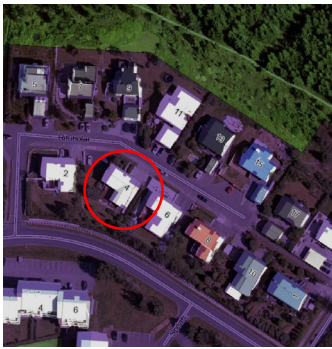




## Rituhólar 4 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Dagbjarts Ingvars Arilússonar, dags. 12. júní 2024, um að skrá aukaíbúð í húsinu á lóð nr. 4 við Rituhóla á sér fastanúmer.



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 á Rituhólum 4 borgarhluta 6 og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er hverfissskipulag Breiðholts sem tók gildi 4. maí 2022 með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda með síðari breytingum 28. október 2022. Rituhólar 4 eru innan skilmálaeiningar 6.3.1 í hverfissskipulagi.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna einbýlishúss á Rituhólum 4 og skráningar aukaíbúðar á sér faseignarnúmer.

Í gildandi skilmálum hverfissskipulags fyrir Breiðholt kemur fram:

*4. Fjölgun íbúða – Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa. – Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfissskipulags um fjölgun íbúða. – Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.*

Þessir skilmálar eiga vissulega ekki við um þessa einbýlishúsabyggð og stendur til að leiðrétta þessi mistök.

Skilmálar sem gilda almennt fyrir einbýlishúsabyggð í Breiðholti í hverfissskipulagi sem umsögn þessi verður byggð á eru eftirfarandi:



#### 4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, par- og einbýlishúsi. Stærð aukaíbúðar má vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss.
- Fylgja þarf leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn fyrir aukaíbúð til byggingarfulltrúa.
- Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama matshluta og vera í einni eigu.
- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð þar sem heimilt var skv. eldra deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérbýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar ↗ Einbýlishús ↗ Parhús og raðhús

#### Niðurstaða

- Heimilt er að koma fyrir aukaíbúð í Rituhólum 4. Aukaíbúð og aðalíbúð skulu samt sem áður vera á sama fastanúmeri.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri



**Reykjavík**