



Reykjavík, 14. ágúst 2025
USK25040219

Kleifarvegur 14 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. júní 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. júní 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta notkun og innrétta sem vinnustofu bílskúr, mhl.70. við einbýlishús á lóð nr. 14 við Kleifarveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd, tekin af 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 Kleifarvegi 14 borgarhluta 4 Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og þarf því að grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar umsóknir.

Umsögn

Húsin á lóð nr. 14, L1044763, við Kleifarveg 14 eru tvö. Eitt íbúðarhúsnæði byggt árið 1961 og einn bílskúr byggður sama ár. Skv. fasteignaskrá er bílskúrin 41.5 m².

Í greinagerð dags. 10. júní 2025 er fjallað um að undir bílskúrnum sé skriðkjallari með salarhæðina 165 cm. Í milligólfi bílskúrsins er lúga til þess að komast niður á steyp gólf í skriðkjallaranum.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að notkun bílskúrsins sé breytt í vinnustofu skv. meðfylgjandi uppdráttum dags. 11. júní 2025. Ásamt breyttri notkun er óskað eftir því að fá að taka í burtu milligólf bílskúrsins og útbúa nýjar tröppur frá inngangi á austurhlíð skúrsins þar sem innkeyrslan liggur að skúrnum. Einnig er óskað eftir því að fá að grafa frá suðurhlíð skúrsins og koma fyrir gryfju, með gólfkótann -1.68, þar sem koma á fyrir steyptri verönd, steyptir stoðveggir munu halda við jarðveg austan og sunnan megin við gryfju. Einnig á að koma fyrir nýjum, síðari gluggum og hurðum á

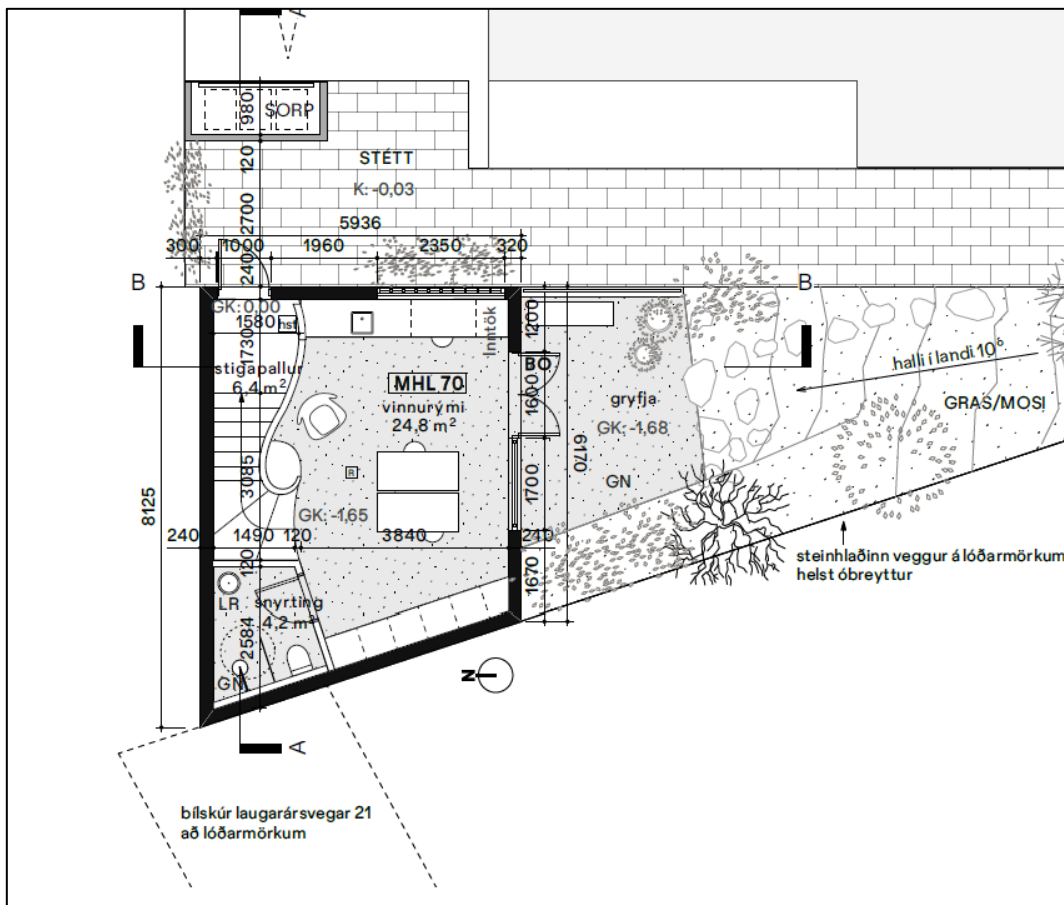


Reykjavík



bæði austur og suðurhlið bílskúrsins. Engir gluggar/hurðar eru á vestur og norðurhlið skúrsins þar sem að þær hliðar liggja á lóðarmörkum.

Að auki verður komið fyrir steypu sorpgerði við innkeyrslu framan við vinnustofu.



Mynd 1. Grunnmynd

Þak bílskúrsins er einhalla og við breytingarnar yrði minnsta salarhæð 3.8 m og mesta salarhæð 4.7 m. Flatarmál bílskúrsins helst það sama.

Á íbúðasvæðum geta vinnustofur verið heimilaðar en um landnotkun á íbúðasvæðum segir í kafla 3.2 í aðalskipulagi:

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. **Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3).**



Reykjavík



Ekki er til hverfissskipulag fyrir Laugardalinn en þó má styðjast við Leiðbeiningar hverfissskipulagsins sem hafa tekið gildi fyrir Árbæ, Breiðholt og Hlíðarnar. Í leiðbeiningum hverfissskipulagsins um útfærslu lóða er fjallað um tengingar kjallara við lóð.

Niðurstaða

- Grenndarkynna þarf erindið

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík