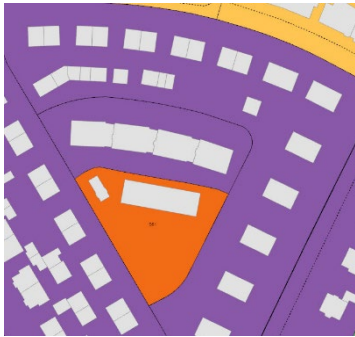




Reykjavík, 4. apríl 2024

Skipholt 22 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa (USK24010329)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Eleni Teuffer, dags. 30. janúar 2024, ásamt greinargerð ódags., um að koma fyrir gestahúsi á lóðinni nr. 22 við Skipholt. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. XXXX.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

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 Skipholt 22 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Skipholt 22, samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 13. febrúar 1948. Vinna við hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi er í gangi og gert ráð fyrir að skipulagið verði auglýst vorið 2024.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að byggja gestahús á lóðinni með sér lögnum.

Skv. eldra deiliskipulagi er heimild fyrir stakstæðum bílskúr upp á 35 fermetra, staðsettur á sunnanverðri lóðinni. Í eldra deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílastæðum og/eða bílskúrum fyrir byggð sem ekki reis við Stangarholt 3-9 sem útskýrir lögun lóða við Skipholt 14-26. Skv. landeignaskrá Fasteignamats ríkisins eru ekki þinglýstir samningar fyrir þessar gömlu bílskúrslóðir og telst því landið sem borgarland.

Eftirfarandi spurningar koma fram í fyrirspurninni:

- Hversu hátt mætti húsið vera, frá jörð að mæni? Passar svefnloft í leyfðar mælingar?

Svar:

Skv. leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða kemur fram:

Heimilt er að vera með opið svefnloft eða svalir, í rýmum þar sem lofthæð er að lágmarki 4,5 m. Hámarksstærð svefnlofts er 6 m² og lágmarkslofthæð undir og yfir milligólfi er 2,1 m. Lofthæð á svefnlofti skal vera 2,1 m að meðaltali. Stærð svefnlofts skal vera í samræmi við stærð íbúðar.

- b) Er leyft að leggja sér lagnir fyrir rafmagn, neysluvatn, niðurfall, internet, svo notkun mælist sér?

Svar: Hafa þarf samband við viðeigandi aðila sem sjá um þessa þjónustu og innviði. Samstarf skal haft við Veitur

- c) Má byggja yfir allri breidd lóðarinnar, s.s. 2 kofar á 11 m breidd? S.br. bílskúrar á lóðum Skipholt 6 - 12 (nágrannarnir fyrir ofan vilja vera með).

Svar: Byggingarheimild nær til ákveðins byggingarreits innan lóðar. Umrætt bil er ekki partur af lóðinni og telst til borgarlands. Sjá framar hér í umsögninni. Lóðamörk lóða 6-12 hafa ekki sömu lögun og lóða 14-26. Ef sóst er eftir að byggja á þessu svæði geta eigendur fasteigna sóst eftir að kaupa landið af Reykjavíkurborg.

- d) Verður að gera ráð fyrir göngustíg milli lóða 20 og 22?

Svar: Enga kvöð er að finna á samþykktum aðaluppdráttum, deiliskipulagi eða mæliblöðum um göngustíg á milli lóðanna.

- e) Er hægt að sækja um styrk, ef byggt er á umhverfsvænan hátt; t.d. með grasþaki, regnvatn fyrir klósettiskol, ullareinangrun, e.t.v. gróðurhús á hluta þaksins? Er þessháttar styrkur yfirleitt til?

Svar: Um enga slíka styrki að ræða á vegum Reykjavíkurborgar. Hins vegar mætti leita að slíkum styrkjum á vegum annarra stofnana.

Vinna við hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi er langt komin. Byggingarréttur úr eldra deiliskipulagi sem ekki hefur verið nýttur við gildistöku hverfisskipulags mun yfirfærast í hverfisskipulag.

Bent er á allar leiðbeiningar, uppdrætti og skipulagsskilmála hverfisskipulags fyrir borgarhlutann Hlíðar má finna á www.reykjavik.is/hverfisskipulag.

Sækja þarf um byggingarleyfi hjá byggingarfulltrúa varðandi framkvæmdina og gæta skal þess að uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar varðandi gæði íbúða og brunavarnir.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið varðandi að koma fyrir gestahúsi á bílskúrsreit innan lóðar Skipholts 22.
- Ef núverandi byggingarréttur fyrir bílskúrum verður ekki nýttur fyrir gildistöku hverfisskipulags í Háteigshverfi mun rétturinn yfirfærast í hverfisskipulag.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir, verkefnastjóri hjá hverfisskipulagi