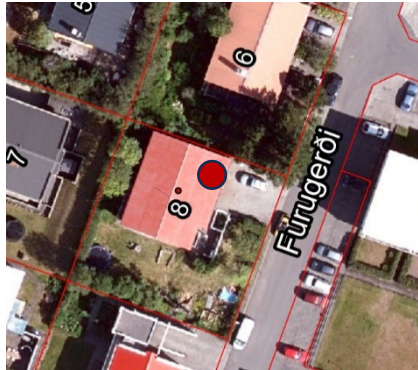
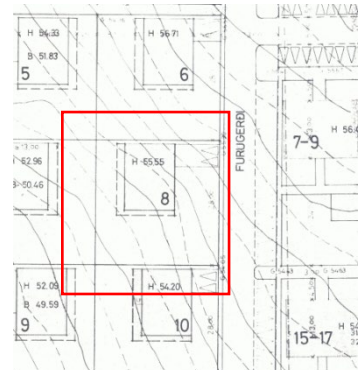


Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufund byggingarfulltrúa frá 12. mars 2024 þar sem sótt er um leyfi til að skipta í tvær eignir einbýlishúsi á lóð nr. 8 við Furugerði. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 04.apríl 2024.

*Aðalskipulag Reykjavíkur 2040**Loftmynd, Furugerði 8**Hluti af deiliskipulagi Espigerðis*

### **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 Furugerði 8 borgarhluta 5 Háaleiti Bústaðir og er á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 33 Gerði-vestur.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 3. nóvember 1971, ásamt skilmálum, samþykktir í borgarráði 27. júlí 1972 og síðari breytingum.

### **Umsögn**

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um skiptingu einbýlishúss við Furugerði 8 í tvær eignir. Byggingin á lóð nr. 8 við Furugerði er steinsteyppt einbýli á tveim hæðum, byggt árið 1974 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á skiptingu einbýlishússins upp í tvær íbúðir á sitthvoru fastanúmerinu.

Í samþykktum skilmálum deiliskipulagsins um einbýlishús í íbúðarhverfi milli Grensásvegur og Háaleitisbrautar segir

- Á hverri lóð skal reisa einbýlishús.
- Grunnflötur þess má ekki vera stærri en 170 m<sup>2</sup> að meðtalinni bílageymslu. Það skal vera innan byggingarreits sem sýndur er á mæliblaði.
- Hús skal vera innan byggingarreits sem sýndur er á mæliblaði og grunnflötur þess má ekki vera stærri en 170 m<sup>2</sup> að meðtalinni bílageymslu.
- Bílastæði skulu vera 2 á hverri lóð, annað framan við bílageymslu en hitt má flytja eftir því sem þurfa þykir.
- Auk bílageymslu má nýta neðri hæð húss, jarðhæð eða kjallara fyrir einstaklingsherbergi, geymslur og þess háttar.

Spurt er hvort heimilt er að skipta húsinu í tvær íbúðir með sitthvoru fastanúmeri. Breyting á einbýli í fjölbýli í húsaröð sem skipulögð er fyrir einbýli er fordæmisgefandi og þarf að fjalla um það heildstætt. Einungis er fallist á að hafa eina aukaíbúð í húsinu og skal hún þá tilheyra sama fastanúmeri og aðalíbúð. Ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá aðalíbúð.

Hverfisskipulag er í vinnslu og mun þar vera horft heildstætt á hverfið í heild sinni og hvaða breytingar eru æskilegar innan þess.

**Niðurstaða**

- Neikvætt er tekið í að breyta einbýlishúsinu í tvær íbúðir á sittthvoru fastanúmerinu.
- Ekki yrðu gerðar athugasemdir við gerð aukaíbúðar en ekki er heimilt að selja aukaíbúð frá aðalíbúð og skulu þær áfram tilheyra sama fastanúmeri.

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**

Laufey Björg Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri