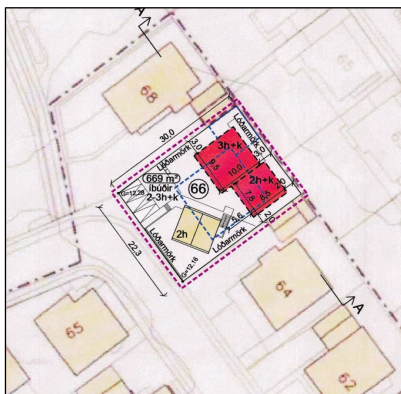


## Reynimelur 66 – USK24020262

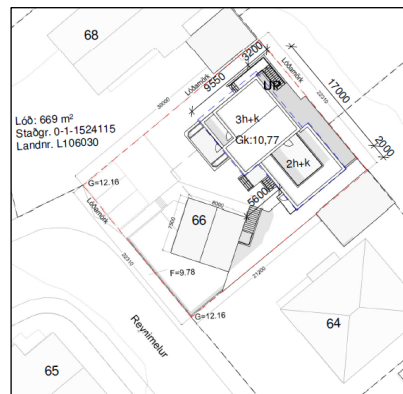
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn Björns Guðbrandssonar, dags. 27. febrúar 2024, ásamt bréfi, dags. 23. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Mela, Reynimels-Grenimels vegna lóðarinnar nr. 66 við Reynimel, sem felst í aukningu á byggingarheimildum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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulag, 2022.



Reynimelur 66, afstöðumynd, Arkís 2024.

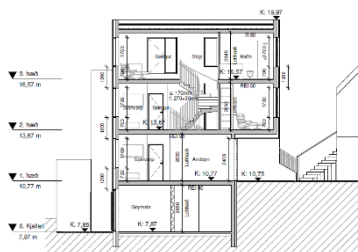
## Skipulagsleg staða

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).

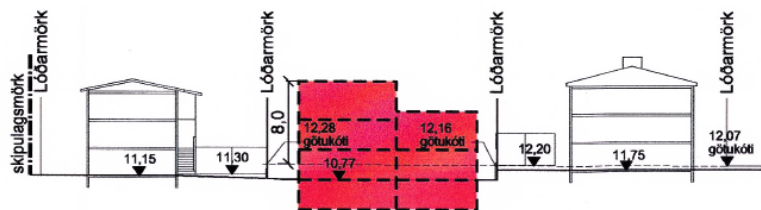
Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn „Melar deiliskipulag – deiliskipulagsbreyting fyrir lóð nr. 66 við Reynimel“, samþykkt í borgarráði 22. september 2022.

## 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.



Snið A í aðaltekningum, Arkís 2024.



Skurðmynd A-A í gildandi deiliskipulagi, 2022.

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 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.