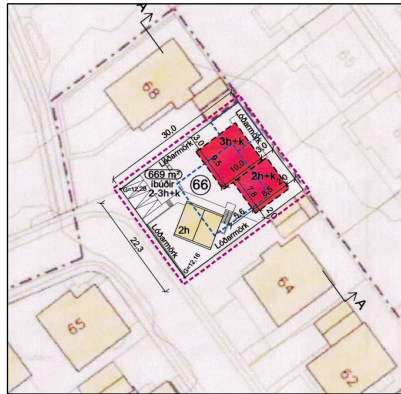


Reynimelur 66 – USK24020262

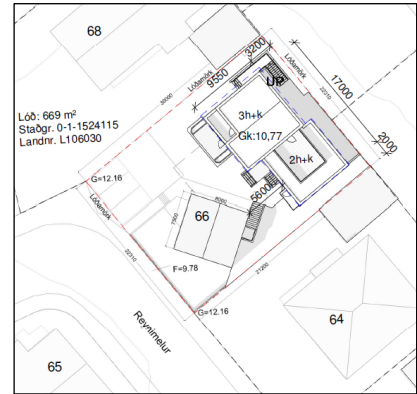
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn Björns Guðbrandssonar, dags. 27. febrúar 2024, ásamt bréfi, dags. 23. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Mela, Reynimels-Grenimels vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel, sem felst í aukningu á byggingarheimildum í kjallara hússins, samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta, dags. 5. janúar 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulag, 2022.



Reynimelur 66, afstöðumynd, Arkís 2024.

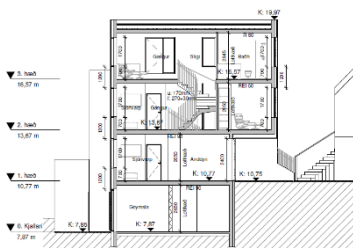
Skipulagsleg staða

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 Reynimelur 66 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB2).

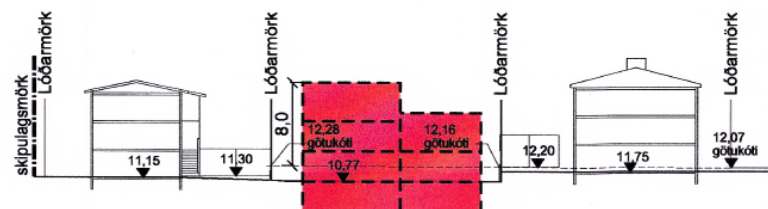
Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn „Melar deiliskipulag – deiliskipulagsbreyting fyrir lóð nr. 66 við Reynimel“, samþykkt í borgarráði 22. september 2022.

Umsögn

Í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15.02.2024 segir að stærð nýbyggingarinnar sé komin yfir heimildir deiliskipulags og að skurðmyndir í aðaltekningum sýna óráðstafað einangrað rými kjallara, því ber að telja það með til byggingarmagns. Lóðarhafar vilja því kanna hug skipulagsyfirvalda til breytinga á deiliskipulagi til samræmis við fyrirliggjandi teikningu. Breytingin felur í sér að auka byggingarheimildir í kjallara til að hafa betra svigrúm til útfærslu á geymslu- og stoðrymum. Aukning byggingarmagns yrði um 70 fermetrar. Ekki er gerð athugasemd við að breyta deiliskipulagi vegna aukins byggingarmagns í kjallara.



Snið A í aðaltekningum, Arkís 2024.



Skurðmynd A-A í gildandi deiliskipulagi, 2022.

Gryfja fyrir framan kjallara: Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15.02.2024 segir: „Snið aðaltekninga sýnir jafnframt frágrafna kjallarahlið að lóðarmörkum til norðurs en þar er landhæð aðliggjandi lóðar misvísandi því sniðmynd í gildandi deiliskipulagi er landhæð á lóðarmörkum er litlu meiri en gólfkóti 1. hæðar nýbyggingar. Það þýðir að kjallari er frágraffinn um tæpa 3 m“. Samkvæmt gildandi



aðalskipulagi er kóti aðliggjandi lóðar 12.20 m yfir sjávarmáli og gólfkóti kjallara 7.87 m samkvæmt sniði A á aðaltekningum. Þetta þýðir að gryfjan yrði rúmir 4 metrar að dýpt að aðliggjandi lóðarmörkum, sem er allt of hátt að mati skipulagsfulltrúa. Lagt er til að huga að annarri *skynsamri* leið til að leysa aðgengi að geymslum og stoðrymum í kjallara.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að breyta deiliskipulagi vegna aukins byggingarmagns í kjallara. Lagt er til að fallið verði frá grenndarkynningu með með vísan til 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga þar sem breytingin hefur engin áhrif á hagsmuni annarra en lóðarhafa og Reykjavíkurborgar. Hins vegar er ekki fallist á fyrirspurn lóðarhafa um að hafa gryfju fyrir framan kjallara. Ef kjallari er nýttur undir geymslur og stoðrymi þarf að huga að öðrum aðgengisleiðum.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.