



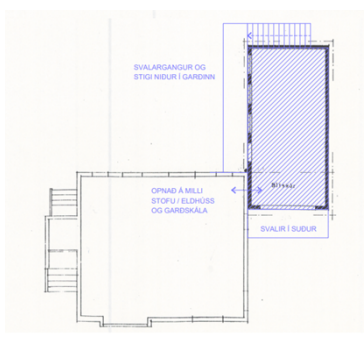
Reykjavík, 2. desember 2025
USK25100209

Garðsendi 4– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sturlu Þórs Jónssonar, dags. 13. október 2025, ásamt bréfi, dags. 13. október 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 4 við Garðsenda sem felst í byggingu nýrrar hæðar (viðbótarstofu) ofan á núverandi bílskúr, gerð svala á suðurhlíð nýju hæðarinnar og gerð svalaganga á vesturhlíð til að tengja við bygginguna, ásamt stiga niður í garð á norðurhlíð frá svalagöngunum/stigagangi.austanmegin við húsið á lóð nr. 4 við Garðsenda, samkvæmt uppdr. Sturlu Þórs Jónssonar, dags. 13. október 2025. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Grunnmynd nýrrar hæðar úr fylgigögnum.
með fyrirspurn.



Götumynd, 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 Garðsenda 4 borgarhluta 5. Háaleiti – Bústaður og er hluti af íbúðarsvæði ÍB36 – Gerði – Endar.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar sem að ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

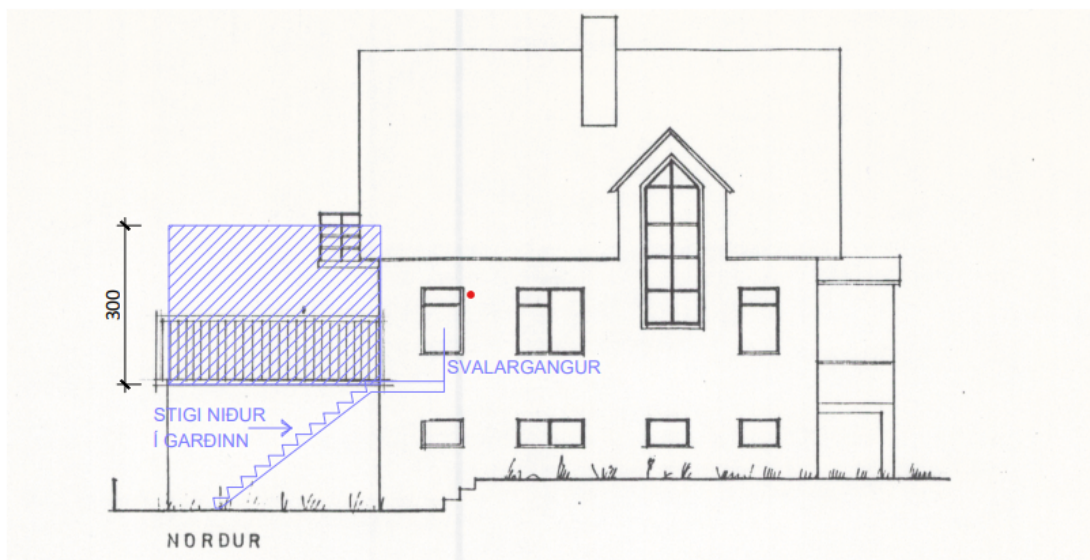
Umsögn

Húsið á lóð nr. 4 við Garðsenda er steinsteypt einbýlishús byggt árið 1955. Árið 1973 var svo byggður bílskúr við austurhlíð hússins. Einbýlishúsið sjálft er 167,2m² að stærð og bílskúrin er 32m².

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að byggja nýja hæð ofan á núverandi bílskúr ásamt svalagöngum á vesturhlíð sem tengja stækkunina við stiga niður í garð á norðurhlíð. Sömuleiðis er gert ráð fyrir svölum á suðurhlíð þessarar nýju hæðar.



Reykjavík



Mynd af fyrirhuguðum framkvæmdum, mynd tekin úr fylgigögnum fyrirspurnar.

Útfrá meðfylgjandi uppdráttum arkitekts má áætla að viðbygging þessi sé um það bil jafn stór og núverandi bílskúr, s.s. $\sim 32\text{m}^2$. Stærð lóðarinnar við Garðsenda 4 er 520m^2 og er nýtingarhlutfall lóðarinnar í dag $\sim 0,38$. Við það að bæta við 32m^2 viðbyggingu eykst nýtingarhlutfallið og verður $\sim 0,44$. Aukið nýtingarhlutfall er í takti við aðrar lóðir í hverfinu og því eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við aukið byggingarmagn.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að byggð sé ný hæð ofan á núverandi bílskúr ásamt svalagöngum á vesturhlið, stiga niður í garð á norðurhlið og svalir á suðurhlið þessarar nýju hæðar.
- Meðfylgjandi teikningar sýna ekki gluggasetningu, skuggavarp eða endanlegt útlit nýrrar hæðar, sem gætu haft áhrif á nálægar lóðir.
- Viðbyggingin verður að vera í samræmi við byggingarreglugerð og að grenndarkynna þarf erindið þar sem að ekkert deiliskipulag er í gildi.

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

Jarprúður Iðna Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík