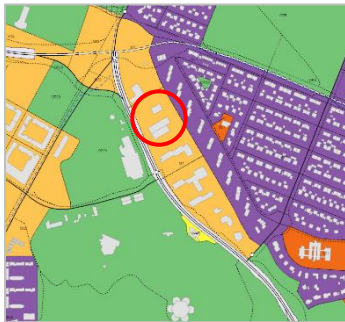




Reykjavík, 14. september 2023

Skógarhlíð 10 – Byggingarleyfisumsókn

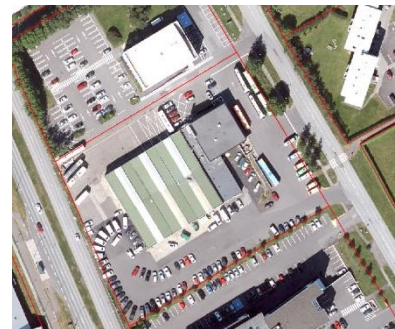
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. ágúst 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til að gera breytingar á gististað í fl. IV, með því að stækka anddyri, gera innanhússbreytingar auk þess sem sótt er um að koma fyrir skilti fyrir ofan inngang húss á lóð nr. 10 við Skógarhlíð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. september 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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. Stigahlíða 16 er á svæði sem merkt er sem miðsvæð M7.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Skógarhlíð, samþykkt í borgarráði 10. apríl 2001, með síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir umsögn skipulagsfulltrúa um breytingar sem sótt er um á núverandi húsi og lóð, þ.e. stækkun anddyris og nýrra útihurða, skiltis á þaki og breyttu fyrirkomulags bílastæða með merkingum á rútustæðum og gangbrautum framan við húsið.

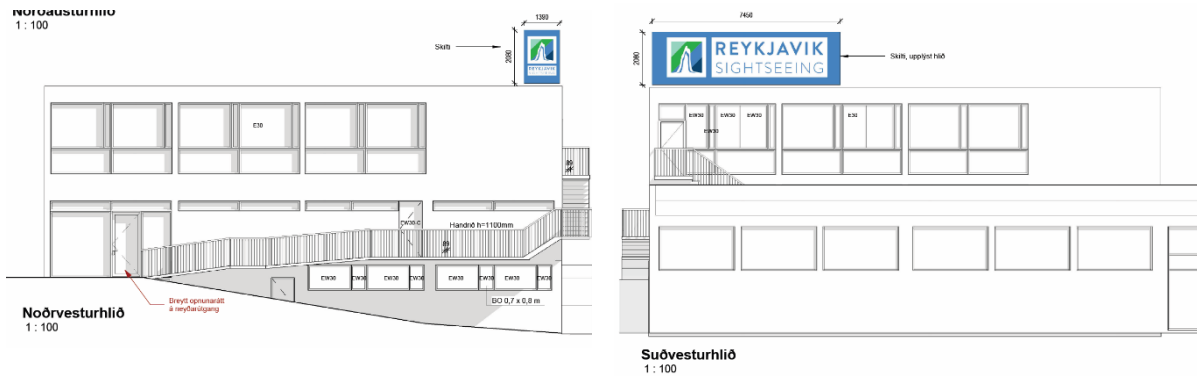
Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er leyfilegt nýtingarhlutfall fyrir lóðina 0,75 og heimilað byggingarmagn því 6.726 m². Stækkun á anddyri rúmast innan heimilaðs nýtingarhlutfalls lóðarinnar og byggingarreits eins og hann er afmarkaður á skipulagsuppdraetti. Því eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við stækkun á anddyri og staðsetningu á nýjum útihurðum.

Í Reykjavík er í gildi sérstök samþykkt um skilti í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 7. maí 2020, þar sem mótuð er stefna um auglýsinga- og upplýsingaskilti í Reykjavík. Í samþykktinni eru settar sérstakar reglur um stærðir og fyrirkomulag skilta eftir landnotkunarflokkum aðalskipulags. Þar segir m.a. um skilti á miðsvæðum og þjónustukjörnum:

„Heimilt að setja upp upplýst og óupplýst þjónustuskilti sem auglýsir þjónustu verslunar eða fyrirtækis innan lóðar viðkomandi rekstraraðila. Hámarksstærð 4 m², nema ef um stakstæða stafi er að ræða þá er hámarksstærð 6 m²“

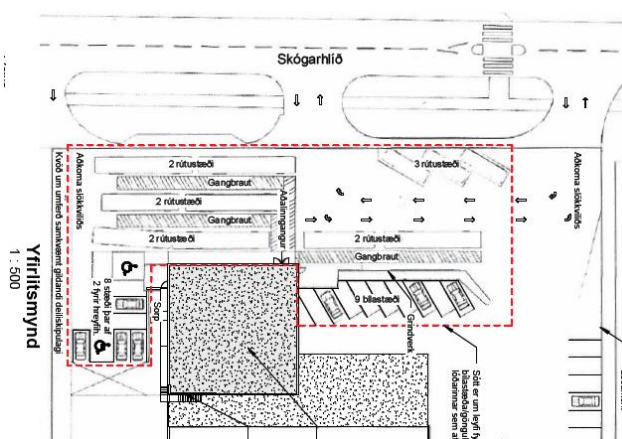
Skilti sem sótt er um í byggingarleyfisumsókn er fyrirhugað á norðurvestur- og suðurvesturhlíðum hússins og er rúmlega 2 metrar á hæð og alls um 8,8 metrar á breidd (samanlagt á báðum húshlíðum). Alls rúmlega 18 m² (15,5 m² meðfram suðurvesturhlíð hússins og 2,9 m² meðfram norðurvesturhlíð) sem er langt yfir framangreindum ákvæðum samþykktar um skilti í Reykjavík. Fram kemur í samþykktinni að ákvæði í deiliskipulagi geti þrengt eða veitt viðari heimildir fyrir

skilti en í gildandi skipulagi fyrir Skógarhlíð eru engin slík ákvæði. Af framangreindu er ljóst að ekki er hægt að samþykkja umrætt skilti á húsinu. Bent er á að í eldri umsógn skipulagsfulltrúa um umsókn um sambærilegt skilti, frá árinu 2019, segir að mat embættisins sé að skiltið sé „of stórt og yfirþyrmandi [...] með tilliti til húss og umhverfis.“ Ekki þykir ástæða til að endurskoða það mat.



Innsendir uppdrættir

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru tvær innkeyrslur heimilaðar að lóðinni frá Skógarhlíð. Önnur á lóðamörkum Skógarhlíðar 8 og er sameiginleg með þeirri lóð. Hin innkeyrslan er fyrir miðri lóðinni. Á innsendum uppdráttum eru hinsvegar sýndar þrjár innkeyrslur að lóðinni, sem er í takt við raunaðstæður á lóðinni, þar sem þriðja innkeyrslan er fast að lóðmörkum Skógarhlíðar 12. Sú innkeyrsla er án heimilda í skipulagi en á innsendum uppdráttum má sjá að fyrirkomulag fyrirhugaðra rútustæða tekur mið af því að allar þrjár innkeyrslurnar séu notaðar til inn- og/eða útaksturs. Ekki er hægt að fallast á breytingar á merkingum og fyrirkomulagi bílastæða á lóðinni (þ.e. merkingum rútustæða og gangbrauta) nema innkeyrslur á lóðina séu sýndar á uppdrætti í samræmi við gildandi skipulag og að merkingar rútustæða og gangbrauta taki mið af því.



Innsendur uppdráttur



Skipulagsuppdráttur

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í umsókn um að setja skilti á þak byggingar. Stærð skiltis í umsókn er umtalsvert umfram stærðir sem heimilaðar eru í samþykkt um skilti í Reykjavík og í gildandi deiliskipulagi eru ekki veittar rýmri heimildir fyrir skiltum á lóðinni.
- Neikvætt er tekið í umsókn um breytingar á lóð norðaustan við húsið, þ.e. afmörkun rútustæða og gangbrauta. Innkeyrslur að lóðinni sem sýndar eru á uppdráttum, og

fyrirkomulag fyrirhugaðra rútustæða tekur mið af, eru ekki í samræmi við gildandi skipulag.

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við stækkun anddyris og nýjar útihurðir. Byggingarmagn rúmast innan núverandi byggingarheimilda fyrir lóðina.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi