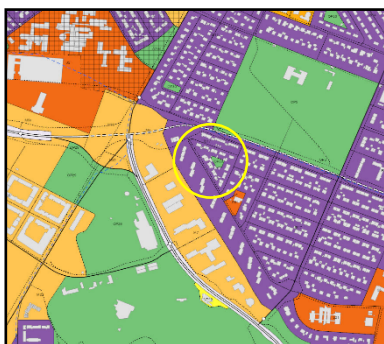
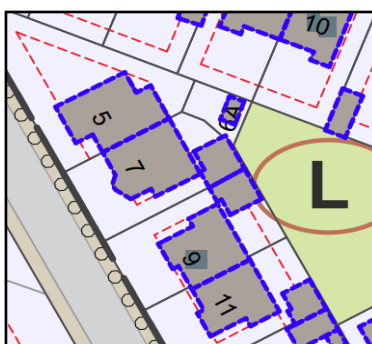


Eskihlíð 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 13. mars lögð fram fyrirspurn Birgis Steinars Birgissonar, dags. 21. febrúar 2025, um að hækka þak bílskúrs á lóð nr. 7 við Eskihlíð og breyta í íbúð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. apríl 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPULAG



Loftmynd

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 við Eskihlíð 7 borgarhluta 3 og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Eskihlíð 7 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisSKIPULAGI Hlíðahverfis.

UMSÖGN

Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa um hvort heimilt er að hækka þak á þegar byggðum bílskúr við Eskihlíð 7 og útbúa þar aukaíbúð. Bílskúrin stendur við lóðamörk Eskihlíðar 9 og er samtengdur bílskúr þeirrar lóðar og liggur til norðausturs að borgarlandi sem er í notkun sem leiksvæði leikskólans Hlíðar.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGS Hlíðahverfis um íbúðir kemur fram að heimilt getur verið að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem hægt er að uppfylla kröfur um gæði íbúða. Alltaf þarf að sækja um byggingarleyfi og sýna fram á að kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir séu uppfylltar. Aukaíbúðir er óheimilt að selja frá aðalíbúð.

Þau íbúðargæði sem oft er erfiðara að tryggja í bílskúrum en í hefðbundnara íbúðarhúsnæði eru m.a. viðunandi birtuskilyrði og næði. Þess vegna gerir skipulagsfulltrúi kröfu um að hægt sé að koma fyrir gluggum á a.m.k. tveimur úthliðum bílskúrs ef ætlunin er að útbúa þar íbúð. Sömuleiðis þarf að tryggja a.m.k. 1,5 m hindrunarlaust svæði fyrir framan inngang íbúðarinnar þar sem ekki er heimilt að leggja ökutækjum og íbúðin að vera í eðlilegum tengslum við dvalarsvæði á lóðinni. Lóðaruppráttur þarf að fylgja byggingarleyfisumsókn sem sýnir hvernig þessar kröfur



eru uppfylltar og komið í veg fyrir, eins og kostur er, ónæði frá ökutækjum sem lagt er fyrir framan íbúðina, t.d. vegna ljósgeisla.

Bílageymslur eru oft með minni lofthæð en íbúðarhúsnæði og uppfylla því að óbreyttu ekki kröfur byggingarreglugerðar um lofthæðir íbúðarrýma. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemdir við að veggir og þök bílskúra séu hækkuð þannig að lágmarkskröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir séu uppfylltar. Ekki er fallist á hækkun umfram það og gerð krafa um að þakgerð sé óbreytt og efnisval í samræmi við núverandi byggingu eða falli vel að henni. Þar sem um er að ræða bílskúr sem er samtengdur bílskúr á nágrannalóð er sömuleiðis gerð krafa um samþykki lóðarhafa á viðkomandi lóð.

Bent er á að þar sem mögulegar gluggahlíðar bílskúrsins standa þétt við veggi íbúðarhúsanna og snúa ekki að sólríkum áttum getur birtumagn í íbúð í bílskúrnum verið nokkuð takmarkað. Með því að koma fyrir þakglugga mætti auka dagsbirtu í rýmum íbúðarinnar en hann getur ekki komið í staðinn fyrir glugga á úthlið.

Minnt er á ákvæði í skilmálum hverfisskipulags um samráð við Veitur og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur ef fjölga þarf úrgangslátum vegna fjölgunar íbúða. Sömuleiðis er minnt á að heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að útbúin sé aukaíbúð í bílskúrnum ef sýnt er fram að hægt sé að uppfylla gæðakröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir og kröfur sem settar eru fram í þessari umsögn.
- Ekki er gerð athugasemd við að veggir og þak bílskúrs sé hækkað með þeim takmörkunum og skilyrðum sem fram koma í þessari umsögn.
- Sækja þarf um byggingarleyfi.

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



Reykjavík