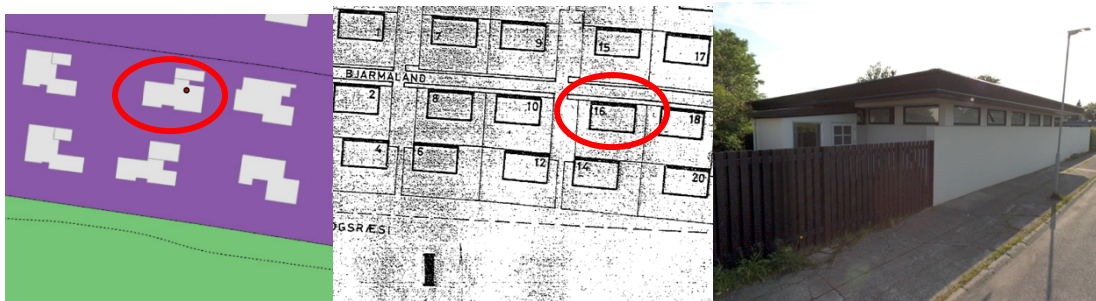




Reykjavík, 10. febrúar 2026
USK25100361

Bjarmaland 16 – Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. febrúar 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 22. desember 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að sameina í einn matshluta bílskúr, mhl.05 og íbúðarhús, mhl.04, og fyrir áður gerðum kjallara, stigahúsi við austurgafli, stiga og þakými í einbýlishúsi við Bjarmaland 16, mhl.04 á lóð nr. 10-16 við Bjarmaland.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 Deiliskipulag

Götumynd

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 16 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústöðum og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

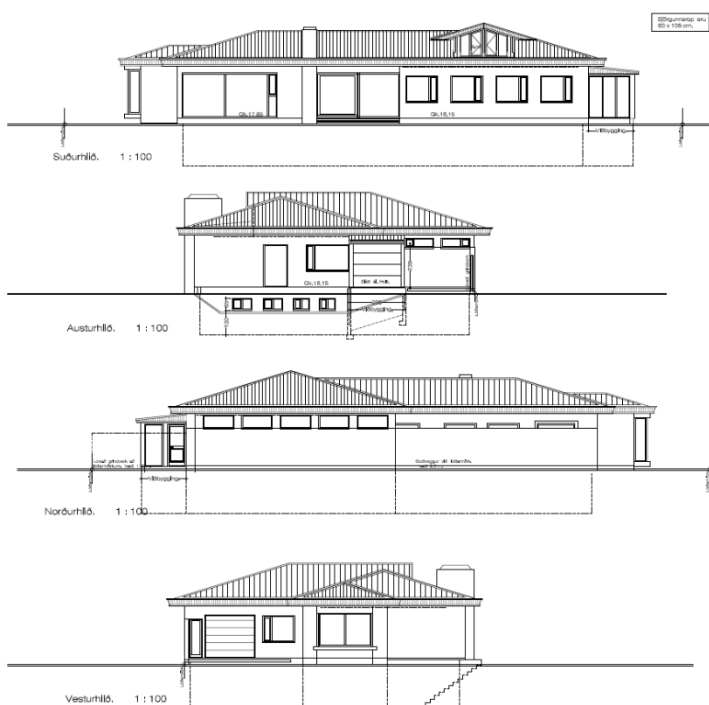
Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Fossvogshverfi, samþykkt í borgarráði 6. febrúar 1968, með síðari breytingum. Meðal annars hafa verið gerðar nokkrar breytingar á skipulaginu sem snúa sérstaklega að einbýlishúsabyggðinni við botn dalsins.

Umsögn

Óskað er afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar vegna breytinga á húsi og lóð við Bjarmaland 16. Húsið er hluti af einbýlishúsabyggð við botn Fossvogsdals sem byggðist upp í samræmi við deiliskipulag Fossvogsdals. Húsin standa fjögur



saman á lóð með sameiginlegri aðkomu en lóðarhlutar hvers húss eru aðgreindir í samræmi við mæliblöð og skilmála skipulagsins. Um einbýlishúsabyggðina gilda sérstakir byggingarskilmálar sem gerðar hafa verið nokkra breytingar á í gegnum tíðina. Í skilmálunum er kveðið á um að á svæðinu skuli vera einbýlishús á einni hæð. Í september árið 2006 voru samþykktar breytingar á skilmálunum sem veita heimild fyrir kjöllumur undir húsunum. Aðdragandi breytingarinnar var sá að nokkuð hafði verið um umsóknir um heimild fyrir kjallara enda eru þeir víða í byggðinni, ýmist samþykktir eða ósamþykktir. Þegar skilmálunum var breytt og kjallarar heimilaðir var þó lögð áhersla á að yfirbragð húsa verði áfram einnar hæðar einbýlishús.



Innsend gögn

Þar sem gluggar í kjallara eru litlir að stærð og einungis á einni hlið byggingar, og frágangur jarðvegs er takmarkaður, er það mat að lausnin breyti ekki ásýnd hússins þannig að hún teljist vera fleiri en ein hæð. Fyrirhuguð bygging samræmist því ákvæðum deiliskipulags um einnar hæðar ásýnd.

Varðandi breytingar á þaki þá var skipulagsfulltrúi búinn að gefa umsögn varðandi þær breytingar 7. desember 2018. Ekki voru gerðar skipulagslegar athugasemdir við málið á sínum tíma og helst sú umsögn þá óbreytt.



Reykjavík



Að mati skipulagsfulltrúa fellur viðbygging stigahúss ekki að upprunalegri gerð hússins né þeirri byggðamynd sem einkennt hefur svæðið. Útfærslan samræmist því ekki þeim skipulagslegu markmiðum sem lögð eru til grundvallar í gildandi skipulagi. Að auki er stigahúsið utan byggingareits og því ekki hægt að samþykkja.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við kjallara og breytingar á þaki.
- Neikvætt er tekið í viðbyggingu stigahúss þar sem það er staðsett utan byggingareits.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sindri Þórhallsson



Reykjavík