



Sólvallagata 66 og 68 (br. disk). Hækkun þaks.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. desember 2022 var lögð fram fyrirspurn Ernu Petersen, dags. 2. nóvember 2022, ásamt, bréfi hönnuðar dags. 1. nóvember 2022, um breytingu á deiliskipulagi Vesturvallareits vegna lóðanna nr. 66 og 68 við Sólvallagötu sem felst í að heimilt verði að hækka þak hússins og bæta við kvistum, samkvæmt uppdr. Vektor, hönnun og ráðgjöf, dags. 1. nóvember 2022. Einnig er lagt fram bréf hönnuðar dags. 1. nóvember 2022.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulag, 2022.



Loftmynd af Sólvallagötu 66 og 68.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 26. apríl 2012. Skv. aðalskipulaginu er Sólvallagata 68 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB1, í Gamla Vesturbænum. Hverfið er auk þess skilgreint sem hverfisverndarsvæði sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Vesturvallareits, samþykkt í borgarráði 26. apríl 2012 og birt í B-deild stjórnartíðinda 13. júní 2012, ásamt áorðnum breytingum.

Sótt var breytingu á deiliskipulagi vegna stakstæðu gróðurhúsi á lóðinni nr. 66, sem var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 9. nóvember 2011.

Byggingarmagn á lóð	Flatarmál lóðar	Nýtingarhl. (N) lóðar	Nýbygging gróðurhús	Nýtt Byggingarmagn á lóð	Nýtt (N) lóðar
709,1 m ²	891	0.796	40 m ²	749,10 m ²	0,840

Skilmálar fyrir lóð 68.

Sólvallagata 66	1937	2KR	226	439,40	1,94	Sambýlishús	4	óbr.	núv. +18 m ²	2,0
-----------------	------	-----	-----	--------	------	-------------	---	------	-------------------------	-----

Skilmálar fyrir lóð 66.

Umsókn

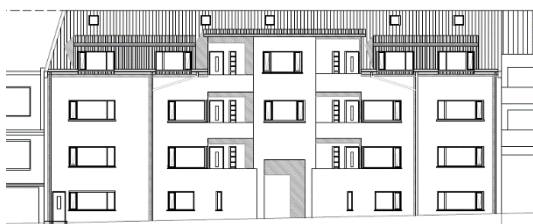
Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Vesturvallareits vegna lóðanna nr. 66 og 68 við Sólvallagötu sem felst í að heimilt verði að hækka þak hússins og bæta við kvistum, samkvæmt uppdráttum Vektor, hönnun og ráðgjöf, dags. 1. nóvember 2022. Meðfylgjandi eru uppdrættir sem sýna húsið fyrir og eftir hækkun þaks, ásamt skuggavarpi.

Umsógn

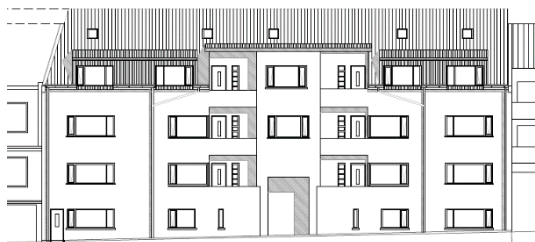
Á reitnum standa hús frá mismunandi tímum og eru margar gerðir. Varlega þarf að fara í alla uppbyggingu á reitnum og hlúa að því sem fyrir er og halda í mælikvarðann sem fyrir er í byggðinni. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða og ekki gert ráð fyrir nýjum bílastæðum innan lóða.

Samkvæmt varðveislumati húsakönnunar er lagt til að vernda Sólvallagötu 66-68 í grænum flokki 20. alda bygginga, hús með byggingarsögulegt og listrænt gildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við breytingar.

Elsta húsið á reitnum er steinbærinn Ráðagerði, byggt 1884 sem tilheyrir Sólvallagötu 68 og er það friðað. Framhús Sólvallagötu er frá 1942, byggð eftir teikningum Guðmundar Þorlákssonar. Fjórar íbúðir eru í framhúsinu.



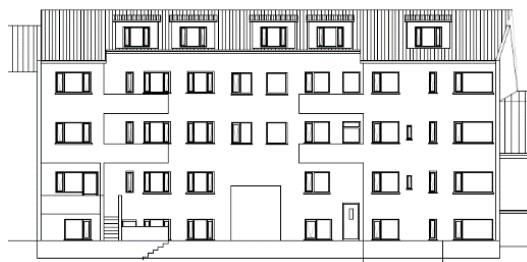
Útlit suð-vestur FYRIR breytingu.



Útlit suð-vestur EFTIR breytingu.



Útlit norð-austur FYRIR breytingu.

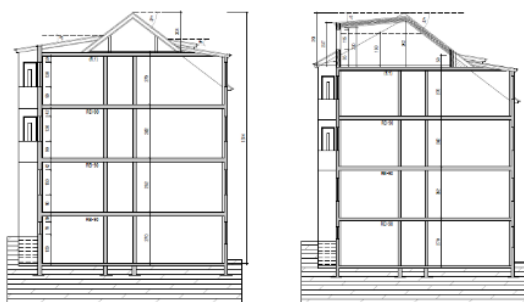


Útlit norð-austur EFTIR breytingu.

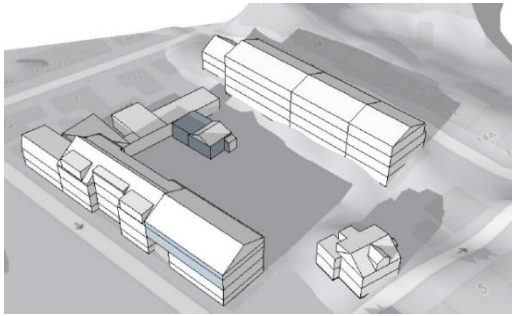
Suðurhlið húsanna virðist breytast lítið við þessa hækkun, hins vegar breytist ásýnd norðausturhliðarinnar mikið með tilkomu kvistanna.

Fjöldi og uppröðun/ staðsetning kvistanna er ekki í góðu jafnvægi, m.a. ekki í samræmi við fyrirkomulag glugga hússins á þessari hlið. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en $\frac{1}{2}$ af miðlínu þaks. Mikilvægt er á að útlitsbreytingar og viðbætur taki mið af byggingarstíl hússins og leitast skal við að halda í upphafleg sérkenni og útlit hússins.

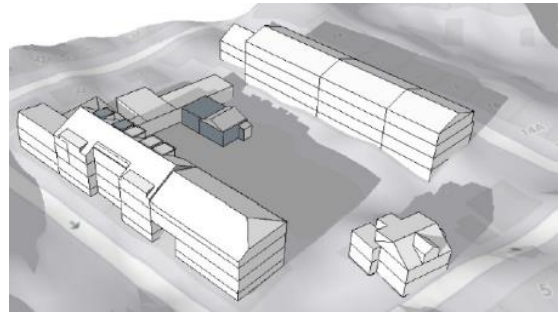
Gott er að horfa til húsa þar sem kvistir eru hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins við útfærslu. Þrátt fyrir að kvistir geti orðið stærri í dag en áður þarf sérstaklega að huga að hlutföllum þeirra og staðsetningu á þaki. Æskilegt er að þakkantur og annar frágangur á kvistum sé í takti við þann frágang sem viðhafður var á þeim tíma þegar húsið var byggt.



Snið FYRIR og EFTIR breytingu



Skuggavarp 21. mars kl: 16:00 FYRIR breytingu.



Skuggavarp 21. mars kl: 16:00 EFTIR breytingu.

Við hækkingu þaks skal einnig taka mið af þeim áhrifum sem breyting kann að hafa á næsta nágrenni, svo sem vegna skuggavarps og/eða útsýnisskerðingar. Af innsendum skuggavarpsmyndum að dæma mun skuggavarp að jafndægri lengja skugga hússins eilítið.

Nánari leiðbeiningar um þakbreytingar má nálgast á heimasíðu Hverfisskipulags, <https://reykjavik.is/leidbeiningar-hverfisskipulagsins>.

Niðurstaða

Tekið er jákvætt í erindið. Endurskoða þarf tillöguna með tilliti til ofangreindar umsagnar. Sé það það gert er mögulegt að senda breytta tillögu á netfang skipulagsfulltrúa, skipulag@reykjavik.is og tengja það við erindið.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.