



Reykjavík, 5. september 2024

## Seljabraut 62-70 – fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

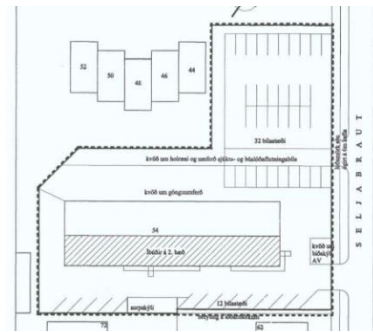
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. ágúst 2024 var lögð fram fyrirspurn Helgu Bryndísar Kristjánsdóttur, dags. 9. júlí 2024, vegna kvaðar um gönguleið af lóðinni nr. 62-70 við Seljabraut. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt bréfi umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 2. desember 2020, og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. september 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Skjáskot úr borgarvefsjá



Deiliskipulagsbreyting frá 2005

## 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 Seljabraut 62-70 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. Seljabraut 62-70 er innan skilmálaeiningar 6.2.13 í hverfisskipulagi sem er íbúðarbyggð.

## Umsögn

Óskað er eftir upplýsingum frá skipulagsfulltrúa um umferðarkvöð á lóðinni sem sýnd er á mæliblaði fyrir raðhúsalóðina Seljabraut 62-84. Fram kemur í fyrirspurninni að á aðliggjandi verslunarlóð við Seljabraut 54 hafi verið byggð sorpgeymsla fyrir hlið í norðvesturhorni raðhúsalóðarinnar svo íbúar þar hafa ekki lengur greiða útgöngu af lóðinni garðmegin, s.s. vegna flutninga á stærri hlutum eða framkvæmda.

Árið 2005 var gerð deiliskipulagsbreyting á lóðinni nr. 54 við Seljabraut. Í breytingunni fólst meðal annars heimild fyrir íbúðum á efri hæð hússins en einnig var felld niður kvöð um bann við umferð sunnan við húsið og heimiluð bílastæði og sorpskyli meðfram suðurmörkum lóðarinnar. Á sama tíma var lóðamörkum lóðanna við Seljabraut 54 og 62-84 breytt þannig að þau færðust til norðurs um einn metra, sjá myndir að ofan. Lóðin nr. 62-84 stækkaði þannig um 36 m<sup>2</sup> en lóðin nr. 54 minnkaði um sömu fermetratölu. Lóðamarkabreytingunni fyrir lóðina nr. 62-84 hefur verið þinglýst hjá sýslumanni.

Umhverfis- og skipulagssvið hefur áður svarað erindi sem snýr að umferðarkvöðinni á lóðarhlutum húsanna nr. 62-70 og lóðarmarkabreytingunni sem gerð var með

deiliskipulagsbreytingu árið 2005. Erindið barst frá Fasteignamálum Lögmannsstofu, dags. 29. október 2020, og svar umhverfis- og skipulagssviðs var dags. 2. desember sama ár. Í svarinu kemur fram að með lóðarbreytingunni hafi aðkoma að baklóðunum verið tryggð frá Seljabraut vegna þeirra breytinga sem gerðar voru á lóð nr. 54.

Síðan svar umhverfis- og skipulagssviðs var skrifað í desember 2020 er eina breytingin sem orðið hefur gildistaka nýs hverfisskipulags fyrir Seljahverfi í maí 2022. Hverfisskipulagið hefur hinsvegar engin áhrif á umrædda umferðarkvöð á baklóðum húsanna nr. 62-70 og því er það mat skrifstofu skipulagsfulltrúa að í öllum efnisatriðum sé svar umhverfis- og skipulagssviðs frá 2020 um umferðarkvöð og aðkomu húsanna nr. 62-70 að baklóðum enn í fullu gildi.

Ef íbúar við Seljabraut 62-70 hafa að öðru leyti athugasemdir við framkvæmdir eða frágang á lóðinni nr. 54 eða telja hann ekki í samræmi við samþykkt aðal- eða lóðaruppdrætti, lög og reglugerðir eða gildandi skipulagsheimildir má senda athugasemdir á embætti byggingarfulltrúa á umhverfis- og skipulagssviði sem hefur eftirlit með slíkum atriðum.

Svar umhverfis- og skipulagssviðs til Fasteignamála Lögmannsstofu frá 2. desember 2020 fylgir þessari umsögn.

### **Niðurstaða**

- Skrifstofa skipulagsfulltrúa telur að aðkoma að baklóðum húsanna nr. 62-70 við Seljabraut hafi verið tryggð með lóðarstækkun sem samþykkt var í deiliskipulagi árið 2005. Aðkoma að baklóðum er því ekki lengur frá aðliggjandi lóð nr. 54 heldur beint frá Seljabraut.

### **F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hverfisskipulags