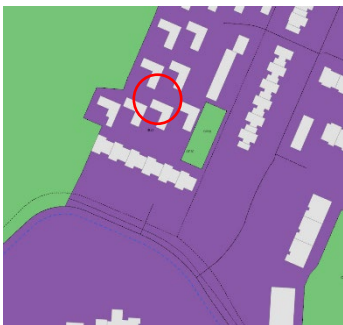




Reykjavík, 15. ágúst 2023

Norðurfell 7 – Byggingarleyfisumsókn (USK23070062)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. ágúst 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 8. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til að gera tröppur niður í lagna/geymslukjallara og hurð inn í kjallarann í húsi nr. 7 við Norðurfell. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. ágúst 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Loftmynd

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 er Norðurfell 7 íbúðarbyggð.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Norðurfell 7 er innan skilmálaeiningar 6.3.7 í hverfisskipulagi.

Umsögn:

Norðurfell 7 er raðhús (eða keðjuhús) og stendur í miðri lengju húsanna nr. 1-11 við Norðurfell. Húsin standa á sameiginlegri lóð og tengjast saman á bílskúrum með sólstofum ofan á. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að gera tröppur sunnan megin við húsið niður í lagna/geymslukjallara og setja þar hurð til að auðvelda aðgengi að kjallaranum.

Í skilmálaliðum hverfisskipulags um útfærslu lóða og kjallara segir að heimilt sé „að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpa en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara.“ Á uppdráttum sem fylgja byggingarleyfisumsókn fyrir Norðurfell 7 er hinsvegar gert ráð fyrir að tröppur séu grafnar niður fulla salarhæð kjallarans, eða rúmlega 2,3 m. Það samræmist ekki skilmálum hverfisskipulags sem vísað var til að ofan.

Að lokum er bent á að í hverfisskipulagi, í skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur, kemur fram að heimild er fyrir 6 bílastæðum á lóðinni Norðurfell 1-11. Mæliblað fyrir lóðina sýnir eitt bílastæði við bílskúr hvers húss. Á uppdrætti sem fylgir byggingarleyfisumsókn eru hinsvegar sýnd 3 bílastæði við húsið nr. 7 og af því tilefni skal áréttað hér að það er ekki í samræmi við gildandi skipulagsheimildir.

Alla skilmála hverfisskipulags og skipulagsuppdrátt má finna á slóðinni:
<https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/>

Allar leiðbeiningar sem fylgja staðfestu hverfisskipulagi má finna á slóðinni:
<https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar/>

Niðurstaða:

Ekki er hægt að fallast á erindið með vísan í umsögn fyrir ofan.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hverfisskipulags