



Reykjavík, 23. febrúar. 2023

## Hólastekkur 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa (USK23010186)

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. febrúar 2023 var lögð fram fyrirspurn, dags. 16. janúar 2023, ásamt greinargerð, ódags, um stækkun hússins á lóð nr. 8 við Hólastekki sem felst í að loka að hluta af yfirbyggðu porti og breyta því í geymslu og að stofa á 1 hæð verði stækkuð þannig að byggt verði í innskoti sem er til staðar í dag, samkvæmt uppdrætti dags. 30. desember 2021.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag.



Hólastekkur 8

### 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 Hólastekkur 8 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB1)

**Hverfisskipulag:** Í gildi er hverfisskipulag fyrir Neðra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Hólastekkur 8 er innan skilmálaeiningar 6.1.3 í hverfisskipulagi.

### Umsögn

Óskað er eftir því að loka 9,5 fm hluta af yfirbyggða portinu og breyta því í geymslu sem væri innangeng frá bílskúr.

Einnig er óskað eftir því að stofa á 1 hæð (húsið er tvær hæðir, kjallari + 1.hæð) verði stækkuð um 27,2 fm, þannig að byggt verði í innskoti sem er til staðar í dag.

Í samþykktu hverfisskipulagi fyrir [skilmálaeiningu 6.1.3](#) segir um viðbótarbyggingarheimildir fyrir einbýlishús:

*Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.  
– Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.*

<b>T Hólastekkur 8</b>	<b>913</b>	<b>307</b>	<b>0.34</b>	<b>40</b>	<b>6</b>	<b>0.39</b>	<b>353</b>
------------------------	------------	------------	-------------	-----------	----------	-------------	------------

Skv. töflu um viðbótarbyggingarheimildir í skilmálum hverfisskipulags er heildarstærð húss 307 fm, húsið sjálft 276 fm og bílskúr 31 fm. Lóðin er skráð 913 fm. Núverandi nýtingarhlutfall er því

0,34. Einnig kemur fram í töflunni að hámarks viðbótarbyggingarmagn séu 40 fm fyrir Hólastekk 8.

Einnig kemur fram í skilmálum er varða útlitsbreytingar og viðhald:

– *Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.*

Sjá nánar í leiðbeiningum um [svalir og útlitsbreytingar](#)

Vakin er athygli á að umsækjanda ber að sækja um byggingarleyfi.

#### **Niðurstaða**

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem tillagan uppfyllir skilmála gildandi hverfisskipulags og umbeðnir fermetrar eru innan marka eða alls 36,7fm.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Britta Magdalena Ágústsdóttir landslagsarkitekt / verkefnastjóri á hverfisskipulagsdeild.