



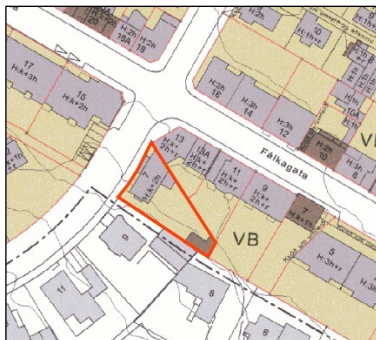
Reykjavík, 13. janúar 2026
USK25110363

Tómasarhagi 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / heimild til byggingar

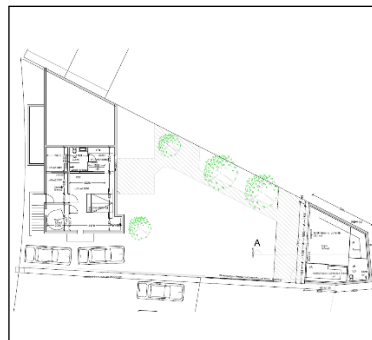
Lögð fram fyrirspurn Helg Láru Hauksdóttur, dags. 24. nóvember 2025, um uppbyggingu vinnustofu á lóð nr. 7 við Tómasarhaga í stað bílskúrs, samkvæmt uppdr. Á stofunni arkitektar, dags. 28. ágúst 2020.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti deiliskipulags í gildi, 2008.



Tómasarhagi 7, tillaga arkitekta.

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 1. borgarhluta Vesturbæ og er hluti af íbúðarsvæði/ÍB3.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði 15. maí 2008, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa hvort heimilt sé að byggja vinnustofu í stað bílskúrs. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílskúr á lóðinni. Byggingin er fyrirhuguð á einni hæð og gert ráð fyrir að hún verði 40-50 m².

Húsið að Tómasarhaga 7 er steinsteypt einlyft einbýlishús með risi, byggt árið 1982 og teiknað af Hilmi Þór Björnssyni, arkitekt. Lóðin er 417 m² að stærð stærð hússins er 262,5 m². Við breytinguna yrði byggingarmagnið allt að 312,5 m², nýtingarhlutfall myndi hækka úr 0.63 í um 0.75.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílskúr innst á lóðinni eða að lóðarmörkum aðliggjandi lóða (m.a. Tómasarhaga 9, Grímshaga 8 og Fálkagötu 11, 13 og 13A). Þar kemur jafnframt fram að ef fjarlægð byggingar frá lóðarmörkum er minni en 3 m þurfi almennt samþykki aðliggjandi lóðarhafa.

Breyting á notkun húsa kalla á deiliskipulagsbreytingu. Í þessu tilfelli er um minniháttar breytingu deiliskipulags að ræða og því er hæft að grenndarkynna deiliskipulagsbreytinguna í stað þess að auglýsa.

Við frekari meðferð erindisins er mikilvægt að taka tillit til eftirfarandi atriða:

Hönnun og útlit: Nýbyggingin taki mið af aðalbyggingunni m.t.t. forms, hlutfalla, yfirbragðs



og efnisvals.

Grenndaráhrif: Gera skal grein fyrir grenndaráhrifum, m.a. skuggavarpi fyrir og eftir breytingu. Skuggavarp skal sýnt fyrir þrjár dagsetningar og 2-6 tímasetningar yfir daginn á meðan dagsljóss nýtur skv. töflu hér að neðan.

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00			
10:00			
13:00			
16:00			
19:00			
22:00			

Uppdrættir: Skila skal afstöðumynd, grunnmynd, útlitum og sneiðingum af nýbyggingu. Í sneiðingum þarf sérstaklega að sýna legu byggingar í landi og tengsl við innkeyrslu og lóðarmörk og nærliggjandi bygginga.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í erindið. Ekki mun verða lagst gegn því að fyrirspyrjandi láti breyta deiliskipulagi á eigin kostnað. Áður en skipulagsfulltrúi tekur afstöðu til grenndarkynningar deiliskipulagsbreytingar þarf að gera grein fyrir eftirfarandi atriðum með hliðsjón að ofangreindu.

- Gera þarf betur grein fyrir notkun og hönnun nýbyggingar í grunnmynd og sneiðingum með afstöðu hennar til nærliggjandi lóða og bygginga.
- Sýna skal skuggavarpsútreikninga skv. töflu hér að ofan.
- Samþykki aðliggjandi lóðarhafa þurfa að liggja fyrir eftir því sem við á.

„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

Olga Guðrún Sigfúsdóttir
verkefnastjóri.



Reykjavík