



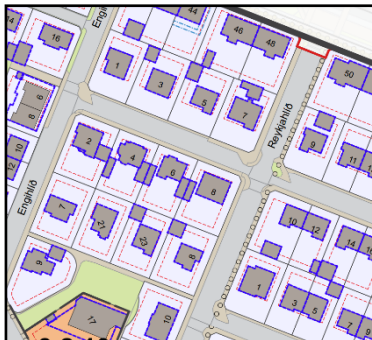
Reykjavík, 28. nóvember 2024
USK24110107

Barmahlíð 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Ármanns Halldórssonar, dags. 11. nóvember 2024, um að breyta notkun bílskúrs á lóð nr. 6 við Barmahlíð í íbúð, samkvæmt uppdr. Ymir ráðgjafar, dags. 9. nóvember 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags 28. nóvember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Loftmynd

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 xx borgarhluta x og er hluti af íbúðarsvæði/xx

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

Umsögn

Óskað er umsagnar skipulagsfulltrúa um hvort heimilt er að útbúa aukaíbúð í þegar byggðum bílskúr sem stendur austan við íbúðarhús lóðarinnar og að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar nr. 8.

Í skilmálum hverfisSKIPulags um íbúðir kemur fram að heimilt getur verið að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem hægt er að uppfylla kröfur um gæði íbúða. Alltaf þarf að sækja um byggingarleyfi og sýna fram á að kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir séu uppfylltar. Aukaíbúðir er óheimilt að selja frá aðalíbúð.

Þau íbúðargæði sem oft er erfiðara að tryggja í bílskúrum en í hefðbundnara íbúðarhúsnæði eru m.a. viðunandi birtuskilyrði og næði. Þess vegna gerir skipulagsfulltrúi kröfu um að hægt sé að koma fyrir gluggum á a.m.k. tveimur úthliðum bílskúrs ef ætlunin er að útbúa þar íbúð. Sömuleiðis þarf að tryggja a.m.k. 1,5 m hindrunarlaust svæði fyrir framan inngang íbúðarinnar þar sem ekki er heimilt að leggja ökutækjum. Lóðaruppdráttur þarf að fylgja byggingarleyfisumsókn sem sýnir hvernig þessar kröfur eru uppfylltar og komið í veg fyrir, eins og kostur er, ónæði frá ökutækjum sem lagt er fyrir framan íbúðina, t.d. vegna ljósgeisla.



Minnt er á ákvæði í skilmálum hverfisSKIPULAGS um samráð við Veitur og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur ef fjölga þarf úrgangsilátum vegna fjölgunar íbúða. Sömuleiðis er minnt á að heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Sækja þarf um byggingarleyfi og sýna fram á að hægt sé að uppfylla gæðakröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir og kröfur sem settar eru fram í þessari umsögn.

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 tilfalli 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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri