



Reykjavík, 17. mars 2026
USK25120358

Súðarvogur 9A – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. mars 2026 var lögð fram fyrirspurn Einars Ólafssonar, 29. desember 2025, um að setja sólskála á svalir 4. hæðar hússins á lóð nr. 9A við Súðarvog, samkvæmt uppdr. Einars Ólafssonar, dags. 26. desember 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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 Súðarvogi 9A borgarhluta 4. Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB59 – Vogabyggð.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag Vogabyggðar, svæði 2, samþykkt í borgarráði 9. febrúar 2017 ásamt síðari breytingum.

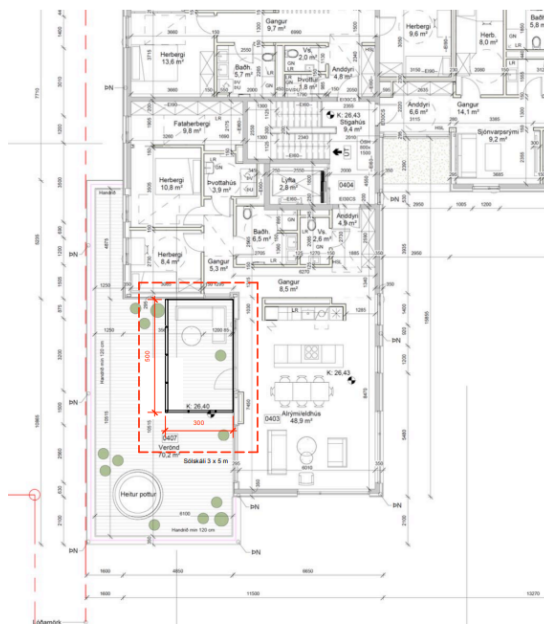
Umsögn

Húsið á lóð nr. 9 við Súðarvog er hluti af tveggja stigaganga fjölbýli á fjórum hæðum, með 30 íbúðum og bílakjallara sem er samtengdur bílakjallara Súðarvogs 11. Súðarvogur 9 og 11 mynda eina samstæða heild en eru á tveimur lóðum.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort heimilt sé að byggja sólskála á svölum 4. hæðar fyrir íbúð 0403 að Súðarvogi 9A.



Reykjavík



GRUNNMYND 4.HÆÐAR - ÍBÚÐ 0403
1:200

Meðfylgjandi fyrirspurn eru teikningar Arkiteó teiknistofu af fyrirhugaðri 15 m² sólstofu á svölum 4. hæðar hússins við Súðarvog 9A.

Afmörkun deiliskipulagsbreytingar

(Að öðru leiti glíða áður gerðir skilmálar með síðari breytingum. Breytingar eru merktar með rauðum texta.)

Nýjir skilmálar

Lóð 2-12-2 Íbúðarbyggð

Lóð 2-12-2	Hámark	Lágmark	Athugasemdir
Lóð m ²	1630		
Heildarbyggingarmagn m ²	4290	A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.	
Byggingarmagn ofanjarðar m ²	2780	972	A+B rými, 3-4 hæðir
Bílageymslur m ²	970	650	Meðaletæð bílastæða, brúttó, allt að 35m ²
Byggingar neðanjarðar m ²	420		Geymslur, hjólageymslur, tæknirými
Svalir, skyggni ofl. m ²	120		B-rými
Landnotkun			Íbúðarbyggð
Starfsemi			Nýta má allt að 20% húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi
Sjá Vöðabyggð - svæði 2 - Deiliskipulag			Almenn greinargerð og skilmálar fyrir innvið, gr. 4.5, 5.0 og 5.1
Kvaðir			
			Samhæfa hönnun/vopnbyggingu m. lóðum 2-12-2, 2-13-1, 2-13-2
			Sameiginleg aðkoma bíla, lóð 2-12-1 / 2-12-2
			Halmt að samtingja bílageymslur á lóðum 2-12-1 og 2-12-2
Þinglýsa skal kvóð um ákstur yfir lóðarmörk fyrir lóðir 2-12-1 og 2-12-2 áður en byggingarleið er gefð út.			
Ef lóðarhæfar byggja sameiginlega bílageymslu skulu þeir gera sérstakt samkomulag sín á milli um það.			
Þinglýstur samningur lóðarhæfa skal liggja fyrir um rekstur bílageymslu áður en byggingarleið er gefð út.			
Tilmáli			Varðveislumat byggðakönnun áhugavert dæmi um iðnaðarhúsnæði
Skilmálar			
Fjöldi íbúða stk.	30	19	
Leigubúðir (per af)	7	5	25% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 20 íbúðir
Félagsbústaðir (per af)	0	0	5% af fjölda íbúða á lóðum með fleiri en 40 íbúðir
Fjöldi bílastæða stk.	30	15	Hámark 1P/íbúð, lágmark 0,8P/íbúð
Sameiginlegur garður m ²	330	20%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Gróðurþekja m ²	815	50%	af flatarmáli lóðar er lágmark
Hljóðvist			

Deiliskipulagsskilmálar fyrir húsið á lóð nr. 9 við Súðarvog.

Í skilmálum gildandi deiliskipulags vegna lóða 2-12-1 og 2-12-2 þá segir að heimilað heildarbyggingarmagn hússins á lóð nr.9 við Súðarvog 4290 m² (A+B rými, húsnæði, bílageymslur, byggingar neðanjarðar, svalir ofl.). Skv. aðaluppdráttum hússins við Súðarvog 9 þá er byggingarmagn fyrir A og B rými í húsinu samtals 4275,4 m². Því er ráðrúm fyrir 15 m² sólskála í húsinu innan heimilaðs heildarbyggingarmagns.



Reykjavík



Æskilegt er að viðbyggingar taki mið af aðalbyggingu, bæði í útliti og yfirbragði, og byggðarmynstri í hverfinu. Hér er átt við form, hlutföll og efnisval. Ath. að fyrirhugaður sólskáli skal samræmast byggingarreglugerð og bent er á að heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa skv. lögum um fjöleignarhús.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að byggður sé sólskáli á svölum 4. hæðar fyrir íbúð 0403 að Súðarvogi 9A.
- Ath. að fyrirhugaður sólskáli skal samræmast byggingarreglugerð.
- Ath. að heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa skv. lögum um fjöleignarhús.

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

Jarprúður Iðja Másdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík