

Almannadalur 9 – fyrirspurn um deiliskipulagsbreytingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. janúar 2023 var lögð fram fyrirspurn dags. 20. desember 2022 um breytingu á deiliskipulagi. Breytingin varðar hækkun húss og staðsetningu svala. Hæð húss verði 6,3 m í stað 6 m. í gildandi deiliskipulagi. Samsvarandi breyting var gerð á hliðstæðu húsi nr. 11 við Almannadal árið 2008. Svalir eiga skv. deiliskipulagi að snúa í átt að loftunargerði, en í þessu tilfelli þýðir það að svalir snúa í há norður og verða því gagnslausar til útivistar. Því er sótt um að þessu verði breytt þannig að svalir fái að snúa í suður.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

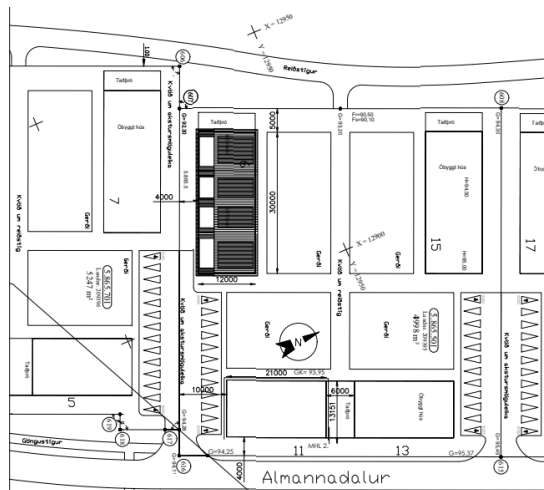
Samkvæmt aðalskipulagi er Almannadalur á skilgreindu íþróttasvæði (ÍP5) – Almannadalur. Athafnasvæði hestamanna. Um er að ræða svæði fyrir landfreka íþróttastöðu aðra en þá sem þjónar tilteknu hverfi, svo sem skeiðvelli og hesthúsabyggð, akstursíþróttasvæði, skotæfingasvæði, golfvelli og stærri íþróttamiðstöðvar. (gr. 6.2.j. í skipulagsreglugerð). Á íþróttasvæðum má gera ráð fyrir öllum mannvirkjum sem tengjast starfsemi viðkomandi svæðis s.s. flóðlýsingu, gervigrasvöllum, stúkubýggingum og íþróttahöllum, sundlaugum, sundhöllum og líkamsræktarstöðvum, samkomusölum, félagsaðstöðu o.s.frv.

Í gildi er deiliskipulag fyrir hesthúsabyggð á Hólmsheiði, dags. samþ. 23. september 2003 m.s.br. Í skipulaginu eru skilgreindar m.a. húsagerðir og vegg- og mænishæðir, byggingarreitir o.fl. í byggingarskilmálum Almannadalur – deiliskipulag segir:

„Húsin eru af 2 breiddum eins og fram kemur á uppdraetti, annars vegar 12,0m breið hús af 2 gerðum og hins vegar 8,5m breið hús af einni gerð. Í breiðari húsunum er gefinn kostur á að mynda nýtanlegt rými þar sem húsið er hæst og í annarri gerðinni (B) er hægt að hafa glugga á efri hluta. Af breiðari húsunum (12m) má velja um 2 gerðir, A og B. Gerð A hefur mæni yfir miðju húsi, mesta veggshæð við hliðarvegg (þ.e. fjarlægð frá gólfi að skurðlínu útflata þaks og útveggjar) skal ekki vera meiri en 3,2m og mænishæð 6,0m hið mesta. Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum sem skulu snúa út að viðkomandi



gerði. Lægri hluti hússins skal vera a.m.k. 4m breiður, mesta hæð á hliðarvegg 3,2m og mesta hæð hússins 6,0m.“



Umsögn

Sótt er um breytingu á hæð húss og staðsetningu svala. Hæð húss verði 6,3 m í stað 6 m. í gildandi deiliskipulagi. Samsvarandi breyting var gerð á hliðstæðu húsi nr. 11 við Almannadal árið 2008. Svalir eiga skv. deiliskipulagi að snúa í átt að loftunargerði, en í þessu tilfelli þýðir það að svalir snúa í há norður og verða því gagnslaugar til útivistar. Því er sótt um að þessu verði breytt þannig að svalir fái að snúa í suður

Hæð húss

Í byggingarskilmálum gildandi deiliskipulags segir að í gerðum A og B af breiðari húsunum skuli mænishæð vera 6,0m hið mesta.

Ekki er gerð athugasemd við hækkun húss um 30 cm en hækkunin mun hafa óveruleg áhrif m.t.t. til skuggavarps.

Gluggar/svalir

Gerð B hefur ósamhverft þversnið og þar er gefinn kostur á gluggum sem skulu snúa út að viðkomandi gerði.

Ekki eru gerðar athugasemdir við byggingu svala á suðurhlið húss.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Niðurstaða

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við umsókn um hækkun húss og uppsetningu svala á suðurhlið húss á lóð nr. 9 við Almannadalsgötu. Í gildi er deiliskipulag sem sækja þarf um breytingar á í samræmi við erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

