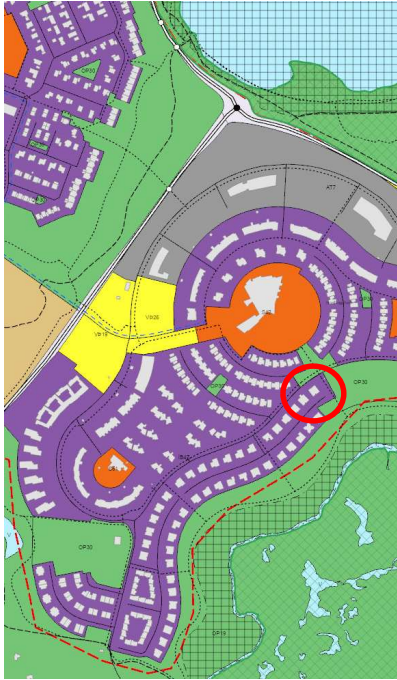


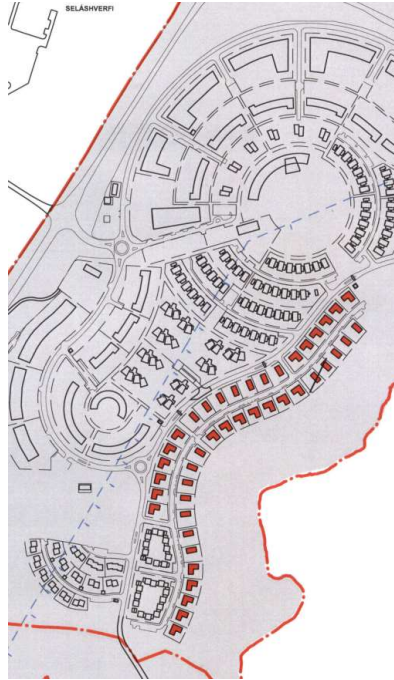
Móvað 11

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Davíðs Guðmundssonar, dags. 4. júlí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðarinnar nr. 11 við Móvað sem felst í stækkun á 2. hæð hússins ásamt aukningu á nýtingarhlutfalli, samkvæmt greinargerð og uppdráttum, KRark, dags. 6. mars 2023.



AR2040



Einbýli E1 skv. deiliskipulagi

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta deiliskipulagi vegna lóðar nr. 11 við Móvað þannig að heimilt verði að stækka 2. hæð hússins umfram það sem gildandi skilmálar heimila.



Núverandi stærð húss



Ósk um stækkun



Skv. gildandi deiliskipulagi flokkast Mórað 11 sem einbýlishús E1 en um þau gilda eftirfarandi sérákvæði:

12 EINBÝLISHÚS

12.1 Sérákvæði fyrir E1. Þingvað 1-35. Mórað 1-49.

Fjöldi húsa og íbúða:

43 hús, 43 íbúðir. Viðmiðunarstærð 170-210 m² án bílageymslu.

Markmið:

Markmið höfunda með einbýlishúsabyggðinni er að áframhalda lækkun byggðarinnar á mótí suðri, ásamt því að vera jaðarbyggð að viðkvæmu svæði Bugðu.

Hönnun húsa og lóða:

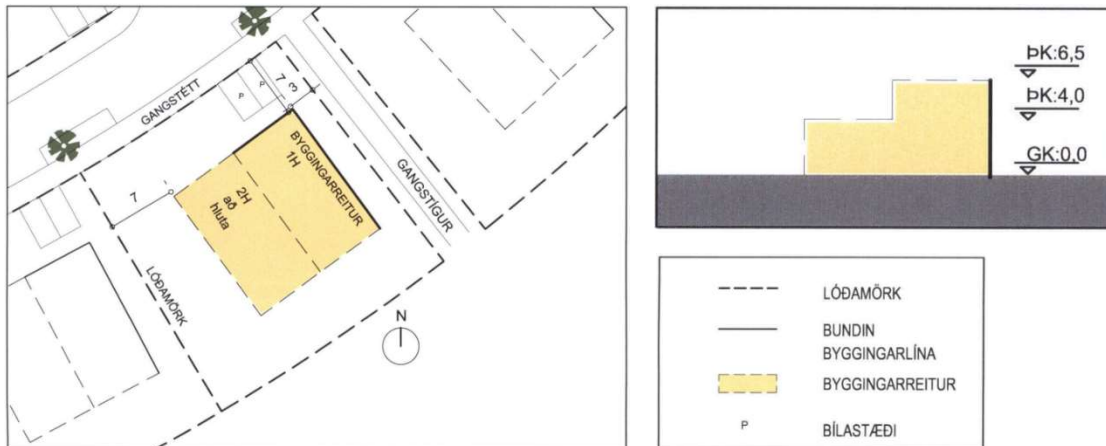
Í hluta byggingarreits er bundin byggingarlína. Þar er einungis heimilt að byggja eina hæð vegna skuggavarps á aðliggjandi lóð. Heimilt er að byggja tvær hæðir á 1/4 hluta byggingarreitsins, (sjá skýringarmynd). Auk þess sem hér stendur, er vísað til sameiginlegra ákvæða.

Húshæðir og þök:

Hæðir húsa skal miða við gólfkóta aðkomuhæðar (GK). Reikna skal með salarhæð a.m.k. 2,8 m. Þak yfir efstu hæðinni, má vera með einhalla, þó má hæð þaksins ekki fara yfir uppgefinn viðmiðunarkóta. (ÞK). Þök skulu vera flöt (halli 1:50) eða einhalla.

Bílageymslur og bílastæði:

Innbyggð bílageymsla skal vera í hverju húsi. Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóðinni. Heimilt er að byggja tvöfalda bílageymslu. Gestastæði eru við húsagötu á borgarlandi.



SKILMÁLATEIKNING AF LÓÐ MKV. 1:500

Skýringarmyndir deiliskipulags vegna E1

Eins og fram kemur í sérákvæðunum er markmiðið með einbýlishúsabyggðinni að áframhalda lækkun byggðarinnar á mótí suðri. Það gerir m.a. að verkum að sem flestir fái að njóta góðs útsýnis.

Skipulagsfulltrúi tekur neikvætt í að breyta skipulagi þannig að heimilt verði að byggja stærri 2. hæð á þessi hús en sem nemur 1/4 af byggingarreitnum (sbr. skilmála) enda samræmist það ekki markmiðum deiliskipulagsins.



Skv. skilmálum fyrir E1 er viðmiðunarstærð húsanna 170-210 m² án bílgeymslu. Skv. fyrirspurn er húsið sem um ræðir 250 m² að bílskúr meðtöldum. Skipulagsfulltrúi gerir þó ekki athugasemd við að núverandi hús verði stækkað sem nemur því að byggja 2. hæð sem takmarkast við ¼ af stærð byggingarreits. Ekki þarf að breyta deiliskipulagi til þess þótt hús stækki, **enda sé það áfram innan byggingarreits skv. deiliskipulagi.**

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í að breyta gildandi deiliskipulagi til þess að stækka byggingarreit 2. hæðar.

Skipulagsfulltrúi gerir hins vegar ekki athugasemd við að byggð sé 2. hæð á húsið, og húsið þannig stækkað, svo framarlega sem hún er innan byggingarreits skv. gildandi deiliskipulagi.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri