

Skipasund 7 – fyrirspurn vegna þegar gerðar viðbyggingar og breytingar á notkun bílskúrs

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. desember 2022 var lögð fram fyrirspurn Bjarna Þórs Einarssonar, dags. 6. desember 2022, um þegar gerða viðbyggingu við bílskúr á lóð nr. 7 við Skipasund og breytingu á notkun hans yfir í íbúðarrými.

Yfirbrigð bygðar / byggðarmynstur

Byggðin í Kleppsholti var hið fyrsta eiginlega úthverfi Reykjavíkur. Svæðið er fullbyggt og fastmótað. Hverfið byggðist upp að stærstum hluta á tímabilinu 1945 til 1960, samkvæmt skipulagsuppdrætti sem dreginn var upp um miðjan fimmta áratuginn. Yfirbrigð þessa hluta byggðarinnar er nokkuð heildstætt hvað varðar húsagerðir og hæð húsa en byggingarstíllinn er fjölbreytilegur. Umrætt hús er byggt árið 1932 og bílskúr árið 1964.



Loftmynd af Skipasundi 7 og nágrenni



Séð á hús 7 við Skipasundi

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. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Skipasund 7 í skilgreindu svæði fyrir íbúðarbyggð ÍB25 Sund. Um svæðið segir eftirfarandi „Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

Umsögn

Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, þeim kröfum sem þar koma fram, byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum, en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er. Í slíkum tilvikum skal fara fram grenndarkynning og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðarmynstri hverfisins. Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

Þær framkvæmdir sem gerðar hafa verið hafa hvorki komið inn á borð til skipulagsfulltrúa né byggingarfulltrúa. Þegar uppbygging er skoðuð sést að ekki hefur verið hugað að byggðarmynstri, sérkennum eða fagurfræðilegum áherslum, í hverfinu, við hönnun og útfærslu byggingarinnar. Þess vegna uppfyllir framkvæmdin ekki kröfur um grenndarkynningu.

Ekkert deiliskipulag er í gildi og því eru engar heimildir fyrir uppbyggingu á lóðinni né breytingu á mannvirkjum eða notkun rýma.

Þær myndir sem fylgja, sýna að viðbygging og breyting á bílskúr í íbúð eru ekki í samræmi við byggingarreglugerð. Allar framkvæmdir og breytingar á gömlu húsnæði í íbúð þurfa að uppfylla núgildandi byggingarreglugerð.

Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið. Engar skipulagslegar heimildir eru fyrir breytingunum, hönnun og útfærsla þeirra uppfyllir ekki kröfur byggingarreglugerðar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ og verkefnastjóri USK