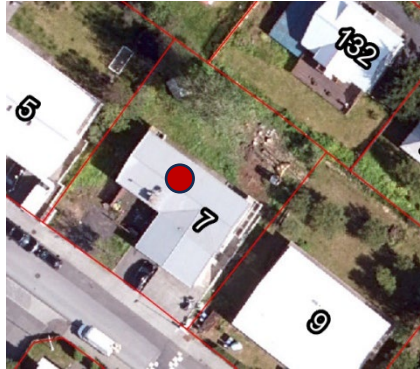




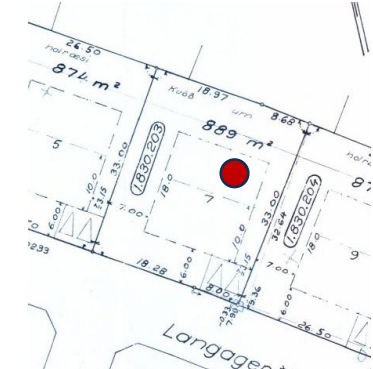
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. febrúar 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 27. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem snúa að breytingu innanhúss og nýrra rýma auk útlitsbreytinga að Langagerði 7. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 04.apríl 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd, Langagerði 7



Lóðaruppráttur

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 Langagerði 7 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB36)

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi. Byggingaleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna.

Um byggðina

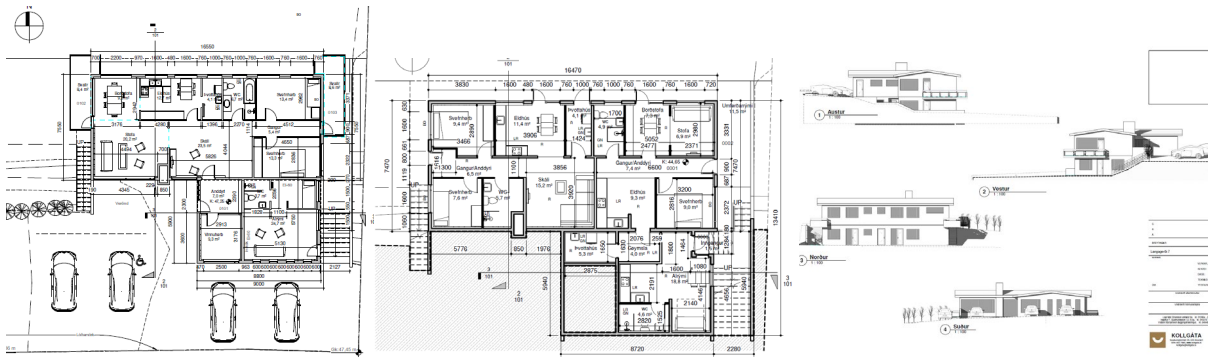
Smáíbúðahverfið var reist samkvæmt skipulagsupprætti frá 1951. Byggðin sjálf reis að mestu á árunum 1950-1957. Einkenni byggðarinnar er þéttleiki og lágreist byggð, þá sér í lagi í norðurhluta hverfisins. Byggðin samanstendur af parhúsum og einbýlishúsum. Húsin eru í svipuðum hlutföllum innan hversrar götu fyrir sig. Byggðin er þétt og heildstæð þar sem lítil einbýlishús eru einkennandi ásamt parhúsum. Vert er að halda í þetta byggðarmynstur og fara með gát í breytingar á hverfinu.

Umsögn

Byggingin á lóð nr. 7 við Langagerði er byggð eftir teikningum Kjartans Sveinssonar árið 1973, húsið er steinsteypt einbýlishús á tveim hæðum með áföstum bílskúr skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem snúa að breytingu innanhúss og nýrra rýma auk útlitsbreytinga að Langagerði 7, samkvæmt innsendum teikningum/skissum.

Samkvæmt innsendum gögnum er ráðgert að hafa 5 íbúðareiningar í húsinu. Breyting á einbýli í fjölbýli í húsaröð sem skipulögð er fyrir einbýli er fordæmisgefandi og þarf að fjalla um það heildstætt. Ekki yrðu gerðar athugasemdir við gerð aukaíbúðar en ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá aðalíbúð og skulu þær áfram tilheyra sama fastanúmeri.

Bent er á að samkvæmt innsendum gögnum eru teiknuð 4 bílastæði á lóðinni. Einungis er heimild fyrir 2 bílastæðum innan lóðar. Neikvætt er tekið í að fjölga bílastæðum á lóðinni þar sem það samræmist ekki bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.



Innsend teikning/skissa jarðhæð

Innsend teikning/skissa, Jarðhæð

Innsend teikning/skissa útlit

Ekki er hægt að fallast á fjölgun útganga á neðri hæð, þar sem þeir geta haft neikvæð haft áhrif á nærliggjandi lóð, s.s. vegna aukinnar umgengni og hljóðvistar. Á lóðinni er heimilt að vera með einbýlishús, fallist er á að gera eina aukaíbúð í húsinu en skal hún tilheyra sama fastanúmeri og aðalíbúð, ekki er heimilt að selja frá. Bent er á að innsendar teikningar þyrftu að sýna betur hvaða breytingar hafa verið gerðar og hvaða óleyfisframkvæmdir er um að ræða.

Hverfisskipulag er í vinnslu og mun þar vera horft heildstætt á hverfið í heild sinni og hvaða breytingar eru æskilegar innan þess.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í að skipta húsinu upp í margar íbúðaeiningar.
- Ekki yrðu gerðar athugasemdir við gerð aukaíbúðar en ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá aðalíbúð og skulu þær áfram tilheyra sama fastanúmeri.
- Heimild er fyrir einungis tveimur bílastæðum innan lóðar.
- Neikvætt er tekið í fjölgun innganga.

Vakin 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

Laufey Björg Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri