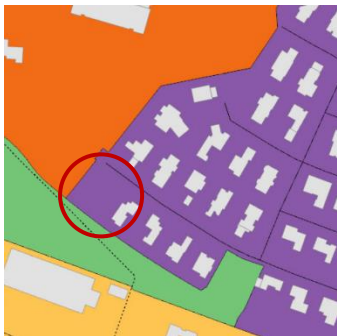




Reykjavík, 25. maí 2023

## Stigahlíð 86 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. maí 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. maí þar sem sótt er um leyfi til að byggja tveggja hæða steinsteypt einbýlishús með innbyggðri bílageymslu og aukaíbúð á 1 hæð, klætt að hluta með læstri málmklæðningu, á lóð nr. 86 við Stigahlíð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25.5 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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 Stigahlíð 86 íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Stigahlíð vestan (þ.e. einbýlishúsabyggð vestan Stigahlíðar), samþykkt í borgarráði 19. júlí 1983. Tekið skal fram að vinna við hverfisskipulag fyrir Hlíðahverfi er í gangi og gert ráð fyrir að skipulagið verði auglýst á árinu 2023.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að byggja tveggja hæða steinsteypt einbýlishús með innbyggðri bílageymslu og aukaíbúð á 1 hæð á lóð nr. 86 við Stigahlíð, í samræmi við uppdrætti sem fylgja byggingarleyfisumsókninni.

Í skilmálum gildandi deiliskipulags fyrir svæðið kemur eftirfarandi fram um byggingarheimildir:

- Hús skal vera ein hæð með lágu risi en leyfilegt er að hluti þess sé tvær hæðir.
- Grunnflötur húss að bílageymslu meðtalinni má vera allt að 200,0 m<sup>2</sup> + 80,0 m<sup>2</sup> á annarri hæð eða allt að 240,0 m<sup>2</sup> ef húsið er einnar hæðar.
- Hámarkshæð húsa frá uppgefnum hæðarkóta aðalgólfs má vera 6.0 m.
- Húsagerð er að öðru leyti frjáls, en áriðandi er að hús falli vel að landi.

Samkvæmt innsendum uppdráttum er gert ráð fyrir að grunnflötur fyrstu hæðar nýs húss á lóðinni verði 174 m<sup>2</sup> og annarrar hæðar tæplega 240 m<sup>2</sup>, samtals 414 m<sup>2</sup>. Mesta hæð hússins er 8,1 m skv. uppdráttum. Það er því ljóst að byggingarmagn og form er ekki í samræmi við gildandi skilmála og því ekki hægt að fallast á umsóknina að svo stöddu.

Bent er á að vinna við hverfisSKIPULAG fyrir Hlíðahverfi er langt komin og verður skipulagið auglýst á árinu 2023. Í hverfisSKIPULAGI verða byggingarheimildir fyrir svæðið endurskoðaðar og gert ráð fyrir að sama nýtingarhlutfall verði skilgreint fyrir allar lóðir á svæðinu sem taki m.a. mið af eðlilegum og hóflegum viðbyggingarmöguleikum við núverandi hús.

#### **Niðurstaða**

- Neikvætt er tekið í umsóknina þar sem byggingarmagn og form byggingar er umfram heimildir í skipulagi.
- Bent er á að hverfisSKIPULAG Hlíðahverfis verður auglýst á næstu misserum og líklegt að byggingarheimildum fyrir lóðina verði breytt og þær auknar að einhverju marki.

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

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisSKIPULAGI