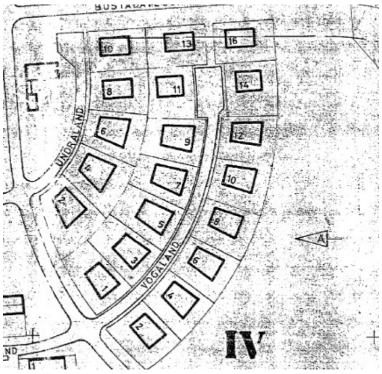
Reykjavík, 15. maí 2025

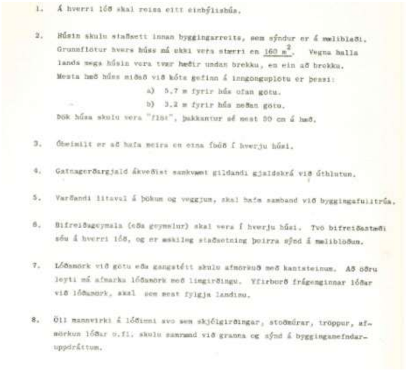
**Vogaland 12 – Fyrirspurn - USK24120233**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Sólveigar Pétursdóttur, dags. 26. desember 2024, um stækkun hússins á lóð nr. 12 við Vogaland. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 15.maí 2025

*Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*




*Deiliskipulag*



1. Á hverri lóð skal reisa eitt einbýlishús.

2. Húsin skulu staðsett innan byggingarreits, sem sýndur er á mæliblaði. Grunnflötur hvers húss má ekki vera stærri en 160 m². Vegna halla lands mega húsin vera tvær hæðir undan brekku, en ein að brekku. Mesta hæð húss miðað við kóta gefinn á inngangsplötu er þessi:
   a) 5.7 m fyrir hús ofan götu.
   b) 3.2 m fyrir hús neðan götu.
   Þök húsa skulu vera "flöt", þakkantur sé mest 50 cm á hæð.

3. Óheimilt er að hafa meira en eina íbúð í hverju húsi.

4. Gatnagerðargjald ákveðist samkvæmt gildandi gjaldskrá við úthlutun.

5. Varðandi litaval á þökum og veggjum, skal hafa samband við byggingafulltrúa.

6. Bifreiðageymsla (eða geymslur) skal vera í hverju húsi. Tvö bifreiðastæði séu á hverri lóð, og er æskileg staðsetning þeirra sýnd á mæliblöðum.

7. Lóðamörk við götu eða gangstétt skulu afmörkuð með kantsteinum. Að öðru leyti má afmarka lóðamörk með limgirðingu. Yfirborð frágenginnar lóðar við lóðamörk, skal sem mest fylgja landinu.

8. Öll mannvirki á lóðinni svo sem skjólgirðingar, stoðmúrar, tröppur, afmörkun lóðar o.fl. skulu samræmd við granna og sýnd á byggingarnefndaruppdráttum.

*Skipulagsskilmálar*

## Skipulag í gildi

<u>Aðalskipulag</u>: 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 Vogalandi 12 borgarhluta 5 og er hluti af íbúðarsvæði.

<u>Deiliskipulag</u>: Í gildi er deiliskipulag fyrir einbýlishús við Undraland og Vogaland, samþykkt í borgarráði desember 1968 ásamt síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið við Vogaland 12 var samþykkt sem einbýlishús í júní 1972 og telst hverfið til einbýlishúsahverfis. Í gildandi deiliskipulagi kemur fram að grunnflötur húss megi ekki vera stærri en 160 fm. Einnig kemur fram að vegna halla lands mega húsin vera tvær hæðir undan brekku, en ein að brekku.

Grunnflötur hússins er í dag 160 fm ásamt kjallara. Heildar fermetrafjöldi hússins er 294fm skv. Fasteignaskrá ríkisins.

Þar sem heimildir til bygginga er fullnýtt væri ekki hægt að heimila frekari viðbyggingu.

Formlegt erindi um breytingu á deiliskipulagi þar sem óskað er eftir auknu byggingarmagni þyrfti að berast Skipulagsfulltrúa. Þegar breytt deiliskipulag hefur verið samþykkt gefst fyrirspyrjanda tækifæri á að sækja um byggingarleyfi hjá Byggingarfulltrúa.

Í býgerð er hverfisskipulag fyrir borgarhlutann. Ekki er útséð um að einhverjar frekari viðbótarbyggingarheimildir verði veittar í þessu hverfi í þeirri vinnu. Hvetjum fyrirspyrjanda að fylgjast með framgangi hverfisskipulags.

**Niðurstaða**

- Samræmist ekki gildandi skipulagsskilmálum

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Britta Magdalena Ágústsdóttir

Verkefnastjóri