

Hesthamrar 9 – Byggingarleyfisumsókn vegna áður gerðra teikninga

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. júní 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 27. maí 2025 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að gerður hefur verið kjallari og bílskýli verið lokað, einnig er sótt um leyfi til að byggja viðbyggingu á austurhlið og koma þar fyrir stiga niður í áður gerðan ósamþykktan kjallara, innrétta íbúð í kjallara og til að byggja sólþall og yfirbyggðar svalir á vesturhlið einbýlishúss á lóð nr. 9 við Hesthamra.



Loftmynd og kort af Hesthömrum 9 og nágr.
Skjáskot úr borgarvefsjá, loftmynd tekin 17.07.2023.



Séð á húsið að Hesthömrum 9, skjáskot af ja.is,
mynd tekin í júní 2022

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Hesthömrum 9 borgarhluta Grafarvogi og er á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 48 Hamrahverfi.

Í gildi er deiliskipulag, Hamrahverfi, samþykkt 16. apríl 1985 með síðari breytingum. Lóðin er skilgreind á svæði C í deiliskipulagi. Árið 1992 var samþykkt lóðarstækkun í skipulagsnefnd og borgarráði fyrir nokkrar lóðir, þ.m.t. Hesthamra 9, „vegna niðurfellingar á göngustíg“ í gegnum byggðina.

Í deiliskipulagsskilmálum segir eftirfarandi um gerð og stærð húsa.

Í þyrpingum A, B, C og D er heimilt að byggja einbýlishús á einni hæð ásamt bílgeymslu. Jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera meiri en einum metra neðan við uppgefnar hæðartölur á aðalhæð. Frávik frá því er háð samþykki byggingarnefndar. Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 ferm. brúttó. Mesta hæð húss er 4,8 m yfir aðalgólf. Þakhalli á að vera 15-20 gráður. Aðalmænisstefna húss er annað hvort samsíða aðkomuveg eða hornrétt á hana. Bílgeymsla er í eða sambyggð flestum einbýlishúsum, en á nokkrum lóðum er eðlilegra að reisa staka bílskúra. Hæsta veggghæð langsveggja er 2,7 m frá plötu að þakklæðningu við útbrún veggja, þakhalli eins og á aðalhúsi.

Í deiliskipulagsskilmálum segir eftirfarandi um frágang lóða.

Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu skjólveggir á lóðamörkum eða inni á lóð, allt að 1,5 m á hæð, og skulu þeir sýndir á byggingarnefndarteikningum.

Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á, að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur, sem þar eru uppgefnar. Hafa skal samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta úrskurði byggingarnefndar um ágreining, sem upp kann að koma.

Mikilvægt er, er að frágangi lóða og gróðursetning trjáa sé lokið í aðalatriðum innan þriggja ára frá því teikningar hafa verið samþykktar hjá byggingarnefnd til þess að heildarsvipur skapist sem fyrst á svæðinu og umhverfið verði mannlegra og um leið skemmmtilegra.

Jafnframt segir:

Kjallarar eru leyfðir, þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til.



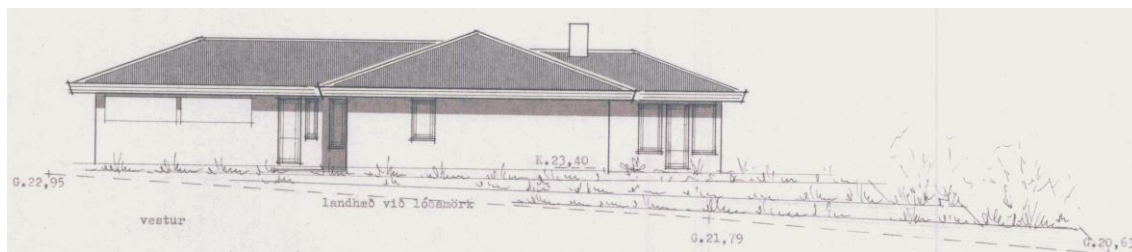


Umsögn

Húsið á lóð nr. 9 við Hesthamra er steinsteypt einbýlishús frá árinu 1988 með bílskúr. Samkvæmt fasteignaskrá er stærð þess 221,2 m². Í erindi er sótt um byggingarleyfi fyrir annars vegar áður gerðum framkvæmdum og hins vegar að byggja nýjan sólpall og yfirbyggðar svalir. Í innsendum gögnum er óskað eftir byggingarmagni 504,5 m².

Í deiliskipulagi kemur skýrt fram að um sé að ræða einbýlishús, á einni hæð, þar sem mesta mögulega stærð sé 200 m² og að jarðvegur við húsvegg megi ekki vera meiri en einum metra neðan við uppgefnar hæðartölur á aðalhæð. Kjallarar eru heimilir þar sem landfræðilegar aðstæður leyfa. Einnig stendur að lóðarhafi skuli sjálfur sjá um framkvæmdir og frágang og lóð, beri ábyrgð á að lóðin sé í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur, og jafnframt að samráð skuli haft við nágranna um frágang á lóðamörkum. Mikil áhersla er lögð á góðan frágang með tímamörkum til þess að „heildarsvipur skapist sem fyrst á svæðinu og umhverfið verði mannlegra og um leið skemmtilegra.“

Aðaluppdrættir fyrir byggingarleyfi hússins voru samþykktir árið 1987, eftir teikningum Eðvarðs Guðmundssonar og Sigurðar Kjartanssonar. Þar eru teikningar af einnar hæðar húsi og sýndur fyrirmyndar frágangur á lóð. Í ásýndarmyndum er húsið sýnt hvernig það stendur í landi. Þar sést að ekki eru landfræðilegar aðstæður fyrir kjallara undir húsinu.



Ásýnd af vesturhlíð húss og lóðar í samþykktum aðaluppdráttum frá 1987.

Það sem óskað er eftir í erindinu er ekki í samræmi við deiliskipulag.

Embætti skipulagsfulltrúa hefur áður fjallað um breytingar á húsinu, bæði árin 2021 og 2022. Í báðum tilvikum var neikvætt tekið í erindin. Í innsendum teikningum og sýnilegum framkvæmdum er farið út fyrir heimildir. Lóðarhafa ætti að vera ljóst eftir svör frá árunum 2021 og 2022 að framkvæmdir væru ekki heimilar, hvort sem um er að ræða á húsi eða lóð.

Niðurstaða

- Engin heimild er fyrir kjallara á húsinu.
- Ekki er heimilt að grafa svo mikið frá húsi eins og sýnt er.
- Svo mikið byggingarmagn á þessari lóð er ekki heimilt.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

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.



Reykjavík