



Reykjavík 16.12.2021

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 15. desember 2021 varðandi eftirfarandi mál.

### Reynimelur 66

Lögð fram umsókn Arkís arkitekta ehf. dags. 1. desember 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Mela vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel. Í breytingunni felst að heimilt er að fjölga íbúðum úr 3 í 4, þaksvalir eru heimilar á tveggja hæða hluta nýbyggingar og skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útbrún þaks neðri hæðar ásamt því að heimilt er að gera að hámarki 120 m<sup>2</sup> kjallara innan byggingareits, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 18. nóvember 2021.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Visað til borgarráðs.*

*Hildur Gunnarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjárfundarbúnaði.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 18. nóvember 2021.



Gildandi deiliskipulag, samþykkt í Borgarráði 26.01.2006, mkv. 1:1000

**Greinagerð**

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Mela. Breytingin tekur til reits 1.524.1(hluti), nánar tiltekið á lóð Reynimels 66. Breytingin felst í breytri afmörkun byggingareits og fjölgun íbúða.

**Eldri skilmálar hljóða svo:**

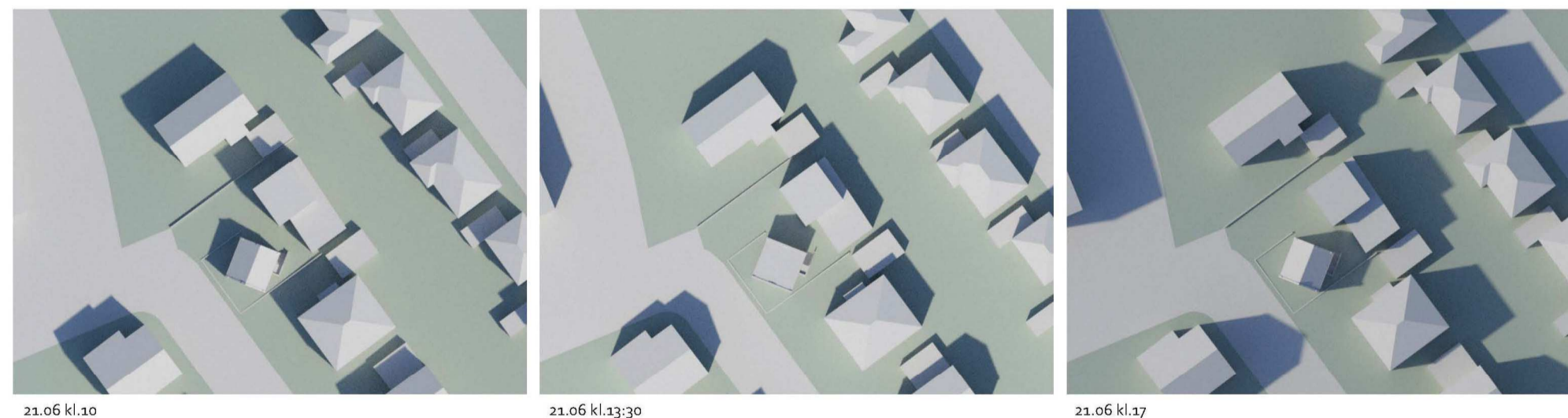
**Deiliskipulag**

**Skilmálar:**  
 Ekki er gert ráð fyrir miklum breytingum á reitunum. Þó er gert ráð fyrir að byggja megi við Grenimel 46 og Reynimel 66 innan byggingarreits, eða ný hús byggð innan byggingarreits verði hin eldri rífin. Ekki er gert ráð fyrir verndun húsa né svæðis, sbr. húsakönnun, en þó skal gæta samræmis og er mikilvægt að nýbyggingar falli vel að umhverfinu og þeirri byggð sem fyrir er. Hámarks hæð nýbygginga yfir lóð er 9 metrar, eða 8 metrar yfir götukóta (sjá skýringarmynd). Þak má vera flatt eða með þakfalla allt að 30°. Á öðrum lóðum þar sem nýtingarhlutfall er innan við 0,75 er heimilt að byggja litlar viðbyggingar í samræmi við byggingarstíl húsanna og að loka svölum með gleri. Byggja má nýjar svalir utan byggingarreita á þeirri hlö húsa sem snýr að garði. Hámarksstærð svala er 6 m², hámarksdýpt 2 m. Lágmarksfjarlægð svala og viðbygginga er 10 m frá lóðarmörkum á þeirri hlö sem snýr að götu (þar sem garðar eru götumegin við hús), annars ekki nær lóðarmörkum en 3 m, en svalir verða að falla vel að byggingarstíl húsanna. Á lóðinni Hagamel 42 er ekki bilgæmsla og er þar gert ráð fyrir byggingarreit fyrir bilgæmslu, en hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni má vera allt að 0,75. Hámarks hæð bilgæmslanna skal vera í samræmi við byggingarreglugerð, þó ekki hærrí en aðliggjandi bilgæmslanna. Byggja má litlar gæmslur á baklóðum, allt að 5 m², að hámarks hæð 2,50 m og þarf samþykki lóðarhafa aðlægra lóða að liggja fyrir ef þær standa nær lóðarmörkum en 3 metrar. Ekki er heimilt að reisa hærrí girðingar/skjólveggi í göðum en 1,50 m og á lóðarmörkum ekki hærrí en 1,20 m. Skulu veggir vera í samræmi við byggingarstíl húsa og falla vel að umhverfinu. Eins og kveðið er á um í byggingarreglugerð þarf samþykki eigenda aðlægra lóða þegar girðingar eru reistar á lóðarmörkum.  
 Þar sem íbúðir eru færri en 3 má fjölga þeim upp í 3, en að öðru leyti er ekki gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Allar breytingar skulu falla vel að byggingarstíl hvers húss fyrir sig og fara vel í umhverfinu. Ekki er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum á lóðum, nema á lóðum nýbygginga. Hámarksfjöldi bílastæða á lóð er 3.  
 Öpphilluð rými s.s. svalalokanir reiknast ekki með í flatarmáli húsa og teljast því ekki með þegar nýtingarhlutfall lóða er reiknað út.

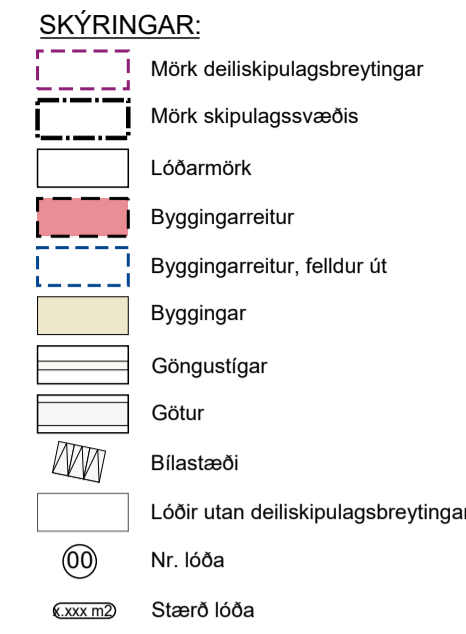
**Leiðrétting**

Leiðréttar hafa verið villur í skilmálatöflu og greinargerð/skilmálum, þar sem Grenimelur 42 og Hagamel 42 var áður 0,62 en verður áfram skv. deiliskipulagi 0,75 og er því svigrúm til að byggja bilgæmsluna á lóðinni innan byggingarreits. Á lóðinni Grenimel 42 er nú þegar bilgæmsla og er því skv. leiðréttri töflu gert ráð fyrir nýtingarhlutfallinu 0,75 í stað 0,81 sem var rangt á staðfestum uppdætti.

Tillaga að breyttu deiliskipulagi Sumarsístæður



Gildandi deiliskipulag Sumarsístæður

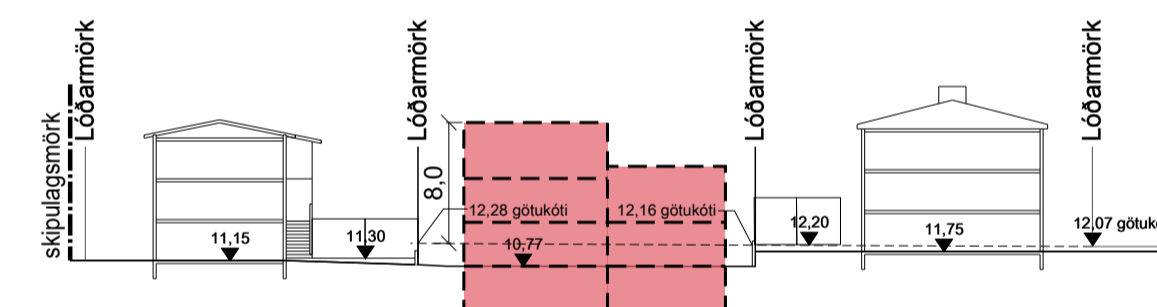


Deiliskipulagstillaga, mkv. 1:1000

**Nýir sérskilmálar fyrir Reynimel 66:**

Á lóð Reynimels 66 er heimilt að fjölga íbúðum úr 3 í 4. Þaksvallar eru heimilari á tveggja hæða hluta nýbyggingar. Þaksvallar skulu vera inndregnar um að minnsta kosti 2m frá útrún þaks neðri hæðar. Kjallarar að hámarki 120 m² eru heimilari innan byggingareits.

Að öðru leyti gylti eldri deiliskipulagsskilmálar.



Sníð A - A, mkv. 1:500

**Skilmála tafila helst óbreytt.**

**SKILMÁLAR:**

NÚVERANDI ÁSTAND					DEILISKIPULAGSTILLAGA		
stgr.	heiti	lóð m²	bygg.m	N	bygg.m.	max.N	athugasemdir
1.524.1	Reynimelur 66	669	123	0,18	502	0,75	byggja má innan byggingarreits

**Afmörkun svæðis**

Hofsvallagata, Hagamelur, Reynimelur, lóðarmörk Reynimels 58-68 og Víðimels 55-67 / leiksv. við Reynimel.

**Lýsing svæðis, núverandi ástand**

Reitirnir eru tveir og hluti af þeim þriðja. Þar standa stakstæð samþýðishús og blískúrar stakstæðir eða sambyggðir íbúðarhúsum. Elstu húsin á reitunum eru Grenimelur 46, byggt árið 1910 og Reynimelur 66, byggt árið 1924. Að fyrri meindum húsum undanskildum standa elstu húsin næst Hofsvallagötu, byggð fyrir 1960. Önnur hús eru nýri, en þau eru byggð á 7. og 8. áratugnum. Eitt hús er byggt eftir 1981, en það er húsið að Reynimel 64, byggt árið 1985. Ástæðan fyrir því að þetta svæði byggðist upp svo miklu seinna en svæðið austan Hofsvallagötu er það að þar var fyrir mikil braggabyggð og býlið Sauðagerði, Grenimelur 46. Byggðin vestan Hofsvallagötu hefur því annað yfirbragð en sá hluti hennar sem liggur austan Hofsvallagötu, sem byggðist upp í samræmi við skipulag Einars Sveinssonar á fimmta áratugnum. Í hverju húsi eru 2-4 íbúðir, að einu undanskildu, Reynimel 58, þar eru 6 íbúðir.



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

**REYNIMELUR 66**

Deiliskipulagsuppdráttur

Sveitarfélag: Reykjavík  
 Áfangi: Deiliskipulag  
 Mælikvæði: 1:1000  
 Verknúmer: 17-032  
 Dagsetning: 18.11.2021  
 Útgáfa: A  
 Tekning:

