

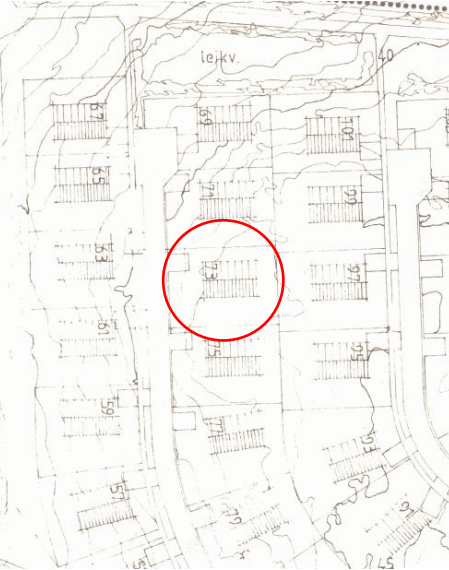
Reykjavík, 2. nóvember 2023

Fannafold 73 – fyrirspurn

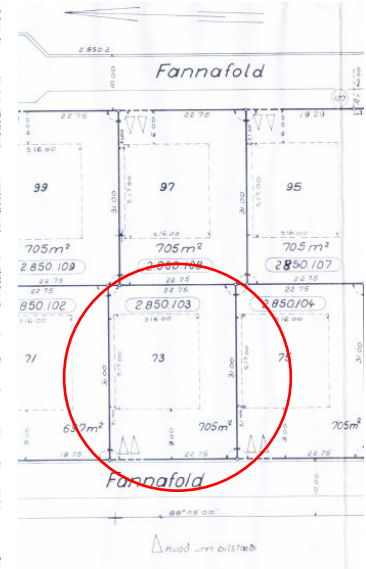
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. október 2023 var lögð fram fyrirspurn Daníels Arnar Steinarssonar, dags. 28. september 2023, ásamt bréfi ódags., um breytingu á notkun tvöfalds bílskúrs á lóð nr. 73 við Fannafold í aukaíbúð, samkvæmt skissu ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Mæliblað

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 Fannafold 73 borgarhluta 8 Grafarvogi og á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 49 Foldir.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 1. janúar 1984, með síðari breytingum.

Umsögn

Byggingin á lóð nr. 73 við Fannafold er steinsteypt einbýlishús með tvöföldum bílskúr, byggt árið 1987 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breytingu á notkun tvöfalds bílskúrs á lóð nr. 73 við Fannafold í aukaíbúð

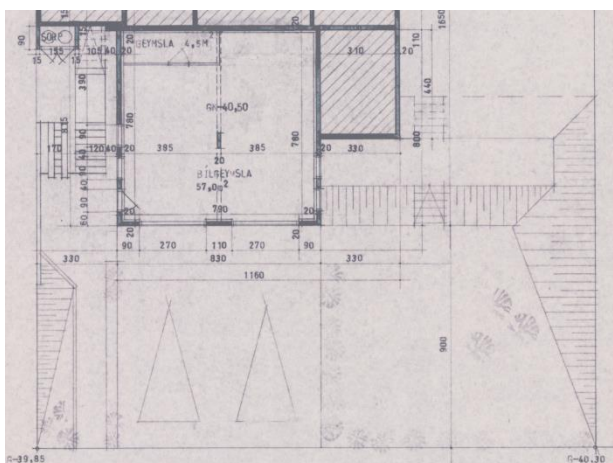
Í deiliskipulaginu kemur fram að á lóðinni skuli rísa einbýlishús á 1 1/2 - 2 hæðum ásamt bilgeymslu, leyfilega stærð er 300 m² brúttó. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð að 70 m². Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli gefur tilefni til og mega svalir, þar sem aðstæður leyfa, fara allt að einum metra út fyrir byggingarreit. Í deiliskipulagi er einnig gerð krafa um a.m.k. eina bilgeymslu á aðalíbúð, sá viðhengi A.

Heimilt er skv. deiliskipulagi að útbúa aukaíbúð og bæta við bílastæði fyrir hana og er því ekki gerðar athugasemdir við það. Aukaíbúð skal þó tilheyra einbýlishúsi og vera á sama fastanúmeri, þ.e. ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá einbýlishúsi. Ennfremur skal aukabúð skal uppfylla allar kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis, s.s. birtugæði, lofthæð, innsýn og gæði nærumhverfis. Það felst t.d. í því að fjarlægja bílaplan fyrir framan aukaíbúð og færa bílastæði utar á lóðina, þar

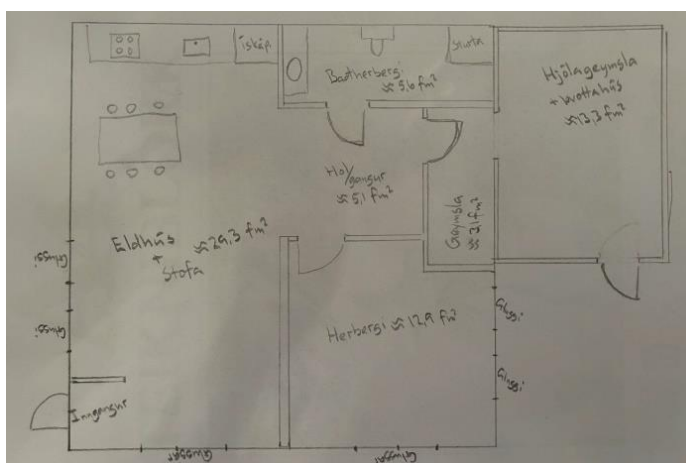
sem er gert ráð fyrir þeim skv. teikningum. Líta skal til leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS við hönnun á aukaíbúð en þar er tekið á þessum þáttum, sjá https://skipulag.reykjavik.is/hverfisSKIPULAG/wp-content/uploads/2022/05/LB_FJO%CC%88LGUN-1%CC%81BU%CC%81DA-30-9-2019.pdf

Meðfylgjandi er skissa sem sýnir fyrirkomulag íbúðar í núverandi bílgeymslu. Þar sem deiliskipulag gerir kröfu um a.m.k. eina bílgeymslu fyrir aðalíbúð er ljóst að aukaíbúð er of stór, hún ætti aðeins að ná yfir annan hluta bílgeymslunnar. Því þarf að breyta deiliskipulagi til að heimila aukaíbúð í allri bílgeymslunni. Ekki eru gerðar athugasemdir við að fyrirsprjandi láti vinna tillögu að skilmálabreytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað.

Ekki eru gerðar athugasemdir við hjólageymslu/þvottahús í rými sem nú er óútgafið skv. teikningum. Það rými ætti að rúmast innan skilmálabreytingar, samþykkt 7. nóvember 2013.



Samþykktar teikningar af bílgeymslu



Skissa af aukaíbúð og útgrafið rými

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við gerð aukaíbúðar í bílgeymslu, sbr. umsögn. Hún má þó ekki ná yfir báða helminga bílgeymslunnar vegna kröfu deiliskipulags um a.m.k. eina bílgeymslu fyrir hverja aðalíbúð lóðar.
- Ekki eru gerðar athugasemdir við að fyrirsprjandi láti vinna tillögu að skilmálabreytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað.
- Grenndarkynna þarf deiliskipulagsbreytinguna.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.

Viðhengi A – úr deiliskipulagi fyrir Foldahverfi

1.1.9. Einbýlishús E-2.

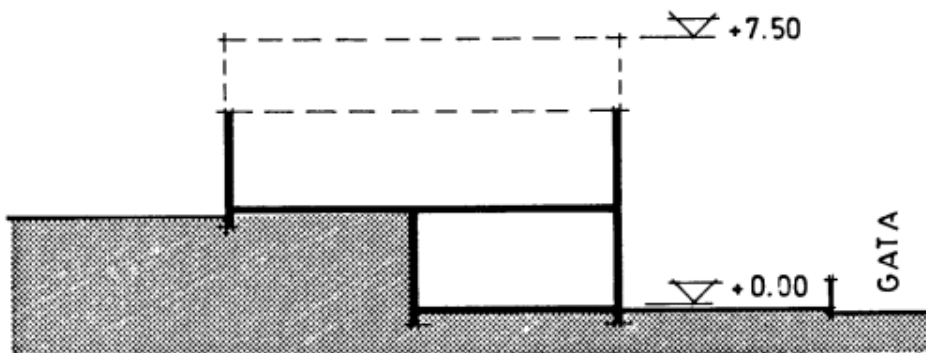
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 - 2 hæðum ásamt bílgeymslu.

Mesta leyfileg stærð aðal hæðar er 200 m² brúttó og leyfilegt gólf- flatarmál hússins er 300 m² brúttó.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötu hæð er sýnd á skýringarmyndum.

Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m² auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlýta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarhluta.

Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.



1.1.6. Kjallarar svalir.

Kjallarar eru leyfðir, þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til.

Ennfremur svalir, og mega þær, þar sem aðstæður leyfa, ná allt að einum meter út fyrir byggingarreit.

1.1.4. Bílastæði, bílgeymslur.

Gert er ráð fyrir tveim einkabílastæðum á lóð hvernar íbúðar í einbýlis- og raðhúsum á svæðinu, með þeirri undantekningu, að nægilegt er að gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja aukaíbúð í einbýlishúsum.

Gestabílastæði eru áætluð u.þ.b. hálf fyrir hverja íbúð utan lóðar.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. einni bílgeymslu fyrir hverja íbúð.

Kröfur eru þó ekki gerðar um sérstaka bílgeymslu fyrir aukaíbúðir, sem heimilaðar kunna að verða í einbýlishúsum.