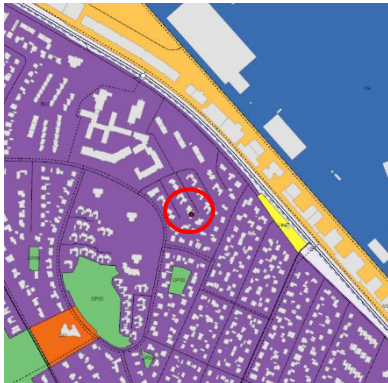


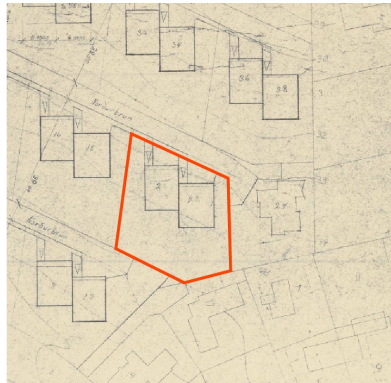


Norðurbrún 22 (fsp) breyting á deiliskipulagi – USK24020150

Lögð fram fyrirspurn Önnu Margrétar Hauksdóttur, dags. 15. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Norðurbrúnar vegna lóðarinnar nr. 22 við Norðurbrún, sem felst í að gera eina eða tvær aukaíbúðir á jarðhæð og að bæta við sólskála á verönd annarrar hæðar hússins, samkvæmt uppdráttum AVH ehf. dags. 12. janúar 2024 og dags 31. janúar 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulag, 2006.



sjáskot, ja.is 2022.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Norðurbrún 2 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB23, í Grunn.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið „Norðurbrún“ samþykkt í borgarráði 19.11.1963, ásamt síðari breytingum.

Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að gera 1 – 2 aukaíbúðir á jarðhæð hússins að Norðurbrún 22 ásamt því að bæta við sólskála á verönd 2. hæðar.

Umsögn

Norðurbrún 20-22 er steipt tveggja hæða parhús, byggt 1967. Í hvoru húsi er ein íbúð á tveimur hæðum. Húsið liggur í landhalla til norðurs og er aðalanddyri hússins á jarðhæð norðanmegin húss. Á jarðhæðinni eru tvö herbergi ásamt baðherbergi og geymslu ásamt bílskúr. Syðri og efri hluti jarðhæðarinnar er fylltur skv. upphaflegum teikningum.

Sólskáli.

Óskað er eftir að byggja sólskála á verönd hússins. Húseigendur að Norðurbrún 20 byggðu sólskála á verönd árið 2003. Ekki er gerð athugasemd um að eigendur láti gera sambærilegan sólskála á verönd. Huga þarf vel að hönnun og útliti skálans þannig hann samræmist heildarútliti hússins. Grenndarkynna þarf byggingarnefndarteikningar og samþykki nágretta þarf að liggja fyrir.

2 íbúðir á jarðhæð

Samkvæmt tillögu er reiknað með tveim íbúðum á jarðhæð og eru íbúðirnar með sérinngangi, önnur með inngangi við aðalinngang til norðurs og hin með inngangi um tröppur frá suðurgarði. Töluverður landhalli er á lóðinni og hækkar land til suðurs.

Stúdíóíbúð: Gert er ráð fyrir lítilli stúdíóíbúð í norðurhluta hússins með inngang við aðalinngang.



Gengið er beint inn í alrými með eldhúskróki og svefnaðstöðu. Baðherbergi er innst. Íbúðin snýr öll til norðurs með frekar litlum gluggaflötum og er nokkuð djúp.

Mikilvægt er að huga að fullnægjandi dagsbirtu inn í íbúðina, sem hugsanlega nýtur ekki lágmarkskröfu um dagsbirtu. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð.

3ja herbergja íbúð: Gert er ráð fyrir lítilli tveggja herbergja íbúð í áður fylltum grunni hússins til suðurs. Íbúðin er að öllum hluta hálfniðurgrafin og uppfyllir ekki lágmarkskröfur um dagsbirtu inn í búðum skv. byggingarreglugerð.

Samkvæmt gildandi byggingarreglugerð er óheimilt að útbúa nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, m.a. um að minnst ein hlið íbúðarrýmis sé ekki niðurgrafin og að gluggahliðar niðurgrafinna íbúðarherbergja séu ekki meira niðurgrafnar en 0,5 metrar. Nálgast má ítarlegar upplýsingar um þessi skilyrði og önnur sem snúa að íbúðum í kjallara í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð.

Einnig er vert er að benda á að nýlega voru kynnt ný ljósvistaákvæði í byggingarreglugerð m.a. um aukna lágmarks dagsbirtu í íbúðum og munu þau taka gildi á næstu mánuðum.

Niðurstaða

Að ofan sögðu verður ekki fallist á að breyta deiliskipulagi að svo stöddu nema sýnt verði fram á að íbúðir uppfylli lágmarkskröfur um dagsbirtu skv. skilyrðum byggingarreglugerðar.

Byggingarnefndarteikningar af sólskála skal grenndarkynna og samþykki nágretta þarf að liggja fyrir.

„Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Umsögn skipulagsfulltrúa er ekki sjálfstæð stjórnvaldsákvörðun sem bindur enda á meðferð máls og veitir ekki heimild til framkvæmda.“

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.