



Reykjavík, 13. október 2026  
USK26080271

## Hjallavegur 30 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Hannesar Tómassonar, dags. 20. ágúst 2026, um breytingu á deiliskipulagi Sundanna, reita 1.3 og 1.4 vegna lóðarinnar nr. 30 við Hjallaveg, sem felst í stækkun hússins til suðurs, samkvæmt skissum, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af kortasjá já.is

### 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 Hjallavegi 30 borgarhluta 4. Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB24 – Laugarás.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Sundin, reitur 1.2 – 1.4, samþykkt í borgarráði 10. nóvember 2005 ásamt síðari breytingum.

### Umsögn

Húsið á lóð nr. 30 við Hjallaveg er tveggja hæða holsteinshús með tveimur íbúðum, byggt árið 1949 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort vinna megi breytingu á deiliskipulagi til að stækka byggingarreit lóðarinnar til suðvesturs fyrir nýrri viðbyggingu við samþykta viðbyggingu á norðvesturhorni lóðarinnar.

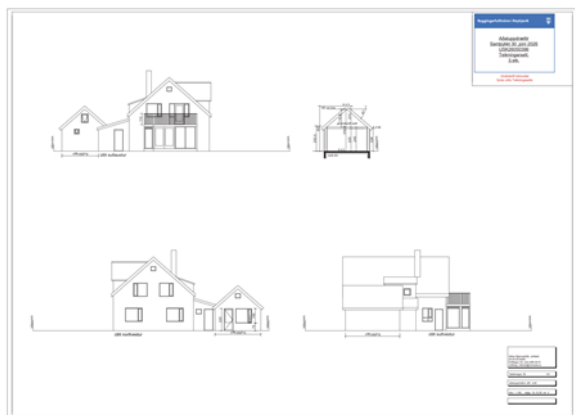
Byggð á svæðinu er fremur blönduð, bæði hvað varðar stærð, byggingarefni og ástand húsa. Elstu húsin á svæðinu eru frá árinu 1941 og flest húsanna voru byggð á árunum fyrir 1950. Flest húsanna voru upphaflega einbýlishús, en í mörgum þeirra hafa svo verið samþykktar tvær og jafnvel fleiri íbúðir. Talsvert er um að byggt hafi verið ofan á hús eða viðbyggingar reistar. Bílgeymslur eru víða á lóðarmörkum en byggingarreitir fyrir bílgeymslur voru á flestum lóðanna í upphaflegu skipulagi svæðisins. Nokkuð er um að óleyfisbyggingar séu á lóð, viðbyggingar, skúrar og gróðurhús. Markmið deiliskipulagsins eru að stuðla að hæfilegri endurnýjun og uppbyggingu á svæðinu á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er og að húseigendum verði gert kleift að stækka, byggja ofan á hús, eða eftir aðstæðum, reisa ný hús á lóðum sínum.



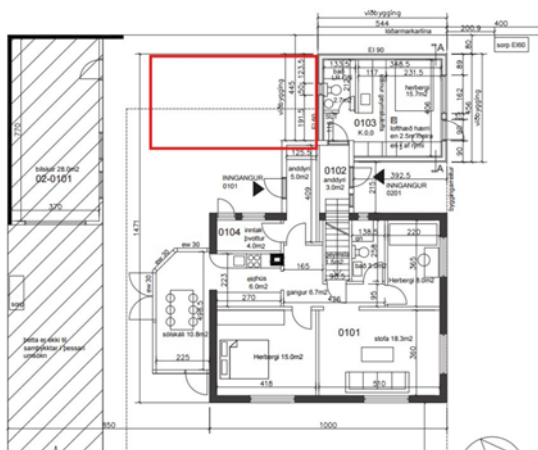
Reykjavík



Breyting á deiliskipulagi fyrir Sundin, reitur nr. 1.3 – 1.4., vegna stækkun byggingarreits lóðarinnar við Hjallaveg 30, var samþykkt í borgarráði þann 3. ágúst 2023 og auglýst gildistaka breytingarinnar í B-deild stjórnartíðinda þann 18. október 2023.



30. júní 2026 voru samþykkt byggingaráform um 23.4 m<sup>2</sup> viðbyggingu á norðvesturhorni lóðarinnar.



Skissa meðfylgjandi þessar fyrirspurn sýnir hvar á lóðinni er fyrirhugað að stækka byggingarreit vegna nýrrar viðbyggingar.



Í breytingu á deiliskipulagi fyrir Sundin, reitur nr. 1.3 – 1.4, vegna stækkunar á byggingarreit lóðarinnar við Hjallaveg 30 segir m.a. í greinargerð:

Breytingin á deiliskipulaginu felst í því að byggingarreitur fyrir Hjallaveg 30 er stækkaður til vesturs, fyrir viðbyggingu sem mun nýtast íbúð á annarri hæð (Fasteignanúmer F2017900, íbúð 01 0201). Viðbyggingin getur verið allt að 25 m<sup>2</sup> að stærð og 4,5 metrar að hæð. Að öðru leyti gilda aðrir skilmálar fyrir lóðina, svo sem nýtingarhlutfall eða hæð bygginga.

Hámarksnýtingarhlutfall lóða á svæðinu er 0,5 en nýtingarhlutfall lóðarinnar við Hjallaveg 30 er skráð 0,34 í skilmálatöflu fyrir svæði 9 í deiliskipulagi. Í skráningartöflu samþykktra aðaluppdráttar vegna viðbyggingu fyrir íbúð 01-0201 er nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,37 eftir breytingar.

Í fyrirspurn kemur ekki fram fyrir hvað fyrirhuguð viðbygging yrði nýtt eða hvers vegna aukið byggingarmagn rúmast ekki innan núverandi byggingarreits.

| Skilmálatafla - svæði 9 til 12 |                        |                       |                       |                  |                        |                        |                        |                                              |                    |                      |              |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Svæði 9                        |                        |                       |                       |                  |                        | Deiliskipulagstillaga  |                        |                                              |                    |                      |              |
|                                | Núverandi ástand:      |                       |                       |                  |                        |                        | Deiliskipulagstillaga: |                                              |                    |                      |              |
|                                | Stærð lóðar            | Heildistærð hús á lóð | Fjöldi lóða á svæði 9 | Nýtingarhlutfall | Þykkt                  |                        | Stærð lóðar            | Heildistærð hús á lóð eftir stækkun - hámark | Þykkt á lóð - m.m. | Nýtingarhlutfall     | Athugasemdir |
| Kambavegur 17                  | 521.8 m <sup>2</sup>   | 263.2 m <sup>2</sup>  | 2                     | 0.50             |                        | 521.8 m <sup>2</sup>   | 263.2 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               | brúðfókur fullnýttur |              |
| Kambavegur 19                  | 517.3 m <sup>2</sup>   | 266.6 m <sup>2</sup>  | 2                     | 0.50             |                        | 517.3 m <sup>2</sup>   | 266.6 m <sup>2</sup>   | 3                                            | 0.50               | brúðfókur fullnýttur |              |
| Kambavegur 21                  | 517.3 m <sup>2</sup>   | 321.8 m <sup>2</sup>  | 2                     | 0.62             |                        | 517.3 m <sup>2</sup>   | 321.8 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.62               | brúðfókur fullnýttur |              |
| Kambavegur 23                  | 482.0 m <sup>2</sup>   | 431.8 m <sup>2</sup>  | 3                     | 0.90             |                        | 482.0 m <sup>2</sup>   | 431.8 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.90               | brúðfókur fullnýttur |              |
| Kambavegur 23*                 | 35.0 m <sup>2</sup>    | 35.0 m <sup>2</sup>   | 0                     | 1.00             |                        | 35.0 m <sup>2</sup>    | 35.0 m <sup>2</sup>    | 0                                            | 1.00               | spennistöð           |              |
| Kambavegur 25                  | 517.0 m <sup>2</sup>   | 364.7 m <sup>2</sup>  | 3                     | 0.78             |                        | 517.0 m <sup>2</sup>   | 364.7 m <sup>2</sup>   | 3                                            | 0.78               | brúðfókur fullnýttur |              |
| Kambavegur 27                  | 515.3 m <sup>2</sup>   | 166.4 m <sup>2</sup>  | 1                     | 0.33             |                        | 515.3 m <sup>2</sup>   | 257.7 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               |                      |              |
| Ásvegur 10                     | 523.8 m <sup>2</sup>   | 264.9 m <sup>2</sup>  | 2                     | 0.56             |                        | 523.8 m <sup>2</sup>   | 264.9 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.56               | brúðfókur fullnýttur |              |
| Hjallavegur 30                 | 524.0 m <sup>2</sup>   | 180.3 m <sup>2</sup>  | 1                     | 0.34             |                        | 524.0 m <sup>2</sup>   | 262.0 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               |                      |              |
| Hjallavegur 32                 | 585.0 m <sup>2</sup>   | 185.2 m <sup>2</sup>  | 2                     | 0.32             |                        | 585.0 m <sup>2</sup>   | 262.5 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               |                      |              |
| Hjallavegur 34-36              | 1 055.0 m <sup>2</sup> | 293.2 m <sup>2</sup>  | 2                     | 0.28             |                        | 1 055.0 m <sup>2</sup> | 527.5 m <sup>2</sup>   | 0                                            | 0.50               |                      |              |
| Hjallavegur 38                 | 432.9 m <sup>2</sup>   | 141.8 m <sup>2</sup>  | 1                     | 0.33             |                        | 432.9 m <sup>2</sup>   | 216.5 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               |                      |              |
| Hjallavegur 40                 | 519.5 m <sup>2</sup>   | 152.6 m <sup>2</sup>  | 2                     | 0.29             |                        | 519.5 m <sup>2</sup>   | 259.8 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               |                      |              |
| Hjallavegur 42-44              | 1 034.5 m <sup>2</sup> | 363.7 m <sup>2</sup>  | 4                     | 0.35             |                        | 1 034.5 m <sup>2</sup> | 517.3 m <sup>2</sup>   | 4                                            | 0.50               |                      |              |
| Hjallavegur 46                 | 519.5 m <sup>2</sup>   | 281.0 m <sup>2</sup>  | 3                     | 0.54             |                        | 519.5 m <sup>2</sup>   | 281.0 m <sup>2</sup>   | 3                                            | 0.54               | brúðfókur fullnýttur |              |
| Hjallavegur 48                 | 519.5 m <sup>2</sup>   | 181.5 m <sup>2</sup>  | 1                     | 0.35             |                        | 519.5 m <sup>2</sup>   | 259.8 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               |                      |              |
| Hólavegur 11                   | 517.3 m <sup>2</sup>   | 192.4 m <sup>2</sup>  | 1                     | 0.37             |                        | 517.3 m <sup>2</sup>   | 258.7 m <sup>2</sup>   | 2                                            | 0.50               |                      |              |
| 9 336.7 m <sup>2</sup>         |                        |                       |                       |                  | 4 166.3 m <sup>2</sup> | 32                     | 24                     | 9 336.7 m <sup>2</sup>                       |                    |                      |              |
| meðalnýtingarhlutfall          |                        |                       |                       |                  | 0.45                   | meðalnýtingarhlutfall  |                        |                                              |                    |                      | 0.55         |

Skilmálatafla deiliskipulags fyrir lóðina Hjallaveg 30.

Ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað, þar sem fordæmi er fyrir breytingu á deiliskipulagi vegna viðbyggingar á lóðinni sem stendur nær lóðarmörkum en 3 metrar. Gögn meðfylgjandi fyrirspurnar eru ekki nægilega upplýsandi til að hægt sé að taka afstöðu til erindisins að fullu. Sýna þarf byggingar á aðliggjandi lóðum og umfang fyrirhugaðrar viðbyggingar. Þar sem að meðfylgjandi tillaga gerir ráð fyrir að fara út fyrir núverandi byggingarreit og viðbyggingin er staðsett nálægt lóðarmörkum og bílskýli á aðliggjandi lóð þarf að sýna með sannfærandi hætti að það hafi ekki neikvæð áhrif á aðliggjandi lóðir. Ath. að með tillögu að deiliskipulagi skal fylgja greining á skuggavarp, og gert grein fyrir hækkuðu nýtingarhlutfalli, ásamt samþykki meðlóðarhafa. Þar sem að fyrirhuguð viðbygging er nær lóðarmörkum en 3 metrar er ítrekað mikilvægi þess að uppfylla allar eldvarnir skv. byggingarreglugerð.

## Niðurstaða



Reykjavík



- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað.
- Ath. að með tillögu að deiliskipulagi skal fylgja greining á skuggavarpi, og gert grein fyrir umfangi viðbyggingar og hækkun nýtingarhlutfalli, ásamt samþykki meðlóðarhafa.
- Þar sem að fyrirhuguð viðbygging er nær lóðarmörkum en 3 metrar er ítrekað mikilvægi þess að uppfylla allar eldvarnir skv. byggingarreglugerð.

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**

Jarprúður Iðla Másdóttir

verkefnastjóri



**Reykjavík**