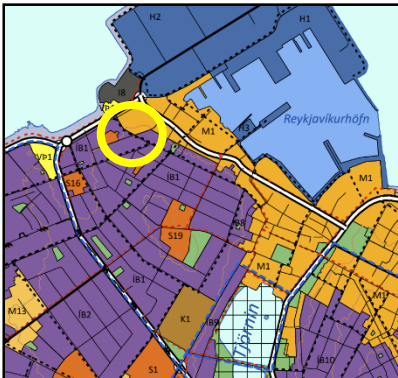
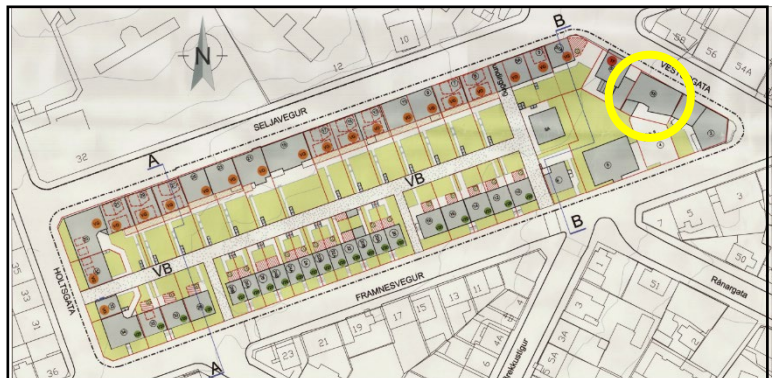


Vesturgata 55 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Lögð fram fyrirspurn T.H. Smíði ehf., dags. 12. september 2026, um að fjölga íbúðum í húsinu á lóð nr. 55 við Vesturgötu, sem felst í að ósamþykkt íbúð á jarðhæð hússins verði samþykkt. Einnig eru lagðar fram skýringarmyndir sem sýna fyrirkomulag íbúðar og ljósmyndir.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi

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 borgarhluta 1 - Vesturbæ og er hluti af íbúðarsvæði ÍB1.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr.1.133.2, Framnesvegsreit, samþykkt í borgarráði 03.03.2005, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Um er að ræða þriggja hæða fjölbýlishús með rishæð, teiknað af Sigvalda Thordarsyni arkitekt og byggt árið 1957. Hin ósamþykkt íbúð sem um ræðir er nú þegar séreign 0001 skv. fasteignaskrá en þar voru áður geymslur íbúða og sameiginlegt þvottahús. Með samþykkt íbúðar mun eignarhlutum í húsinu því ekki fjölga.

Gildandi deiliskipulag ávarpar einkum viðbyggingar, kvisti og verndun götummyndar. Skv. því eru engar heimildir fyrir viðbótum við Vesturgötu 55.

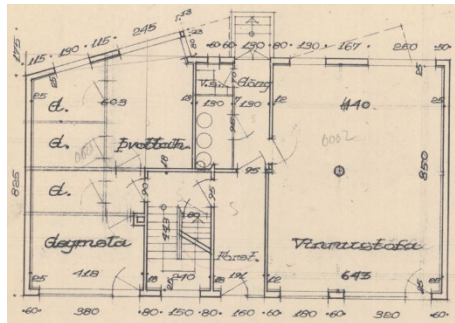
Deiliskipulagið greinir frá að eitt af megin einkennum reits er að fáar íbúðir eru í hverju stigahúsi, en ávarpar að öðru leiti ekki fjölda eða fjölgun íbúða.

Af gildandi aðaluppdráttum má sjá að salarhæð á 1. hæð er 2,7m sem gefur lofthæð yfir 2,5m sem uppfyllir kröfur byggingareglugerðar um lágmarks lofthæð í íbúðarrýmum. Aðaltekning frá 21.10.1990 sýnir jafnframt að grafið hefur verið frá bakhlið þannig að gólf 1. hæðar er nú að öllu leiti ofar yfirborði jarðvegs.

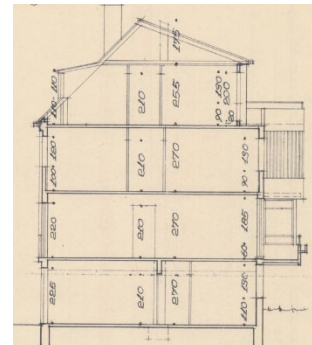
Á ljósmyndum og teikningum af þegar gerðri íbúð í rýminu sést að gluggar eru í öllum rýmum og stórir gluggar á suðurhlið sem gera birtuskilyrði í íbúð góð.



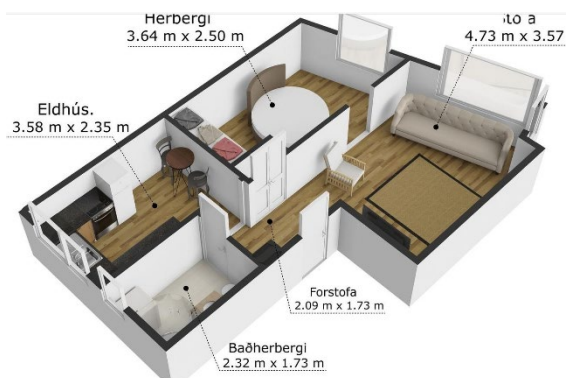
Götuhlið



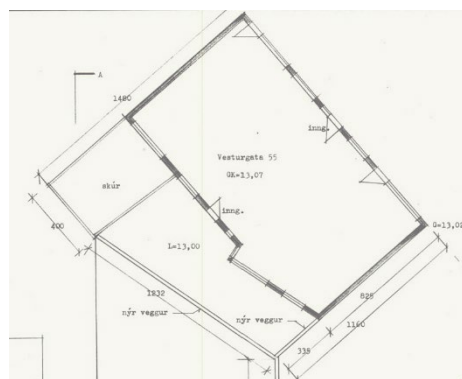
Aðalteikning, grunnmynd



Aðalteikning, snið



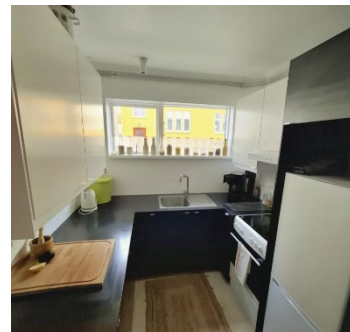
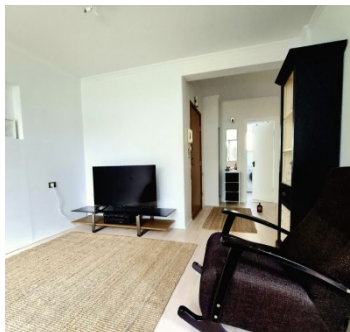
Teikning af ósamþykktu íbúð



Aðalteikning, grafið frá húshlið



Ljósmyndir úr ósamþykktu íbúð



Út frá ofangreindu eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að eign á 1. hæð verði breytt í íbúð að uppfylltum skilyrðum byggingareglugerðar.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í fyrirspurn. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að séreign á 1. hæð að Vesturgötu 55 verði breytt í íbúð að uppfylltum skilyrðum byggingareglugerðar.

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

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri