



Reykjavík, 16. mars 2023

Vesturás 37 – Umsögn (BN061390)

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. ágúst 2022 þar sem sótt var um leyfi til að stækka hús matshluta nr. 04, viðbygging við kjallara með svölum/palli, útgengi frá stofu aðkomuhæðar og tröppur niður í garð á suðvesturhlíð húss nr. 37 á lóð nr. 31-39 við Vesturás. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15. september 2022. Erindi er nú lagt fram að nýju ásamt leiðréttri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16.03.2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulagsuppráttur



Loftmynd af Vesturás 37

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Vesturás 37 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag Seláss, samþykkt 12.09.2019. Vesturás 37 eru innan skilmálaeiningar 7.3.5 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Í [skilmálaeiningu 7.3.5](#) er eingöngu íbúðarbyggð. Íbúðarbyggðin samanstendur af eins og tveggja hæða raðhúsum/keðjuhúsum og einbýlishúsum við Vesturás og Suðurás.

Viðbótarbyggingarheimild er 20 m² sem veitt er í hverfisskipulagi.

Sótt er um leyfi að gera svalir/pall ofan á niðurgrafna viðbyggingu, útgengt er frá stofu aðkomuhæðar og tröppur eru frá svölum/palli niður í garð á suðvesturhlíð, til staðar er skjólveggur sem hindrar sýn af svölum/palli yfir á næstu nágrannalóðir og hafa svalir/pallur því ekki veruleg áhrif á nágrannalóðir.

Í skilmálalið hverfisskipulags um mannvirki segir m.a.:

Kjallarar

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs

landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

Suðvestur hliðin er grafin niður samkvæmt skilmálum en norðvestur hliðin er grafin heila salarhæð niður. Þar sem norðvestur hliðin á viðbyggingunni snýr að palli innan lóðar og mun ekki hafa áhrif á nágretta er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við niðurgrafningu.

Í skilmálalið hverfisskipulags um mannvirki segir m.a.:

Ósamþykktar framkvæmdir

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar. Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi.

Viðbótarheimildir

Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarp á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.

Pallur/svalir

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

Gerðar eru svalir/pallur ofan á niðurgrafna viðbyggingu, til staðar er skjólveggur sem hindrar innsýn af svölum/palli yfir á næstu nágrennalóðir.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að byggja 15 m² sólstofu/viðbyggingu.
- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gera svalir/pall ofan á niðurgrafna viðbyggingu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey B. Sigurðardóttir arkitekt, verkefnisstjóri

