

Ósk um óverulega breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Hlíðarhvarf 21

Rökstuðningur fyrir óverulegri breytingu á deiliskipulagi

Við óskum eftir heimild til að víkja lítillaga frá byggingarreit á lóðinni að Hlíðarhvarfi 21 vegna hönnunar og uppbyggingar á einnar hæðar einbýlishúsi.

Samkvæmt gildandi skipulagi er heimilt að byggja allt að 297 m² hús á tveimur hæðum á lóðinni. Við höfum hins vegar ákveðið að byggja hús á einni hæð, með heildarflatarmáli 184,8 m². Með þessari nálgun verður byggingarmagn verulega undir leyfilegu hámarki, og húsið mun hafa minna rýmislegt og sjónrænt umfang en tvílyft bygging.

Vegna þess að við viljum forðast óhentuga og ósveigjanlega ferkantaða grunnmynd, og þess í stað skapa heilsteypa og vel skipulagða byggingu, er nauðsynlegt að víkja lítillaga frá byggingarreit á afmörkuðum stöðum, einkum á bakhlíð hússins. Þetta gerir okkur kleift að nýta það byggingarmagn sem heimilt er á einni hæð, án þess að skerða gæði hönnunar eða nýtingu lóðarinnar.

Byggingarreiturinn sjálfur er 185,44 m² (12,2 x 15,2 m), sem gerir það torvelt að nýta heimilað byggingarmagn á einni hæð innan reitsins, nema með mjög formföstum og ósveigjanlegum lausnum. Nýtingarhlutfall lóðar verður 0,30 (hámark skv. deiliskipulagi er 0,46).

Áhrif á umhverfi og nágranna

- **Austurhlíð hússins** verður öll innan byggingarreits.
- **Suðurhlíð hússins** verður öll innan byggingarreits.
- **Vesturhlíð hússins** fer út fyrir byggingarreit, samtals 13,5 m². 1,9 m þar sem það er mest (6,8 m²) og 0,8 m þar sem það er minna (6,7 m²).
- **Norðurhlíð hússins** fer 1,0 m út fyrir byggingarreit að mestu leiti, samtals 11,2 m².

Umbeðin frávik eru því í raun eingöngu á norður og vesturhluta lóðarinnar, sem snýr að Arnarnesvegi. Þar er ekki fyrirhuguð byggð, heldur aðeins göngustígur, og því má fullyrða að umbeðin frávik hafi engin áhrif á útsýni, birtuskilyrði eða skuggavarp hjá nágrennum.

Enginn nágrenni er fyrir aftan húsið, og næsti nágrenni að norðan er í talsverðri fjarlægð.

Nágrenni að suðurhlíð gæti jafnvel notið góðs af fyrirhugaðri staðsetningu hússins, þar sem það mun veita aukið skjól fyrir norðanátt, ásamt því að fjarlægð milli húss og lóðarmarka verður meiri.

Við teljum að fyrirhugað frávik frá deiliskipulagi sé mjög óverulegt, bæði í umfangi og áhrifum og í samræmi við markmið um vandaða og hagkvæma nýtingu lóða. Frávikið mun ekki raska hagsmunum nágranna né valda neikvæðum umhverfisáhrifum og teljum enn fremur að breytingin sé í fullu samræmi við 2. og 3. mgr. 43. greinar Skipulagslaga og óskum eftir að málið hljóti afgreiðslu í samræmi við 3. mgr. 43. greinar Skipulagslaga.

Við vonumst til jákvæðrar afgreiðslu og höfum fulla trú á að fyrirhuguð framkvæmd falli vel að heildarsvip og skipulagi svæðisins.

F.h. lóðarhafa

Sigurður H. Ólafsson, byggingafræðingur BFÍ – 898 2297

43. gr. Breytingar á deiliskipulagi.

☐ Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi og skal þá fara um breytinguna eins og um nýtt deiliskipulag sé að ræða. Þó er ekki skylt að taka saman lýsingu, skv. 1. mgr. 40. gr., vegna breytinga á deiliskipulagi.

☐ Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vísir frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis. [Sveitarstjórn skal senda Skipulagsstofnun samþykktu deiliskipulagsbreytingu og birta auglýsingu um samþykkt hennar í B-deild Stjórnartíðinda.] 1)

☐ [Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávík er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.] 2)