



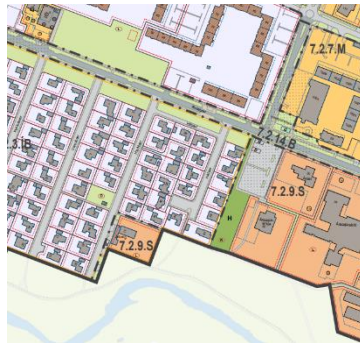
Reykjavík, 23. febrúar 2023

Hlaðbær 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – USK23020019

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Víðis Starra Vilbergssonar, dags. 23. janúar 2023, um stækkun hússins á lóð nr. 10 við Hlaðbæ, samkvæmt skissu ódags.



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. aðalskipulaginu er Hlaðbær 10 í skilgreindri íbúðarbyggð.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Árbæ sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Hlaðbær 10 er innan skilmálaeiningar 7.2.3 í hverfisskipulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til mögulegrar stækkunar hússins Hlaðbær 10, sbr. skissu sem fylgir fyrirspurninni. Alls 60 m² viðbygging fyrir svefnálm.

Í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir sem gilda fyrir skilmálaeiningu 7.2.3 í gildandi hverfisskipulagi kemur fram að hámarksbyggingarmagn lóðarinnar Hlaðbær 10 í eldra deiliskipulagi hafi verið 183 m² (samtala íbúðarhúss og bílskúrs). Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 169 m² (skv. gögnum LUKR) og því eru 14 m² ónýttir sem skv. hverfisskipulagi er heimilt að nýta innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi (sjá kort í skilmálalið um yfirfærðar heimildir).

Í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir í gildandi hverfisskipulagi segir að heimilt sé „að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð [...]“. Í skilmálunum kemur fram að 6 m² bætast við fyrir B rými, samtals 46 m². Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan takmarkaðs byggingarreits, sbr. skilmála um viðbótarbyggingarheimildir og byggingarreiti og gjöld. Afmörkun takmarkaðs byggingarreits er að jafnaði 3 m frá lóðamörkum og má sjá á hverfisskipulagsuppdraetti. Nýtt hámarks byggingarmagn lóðarinnar skv. hverfisskipulagi er því 229 m² (þar af B rými 6 m²).

Samkvæmt framangreindu er heimilt að byggja alls 54 m² við núverandi hús á lóðinni auk 6 m² í B rýmum.

Bent er á að skv. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir er gerður fyrirvari um að upplýsingar um núverandi byggingarmagn geta verið rangar í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur. Fasteignareigandi sem hyggst nýta sér ónýttar byggingarheimildir úr eldra deiliskipulagi þarf að sýna fram á raunstærð húss með uppfærðum aðaluppdráttum og skráningartöflu (sjá nánar almenn ákvæði í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir). Fjöldi ónýtttra fermetra sem yfirfærast í hverfisskipulag geta því verið annaðhvort fleiri eða færri ef í ljós kemur að skráning hefur verið röng.

Samkvæmt skissu sem fylgir fyrirspurninni til skipulagsfulltrúa er gert ráð fyrir 60 m² viðbyggingu vestan við núverandi hús. Það er umfram byggingarheimildir sem fram koma í hverfisskipulagi nema sýnt sé fram á að a.m.k. 6 m² viðbyggingarinnar séu B rými.

Skissan sýnir einnig viðbyggingu u.þ.b. 2,6 m frá lóðamörkum aðliggjandi lóðar (Hlaðbæjar 8). Það samræmist ekki skilmálum hverfisskipulags sem kveða á um að viðbyggingar þurfi að vera innan takmarkaðs byggingarreits sem afmarkaður er 3 m frá lóðamörkum.

Alla skipulagsskilmála hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningu 7.2.3 [má nálgast hér](#) og skipulagsuppdrátt [má finna hér](#).

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fyrirspurnina eins og hún er útfærð á meðfylgjandi skissu.
- Viðbygging fer út fyrir takmarkaðan byggingarreit til norðurs.
- Bent er á að sýna þarf raunstærð húss með uppfærðum aðaluppdráttum og skráningartöflu til að staðfesta fjölda ónýtta fermetra úr eldra deiliskipulagi nýta má skv. ákvæðum hverfisskipulags.
- Sýna þarf fram á að byggingarmagn rúmist innan heimilda hverfisskipulags.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson sérfræðingur hjá hverfisskipulagi