



Reykjavík, 16. október 2024

Grundarland 22 – Fyrirspurn - USK24090372

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Theodórs Jóhannssonar, dags. 30. september 2024, ásamt greinargerð, dags. 16. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Fossvogshverfis, svæðis 2 vegna lóðarinnar nr. 22 við Grundarland, sem felst í að gerður er byggingarreitur fyrir bílskýli á lóð. Einnig lagður fram uppdr. ódags. og ljósmynd. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16.10.2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Bílskýli

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 Grundarland 22 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB)

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossvogshverfi hluti deiliskipulags – Einbýlishús, samþykkt með breytingum 3.febrúar 2000. Í býgerð er hverfisskipulag fyrir borgarhlutann.

Umsögn:

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um gerð byggingareits fyrir þegar byggt bílskýli innan lóðar Grundarlands 18-24.

Eins og fram kom í greinargerð er fylgdi fyrirspurninni var bílskýli reist innan lóðarinnar með samþykki allra meðlóðahafa.

Í gildandi deiliskipulagi kemur hinsvegar fram að bifreiðageymsla er í húsinu sjálfu eða áföst við það og a.m.k. eitt bifreiðarstæði sé á hverjum lóðarhluta. (sjá skjáskot hér að neðan)

Við Grundargerði 22 var byggð bifreiðageymsla áföst húsi og hefur því heimild til byggingar bifreiðageymslu verið full nýtt.

Einnig er bent á að óheimilt er skv. gildandi deiliskipulagi að staðsetja glugga á norðurhlíð húsanna við Grundargerði 18-24.

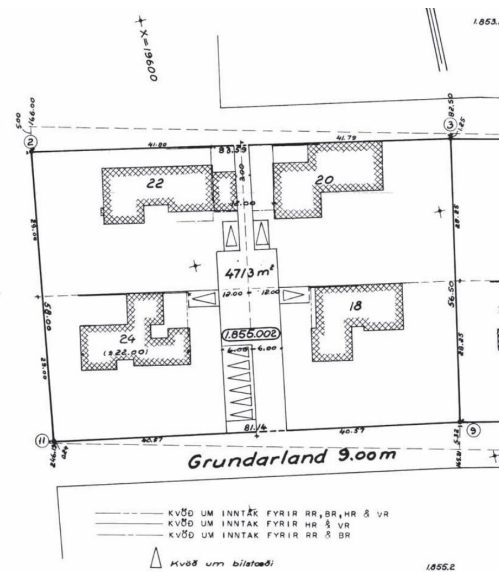
Einnig kemur fram á mælibaði leiðbeinandi staðsetning bifreiðarstæðis (sjá skjáskot)

Lýsing – breytingar.

Deiliskipulag tekur til hluta skipulags Fossvogshverfis, nánar til tekið til eftirlitanna gatna: Ariands, Bjarmatands, Grundarlands, Haðaland, Kvistlands, Lálands, Traðarlands; og felur í sér stækkun byggingarreiðs um 4 m til suðurs.

Breyttir skilmálar fyrir einbýlishús í Fossvogi.

- Á hverri lóð eru fjögur einnar hæðar einbýlishús, en lóðin er heimilt að aðgreina eins og mæliblað sýnir, þar á meðal að sér lóðarlutunni fýgi hverju húsi. Skal sú atvörkun þá gerð með limgirðingum. Eigandi mannvirkja á mörkum lóðarluta er þó heimilaður nauðsynlegur umgangur vegna viðhalds og byggingartekniskvæmda. Húsin skulu staðsett *innan byggingarreiðs* sem sýndur er á mæliblaðum. *Nýlingarhlutfall skal að hámarki vera 0,24 fyrir hvern lóðarluta. Við útreikning nýlingarhlutfalls skal miða við að hver lóðarluti sé ¼ af heildarstærð lóðar.*
Þök húsanna skulu vera:
A. "Röf þök" með lágmarkshalla 1:50. Þakantur sé mest 50 cm á hæð.
B. Valmáþök með þakholli 15°. Elni = málmetlæðning. Þakantur sé mest 30 sm á hæð. Litur á þaki og þakanti skal vera sá sami. Ef um þakglugga er að ræða skulu þeir vera í "fleti" með þaki.
- Bifreiðageymsla (eða geymslur) eru í húsinu sjálfu eða áföst við það. A.m.t.: eitt bifreiðastæði sé á hverjum lóðarluta. Auk 5 stæða á lóð = 2,5 stæði á íbúð. Æskileg staðsetning er sýnd á mæliblaði.
- Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í húsinu.
- Steyptur veggur er nýrðst í hverjum lóðarluta, 2,10m hár mælt frá gólfplötu og 22m á lengd og skal sá veggur vera gluggalaus.
- Viðhald á sameiginlegum hluta lóðarinnar, greiða lóðarhafar að jöfnu, þar meðtaldir gangstígar.
- Hlíta skal skilmálum gatnamálastjóra um frórennsli.
- Heimæð Vatnsveitunnar er sameign húsigenda á lóðinni og skulu þeir í sameignu annast viðhald heimæðarinnar og bera allan kostnað þar af.



Við gerð hverfisskipulags fyrir hverfið er ekki fyrirhugað að leyfa fjölgun bifreiðastæða innan lóða eða fjölgun bifreiðageymslna, nema fram komi í eldra deiliskipulagi að sú heimild sé til staðar, þá mun hún yfirfarast í hverfisskipulagi.

Niðurstaða:

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki gildandi skipulagi.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústdóttir landslagsarkitekt / verkefnastjóri