



Reykjavík, 24. mars 2026
USK26010053

Sogavegur 81 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 6. janúar 2026, ásamt bréfi THG arkitekta, dags. 6. janúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi Sogavegar 71-87 vegna lóðarinnar nr. 81 við Sogaveg, sem felst í að koma fyrir þakskýli á svölum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin á 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 Sogavegi 77-81 borgarhluta 5. Háaleiti-Bústaðir og er hluti af íbúðarsvæði IB34 – Gerði-austur.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag Sogavegar 69 – 77 (87), samþykkt í borgarráði 1. september 1970 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 77 - 81 er fjölbýlishús með 26 íbúðum á þremur hæðum auk kjallara. Byggingin er steinsteypt en hluti útveggja efstu hæðar eru úr timbri. Húsið var byggt árið 2020 og er skráð sem íbúðarhús í fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að reist verði þakskýli á svölum íbúðar 305 á 3. hæð í fjölbýlishúsinu að Sogavegi 81 í Reykjavík.



Reykjavík



Á skissum meðfylgjandi fyrirspurn sést ramminn sem málsaðila óskar eftir að vinna innan. Skv. tölvupóstsamskiptum er um að ræða ~ 13 m² þakskýli.

Mikilvægt er að breytingar og viðbætur við hús taki mið af byggingarstíl hússins og að haldið sé í upphafleg sérkenni. Fyrirhugað þakskýli ætti að falla vel að byggingarstíl hússins og stuðla að samræmdu heildarútliti. Gæta þarf að áhrifum nýs þakskýlis á næsta nágrenni. Þær mega t.d. ekki valda skerðingu á dagsbirtu í næstu íbúðir. Skv. bréfi THG arkitekta, dags. 6. janúar 2026, mun útlit þakskýlisins samræmast núverandi byggingu í lit og formi og mun ekki hafa í för með sér skerðingu á útsýni eða birtu fyrir aðra íbúa hússins.

Áður en framkvæmdir við svalir og útlitsbreytingar í fjöleignarhúsum eru undirbúnar þarf að leita samþykkis húsfélags og/eða meðeigenda. Allar meiri háttar breytingar á sameign, viðbyggingar eða breytingar á svölum og/eða útliti eru háðar samþykki húsfundar. Við samþykkt breytinga þarf að fara eftir lögum um fjöleignarhús.

Skv. breytingu á deiliskipulagi Sogveggar 69 – 77 (87) vegna lóðarinnar við Sogaveg 69, samþykkt í borgarráði 31. ágúst 2017, er nýtingarhlutfall lóðarinnar við Sogaveg 77 – 81 **0,77**.

Fara þyrfti í deiliskipulagsbreytingu vegna b-rýma þar sem svalaskýli eða lokanir eru ekki ávarpaðar í skipulagi. Bent er á að gott væri að fara í heildstæða deiliskipulagsbreytingu fyrir allt húsið með svalaskýli og lokanir í huga til að halda í heilstætt útlit á húsinu.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í erindið með vísan í umsögn.

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

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík