

Mótt: 24 NOV. 1999

Málnr. L

79.0900.47

Háagerði 1-79 og Sogavegur 98-106, greinargerð með deiliskipulagi.

Almenn atriði:

Yfirbragð byggðar á reitnum er fingert og heildstætt. Í hvejum botnlanga eru 5 raðhús, byggðin er þétt og lóðir frekar litlar. Einkenni húsanna er stór kvistur til norðurs og suðurs sem brýtur langhliðar upp og yfirbragð verður enn smágerðara en ella. Reiturinn býr yfir ákveðnum umhverfisgæðum og er brýnt að viðhalda þeim.

Íbúðafjöldi:

Á reitnum eru 40 raðhús. Bygginganefndarartekningar hafa verið samþykktar af aukaíbúðum í 8 húsum. Samkvæmt upplýsingum Fasteignamats ríkisins eru alls 63 íbúðir í notkun á reitnum, sjá þemakort. Engin aukaíbúð er skráð í röðinni við Sogaveg, en í öðrum röðum eru skráðar 2-6 aukaíbúðir hjá Fasteignamatinu. Samkvæmt fylgiskjali Borgarskipulags dags. 17. apríl 1997 þarf að gera grein fyrir einu aukabílastæði fyrir aukaíbúð undir 100 m² en stærri aukaíbúðir uppfylli almennar reglur um 1½ bílastæði á íbúð. Því þarf að gera ráð fyrir minnst 2½ bílastæði fyrir aðalíbúð og aukaíbúð í hverju húsi. Lítið svigrúm er á reitnum varðandi bílastæði. Hvert hús á eitt bílastæði í botnlanga og er aðeins hægt að gera ráð fyrir fjölgun íbúða í endahúsum, þar sem hægt er að koma við tveimur bílastæðum á lóð eða ef afnot fást af slíku bílastæði. Við samþykkt aukaíbúða þarf að koma fram að bílastæðapörf fyrir viðkomandi húsaröð standist kröfur og skriflegt samþykki allra eigenda í röðinni þarf að liggja fyrir. Fjölgun íbúða í einu húsi rýra möguleika til fjölgunar í öðrum húsum í sömu röð. Bílastæði meðfram Háagerði nýtast sem gestabílastæði.

Nýtingarhlutfall:

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall í raðhúsabyggðum sé 0.35-0.6. Á því svæði sem hér er til skoðunar er nýtingarhlutfall á lóðum breytilegt frá 0.22 – 0.69. Á flestum lóðum er nýtingarhlutfall um 0.4 og verður um 0.5 með þeið viðbyggingum sem hér eru heimilaðar. Á fáeinum lóðum er nýtingarhlutfall þegar yfir 0.6.

Húsin:

Þegar hefur verið ráðist í viðbyggingar á stöku stað sunnan húsa (Háagerði 15, 39, 41 og 65 og Sogavegi 98) og er áhugi á viðbyggingum víðar. Húsin mynda samstæða heild og viðbyggingar til suðurs eru almennt til hins verra fyrir viðkomandi húsaðir að utan, en í sumum tilfellum stórbæta þær innra fyrirkomulag. Aðeins eitt dæmi er um viðbyggingu sem tekur fyllsta tillit til hússins varðandi efnisval og gluggasetningu. Við gerð útbygginga er mikilvægt að vinna að samræmi viðkomandi húsaðar og aðlögun að húsi. Í röðum þar sem engin útbygging er, er lagt til að allar útbyggingar verði samræmdar, þak verði lítt hallandi og leyst undir núverandi þaki. Á fáeinum lóðum hafa verið reistar útbyggingar norðan húsa. Ekki er gert ráð fyrir að heimila útbyggingar að norðanverðu.

Ásókn er í stækkun aðalkvista (Háagerði 11-19) og er aðlögun að yfirbragði húsanna í sumum tilfellum ábótavant. Einnig hefur kvistum á aðalþakflöt í ýmsum útfærslum fjölgað. Með aukinni nýtingu efri hæðar vegna stærri kvista aukast líkur á notkun rishæðar sem sér íbúðar. Stækkun aðalkvista hefur í sumum tilfellum valdið útlitsbreytingum til hins verra á reitnum. Þegar kvistir eru stækkaðir skal skoða alla húsaröðina í samhengi og haga gluggasetningu í samræmi við upphaflega gluggasetningu húss. Aðalkvistir verði samræmdir við stækkun, sjá dæmi um húsaröð 11-19 að miðhúsinu undanskildu. Mikilvægt er að kvistir verði allir sömu breiddar og upprunaleg útbygging (miðhúsið er dæmi um hið gagnstæða). Hæð mænis kvista verði 10 cm lægri en mænir aðalþaks. Þakhalli allra aðalkvista í hverri húsaröð verði samræmdur og taki mið af þakhalla viðkomandi húss. Ekki verði samþykktir kvistir sem rýra útlitsgæði húsaðarinnar sem heildar.

Borist hafa umsóknir um kvisti yfir svölum á suðurhlið. Húsaðarinnar eru ýmist með eða án svala til suðurs en aðeins eitt fordæmi er fyrir því að byggt hafi verið yfir svalir og þar er í röðinni Háagerði 11-19. Það felast ákveðin gæði í að hafa svalir til suðurs og er ekki mælt með byggingu kvista yfir þær. Þær nýtast rishæð sem útisvæði og er það sérlega mikilvægt þar sem um sérstaka íbúð er að ræða. Einnig er æskilegt að halda svölum sem flóttaleið. Vegna fordæmis í Háagerði 13 er þó ekki hægt að útiloka yfirbyggingu í þeirri röð. Ef byggt verður yfir fleiri svalir í þeirri röð er mikilvægt að fella útlit að húsinu og röðinni og samræma þakkant að upprunalegri gerð.

Nokkuð er um ólíka kvisti á aðalþaki. Æskilegt er að nýir kvistir verði samræmdir, þeir verði ekki lengri en 180 cm, frekar tveir stuttir á hvorri langhlið húss en einn langur. Þak þessara kvista verði samsíða aðalþaki, þakhalli 10-15" og samræmdur á hverri húsaröð.

Lagst er gegn hækkun aðalþaks húsa og þakhalla verði ekki breytt. Gluggum verði haldið við í upprunalegri gerð. Þeim hefur á nokkrum stöðum verið breytt. Við endurbætur skulu þeir færðir í upprunalegt horf.

Litir og viðhald húsa í hverri röð verði samræmt, en nú er nokkuð um illa samstæða liti, mismunandi áferð veggja, ólíka efnisnotkun og ólíka glugga og þakfrágang í sömu húsaröð. Við endurbætur verði leitast við að laga húsin að uppruna sínum.

Gert er ráð fyrir gróðursetningu á borgarlandi meðfram Réttarholtsvegi. Þar verði plantað sígrænum trjám til að draga úr umferðarhávaða og mengun niður að húsunum. Valdar verði lágvaxnar tegundir til að skerða sem minnst birtu og útsýni.

Bílskúrar.

Reistar hafa verið bifreiðageymslur við hús nr. 41 og 61 við vesturenda húsanna. Nú er sótt um bifreiðageymslu við hús nr. 39, en ekki eru fordæmi fyrir bifreiðageymslum austan húsanna. Lagt er til að heimilað verði að reisa bifreiðageymslur við báða enda húsanna. Þær verði felldar að útiliti húss, hámarksstærð verði 4x7m og byggingarreiturinn taki mið af gluggasetningu gafs, því að gefa sem minnstan skugga í baklóð og halla frá Réttarholtsvegi. Við Háagerði 71-79 mætti reisa tvo bílskúra vestan húss. Þök bílskúra verði lítt hallandi til að þeir varpi sem minnstum skugga.