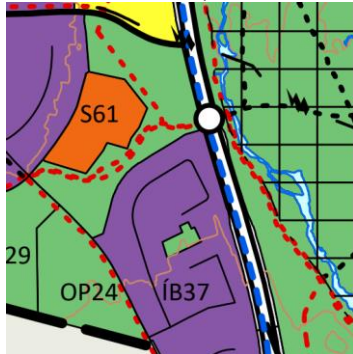


Blesugróf 30 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. desember 2022 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 29. nóvember 2022 þar sem sótt er um leyfi til að byggja steinsteypt, einnar hæðar einbýlishús á lóð nr. 30 við Blesugróf.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags frá 2005



Afstöðumynd dags. 15.11.2022

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. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Blesugróf nr. 30 í skilgreindri íbúðarbyggð (IB37).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Blesugróf samþykkt í skipulagsráði 28.9.2005 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 21.12.2005 ásamt síðari breytingum. Í sérskilmálahluta skipulagsupphráttar er kveðið skýrt á um eftirfarandi fyrir lóð nr. 30: **Blesugróf 30: hámarkshæð gólfkóta 1. hæðar er k=17,60**

Nýleg skilmálabreyting fyrir lóðina var birt í B-deild Stjórnartíðinda 25. febrúar 2021. Í breytingunni fólst að breytt var texta í skilmálum varðandi byggingarmagn og jókst þar af leiðandi nýtingarhlutfall til samræmis við lóðarleigusamninga:

Breytingin felst í því að breytt er texta í skilmálum varðandi byggingarmagn og þar af leiðandi breytt nýtingarhlutfall. Ástæða breytingarinnar er uppgengi byggingarmagn í lóðarleigusamningi.

Texti gildandi skilmála fyrir Blesugróf nr. 30 er svo hljóðandi:

Leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð er 0,4. Sé kjallari undir húsi, að hluta til eða öllu leyti hækkar leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð í 0,45. Hámarksbyggingarmagn á lóð er 300 m².

Tillaga að breyttum texta í skilmálum fyrir Blesugróf nr. 30 er svo hljóðandi:

Tillagan hljóðar upp á að auka nýtingarhlutfall sem fer úr 0,4 í 0,477 miðað við 290m² byggingarmagn.

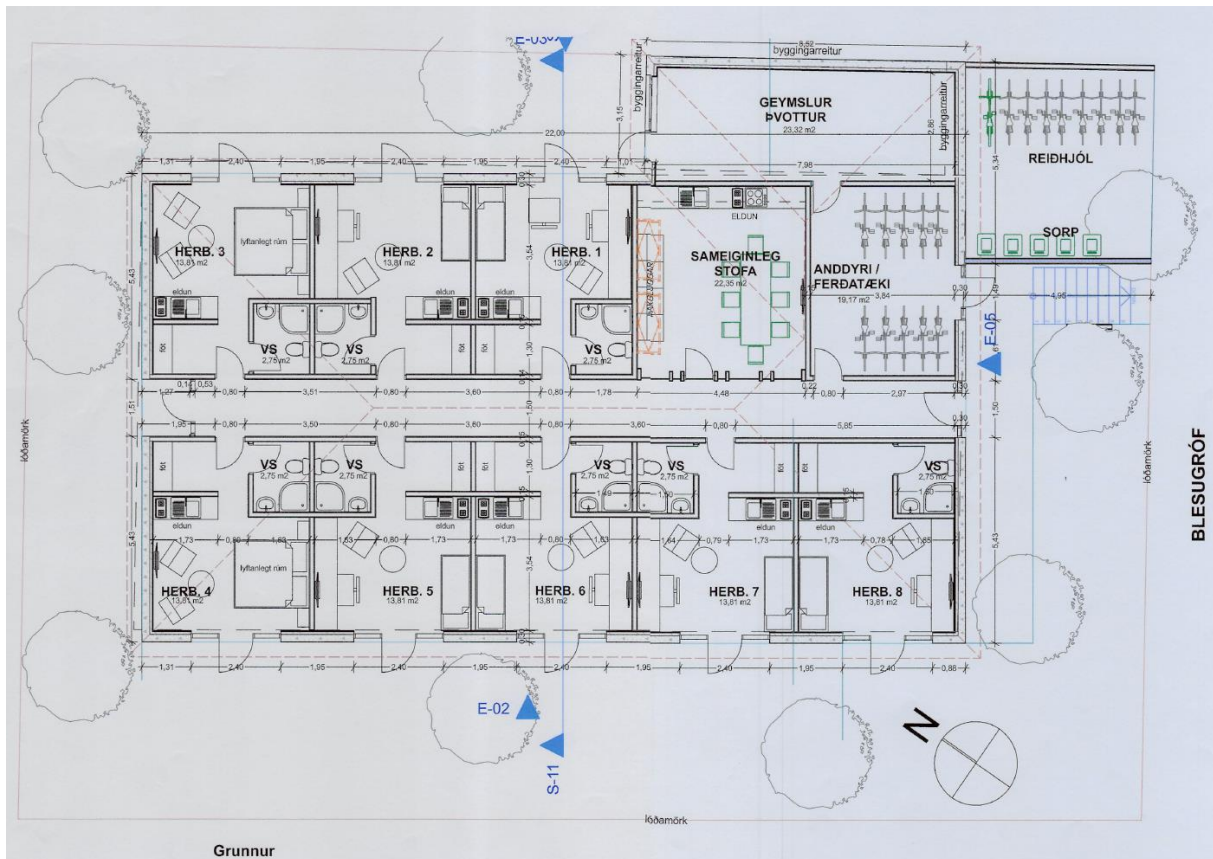
Heimilt er að grafa frá hliðum húss sem nemur ¼ af lengd langhliða húss.

Umsögn

Sótt er um byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi fyrir stórfjölskyldu sem hefur tamið sér vistvænan og sjálfbæran lífsstíl. Um er að ræða 8 einstaklingsherbergi með eigin baði og eldhúsi, líkt og um stúdentagarð sé að ræða, sambyli eða fjölbyli. Því er ekki hægt að fallast á að um sé að ræða einbýlishús.

Hönnuði er bent á að:

- byggingarmagn fer upp fyrir gildandi heimildir, sjá skilmálabreytingu
- bygging fer út fyrir aðliggjandi lóðamörk (nr. 28)
- ekki er heimilt að koma fyrir geymslum / þvottaherbergi á sérmerktum byggingarreit undir bílskúr
- kóti aðalhæðar er nokkuð undir leyfilegum kóta samkvæmt gildandi deiliskipulagi ekki í samræmi við skipulag
- ganga frá mælingu byggingareits frá lóðamörkum



Grunnmynd aðkomuhæðar dags. 15.11.2022



Suðvesturhlið (að ofan) og norðausturhlið, dags. 15.11.2022

Niðurstaða

- Neikvætt sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt