

Mál: Friggjarbrunnur 24-26, byggingarleyfisumsókn - lokaúttekt

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. febrúar 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN035304, vegna lokaúttekta matshluta nr. 01 og 02, þ.e. hús nr. 24, matshluti 01 verði klætt áklæðningu, matshluti 02 verði sléttmúraður og áklætt, svalahandrið 2. hæðar verði gler, á húsum á lóð nr. 24-26 við Friggjarbrunn.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Á lóðinni er parhús frá árinu 2008.



Loftmynd af Friggjarbrunni 24-26 og nágrenni.



Friggjarbrunnur 24-26 séð frá götu.

Skipulagsleg staða:

Friggjarbrunnur 24-26 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB58 í borgarhluta 10 Grafarholti – Úlfarsárdal.

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Þar segur m.a.:

- Við hönnun bygginga skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem hús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gólfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt.
- Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl.
- Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.
- Frágangur á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.
- Ekki er heimilt að setja upp grindverk hærra en 120 cm á lóðarmörkum er liggja út að gangstétt. Um hæð grindverks á öðrum lóðarmörkum gilda almennir skilmálar byggingarreglugerðar.

Í skilmálatöflu með deiliskipulaginu eru allar tölur hæstu möguleg gildi sem hægt er að byggja eftir.

Umsögn og niðurstaða

Í deiliskipulagi er lögð áhersla á mikilvægi þess að aðlagja uppbyggingu að landi en ekki öfugt, eins og sýnt er í tillögunni. Aftur á móti segir að frágangur á lóðarmörkum skuli vera í samráði við aðliggjandi lóðarhafa. Um hæð grindverka á lóðarmörkum segir að þau megi hæst vera 120 cm út að götu en annars samkvæmt byggingarreglugerð, þar sem þau mega hæst vera 180 cm með skilyrðum, þ.e. hæð grindverks skal vera sambærileg við fjarlægð frá lóðarmörkum.

Hæð grindverks og staðsetning eru hvorki í samræmi við deiliskipulag né byggingarreglugerð.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir,
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

