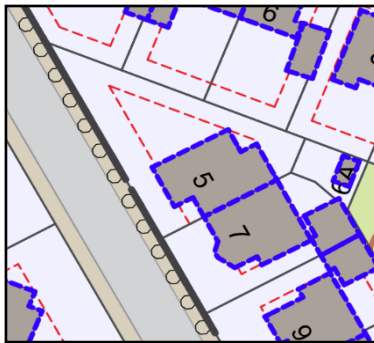


## Eskihlíð 5 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn Þorsteins Júlíusar Árnasonar, dags. 25. febrúar 2025, um að setja bílskúr á lóð nr. 5 við Eskihlíð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20. mars 2025.



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 tilheyrir lóðin og byggingin við Eskihlíð 5 borgarhluta 3 og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

**Hverfisskipulag:** Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 30. ágúst 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðina 6. september 2024. Eskihlíð 5 tilheyrir skilmálaeiningu 3.2.1 í hverfisskipulagi.

### Umsögn

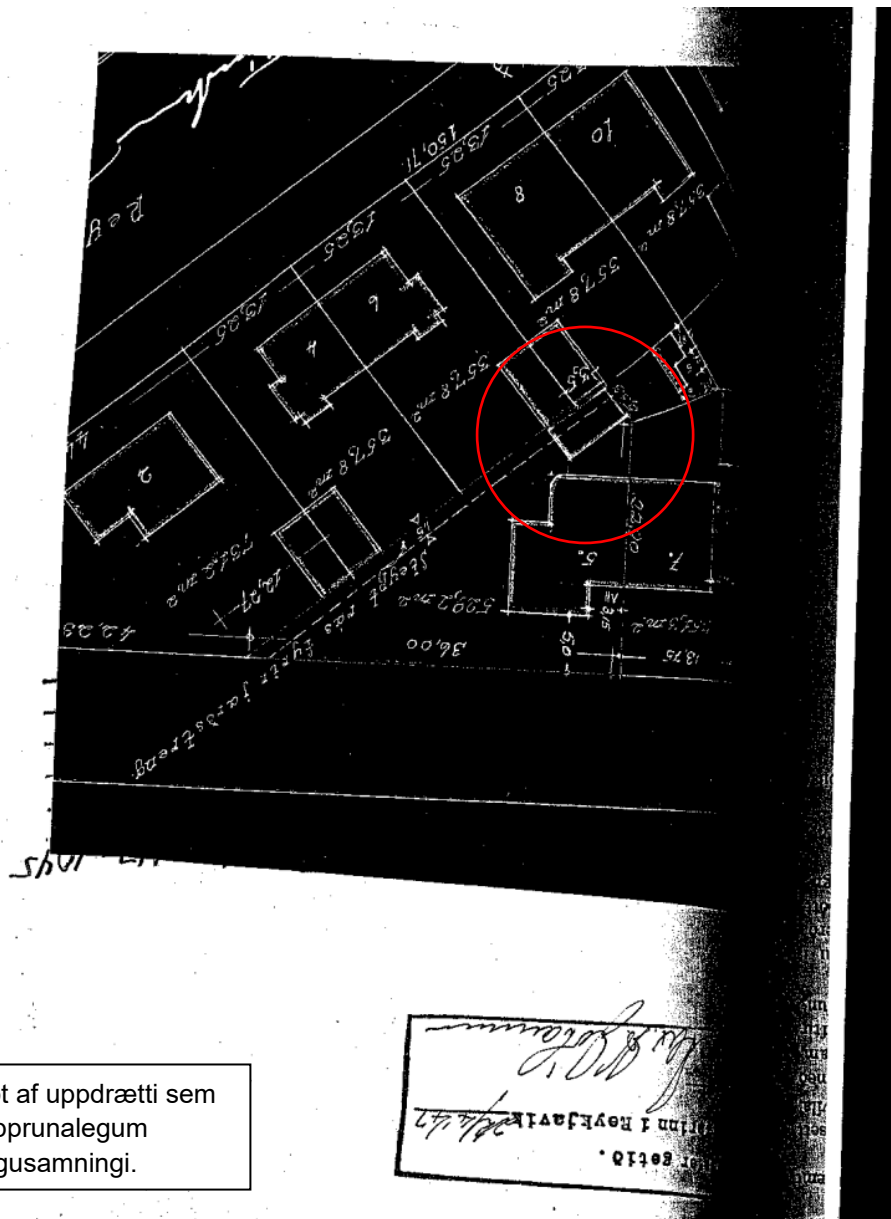
Í fyrirspurn kemur fram að á lóðinni við Eskihlíð 5 sé byggingarréttur vegna bílageymslu sem tilheyrir íbúð fyrirspyrjanda og óskað er eftir upplýsingum um hvernig skuli bera sig að ef nýta á byggingarréttinn.

Hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi tók gildi í september 2024 og felldi úr gildi eldra deiliskipulag í hverfinu, þ.e. þar sem deiliskipulag var í gildi. Í raun var ekkert deiliskipulag í gildi fyrir stóra hluta hverfisins, sérstaklega í elstu byggðinni. Þannig var ekkert deiliskipulag í gildi fyrir Eskihlíð 5 fyrir gildistöku hverfisskipulags.

Í vinnu við hverfisskipulag var lögð áhersla á að færa allar byggingarheimildir úr eldra deiliskipulagi yfir í hverfisskipulag svo fasteignaeigendur glötuðu ekki heimildum sem enn ekki höfðu verið nýttar. Á þeim svæðum þar sem ekkert deiliskipulag var í gildi var horft til heimilda sem fram komu á öðrum samþykktum og þinglýstum heimildum, s.s. mæliblöðum og aðaluppdráttum, ekki síst til að leita uppi mögulegan byggingarrétt vegna bílskúra á lóðum.

Á mæliblaði fyrir Eskihlíð 5, jafnt núverandi blaði frá febrúar 2025 og mæliblaði sem var í gildi þegar unnið var að hverfisskipulagi, var ekki sýndur byggingarreitur fyrir bílskúra

á lóðinni. Bílskúr hefur hinsvegar verið sýndur á samþykktum aðaluppdráttum fyrir lóðina, þó stærð og útfærsla hafi verið aðeins breytileg. Í eignaskiptayfirlýsingu hússins og upprunalegum lóðarleigusamningi er byggingarréttur bílskúrs einnig tilgreindur og hann sýndur á uppdrætti.



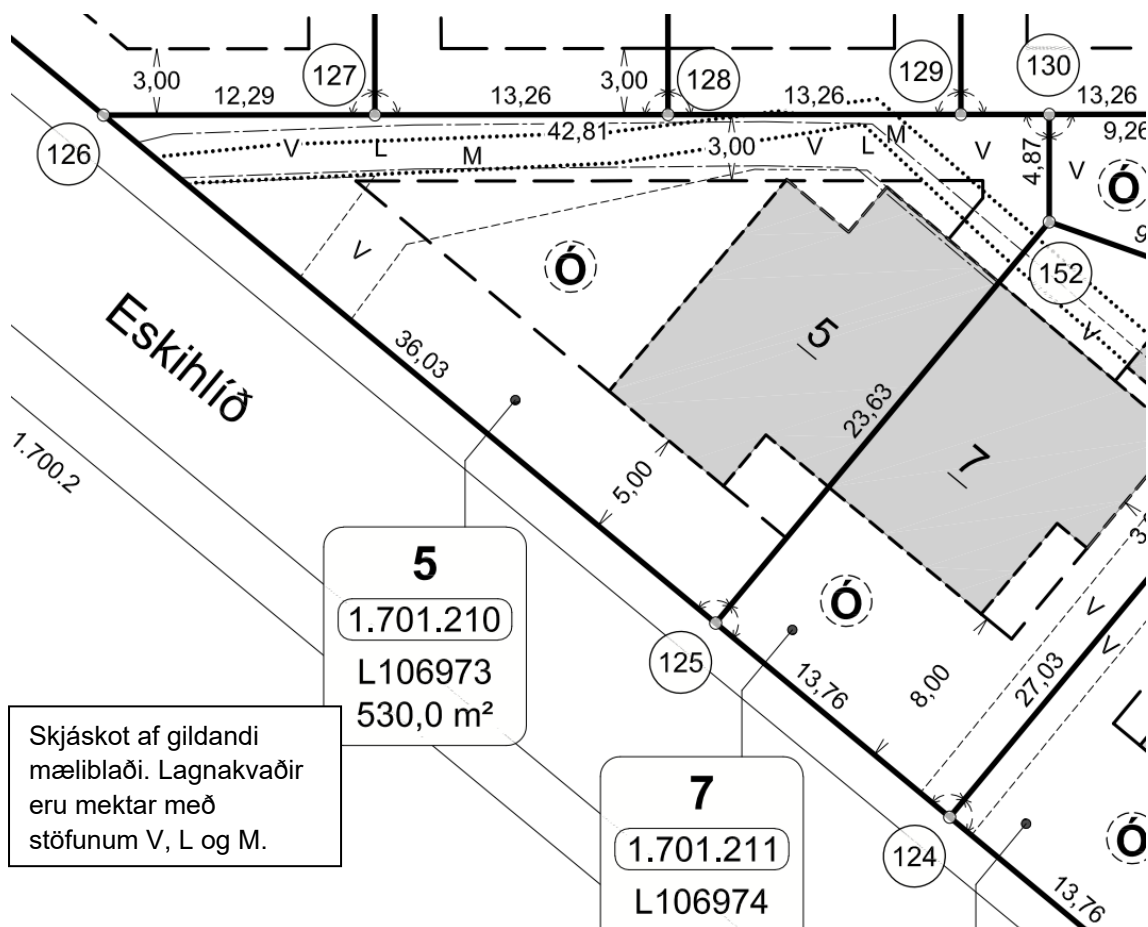
Skjáskot af uppdrætti sem fylgdi upprunalegum lóðarleigusamningi.

Við vinnu við hverfisskipulag hefur hinsvegar misfarist að yfirfæra byggingarréttin yfir í skipulagið og þess vegna er ekki sýndur byggingarreitur fyrir bílskúrinn á skipulagsuppdráttum eða skráð byggingarmagn fyrir hann á lóðinni. Þar sem um er að ræða þinglýstan eignarrétt verður ekki litið svo á að hann falli niður þó hann hafi ekki skilað sér inn í skipulag. Því er ljóst að skipulagsfulltrúi þarf að gera leiðréttingu á hverfisskipulagi svo hægt sé að leggja inn og samþykkja byggingarleyfisumsókn vegna bílskúrs á lóðinni.

Hér skal þó bent á að staðsetning bílskúrs norðaustan við íbúðarhúsið er (og hefur alltaf verið) ákveðnum annmörkum háð. Undir byggingarreitnum og að meðfram



lóðarmörkunum endilöngum er kvöð um lagnir veitufyrirtækja. Þessi kvöð hefur verið á lóðinni frá upphafi og er ávörpuð á mæliblöðum og aðaluppdráttum, m.a. teikningum af bílskúr frá 1977. Ef nýta ætti byggingarreit á þessum stað þyrfti að leita samráðs við viðeigandi veitufyrirtæki og hugsanlega gera tilfærslur á lögnum eða fara í annarskonar aðgerðir til að tryggja lagnaleiðirnar í samstarfi við veitufyrirtækin. Almennt gildir að slíkt sé gert á kostnað lóðarhafa.



Þar sem ljóst er að skipulagsfulltrúi þarf að gera leiðréttingu á gildandi hverfisskipulagi til að færa inn byggingarreit fyrir bílskúrinn geta um leið verið tækifæri til endurmeta staðsetningu bílskúrs á lóðinni m.t.t. lagnakvaða. Skipulagsfulltrúi gerir þess vegna ekki athugasemd við að lóðarhafar geri tillögu um nýja staðsetningu byggingarreitsins en setur fyrirvara um að samþykki embættisins sé háð ýmsum skipulagslegum forsendum sem skoðaðar verða þegar og ef slíkar hugmyndir berast.

Hafa þarf í huga að tilfærsla á byggingarreitnum væri háð samþykki allra meðlóðarhafa við Eskihlíð 5 og grenndarkynna þyrfti nýja staðsetningu sem breytingu á hverfisskipulagi. Ef byggingarreitirinn væri hinsvegar settur inn í hverfisskipulag á upprunalegum stað væri það hvorki háð grenndarkynningu eða samþykki meðlóðarhafa þar sem um væri að ræða leiðréttingu á skipulagi sem byggir á þinglýstri heimild.





## Niðurstaða

- Byggingarréttur vegna bílskúrs er óumdeildur en misfarist hefur að setja byggingarreit inn í gildandi hverfisSKIPULAG.
- Skipulagsfulltrúi þarf að gera leiðréttingu á hverfisSKIPULAGI til að setja inn byggingarreitinn en gerir ekki athugasemd við að lóðarhafi geri tillögu að nýrri staðsetningu, sbr. umsögn og fyrirvara að framan.
- Eigandi bílskúrsréttar er hvattur til að vera í sambandi við deild hverfisSKIPULAGS hjá skipulagsfulltrúa á netfangið [hverfisSKIPULAG@reykjavik.is](mailto:hverfisSKIPULAG@reykjavik.is).

*Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.*

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**



**Reykjavík**