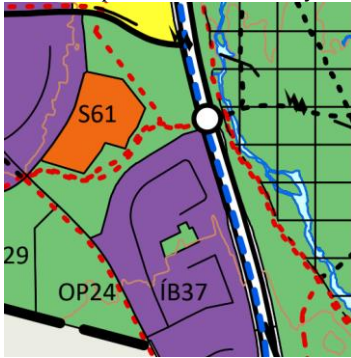




## Blesugróf 30 – Byggingarleyfisumsókn

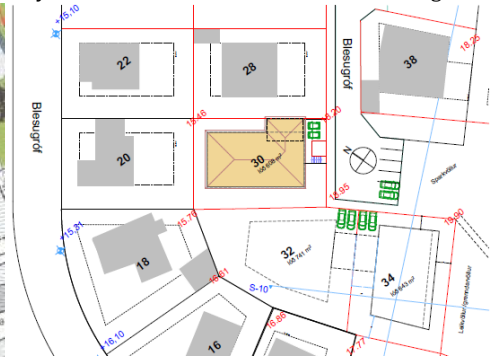
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. maí 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. maí 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja steinsteypt, einnar hæðar einbýlishús með bílskúr á lóð nr. 30 við Blesugróf.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags frá 2005



Afstöðumynd dags. 23.04.2023

## 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 gildandi aðalskipulags er Blesugróf nr. 30 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB37).

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag Blesugróf samþykkt í skipulagsráði 28.9.2005 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 21.12.2005 ásamt síðari breytingum. Í sérskilmálahluta skipulagsuppráttar er kveðið skýrt á um eftirfarandi fyrir lóð nr. 30:  
Blesugróf 30: hámarks hæð gólfkóta 1. hæðar er  $k=17,60$

Nýleg skilmálabreyting fyrir lóðina var birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. febrúar 2021. Í breytingunni fólst að breytt var texta í skilmálum varðandi byggingarmagn og jókst þar af leiðandi nýtingarhlutfall til samræmis við lóðarleigusamninga:

Breytingin felst í því að breytt er texta í skilmálum varðandi byggingarmagn og þar af leiðandi breytt nýtingarhlutfall. Ástæða breytingarinnar er uppgefið byggingarmagn í lóðarleigusamningi.

### Texti gildandi skilmála fyrir Blesugróf nr. 30 er svo hljóðandi:

Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð er 0,4. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða öllu leyti hækkar leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð í 0,45. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 300 m<sup>2</sup>.

### Tillaga að breyttum texta í skilmálum fyrir Blesugróf nr. 30 er svo hljóðandi:

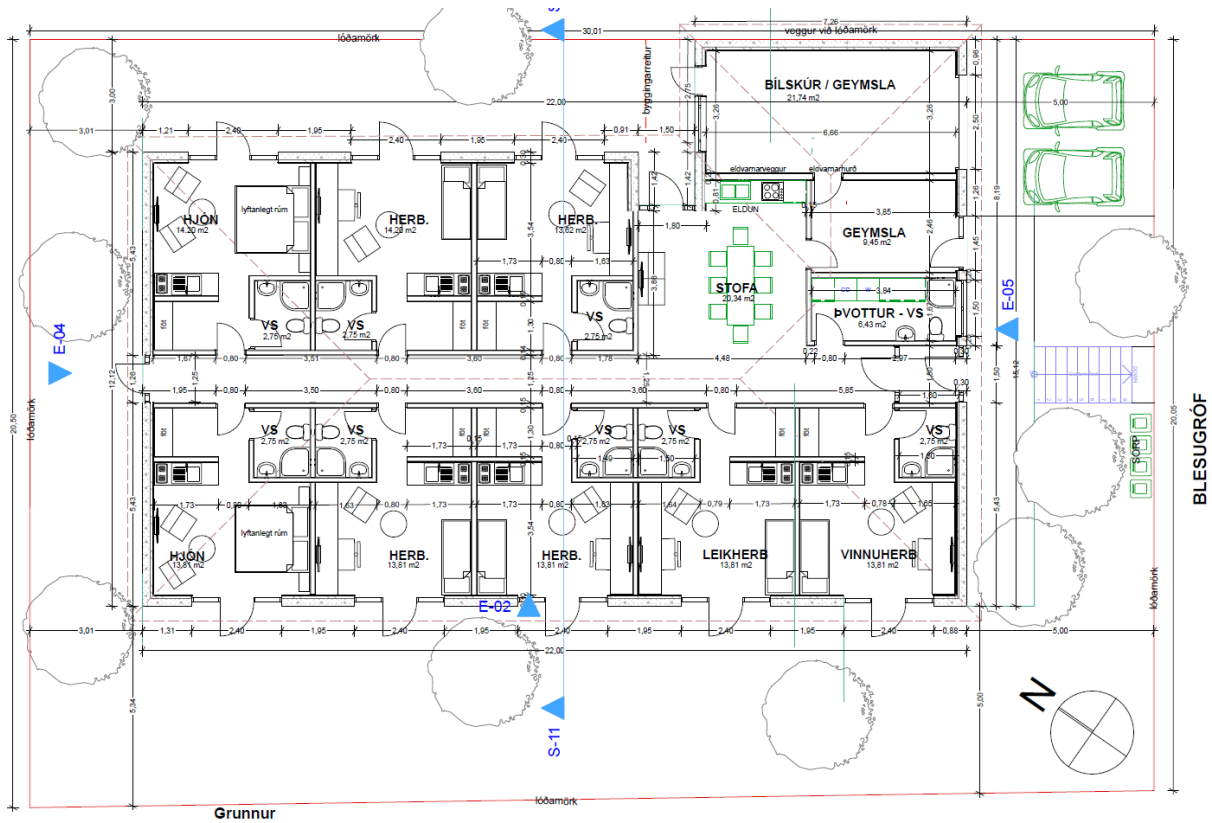
Tillagan hljóðar upp á að auka nýtingarhlutfall sem fer úr 0,4 í 0,477 miðað við 290m<sup>2</sup> byggingarmagn.  
Heimilt er að grafa frá hliðum húss sem nemur ¼ af lengd langhliða húss.

## Umsógn

Sótt er um byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi. Um er að ræða tvö hjónaherbergi, fjögur einstaklingsherbergi, eitt leikherbergi og eitt vinnuherbergi. Öll herbergin eru með eigin baði og eldhúsi. Erfitt er að sjá að um sé að ræða einbýlishús.

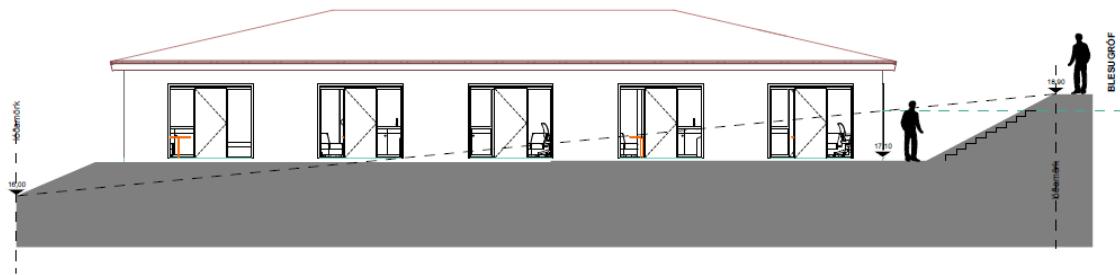
Hönnuði er bent á að:

- bygging fer út fyrir byggingareit;
- bygging fer út fyrir aðliggjandi lóðamörk (nr. 28);
- kóti aðalhæðar er nokkuð undir leyfilegum kóta samkvæmt gildandi deiliskipulagi og því ekki í samræmi við skipulag;
- ganga frá mælingu byggingareits frá lóðamörkum;

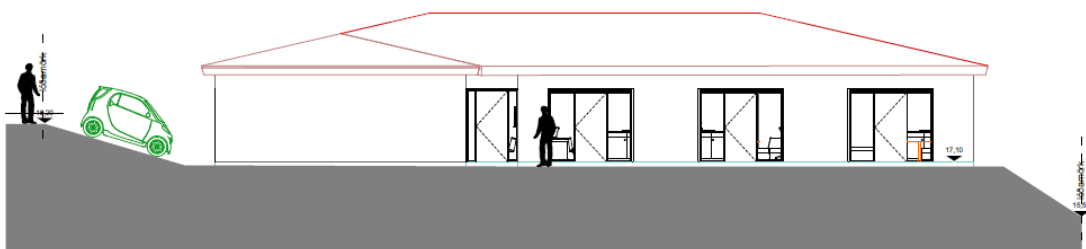


Grunnur

Grunnmynd aðkomuhæðar dags. 23.04.2023



Suðvesturhlíð



Norðausturhlíð

Suðvesturhlíð (að ofan) og norðausturhlíð, dags. 23.04.2023

### Niðurstaða

- Neikvætt sbr. umsögn að ofan.

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