



Hagasel 38 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Davíðs Snorra Jónassonar, dags. 26. ágúst 2024, um að grafa frá geymslu sem staðsett er undir bílskúr á lóð nr. 28 við Hagasel og setja þar hurð og glugga ásamt því að breyta notkun bílskúrs (iðnaðarverkstæðis). Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. nóvember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfissskipulag



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 borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er hverfissskipulag fyrir Seljahverfi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Hagasel 38 er innan skilmálaeiningar 6.2.5 í hverfissskipulagi.

Umsögn

Húsið nr. 38 við Hagasel er byggt árið 1985 eftir teikningum Magnúsar Skúlasonar arkitekts. Um er að ræða einbýlishús, jarðhæð og ris, með sambyggðu verkstæði/vinnustofu. Húsið stendur á stórrí lóð sem er sameiginleg með húsunum nr. 16-30 við Grófarsel og Heiðarsel 2-8. Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði fyrir Heiðarsel 2-8, Grófarsel 28-30 og Hagasel 38 er á milli hússanna en afmarkaður lóðarhluti hvers húss er annars nokkuð þröngur. Í tilfalli Hagasels 38 virðist sérafnotahluti hússins vera um 400 m² að stærð.

Samkvæmt gögnum landupplýsingadeildar Reykjavíkur er húsið í heild skráð 278 m² en samkvæmt fasteignaskrá HMS 408,5 m². Samkvæmt upplýsingum frá eiganda hússins er kjallari (geymsla) undir verkstæðinu sem þó er ekki sýndur á aðaluppdráttum af húsinu.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að iðnaðarrými (verkstæði) og geymsla í kjallara sé nýtt til íbúðar og skráningu rýmisins breytt til samræmis. Einnig til þess hvort heimilt sé að grafa frá geymslu í kjallara til að koma fyrir gluggum og nýjum inngangi.



Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemdir við að núverandi iðnaðarrými verði nýtt til íbúðar og skráningu þess breytt til samræmis, ef hægt er að uppfylla allar kröfur byggingarreglugerðar. Gildir það hvort sem um er að ræða stækkun á núverandi íbúð eða ef útbúa á aukaíbúð rýminu. Í skilmálum gildandi hverfissskipulags segir að heimilt sé að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum. Fjölgun íbúða á lóðinni er þó háð samþykki annarra lóðarhafa nema kveðið sé um annað í lóðarleigusamningi eða öðrum þinglýstum gögnum.

Í skilmálalið hverfissskipulags um kjallara kemur eftirfarandi fram:

„Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa [...] enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.“

Með hliðsjón af þessu er ljóst að hægt er að fallast á að grafið sé frá einni hlið kjallarans, sem nemur hálfri salarhæð, til að koma þar fyrir glugga en ekki er hægt að fallast á að grafið sé dýpra til að koma fyrir inngangi. Rétt er að benda á að án ítarlegri gagna er óljóst hvort hægt er uppfylla kröfur byggingarreglugerðar fyrir íverurými í kjallaranum þó grafið sé frá honum og glugga komið fyrir.

Huga þarf að því að kjallarinn liggur að öllum líkindum alveg að lóðarhluta aðliggjandi húss við Grófarsel 30. Gerð er krafa um að ef grafa á nær lóðarhluta aðliggjandi húss en þrjá metra liggi fyrir samþykki eigenda viðkomandi húss og tryggt að framkvæmdin skerði ekki nýtingu á þeim lóðarhluta.

Bent er á að allar breytingar og framkvæmdir sem hér er fjallað um þurfa að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar og eru háðar byggingarleyfi frá byggingarfulltrúa.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að núverandi iðnaðarrými (verkstæði/bílskúr) sé nýtt til íbúðar, hvort sem er til stækkunar á núverandi íbúð eða fyrir aukaíbúð. Aukaíbúð er þó háð samþykki meðlóðarhafa.
- Samkvæmt gildandi skipulagi getur verið heimilt að taka í notkun ósamþykkt rými í kjallara og grafa hálfu salarhæð frá einni úthlið hans til að koma fyrir glugga. Skilyrði er að samþykki eigenda Grófarsels 30 liggi fyrir.
- Ekki er heimilt að grafa fulla salarhæð frá kjallara og koma fyrir nýjum inngangi.
- Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir öllum framangreindum breytingum og framkvæmdum.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík