

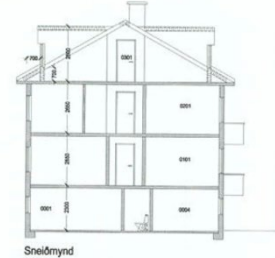
Lögð fram fyrirspurn Ingibjargar Daggar Kristinsdóttur, dags. 29. ágúst 2024, ásamt bréfi umsækjanda dags. 29. ágúst 2024, um að fá samþykkt á ósamþykktu húsnæði á lóð nr. 15 við Leifsgötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd, Leifsgata 15



Sneiðing af Leifsgötu 15.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Leifsgata á skilgreindu svæði íbúðarbyggð, ÍB12 Skólavörðuholt, í borgarhluta 02 Miðborg. Svæðið er hverfisverndað vegna byggðarmynsturs.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að fá samþykktu íbúð sem er í dag ósamþykkt á lóð nr. 15 við Leifsgötu. Húsið að Leifsgötu 15 er steinsteypt bygging, byggð árið 1938. Ósamþykktu íbúðin sem um ræðir er í kjallara hússins og er lofthæð íbúðarinnar 2,3m. Spurt er hvort hægt sé að fá íbúðina samþykktu þrátt fyrir lága lofthæð, ekki er hægt að heimila íbúðir ef þær uppfylla ekki öll skilyrði gildandi byggingarreglugerðar.

Samkvæmt grein 6.7.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti. Heimilt er að víkja frá þessu ef meðalhæð herbergis er minnst 2,20 m og lofthæð minnst 2,50m í að minnsta kosti 2/3 hluta þess.

Einnig samkvæmt gr. 6.7.4. er óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum öllum eftirfarandi skilyrðum:

- Minnst ein hlið íbúðarrýmis skal ekki vera niðurgráfin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar.
- Óniðurgráfin hlið skal snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skal vera stofa íbúðarinnar.
- Lengd óniðurgrafinnar hliðar skal minnst vera 25% af lengd þeirra veggflata sem afmarka íbúðina.
- Ákvæði 2. mgr. skulu uppfyllt hvað varðar öll niðurgráfin íbúðarherbergi íbúðar.

Heimilt er að stakt íbúðarherbergi sé niðurgráfið ef yfirborð frágengins jarðvegs utan útveggjar þess er aðhámarki 0,5 m ofan við gólfplötu við gluggahlið og gluggahliðin er ekki nær akbraut en 3,0 m. Slík íbúðarherbergi og önnur stök íbúðarherbergi skulu fullnægja kröfum byggingarreglugerðar um íbúðarherbergi að því er varðar glugga, björgunarop, lofthæð, stærð o.fl.

Niðurstaða

- Neikvætt, ekki er hægt að fá íbúð samþykktu nema hún uppfylli skilyrði gildandi byggingarreglugerðar.

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.