

Reykjavík, 13. apríl 2023

## Jakasel 29 og 31 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa - USK23030219

Á Lögð fram fyrirspurn Gunnars Sigurðssonar, dags. 15. mars 2023, ásamt greinargerð, ódags., um að kjallararými húsanna á lóð nr. 29 og 31 við Jakasel fáið samþykkt sem íverurými, samkvæmt uppdr. Andakt arkitekta, dags 3. mars 2023.



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 er Lambasel 46 íbúðarbyggð.

Hverfissskipulag: Í gildi er hverfissskipulag fyrir Efra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Jakasel 29 og 31 er innan skilmálaeiningar 6.2.10 í hverfissskipulagi.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að kjallararými húsanna á lóð nr. 29 og 31 við Jakasel fáið samþykkt sem íverurými. Óskað er eftir að fá samþykktu framlengingu stiga niður í kjallara, og innra skipulag skv. uppdrætti ásamt breytingum á hjúpflæti hússins í formi flóttahurðar á austurhlið og glugga á norðurhlið.

Í skilmálatexta gildandi hverfissskipulag fyrir [skilmálaeiningu 6.2.10](#) kemur fram um kjallara:

#### *Kjallari*

*Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, 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. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010*

Eins og fram kemur í fyrirspurn eru bæði húsin byggð á háum sökkli og liggja í halla í Rjúpnaheiðinni. Sökum legu húsanna í náttúrulegum landhalla er skv. gildandi hverfissskipulagi heimilt að taka rými í kjallara húsanna í notkun sem íverurými enda mun umfang húsanna ekki aukast.

Í skilmálum segir að eingöngu sé leyfilegt að grafa út frá einni hlið kjallara. Ekki kemur fram hversu mikið eða langt út frá byggingu er gert ráð fyrir að grafa. Hafa ber í huga að ekki má grafa nær lóðamörkum en sem nemur 3 metrum. Nánari útfærslur má finna í leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða sem má finna á vef hverfissskipulags.

Skilmála staðfests hverfissskipulags má finna á heimasíðu hverfissskipulags:

<https://skipulag.reykjavik.is/hverfissskipulag/breidholt/>

Leiðbeiningar hverfissskipulags má einnig finna á heimasíðu hverfissskipulags:

<https://skipulag.reykjavik.is/hverfissskipulag/leidbeiningar/>

### **Niðurstaða**

- Þar sem þessar breytingar samræmast stefnu hverfissskipulags er jákvætt er tekið í erindið.

**F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Britta Magdalena Ágústsdóttir

Landslagsarkitekt / verkefnastjóri hjá hverfissskipulagi.