

Minnisblað

Viðtakandi: Skipulagsnefnd

Efni: Viðbyggingar – leiðbeiningar fyrir Grenibbyggð, Furubbyggð, Krókabyggð og Lindarbyggð.

Dags: 5. september 2023

Málsnúmer: 202304280/19.3

Sendandi: Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri skipulagsmála og Kristinn Pálsson, skipulagsfulltrúi.

Viðbyggingar húsa við Grenibbyggð, Furubbyggð, Krókabyggð og Lindarbyggð.

Forsaga:

Sambærileg og samhljóma erindi bárust um viðbyggingar tveggja húsa í „byggðahverfi“, Krókabyggð 10 og Grenibbyggð 2. Skipulagsnefnd tók erindin bæði fyrir á 590. fundi sínum þann 11.05.2023 og vísaði þeim til umsagnar og rýni umhverfissviðs og skipulagsfulltrúa vegna byggðar á svæðinu.

Rýni:

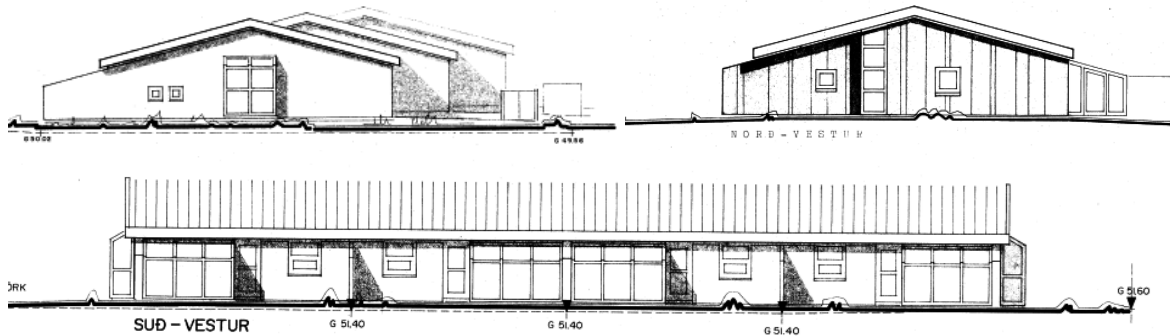
Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir „byggðahverfið“ að Grenibbyggð, Furubbyggð, Krókabyggð og Lindarbyggð, sem uppfyllir ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og því ekki neinar leiðbeiningar hvernig best verði staðið að breytingum á húsum í hverfinu. Hverfið telst fullbyggt samkvæmt eldri skipulagsuppdráttum og ekki áætlanir um frekari uppbyggingu.

Þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir stækkun húss eða breytingu á svæði þar sem ekki er í gildi deiliskipulag skv. núverandi lögum skal meðhöndla slíka umsókn með grenndarkynningu skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þar stendur: „*Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur ekki fyrir getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðarafgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar.*“

Skipulagsnefnd vísaði erindi í rýni vegna þess einstaka byggðarmynsturs sem fyrir er í hverfinu. Byggðarmynstur í hverfinu er heildstætt sökum þess að einn og sami hönnuður stóð að skipulagi lóða og teiknaði öll húsin sem þar voru byggð. Arkitektinn Ingimundur Sveinsson er hönnuður og höfundur hverfisins og sú götmynd sem þar er einkennist af hans hönnunarstíl. Húsin voru byggð upp af Álftarós á árunum 1997-1990. Það samanstendur af einnar hæða parhúsum, einnar og tveggja hæða raðhúsum og nokkrum einbýlishúsum. Húsin eru mjög keimlík og teiknignar af þeim áþekkar. Öll eru þau steinsteypt með borðaklæddum þakkanti. Gluggasetningin er áþekkt og mörg húsanna eru með garðskála. Lóðirnar eru ekki stórar, götu megin er aðkoma og bílastæði, baka til er garður. Við endagafla húsa er breidd lóðar að lóðamörkum alljafnan 2-4 m.

Hverfið er að miklu leyti upprunalegt þó ásýnd þess hafi tekið breytingum með nýju litavali húsa, gróðursetningu, uppbyggingu skjólveggja og öðrum frágangi utandyra sem sjá má frá götu. Þegar hafa risið nokkrar viðbyggingar í hverfinu sem falla misvel inn í umhverfi sitt hvað varðar form

húsa varðar þó flestar þeirra reyni að fylgja skala hverfisins. Við rýni byggðarmynsturs var farið yfir teikningar húsa, breytingar, fordæmi og hús skoðuð á staðnum. Undirritaðir funduðu með og ræddu við Ingimund Sveinsson arkitekt um hugmyndafræði hverfis og þær viðbyggingar sem hann hafði sjálfur teiknað fyrir húsinn.



Dæmi um útlit húsa í hverfinu

Niðurstaða vinnunnar er að setja saman leiðbeiningar um hönnun húsa sem viðmið um viðbyggingar sem falla myndu vel að byggðarmynstri í hverfinu. Talið var æskilegt að til væru slíkar leiðbeiningar fyrir húseigendur og hönnuði, sem auðvelduðu ákvarðanatöku um hvernig viðbyggingar væri heimilt að byggja. Leiðbeiningarnar yrðu líka sáttmáli skipulagsnefndar og húseigenda um frekari teikningar og tillögur sem kunna að berast í framtíðinni.

Ingimundur Sveinsson lagði upp með í samtali að viðbyggingar yrðu vandaðar, þær tækju mið af þakformi, þakhalla, hæðum, gluggasetningu og efnisvali húsa. Líta skal þá til tillagna höfundar af teikningum viðbygginga að Grenibýggð 8, 10 og 20. Annaðhvort ættu viðbyggingar að vera áþekkar í útliti núverandi byggðar eða skera sig úr sem vönduð samtímaverk nýs höfundar.

Áður en til grenndarkynningar kemur er ávallt mikilvægt að veða og meta áhrif breytinga og viðbygginga húsa á svæðinu. Allar teikningar þurfa eftir sem áður að fara fyrir skipulagsnefnd eða vera samþykktar á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa til grenndarkynningar.

Leiðbeiningar vegna viðbygginga við rað- og parhús:

Leiðbeiningunum er ætlað að auka gæði og stuðla að vönduðum vinnubrögðum við hönnun og afgreiðslu erinda vegna viðbygginga.

Götumynd húsanna er nokkuð þétt. Ekki er æskilegt að húsaraðirnar vaxi alveg saman og myndi samfeldan vegg út á móti götu, bilið á milli húsanna er hluti af götumyndinni og gefur henni ákveðinn léttleika og fjölbreytni.

Hönnuðum ber að líta til samþykktara viðbygginga arkitekts hverfisins. Útfærsla viðbygginga skal falla að ásýnd byggðar og götumyndar. Huga skal að sambrunahættu við hönnun viðbygginga.

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við endagafla húsa. Þær skulu þó ekki vera lengri en breidd húss og skulu mest vera 3,0 m á breidd.
- Viðbyggingar skulu ekki fara nær lóðamörkum en 1,0 m.
- Viðbygging skal ekki snerta útvegg framhliðar húss er snýr að götu.
- Viðbyggingar skulu hafa sama þakhalla og núverandi hús, tengjast þaki eða vera undir núverandi þakskyggni (sjá mynd). Hæð á mæni skal ekki vera hærri en 3,70 m frá gólfkóta aðkomuhæðar. Viðbyggingar geta verið einhalla.



Dæmi: Viðbygging undir þakskeggi



Dæmi: Viðbygging fylgir þaki

- Vanda skal til gluggasetningar og nýir gluggar skulu taka mið af núverandi ásýnd íbúðarhúss. Gluggar skulu vera á fram og afturhlið viðbyggingar þar sem hús standi ekki við enda götu. Standi hús við enda götu eða endalóð er einnig heimilt að hafa glugga á gafilvegg.
- Vanda skal efnisval og horfa til útlits og áferðar. Efnisval skal vera í samræmi við aðalbyggingu eða falla vel að henni. Viðbyggingarnar skulu taka tillit til byggingarstíls húsanna svo að góður samhljómur sé á milli viðbyggingar og húss.
- Heimilt að reisa garðskála sem framlengingu af stofu, ýmist út í garð eða út á móti götu, eftir legu húsa, þó ekki lengra út frá húsi en 3,0 m. Breidd garðskála má ekki vera breiðari en 2/3 af breidd íbúðareiningar. Hliðarveggir á lóðarmörkum skulu vera steyptir og huga skal að sambrunahættu, annars skulu veggir vera úr gleri. Þakhalli skal vera sá sami og þakhalli húss.

Viðbyggingum er ætlað að breyta skipulagi innanhúss, stækka íverurými og/eða til að fá aukið geymslupláss (t.d. útgeymsla).

*Virðingarfyllst,
Lára Gunnarsdóttir
Kistinn Pálsson*

Tengist málum nr:

202304280 – Krókabyggð 10 – viðbygging

202304122 – Grenibýggð 2 – Umsókn um byggingarheimild eða leyfi