Þinghólsbraut 53a

Fyrirspurn um viðbyggingu og hækkun ris

One:23121110

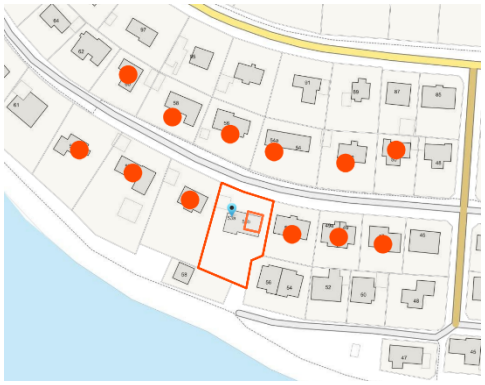
Dags. 16.02.2024 – ***uppfært 22.05.2024 vegna byggingarleyfisumsóknar. one: 24051469***

Minnisblað – Umfjöllun um fyrirspurn

Rammaákvæði 1a - Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða:

Þinghólsbraut 47	0,34		
Þinghólsbraut 49	0,63		
Þinghólsbraut 51	0,44		
Þinghólsbraut 53	0,35		
Þinghólsbraut 53	0,41	Eftir breytingu	
Þinghólsbraut 55	0,27		
Þinghólsbraut 57	0,22		
Þinghólsbraut 59	0,18		
Þinghólsbraut 50	0,47		
Þinghólsbraut 52	0,22		
Þinghólsbraut 54	0,38		
Þinghólsbraut 56	0,3		
Þinghólsbraut 58	0,35		
Þinghólsbraut 60	0,27		
Meðaltal	0,34		

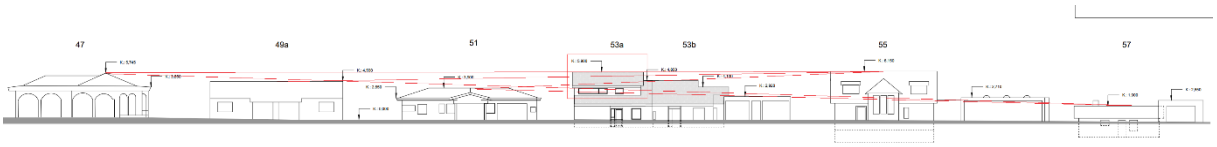


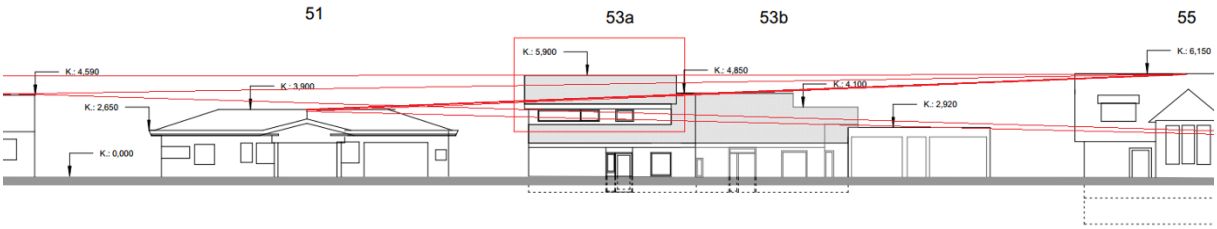
Nýtingarhlutfall fer úr 0,35 í 0,41. Meðaltal nýtingarhlutfalls grenndar er 0,34

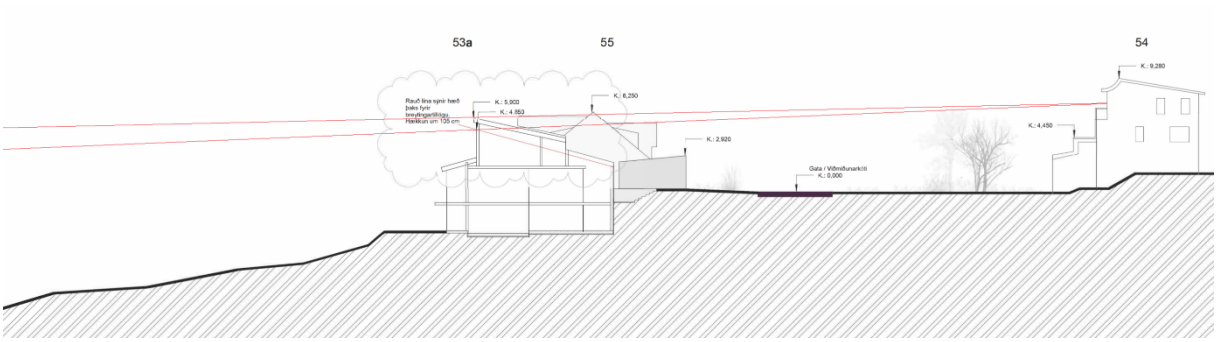
Rammaákvæði 1b - Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Hús hækkar um 1 metra. Á mynd sjást línur dregnar milli húsa sitt hvoru megin við og næstu húsa til austurs.





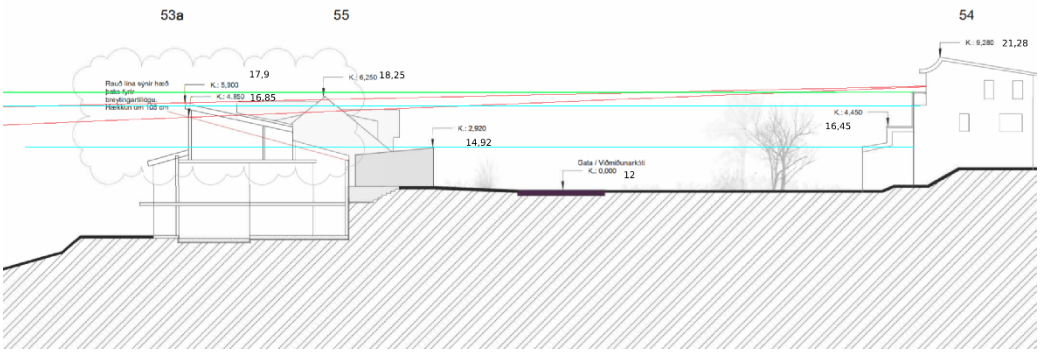


Niðurlag

Hækkun byggingar fer yfir þá línu sem er dregin milli húsa, sitthvoru megin við og tillagan því ekki í samræmi við rammaákvæði 1b. En þar sem ekki er um veruleg grenndaráhrif að ræða og ef litið er á hæðir fleiri húsa í götunni þá er hækkunin, að jafnaði ekki svo mikil.

Skipulagsdeild leggur til að grenndarkynna framlagða tillögu samkvæmt 44. gr. skipulagslaga 123/2010.

uppfært 22.05.2024 vegna byggingarleyfisumsóknar. one: 24051469

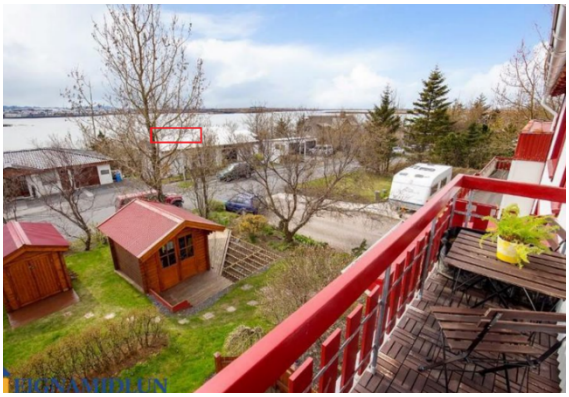


Grænn lína frá hæsta punkti byggingar við Þinghólsbraut 54A sem er um 2 metrum lægra en húsið sem sést í sneiðingunni Þinghólsbraut 54 (rauð lína). Bláar línur eru dregnar í 1,5 metra hæð (augnhæð) frá gólfkóta jarðhæðar og 2. Hæðar húss við Þinghólsbraut 54A og mun því útsýni frá annarri hæð ekki skerðast.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026

Eftir breytingu mun þak Þinghólsbrautar 53A vera rúmum 2 metrum lægra en Þinghólsbraut 54A í stað 3 metrum lægra. Eftir hækkun mun hæðarkóti verða hálfum metra hærri en gólfkóti annarar hæðar við Þinghólsbraut 54A lagt saman við 1,5 metra augnhæð.

	hæðarkóti
Þinghólsbraut 53A	16,85
Þinghólsbraut 53A eftir hækkun	17,9
Þinghólsbraut 54A gólfkóti 2. hæðar, augnhæð	17,4
Þinghólsbraut 53B (samtengt 53A)	16,58
Þinghólsbraut 54A (norðan við 53A)	19,38
Þinghólsbraut 54 (rautt þak)	21,28



Séð frá efri hæð húss við Þinghólsbraut 54 en húsið við Þinghólsbraut 54A er 2 metrum lægra.

Niðurlag – uppfært 22.05.2024

Hækkun byggingar fer yfir þá línu sem er dregin milli húsa, sitthvoru megin við og tillagan því ekki í samræmi við rammaákvæði 1b. En þar sem ekki er um veruleg grenndaráhrif að ræða og ef litið er á hæðir fleiri húsa í götunni þá er hækkunin, að jafnaði ekki svo mikil.

Það er mat skipulagsdeildar að möguleg útsýnisskerðing myndi eiga sér stað fyrir lóðarhafa Þinghólsbrautar 54A en þar sem um litla hækkun er að ræða eða um 1 metra að þá séu grenndaráhrifin ekki verulega íþyngjandi.

Skipulagsdeild leggur til að grenndarkynna framlagða tillögu samkvæmt 44. gr. skipulagslaga 123/2010 fyrir lóðarhöfum nr. 51, 52, 53B, 54, 54A, 55 og 56 við Þinghólsbraut og nr. 54 og 56 við Sunnubraut.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.10 2026