



Reykjavík, 13. mars 2025

Mosgerði 14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa - USK25020331

Lögð fram fyrirspurn Kristjönu Margrétar Sigurðardóttur, dags. 26. febrúar 2025, um að reisa bílskúr, hækka þak og bæta anddyri við aðalinngang hússins á lóð nr. 14 við Mosgerði. Einnig fylgir skissa, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mæliblað.



Annað

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. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Mosgerði 14 borgarhluta 5 og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag eða hverfisskipulag er í gildi fyrir Mosgerði 14. Gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann er hafin.

Umsögn

Byggðin í Gerðunum sem gengur jafnan undir nafninu *Smáíbúðahverfið* er heilsteypt og fastmótuð. Íbúðarhúsin eru jafnan stakstæð og voru að mestu leyti reist á 6. áratug liðinnar aldar. Sterkur heildarsvipur er á þessum hverfishluta sem jafnframt er mjög gróðursæll og eftirsóttur til búsetu. Húsið á lóð nr. 14 við Mosgerði er einbýlishús byggt 1957.

Ekkert deiliskipulag er til fyrir Mosgerði 14. Á útgefnu mæliblaði 1951 með breytingu 1995 er sýnt bílastæði norðvestan megin á lóðinni. Enginn byggingareitur fyrir bílskúr er teiknaður inn á mæliblaði né á samþykktum aðaluppdrætti.

Nýtingarhlutfall lóðarinnar er í dag um 0,23 en yrði eftir breytingar sem óskað er eftir um 0,33. Breytingarnar eru:

Bílskúr, stækkun á anddyri, stækkun á stofu/eldhúsi og hækkun á risi. Nærliggjandi húsum hefur verið breytt á svipaðan hátt með svipaðar eða rýmri stækkanir og nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er töluvert hærra.



Reykjavík



Almennt skal tekið fram að embættið leggst ekki gegn eðlilegu viðhaldi húsa og fasteigna, og eins að byggingar eiga að getað tekið hófsömum breytingum í árunna rás, þó ávalt af gefnu tilliti til síns nánasta umhverfis og ekki minnst byggingararfsins. Sú hugmynd var einmitt grunnleggjandi að frumbyggjar í Gerðunum og seinni tíma húseigendur gætu byggt við húsin og stækkað, því oftast en ekki var byrjað smátt og byggt við eftir föngum og aðstæðum hverju sinni.

Jákvætt er tekið í byggingu nýs bílskúrs á lóð sem er í samræmi við byggðamynstur hverfisins. Bent er á að samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða þarf að liggja fyrir og skoða þarf áhrif skuggavarps á nágrannalóðir. Einnig er bent á að einungis eitt bílastæði er heimilað innan lóðar og þar með ein innkeyrsla.

Jákvætt er tekið í stækkun anddyris að því gefnu að framkvæmdin fari ekki nær en þrjá metra að lóðamörkum sem liggja að stíg vestanmegin við lóðina.

Í komandi hverfisskipulagi verður afmarkaður takmarkaður byggingareitur 3 metra frá lóðamörkum þar sem öllum viðbyggingum ætti að koma fyrir innan hans.

Jákvætt er tekið í stækkun stofu/eldhúss þar sem stækkunin snýr inn að garði og raskar því ekki götumenning.

Jákvætt er tekið í hækkun riss. Með komandi hverfisskipulagi, sem er í býgerð fyrir hverfið, myndi að öllum líkindum slík hækkun vera heimiluð. Ekki er þó heimilt að portbyggja.

Bent er á skilmála hverfisskipulags fyrir eldri gróna byggð varðandi útlitsbreytingar og viðhald sem hafa ber í huga:

ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss. Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs. Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í erindið.
- Grenndarkynna þarf byggingarleyfi.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir - Verfnastjóri