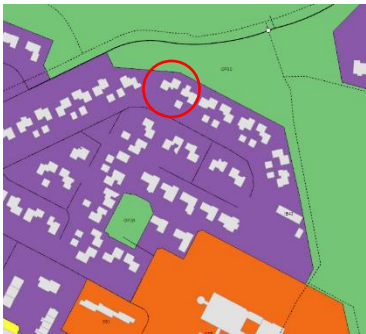




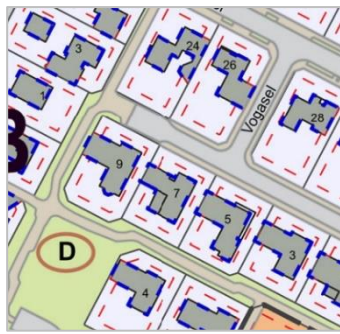
Reykjavík, 13. apríl 2023

Vogasel 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. mars 2023 var lögð fram fyrirspurn Kristjáns Gerhard, dags. 6. febrúar 2023, um breytingar á stiga fyrir aðalinngang hússins á lóð nr. 7 við Vogasel, minnka hæðarmun lóðarinnar og koma fyrir stoðveggjum við lóðarmörk ásamt því að setja auka glugga á kjallara hússins, samkvæmt tillögu/skissum, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. apríl 2023.



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 Vogasel 7 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Seljahverfi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Vogasel 7 er innan skilmálaeiningar 6.2.4 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimild sé fyrir eftirfarandi breytingum:

- 1) Endurnýjun og breytingu á stiga að aðalinngangi
- 2) Stoðveggjum til að stalla hæðir á lóð austan við hús og nýta lóð betur
- 3) Nýjum glugga í kjallara á austurhlíð húss

Skilmálar hverfisskipulags fjalla ekki með beinum hætti um mögulegar breytingar á tröppum eða stigum sem liggja utan á húsi. Þó segir í skilmálalið um *útlitsbreytingar og viðhald*:

„Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.“

Af þeim gögnum að dæma sem fylgja fyrirspurninni verður ekki séð að frumgerð hússins sé raskað óeðlilega með breyttum stiga að aðalinngangi, að því gefnu að byggingarefni taki mið af núverandi húsi. Þó er hér gerð athugasemd við það að nýr stigi nær út fyrir byggingarreit eins og

hann er afmarkaður á hverfisskipulagsuppdrætti (3 m frá lóðarmörkum) en allir hlutar byggingarinnar þurfa að vera innan byggingarreits.

Í skilmálalið hverfisskipulags um útfærslu lóða er fjallað um heimildir til framkvæmda og breytinga á lóðum. Þar koma m.a. fram heimildir til að grafa niður hluta lóðar til að útbúa niðurgrafna verönd en í þessu tilfalli er tæplega um slíkt að ræða. Í raun verður ekki séð að um sé að ræða umtalsverðar breytingar á fyrirkomulagi lóðarinnar. Ekki verður heldur séð að breytingarnar hafi áhrif á hagsmuni aðliggjandi lóðarhafa við Vogasel 5. Því eru ekki gerðar athugasemdir við að útbúnir séu stoðveggir og lóðin stölluð líkt og sýnt er á teikningum.

Minnt er á að í skilmálum hverfisskipulags kemur fram að vanda þarf allan frágang á lóðum, leita leiða til að minnka sem minnst gróður á lóð og tryggja gegndræpi lóðarinnar. Einnig er skýrt kveðið á um að lóðarhafar skuli hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum.

Að lokum telst nýr gluggi í kjallara á austurhlið hússins ekki raska frumgerð hússins mikið ef hæðarsetning, stærð og hönnun tekur mið af núverandi gluggum kjallara á sömu hlið. Því er ekki gerð athugasemd við slíka breytingu.

Alla skilmála hverfisskipulags og önnur skipulagsgögn má finna á slóðinni <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/> og ýmsar leiðbeiningar hverfisskipulags, s.s. um útfærslu lóða, á slóðinni <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar/>.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á breytingar á stiga að aðalinngangi eins og þær eru sýndar á teikningum sem fylgja fyrirspurninni þar sem stigi og handrið ná út fyrir byggingarreit sem afmarkaður er 3 m frá lóðarmörkum.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að útbúnir séu stoðveggir og að lóðin stallist frá norðri til suðurs við austurgafli hússins.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að útbúinn sé nýr gluggi í kjallara á austurhlið hússins svo fremi að hæðarsetning og útlit taki mið af núverandi gluggum kjallara á sömu hlið.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi