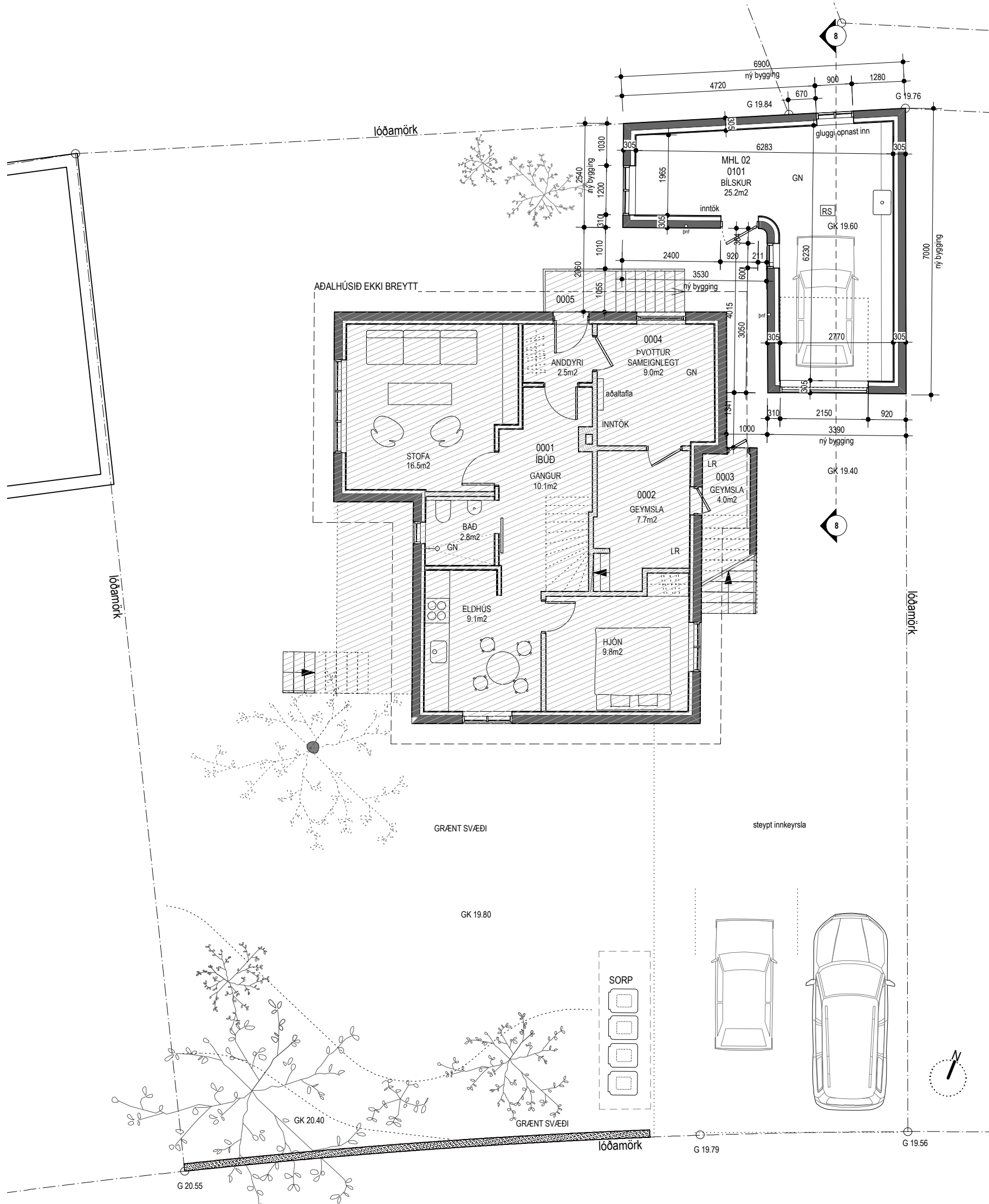


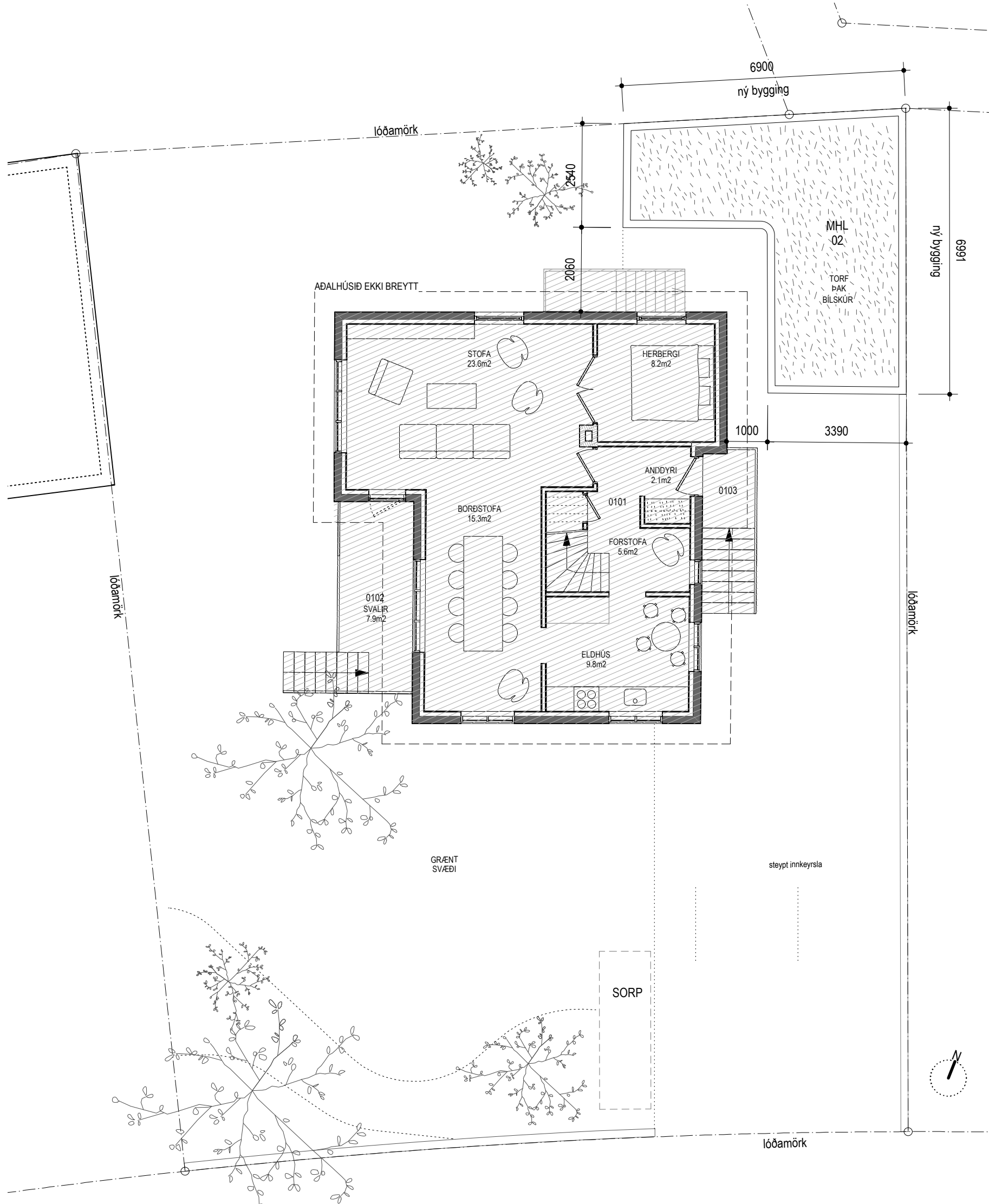


Skráningartafla: Landnúmer: L108326					Skrásetjari: Anna Leoniak Kennitala: 030680-2869 Dags.: 19.8.2020															
Matshlutanúmer: 02					Ág. fa: 4.01b															
Uppskipting og lýsing					Stærðir															
D0 Lokun	D1 Rými hæð-röð	D2 Notkun texti	D3 Höfuð- flokkun	D4 Eignar- hald	D5 Botnflotur m²	D5M Milliflotur m²	D6 Stigar m²	D7 Op m²	D8 Brúttóflotur m²	D9 Brúttóflotur sh < 1,8	D10a Salarhæð min	D10b Salarhæð max	D11 Brúttó rúmmál m³	D12 Nettóflotur m²	D16 flatarmál m²	skiptarúmm áls	D17 Skipta- rúmmál m³			
		Matshluti			32,6	0,0	0,0	0,0	32,6	0,0			97,8	25,2	32,6		75,600			
		Botn											6,5							
A	01 0101	1. hæð bilskúr	B	0101	32,6	0,0	0,0	0,0	32,6	0,0			91,3	25,2	32,6					
					32,6	0,0	0,0	0,0	32,6	0,0	3,00	3,00	91,3	25,2	32,6	3,00	75,600			
Athugasemdir																				
Sameignir sumra																				
Eignarhald																				
	Eignar- hald	Notkun texti	flatarmál m²	Skiptarúmmál Séreign m³	Séreign og sameign m³															
	0101	bilskúr	32,6	75,600	75,600															
		Alls	32,6	75,600	75,600															

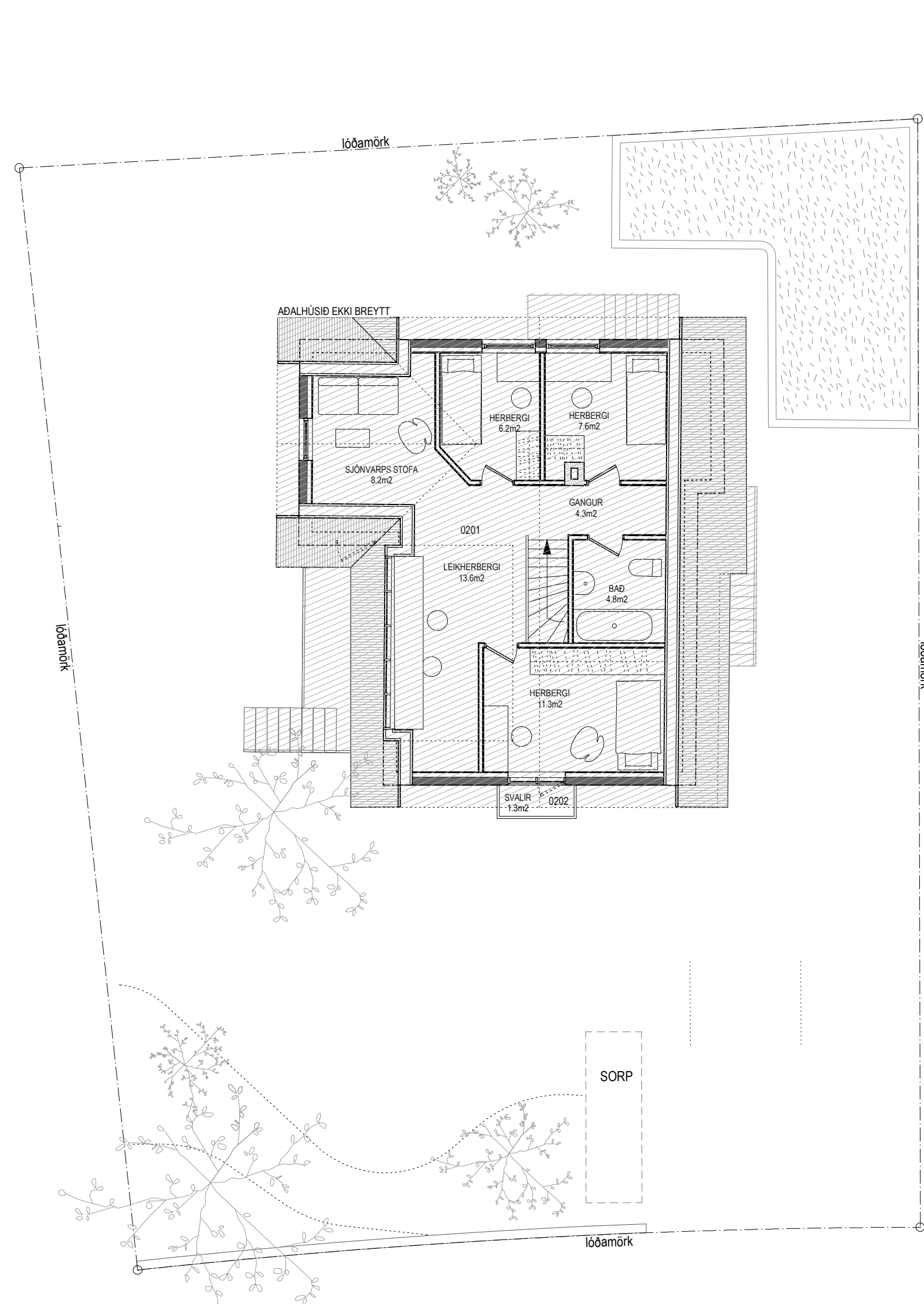
[illegible]



1 GUNNMÝND - KJALLARI
mkr: 1:100



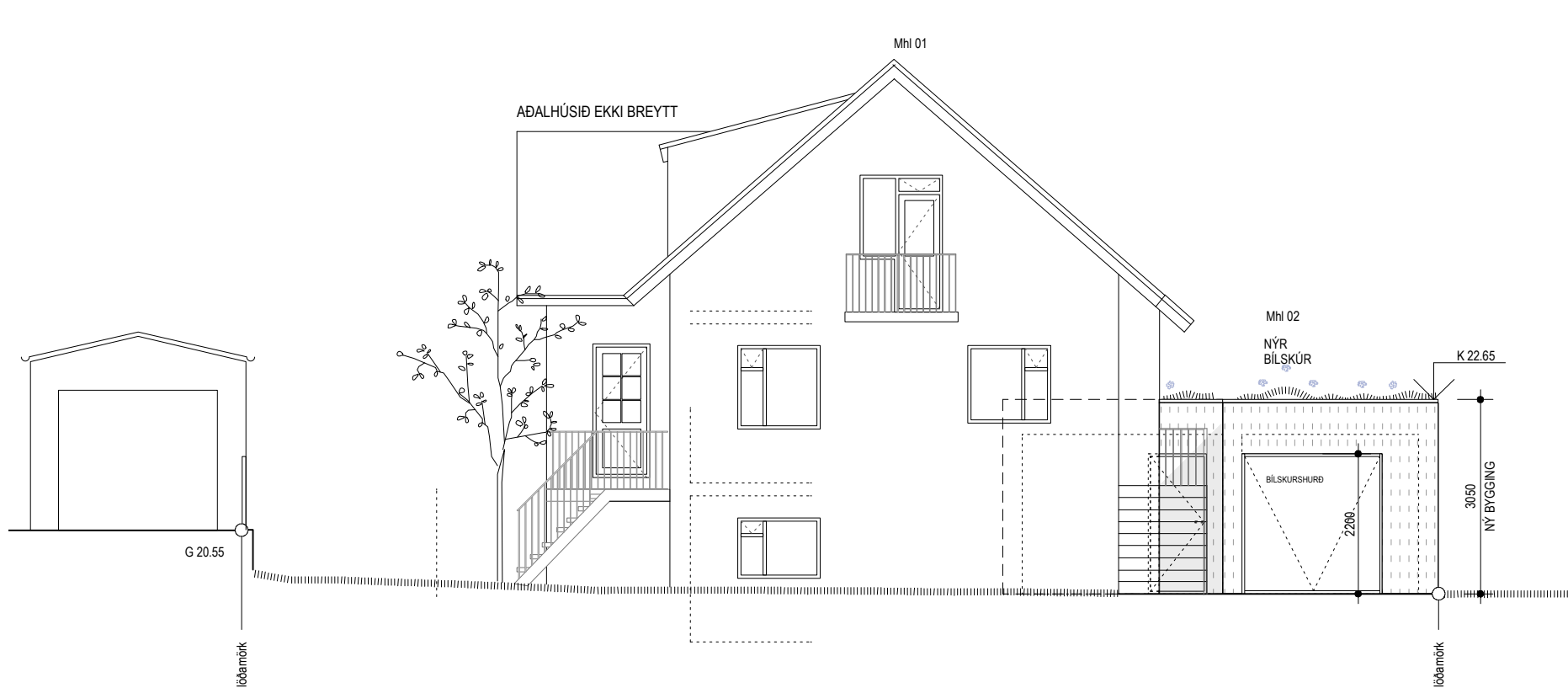
2 GUNNMÝND - 1.HÆÐ
mkr: 1:100



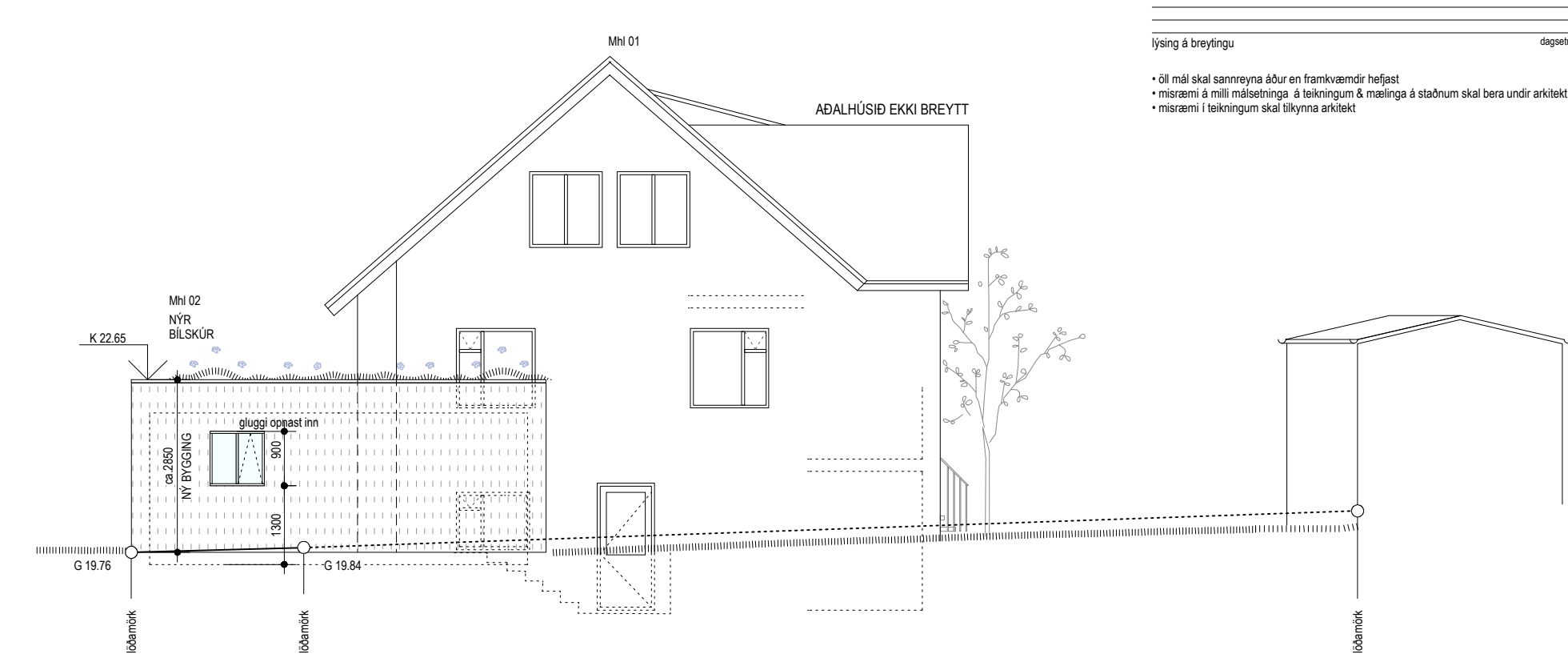
3 GUNNMÝND - RIS HÆÐ
mkr: 1:100



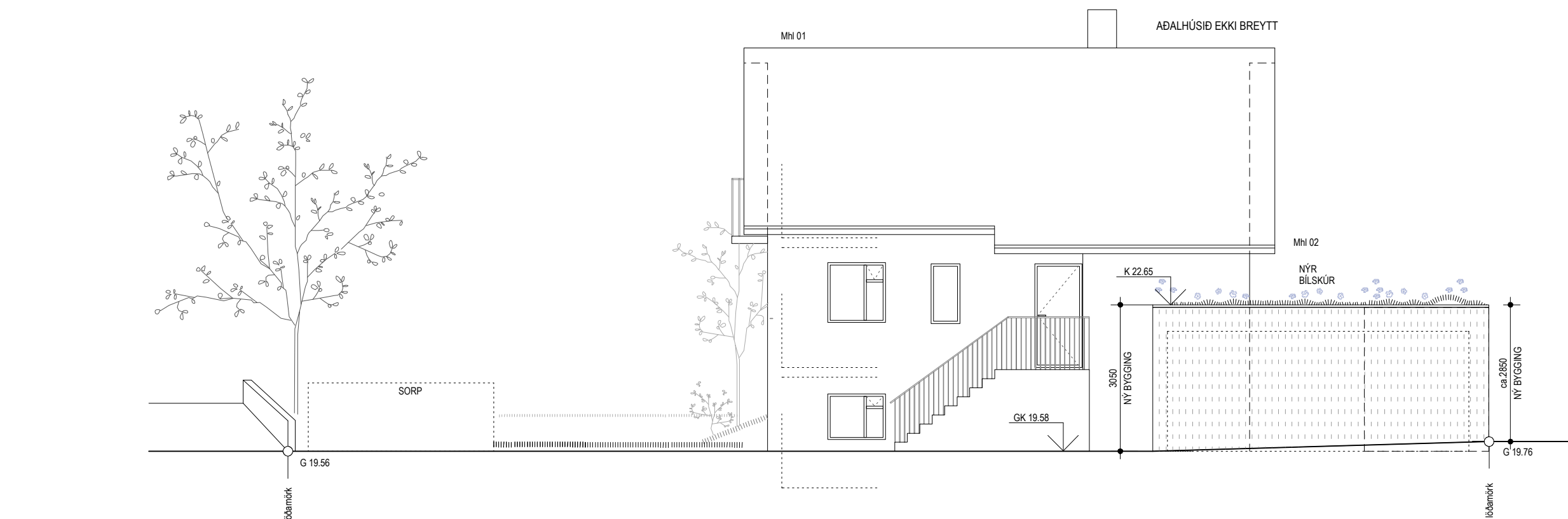
4 ÚTLIT - VESTUR
mkr: 1:100



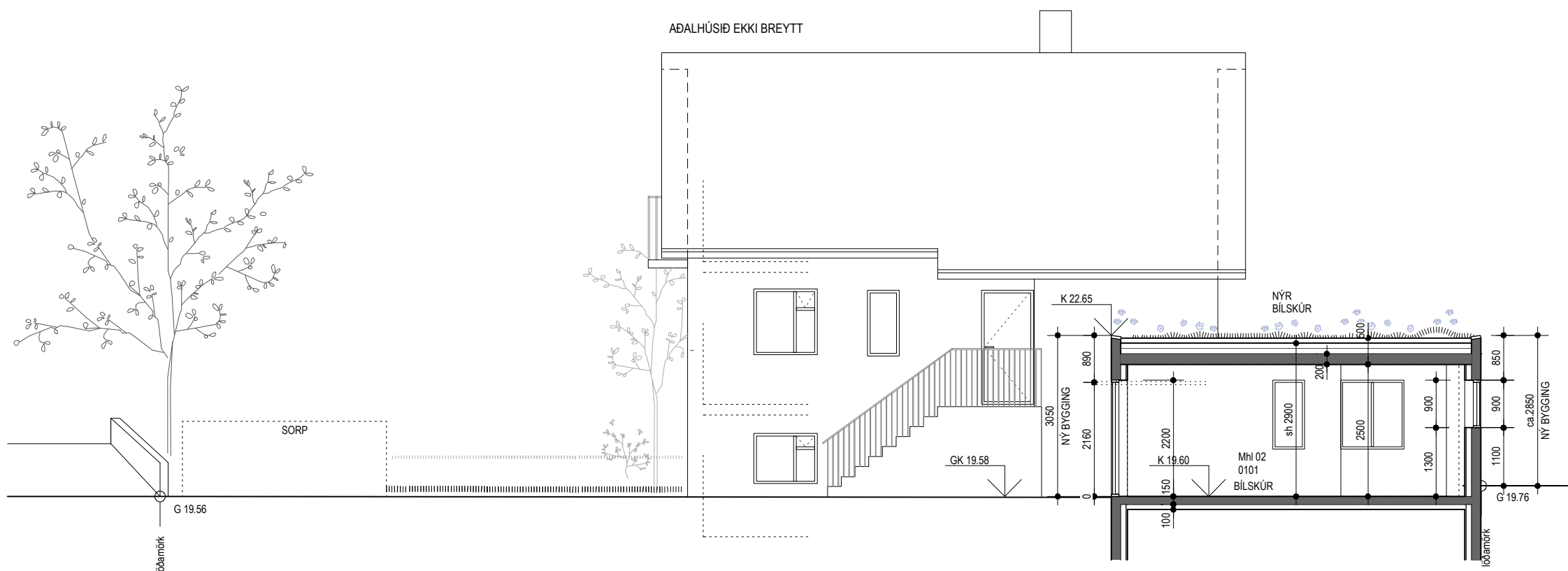
5 ÚTLIT - SUBUR
mkr: 1:100



6 ÚTLIT - NORÐUR
mkr: 1:100



7 ÚTLIT - AUSTUR
mkr: 1:100



8 SNEIBING
mkr: 1:100

	K
	D
	B
	A
	sr

ljósing á breytingu

dagsetning

- öll mál skal samþykkaður áður en framkvæmdir hefjast
- málari á milli málari og á teikningum & málari á staðnum skal bera undir arkitekt
- málari á teikningum skal bera undir arkitekt

verk TUNGUVEGUR 12, 108 REYKJAVÍK
NYR BILSKUR

teikning sýnir
málari
verkið
hönnun hönnuð
teiknað / yfirlit
dagsetning

Anna Leona arkitekt FAI

h: 630660-2969

001
verk

A1.02
teikning

breyting



	E
	D
	C
	B
	A
visina à brevinoiu	dagsehting
	br

- Öll mál skal sannreyna áður en framkvæmdir hefjast
missemi á milli málsetninga á teikningum & mælinga á stöðnum skal bera undir arkitekt.
missemi í teikningum skal blikvna arkitekt



Reykjavík, 30. október 2020

Tunguvegur 12 – grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 1. september 2020 þar sem sótt er um leyfi til þess að byggja steinsteyptan bílskúr, mhl.02, á lóð nr. 12 við Tunguveg, samkvæmt uppdr. Önnu Leoniak dags. 26. júlí 2020 og 26. ágúst 2020.

Erindið var grenndarkynnt frá 21. september 2020 til og með 19. október 2020.

Eftirtaldir sendu inn athugasemdir:

1. Jón Viðar Gunnarsson og Ellý Hauksdóttir Hauth dags. 25. september 2020.
-

Jón og Ellý eru eigendur í húsinu Tunguvegur 10 sem á lóð á mörkum Tunguvegar 12. Þau vilja ekki að norður langhlið tilvonandi bílskúrs sé með tveimur gluggum líkt og sýnt er á teikningum. Að þeirra mati ættu gluggar að snúa inn í séreign framkvæmdaraðila en norðurhliðin sem er á lóðarmörkum við Tunguveg 10 ætti að vera heilsteypt án dyra eða glugga. Þar sem um er að ræða bílskúr sé engin þörf á gluggum á norðurhlið þar sem hægt er að raða gluggum og dyrum að vild á suður og vesturhlið fyrirhugaðrar byggingar. Þau telja að gluggar á fyrirhuguðum skúr rýri möguleika þeirra til að nýta lóð sýna til útivistar. Einnig óska þau eftir því að hæð skúrbyggingar sé sem lægst vegna skuggavarps.

SVAR: Engir gluggar eru staðsettir á austurhlið fyrirhugaðs bílskúrs sem liggur að lóð Tunguvegar 10. Ekki erum háa bíleymslu að ræða en það þarf að gera ráð fyrir bílskúrshurð sem hægt sé að aka bíl inn um.

2. Björg Kristín Sigþórsdóttir 19. október 2020
-

Björg er eigandi að húsinu Rauðagerði 53 og gerir athugasemd við eftirfarandi atriði:

- **Glugga á byggingu sem snýr út að Rauðagerði:** Aðrar sambærilegar byggingar er snúa í átt að Rauðagerði/stíg hafa ekki glugga á þeirri hlið. Slíkur gluggi hefur áhrif á næði og ásýnd götummyndar. Eðlilegra væri að gluggar snúi inn á lóð viðkomandi með sambærilegum hætti og er við Tunguvegu 8 og 10. Óskað er eftir því að gluggi verði fjarlægður af teikningu sem snýr að Rauðagerði.
- **Gerð fyrirhugaðrar byggingar:** Bílskúrar eru að alla jafna ekki byggðir L laga heldur eru byggðir til þess að geyma bíla sem hafa annað lag. Hún telur miklar líkur á að umrædd bygging verði notuð sem íbúð m.a vegna orðalags um innri skiptingu veggja sem bendir til þess að notkun eigi að vera íbúð frekar en bílskúr.
- **Stærð byggingar og staðsetning:** Að hennar mati er bílskúrin óeðlilega stór miðað við bílskúr auk þess að staðsetning hans sé of nálægt lóðarmörkum.

- **Hæð byggingar:** Hæð byggingar sé hærri en sambærilegar byggingar sem snúa að Rauðagerði/stíg. Óskað er eftir að fyrirugaður bílsúr verði 50 cm lægri eða hann niðurgrafinn sem því nemur og ekki hærri en 2,5 metrar. Tunguvegur 12 stendur hærra við Rauðagerði en t.a.m. Tunguvegur 8 og 10.
- **Þak byggingar:** Ekki til samræmis við aðrar byggingar í götunni en gert er ráð fyrir grasi á þaki byggingar sem breytir ásýnd og heildar yfirbragði götunnar. Hún óskar efir því að fallið verði frá því að hafa gras á þaki bílskúrs.
- **Farið er fram á að bygging verði til samræmis um að það sé verið að byggja bílskúr.**
- **Ónæði:** Mikilvægt er að lóð sé afgirt frá Rauðagerði þannig að ónæði myndist ekki vegna byggingar sem gæti verið hagnýtt sem íbúð. Einnig er gerð athugasemd við að búið sé að færa ruslatunnur þannig að þær verði tæmdar frá Tunguvegi en ekki Rauðagerði.
- **Framkvæmdir:** Gerð er krafa um að framkvæmdir séu unnar frá Tunguvegi en ekki Rauðagerði.
- **Samráð:** Eðlilegt hefði verið að eigendur Tunguvegar hefðu ráðfært sig við eigendur þ.m.t. Rauðagerðir 53 áður en málið var lagt til kynningar.
- **Fjarlægð frá lóðarmörum:** Bílskúr verði 2 metra frá lóðarmörkum.
- **Aðgengi:** Tryggt verði að aðgengi frá Rauðagerði verði ekki til staðar þar sem álag eykst m.a. vegna bílastæða. Óskað er eftir að girt verði á milli Tunguvegar og Rauðagerðis þar sem gerð verði kvöð um að aðgengi verði eki heimilað frá Rauðagerði heldur einungis frá Tunguvegi.
- **Breyting á afnotum lóðar:** Hún mótmælir í heild sinni þessari fyrirhugaðri breytingu á afnotum lóðar þ.e. án samráðs á fyrri stigum málsins.
- **Bílastæði:** Mikilvægt er að notkun verði bílskúr en verði breytingar þar á er mikilvægt að gert sé ráð fyrir bílastæðum vegna breyttrar notkunar Tunguvegar megin.

SVAR:

Gluggi á norðurhlið bílskúrsins snýr að göngustíg en ekki inn á lóð Rauðagerðis 53 og hefur ekki áhrif á götummynd. Í samþykktum aðaluppdráttum frá 1966 er teiknaður samskonar bílskúr og nú er sótt um byggingarleyfi fyrir eða L-laga. Ekkert við hönnun bílgeymslunar gefur til kynna annað en þar sem almennt er gert ráð fyrir í bílgeymslum.

Hæðir bílskúra þurfa að miðast við nauðsynlega hæð innkeyrsluhurðar og burðarvirki og þakfrágang fyrir ofan. Þak bílskúrs er flatt líkt og á öðrum bílskúrum í Tunguvegi, ekki er tekið undir að gras á þakinu muni hafa teljandi áhrif á ásýnd eða heildarútlit götunnar.

Ekki er aðkoma að lóðinni frá Rauðagerði nema um göngustíg og er ekki heimilt að nýta hann til aðkomu eða framkvæmda. Byggingarleyfisumsókn sýnir ekki aðkomu frá Rauðagerði.

Varðandi samráð þá er þeim sem hyggja á framkvæmdir sjálfsvald sett hvort þeir kynni hugmyndir að fyrirhuguðum framkvæmdum fyrir nágrönnum en það er ekki skylt að gera það, enda er tilgangur grenndarkynningar að veita nágrönnum og þeim sem hagsmuna kunna að hafa að gæta tækifæri til að koma að athugasemdum.

Almennt eru byggingarreitir stakstæðra bílageymslna með úthliðar í lóðarmörkum og er það í fullu samræmi við byggðarmynstur Tunguvegar. Slíkt er þó alltaf skoaðað út frá aðstæðum. Ekki stendur til að breyta/ bæta við aðgengi frá Rauðagerð og ekki er um breytta notkun að ræða á lóðinni. Ekki er verið að fjölga íbúðum og því er ekki hægt að sjá að aukin umferð verði við framkvæmdina. Á lóðinni er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum, ekki er heimild til að fjölga bílastæðum eða bæta við innkeyrslu inn á lóðina.

3. Helgi Kristján Pálsson dags. 19. október 2020.

Helgi er eigandi Rauðagerðis 55 sem er með lóðarmörk að Tunguvegi 12. Hann telur ljóst að þegar hönnun og teikningar eru skoðaðar að ekki er verið að reisa bílskúr heldur lítið einbýli á lóð. Hann nefnir nokkur atriði þess til ábendingar:

- Gluggar á öllum hliðum húss sé ekki algengt á bílskúrum.
- Gólfhiti
- Innveggir

Helgi bendir sérstaklega á að L, laga hönnun á bílskúrnum verði til þess að hann fái 21 m² vegg á lóðarmörkum og veltir fyrir sér hvort leyfilegt sé að reisa slík mannvirki beint á lóðarmörk, þar sem ekki megi reisa girðingu á milli lóða sem er hærri en 1,8 metrar. Hann telur að fyrirhuguð bygging muni rýra verðgildi Rauðagerðis 55 og óskar hann því eftir að þessari tillögu verði hafnað. Verði hún samþykkt muni hann neyðast til að leita réttar síns eftir öðrum leiðum.

SVAR:

Í byggingarleyfisumsókn er ekkert sem bendir til þess að um íbúð verði að ræða.

Almennt eru byggingarreitir stakstæðra bílgeymslna með úthliðar í lóðamörkum og er það í fullu samræmi við byggðamynstur Tunguvegar. Slíkt er þó alltaf skoðað út frá aðstæðum.

Sá veggur sem snýr að lóðarmörkum Rauðagerðis 55 eru rúmir 11 m².

Bent skal á að í þéttbýli geta íbúar ávalt vænst þess að einhverjar breytingar veðri gerðar í nánasta umhverfi þeirra. Í þessu samhengi er bent á ákvæði 51. gr. skipulagslaga en þar kemur fram að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að vermæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Niðurstaða:

Lagt er til að tillögunni verði breytt eftirfarandi:

- Vegghæð bílskúrs sé ekki hærri en 2,7 m.

Að öðru leiti verði tillagan samþykkt óbreytt.

Veitur benda á að færsla á heimalögnum er á kostnað lóðarhafa.

F.h. skipulasfulltrúans í Reykjavík

Hulda Einarsdóttir sérfræðingur/B.a Arkitekt