



Reykjavík, 29. september 2026
USK26070080

Akrasel 30 – Byggingarleyfisumsókn

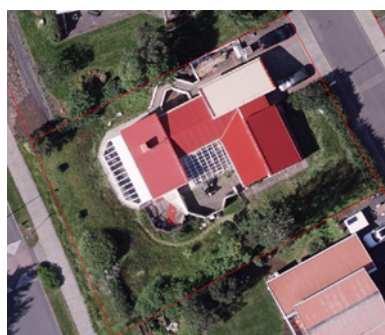
Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. ágúst 2026 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að áður útgrafinn kjallari hefur verið innréttaður sem aukaíbúð auk þess sem sótt er um leyfi til að byggja garðskála við suðvesturhlíð einbýlishúss á lóð nr. 30 við Akrasel.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag



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 á við Akrasel 30 borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Seljahverfi, samþykkt í borgarráði 9. desember 2021, með síðari breytingum. Akrasel 30 tilheyrir skilmálaeiningu 6.2.17 í hverfisSKIPulagi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um áður gerðar breytingar. Breytingarnar eru:

- Útgráfin rými í kjallara eru tekin í notkun sem hluti af íbúðarrými kjallara
- Aukaíbúð er útbúin í kjallara
- Garðskáli er byggður á verönd við suðurhluta jarðhæðar

Samkvæmt skilmálum hverfisSKIPulags var yfirfærð eldri byggingarmagn á lóðinni 362 m². Í eldra deiliskipulagi var ekki skilgreint hámarksbyggingarmagn fyrir lóðina en heimilað að byggja einbýlishús með kjallara/jarðhæð ásamt bílageymslu. Skráð byggingarmagn á lóðinni var því yfirfært í hverfisSKIPulag sem gildandi byggingarheimild.

Akrasel 30

★ ★ 362 m²

AE

H54, H4

362 m²

0 m²

Í skilmálum hverfisSKIPulags var gefin heimild fyrir 40 m² viðbyggingu á einni hæð við húsið auk 6 m² fyrir B-rými. Hámarksbyggingarmagn fyrir lóðina skv. gildandi hverfisSKIPulagi er því 408 m².



Reykjavík



T Akrasel 30	1035	362	0.35	40	6	0.39	408
---------------------	-------------	------------	-------------	-----------	----------	-------------	------------

Viðbótarbyggingarmagn (A og B) og nýtt hámarksbyggingarmagn

Í byggingarlýsingu umsóknar koma ekki fram stærðarmál en af grunnmynd má ráða að garðskáli sem reistur hefur verið við suðurhlíð jarðhæðar og sótt er um sé 30 m². Er það innan viðbótarbyggingarheimilda sem veittar voru í hverfisSKIPULAGI og því ekki gerð athugasemd við þennan hluta umsóknarinnar.

Heimild er veitt fyrir aukaíbúð í húsinu í skilmálum hverfisSKIPULAGS. Þar kemur fram að aukaíbúð megi vera allt að þriðjungur af heildarstærð húss. Eins og áður segir koma stærðarmál ekki fram í byggingarlýsingu en ef sýnt er fram á að aukaíbúð sé í samræmi við skilmála hverfisSKIPULAGS og uppfylli kröfur byggingarreglugerðar er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við þann hluta umsóknarinnar.

Í skilmálum hverfisSKIPULAGS er einnig kveðið á um að hægt sé að „sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykktu byggingarleyfi.“ HverfisSKIPULAG kveður hins vegar á um að ekki sé heimilt að grafa frá kjallara meira en sem nemur helmingi salarhæðar kjallarans og að niðurgrafin verönd skuli vera innan byggingarreits. Á uppdráttum byggingarleyfisumsóknar má sjá að grafið hefur verið niður fulla salarhæð kjallarans frá norðausturhlíð hússins og komið fyrir verönd. Veröndin nær út fyrir skilgreindan byggingarreit lóðarinnar. Frá veröndinni er komið fyrir nýjum inngangi og gluggum í kjallara. Þessi framkvæmd samræmist ekki skipulagi og því er ekki fallist á þennan hluta umsóknarinnar.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fullniðurgrafna verönd við norðausturhlíð hússins með nýjum inngangi.
- Ekki er gerð athugasemd við að gefið sé út byggingarleyfi fyrir garðskála við jarðhæð hússins.
- Ekki er gerð athugasemd við að gefið sé út byggingarleyfi fyrir aukaíbúð í húsinu ef sýnt er fram á að hún sé í samræmi við skilmála hverfisSKIPULAGS og uppfylli kröfur byggingarreglugerðar.
- Ekki er gerð athugasemd við að gefið sé út byggingarleyfi fyrir rýmum í kjallara sem tekin eru í notkun ef sýnt er fram á að notkun þeirra uppfylli kröfur byggingarreglugerðar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson
verkefnastjóri



Reykjavík