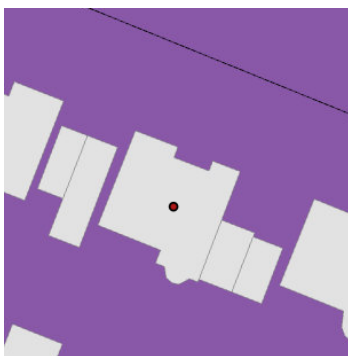




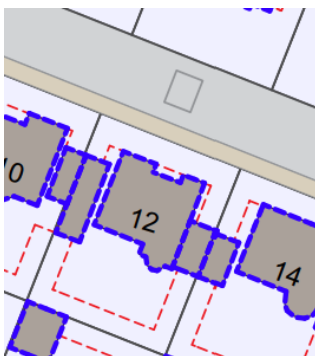
Reykjavík, 10. mars 2025
USK25060191

Úthlíð 12 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 2. september 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að grafa frá sökkulrými og koma fyrir inngang til suðurs og innrétta aukaíbúð í bílskúr, mhl. 03, í eigu íbúðar 0101, koma fyrir svölum ofan á þaki bílskúrs yfir að íbúðarhúsi og meðfram suðurhlíð 1. hæðar á íbúðarhúsi, mhl. 01, á lóð nr. 12 við Úthlíð.



HverfisSKIPULAG.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Götumynd, tekin af Já.is



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 tilheyrir lóðin og byggingin í Úthlíð 12 borgarluta 3 Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði.

HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júní 2024 ásamt síðari breytingum. Lóðin að Úthlíð 12 er staðsett í skilmálaeiningu 3.1.3 skv. hverfisSKIPULAGI.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 12 við Úthlíð er fjöleignahús er í því eru fjórar íbúðir skv. fasteignaskrá. Húsið var byggt árið 1951. Á lóðinni eru að auki tveir bílskúrar, þeir tilheyra íbúð 010101 (bílskúr 030101) og íbúð 010201 (bílskúr 020101), báðir bílskúrar voru byggðir árið 1951.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því hvort að breyta megi notkun bílskúrs 030101 í aukaíbúð, hvort að heimilað sé að grafa frá sökkulrými bílskúrsins og nýta það sem geymslu sem er aðgengileg í gegnum hurð út í garð, hvort koma megi fyrir þaksvölu ofan á bílskúr (030101) og hvort að heimilað sé að koma fyrir svölum út um alrými á fyrstu hæð (íbúð 010101) sem tengjast út í garð og upp á þaksvallir bílskúrsins.



Reykjavík



Aukaíbúð

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að útbúa aukaíbúð, sem er óframseljanleg, í umræddum bílskúr. Í hverfissskipulagi segir undir skilmálaliðnum Íbúðir að heimilt geti verið að útbúa nýjar íbúðir en bent á leiðbeiningar hverfissskipulagsins um fjölgun íbúða.

Mikilvægt er að samþykki fáið frá öllum aðilum húsfélags sem og aðliggjandi lóðarhöfum þar sem að bílskúr er á lóðarmörkum, eins og kemur fram í Hverfissskipulagi.

Samkvæmt hverfissskipulagi mega ekki vera gluggar á þeim veggjum sem snúa inn á aðliggjandi lóðir. Tryggja skal að afnotaréttur íbúða af innkeyrslu skerðist ekki.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við breyttri notkun bílskúrs í aukaíbúð.

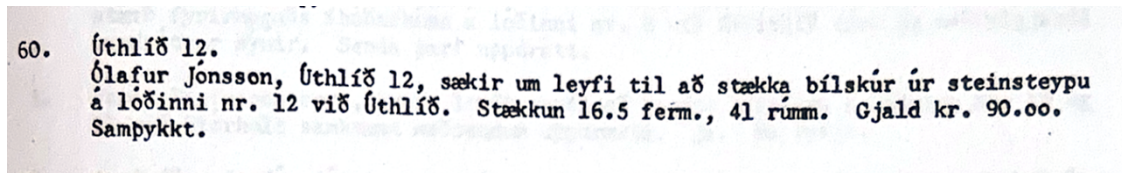
Þaksvallir

Í skilmálum hverfissskipulags fyrir skilmálaeiningu 3.1.3. segir um svalir:

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Umræddar svalir auka innsýn til nágranna verulega og því ekki hægt að fallast á að komið sé fyrir þaksvölum.

Ekki er hægt að sjá á gögnum Reykjavíkurborgar að samþykkt hafi verið að koma fyrir þaksvölum á bílskúr sbr. fundargerð byggingarnefndar Reykjavíkur dags. 12. maí 1954.



Geymsla í sökkulrými

Í skilmálum hverfissskipulags fyrir skilmálaeiningu 3.1.3. segir um svalir:

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara.

Þar sem ekki er um að ræða íbúðarrými sem verið er að grafa frá er ekki hægt að fallast á það að grafa frá sökkulrými bílskúrsins.

Svalir á suðurhlið hússins

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að koma fyrir svölum á suðurhlið hússins en ekki með tenginu upp á þak bílskúrsins eins og sýnt er á uppdráttum dags. 12. ágúst 2025.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að innrétta aukaíbúð í bílskúr.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að koma fyrir svölum á suðurhlið hússins en aðlaga skal aðaluppdrætti og sýna þær þannig að þær tengist ekki upp á þak bílskúrsins.



- Neikvætt er tekið í þaksvalir ofan á bílskúr þar sem það myndi auka innsýn inn á lóðina að Úthlíð 10 og því ekki samræmast hverfissskipulagi.
- Neikvætt er tekið í að grafa frá sökkulrými bílskúrsins, samræmist ekki hverfissskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri