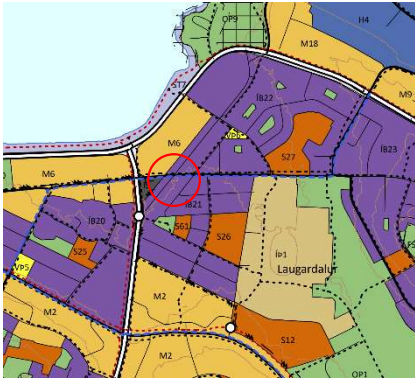




Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júlí 2024 var lögð fram fyrirspurn Bjargmundar Grímssonar, dags. 5. júní 2024, um að lyfta þaki, hækka hús um eina hæð eða stækka húsið á lóðinni nr. 49 við Laugarnesveg. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 08. ágúst. 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd, Laugarnesvegur 49



Gildandi deiliskipulag 02.07.2002

## Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022 og er lóðin Laugarnesvegur 49 á íbúðasvæði (ÍB21).

Deiliskipulag/hverfisskipulag: Fyrir liggur deiliskipulag fyrir svæðið "Teigahverfi" sem samþykkt var í borgarráði 2.7.2002.

## Umsögn

Spurt er hvort umsögn sem gerð var 28. október 2014 sé enn í gildi um að heimilt sé að lyfta þaki og byggja eins metra hátt port eða hækka húsið um eina hæð, en þakform óbreytt. Einnig er spurt hvort heimilt er að stækka grunnflöt húss.

Deiliskipulag frá 02.07.2002 er í gildi fyrir svæðið og er því hægt að horfa til umsagnar dagsettri 28. okt. 2014. Einnig er spurt hvort heimilt er að stækka grunnflöt hússins og er það heimilt innan byggingarreits sem sýndur er á deiliskipulagi. Viðmiðunarbyggingarmagn lóðar er 0,2-0,4 en nefnt er í deiliskipulaginu að heimilt sé að víkja frá viðmiðunarnýtingahlutfalli vegna bílskúra, hækkana húsa og þakhækkanna, kvista og viðbygginga sem auka brúttóflatarmál húsa og gert er ráð fyrir á skipulagsuppdrætti og í skilmálum. Stækkun byggingar skal rúmast innan byggingarreits.

Laugarnesvegur 49 er byggt, samkvæmt fasteignaskrá, árið 1939 og fellur því undir lög um menningarminjar 80/2012, þar sem aldur umsagnarskyldra húsa og mannvirkja er til ársins 1940. Skal því leita álits Minjastofnunar Íslands vegna fyrirhugaðra breytinga á húsinu.

### 3.3.5 Nýtingarhlutfall

Viðmiðunarnýtingarhlutfall í AR 1996-2016 gildir í hverfinu þ.e.:  
Einbýlishús 0,2-0,4  
Raðhús 0,35-0,6  
Sambýlishús 2-5 íbúðir 0,5-0,8

Nýtingarhlutfall margra lóða er yfir þessari viðmiðun og á það sérstaklega við um lóðir sem eru minni s.s. eins og hornlóðir. Skipulagið gerir ekki ráð fyrir breytingum á þeim til lækkunar. Í hverfinu er almennt heimilt að vikja frá viðmiðunarnýtingarhlutfalli vegna bílskúra, hækkana húsa, þakhækkana, kvista og viðbygginga sem auka brúttóflatarmál húsa og gert er ráð fyrir á skipulagsupprætti og í skilmálum.

Skv. FMR er meðalnýtingarhlutfall hverfisins í heild í dag um 0,5. Nýtingarhlutfall reita er mismunandi, frá 0,14 (0,1) allt upp í 0,84 (0,8). Sjá meðfylgjandi fylgigagn, sem sýnir meðalnýtingarhlutfall einstakra reita í Teigahverfi.

## 3.3 Skilmálar

### 3.3.1 Almennir skilmálar

(Svæði 1)

- Byggingarlína við götu skal vera óbreytt.
- Gert er ráð fyrir að grunnflötur húsa geti breyst. Hámarksstærð grunnflatar getur orðið allt að 200 fm. (Sjá byggingareiti á skipulagsupprætti). Skýringarmynd 1 sýnir m.a. byggingarreit fyrir verndun götummynda á svæði 1. Byggingarreitur skal vera a.m.k. 3 m frá lóðarmörkum.
- Að teknu tilliti til annarra skilmála má hækka nokkur hús í hverfinu um eina hæð. (Sjá HH á skipulagsupprætti). Þök skulu vera óbreytt.
- Leyft verður að lyfta þaki húsa og setja á þau kvisti, en þannig að upprunalegt þakform haldist. Portbygging er leyfð allt að 1 m ofan á einnar hæða hús, en taka verður tillit til aðliggjandi húsa, hvað varðar hæðir.
- Þök parhúsa skulu hækkuð samtímis.
- Heimilt er að byggja svalir út fyrir byggingarreit. Garðstofur og aðrar viðbyggingar skulu vera innan byggingarreits.
- Allar breytingar skulu vera úr sama efni og í sama stíl og upphaflega var gert. Þ. e. timburhús skal klætt bárujárn eða timbri eftir því sem við á og múrhúðaðar viðbyggingar múrhúðaðar.
- Leitast skal við að endurgera upphaflega klæðningu á þau hús sem hafa verið forsköluð.
- Á skipulagsupprætti er gert ráð fyrir byggingareitum fyrir bílskúra þar sem aðstæður leyfa. Almenn er miðað við að hámarksstærð fyrir einfaldan bílskúr verði allt að 4,0 x 7,5 m en 7,5 x 7,5 m fyrir tvöfaldan bílskúr. Um hæðir bílskúra vísast í byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 113.1. Heimilt er að hnika um 10% frá byggingareitum bílskúra og stærð ef þörf þykir með samþykki meðeigenda og lóðarhafa aðliggjandi lóða. Staðsetning bílskúranna skal þá skoðuð í samræði við Skipulagsfulltrúann í Reykjavík.
- Ef nýir bílskúrar eru byggðir í stað eldri, skal byggja nýja bílskúra í samræmi við byggingareiti sem gefnir eru upp í skipulagi.
- Nýir bílskúrar skulu hafa sömu yfirborðsáferð og önnur hús á lóðinni.
- Ekki verða leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir, þar sem það raskar m.a. heildarsvip götunnar. (Að undanskildu þar sem það er leyft í skipulagi, sjá skipulagsupprætti).
- Heimilt er að samþykkja áður gerðar íbúðir að uppfylltum skilyrðum. (Sjá byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 96).
- Komi til að lóðarhafi vilji rífa eldra hús og byggja nýtt, skal nýbyggingin annað hvort vera tvær hæðir með/án kjallara með lágu risi, eða kjallari, ein hæð og ris. Byggja má 1. metra port ofan á einnar hæða hús og kvistir eru leyfilegir.
- Frístandandi garðskálar eru leyfðir, enda liggja fyrir samþykki allra meðeigenda sem og lóðarhafa aðliggjandi lóða.

## Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirspurnina þó með vísan til ofangreinds.

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

Laufey Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri