



Reykjavík 7. apríl 2006
lagf. 26.05.06

Blesugróf
Tillaga að breytingu á skipulagsskilmálum Blesugrófar,

dags. 26. júlí 2005, lagf. skv. áb. frá Skipulagsstofnun 21. 11.05

Skipulag Blesugrófar m.s.br. var samþykkt í skipulagsráði 28.09.2005 og gildistaka auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 21.12.2005.

Gildandi skipulagsskilmálar - fyrir breytingu

„6.7 Nýtingarhlutfall:

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.

Verði hús rífið gildir nýtingarhlutfallið 0,4 án kjallara / 0,45 með kjallara, þó svo að nýtingin á lóðinni fyrir niðurrif hafi verið hærri.“

Skipulagsskilmálar eftir breytingu

„6.7 Nýtingarhlutfall:

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.

Verði hús rífið gildir nýtingarhlutfallið 0,4 án kjallara / 0,45 með kjallara, þó svo að nýtingin á lóðinni fyrir niðurrif hafi verið hærri.“

Greinargerð með breytingu:

Breytingin felst í að takmarkandi ákvæði um 300 m² hámarksbyggingarmagn á lóð er felld niður. Ekki er talið nauðsynlegt að takmarka stærðir húsa við 300 m² m.a. þar sem byggðin er blönduð og í skipulaginu eru ákvæði um fjölda íbúða og hámarkshæðir húsa sem ýmist heimila eina eða tvær hæðir. Að öðru leyti gildir samþykkt skipulag óbreytt þ.e. skipulagsuppráttur, greinargerð og skilmálar.

Blesugróf er hverfi sem hefur verið í byggingu síðan á fimmta áratug síðustu aldar og er byggðin blönduð hvað varðar stærðir húsa, byggingarefni, ástand og staðsetningu húsa á lóðum. Eitt af helstu einkennum byggðarinnar eru einnar til tveggja hæða einbýlishús, mest er þó um einnar hæðar hús með mænispaki. Eitthvað er um aukaíbúðir í húsunum. Eitt af meginmarkmiðum skipulagsins er m.a. að stuðla að hæfilegri endurnýjun og búa þannig um hnútana að uppbygging og breytingar geti gerst á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er.

Samþykkt um skipulag

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, m.s.br. var samþykkt í Skipulagsráði þann 7. júní 2006.

Tillagan var grenndarkynnt frá 21. apríl 2006 með athugasemdafresti til 19. maí 2006.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 7. júlí 2006.

Helga Þrúnaðsdóttir

Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingu þessa.

Leiðbeinandi skilmálar fyrir lóðirnar;

- Blesugróf 23 - st.gr. 1.885.102,
- Jöldugróf 5 - st.gr. 1.885.508,
- Bleikargróf 11 - st.gr. 1.889.014.

Staðsetning:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur eru lóðirnar staðsettar á íbúðarsvæði. Samkvæmt Hverfaskipulagi borgarhluta 5, eru lóðirnar staðsettar í Blesugróf. "Hverfið hefur verið í byggingu síðan á fimmta áratugnum en var ekki skipulagt fyrir en um 1965. Byggðin er því mjög blönduð hvað varðar stærðir húsa, byggingarefni, ástand og staðsetningu húsa á lóðum. Samkvæmt skipulagi skal byggja einnar hæðar einbýlishúsi á lóðum".

Stærðir lóða skv. mæliblaði:

- Blesugróf 23 = 639m².
- Jöldugróf 5 = 571m².
- Bleikargróf 11 = 593m².

Skipulag/Skilmálar:

Deiliskipulag Blesugrófar var upphaflega samþykkt af bæjarráði 29. ágúst 1961. Breyting var gerð á skipulaginu og það samþykkt 29. maí 1967, uppfært 1. júlí 1971. Samkvæmt skipulagi skal hámarksstærð húsa ekki vera meiri en 600m³.

Núverandi ástand:

Blesugróf 23: Skv. fasteignarmati er núverandi íbúðarhús byggt árið 1940, stærð 45.6m², nýting 0.07. Ein íbúð er í húsinu.

Jöldugróf 5: Óbyggt er á lóðinni.

Bleikargróf 11: Óbyggt er á lóðinni.

Tillaga:

- **Blesugróf 23:** Lagt er til að núverandi hús verði rífið, (sjá einnig umsögn Árbæjarsafns 29. janúar 1998) og að byggt verði einnar hæða steinsteypt íbúðarhús á lóðinni, með innbyggðri eða sambyggðri bifreiðageymslu.
- **Jöldugróf 5:** Lagt er til að byggt verði einnar hæðar steinsteypt íbúðarhús með innbyggðri eða sambyggðri bifreiðageymslu.
- **Bleikargróf 11:** Lagt er til að byggt verði einnar hæðar steinsteypt íbúðarhús með innbyggðri eða sambyggðri bifreiðageymslu.

Á lóðunum er leyfilegt að gera kjallara, þar sem aðstæður leyfa, en innan marka hámarksrúmmáls í skipulagi, sem er 600m³.

Skilmálar v. Blesugrófar 23:

- Íbúðarhúsið og bifreiðageymslan skulu reist innan byggingarreits. Sjá gildandi mæliblað.
- Í húsinu verði ein íbúð.

- Bifreiðageymslan skal vera norð-austanmegin á lóðinni.
- Gera skal ráð fyrir tveimur bifreiðastæðum á lóðinni norð-austanmegin.
- Mænispak skal vera á íbúðarhúsi sem og bílskur, sbr. hús nr. 21 við Blesugróf.
- Ekki er til hæðarblað af lóðinni, er því miðað við að hæsti punktur húss frá gangstétt fari ekki yfir 4.0 metra.
- Við hönnun húss, skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götunynd.
- Nánari útfærsla skal unnin í samráði við Borgarskipulag.

Skilmálar v. Jöldugrófar 5:

- Íbúðarhúsið og bifreiðageymslan skulu reist innan byggingarreits. Stærð byggingarreits 10x15.5metrar. Sjá gildandi mæliblað.
- Í húsinu verði ein íbúð.
- Bifreiðageymslan skal vera austanmegin á lóðinni sambyggð eða innbyggð.
- Gera skal ráð fyrir tveimur bifreiðastæðum á lóðinni austanmegin.
- Mænispak skal vera á íbúðarhúsi, sbr. Jöldugróf 7.
- Þar sem ekki er til hæðarblað af lóðinni, er miðað við að hámarks mænishæð húss sé mitt á milli hámarks mænishæðar húsa nr. 3 og 7 við Jöldugróf.
- Við hönnun húss, skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götunynd.
- Nánari útfærsla skal unnin í samráði við Borgarskipulag.

Skilmálar v. Bleikargrófar 11:

- Íbúðarhúsið og bifreiðageymslan skulu reist innan byggingarreits. Stærð byggingarreits 10x15 metrar. Sjá gildandi mæliblað.
- Í húsinu verði ein íbúð.
- Bifreiðageymslan skal vera austanmegin á lóðinni.
- Gera skal ráð fyrir tveimur bifreiðastæðum á lóðinni austanmegin.
- Mænispak skal vera á íbúðarhúsi sem og bílskur.
- Ekki er til hæðarblað af lóðinni, er því miðað við að hæsti punktur húss frá gangstétt fari ekki yfir 4.0 metra.
- Við hönnun húss, skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götunynd.
- Nánari útfærsla skal unnin í samráði við Borgarskipulag.

Blesugróf – st.gr. 1.885 og 1.889

Hannað: Ragnhildur Ingólfsdóttir, arkitekt
Dags: 15. janúar 1999
Mælikvarði: 1:000 og 1:500