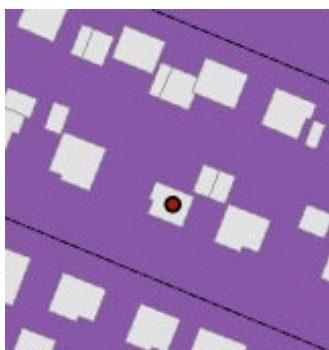




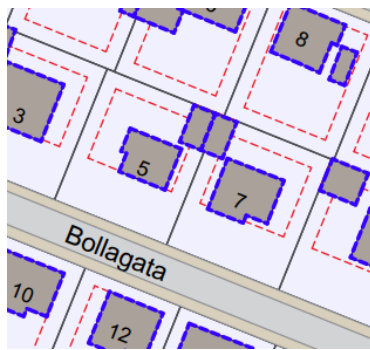
Reykjavík, 14. nóvember 2024
USK24100175

Bollagata 5 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Ágústu Þorbergsdóttur, dags. 16. október 2024, um hvort samþykki liggi fyrir um að nýta bílskúr á lóð nr. 5 við Bollagötu sem íbúð. Þessi breyting kemur hvorki fram í eignaskiptayfirlýsingu, né á teikningavef Reykjavíkurborgar. Einnig er spurt hvor samþykki liggi fyrir um breytingu á ytra byrði bílskúrsins, notkun hans sem íbúðar o.fl.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag.



Götumynd, tekin af Já.is

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 Bollagötu 5 borgarhluta 3 Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB13 Norðurmýri.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðar, samþykkt 6. september 2024. Bollagata 5 er í skilmálaeiningu 3.1.1 í Háteigshverfi og telst til íbúðarsvæðis.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 5 við Bollagötu er íbúðarhúsnæði byggt árið 1943. Í húsinu eru tvær íbúðir, einni íbúðinni, fnr. 2012212, fylgir bílskúr byggður 1956. Spurt er hvort að þær breytingar sem hafa verið gerðar á bílskúrnum hafi verið samþykktar, en bílskúrin hefur verið gerður að íbúð auk þess sem að breytingar hafi verið gerðar á ytra byrði skúrsins. Fyrirspyrjandi er eigandi íbúðar í húsinu að Bollagötu 5, fnr. 2012213. Tekið er fram í fyrirspurn að breyting á notkun skúrsins er ekki tekin fram í eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið og að ekki séu til aðaluppdrættir sem sýna íbúð í bílskúrnum á teikningavef byggingarfulltrúa. Einnig er spurt hver greiðsluþátttaka þessarar íbúðareiningar í bílskúrnum sé í sorphirðu hússins og hvort íbúð 101 haldi sérafnotarétti af innkeyrslu fyrir framan skúrinn.

Ekki hefur verið gefið út byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni og því er um að ræða óleyfisframkvæmd. Eigandi þarf að hafa samþykki allra meðlóðarhafa fyrir framkvæmdinni og sækja um byggingarleyfi hjá byggingarfulltrúa. Íbúðin þarf að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar, gildandi hverfisskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um gæði íbúða.

Fyrir Bollagötu 5 er í gildi nýtt hverfisskipulag. Þar kemur fram undir skilmálaliðnum *íbúðir* að heimilt sé að koma fyrir aukaíbúð í bílageymslum. Eins og áður sagði þarf að sækja um þá framkvæmd til byggingarfulltrúa. Sjá skjáskot:



Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags 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.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[Fjölgun íbúða](#)

Varðandi úrgangslausnir kemur fram í skilmálum hverfissskipulags að huga þurfi að því hvort fjölga þurfi úrgangsilátum þegar íbúðum er fjölgað. Fara skal eftir samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og hönnunarleiðbeiningum fyrir úrgangslausnir sem Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur gefið út. Skrifstofa umhverfisgæða hefur umsjón með tilhögun úrgangsmála hjá Reykjavíkurborg.

Vegna afnotaréttis íbúðar 101 af innkeyrslu á breyting á bílskúr í íbúð ekki að hafa áhrif. Afnot á lóðinni ætti ekki að breytast.

Niðurstaða

- Breyting bílageymslunnar í íbúð er óleyfisframkvæmd. Bent er á að ef fyrirsprjandi vill að erindið sé skoðað og gripið verði til aðgerða þarf að tilkynna þetta sem óleyfisframkvæmd sem er gert á ábendingavef Reykjavíkurborgar.
<https://abendingar.reykjavik.is/>
- Með fjölgun íbúða þarf að huga að fjölgun sorpiláta í samræmi við samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg.
https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/Br%C3%A9f_samr%C3%A6md%20sam%C3%BEykkt%20um%20me%C3%B0h%C3%B6ndkun%20%C3%BArgangs.pdf
- Afnotaréttur af innkeyrslu skerðist ekki.

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

Britta Magdalena Ágústsdóttir
verkefnastjóri