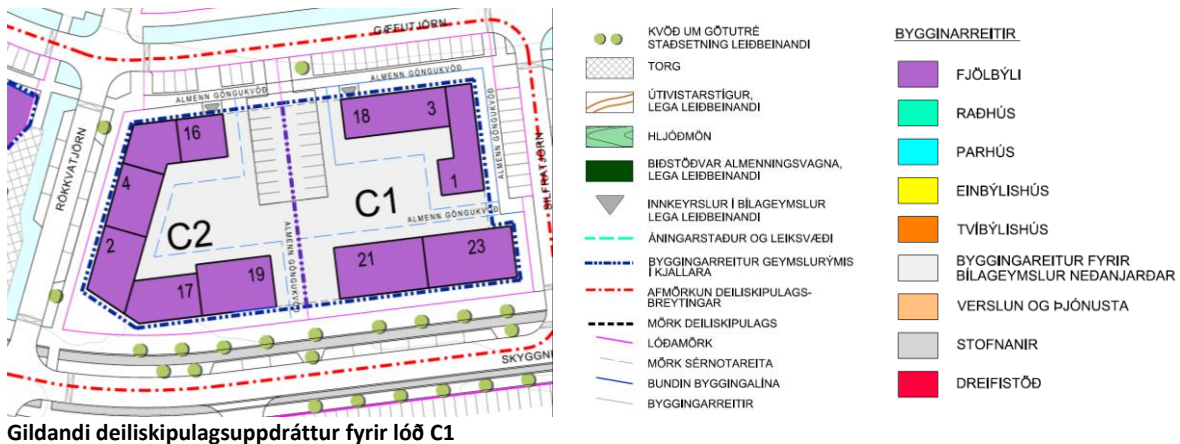


Mál: Skyggisbraut 21-23, Silfratjörn 1-3/ Gæfutjörn 18 - (fsp) breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. janúar 2023 var lögð fram fyrirspurn VR Blæs leigufélags slhf., dags. 3. janúar 2023, ásamt bréfi Glámu-Kím dags. 3. janúar 2023, og viðbótarupplýsingum, dags. 6. janúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 21-23 við Skyggisbraut og nr. 1-3 við Silfratjörn/nr. 18 við Gæfutjörn sem felst í að heimilt verði að svalir skagi 160 cm út fyrir húshliðar í stað 60cm, stækka byggingarreiti beggja lóða og byggja einnar hæða anddyri við norðurhlið Skyggisbrautar 21-23, gera útitröppur sem tengjast hjóla- og vagnageymslu á Gæfutjörn 18 og endurskoða uppgefna hæðarkóta bygginga, samkvæmt uppd. Glámu-Kím, dags. 30. desember 2022.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Umrædd lóð er óbyggð fjölbýlishúsaloð.



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur fyrir lóð C1

Skipulagsleg staða:

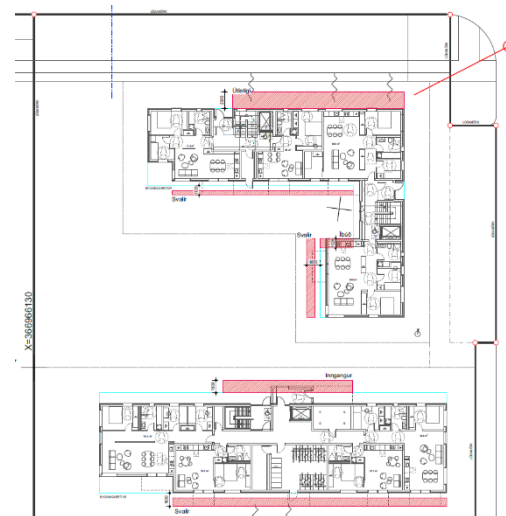
Reitur C1 (afmarkaður af Gæfutjörn, Silfratjörn, Skyggisbraut og reit C2) er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB58, Úlfarsárdalur íbúðarbyggð, í borgarluta 10 Grafarholti – Úlfarsárdal.

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í Borgarráði þann 3. október 2017. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina var samþykkt í Skipulags- og samgönguráði þann 29. maí 2019.

Fyrirspurn:

Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa um hvort breyta megi deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar C1 á eftirfarandi hátt:

- Að svalir skagi 160 sm út fyrir byggingarreit
- Stækkun á byggingarreit á Skyggisbraut 21-23 út í lóðina, garðmegin, fyrir anddyri.
- Stækkun á byggingarreit á Silfratjörn 1-3
- Á Gæfutjörn 18 verði heimilað að byggja útitröppur sem tengjast munu hjóla- og vagnageymslu í kjallara hússins. Tröppurnar verði staðsettar norðan við húsið milli þess og gangstéttar við Gæfutjörn.
- Endurskoðun á aðkomukótum bygginga
- Breyting á bílastæðabókhalda þannig það verði 1 stæði á hverja íbúð.



Mynd úr fyrirspurn



Reykjavík

- g) Að öll bílastæði verði ofanjarðar.
- h) Að heimilt verði að hafa skábrautir og tröppur við innganga í stigahús utan byggingarreits sem hluta lóðarfrágangs.
- i) Heimilt verði að færa til byggingarmagn milli staðfanga svo framarlega sem byggingarmagn, húshæðir og fjöldi íbúða sé í samræmi við heimildir deiliskipulags fyrir reitinn í heild.
- j) Sami aðili megi hanna fleiri en eitt hús á lóðinni.

Umsögn:

Fyrirspurnin leggur til breytingu á deiliskipulagsupphætti, skilmálum og skilmálatöflu. Hér verður fyrirspurn svarað í þeirri röð sem kemur fram hér að framan.

- a) Ekki eru gerð athugasemd að breyta deiliskipulagi þannig að svalir skagi 160 cm út fyrir byggingarreit svo framarlega sem þær fara ekki út yfir lóðarmörk. Við hönnun og útfærslu þarf að gæta að birtuskilyrðum innanhúss vegna staðsetningar og stærðar svala.
- b) Ekki er gerð athugasemd við að breyta deiliskipulagi þar sem gerður er byggingarreitur fyrir anddyri garðmegin á Skyggisbraut 21-23. Slíkur byggingarreitur hefur skilyrta hæð og notkun.
- c) Ekki er gerð athugasemd við að breyta deiliskipulagi og stækka byggingarreit á Silfratjörn 1-3
- d) Ekki er gerð athugasemd að gerður verði byggingarreitur við Gæfutjörn 18 í breytingu á deiliskipulagi, fyrir útitröppur við inngang í kjallara með rampa fyrir hjól og barnavagna. Slíkur byggingarreitur hefði skilyrta notkun.
- e) Aðkomukótar koma fram á hæðarblaði. Ekki er þörf að breyta þeim í deiliskipulagi. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að breyta hæðarblaði svo framarlega sem bygging er aðlöguð að landi.
- f) Ekki eru gerð athugasemd við að kröfu fyrir fjölda bílastæða verði breytt í deiliskipulagi þannig að 1 stæði verði á íbúð. Bent er á að krafa um um fjölbreytileika í gerðum og stærðum íbúða mun standa óbreytt áfram.
- g) Ef hægt er að koma 36 bílastæðum fyrir án þess að ganga á gróðurpekju á garðsvæði, er ekki gerð athugasemd við að deiliskipulagi verði breytt þannig þau séu öll ofanjarðar. Þar sem bílastæði eru á lóðarmörkum, þarf að skoða hönnun og útfærslu þeirra til samræmis við hönnun og útfærslu bílastæða á aðliggjandi lóð. Bent er á að ekki verður fallið frá kröfum um gróðurpekju og dvalarsvæði lóða sem fram koma í gildandi deiliskipulagsskilmálum.
- h) Ekki er fallist á að heimilt verði í deiliskipulagi að hafa skábrautir og tröppur við inngang í stigahús utan byggingarreits. Aftur á móti er ekki gerð athugasemd við að gerður verði sér byggingarreitur fyrir tröppur og skábrautir sem eðlilegur hluti af byggingunni með deiliskipulagsbreytingu. Slíkur byggingarreitur hefur skilyrta notkun.
- i) Ekki er gerð athugasemd um að heimild fyrir að færa byggingarmagn milli byggingarreita og staðfanga með breytingu á deiliskipulagi svo framarlega sem hæðir húsa og heildarbyggingarmagn breytist ekki. Ekki verður heimilt að breyta fjölda íbúða.
- j) Ekki er gerð athugasemd við að breyta deiliskipulagi þannig að sami mannvirkjahönnuður geti hannað alla uppbyggingu lóðarinnar.

Niðurstaða

Lóðarhafa er heimilt að láta vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi á eigin kostnað, þó með þeim skilyrðum sem fram koma í umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

