



Reykjavík, 25. nóvember 2025
USK25070367

Blesugróf 4 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lagðar fram fyrirspurnir Marínar Eydal Sigurðardóttur, dags. 30. júlí 2025, um stækkun núverandi húss eða uppbyggingu stakstæðs húss á lóð nr. 4 við Blesugróf og stækkun á bílskúr. Einnig er lögð fram tillaga að stækkun bílskúrs.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Mynd tekin af já.is

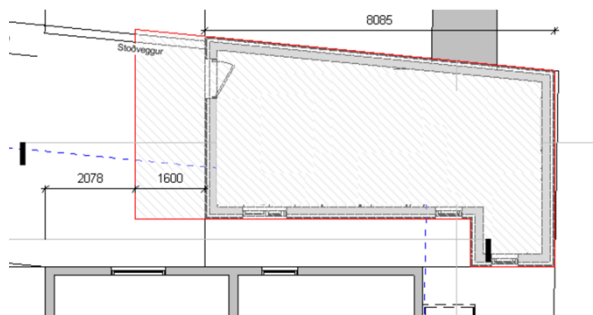
Skipulag í gildi

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 4 borgarhluta 5. Háaleiti-Bústaðir og er hluti af íbúðarsvæði ÍB37 – Blesugróf.

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

Umsögn

Húsið á lóð nr. 4 við Blesugróf, Fnr. F2038337, er bygging á tveimur hæðum úr steypu og timbri. Húsið var byggt árið 1965 og er skráð sem íbúð á hæð í fasteignaskrá. Byggingin er hluti af íbúðarsvæði ÍB27 – Blesugróf. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að lengja byggingarreit bílskúrs um 1,6 metra niður innkeyrsluna í suðaustur átt og hvort heimilað sé að byggja 100,8 m² hús, sem upprunalega átti að vera viðbygging, neðar á lóðinni en þó innan byggingarreits.



Reykjavík



Í fylgigögnum umsóknar er þessi tillaga að stækkun bílskúrs um 1,6 m niður innkeyrsluna í suðvestur átt.

Í deiliskipulagsbreytingu fyrir Blesugróf 4, sem samþykkt var í borgarráði þann 9. september 2016, var byggingarreitur bílskúrs færður í norðausturhorn lóðarinnar. Hámarks nýtingarhlutfall lóðarinnar einnig aukið úr 0,45 í 0,54. Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar. Í deiliskipulagi fyrir reitinn segir um bílskúra:

Setja má bílastæði inn á hverja lóð í samræmi við skipulagsuppdrátt. Þegar um fleiri en eina íbúð er að ræða á lóð skal fjölga bílastæðum eins og fram kemur í grein um hámarksfjölda íbúða á lóð.

Bílskúrar skulu vera lágreistir með lítt hallandi þaki eða mænispaki í samræmi við aðalhús. Stærð bílskúra, skal að hámarki vera 5m x 8m. Hæsta leyfilega hæð útveggja við lóðamörk verði 2.70 m og hæsta leyfilega mænishæð verði 3.80 m mælt frá gólfi undir efstu klæðningu.

Þá segir í kafla 6.6. um byggingarreiti í deiliskipulagsgreinagerð:

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og sýna svæði sem nýbyggingar og viðbyggingar mega ekki fara út fyrir, en ekki er kvöð um að byggja að mörkum byggingarreits. Þær samþykktar byggingar sem fyrir eru á lóðum teljast til byggingarreits með þeim takmörkunum sem byggingarreglugerð setur. Heildarflötur bygginga á lóð er takmarkaður af hámarksnýtingarhlutfalli hverrar lóðar. Staðsetning byggingar innan byggingarreits er frjáls innan þess ramma sem reitur og reglugerðir leyfa.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið að lengja bílskúr um 1,6 m niður innkeyrslu þar sem það samræmist ekki deiliskipulagi. Einnig er bent á að stærð bílskúra, skal að hámarki vera 5m x 8m.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að byggð sé 100,8 m² nýbygging innan byggingarreits á lóðinni við Blesugróf 4 þar sem það samræmist deiliskipulagi. Ath. að nýbygging þessi skal fá samþykki allra meðlóðarhafa og samræmast byggingarreglugerð.

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

Jarprúður Iðla Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík