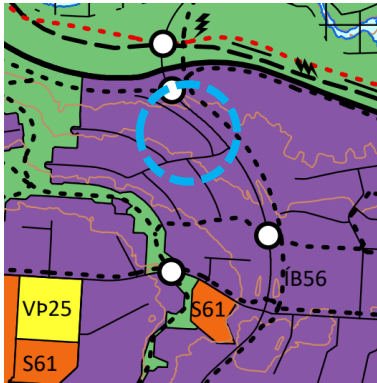


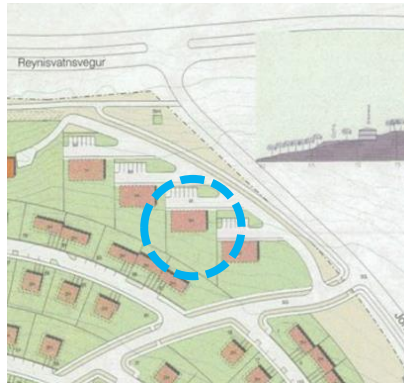


Jónsgeisli 91 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

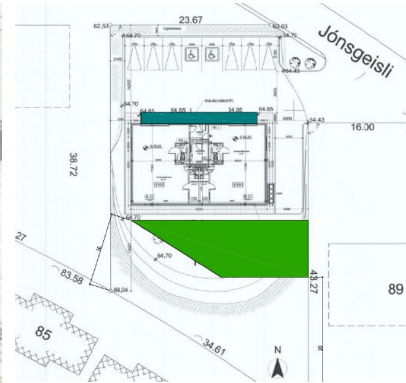
Lögð fram fyrirspurn Vingerðar Reykjavíkur, dags. 4. janúar 2023, ásamt greinargerð, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Grafarholts, svæðis 3, vegna lóðarinnar nr. 91 við Jónsgeisla sem felst í að bæta við geymslulofti, gera skyggni/veggsvalir á norðurhlíð hússins og setja opið þak yfir geymslusvæði á baklód.



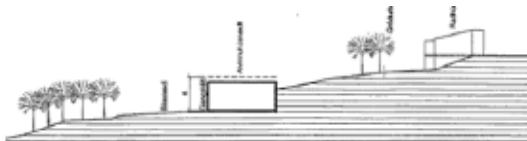
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag, svæði 3H Jónsgeisli 97-89



Grunnmynd samkvæmt tillögu



Sneiðmyndir: skýringarmynd fyrir svæði 3H



Geymsluloft (millihæð), veggsvalir og þak yfir geymslusvæði skv. tillögu

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. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er íbúðarbyggð (ÍB56).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Jónsgeisla (atvinnuhúsnæði) sem tók gildi 7. mars 2001.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að bæta við:

- geymslulofti (millilofti),
- byggja skyggni/veggsvalir á norðurhlíð hússins,
- setja opið þak yfir geymslusvæði á baklód.

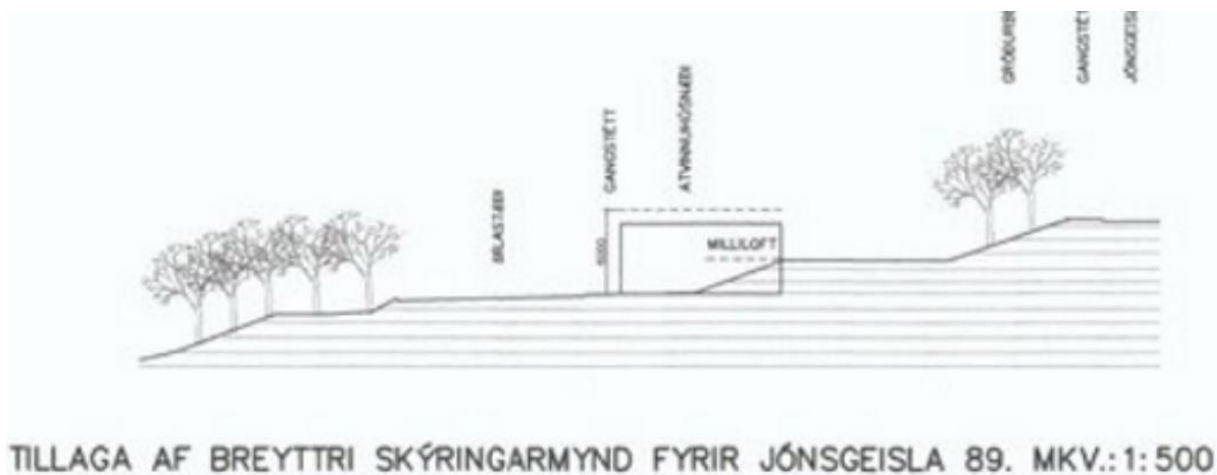
Byggingarreitur er afmarkaður með heildregnum línnum. Núverandi bygging fyllir upp í byggingarreitinn. Lóðarfrágangur kveður m.a. á um að lóðarhafi rækti 4-5 metra breitt trjá- og runnabelti við lóðarmörk íbúðarhúsa að Jónsgeisla nr. 71 – 87, þó aldrei hærra en 4 m.

Fyrir liggur umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13.10.2017 vegna áþekkra breytinga og eru nú til umræðu. Núverandi fyrirspurn felur einnig í sér byggingu stoðveggja til landmótunar á bakhluta lóðar en nú með þaki. Lóðin er í nokkrum halla sem þýðir að framkvæmdin kallar á töluverða landmótun. Árið 2017 var búið að fjarlægja jarðveg um umbylta í óleyfi úr lyngvöxnu holtinu án þess að ganga á fyrrgreindu trjá- og runnabelti.

Skipulagsfulltrúi leggst sem fyrr gegn hvers kyns frekari landnotkun á svæði 3H umfram það sem orðið er og bendir á að nú þegar hafi hin aflíðandi baklód Jónsgeisla 91 verið skert umfram þá upphaflegu landmótun sem skipulagsuppdrættir sýndu. Ekki er tekið jákvætt í að byggja skyggni eða veggsvalir á norðurhlíð hússins og breyta ásynd húsbýrpinganna nr. 89-95 við Jónsgeisla umfram núverandi horf.



Við Jónsgeisla 89 var heimilt að koma fyrir millilofti að hluta yfir helmingi salar með deiliskipulagsbreytingu (sjá sneiðmynd), staðfest 02.01 2007 í B-deild Stjórnartíðinda. Flatarmál byggingar jókst úr 240m² í 340m²: fallist er á að koma megi fyrir millilofti innan helmings núverandi salar. Breyta þarf deiliskipulagi vegna þessarar breytingar.



Niðurstaða

- Fallist er að hluta á fyrirspurnina sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt