



Espigerði - (fsp) Breyting á skilmálum deiliskipulags - Furugerði 8-USK24040239

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn Matthíasar Tryggva Haraldssonar, dags. 16. apríl 2024, ásamt bréfi, dags. 16. apríl 2024, um breytingu á skilmálum deiliskipulags Espigerðis sem felst í að heimilt verði að reisa einbýlis- eða tvíbýlishús á lóðunum. Einnig eru lagðir fram uppdrættir Arkís arkitekta, dags. 27. febrúar 2024, og 27. apríl 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Espigerði, deiliskipulag 3.nóv.1971

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 skipulagið borgarhluta 5 Háaleiti Bústaðir og er á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 33 Gerði-vestur.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 3. nóvember 1971, ásamt skilmálum, samþykktir í borgarráði 27. júlí 1972 og síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til að þess að breyta deiliskipulagsskilmálum Espigerðis sem felst í því að skipta upp einbýlishúsum í tvíbýli, tvær íbúðir á sitthvoru fastanúmerinu. Í því samhengi er nefnt að við götuna Furugerði standa nú þegar bæði fjölbýlishús og einbýlishús. Oddatölumegin við götuna standa fjölbýlishús en á lóðum 2-12 standa einbýlishús. Ein íbúð innan Furugerðis er nú þegar á tveimur fastanúmerum.

Í samþykktum skilmálum deiliskipulagsins um einbýlishús í íbúðarhverfi milli Grensásvegur og Háaleitisbrautar segir:

- Á hverri lóð skal reisa einbýlishús.
- Grunnflötur þess má ekki vera stærri en 170 m² að meðtalinni bílageymslu. Það skal vera innan byggingarreits sem sýndur er á mæliblaði.
- Hús skal vera innan byggingarreits sem sýndur er á mæliblaði og grunnflötur þess má ekki vera stærri en 170 m² að meðtalinni bílageymslu.
- Bílastæði skulu vera 2 á hverri lóð, annað framan við bílageymslu en hitt má flytja eftir því sem þurfa þykir.
- Auk bílageymslu má nýta neðri hæð húss, jarðhæð eða kjallara fyrir einstaklingsherbergi, geymslur og þess háttar.

Í deiliskipulagsskilmálum fyrir lóðina er kveðið á um að:

Á hverri lóð skal reisa einbýlishús.

Óskað er eftir að breyta skilmálum með þeim hætti að skilmálar verði eftir breytingu:

Á hverri lóð skal reisa einbýlis- eða tvíbýlishús

Deiliskipulagið fyrir Espigerði er frá 1971 og er gróið hverfi með blöndu af fjölbýlis og einbýlishúsum. Breyting á einbýli í fjölbýli í hverfi sem skipulögð er fyrir einbýli er fordæmisgefandi og þarf að fjalla um það heildstætt, líkt og beðið er um í þessari fyrirspurn. Borgin hefur ekki verið að heimila að breyta einbýlishúsum í tvíbýli en hins vegar hefur verið komið til móts við einbýlishúsaegendur og þeim heimilað að útbúa eina aukaíbúð í einbýlishúsum þar sem aðstæður leyfa en skal hún tilheyra sama fastanúmeri og aðalíbúð og uppfylla byggingarreglugerð. Ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá aðalíbúð.

Hverfisskipulag er í vinnslu fyrir svæðið og mun þar vera horft heildstætt á hverfið í heild sinni og hvaða breytingar eru æskilegar innan þess, bent er þó á að þau Hverfisskipulög sem þegar hafa tekið gildi hefur einungis verið heimiluð ein aukaíbúð innan einbýlishúsalóða. Einbýlishús með möguleika á aukaíbúð gefur húsinu og eigendum þess tækifæri á að þróast þó fjölskyldustærð og aðstæður taki breytingum. Það skal áreittað að aukaíbúðir eru hugsaðar fyrir fjölskyldumeðlimi eða til útleigu. Ekki má selja þær frá aðalíbúð og möguleiki er á að sameina íbúðirnar aftur ef eigendur óska þess.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið með vísan 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

Laufey Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri