

## Varðar: Efstasund 58 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. september 2023 var lögð fram fyrirspurn Helenu Benjamínsdóttur, dags. 19. september 2023, um að breyta notkun bílgeymslu á lóðinni í íbúðarrými og ef svo væri hvort hægt væri að skipta eigninni upp í tvær íbúðir, samkvæmt uppdráttum M11 arkitekta, dags. 13. september 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Úr gildandi deiliskipulagi, samþykkt 10. nóvember 2005

## Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Efstasundi 58 borgarhluta 4 Laugardal og er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB25 Sund.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 10. nóvember 2005 með síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 58 við Efstasund er 49 við Skipasund er einbýlishús, byggt úr holsteini árið 1945 skv. fasteignaskrá. tvíbýlishús; hæð, ris og kjallari, byggt árið 1949 skv. fasteignaskrá. Á lóðinni er einnig bílskúr, byggður tveim árum seinna, eða árið 1947 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á að breyta notkun bílgeymslu á lóðinni í íbúðarrými og ef svo væri hvort hægt væri að skipta eigninni upp í tvær íbúðir skv. uppdráttum M11 arkitekta.

Markmið núverandi deiliskipulags er að „stuðla að hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu á svæðinu á forsendum þeirra byggðar sem fyrir er.“ og „Að húseigendum verði gert kleift að stækka, byggja ofan á hús, eða eftir aðstæðum, reisa nú hús á lóðum sínum.“ Í deiliskipulaginu kemur fram að hámarksfjöldi íbúða á lóð sé 3 íbúðir, nema þar sem þegar hafa verið samþykktar fleiri íbúðir í húsinu. Því er heimilt, skv. deiliskipulagi, að breyta bílskúrnum í aukaíbúð.

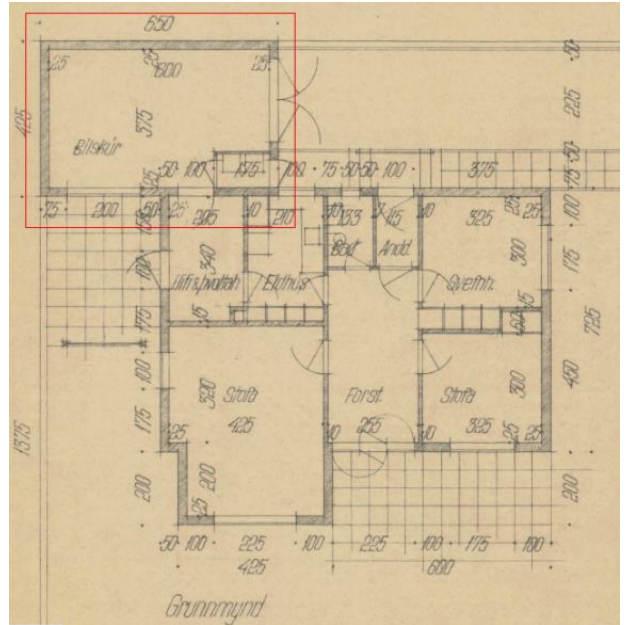
### Hámarksfjöldi íbúða á lóð.

Hámarksfjöldi íbúða á hverri lóð er 3 íbúðir, nema þar sem þegar hafa verið samþykktar fleiri íbúðir í húsum. Nýjar íbúðir verða að uppfylla skilyrði íbúða skv. byggingarreglugerð m.a. um fjölda bílastæða á lóð.

Í gildandi deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að hægt sé að hafa tvö stæði umræddri lóð. Þar segir að á hverri lóð séu tvö bílastæði og/eða eitt stæði á hverja þegar samþykktar íbúð þar sem þess er kostur. Lóðarhafi geti hvenær sem er sótt um leyfi fyrir nýjum bílastæðum skv. deiliskipulagi en lóðarhafi skal greiða allan kostnað vegna framkvæmda í borgarlandi.

Þar sem íbúðarhúsið og bílskúr eru aðeins skilgreind sem „Núverandi byggingar, íbúðarhús“ í deiliskipulagi þarf ekki að breyta deiliskipulagi til að breyta notkun bílskúrs úr bílskúr í hluta íbúðarhúss eða aukaíbúð.

Íbúðarrými þarf þarf að uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis skv. byggingarreglugerð og sækja þarf um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa. Ef bílskúr er breytt í aukaíbúð eru gerðar sérstakar kröfur um birtugæði og gæði nærumhverfis. Það felst t.d. í því að fjarlægja bílplan fyrir framan bílskúr. Bílskúr/íbúð skal alltaf vera í eigu sama aðila og á íbúðarhúsið, á sama fastanúmeri.



Grunnmynd Efstasunds 58

## Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við breytingu á notkun bílskúrs þannig að hann teljist til hluta íbúðarhúss eða aukaíbúð.
- Rýmið þarf að uppfylla allar kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis.
- Ef bílskúr er breytt í aukaíbúð er gerðar sérstakar kröfur um birtugæði og gæði nærumhverfis.
- Íbúð í núverandi bílskúr skal vera á sama fastanúmeri og núverandi íbúðarhús.
- Sækja þarf um byggingaleyfi til byggingarfulltrúa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri