

## Almennar upplýsingar:

Nafn Guðmundur Gunnlaugsson

Erindi nr. P-2021-06-25-0042

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang NAUSTABRYGGJU 54-56, REYKJAVÍK

Póstnúmer 110

Símanúmer [REDACTED]

Netfang gg@archus.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -

Netfang tengiliðs Andrés Konráðsson

Greiðanda kenitala [REDACTED]

Greiðanda nafn Andrés Kristinn Konráðsson

Greiðanda netfang [REDACTED]

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Fýlshólar 4

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

eigandi sækir um að byggja neðanjarðar viðbót á baklóð, ráðast þarf í miklar framkvæmdir v. leka frá verönd og setja dren. Rými þetta verður að hluta geymsla sem og hobbyherb og mun hafa flóttaleið á gaffli, er annars hulið jörðu og ekki sýnilegt.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 21-0614-Fylsholar-4---deiliskipulagsbreyting.pdf skjals

Lýsandi nafn skjals  
21-0614-Fylsholar-4---deiliskipulagsbreyting---FYLGISKJAL.pdf

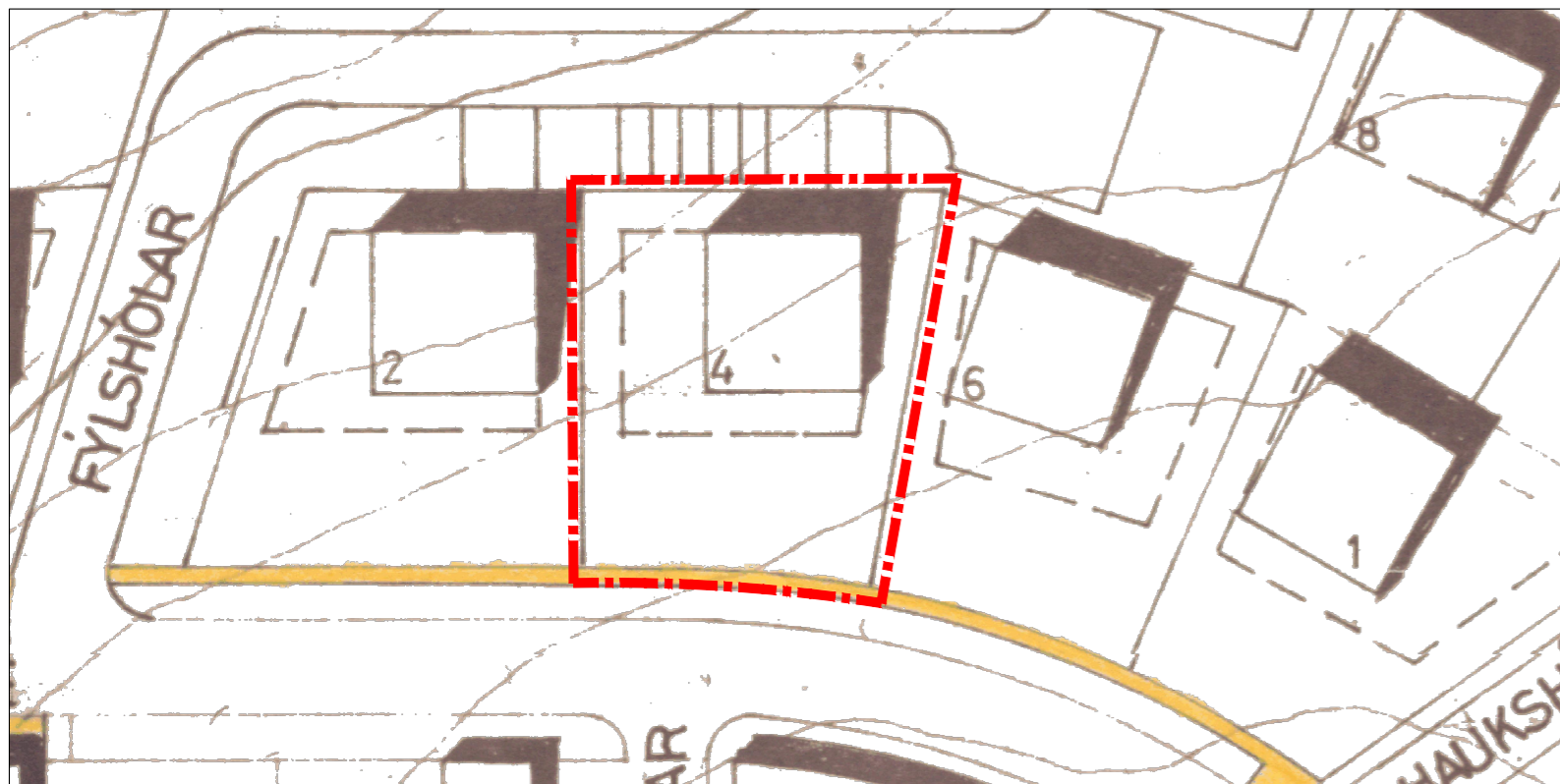
-

-

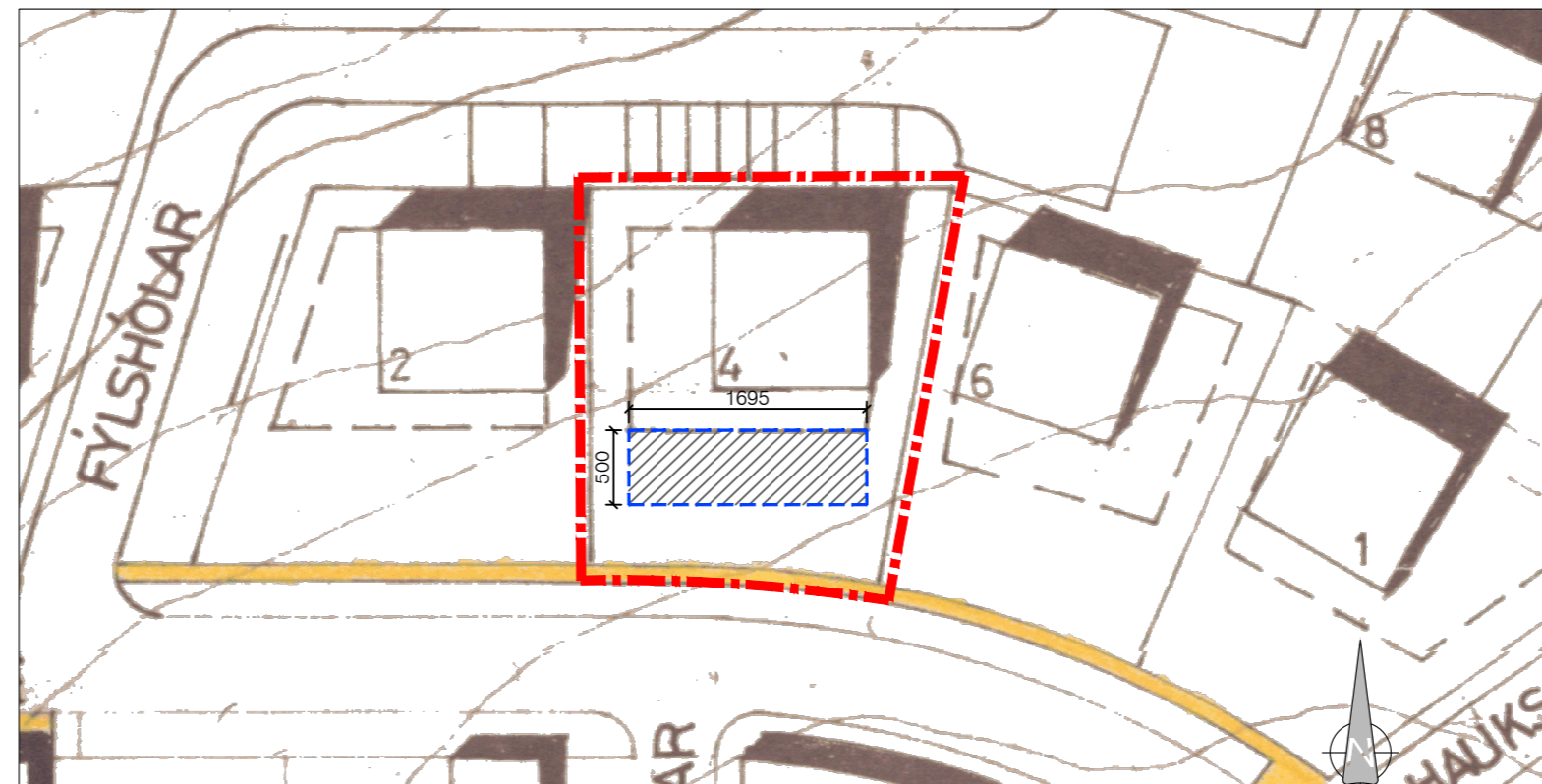
# BREIÐHOLT 3, HÓLAHVERFI, NORÐURDEILD

## Breyting á deiliskipulagi vegna Fýlshóla 4

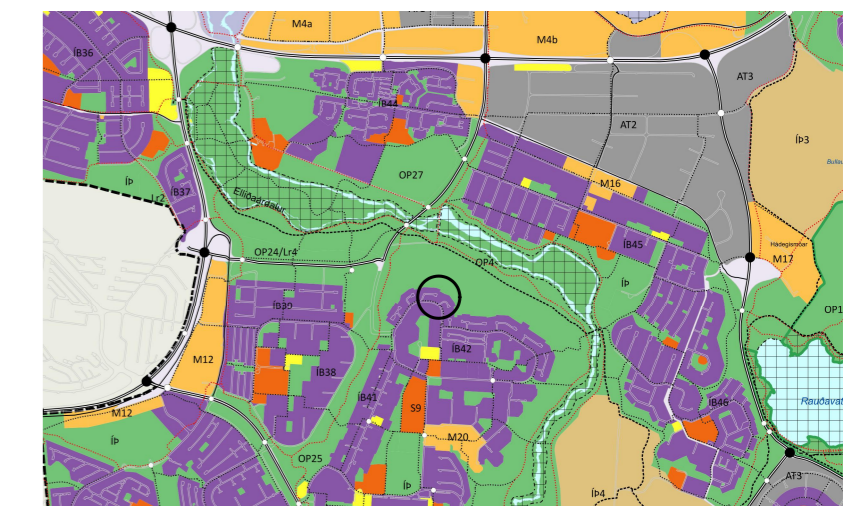
# REYKJAVÍKURBORG



Gildandi deiliskipulag "Breiðholt 3, Hólahverfi, norðurdeild" samþykkt í borgarráði þann 08.05.90 1:500

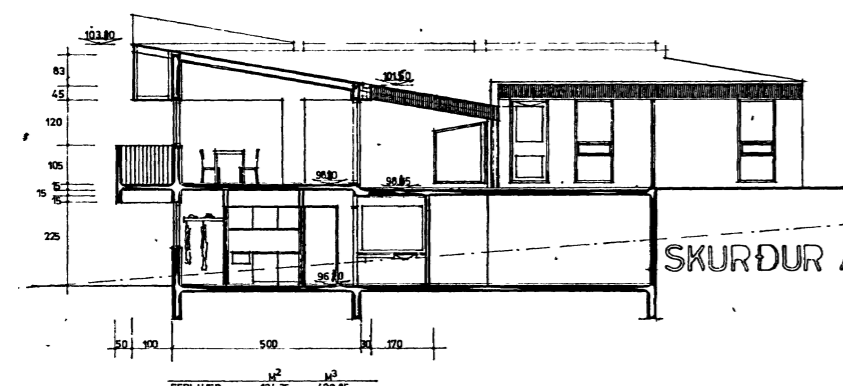


Nýtt deiliskipulag dags. 14.06.21 1:500



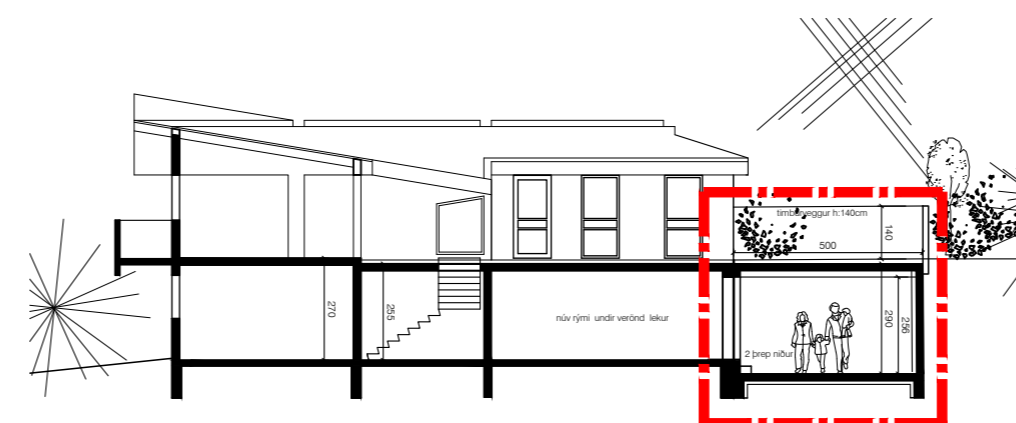
ÚRDRÁTTUR ÚR AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- Mörk byggingarreits
- Mörk neðanjarðarbyggingarreits
- Stækkun húss



Skilmálasnið - núverandi snið

1:200



Skilmálasnið

1:200

Landnúmer: 111889  
staðgreinir: 0-1-4641504  
Fasteignanr. F-2048465  
upprunalegur hönnuður: Jón Björnsson  
Húsið er byggt 1974

### Greinagerð:

Fyrir svæðið sem lóðin er hluti af er í gildi deiliskipulag „Breiðholt 3, Hólahverfi, norðurdeild“ samþykkt í borgarráði þann 08.05.1990

### Lýsing á breytingu:

Breytingin felst í því að byggingarmagn er aukið og heimilaður neðanjarðarkjallari eins og skilgreint er nánar fyrir lóðina Fýlshóla 4.

Uppdrætti er ekki breytt þar sem byggingarreitur er óbreyttur og aðeins er um breytta textaskilmála er að ræða.

### Gildandi skilmálar:

Í grein 1.1.1.:  
Sérstætt einbýlishús, samkvæmt nánari ákvörðun þessara skilmála.

Í grein 1.1.2.:  
A) Allt að 900m<sup>3</sup> með bílageymslu.  
B) Hús allt að 700m<sup>3</sup>, einfaldur bílskúr, all að 80m<sup>3</sup>, tvöfaldur bílskúr, allt að 120m<sup>3</sup>.

### Helstu stærðir:

	Stærð lóðar	Stærð húss	Nýt.hl.fall
Núverandi	717 m <sup>2</sup>	316.8 m <sup>2</sup>	0.44
Skv. umsókn	717 m <sup>2</sup>	401,6 m <sup>2</sup>	0.56

### Breyttir skilmálar:

Eftirfarandi skilmálaköflum er breytt. Aðrir kaflar standa óbreyttir

Í grein 1.1.2.:  
C) Heimilt er að húsið geti fengið auka kjallara neðanjarðar, utan byggingarreits. Sjá nánar hæðir á skilmálasniði.

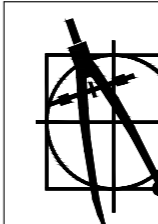
D) Neðanjarðar kjallari getur orðið allt að 85m<sup>2</sup> (230m<sup>3</sup>) að stærð. Nýtingarhlutfall aukið í 0.56

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ  
gg@archus.is  
Teiknistofan Archus slf. kt: 681212-0860  
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík  
s: 5677735, www.archus.is

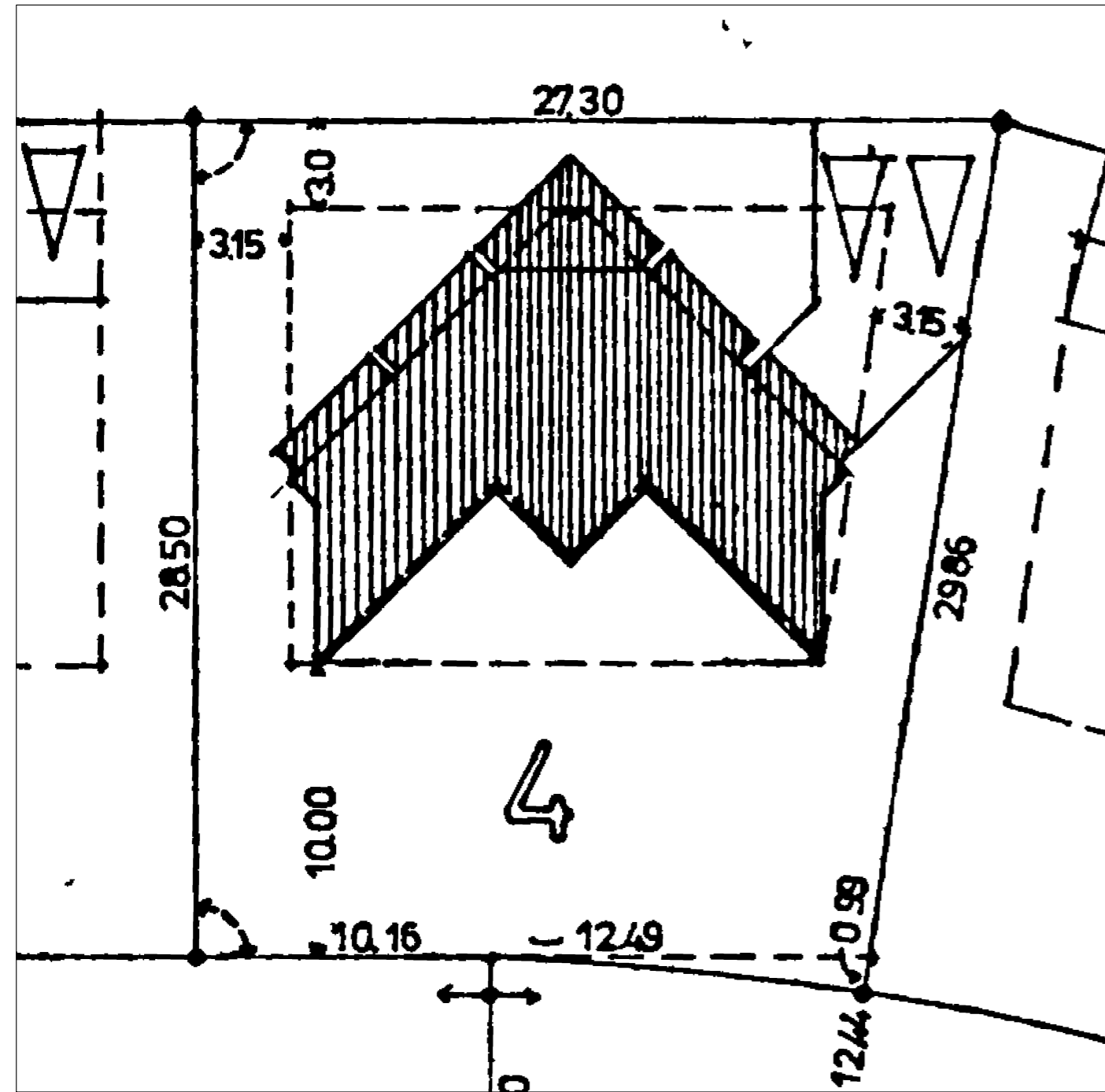
teikn.nr.:

01

# BREIÐHOLT 3, HÓLAHVERFI, NORÐURDEILD

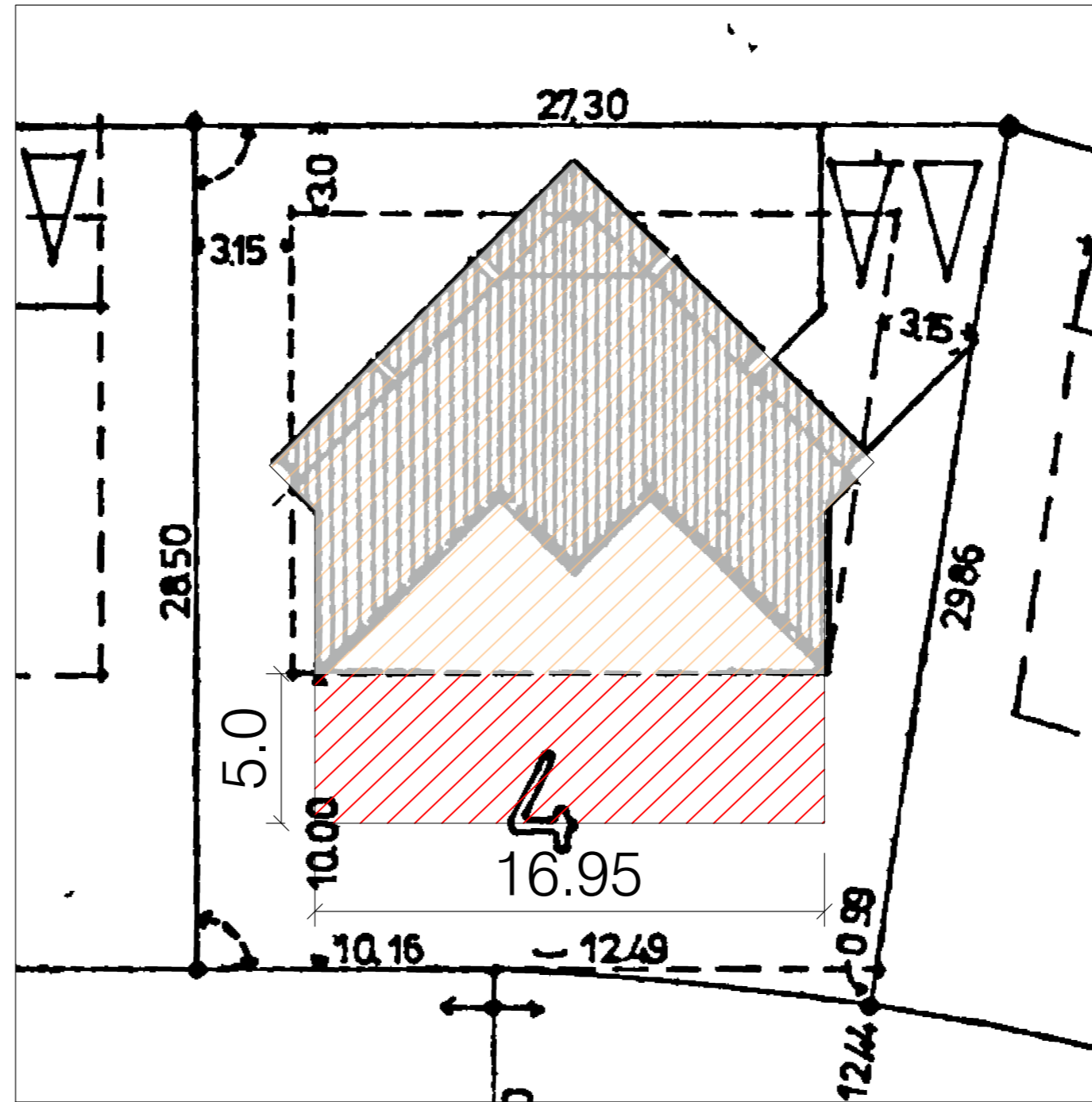
# REYKJAVÍKURBORG

## Breyting á deiliskipulagi vegna Fýlshóla 4 - FYLGISKJAL



Afstöðumynd samþykkt 26.09.74

1:500



Afstöðumynd með fyrirhugaðri stækkun

1:500

- Núverandi hús
- Stækkun húss

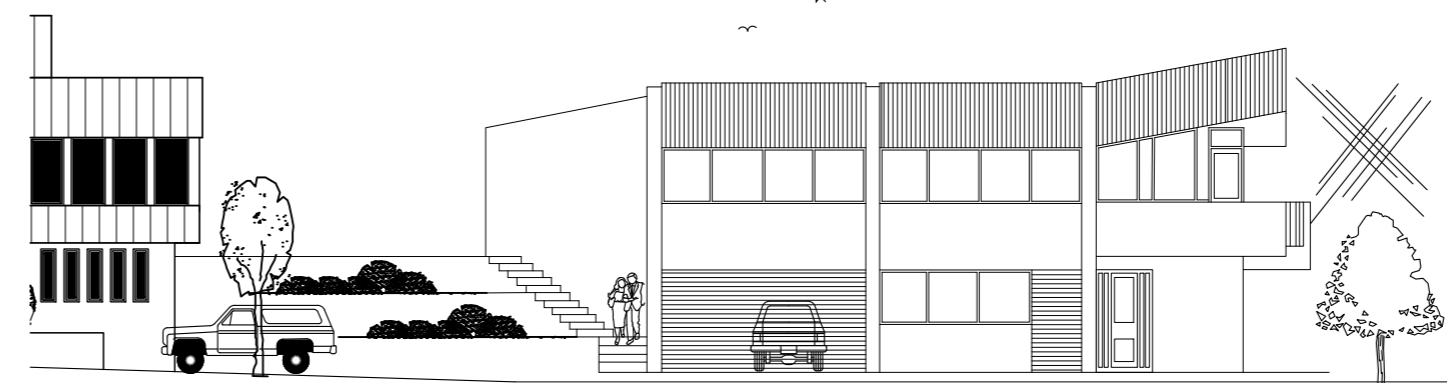
Afgreiðslufundur Skipulagsfulltrúa hefur tekið jákvætt í ósk um að fá að byggja neðanjarðar á baklód 5 metra neðanjarðar byggingu til suðurs; sem sé í breidd hússins. Nauðsynlegt er að fara í verulegar framkvæmdir vegna leka frá verönd og grafa frá húsinu v. nýrrar drenlagnar. Bygging þessi yrði þegar framkvæmdum væri lokið nær ósýnileg í umhverfinu; yfir kæmu pallar og gróðurbeð, eina sýnilegt væri flóttaleið á vesturgafli, þar eru nú tröppur upp sem yrðu fjarlægðar. Frágangur að ofanverðu yrði með ásöðnum pappa ofan á einangrun, þar kæmu að hluta timburpallar sem stækkun núverandi verandar. Garður til suðurs endurskipulagður með trjágróðri og beðum.



mynd af staðsetningu neðanjarðar kjallarans í lóðinni



vesturgafli þar sem verður flóttaleið kjallarans



Skýringarmynd - Núverandi útlit - útlitsbreyting verður nær engin

1:200



Guðmundur Gunnlaugsson, arkitekt FAÍ  
- gg@archus.is  
Teiknistofan Archus slf. kt: 681212-0860  
Stórhöfða 17, 110 Reykjavík  
s: 5677735, www.archus.is

teikn.nr.:

02



## Fýlshólar 4

### Varðar:

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. júlí 2021 var lögð fram umsókn Guðmundar Gunnlaugssonar dags. 25. júní 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi til að byggja viðbyggingu.

Samkvæmt ódagsettum uppdrætti Guðmundar Gunnlaugssonar arkitekts FAÍ er sótt um heimild til að byggja neðanjarðar kjallara sem gæti orðið 85 m<sup>2</sup> á suðurhluta lóðar.

### Skipulagsleg staða

#### Aðalskipulag

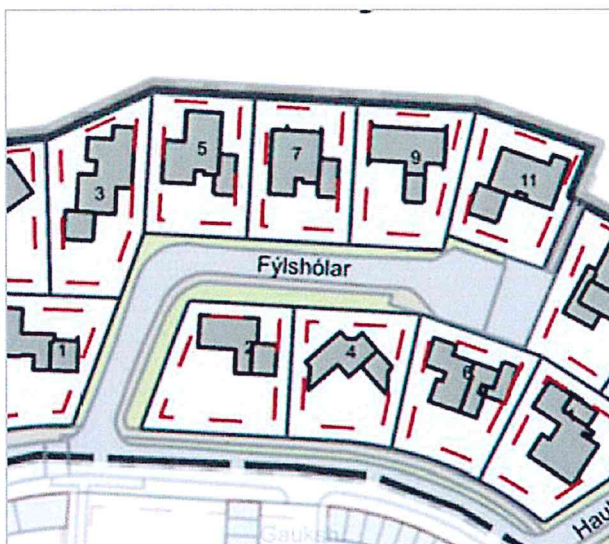
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Lóðin er á íbúðasvæði (ÍB42).

#### HverfisSKIPULAG

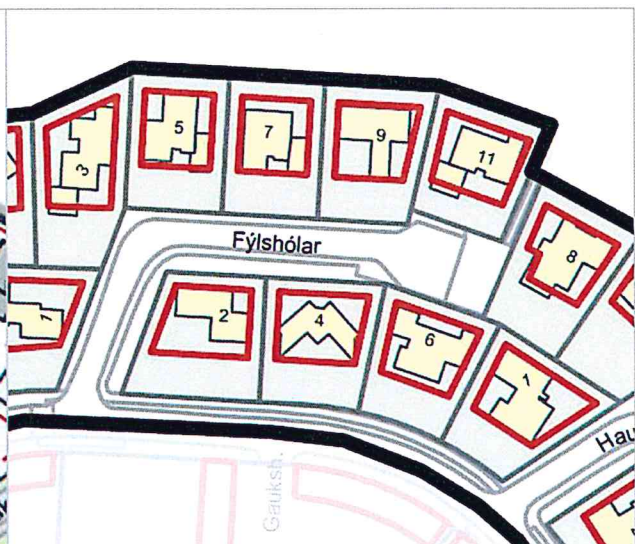
HverfisSKIPULAG fyrir 6.3. Efra-Breiðholt er í formlegri 8 vikna kynningu, sem líkur 23. ágúst 2021. Öll skipulagsgöng hverfisSKIPULAGS Efra-Breiðholts eru aðgengileg á slóðinni <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisSKIPULAG/breidholt/>.

### Umsögn

Í skipulagsgögnum hverfisSKIPULAGS eru Fýlshólar 4 innan skilmálaeiningar 6.3.1ÍB, sjá uppdrátt í skilmálum.



Mynd 1. Hluti af skipulagsuppdrætti hverfisSKIPULAGS fyrir skilmálaeiningu 6.3.1, sem sýnir Fýlshóla með nýjum byggingarreitum.



Mynd 2. Hluti af uppdrætti fyrir skilmálaeiningu 6.3.1 sem sýnir Fýlshóla með byggingarreitum eins og þeir voru skilgreindir í eldra skipulagi.

Í tillögu hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningu 6.3.1. eru byggingarreitir stækkaðir og veittar nýjar heimildir, m.a. fyrir viðbyggingum og öðrum breytingum á húsnæði og lóð. Einnig getur húseigandi nýtt sér ónýttar eldri byggingarheimildir (ef þær eru til staðar) sem yfirfærast í hverfisskipulag.

Í tillögu að skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir fyrir skilmálaeiningu 6.3.1 segir: „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.“ Þó hugmyndir um byggingu kjallara geti samrýmst skilmálum um viðbyggingar og þó kjallarinn rúmist innan nýs byggingarreits hverfisskipulags fyrir lóðina er 85 m<sup>2</sup> viðbygging talsvert umfram tillögu hverfisskipulags.

Ef húseigandi á hins vegar ónýtta eldri byggingarheimild má hugsanlega hafa viðbyggingu stærri, sem nemur inneigninni sem til staðar er. Ónýttar eldri byggingarheimildir og ákvæði um nýtingu þeirra má finna undir skilmálaliðnum Yfirfærðar byggingarheimildir fyrir viðkomandi skilmálaeiningu.

Til upplýsingar er bent á að í tillögu að skilmálum hverfisskipulags segir: „Þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirfærðar ónýttar heimildir skal fylgja umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/2012.“

Umsækjanda er bent á að kynna sér tillögu að hverfisskipulagi á <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/breidholt/>. Jafnframt er bent á að hægt er skila inn athugasemdum og/eða ábendingum við tillöguna á kynningartíma.

#### **Niðurstaða**

Erindið samræmist ekki tillögu að skilmálum hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningu 6.3.1, sem nú er í kynningu. Húseiganda er bent á að kynna sér tillögu að hverfisskipulagi í Efra-Breiðholti og senda inn nýja umsókn þegar hverfisskipulag í Efra-Breiðholti hefur tekið gildi.

f.h. Skipulagsfulltrúa