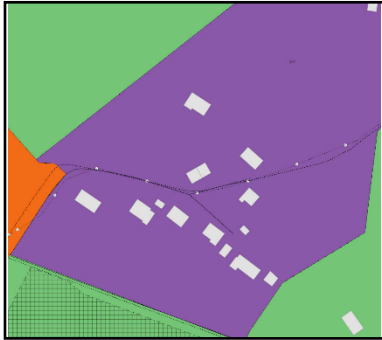




Rafstöðvarvegur 33– Byggingarleyfisumsókn / BN061875

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. apríl 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. apríl 2024 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðri einnar hæðar viðbyggingu, sólskála, úr timbri við suðausturhlíð íbúðar 0101, hús nr. 33, í tvíbýlishúsi á lóð nr. 33 - 33A við Rafstöðvarveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag.



Loftmynd af svæðinu

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 lóðin og byggingin Ártúnsholt - Íbúðarbyggð

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag 7.1 fyrir Ártúnsholt, samþykkt í borgarráði 11. október 2019

Lóðin og húsið tilheyra skilmálaeiningunni 7.1.12. ÍB Í skilmálaeiningunni er eingöngu íbúðabyggð. Engin þjónusta er innan hennar. Skilmálaeiningin er syðst og austast í Ártúnsholtinu við Rafstöðvarveg. Aðkoma að skilmálaeiningunni er frá Rafstöðvarvegi. Í húsaþyrpingunni við Rafstöðvarveg eru annars vegar íbúðarhús sem voru byggð fyrir starfsmenn Rafstöðvarinnar og hús sem byggð voru á Ártúnsblettum. Þrátt fyrir ólíkar gerðir húsa myndar byggðin sannfærandi heild með miklum trjágróðri.

Húsið er tvíbýlishús byggt árið 1947. Hönnuðir Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson, arkitektar Samkvæmt fasteignaskrá er stærð Rafstöðvarvegar 33 191,9 m²

Fyrirspurn

Óskað er eftir samþykki á viðbyggingu við suðaustur gafl Rafstöðvarvegar 33 þ.e.a.s stækkun við eign 01-01. Um er að ræða sólskála úr timbri. Skálinn er reistur á timburstoðum sem hvíla á steypum undirstöðum. Gólf sólstofunnar er byggt upp á langböndum sem hvíla á timburstoðum sökkuls. Samkv. núverandi skráningu HMS er stærð eignar 0101 í matshluta 01 : 191,9 m². Lóð er 1488,1 m².

Stækkun sú sem er sótt um vegna eignar 0101 er 24,0m².

Heildarstærð Rafstöðvarvegs 33 eign 0101. Er því 215,9m².

Heildarstærð Rafstöðvarvegs 33a (eign 0102) samkvæmt skráningartöflu er 265,9m².

Nýtingarhlutfall lóðar verður $481,8/1488,1 = 0,32$

Stækkun eignar 0101 24,0 m² og 66,0 m³.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á sólstofu við suðaustur gaffl húss.

Lóðin er staðsett innan hverfisverndar, samstæður húsa og heildir og þarf því sérstaklega að huga að öllum breytingum er varða umrædda lóð.

Í skilmálum hverfisskipulags er hámarksbyggingarmagn lóðar samtals 463,9 m². Mænisþak með risháa þaki. Að sunnanverðu er gert ráð fyrir að afmörkun milli lóðar og útivistarbelts sé látlaus í formi jurtagarðs eða jarðvegsmana en ekki girðingar. Húsið setur sterkan svip á ásýnd hverfisins með göflum sínum. Eingöngu er heimilað að byggja 40 m² viðbyggingu við austari hluta hússins, þar sem viðbygging hefur þegar verið byggð við vestari hluta hússins.

Hverfisskipulagið heimilar allt að 40 m² viðbyggingu við austurgaffl hússins, óskað er eftir viðbyggingu sem er 24 m². Byggingarmagnið er því innan heimilda í skipulagi.

Tekið er fram í hverfisskipulagi að gafflar hússins setji sterkan svip á ásýnd í hverfinu. Þar sem húsið er staðsett innan hverfisverndar þarf að huga vel að öllum breytingum og sérstaklega þeim sem eiga við um gaffl hússins.

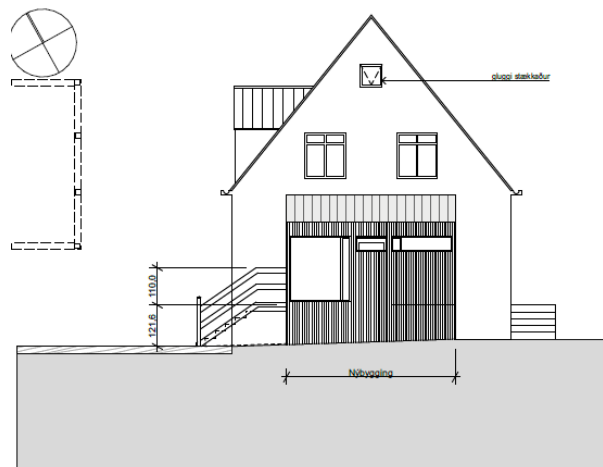
Í leiðbeiningum hverfisskipulags segir um breytingar, viðbyggingar og þróun rað- og parhúsa:

Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði, og byggðarmynstri í hverfinu. Í gróinni byggð ætti að halda í sérkenni, s.s. útlit og byggingarstíl, og sjá til þess að samræmi verði á milli þess sem fyrir er og þess sem kemur seinna. Hér er átt við form og hlutföll, söguleg einkenni og upplifun og efnisval. Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt. Það þýðir að hanna þarf viðbyggingar samtímis fyrir öll samtengd hús til að huga að heildarásýnd og yfirbragði húsanna. Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa og lóðarhafa nágrannalóða/r, sé um að ræða samtengd hús á fleiri en einni lóð. Ef í gildi er hverfisvernd eða önnur verndarákvæði þarf að fylgja þeim, sbr. kafla um byggðarmynstur. Verndarákvæði geta takmarkað heimildir til viðbygginga og breytinga.

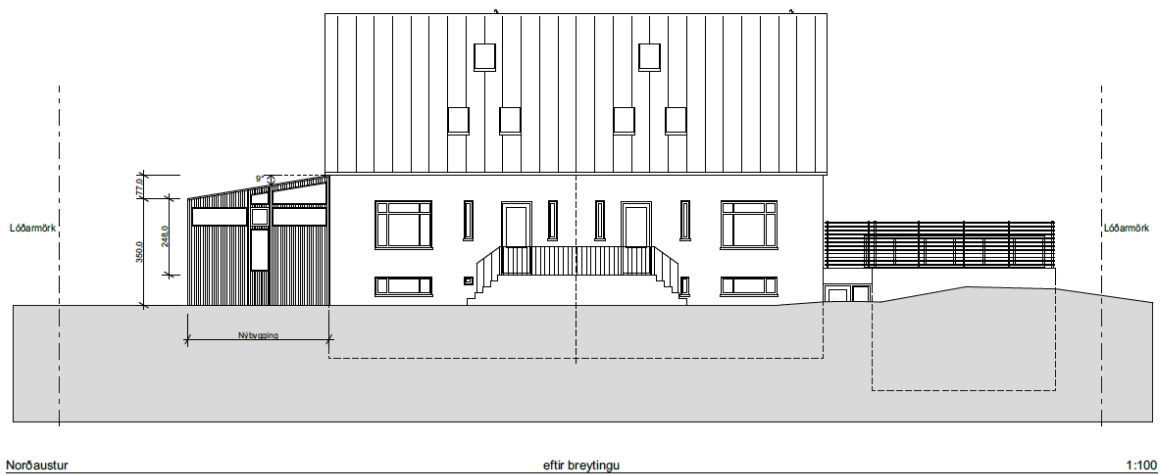
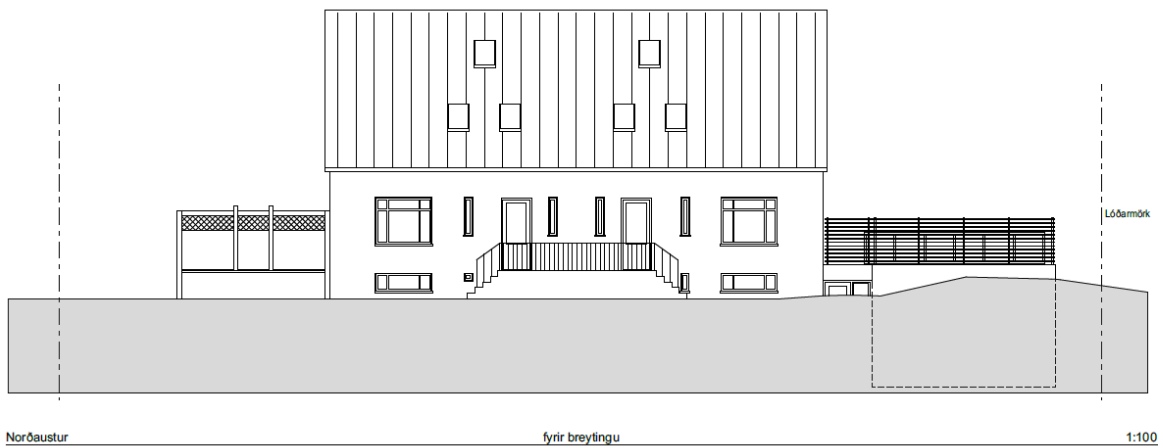
Þegar fleiri en einn eigandi eru að byggingu, t.d. þegar um par- og raðhús er að ræða, þurfa allir eigendurnir og allir lóðarhafar að veita samþykki sitt vegna flestra meiri háttar breytinga. Sjá nánar í lögum um fjöleignarhús.



Suðaustur fyrir breytingu 1:100



Suðaustur eftir breytingu 1:100



Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Samræmist hverfisskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri