



Hrefnugata 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

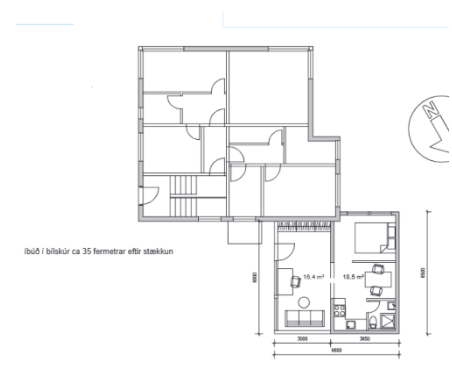
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Jóns Magnúsar Arnarssonar, dags. 13. september 2024, um að stækka og hækka bílskúr á lóð nr. 7 við Hrefnugötu og breyta notkun hans í íbúð, samkvæmt uppdr., dags. 17. september 2001. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. desember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Innsend teikning

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 Hrefnugötu 7 borgarhluta 3.1 og er hluti af íbúðarsvæði.

HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Háteigshverfi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 6. september 2024. Skv. hverfisSKIPulagi fyrir Háteigshverfi er Hrefnugata 7 í skilmálaeiningu 3.1.3.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á stækkun á þegar byggðum bílskúr um 16,4 fermetra, hækun á þaki bílskúrsins um u.þ.b. 35 cm og breytta notkun hans sem íbúð.

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

Í fyrirspurn kemur fram að ástand þaksins á bílskúrnum er ábótavant og þarf að fara í framkvæmdir til að bæta úr því. Samkvæmt hverfisSKIPulagi er heimilt að hækka þak bílskúra ef breyta á notkun þeirra í íbúð svo hægt sé að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar um íverurými.



Í gildandi hverfisskipulagi kemur fram að lóðin við Hrefnugötu 7 á viðbótarbyggingarheimildir upp á 28 fermetra. Hvernig byggingarheimildir deilist á milli eignarhluta á lóðinni er samkomulagsatriði milli eigenda og samþykki allra meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir vegna framkvæmda.

Hinsvegar er fyrirhuguð viðbygging utan byggingareita. Í gildandi hverfisskipulagi eru sýndir tveir byggingareitir á aðaluppdrætti, takmarkaður reitur og aðalreitur. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingareita. Blá punktalína merkir aðalbyggingareit og rauð punktalína merkir takmarkaðan byggingareit. Eins og sést á skjáskoti af gildandi aðaluppdrætti yrði fyrirhuguð viðbygging utan takmarkaðs byggingareits.



Þau íbúðargæði sem oft er erfiðara að tryggja í bílskúrum en í hefðbundnara íbúðarhúsnæði eru m.a. viðunandi birtuskilyrði og næði. Þess vegna gerir skipulagfulltrúi 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. Lóðaruppdráttur 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.

Minnt er á ákvæði í skilmálum hverfisskipulags um samráð við Veitur og skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur ef fjölga þarf úrgangslátum vegna fjölgunar íbúða. Sömuleiðis er minnt á að heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa

Niðurstaða

- Ekki er heimilt að stækka bílskúr utan byggingareits.
- 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.
- Jákvætt er tekið í hækkun þaks á bílskúr um 35cm.





- Samþykki meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir varðandi uppskiptingu viðbótarbyggingarmagns og fyrir framkvæmdinni.

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

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri hjá hverfisskipulagi Reykjavíkurborgar



Reykjavík