



Reykjavík, 18. ágúst 2026
USK26010451 (HS)

Bleikjukvísl 5 - byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. ágúst 2026 þar sem sótt er um að breyta innra skipulagi og taka í notkun áður óskráða fermetra í kjallara.



Loftmynd og kort af Bleikjukvísl 5



Séð á húsið á Bleikjukvísl 5

Skipulag í gildi

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. aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Bleikjukvísl 5 borgarhluta 7 Árbæ og er hluti af íbúðarsvæði 44 Ártúnsholti.



Bleikjukvísl 5 á aðalskipulagsupprætti



Bleikjukvísl 5 á gildandi deiliskipulagsupprætti

Í gildi er hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt, samþykkt í borgarráði 11. október 2019 tók gildi í nóvember 2019. Skilmálaeining 7.1.8.ÍB fjallar um Bleikjukvísl 5.

Í almennum ákvæðum hverfisskipulags fyrir skilmálaeininguna stendur m.a.:

- Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirfærast í hverfisskipulag.
- Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirfærðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirfærast, gilda samþykktir aðalupprættir.

	Byggingarmagn skv. eldra dsk	Húsagerð skv. eldra dsk	Byggingarmagn skv.fasteignaskrá	Mismunur á byggingarmagni
Bleikjukvísl 5	242 m ²	A4	391 m ²	-156 m ²



Sundurliðun á byggingarheimildum fyrir húsagerð A-4 samkvæmt eldra deiliskipulagi
Einbýlishús á einni hæð með bílskúr í byggingarreit B

Byggingarreitur A (5,4 x 15 m)	81 m ²
Byggingarreitur B, bílskúr (16 x 4,8 m)	76,8 m ²
Byggingarreitur C, garðhús (5,4 x 7,8 m)	42,1 m ²
Tengigangur E, milli aðalhúss og garðhúss	16,2 m ²
Garðhús / útskot utan byggingarreits	18 m ²
Hámarks byggingarmagn lóðar samtals	234,1 m ²

Hæðir húsa og hæðarfjöldi

- Einnar hæðar.
- Hámarkshæð á þaki kemur fram á mæliblaði.
- Kjallari heimilaður undir aðalhúsi þar sem landhalli og aðstæður leyfa.

Þakgerð

- Stallað mænispak.
- Þakhalli aðalhúss 15–20 gráður, sami þakhalli á garðhúsi.
- Þak yfir hluta A hallar að inngarði. Þak yfir hluta B hallar í gagnstæða átt við þak yfir hluta A.
- Þak garðhúss/bílskúrs (C) hallar að inngarði.
- Þak tengibyggingar (E) skal vera lágrest.

Annað

- Vinkilhús.
- Umfram byggingarmagn skýrist yfirleitt af kjallara.

Í 7. kafla hverfisskipulagsins er fjallað um viðbótarheimildir. Eingöngu fjallað um viðbyggingar og ofanbyggingar í viðbótarheimildum. Þar kemur fram að hámarks byggingarmagn á lóðinni er **281 m²** og nýtingarhlutfall 0,43.

Um kjallara stendur skrifað í skipulagi

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið ss. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Um ósamþykktar framkvæmdir stendur

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er 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. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Um útfærslu lóða stendur

Almennt gildir um útfærslu lóða að gætt sé í hvívetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítils háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

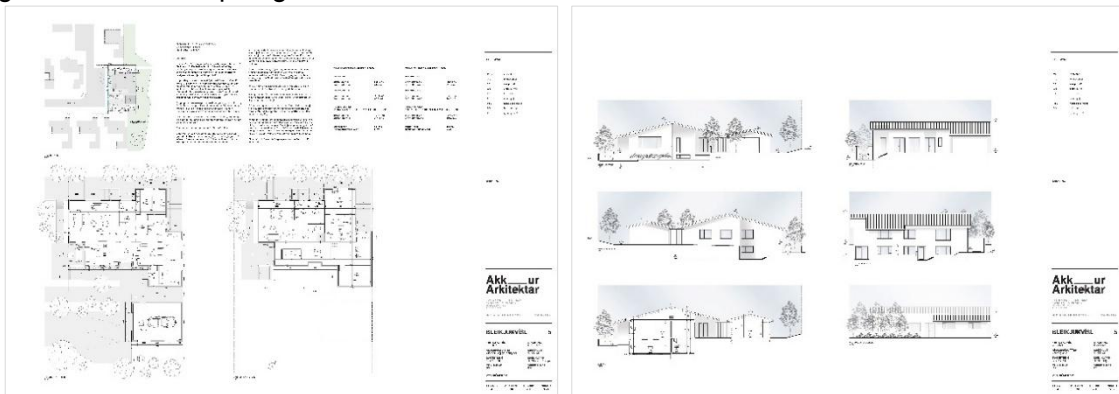
Heimilt er að útbúa niðurgrafna verönd við hús þar sem aðstæður leyfa. Niðurgrafin verönd má ekki fara nær lóðamörkum en 3 metra og þarf að vera innan byggingarreits. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara, sbr. skilmála um kjallara.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Umsögn

Húsið á lóð Bleikjukvísl 5 er steinsteypt einbýlishús, byggt árið 1983 eftir teikningum Ágústs Þórðarsonar byggingarfræðings. Árið 1986 voru samþykktir aðaluppdrættir þar sem heimilað var að nýta hluta af óuppfylldu rými hússins sem kjallara.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort byggingarleyfisumsókn sé í samræmi við gildandi hverfisskipulag.



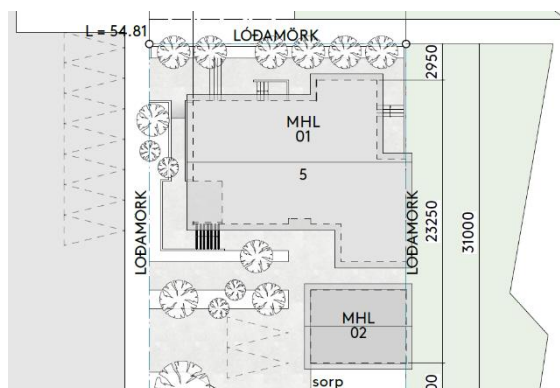
Innsendir aðaluppdrættir með erindinu. Auk teikninga var lögð inn skráningartafla.

Byggingingarlýsing í byggingarleyfisumsókn hefst á orðunum „Um er að ræða tveggja hæða einbýlishús ásamt bílskúr að Bleikjukvísl 5, 110 Reykjavík.“ Samkvæmt gildandi hverfisskipulagi er einungis heimilt að vera með einbýlishús á einni hæð á Bleikjukvísl 5.

Árið 1986 var gefið út byggingarleyfi fyrir að nýta hluta af óuppfylldu rými undir húsinu sem kjallara. Kjallarar eru heimildir þar sem aðstæður leyfa. Um útfærslu og nýtingu kjallara segir í gildandi hverfisskipulagi „Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið ss. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara.“

Náttúrulegur landhalli í lóðinni er mjög lítil, sbr. hæðarblað. Í byggingarleyfisumsókn er óskað eftir að það verði grafið frá þremur hliðum hússins og möguleiki á að setja innganga í kjallara og litla verönd við þá. Ekki er heimilt að grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar skv. gildandi hverfisskipulagi og eingöngu frá einni hlið hússins. Í tillögu er gengið það langt að grafa frá lóðarmörkum að aðliggjandi borgarlandi. Slíkt er ekki heimilt.

Þegar innsendar teikningar eru bornar saman við teikningar frá 1986, sést að lagðar eru til miklar breytingar á sýnd og byggingarmagni hússins. Núverandi byggingarmagn hússins 294m² er hærra en það sem heimilt er í hverfisskipulagi fyrir alla lóðina, þ.e. 281 m² fyrir bæði hús og bílskúr. Óskað er eftir að byggingarmagn lóðarinnar verði 405,2 m². Það er langt umfram það sem heimilt er í hverfisskipulagi.



Afstöðumynd í byggingarleyfisumsókn sýnir að grafið er frá 3 hliðum hússins, austur-, norður- og vesturhliðum þess. Á sumum stöðum er grafið alveg út að lóðarmörkum.



Ásýnd vesturhliðar Bleikjukvíslar 5 í samþykktum aðaluppdráttum frá 1986.



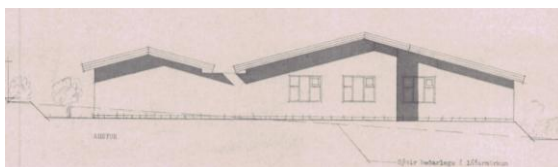
Ásýnd vesturhliðar Bleikjukvíslar 5 í innsendum teikningum í byggingarleyfisumsókn



Ásýnd norðurhliðar Bleikjukvíslar 5 í samþykktum aðaluppdráttum frá 1986.



Ásýnd norðurhliðar Bleikjukvíslar 5 í innsendum teikningum í byggingarleyfisumsókn



Ásýnd austurhliðar Bleikjukvíslar 5 í samþykktum aðaluppdráttum frá 1986.



Ásýnd austurhliðar Bleikjukvíslar 5 í innsendum teikningum í byggingarleyfisumsókn

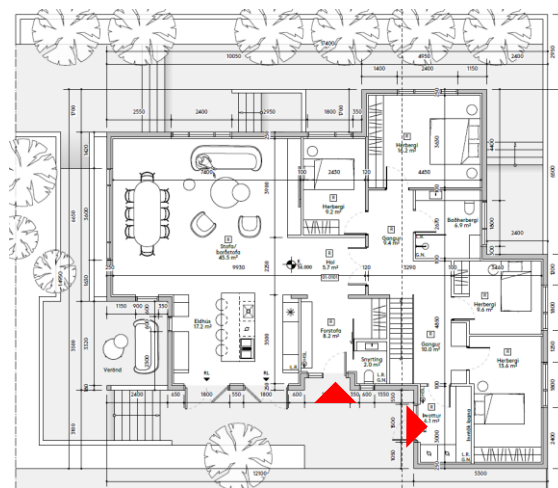


Ásýnd suðurhliðar Bleikjukvíslar 5 í samþykktum aðaluppdráttum frá 1986.

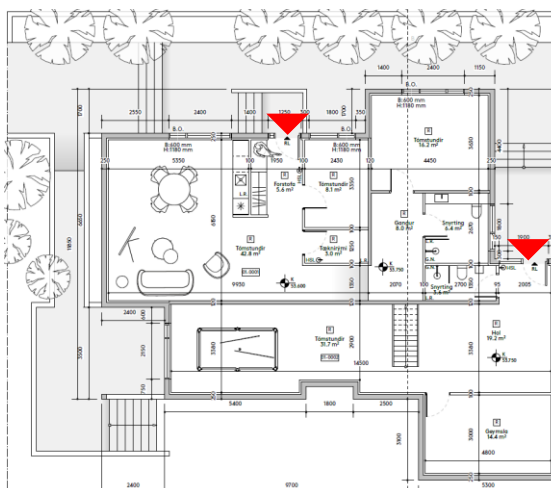


Ásýnd suðurhliðar Bleikjukvíslar 5 í innsendum teikningum í byggingarleyfisumsókn

Ekki er heimilt að grafa svo mikið frá húsinu. Í innsendum teikningum er grafið of nálægt lóðamörkum, utan byggingarreits og of djúpt í lóðina.



Grunnmynd aðalhæðar



Grunnmynd kjallara.



Heimilt er þar sem aðstæður leyfa að hafa 1 aukaíbúð í sérbýli skv. hverfisSKIPULAGI. Í innsendum teikningum eru búið að teikna 2 sérinnganga í kjallara, inn í rými sem öll kallast „Tómstundir“. Mikilvægt er að sækja rétt um breytingar, þ.e. að þær séu að sýna um hvað er sótt og uppfylli skipulagslegar kröfur og kröfur í byggingarreglugerð.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við breytingar á innra skipulagi á aðalhæð og síkkun glugga við eldhús.

Eftirfarandi atriði eru ekki í samræmi við hverfisSKIPULAG

- Samkvæmt gildandi hverfisSKIPULAGI er hámarks byggingarmagn á lóðinni 281 m². Óskað er eftir byggingarmagni 405,2 m² fyrir alla lóðina. Samkvæmt fasteignaskrá er núverandi byggingarmagn lóðarinnar 394 m².
- Ekki er heimilt að grafa svo mikið frá húsinu eins og gert er í byggingarleyfisumsókn. Í sneiðingum er mikilvægt að sýna lóðamörk og landhæð aðliggjandi lands og gera sneiðingu í u.þ.b. 2 metra út fyrir lóðamörk. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara.
- Í hverfisSKIPULAGI er gert ráð fyrir einbýlishúsi á 1 hæð á lóðinni. Með því að grafa svo mikið frá húsinu, má líta svo á að húsið sé orðið 2 hæðir.

Niðurstaða

- Laga þarf byggingarleyfisumsókn að gildandi hverfisSKIPULAGI.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt og verkefnastjóri