



Reykjavík, 5. desember 2024  
USK24110245

## Hvammsgerði 13 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. nóvember 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 26. nóvember 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja hæð úr timbri ofaná, breyta innra skipulagi, fjarlægja gler úr sólstofu og klæða að utan með liggjandi báruáli einbýlishús á lóð nr. 13 við Hvammsgerði. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 5. desember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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 tilheyrir lóðin og byggingin við Hvammsgerði 13 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag fyrir Heiðargerðisreit, samþykkt í borgarráði 19. júní 2003 með síðari breytingum.

### Umsögn

Húsið á lóð 13 við Hvammsgerði er byggt árið 1953 eftir teikningum Hannesar Kr. Davíðssonar. Húsið er einlyft og steinsteypt með einhalla þaki.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er hámarksnýtingarhlutfall lóðarinnar 0,4 og heimilað byggingarmagn 191,2 m<sup>2</sup>. Í greinargerð skipulagsins kemur fram að viðbyggingar geti bæði innifalið fermetraaukningu vegna hækkunar á rishæð og vegna eiginlegra viðbygginga innan byggingarreits.

Eins og fram kemur í umsögn skipulagsfulltrúa frá 2022 við eldri byggingarleyfisumsókn (sem í öllum aðalatriðum er sambærileg þeirri sem nú er til umfjöllunar) sker hús nr. 13 sig úr götummyndinni hvað byggingarstíl varðar þar sem það er einlyft og án rishæðar. Flest hús í hverfinu eru ein- eða tvílyft auk rishæðar. Í fyrri umsögn embættisins er tekið fram að þar sem húsið sker sig úr í götummyndinni hvað þetta varðar sé heimild til hækkunar hússins ekki fordæmisgefandi fyrir önnur hús í hverfinu.

Deiliskipulagið fjallar einnig um hámarks mænishæð þar sem segir að með hækkun á risi megi mænishæð frá gólfi ekki verða umfram 3,8 m. Þakform skal vera óbreytt. Þó



Reykjavík



ekki sé um að ræða rishækkun í þessu tilfelli má líta til þess að bæði mænishæð efri hæðar er undir 3,8 m og þakform er óbreytt.

Í byggingarlýsingu á innsendum aðaluppdráttum kemur fram að núverandi sólstofu vestan við húsið verði breytt í verönd. Með byggingu aukahæðar á húsið verður heildarbyggingarmagn því 190,9 m<sup>2</sup>. Rúmast byggingarmagnið því innan heimilda gildandi skipulags fyrir lóðina.

#### **Niðurstaða**

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gefið sé út byggingarleyfi enda er byggingarmagn í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson  
verkefnastjóri