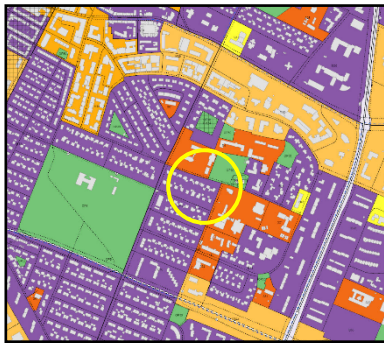




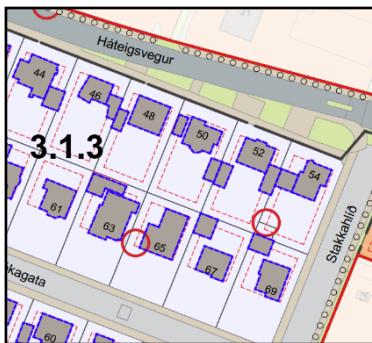
Reykjavík, 19. desember 2024
USK24100324

Háteigsvegur 50 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn Hermanns Jónssonar, dags. 29. október 2024, um að breyta notkun bílskúrs á lóð nr. 50 við Háteigsveg í íbúð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar hjá verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. desember 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 borgarhluta 3 Hlíðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Háteigsvegur 50 er innan skilmálaeiningar 3.1.3 í hverfisskipulagi Háteigshverfis.

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. 52. Einnig er spurt um afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að bílskúrin sé stækkaður til norðurs um sem nemur tæplega einum metra sem í dag er undir steypu skyggni sem byggt er framan á bílskúrinn.

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. Lóðaruppráttur 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.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að bílskúrin sé stækkaður til norðurs ef stækkunin takmarkast við stærð núverandi skyggis framan á skúrnum.

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 eru gerðar skipulagslegar athugasemdir 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



Reykjavík