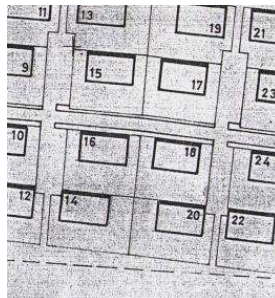


## Varðar: Bjarmaland 16 - fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn Jóns Guðmundssonar, dags. 22. maí 2024, ásamt bréfi, dags. 20. maí 2024, um að fá samþykktan áðurgerðan útgrafinn kjallara í húsinu á lóð nr. 16 við Bjarmaland sem nýttur er sem tómstunda- og geymslurými, samkvæmt uppdr. Jóns Guðmundssonar arkitekts, dags. 20. maí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af Já.is

## Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Húsið er staðsett á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB35, Fossvogur í borgarhluta 5 háaleiti-bústaðir.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 6. febrúar 1968 með síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið að Bjarmalandi 16 einlyft, steinsteypt einbýlishús byggt árið 1968 skv. fasteignaskrá. Áður hefur verið samþykkt að heimila að nýta þakrými sem vinnustofu en nú er óskað eftir umsögn skipulagsfulltrúa á að fá samþykktan kjallara sem í húsinu sem þegar hefur verið gerður. Í deiliskipulagsbreytingu sem var samþykkt var 24. ágúst 1999 kemur fram að heimilt sé að hafa kjallara undir einbýlishúsum. Mikilvægt er þó að yfirbragð húsa verði ennþá einnar hæðar einbýlishús.

### 8. Ákvæði um kjallara:

- Heimilt er að hafa kjallara undir einbýlishúsum.
- Lögð er áhersla á að yfirbragð húsa verði áfram einnar hæðar einbýlishús.
- Ekki skal útbúa gryfju meðfram húsi, þó er heimilt að hafa kjallaratröppu utan húss.
- Ekki er gert ráð fyrir íbúðarherbergjum í kjallara enda ekki heimilt að gera einstök íbúðarherbergi í kjallara ef gólf hans er meira niðurgrafið en 0,5 m við gluggahlíð samanber 96. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Um skilgreiningu á því hvað telst íbúðarherbergi er vísað til ákvæðis 4.23 í byggingarreglugerð en samkvæmt því er um að ræða hvert það herbergi sem notað er til daglegrar dvalar fyrir fólk.
- Ef kjallari er undir húsi má nýtingarhlutfall efri hæðar vera að hámarki 0.24 fyrir hvern lóðarhluta, eins og verið hefur, en flatarmál kjallara bætist við nýtingarhlutfall efri hæðar. Stærð kjallara fer eftir aðstæðum á lóð.
- Bent er á að ekki verður gerður breyting á lögnum þó kjallarar verði heimilaðir. Eigendur verða að gera ráðstafanir á eigin kostnað kjósi þeir að hafa vatnsrennsli eða vatnssalerni í kjöllurum.

Skilmálar um kjallara einbýlishúsa úr deiliskipulagsbreytingu samþ. 24. ágúst 1999

Í deiliskipulagsbreytingu samþykkt 4. október 2018 var heimilað nýtingarhlutfall hækkað og er hámarks nýtingarhlutfall A rýma ofanjarðar er 0,3 með bílgeymslu. Hámarks nýtingarhlutfall A og B rýma ofanjarðar með bílgeymslu er 0,37. Við útreikning nýtingarhlutfalls skal miða við að hver lóð sé  $\frac{1}{4}$  af heildarstærð lóðar. Nýtingarhlutfall nú lóðarinnar núna með vinnuherbergi er 0.269, en með kjallara yrði það 0,493. Þar sem að deiliskipulag segir að hámarksnýtingarhlutfall A rýma ofanjarðar er 0,3 með bílgeymslu og hámarks nýtingarhlutfall A og B rýma ofanjarðar með bílgeymslu er 0,37 er ljóst að ekki er hægt að fallast á að heimila umræddan kjallara.

## Niðustaða

- neikvætt er tekið í erindið þar sem það samræmist ekki deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa,

Birgitta Rut Skúláð. Hjörvar, verkefnastjóri