

Reykjavík, 31. október 2024
USK24100163

Sjafnargata 11 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. október 2024 var lögð fram fyrirspurn, Páls Gunnlaugssonar, dags. 15. október 2024, ásamt bréfi ASK arkitekta dags. 15. október 2024 um að setja glugga í kjallararými undir verönd á húsinu á lóð nr. 11 við Sjafnargötu. Einnig lagður fram uppd. ASK arkitekta dags. 15. október 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Suðurhlíð - ljósmynd október 2024

Mynd sem sýnir núverandi ástand, fylgdi byggingarleyfissókn.

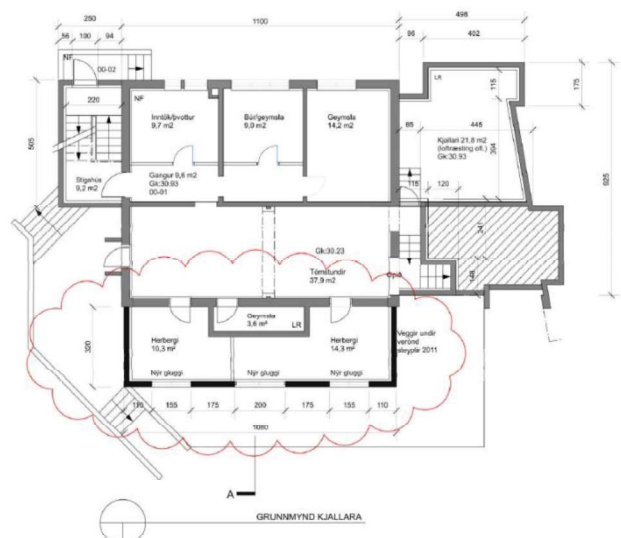
Skipulag í gildi

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 Sjafnargötu 11 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði ÍB12 Skólavörðuholt.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi. Byggingaleyfissóknir þarf að grenndarkynna.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 11 við Sjafnargötu er einbýlishús byggt árið 1934. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að setja glugga á kjallara undir verönd sem byggð var árið 2011. Rýmið hefur aldrei verið notað en þegar hún var byggð var kjallararýmið skilið eftir óútgrafið. Nú eru áform um að setja á það glugga, steypa gólf og taka það í notkun. Í dag er heildarflatarmál hússins 401.3 m² skv. fasteignaskrá en á lóðinni er einnig bílskúr sem er 24.4 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar er því í dag 0.58. Stækkun kjallarans er þá 34.5 m², og eftir hana yrði heildarflatarmál hússins 435.8 m². Eftir breytingu yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0.59. Miðað við nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða er hægt að fallast á umrædda stækkun enda margar lóðir í kring, á Sjafnargötu, Freyjugötu og Mímisvegi með mun hærra nýtingarhlutfall. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við uppsetningu glugga enda er útlit þeirra í samræmi við þá glugga sem fyrir eru á húsinu.





Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að heimila að grafa út kjallara í rými undir verönd og innrétta þar 2 herbergi og geymslu auk þess setja glugga á suðurhlíð kjallarans.
- Laga þarf aðaluppdrætti en flatarmál lóðar og flatarmál hússins er ekki í samræmi við fasteignaskrá sem og mæliblað.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri