



## Iðunnarbrunnur 13 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Baldurs Ó. Svavarssonar, dags. 2. október 2024, ásamt greinargerð, dags. 24. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóðarinnar nr. 13 við Iðunnarbrunn, sem felst í að heimilað verði að gera kjallara undir húsið og aukaíbúð þannig að í húsinu verði heimilað að vera með þrjár íbúðir.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd, tekin af Já.is

### 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 á Iðunnarbrunni 13 borgarhluta 10 Grafarholt - Úlfarsárdalur og er hluti af íbúðarsvæði, ÍB58 Úlfarsárdalur

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, samþykkt 3. október 2017, ásamt síðari breytingum.

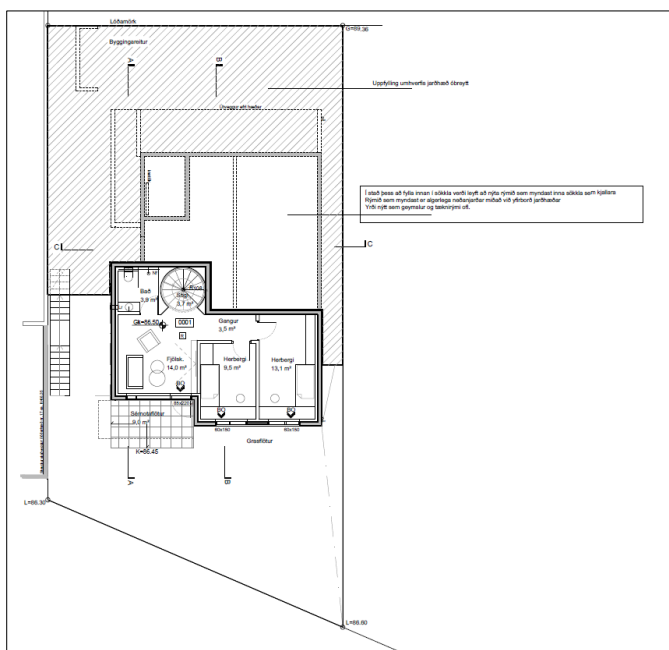
### Umsögn

Lóð nr. 13 við Iðunnarbrunn er óbyggð en verið er að fara í uppbyggingu húsnæðis á lóðinni. Heimilað er í deiliskipulagi að byggja ein- eða tvíbýli á lóðinni. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að nýta rými í kjallara í stað þess að fylla í sökkla vegna halla og þrengsla á lóðinni.

Slíkt hefur verið heimilað á aðliggjandi lóðum að Iðunnarbrunni 15 og Iðunnarbrunni 11. Það var heimilað með breytingum á deiliskipulagi sem samþykktar voru 2. apríl 2020 fyrir Iðunnarbrunn 11 og 10. nóvember 2022 fyrir Iðunnarbrunn 15.

Auk þess er spurt hvort að heimilað yrði að bæta við aukaíbúð þannig að í húsinu yrðu tvær aðalíbúðir og ein aukaíbúð.

Lóðin að Iðunnarbrunni 13 er 442 m<sup>2</sup> að stærð og stærð hússins yrði 397,8 m<sup>2</sup> með





Því að heimila að að byggja kjallara undir alla jarðhæðina í stað þess að fylla í þá djúpu sökkla sem þar verða til. Þeir fermetrar sem bætast við í kjallara eru 58 m<sup>2</sup>.

Nýtingahlutfall A+B nýma yrði þá 0.9, í stað 0.77.

Að auki er óskað eftir því að fá að nýta þennan hluta kjallara sem aukaíbúð þ.e. að í húsinu yrðu heimilaðar þrjár íbúðir. Ekki er æskilegt að heimila nýtingu kjallarans sem íbúð vegna þess að kjallarárými neðanjarðar uppfylla ekki kröfur um gæði íbúða.

#### Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi fái að koma fyrir kjallara undir jarðhæð í stað þess að fylla í sökkla. Ekki er þörf á gera breytingu á gildandi deiliskipulagi þar sem fyrirspurnin felur í sér óverulegt frávík, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga.
- Gerð er skipulagsleg athugasemd við að heimila nýtingu kjallarans sem aukaíbúð þar sem kjallarárými neðanjarðar uppfylla ekki kröfur um gæði íbúða. Bent er á að hæð kjallarárýmis uppfyllir ekki kröfur byggingarreglugerðar um lofthæð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

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.*



**Reykjavík**