

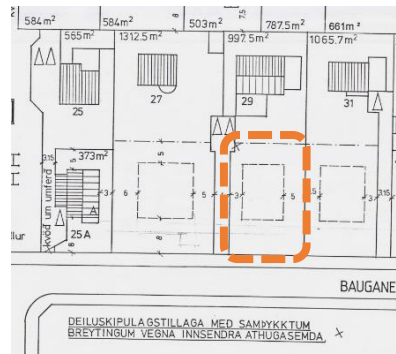


## Bauganes 29A, – Byggingarleyfisúmsókn

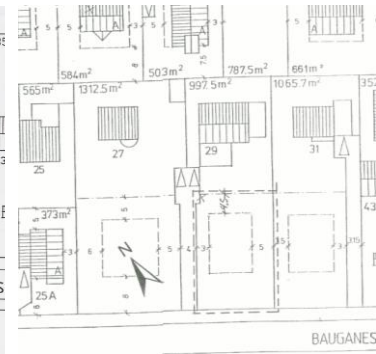
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. desember 2023 þar sem sótt er um leyfi fyrir breytingum á stofnerindi BN037233 með því að breyta innanhúss og færa bílastæði og sopp í húsi nr. 29A við Bauganes.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Einarsness



Deiliskipulagsbreyting fyrir lóð nr. 29A

## 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. Samkvæmt landnotkun er Bauganes 29A innan íbúðarbyggðar (ÍB7).

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag Einarsness samþykkt í borgarráði 5. september 1995 ásamt síðari breytingu fyrir lóð nr. 29A, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 31. október 2007.

Samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags er lagt til að hönnuðir skuli velja hentuga staðsetningu bílgeymslna (og þar með bílastæða) með tilliti til íbúðarhúss, en þó skuli reynt að staðsetja þá í tengslum við sameiginlegar innkeyrslur.

## Umsögn

Síðsumars 2007 var grenndarkynnt deiliskipulagsbreyting fyrir lóðina með hækkun hámarksnýtingar samhliða stækkun byggingarreits auk staðsetningu bílastæða á bakhluta lóðarinnar. Athugasemd barst frá lóðarhafa Bauganes nr. 27 sem gat ekki sætt því að notast væri við kvöð um sameiginlega innkeyrslu (heimreið) að baklóðinni. Af þeim sökum, samkvæmt skriflegu mati frá lögfræði og stjórnsýslu á skrifstofu skipulagsstjóra dags. 2. október 2007, var niðurstaðan að kvöðin gilti einungis gagnvart eigendum þeirra lóða sem kvöðin tilheyrði, þ.e. nr. 27 og 29 þar sem um eignarlóðir væri að ræða.

Var þá ákveðið að umsækjandi skyldi leggja fram nýja uppdrætti í samræmi við tillögu A sem fólst í því að bílastæði hússins væru flutt að suðurhlíð hússins þannig að ekið væri einn í þau frá götu. Í stað bílskúrs kæmi vinnustofa með þeim fyrirvara að hægt væri að breyta vinnustofunni í bílskúr ef samþykki næðist við eiganda Bauganes nr. 27 um aðkomuna.

Í samtali við lóðarhafa 18. desember sl. kom fram nánar baksaga og málatilbúnaður erindisins. Við kaup á framlóð nr. 29A upp úr aldamótum af þáverandi lóðarhafa nr. 29 sem er baklóð í dag, fékkst ekki samþykkt formleg heimild á afnotum innkeyrslu / heimreið sem liggur að 29.

Ekki fengust samþykktir byggingarleyfisupprættir sem sýndu bílastæði á bakhluta lóðar nr. 29A þar sem vilji lóðarhafa var að staðsetja þau. Fékkst þó fljótlega óformlegt samkomulag við (þáverandi) lóðarhafa nr. 29 um notkun innkeyrslunnar og leggja á fyrrgreindum stað, þ.e. samkvæmt núverandi horfi samanber loftmynd:



Bauganes nr. 29A til hægri á ljósmynd. Bílastæði og vinnustofa á bakhluta lóðar í samræmi við tillögu A. Ljósmynd tekin í júní 2023.

Benti lóðarhafi enn fremur á að óhentugt væri að koma fyrir bílastæðum við götu líkt og fyrirkomulagið er á nágrannalóð nr. 27A vegna staðsetningar rafmagnstengikassa við gangstétt. Auk þess má taka fram að suðurhluti lóðarinnar er verðmætur og heppilegri undir sólríkt dvalarsvæði fyrir fólk en bílastæði.

