

USK Skipulag

Frá: Þórður Steingrímsson <thordur@kanon.is>
Sent: fimmtudagur, 21. janúar 2021 10:10
Til: USK Skipulag; Sólveig Sigurðardóttir
Afrit: Atli Bragason
Efni: Úlfarsbraut 112-málskot

Góðan dag

Þann 11.12.2020 var tekin fyrir á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa fyrirspurn Atla Bragasonar, dags. 7.12.2020, um breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdalshverfis, upprunalega samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd þann 22. september 2004, í borgarstjórn þann 19. október 2004 og auglýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. maí 2005, með síðari tíma breytingum. Fyrirspurnin snerist um að í stað aðalíbúðar og aukaíbúðar verði gerðar tvær íbúðir sem sjálfstæðar eignir. Bílastæði á lóð verði áfram í samræmi við heimild skipulags um aukaíbúð, þ.e. 3 stæði.

Fyrirspurninni var svarað með bréfi dags. 21.12.2020 þar sem tekið var neikvætt í erindið með vísan í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18.12.2020

Hér með er óskað eftir málskoti.

Rökstuðningur:

Heimild vegna aukaíbúðar er þegar til staðar í skipulagsskilmálum. Ekki verður nein fyrirsjáanleg aukning á umferð við að aukaíbúð verði gerð að séreign.

Um er að ræða rúmgóða lóð með miklu leyfilegu byggingarmagni í nánd við fjölþætta nýbyggða hverfisþjónustu. Þá virðist lítill áhugi hafa verið fyrir því sl. áratug að byggja stórt einbýli á lóðinni.

Fordæmi eru fyrir því að einbýlishúsum hafi verið breytt í tvíbýlishús við Gefjunar- og Lðunnarbrunn auk fleiri breytinga, m.a. Úlfarsbraut 84-94 og 100-110 þar sem í báðum tilvikum var einni lóð með 6 raðhúsum breytt í tvær lóðir fyrir fjölbýlishús og íbúðum fjölgað í 12.

f. hönd Atla Bragasonar

Þórður Steingrímsson, arkitekt FAÍ

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4213 • gsm 696 6863 • www.kanon.is

Úlfarsbraut 112 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. desember 2020 var lögð fram fyrirspurn þórðar Steingrímssonar dags. 7. desember 2020 ásamt bréfi dags. 1. desember 2020 um breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr 112 við Úlfarsbraut sem felst í að gera tvær íbúðir á lóð í stað einbýlishúss.

Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Hverfið er eitt af yngstu hverfum borgarinnar og er í uppbyggingu og þróun. Úlfarsbraut 112 liggur í suðvesturjaðri deiliskipulagssvæðisins að grænu og opnu svæði á tvær hliðar með miklu útsýni.



Kort Úlfarsbraut 112 og nágrenni.



Deiliskipulagsuppdráttur. Skilgreindar sérbýlislóðir merktar gular.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Úlfarsbraut 112 á skilgreindu íbúðarsvæði þ98 í borgarhluta 9 Grafarholti – Úlfarsárdal.

Deiliskipulag

Heildardeiliskipulag fyrir uppbyggingu í Úlfarsárdal var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í borgarráði þann 3. október 2017.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til að heimila tvær sjálfstæðar íbúðir að Úlfarsbraut 112, í stað einbýlishúss með heimild fyrir aukaíbúð sbr. skilmála deiliskipulagsins, kafla 2.2.3:

„Í einbýlishúsum, þar sem það á við samkvæmt mati embættis byggingarfulltrúa, er heimilt að gera aukaíbúðir í einbýlishúsum. Aukaíbúð skal tilheyra aðalíbúð og verður ekki skilgreind eða skráð sem sérstök eign. Ef heimild til aukaíbúðar verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.“

Árið 2017 var svæðið allt rýnt og deiliskipulag endurskoðað. Í einum af upphafsköflum greinargerðar með deiliskipulaginu eru taldar upp helstu breytingar frá upphaflegu deiliskipulagi frá árinu 2004, m.a. eftirfarandi tvær:

- Heimild veitt til að breyta einbýlishúsum við Gefjunar- og lðunnarbrunn í tvíbýlishús.
- Heimild veitt fyrir aukaíbúðum í einbýlishúsum.



Ekki voru skilgreindar heimildir til að breyta einbýlishúsalóðum við Úlfarsbraut í tvíbýli.

Í þessum hluta hverfisins eru ekki margir möguleikar fyrir einbýlishúsaheimildir og því skal halda í þær sem eftir eru til að viðhalda fjölbreytni í húsagerð.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í að breyta skilmálum deiliskipulagsins til að heimila tvær sjálfstæðar íbúðir á sérbýlislóðinni Úlfarsbraut 112.

Heimilt er að gera aukaíbúð sbr. gildandi skilmála en áfram skal vera um eitt fasteignanúmer (hús í einni eigu) að ræða.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri