



Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Söndru Karlsdóttur, dags. 23. september 2024, um fjölgun íbúða í húsinu á lóð nr. 60 við Hólmgarð sem felst í að skipta upp íbúð merkt 0201 í tvær íbúðir. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. október 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti deiliskipulags Bústaðarhverfi

## 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 Hólmgarður 60 borgarhluta 5 Háaleiti Bústaðir og er á skilgreindu íbúðasvæði, ÍB 34 Gerði-austur.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag „Bústaðarhverfi“ sem samþykkt var í borgarráði 14.12. 2006.

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um fjölgun íbúða í húsinu á lóð nr. 60 við Hólmgarð sem felst í að skipta upp íbúð merkt 0201 í tvær íbúðir. Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir að heildarfjöldi íbúða innan deiliskipulagsins séu 257 íbúðir. Húsagerðum er skipt upp í tvær húsagerðir. A, (stærri gerðin) gerð B (minni gerðin). Hólmgarður 60 og 62. er samkvæmt skipulagi húsgerð B. Í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram í 1.5.húsagerðir.

### 1.5 Húsagerðir

Á skipulagssvæðinu er sem fyrr segir að stofni til tvær húsagerðir. Um er að ræða fjórbylishús á samtals 114 lóðum, þar af er um að ræða 56 af stærri gerðinni, gerð A, og 58 af minni gerðinni, gerð B. Auk framangreindra lóða eru 6 byggðar lóðir á svæðinu til viðbótar af annari gerð. Fjöldi íbúða á svæðinu er 247 íbúðir. Skipulagstillagan gerir ráð fyrir fjölgun íbúða um 8-10 talsins, þ.a. heildarfjöldi íbúða getur orðið 257 talsins.

Í deiliskipulagi kemur fram að byggðamynstur/húsagerð á svæðinu sé fjórbylishús, ekki kemur fram að heimilt sé að breyta því og fjölga íbúðum í tengslum við hækkingu þaks. Embættið er ekki reiðubúið að opna á fjölgun íbúða í hverfinu nema heildstæð rýni liggja að baki. Bent er á að í gangi er vinna við gerð hverfisskipulags fyrir borgarhlutann þar sem tekin verður afstaða til framtíðarþróunar byggðarinnar með tilliti til fjölmargra þátta, þar verður einnig farið yfir skilmála.

## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fjölgun íbúða, samræmist ekki deiliskipulagi.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsökn 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.