

## Klyfjasel 26 – fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Hjörvars Hjörleifssonar, dags. 23. febrúar 2023, um að setja hurð á jarðhæð hússins á lóð nr. 26 við Klyfjasel, samkvæmt upphaflega samþykktum uppdráttum, nýtt opið fordyr við aðal inngangshurð á 2. hæð, með palli og skjólvegg þar umhverfis, og nýjar svalir á 2. hæð auk landslagsbreytinga, samkvæmt tillögu Thor arkitekts, dags. 1. nóvember 2022. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. júlí 2023.



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 breytinga á húsi nr. 26 við Klyfjasel, þ.e. að nýrri hurð sé komið fyrir frá kjallara/jarðhæð út í garð, nýtt fordyri/bíslag og svalir séu byggðar við inngang aðalhæðar. Einnig byggingu verandar og skjólveggs austan við húsið og landslagsbreytinga.

Í gildandi hverfisskipulagi, í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir, kemur fram að skv. eldra deiliskipulagi hafi verið heimilt að byggja útbyggingu utan byggingarreits, allt að 10 m<sup>2</sup>. Þessar eldri byggingarheimildir færast yfir í hverfisskipulag og nýtt fordyri/bíslag rúmast því innan þeirra. Bent er á að í hverfisskipulagi eru sömuleiðis veittar viðbótarbyggingarheimildir, sem koma fram í sérstökum skilmálalið. Þar kemur fram að heimilt sé að byggja viðbyggingu við húsið, allt að 40 m<sup>2</sup> auk 6 m<sup>2</sup> í B-rýmum.

Í skilmálalið um svalir og svalalokanir kemur fram að svalir séu heimilaðar „*enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. [...] Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.*“ Eldri uppdrættir sem

samþykktir hafa verið fyrir húsið sýna svalir á vesturhlið þess. Í fyrirspurninni eru sýndar svalir á sömu hlið en stærri en þær sem áður höfðu verið samþykktar. Fallist er á að stærð svalanna falli vel að stærð og byggingarstíl hússins og hafi ekki íþyngjandi áhrif á nágrennalóðir.

Ekki er gerð athugasemd við að útbúin sé hurð frá jarðhæð/kjallara út í garð frá suðurhlið hússins, enda þegar samþykktar á eldri uppdráttum.

Ekki eru gerðar athugasemdir við byggingu verandar og skjólveggs og aðlögunar á landslagi. Fyrirhuguð verönd og skjólveggir eru innan takmarkaðs byggingarreits lóðarinnar (sjá afmörkun á hverfisskipulagsuppdrætti). Fyrirspyrjanda er hinsvegar bent á að kynna sér skilmála hverfisskipulags um lóðamörk og útfærslu lóða, auk leiðbeininga hverfisskipulags um útfærslu lóða. Sérstaklega er minnt á að að skv. skilmálum hverfisskipulags skal hafa samráð við aðliggjandi lóðarhafa um frágang á lóðamörkum.

### **Niðurstaða**

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirspurnina.

**F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hverfisskipulags