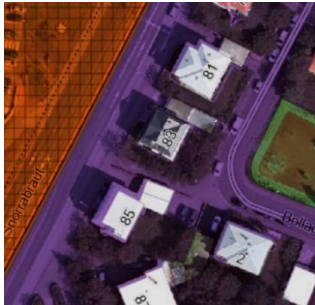


## Varðar Snorrabraut 83 – umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. júlí 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. júlí 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að fjölga eignum og breyta notkun bílskúrs, mhl.02, og innréttá í rýmum 0101 og 0102 sjálfstæðar íbúðir á íbúðarhúsalóð nr. 83 við Snorrabraut.



Aðalskipulag  
Reykjavíkurborgar 2040



Götumynd tekin af já.is, séð frá  
Snorrabraut



Götumynd tekin af já.is, séð frá  
Auðarstræti

## 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 Snorrabraut 83 borgarluta 3 Hlíðar og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB13 Norðurmýri.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og þarf því að grenndarkynna allar byggingarleyfis skyldar framkvæmdir. Hverfisskipulag fyrir Hlíðar er í samþykktarferli og er Snorrabraut 83 í skilgreindri skilmálaeiningu Norðurmýri – suður, 3.1.3.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 83 við Snorrabraut er steinsteypt þríbýlishús, byggt árið 1943 skv. fasteignaskrá. Á lóðinni eru tveir sambyggðir bílskúrar sem byggðir voru 1957, aðkoma að þeim er annars vegar frá Snorrabraut og hins vegar frá Auðarstræti. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta notkun bílskúranna í íbúðarhúsnæði og fjölga eignum.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða í grónum hverfum segir m.a. „Atvinnuhúsnæði, bílageymslu eða geymsluhúsnæði sem ekki er lengur not fyrir má breyta í íbúðir að uppfylltum skilyrðum.“

Um fjölgun íbúða í skilmálaeiningu 3.1.3. segir í hverfisskipulagi.

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.

Heimilt er því að koma fyrir aukaíbúð í bílaskúrnum en þó ekki á sér fastanúmeri. Íbúðin skal vera á sama fastanúmeri og aðalíbúð og er ekki hægt að selja aukaíbúðina frá aðalíbúð. Umræddir bílskúrar er skráðir á tvær íbúðir í húsinu að Snorrabraut 83, íbúð með fnr. 2012145 og íbúð með fnr. 2012146.

Niðurstaða

- ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta notkun bílskúra í **aukaíbúðir** svo lengi sem að hönnun þeirra uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um íbúðir og leiðbeiningar hverfisskipulags um fjölgun íbúða í gróinni byggð.
- er í samræmi við auglýst Hverfisskipulag Hlíða

**f.h. skipulagsfulltrúa**

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri