

Kvisthagi 1 – Fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. maí 2023 var lögð fram fyrirspurn Mörtu Guðrúnar Blöndal, dags. 11. maí 2023, um að setja garðvegg við lóðarmörk lóðarinnar nr. 1 við Kvisthaga, setja 20 fm garðskúr við suðurenda lóðar, loka núverandi svölum á 1. hæð hússins og koma þar fyrir svölum og tröppum niður í garð, setja svalir á kvist hússins ásamt því að stækka lóðina á norðausturhorni og koma fyrir bílastæði með aðgangi að hleðslustöð við hús, samkvæmt uppdr. dags. 10. maí 2023.



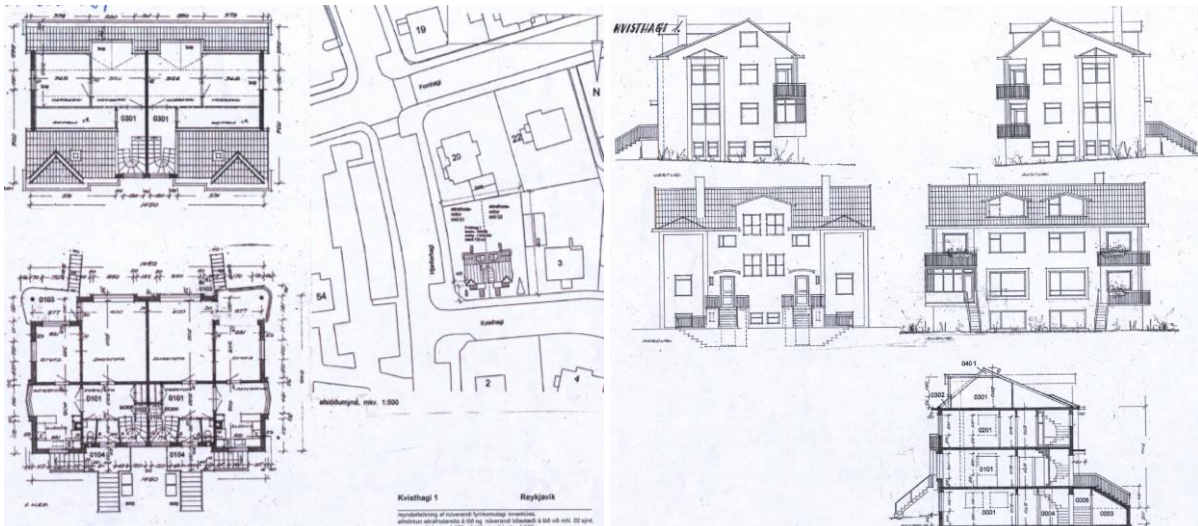
Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 Hluti gildandi deiliskipulags frá 1948 Mæliblað útgefið í febrúar 1951

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. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Kvisthagi nr. 1 í skilgreindri íbúðarbyggð Hagar (ÍB3).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Hjarðarhagi og Kvisthagi samþykkt 11.06.1948.

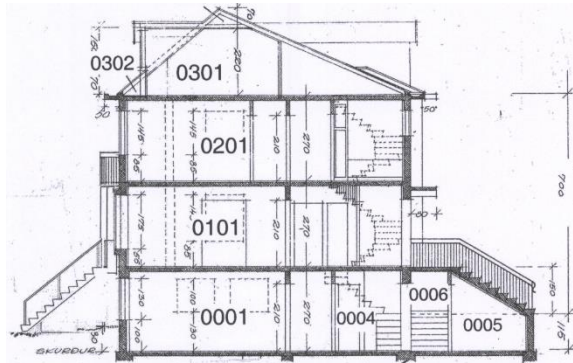
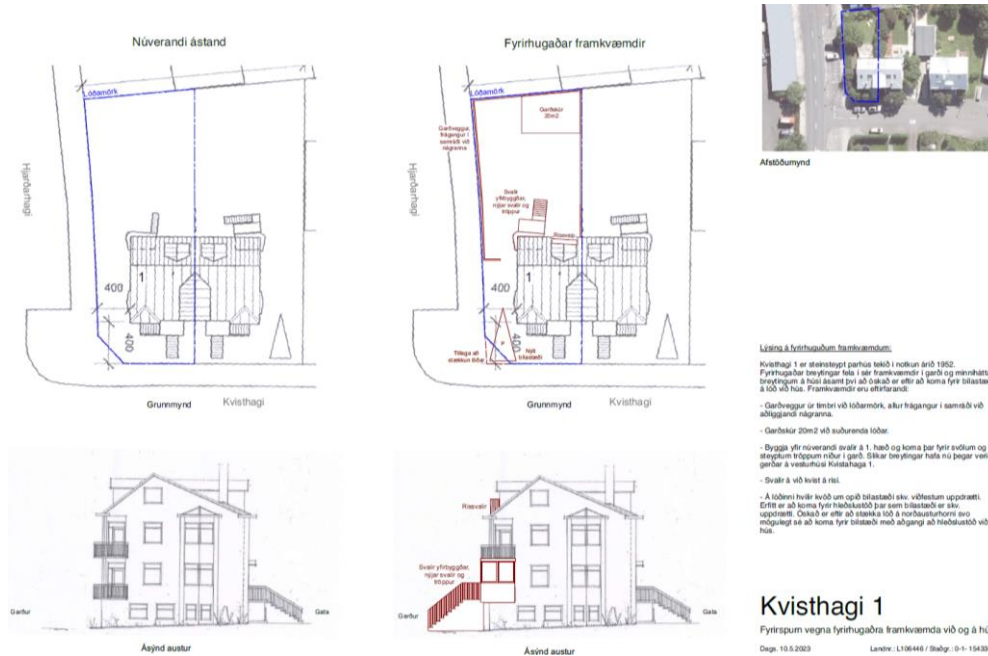
Fyrir liggur reyndarteikning / aðaluppdrættir teiknað 12.10.2004, breytt 6.4.2010, með áorðnum breytingum ásamt samþykki meðeigenda þar sem sótt var um samþykki fyrir stækkun kjallaraíbúðar á kostnað sameiginlegs þvottaherbergis í báðum matshlutum, samþykki fyrir bílastæði á norðvesturhluta lóðar, leyfi til þess að skipta lóð í sérafnotareiti og endurbæta áður gerðar svalir og tröppur frá 1. hæð við matshluta 02 á lóð nr. 1 við Kvisthaga. Reyndarteikningin sýndi þáverandi fyrirkomulag innanhúss ásamt armörkun sérafnotareita á lóð og núverandi bílastæða á lóð við mhl. 02 skv. útlitsmynd og þverskuði í mkv. 1:100. Mörk sérafnotareita var dregin upp eftir miðju lóðar norður-suður. Þar var sýnd svalalokun (endurbættar áður gerðar svalir), sjá að neðan:



Umsögn

Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa, vegna óska lóðarhafa mhl. 2, sbr. tillögu að neðan dags. 10.05.2023, að:

- setja garðvegg við lóðarmörk lóðarinnar nr. 1 við Kvisthaga;
- setja 20 fm garðskúr við suðurenda lóðar;
- loka núverandi svölum á 1. hæð hússins og koma þar fyrir svölum og tröppum niður í garð;
- setja svalir á kvist hússins ásamt því að stækka lóðina á norðausturhorni og
- koma fyrir bílastæði með aðgangi að hleðslustöð við húsið.



Samkvæmt deiliskipulagi má ráða að gert var ráð fyrir sameiginlegum bílskúr eða bílastæðum aftast á suð-austur horni lóðarinnar, þ.e. inn á núverandi mhl. 2. Ekki er hægt að fallast á breytt fyrirkomulag bílastæðis frá gildandi mæliblaði, þ.e. að færa bílastæði á norðaustur horn lóðarinnar vegna nálægðar við gatnamót Kvisthaga og Njarðarhaga. Fyrirkomulag bílastæðisins er einnig með allra þrengsta móti. Auk þess er ekki æskilegt að taka af hornsneiðingu lóðarinnar og þrengja þar með sjónvinkla gangandi- og hjólandi vegfarenda.

Tekið er vel í að koma fyrir nettum kvistsvölum sem falla vel að ytra byrði / arkitektúr hússins. Farið verður fram á að einnig verði heimilt að koma fyrir kvistsvölum

á mhl. 2 með sama útliti. Nýjar kvistsvalir skulu ekki ná út fyrir mörk þakskáa og steyptar þakbrúnar: m.ö.o. kvistsvalir skulu ekki standa út á steyptan þakantinn sem gefur húsinu mjög sterkan svip. Svalalokun ásamt stiga / tröppum niður í garð á 1. hæð hússins skulu útfærðar á sama hátt og fyrri svalalokun á mhl. 2 svo halda megi í heildaryfirbragði hússins.

Varðandi 20m2 garðskúr þá er heimilt skv. byggingarreglugerð, kafla 2.3 5. gr., lið f., að koma fyrir smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Slík smáhýsi eru ekki ætluð til gistingar eða búsetu. Standi vilji fyrir að reisa 20m2 hýsi / garðskúr skal afmarka byggingarreit 3,0 m frá aðliggjandi lóðarmörkum ellegar leita eftir samþykki meðlóðarhafa og aðliggjandi lóðarhafa. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt skv. lið e. sömu greinar án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina.

Niðurstaða

Jákvætt að hluta sbr. umsögn að ofan. Breyta þarf deiliskipulagi á kostnað lóðarhafa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt