



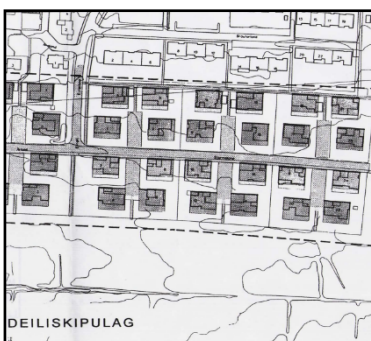
Reykjavík, 12. júní 2025  
USK25030282

## Bjarmaland 13 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

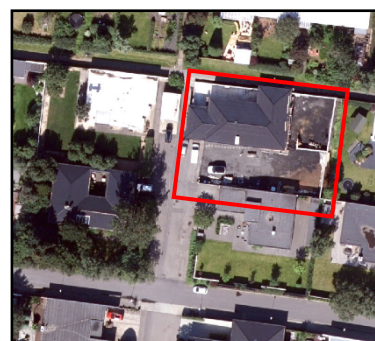
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. mars 2025 var lögð fram fyrirspurn Inga Garðars Friðrikssonar, dags. 20. mars 2025, um endurhönnun lóðarinnar nr. 13 við Bjarmaland, samkvæmt uppd. Landslags, dags. 20. mars 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. júní 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Annað

### 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 Bjarmaland 13 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossvogshverfi, samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968, með síðari breytingum. Meðal annars hafa verið gerðar nokkrar breytingar á skipulaginu sem snúa sérstaklega að einbýlishúsabygginginni við botn dalsins.

### Aðdragandi

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breytinga á lóðinni við Bjarmaland 13. Byggingarleyfisumsókn liggur inni hjá byggingarfulltrúa (USK24050290) vegna breytinga á húsinu sem skipulagsfulltrúi hefur áður gert umsögn um (dags. 12.12.2024). Umsögnin var neikvæð á þeim forsendum að samkvæmt gildandi deiliskipulagi væri ekki heimilt að grafa út lóðina og útbúa þar gryfju. Þó er heimilt að grafa frá húsinu til að koma fyrir kjallaratröppum og útidyrhúð.

Byggingarleyfisumsóknin hefur verið í biðstöðu hjá byggingarfulltrúa síðan en lóðarhafar óskuðu í kjölfarið eftir fundi með starfsmönnum skipulagsfulltrúa. Á fundinum viðruðu lóðarhafar hugmyndir að annarskonar útfærslu en sótt var um í byggingarleyfisumsókninni, þar sem gert er ráð fyrir minni útgreftri af lóðinni. Starfsmenn skipulagsfulltrúa hvöttu lóðarhafa til að senda formlega fyrirspurn til embættisins með uppfærðum uppdráttum sem skipulagsfulltrúi myndi taka afstöðu til, m.a. með hliðsjón af yfirstandandi vinnu við nýtt hverfissskipulag fyrir Fossvogshverfi.



Reykjavík



## Umsögn

Eins og rakið var í umsögn skipulagsfulltrúa við byggingarleyfisumsögn í desember 2024 er skýrt í gildandi deiliskipulagi að óheimilt sé að útbúa gryfju meðfram húsi þó heimilt sé að hafa kjallaratröppu utan hússins.

Vinna við hverfisskipulag stendur yfir fyrir Fossvogshverfi og gera má ráð fyrir að með skipulaginu geti ýmsar heimildir fasteignaeigenda breyst. Hverfisskipulag hefur þegar verið staðfest í þremur borgarhlutum í Reykjavík; Árbæ, Breiðholti og Hlíðum. Í skilmálum hverfisskipulags er kveðið á um lóðafrágang auk þess sem skipulaginu fylgir leiðbeiningaritið *Útfærsla lóða*, þar sem ítarlegar er gerð grein fyrir hvernig nýta má heimildir skipulagsins.

Við sérbýlishús hefur hverfisskipulag almennt veitt heimildir til að grafa frá einni úthlið kjallara og útbúa niðurgrafna verönd við hús. Heimildin hefur hinsvegar takmarkast af því að veröndin má ekki vera nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits (í hverfisskipulagi hefur byggingarreitur almennt verið afmarkaður 3 metra frá lóðamörkum á alla vegu). Sömuleiðis hefur ekki verið heimilað að grafa dýpra frá kjallara en sem nemur helmingi salarhæðar kjallarans. Í leiðbeiningunni um *Útfærslu lóða* er einnig umfjöllun um þessar heimildir með skýringarmyndum.



MYND 28  
Niðurgröfin hæð tengd við lóð. Hæðarmunur  
m.a. nýttur til að búa til setsvæði.

*Skjáskot úr leiðbeiningum*

Stefnt er að því að þegar hverfisskipulag fyrir Fossvogshverfi verður staðfest verði sambærilegar heimildir veittar fyrir frágreftri og niðurgrafinni verönd. Ekki er talin ástæða til að veita rýmri heimildir á þessu svæði að öðru leiti en því að núverandi heimild fyrir niðurgröfnum kjallaratröppum (þ.e. full salarhæð kjallara) verður yfirfærð í skilmála hverfisskipulagsins.

Af uppdráttunum sem fylgja fyrirspurn lóðarhafa er ljóst að tillagan er að nokkru leiti umfram þær heimildir sem vænta má með gildistöku hverfisskipulags, þegar þar að kemur. Niðurgröfin verönd liggur alveg að lóðamörkum til norðurs og er grafin dýpra niður en sem nemur helmingi salarhæðar. Einnig leggur skipulagsfulltrúi áherslu á að lóðarhæð við mörk aðliggjandi lóða/lóðarhluta til austurs og suðurs taki betur mið af jarðvegshæð aðliggjandi lóða og þeim hæðarkótum sem fram koma á útgefnu hæðablaði fyrir lóðina.

Það er mat skipulagsfulltrúa að fyrirhugaðar framkvæmdir ættu að taka betur mið af þeim almennu ákvæðum sem koma fram í skilmálum og leiðbeiningum hverfisskipulags í öðrum hverfum. Jafnframt leggur skipulagsfulltrúi áherslu á að lóðarhæð við mörk aðliggjandi lóða/lóðarhluta til austurs og suðurs taki betur mið af jarðvegshæð aðliggjandi lóða og hæðarkótum sem fram koma á útgefnu hæðablaði lóðarinnar. Aðalatriði málsins sem skipta máli fyrir samþykki skipulagsfulltrúa eru því:

- Niðurgröfin verönd sé ekki grafin dýpra niður en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara.
- Niðurgröfin verönd sé ekki nær lóðamörkum til neinna átta en 3 metra.
- Áfram er heimilt að grafa frá húsinu fulla salarhæð til að koma fyrir kjallaratröppum en lögð áhersla á að breidd þeirra sé hófleg og eðlileg.
- Lóðarhæð við mörk aðliggjandi lóða/lóðarhluta taki betur mið af aðliggjandi lóðum/lóðarhlutum og hæðarkótum fyrir lóðina.



Reykjavík



## Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í útfærslu lóðar sem sýnd er á uppdráttum sem fylgja fyrirspurninni, dags. 20.3.2025.
- Lóðarhafi er hvattur til að skoða með lóðarhönnuðum hvort hægt er að aðlaganúverandi tillögur að þeim ákvæðum sem fram koma í þessari umsögn.

*Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.*

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



**Reykjavík**