



Reykjavík, 6. júlí 2023

## Klyfjasel 26 – fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Guðjóns Þórs Erlendssonar, dags. 19. febrúar 2023, ásamt greinargerð, ódags, um breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.2 Seljahverfi, vegna lóðarinnar nr. 26 við Klyfjasel sem felst í að færa byggingarreit fyrir bílskúr nær húsinu og að byggja opið bíslag við inngang, samkvæmt uppdr. Thor Architects, dags. 13. febrúar 2023. Fyrirspyrjandi var beðinn að hafa samband við embætti skipulagsfulltrúa og er nú erindið lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



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 er Lambasel 46 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Seljahverfi sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Klyfjasel 26 er innan skilmálaeiningar 6.2.10 í hverfisskipulagi sem er íbúðarbyggð.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til færslu á byggingarreit fyrir bilageymslu og byggingu á opnu bíslagi við inngang. Einnig á breyttri skilgreiningu á þegar byggðu hesthúsi sem ekki er notað sem slíkt.

Í gildandi hverfisskipulagi er byggingarreitur bilageymslunnar afmarkaður vestast á lóðinni, niðri við götu við hlið lóðar nr. 24. Samkvæmt gögnum fyrirspurnarinnar yrði byggingarreiturinn færður austarlega á lóðina. Lóðirnar nr. 26 og 28 voru stækkaðar til austurs í júní 2022 (lóðamörk óuppfærð í hverfisskipulagi) og myndi byggingarreiturinn verða á þeim hluta sem stækkunin nær til. Byggingarreiturinn er sýndur upp að lóðamörkum hússins nr. 28 en með fyrirspurninni fylgir bréf frá lóðarhöfum lóðar nr. 28 sem lýsa sig samþykka þessum hugmyndum.

Í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir í hverfisskipulagi kemur fram að heimilt sé að byggja bilageymslu á lóðinni og er byggingarreitur bilageymslunnar sýndur á korti í skilmálaliðnum.

Samkvæmt skilmálalið um bílastæði og innkeyrslur í hverfisskipulagi er heimild fyrir fjórum bílastæðum á lóðinni (bílastæði inni í bilageymslu ekki þar með talin).

Ekki verður séð að tilfærsla á byggingarreit bílageymslunnar hafi mikil grenndaráhrif nema fyrir eigendur lóðarinnar nr. 28, sem skv. bréfi sem fylgir fyrirspurninni lýsa sig samþykka breytingunni. Ekki er gert ráð fyrir að bílastæðum á lóðinni fjölgi.

Bygging opins bíslags við inngang íbúðar á annarri hæð rúmast innan núverandi byggingarheimilda lóðarinnar.

Ekki er gerð athugasemd við að skráningu á hestúsi sé breytt svo lengi sem breytt notkun hússins er í samræmi við skipulag og lög og reglugerðir.

Í ljósi ofangreinds er ekki gerð athugasemd við að sótt sé um breytingu á hverfisskipulagi í samræmi við fyrirspurnina.

#### **Niðurstaða**

- Ekki er gerð athugasemd við að sótt sé um breytingu á hverfisskipulagi fyrir lóðina Klyfjasel 26.
- Umsókn skal fylgja samþykki aðliggjandi lóðarhafa við Klyfjasel 28.
- Umsækjandi/eigandi þarf að greiða umsýslukostnað vegna breytingar á deiliskipulagi, sbr. gjaldskrá umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

**F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hverfisskipulags