

Döllugata 1 – Breyting á deiliskipulagi

svör við athugasemdum frá auglýsingu

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram umsókn Ragnars Magnússonar, dags. 10. desember 2024, ásamt greinargerð, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsáss vegna lóðarinnar nr. 1 við Döllugötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að í stað húsgerðar Ep-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-IIb, þ.e. að heimilt verði að reisa einbýlishús á tveimur hæðum á lóð í stað einbýlishúss á pöllum, samkvæmt uppd. i62, dags. 10. desember 2024, br. 25. október 2025. Einnig er lagt fram skuggavarp, dags. 28. október 2025. Erindið var grenndarkynnt frá 30. janúar 2025 til og með 17. mars 2025. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. október 2025. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. október 2025, með vísan til a. liðar 1. gr. í viðauka 1.1 um fullnaðarafgreiðslur umhverfis- og skipulagsráðs án staðfestingar borgarráðs.



Auglýsingatími og innsendar athugasemdir:

Varðar: Döllumata 1 – Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Svör við athugasemdum að lokinni grenndarkynningu.

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Ragnars Magnússonar, dags. 10. desember 2024, ásamt greinargerð, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsáss vegna lóðarinnar nr. 1 við Döllumötu. Tvær athugasemdir bárust.

Almennt yfirlit um breytingu á deiliskipulagi:

Í breytingunni sem lögð er til felst að í stað húsgerðar Eþ-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-IJb, þ.e. að heimilt verði að reisa einbýlishús á tveimur hæðum á lóð í stað einbýlishúss á pöllum, samkvæmt ~~uppg.~~ uppg. 162, dags. 10. desember 2024.

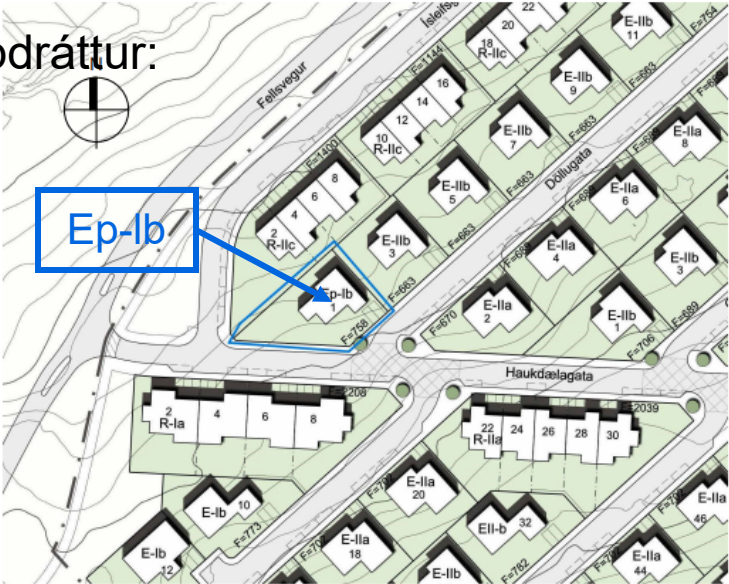
Grenndarkynning tillögu:

Erindið var grenndarkynnt frá 30. janúar 2025 til og með 17. mars 2025.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Sigurbjörn Ingi Guðmundsson og Rákel Björk Gunnarsdóttir, dags. 15.03.2025,
2. Helga B. Haraldsdóttir, dags. 16.03.2025.

Grenndarkynntur uppdráttur:



Gildandi deiliskipulag, Reynisvatnsás, íbúðarhverfi þámykt í borgarstjórn 2. október 2007 1:1000

GILDANDI DEILISKIPULAG

3.3 EINBYLIÐSÚS (E)

ALMENNT

Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlaga hús að landi með stallaðri gölfplötu, háum sökkli eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn. Kostur er á aukaíbúðum, allt að 60 m að stærð í tveggja hæða einbýlishúsum E-Ila og E-Ilb), þar sem skipulags- og jarðfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa. Aðeins er heimilt að gera ráð fyrir einni aukaíbúð á sérhverri lóð. Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti og skýringamyndum miðast við steinsteyppt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum. Ekki er heimilt að reisa minni einbýlishús en 150 m á einbýlishúsalóð, bilgeymsla með talin.

Gildandi sérskilmálar

GERD EP-IB

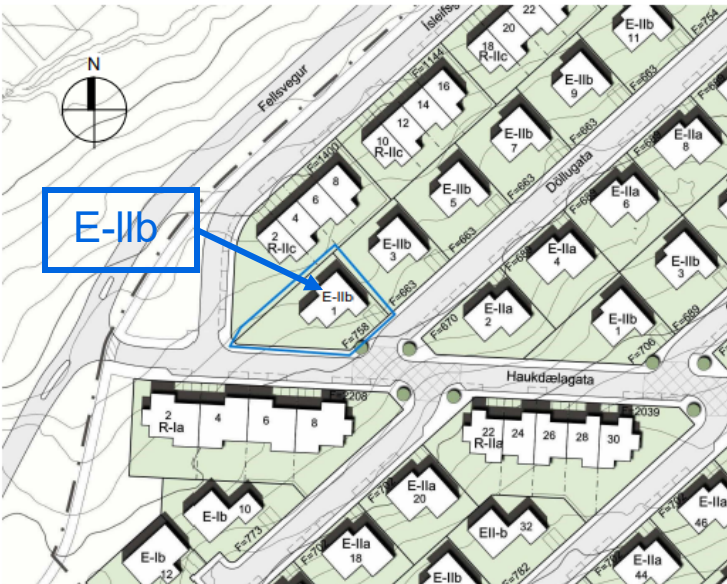
Gerð Ep-Ib er einbýlishús á pöllum norðan og austan götu. Land lækandi til norðurs eða austurs. Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gölfkóta við viðkomandi húshlið.

NYTINGARHLUTFALL

Hámarksnytingarhlutfall (heildargölfplöturloðarstærð) á einbýlishúsalóðum er N: 0,5.



fyrir



Tillaga að breytingu 1:1000

DEILISKIPULAG, TILLAGA AÐ BREYTINGU

GREINARGERÐ

Um er að ræða tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Döllugata 1. Í gildandi deiliskipulagi er hún skilgreind sem Ep-Ib, pallað einbýlishús norðan og austan götu.

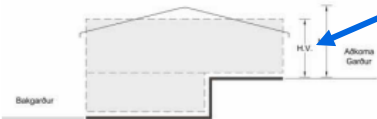
Lýsing á breytingu:

Breytingin er að í stað húsgerðar Ep-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-Ilb

GERD E-IIB

Gerð E-Ilb er tveggja hæða einbýlishús norðan og austan götu. Land lækandi til norðurs eða austurs. Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 4,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ein aukaíbúð heimil á lóð þar sem aðstæður leyfa.

Að öðru leiti gilda núverandi skilmálar



E-Ilb. Kennisnefnding, hús á einni hæð að götu og tveimur hæðum að garði

eftir



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

- E-I EINBYLIÐSÚS, EIN HÆÐ
Mismunandi húsgerðir
- Ep-I EINBYLIÐSÚS, PALLAÐ
Mismunandi húsgerðir
- E-II EINBYLIÐSÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- R-I RADHÚS, EIN HÆÐ
Mismunandi húsgerðir
- R-II RADHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- Rk-II KEDJUHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- Z SPENNISTÖÐ
- E BÍFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- ÚTLÍNUR LÓÐA
- AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA TIL EINKANOTA
- GATA
- GANGSTETT / GÖNGUSTIGUR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr skipulagslaga 123/2010 var samþykkt á

þann 2025

Tillagan var grenndarkynnt frá 2025 með athugasemdar fresti til 2025

Samþykkt deiliskipulagsbreyting var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 2025

Dags. 10.12.2024

skv. 1:1000

162 ehf
Grafarhóli 15 113 Reykjavík
t: 650800-0960
666-4616 ragnar.ri@gmail.com
Ragnar Magnússon 190162-2229 Byggj.



Innsendar athugasemdir:

Efnislegar athugasemdir eru eftirfarandi:

1. Sigurbjörn Ingi Guðmundsson og Rakel Björk Gunnarsdóttir, Döllugötu 3

Lóðarhafar gera athugasemdir við að breytingu á gerð húss á lóð nr. 1, sem felur í sér hækkun húss um allt að 1,8 m á bakhluta þess, sem valdi þ.a.l. auknu skuggavarp á þeirra lóð, og jafnframt skertu útsýni til vesturs. Einnig er gerð athugasemd við að heimiluð verði aukaíbúð þar sem því fylgi aukinn umgangur fólks.

Athugasemdaraðilar leggja til eftirfarandi tillögur sem gætu komið til móts við þarfir beggja lóðarhafa:

- 1. að húsin á lóðum 1 og 3 hefðu sama hæðarkóta á gólfplötum
- 2. halda núverandi leyfilegri vegg hæð húss í 4,0m
- 3. minnka byggingareit til norðvesturs
- 4. aukaíbúð yrði ekki heimil

Svar:

Tekið er tillit til athugasemda og tillögu að málamiðlun sem gæti orðið til að lágmarka skuggavarp á lóð Döllugötu 3. Hins vegar fæst ekki séð að heimild til 60 m² aukaíbúðar, sé því við komið, auki umgang að neinu leiti, enda heimild fyrir því í öðrum húsum sömu megin við götuna.

2. Helga B. Haraldsdóttir, Döllugötu 2

Lóðarhafi gerir athugasemdir við aukið umfang húss og hækkun vegg hæðar að götu um 50 cm. Jafnframt er gerð athugasemd við að heimila að húsið lóð nr. 1 verði hæsta húsið í götunni. Einnig er gerð athugasemd við að grenndarkynningu fylgi ekki teikningar af húsi.

Svar:

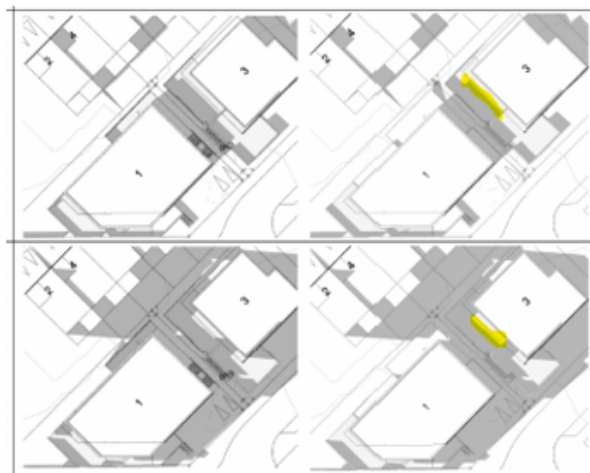
Umsókn um byggingaleyfi, ásamt teikningum af húsi, kemur í kjölfar samþykktar á breytingu á deiliskipulagi og liggja því ekki fyrir á þessum tímapunkti.

Í ljósi þess að landhæð lóða norðvestan Döllugötu er mest á umræddri lóð er tillit tekið til athugasemda við hækkun hámarks vegg hæðar að götu. Breyting á deiliskipulagi mun því miða við að hús á lóð nr. 1 verði ekki hærra en hús á lóð nr.3.

Niðurstaða

Þar sem lóðin að Döllugötu 1 er síðasta óbyggða lóðin á þessu svæði er mikilvægt að skoða þær byggingar sem fyrir eru og finna málamiðlun sem lóðarhafar þar geti sæst á. Því er lagt til að heimila húsagerð E-IIIb í stað E-1b áður, með eftirfarandi sérskilyrðum:

1. Nýbygging að Döllugötu 1 fari ekki nær lóðarmörkum til norðvesturs en 4,5 m, þ.e.a.s. 1,5 m fjær lóðarmörkum en núverandi byggingarreitur. Byggingarreitur á lóð nr. 1 er eftir sem áður riflegur og möguleiki á allt að 14,5 m húsdýpt.

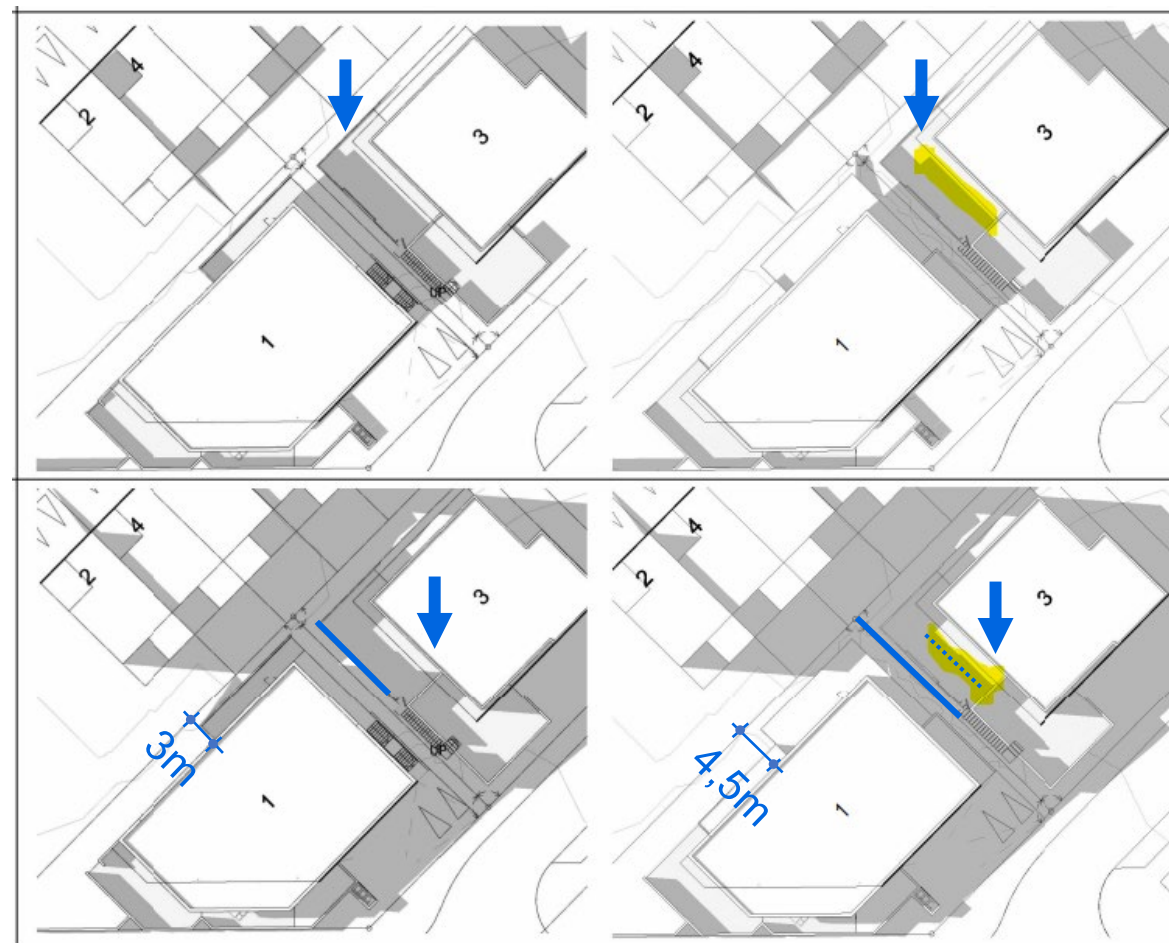


Fyrir: 21. júní kl. 16 og 19

Eftir: 21. júní kl. 16 og 19

2. Að heimilt verði að reisa steyptan vegg á lóðarmörkum, líkt og gert hefur verið á allflestum lóðum við götuna, óski lóðarhafi Döllugötu 1 eða Döllugötu 3 þess. Skjólgirðing / skjólveggur á lóðarmörkum milli lóðanna myndi varpa minna skuggavarpi á lóð nr. 3 en núverandi skjólgirðing gerir.
3. Þar sem flest hús í götunni eru með flöt þök og umrætt hús á lóð nr. 1 jafnframt á hæsta hæðarpunkti lands og götu þá er sett að skilyrði að þakform hússins verði flatt og hæð húss verði ekki meiri en hæð húss á lóð nr. 3.

Skv. skilmálum gildandi deiliskipulags fylgir húsagerð E-IIIb heimild fyrir einni aukaíbúð ef aðstæður á lóð leyfa og að uppfylltum skilyrðum byggingareglugerðar. Þá er einkum horft til þess hvort hæðarlega lands sé þannig að ekki þurfi að grafa mikið frá útveggjum aukaíbúðar. Það ákvæði mun einnig eiga við fyrirhugað hús á lóð nr. 1 svo jafnræðis sé gætt, enda fæst ekki séð að það auki umferð um götu að neinu marki þar sem hús stendur fremst í götu.

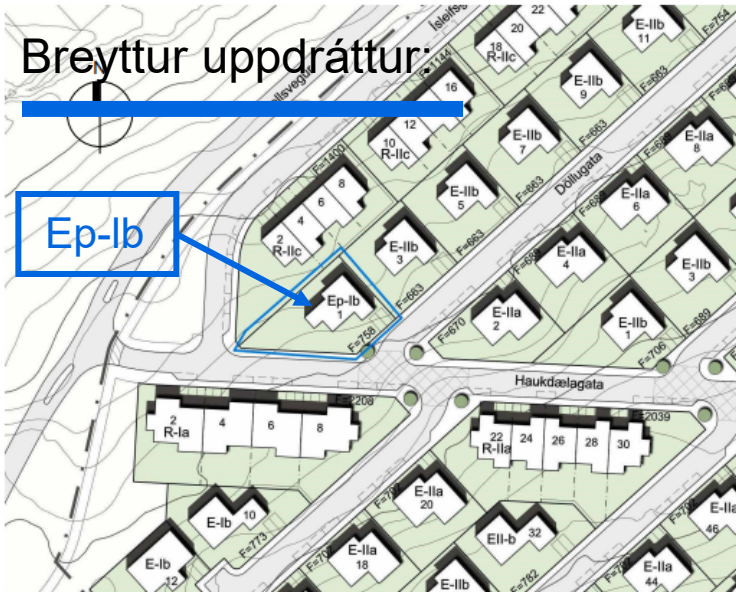


fyrir

eftir

Breyting á deiliskipulagi - Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag- vegna lóðarinnar Döllugata 1

Breyttur uppdráttur:



Gildandi deiliskipulag, Reynisvatnsás, íbúðarhverfi þampykkt í borgarstjórn 2. október 2007

1:1000

GILDANDI DEILISKIPULAG

3.3 EIBYLIÐSHÚS (E)

ALMENNT

Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlag hús að landi með stalladri gölfplötu, háum sókkli eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgarinn. Kostur er á aukabúðum, allt að 60 m að stærð í tveggja hæða einbýlishúsum E-Ila og E-Ilb, þar sem skipulags- og jarðfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa.

Aðeins er heimilt að gera ráð fyrir einni aukabúð á sérhverri lóð. Byggingarreitir á deiliskipulagsuppdrætti og skýringamyndum málást við steinsteyppt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um tímurbúð gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.

Ekki er heimilt að reisa minni einbýlishús en 150 m á einbýlishúsalóð, bilgeymsla með tain.

Gildandi sérskilmálar

GERÐ EP-IB

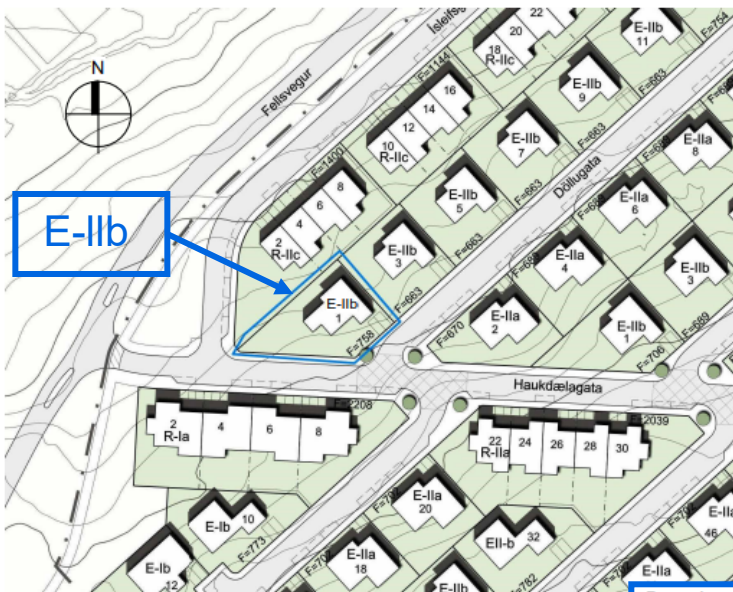
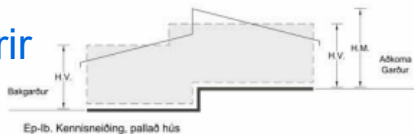
Gerð Ep-Ib er einbýlishús á pöllum norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gölfkóta við víðkomandi húshlið.

NYTINGARHLUTFALL

Hámarksnytingarhlutfall (heildargölfloft/lóðarstærð) á einbýlishúsalóðum er N: 0,5.

fyrir



Tillaga að breytingu

DEILISKIPULAG, TILLAGA AÐ BREYTINGU

GREINARGERÐ

Um er að ræða tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Döllugata 1. Í gildandi deiliskipulagi er hún skilgreind sem Ep-Ib, pallað einbýlishús norðan og austan götu.

Lýsing á breytingu:

Breytingin er að í stað húsgerðar Ep-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-IIb

GERÐ E-IIb

Gerð E-IIb er tveggja hæða einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksvegghæð þess (H.V.) 4,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.

Ein aukabúð heimil á lóð þar sem aðstæður leyfa.

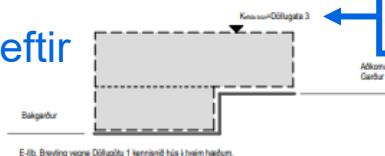
Breyting frá gerð E-IIb verður: Hús verði með flötu þaki og efsti hæðarkóti þaks verði ekki hærra en efsti hæðarkóti Döllugötu 3.

Byggingarreitir við norðvestur lóðarmörk færist innar á lóðin um 1,5 metra og verður 4,5 metra frá lóðarmörkum í stað 3,0 metra.

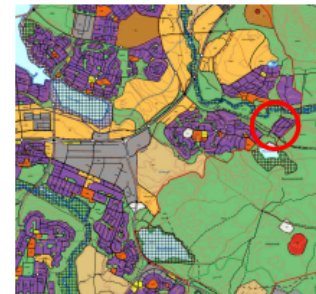
Heimild til að reisa steyptan vegg á lóðarmörkum Döllugötu 1 og Döllugötu 3

Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar

eftir



= D nr.3



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

E-I	EINBYLIÐSHÚS, EIN HÆÐ Mismunandi húsgerðir
Ep-I	EINBYLIÐSHÚS, PALLAÐ Mismunandi húsgerðir
E-II	EINBYLIÐSHÚS, TVÆR HÆÐIR Mismunandi húsgerðir
R-I	RADHÚS, EIN HÆÐ Mismunandi húsgerðir
R-II	RADHÚS, TVÆR HÆÐIR Mismunandi húsgerðir
Rk-II	KEDJUHÚS, TVÆR HÆÐIR Mismunandi húsgerðir
Z	SPENNISTÖÐ

Breyting frá auglýstu skipulagi: 25.10.2025

- Breyting á húsagerð Ep-Ib yfir í E-IIb með flötu þaki
- Efsti hæðarkóti þaks verði ekki hærra en efsti hæðarkóti Döllugötu 3.
- Byggingarreitir að lóð Ísleifsgata 2-10 verður 4,5 metrar í stað 3,0 metrar
- Heimild til að reisa steyptan vegg á lóðarmörkum Döllugötu 1 og Döllugötu 3

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í/a

_____ þann _____ 20____
Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20____ með athugasemdar fresti til _____ 20____
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

Breyting frá auglýstu skipulagi: 25.10.2025

- Breyting á húsagerð Ep-Ib yfir í E-IIb með flötu þaki
- Efsti hæðarkóti þaks verði ekki hærra en efsti hæðarkóti Döllugötu 3.
- Byggingarreitir að lóð Ísleifsgata 2-10 verður 4,5 metrar í stað 3,0 metrar
- Heimild til að reisa steyptan vegg á lóðarmörkum Döllugötu 1 og Döllugötu 3