



Reykjavík, 7. nóvember 2024

Stuðlasel 26 – Byggingarleyfisumsókn - USK24100249

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. október 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 29. október 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu með aukaíbúð í húsi nr. 26 við Stuðlasel. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 7 nóvember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



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 er Stuðlasel 26 íbúðarbyggð.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Seljahverfi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Stuðlasel 26 er innan skilmálaeiningar 6.2.2 í hverfisskipulagi.

Umsögn:

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar vegna viðbyggingar með aukaíbúð við Stuðlasel 26.

Stuðlaseli 26 er íbúðarhús, teiknað af Kjartani Sveinssyni og byggt á árunum 1975-1977. Húsið stendur innan sérbýlishúsabyggðar í jaðri Seljahverfis. Þó að mestu sé um að ræða einbýlishús var, skv. upphaflegu deiliskipulagi, heimilt á nokkrum lóðum að byggja tvær íbúðir þar sem önnur íbúðin mátti ekki vera umfram 60 m². Lóðunum skyldi úthlutað til tengdra aðila og þinglýsa gagnkvæmum forkaupsrétti lóðarhafa. Stuðlasel 26 er ein þessara lóða og í dag eru í húsinu tvær íbúðir.

Í skilmálum gildandi hverfisskipulags um fjölgun íbúða kemur fram að almennt er heimilt að útbúa aukaíbúðir í sérbýlishúsum innan skilmálaeiningarinnar en þó ekki þar sem heimilt var skv. eldra

deiliskipulagi að útbúa tvær íbúðir í húsi. Samkvæmt gildandi hverfisskipulagi er því ekki heimilt að útbúa aukaíbúð innan hússins sem yrði þriðja íbúðin á lóðinni.

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.

Úr skilmálum hverfisskipulags

Samkvæmt gögnum sem fylgja byggingarleyfisumsókninni er gert ráð fyrir viðbyggingu á einni hæð við núverandi hús, samtals 35,5 m² stækkun. Í skilmálum hverfisskipulags um viðbótarbyggingarheimildir kemur fram að heimilt er að byggja allt 40 m² viðbyggingu (eða stakstætt hús) innan takmarkaðs byggingarreits á lóðinni við Stuðlasei 26. Auk þess á Stuðlasei ónýttar byggingarheimildir frá eldra deiliskipulagi upp á 28 m² (með fyrirvara um rétta skráningu mannvirkis) sem nýta má innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi, sjá nánar skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Fyrirhuguð viðbygging rúmast því vel innan byggingarheimilda lóðarinnar eins og þær eru skilgreindar í hverfisskipulagi.

Skipulagsgögn hverfisskipulags Seljahverfis má finna í Skipulagssjá eða á síðunni <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/>

Leiðbeiningar hverfisskipulags má einnig finna á heimasíðu hverfisskipulags: <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar/>

Niðurstaða:

- Ekki er heimilt að útbúa aukaíbúð í húsinu þar sem nú þegar eru tvær íbúðir á lóðinni.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við byggingarleyfisumsóknina að öðru leyti. Viðbygging rúmast innan byggingarheimilda lóðarinnar skv. gildandi hverfisskipulagi.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingbergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi