



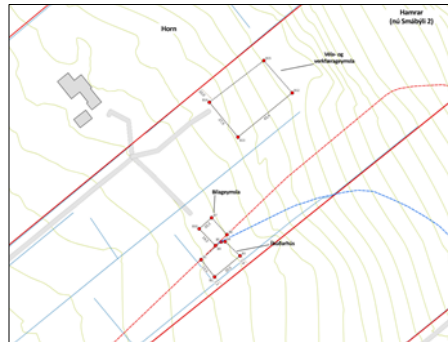
Reykjavík, 27. maí 2026
USK26010050

Kjalarnes, Smábýli 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram umsókn Björns Guðmundar Björnssonar, dags. 5. janúar 2026, um að setja bílageymslu á lóð nr. 2 við Smábýli á Kjalarnesi, samkvæmt uppdr. Punktar og hnit - ráðgjöf, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Uppdráttur Punkta og hnita - ráðgjafar

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 Smábýli 2, með landeignarnúmerið L125864, borgarhluta 9 Kjalarnesi og er á skilgreindu landbúnaðarsvæði (L1).

Um er að ræða ræktað og framræst land innan lögbýla þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarbyggingum sem tengjast búrekstri á viðkomandi landi en einnig má gera ráð fyrir smábýlum og stökum íbúðarhúsum í tengslum við tótmundabúskap.

Deiliskipulag: Kjalarneshreppur lét árið 1974 vinna deiliskipulag fyrir smábýli undir Esjuhlíðum úr löndum Móa. Deiliskipulagið var hins vegar ekki staðfest með lögbundnum hætti og telst því ekki í gildi en eftir því var farið við afmörkun, úthlutun og uppbyggingu á smábýlunum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingar bílageymslu á lóð Smábýlis 2, sbr. uppdrátt Punkta og hnita – ráðgjafar sem fylgdi fyrirspurninni. Skipulagsfulltrúi hefur áður gert umsagnir um fyrirspurnir vegna lóðarinnar, í maí 2025 vegna tilfærslu á byggingarreit fyrir íbúðarhús út fyrir hættusvæði C í ofanflóðahættumati og í september 2025 vegna uppbyggingu verkfæra- og vélageymslu. Báðar umsagnir voru jákvæðar.

Á uppdrætti Punkta og hnita – ráðgjafar sem fylgir fyrirspurn er sýndur u.þ.b. 150 m² reitur fyrir bílageymslu, vestan við reit íbúðarhúss. Reitur bílageymslunnar er innan hættusvæðis C skv. ofanflóðahættumati Veðurstofu Íslands fyrir Esjurætur en reitur íbúðarhússins á svæði A. Í hættumatinu segir að innan svæðis C ætti ekki að heimila nýbyggingar „nema frístundahús og húsnæði þar sem viðvera er lítil.“ Bílageymslur



falla undir slíkt húsnæði enda ekki um að ræða íverurými sem fólk dvelur í löngum stundum.

Skipulagsfulltrúi gerir því ekki athugasemd við að byggð sé bílageymsla innan reitsins sem sýndur er á uppdrætti með fyrirspurn. Gerður er fyrirvari um að bílageymsla má ekki vera hluti af íbúðarhúsi og frekara mat verður lagt á umsókn þegar hönnun liggur fyrir.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Fyrirhuguð staðsetning bílageymslu er innan svæðis C í hættumati en um er að ræða byggingu þar sem viðvera er lítil.
- Sækja þarf 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 tilfalli 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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri