



Seiðakvísl 16 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn Stefáns Halls Jónssonar, dags. 1. mars 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 16 við Seiðakvísl, samkvæmt skissu, ódags. Einnig er lögð fram ljósmynd. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags 10. apríl 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPULAG



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 og byggingin við Seiðakvísl 16 borgarhluta 7 Árbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Ártúnsholt, samþykkt í borgarráði 11. október 2019. Seiðakvísl 16 er innan skilmálaeiningar 7.1.3 í hverfisSKIPULAGI.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til mögulegrar viðbyggingar við núverandi hús. Um væri að ræða rúmlega 50 m² (u.þ.b. 7,5 x 7,5 m) viðbyggingu við núverandi kjallarahæð hússins austan við núverandi hús og sunnan við bílskúr á lóðinni.

Í gildi er hverfisSKIPULAG fyrir Ártúnsholt sem samþykkt var í október 2019. HverfisSKIPULAG veitti auknar byggingarheimildir fyrir flestar sérbýlishúsalóðir í hverfinu sem koma til viðbótar við upprunalegar heimildir. Upprunaleg deiliskipulag heimilaði:

- Einbýlishús á einni hæð – grunnflötur allt að 150 m²
- Kjallara þar sem landhalli og aðstæður leyfa
- Létta útbyggingu utan upphaflegs byggingarreits – allt að 12 m²
- Bílskúr – allt að 4,2 x 7,5 m

Við Seiðakvísl 16 virðast upprunalegar byggingarheimildir hafa verið fullnýttar en hverfisSKIPULAG heimilar allt að 40 m² viðbyggingu við núverandi hús. Viðbyggingin þarf að vera innan byggingarreits sem sýndur er á hverfisSKIPULAGsuppdrætti og er afmarkaður 3 metra frá lóðamörkum.



Það er því ljóst að byggingarmagn þeirrar viðbyggingar sem spurt er um er meira en gildandi skipulag heimilar og er að hluta utan byggingarreits lóðarinnar. Af þeim sökum er neikvætt tekið í fyrirspurnina en lóðarhafi hvattur til að skoða nánar hvort aðlaga má áformin að gildandi hverfisskipulagi.

Alla skilmála hverfisskipulags og skipulagsupphrátt má nálgast á hér:

<https://skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=21637072512603710938>

<https://skipulagsaaetlanir.skiplagsstofnun.is/skiplagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=04637084572591763440>

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið
- Byggingarmagn er umfram heimildir í gildandi skipulagi og að hluta utan byggingarreits

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