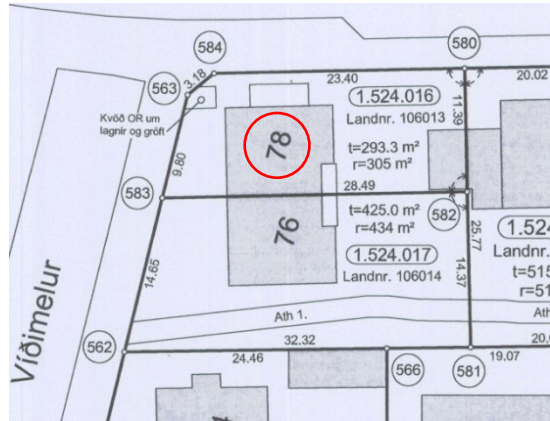


Víðimelur 78 – fyrirspurn - USK23110116

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn Guðjóns Mána Blöndal, dags. 9. nóvember 2023, ásamt greinargerð ódags., um breytingu á notkun jarðhæðar hússins á lóð nr. 78 við Víðimel úr verslun í íbúð. Einnig eru lagðar fram ljósmyndir. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25.01.2024



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mæliblað

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 Víðimel 78 borgarhluta 1 Vesturbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB2 Melar.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Því þarf að grenndarkynna allar byggingaleyfisumsóknir.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 78 við Víðimel er tvíbýlishús með verslunarrými á jarðhæð, byggt árið 1940 skv. fasteignaskrá. Á lóðinni er einnig bílskúr, byggður 1942 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir ályti skipulagsfulltrúa á breytingu á notkun jarðhæðar hússins á lóð nr. 78 við Víðimel úr verslun í íbúð.

Á jarðhæð er nú skráð verslun 43,5 m² verslunarrými. Teikningar af húsinu, samþykktar 26. október 1939 sýna geymslu og þurrkherbergi í umræddu rými en strax mánuði seinna, eða 11. nóvember 1939 voru samþykktar umtalsverðar breytingar á gluggum og hurðum hússins. Meðal annars var samþykkt útihurð og niðurgrafin aðkoma að kjallara hússins, þeirri hlið sem snýr að Hringbraut, þar sem nú er skráð 43,5 m² verslunarrými. Því er ljóst að verslunarrýmið hefur verið í húsinu frá upphafi, þótt ekki sé það hannað þannig, enda hentar húsnæðið ekki sérstaklega vel sem slíkt, gluggar eru fremur litlir og aðkoman þröng.



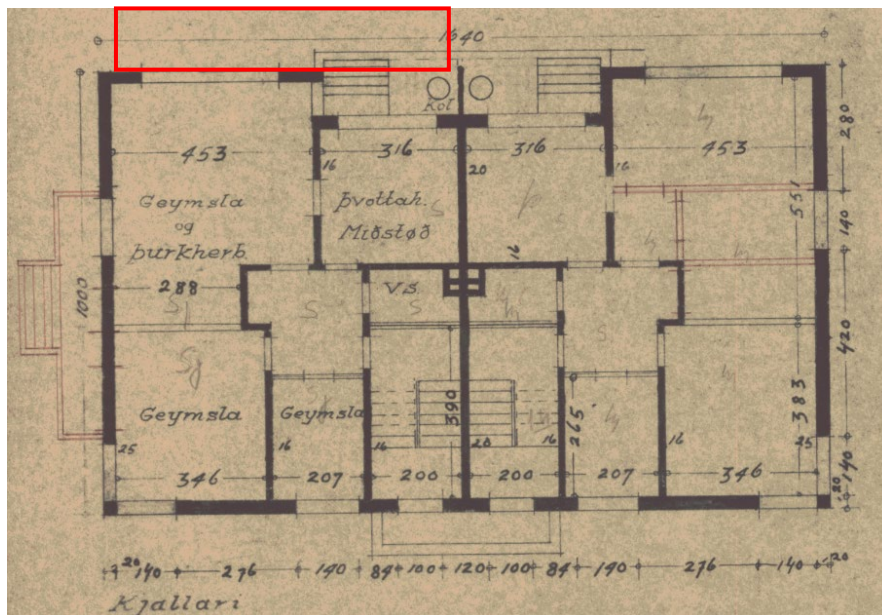
Skv. aðalskipulagi er ekki heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Að sama skapi er ekki æskilegt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúð. Íbúðir með stóra verslunarglugga út á götu, geta ekki talist góðar til íbúðar. En þar sem umrætt rými er í kjallara, ekki jarðhæð, húsið liggur ekki upp að götu og í raun ekki hannað sem verslunar- og þjónusturými leggst skipulagsfulltrúi ekki gegn því að í því verði innréttuð íbúð, að ákveðnum skilyrðum uppfylltum; afmarka þarf þá hlið lóðarinnar sem snýr að Hringbraut með girðingu í takt við núverandi girðingu, gróðurbelti eða álíka, til að draga úr innsýn og ónæði inn í fyrirhugaða íbúð auk þess sem hún þarf að uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis samkvæmt byggingarreglugerð, þar með talið lofthæð.

Salarhæð kjallara er aðeins 2,45 m , hún virðist vera talsvert niðurgrafin og því óvíst hvort íbúð yrði samþykkt í rýminu. Bent er sérstaklega á 6.7.4 gr. byggingarreglugerðar en þar segir:

Óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum öllum eftirfarandi skilyrðum:

- Minnst ein hlið íbúðarrýmis skal ekki vera niðurgrafin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar.
- Óniðurgrafin hlið skal snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skal vera stofa íbúðarinnar.
- Lengd óniðurgrafinnar hliðar skal minnst vera 25% af lengd þeirra veggflata sem afmark íbúðina.
- Ákvæði 2. mgr. skulu uppfyllt hvað varðar öll niðurgrafin íbúðarherbergi íbúðar.

Ekki verður samþykkt að grafa frá íbúð meir en gert hefur verið á þeim hliðum sem snúa að götu. Skipulagsfulltrúi leggst ekki gegn hóflegum frágreftri frá þeirri hlið sem snýr að garði.



Samþykkt teikning af kjallara. Breytingarnar eru teiknaðar með penna eftirá.

Niðurstaða

- Ekki er lagst gegn því að breyta verslunarrými í kjallara í sjálfstæða/auka íbúð, samanber þó fyrirvara í umsögn.
- Sækja þarf um byggingarleyfi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey B.Sigurðardóttir, verkefnastjóri