



Varðar: Lykkja 2A, byggingarleyfi fyrir nýtt íbúðarhús

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. apríl 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja nýtt íbúðarhús á lóð nr. í Varmadalssandi.



Hluti aðalskipulags 2040.



Loftmynd, dags. 20.07.2022.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu er Lykkja 2A á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB57), Grundahverfi – Íbúðarbyggð. Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

Ekki hefur verið gerð deiliskipulagsáætlun fyrir umrætt svæði.

Núverandi einbýlishús og nærliggjandi þyrping lóða

Samkvæmt fasteignaskrá er núverandi einbýlishús á lóðinni byggt árið 1941 en um er að ræða skilgreinda íbúðarhúsaloð og er hún 3.888 m² að stærð. Byggingin er 83 ára gömul og





fellur því ekki undir aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðin er staðsett austarlega í þyrpingu lóða í landi Varmadals norðvestan við Varmadalsveg en um er um að ræða meðalstórar og stórar lóðir sem teygja sig frá vesturs til austurs meðfram veginum.

Þau einbýlishús, önnur, sem fyrir eru í landi Varmadals eru nokkuð stór eða á stærðarbilinu 220 – 280 m².

Umsögn dags. 2.11.2023

Þann 2. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa sem varðaði stækkun núverandi húss á sömu lóð í landi Varmadals.

Í umsögn dagsett sama dag er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við stækkun hússins og að grenndarkynni þurfi fyrirhuguð byggingaráform fyrir hagsmunaaðilum, þ.e. eigendum aðliggjandi lóða, sbr. 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Í gögnum sem fylgdu með fyrirspurninni var gert ráð fyrir að stækkun hússins næmi um 55 m², þ.e. úr 95 m² í 150 m².

Umsögn og niðurstaða

Erindið varðar byggingarleyfi fyrir nýtt mannvirki í stað þess sem nú stendur á lóðinni. Byggingarumsóknin er því ekki í samræmi við áður nefnda fyrirspurn frá síðla árs 2023 þar sem óskað var eftir áliti varðandi stækkun núverandi húss á lóðinni. Jafnframt er um nokkuð stærri byggingu að ræða þar sem í byggingarleyfisumsókn er gert ráð fyrir 225,9 m² nýbyggingu í stað stækkunar á núverandi byggingu úr 95 m² í 150 m², sbr. fyrirspurn dags. 19. ágúst 2023.

Þó ber að geta þess að nærliggjandi íbúðarhús á svæðinu eru svipuð að stærð eða ívið stærri en fyrirhuguð nýbygging að Varmadalsslandi.

Niðurstaða

EKKI er gerð skipulagsleg athugasemd við nýbyggingu íbúðarhúss á lóðinni þar hún samræmist skilmálum aðalskipulags.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.

