



Reykjavík, 12. október 2023

Skipasund 87 – Fyrirspurn

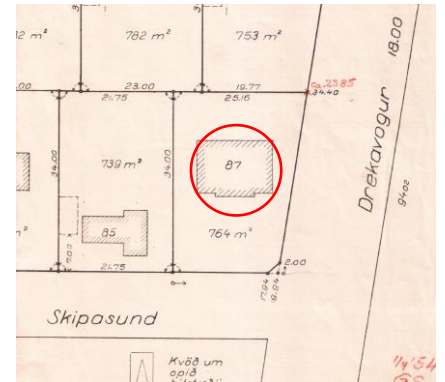
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. september 2023 var lögð fram fyrirspurn Helenu Benjamínsdóttur, dags. 19. september 2023, um að breyta notkun bílgeymslu á lóðinni í íbúðarrými og ef svo væri hvort hægt væri að skipta eigninni upp í tvær íbúðir, samkvæmt uppdráttum M11 arkitekta, dags. 13. september 2023. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. október 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Mæliblað

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 Skipasund 77 borgarhluta 4 Laugardal og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB 25 Sund.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á lóðinni. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag á lóðinni verður erindið metið úr frá öðrum þáttum, s.s. byggðarmynstri, sérkennum og fagurfræðilegum áherslum byggingarinnar en jafnframt fordæmisgildi tillögunnar. Grenndarkynna þarf allar byggingaleyfisumsóknir.

Umsögn

Húsið nr. 87 við Skipasund er lítið fjölbýli, timburhús, byggt árið 1958 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á byggingu bílskúrs/studioíbúðar á lóðinni. Ekki er lögð fram nein tillaga að staðsetningu bílskúrs/íbúðar innan lóðarinnar en spurt í fyrsta lagi hvort heimilt sé að byggja á umræddri lóð, hversu stórt og hve langt frá lóðamörkum. Vísað er í eignaskiptayfirlýsingu, þar sem fram kemur að í eldri eignaskiptayfirlýsingu fylgdi séreigninni réttur til að byggja bílskúr á lóðinni.

Byggðin á svæðinu er blönduð íbúðabyggð og eru húsin ólík að stærð og úr ólíkum byggingarefnum. Við þennan hluta Skipasunds standa húsin ekki í samfelldri röð, heldur er annað hvert indregið við götu. Þetta gerir það að verkum að inngarðar og framgarðar eru mismunandi að stærð sem léttir og dreifir byggðina talsvert. Hverfið eru mjög gróið og lóðir rúmgóðar.

Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu verður að nokkru leyti lítið til skipulagsins sem gildir handan götunnar, *Sundin – deiliskipulagstillaga*, samþykkt 10. nóvember 2005. Markmið þeirrar áætlunar er að stuðla að hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu á svæðinu á forsendum núverandi byggðar og gera húseigendum kleift að stækka, byggja ofan á eða reisa ný hús á lóðum sínum. Þar er hámarksnýtingarhlutfall lóða 0,5 (kjallari, bílgeymsla og sólskálar innfalið í þeirri tölu) og hámarksfjöldi íbúða á lóð eru þrjár.

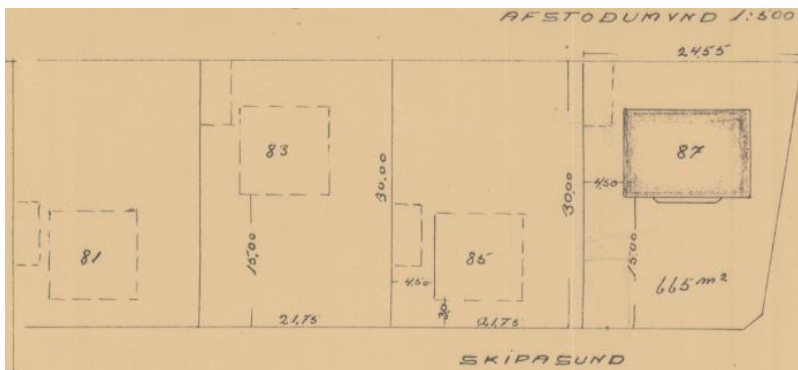
Ekki hafa verið samþykktar aukaíbúðir í stakstæðum byggingum á lóð en ekki hafa verið gerðar athugasemdir við vinnustofur með salerni og kaffiaðstöðu. Heildarendurskoðun á skipulagi hverfisins í formi hverfisskipulags gæti mögulega opnað fyrir rýmri heimildir fyrir breytingum af þessu tagi.

Ef byggðamynstur svæðisins er skoðað má sjá að í flestum tilfellum helst staðsetning bílgeymslu í hendur við staðsetningu íbúðarhúss, þ.e. ef íbúðarhúss er staðsett aftarlega á lóð er bílgeymslan í horni lóðar en ef íbúðarhúss liggur frammar á lóð er bílgeymslan þar líka, eins og hefur verið gert ráð fyrir í þessu tilfelli.

Aðeins einn aðaluppdráttur er til af húsinu. Á afstöðumynd hans eru gert ráð fyrir bílskúr í horni lóðar og er það í samræmi við byggðamynstrið. Ef skoðuð er loftmynd mun hann aðeins varpa skugga á grassvæði og trjágróður á nágrannalóð, ekki á hús eða útisvæði.



Úr deiliskipulaginu „Sundin“



Afstöðumynd, samþykkt teikning frá 1951



Loftmynd af lóðamörkum

Nýtingarhlutfall lóðarinnar er nú 0,38 ef tekin er með ósamþykkt geymsla á lóð. Ef miðað er við deiliskipulagið Sundin er því rúm fyrir bílskúr á lóðinni. Því verða ekki gerðar athugasemdir við byggingu bílskúr í horni lóðar. Stærð hans skal taka tillit til einfaldra bílskúra á nágrannalóðum, sem eru 20-30 m² að stærð. Í þessu tilfelli skal miðað við 30 m² hámarksstærð. Hæð hans skal taka mið af skilmálum sem gilda um bílskúra í deiliskipulaginu Sundin. Hæsti punktur þaks skal ekki vera við lóðamörk.

Sækja þarf um byggingaleyfi sem skal grenndarkynna.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í erindið, samræmist byggðamynstri og markmiðum skipulags handan götunnar.
- Byggingaleyfi skal grenndarkynna þegar og ef það berst.
- Ekki er heimilt að hafa íbúð í stakstæðri byggingu á lóð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri