



Reykjavík, 2. desember 2025
USK25060425

Keilufell 33 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Lindu Bjarkar Pétursdóttur, dags. 30. júní 2025, um að stækka hús og bílskúr á lóð nr. 33 við Keilufell, samkvæmt skissu á loftmynd.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.

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 í Keilufell 33 borgarhluta 6. breiðholt og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Breiðholt, sem tók formlega gildi 4. maí 2022 með birtingu auglýsingar í B-deild stjórnartíðinda. Keilufell 33 eru hluti af skilmálaeiningu 6.3.16.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 33 við Keilufell er einbýlishús byggt árið 1973. Á lóðinni er einnig að finna bílskúr sem einnig var byggður árið 1973. Samanlagt byggingarmagn er 162 m². Ónýtt byggingarmagn skv. hverfisskipulagi Efra Breiðholts er 105 m². Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á stækkun húss og bílskúrs til norðurs.



Skissa sem fylgdi fyrirspurn.



Reykjavík



Heimild er fyrir stækkun húss til norðurs samkvæmt reglum gildandi hverfisskipulags.

Í hverfisskipulagi segir:

–Heimild á norðurhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:

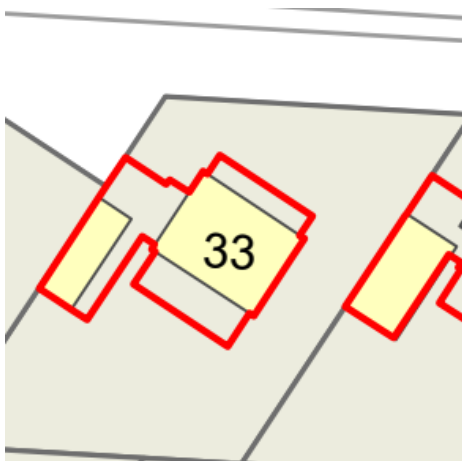
- Þak hússins framlengt beint áfram, með sama halla.
- Þak viðbyggingar skal vera úr gleri og veggir einnig, a.m.k niður í 1,5 m yfir gólfhæð húss.
 - Þakkantur hússins skal vera að fullu sýnilegur fyrir ofan viðbyggingar. Lengd viðbyggingar skal ekki fara yfir 2/3 af lengd húshliðar og breidd skal vera að hámarki 2 m út frá húshlið. Ef þak er ekki framlengt skal útbygging vera að lágmarki 0,3 m frá húshorni.

Heimilt er að stækka bílageymslu í samræmi við byggingarreit á eldra skipulagi. Einnig er möguleiki að samtengja íbúðarhús og bílageymslu skv. gilandi hverfisskipulagi.

Í hverfisskipulagi segir:

Heimild á vesturhlið fyrir útbyggingu er tvenns konar:

- Bílageymslur mega vera allt að 4,8 m að breidd með lágreistu mænispaki. Viðmiðunarahalli er 30°. Lengd er mismunandi eftir aðstæðum á lóð.
 - Heimilt er að samtengja íbúðarhús og bílageymslu.
 - Staðsetning bílageymslu ræðst af fjarlægð aðal húss frá götu og lögun lóðanna.
 - Þar sem bílageymsla er byggð að lóðarmörkum aðliggjandi lóðar er kvöð á henni (aðliggjandi lóð) um að regnvatn af þaki bílageymslu megi leiða burt af lóðinni. Koma skal fyrir snjógildru að þakfleti, sem snýr að aðliggjandi lóð.
 - Lagst er gegn því að klæðningu húsanna sé breytt, vegna heildarsvips hverfissins.



Byggingarreitur samkvæmt eldra skipulagi.



Byggingarreitir samkvæmt gildandi hverfisskipulagi.



Reykjavík



Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við stækkun á norðurhlið íbúðarhúss skv skýringaruppskrætti í hverfisSKIPULAGI Efra-Breiðholts. Möguleiki er á stækkun bílageymslu til norðurs í samræmi við byggingareit skv. eldra skipulagi. Senda þarf inn ítarlegri gögn þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

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

Sindri Þórhallsson
verkefnastjóri



Reykjavík