

Reykjavík 18.04.2023

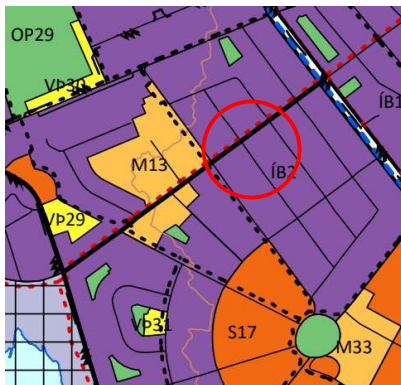
Varðar: Reynimel 55 – (umsókn um byggingarleyfi)

Skoðuð er byggingarleyfisumsókn Axel Kaaber arkitekts, dags. 17.02.2023, um heimild til að rjúfa vegg að götu og gera innkeyrslu frá Hofsvallagötu ásamt því að gera tvö bílastæði á lóð að Reynimel 55.

Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á íbúðarsvæði (ÍB2)

Í gildi er deiliskipulag Mela norðan Hagamels, stgr. 1.540, dags. 23.09.2010.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

Umsögn:

Þótt að bílastæði séu sýnd á uppdrætti í gildandi deiliskipulagi, og einnig sögð heimil skv. skilmálatöflu fyrir lóðina, þá teljast ákvæði deiliskipulags um varðveislu garðveggja og að óæskilegt sé að gera nýjar innkeyrslur á grónar lóðir hafa hærra lagalegt vægi.

Verndun svæðisins felur í sér að áhersla er lögð á að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Við hönnun breytinga á húsum innan marka svæðisins skal reynt að varðveita og styrkja þá upprunalegu heildarmynd svæðisins sem mótar ámynd þess og við blasir frá götum og gangstigum. Ekki er lagt gegn breytingum á þeim hlutum húsa sem snúa frá götu og eru þess eðlis að þær spilla ekki heildarmynd svæðisins. Auk bygginganna þarf að huga að varðveislu og endurgerð steyptra garðveggja, gróðurs gatnafrágangs, innkeyrsna og bílastæða sem og annarra hlíðstæðra þátta í umhverfinu sem kunna að skipta máli fyrir heildarmynd svæðisins.

GEYMSLUR, BÍLAGEYMSLUR OG VINNUSTOFUR

Á uppdrættinum eru sýndir byggingarreitir sem eru ætlaðir fyrir bílageymslur, geymslur eða vinnustofur. Gerður er greinarmunur á byggingarreitum fyrir geymslur og bílageymslur. Almenn er óæskilegt að gerðar verði nýjar innkeyrslur á grónar lóðir. Því er heimild til þess að byggja bílageymslu á lóð einskorðuð við þær lóðir þar sem innkeyrsla / bílastæði í notkun er fyrir m.v. úttekt haust 2009. Reitir þar sem heimilt er að byggja bílageymslu eru merktir með þar til gerðu tákni. Almenn gildir að á reitunum er heimilt að byggja geymslur, s.s. hjólageymslur eða garðahaldageymslur. Einnig er heimilt að nýta umrædda byggingareitir (það geymslu- og bílageymslureitir) fyrir vinnustofur. Ekki er heimilt að gera sér íbúðir á nýjum byggingarreitum. Sumstaðar ná byggingarreitir fyrir geymslubyggingar og vinnustofur saman við hús. Aðgangur íbúðareiganda að baklóð skal ávallt tryggður. Þetta á við um allar íbúðir í fjöleignahúsum. Því er einungis heimilt að tengja hús og geymslubyggingu / vinnustofu þar sem annar almennur útgangur er á baklóð.

Niðurstaða:

Ekki er hægt að fallast á erindi þar sem ekki er heimild í gildandi deiliskipulagi til að rjúfa garðveggi og gera nýjar innkeyrslur.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri