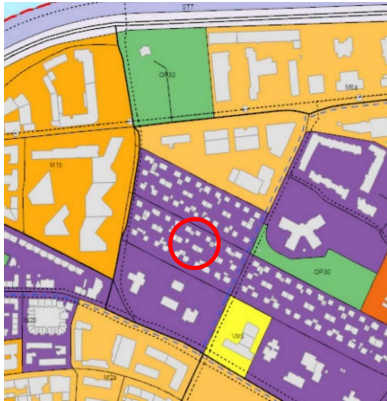
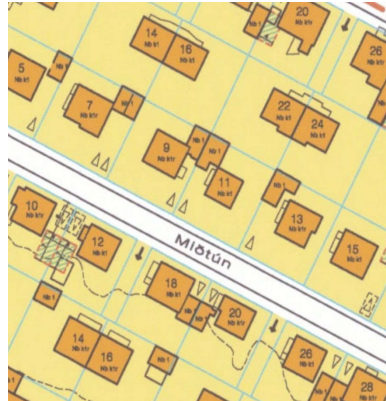


Miðtún 11 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. september 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 3. september 2024 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að búið er að breyta innra skipulagi, byggja yfir útistiga, stækka bílgeymslu, koma fyrir smáhýsi og heitum potti á lóðarmörkum við hús á lóð nr. 11 við Miðtún.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags, 2010.



Miðtún 11, skjáskot ja.is 2022.

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 er Miðtún 11 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB20, í Túnum.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Túnin, samþykkt í borgarráði 22. júlí 2010 ásamt síðari breytingum.

Fyrirspurn

Húsið á lóð nr. 11 við Miðtún er íbúðarhús á tveimur hæðum byggt 1941 eftir teikningum Guðmundar H. Þorlákssonar. Á lóðinni er bílskúr samþykktur 1942 og byggður árið 1943.

Sótt er um leyfi fyrir breytingum sem unnar hafa verið á húsinu og bílskúr án byggingarleyfis, þar sem m.a.: bílskúr var stækkaður, bætt var við anddyri og útistiga lokað af með nýjum útveggjum og framlengingu þaks, byggt smáhýsi á lóð.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort þessar breytingar séu í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Umsögn

Stækkun bílskúrs nær út fyrir byggingarreit og smáhýsi á lóð er of nálægt lóðarmörkum og þarf því samþykki aðliggjandi lóðarhafa að liggja fyrir. Kjallara hússins hefur verið breytt í íbúð, sem ekki uppfyllir lágmarksákvæði í byggingarreglugerð. Ekki er hægt að heimila íbúðir ef þær uppfylla ekki öll skilyrði gildandi byggingarreglugerðar.

Samkvæmt grein 6.7.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, skal lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti. Heimilt



er að víkja frá þessu ef meðalhæð herbergis er minnst 2,20 m og lofthæð minnst 2,50m í að minnsta kosti 1/3 hluta þess. Samanlagt ljósop glugga hvers herbergis skal ekki vera minna en sem svarar til 1/10 af gólfleti þess, þó aldrei minna en 1 m².

Samkvæmt gr. 6.7.4. er óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum öllum eftirfarandi skilyrðum:

- a. - Minnst ein hlið íbúðarrýmis skal ekki vera niðurgráfin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar.
- b. - Óniðurgráfin hlið skal snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skal vera stofa íbúðarinnar.
- c. - Lengd óniðurgráfinnar hliðar skal minnst vera 25% af lengd þeirra veggflata sem afmarka íbúðina.
- d. - Ákvæði 2. mgr. skulu uppfyllt hvað varðar öll niðurgráfin íbúðarherbergi íbúðar.

Heimilt er að stakt íbúðarherbergi sé niðurgráfið ef yfirborð frágengins jarðvegs utan útveggjar þess er að hámarki 0,5 m ofan við gólfplötu við gluggahlið og gluggahliðin er ekki nær akbraut en 3,0 m. Slík íbúðarherbergi og önnur stök íbúðarherbergi skulu fullnægja kröfum byggingarreglugerðar um íbúðarherbergi að því er varðar glugga, björgunarop, lofthæð, stærð o.fl.

Ekki er leyfilegt að vera með fleiri en eitt bílastæði á lóð. Sjá nánar [Reglur um fjölda bíla- og hjólastæði Reykjavíkur](#).

Niðurstaða

Neikvætt. Breytingarnar samræmast ekki gildandi deiliskipulagi með vísun í umsögn hér að ofan.

- Gera þarf deiliskipulagsbreytingu vegna stækkunar bílskúrs.
- Samþykki þarf frá aðliggjandi lóðarhöfum vegna staðsetningar skúrs á lóð.
- Ekki er hægt að fá íbúð samþykktá nema hún uppfylli skilyrði gildandi byggingarreglugerðar.

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 tilfelli 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

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt/ verkefnastjóri