

Varðar: Vesturbrún 2, byggingarleyfi

Skoðað var erindi sem vísað var frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 31. janúar 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja stakstæðan, staðsteyptan bílskúr við lóðarmörk, einangraðan að innanverðu og útveggir múraðir, bygging er sunnan við hús í eigu íbúðar 01-0101, í húsi á lóð nr. 2 við Vesturbrún.



Skipulagsleg staða:

Lóðin er á íbúðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og hafa byggingarleyfisumsóknir vegna breytinga á húsum á svæðinu því verið grenndarkynntar, sé fallist á þær.

Núverandi aðstæður/byggðamynstur:

Byggðamynstur á þessum reit er þannig að flest húsin eru stakstæð og standa á miðri lóðinni til norð/austurs nær götu að Vesturbrún þannig að lóðirnar sem snúa til suðvesturs nýtast sem andrými/dvalarsvæði. Byggðamynstrið á aðlægum lóðum til vesturs er öfugt þar standa húsin innar í lóðinni meira til austurs þannig að andrýmið/dvalarsvæðið er að Kleifarvegi einnig til suðvesturs.

Á þessum götureit að eru 16 lóðir, við flest þeirra hafa verið byggðar bílgeymslur ýmist tengdar/innbyggðar eða stakstæðar. Þar sem bílgeyslur eru stakstæðar eru þær norðan við megin húsið, litlar með flötu þaki og aðlægar húsinu.

Forsaga: Árið 2021 var fjallað um fyrirspurn sama eðlis, málið var dags 02.07.2021 afgreitt eftirfarandi: „Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. júlí 2021 samþykkt.“ **Umsögn og niðurstaða hennar var:**

„Eins og hér að ofan kemur fram þá er bygging bílgeymslna hluti byggðamynsturs svæðisins og þess sem reikna má með varðandi þróun þeirra í ljósi þess er bent á eftirfarandi. **Mikilvægt er að:**

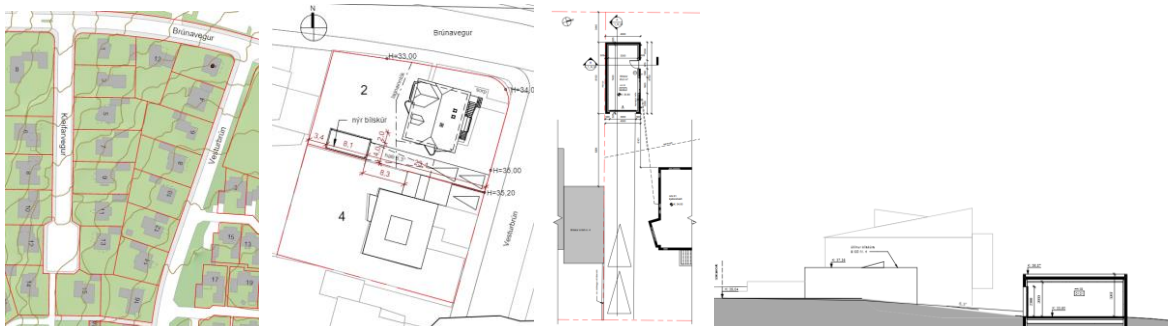
- Bílgeymslan samræmist almennt yfirbragði bílgeymslna á svæðinu og fari húsinu vel. Form bílageymsla á svæðinu er almennt þannig að þær eru í lágmarksstærð/hæð og þak er flatt.
- Bent er á að samþykki allra eigenda þarf fyrir breytingum á húsinu og sátt þarf að vera um útfærsluna. færsla lagna og breytingar á gangstétt/götu eru á kostnað lóðarhafa og þarf að vinna í samráði við viðeigandi aðila svo sem Veitur og Reykjavíkurborg.
- Gott er að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa þegar gróf útfærsla liggur fyrir, þannig að hægt sé að leggja mat á óskir um útfærslu áður en til fullnaðarhönnunar kemur.

Fallist er á það að betur fari á því að staðsetja bílgeymslu sunnan megin við Vesturbrún 2 en norðan megin þar sem lóðin liggur að Brúnavegi til norðurs og ekki er æskilegt að fjölga inn/út keyrslum inn á þann veg.

Niðurstaða: Þar sem það er hluti byggðamynsturs að byggja bílgeymslur við hús á reitnum og ágætlega þykir fara á því að staðsetja hana m.t.t. fyrirspurnarinnar þá er tekið jákvætt í fyrirspurnina. Útfærslan verður metin þegar gögn liggja fyrir og byggingarleyfisumsókn verður grenndarkynnt þegar hún liggur fyrir og sátt verður um hana. Bent er á umsögn hér að ofan m.t.t. útfærslu.“

Umsóknin nú:

Sótt er um að byggja stakstæða bílgeymslu innarlega á lóðinni, aðlægt lóðarmörkum til suðvesturs þannig að innkeyrslan er 23,4 m inn í lóðina. Stærð bílskúrsins er 32,4 m² og hæð hans 3,267 m. Bílgeymsla aðlægs hús nr 4 er aðlægt húsi þannig að sú bílgeymsla sem óskað er eftir að byggja er ca 17 m innar á lóðinni. Nokkuð mikill landhalli er í lóðinni þannig að hæðamunur frá lóðarmörkum að bílgeymslunni er 1,44 m.



kort byggðamynstur

umsókn tillaga

Umsögn:

Sú tillaga sem sótt er um samræmist ekki byggðamynstri svæðisins samanber lýsingu á því hér að ofan og er því ekki fallist á þá útfærslu sem sótt er um. Stærð bílgeymslunar og form fellur hinsvegar vel að því. Ekki barst fyrirspurn til skipulagsfulltrúa með grófri útfærslu, eins og mælt var með í umsögn skipulagsfulltrúa dags 02.07.23, þannig að hægt væri að leggja mat á óskir um útfærslu áður en til fullnaðarhönnunar kæmi.

Niðurstaða

Ekki er fallist á tillöguna endurskoða þarf hana þannig að bílgeymslan sé nær götunni og falli betur að byggðamynstri svæðisins. Endurskoðuð tillaga verður grenndarkynnt berist hún.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri.

„Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.“