

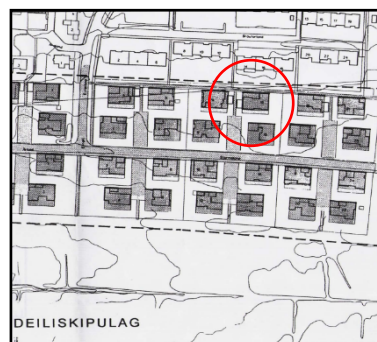


Bjarmaland 13 – Byggingarleyfisumsókn

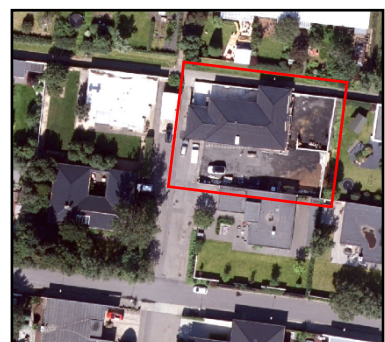
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. nóvember 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 26. nóvember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja steypa stoðveggi í stað timburgrindverks, setja steypa veggi og setja útidyrhurð í kjallara. Auk þess er áður gerð framkvæmd sem snúa að gluggum í kjallara og stiga innanhúss í húsi nr. 13 við Bjarmaland. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. desember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 við Bjarmaland 13 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossvogshverfi, samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968, með síðari breytingum. Meðal annars hafa verið gerðar nokkrar breytingar á skipulaginu sem snúa sérstaklega að einbýlishúsabyggðinni við botn dalsins.

Umsögn

Óskað er afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar vegna breytinga á húsi og lóð við Bjarmaland 13. Húsið er hluti af einbýlishúsabyggð við botn Fossvogsdals sem byggðist upp í samræmi við deiliskipulag Fossvogsdals. Húsin standa fjögur saman á lóð með sameiginlegri aðkomu en lóðarhlutar hvers húss eru aðgreindir í samræmi við mæliblöð og skilmála skipulagsins.

Um einbýlishúsabyggðina gilda sérstakir byggingarskilmálar sem gerðar hafa verið nokkra breytingar á í gegnum tíðina. Í skilmálunum er kveðið á um að á svæðinu skuli vera einbýlishús á einni hæð. Í september árið 2006 voru samþykktar breytingar á skilmálunum sem veita heimild fyrir kjöllum undir húsunum. Aðdragandi breytingarinnar var sá að nokkuð hafði verið um umsóknir um heimild fyrir kjallara enda eru þeir víða í byggðinni, ýmist samþykktir eða ósamþykktir.



Þegar skilmálunum var breytt og kjallaraðir heimilaðir var þó lögð áhersla á að yfirbragð húsa verði áfram einnar hæðar einbýlishús og að óheimilt sé að útbúa íbúðarherbergi í kjöllumurum. Heimilt er að koma fyrir kjallaratröppum utan hússins en skilmálarnir kveða á um að ekki sé heimilt að útbúa gryfju meðfram húsinu.

Með hliðsjón af framangreindu er ljóst að heimilt er samkvæmt skipulagi að koma fyrir nýrri útidyráhurð í kjallara og tröppum að þeim. Hinsvegar er alveg skýrt að ekki er heimilt að grafa út lóðina umfram það sem nauðsynlegt er til að koma fyrir kjallaratröppum. Samkvæmt uppdráttum sem fylgja byggingarleyfisumsókn vegna Bjarmalands 13 er fyrirhugað að grafa stóran hluta lóðarinnar niður og meðal annars útbúa hátt í 180 m² gryfju austan við húsið sem nær alveg að mörkum aðliggjandi lóðar. Ljóst er að það er ekki í samræmi við ákvæði gildandi skipulags og því ekki hægt að fallast á áformin.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er ekki heimilt að grafa út lóðina og útbúa gryfju. Þó er heimilt að útbúa kjallaratröppur utan hússins og koma fyrir nýrri útidyráhurð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík