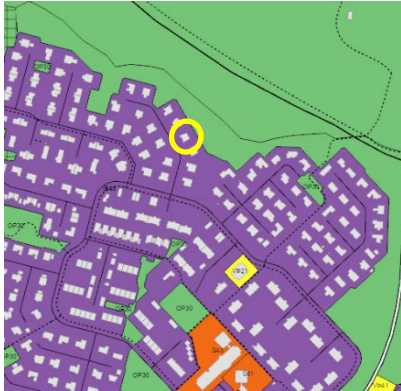




## Neshamrar 8 (fsp) stækkun húss

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Gústafs Smára Björnssonar og Kristínar Mariu Grímsdóttur, dags. 22. maí 2023, um stækkun hússins á lóð nr. 8 við Neshamra, samkvæmt uppdr. VSB verkfræðistofu, dags. 22. maí 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags, 1988.



Skjáskot af ja.is, 2023.

## Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 26. apríl 2012. Skv. aðalskipulaginu er Neshamrar 8 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB48 í Hamrahverfi í borgarhluta 8 í Grafarvogi.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Hamrahverfis, samþykkt í borgarráði 8. nóvember 1988.

Á næstu árum er gert ráð fyrir að hefjast handa við gerð hverfisskipulags fyrir Grafarvog. Öll gróin hverfi borgarinnar munu fá sérstakt hverfisskipulag þar sem mótuð er stefna um breytingu á húsnæði, fjölgun íbúa, samgöngur ofl. En með tilkomu þess verður einfaldara fyrir íbúa að sækja um breytingar á húsum sínum eða lóðum.

## Um byggðina

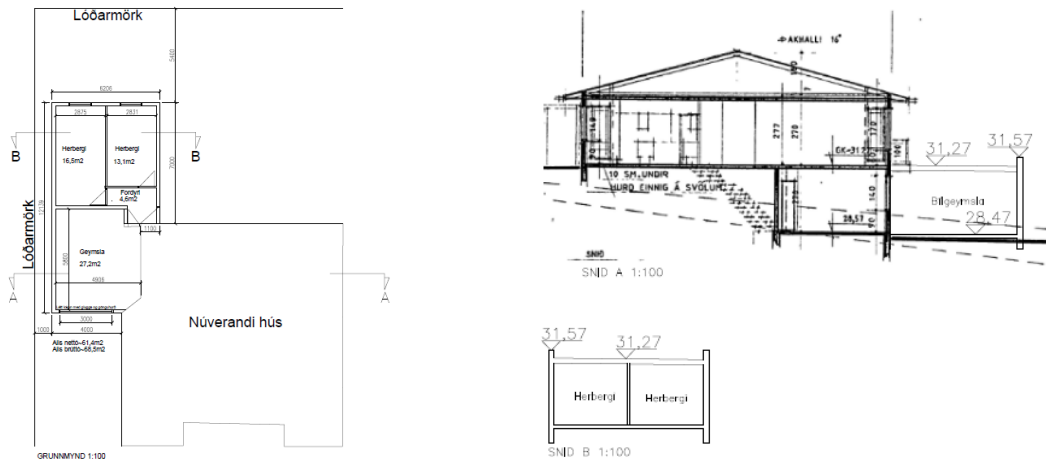
Hamrahverfið er fullbyggt og fastmótað. Hafin var vinna við gerð deiliskipulags fyrir Hamrahverfi árið 1983 og risu fyrstu íbúðarhúsin tveimur árum síðar. Í hverfinu er blanda sérbýlishúsa og lágreistra fjölbýlishúsa.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa að byggja viðbyggingu við íbúðarhúsið að norðvestanverðu. Viðbyggingin mun hýsa nýja bílgeymslu ásamt tveimur herbergjum sem snúa í norðaustur.

Sama fyrirspurn var lögð fram 1. september 2022 með sömu uppdráttum og umsögn skipulagsfulltrúa um afgreiðslu málsins lá fyrir 19. september 2022. Ekki var fallist á erindið, þar sem viðbyggingin er öll utan byggingarreits og því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Samkvæmt skilmálum núverandi deiliskipulags er ekki gert ráð fyrir að á lóðinni risi viðbygging. Eins og getið er hér að ofan er verið að undirbúa gerð hverfisskipulags sem mun koma til með að taka á frekari uppbyggingu á einbýlishúsalóðum.



Tillaga VSB verkfræðistofu, dags. 22.05.2023.

Viðbygging í erindi er öll utan byggingarreits og liggur einungis 1 m frá aðliggjandi lóðarmörkum, hússins að Neshömrum 10, því þarf að sækja um breytingu á deiliskipulagi. Almennt séð er miðað við ekki stærri en 40 m<sup>2</sup> viðbyggingum við einbýlishús. Í þessu tilfalli er viðbygging 68,5 m<sup>2</sup> brúttó og er því yfir þeim mörkum.

Gera þarf betur grein fyrir þeim grenndaráhrifum sem af framkvæmdinni hlýtur. Þegar staðsetja á bílskúr eða koma á fyrir viðbótum við aðalbyggingu þarf að huga að aðstæðum og lóð, aðkomu, innra skipulagi byggingar og hvaða áhrif inngripið hefur á aðliggjandi lóðir. Staðsetning þarf einnig að taka mið af legu mannvirkja sem fyrir eru á lóðinni og gæta þeirra áhrifa sem viðbygging hefur m.a. á útsýni nágretta, birtumagn og skuggavarp.

Almennt er miðað við skuggavarpstútreikninga og skuggavarpsteikningar á jafndægnum og sumarsólstöðum sem sýna áhrif viðbyggingar skv. töflu hér að neðan.

Tími dags	Vetur 21/1	Jafndægur 21/3	Sumarsólstöður 21/6
07:00			X
10:00		X	X
13:00	X	X	X
16:00	X	X	X
19:00		X	X
22:00			X

Mikilvægt er að sýna í sneiðingum og ásýndum hæð lands á lóðarmörkum og aðeins fyrir utan þau.

Sýna þarf þær breytingar sem verða á innra fyrirkomulagi aðalbyggingar í grunnmynd og notkun rýmanna.

### Niðurstaða

Ekki mun verða lagst gegn því að fyrirsprjandi láti breyta deiliskipulagi á eigin kostnað. Gera þarf jafnframt grein fyrir notkun og hönnun viðbyggingar ásamt skuggavarp.

### Deiliskipulagsuppráttur og skýringargögn

Auk atriða sem fram hafa komið hér að ofan skal eftirfarandi ennfremur koma fram í greinargerð og/eða skilmálum deiliskipulagstillögu:

- Hvað segir um reitinn í aðalskipulagi og hvernig tillagan samræmist því.
- Skilmálatafla (fyrir og eftir) sem sýnir breytingu á heimildum með skýru móti.
- Bindandi sneiðmyndir sem sýna landhalla og samræmi við aðliggjandi byggð með skýrum hætti. Kótar lóða og hámarkshæða skulu koma fram.



- Skilmálar um að gististaðir í flokki II-IV (þ.e. heilsárs skammtímaleiga) sé ekki heimil í íbúðarrýmum á lóðinni.
- Ávarpa skal ofanvatnslausnir.
- Sýna skal skuggavarpsútreikninga og teikningar skv. töflu hér að ofan.
- Að eiga þurfi samráð við Veitur í gegnum allt framkvæmdaferlið og „Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.“

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.