

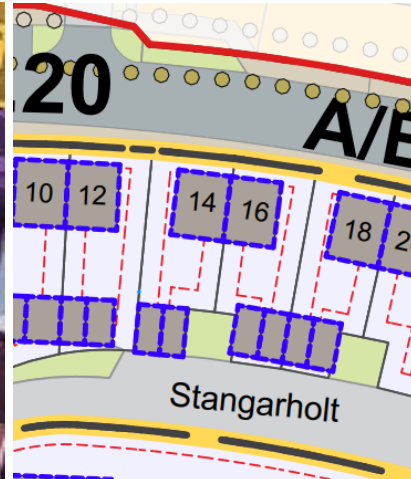


Umsögn skipulagsfulltrúa - Skipholt 14 - (fsp) breyting á notkun - USK24060337

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. ágúst 2024 var lögð fram fyrirspurn Guðrúnar Indriðadóttur, dags. 24. júní 2024, um breytingu á notkun kjallara hússins úr geymslum í íbúð með sér fastanúmeri.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulagsuppráttur



Götumynd tekin af Já.is

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Skipholti 14 borgarhluta 3 Hlíðar og er á skilgreindu miðsvæði M2a.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og því þarf að grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsið að Skipholti 14 er tvílyft parhús með kjallara og rými í þaki fyrir geymslur. Í kjallara hússins eru geymslur. Húsið var byggt 1953 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir því að fá að breyta nýtingu kjallarans úr geymslum og í íbúð á sér fastanúmeri. Þar sem ekki er til deiliskipulag skal fara eftir aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og leiðbeiningum hverfisskipulags.

Um svæði M2a segir í aðalskipulagi: „Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.“

Breyting á notkun húsnæðis er háð samþykki meðeigenda sbr. lög um fjöleignarhús.

Í hverfisskipulagi er fjallað um fjölgun íbúða og slíkt heimilað ef rýmið uppfyllir kröfur leiðbeininga hverfisskipulags um fjölgun íbúða sem og kröfur byggingarreglugerðar.

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð

nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa. Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð. Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar. Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Byggð í skilmálaeiningunni hefur tekið litlum breytingum í gegnum tíðina og nýtur að stórum hluta hverfisverndar í gulum flokki á grundvelli heildstæðs svipmóts og yfirbragðs og sérstöðu í skipulags sögu Reykjavíkur. Skilmálar miða að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er og samræmist ákvæðum um hverfisvernd. Hverfisverndunin felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi fái að innrétta aukaíbúð í kjallara svo lengi sem að rýmið uppfylli kröfur leiðbeininga hverfisskipulags, byggingarreglugerðar.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi sækji um byggingarleyfi til þess að fá að útbúa **aukaíbúð** í kjallara hússins að Skipholti 14.
- Framkvæmdin er háð samþykki meðlóðarhafa.
- Rýmið skal uppfylla allar þær kröfur sem tiltekna eru í leiðbeiningum hverfisskipulags og byggingarreglugerð eins og t.d. kröfur um lofthæð og birtustig.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Birgitta Rut Skúladóttir Hjörvar
verkefnastjóri

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.