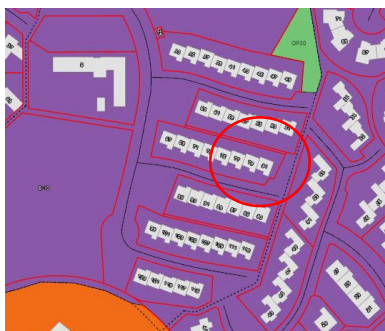




Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – Smárarími/Sóleyjarími - breyting á deiliskipulagi - Sóleyjarími 81

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn Sigurveigar Hallsdóttur, dags. 22. nóvember 2023, um breytingu á deiliskipulagi Rimahverfis vegna lóðarinnar nr. 81 við Sóleyjarríma, sem felst í að setja niður smáhýsi á lóð, samkvæmt uppdr. VSÓ Ráðgjafar, dags. 14. nóvember 2023. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



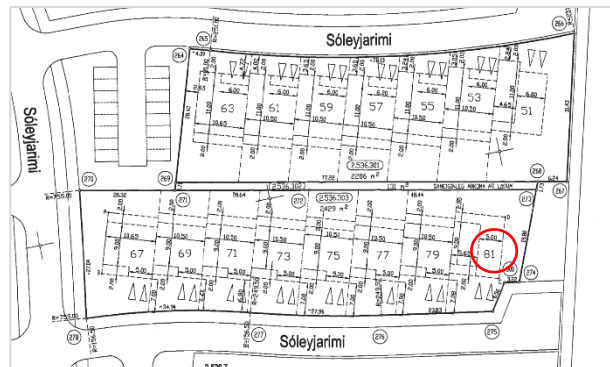
Breyting á deiliskipulagi „Rimahverfi, Smárarími og Sóleyjarími, lóð Landsímans,“ vegna Sóleyjaríma 81, 17.11.2016



Heildarskipulag - Rimahverfi, Smárarími og Sóleyjarími, lóð Landsímans, 05.12.2002



Loftmynd af radhúsalóðinni Sóleyjaríma 67 – 81



Útgefið maeliblað og lóðaruppdráttur fyrir Sóleyjaríma 67 – 81.
https://lukrskjol.reykjavik.is/maeliblod/bvs/pdf/2_536_3.pdf

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 Smárarími á íbúðarbyggð (ÍB).

Deiliskipulag/Hverfisskipulag: Í gildi er heildarskipulag – „Rimahverfi, Smárarími og Sóleyjarími, lóð Landsímans“ samþykkt í borgarráði 05.12.2002. Í gildi er deiliskipulag „Breyting á deiliskipulagi, Rimahverfi, Smárarími og Sóleyjarími, lóð Landsímans, vegna Sóleyjaríma 81“, samþykkt í borgarráði 17.11.2016.

Umsögn

Svo virðist sem að lóðarstækkun hefur ekki fengið fullnaðarafgreiðslu í deiliskipulagi og því ekki til gildandi lóðaruppdráttur fyrir lóðarstækkun eins og fyrirspyrjandi vísar í og lóðarhluti Sóleyjarima 81 er ekki sér lóð heldur hluti af raðhúsalóðinni Sóleyjarimi 67-81.

Í fyrirspurninni er óskað eftir afstöð skipulagsfulltrúa hvort fáiast leyfi fyrir að staðsetja 25 fermetra hús á lóðinni. Einnig er óskað eftir að breyta gildandi deiliskipulagi, auka byggingaheimild og nýtingahlutfall lóðar.

Húsið sem óskað er eftir að staðsetja á raðhúsalóðina er stærra en 15 fermetrar og fellur því ekki undir ákvæði. **2.3.5 í byggingarreglugerð um minniháttar mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði byggingarreglugerðar.**

Í gildandi deiliskiplagi frá 2016

Nýtingahlutfall fyrir breytingu

Byggingarmagn 210 m²

Nýtingahlutfall 0.47

Nýtingahlutfall eftir breytingu

Byggingarmagn 235 m²

Nýtingahlutfall 0.52

Í upphaflegum skilmálum frá 2003 er nýtingarhlutfall lóðar 0,7 og í gildandi deiliskipulagi frá 2016 var því breytt í 0,47 og byggingarmagn aukið í 210m².

Í gildandi deiliskipulagi sendur orðrétt í greinagerð að „*Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð umfram núverandi magni og verður því nýtingarhlutfall eftir stækkun lóar allt að 0,47. heimild byggingarmagns verður áfram 210 m².*

Svo ekki er heimilað að auka byggingarmagn fyrir raðhúsalóðina meira og vakin er athygli á að ekki verður séð að búið er að ganga frá lóðarstækkun í samræmi við gildandi deiliskipulag.

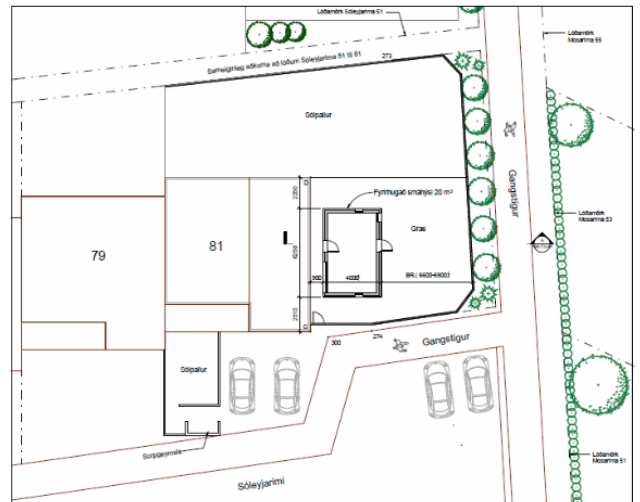
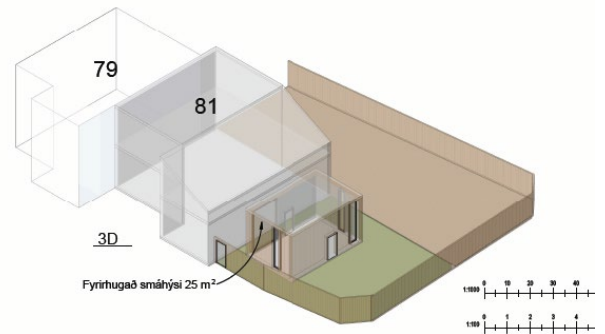
Niðurstaða

Tillagan samræmis ekki deiliskipulagi og gildandi skilmálin þess. Ekki er heimilað að breyta deiliskipulagi, auka byggingarmagn og nýtingarhlutfall raðhúsalóðarinnar við Sóleyjarima 67 – 81.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Marta María Jónsdóttir

Verkefnastjóri/landslagsarkitekt



Uppdrættir og teikningar með fyrirspurn

Greinagerð:

Sóleyjarima 81

Eigendur Sóleyjarima 81 óska eftir færslu á lóðarmörkum til austurs, austan við Sóleyjarima 81.

Svæðið er skipulagt fyrir gras/trjágróður samkvæmt núverandi deiliskipulagi. Þarna er grasblettur sem oft fer í órækt á sumrin. Verði ljóðarmörk færð til austurs, er fyrirhugað að reisa skjólveg í c.a. 1,8m fjarlægð frá göngustíg, eða í sömu fjarlægð frá göngustíg og skjólveggur við Sóleyjarima 51.

Á milli göngustígs og skjólveggs er gert ráð fyrir beði sem verði c.a. 1,8 m á breidd

Þar yrði trjágróður sem eigendur Sóleyjarima 81 eru tilbúnir til að gróðursetja, t.d. birki. Val á gróðri myndi fyrst og fremst miða að því að greinar hamli ekki snjómokstri um svæðið.

Nýtingarhlutfall lóðar fyrir breytingu er allt að 0,7. Ekki er heimilt að auka byggingarmagn á lóð umfram núverandi magn og verður því nýtingahlutfall eftir stækkun lóðar allt að 0,47.

Heimild byggingarmagns verður áfram 210 fm²

Texti úr gildandi deiliskipulagi, Sóleyjarima 67-81

<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skip>