



Reykjavík, 26. september 2024
USK24060177

Trönuhólar 14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

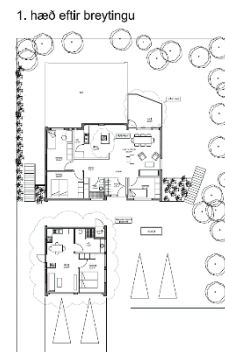
Lögð fram fyrirspurn Finns Jens Númasonar, dags. 13. september 2024, um að skipta einbýlishúsinu nr. 14 við Trönuhóla í tvær íbúðir, að breyta notkun bílageymslu í íbúðarrými og að bæta við 6 m² anddyri á neðri hæð hússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPULAG.



Tillaga

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 lóðin og byggingin á Trönuhólum 14 borgarhluta 6 og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG Breiðholts sem tók gildi 4. maí 2022 með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda með síðari breytingum 28. október 2022. Trönuhólar 14 eru innan skilmálaeiningar 6.3.1 í hverfisSKIPULAGI.

UMSÖGN

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi lóð 14 við Trönuhóla sem er innan skilmálaeiningar 6.3.1 gildandi hverfisSKIPULAGS og telst til íbúðarbyggðar skv. aðalskipulagi. Fyrirspurnin felur í sér að eigendur Trönuhóla 14 vilja skipta húsinu upp í tvær aðskildar íbúðir í tveimur eignarhlutum, sem má þá túlka með tveimur fastanúmerum. Eigendur vilja einnig stækka svalir hússins, fjölga bílastæðum, gera íbúðarrými í stakstæðri bílageymslu sem yrði partur af annarri íbúðinni. Einnig vilja þau taka í notkun uppfyllt sökkulrými undir húsinu og gera nýjan inngang á neðrihæð. Aðrir þættir í fyrirspurninni yrðu leystir hjá Byggingarfulltrúa með umsókn um byggingarleyfi.

Hér á eftir koma svör við upptöldum atriðum í fyrirspurn.

Svar:

Uppskipting eignar:

Í gildandi skilmálum hverfisSKIPULAGS fyrir Breiðholt kemur fram:

4. Fjölgun íbúða



- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir á jarðhæðum eða í kjöllumur fjölbýlishúsa, þar sem aðstæður leyfa.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Þessir skilmálar eiga vissulega ekki við um þessa einbýlishúsabyggð og stendur til að leiðrétta þessi mistök.

Skilmálar sem gilda almennt fyrir einbýlishúsabyggð í Breiðholti í hverfisskipulagi sem umsögn þessi verður byggð á eru eftirfarandi:

4. Fjölgun íbúða

- Til að fjölga litlum íbúðum og leiguíbúðum er heimiluð ein aukaíbúð í hverju rað-, þar- 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.
- Aukaíbúðum má koma fyrir innan núverandi íbúðar eða í viðbyggingu við hana. Einnig má koma fyrir aukaíbúðum í bílageymslu hafi hún a.m.k. tvo útveggi þar sem hægt er að koma fyrir gluggum og standi innan sömu lóðar og aðalíbúð. Óheimilt er að útbúa aukaíbúðir í bílageymslum þar sem fleiri en þrjár bílageymslur eru samtengdar, hvort sem er innan sömu lóðar eða á milli lóða. Aukaíbúðum má einnig koma fyrir í stakstæðum húsum á lóðum einbýlishúsa þar sem þau eru heimiluð. Heimildir til viðbygginga og bygginga stakstæðra húsa á lóðum sérþýlishúsa koma fram í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu aukaíbúða við fráveitukerfi.

Sjá leiðbeiningar ↗ Einbýlishús ↗ Parhús og raðhús

Samantekt vegna uppskiptingar:

- Heimilt er að koma fyrir einni aukaíbúð í Trönuhólum 14. Aukaíbúð og aðalíbúð skulu samt sem áður vera á sama fastanúmeri.

Bílageymslu breytt í íbúðarrými:

Skipulagslega séð kemur ekkert í veg fyrir að bílageymslu sé breytt í íbúðarrými svo lengi sem ákvæðum byggingareglugerðar um íbúahæf rými sé fylgt eftir. Þar sem fyrirhugað er að skipta upp eigninni í tvær íbúðir, gæti bílsgeymslan ekki talist sem aukaíbúð þar sem aðeins er leyft skv. skilmálum að skipta húsinu í tvær íbúðir þó á sama fastanúmeri.

Nýtt anddyri á jarðhæð:

Umfang nýs anddyris er um 6fm. Skv. töflu um viðbótarbyggingarmagn kemur fram að Trönuhólar 14 hefur 40 fm í A rými og 6 fm í B rými. Anddyrið rúmast því vel innan þeirra marka.





Óuppfyllt sökkulrými jarðhæðar nýtt sem íbúðarrými:

Í gildandi skilmálum er varða ósamþykkt rými í kjöllum húsa kemur fram:

14. Kjallari

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Þar sem umfangs húss eykst ekki rúmast þessi áform innan skilmála hverfisskipulags.

Svalir:

Í gildandi skilmálum hverfisskipulags varðandi svalir kemur m.a. fram:

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.

Fara skal eftir leiðbeiningum hverfisskipulags Svalir og útlitsbreytingar

Endurhönnun á svölum er nauðsynleg, gæta þarf að stækkaðar svalir hafi ekki áhrif á birtuskilyrði neðri hæðar.

Bílastæðamál:

Í hverfisskipulagi eru allar gildandi deiliskipulagsáætlanir yfirfærðar. Hverfisskipulag kemur í stað deiliskipulags. Fyrir Trönuhóla er gildandi hverfisskipulag með eftirfarandi skilmálum varðandi bílastæði og innkeyrslur.

36. Bílastæði og innkeyrslur Fjöldi bílastæða á lóð

- Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

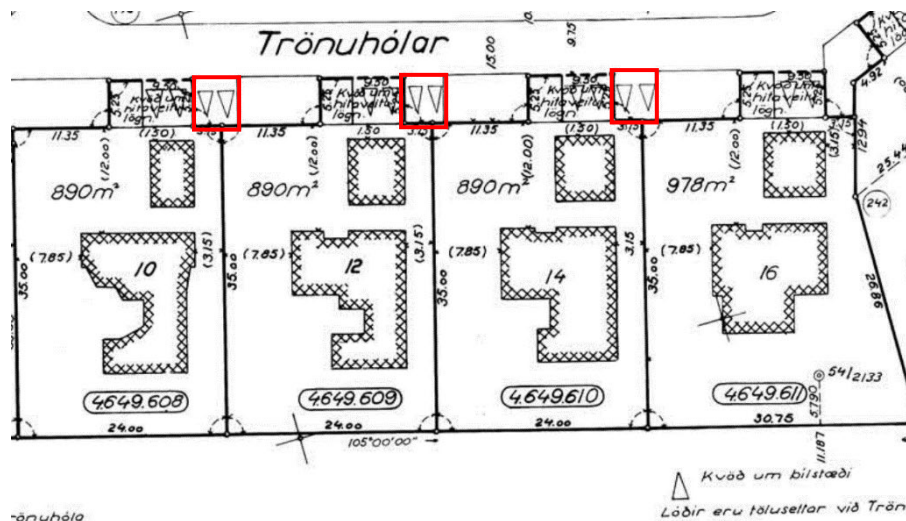
Heimilisfang	Inni	Úti	Alls
Trönuhólar 14	0	2	2

- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.
- Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

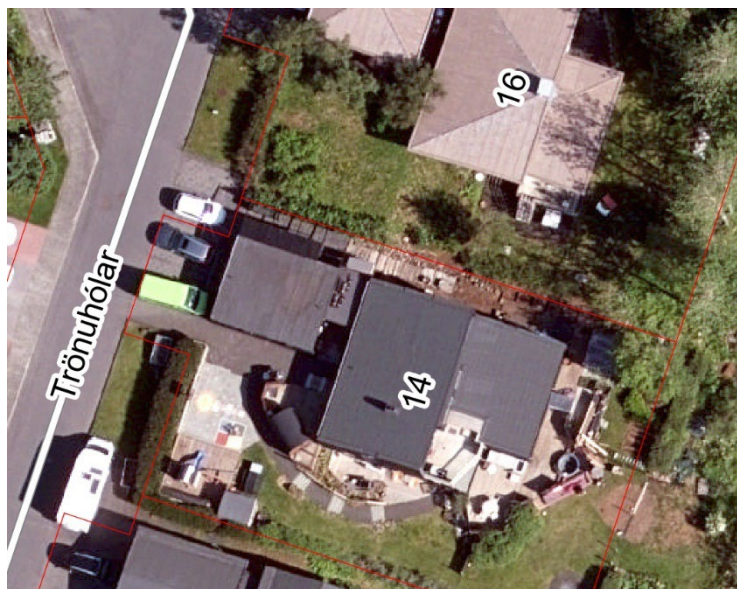


- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í par-, rað og sérbýlishúsum.
- Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Á gildandi mæliblaði eru kvaðir um bílastæði í borgarlandi (merkt með rauðu) sem og fyrir framan bílskúra við götu.



Á loftmynd hér að neðan má sjá lóðamörk við Trönuhóla 14 og þar eru 2 stæði í borgarlandi. Rauða línan afmarkar lóðamörk



Samantekt vegna bílastæða:

Skv. skilmálum hverfisSKIPULAGS er ekki heimilt að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar. Skv. gildandi skipulagi og mæliblöðum er gert ráð fyrir bílastæðum í borgarlandi þar sem íbúum jafnt og öðrum er heimilt að leggja ökutækjum sínum.

**Niðurstaða:**

- Heimilt er að koma fyrir einni aukaíbúð í Trönuhólum 14. Aukaíbúð og aðalíbúð skulu vera á sama fastanúmeri.
- Heimilt er að útbúa íbúðarrými í bílgeymslu að uppfylltum skilyrðum byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um *Fjölgun íbúða*
- Stækkun á anddyr á jarðhæð samræmist skilmálum hverfisskipulags
- Nýting á sökkulrýmum samræmist skilmálum hverfisskipulags
- Huga þarf að skuggavarpi af nýjum stækkuðum svölum og hafa í huga að útlit sé í samræmi við núverandi byggingu.
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan lóðar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík