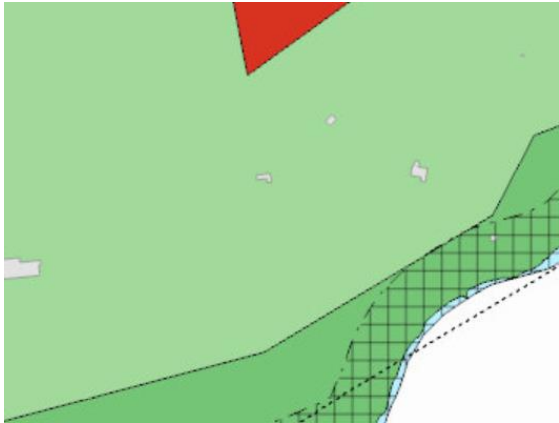




Varðar: Varmadalssandi, byggingarleyfi fyrir nýtt íbúðarhús

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. apríl 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja nýtt íbúðarhús á lóð nr. í Varmadalssandi.



Hluti aðalskipulags 2040.



Loftmynd, dags. 20.07.2022.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Varmadalssandi á skilgreindu Landbúnaðarsvæði (L1) – Kjalarnes, landbúnaðarsvæði. Um er að ræða svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfenað, matvæla- og fóðurframleiðslu. (gr. 6.2.1q. í skipulagsreglugerð). Svæði fyrir skógrækt og landgræðslu, svo sem nytjaskógrækt, fjölnytjaskógrækt, landbótaskógrækt, skjólbelti, landgræðsluskógrækt, skipulagða landgræðslu og aðra uppgræðslu. (gr. 6.2.r. í skipulagsreglugerð). Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómstundabúskap. Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómstundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómstundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómstundabýli og skal það rökstutt sérstaklega.

Deiliskipulag/Hverfis- og skipulag

Ekki hefur verið gerð deiliskipulagsáætlun fyrir umrætt svæði.





Núverandi einbýlishús og nærliggjandi þyrping lóða

Samkvæmt fasteignaskrá er núverandi einbýlishús á lóðinni byggt árið 1941 en um er að ræða skilgreinda íbúðarhúsalóð og er hún 3.888 m² að stærð. Byggingin er 83 ára gömul og fellur því ekki undir aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðin er staðsett austarlega í þyrpingu lóða í landi Varmadals norðvestan við Varmadalsveg en um er um er að ræða meðalstórar og stórar lóðir sem teygja sig frá vesturs til austurs meðfram veginum.

Þau einbýlishús, önnur, sem fyrir eru í landi Varmadals eru nokkuð stór eða á stærðarbilinu 220 – 280 m².

Umsögn dags. 2.11.2023

Þann 2. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa sem varðaði stækkun núverandi húss á sömu lóð í landi Varmadals.

Í umsögn dagsett sama dag er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við stækkun hússins og að grenndarkynni þurfi fyrirhuguð byggingaráform fyrir hagsmunaaðilum, þ.e. eigendum aðliggjandi lóða, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Í gögnum sem fylgdu með fyrirspurninni var gert ráð fyrir að stækkun hússins næmi um 55 m², þ.e. úr 95 m² í 150 m².

Umsögn og niðurstaða

Erindið varðar byggingarleyfi fyrir nýtt mannvirki í stað þess sem nú stendur á lóðinni. Byggingarumsóknin er því ekki í samræmi við áður nefnda fyrirspurn frá síðla árs 2023 þar sem óskað var eftir álitum varðandi stækkun núverandi húss á lóðinni. Jafnframt er um nokkuð stærri byggingu að ræða þar sem í byggingarleyfisumsókn er gert ráð fyrir 225,9 m² nýbyggingu í stað stækkunar á núverandi byggingu úr 95 m² í 150 m², sbr. fyrirspurn dags. 19. ágúst 2023.

Þó ber að geta þess að nærliggjandi íbúðarhús á svæðinu eru svipuð að stærð eða ívið stærri en fyrirhuguð nýbygging að Varmadalsslandi.

Niðurstaða

EKKI er gerð skipulagsleg athugasemd við nýbyggingu íbúðarhúss á lóðinni þar hún samræmist skilmálum aðalskipulags. Grenndarkynna þarf fyrirhuguð byggingaráform fyrir hagsmunaaðilum, þ.e. eigendum að- og nærliggjandi lóða, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.

