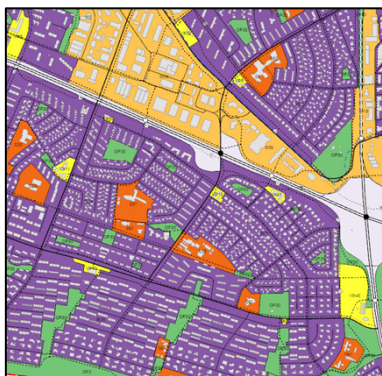




Reykjavík, 21. ágúst 2025 /ÓI
USK25050181

Háagerði 63 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. ágúst 2025 var lögð fram fyrirspurn Lagvís slf., dags. 13. maí 2025, um að fjölga íbúðum í húsinu á lóð nr. 63 við Háagerði um eina íbúð þannig að önnur hæð hússins verði séríbúð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. ágúst 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Háagerði 63 - skjáskot af ja.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 við Háagerði 63 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Háagerði 1-79 og Sogaveg 98-106, samþykkt í borgarráði 29. júní 1999, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til fjölgunar íbúða í núverandi húsi nr. 63 við Háagerði. Um er að ræða raðhús sem standa 5 samtengd og deila aðkomu frá Háagerði og bílastæðum innst í botnlanga. Hvert hús stendur á sjálfstæðri lóð með kvöð um umferð að innstu lóðinni þar sem er kvöð um 5 bílastæði sem húsin deila. Auk þess eru heimiluð bílastæði við gafla ystu og innstu húsanna í lengjunni, sbr. deiliskipulagsuppdrátt.

Í fyrirspurninni frá Lagvís slf. kemur fram að í húsum nr. 65, 67 og 69 hafi nú þegar verið samþykktar sjálfstæðar íbúðir á efri hæð húsanna og um sé að ræða sambærilega breytingu. Í greinargerð með gildandi deiliskipulagi frá 1999 kemur fram að á skipulagssvæðinu séu 40 raðhús en að alls séu 63 íbúðir í notkun á reitnum skv. upplýsingum frá Fasteignamatí ríkisins.

Í greinargerð skipulagsins segir einnig.:

Samkvæmt fylgiskjali Borgarskipulags dags. 17. apríl 1997 þarf að gera grein fyrir einu aukabílastæði fyrir aukaíbúð undir 100 m² en stærri aukaíbúðir uppfylli



Reykjavík



almennar reglur um 1½ bílastæði á íbúð. Því þarf að gera ráð fyrir minnst 2½ bílastæði fyrir aðalíbúð og aukaíbúð í hverju húsi. Lítið svigrúm er á reitnum varðandi bílastæði. Hvert hús á eitt bílastæði í botnlanga og er aðeins hægt að gera ráð fyrir fjölgun íbúða í endahúsum, þar sem hægt er að koma við tveimur bílastæðum á lóð eða ef afnot fást af slíku bílastæði. Við samþykkt aukaíbúða þarf að koma fram að bílastæðaþörf fyrir viðkomandi húsaröð standist kröfur og skriflegt samþykkti allra eigenda í röðinni þarf að liggja fyrir. Fjölgun íbúða í einu húsi rýra möguleika til fjölgunar í öðrum húsum í sömu röð. Bílastæði meðfram Háagerði nýtast sem gestabílastæði.“

Í dag eru talsvert önnur viðmið um bílastæðafjölda við íbúðarhúsnæði en á þeim tíma sem deiliskipulagið var samþykkt. Gildandi reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavíkur má kynna sér [hér](#). Ekki er lengur gerð krafa um lágmarksfjölda stæða per íbúð heldur eru gefin æskileg viðmið og kvaðir um hámarksfjölda en heimilt getur verið að fara undir uppgefin viðmið.

Í ljósi breyttra viðmiða um fjölda bílastæða og þess að nú þegar hafa verið samþykktar tvær íbúðir í mörgum raðhúsum á skipulagssvæðinu er talið hægt að líta fram hjá áðurnefndum ákvæðum í greinargerð deiliskipulagsins. Því er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að sótt sé um byggingarleyfi til að útbúa sjálfstæða íbúð í risi við Háagerði 63. Þó er áréttað að í byggingarleyfisumsókn þarf að sýna fram á að hægt sé að uppfylla allar kröfur sem gerðar eru til nýrra íbúða í gildandi byggingarreglugerð. Einnig er áskilið samþykki eigenda allra raðhúsa í lengjunni, þ.e nr. 61, 65, 67 og 69. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum umfram það sem deiliskipulag sýnir.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að sótt sé um byggingarleyfi til að útbúa sjálfstæða íbúð í risi.

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