

Salthamrar 6 – breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. nóvember 2022 var lögð fram fyrirspurn Ásmundar Guðnasonar og Ólínu Jónsdóttur, dags. 3. nóvember 2022, ásamt bréfi, dags. 29. október 2022, um stækkun hússins á lóð nr. 6 við Salthamra, samkvæmt skissum ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



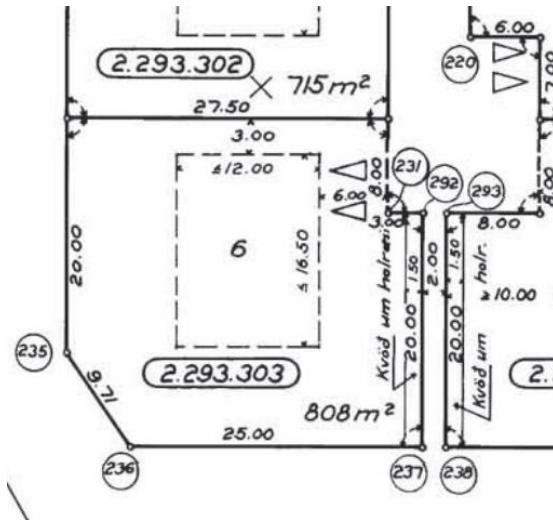
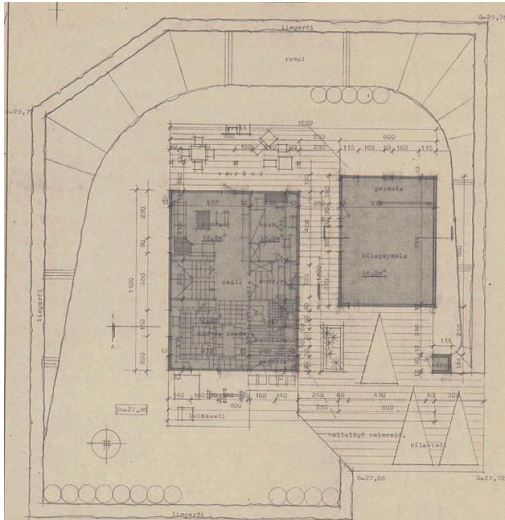
Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru Salthamrar 6 á skilgreindu íbúðarsvæði, ÍB48, Hamrahverfi. Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti.

Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið sem var samþykkt í borgarráði 16. apríl 1985 með síðari tíma breytingum. Upphaflegir skilmálar gerðu ráð fyrir einbýlishúsum á einni hæð á svæðinu en með skipulagsbreytingu sem samþykkt var í borgarráði 16. september 1989 breyttust skilmálar fyrir m.a. Salthamra 6. Með breytingunni var gert ráð fyrir húsi á 1 ½ hæð.



Umsögn

Fyrirspurnin varðar hugsanlega stækkun húss á lóðinni Salthamrar 6 í Grafarvogi en hugmyndir gera ráð 80-90 m² viðbyggingu á norðaustur horni lóðarinnar. Áætlað er að byggt verði við húsið þar sem núverandi eldhús er staðsett en ráðgert er að eldhúsið muni í kjölfarið færast inn í viðbygginguna.

Húsið Salthamrar 6 var byggt árið 1990 en um er að ræða timburhús með láréttri klæðningu að utan.

Gera þarf breytingu á deiliskipulagi sem felst í því að stækka byggingarreit lóðarinnar.

Viðbygging

Samkvæmt gögnum frá fasteignaskrá er stærð íbúðar 163 m² og bílskúrs 48 m² sem gerir samanlagðan fermetrafjölda 211 m². Með 80-90 m² viðbyggingu yrði heildar fermetrafjöldi 291-301 m².

Áætlað er að útlit viðbyggingar verði í svipuðum stíl og viðbygging húss að Salthömrum nr. 8 og gera hugmyndir ráð fyrir viðbyggingu á einni hæð með risi eða flötu þaki.

Kvöð um holræsi

Meðfram norðaustur mörkum lóðarinnar nr. 6 er í gildi kvöð um holræsi, allt að 1,5 m frá mörkum lóðar.



Samkvæmt skissu skarast fyrirhugð stækkun til austurs að lóðarmörkum ekki við gildandi kvæð um holræsi meðfram norðausturhlið lóðarinnar. Hins vegar er gerð athugasemd við stærð fyrirhugaðrar viðbyggingar þar sem um nokkuð umfangsmikla stækkun er að ræða en nýtingarhlutfall lóðarinnar er í dag 0,24 og verður með stækkun 0,35.

Huga þarf vel að útliti viðbyggingar og að stækkunin verði í samræmi og í svipuðum stíl og íbúðarhúsið á lóð Salthamra nr. 6 en ekki eftirmynd viðbyggingar við hús á nágrannalóð.

Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurnina að svo stöddu þar sem fyrirhuguð viðbygging er of umfangsmikil. Heildar fermetrafjöldi yrði á bilinu 291-301 m² og nýtingarhlutfall lóðar 0,35.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.