



Reykjavík, 10. mars 2026
USK26020125

Jónsgeisli 69 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. mars 2026 var lögð fram fyrirspurn Gauta Sigurðssonar, dags. 9. febrúar 2026, um stækkun á byggingarreit bílgeymslu á lóð nr. 69 við Jónsgeisla, samkvæmt uppdr. Larsen, hönnun og ráðgjöf, dags. 3. febrúar 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin á 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 Jónsgeisla 69 borgarhluta 10. Grafarholt-Úlfarsárd. og er hluti af íbúðarsvæði ÍB56 – Grafarholt, Reynisvatnsás.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Grafarholt, svæði 3, samþykkt í borgarráði 20. júlí 1999 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 69 við Jónsgeisla er steinsteypt hús á tveimur hæðum byggt árið 2003 og er skráð einbýlishús skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að byggt verði við bílgeymslu á jarðhæð hússins og óskað eftir skýringu á innri og ytri byggingarreit skv. deiliskipulagi.

Í sérákvæðum deiliskipulagsskilmála fyrir svæði 3E og 3F. *Einbýlishús og raðhús við Jónsgeisla* segir m.a.:

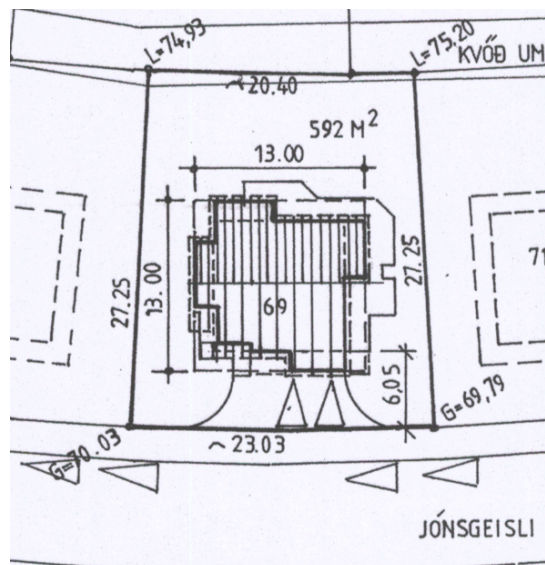
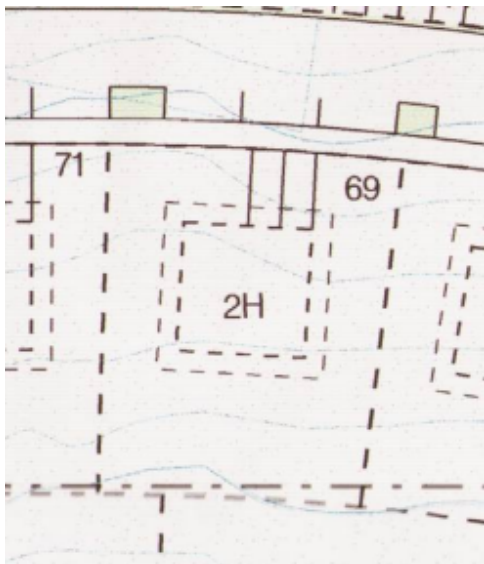
Einbýlishúsin (3E) eru tvær hæðir á móti norðri og ein hæð móti suðri. Innri línur sýna meginbyggingarreit og ytri línur það svæði sem minni útbyggingar mega ganga út í, breidd útbygginga má ekki vera meiri en sem nemur 50% af lengd aðalbyggingareits á hverri hlið.

Þá segir um byggingarreiti á svæði 3E og 3F:

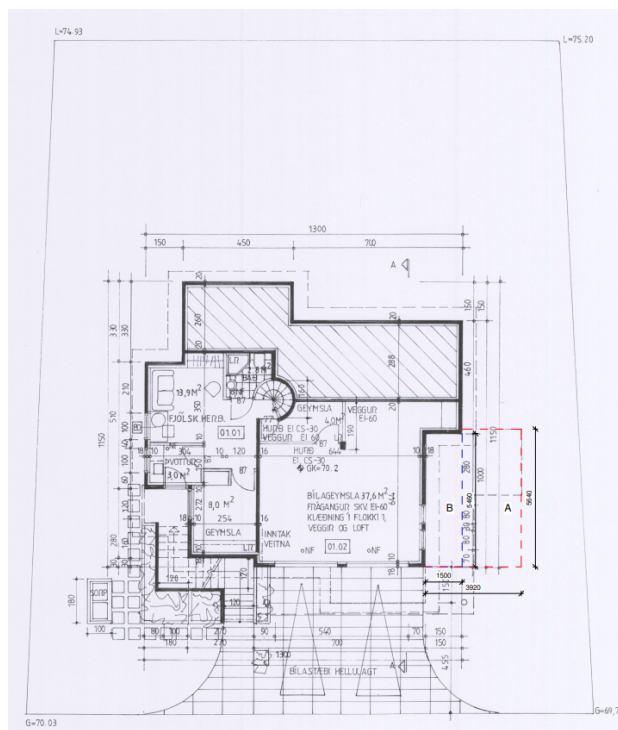
Byggingareitir eru sýndir á skýringateikningu og á mæliblaði. Byggingareitur er afmarkaður með brotnum línum en heildregnar línur sýna bundna byggingarlínu. Sýndir er tveir byggingareitir, innri- og ytri byggingareitur. Heimilt er að byggja allt að 100% innan innri byggingarreits og allt að 50% í þann ytri. Gæta skal þess að ætíð séu minnst 6m frá lóðamörkum að dyrum bílgeymslu.



Reykjavík



Innri- og ytri byggingarreitur á lóðinni við Jónsgeisla 69 sést á deiliskipulagsupprætti (til vinstri).
Á afstöðumynd á aðaluppdráttum hússins við Jónsgeisla 69 sést hvar byggingin liggur á innri- og ytri byggingarreit.



Í fylgigögnum fyrirspurnar eru sýndar tvær tillögur að stækkun bílgeymslu hússins, annars vegar stækkun um u.þ.b. 8 m² (Stækkun B, blá lína) og hins vegar um 21,6 m² (Stækkun A, rauð lína).

Ekki er hægt að taka afstöðu til þess hvort að tillaga B um u.þ.b. 8 m² stækkun bílgeymslu sé innan heimilaðs byggingarmagns í ytri byggingarreit, þ.e. 50%, þar sem



Reykjavík



að útreikningar liggja ekki fyrir að svo stöddu. Ef að byggingarmagn fer umfram 50% af ytri byggingarreit þarf að sækja um breytingu á deiliskipulagi.

Tillaga A, um 21,6 m² stækkun bílageymslu, er utan byggingarreits. Sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi til að breyta byggingarreit.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að taka afstöðu að svo stöddu hvort að tillaga B um u.þ.b. 8 m² stækkun bílageymslu sé innan heimilaðs byggingarmagns í ytri byggingarreit þar sem að útreikningar liggja ekki fyrir að svo stöddu.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað, vegna stækkun bílageymslu á jarðhæð hússins við Jónsgeisla 69.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðla Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík