Reykjavík, 03. nóvember 2026
USK26090305

**Gunnarsbraut 40 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa**

Lögð fram fyrirspurn Kristjáns Svans Kristjánssonar, dags. 18. september 2026, um breytingu á hverfisskipulagi Háteigshverfis, hverfi 3.1 í Hlíðunum, sem felst í aukningu á nýtingarhlutfalli og fjölgun íbúða í húsinu með sér fastanúmeri.



*Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*




*Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.*



*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 Gunnarsbraut 40 borgarhluta 3 og er hluti af íbúðarsvæði

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi sem tók gildi 6.september 2024 með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda. Gunnarsbraut 40 tilheyrir skilmálaeiningu 3.1.1 Norðurmýri – suður.

**Umsögn**

Húsið við Gunnarsbraut 40 er steinsteypt hús með valmaþaki teiknað af Arnbirni Þorkelssyni og reist 1944.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á portbyggðu risi og uppskiptingu eigna.

Í gildandi hverfisskipulagi fyrir Háteigshverfi kemur fram að heimilt sé að hækka þak og mesta hæð þaks má vera 3,6m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

**Sjá leiðbeiningar**
↗ **Þakbreytingar**

Reykjavík

Hvað varðar uppskiptingu eigna kemur fram í gilandi hverfisskipulagi Háteigshverfis að heimilt sé að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir. Samþykki allra meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir

3.1.1 - Norðurmýri - suður

á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsílátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

**Sjá leiðbeiningar**
↗ **Fjölgun íbúða**

**Niðurstaða**

- Neikvætt er tekið í að auka nýtingarhlutfall lóðarinnar svo að hægt sé að portbyggja ris.
- Jákvætt tekið í að fjölga íbúðum.

*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**

Britta Magdalena Ágústsdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík