



Reykjavík, 3. júlí 2025
USK25060060

Neðstaberg 12 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Richards Ólafs Briem, dags. 3. júní 2025, ásamt bréfi VA arkitekta, dags. 30. maí 2025, um að rými í kjallara hússins á lóð nr. 12 við Neðstaberg verði hluti af húsinu. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags 4. júlí 2025



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPULAG.



Skjáskot af ja.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 Neðstabergi 12 borgarhluta 6 og er hluti af íbúðarsvæði.

HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir fyrir Efra-Breiðholt, samþykkt í borgarráði/borgarstjórn Reykjavíkur 9. desember 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 4. maí 2022. Skv. hverfisSKIPULAGI er Neðstaberg 12 í skilmáleiningu 6.3.21 íbúðarbyggð.

Umsögn

Neðstaberg 12 er einbýlishús með jarðhæð og risi með ósamþykktum kjallara.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort að hægt sé að samþykkja áður gerðar ósamþykktar breytingar á húsinu. Um er að ræða útgröft á kjallara, frágröft á tveimur úthliðum við kjallara og gluggar á kjallara.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGS kemur fram að heimilt sé að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum. Einnig kemur fram að heimilt sé að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir áður gerðum framkvæmdum.

Miðað við gildandi skipulagsskilmála er ljóst að ekki er heimilt að grafa frá norð-austur og suð-austur hlið hússins.

Ekki er talið að umfang hússins breytist



Reykjavík



Skjáskot af gildandi hverfissskipulagsskilmálum:

14. Kjallari

- Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

17. Ósamþykktar framkvæmdir

- Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.
- Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Niðurstaða

- Heimilt skv. gildandi skipulagi að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum í kjallara.
- Óheimilt er að grafa frá fleiri en einni úthlið hússins.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík