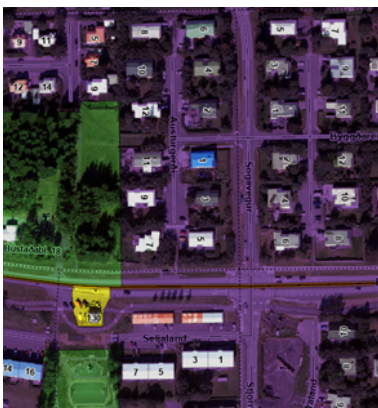




Austurgerði 1 – Byggingarleyfisumsókn

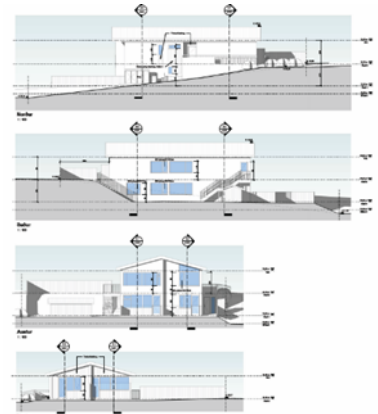
Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. maí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að bæta við bílastæði á lóð, stækka með viðbyggingu, breyta útliti og innra skipulagi og fjölga eignum í fjórar með því að breyta bílskúr í íbúð og innrétta tvær íbúðir í kjallara í íbúðarhúsi á lóð nr. 1 við Austurgerði.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Útlitsmyndir

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 á Austurgerði 1 borgarhluta 5. Háaleiti-Bústaðir og er hluti af íbúðarsvæði ÍB36.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulagið Fossvogshverfi svæði 5, samþykkt í borgarráði 6.2.1968 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr 1 við Austurgerði er á íbúðarsvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og er hluti af deiliskipulagi „Fossvogshverfi“. Einnig liggja fyrir skilmálar dags. 23.4.1968 þar kemur m.a. fram að á lóðinni megi reisa einbýlishús og að ómheimilt sé að hafa fleiri en eina íbúð í húsum.

Nú þegar eru tvær samþykktar íbúðir í Austurgerði 1 á sitthvoru fasteignanúmerinu skv. Fasteignaskrá ríkisins. Ekki er heimilt að útbúa auka íbúðir í húsinu.

Á gildandi mæliblaði og skilmálum gildandi deiliskipulags eru einungis heimiluð 2 bílastæði á hverri lóð við Austurgerði. Ekki er fallist á fjölgun bílastæða innan lóðar.

Ekki er gerð athugasemd við að nýta bílskúr sem íbúðarrými svo lengi sem rýmið uppfyllir gæðakröfur byggingareglugerðar.

Varðandi útlitsbreytingar á húsinu ber að nefna að utan á liggjandi trésti liggur lítillaga utan byggingareits.

Í gróinni byggð er stefnan í takt við leiðbeiningar hverfisskipulags að útlitsbreytingar og viðhald skuli taka tillit til að raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess. s.s.



formum, hlutföllum, gluggum, gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Ljóst er að utan á liggjandi tré stigi samræmist ekki upprunalegu útliti hússins og stingur í stúf. Einnig var ekki gert ráð fyrir inngangi á þessum stað. Í greinagerð á innsendum aðaluppdráttum kemur fram að efri hæð ætti að hanna með algilda hönnun í huga. Stiginn sem leiðir upp í aðra hæð frá garði uppfyllir ekki ákvæði algildrar hönnunar.

Varðandi byggingarmagn má grunnflötur hússins ekki vera stærri en 160 fermetrar skv. gildandi deiliskipulagi. Jafnframt kemur fram að vegna halla lands skulu húsin vera tvær hæðir. Heildar fermetrafjöldi hússins gæti því mest verið 320 fermetrar. Húsið er í dag 306,3 fermetrar og eru því 13,7 fermetrar ónýttir. Óskað er eftir 24,2 fermetra viðbyggingum. 10,3 á 1.hæð og 13,9 á 2.hæð. Það er 10,5 fermetrum umfram leyfilegt byggingarmagn. Einnig er það töluverð útlitsbreyting að færa útveggi út fyrir svalir og þar með fjarlægja svalir af húsinu og fækka þá björgunaropum.

Niðurstaða

- Samræmist ekki skipulagi að fjölga íbúðum úr 2 í 4.
- Samræmist ekki skipulagi að fjölga bílastæðum úr 2 í 4.
- Viðbyggingar fara umfram leyfilegt byggingarmagn.
- Utan á liggjandi stigi raskar upprunalegu útliti hússins og fer lítillega útfyrir byggingarreit og uppfyllir ekki ákvæði byggingareglugerðar um algilda hönnun.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir
verkefnastjóri