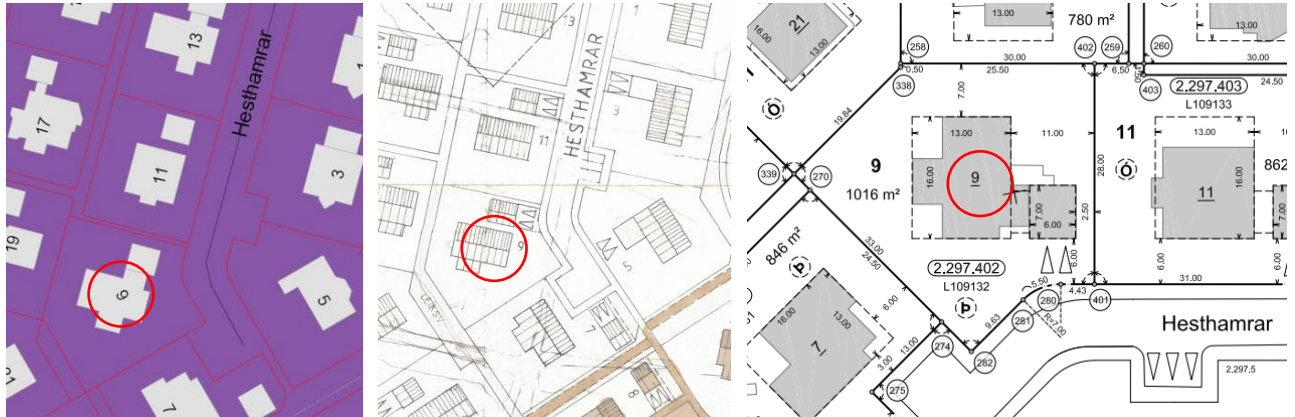




Hesthamrar 9 – fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Kristins Ragnarssonar arkitekts, dags. 5. desember 2023, ásamt bréfi og fylgiskjöllum, dags. 5. desember 2023, um breytingu á deiliskipulagi Hamrahverfis vegna lóðarinnar nr. 9 við Hesthamra sem felst í að 1. hæð (jarðhæð) verði heimiluð á lóðinni ásamt því að innrétta þar íbúð ásamt stoðrymum. Auk þess verði heimilt að gera vinnustofu og skrifstofu á hæðinni sem tilheyra aðalhæð hússins. Ekki stendur til að fjölga fastanúmerum á lóðinni.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Deiliskipulag

Mæliblað

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Hesthömrum 9 borgarhluta Grafarvogi og er á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 48 Hamrahverfi.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, Hamrahverfi, samþykkt 16. apríl 1985 með síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 9 við Hesthamra er 221,2 m² steinsteypt einbýlishús með bílskúr, byggt árið 1988 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á breytingu á deiliskipulagi Hamrahverfis sem felst í að 1. hæð (jarðhæð) verði heimiluð á lóðinni ásamt því að innrétta þar íbúð ásamt stoðrymum. Auk þess verði heimilt að gera vinnustofu og skrifstofu á hæðinni sem tilheyra aðalhæð hússins. Ekki stendur til að fjölga fastanúmerum á lóðinni.

Í deiliskipulagi er húsið hluti af svæði C, þar sem leyft er að byggja einbýlishús á einni hæð. Í deiliskipulaginu segir að kjallarar eru leyfðir „þar sem landhalli og jarðvegisdýpt gefur eðlilegt tilefni til“. Ennfremur segir að „Jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera meiri en einum metra neðan við uppgefnar hæðartölur á aðalhæð.“. Þannig að skilja má að jafnvel þótt kjallarar séu leyfðir, þar sem landhalli gefur tilefni til, er ekki gert ráð fyrir að grafið sé mikið frá húsunum. Í deiliskipulaginu er gerð krafa um a.m.k. eitt bílastæði fyrir hverja íbúð. Á lóðinni er þegar gert ráð fyrir tveim bílastæðum.

Samkvæmt fyrirspurn var húsið byggt með stórum kjallara án þess að hans væri getið á teikningu og var hann því óleyfisframkvæmd frá upphafi. Árið 1996 var sótt um að fá kjallarann skráðan en það gekk ekki eftir.

Árið 2021 var sótt um til byggingarfulltrúa áður gerðar breytingar, BN059051, þar sem sótt var um áður gerðan kjallara og þrjár íbúðaeiningar einbýlishúsínu. Í meðferð málsins hjá byggingarfulltrúa var gerð húsaskoðun árið 2021, þar sem teknar voru myndir af framkvæmdum. Þar sést að búið er að grafa mikið frá húsínu og yfirborð lóðarinnar komið ofan í holu miðað við nágrannalóðir. Einnig sést að tengsl aðalhæðar við garð eru alveg rofin og pallur við hús nánast „svífandi“. Greinilegt er hvar jarðvegur lá upp að húsínu og að komið er langt niður fyrir 1 metra markið sem tiltekið er í deiliskipulagi. Ljóst er að hér er ekki tilefni til svo umfangsmikils kjallara, enda segir í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. apríl 2021, að ekki sé fallist á erindið og það verði að teljast „óeðlilegt að grafa svo mikið frá húsínu við götu eins og teikningar sýna en mögulega má grafa frá þeirri hlið sem snýr til

suðvesturs.“ Í erindinu eru einnig skráðar áhyggjur nágretta af framkvæmdum sem og mikla bílastæðanotkun íbúa kjallara Hesthamra 9.



Húsaskoðun 2021

Á loftmyndum á sjá að jarðraskið hófst 2020. Vorið 2021 var búið að grafa burt allan norðurhluta lóðarinnar og í ágúst 2021 var búið að reisa stoðvegg á norðurhlíð lóðarinnar.

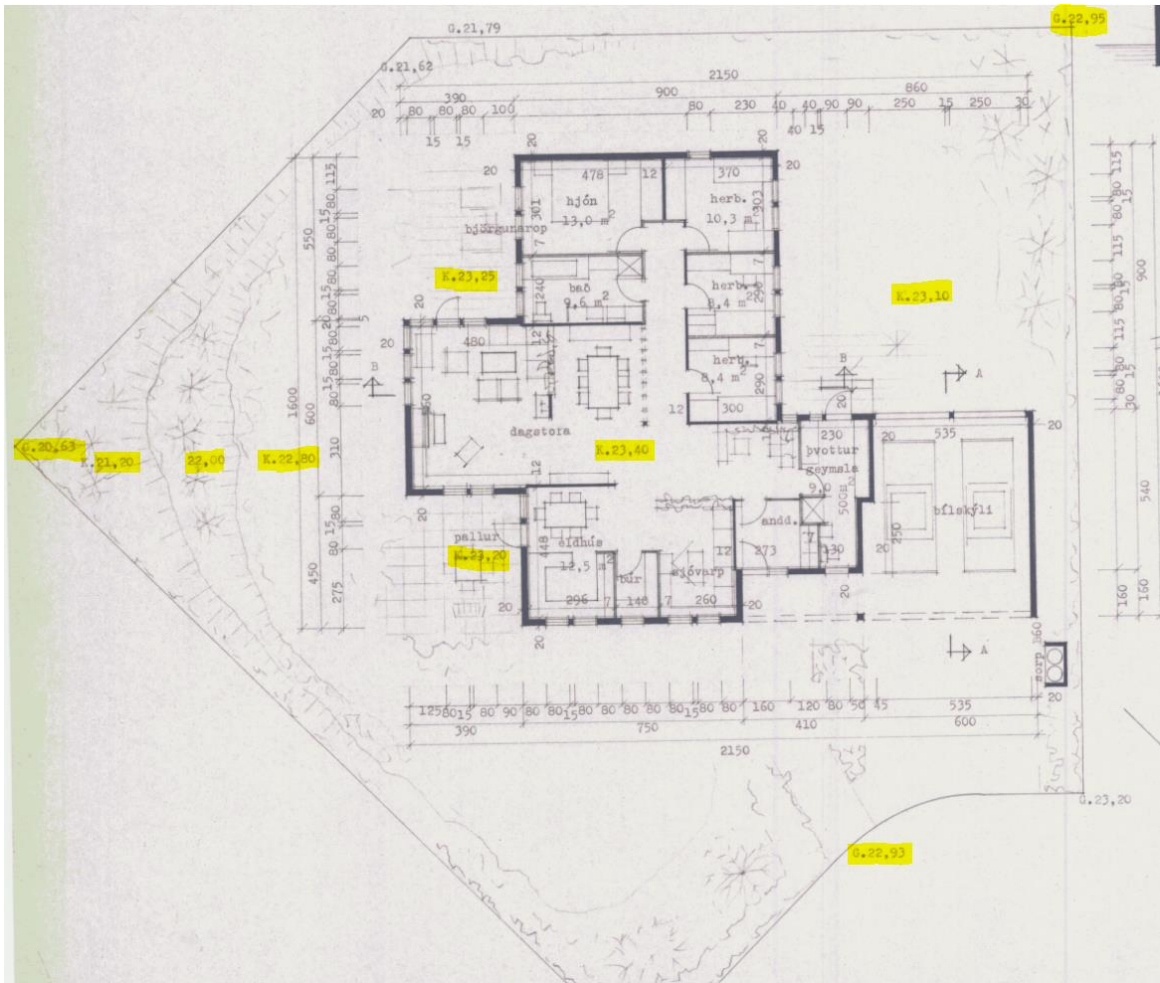
Árið 2022 var spurst fyrir breytingu á deiliskipulagi til að heimila kjallarann og tvær íbúðir sem búið var að innrétta í honum. Á teikningum sáust þó enn þrjár íbúðir og erindið því í raun óbreytt frá árinu 2021. Neikvætt var tekið í fyrirspurnina 2022 því skv. deiliskipulagi er eingöngu heimilt að hafa einbýlishús með einni aukaíbúð á lóðinni og óheimilt er að skrá aukaíbúð á sér fastanúmer. Ennfremur er óheimilt að grafa svo mikið frá húsum, eins og gert hefur verið og reisa stoðveggi á lóðamörkum. Í umsögn skipulagsfulltrúa var þó gefin möguleiki á að breyta deiliskipulagi til að heimila takmarkaðan uppgröft á suðurhlíðum hússins til að koma fyrir einni aukaíbúð með nægum birtuskilyrðum. Lóðin skyldi að öðru leyti vera samkvæmt þeim hæðarkóðum sem gert er ráð fyrir í skipulagi og upphaflegum teikningum.

Nú er spurst fyrir um breytingu á deiliskipulagi til að heimila kjallara með aukaíbúð, skrifstofu og fleiri rýmum. Á tillögu sést ein tæplega 50 m² íbúð, stór vinnustofa og skrifstofa. Uppdrættirnir eru að öllu leyti þeir sömu og 2022, nema búið er að skipta út einni íbúð fyrir vinnustofu og íbúðarherbergi fyrir skrifstofu. Gluggar eru óbreyttir og því er ekki um neina raunverulega breytingu að ræða.

Því er neikvætt er tekið í erindið eins og það er lagt fram þar sem um óbreyttar teikningar er að ræða.

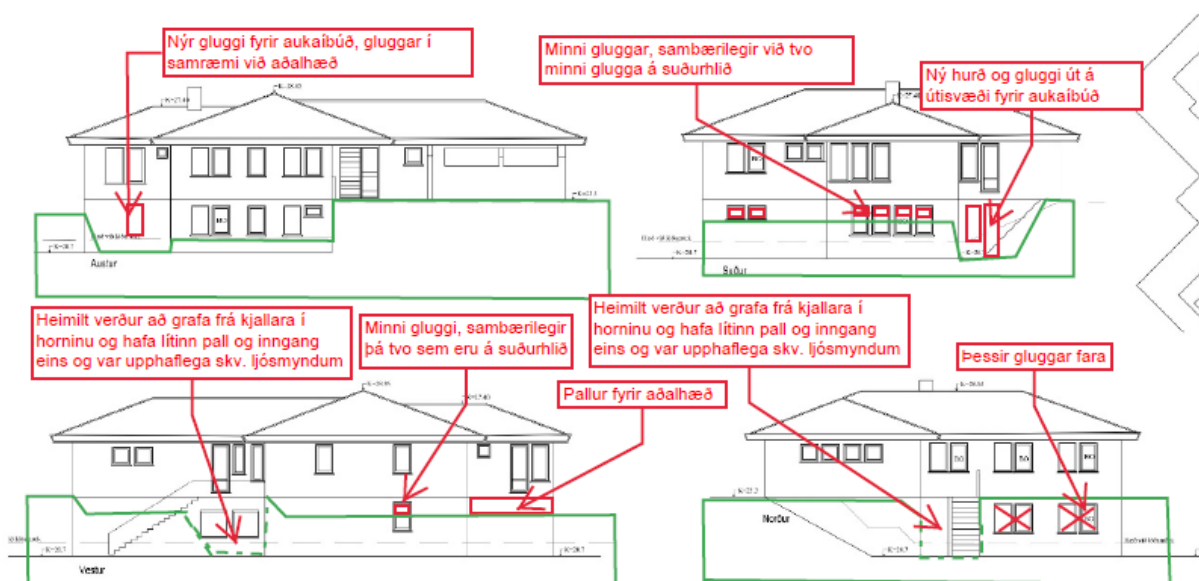
Sem fyrr segir þá er í deiliskipulaginu möguleiki á að leyfa kjallara þar sem tilefni er til en „Jarðvegur við húsvegg má að öllu jöfnu ekki vera meiri en einum metra neðan við uppgefnar hæðartölur á aðalhæð. Frávik frá því er háð samþykki byggingarnefndar.“. Í gildandi deiliskipulagi kemur einnig fram að ef „... sérstakar aðstæður mæla með aukaíbúð í einbýlishúsi er hægt að sækja um leyfi fyrir aukaíbúð hjá byggingarnefnd. Þar á að gera grein fyrir fyrir hugsanlegum sér-lóðarhluta aukaíbúðar, geymslum og viðbótarbílastæði á lóðinni.“. Deiliskipulag heimilar því kjallara þar sem tilefni er til og aukaíbúðir þar sem sérstakar aðstæður leyfa. Þær leyfa hins vegar ekki svo umfangsmikið jarðrask umhverfis hús. Ennfremur segir í deiliskipulagi að lóðarhafi skuli hafa samráð nágretta um frágang á sameiginlegum lóðamörkum sem er ekki raunin hér.

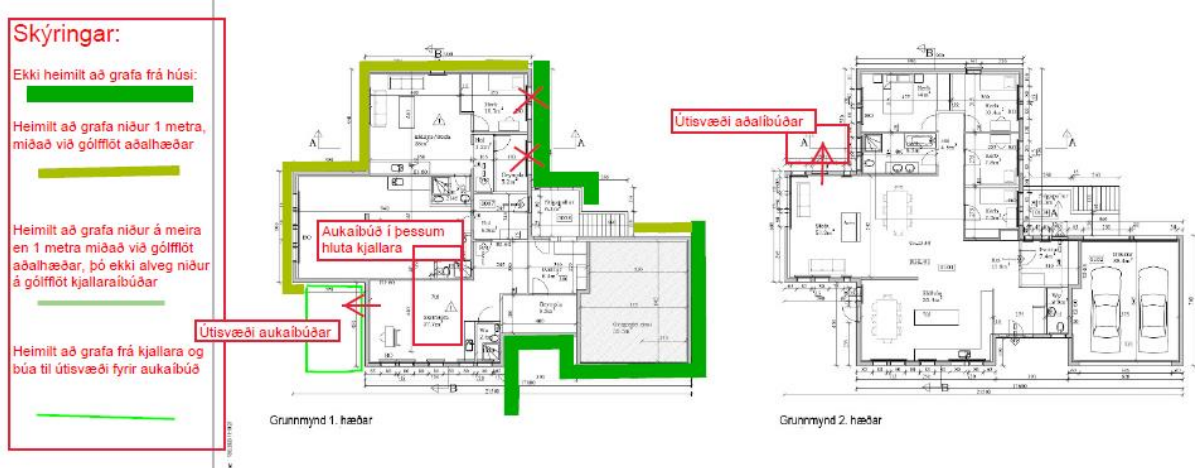
Í fyrri umsögnum skipulagsfulltrúa var ekki útilokað að leyfi fengist til að hafa eina aukaíbúð og grafa frá húsinu að takmörkuðu leyti. Ef skoðaðar eru upprunalegar teikningar af húsin sést að landhallinn er til suðurs, þ.e. lægsti punktur lóðarinnar er í suðurhorni hennar. Myndir sýna að áður en framkvæmdir hófust var kjallari á húsinu með litlum gluggum á suðurhlíð.



Til að leysa málið leggur skipulagsfulltrúi til eftirfarandi:

Aukaíbúð (á sama fastanúmeri) verði leyfð þar sem nú er skrifstofa og vinnustofa á teikningum (suðurhlíð og möguleiki á útsvæði). Afgangur af kjallara getur verið vinnustofa eða annað sem nýtist aðalhæð. Gluggaskipan og landmótun verður skv. eftirfarandi:





Lóðin skal að öðru leyti vera samkvæmt þeim hæðarkóðum sem gert er ráð fyrir í skipulagi og upphaflegum teikningum. Stoðvegg við lóðamörk skal fjarlægja og aðlaga skal lóð að nágrannalóðum með landmótun, eins og er tekið fram í deiliskipulagi:

1.1.8. Frágangur lóða.

Byggingarnefnd getur heimilað að reistir séu skjólveggir á lóðamörkum eða inni á lóð, allt að 1.5 m á hæð, og skulu þeir þá sýndir á byggingarnefndarteikningum.

Lóðarhafi sér sjálfur um allar framkvæmdir og frágang á sinni lóð og ber ábyrgð á, að þær séu í samræmi við samþykktar teikningar og hæðartölur, sem þar eru uppgöfnar. Hafa skal samráð við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlýta úrskurði byggingarnefndar um ágreining, sem upp kann að koma.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í til þær deiliskipulagsbreytingar sem lagðar eru til í fyrirspurn en gerð tillaga að lausn sbr. umsögn.
- Ef sótt verður um breytingu á deiliskipulagi eftir þessum leiðbeiningum skulu fylgja með ítarlegar teikningar af húsi, lóð og lóðarfrágangi á lóðarmörkum.
- Vakinn er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri