



Reykjavík, 26. september 2024

Miklabraut 80-84 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. ágúst 2024 var lögð fram fyrirspurn Hallgríms Þórs Sigurðssonar, dags. 15. ágúst 2024, ásamt bréfi, dags. 14. ágúst 2024, um hækkun á mænishæð hússins á lóð nr. 80-84, setja kvisti og fjölga íbúðum á þriðju hæð um allt um 8, samkvæmt skissu á uppdrætti. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. september 2024.



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. aðalskipulagi er Miklabraut 80-84 á svæði afmarkað fyrir íbúabygging.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Miklabraut 80-84 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisskipulagi Hlíðahverfis.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að hækka þak og koma fyrir kvistum, sbr. skissur sem fylgja fyrirspurn. Samkvæmt fyrirspurn er ráðgert að útbúa allt að átta íbúðir í rishæðinni.

Nýtt hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi tók gildi 6. september síðastliðinn, þ.e. eftir að skipulagsfulltrúa barst fyrirspurnin. Miklabraut 80-84 er innan skilmálaeiningar 3.2.1 í hverfisskipulagi. Í skilmálalið um þakgerð og frágang þaks fyrir eininguna kemur fram að heimilt er að hækka þak en að mesta hæð þaks megi vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt og portbygging er ekki heimiluð. Sömuleiðis kemur fram að kvistir séu heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni og samanlögð breidd þeirra skal ekki vera meiri en helmingur af miðlínu þaks.

Í sama skilmálalið kemur fram að halda skuli í steiptan þakkant og ef hann hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skuli halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt. Í skilmálatextanum er vísað í leiðbeiningarrit hverfisskipulags um þakbreytingar fyrir nánari útfærslu.

Í skilmálalið um íbúðir kemur fram að í húsum innan skilmálaeiningarinnar er heimilt að útbúa aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir ef hægt er að uppfylla gæðakröfur. Í húsinu hefur verið gert ráð fyrir sex íbúðum á fyrstu og annarri hæð hússins en í fyrirspurn kemur fram að gert er ráð fyrir allt

að átta íbúðum í rishæð. Ítarlegri gögn þarf til að skipulags- og byggingaryfirvöld geti tekið afstöðu til fjölda íbúða, m.a. út frá gæðakröfum sem gerðar eru fyrir íbúðir.

Í skilmálum hverfisskipulags um bílastæði og innkeyrslur kemur fram að ekki er heimilt að fjölga bílastæðum innan lóða vegna nýrra íbúða. Ekki er gert ráð fyrir að bílastæðum fjölgi í borgarlandi samhliða íbúðafjölgun.

Alla skilmála hverfisskipulags fyrir Hlíðahverfi má finna á slóðinni <https://reykjavik.is/hverfisskipulag/hlidar> og leiðbeiningar hverfisskipulags á slóðinni <https://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

- Jákvætt er tekið í erindið.
- Heimilt er að hækka þak og koma fyrir kvistum ef skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags er fylgt.
- Heimilt er að útbúa nýjar íbúðir í húsinu en ítarlegri gögn þurfa að fylgja byggingarleyfisumsókn svo hægt sé að leggja mat á mögulegan fjölda íbúða.
- Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum vegna nýrra íbúða.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi