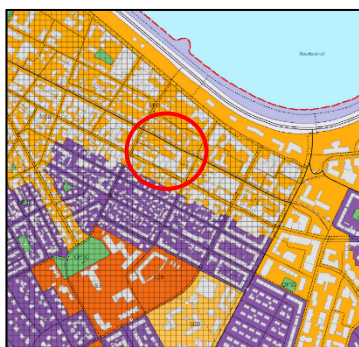


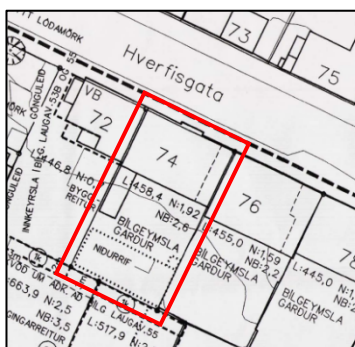


Hverfisgata 74 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Suðurtúns ehf., dags. 14. maí 2025, um uppbyggingu á baklóð lóðarinnar nr. 74 við Hverfisgötu. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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 Hverfisgötu 74 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðsvæði (M1c).

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.173.0, Laugaveg, Frakkastíg, Hverfisgötu og Vitastíg, samþykkt í borgarráði 26. október 1999, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingar smáhýsis á baklóð hússins nr. 74 við Hverfisgötu.

Í byggingarreglugerð eru smáhýsi sérstaklega skilgreind sem mannvirki sem er að hámarki 15 m² að grunnfleti (flatarmáli) og með mestu þakhæð 2,5 metra frá yfirborði jarðvegs. Slík smáhýsi eru ekki ætluð til gistingar eða búsetu.

Smáhýsi eru samkvæmt 2.3.5 gr. byggingarreglugerðar undanþegin byggingarleyfi og byggingarheimild séu þau í samræmi við deiliskipulag og nálægðarreglur milli lóða, þ.e. ekki nær aðliggjandi lóð en 3 metra. Samþykki meðlóðarhafa þarf vegna slíkra framkvæmda og samþykki aðliggjandi lóðarhafa ef byggja á smáhýsi nær lóðamörkum en 3 metra. Nánari upplýsingar og takmarkanir má kynna sér í gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð og leiðbeiningum HMS við viðkomandi grein.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn 1.173.0 sem afmarkast af Laugavegi, Frakkastíg, Hverfisgötu og Vitastíg eru ekki ákvæði sem takmarka ofangreindar heimildir





byggingarreglugerðar fyrir smáhýsum og því er heimilt að byggja smáhýsi á lóð Hverfisgötu 74, í samræmi við ofangreind skilyrði.

Að öðru leyti vísast í neðangreindar heimildir í gildandi deiliskipulagi:

HEITI	Núverandi ástand:		SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ:		
	Lóð m²	NHL	Lóð m²	max NHL án bilg.	max NHL með bilg.(NB)
Hverfisgata 74	458,4	2,17	458,4	1,92	NB:2,6 Einnar hæðar bilgeymsla á baklóð með aðkomu frá Hverfisgötu. Þak skal nýtt sem garður. Niðurnif skúrs á baklóð.

Nánar má kynna sér skipulagið hér, samþykkt í borgarráði 26. október 1999:

<https://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=02634425705598700000>

Niðurstaða

- Heimilt er að byggja smáhýsi á baklóð Hverfisgötu 74, sbr. ákvæði byggingarreglugerðar.

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



Reykjavík