



Reykjavík, 12. september 2024

## Mávahlíð 30 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. ágúst 2024 var lögð fram fyrirspurn Guðmundar Þóris Sigurðssonar, dags. 5. júlí 2024, um að setja hurð á austurgafli hússins á lóð nr. 30 við Mávahlíð og skjólvegg á lóðarmörkum Miklubrautar 30/32. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. september 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur



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 Mávahlíð 30 í íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Mávahlíð 30 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisskipulagi Hlíðahverfis.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að koma fyrir hurð út í garð frá núverandi kjallaraíbúð auk hóflegar stéttar eða palls til sérafnota.

Í nýlega samþykktu hverfisskipulagi fyrir Hlíðahverfi, í skilmálalið um kjallara, segir m.a.:

„Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.“

Í leiðbeiningaritinu Útfærsla lóða sem fylgir hverfisskipulagi er einnig fjallað stuttlega um tengingu kjallara við lóð, s.s. með niðurgrafinni verönd. Þar kemur fram að verönd þarf að vera innan byggingarreits. Á hverfisskipulagsupprætti má sjá afmörkun svokallaðs takmarkaðs byggingarreits sem afmarkaður er með rauðri brotalínu umhverfis húsið nr. 30 og 32 við Mávahlíð. Fyrirhuguð staðsetning verandar, skv. gögnum fyrirspurnar, er innan byggingarreitsins.

Eins og kemur fram í skilmálatextanum sem vísað er í að ofan er heimildin takmörkuð við hluta úthliðar. Er það gert til að koma í veg fyrir að gæði lóðar skerðist óþarflega eða ásýnd hússins breytist mikið. Gæði íbúðar í kjallara geta hinsvegar aukist mikið sé heimildin nýtt.

Það er því ljóst að í gildandi skipulagi er heimild til að grafa frá hluta úthliðar kjallarans við Mávahlíð 30 og koma þar fyrir verönd og nýjum inngangi. Bent er á að slíkar framkvæmdir eru háðar samþykki meðlóðarhafa og þar sem fyrirhuguð verönd liggur að lóðamörkum Mávahlíðar 32 þarf einnig samþykki lóðarhafa þeirrar lóðar. Möguleg sérafnot einstakra íbúða af tilteknum svæðum innan lóðar þurfa eigendur íbúða að semja um og skýra í eignaskiptayfirlýsingu. Einnig er minnt á að sækja þarf um byggingarleyfi og skila uppfærðum aðal- og lóðaruppdráttum.

Alla skilmála og skipulagsuppdrátt hverfisskipulags Hlíðahverfis má finna á slóðinni:

[reykjavik.is/hverfisskipulag/hlidar](http://reykjavik.is/hverfisskipulag/hlidar)

Leiðbeiningar hverfisskipulags má finna á slóðinni: [reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar](http://reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar)

*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 tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.*

#### **Niðurstaða**

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Sækja þarf um byggingarleyfi.

**F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi