



Varðar: Skrauthólar 4 – umsókn um byggingarleyfi

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 2. júlí 2024 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum og einnig er sótt um leyfi til að byggja svalir, auk þess er verið að sækja um að sameina mhl. 01, 02, 03, 04, 06, 08 og 09 í einn mhl. sem allir verða þá í mhl. 01. Mhl. 07 verður að mhl. 11 sem þjónustubygging og mhl. 10 helst sem mhl. 10.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Loftmynd, dags. 17.7.2023

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt því eru Skrauthólar 4 á skilgreindu landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi (L1). Um skilmála fyrir svæðið segir varðandi uppbyggingu húsnæðis: „Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tómsundabúskap.“

Þá segir ennfremur um atvinnustarsemi: „Markmið aðalskipulagsins er að efla fjölbreytta ræktun og matvælaframleiðslu á landbúnaðarsvæðum, sbr. markmið jarðalaga og að landnýting verði í samræmi við markmið um sjálfbæra þróun í skipulagslögum. Jafnframt er það markmið aðalskipulagsins að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlisþróunar. Önnur

atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda.“

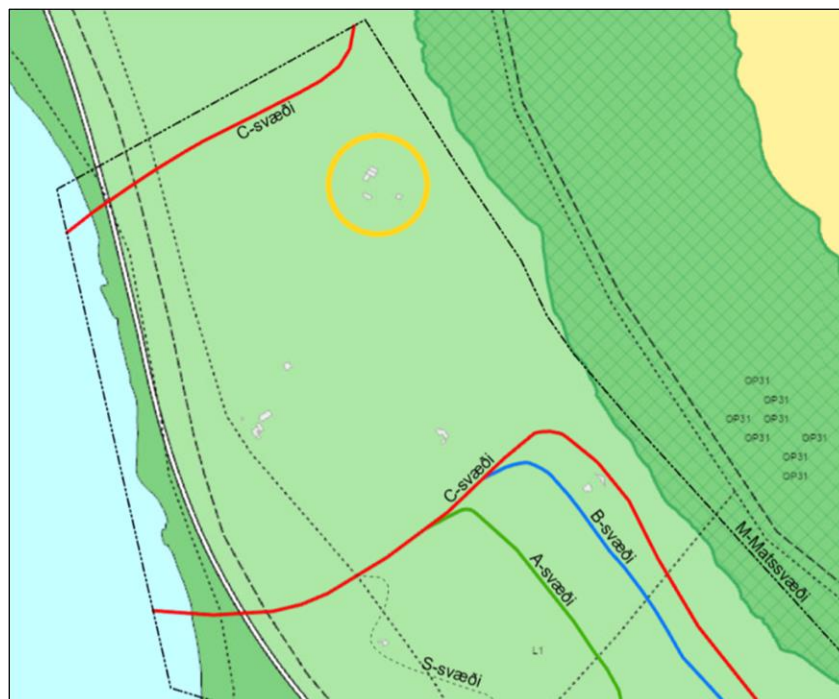
Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Ofanflóðahættumat fyrir Kjalarnes neðan Esjuhlíða

Árið 2014 kom út greinargerð á vegum Veðurstofu Íslands um ofanflóðahættumat á svæðinu fyrir neðan Esjuhlíðar. Þar er svæðinu skipt upp í þrjú hættusvæði, þ.e. svæði A, B og C.

Samkvæmt skilgreiningu þessara hættusvæða er á **svæði A** heimilt að reisa nýtt íbúðar- og atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga nema hvað styrkja þarf hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, skóla, sjúkrahús) og íbúðarhús með fleiri en fjórum íbúðum. Á **svæði B** má byggja atvinnuhúsnæði án sérstakra styrkinga. Byggja má íbúðarhús og byggja við hús þar sem búist er við miklum mannsöfnuði (svo sem fjölbýlishús, sjúkrahús, skóla) með sérstökum styrkingum. Á **svæði C** er engar nýbyggingar heimilar nema frístundahús og húsnæði þar sem viðvera er lítil.



Landskiki Skrauthóla 4 nær allur inn á skilgreint hættusvæði C. Þetta tiltekna erindi fellur ekki undir ofangreinda skilmála þar sem ekki er um að ræða byggingarleyfi fyrir nýbyggingu á svæðinu.

Umsögn

Erindið varðar umsókn um byggingarleyfi þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum á matshluta 1 sem er gamalt fjós, byggt árið 1952 skv. fasteignaskrá. Einnig

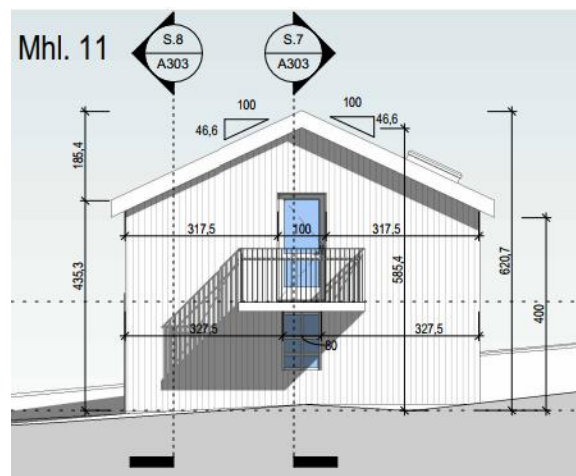
er sótt um leyfi til að byggja svalir á vinnustofu, auk þess er verið að sækja um að sameina mhl. 01, 02, 03, 04, 06, 08 og 09 í einn mhl. sem allir verða þá í mhl. 01. Mhl. 07 verður að mhl. 11 sem þjónustubygging og mhl. 10 helst sem mhl. 10.

Áður gerðar breytingar

Breytingar hafa verið gerðar á matshluta 1 í tengslum við geymslu og mjólkurhús og hafa þau verið fjarlægð og fyrirkomulag bílastæða hefur tekið breytingum. Gluggar í sal hafa verið fjarlægðir og flóttaleið opnuð í sal. Þá hefur stiga verið bætt við í geymslu og staðsetningu stiga breytt. Jafnframt hefur millilofti verið bætt við í geymslu. Breytingar hafa verið gerðar á innra skipulagi.

Svalir

Sótt er um að setja upp svalir á aðra hæð á vinnustofu sem munu þjóna sem flóttaleið fyrir mhl. 11. Önnur hæð er hvíldarrými.



Svalir á vinnustofu.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.