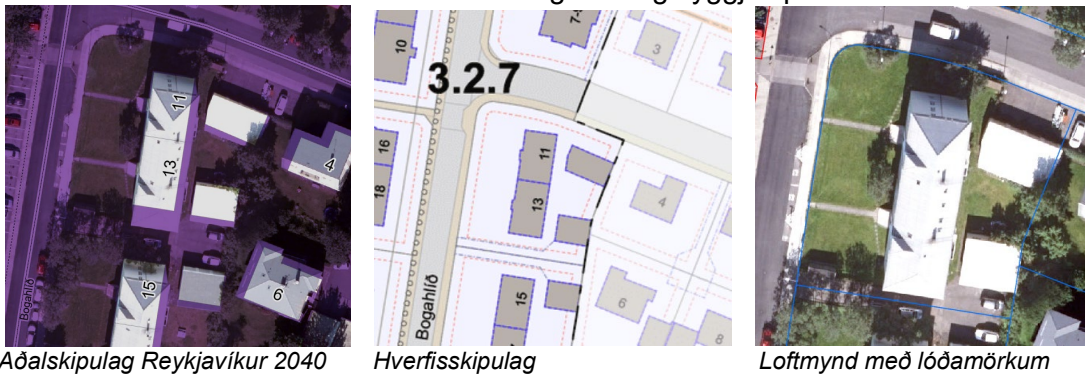




Bogahlíð 11 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Guðbjargar Eddu Hermannsdóttur, dags. 14. febrúar 2025, um að rífa niður bílaskúra á lóð nr. 11 við Bogahlíð og byggja í þeirra stað íbúðarhúsnæði.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

HverfisSKIPulag

Loftmynd með lóðamörkum

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 í Bogahlíð 11 borgarhluta 3 og er hluti af íbúðarsvæði.

HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Bogahlíð 11 er innan skilmálaeiningar 3.2.7 í hverfisSKIPulagi Hlíðahverfis.

Umsögn

Við Bogahlíð 11 eru staðsettir fjórir samtengdir bílskúrar á norðurhluta lóðarinnar. Íbúðarhúsin og allir bílskúrarinnir eru innan sömu lóðar.

Fram kom í fyrirspurn að ástands bílskúra við Bogahlíð 11 væru illa farnir og hefðu verið úrskurðaðir ónýtir af sérfræðingi. Fyrirspyrjandi vill fá að rífa bílskúrana og byggja nýtt. Sótt er eftir því að byggja í stað bílskúrana íbúðarhúsnæði þar sem ætlunin var að breyta bílskúrum í íbúðir.

Varðandi niðurrif á bílskúrunum kemur fram í skilmálum hverfisSKIPulags:

NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.



Í skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins fyrir Hlíðarhverfi kemur fram varðandi íbúðir og nýbyggingar:

ÍBÚÐIR

Ekki er heimilt að fjölga íbúðum í núverandi húsum.

NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

Samkvæmt gildandi hverfisskipulagi kemur fram að heimild sé fyrir 7 bílastæðum innan lóðar en þau eru fyrir framan 7 bílskúra sem eru á lóðinni en ásamt þeim fjórum sem tilheyra nr. 11 eru þrír til viðbótar sem tilheyra nr. 13.

Með ofangreindar upplýsingar í huga mætti fallast á niðurrif bílskúranna af því gefnu að greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástands hússins og varðveislugildi þess liggi fyrir. Skv. skilmálum varðandi niðurrif mætti reisa svipað hús eins og var þar fyrir án þess að fara í hverfisskipulags breytingar.

Í gildandi skilmálum er ekki heimilt að koma fyrir íbúðum í bílskúrum á fasteigninni.

Hvað varðar byggingu nýs íbúðarhúsnæðis þyrfti að breyta hverfisskipulagi og skipulagsskilmálum er varða **Íbúðir** og **Nýbyggingar** þar sem ekki er heimild fyrir því að fjölga íbúðum né að reisa nýbyggingar.

Fótspor bílskúranna yrði að haldast til að halda í byggðamynstur götunnar. Heimild fyrir bílastæðum fyrir framan húsið myndi falla niður þar sem ekki er um bílskúra ræða lengur.

Einnig er bent á að ráða þarf löggiltan hönnuð til gerðar á breyttu hverfisskipulagi.

Niðurstaða

- Fallist á niðurrif af því gefnu að greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástands hússins og varðveislugildi þess liggi fyrir.
- Bent er á fara þyrfti í hverfisskipulagsbreytingar ef vilji er fyrir byggingu íbúðarhúsnæðis.

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

Britta Magdalena Ágústsdóttir - verkefnastjóri



Reykjavík