

Grettisgata 71 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa - Fjölgun íbúða

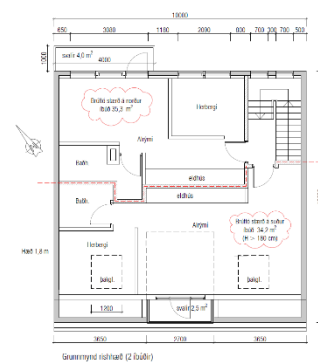
Lögð fram fyrirspurn Mardísar Möllu Andersen, dags. 24. nóvember 2025, ásamt bréfi Vektors, dags. 18. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.3 vegna lóðarinnar nr. 71 við Grettisgötu, sem felst í að breyta risi í tvær íbúðir, samkvæmt uppdr. Vektors dags. 18. nóvember 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Uppskipting íbúðar í fyrirspurn

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 á Grettisgötu 71 borgarhluta 2 - Miðborg og er hluti af ÍB11 Grettisgata – Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.174.3, Barónstígur, Laugavegur, Snorrabraut og Grettisgata, samþykkt í borgarráði 30. apríl 2002, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið við Grettisgötu 71 er þrílyft steinsteypt hús með risi. Í húsinu eru fjórir eignarhlutar, hver á sinni hæð og einn undir risi.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að skipta upp íbúð efstu hæðar í tvær sjálfstæðar íbúðir eftir hugmyndum um skiptingum á uppdrætti sem fylgir erindi.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 hvetur til fjölgunar íbúða innan gróins svæðis og ekki er tekið á fjölda íbúða í gildandi deiliskipulagi. Aðrar íbúðir í byggingunni eru þriggja herbergja íbúðir og myndi uppskipting íbúðar bjóða upp á fjölbreyttari íbúðir innan húss en ella.

Deiliskipulagið tekur ekki til íbúðafjölda og nefnir ekki sérstaka skilmála því tengdu. Markmið aðalskipulagsins og framboð íbúða í nánasta umhverfi er því notað til hliðsjónar frekar en deiliskipulagið.

Helsta áskorun er þá frekar hvort að íbúðirnar rúmist innan risins, en út frá sniði í risið og hugmynd af uppskiptingu er ekki að sjá að suðuríbúð nái að uppfylla skilyrði 6.7.2. gr. byggingarreglugerðar *Lofthæð og birtuskilyrði* með tilliti til lofthæðar, sérstaklega í herbergi íbúðarinnar.



Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í fjölgun íbúða að því gefnu að sýnt sé fram á að þær uppfylli kröfur byggingarreglugerðar, sérstaklega með tilliti til lofthæðar og birtuskilyrða.

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 tilfelli 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

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri



Reykjavík