



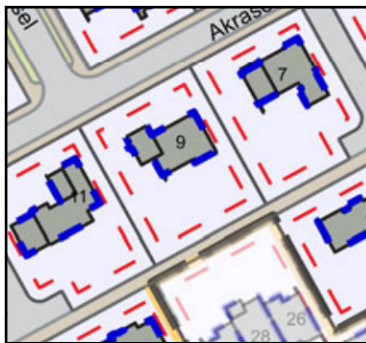
Reykjavík, 27. mars 2025  
USK25020291

## Akrasel 9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 13. mars lögð fram Þorbjargar Guðmundsdóttur, dags. 24. febrúar 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 9 við Akrasel. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. mars 2025.



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 tilheyrir lóðin og byggingin við Akrasel 9 borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: 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. Akrasel 9 er innan skilmálaeiningar 6.2.17 í hverfisskipulagi sem er íbúðabyggð.

### Umsögn

Í fyrirspurn er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til viðbyggingar við núverandi hús. Um er að ræða einbýlishús á tveimur hæðum, byggt árið 1976, eftir uppdráttum Jóns Björnssonar arkitekts. Húsið er byggt inn í landhalla lóðarinnar og er aðkomuhæð að hluta niðurgrafin með óútröfnum rýmum en öll íbúðarrými á efri hæð.

Í fyrirspurn og á meðfylgjandi skissum kemur fram að um er að ræða viðbyggingu við suðvesturgafli hússins, að hluta á tveimur hæðum. Grunnflötur viðbyggingarinnar væri u.þ.b. 50 m<sup>2</sup> en heildarbyggingarmagn beggja hæða u.þ.b. 75 m<sup>2</sup>.

Upphaflegt deiliskipulag skilgreindi ekki hámarksbyggingarmagn eða nýtingarhlutfall á lóðinni en heimilaði byggingu einbýlishúss á 1 – 1 ½ hæð innan byggingarreits. Reiturinn er 333 m<sup>2</sup> stór og því ljóst að nokkuð rúmar heimildir voru í skipulaginu og frjálsræði til að hanna hús innan reitsins. Heimildirnar voru yfirfærðar í hverfisskipulag þegar það tók gildi 2022 auk þess sem veitt var heimild til að byggja 40 m<sup>2</sup> viðbyggingu utan eldri byggingarreitsins sem þó þarf að standa innan svokallaðs takmarkaðs byggingarreits. Hann er sýndur á hverfisskipulagsuppdrætti og er stærri en eldri byggingarreitir lóðarinnar.



Eldri byggingarreitur



Takmarkaður byggingarreitur (rauð punktalína)

Viðbyggingin sem spurt er um er að mestu utan eldri byggingarreits lóðarinnar en innan þess takmarkaða. Það er því ljóst að þó rúmar heimildir geti verið til viðbyggingar innan eldri byggingarreitsins þá er byggingarmagnið á takmörkuðum reit nokkuð umfram það sem gildandi hverfisskipulag heimilar. Þess vegna tekur skipulagsfulltrúi neikvætt í erindið eins og það er fram komið.

Í fyrirspurn kemur fram að með fyrirhugaðri viðbyggingu sé ætlunin að þrjár kynslóðir geti búið saman undir sama þaki og skal því áréttað að samkvæmt skilmálum hverfisskipulags eru heimilaðar tvær íbúðir á lóðinni, þ.e. ein aukaíbúð sem tilheyrir sama matshluta og aðalíbúð og er óheimilt að selja frá.

Alla skilmála hverfisskipulags Seljahverfis má finna á slóðinni:

[https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/BH6\\_2\\_Bok2\\_update\\_1.pdf](https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/BH6_2_Bok2_update_1.pdf)

### Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Rúmar byggingarheimildir eru innan upphaflegs byggingarreits en skv. tillögunni er gert ráð fyrir meira byggingarmagni á takmörkuðum byggingarreit en heimilað er í gildandi hverfisskipulagi.

*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 tilfalli 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**