

Mál: Úlfarsbraut 24, byggingarleyfisumsókn.

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 7. mars 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN034895, óuppfyllt rými í kjallara breytt í geymslu og þvottahús, komið fyrir opnanlegu fagi á vesturhlíð á nýju rými, innra skipulag kjallara og útlit uppfært á húsi nr. 24 á lóð nr. 22-24 við Úlfarsbraut.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Á Úlfarsbraut 22-24 er parhús sem var byggt árið 2008.



Loftmynd af Úlfarsbraut 22-24 og nágrenni árið 2022.



Húsið að Úlfarsbraut 22-24

Skipulagsleg staða:

Úlfarsbraut 22-24 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB58 í borgarhluta Grafarholti – Úlfarsárdal. Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Það öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. febrúar 2018. Þar segir m.a.:

Heimilt er, í þegar byggðum par- og raðhúsum þar sem hæðarmunur er mikill innan lóðar og aðstæður leyfa með tilliti til aðliggjandi lóða að mati skipulagsyfirlvalda, að koma fyrir einangruðum rýmum í sökklí með aðgengi innan úr húsi. Efrýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber töflu [...]. Efrýmið er íverurými, hefur glugga og aðgengi utanfrá, má það ekki vera stærra en svo að nýtingarhlutfall lóðar fari yfir 0,9.

Í skilmálatöflu með deiliskipulaginu eru allar tölur hæstu möguleg gildi sem hægt er að byggja eftir.

Götuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Úlfarsbraut								
Hús nr. 18-20	Parhús	2	781	526	0.67	2	4	
Hús nr. 22-24	Parhús	2	779	448	0.58	2	4	

Umsögn:

Í deiliskipulagi er heimilt að nýta óuppfyllt rými með þeim takmörkunum að nýtingarhlutfall fari ekki yfir 0,9, sem þýðir að byggingarmagn megi fara upp í 701,1 m². Bent er á að þessi nýting á ekki við um stækkun á sjálfu húsinu heldur einungis nýtingu á óuppfylltu rými og jafnframt að þetta á við um báðar einingar parhússins. Gerð er krafa um samþykki eiganda á Úlfarsbraut 22 fyrir breyttri skráningu.

Niðurstaða:

Ekki er gerð athugasemd við breytta skráningu á óuppfylltu rými sem hluti af fasteign svo fremi sem heildarbyggingarmagn fari ekki yfir 701,1m².

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir

arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

