

Breyting:

**Aðaltekning**

Landnúmer: 108028  
Staðgreinir: 01815506

Viðbygging

Melgerði 17

105 Reykjavík

Teikninganúmer: **A.01.02**

Grunnmyndir og útlit

Útgáfudagur: 23.04.2019

Mælikvarði:

Verknúmer: 2018

Teiknað: eó

Yfirferð: eó

### Varðar: Melgerði 17 - athugasemdir og svör í kjölfar grenndarkynningar

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. maí 2019 þar sem sótt er um leyfi til að byggja sólstofu við austurhlið og til að rífa kvisti og byggja nýja, koma fyrir þakgluggum, gera yfirbyggðar svalir á vesturhlið og breyta innra skipulagi efri hæðar ásamt því að gerð er grein fyrir áður gerðum bílskúr á lóð einbýlishúss á lóð nr. 17 við Melgerði, samkvæmt uppdr. Arkiteo ehf. dags. 23. apríl 2019. Erindi var grenndarkynnt frá 12. júní 2019 til og með 10. júlí 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Sigurður Guðjónsson og Edda Thors dags. 8. júlí 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júlí 2019 og er nú lagt fram að nýju.

### Tillagan var auglýst frá 12. júní 2019 til og með 10. júlí 2019.

### Eftirtalinn aðili sendi inn athugasemdir:

Sigurður Guðjónsson og Edda Thors dags. 8. júlí 2019.

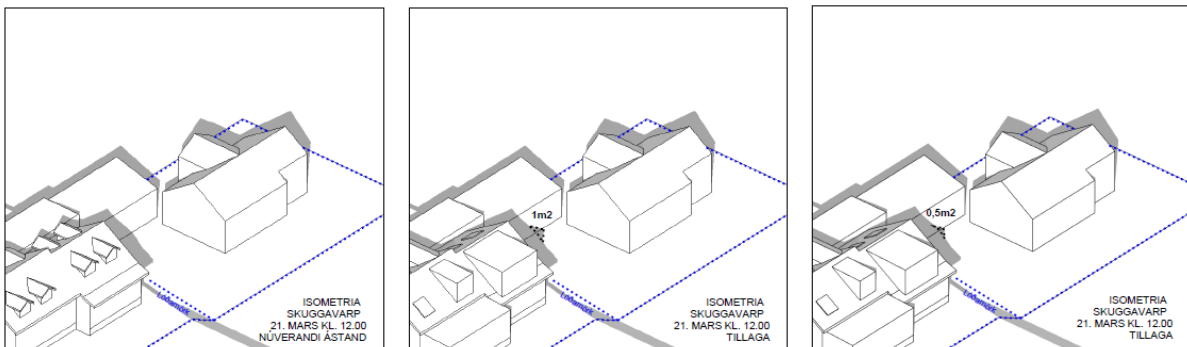
### SAMANTEKT:

Athugasemdir hagaðila eru eftirfarandi:

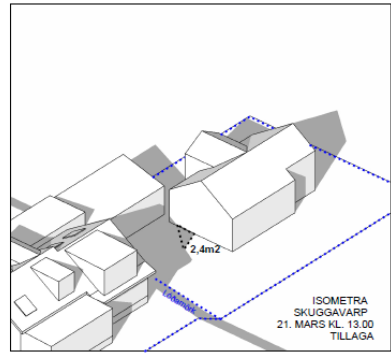
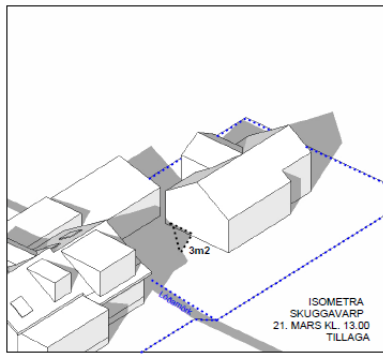
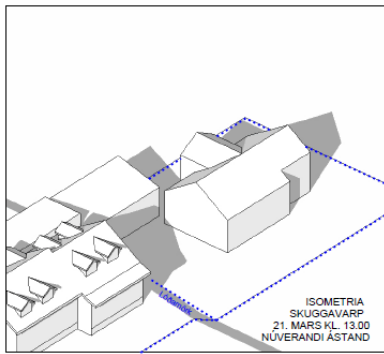
1. Kvistur, sem kemur í stað tveggja lítilla kvista á norðausturþakflöt nýrri hluta hússins, er firna stór. Eins og sjá má á meðfylgjandi athugun á skuggavarpri veldur tilkoma þessa kvists töluverðri aukningu á skuggafleti inn á útivistarhluta lóðar Hlíðargerðis 12 og takmarkar útivistargæði á lóðinni einkum að vori til og síðsumars.
2. Auk þessa tálmar kvisturinn sýn til suðurs, dregur úr birtu innandyra og takmarkar verulega að njóta megi vetrarsólar yfir hádaginn.
3. Farið er fram á að kvisturinn verði minnkaður.
4. Ósamræmi er í teikningum varðandi glugga á norðurhlið eftir hæðar. Grunnmynd 2. hæðar sýnir nokkuð stóran glugga á norðurgafli en útlitsmynd norðurhliðar sýnir engan glugga á efri hæð. Það liggur í augum uppi að nýr gluggi á efri hæð í 3,6 metra fjarlægð frá lóðarmörkum veitir ótakmarkaða innsýn á sólpall og útivistarsvæði í suðurgarði Hlíðargerðis 12. Undirrituð mótmæla nýjum glugga á þessum stað á ofangreindum forsendum.

### SVÖR:

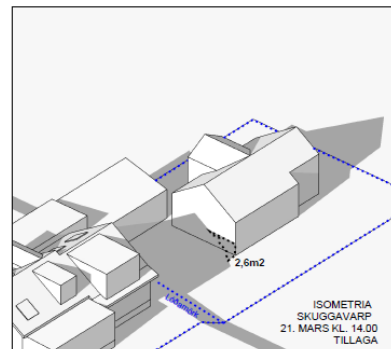
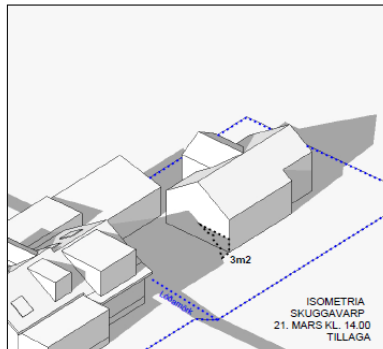
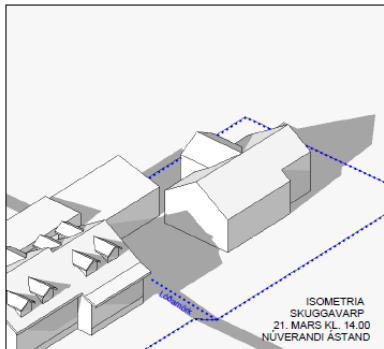
1. Svar: Það er mat skipulagsfulltrúa að aukning á skuggavarpri sé víkjandi, þ.á.m. á jafndægri þegar skuggar verða lengri en um sumar (skuggavarps-stúdía VA arkitekta sem fylgdi athugasemdum). Engu að síður var óskað eftir áhrifum skuggavarps (uppdrættir dags. 12.08.2019) er dregið væri úr stærð nýs kvists frá áður kynntum uppdráttum (kvistur minnkaður um 30 cm. mælt frá þakbrún).



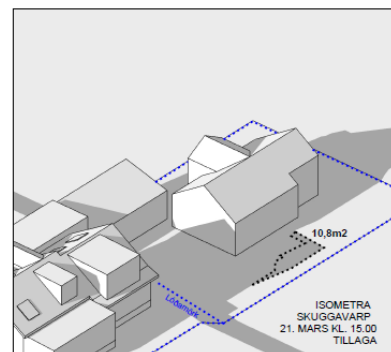
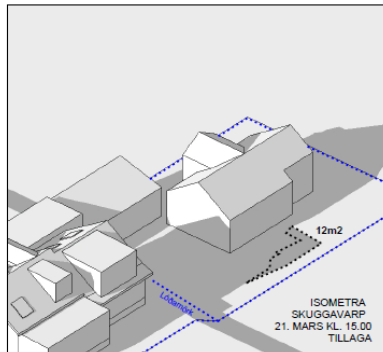
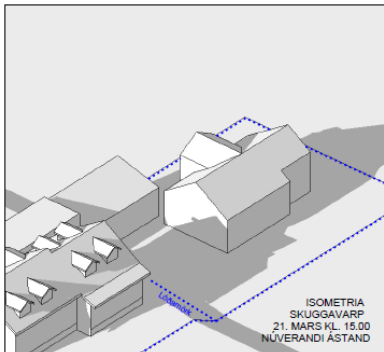
SKUGGAVARP: Núverandi ástand t.v. - Grenndarkynntir uppdrættir fyrir miðri mynd – Kvistur minnkaður t.h.



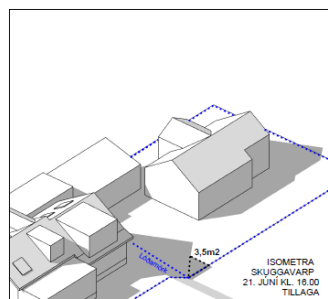
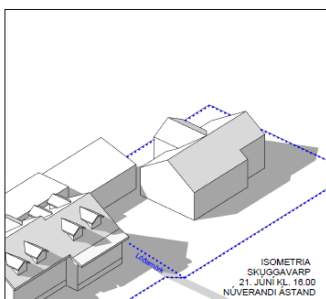
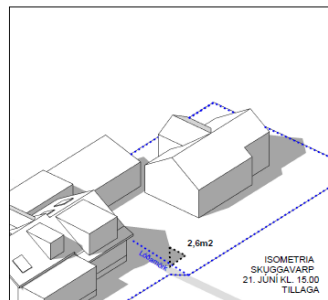
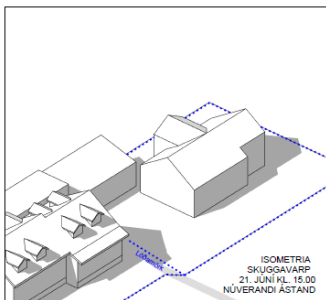
SKUGGAVARP: Núverandi ástand t.v. - Grenndarkyntir uppdrættir fyrir miðri mynd – Kvistur minnkaður t.h.



SKUGGAVARP: Núverandi ástand t.v. - Grenndarkyntir uppdrættir fyrir miðri mynd – Kvistur minnkaður t.h.



SKUGGAVARP: Núverandi ástand t.v. - Grenndarkyntir uppdrættir fyrir miðri mynd – Kvistur minnkaður t.h.



Með skuggavarsuppdráttum dags.  
12.08.2019 fylgdi breytt horf skuggavars  
(myndir til vinstri / VA Arkitektar) kl. 15:00 og  
16:00 á sumarsólstöðum en þá er viðbúið að  
viðvera lóðarhafa í garðinum sé hvað mest,  
en þeir uppdrættir sýndu einnig vijkandi áhrif  
/ breytingu á skuggavarpri frá núverandi horfi.





**2. Svar:** Sem fyrr er rakið í svari nr. 1 að ofan þá reynist aukning á skuggavarpri vegna stækkunar á umræddum kvisti víkjandi miðað við núverandi horf.

Ekki er hægt að fallast á að kvisturinn *tálmi sýn* til suðurs frá núverandi horfi. Nú má túlka nafnorðið *sýn* með ýmsum hætti, en ef átt er við útsýni þá er réttur borgarbúa til útsýnis talinn vera víkjandi réttur í stækkandi borg sem tekur eðli málsins breytingum í árunna rás. Öðru máli gegnir um skert birtustig. Ekki er hægt að fallast á að birtustig lóðarhafa nr. 12 við Hlíðargerði skerðist að nokkru marki.

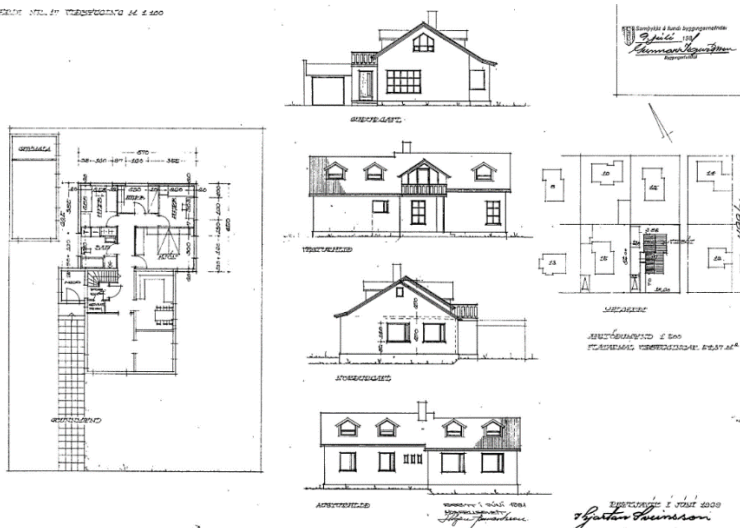
Í þessu samhengi er rétt að halda því til haga að hverfið *Gerðin* er mjög gróíð, t.a.m. hávöxnum trjágróðri sem dregur eftir atvikum verulega úr birtumagni innan lóða og húsa. Auk þess stendur íbúðarhúsið á lóð nr. 17 við Melgerði hærra í landinu sem nemur tveimur metrum ef mælt er milli gatnanna Hlíðargerðis og Melgerðis, en borgarbyggð teygir sig alla jafna jafnt eftir borgarlandinu, yfir ása og niður í dalverpi. Eftir stendur *sýn til himins* sem nýr stærri kvistur í stað tveggja á norðurhluta íbúðarhúss við Melgerði nr. 17 nær ekki að byrgja fyrir.

**3. Svar:** Tillaga sú er var grenndarkynnt er töluvert breytt frá þeim tíma erindi lóðarhafa nr. 17 við Melgerði barst fyrst embættinu. Útgáfa sú var miklu mun umfangsmeiri, þ.e. stækkað þakrými, fjölgun kvista sem voru flestir gríðar fyrirferðarmiklir, en sú aðgerð framkallaði verulegar útlitsbreytingar á núverandi íbúðarhúsi með tilheyrandi grenndaráhrifum. Þeirri tillögu var með öllu hafnað af embætti skipulagsfulltrúa sbr. umsagnir undirritaðs dags. 21.9.018 og 8.3.2019.

Tillaga sú er var grenndarkynnt telur embætti skipulagsfulltrúa vera hófsama þar sem dregið er verulega úr umfangi breytinga, m.a. með tilliti til grenndaráhrifa. Með þá niðurstöðu í huga, auk könnunar VA Arkitekta vegna áhrifa breytts skuggavarpis, sér embætti skipulagsfulltrúa ekki ástæðu til að minnka umræddan kvist frekar en gert hefur verið frá fyrri vinnslustigum tillögunnar.

#### 4. Svar:

1:12:1981/12.11.1981



Samkvæmt samþykktum aðaluppráttum dags. 9. júlí 1981 (mynd til vinstri) er heimild fyrir tveimur gluggum á norðurhlíð, hvað sem núverandi horfi íbúðarhúss líður. Fjarlægð norðurhúsveggis er vel innan marka byggingarreglugerðar (fjarlægð bygginga við lóðamörk). Ekki er hægt að fallast á að sýn frá umræddum glugga veiti ótakmarkaða sýn inn á sólþall og útivistarsvæði í suðurgarði Hlíðargerðis nr. 12

#### NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að umsókn um byggingarleyfi verði samþykkt án breytinga samkvæmt grenndarkynntum uppráttum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

