



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 25. október 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Grundagerði 27-35 og Sogavegur 26-54 - breyting á deiliskipulagi - Sogavegur 34

Lögð fram umsókn Huldu Jónsdóttur, dags. 8. september 2023, um breytingu á deiliskipulagi Grundagerðis 27-35 og Sogavegar 26-54 vegna lóðarinnar nr. 34 við Sogaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst stækkun á byggingarreit og aukning á nýtingarhlutfalli lóðar þar sem gert er ráð fyrir að byggja geymslu og gestaherbergi í stað bílskúrs, vestan við núverandi byggingarreit. Auk þess að byggt verði við húsið austan megin (anddyri), í suðvestur krók (undir svölum) og á vesturhlið (sólstofa), samkvæmt uppdr. HJARK, dags. 28. ágúst 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. október 2023. Lagt er til að umsókninni verði synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Synjað er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. október 2023.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða



Núverandi ástand

Við Sogaveg 34 stendur í dag 114,9 m² einbýlishús ásamt 15,5m² bílskúr.

Breyting felst í að heimila stækkun á byggingarreit til vesturs. Bílskúr verður rifinn og nýtt rými byggt vestar en núverandi deiliskipulag gerir ráð fyrir.



Hluti gildandi deiliskipulags

Í núgildandi deiliskipulagi frá 1999 segir m.a. eftirfarandi:

Skipulag Smábúðahverfis er frá árinu 1951 en ekki var formlega gengið frá því. Árið 1955 gerði Þór Sandholt uppdrátt af reitnum þar sem gert er ráð fyrir 23,1 m² bílskúr við hvert hús og var hann samþykktur í byggingarnefnd.

Reiturinn er á svæði a, þar er gert ráð fyrir að ris hækki ekki en heimilt er að byggja við hús garðmegin. Víða hafa risið bílskúrar sem skyggja í sumum tilfellum á baklóðir. Dæmi eru um að bílskúrar séu samtengdir húsi og nái að lóðamörkum.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur er gert ráð fyrir að nýtingarhlutfall í raðhúsa hverfum sé 0,35-0,6. Á reitnum sem hér er til skoðunar er nýtingarhlutfall á lóðum breytilegt frá 0,2 - 0,56. Nýtingarhlutfall er yfir 0,4 á rúmlega helmingi lóða. Húsin breytast í keðjuhús með byggingu bílskúra, því verði ekki samþykktar viðbyggingar sem gefa nýtingarhlutfall á lóð yfir 0,6 samanber aðalskipulag.

Gulur litur sýnir óbyggðan hluta byggingarreits. Á teikningu deiliskipulags litur út fyrir að bóúð sé að stækka bílskúr og byggja við suðvesturhorn en það hefur aldrei verið gert.



Deiliskipulagstillaga

Breyting á deiliskipulagi felur í sér stækkun byggingarreits og aukningu á nýtingarhlutfalli úr 0,32 í 0,46.

Sótt er um leyfi til að byggja geymslu og gestaherbergi í stað bílskúrs, vestan við núverandi byggingarreit. Með því skapast opið útsvæði sunnan við húsið með útsýni yfir í Grundargerðisgarði og góðu flæði á milli austur og vesturhluta lóðar. Núverandi bílskúr liggur að lóðamörkum og fordæmi eru fyrir því í hverfinu að bílskúrar liggja að lóðamörkum.

Auk þess verður byggt við húsið austan megin (anddyri), í suðvestur krök (undir svölum) og á vesturhlöð (sólstofa). Þær viðbyggingar eru allar innan núverandi byggingarreits.

SKILMÁLAR: NÚVERANDI ÁSTAND (FYRIR)

HEITI	LÓÐ	BYGGINGARMAGN	NH:
Sogavegur 34 - Íbúðarhús	408,1 m ²	114,9 m ²	0,28
Sogavegur 34 - Bílskúr	408,1 m ²	15,5 m ²	0,04
Samtals			0,32

SKILMÁLAR: BREYTT ÁSTAND (EFTIR)

HEITI	LÓÐ	BYGGINGARMAGN	NH:
Sogavegur 34 - Íbúðarhús	408,1 m ²	145,8 m ²	0,36
Sogavegur 34 - Geymsla / herbergi	408,1 m ²	42,8 m ²	0,10
Samtals			0,46



Grundargerði 27-35 og Sogavegur 26--54

Skýringar

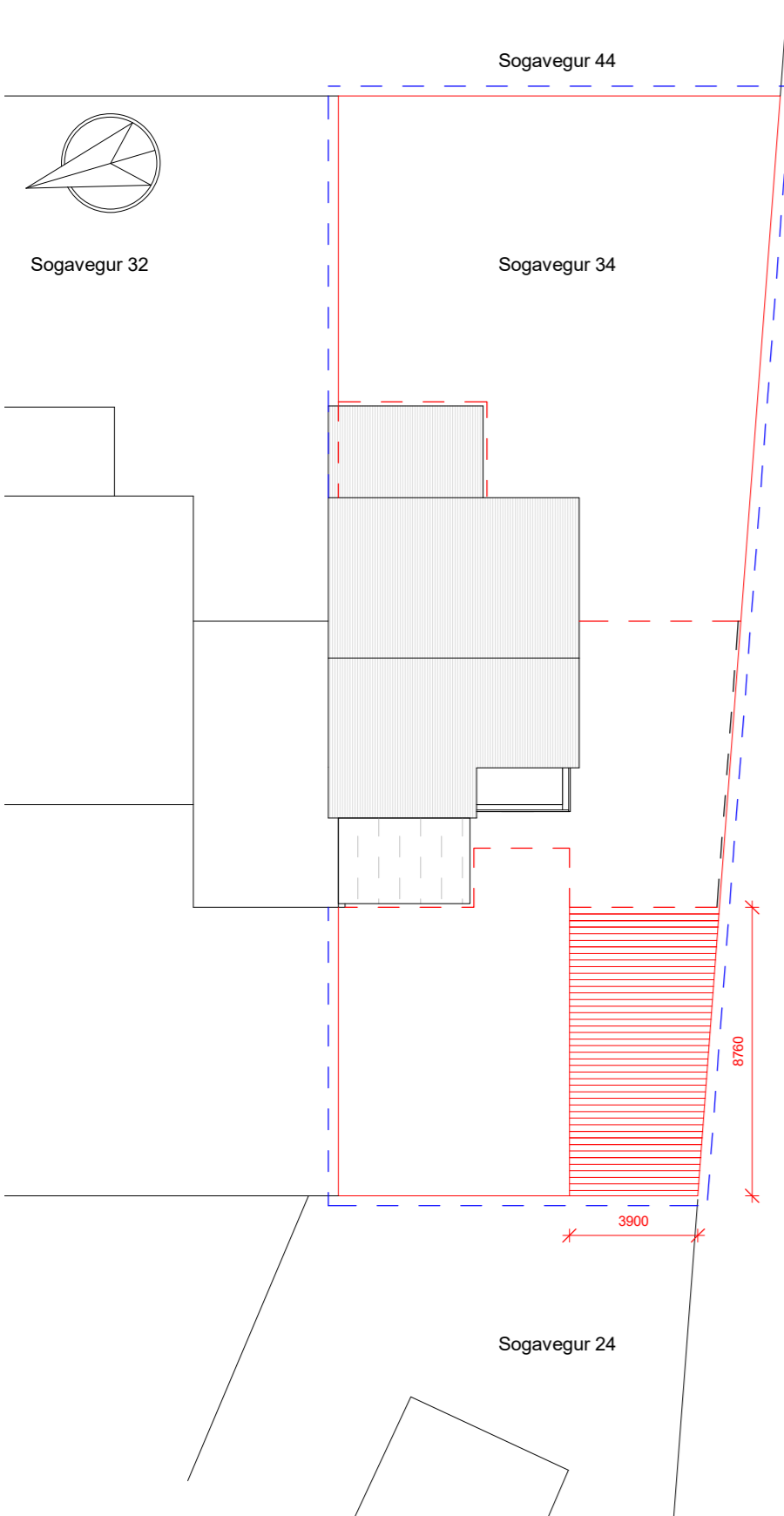
- Stækkun byggingarreits
- Mörk deiliskipulagsbreytinga
- Lóðamörk
- Byggingarreitur

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr.

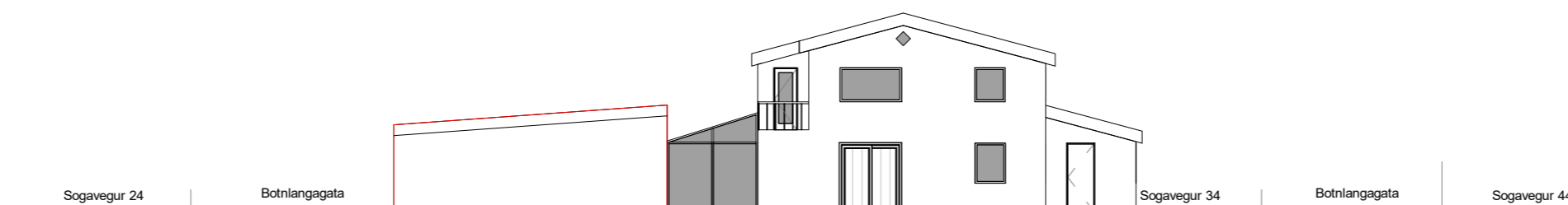
Sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20_____.

Tillagan var grenndarkynt frá _____ 20_____ með athugasemdafrest til _____ 20_____.

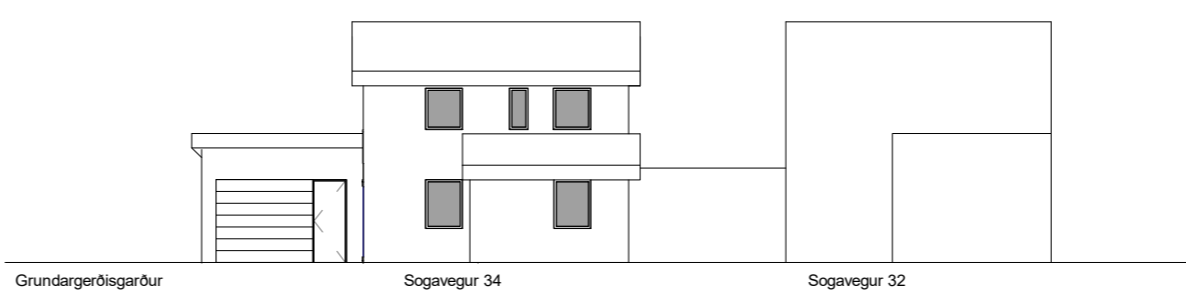
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20_____.



Skýringarmynd - Afstaða



Skýringarmynd - Suður

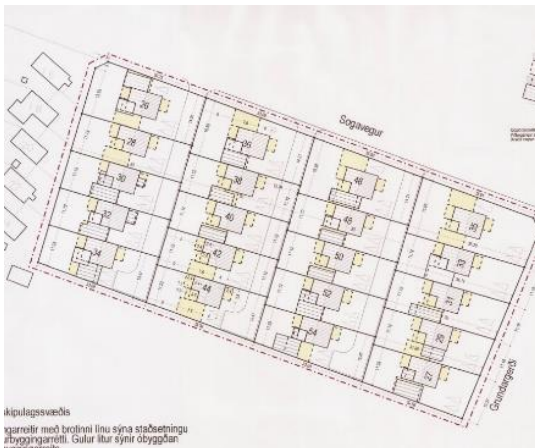


Skýringarmynd - Austur

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
<h1>HJARK</h1>			
Verktegund	Viðbygging		
Verkheiti	Íbúðarhús		
Heimilisfang	Sogavegur 34		
Teikning	Deiliskipulagsbreyting		
Mkv.	As indicated		
Dags.	28.08.2023		
Teiknað af:	LBþJ / DT		
Hannað af:	HJ		
Samþykkt:			
Hulda Jónsdóttir, arkitekt FAÍ www.hjark.is			
VerkNr.	TeiknNr.	Blaðastærð	Útgáfa
1056	A0_00.01	A2	

Sogavegur 34 – Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Huldu Jónsdóttur, dags. 8. september 2023, um breytingu á deiliskipulagi Smáíbúðahverfis vegna lóðarinnar nr. 34 við Sogaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að stækka byggingarreit til vesturs, rífa núverandi bílskúr og byggja geymslu/gestaherbergi vestar á lóð, samkvæmt uppdr. HJARK dags. 28. ágúst 2023.



Samþykkt deiliskipulag



Loftmynd úr borgarvefsjá

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir Sogavegur 34 Háaleiti og bústaðir og er hluti af íbúðarsvæðinu Gerði-austur.

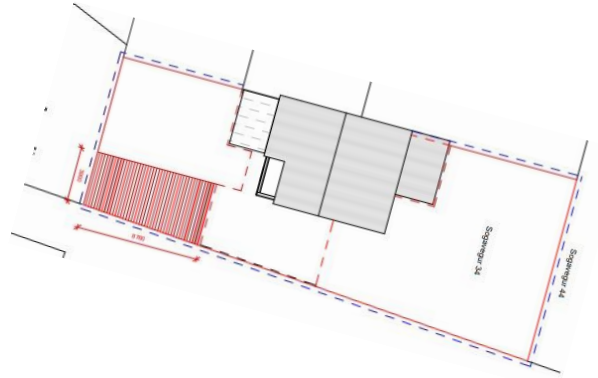
Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Grundagerðis 27-35 og Sogavegar 26-54, samþykkt í borgarráði dags. 21. desember 1999.

Umsögn

Sogavegur 34 er byggt árið 1958 eftir teikningum Þórs Sandholts. Húsið er skv. Fasteignamati 135,1 m², lóðin er 408 m² og nýtingarhlutfall er 0,32. Á reitnum eru fjórar raðir húsa og eru 5 hús í hverri röð. Byggðin er þétt og voru húsin upphaflega stakstæð en það hefur breyst síðastliðin ár þar sem byggðir hafa verið bílskúrar sem eru samtengdir húsi og ná þeir oft að lóðarmörkum svo í dag eru flest húsin keðjuhús. Samkvæmt deiliskipulagi er heimilað nýtingarhlutfall allt að 0,6 að hámarki. Byggingarreitir eru sýndir fyrir bílskúra og viðbyggingar.



Samþykkt deiliskipulag fyrir lóðina númer 34 við Sogaveg



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Neikvætt er að breyta deiliskipulagi og byggja gestaherbergi og geymslu á bakhluta lóðar þar sem það samræmist ekki byggðamynstri götunnar og nánasta umhverfis. Ekki er búið að nýta allar heimildir innan deiliskipulagsins fyrir lóðina Sogaveg 34. Betur færi á að byggja innan ramma deiliskipulagsins svo byggðamynstrið haldist og yfirbragð hússins falli vel að byggðamynstri svæðisins svo ekki verði útbúið stakstætt hús á bakhluta lóðarinnar.

Bent er á að í samþykktu deiliskipulagi kemur fram að „Við endurbætur og viðhald húsa skal samræma viðhald og endurbætur í hverjum botnlanga í samræmi við uppruna húsanna. Við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd. Við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upphaflegri mynd. Gluggar allra viðbygginga verði felldir að upprunalegum gluggum.“

Niðurstaða

Lagt er til að umsókninni um breytingu á deiliskipulagi verði synjað.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að byggja anddyri og sólstofu sem er innan ramma samþykks deiliskipulags.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri