

Reykjavík 20.01.2022

Fyrirspurn um óverulega breytingu á deiliskipulagi Holtahverfi norður vegna uppbyggingar við Þursaholt 5,7 og 9

Fyrir hönd lóðarhafa, SS byggir kt. 620687-2519, óska Yrki arkitektar, kt. 560997-3109, eftir breytingu á deiliskipulagi Holtahverfis norður vegna uppbyggingar á lóðum við Þursaholt 5, 7 og 9.

Fyrirspurnin snýr að eftirfarandi atriðum:

1. Aukið nýtingarhlutfall til að ná fram fjölbreyttari og betri íbúðartýpum.
2. Sameiginlegur bílakjallari fyrir lóðirnar 5,7 og 9.
3. Fá heimild til að byggja svalir og þakkanta að hámarki 1.8m út fyrir byggingareit

1. Aukið nýtingarhlutfall lóða

Við forhönnun bygginga fyrir lóðirnar höfum við rekið okkur á það að skilmálar um nýtingarhlutfall eru fullþröngir til að ná viðunandi gæðum. Óskum við eftir því að hækka nýtingarhlutfall lóðanna skv. töflu hér að neðan.

Staðsetning	Lóð m ² skv. dsk	Núgildandi nýtingarhlutfall	Ósk um nýtt nýtingarhlutfall
Þursaholt 5	1.025	1,0	1,2
Þursaholt 7	1.008	1,0	1,2
Þursaholt 9	855	1,15	1,42

Stefnt er að því að byggja upp þrjú alveg eins fjölbýlishús í stærð og íbúðafjölda á þessum lóðum. Það er okkur mikilvægt að framfylgja helstu stefnum og ákvæðum deiliskipulagsins varðandi lágreista byggð, gæði íbúða, uppbrots og aðlaga byggingar að staðháttum ásamt fleiri þáttum. Á þessum lóðum munu rísa eins og kveðið er á um í deiliskipulaginu 4. hæða fjölbýli þar sem efsta hæðin er inndregin.

Með auknu nýtingarhlutfalli er ekki verið fara út fyrir núgildandi byggingareiti, heldur er verið að vinna vel innan þeirra marka á öllum lóðum.

Þessi breyting mun ekki breyta ásýnd byggðarinnar, þar sem farið er eftir markmiðum deiliskipulags að öðru leiti.



2. Sameiginlegur bílakjallari

Óskað er eftir að byggja sameiginlegan bílakjallara fyrir lóðirnar. Heildarstærð sameinaðs bílakjallara myndi ekki fara yfir samanlagða hámarksstærð bílakjallara í núgildandi skilmálum deiliskipulags.

Samanlögð hámarksstærð bílakjallara lóðanna er $512.5+504+427.5 = 1.444\text{m}^2$

Samkvæmt fyrstu drögum í forhönnun yrði sameiginlegur bílakjallari vel innan þeirra marka.

Nýtingarhlutfall bílakjallara fer yfir mörk á lóð 7, en mun vera undir mörkum á lóðum 5 og 9. Engu að síður er samanlögð stærð bílakjallara undir samanlögðu hámarki.

Lagnakvöðin sem liggur meðfram útjaðri lóðanna í suðurenda gerir það ómögulegt að koma fyrir innkeyrslu á hverri lóð og nýting bílgeymslu verður ekki góð.

Kostirnir við þessa lausn eru fyrst og fremst þeir að hafa eina innkeyrslu í bílakjallara í stað þriggja sem veitir meira öryggi ásamt því sem ásýnd lóðanna mun ekki breytast. Minna pláss ofanjarðar fer í innkeyrslur.

3. Heimild til að byggja svalir og þakkanta allt að 1,8m út fyrir byggingareit í stað 1,5m

Í skilmálum deiliskipulags segir: „Útbyggðir gluggar, svalir og þakkantar mega fara allt að 1,5 m út fyrir byggingareit, en ekki út fyrir lóðarmörk.“

Umhverfið í kring um lóðirnar er fallett og þá sérstaklega útsýnið til norðurs og austurs. Húsin munu standa ágætlega þétt og viljum við tryggja það að við föngum þetta einstaka útsýni sem lóðirnar hafa upp á að bjóða, ásamt því að teygja okkur enn frekar mót helstu sólaráttum. Til þess að ná fram fyrrnefndum markmiðum, óskum við eftir að fá að byggja svalir og þakkanta út um allt að 1,8m út fyrir byggingareit. Áfram verða svalir innan lóðamarka.

