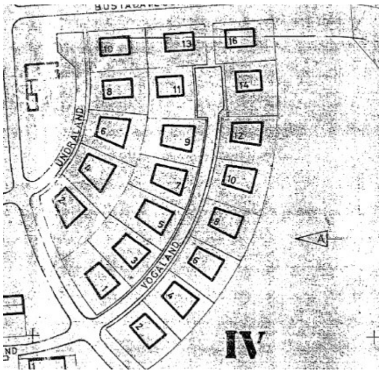
Reykjavík, 6. mars 2025
BMÁ

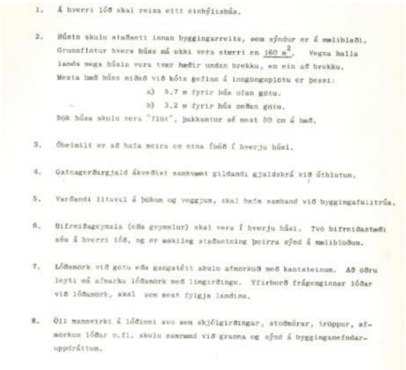
Vogaland 12 – Byggingarleyfisumsókn - USK24110062

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. febrúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 11. febrúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að fjölga eignum og fá samþykkta áður gerða ósamþykkta íbúð í kjallara einbýlishúss á lóð nr. 12 við Vogaland. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6.mars 2025

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



1. Á hverri lóð skal reisa eitt einbýlishús.
2. Húsin skulu staðsett innan byggingarreits, sem sýndur er á mæliblaði. Grunnflötur hvers húss má ekki vera stærri en 160 m². Vegna halla lands mega húsin vera tvær hæðir undan brekku, en ein að brekku. Mesta hæð húss miðað við kóta gefinn á inngangsplötu er þessi:
   a) 5.7 m fyrir hús ofan götu.
   b) 3.2 m fyrir hús neðan götu.
   Þök húsa skulu vera "flöt", þakkantur sé mest 50 cm á hæð.
3. Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í hverju húsi.
4. Gatnagerðargjald ákveðist samkvæmt gildandi gjaldskrá við úthlutun.
5. Varðandi litaval á þökum og veggjum, skal hafa samband við byggingafulltrúa.
6. Bifreiðageymsla (eða geymslur) skal vera í hverju húsi. Tvö bifreiðastæði séu á hverri lóð, og er æskileg staðsetning þeirra sýnd á mæliblöðum.
7. Lóðamörk við götu eða gangstétt skulu afmörkuð með kantsteinum. Að öðru leyti má afmarka lóðamörk með limgirðingu. Yfirborð frágenginnar lóðar við lóðamörk, skal sem mest fylgja landinu.
8. Öll mannvirki á lóðinni svo sem skjólgirðingar, stoðmúrar, tröppur, afmörkun lóðar o.fl. skulu samræmd við granna og sýnd á bygginganefndaruppdráttum.

Skipulagsskilmálar

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 tilheyrir lóðin og byggingin á Vogalandi 12 borgarhluta 5 og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir einbýlishús við Undraland og Vogaland, samþykkt í borgarráði desember 1969 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið við Vogaland 12 var samþykkt sem einbýlishús í júní 1972. Árið 1993 var sótt um leyfir fyrir íbúð á neðri hæð en þeirri beiðni synjað í júlí 1993 þar sem íbúðin uppfyllti ekki ákvæði byggingareglugerðar. Árið 2007 var lögð fram fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um að fá íbúð í kjallara samþykkta sem var synjað.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á fjölgun eigna að Vogalandi 12. Óskað er eftir að fá kjallaraíbúð samþykkta sem séríbúð.

Í skilmálum gildandi deiliskipulags kemur fram að einungis ein íbúð er leyfð í húsinu. Hverfið er skilgreint sem einbýlishúsahverfi.

Í býgerð er hverfisskipulag fyrir borgarhlutann. Almennt í skilmálum samþykktra hverfisskipulaga fyrir einbýlishúsahverfi eru heimildir fyrir aukaíbúð í einbýlishúsum. Sú íbúð skal þó vera á sama fastanúmeri og telst því ekki séríbúð.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki gildandi skipulagsskilmálum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Reykjavík