



## Bleikargróf 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Guðmundar Hlífars Ákasonar, dags. 12. desember 2024, ásamt greinargerð, dags. 12. desember 2024, um frávík frá skilmálum deiliskipulags Blesugrófar vegna lóðarinnar nr. 1 við Bleikargróf, sem felst í að heimilt verði að horn viðbyggingar á vesturhlið, skyggni við inngang að garðrými á norðurhlið og horn bílskúrs skagi út fyrir byggingarreit, samkvæmt uppdráttum JeES arkitekta, dags. 2. desember 2024. Erindinu var vísað til meðferðar hjá verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Úr gögnum fyrirspurnar

## 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 lóðin og byggingin við Bleikargróf 1 borgarhluta 5 og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Blesugróf, samþykkt í borgarráði 6. janúar 2005 ásamt síðari breytingum.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til grenndarkynningar á viðbyggingu við Bleikargróf 1 vegna smávægilegra frávika frá ákvæðum gildandi deiliskipulags.

Með fyrirspurn fylgja uppdrættir og greinargerð JeEs arkitekta þar sem fram kemur að um væri að ræða 116 m<sup>2</sup> viðbyggingu á einni hæð, vestan- og norðanmegin við núverandi hús, sem er á einni hæð auk rishæðar. Tillagan er í öllum aðalatriðum innan heimilda gildandi skipulags að öðru leyti en því að:

- horn viðbyggingar á vesturhlið skagar um 662 mm út fyrir byggingarreit.
- horn viðbyggingar (bílskúrs) á austurhlið skagar 713 mm út fyrir byggingarreit og skyggni yfir skúrnum 925 mm til viðbótar, samtals 1638 mm út fyrir reitinn.
- Skyggni á norðurhlið skagar 898 mm út fyrir byggingarreit.

Verið er að vinna að hverfisskipulagi fyrir Fossvogshverfi og Grófir þessi misserin sem mun koma í stað gildandi deiliskipulags. Búast má við að byggingarreitir á lóðum í hverfinu verði útvíkkaðir í hverfisskipulaginu og almenna reglan verði sú að þeir séu



afmarkaðir 3 metra frá lóðamörkum á alla vegu, til samræmis við heimildir hverfisSKIPULAGS í öðrum hverfum. Í gildandi skipulagi Blesugrófar er byggingarreiturinn ýmist afmarkaður 3, 4 eða 5 metra frá lóðamörkum auk þess sem sérstakur byggingarreitur fyrir bílageymslu er afmarkaður í norðausturhorni lóðarinnar (5x8 metrar).

Eftir gildistöku hverfisSKIPULAGS má því búast við að viðbyggingin sem spurt er um væri að mestu innan byggingarreits en skyggni við bílskúr og verönd sköguðu þó áfram út fyrir reitinn. Skipulagsfulltrúi getur fallist á að deiliskipulagi lóðarinnar verði breytt og byggingarreitur færður út þannig að fyrirhugað viðbygging (skyggni meðtalin) rúmist innan hans. Í ljósi þess að verið væri að færa byggingarreit út nærri lóðamörkum aðliggjandi lóða og vegna þess að gert er ráð fyrir að sambyggð bílageymsla verði í viðbyggingunni er gerð sú krafa að sérstakur byggingarreitur bílageymslu á lóðinni verði um leið felldur úr skipulagi.

Sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi sem grenndarkynnt væri fyrir nágörnum. Skila þarf uppfærðum skipulagsgögnum, þ.e. uppdrætti og greinargerð með yfirliti breytinga.

Auk viðbyggingar er fyrirhugað að reisa steypa vegg á lóðamörkum að nágrennalóðum og borgarlandi. Ráðgert er að veggur verði í 1,5 m hæð frá lægsta landkóta til vesturs og að hæð veggs haldist í sama kóta en land hækkar til suðurs að Bleikargróf. Veggurinn lækkar því til suðurs en gert er ráð fyrir að sett verði grindverk, allt að 1100 mm frá kóta gangstéttar, ofan á vegg á lóðamörkum til suðurs.

Í gildandi deiliskipulagi Blesugrófar er ekki kveðið sérstaklega á um frágang girðinga, veggja eða gróðurs á lóðamörkum. Í þeim hverfum þar sem hverfisSKIPULAG hefur verið staðfest eru hinsvegar almenn ákvæði um frágang á lóðamörkum sem gert er ráð fyrir að muni koma lítið eða óbreytt í hverfisSKIPULAG Fossvogshverfis og Grófa. Þar segir að grindverk skuli að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 m en að lóðarhafar skuli hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum. Á lóðamörkum sem snúa að götum og/eða stígum segir sömuleiðis að hæð girðinga og gróðurs skuli ekki vera umfram 1,2 metra. Er það fyrst og fremst til að tryggja sjónlínur og umferðaröryggi. Skipulagsfulltrúi fer því fram á að hæð á steiptum vegg og/eða grindverki ofan á honum, á þeim lóðamörkum sem snúa að borgarlandi, væri hvergi umfram 1,2 metra.

Að lokum er bent á að þaksvalir ofan á viðbyggingu, eins virðist vera gert ráð fyrir í innsendum gögnum, eru háðar grenndarkynningu og þarf því að gera grein fyrir þeim í deiliskipulagsbreytingu.

## Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að sótt sé um breytingu á deiliskipulagi vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar með þeim fyrirvörum og skilyrðum sem fram koma í umsögn.

*Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.*

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**



**Reykjavík**