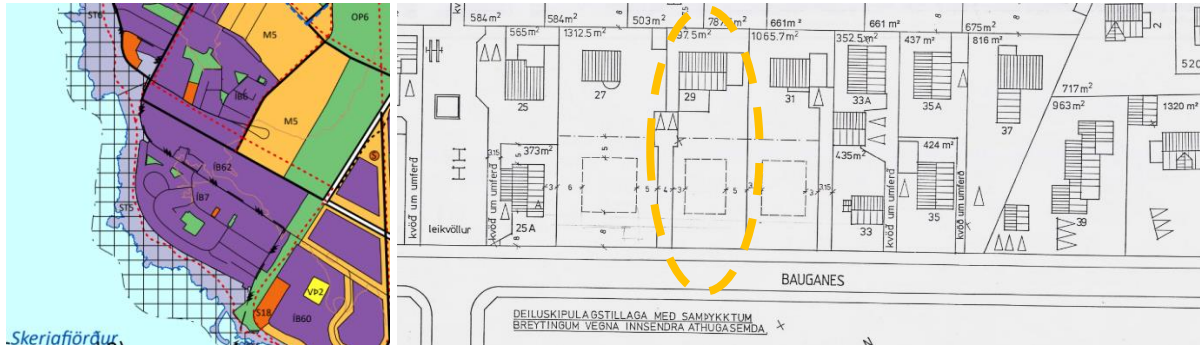




Bauganes 29A, – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. desember 2023 þar sem sótt er um leyfi fyrir breytingum á stofnerindi BN037233 með því að breyta innanhúss og færa bílastæði og sorp í húsi nr. 29A við Bauganes.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Deiliskipulag Einarsness

Skipulag í gildi

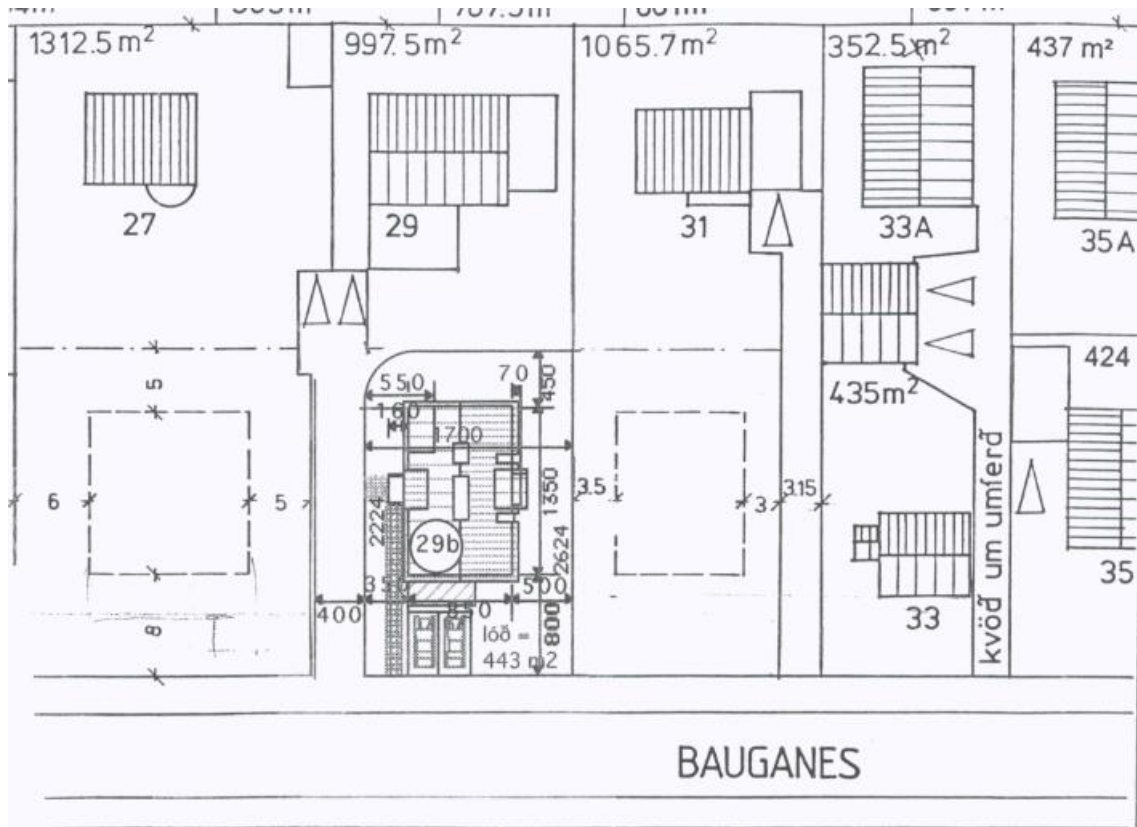
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun er Bauganes 29A innan íbúðarbyggðar (ÍB7).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Einarsness samþykkt í borgarráði 5. september 1995.

Umsögn

Í samtali við lóðarhafa 18. desember sl. kom fram baksaga og málalíðnaður erindisins. Við kaup á framlóð nr. 29A upp úr aldamótum af þáverandi lóðarhafa nr. 29 sem er baklóð í dag, fékkst ekki samþykkt formleg heimild á afnotum innkeyrslu sem liggur að 29. Ekki fengust samþykktir byggingarleyfisupprættir sem sýndu bílastæði á bakhluta lóðar nr. 29A þar sem vilji lóðarhafa var að staðsetja þau. Fékkst þó fljótlega óformlegt samkomulag við (þáverandi) lóðarhafa nr. 29 um notkun innkeyrslunnar og leggja á fyrrgreindum stað sbr. loftmynd:





Samþykkt afstöðumynd Bauganes nr. 29A, Teiknistofan Kvarði, dags. 7.12.2007 - Bílastæði innan lóðar sýnd við götu.

Benti lóðarhafi enn fremur á að óhentugt væri að koma fyrir bílastæðum við götu líkt og fyrirkomulagið er á nágrennlóð nr. 27A vegna staðsetningar rafmagnstengikassa við gangstétt. Auk þess má taka fram að suðurhluti lóðarinnar er verðmætur og heppilegri undir dvalarsvæði en bílastæði. Samkvæmt skilmálum gild. deiliskipulags er lagt til að hönnuðir skuli velja hentuga staðsetningu bílgeymslna (og þar með bílastæða) með tilliti til íbúðarhúss, en þó skuli reynt að staðsetja þá í tengslum við sameiginlegar innkeyrslur.

Nú liggur hinsvegar fyrir formlegt samþykki um afnot innkeyrslunnar og í framhaldinu óskað eftir formlegu samþykki aðaluppdráttu sem sýna með formlegum hætti bílastæði á bakhluta framlóðar nr. 29A. Hafa lóðarhafa Bauganes 27 og 29 enn fremur komist að samkomulagi við lóðarhafa nr. 29A um kostnaðarskiptingu vegna viðhalds innkeyrslunnar / heimreiðarinnar.

Sjá má á deiliskipulagsuppdrætti að ekki er tilgreind staðsetning bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti innan framlóðar nr. 29A, einungis byggingarreitur. Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslega athugasemd við að hluti norðurenda lóðarinnar verði nýttur undir bílastæði svo fremi sátt sé í nágrenninu. Skipulagsfulltrúi fer fram á að sótt verði um fyrrgreinda staðsetningu með formlegum hætti og hún sýnd á uppdrætti með deiliskipulagsbreytingu fyrir lóðina sem verður grenndarkynnt nágrenninu.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á erindið nema formleg staðsetning bílastæða á deiliskipulagsuppdrætti liggja fyrir, sbr. umsögn að ofan.
- Breyta þarf deiliskipulagi á kostnað lóðarhafa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt