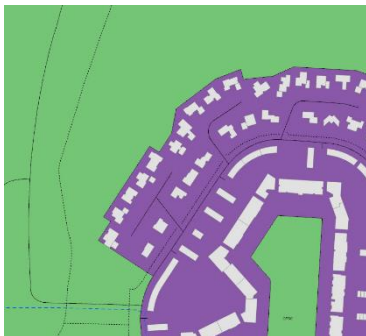




Reykjavík, 4. maí 2023

Depluhólar 4 – Byggingarleyfisumsókn (BN061601)

Á fundi skipulagsfulltrúa 4. maí 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. apríl 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta útliti á húsi og skipulagi lóðar, þ.e. tröppur upp á svalir felldar út, gluggar síkkaðir og komið fyrir hurð í stað glugga á suðausturhlíð, gluggar síkkaðir og komið fyrir hurð á suðvesturhlíð, lóð lækkuð neðan við botnplötu, bætt aðgengi og umferðarleiðir innan lóðar og að húsi, steipt setlaug og stoðveggir á lóðarmörkum húss á lóð nr. 4 við Depluhóla. Einnig var lögð fram fyrri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. febrúar 2023, og uppfærðir uppdráttir, dags. 31. mars 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



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 er Drápuhlíð 4 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Depluhólar 4 eru innan skilmálaeiningar 6.3.1 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til uppfærðra uppdráttu og hvort heimild sé fyrir framangreindum breytingum, m.a. á útliti húss og lækku lóðar, í gildandi hverfisskipulagi.

Í skilmálalið um útfærslu lóða í gildandi hverfisskipulagi segir m.a.:

„Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafið verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlíð kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.“

Samkvæmt uppfærðum uppdráttum (dags. 31. mars 2023) sem fylgja byggingarleyfisumsókninni er jarðvegur á baklóð lækkaður niður fyrir botnplötu til að útbúa verönd. Framkvæmdirnar fara út fyrir takmarkaðan byggingarreit eins og hann er afmarkaður í hverfisskipulagi (3 metra frá lóðamörkum) og að lóðamörkum Depluhóla 2 og Erluhóla 1. Hinsvegar eru í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags veittar undanþágur frá ýmsum ákvæðum sem varða frágang við lóðamörk ef samþykki aðliggjandi lóðarhafa liggur fyrir, þó slík undanþága sé ekki í ofangreindum

skilmálatexta um niðurgrafna verönd. Slíkar undanþágur ná m.a. til atriða sem geta haft mun meiri grenndaráhrif en niðurgrafin verönd, s.s. til byggingu skýla og smáhýsa og staðsetningu hávaxins gróðurs. Á uppfærðum uppdráttum kemur fram að samráð hefur verið haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða (Depluhóla 2 og 6 og Erluhóla 1) og að þeir eru samþykkir þeirri útfærslu sem sýnd er á uppdráttunum. Þess vegna er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að farið sé út fyrir takmarkaðan byggingarreit og að lóðamörkum Depluhóla 2 og Erluhóla 1 með niðurgrafna verönd.

Í skilmálalið um lóðamörk í hverfisskipulagi segir m.a. að girðingar skuli „*að jafnaði ekki vera hærri en 1,2 metrar.*“ Í umsögn undirritaðs frá 23. febrúar 2023 var gerð athugasemd við að veggur við lóðamörk að Vesturhólum væri hærri en 1,2 m (allt að 1,7 m). Umsækjendur bentu í kjölfarið á að mikið ónæði væri af umferð um Vesturhóla, ekki síst vegna vöruflutninga að verslunarmiðstöð við Lóuhóla og óhagstæðs landhalla frá götu að lóð. Hávaðakortlagning sem verkfræðistofan Efla hefur unnið fyrir Reykjavíkurborg og Vegagerðina staðfesta að talsverður hávaði berst frá Vesturhólum á þessu svæði. Því er fallist á það nú að eðlilegt sé að hljóðskermandi veggur sé umfram 1,2 m á þessum stað, sérstaklega í ljósi þess að hann er dreginn inn á lóðina um u.þ.b. 1 m. Aukin hæð hefur heldur ekki áhrif á öryggi gangandi vegfarenda þar sem lóðamörkin eru ekki nærri innkeyrslu eða gatnamótum þar sem útsýni ökumanna gæti verið skert.

Að lokum er minnt á að í skilmálalið um blágrænar ofanvatnslausnir segir að við frágang og útfærslu opinna svæða og lóða skuli leggja áherslu á „*að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.*“

Alla skilmála hverfisskipulags og skipulagsuppdrátt má finna á slóðinni <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/>

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Sýnt hefur verið fram á samráð við alla aðliggjandi lóðarhafa og samþykki þeirra fyrir útfærslunni sem sýnd er á uppdráttum, s.s. vegg hæðum á lóðarmörkum og niðurgrafinni verönd.
- Fallist er á að eðlilegt sé að hæð veggs að Vesturhólum sé umfram 1,2 m vegna hávaða frá umferð.
- Bent er á skilmála og leiðbeiningar hverfisskipulags um blágrænar ofanvatnslausnir.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi