

Helena Stefánsdóttir

Frá: Steinunn Rósa Einarsdóttir <steinunnrosa@gmail.com>
Sent: 27. febrúar 2019 12:10
Til: USK Skipulag
Efni: Málskot vegna neitunar um breytingu á deiliskipulagi
Viðhengi: hús í garði Skeiðarvogs 109 4.pdf

Góðan dag

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. Febrúar 2019 var lögð fram fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi Heimahverfis vegna lóðarinnar nr. 109 við Skeiðarvog. Breytingin felst í að gera byggingareit fyrir 40 fm hús á lóð fyrir eigenduna Kristján og Steinunni svo synir geti búið í (aðal) húsinu ásamt fjölskyldum.

Niðurstaða fyrirspurnarinnar var á þann veg að erindið samræmist ekki stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu í grónum hverfum. Hverfið sé fastmótað og fullbyggt. Heildarmynd þess er fíngerð en mjög sterk eins og hún er. Tillaga um byggingu annars húss, en þess er fyrir er, á lóðinni fellur ekki vel að heildarmyndinni eða byggðarmynstrinu. Lóðir eru langar og mjóar. Það getur boðið upp á að ný bygging getur valdið nágrönnum ónæði og skuggavarpi og jafnframt rýrt gæði dvalarsvæða á lóð. Tekið er undir með skýrslu borgarsögusafns um að hverfið hafi varðveislugildi sem slíkt.

Ekki er mælt með að breyta deiliskipulagi og heimila byggingar í garðrýmum við Skeiðarvog.

Hvað varðar niðurstöðuna þá teljum við að smáhúsið sem um er rætt samræmis heildarmynd hverfissins og muni ekki eyðileggja hana. Húsið yrði niðurgrafið við enda bakgarðsins, hæð þess yrðir 180 cm líkt og girðing sem fyrir er, að lóðarmörkum Skeiðarvogs 97 er girðing 107 cm vegna mismunar á halla milli garða og hæð hússins því sú sama og sú girðing. Milli Skeiðarvogs 109 og 111 er 170-190 cm runni sem mun vera á milli hús og garðs áfram.

Skuggamyndun mun því ekki vera meiri á nálæga garða en er í dag. Breydd garðsins er 7,82 metrar og lengd 18,18 metrar öðru megin og hinu megin 16,43 metrar. Með byggingu hússins yrði því 1,9 metrar að lóðarmörkum Skeiðarvogs 111, byggt á lóðarmörkum Skeiðarvogs 97 og eru 7,4 metrar að því húsi og að lóðarmörkum Borgarinnar. Eftir yrði garður sem yrði um það bil 12,38 metrar x 7,82 sem er góður garður fyrir fjölskylduna auk þess sem enn er garður fyrir framan húsið til að njóta morgunsólarinnar sem kemur ekki í bakgarðinn í dag.

Húsið yrði klætt að utan líkt og girðingin sem nú er og þakið grasþak til að falla sem best að umhverfinu og taka ekki frá raðhúslengjunum sem í kring eru. Frá götu mun ekki sjást að þarna er hús. Ef skoðaðir eru garðar húsa í kring þá eru margskonar hús í gördunum sem skyggja á gangstíga og garða, þessi hús eru þríði í mörgum gördum og eyðileggja ekki heildarmyndina eins og verið er að varðveita. Í einhverjum tilvikum eru þessi litlu hús í gördunum merkt inn á borgarvefsjá.

Húsið sem okkur langar að byggja mun hafa minni áhrif á umhverfið utan okkar garðs. Í fylgiskjali með þessu málskoti má sjá myndir af húsum í gördum hér í kring sem eru við enda garða líkt og við hyggjumst láta húsið líta út, nema það verður niðurgrafið til að skuggamyndunin verði ekki meiri en af girðingum og trjágróðri sem nú er. Hönnunin er því í samhengi við fortíð og nútíð vegna varðveislunnar á byggingar- og skipulagsarfi fortíðar. Varðveisla á sérkennum úr þróunarsögu borgarinnar eru því skörp og hefur mest gildi.

Teljum við því að með byggingu þessa húss sé hægt að þetta byggð líkt og Borgaryfirvöld stefna að án þess að eyðileggja heildaryfirbragð hverfisins, bílastæði, götur, samgöngur, hita og rafmagnslagnir þarf ekki að auka þrátt fyrir húsið auk þess sem stórfjölskyldan getur búið nær hvor öðru.

Íbúðin mun uppfylla gæðakröfur varðandi fyrirkomulag, birtumagn, loftskipti, tæknilegt ástand og einangrunagildi.

Íbúðin tengist garði og aðgengi að garði með aðalhúsi

Íbúðin hefur ekki áhrif á nærliggjandi hús eða lóðir. Skuggi, útsýni eða óþrjúði í umhverfinu.

Breytingin er innan lóðar Skeiðarvogs 109 og liggur að lóðarmörkum borgarinnar við Skeiðarvog, Skeiðarvog 97 og Skeiðarvog 111.

Íbúðin mun vera í samræmi við byggingareglugerð og öryggiskröfur, sótt er um að byggja á grundvelli liðs i byggingareglugerðar gr. 2.3.5

Staða íbúðar er tengd eignarhaldi Skeiðarvogs 109 og ekki hægt að selja hana frá því.

Affall hússins auk vatnslagna og rafmagnslagna yrðir við hlið lóðar Skeiðarvogs 109 (borgarlandi).

Brunnurinn er við enda raðhúslengjunnar og yrðir farið inn í enda hússins til að sækja lagnir sem þarf með einum skurði.

Meðfylgjandi er skjal með útliti garð eins og hann er í dag og hvernig þetta mun líta út.
Teikning af húsinu sjálfu auk mynda af húsum í górdum við raðhúsin Skeiðarvogi sem byggð eru við enda bakgarðana líkt og við óskum eftir.

Vinsamlega verið í sambandi ef meiri upplýsingar þarf til að taka afstöðu til þessa máls.

Með fyrirfram þökk
Steinunn Rósa Einardóttir kt. 140472-5309
Kristján Sturlaugur Ingólfsson kt. 010965-3819



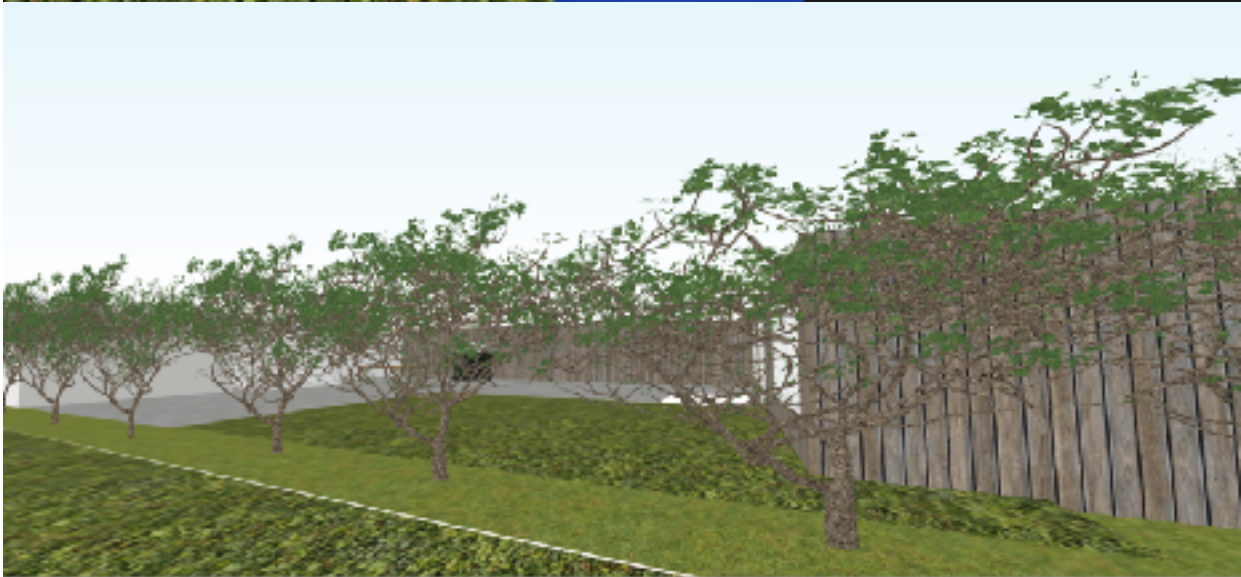
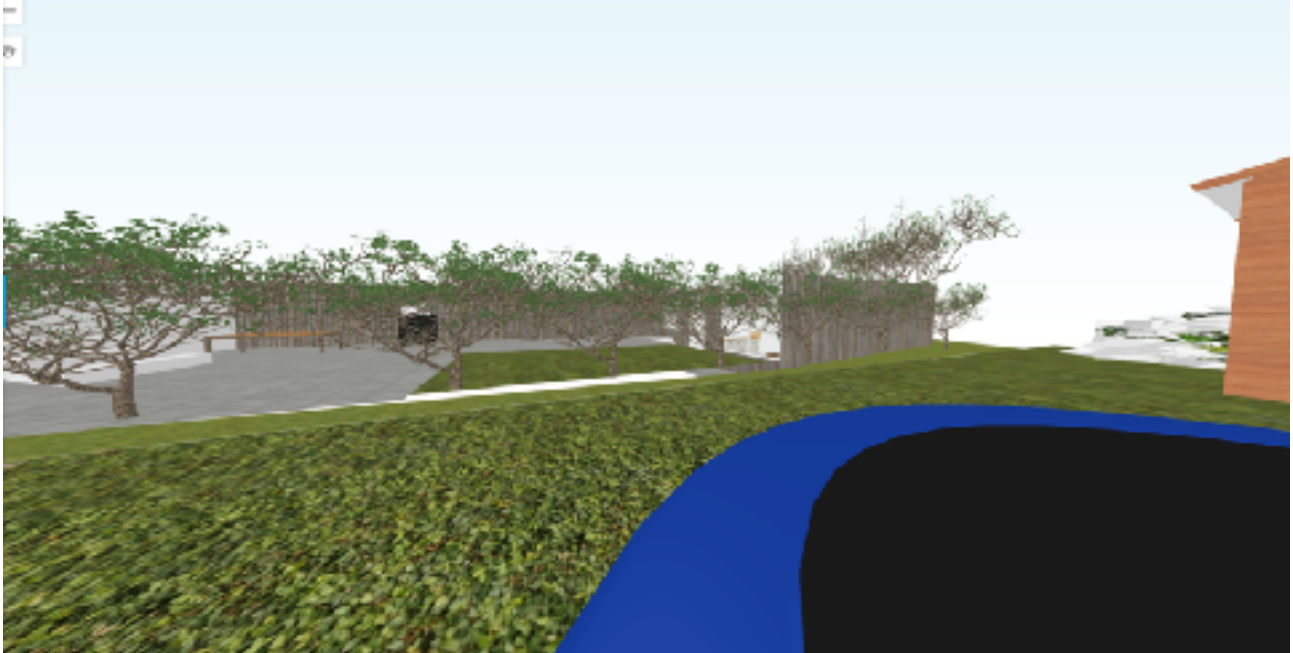
Séð frá götu eins og það er í dag garðar Skeiðarvogs 109-113 og hvernig það verður, hæð girðingar er 180 cm og hús í sömu hæð



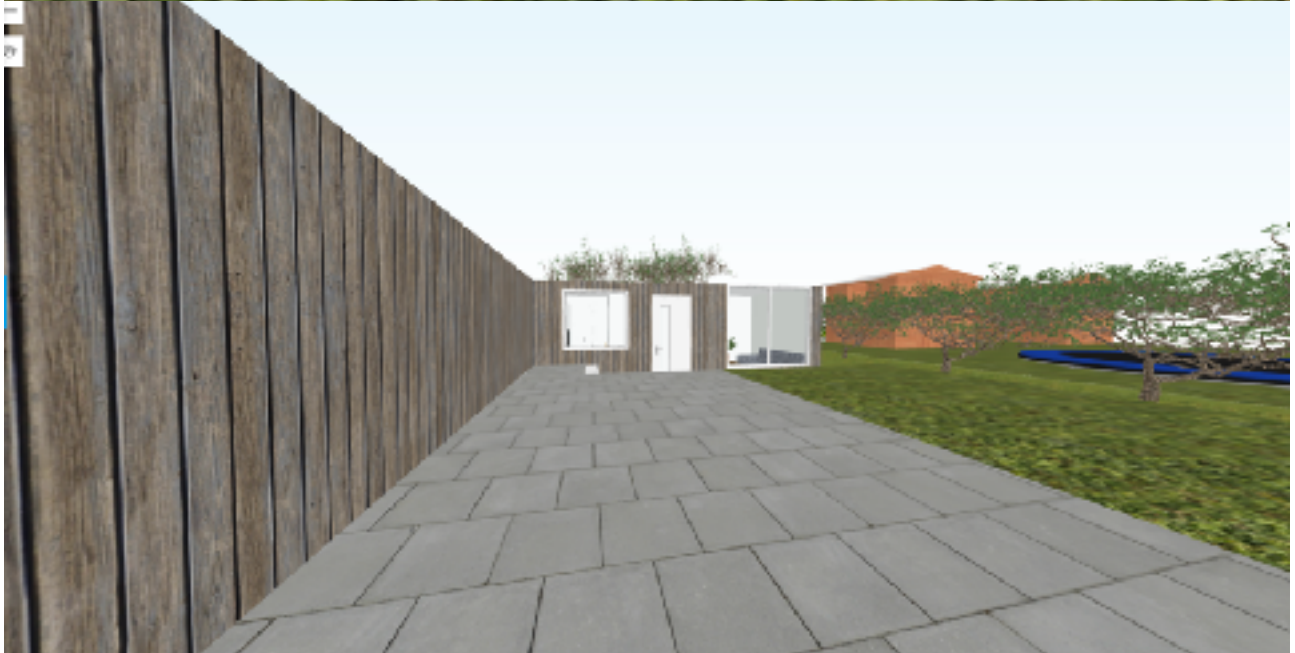
Eins og er í dag séð frá Skeiðarvogi 109, húsið verður 10 cm hærra en girðingin sem sést hér verður 102 cm, séð bak við frá Skeiðarvogi 97-99. Hæð húsins verður sú sama og hæð þessarar girðingu



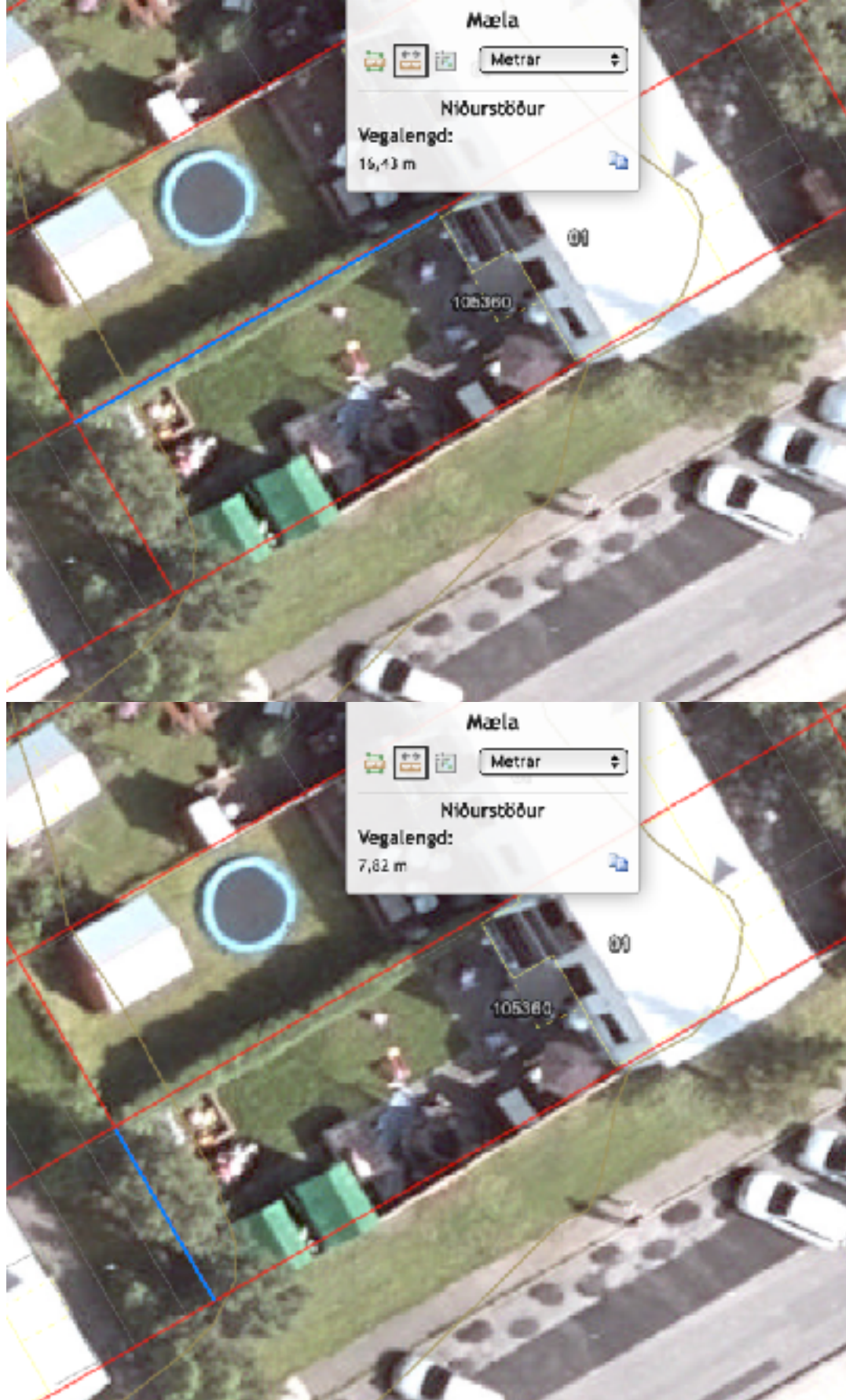
Séð frá Skeiðarvogi 97-101 eins og er í dag og hvernig þetta verður.



Séð úr garð Skeiðarvogs 111

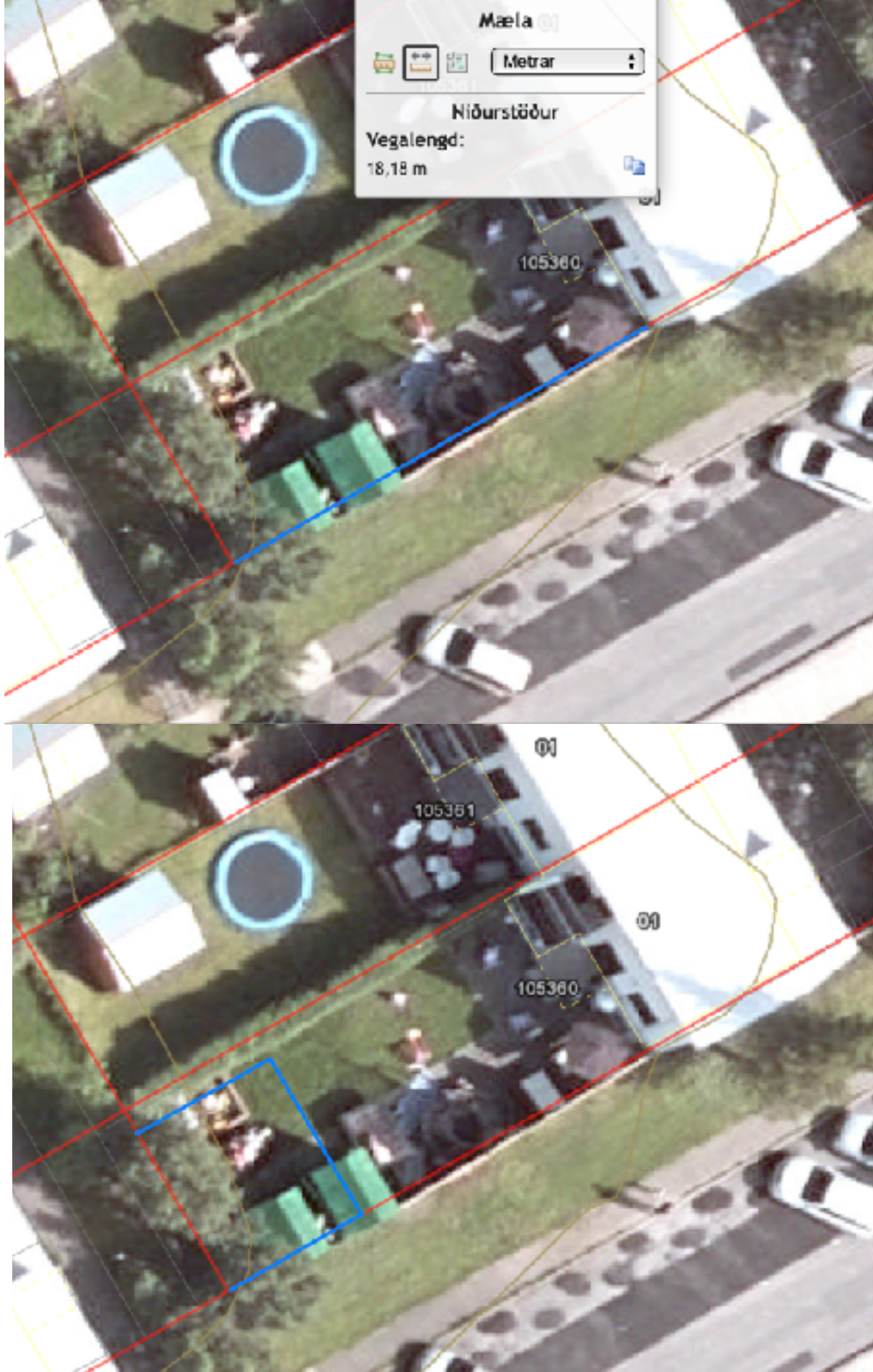


Húsið séð í garði Skeiðarvogs 109

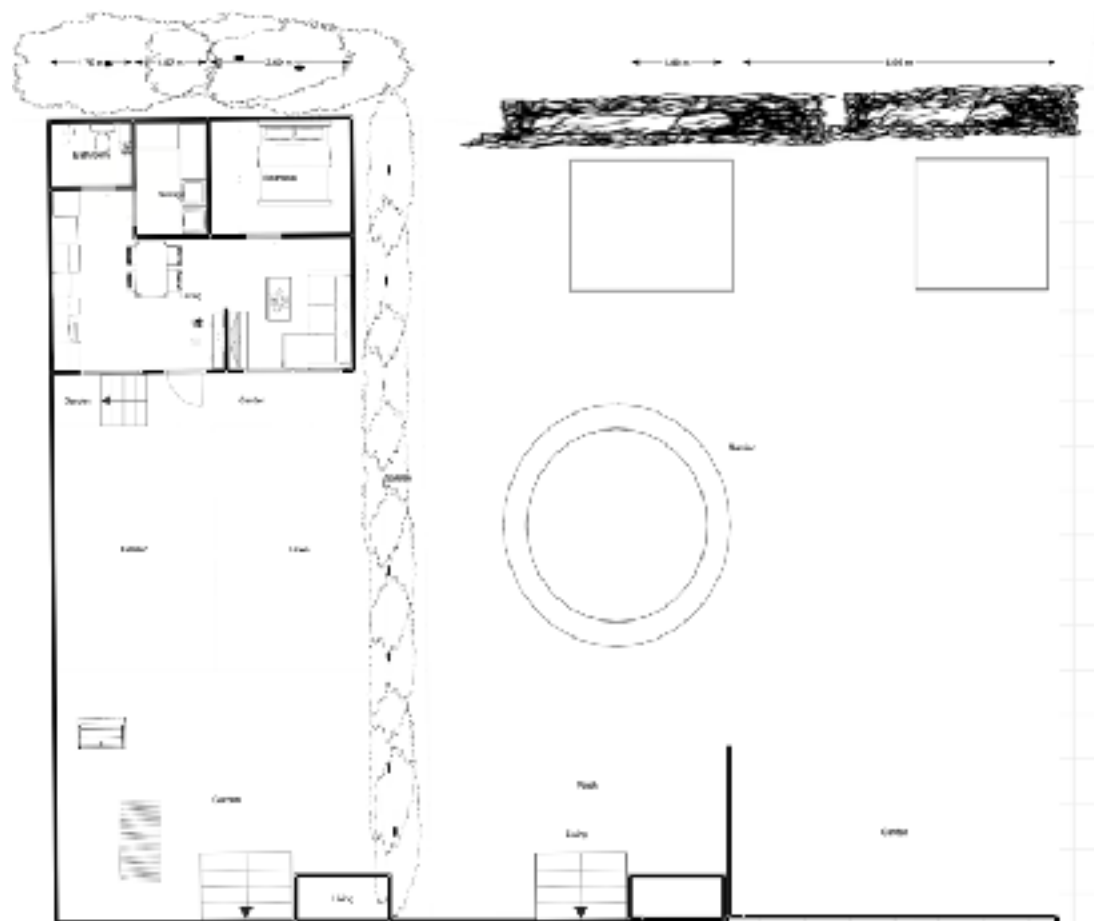


Mælingar

garðsins miðað við kort, mælingar okkar eru 17,7 miðað við það sem afgirt er næst götu og breydd garðsins 7,85. Hæð að girðingu miðað

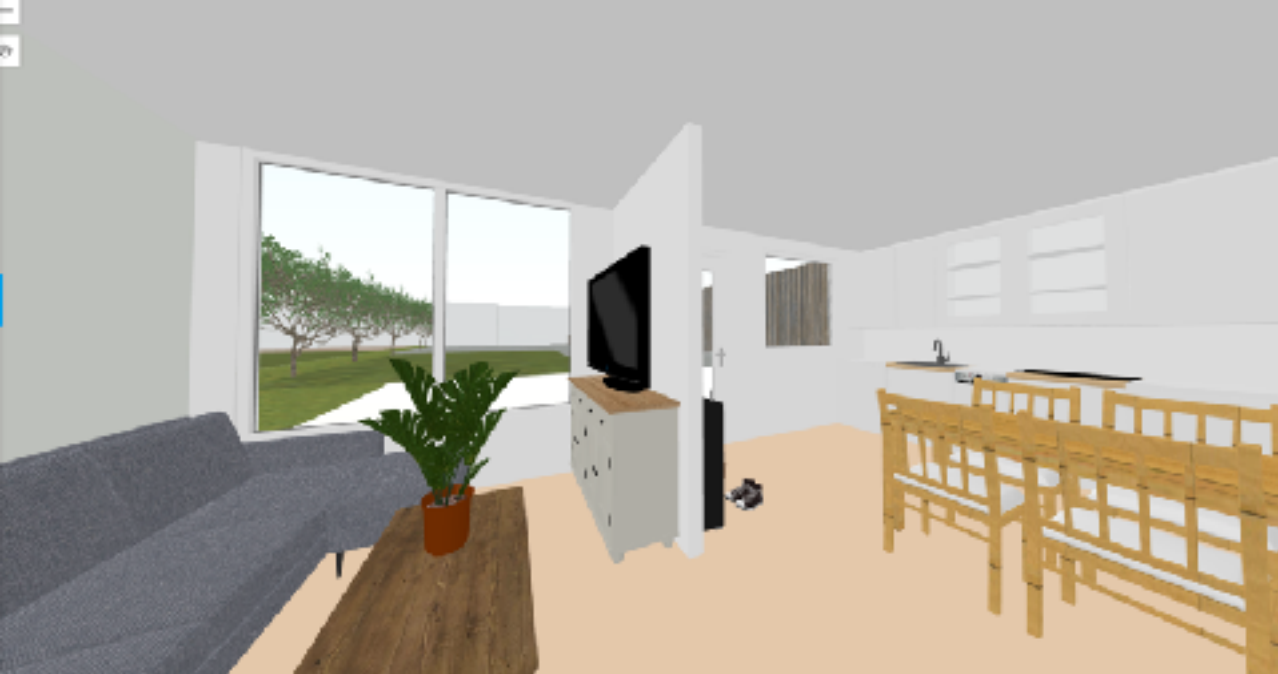


við gangstétt er 73 cm og hækkun aftast í garðinum 115 cm frá

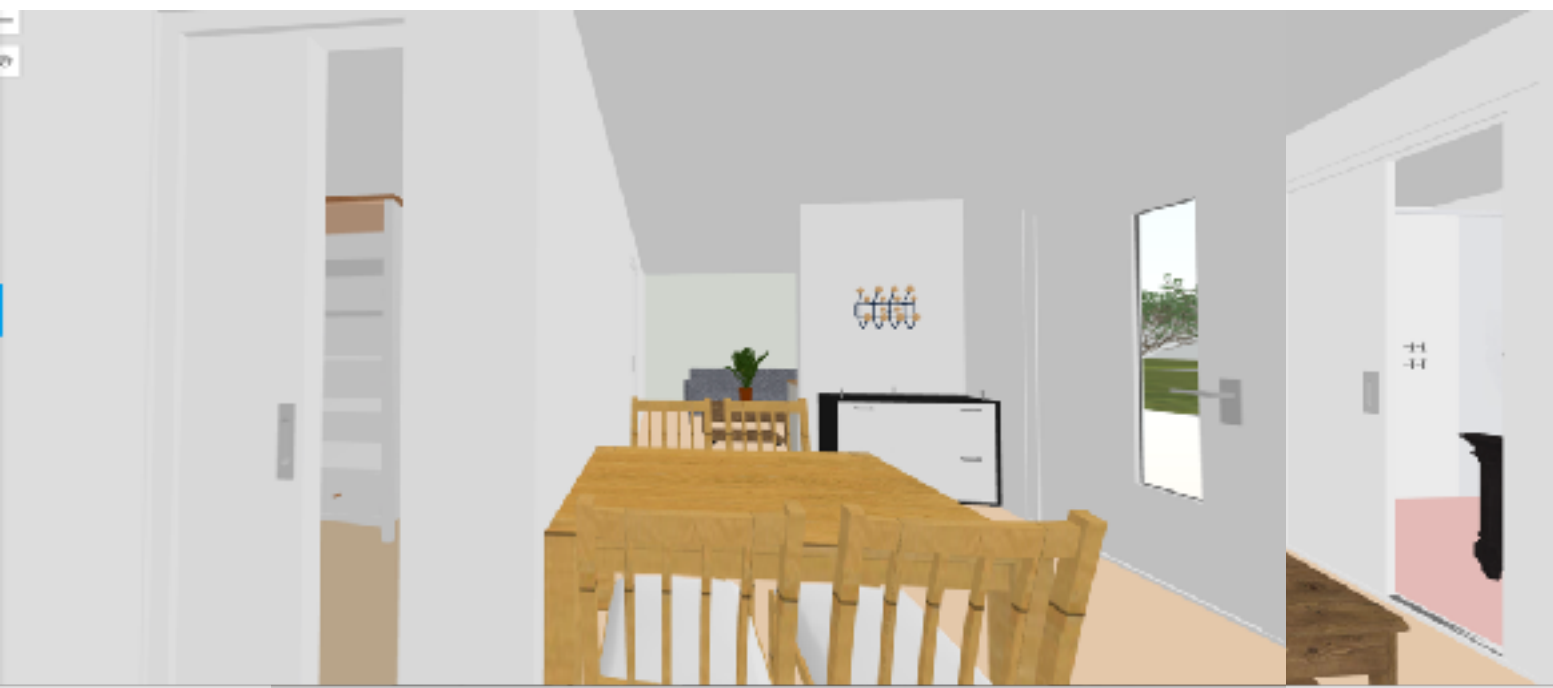


gangstétt.

Mælingar garðs miðað við kort, neðri myndin sýnir ferhyrning sem sýnir staðsetningu húsins í garðinum



Teikning af húsi auk garða Skeiðarvogs 109-113









Hér má sjá skúra í görðum við Skeiðarvog sem eru svipaðir á breydd og við hyggjumst byggja, í öllum tilvikum þá standa húsin hærra en það sem við erum að sækja um byggingu á. Okkar hús verður 107 cm hátt að aftan líkt og girðingin er í dag.

Hér eru þrjú dæmi, efsta húsið er 122 cm að aftan, nr. 2 er 180 cm, nr. 3 er 200 cm og nr. 4 er 200 cm. Hús okkar mun því falla vel að umhverfinu án þess að skyggja meira á garða en nú þegar er miðað við runna og girðinug í kringum Skeiðarvog 109.







Mál: Skeiðarvogur 109 (fsp) uppbygging á skúr á lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. september 2018 var lögð fram fyrirspurn Kristjáns Sturlaugs Ingólfssonar og Steinunnar Rósu Einarsdóttur mótt. 28. ágúst 2018 varðandi byggingu 40 fm. húss á lóð nr. 109 við Skeiðarvog við lóðarmörk götunnar og lóðarmörk Skeiðarvogs 97 og 111.

Um svæðið

Hverfið er byggt samkvæmt skipulagsuppdrætti frá 1946, undirrituðum af Einari Sveinssyni, Bolla Thoroddsen og Gunnari Ólafssyni. Þetta er heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa frá 5. áratug 20. aldar. Skeiðarvogur 109 er hluti raðhúsakeðju sem var byggð árið 1955. Hverfið er fullbyggt og fastmótað.



Loftmynd af Skeiðarvogi 109 og nágrenni.



Mæliblað af Skeiðarvogi 109 og nágrenni.

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Skeiðarvogur 109 á skilgreindu íbúðarsvæði, nánar til tekið ÍB26 Heimar, í borgarhluta 4 Laugardal.

ÍB26 Heimar. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist upp á seinni hluta sjötta áratugarins og fyrri hluta hins sjöunda, samkvæmt skipulagsuppdrætti frá 1956. Skipulagning svæðisins var þá sennilega mesta skipulagsverkefni sem Reykjavíkurborg hafði ráðist í. Hverfið hefur heildstætt yfirbragð þótt fjölbreytni sé í húsagerðum. Fjölbýlis- og sambýlishús eru ríkjandi húsagerðir en í hverfinu er einnig að finna ein fyrstu íbúðarháhýsin í Reykjavík.

Deiliskipulag frá árinu 1956 er í gildi fyrir svæðið ásamt síðari breytingum.

Fyrirspurn: Spurt er um heimild til að byggja húsnæði á lóð án byggingarleyfis sbr. grein 2.3.6. í byggingarreglugerð.

Umsögn/niðurstaða

Umrædd grein í byggingarreglugerð er háð því að framkvæmd sé innan byggingarreits. Byggingarreitur á lóðinni Skeiðarvogur 109 er útlína aðalbyggingar sem leiðir af sér að engar heimildir til uppbyggingar eru til staðar

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

Mál: Skeiðarvogur 109 (fsp) uppbygging á húsi á lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. febrúar 2019 var lögð fram fyrirspurn Steinunnar Rósu Einarsdóttur dags. 4. febrúar 2019 um breytingu á deiliskipulagi Heimahverfis vegna lóðarinnar nr. 109 við Skeiðarvog sem felst í að gera byggingarreit fyrir 40 fm. smáhúsi á lóð, samkvæmt kynningargögnum.

Um svæðið

Hverfið er byggt samkvæmt skipulagsupprætti frá 1946, undirrituðum af Einari Sveinssyni, Bolla Thoroddsen og Gunnari Ólafssyni. Þetta er heilsteypt og rótgróin byggð stakstæðra og samstæðra íbúðarhúsa frá 5. áratug 20. aldar. Skeiðarvogur 109 er hluti raðhúsakeðju sem var byggð árið 1955. Hverfið er fullbyggt og fastmótað.



Loftmynd af Skeiðarvogi 109 og nágrenni.



Mæliblað af Skeiðarvogi 109 og nágrenni.

Skipulagsleg staða

Deiliskipulag frá árinu 1956 er í gildi fyrir svæðið ásamt síðari breytingum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Skeiðarvogur 109 á skilgreindu íbúðarsvæði, nánar til tekið ÍB26 Heimar, í borgarhluta 4 Laugardal.

ÍB26 Heimar. *Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist upp á seinni hluta sjötta áratugarins og fyrri hluta hins sjöunda, samkvæmt skipulagsupprætti frá 1956.*

Skipulagning svæðisins var þá sennilega mesta skipulagsverkefni sem Reykjavíkurborg hafði ráðist í. Hverfið hefur heildstætt yfirbragð þótt fjölbreytni sé í húsagerðum.

Fjölbýlis- og sambýlishús eru ríkjandi húsagerðir en í hverfinu er einnig að finna ein fyrstu íbúðarháhylin í Reykjavík.

Viðfangsefni borgarverndar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 snúa meðal annars að verndun grunnmynsturs og heildaryfirbragðs. Í kaflanum borg fyrir fólk segir:

- *[Þar] er sjónum beint að hinu smáa og fíngerða í borgarumhverfinu, því sem stendur flestum borgarbúum næst í daglegu lífi. [...] Markmiðið er að skapa borg þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild. [...] Hönnun og skipulagning byggðar á að fela í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar. Varðveisla byggingar- og skipulagsarfs fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum helst þannig í hendur. Lágrest byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.*

Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skulu miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki og heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með því er átt við hið sögulega gatnaskipulag, skipan byggingarreita og opinna rýma og lóðaskipan. Milli bygginga er það



sem nefna mætti rými borgarinnar. Það rými er ekki síður mikilvægt en húsin sjálf. Tilhögun gatna, torga, húsagarða og opinna svæða hefur áhrif á líf okkar, öryggi og líðan. Af henni ræðst borgarbragurinn og möguleikar okkar til að skapa lifandi borg.

- Huga skal að heildarmynd verkefnis þar sem bygging, umhverfi og frágangur mynda heildstætt verk.
- Verndun geti náð til gróðurs og opinna svæða.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 segir jafnframt:

- *Mikilvægt er að líta á byggingar og umhverfi þeirra út frá heildarsýn. Einnig verður að huga að eldri gróðri og að skuggamyndun frá trjám. [...] Reykjavík er ung borg en borgarminjar spanna allt söguskeið þjóðarinnar. Hvert gamalt hús og hver bæjarhluti felur í sér vitnisburð um þann tíma sem húsin eða bæjarhlutinn eru sprottin úr. Borgin hefur dýrmæta sögulega vídd. Í henni eru óafturkræf verðmæti sem skylt er að virða. [...] Verndun getur einnig náð til gróðurs og opinna svæða en umhverfi eldri hverfa er engu síður mikilvægt en einstakar byggingar hverfisins.*
- *Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur. Hér er átt við hina sögulegu skipan gatna, byggingarreita og lóða í gamla bænum, ekki síst þess hluta sem byggðist upp fyrir tíma formlegrar skipulagsgerðar.*
- **Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.**
- **Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.**
- *Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar. Hér er átt við almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.*
- **Sögulegt byggðamynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á gatnaskipulaginu og stærð byggingarreitanna. Hin sögulega gatnaskipan, lögum byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun heildrænnar stefnu um borgarvernd. Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ræðst að miklu leyti af þessum grunni.**
- **Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.**

Fyrirspurn: Óskað er eftir heimild á deiliskipulagsbreytingu svo hægt sé að byggja lítið íbúðarhúsnaði á lóð.





Umsögn

Skeiðarvogur 109 er hluti af raðhúsa hverfi sem er fullbyggt og fastmótað. Hverfið er heildstæð byggð lágreistra raðhúsa og hefur mjög sterka heildarmynd og skýrt byggðarmynstur.

Í skýrslu borgarsögusafns nr. 162, byggðakönnun fyrir borgarhluta 4, Laugardal, er fjallað um hverfið. Þar segir:

Vogahverfið samanstendur af heildstæðri byggð stakstæðra húsa og samstæðum húsum eða raðhúsum. Húsin eru flest einföld timbur- og steinsteypuhús. Þau eru lítil og lágreist, yfirleitt einlyft eða voru það upphaflega.

Voga- og Langholtshverfi voru helstu nýbyggingarsvæði Reykjavíkur frá stríðslokum fram yfir 1960. Þar má finna verk eftir flesta þá húsameistara og arkitekta sem starfandi voru á þessum tíma. Nokkuð hefur verið um breytingar á húsunum. Einkum hafa verið settar nýjar klæðningar á timburhúsin. Kvistum hefur verið bætt við sum húsin og gluggum breytt á einhvern hátt. Talsvert er af húsum á svæðinu sem varðveist hafa með upprunalegu lagi og stíleinkennum.



Fremst má sjá raðhúsin við Skeiðarvog en síðan taka við hús í Vogahverfinu. Myndin er tekin á árunum 1965-1970. Ljós. Magnús Danielsson. LsR.

Enn fremur er lagt til að hverfið verði verndað með hverfisvernd, gulum flokki, sem samstæður húsa og heild. Þar er átt við hverfi í við eftirtaldar götur: Gnoðarvogur, Langholtsvegur, Snekkjuvogur, Barðavogur, **Skeiðarvogur**, Karfavogur og Ferjuvogur.

Niðurstaða

Erindið samræmist ekki stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu í grónum hverfum. Hverfið er fastmótað og fullbyggt. Heildarmynd þess er fíngerð en mjög sterk eins og hún er. Tillaga um byggingu annars húss, en þess sem fyrir er, á lóðinni fellur ekki vel að heildarmyndinni eða byggðarmynstrinu.

Lóðir eru langar og mjóar. Það getur boðið upp á að ný bygging getur valdið nágrönnum ónæði og skuggavarp, og jafnframt rýrt gæði dvalarsvæða á lóð.

Tekið er undir með skýrslu borgarsögusafns um að hverfið hafi varðveislugildi sem slíkt.

Ekki er mælt með að breyta deiliskipulagi og heimila byggingar í garðrymum við Skeiðarvog.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

