



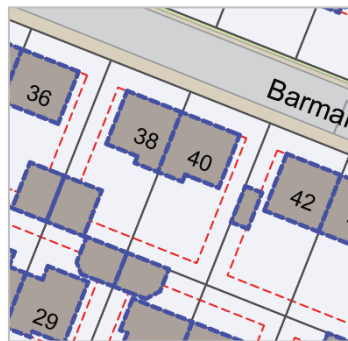
Reykjavík, 7. nóvember 2024

Barmahlíð 38 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Einars Guðmars Halldórssonar, dags. 22. október 2024, um fjölgun íbúða í húsinu á lóð nr. 38 við Barmahlíð sem felst í að skipta upp íbúð, merkt 0102, á 2. hæð og risi hússins í tvær íbúðir með sitthvort fasteignanúmerið.



Aðalskipulag Reykjavíkur



Hverfisskipulag



Barmahlíð 38-40

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 Barmahlíð 38 í íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Barmahlíð 38 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisskipulagi Hlíðahverfis.

Umsögn

Í fyrirspurn er óskað eftir upplýsingum um hvort heimilt sé að skipta upp íbúð í húsinu við Barmahlíð 38. Um er að ræða íbúðareign á einu fasteignarnúmeri (2. hæð og ris) sem útbúin hefur verið sem tvær aðskildar íbúðir.

Í skilmálum gildandi hverfisskipulags fyrir Hlíðahverfi, í skilmálalið um íbúðir, kemur eftirfarandi fram:

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

[...]

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar

um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Í ljósi ofangreinds er ljóst að heimilt getur verið skv. gildandi hverfisskipulagi að aðskilja íbúðirnar á sitthvort fasteignarnúmerið ef hægt er að uppfylla allar kröfur sem byggingarreglugerð gerir um íbúðir og samþykki meðlóðarhafa liggur fyrir. Til að sækja um uppskiptingu íbúðanna þarf að leggja inn byggingaleyfisumsókn til byggingarfulltrúa.

Upplýsingar um byggingarleyfi má finna á slóðinni: <https://reykjavik.is/byggingarmal/leyfi-byggingarfulltrua>

Alla skilmála og skipulagsupprátt hverfisskipulags Hlíðahverfis má finna á slóðinni: reykjavik.is/hverfisskipulag/hlidar

Leiðbeiningar hverfisskipulags má finna á slóðinni: reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar

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.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að íbúð sé skipt upp í tvær séríbúðir með sitthvort fasteignarnúmerið.
- Sækja þarf um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi