



## Gefjunarbrunnur 12 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. janúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Páls Mars Magnússonar, dags. 18. desember 2023, ásamt bréfi, ódags., um nýtingu á rými í kjallara hússins á lóð nr. 12 við Gefjunarbrunn sem íbúð ásamt auka herbergi og geymslu fyrir efri hæð hússins. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



### Skipulag í gildi

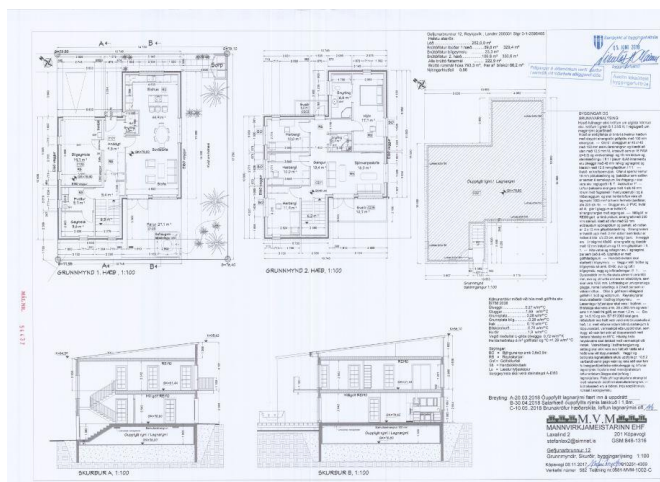
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin á íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulagið “ÚlfaárSDalur“ samþykkt í Borgaráði dags. 6 febrúar 2018 með síðari breytingum. Gefjunarbrunnur 12 tilheyrir svæði A, sunnan Skyggisbrautar.

### Umsögn

Samkvæmt fasteignamati ríkisins og aðaluppdráttum er húsið skráð sem einbýlishús. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,88.

Enginn skissa fylgdi fyrirspurn. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum af húsinu er kjallarinn teiknaður sem óuppfylltur lagnakjallari. Eins og fyrirspyrjandi bendir á hefur húsið ekki verið teiknað eftir samþykktum teikningum, sjá myndir og teikningar.



Í samþykktu deiliskipulagi og skilmálum fyrir hverfið er svo hljóðandi um hönnun húsa og lóða : “ Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skulu hönnuðir aðlaga húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð.

Þar sem áður var gert ráð fyrir einbýlishúsum í Gefjunar og Lóunnarbrunni verður heimilt að hafa tvíbýlishús til dæmis með sérhæða fyrirkomulagi. Reiknað er með að innbyggður bílskúr verði valkvæður og minni íbúð geti verið á neðri hæð en stærri íbúð verði komið fyrir á efri hæð þar sem byggingareitur er að jafnaði stærri. Aðkoma að íbúð á efri hæð skal vera á neðri hæð um forstofu og innanhússtiga. Ef heimild til byggingar tvíbýlishúss verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.“

Samkvæmt skilmálum deiliskipulags er ekki heimilt að gera íbúð í kjallara hússins. Þegar deiliskipulagið var endurskoðað og samþykkt 2018 var heildaryfirbragðið skoðað og þá tekið jákvætt í að breyta einbýlishúsi í tvíbýlishús í takt við þá skilmála sem eru taldir upp hér að ofan í umsögninni.

### **Niðurstaða**

Neikvætt að breyta deiliskipulagi samanber umsögn hér að ofan.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri