



Varðar: Reynisvatnsás – (fsp), Haukdælabraut 124-126

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. ágúst 2023 var lögð fram fyrirspurn Halldóru Kröyer, dags. 9. júní 2023, ásamt greinargerð/breytingartillögu, dags. 9. júní 2023, um breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsás vegna lóðarinnar nr. 124-126 við Haukdælabraut sem felst í stækkun lóðarinnar. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Hluti AR 2040



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

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

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Haukdælabraut 124-126 á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB56), þ.e. svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð).

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti.





Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið (Reynisvatnsás, íbúðarhverfi), samþykkt í borgarstjórn þann 2. október 2007 með síðari tíma breytingum.

Forsaga

Lóðarhafar Haukdælabrautar 124-126, sem er parhús, hafa hellulagt ca. 70 m² svæði á borgarlandi meðfram vestari lóðarmörkum. Um var að ræða óleyfisframkvæmd. Samkvæmt bréfi sem fylgdi fyrirspurn var þarna hellulagt til að gera umhverfið snyrtilegra og til að skapa utanhúss gönguleið fyrir lóðarhafa að baklóð Haukdælabraut 126 með aukið notagildi lóðarinnar í huga. Óleyfisframkvæmdin er rökstudd í bréfinu en þar segir: „*Einnig gera byggingar á lóðum Haukdælabrautar 126A og 126B það að verkum að stór hluti þessa svæðis hvorki upplifist né nýtist sem opið grænt svæði. Einnig má telja ólíklegt að gróður muni ná fótfestu þarna milli bygginganna sökum skuggavarps og púða rafhúss. Þessi frágangur er því líklegri til að vera snyrtilegri en hvað mun verða ef stéttin er fjarlægð.*“



Loftmynd af Haukdælabraut nr. 126.

Lóðarhafi Haukdælabrautar nr. 126 segir ennfremur í bréfinu sem fylgdi með að hann hafi engar áætlanir eða áhuga á að takmarka aðgang íbúa hverfisins um þessa gönguleið, þ.e. hellulögnina. Lóðarhafi segist einnig tilbúinn til að færa Reykjavíkurborg eignarhald yfir hellulögninni gegn því að hún fái að vera áfram. Þá yrði þar um að ræða opna leið sem eykur aðgengi íbúa Reynisvatnsáss að opna græna svæðinu vestan við íbúðarbyggðina.

Lóð Haukdælabrautar 124-126

Umrædd lóð er parhúsaloð og gilda um hana skilmálar fyrir húsagerð RK-IIb sem eru í meginatriðum eftirfarandi:

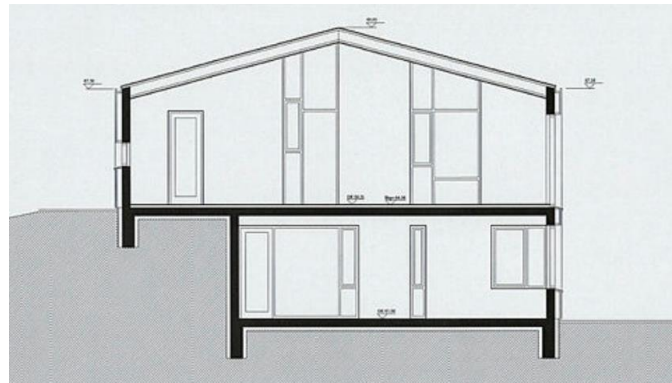
- Tveggja hæða keðjuhús norðan götu. Húsin eru ein til ein og hálf hæð að götu, en allt að tvær hæðir til norðurs og austurs. Land er lækkandi til norðurs og vesturs





- Dýpt byggingarreits meginhúsforms er 11 m.
- Byggingarreitir fyrir einnar hæðar bílgeymslu (4,5 m x 9,0 m) tengist byggingarreit næstu húseiningar (Rk-IIb).
- Heimilar eru minni háttar útbýggingar út úr byggingarreit svo sem gluggar og svalir.
- Gerð Rk-IIb gefur kost á um 200 m² íbúðarhúsi, þ.e. samtals 400 m² á parhúsalóð. Með tilkomu deiliskipulagsbreytingar sem samþykkt var í borgarráði dags. 8.1.2016 breyttust skilmálar fyrir lóð nr. 124 og 126. Eftir breytingu er á þeirri lóð heimiluð stærð samtals 440 m² og er stærð parhússins eftir breytingu 494.2 m².

Nokkur halli er í lóðinni til norðurs og vesturs og einkennist fremri hluti lóðar Haukdælbrautar nr. 126 af hleðslugrjóti sem liggur meðfram vesturmörkum lóðar. Sökum halla í lóðinni til norðurs eykst hæðarmunur á lóðarmörkum nokkuð til norðurs. Vestan lóðarmarka, meðfram háum hleðsluveggnum, liggur téð hellulögn sem tengist inn á hellulagða baklóð sem liggur nokkuð lægra í landinu en framlóðin. Af loftmyndum að dæma er ekkert uppbot né girðing til staðar sem gefur til kynna að um sé að ræða tvö stök svæði, þ.e. hellulögð gangstétt utan lóðar og hellulögð baklóð. Því lítur út fyrir að hellulögnin á borgarlandinu sé innan lóðar Haukdælbrautar nr. 126.



Ásýnd byggingar í landi.

Fordæmi

Fyrirsprjandi vísar til jafnræðisreglu og fordæmis þar sem lóð innan sama hverfis, þ.e. Haukdælbrautar 94 var stækkuð inn á opið grænt svæði. Þar var hins vegar um að ræða stækkun lóðar og breytingu á deiliskipulagi í kjölfar mistaka lóðarhafa sem komu í ljós við úttekt. Í því tilfalli var heitur pottur ranglega staðsettur á lóð og skagaði hann rétt út fyrir lóðarmörkin.

Umsögn

Fyrirspurnin varðar stækkun lóðar til norðvesturs. Með tilkomu stækkunarinnar myndi lóðin ná yfir þegar lagða hellulögn á borgarlandi. Breytingartillaga lóðarhafa gerir ráð fyrir að lóð verði stækkuð sem nemur um það bil 2,1 til 2,9m til norðurs, en það samsvarar núverandi hellulögn. Til vara óskar lóðarhafi eftir því að stækka lóð um að lágmarki 1,5m til norðurs, þó, til að umhverfið sé snyrtilegra, alveg að lóðarmörkum 126B (spennistöð).





Lóðin er á mörkum opins græns svæðis.

Eins og áður sagði er lóðin nr. 126 við Haukdælabraut á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB56) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Lóðin er á mörkum íbúðarsvæðisins og svæðis sem er skilgreint sem opið svæði í aðalskipulaginu. Opin svæði eru skilgreind sem: „Svæði 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).“ Stækkun lóðarinnar til vesturs þýðir að stækkuð lóð færi inn á hið skilgreinda opna svæði, sjá loftmynd. Íbúðarlóð sem nær inn á opna svæðið er því ekki í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og gildandi deiliskipulagi er jafnframt sýnd framtíðarlega göngustíga á svæðinu. Nú þegar hefur verið byggður upp göngu- og hjólastígur meðfram Ísleifsgötu sem mun tengjast fyrirhuguðum göngustíg vestan Haukdælabrautar. Sú tenging mun halda áfram inn á hið skilgreinda opna svæði norðan byggðarinnar á svæðinu, einungis 20-25 metrum frá téðri hellulögn. Því er ekki hægt að taka undir þá fullyrðingu að hellulögnin auki aðgengi íbúa Reynisvatnsáss að opna græna svæðinu. Margir opnir ásar eru að opna svæðinu vestan við lóðina nr. 126 við Haukdælabraut.

Niðurstaða

Með tilliti til ofangreinds er tekið neikvætt í fyrirspurnina.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

