



Reykjavík, 3. júlí 2025 /ÓI
USK25040387

Langagerði 24 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

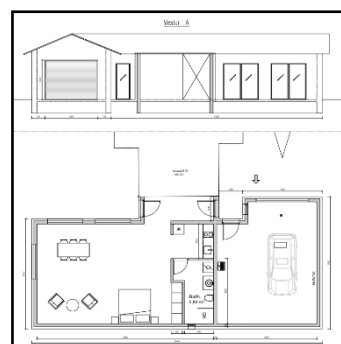
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Julia Jialu Wang, dags. 29. apríl 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 24 við Langagerði, samkvæmt uppdrætti, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 3. júlí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Skjáskot af uppdrætti

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 Langagerði 24 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er í skilgreindri íbúðabyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn og eru byggingarleyfisumsóknir grenndarkynntar þegar við á. Hverfisskipulag er í vinnslu.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til viðbyggingar við núverandi íbúðarhús skv. uppdrætti sem fylgir fyrirspurninni. Áður hefur skipulagsfulltrúi gert jákvæða umsögn um byggingu 31,5 m² bílskúrs á lóðinni sem lægi að lóðamörkum til norðurs en stæði 2 metra frá lóðamörkum til austurs.

Samkvæmt uppdrætti þessarar fyrirspurnar er gert ráð fyrir að bílskúr verði nokkuð stærri, bæði dýpri og breiðari, og færist nær lóðamörkum til austurs en áður var ráðgert. Viðbyggingin sem spurt er um myndi tengja núverandi íbúðarhús og fyrirhugaðan bílskúr. Af málsetningum á uppdrætti má ráða að útveggur bílskúrs og viðbyggingar myndi standa innan við metra frá lóðamörkum.

Í fyrirspurninni kemur fram að með bílskúr og viðbyggingu yrði heildarstærð hússins 229 m² og nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,44. Af uppdrættinum má ráða að gert sé ráð fyrir sjálfstæðri íbúð í viðbyggingunni. Ekki kemur fram hvort sótt yrði um hana sem aukaíbúð frá núverandi íbúð eða á sérstöku fastanúmeri.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við fyrirhugað byggingarmagn á lóðinni en getur ekki fallist á að viðbygging standi svo nærri lóðamörkum til austurs. Bílskúrsbyggingar að lóðamörkum (eða nærri þeim) eru algengar við Langagerði og hluti af



byggðamynstri götunnar. Því er ekki gerð athugasemd við að grenndarkynnt væru áform um byggingu bílskúrs við lóðamörkin. Hinsvegar standa íbúðarhús almennt fjær lóðamörkum og í vinnu við nýtt hverfisskipulag fyrir hverfið er gert ráð fyrir að byggingarreitur fyrir viðbyggingar verði afmarkaður 3 metra frá lóðamörkum. Því telur skipulagsfulltrúi eðlilegt að gerð sé sama krafa ef samþykkja á að grenndarkynna viðbyggingar við íbúðarhús.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Ekki væri fallist á að grenndarkynna viðbyggingu við núverandi hús sem reist er nær lóðamörkum en 3 metra. Þó er hægt að samþykkja að bílskúr liggi að lóðamörkum, enda er það í samræmi við byggðamynstur á svæðinu.
- Gera þarf betur grein fyrir áformum um íbúð í viðbyggingu.
- Ekki er gerð athugasemd við að nýtingarhlutfall lóðar nái 0,44.

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