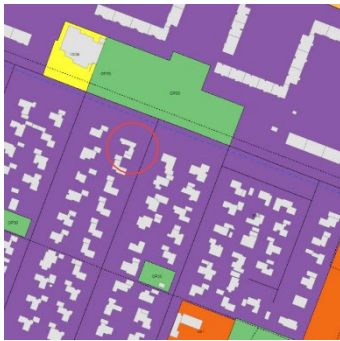




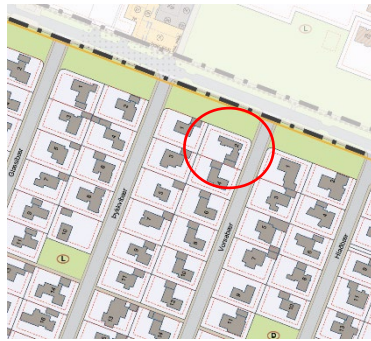
Reykjavík, 07. september 2023

Vorsabær 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – USK23070112

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 07. september 2023 var lögð fram fyrirspurn Auðar Benediktsdóttur, dags. 10. júlí 2023, ásamt bréfi T.ark arkitekta, dags. 4. júlí 2023, um stækkun hússins á lóð nr. 2 við Vorsabæ.



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 er Vorsabær 2 í skilgreindri íbúðarbyggð.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Árbæ sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Vorsabær 2 er innan skilmálaeiningar 7.2.3 í hverfisskipulagi.

Umsögn

T.ark Arkitektar ehf. fyrir hönd Auðar Benediktsdóttur, eigenda Vorsabæ 2, óskar eftir afstöðu skipulagsyfirlada í Reykjavík til að heimila viðbyggingu við núverandi einbýlishús.

Í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir í gildandi hverfisskipulagi segir að heimilt sé „að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð [...]“. Í skilmálunum kemur fram að 6 m² bætast við fyrir B rými, samtals 46 m². Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan takmarkaðs byggingarreits, sbr. skilmála um viðbótarbyggingarheimildir og byggingarreiti og gjöld. Afmörkun takmarkaðs byggingarreits er að jafnaði 3 m frá lóðamörkum og má sjá á hverfisskipulagsuppdrætti. Nýtt hámarks byggingarmagn lóðarinnar skv. hverfisskipulagi er því 229 m² (þar af B rými 6 m²).

Samkvæmt framangreindu er heimilt að byggja alls 40 m² við núverandi hús á lóðinni auk 6 m² í B rýmum.

Bent er á að skv. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir er gerður fyrirvari um að upplýsingar um núverandi byggingarmagn geta verið rangar í fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur. Fasteignareigandi sem hyggst nýta sér ónýttar byggingarheimildir úr eldra deiliskipulagi þarf að sýna fram á raunstærð húss með uppfærðum aðaluppdráttum og skráningartöflu (sjá nánar almenn ákvæði í skilmálum um yfirfærðar byggingarheimildir). Fjöldi

ónýtttra fermetra sem yfirfærast í hverfisskipulag geta því verið annaðhvort fleiri eða færri ef í ljós kemur að skráning hefur verið röng.

Samkvæmt skissu sem fylgir fyrirspurninni til skipulagsfulltrúa er gert ráð fyrir 36m² viðbyggingu sem rúmast vel innan þeirra heimilda sem veittar eru í samþykktu hverfisskipulagi. Viðbyggingin er staðsett fyrir miðju hússins og 3m frá lóðamörkum.

Alla skipulagsskilmála hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningu 7.2.3 [má nálgast hér](#) og skipulagsupprátt [má finna hér](#). Allar leiðbeiningar hverfisskipulags má nálgast [hér](#).

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Viðbygging í samræmi við skilmála hverfisskipulags.
- Bent er á leiðbeiningu hverfisskipulags um einbýlishús sem finna má [hér](#).

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir verkefnastjóri hjá hverfisskipulagi Reykjavíkur / landslagsarkitekt.