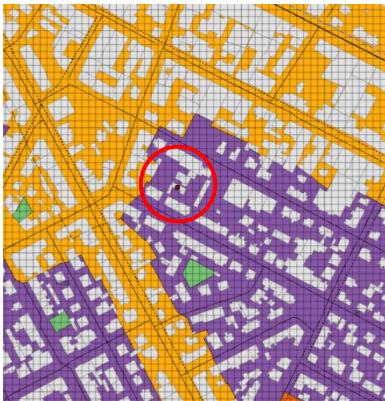
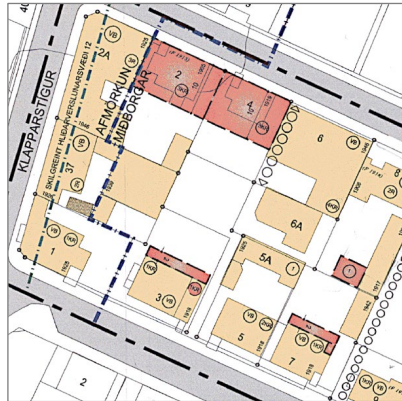


Njálsgata 5A – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

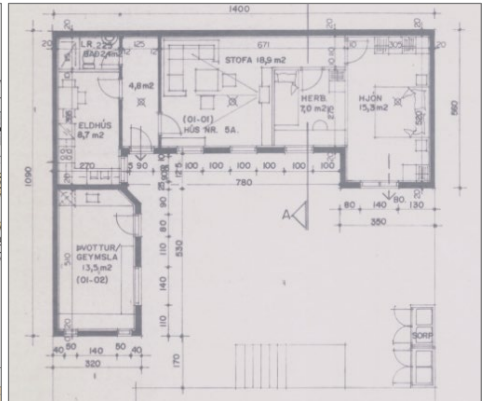
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. janúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Arnars Reynissonar, dags. 13. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.1 vegna lóðarinnar nr 5A við Njálsgötu, sem felst í að heimilt verði að skipta húsinu upp í tvær íbúðir með sitthvort fastanúmerið.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags, 2002.



Grunnmynd húss 1997.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Njálsgata 5A á skilgreindu íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB11, í miðborginni.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn 1.182.1 samþykkt í borgarráði 1.apríl 2003 ásamt áorðnum breytingum.

Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind *Hverfisvernd innan Hringbrautar*. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði ýtrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna. Í því felst m.a. breytingar á ytra útliti bygginga og lóða.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar umsækjanda, hvort hægt sé skipta Njálsgötu 5A í tvær íbúðir með tvö fastanúmer. Hvaða skref þurfi að taka til að ef það er mögulegt.

Njálsgata 5A er einna hæða bygging, staðsteypt klædd með bájárn og er 85,5 m² að stærð og er skráð sem ein íbúð. Eldri hluti byggingar var byggður árið 1923 og byggt við það árið 1943. Húsið stendur á norðurhluta lóðar Njálsgötu 5 og 5A.

Aðeins er hægt að vera með eina aukaíbúð með einu fastanúmeri. Vanda skal við alla hönnun/útfærslu og gæta verður að legu rýmanna innbyrðis m.t.t. dagsbirtugæða.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að búa til aukaíbúð en ekki er heimilt að skipta íbúðunum í tvö fasteignanúmer (tvo eignahluta).

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur.