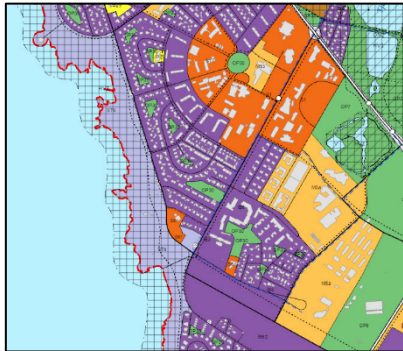




Ægisíða 52 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Ívars Arnar Guðmundssonar, dags. 25. júlí 2025, ásamt greinargerð, dags. 25. júlí 2025, um hækkun á hluta þaks og setja kvist á bakhlið hússins á lóð nr. 52 við Ægisíðu. Fyrirspurninni var vísað til verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. nóvember 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Ægisíðu



Götusýn frá norðvestri

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 tilheyrir lóðin og byggingin á Ægisíðu 52 borgarhluta 1 Vesturbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ægisíðu, samþykkt í borgarráði 15. desember 2005, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til hækkunar hluta þaksins með kvisti sem speglar meginþakform hússins.

Skipulagsfulltrúi hefur áður gert neikvæða umsögn um fyrirspurn vegna Ægisíðu 52 sem í öllum meginatriðum er samhljóma þessari. Sömu fyrirætlanir eru sýndar á uppdráttum en greinargerð með fyrirspurn er uppfærð og gerðar athugasemdir við að ekki hafi verið brugðist við atriðum sem fram komu í fyrri fyrirspurn. Í uppfærðri greinargerð fyrirspyrjanda er þeirri skoðun lýst að fyrirætlanirnar rúmist innan markmiða gildandi deiliskipulags, utan eins atriðis, sem alla jafna teldist óverulegt.

Embætti skipulagsfulltrúa er ósammála þeirri skoðun að fyrirætlanirnar séu að mestu í samræmi við markmið deiliskipulags og niðurstöðu fyrri umsagnar verður því ekki breytt.

Í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa var vísað til þess að í deiliskipulagi væri svæðið verndað í milligulum flokki, á þeirri forsendu að húsaröðin blasi við opnu strandsvæði og sé mjög áberandi og einstök sem slík. Skipulagið kveður á um að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þökum og gluggagerðum, taka skuli sérstakt tillit til upphaflegs stíls og sýna aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Ekki var fallist á hækkun á hluta þaksins þar sem hæsti punktur þaksins hækkar og ásjúnd hússins frá götu





breytist. Þó hæsti punktur væri ekki sjáanlegur framan við húsið hefði hann þó nokkur áhrif á ásýnd hússins frá stíg og götu frá norðvestri, ekki síst vegna þess hvernig húsin standa gagnvart götu.

Í greinargerð fyrirspurnarinnar er vitnað til úrskurðar Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála vegna Ægisíðu 74 og talið að með vísun í hann megi ætla að skilmálar um verndun svæðisins í deiliskipulagi eigi ekki við. Skipulagsfulltrúi er ósammála þeirri túlkun enda kemur fram í úrskurðinum að beiðni kæranda er hafnað m.a. með vísun í heimildir deiliskipulags fyrir byggingu á risi með kvistum á húsið, sem falla vel að stíl hússins. Í gildandi deiliskipulagi er ekki sambærileg heimild fyrir þakhækkun fyrir Ægisíðu 52 og því er mat skipulagsfulltrúa óbreytt um að hækkun á hluta þaksins sé í ósamræmi við ákvæði um verndun byggðarinnar og raski óþarflega svip og upphaflegum stíl hússins.

Í greinargerð fyrirspurnarinnar eru einnig gerðar athugasemdir við nýsamþykkt byggingarleyfi við Ægisíðu 56, meðal annars um að byggingarmagn sé umfram heimilað nýtingarhlutfall. Byggingarleyfisumsóknin kom til skipulagsfulltrúa til umfjöllunar sem ekki gerði skipulagslega athugasemd við erindið. Gildandi deiliskipulag heimilar sérstaklega byggingu rishæðar á húsið með kvistum, með hámarkshæð 4,4 m yfir gólfplötu. Framkvæmdirnar eru einnig innan heimilaðs nýtingarhlutfalls lóðarinnar þar sem rými í risi með salarhæð undir 180 cm teljast ekki inn í nýtingarhlutfall samkvæmt skráningarreglum. Byggingarframkvæmdirnar eru því innan heimilda gilandi deiliskipulags.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Ekki er heimilt skv. gildandi deiliskipulagi að hækka þak.
- Skv. verndarákvæðum skal svip húsa raskað sem minnst, t.d. þak og gluggagerðum.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík