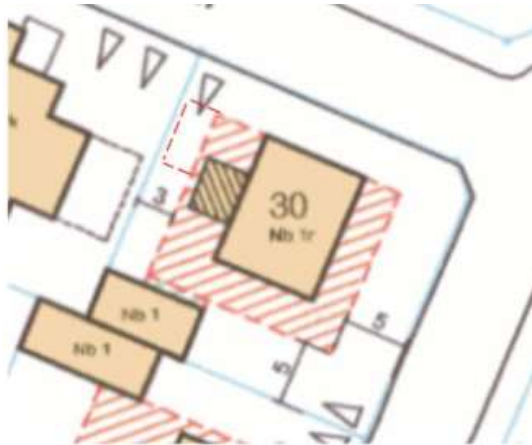


Reykjavík 09.03.2023

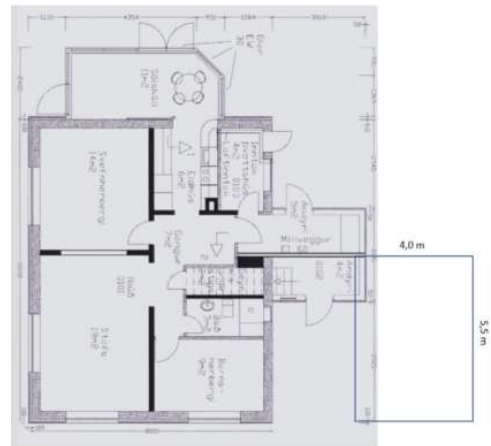
Varðar: Hjallaveg 30 – (fsp)

Skoðuð er á ný fyrirspurn Axels Benediktssonar, dags. 28.01.2023, um hvort breyta megi deiliskipulagi fyrir lóð nr. 30 við Hjallaveg og stækka byggingarreit svo hægt verði að koma fyrir 20-25m² viðbyggingu við hús.

Í tölvupósti, dags. 03.03.2023, sendir fyrirspyrjandi frekari gögn sem sýna ýmis fordæmi fyrir samskonar viðbyggingu í hverfinu sem hann óskar eftir að tekið verði tillit til vegna fyrirspurnar sinnar. Einnig óskar fyrirspyrjandi eftir því að fá nánari skýringar á því af hverju hverfisskipulag heimili íbúðir í bílskúrum á lóðamörkum en ekki viðbyggingar við íbúðir á lóðamörkum ef það er gert í sátt við nágranna?



Hluti úr deiliskipulagi sem sýnir staðsetningu viðbyggingar



Tillaga að viðbyggingu við hús

Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina í íbúðabyggð (ÍB25)
Í gildi er Deiliskipulag Sundin, reitir 1.3 og 1.4, dags. 10.11.2005, með síðari breytingum.
Ekki er í gildi hverfisskipulag fyrir hverfið.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags



Umsögn:

Eins og áður segir kemur fram í gildandi deiliskipulagi að byggð á svæðinu fremur blönduð, bæði hvað varðar stærð og byggingarefni og lóðir vel grónar. Þar segir ennfreður að markmið deiliskipulags sé að stuðla að hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu á svæðinu á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er og að húseigendum verði gert kleift að stækka, byggja við eða reisa ný hús á lóðum sínum. Í deiliskipulagi segir ennfreður að byggja megi garðskála og svalaskýli utan byggingarreits að fengnu leyfi skipulagsfulltrúa en þó ekki nær lóðarmörkum en 3 m.

Í fyrra svari við fyrirspurn kom fram að á þessu svæði hafi eingöngu bílskúrar verið heimilaðir á lóðarmörkum en íbúðarhús eru almennt staðsett að lágmarki 3m frá lóðarmörkum. Hins vegar er rétt, eins og fyrirspyrjandi bendir á að nýbyggingar sem vinnustofur hafi verið heimilaðar á lóðarmörkum. Við nánari athugun kemur í ljós að þau byggingarleyfi voru útgefin fyrir gildistöku deiliskipulags.

Fyrirspyrjandi óskar jafnframt eftir því að tekið verði tillit til að viðbygging sem nýtist myndi íbúð hans á efri hæð er ekki hægt að leysa innan byggingarreits.



Fordæmi viðbygginga í nágrenni



Mögulegt útlit viðbyggingar

Leitað hefur verið álits verkefnastjóra hverfisSKIPULAGS þótt ekki sé í gildi hverfisSKIPULAG fyrir svæðið. Gefnar hafa verið út til almennar leiðbeiningar fyrir þróun hverfa sem litið er til við fyrirspurnir sem þessar. Í leiðbeiningum um Einbýlishús_breytingar, viðbyggingar og þróun einbýlishúsa (sjá: <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Einbylishus.pdf>) segir t.d.:

Um viðbyggingar

Í viðbyggingum má koma fyrir nýjum herbergjum, eldhúsum, baðherbergjum eða stofum, en líka innrétta litlar aukaíbúðir. Þannig hefur það að byggja við reynst ákjósanlegur valkostur vilji íbúar meira pláss án þess að flytja búferlum.

Þar segir ennfreður:



Viðbyggingar

Heimildir fyrir viðbyggingar er að finna í skilmálaliðnum viðbótarbyggingarheimildir. Í skilmálaliðnum kemur fram hvort viðbygging er heimil, byggingarmagn og önnur skilyrði fyrir viðbyggingu við einbýlishús.

Byggingarreitur og byggingarlínur

Allar byggingar á lóð eiga að vera innan byggingarreits eins og lýst er í skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Byggingarreitir eru rúmir til að gefa íbúum og hönnuðum svigrúm fyrir mismunandi útfærslur viðbygginga. Á skipulagsupprætti eru stundum sýndar bundnar byggingarlínur en það eru heilar línur sem útveggur, eða hluti hans, þarf að fylgja, sjá nánar í skilmálaliðnum.

Að því sögðu og í ljósi aðstæðna í húsi og á lóð eru markmið deiliskipulags um að íbúar geti byggt við hús sín í þessu tilviki talin hafa meira vægi en almennar leiðbeiningar.

Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í erindi. Eiganda er heimilt að láta vinna breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina á eigin kostnað. Grenndarkynna þarf deiliskipulagsbreytingu.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri