



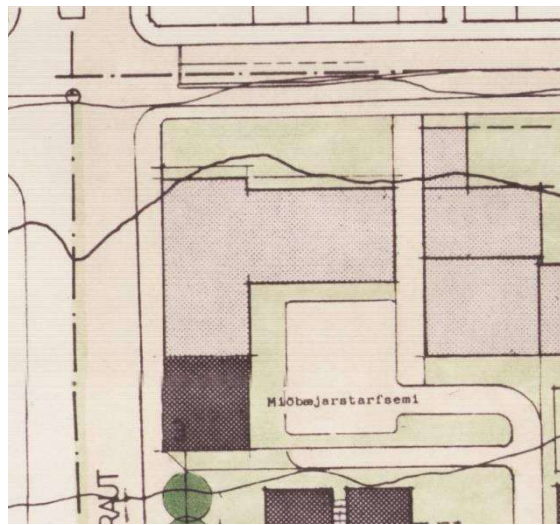
Reykjavík, 19. september 2024  
USK24090015

## Hverfisgata 105 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

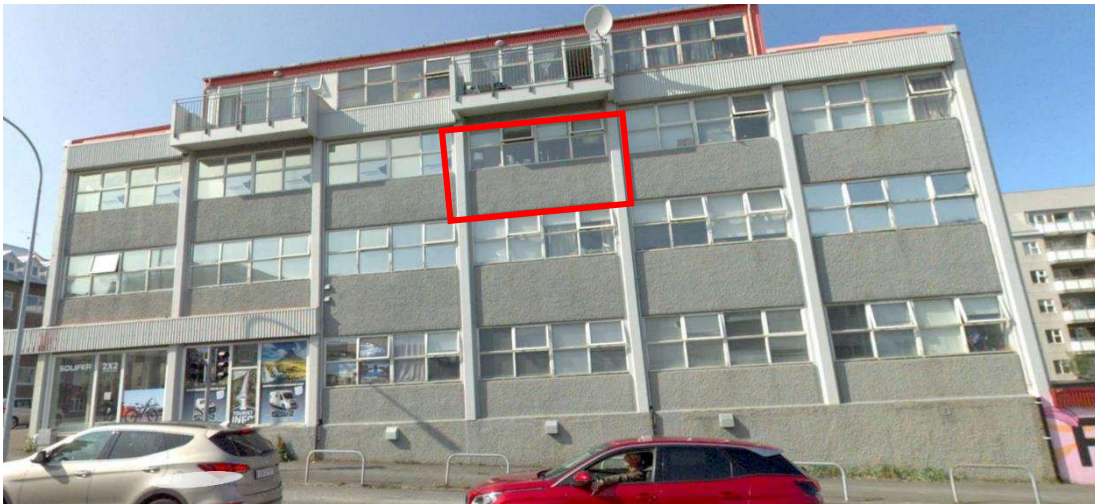
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. september 2024 var lögð fram fyrirspurn Alark arkitekta ehf., dags. 2. september 2024, um að breyta notkun rýmis merkt 0305 í húsi á lóð nr. 105 við Hverfisgötu þannig að heimilt verði að hafa þar íbúð, samkvæmt tillögu Alark arkitekta, dags. 29. ágúst 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Skúlagötusvæðis



Götumynd tekin af Já.is, rauður rammi sýnir staðsetningu fyrirhugaðra svala.

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Hverfisgötu 105 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1b.



Deiliskipulag: Í gildi deiliskipulag Skúlagötusvæðis, samþykkt 13. maí 1986, með síðari breytingum.

### Umsögn

Húsið á Hverfisgötu 105 er fjögurra hæða hús með þakrými byggt árið 1982.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta notkun rýmis 0305, fnr. 2003625 úr tannlæknastofu í íbúðarhúsnæði.

Húsið að Hverfisgötu 105 er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir að á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði auk gistinguþjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Í deiliskipulagi er ekki fjallað um breytta notkun rýma og skal því fara eftir ákvæðum aðalskipulags.

Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að breyta notkun rýmis úr tannlæknastofu í íbúð. Sýna þarf þó fram á hvernig dvalarsvæðum, sorphirðu og bíla- og hjólastæðum verður háttað þegar sótt er um byggingarleyfi. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við uppsetningu svala. Æskilegast er að leysa svalir fyrir allt húsið til að gæta samræmis.

Breytt notkun eignarinnar er háð samþykki allra eigenda hússins sbr. 27. gr í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Uppsetning svala er háð samþykki allra eigenda hússins sbr. 30. gr í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994.

### Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta notkun rýmisins í íbúðarhúsnæði en sýna þarf fram á hvernig dvalarsvæðum, sorphirðu og bíla- og hjólastæðum verður háttað þegar sótt er um byggingarleyfi.
- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við uppsetningu svala en æskilegast væri að leysa svalir fyrir allt húsið til að gæta samræmis.
- Ítrekað er að allar breytingar á nýtingu og útliti hússins eru háðar samþykki allra eigenda hússins sbr. 27 gr. í lögum um fjöleignarhús sem og 30. gr. í lögum um fjöleignarhús.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar  
verkefnastjóri

*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.*