

## Skipasund 76 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 11. júlí 2023 þar sem sótt er um leyfi til að síkka glugga og setja tvöfalda hurð í kjallaraíbúð á vesturhlíð húss nr. 76 við Efstasund.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Efstasund 76 skv. gild. deiliskipulagi

Loftmynd frá 20.7.2022

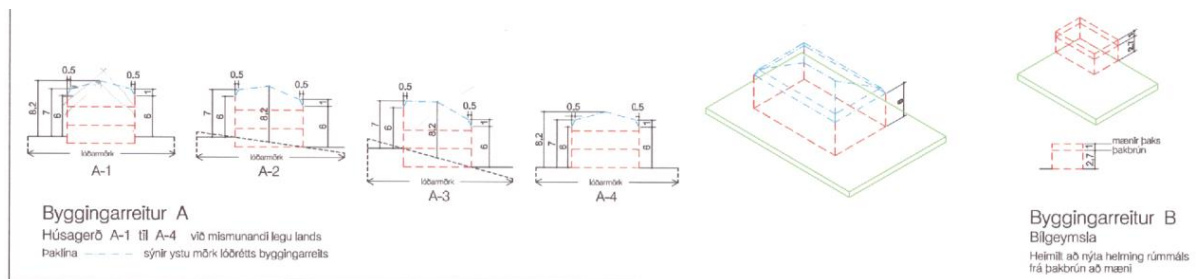
**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Landnotkun samkvæmt gildandi aðalskipulagi er íbúðarbyggð (ÍB25).

**Deiliskipulag:** Í gildi er heildarskipulag *Sundin* frá 10.11.2005. Í skilmálatöflu gild. deiliskipulag yfir svæði 1 (1. hluti) sem Efstasund nr. 76 heyrir til kemur fram að lóðarhafar eiga inni byggingarmagn samtals 88,8 m<sup>2</sup> sé miðað við 0.5 byggingarhlutfall. Samkvæmt skipulagsupprætti er viðbyggingarreit A á vesturhlíð hússins og byggingarreit B.

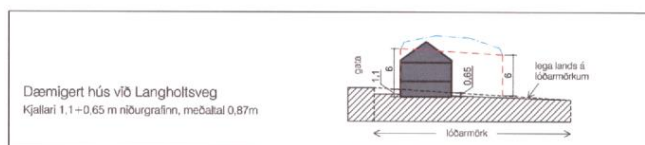
### Svæði 1

Núverandi ástand:					Deiliskipulagstillaga:				
Stærð lóðar	Heildarstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Blasstöð á lóð	Nýtingarhlutfall	Stærð lóðar	Heildarstærð húsa á lóð eftir stækkun - hámark	Blasstöð á lóð - min	Nýtingarhlutfall - hámark	Athugasemdir
Efstasund 76	594,9 m <sup>2</sup>	208,7 m <sup>2</sup>	2	1	0,35	594,9 m <sup>2</sup>	297,5 m <sup>2</sup>	2	0,50

Á skilmálamyndum er frágröftur frá niðurgröfnum kjallara og landmótun lóðar ekki ávarpað sérstaklega:



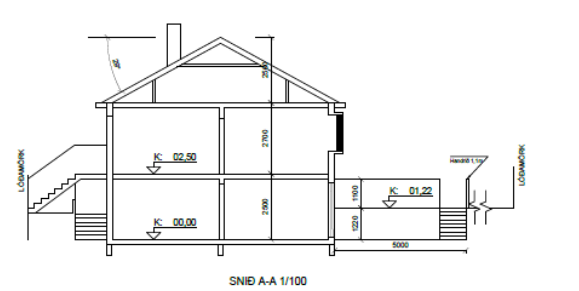
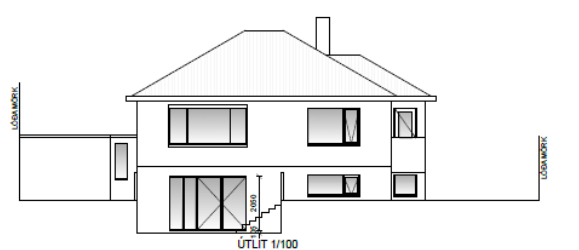
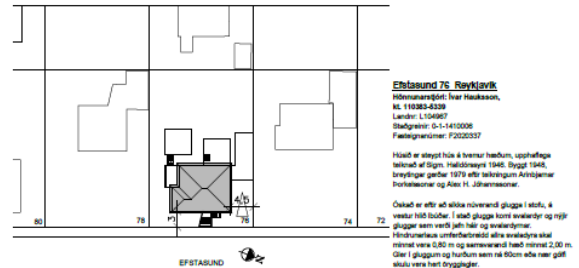
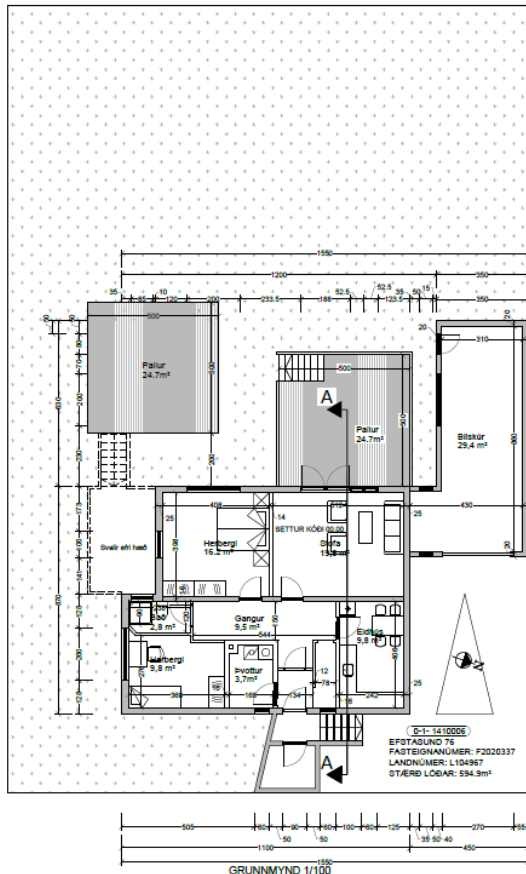
Mynd 1 – skilmálamynd



Mynd 2 – skýringarmynd

## Umsögn:

Óskað er eftir leyfi til að síkka glugga og setja tvöfalda hurð í kjallarafbúð á vesturhlíð núverandi húss. Tvö fasteignanúmer eru á lóðinni. Samþykki meðlóðarhafa er skilyrt við breytingar sem þessar. Um nokkurn hæðarmun er að ræða á niðurgröfnum palli eða stétt milli hæðarkóta stofu og yfirborð lóðar eða rúmlega 1,2 m skv. uppdráttum. Pallurinn nær skv. uppdráttum 5 m frá húshlíð sem er vel innan viðbyggingarreits A samkvæmt gildandi deiliskipulagi.



Grunnmynd kjallara, snið, útlit og afstöðumynd ásamt byggingarlýsingu skv. uppdrætti hönnuðar dags. í apríl 2023

## Niðurstaða

- Ekki er gerð skiplagsleg athugasemd við erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

/Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt