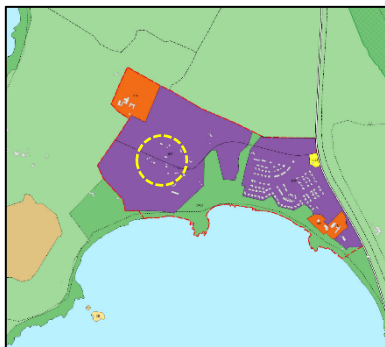




Reykjavík, 14. október 2025 /ÓI
USK25060264

Lykkja 2B – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

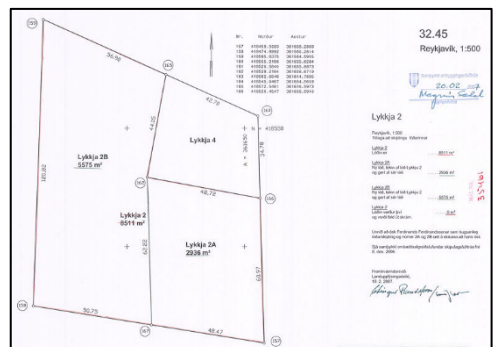
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Systra ehf., dags. 19. júní 2025, um stærð byggingarreits á lóð Lykkju 2B á Kjalarnesi og uppbyggingu einbýlishúss eða parhúss á lóð. Einnig eru lagðir fram fyrirspurnaruppdrættir, dags. 8. október 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 14. október 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Mæliblað, samp. 20. feb. 2007

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 við Lykkju 2B borgarhluta 10 Kjalarnesi og er hluti á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarheimilda á lóðinni Lykkja 2B á Kjalarnesi. Lóðin er 5575 m² að stærð og óbyggð en árið 2007 var lóðinni Lykkju 2 skipt upp í tvær aðgreindar lóðir, Lykkju 2A og Lykkju 2B, sbr. mæliblað samp. af byggingarfulltrúa 20. feb. 2007. Á lóðinni Lykkju 2A stendur íbúðarhús, byggt árið 1956.

Í fyrirspurn er spurt um stærð byggingarreits á lóðinni og hvort heimilað yrði að byggja tvö einbýlishús á lóðinni eða jafnvel parhús. Lóðin er á skilgreindu íbúðarsvæði skv. gildandi aðalskipulagi en ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðirnar. Mæliblað fyrir lóðina sem samþykkt var 2007 sýnir ekki byggingarreit á lóðinni. Þannig er ljóst að engar byggingarheimildir hafa verið veittar fyrir lóðina og stærð eða lega byggingarreits ekki verið skilgreind. Því þarf að vinna nýtt deiliskipulag til að skilgreina byggingarheimildir á lóðinni.

Á næstu vikum/mánuðum er ráðgert að vinna rammaskipulag fyrir Grundarhverfi og nágrenni þar sem þróunarmöguleikar svæðisins verða skoðaðir og mörkuð stefna um frekari uppbyggingu á svæðinu. Gert er ráð fyrir að rammaskipulagið muni liggja fyrir á fyrri hluta næsta árs og liggja til grundvallar frekari skipulagsvinnu við hverfis- og deiliskipulag. Lýsing vegna gerðar nýs hverfisskipulags á svæðinu hefur þegar verið



Reykjavík



samþykkt og er í auglýsingu til 6. nóvember næstkomandi. Á auglýsingatímanum geta áhugasamir komið á framfæri athugasemdum og hugmyndum í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar, sjá hér: <https://skipulagsgatt.is/issues/2025/1395>

Þar til mótuð hefur verið stefna um frekari uppbyggingu í rammaskipulagi fyrir Grundarhverfi og nágrenni verður ekki samþykkt nýtt deiliskipulag eða ný byggingaráform á svæðinu. Eigendur lóðarinnar eru hvattir til að fylgjast með komandi vinnu við ramma- og hverfisskipulag og koma sínum hugmyndum og athugasemdum á framfæri við skipulagslýsinguna sem er í auglýsingu, sjá hlekk að ofan.

Niðurstaða

- Ekkert deiliskipulag eða byggingarheimildir eru í gildi á lóðinni og ekki hefur verið skilgreindur byggingarreitur innan hennar.
- Ekki verða samþykkt ný byggingaráform á svæðinu fyrr en að lokinni vinnu við rammaskipulag svæðisins og að undangenginni deiliskipulagsgerð.

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