



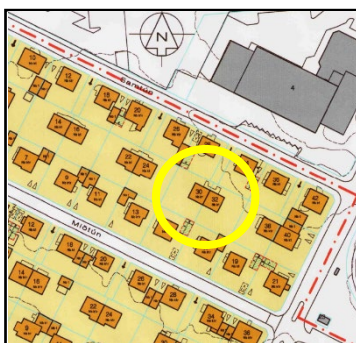
Reykjavík, 20. október 2026
USK26090239

Miðtún 30 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

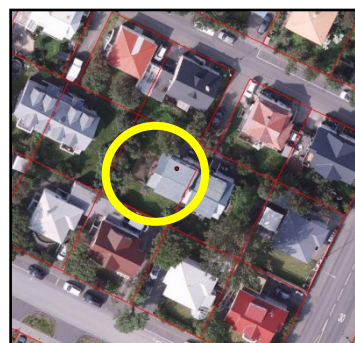
Lögð fram fyrirspurn Kristjáns Bjarnasonar, dags. 15. september 2026, um stækkun hússins á lóð nr. 30 við Miðtún ásamt því að setja svalir á rishæð og pall við kjallaraíbúð, samkvæmt uppdr. Arkitektastofunnar Austurvöllur, dags. 25. júní 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags



Loftmynd

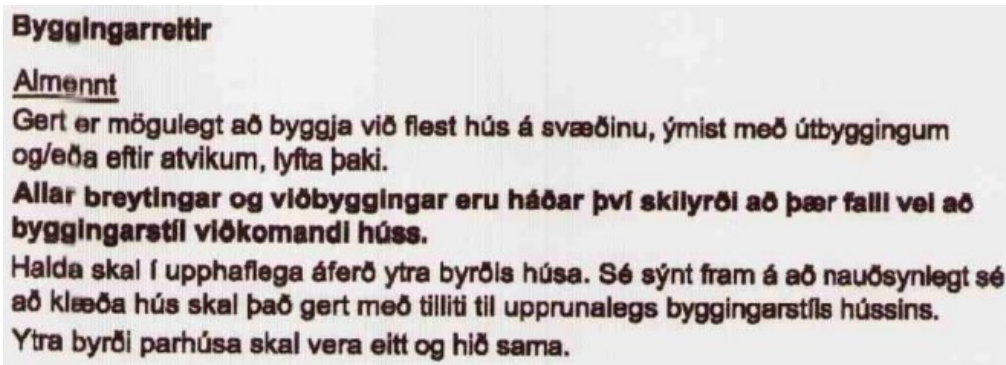
Skipulag í gildi

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 borgarhluta 4 og er hluti af íbúðarsvæði, ÍB20.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Túnahverfis, samþykkt í borgarráði 22.07.2010.

Umsögn

Um byggingareiti almennt í gildandi deiliskipulagi segir eftirfarandi:



Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er byggingareitur A og C heimilaður á lóðinni. Byggingareitur A er lóðréttur byggingareitur þegar þaki húss er lyft. Af fyrirspurnarteikningum að dæma eru ekki áform um hækkun á þaki.

Hins vegar er óskað eftir viðbyggingu við vesturhlíð þar sem allar hæðir húss eru stækkaðar, komið fyrir svölum til norðurs á rishæð og grafið frá kjallarahæð til vesturs fyrir palli.



Um byggingareit C segir í gildandi deiliskipulagi:

Byggingarreitur C

Byggingarreitur útbygginga.

Leyfilegt er að byggja útbyggingu þar sem slíkt kemur fram í skilmálatöflum og lóð er ekki talin fullbyggð.

Samanlögð stærð útbýggingar ásamt eldra húsi má vera að hámarki 100 m² að botnflæti (að frátöldum bflgeymslum), nema annars sé getið í skilmálatölflu. Botnflötur húss kemur fram í botnplötulínu skráningartölflu.

Útbyggingin má ná til kjallara og hæðar en ekki rishæðar.

Útbyggingar mega hvergi vera nær lóðarmörkun en 4 metrar. Á lóðarmörkum í suður er lágmarksfjarlægð 6 metrar.

Á parhúsalóðum er lágmarksfjarlægð útbygginga frá lóðarmörkum 6 metrar, nema frá aðlægu parhúsi, þar er lágmarksfjarlægð 4 metrar. Sjá skilmálamynd 2.

Ekki er hægt að meta úr frá fyrirspurnargögnum hvort tillagan samræmist ákvæðum um byggingareit C hvað varðar hámarksstærð botnflatar og fjarlægð frá lóðamörkum. Tillagan er hins vegar ekki í samræmi við ákvæði C sem heimilar ekki viðbyggingu við rishæð. Fyrirspurnartillaga þykir ennfremur sýna að 3ja hæða viðbygging fellur ekki vel að byggingastíl hússins.

Ekki þykir ástæða til að víkja frá ákvæðum um byggingareit C með því að heimila breytingu á deiliskipulagi fyrir einstaka lóðir. Lóðarhafa er því ráðlagt að aðlaga áform sín að gildandi skilmálum deiliskipulags.

Misræmi er á milli grunnmyndar kjallara og útlits vesturhliðar hvað varðar frágröft frá húsi og stærð palls við kjallara. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við lítils háttar frágröft frá húsi til að koma fyrir palli fyrir íbúð í kjallara.

Ekki er augljós ástæða fyrir ósk um svaðir til norðurs í risi, en betur færi á að hafa svaðir rishæðar á þaki viðbyggingar til vesturs, bæði út frá útlistlegum sjónarmiðum og með tilliti til sólar.



Niðurstaða

Jákvætt er tekið í viðbyggingu við kjallara og 1. hæð enda samræmist það gildandi deiliskipulagi. Hins vegar er neikvætt tekið í ósk um viðbyggingu við rishæð þar sem það er ekki heimilt skv. gildandi deiliskipulagi. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við lítils háttar frágröft frá vesturhlið kjallara til að koma fyrir palli með aðgengi frá kjallaraíbúð.

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

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík