



Skoðuð var fyrirspurn Birtu Óskar Friðbertsdóttur, dags. 15. janúar 2023, um að setja bílskúr á lóð nr. 1 við Brekkulæk.



**Skipulagsleg staða:** Lóðin er á íbúðasvæði samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Lóðin er hluti af deiliskipulagi sunnan Kleppsvegjar frá 1953 sem ekki er í gildi og eru byggingarleyfisumsóknir vegna breytingar húsa á svæðinu því grenndarkynntar.

Upphaflega var verslun í húsinu, í dag eru húsinu 9 íbúðir og engin verslun. Árið 1985 var sýnt umsókn um að byggja við húsið til suðurs, gera innkeyrslu frá Rauðalæk og bílastæði á lóðinni til suðurs og vesturs.

**Fyrirspurnin:** Vísað er til þess að bílskúrsréttur fylgi íbúðinni og að til sé teikning af bílskúrsreit í skjalasafni borgarinnar og eignaskiptasamningur þess efnis. **Spurt er:**

1. Hvort byggja megi í samræmi við umrædda teikningu sem er sennilega frá 1959, mjög óljóst.
2. Hversu stór bílskúrin megi vera þar sem eignaskiptasamningur kveður á um að íbúð 302 hafi rétt á að byggja bílskúr fyrir einn bíl.

**Umsögn:** Á þessu svæði er byggðamynstrið m.a. þannig að við íbúðarhúsin sem gjarna eru punkthús hefur verið leyft að byggja bílgeymslur, enda má greina það í upphaflegu skipulagi að reiknað hafi verið með því. Hinsvegar er ekkert í eldri gögnum svo sem skipulagi og upphaflegu mæliblaði sem endurspeglar heimild til að byggja bílskúr/bílskúra við Brekkulæk 1.

#### Niðurstaða:

1. Ekki má byggja í samræmi við umrædda teikningu frá 1959, bent er á það að byggingarleyfi gildir í eitt ár og kröfur til aðaluppráttu m.m. breytast í tímans rás og þarf að uppfylla þær á hverjum tíma og sækja um byggingarleyfi þegar til stendur að fara í framkvæmdir. Einnig eru allar fyrirhugaðar breytingar grenndarkynningarskildar gagnvart hagsmunadílum og gildir sú kynning sömuleiðis í eitt ár. Gamlar teikningar og heimildir sem kunna að birtast á þeim eru því ekki sjálfkrafa í gildi. Á hverjum tíma er jafnframt horft til þess að þær breytingar sem óskað er eftir að gera falli vel inn í byggðamynstrið og séu vel til þess fallnar að auka búsetugæði á svæðinu.
2. Þar sem um fjöleignahús er að ræða þá er eðlilegt að horfa til þess að öllum/flestum íbúðum standi til boða að byggja bílgeymslu, sem þá væri ein framkvæmd. Almennt er stærð nýrra bílgeymslna haldið í lágmarki í gróinni byggð þ.e.a.s. ca 32 m<sup>2</sup> og lágrest.

Ekki er sjálfkrafa til staðar heimild fyrir byggingu bílgeymslu þó eldri aðalupprættir sýni það enda eru til yngri samþykktir upprættir sem leyst hafa þá eldri af sem heimild ef við á.

Ef vinna á frekar með þann möguleika að horfa til þess að byggja bílgeymslu/bílgeymslur á lóðinni, sem ekki er gefið að þyki æskilegt, þarf það að gerast í samráði allra eigenda þar sem lóðin er sameign og hagnýting hennar þar með. Í þeirri vinnu þarf jafnframt að gæta að hagnýtingu lóðarinnar m.t.t. bústugæða. Mögulegt er að senda inn frekari gögn sem gera betur grein fyrir þeim hugmyndum sem horft er til og yrði það þá innlegg í þessa fyrirspurn. Bent er á að vinna er hafin við heildarendurskoðun á skipulagi hverfisins í formi Hverfisskipulags og að sú vinna getur gefið af sér heimildir til þróunar á uppbyggingu einstakra lóða.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

