



## Varðar: Hólaland, umsókn um byggingarleyfi

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. desember 2023 þar sem sótt er um leyfi til þess að byggja, úr þremur samsettum gámaeiningum, sem byggt er yfir og klætt utan með timbur- eða áklæðningu, hús, mhl.02, með geymslu, vinnustofu og líkamsrækt fyrir íbúa búsetukjarna á lóðinni Hólaland, Kjalarnesi.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags.

### Aðalskipulag

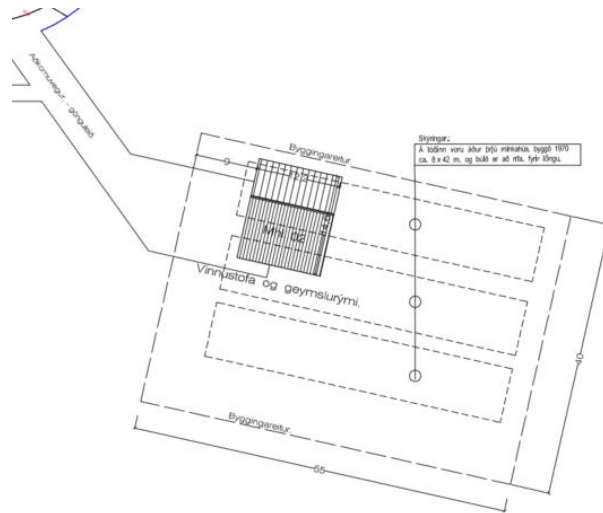
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu skilgreind sem Opið svæði (OP31), sbr. skipulagsreglugerð en á slíkum svæðum er einkum gert ráð fyrir útivist, aðallega í tengslum við þéttbýli, með aðstöðu sem almennri útivist tilheyrir, svo sem stígum og áningarstöðum, auk þjónustu sem er veitt á forsendum útivistar. (gr. 6.2.1. í skipulagsreglugerð).

### Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hólaland á Kjalarnesi, samþykkt í Borgarráði 14. mars 2019 ásamt síðari breytingu. Í skipulagsskilmálum segir að gert er ráð fyrir einni lóð (4,9 ha) á skipulagssvæðinu með tveimur byggingareitum. Ennfremur segir í byggingarskilmálum að við hönnun húsa og skipulagi lóða skalt haft að leiðarljósi að hvoru tveggja falli vel að landslagi og að hús skulu vera innan byggingarreits.

Heimilt er að reisa þrjú færanleg hús á syðri byggingarreits. Hámarks mænishæð húsanna er 5m og má þakhalli vera á bilinu 0-45 gráður. Hvert hús um sig má vera 100 m<sup>2</sup> að stærð og er því leyfilegt hámarksbyggingarmagn á byggingarreitnum alls 300 m<sup>2</sup>.



Afstöðumynd húss innan byggingarreits.

### Umsögn og niðurstaða

Sótt er um byggingarleyfi fyrir húsi sem verður byggt upp úr þremur einingum af samsettum gámum samtals 178,2 m<sup>2</sup> (A rými). Í samsettu húsi verða smíðastofa og líkamsrækt í einangruðum gámi en hinir tveir gámarnir, þar sem fyrirhuguð vinnustofa og geymslurými verða til húsa, verða óeinangraðir. Þak verður byggt yfir gámanna og lokar það geymslurými milli gámaeininganna. Húsið verður síðan klætt utan með timburklæðningu og/eða liggjandi bárustáli.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Umsókn um byggingarleyfi samræmist gildandi deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.