



Reykjavík, 28. ágúst 2025

USK25080112

BMÁ

Heiðargerði 92 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

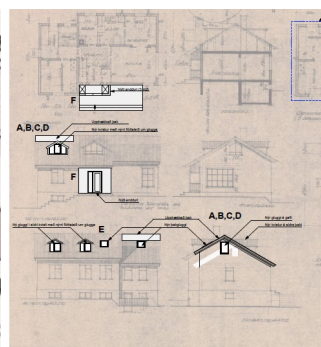
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. ágúst 2025 var lögð fram fyrirspurn Arkiteo ehf., dags. 12. ágúst 2025, um að setja nýtt anddyri og hækka þak í vestari hluta hússins á lóð nr. 92 við Heiðargerði, samkvæmt fyrirspurnaruppdrætti Arkiteo, dags. 12. ágúst 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. ágúst 2025



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Tillaga

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 Heiðargerði 95 borgarhluta 5 og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Heiðagerðisreit, samþykkt í borgarráði 19. júní 2003 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Í fyrirspurninni er óskað eftir heimild til að vinna breytingu á deiliskipulagi svæðisins svo koma megi fyrir þriggja fermetra anddyri auk þess að hækka núverandi þak í vestari hluta hússins sem myndi í heild vera 15,8 fermetrar við Heiðargerði 92.

Núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,46 skv. gildandi deiliskipulagi. Með þeim breytingum sem óskað er eftir yrði nýtingarhlutfallið 0,49.

Samkvæmt núgildandi deiliskipulagi svæðisins má nýtingarhlutfall hverrar lóðar ekki fara yfir 0,4 nema ef kjallari er að hálfu undir húsinu, er þá leyfilegt nýtingarhlutfall 0,45, eða ef kjallari er undir öllu húsinu, er þá leyfilegt nýtingarhlutfall 0,5. Kjallari er að hluta til undir húsinu og er því hámarks nýtingarhlutfall 0,45.

Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að götumynd Heiðargerðis 88-98 hafi umhverfislegt gildi.

Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að við endurbætur verði leitast við að viðhalda uppruna húsanna, við endurnýjun glugga verði þeir gerðir í upprunalegri mynd og



Reykjavík



gluggar viðbygginga taki mið af upphaflegum gluggum. Við utanhúss lagfæringar verði upprunaleg efnisnotkun varðveitt.

Nú stendur yfir vinna að hverfisSKIPULAGI fyrir borgarhlutann Háaleitis- og Bústaðahverfi. Almenn stefna hverfisSKIPULAGS er að auðvelda fasteinaeigendum að betur um bæta og aðlaga húsnæði að nútímaþörfum íbúa. Partur af því er að heimila hækkun riss og fjölgun kvista ásamt flóttaleiðum. Þetta hefur t.d. verið innleitt í gildandi hverfisSKIPULAG fyrir Hlíðar. Þar er heimilað að hækka ris þó með ákveðnum takmörkunum, óháð því hvort það rúmist innan leyfilegs nýtingarhlutfalls enda aukist fótspor hússins ekki. Allar breytingar skulu taka mið af uppruna hússins. Einnig skal fara eftir leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar og svalir og útlitsbreytingar. Fyrirhugað er að veita svipaðar heimildir fyrir Heiðargerðisreit.

Þar sem ekki er gildandi hverfisSKIPULAG fyrir Háaleiti-Bústaði þyrfti að grenndarkynna deiliskipulagsbreytingu fyrir Heiðargerði 92 þar sem sótt væri um hærra nýtingarhlutfall til að fyrirhugaðar breytingar gætu rúmast innan skipulags.

Áður hefur verið samþykkt deiliskipulagsbreyting á gildandi deiliskipulagi fyrir Heiðargerðisreit. Þar var óskað eftir hækkun nýtingarhlutfalls úr 0,45 í 0,48 fyrir viðbyggingu.

Hafa ber í huga áhrif breytinganna á nærliggjandi fasteignir hvað varðar innsýn, skuggavarp og ásynd.

Samþykkt þessara breytinga yrði fordæmisgefandi í tilkomandi hverfisSKIPULAGI.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í að sótt sé um deiliskipulagsbreytingu sem yrði grenndarkynnt.

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 stjórnsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík