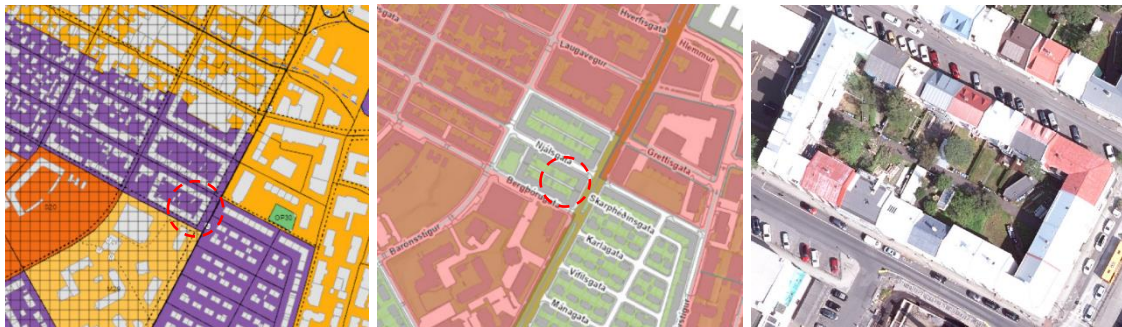




Reykjavík, 29. ágúst 2024
USK24070113

Njálsgata 84 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júlí 2024 var lögð fram fyrirspurn Jóns Kaldal, dags. 12. júní 2024, um að breyta skráningu byggingar á baklóð nr. 84 við Njálsgötu úr vinnustofu í íbúðarhúsnæði. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. ágúst 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Deiliskipulag

Ofanmynd

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 á Njálsgötu 84 borgarhluta 2 *Miðborg* og er hluti af íbúðarsvæði *ÍB11-Grettisgata*.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir Njálsgötu 65-87.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 84 við Njálsgötu er steinsteypt fjölbýlishús á fjórum hæðum + kjallara, með þremur íbúðum. Húsið sjálft var byggt árið 1940 og bílskúrin 1947 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi breytingu á skráningu vinnustofu í inngarði/porti við Njálsgötu 84 fnr. 2008415. Upphaflega var þessi matshluti eignarinnar (mhl.02) skráður sem bílskúr en í dag er búið að gera skúrinn mikið upp og er hann skráður sem vinnustofa. Byggingin er 31,2 m² og þar af 3,2 m² hjólageymsla. Spurt er hvort leyfi sé fyrir að breyta notkunarskráningunni á skúrnum í íbúðarhúsnæði.



Ljósmynd sem sýnir ásýnd skúrsins í garðinum.
Mynd tekin af netinu.



Þar sem ekki er deiliskipulag er horft til Hverfisskipulags Reykjavíkur en þar eru leiðbeiningar um fjölgun íbúða í grónum hverfum. Í undirkafla um nýjar íbúðir er fjallað um aukaíbúðir og séríbúðir, en þar segir að „bílgeymsla sem breytt er í íbúð skal ávallt vera aukaíbúð og fylgja eða vera hluti af annarri séreign/íbúð í sama húsi.“

Niðurstaða

- Heimilt er að breyta notkunarskráningunni á matshluta 02 á fnr. 200 8415, í **aukaíbúð** sem fylgir fasteigninni en ekki í íbúð á sérfasteignarnúmeri.
- Umsækjandi þarf að fá samþykki frá öllum meðlóðarhöfum og notkunarbreytingin yrði síðan grenndarkynnt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Katrín Eir Kjartansdóttir
verkefnastjóri