



Fagribær 14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Hlyns Axelssonar, dags. 13. maí 2025, ásamt greinargerð, dags. 12. maí 2025, um breytingu á hverfisskipulagi Árbæjar, hluta 7.2, vegna lóðarinnar nr. 14 við Fagrabæ, sem felst í að heimilt verði að reisa nýbyggingu í norðvesturhluta lóðar, sambyggt við bílskúr á lóð nr. 13 við Heiðarbæ, og nýta sem aukaíbúð á sama matshlutanúmeri, samkvæmt uppdr. Hlyns Axelssonar, dags. 12. maí 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 19. júní 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 Fagrabæ 14 borgarhluta 7 Árbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Árbæ sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Fagribær 14 er innan skilmálaeiningar 7.2.3 í hverfisskipulagi Árbæjar.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingar stakstæðs 30 m² húss á lóðinni, að lóðamörkum til vestur og norðurs. Fyrirhugað er að útbúa aukaíbúð í húsinu. Einnig er fyrirhugað að reisa girðingu á lóðamörkum til norðurs sem liggja að göngustíg á borgarlandi.

Eldra deiliskipulag svæðisins heimilaði byggingu einbýlishúss á einni hæð, allt að 235 m², með annað hvort stakstæðri eða innbyggðri bílageymslu. Þessi byggingarheimild var yfirfærð í hverfisskipulag þegar það tók gildi 2019. Auk þess heimilar hverfisskipulag allt að 40 m² viðbyggingu við núverandi hús og eina aukaíbúð. Viðbyggingu þarf að koma fyrir innan byggingarreits.

Bílageymsla hefur verið byggð inn í núverandi hús og hverfisskipulag veitir ekki heimild fyrir stakstæðri nýbyggingu á lóðinni. Af þeim sökum er tekið neikvætt í erindið.





Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Ekki er heimilt að byggja stakstæða nýbyggingu á lóðinni.
- Viðbyggingar þurfa að vera innan byggingareits.

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