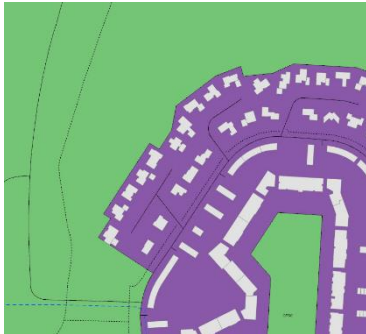




Reykjavík, 23. febrúar 2023

Depluhólar 4 – Byggingarleyfisumsókn (BN061601)

Á fundi skipulagsfulltrúa 20. október 2022 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 18. október 2022 þar sem sótt er um leyfi til að breyta útliti á húsi og skipulagi lóðar, þ.e. tröppur upp á svalir felldar út, gluggar síkkaðir og komið fyrir hurð í stað glugga á suðausturhlíð, gluggar síkkaðir og komið fyrir hurð á suðvesturhlíð, lóð lækkuð neðan við botnplötu, bætt aðgengi og umferðarleiðir innan lóðar og að húsi, steypt setlaug og stoðveggir á lóðarmörkum húss á lóð nr. 4 við Depluhóla. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. október 2022. Erindi er nú lagt fram að nýju ásamt uppfærðum uppdráttum, dags. 22. nóvember 2022.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Loftmynd

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 er Drápuhlíð 4 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Depluhólar 4 eru innan skilmálaeiningar 6.3.1 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimild sé fyrir framangreindum breytingum, m.a. á útliti húss og lækkun lóðar, í gildandi hverfisskipulagi.

Í skilmálalið um útfærslu lóða í gildandi hverfisskipulagi segir m.a.:

„Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgraffin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlíð kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.“

Samkvæmt uppdráttum sem fylgja byggingarleyfisumsókninni er jarðvegur á baklód lækkaður niður fyrir botnplötu til að útbúa verönd. Framkvæmdirnar fara út fyrir takmarkaðan byggingarreit eins og hann er afmarkaður í hverfisskipulagi (3 metra frá lóðamörkum) og að lóðamörkum Depluhóla 2 og Erluhóla 1. Framkvæmdirnar eru því ekki í samræmi við framangreindar heimildir hverfisskipulags um útfærslu lóða.

Í skilmálalið um lóðamörk í hverfisskipulagi segir m.a.:

„Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. [...] Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar“

Samkvæmt uppdráttum er steiptur veggur nærri lóðarmörkum að borgarlandi við Vesturhóla. Veggurinn er 90 cm frá lóðamörkum og er u.þ.b. 1,7 m yfir jarðvegshæð þar sem hann er hæstur við syðri enda lóðar en 1,4 m yfir jarðvegi við nyrðri endann. Steiptir veggir eru einnig á lóðamörkum að aðliggjandi lóðum (Depluhólum 2 og Erluhólum 1). Gert er ráð fyrir að veggirnir stalist niður í átt að lóðamörkum við Depluhóla en ljóst er að veggirnir yrðu víða meira en 1,2 metra yfir jarðvegshæð aðliggjandi lóða. Framkvæmdirnar eru í ljósi þessa ekki í samræmi við skilmála hverfisskipulags um lóðamörk.

Að lokum er minnt á að í skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir segir að við frágang og útfærslu opinna svæða og lóða skuli leggja áherslu á „að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.“ Þetta þarf að hafa í huga við endurhönnun lóðar og gera þarf grein fyrir efnisvali og yfirborðsfrágangi á lóðaruppdrætti.

Alla skilmála hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningu 6.3.1 má [finna hér](#) og skipulagsuppdrátt fyrir Efra Breiðholt [hér](#).

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Niðurgráfin verönd á lóðinni þarf að vera innan takmarkaðs byggingarreits (sjá skilmála hverfisskipulags um byggingarreiti og gjöld) eins og hann er skilgreindur á skipulagsuppdrætti.
- Girðing/veggur á lóðamörkum ætti að jafnaði ekki að vera hærri en 1,2 metrar á lóðamörkum.
- Bent er á að hafa þarf samráð við aðliggjandi lóðarhafa um frágang á lóðamörkum.
- Bent er á skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingbergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi