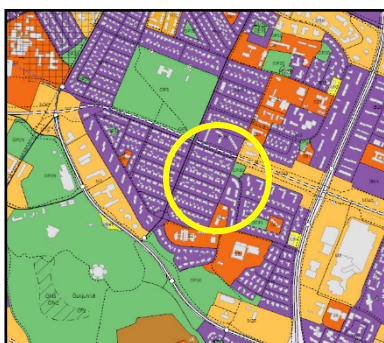


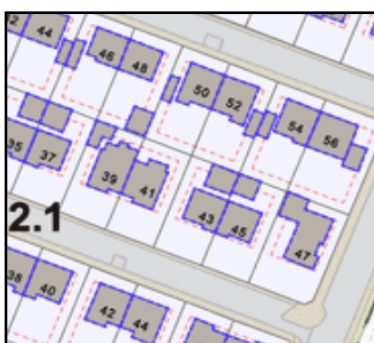


Mávahlíð 43 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

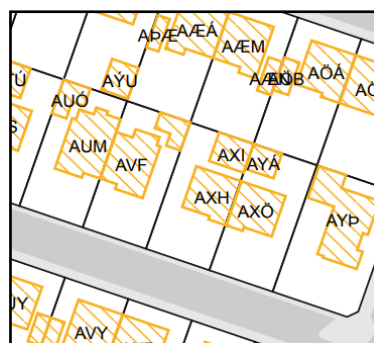
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Gísla Vilbergs Hjaltasonar, dags. 17. mars 2025, ásamt greinargerð, ódags., um uppbyggingarheimildir innan eldri byggingarreits á lóð nr. 43 við Mávahlíð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. júní 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



Eldri byggingarreitir sem yfirfærðust í hverfisSKIPulag

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 lóðirnar og byggingarnar við Mávahlíð 41 og 43 borgarhluta 3 og eru á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Mávahlíð 41 og 43 eru innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisSKIPulagi Hlíðahverfis.

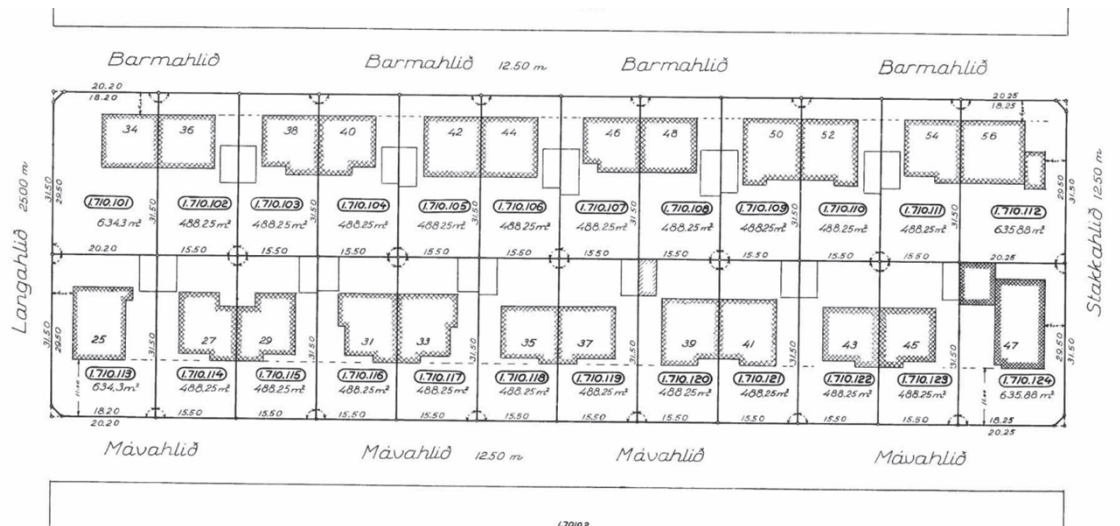
Umsögn

Í fyrirspurn er óskað upplýsinga um byggingarheimildir vegna bílskúrs á nágrannalóð nr. 41 við Mávahlíð. Í fyrirspurn kemur fram að í gildandi hverfisSKIPulagi er sýndur eldri ónýttur byggingarreitur sem liggur innst á lóðinni og að mörkum lóðar nr. 43. Í fylgigögnum með fyrirspurninni kemur fram að ástæða fyrirspurnarinnar er ekki síst vegna aðgengis að bílskúrum á lóð nr 43.

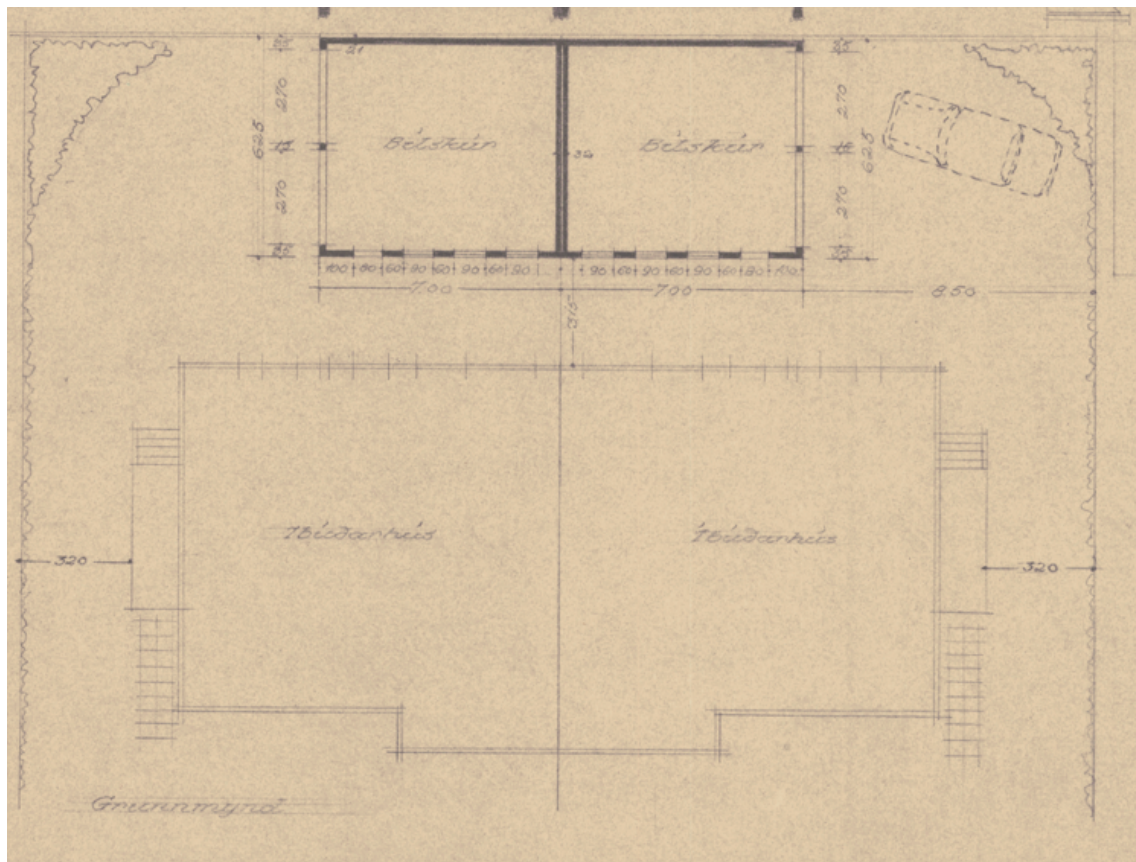
Samkvæmt gildandi mæliblaði fyrir svæðið var gert ráð fyrir að bílskúrar væru reistir innst á lóðunum og að aðliggjandi lóðamörkum þannig að þeir væru í raun sambyggðir á milli lóða. Þegar hverfisSKIPulag Hlíða tók gildi í september 2024 voru eldri byggingarheimildir sem enn höfðu ekki verið nýttar færðar inn í skipulagið. Byggingarreitur bílskúrs á lóð nr. 41 var því teiknaður á þeim stað sem mæliblaðið sýnir en heldur stærri og vinkillaga í samræmi við eldri áform sem samþykkt voru á aðaluppdráttum 25. okt. 1962. Lóðarhöfum er heimilt að byggja að fullu innan reitsins en þurfa að sækja um byggingarleyfi.

Skipulagsfulltrúi hefur ekki upplýsingar um hvaða íbúð byggingarrétturinn tilheyrir enda er það ótengt skipulagi og eigendum á lóð nr. 41 heimilt að selja hann sín á milli.





Á lóð nr. 43 var tekin ákvörðun um að byggja tvöfaldan bílskúr á öðrum stað á lóðinni en sýnt er á mæliblaði. Þetta fyrirkomulag er samkvæmt aðaluppdráttum sem samþykktir voru í byggingarnefnd 24. apríl 1957. Af uppdráttunum er ljóst að ekki var gert ráð fyrir að hægt væri að leggja tveimur bílum fyrir framan bílskúrana með góðu móti enda er ekki hægt að gera kröfu um afnot af nágrannalóð vegna aðgengis að eigin lóð (hvort sem er gangandi eða akandi) nema að kvöð um slíkt komi fram á mæliblaði eða öðrum þinglýstum gögnum.



Reykjavík



Sambærilegt fyrirkomulag er á bílskúrum á nokkrum öðrum lóðum við Mávahlíð (t.d. nr. 35, 37 og 45) þar sem bílskúrar á nágrannalóðum, gróður eða grindverk hindra að hægt sé að leggja tveimur bílum fyrir framan bílskúra á lóðunum.

Niðurstaða

- Heimilt er að byggja bílskúr innan eldri byggingarreits á lóð nr. 41 sem liggur að mörkum lóðar nr. 43.
- Ekki hefur verið gert ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir framan bílskúra á lóð nr. 43.

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