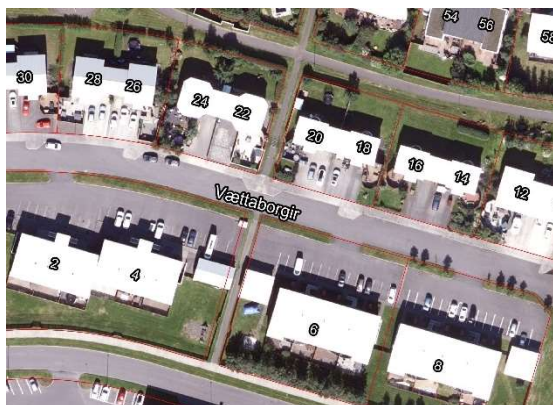




Reykjavík, 13. mars 2025  
USK25010146 (HS)

## Vættaborgir 18-20 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna bílskúra

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Þórs Hallgrímssonar, dags. 15. janúar 2025, um að stækka bílskúra á lóð nr. 18 -20 við Vættaborgir, samkvæmt skissu, ódags



Loftmynd og kort af Vættaborgum 18-20 og nágrenni



Húsið að Vættaborgum 18-20

## Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Vættaborgir 18-20 eru á íbúðarsvæði ÍB52 Borgir.

Fyrir lóðina Vættaborgir 18-20 er í gildi deiliskipulag sem staðfest var árið 1995.



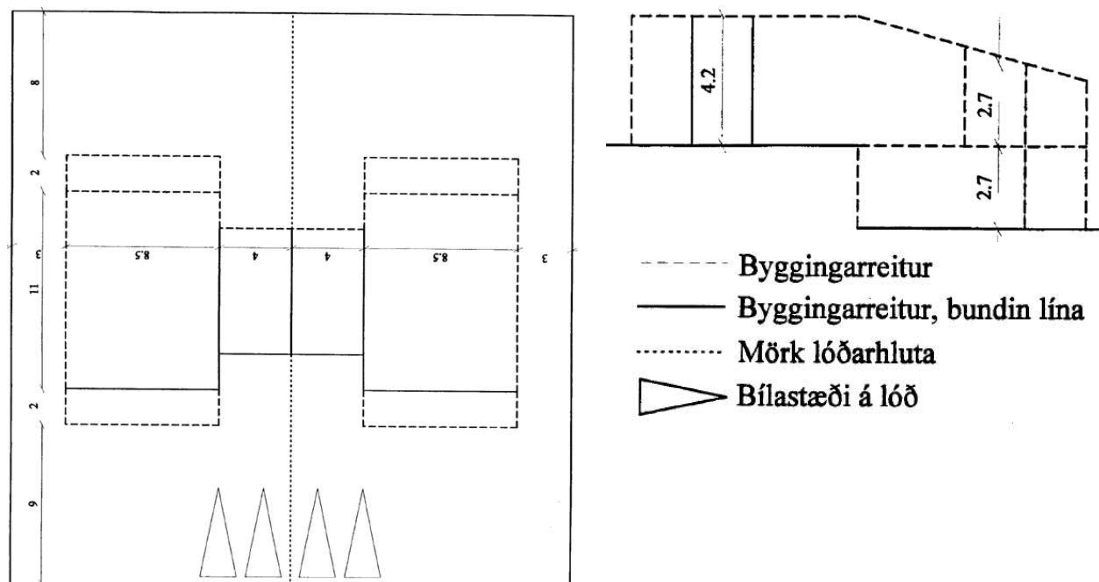
Hluti af gildandi deiliskipulagsupphætti, sem sýnir Vættaborgir 18-20.

Í almennum skilmálum deiliskipulags segir m.a. „Við hönnun húsa gæta þess að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem hús eru samtengd skal samræma þakform, lita- og efnisval. Samtengd hús, sem eru á sömu lóð, skal leggja fyrir byggingarnefnd sem eina heild.“

Í sérskilmálum deiliskipulagsins segir m.a. „Aukaíbúðir eru ekki heimilar. [...] Langhlið nær götu er bundin eins og sýnt er á skýringarmynd en langhlið fjær götu er ekki bundin. Byggingarlína er bundin, þar sem lína er heildregin á skýringarmyndum [...] og skal hluti húss snerta þá línu. Hámarksdýpt húss er 11 metrar en ytri byggingarreitir



gefa möguleika á tveggja metra útbyggingum til viðbótar. Lengd útbyggingarinnar má vera 1/3 af langhlið. Hámarksstærð íbúðar er 220 m<sup>2</sup> með bílskúr. Flatarmál aðalhæðar getur mest orðið 133 m<sup>2</sup>. Mesta hæð mænis (P) er 4,2 metrar. [...] Gera skal ráð fyrir tveimur bílastæðum á lóð fyrir hverja íbúð, þar af öðru í bílskúr. Æskilegt er að þak bílskúrs taki mið af þaki íbúðarhúss.“



Skýringarmyndir úr sérskilmálum gildandi deiliskipulags fyrir Vættarborgir 18-20.

## Umsögn

Húsin á lóð númer 18-20 er frá árinu 1997, teiknað af Kristni Ragnarssyni arkitekt.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um hvort byggja megi framan við húsin og færa bílskúra.

Fyrir keðjuhúsin í Vættarborgum 10-32 eru mjög skýrir og ákveðnir skilmálar um byggingarreiti. Ekki er skipulagsleg heimild fyrir að gera þá stækkun sem spurt er um.

Aftur á móti er fellur tillaga í fyrirspurninni vel að núverandi húsi og því er ekki gerð athugasemd við að eigendur láti vinna breytingu á deiliskipulagi fyrir sína lóð, til samræmis við fyrirspurnina, á eigin kostnað.

## Niðurstaða

- Gera þarf breytingu á deiliskipulagi.
- Ekki er gerð athugasemd við að eigendur láti vinna breytingu á deiliskipulagi til samræmis við fyrirspurnina, á eigin kostnað.

## Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

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.



Reykjavík