Reykjavík 18.02.2026

Vegna: Hæðarhvarfs 6 (F2536806), í skipulagi Vatnsendahvarfs.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til stækkunar nýtingarhlutfalli lóðar, þar sem aukning verður bundin við lokun B-rýmis (svalaskyggni).

Bygging er að öllu leyti innan byggingarreits. Svalir og svalaskyggni eru á afmörkuðu svæði utan byggingarreits, innan heimildarramma skipulagsskilmála um útskot. Um er að ræða uppbrot á byggingarformi með afmörkuðum útskotum til vesturs og suðurs; annars vegar samsíða nágrannalóð og hins vegar til suðurs í átt að göngustíg/opnu svæði. Útskot til suðurs takmarkast við 5,0 m.

Lóðarstærð er 582 m^2. Hækkun nýtingarhlutfalls nemur 0,03, úr 0,42 í 0,45, sem jafngildir um 17,5 m^2 aukningu á heimiluðu byggingarmagni. Um er að ræða einbýlishús og eins og áður kemur fram takmarkast breyting við B-rými.

Svalirnar, þakkantur og stoðmúr í landslagi eru formgefandi fyrir heildarhönnun húss sem annars er mjög látlaus og einföld uppbygging, þakkanturinn í hönnuninni nær yfir svalir (og á jarðhæð er steyptur stoðveggur í landslagi sem speglar form þaks og svala).

Þessi hönnun er liður í því að uppfylla lið sérskilmála um að skapa skjólgóð dvalarsvæði við byggingar og gera í leiðinni svalirnar notendavænni.

Breytingin hefur ekki áhrif á byggingarreit, hámarkshæð, fjölda íbúða, bílastæðakröfur né meginásýnd byggðar. Þá hefur hún hvorki áhrif á skuggavarp né útsýni nærliggjandi lóða. Umfang hennar er óverulegt í samhengi lóðarstærðar og núverandi byggðar á svæðinu.

Að teknu tilliti til framangreinds er það mat undirritaðs að breytingin breyti ekki meginforsendum deiliskipulags og geti talist óveruleg. Óskað er eftir staðfestingu þess efnis og leiðbeiningum um næstu skref varðandi formlega málsmeðferð.

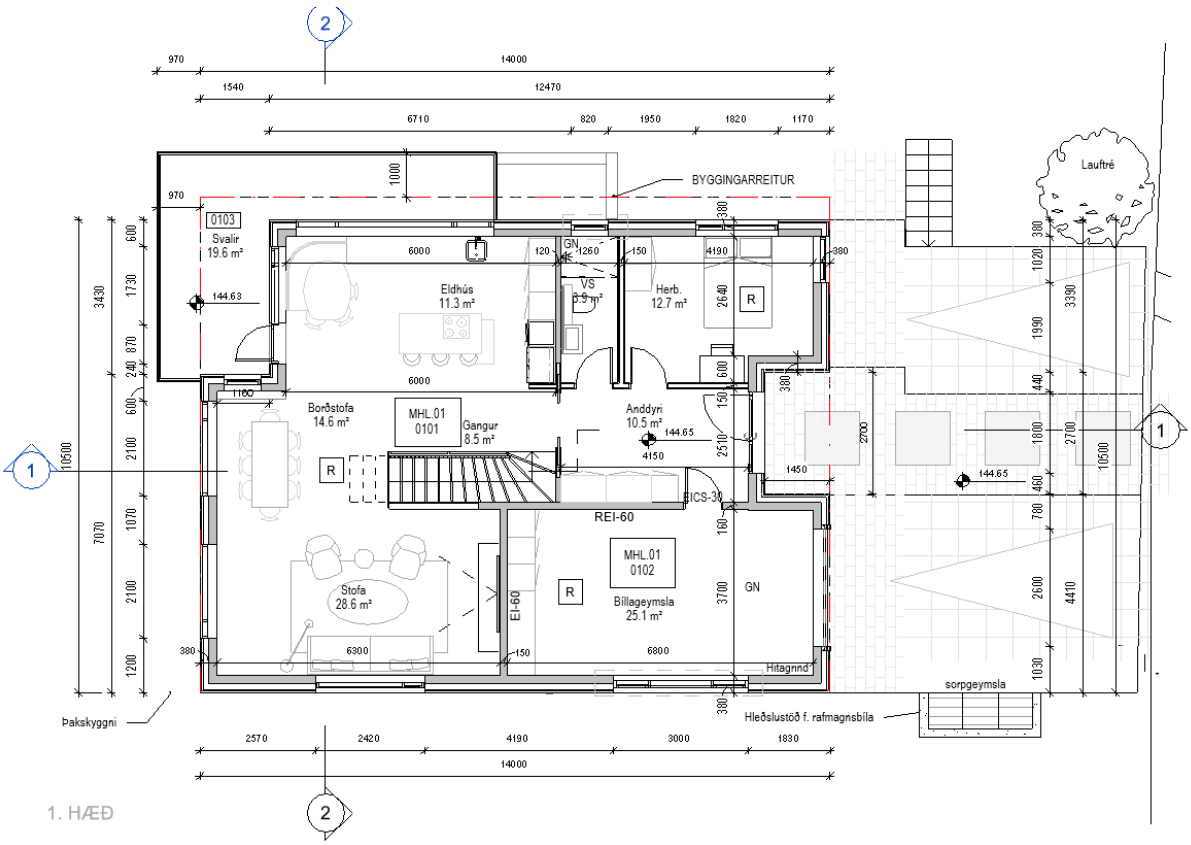
Töluleg samantekt
Lóðarstærð: 582 m^2

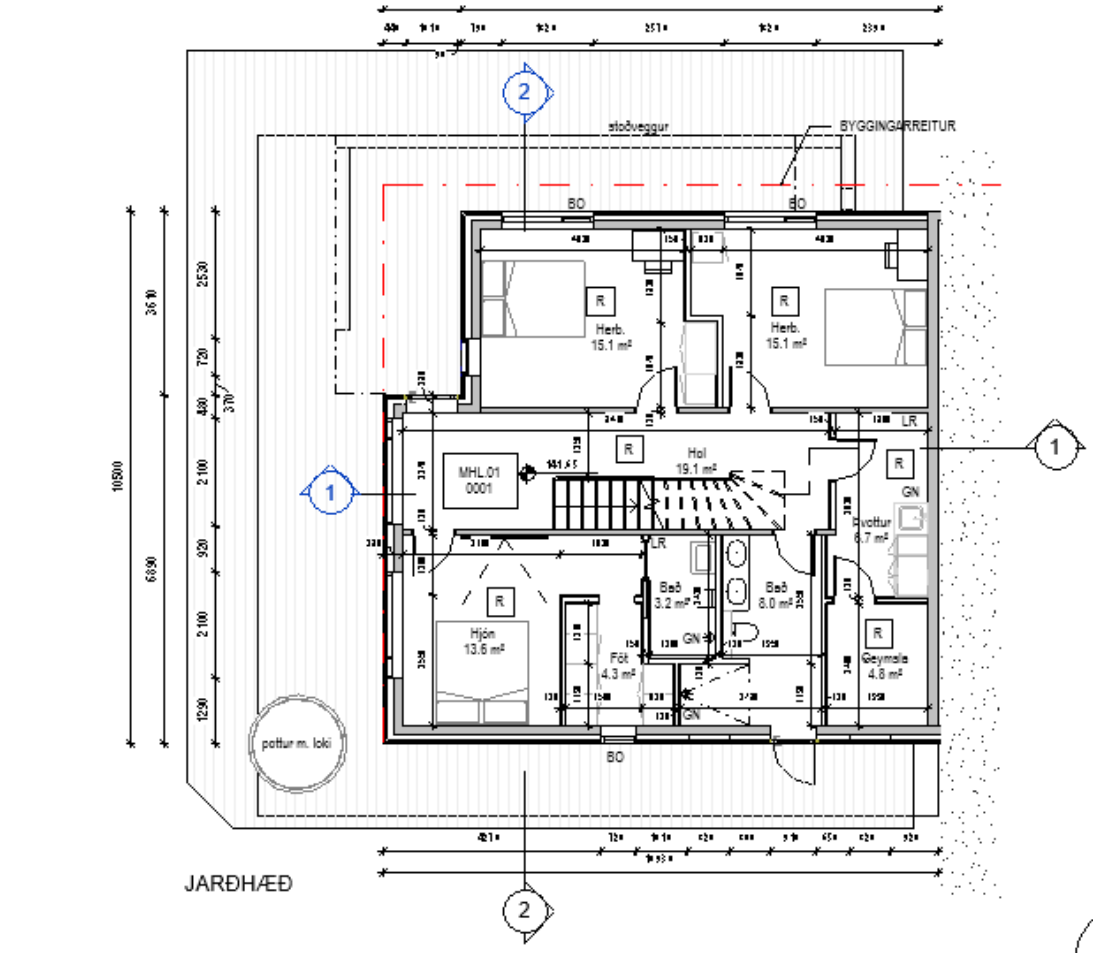
A-rými: 242,8 m^2 (hámarksheimild samkvæmt gildandi skipulagi: 246 m^2)
B-rými: 19,52 m^2
- 8,55 m^2 innan byggingarreits
- 10,97 m^2 utan byggingarreits (útskot)

Heildaraukning B-rýmis: 16,32 m^2
Heildarflatarmál A+B: 262,32 m^2
Nýtingarhlutfall: hækkar úr 0,42 í 0,45

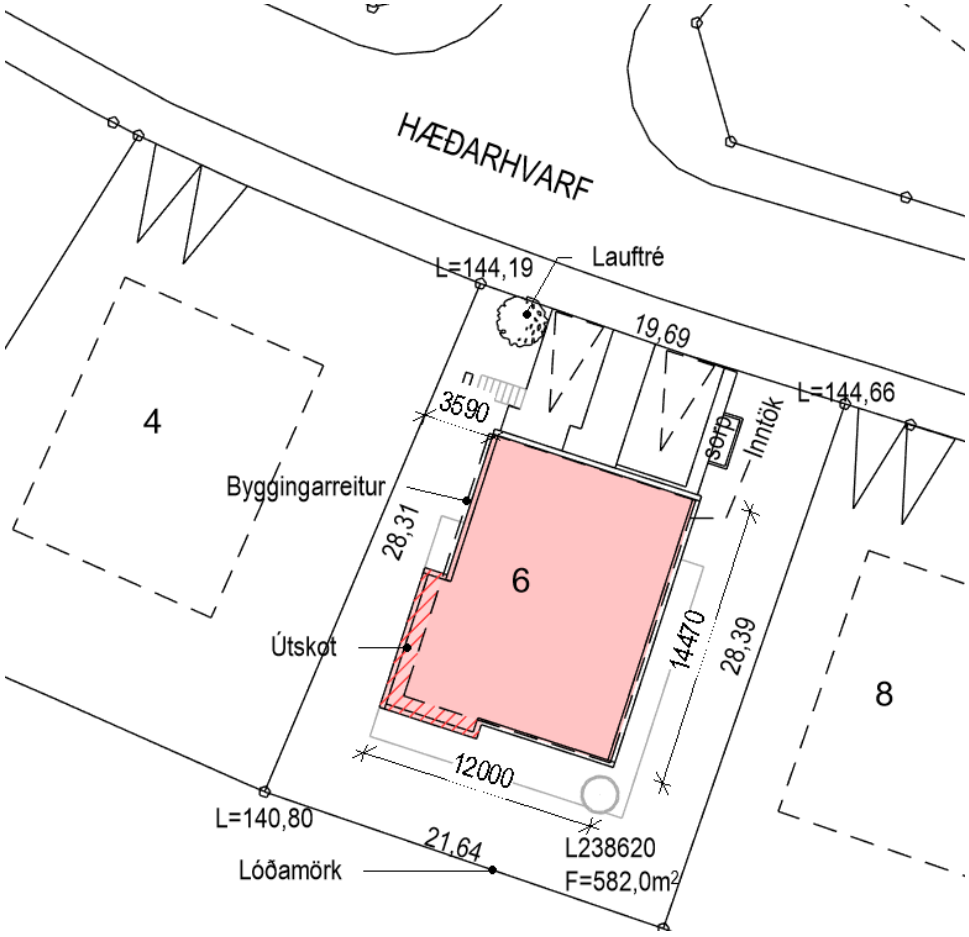
Fyrir hönd lóðarhafa
Magnús Aðalmundsson
Arkitekt FAÍ

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

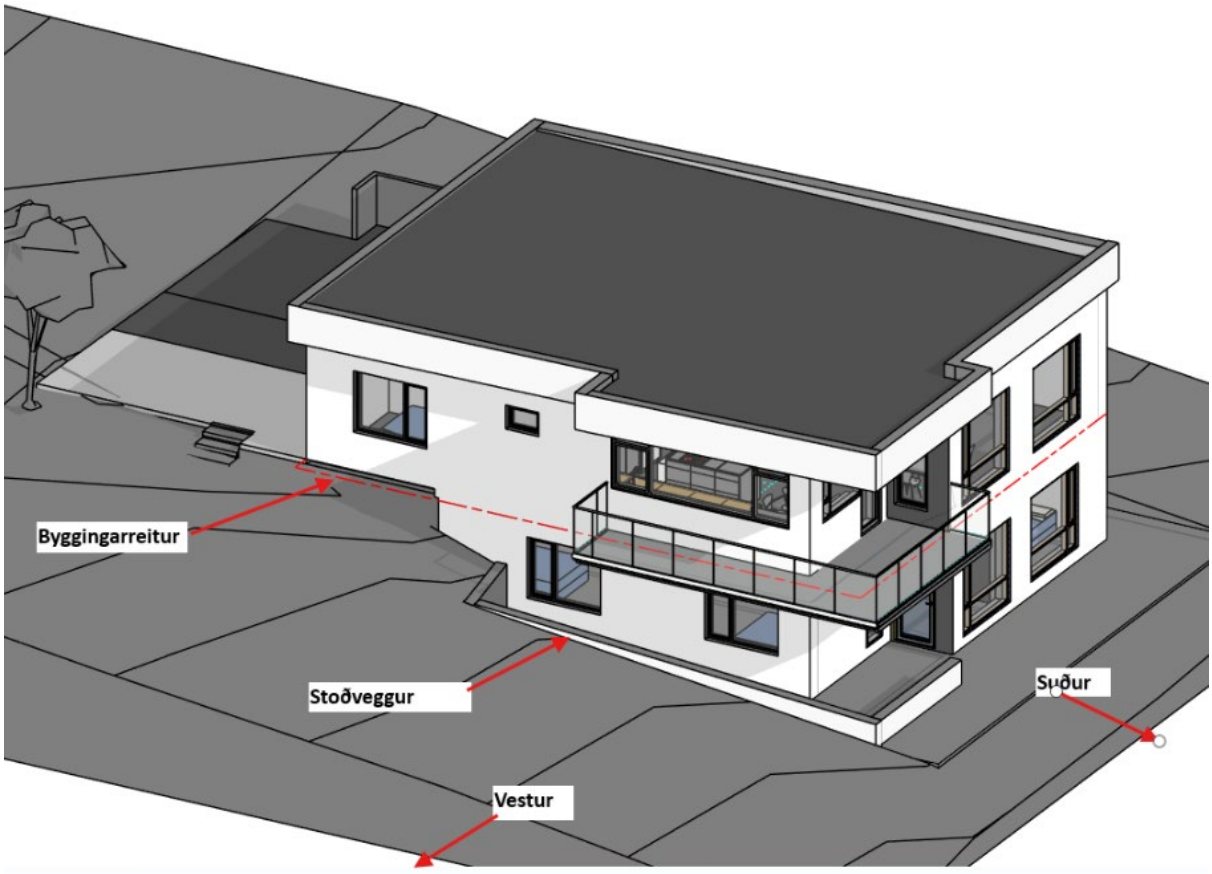




Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

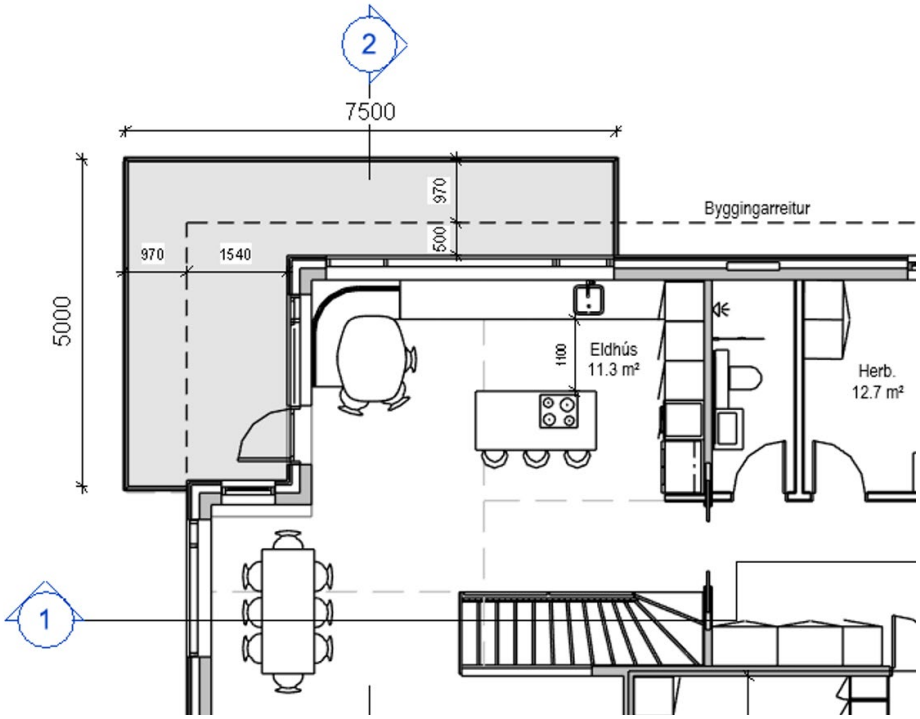


Afstöðumynd



Þrívíð ásýnd

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Útskot/upprot umfang



Úr deiliskipulagi, Hæðarhvarf 6

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026