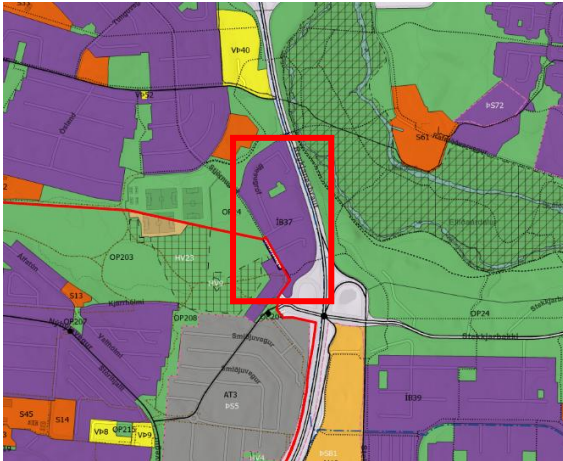




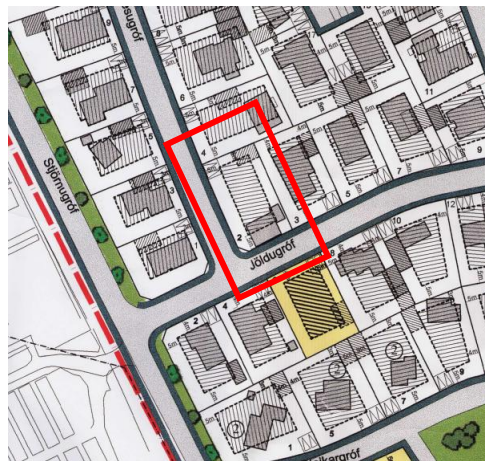
Reykjavík, 14. júlí 2026
USK26060104

Blesugróf 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um uppbyggingu á parhúsi.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14.júlí 2026 var lögð fram fyrirspurn Fimmundar ehf um afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort gerðar séu athugasemdir við uppbyggingu á parhúsi á einni hæð á lóð við Blesugróf 2



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Blesugrófar

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 Blesugróf 2 borgarhluta 5. Háaleiti - Bústaðir og er hluti af íbúðarsvæði IB37

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Blesugrófar samþykkt í borgarráði 6. janúar 2005 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið sem stendur núna á lóð nr 2 við Blesugróf er byggt á árunum árunum 1961-1965 ef tekið er mið af loftmyndum, en byggingarárið 1967 í fasteignaskrá gæti verið til komið vegna þess að elsta varðveitta teikning fyrir lóðina (bílskúr) er frá því ári.

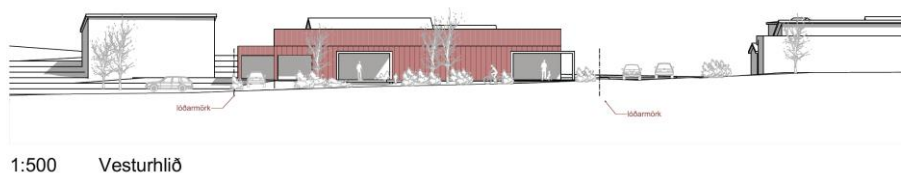
Í þessari fyrirspurn er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því hvort gerðar séu athugasemdir við uppbyggingu á parhúsi á einni hæð á lóð við Blesugróf 2 samanber fylgigögn.

Í fyrirspurninni kemur fram að tillagan sé lögð fram á grundvelli gildandi deiliskipulags fyrir Blesugróf frá árinu 2005. Gert er ráð fyrir tveimur íbúðareiningum ásamt bílskúr og bílskýli innan skilgreindra byggingarreita á lóðinni.



Reykjavík

Jafnframt kemur fram að áætlað nýtingarhlutfall sé 0,4 og miðast það við A-rými byggingarinnar sé samtals 249,9 m²



Við útreikning nýtingarhlutfalls samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal miðað við bæði A og B-rými. Í fyrirspurninni kemur fram að heildarbyggingarmagn A og B rýma sé 344,7 m², á 626 m² lóð, er nýtingarhlutfall samkvæmt því 0,55 og fer því umfram það sem deiliskipulag heimilar.

Almennt miðast deiliskipulagið við þá byggð sem einkennir hverfið, þ.e. einnar hæðar einbýlishús með lágu þaki. Samkvæmt skipulagsskilmálum má hæsti útveggur ekki vera hærri en 3,5 m og hæsti punktur þaks má vera að hámarki 1,4 m yfir leyfilegri hámarkshæð útveggja.



Í umsókn um byggingarleyfi þarf að leggja fram hæðarsetningar og málsetningar, skilgreina þakhalla í samræmi við deiliskipulagsskilmála, sýna útfærslu bílskúra eða bílskýla og gera grein fyrir öðrum atriðum sem nauðsynleg eru til úrlausnar málsins.

Í deiliskipulagi Blesugrófar er tekið fram að bílskúrar og bílskýli skulu vera staðsett innan skilgreindra byggingarreita.

Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi hefur farið yfir fyrirspurn um uppbyggingu parhúss á lóðinni Blesugróf 2.

Við útreikning nýtingarhlutfalls samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal taka mið af bæði A-rými og B-rými. Miðað við framlögð gögn er tillagan umfram bæði leyfilegt nýtingarhlutfall (0,40) og hámarksbyggingarmagn (300 m²).

Jafnframt er bent á eftirfarandi:

- Ákvörðun um niðurrif á húsi er ekki ákveðin fyrr en mat á ástandi þess og umsókn um niðurrifsheimild hefur verið lögð fram og tekin til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa.
- Við umsókn um byggingarleyfi þurfa að liggja fyrir fullnægjandi upplýsingar um hæðir byggingar og þakhalla til að unnt sé að meta samræmi við skilmála deiliskipulags.
- Bílskúrar og bílskýli skulu vera staðsett innan skilgreindra byggingarreita samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Með vísan til framangreinds gerir skipulagsfulltrúi athugasemdir við erindið og tekur neikvætt í framlagða tillögu.

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

Helga Rún Guðmundsdóttir

verkefnastjóri