

Dags.: 16.02.2023

Varðar: Garðsstaðir 36, viðbygging, tengibygging og geymsla - USK22122952

Skoðað var erindi sem vísað var frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 24. janúar 2023 þar sem sótt er um leyfi til að reisa viðbyggingu, tengibyggingu og geymslu suðaustan við núverandi hús, úr krosslímdum timbureiningum, einangrað og klætt læstri zink klæðningu að utanverðu, tengibygging milli húss og viðbyggingar er gler, við hús á lóð nr. 36 við Garðsstaði.



Skipulagslegstaða: Lóðin er á íðbúðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í gildi er deiliskipulag „Staðahverfis“ samþykkt 7.1.1997 og skilmálar. **Skilmálar fyrir lóðina, húsagerð E-1, eru í meginatriðum eftirfarandi:**

- Heimilt er að byggja einbýlishús á einni hæð, húsagerð E-1.
- Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu allir byggingarhlutar standa innan þeirra þ.m.t. bílageymsla, svalir, garðstofa, anddyri og stigahús.
- Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð í sérþýli, auk þess er gert ráð fyrir einu gestabílastæði í götu.
- Hámarks grunnflötur húss er 250 m².
- Mesta hæð á mæni er 5 m.
- Mesta hæð langveggja er 3,5 m.

Forsaga: Hjá skipulagsfulltrúa var fjallað um fyrirspurn sama eðlis sumarið 2021. Þann 7. júlí var málið afgreitt eftirfarandi: „Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7. júlí 2021 samþykkt“. Umsögn og niðurstaða var eftirfarandi:

..... Samkvæmt skipulagsskilmálum Staðahverfis eru húsagerði frjálslar að öðru leyti en því sem mæliblöð, hæðarblöð og skilmálar segja til um. Byggingarreitir eru skilgreindir á mæliblöðum og skulu allir hlutar byggingar standa innan þeirra, þ.m.t. bílageymsla, svalir, garðstofa, anddyri og stigahús. Þar skal hámarksgrunnflötur húss vera 250 m². Núverandi hús eru 148 m², með viðbyggingu myndi hann verða 221,3 m². Þar sem viðbygging er innan núverandi byggingarreits og nær ekki hámarksgrunnfleti eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

Til meðhöndlunar er byggingarleyfisumsókn þar sem eftirfarandi umsögn kemur fram:

„Aðalupprættir samræmast ekki gögnum skilað inn í fyrirspurn til skipulagsfulltrúa. - Núverandi breyting samræmist ekki umsögn skipulags, þ.e. allir byggingarhlutar skulu vera innan byggingarreits. - Svo virðist vera að gildandi skipulag visar í að byggingarreitir sé að finna í mæliblaði, ef svo er, þá er möguleiki á að innfærður byggingarreitir inn á aðalupprætti hönnuðar sé ekki á réttum stað. Þ.e. Mál á teikn. er 4,765m í byggingu og stendur reitur þar fyrir utan, en á mæliblaði er það 5,0m í byggingarreit. - Lagt er því til að vísa erindi til umsagnar skipulagsfulltrúa.“

Niðurstaða: Farið var yfir gögn umsóknarinnar og er niðurstaðan eftirfarandi:

- Á fyrirspurnar teikningum er byggingareitur sýndur en ekki málsettur og því reiknað með að hann sé réttur.
- Í umsókn hefur viðbygging stækkað til suðvesturs er þó enn innan byggingarreits og byggingarmagns heimilda.
- Þakúthengi fer út fyrir byggingareit til suðvesturs að hluta
- Þm hefur minnkað 211,7

Fara þarf yfir hvort byggingareitur sé réttur samanber mæliblað og að mannvirki, fyrir utan þakúthengi, séu innan hans, að öðru leiti eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir, þ.e.a.s. ekki er gerð athugasemd við að þakúthengi fari að hluta til út fyrir byggingareit. Þar sem nokkur landhalli er í lóðinni er óskað eftir að betur verði gerð grein fyrir aðlögun að landi bæði í grunnmynd, svo sem sýna hæðarlínur og stoðveggi og sniðum m.a. að þau sýni land milli lóðarmarka.

f.h. skipulagsfulltrúa

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri.