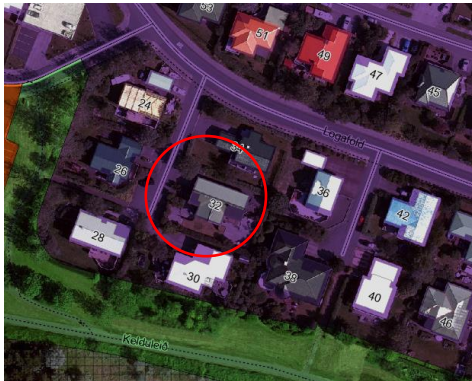




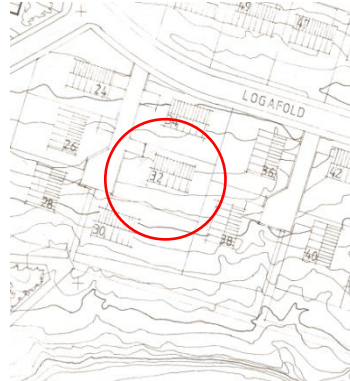
Reykjavík, 23. nóvember 2023

## Logafold 32 – Erindi frá byggingafulltrúa

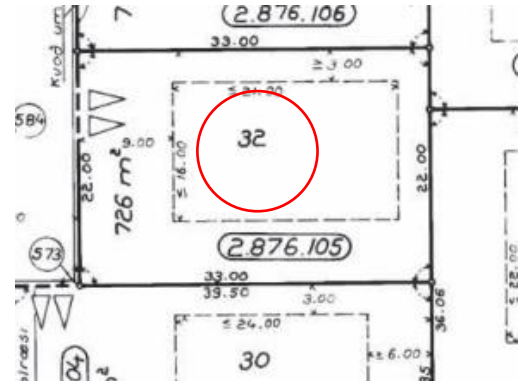
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. nóvember 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. september 2023 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að útgrafið sökkulárymi hefur verið innréttað og gerður garðskáli, svalir og gluggar í húsi á lóð nr. 32 við Logafold.



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 Logafold 32 borgarhluta 8 Grafarvogi og er á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 49 Foldahverfi.

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

### Umsögn

Byggingin á lóð nr. 32 við Logafold er einbýlishús, byggt árið 1985 skv. fasteignaskrá. Það er byggt úr timbureiningum á steyptum kjallara, klætt að utan með mirsteini skv. byggingalýsingu á uppdráttum. Óskað er afstöðu skipulagsfulltrúa á áður gerðum breytingum sem felast í að útgrafið sökkulárymi hefur verið innréttað og gerður garðskáli, svalir og gluggar. Sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingunum til byggingarfulltrúa.

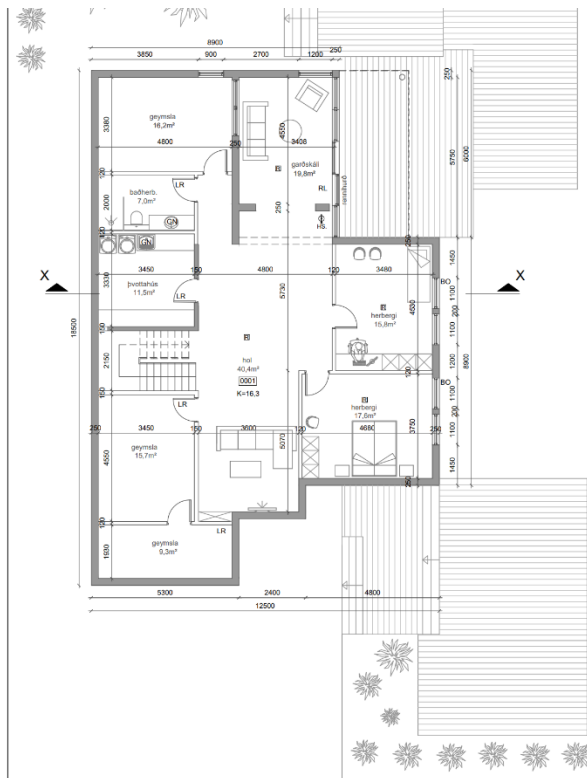
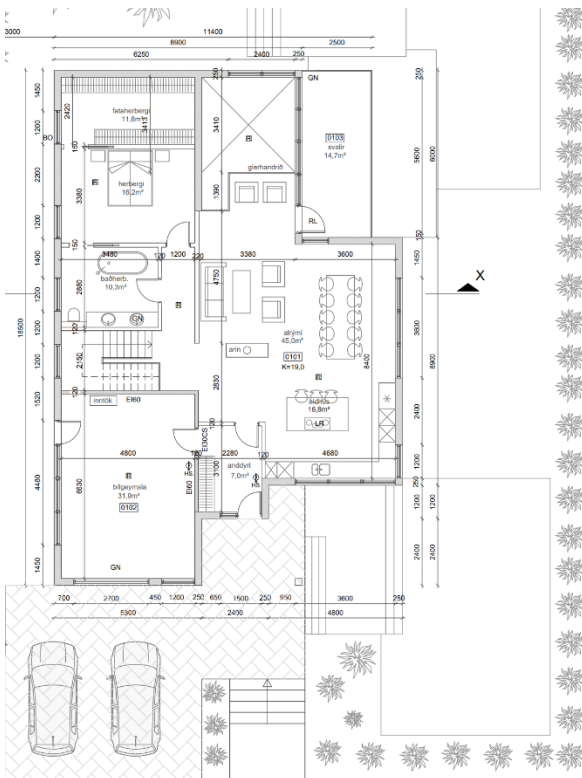
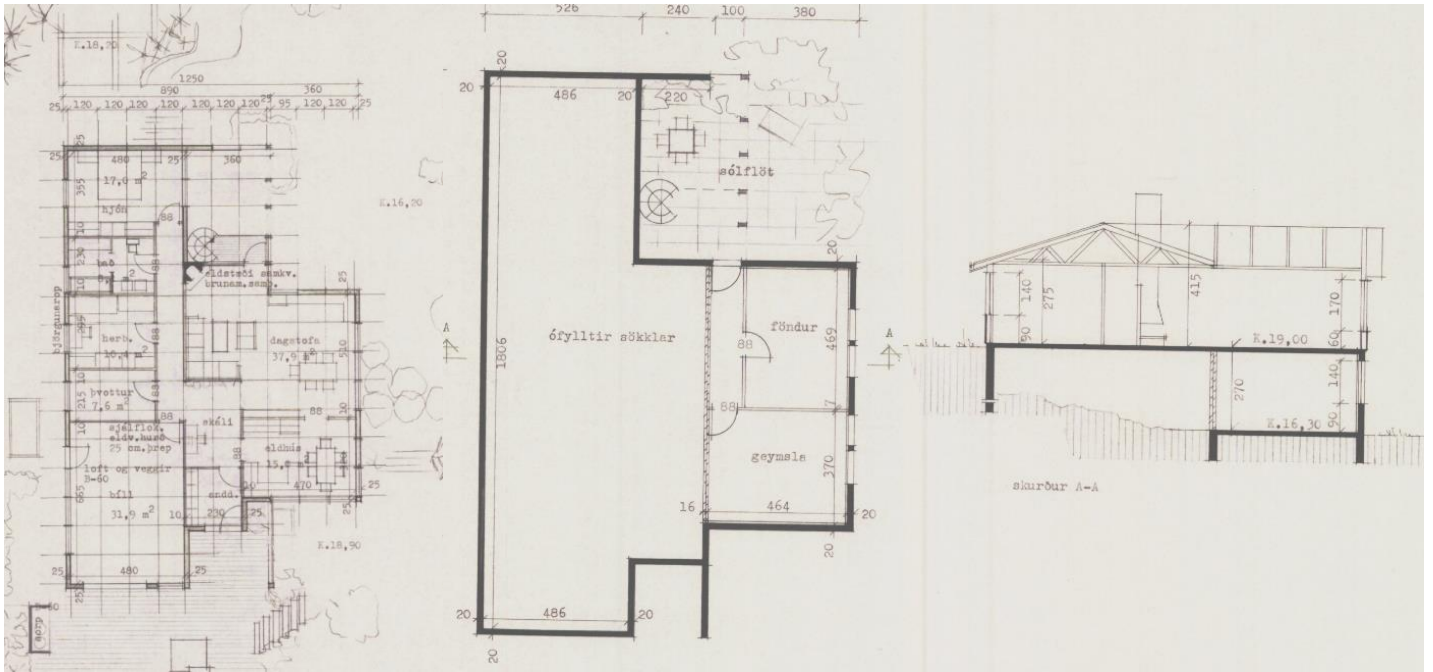
Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að á lóðinni skuli rísa einbýlishús á 1½ hæð ásamt bílgeymslu, mesta leyfilega stærð aðal hæðar er 200 m<sup>2</sup> brúttó en leyfilegt gólfplatarmál hússins er 300 m<sup>2</sup> brúttó. Kjallarar eru leyfðir þar sem landhalli gefur tilefni til og mega svalir, þar sem aðstæður leyfa, fara allt að einum metra út fyrir byggingarreit, sá viðhengi A. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð að grunnfleti allt að 70 m<sup>2</sup> auk nauðsynlegs geymslurýmis, sjá viðhengi A. Heimild er í skipulagi að bæta við bílastæði fyrir aukaíbúð.

Tillögur sýna að allur útfyllti sökkullinn hefur verið tekin í notkun sem íbúðarými, baðherbergi, þvottahús og geymslur. Skv. skráningatöflu er raunstærð byggingarinnar nú 353,7 m<sup>2</sup> brúttó, sem er töluvert umfram leyfilegt hámark, eða 53,7 m<sup>2</sup> umfram.

Ekki eru gerðar athugasemdir við nýtingu kjallara, töluverður landhalli er á lóðinni og skv. gildandi deiliskipulagi er heimild til þess þar sem aðstæður leyfa. Ekki verður þó gefin heimild til að grafa frekar frá húsinu til að setja upp fleiri glugga í kjallararýminu. Þar sem gólfplatarmál hússins er orðið meira en 300m<sup>2</sup> samræmist sú stærð ekki deiliskipulagi. Stækkun hússins með notkun á sökkulárymi hefur þó ekki áhrif á nágranna eða neikvæð áhrif á umhverfi eða byggðamynstur hverfisins.

Í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga segir: „Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.“

Þar sem breytingin á húsinu þykir vera þannig að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn, sbr. 3. mgr. 43. gr skipulagslaga er ekki gerð athugasemd við erindið.



Uppdrættir af húsinu, gamlir og nýir

## Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við reyndarteikningar af húsi nr. 82 við Logafold með vísan til ofangreindrar umsagnar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri

## Viðhengi A – úr deiliskipulagi fyrir Foldahverfi

### 1.1.10. Einbýlishús E-3.

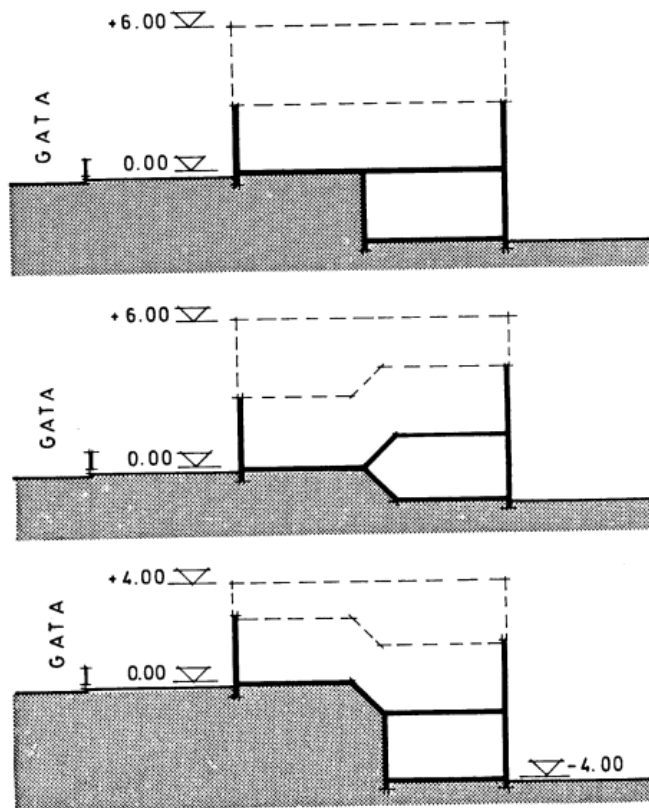
Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 hæð ásamt bílgeymslu.

Mesta leyfileg stærð aðalháðar er 200 m<sup>2</sup> brúttó og leyfilegt gólf-flatarmál hússins er 300 m<sup>2</sup> brúttó.

Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuhæð er sýnd á skýringarmyndum.

Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m<sup>2</sup> 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 tveim 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.