



Reynimelur 66 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Dags Þórs Hilmarssonar, dags. 3. mars 2026, um breytingu á deiliskipulagi Mela, Reynimels-Grenimels vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel, sem felst í að heimiluð verði uppbygging tveggja hæða nýbyggingu á lóðinni ásamt kjallara í stað þriggja hæða nýbyggingu og kjallara, í nýbyggingu verði heimilt að vera með þrjár íbúðir, ein á hverri hæð hússins og ein minni íbúð í kjallara og að áfram verði heimilt að vera með tvær litlar íbúðir í núverandi húsi, samkvæmt uppdr. Nordic Office of Architecture, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag



Loftmynd

Skipulag í gildi

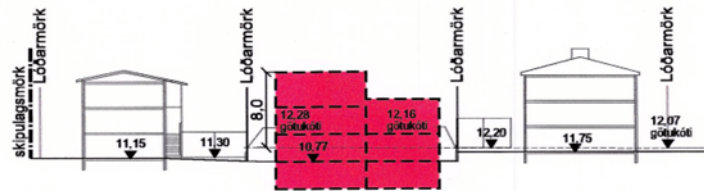
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Reynimel 66 borgarhluta 1 Vesturbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Mela, samþykkt í borgarráði 26. janúar 2006. Tvær breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu fyrir Reynimel 66. 22. september 2022 var samþykkt breyting í borgarráði með breyttri afmörkun byggingarreits og fjölgun íbúða úr þremur í fjórar. 15. ágúst 2024 var samþykkt breyting á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa sem fólst í því að skilgreina nýtingarhlutfall neðanjarðar en nýtingarhlutfall ofanjarðar hélst óbreytt. Auk þess var eldri byggingarreitir (skv. deiliskipulagi frá 2006) felldur út af uppdrætti.

Gildandi skilmálar fyrir lóðina heimila uppbyggingu nýbyggingar innan byggingarreits. Byggingarreitirinn er tvískiptur og heimilt að byggja þrjár hæðir á norðari hluta reitsins en tvær hæðir á syðri hlutanum. Hámarksnýtingarhlutfall ofanjarðar á lóðinni er 0,75 en að auki er heimilaður 120 m² kjallari innan byggingarreitsins. Hámarkshæð nýbyggingar er 9 metrar yfir lóðarhæð eða 8 metrar yfir götukóta. Þak má vera flatt eða með þakhalla allt að 30°. Inndregnar þaksvalir eru heimilaðar á tveggja hæða hluta byggingarinnar. Heimilt er að hafa tvær íbúðir í nýbyggingu auk tveggja íbúða í núverandi húsi á lóðinni. Alls fjórar íbúðir á lóðinni.



	Lóð m ²	Núverandi bygging	Nýbygging			Heildarbyggingarmagn á lóðm ²	NHL ofanjarðar	NHL ofan- og neðanjarðar
		Samkvæmt fasteignaskrá m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Byggingarmagn neðanjarðar m ²	Heildarbyggingarmagn m ²			
Reynimelur 66	669	112	390	120	510	622	0,75	0,93



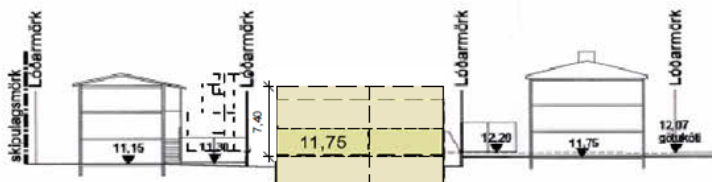
Snið A - A, mkv. 1:500

Skiplátafla og snið - deiliskipulagsbreyting frá 2024

Umsögn

Óskað er eftir viðbrögðum skipulagsfulltrúa við hugmyndum lóðarhafa um að fallið verði frá því að reisa þriggja hæða hús á öðrum hluta byggingarreitsins. Þess í stað yrði reist tveggja hæða bygging á báðum hlutum reitsins auk 161 m² kjallara. Gólfkóti kjallara og fyrstu hæðar yrði hækkaður um 1 metra frá gildandi skipulagi og heimilað að hafa þrjár íbúðir í nýbyggingunni – eina á hvorri aðalhæð auk minni íbúðar í kjallara, að hámarki 100 m². Auk þess yrði heimilt að svalir til suðurs næðu 1,5 metra út fyrir byggingarreit. Áfram væri heimilt að hafa tvær íbúðir í núverandi húsi á lóðinni. Við þessa breytingu myndi byggingarmagn ofanjarðar og heildarbyggingarmagn á lóðinni minnka, sbr. tillöguupprátt Nordic Office of Architecture.

	Lóð m ²	Núverandi bygging	Nýbygging			Heildarbyggingarmagn á lóðm ²	NHL ofanjarðar	NHL ofan- og neðanjarðar
		Samkvæmt fasteignaskrá m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Byggingarmagn neðanjarðar m ²	Heildarbyggingarmagn m ²			
Reynimelur 66	669	112	323 m ²	161 m ²	435 m ²	596 m ²	0,65	0,89



Samkvæmt gr. 6.7.4 í gildandi byggingarreglugerð er óheimilt að hafa sjálfstæða íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgráfnir nema að uppfylltum skilyrðum.

6.7.4. gr. íbúðir í kjallara og á jarðhæð

Sjá leiðbeiningar

Óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgráfnir nema að uppfylltum öllum eftirfarandi skilyrðum:

- [Minnst ein hlið íbúðarrýmis skal ekki vera niðurgráfin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar.]¹⁾
- Óniðurgráfin hlið skal snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skal vera stofa íbúðarinnar.
- Lengd óniðurgráfinnar hliðar skal minnst vera 25% af lengd þeirra veggflata sem afmarka íbúðina.
- Ákvæði 2. mgr. skulu uppfyllt hvað varðar öll niðurgráfinn íbúðarherbergi íbúðar.

Heimilt er að stakt íbúðarherbergi sé niðurgráfið ef yfirborð frágengings jarðvegs utan útveggjar þess er [að hámarki]¹⁾ 0,5 m ofan við gólfplötu við gluggahlið og gluggahliðin er ekki nær akbraut en 3,0 m.



Reykjavík



Tillagan gerir ráð fyrir að gólfkóti fyrstu hæðar sé u.þ.b. einum metra fyrir ofan jarðvegshæð lóðarinnar og kjallarahæðin því að mestu niðurgráfin. Til að uppfylla kröfur í gr. 6.7.4 í byggingarreglugerð um íbúð í kjallara og í gr. 10.4.4 um kröfur til dagslýsingar í vistarverum þyrfti því óhjákvæmilega að grafa talsvert frá húsinu.

Skipulagsfulltrúi fellst ekki á eins umfangsmikinn frágröft frá nýbyggingunni og óhjákvæmilega þyrfti til að útbúa íbúð í kjallaranum, enda er það ekki í takt við heildaryfirbragð byggðarinnar. Því verður ekki fallist á íbúð í kjallara nýbyggingarinnar og fjölgun íbúða á lóðinni umfram fjórar.

Í almennum skilmálum deiliskipulags Mela frá 2006 kemur fram að heimilt sé að byggja svalir utan byggingarreita á þeirri hlið sem snýr að garði. Lágmarksfjarlægð svala er 10 metra frá lóðamörkum á þeirri hlið sem snýr að götu (þar sem garðar eru götumegin við hús) en annars 3 metrar. Byggingarreitir nýbyggingar er afmarkaður tvo metra frá lóðamörkum Reynimels 64 og Víðimels 63 til suðausturs og norðausturs en þrjá metra frá öðrum lóðamörkum. Samkvæmt gildandi sérskilmálum fyrir nýbyggingu á lóðinni er gerð krafa um að þaksvalir á tveggja hæða húshluta séu inndregnar um a.m.k. 2 metra frá þakbrún og séu því að lágmarki 4 metra frá aðliggjandi lóðamörkum.

Með vísan í ofangreinda skilmála um fjarlægðir svala frá lóðamörkum verður ekki fallist á svalir á öðrum hliðum nýbyggingarinnar en þeirri sem snýr að götu til suðvesturs. Fallast má á að svalir á þeirri hlið nái allt að 1,5 metra út fyrir byggingarreit en þar sem einungis tæpir sex metrar eru frá byggingarreit að húsvegg eldra húss, þar sem minnst er, er lögð áhersla á að staðsetning svala valdi ekki íþyngjandi innsýn í núverandi íbúðir. Lagt verður mat á slíkt þegar aðaluppdrættir er lagðir inn.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á að íbúðum verði fjölgað umfram núverandi heimild.
- Neikvætt er tekið í að útbúin verði íbúð í kjallara eða að grafið verði frá húsinu.
- Ekki er gerð athugasemd við að svalir á þeirri hlið nýbyggingar sem snýr að götu nái út fyrir byggingarreit. Gæta þarf að innsýn í íbúðir í eldra húsi á lóðinni.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík