



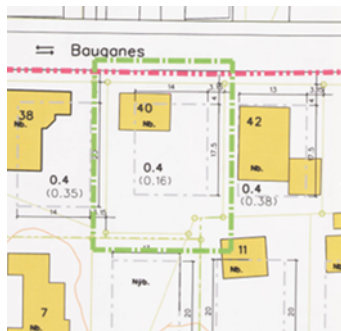
Reykjavík, 11. ágúst 2026
USK26060384

Bauganes 40 – Byggingarleyfisumsókn

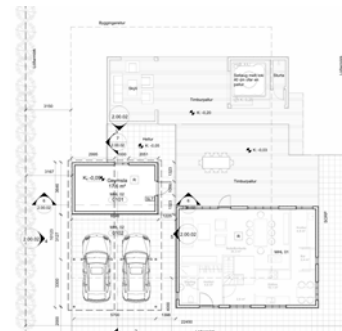
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. ágúst 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. júlí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílskýli og geymslu, mhl.02, við einbýlishús á lóð nr. 40 við Bauganes.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag m.s.br.



Grunnmynd 1. hæð (aðaluppdráttur)

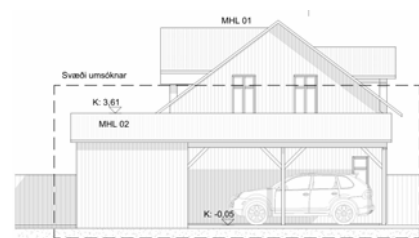
Skipulag í gildi

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 borgarhluta 1 - Vesturbær og er hluti af íbúðarsvæði ÍB7 - Skerjafjörður

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Skildinganess, samþykkt í borgarráði 24. febrúar 2004 ásamt síðari breytingum.



Ásýnd norður (Aðaluppdráttur, snið)



Ásýnd austur (aðaluppdráttur, snið)

Umsögn

Samkvæmt húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur (skýrsla nr. 99) frá 2003 er húsið byggt árið 1932, en byggingarárið 1930 er einnig skráð í gögnum Reykjavíkurborgar. Hönnuður hússins er óþekktur og fyrsti eigandi þess var Aðalsteinn Eiríksson. Húsið var upphaflega byggt sem einfalt bárujárnshús, ein hæð og ris undir mænispaki við



Hörpugötu 35. Árið 1943 þegar flugvöllurinn var byggður var húsið flutt á lóðina og byggður undir það steinsteypugrunnur. Árið 2013 var samþykkt breyting á deiliskipulagi sem heimilaði hækkun þaks. Byggingarleyfi til að hækka þakið og byggja þrjá kvisti var síðan samþykkt í febrúar 2014.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort nýtingarhlutfall samræmist skilmálum deiliskipulags og því hvort byggja megi bílskýli út fyrir skilgreindan byggingarreit.

Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 138 m² og fyrirhugað geymsla og bílskýli 61,2 m². Heildarbyggingarmagn lóðarinnar verður því 199,2 m² og nýtingarhlutfall 0,32. Fyrirhugað byggingarmagn og nýtingarhlutfall lóðarinnar samræmist skilmálum gildandi deiliskipulags (nh=0,4).

Fram kemur í skilmálum deiliskipulags að bifreiðageymsla skuli vera innan byggingarreits og að gert sé ráð fyrir tveimur bílastæðum fyrir einbýlishús. Þar sem fyrirhugað bílskýli nær út fyrir skilgreindan byggingarreit er framkvæmdin hins vegar ekki að öllu leyti í samræmi við deiliskipulag.

Skoða þarf hvort möguleiki sé að staðsetja fyrirhugaða framkvæmd innan skilgreinds byggingarreits. Að öðrum kosti er hægt að sækja um breytingu á deiliskipulagi þar sem byggingarreitur er stækkaður þ.a. fyrirhugað bílskýli rúmist innan hans. Grenndarkynna þyrfti breytinguna fyrir nærliggjandi lóðarhöfum.

Jafnframt þarf að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands vegna framkvæmdarinnar, með hliðsjón af aldri og menningarsögulegu gildi hússins og þeim áhrifum sem bílskýlið kann að hafa á ásýnd þess og umhverfi, sbr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Niðurstaða

- Byggingarmagn geymslu og bílskýlis rúmast innan nýtingarhlutfalls deiliskipulags
- Fyrirhugað bílskýli er útfyrir skilgreindan byggingarreit deiliskipulags og því í ósamræmi við deiliskipulag.
- Leita þarf umsagnar Minjastofnunar Íslands.

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

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík