

BYGGINGARFULLTRÚI		
Mótt:	Ábm.	ADN N:
OHS		
Daga:	Lp	
4/6'21		
Skjalaf:	Leifsgata 30.	

Reykjavík 31. maí 2021

MÁLSKOT TIL ÚRSKURÐARNEFNDAR SKIPULAGS OG BYGGINGARMÁLA REYKJAVÍKURBORGAR

Með bréfi þessu er hér með beðið um endurskoðun á neikvæðri afgreiðslu umsóknar minnar til Skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar, varðandi fyrirspurn um **leyfi til að byggja ofan á viðbyggingu á húsi á lóð nr. 30 við Leifsgötu, 101 Reykjavík.**

Þrívégis hef ég fengið neitun á fyrirspurn minna, sem ber númerið 49581. Rökstuðningur sést í meðfylgjandi bréfum dagsettum 16. apríl og 16. júlí, 2015 og 11. ágúst 2017 (sjá sem fylgiskjöl 1,2 og 3).

Þriðja neitunin var reyndar byggð á þeim forsendum að ég væri að sækja um að breyta glugum og hurðum og stækkun á viðbyggingu á skúr við Skarphéðinsgötu og var þeirri fyrirspurn svarað með staðreyndarvillum og lélegu copy/paste vinnubrögðum.

Hér tel ég mig ekki hafa fengið réttláta málsmeðferð og virðist fyrirspurnin ekki hafa verið tekin til greina heldur aðeins afritað efni úr fyrri fyrirspurnum með rangt götuheiti.

FYRRI NEITUNIN

Í fyrri neituninni var megin rökstuðningur höfnunnar sá að fara ætti eftir skilmálum fyrir reitinn, sem samþykktir voru í borgarráði árið 1988. Þegar eftir því var leitað hjá Reykjavíkurborg kom í ljós að þessir skilmálar voru ekki í gildi og á það var fallist í neitun númer 2.

ÖNNUR NEITUNIN

Í neitun númer 2 segir: “Þó að skilmálar þeir sem vitnað e rí séu ekki taldir vera í gildi, eru áfram í fullu gildi markmið um að vernda reitina tvo milli Eiríksgötu og Egilsgötu”.

Við eftirgrennslan um VERNDUNARSVÆÐI á vef Reykjavíkurborgar kallast þessi reitur VERNDUNARSVÆÐI 2 og þar segir:

“Áhersla er lögð á að svip húsa á svæðinu verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð húsa (t.d. múrlitur) haldist, þar sem hún hefur varðveist. Varðveita ber steypa garðveggi sem setja svip á margar götur á svæðinu og hafa mikið umhverfisgildi. Við hönnun breytinga á húsum innan marka svæðisins ber að hafa í huga að form húss og ásýnd þess frá aðlægum götum haldi sér í sem næst upprunalegri mynd þar sem hún hefur

varðveist, en ekki er lagst á móti breytingum á þeim hliðum húsa sem sjást lítt eða ekki frá götu og eru þess eðlis að þær raska ekki heildarmynd svæðisins.”

Nokkur vinna hefur þegar verið lögð í að teikna þessa viðbót ofan á viðbygginguna og glögg má þá sjá af teikningum og myndum að verkið fellur í alla staði undir þessi markmið um þetta VERNDUNARSVÆÐI.

Reykjavík 10. september, 2015

Í 3. hluta greinagerðar í seinni neituninni, þá er minnst á myndir sem ég tel sýna fordæmi um hækkanir og eru þær af umsagnar aðila ekki sagðar góð dæmi um ámóta breytingar. Flestar eru myndirnar af VERNDUNARSVÆÐI 1 sem lúta svipuðum áherslum og VERNDUNARSVÆÐI 2. Þó ég bæti ekki myndum við í þetta sinn þá má finna fjölmörg dæmi um meiri breytingar en ég sækist eftir, eins og t.d. á Fjölnisvegi og Barónsstíg.

Persónulegt mat hjá umsagnaraðila er að *“ef viðbyggingin yrði hækkuð um eina hæð myndi hún stinga enn meira í stúf við umhverfið”*. Ég er ósammála þessari fullyrðingunni og finnst þvert á móti takast að gera þessa viðbyggingu sem gestir og gangandi í gegnum tíðina oft kalla “skúr”, heildstæðari, reisulegri og betri hluta af heild sem þannig eingöngu bætir heildarútlit byggingarinnar. Þetta sést ágætlega á þrívíddarteikningu sem ég lét gera og sendi með nú í fyrsta skipti (sem fylgiskjal 3). Teikningarnar sem áður höfðu farið með umsókninni eru svo fylgiskjöl 4 og 5.

Umsögn skipulagsfulltrúa lýkur svo á því að *“breytingin myndi ekki samræmast byggðamynstri reitsins”*. Af ofansögðu og með meðfylgjandi teikningar til hliðsjónar er þetta vandséð. Ég vænti og vona að þessi beiðni mín hljóti hljómgrunn.

ÞRIÐJA NEITUNIN

Hér er sem sagt afgreiðslan þannig; Á embættiafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa var lagt fram erindi byggingarfulltrúa dags. 11. Júní 2017 þar sem sótt er um leyfi til að til að endurnýja og hækka ásamt því að breyta gluggum og hurðum á bílskúr lóð nr. 6 við Skarphéðinsgötu?

Síðan kom rök sem eru endurunnin upp úr öðrum fyrirspurnum.

Þetta er gjörsamlega óásættanleg vinnubrögð. Það tók verulega á að fá þetta svar og ég hef ekki treyst mér til að sækja um aftur vitandi að fólk tekur ekki einu sinni afstöðu til málsins aftur (a.m.k. í þessu tilfalli).

Athugið að hætt hefur verið við að setja svalir á viðbygginguna.

Það er samróma álit og vilji allra eigenda hússins að fá þessar breytingar í gegn.

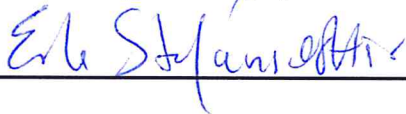
Viðbygginin yrði hluti af íbúð 2 en ekki sjálfstæð íbúð.

Þessi breyting myndi fegra götummyndina og húsið yrði reisulegra.

Það er einlæg ósk mín ásamt öðrum eigendum hússins að þessi breyting verði samþykkt.

Með von um að málið verði skoðað í heild sinni.

Með vinsemd og virðingu,



Erla Stefánsdóttir



Reykjavík 16. apríl 2015

Leifsgata 30 – fyrirspurn

Fylgiskjal 1

Á fundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2015 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 31. mars 2015 þar sem spurt er hvort leyfi fengist til að byggja ofan á viðbygginu á húsi á lóð nr. 30 við Leifsgötu.

Skipulag

Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er íbúðasvæði.



Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitinn en í gildi eru skilmálar fyrir reit 1.195.0-1-2-3, sem markast af Eiríksgötu, Barónsstíg, Egilsgötu og Þorfinnsgötu og samþykktir voru í borgarráði 8.11.1988. Þar er tekið fram að æskilegt sé að vernda svæðið í aðalatriðum, en leyfa þó endurbætur og breytingar innan ákveðins ramma. Í skilmálum kemur m.a. fram að núverandi hæðafjöldi bygginga skuli vera óbreyttur.

Á ofangreindum reitum er svæðisbundin verndun samkvæmt húsverndarkorti. Sýna skal sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Húsið er þrjár hæðir með risþaki, en það hefur tekið talsverðum breytingum frá upphaflegri gerð, verið hækkað og þakformi þess breytt. Viðbyggingin sem óskað er eftir að hækka var byggð 1957, en hún sker sig einnig talsvert úr umhverfinu.



Engin önnur dæmi eru um svipaðar útbyggingar á svæðinu og myndi útbyggingin stinga enn meira í stúf við umhverfið ef hún yrði hækkuð um eina hæð og hafa meiri áhrif.

Umsögn

Svæðisbundin verndun er á reitnum.

Ekki er mælt með því að byggja ofan á viðbyggingu eins og óskað er eftir.

F.h. skipulagsfulltrúa
Margrét Þormar





Reykjavík 16. júlí 2015

Leifsgata 30 – ný fyrirspurn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 23. júní 2015 þar sem spurt er hvort leyfi fengist til að byggja ofan á viðbyggingu á húsi á lóð nr. 30 við Leifsgötu.

Sama fyrirspurn var tekin fyrir á fundi skipulagsfulltrúa 19.4. 2015 og svarað neikvætt með vísan til umsagnar dags. 16.4.2015. Byggingarfulltrúi hafnaði erindinu 21.4. 2015.

Skipulag

Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er íbúðasvæði.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitinn, en í gildi eru skilmálar þar sem fram kemur að vernda skuli hverfið í aðalatriðum.



Greinargerð

Með fyrirspurninni fylgir bréf frá umsækjanda sem hefur borið erindið undir byggingarfulltrúa, skipulagsfulltrúa og formann umhverfis- og skipulagsráðs. Eftir þessi samtöl telur umsækjandi skilmála svæðisins, sem samþykktir voru í borgarráði 8.11.1998 ekki í gildi. Auk þess bendir umsækjandi á breytingu á húsinu sem gerð var 2001/2002 þegar tvær hæðir voru byggðar ofan á húshluta umsækjanda ekki hafa verið í samræmi við fyrrnefnda skilmála. Því er farið fram á endurskoðun málsins.

1. Þegar farið er yfir umsóknir eða fyrirspurnir varðandi breytingar á húsum er ávallt leitað í deiliskipulag eða skilmála ef til eru. Það var einnig gert þegar málið var afgreitt í apríl 2015.

Þó að skilmálar þeir sem vitnað er í séu ekki taldir vera í gildi, eru áfram í fullu gildi markmið um að vernda reitina tvo milli Eiríksgötu og Egilsgötu. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru þessir reitir með svæðisbundna verndun og verndun byggðamynsturs.

Sbr. markmið aðalskipulags um hverfisvernd innan Hringbrautar: „Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.“. Enn fremur segir m.a. : „Svipmóti húsa á tilgreindum verndarsvæðumverði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð“.

Þrátt fyrir að skilmálar frá 1998 séu ekki taldir gilda er ekki síður mikilvægt að halda í það byggðamynstur sem fyrir er.

2. Hækkun austurhluta hússins var samþykkt 14.8.2001 og 21.5.2002 vegna þess að vesturhluti hússins hafði áður verið hækkaður og því var talið eðlilegt að samþykkja að austurhluti hússins hækkaði sambærilega.

-
3. Nokkrar myndir af fordæmum um hækkunir fylgja erindinu, en þær eru ekki góðar fyrirmyndir.

Hækkun einlyftrar viðbyggingar sem byggð var 1957 er ekki í samræmi við byggðamynstur reitsins og ekki er mælt með því að leyfa hækkun byggingarinnar.

Það er heildarsvipur byggingar og byggðamynsturs sem hér er um að ræða. Ef ástand byggingarinnar er slæmt og þak lekur ætti að gera við bygginguna, en ekki að byggja ofan á hana.

Eins og fram kom í umsögn 16.4.2015 eru engin önnur dæmi um svipaðar útbyggingar á svæðinu og er viðbyggingin ekki í samræmi við byggingarstíl og heildaryfirbragð á þesum reit. Ef viðbyggingin yrði hækkuð um eina hæð myndi hún stinga enn meira í stúf við umhverfið,

Umsögn

Svæðisbundin verndun er á reitnum.

Tekið er neikvætt í að byggja ofan á viðbyggingu að Leifsgötu 30 eins og farið er fram á, þar sem breytingin myndi ekki samræmast byggðamynstri reitsins.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík



Dags.: 11.08.2017/gej.

Varðar: **Leifsgata 30** – fsp. um hækkun viðbyggingar.

Fylgiritöl 3

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. júlí 2017 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa dags. 11. júlí 2017 þar sem sótt er um leyfi til að endurnýja og hækka ásamt því að breyta gluggum og hurðum á bílskúr lóð nr. 6 við Skarphéðinsgötu.

Skipulagsleg staða:

Ekki er í gildi deiliskipulag af svæðinu. Rammaskilmálar frá 1988 sem samþykktir voru í skipulagsnefnd hafa verið notaðir til að leiðbeina og móta viðmið til verndunar byggðamynsturs á þessu svæði.

Umsögn:

Áður hafa borist fyrirspurnir um þetta sama erindi sem hefur verið synjað á þeim forsendum að hækkunin falli ekki að byggðamynstri. Byggðamynstrið þarna einkennist í upphafi af ákveðnum byggingarstíl „funkis“ 3-4 hæðir með flötu þaki eða valmapaki. Uppröðun húsa er regluleg meðfram götu og minni skúrar víða innar á lóðum. Breytingar hafa verið gerðar á þökum flestra þeirra húsa sem upphaflega voru með flötu þaki, sennilega vegna lekavandamála. Þakbreytingar hafa flestar verið í takti við byggingarstíl húsanna og byggðamynstur. Eina húsið við götuna sem ekki er með valmapaki er Leifsgata 26-30. Það hús er úr takti við götumynd bæði hvað varðar þakgerð og viðbyggingu. Það var hækkað um eina hæð og sett á það hátt ris árið 2001. Ýmsar aðrar breytingar hafa einnig verið gerðar s.s. svalir, gluggar og garðskáli sem ekki hafa verið til bóta og gamli þakkanturinn situr enn á útvegg hússins. Viðbygging sú sem hér um ræðir var byggð 1957 en einnig er á lóðinni skúr (bílskúr) sem byggður var 1946. Viðbyggingin er ekki í stíl við húsið og er það mat skipulagsfulltrúa að hún falli illa að byggðamynstri /götumynd. Að hækka viðbygginguna um eina hæð festir viðbygginguna enn frekar í sessi, sem ekki er talið æskilegt á þessum stað.



Niðurstaða:

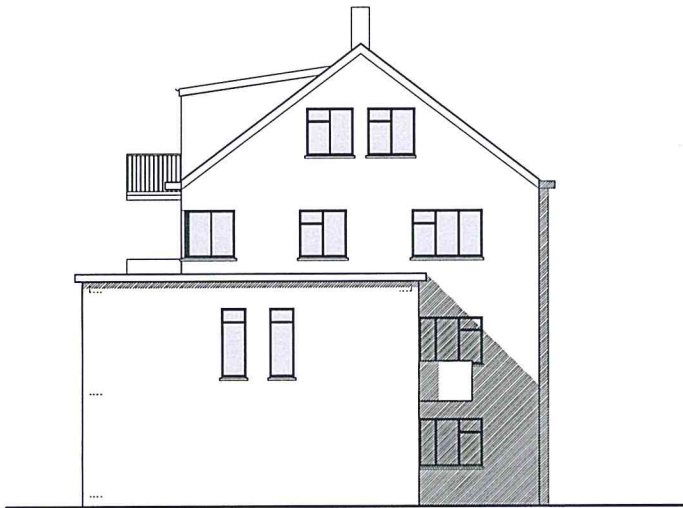
Ekki er fallist á hækkun viðbyggingar að Leifsgötu 30, sbr. umsögn hér að framan.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík.

Guðlaug Erna Jónsdóttir, arkitekt/verkefnisstjóri.



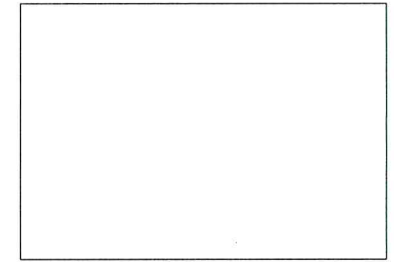
ÚTLIT SUÐUR
- útlit eftir breytingu



ÚTLIT AUSTUR
- útlit eftir breytingu



ÚTLIT NORÐUR
- útlit eftir breytingu



LEIFSGATA 30 REYKJAVÍK

FYRIRSPURN

Útlitsmyndir eftir breytingu

1.02

Dags. 20.03.15

M.kv. 1:100

RÝMA arkitektar

Storhóla 17, 110 Reykjavík sími: 628 5665 www.ryma.is hl: 711003-2310
Netfang: gunnarpaill@ryma.is Gunnar Páll Kristjánsson arkitekt hl: 200665-3679



Tillaga A1

GRUNNMYND 1:50

- Miðað við að ekki sé hægt að staðsetja glugga á gaffli viðbyggingar.

LEIFSGATA 30 REYKJAVÍK

TILLAGA

Dags. 23.01.15

Grunnmynd

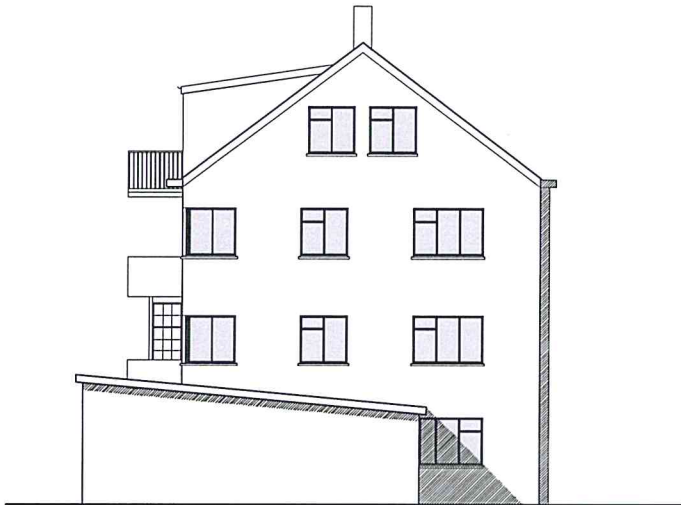
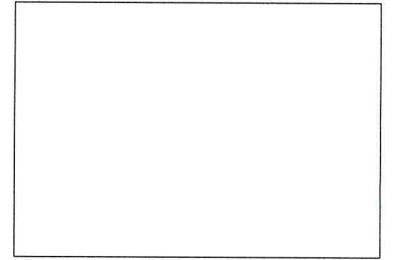
M.kv: 1:100

RÝMA arkitektar

Stúdíóhúsi 17, 110 Reykjavík sími: 628 5665 www.ryma.is hl: 711003-2310
 netfang: gunnarpell@ryma.is Gunnar Páll Kristjánsson arkitekt hl: 200085-5679



ÚTLIT SUÐUR
- núverandi útlit húss



ÚTLIT AUSTUR
- núverandi útlit húss



ÚTLIT NORÐUR
- núverandi útlit húss

LEIFSGATA 30 REYKJAVÍK

FYRIRSPURN

Útlitsmyndir fyrir breytingu

1.03

Dagss. 20.03.15

M.Av: 1:100

RÝMA arkitektar
Stórhóla 17, 110 Reykjavík sími: 698 5655 www.ryma.is kt: 711003-2310
netfang: guinnarpoll@ryma.is Gunnar Páll Kristjánsson arkitekt kt: 200665-3679

