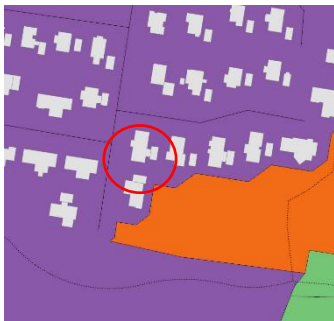




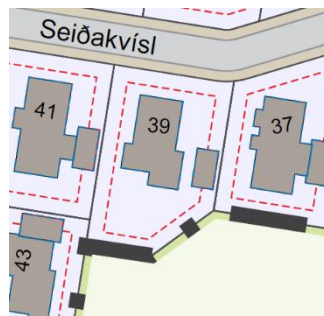
Reykjavík, 3. ágúst 2023

Seiðakvísl 39 – Byggingarleyfisumsókn USK23030199

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. júlí 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. júlí 2023 þar sem sótt er um fyrir stækkun, þ.e. byggja glerskála með léttu þaki við hús og viðbyggingu áfasta bílageymslu húss á lóð nr. 39 við Seiðakvísl. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Loftmynd

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 er Seiðakvísl 39 í skilgreindri íbúðarbygð (ÍB)

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag Ártúnsholts sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. október 2019. Seiðakvísl 39 er innan skilmálaeiningar 7.1.3 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar þar sem sótt er um viðbyggingar við íbúðarhús og bílskúr á lóð Seiðakvíslar 39. Fyrirhugað er að byggja 16,4 m² glerskála við stofu í suðurátt og 30 m² stækkun við bílskúr til norðurs. Ætlunin er að útbúa íbúð í hluta bílskúrs.

Í skilmálum hverfisskipulags um yfirfærðar byggingarheimildir og viðbótarbyggingarheimildir má finna upplýsingar um heimilað byggingarmagn lóðarinnar. Þar kemur fram að samkvæmt eldra deiliskipulagi sem fellt var úr gildi samhliða gildistöku hverfisskipulags var 9 m² byggingarheimild ónýtt á lóðinni, sem yfirfærð var í hverfisskipulag. Ofan á það voru í hverfisskipulagi gefnar auknar byggingarheimildir upp á 40 m² auk 6 m² fyrir B-rými. Heimilað byggingarmagn lóðarinnar skv. hverfisskipulagi er því 240 m² og rúmast umsóttar viðbyggingar innan þeirra heimilda (byggingarmagn á lóð verður 231,2 m²).

Í hverfisskipulagi kemur fram að nýting viðbótarbyggingarheimilda skuli vera innan takmarkaðs byggingarreits. Hann er hafður rúmur til að veita lóðarhafa ákveðið frelsi til hönnunar á viðbyggingum. Reiturinn er afmarkaður 3 metra frá öllum lóðamörkum nema við núverandi bílskúr sem stendur nær lóðamörkum, þar sem byggingareiturinn fylgir útveggjum

byggingarinnar. Austurhlið viðbyggingar við bílskúr liggur alveg að mörkum takmarkaða byggingarreitsins en ekki verður séð annað en að byggingarmagni sé komið fyrir innan reitsins.

Í skilmálalið um fjölgun íbúða kemur fram að heimilt sé að útbúa eina aukaíbúð, allt að 50 m² að stærð, á hverri sérbýlishúsalóð í skilmálaeiningunni ef ákvæðum byggingarreglugerðar er fylgt og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Í leiðbeiningunni kemur fram að mögulegt geti verið að útbúa aukaíbúðir í bílgeymslum. Minnt er á að aukaíbúð er óheimilt að selja frá aðalíbúð og að samráð skuli haft við Veitur um tengingu nýrrar íbúðar við fráveitukerfi.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Viðbyggingar eru innan takmarkaðs byggingarreits og rúmast innan heildarbyggingarmagns lóðar skv. hverfisskipulagi.
- Heimilt er skv. skilmálum hverfisskipulags að útbúa eina aukaíbúð á lóðinni.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hverfisskipulags