



Reykjavík, 27. febrúar 2025
BMÁ

Drápuhlíð 14-16 – Byggingarleyfisumsókn - USK25010222

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. janúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. janúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til að breyta innra skipulagi, grafa frá húsi á suðurhlíð, byggja hjólaskýli í garði, gera ljósgryfju á norðurhlíð og koma fyrir sorpgerði þar ásamt því að innrétta fimm íbúðir í fyrrum heilsugæslu í húsi á lóð nr. 14 við Drápuhlíð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. febrúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG.



Útlit

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 í Drápuhlíð 14-16 borgarhluta 3 og er hluti af íbúðarsvæði

HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Drápuhlíð 14-16 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisSKIPULAGI Hlíðahverfis.

Umsögn

Húsið við Drápuhlíð 14-16 var í upphafi byggt sem dælustöð hitaveitu Reykjavíkur. Í seinni tíð hefur húsið verið í notkun fyrir heilsugæslustöð Hlíða. Starfsemi heilsugæslunnar er nú flutt og stendur til, með vísan í heimildir hverfisSKIPULAGS, að breyta húsinu í íbúðarhús.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breytingu notkunar hússins til íbúðarhúss, grafa frá suðurhlíð hússins og koma fyrir íbúð í kjallara, gera ljósgryfju á norðurhlíð og koma fyrir sorpgerði þar ásamt því að innrétta fimm íbúðir. Einnig er fyrirhugað að koma fyrir svölum á húsinu sem þjóna sem flóttaleiðir.

Skv. gildandi hverfisSKIPULAGI er heimilt að breyta notkun hússins og útbúa allt að sex íbúðir.

Varðandi útlitsbreytingar og viðhald kemur fram í skilmálum gildandi hverfisSKIPULAGS:



Ef innréttaðar eru íbúðir í húsinu er heimilt að gera smávægilegar útlitsbreytingar, t.d. á gluggum, gluggasetningu eða inngöngum, ef nauðsynlegt er til að tryggja gæði íbúða. Allar breytingar skulu bera virðingu fyrir upprunalegri hönnun hússins og taka mið af nærliggjandi byggð.

Varðandi kjallara kemur fram í gildandi hverfisskipulagsskilmálum:

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Eins og fram kemur í skilmálum er einungis heimilt að grafa frá hluta úthliðar en ekki úthliðinni í heild. Einnig kemur fram að ekki megi grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Uppdrættir sem fylgja byggingarleyfisumsókn sýna töluvert meiri niðurgröft og útgröft til að koma fyrir sjálfstæðri íbúð í kjallara hússins.

Þar sem skilmálar hverfisskipulags heimila ekki svo mikinn útgröft er ekki fallist á sjálfstæða íbúð í kjallara. Kjallararými mætti tengja íbúðum á efri hæðum og grafa frá þeim í samræmi við skilmála hverfisskipulags.

Varðandi útfærslu lóða kemur fram í gildandi hverfisskipulagsskilmálum:

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Enn fremur segir sérstaklega um lóðina Drápuhlíð 14-16:

Fjarlægja skal bílastæði á baklóð hússins og útbúa þar garðsvæði/dvalarsvæði. Gróður skal þekja að lágmarki 50% af yfirborði lóðar

Í skilmálum varðandi blágrænar ofanvatnslausnir kemur fram:

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfirvöld í borginni. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum. frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi. Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði





við skipulagsyfirvöld í borginni. Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki. Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Varðandi svalir kemur fram í skilmálum:

Svalir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega. Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða. Hámarksdýpt nýrra svala er 1,6 m. Hæð steypst handriðs skal ekki fara yfir 90 cm og vera léttara og gegnsætt fyrir ofan. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar. Svalalokanir eru ekki heimilaðar. Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið varðandi útgröft frá kjallara. Uppfyllir ekki gildandi skipulagsskilmála hverfisSKIPULAGS.
- Neikvætt er tekið í að útbúa sérstæða íbúð í kjallara.
- Heimilt er að breyta húsinu í íbúðarhúsnæði með allt að 6 íbúðum.
- Skila þarf inn uppfærðum lóðaruppdráttum þar sem gæta þarf m.a. að gróður þeki að lágmarki 50% lóðar.
- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við svölum, ljósopum eða öðrum útlitsbreytingum hússins.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík