



Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. mars 2023 var lögð fram fyrirspurn Huguóunar Þorsteinsdóttur, dags. 13. mars 2024, um stækkun á neðri hæð hússins á lóð nr. 133 við Þorleiksgæisla, samkvæmt uppdr. M11 arkitekta dags. 12. mars 2024, fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 04. apríl 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag, Þorláksgæisli 122



Þorláksgæisli 122, borgarvefsjá

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 er Þorláksgæisli 122 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB56)

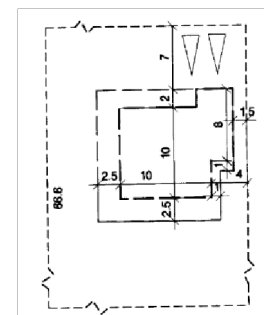
Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Grafarholt svæði 1. suður samþykkt þann 20.07.1999.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að stækka neðri hæð hússins að Þorláksgæisla 122 að ytri byggingarlínu. Lóðarstærð er 811m². núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,29 eftir stækkun yrði nýtingarhlutfall 0,3. Í skilmálum kemur fram eftirfarandi:

7.3. Byggingareitir

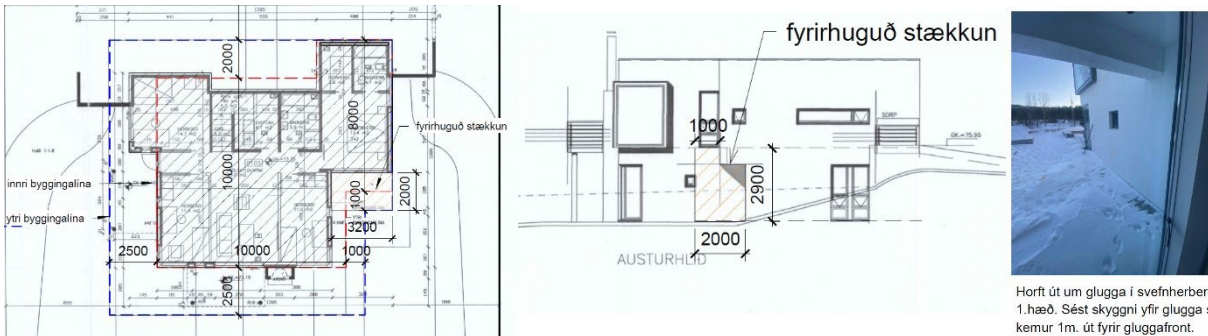
Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skýringarteikningum og skulu byggingar standa innan þeirra. Byggingareitir eru táknaðir með brotnum línum sem takmarka hámarksumfang bygginga. Innan við innri byggingarlínu (sjá skýringarteikningu) má byggja allt að 100% að flatarmáli reits eða minna. Á milli ytri og innri byggingarlínu má byggja útbyggingar t.d. glerskála aða svalir þó ekki meira en sem svarar 1/3 af lengd hverrar húshliðar. Bilgeymslur eru undanþegar þeirri reglu.



Spurt er hvort heimilt sé að stækka neðri hæð í suðurátt út frá svefnherbergi um 6,4m² (2 m x 3,2m), salarhæð yrði áfram 2,9m, út að ytri byggingarlínu. Í dag nær efri hæðin(skyggni) 1m út fyrir neðri hæðina, að mörkum innri byggingarlínu með stækkuninni næði viðbygging því 1m út frá núverandi skyggni (að mörkum yrtri byggingarlínu).

Núverandi birt stærð skv.skráningatöflu er 238,8 m² Eftir stækkun: 245,2 m².

Í skilmálum kemur fram að á milli ytri og innri byggingarlínu sé heimilt að byggja útbyggingar eða svalir, hámarksbyggingarmagn lóðarinnar er lægra en á lóðunum í kring og viðbyggingin virðist falla vel að byggingarstíl hússins og er innan ytri byggingarreits, ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirhugaða stækkun.



Teikningar og skýringarmyndir

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðuskipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðslaskipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey B. Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri