

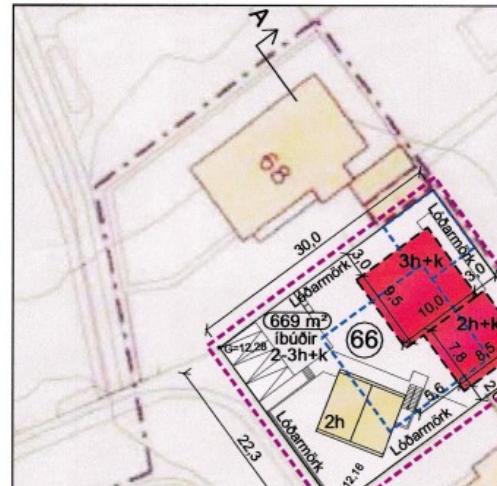


Varðar: Reynimelur 66_byggingarleyfisumsókn

Skoðuð er umsókn um byggingarleyfi, USK24010330, dags. 31.01.2024, um leyfi til að byggja 3ja hæða nýbyggingu með 2 íbúðum á lóð nr. 66 við Reynimel. Fyrir er á lóð 2ja hæða hús með 2 íbúðum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag

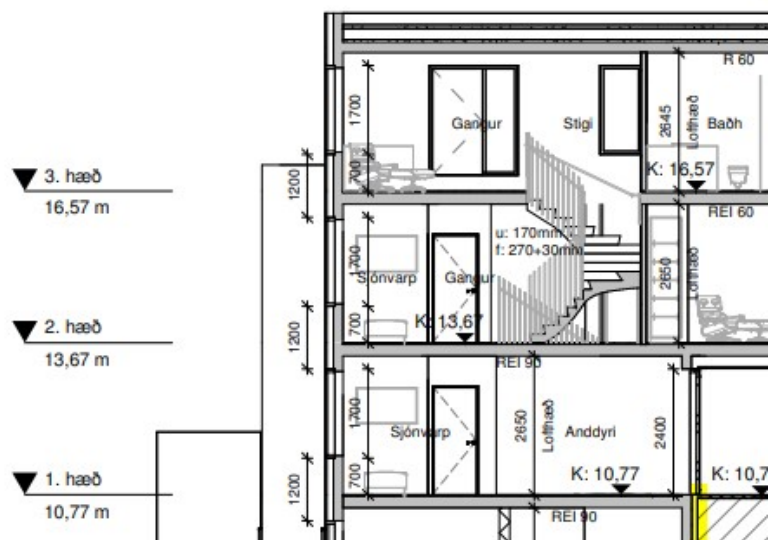
Skipulagsleg staða:

Lóðin er á íbúðarsvæði (ÍB2) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

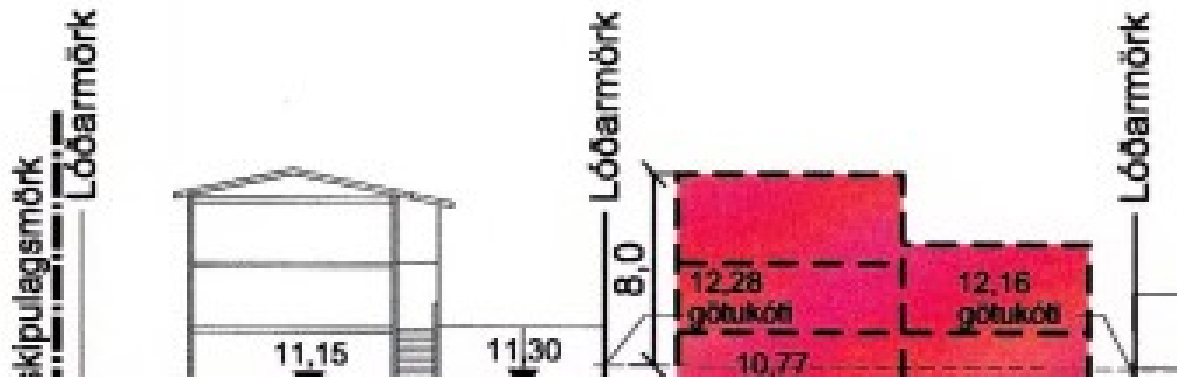
Í gildi er Melar deiliskipulag – deiliskipulagsbreyting fyrir lóð nr. 66 við Reynimel, samþykkt 22.09.2022

Umsögn:

Í gildi er nýlega samþykkt deiliskipulag fyrir lóðina sem gerir ráð fyrir 3ja hæða nýbyggingu með 2 íbúðum aftan við eldra íbúðarhús með 2 íbúðum. Samkvæmt því er eldra hús skráð 123 m² og heimilað að heildarbyggingarmagn á lóð verði 502 m², sem gefur 379 m² viðbótabyggingarmagn. Aðalteikningar sýna hins vegar nýbyggingu sem er 385m² að stærð ofanjarðar sem er 6 m² of mikið miðað við heimildir deiliskipulags. Þar að auki sýnir sniðmynd aðalteikninga að óráðstafað rými í kjallara er einangrað og því ber að telja það með til byggingarmagns.



Snið aðaltekninga sýnir jafnframt frágrafna kjallarahlið að lóðarmörkum til norðurs en þar er landhæð aðliggjandi lóðar misvísandi því skv. sniðmynd í gildandi deiliskipulagi er landhæð á lóðarmörkum litlu meiri en gólfkóti 1. hæðar nýbyggingar. Það þýðir að kjallari er frágraffinn um tæpa 3m. Gildandi deiliskipulag kveður hins vegar á um að kjallari sé að öllu leyti niðurgraffinn.



Niðurstaða:

Neikvætt. Erindið samræmist ekki gildandi deiliskipulagi.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.