



Reykjavík, 13. mars 2025
USK25010085

Barðavogur 36 – Byggingarleyfisumsókn / SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. febrúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. febrúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til að dýpka kjallara, innrétta íbúð 0001 og fjölga þannig eignum í íbúðarhúsi á lóð nr. 36 við Barðavog.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Afstöðumynd

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 borgarhluta 4, Laugardal, og er hluti af íbúðarsvæði, ÍB27.

Deiliskipulag: Í gildi er heildarskipulag fyrir Vogahverfi, samþykkt í borgarráði 01.09.2010, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Jákvætt var tekið í fyrirspurn lóðarhafa til skipulagsfulltrúa sama efnis, dags. 10.11.2024.

Sbr. gildandi deiliskipulag er heimilt að gera aukaíbúð í eldri húsum sem tilheyri öðrum eignarhluta í húsinu. Fyrir liggur að ósamþykkt íbúð hefur verið í kjallara hússins allt frá árinu 1980 og nú er óskað eftir því að fá að breyta henni svo hún uppfylli skilyrði byggingareglugerðar og hægt verði að færa hana inn á grunnmynd kjallara til að slökkvilið geti vitað af búsetu í kjallaranum.

Við yfirferð aðaluppdráttar vísar byggingarfulltrúi erindinu aftur til umsagnar skipulagsfulltrúa af tveimur ástæðum. Annars vegar vegna þess að frágröftur er ekki í samræmi við leiðbeiningar hverfisskipulags, og hins vegar vegna þess að gildandi deiliskipulag heimilar ekki jarðrask utan byggingarreits.

Ábendingar byggingarfulltrúa eru réttmætar og ofangreindum þáttum ber að fylgja við gerð nýrra íbúða. Skipulagsfulltrúi telur hins vegar að taka þurfi tillit til þess að íbúðin hefur verið þarna um áratugaskeið og að verið sé að færa hana inn á grunnmynd húss af öryggisástæðum. Ennfremur mun frágröftur húss verða við lóðamörk að borgarlandi og hafa aðilar frá skrifstofu rekstrar og umhirðu Umhverfis- og skipulagssviðs farið á



Reykjavík



vettvang og metið aðstæður sem gjörlegar, enda sýna fyrirbyggjandi aðaltekningar að vandað verði til hönnunar.

Niðurstaða

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindi.

Vakin er athygli á aukaíbúðir skulu tilheyra sama matshluta og hin upprunalega íbúð (aðalíbúð) og vera í eigu sama aðila. Óheimilt er að selja aukaíbúð frá aðalíbúð.

Ítrekuð eru skilyrði frá fyrri umsögn skipulagsfulltrúa um að girðing meðfram lóðamörkum til suðurs verði nægilega há og sterkbyggð til að varna fallhættu vegna gangandi og hjólandi umferðar um göngustíg.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Reykjavík