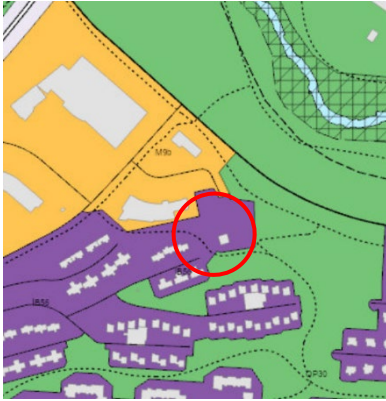
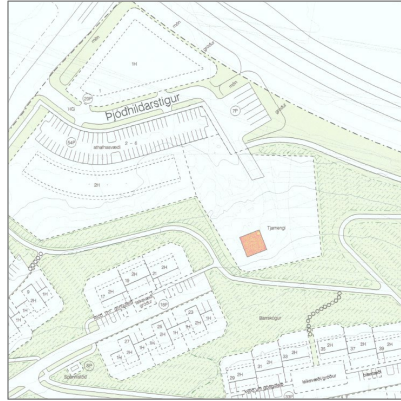


Þjóðhildarstígur 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Ólafar Benediktsdóttur, dags. 7. október 2024, um uppbyggingu á lóð nr. 8 við Þjóðhildarstíg / Tjarnarengi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags, 2001.



Loftmynd af lóð.

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 er Þjóðhildarstígur 8 í skilgreindu íbúðarsvæði, nánar til tekið ÍB56 Grafarholti Reynisvatnsási.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd 7. mars 2001 ásamt áorðnum breytingum.

Fyrirspurn

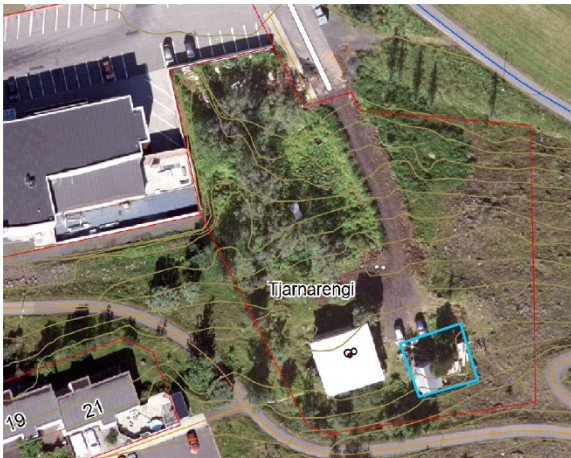
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa, hvort heimilt sé að reisa hús á lóðinni, helst á efri hluta hennar og fá hugmynd um hvers konar bygging væri æskileg.

Einnig var send fyrirspurn um hvort heimilt væri að selja eða veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt mannvirkjum sem á henni verða gerð, í heild sinni eða að hluta. Ef svo er hvernig gengur það fyrir sig? Einnig er spurt hvort leyfilegt sé að selja hluta lóðarinnar undir nýbyggingu íbúðarhúsnæðis sem væri í eigu skyldmennis.

Umsögn

Lóðin er um 4.175 m² og á því stendur 174,7 m² einbýlishús á einni hæð ásamt kjallara, teiknað árið 1975 af Vatnari Viðarssyni arkitekt og gengur undir nafninu Engi. Á lóðinni eru tveir skúrar sem eru ekki skráðir á fasteignaskrá. Í gildandi deiliskipulagi frá 2001 eru ekki sérstakar kvaðir fyrir umrædda lóð. Hins vegar var lóðarmörkum breytt töluvert. Lóðin er í töluverðum halla til norðurs. Norðvestan megin lóðarinnar er nokkuð þéttur trjáreitir sem skýlir húsinu frá aðliggjandi atvinnuhúsnæði og mikilvægt að halda í þennan trjágróður. Vegna legu lóðarinnar eru ekki margir möguleikar sem hægt er að staðsetja annað hús á og þykir hentugasta staðsetningin vera syðst/efst á lóðinni eða eins og umsækjandi óskar eftir, þ.e. suðaustan við húsið, þar sem skúrarnir standa.

Mikilvægt er að umsóknaraðilar komi með tillögu að staðsetningu, stærð og útlit hússins áður en afstaða er tekin til deiliskipulagsbreytingar. Það skal gert í samráði við skipulagsfulltrúa. Nýbygging skal taka tillit til núverandi húss og umhverfisins í kring. Einnig þarf að gera grein fyrir þeim áhrifum sem nýbygging hefur á umhverfi sitt, m.a. með skuggavarpsgreiningum skv. eftirfarandi tölflu:



	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	■	■	■
10:00	■	■	■
13:00	■	■	■
16:00	■	■	■
19:00	■	■	■
22:00	■	■	■

Fyrir ofan: tafla sem sýnir skuggavarp fyrir þrjár dagsetningar á meðan dagsljóss nýtur.

Til vinstri: Loftmynd með mögulega staðsetningu nýrrar byggingar á lóðinni.

Varðandi seinni fyrirspurnina þá er í gildi hefðbundinn lóðarleigusamningur fyrir lóðina og gilda því sömu skilmálar eins og um aðrar íbúðarhúsalóðir. Í 7.gr. samningsins segir „lóðarhöfum er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð.“ – sem er staðlað ákvæði og er í öllum lóðarleigusamningum. Hér er fyrst og fremst átt við að lóðarhafi geti selt frá sér hús á lóðinni og/eða tekið lán með veði í húsinu.

Hvað varðar frekari byggingarrétt á lóðinni, þá fer það eftir nýtingarhlutfalli í deiliskipulagi. Á lóðinni er 174,7 m² einbýlishús sem er byggt árið 1979 og stærð lóðarinnar er 4.175 m² skv. lóðarleigusamningi.

Möguleikarnir væru eftirfarandi:

- 1) að byggja annað hús á sömu lóð sem yrði sér matshluti, en þá yrði alltaf gerð krafa um eignaskiptayfirlýsingu fyrir lóðina samhliða byggingaráformum.
- 2) að óska eftir skiptingu lóðarinnar í tvær lóðir, sem myndi þá byrja með breytingu á deiliskipulagi. Gera þarf hnitsett mæliblöð til staðfestingar uppskiptingar. Samhliða þessu yrði sótt um stofnun nýrrar fasteignar fyrir hina nýju lóð og í kjölfarið getur lóðarhafi selt frá sér aðra fasteignina með kaupsamningi/ afsali.
- 3) Varðandi síðasta punktinum í seinni fyrirspurninni, þá eru ekki til neinar sérreglur varðandi skyldmenni lóðarhafa í tilvikum sem þessum.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi leggi fram formlega umsókn um breytingu á deiliskipulagi m.t.t. ofangreindrar umsagnar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt/ 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.