



Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júlí 2024 var lögð fram fyrirspurn Árna Árnasonar, dags. 16. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Hamrahverfis- vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Bláhamra sem felst í að fjölga íbúðum í húsinu um eina á þann veg að ósamþykkt íbúð verði samþykkt. Einnig er lögð fram eignaskiptayfirlýsing þar sem hægt er að sjá íbúð sem um ræðir. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 08.ágúst.2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd, Bláhamrar 2-6



Gildandi deiliskipulag 02.07.2002

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022 og er lóðin Bláhamrar 2-6 á íbúðasvæði (ÍB48).

Deiliskipulag/hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið "Hamrahverfi" sem samþykkt var í borgarráði 16.04.1985 ásamt síðari breytingum.

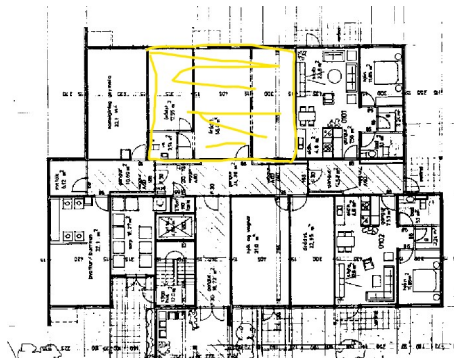
Fyrirspurn

Spurt er hvort deiliskipulag svæðisins heimili að gera séríbúð úr hluta sameignar, sem í dag er ósamþykkt íbúð.

Umsögn

Innan deiliskipulags kemur fram að heimilaður fjöldi íbúða er 39 og samræmist því fjölgun íbúða ekki gildandi deiliskipulagi. Þyrfti því að gera deiliskipulagsbreytingu ef heimila skal íbúð í sameign fjölbýlishússins að Bláhömrum 2-6. Þar sem þegar er fjölbýlishús á lóðinni og aðeins er fjölgun um eina í íbúð sem er líkt og íbúðir efri hæða, einungis með eina gluggaátt í suð-austur, þá setur skipulagið sig ekki á móti því að unnin verði breyting á deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurnina á eigin kostnað og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa. Eftirfarandi atriði skal hafa í huga við gerð breytingarinnar.

- Samþykki meðlóðarhafa/meðeigenda, skal liggja fyrir og að þeir séu meðvitaðir um áhrif hennar á hagnýtingu sameignar lóðar og eignaskiptayfirlýsingu.
- Að íbúðin sé í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, bruna og öryggiskröfur.
- Einungis ein gluggahlíð snýr í átt að götu og er því mikilvægt að huga vel að birtuskilyrðum.
- Grafa þarf frá suðausturhlíð hússins og þarf í því samhengi að huga vel að aðlögun lóðar í með náttúrulegan landhalla og í tengsl við borgarlandið í.
Bílastæðakröfur skulu vera í samræmi við reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík, 2024. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúðar. https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolastaeda_2024.pdf
- Bent er á að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um útfærslu lóða, fjölgun íbúða og ofanvatnslausna. <https://reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar>



Innsend teikning af rými sem yrði breytt í íbúð.

Bláhamrar 2 - 6	tveggja hæða fjölbýli fyrir aldraða breytt í fjögurra og sex hæða fjölbýlishús fyrir aldraða 39 íb.	25/4 1988	26/4 1988
-----------------	---	-----------	-----------

Skipulagsskilmálar vegna Bláhamra 2-6

Niðurstaða

- Ekki er heimilt samkvæmt gildandi deiliskipulagi að fjölga íbúðum í húsinu.
- Þar sem um þegar byggt fjölbýlishús er um að ræða á lóðinni og aðeins er fjölgun um eina í íbúð, þá er ekki sett sig upp á móti því að lóðarhafi láti vinna breytingu á deiliskipulagi til samræmis við fyrirspurnina.

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

Laufey Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri