



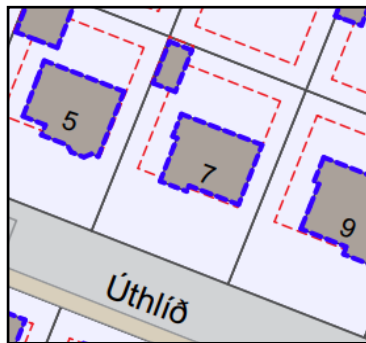
Reykjavík, 27. mars 2025 /ÓI
USK25020031

Úthlíð 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn Steinunnar Ketilsdóttur, dags. 4. febrúar 2025, um að breyta notkun bílskúrs á lóð nr. 7 við Úthlíð í íbúð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. mars 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Loftmynd

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 við Úthlíð 7 borgarhluta 3 og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Úthlíð 7 er innan skilmálaeiningar 3.1.3 í hverfisskipulagi Hlíðahverfis.

Umsögn

Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa um hvort heimilt er að útbúa aukaíbúð í þegar byggðum bílskúr sem stendur í norðvesturhorni lóðarinnar nr. 7 við Úthlíð að aðliggjandi lóðamörkum.

Í skilmálum hverfisskipulags um íbúðir kemur fram að heimilt getur verið að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem hægt er að uppfylla kröfur um gæði íbúða. Alltaf þarf að sækja um byggingarleyfi og sýna fram á að kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir séu uppfylltar. Aukaíbúðir er óheimilt að selja frá aðalíbúð.

Þau íbúðargæði sem oft er erfiðara að tryggja í bílskúrum en í hefðbundnara íbúðarhúsnæði eru m.a. viðunandi birtuskilyrði og næði. Þess vegna gerir skipulagsfulltrúi kröfu um að hægt sé að koma fyrir gluggum á a.m.k. tveimur úthlíðum bílskúrs ef ætlunin er að útbúa þar íbúð. Sömuleiðis þarf að tryggja a.m.k. 1,5 m hindrunarlaust svæði fyrir framan inngang íbúðarinnar þar sem ekki er heimilt að leggja ökutækjum og íbúðin að vera í eðlilegum tengslum við dvalarsvæði á lóðinni. Lóðaruppdráttur þarf að fylgja byggingarleyfisumsókn sem sýnir hvernig þessar kröfur eru uppfylltar og komið í veg fyrir, eins og kostur er, ónæði frá ökutækjum sem lagt er fyrir framan íbúðina, t.d. vegna ljósgeisla.



Reykjavík



Minnt er á ákvæði í skilmálum hverfisskipulags um samráð við Veitur og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur ef fjölga þarf úrgangsilátum vegna fjölgunar íbúða. Sömuleiðis er minnt á að heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Sækja þarf um byggingarleyfi og sýna fram á að hægt sé að uppfylla gæðakröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir og kröfur sem settar eru fram í þessari umsögn.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík