



Reykjavík, 5. júní 2025
USK25030295

Ljósavík 34 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Snorra Sigurðarsonar, dags. 21. mars 2025, um að setja sólpall og skjólvegg út frá íbúð á neðstu hæð hússins á lóð nr. 34 við Ljósavík.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

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 Ljósuvík 34 borgarhluta 8. Grafarvogur og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina, samþykkt 29. nóvember 1994, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið nr. 34 við Ljósuvík er fjölbýlishús og tilheyrir lóðinni fyrir Ljósuvík 32-34.



Reykjavík



Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingu sólþalls með skjólvegg á lóðinni að Ljósuvík 34. Í byggingarreglugerð er fjallað um minniháttar mannvirkjagerð sem er undanþegin byggingarheimild- og leyfi. Þó er bent á að í deiliskipulagi er fjallað ítarlegar um frágang lóða (sjá mynd 1).

1.10 Frágangur lóða

Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgæfnar hæðartölur. Fylgja skal G- og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði. Samráð skal haft um frágang á sameiginlegum lóðamörkum og hlíta úrskurði byggingarnefndar verði ágreiningur þar um. Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðamörk. Skjólveggi og girðingar skal sýna á aðalteikningum. Ef þær snerta eða liggja að lóðamörkum skal fylgja umsóknnum skriflegt samþykki viðkomandi nágranna. Lóðarhafi skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum innan tveggja ára frá útgáfu fókheldisvottorðs. Til að tryggja fullnaðarfrágang samkvæmt framansögðu, er haldið eftir tryggingarvæðingum þar til þeim frágangi er lokið. (Sjá "Almenna skipulagsskilmála", gr. 1.6 - 1.7 og 1.8.) Einnig vísast til kafla 5 í Byggingarreglugerð um "Ytra skipulag lóðar og viðhorf húsa."

Mynd 1.

skjáskot úr deiliskipulagi.

Í byggingarreglugerð segir þó að skjólveggir þurfi að vera 1.8 m eða lægri til þess að geta verið undanþegnir byggingarleyfi en nokkuð ítarlega er fjallað um palla og skjólveggi í 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar (sjá mynd 2).

2.3.5. gr. [Minniháttar mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi]

Sjá leiðbeiningar

Eftirfarandi minniháttar mannvirki og framkvæmdir eru undanþegnar byggingarleyfi. Þær eru einnig undanþegnar byggingarheimild og tilkynningarskyldu skv. 2.3.6. gr. enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hverju sinni.

- Allt viðhald innanhúss og utan, þ.m.t. endurnýjun léttra innveggja.
- Uppsetning móttökudiska, allt að 1,2 m að þvermáli, vegna móttöku útsendinga útvarps eða sjónvarps eða móttökulöftnets.

- Allt viðhald lóða, girðinga, bílastæða og innkeyrslna.

- Gerð palla og annar frágangur á eða við jarðvegshæð lóðar.

- Skjólveggir og girðingar sem eru allt að 1,8 m að hæð og eru ekki nær lóðarmörkum en 1,8 m. Ennfremur girðingar eða skjólveggir sem eru nær lóðarmörkum en 1,8 m og eru ekki nærri en sem nemur fjarlægðinni að lóðarmörkum. Einnig allt að 2,0 m langir og 2,5 m háir skjólveggir sem eru áfastir við hús og í a.m.k. 1,8 m fjarlægð frá lóðarmörkum. Lóðarhöfum samliggjandi lóða er heimilt án byggingarleyfis að reisa girðingar eða skjólveggi allt að 1,8 m að hæð á lóðarmörkum, enda leggi þeir fram hjá leyfisveitanda undirritað samkomulag þeirra um framkvæmdina. Miðað skal við jarðvegshæð lóðar sem nærri er ef hæðarmunur er á milli lóða á lóðamörkum.

- Smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar. Slik smáhýsi eru ekki ætluð til

Mynd 2. Skjáskot af síðu HMS sem sýnir ákvæði 2.3.5. gr. byggingarreglugerðar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal geta ut leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.]~



Reykjavík



Skoða þarf því fjarlægð skjólveggs frá lóðarmörkum til að ákvarða hvort að umræddur skjólveggur sé nær lóðamörkum en 1.8 m. Samþykki meðlóðarhafa skal liggja fyrir þar sem að umrætt land er á sameiginlegri lóð.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið, ef að skjólveggur er nær lóðamörkum en 1.8 m þarf að sækja um byggingarleyfi.

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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík