



Reykjavík, 1. september 2026
USK26070237

Hraunbær 109 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Jens Elís Gunnarssonar, dags. 14. júlí 2026, ásamt bréfi, ódags., og greinargerð, ódags., um að bæta við glugga á austurgafi hússins á lóð nr. 109 við Hraunbæ og stækka sérafnotaflöt fasteignar nr. 109G með því að fá landræmu meðfram austurhlið hússins, samkvæmt skissum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag Árbæjar



Götusýn

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 Hraunbæ 109G borgarhluta 7 Árbæ og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Árbæ, samþykkt í borgarráði 11. október 2019, með síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breytingum sem snúa að því að koma fyrir glugga á gafli hússins og skilgreina sérafnotareit meðfram austurhlið hússins.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að komið verði fyrir glugga á gafli hússins, sbr. skissur sem fylgja með fyrirspurninni. Eins og bent er á í fyrirspurn eru fordæmi fyrir gluggum á göflum raðhúsanna við Hraunbæ 109b-g og 111b-g. Lögð er áhersla á að nýr gluggi taki mið af núverandi glugga á neðri hæð til að raska ekki formum og hlutföllum í húsinu, sbr. skilmála og [leiðbeiningar](#) hverfisSKIPulags um útlitsbreytingar og viðhald.

13. Útlitsbreytingar og viðhald

- Við allar útlitsbreytingar og viðhald skal taka tillit til og raska sem minnst frumgerð húss og sérkennum þess, s.s. formum og hlutföllum, gluggum og gluggasetningu, inngöngum, áferð, efnisvali, litum og mynstrum.

Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar



Reykjavík



Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum og þar sem um fjöleignahús er að ræða þarf samþykki allra meðeigenda fyrir framkvæmdinni að fylgja byggingarleyfisumsókn.

Sérafnatafletir við raðhús og fjölbýlishús eru ekki skilgreindir í skipulagi. Núverandi sérafnatafletir við húsin eru merktir á aðaluppdráttum sem samþykktir eru hjá byggingarfulltrúa og eru að öllum líkindum ávarpaðir í eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Breytingar á sérafnataflötum eru því fyrst og fremst samkomulagsatriði milli allra lóðarhafa sem staðfesta má í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Ef sýna á breyttan sérafnataflöt á aðaluppdráttum með byggingarleyfisumsókn þarf þess vegna að sýna fram á samþykki allra meðlóðarhafa og gera breytingu á eignaskiptayfirlýsingu.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.
- Sækja þarf um byggingarleyfi.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki löggð 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