



Reykjavík, 3. febrúar 2026
USK25110166

Hverafold 37 – vegna byggingarleyfis

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. febrúar 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. desember 2025 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að útgrafin rými á 1. hæð hafa verið tekin í notkun og til að breyta innra skipulagi, færa eldhús og gera nýja útganga úr baðherbergjum í einbýlishúsi á lóð nr. 37 við Hverafold.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag.



Götumynd tekin af 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 við Hverafold 37 borgarhluta 8. Grafarvogur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB49 – Foldir.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag Foldahverfis, samþykkt í borgarráði 1. janúar 1984 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 37 við Hverafold er einbýlishús byggt árið 1987 skv. fasteignaskrá.

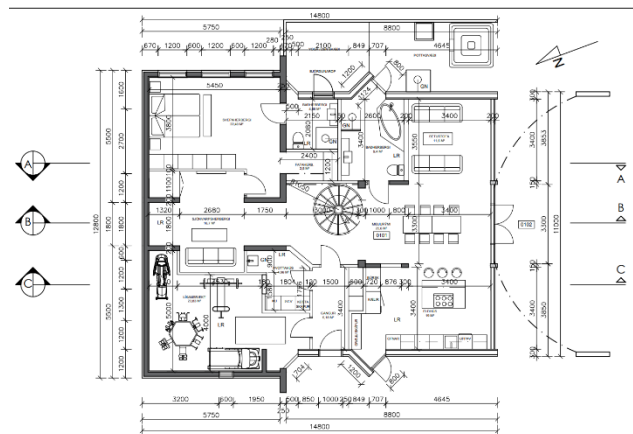
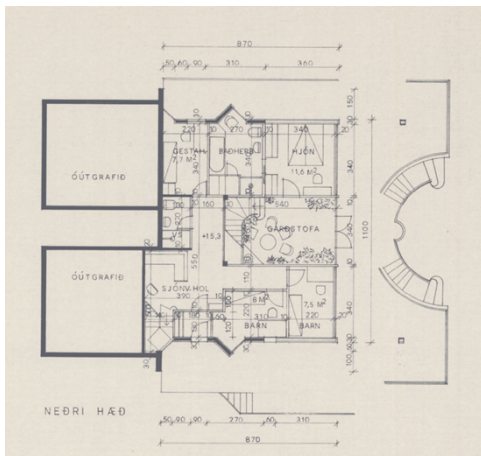
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn fyrir breytingum innanhús ásamt breytingu á deiliskipulagi til að fá heimild til að nýta áður óuppfyllt rými í norðurhlutahússins.

Skv. skipulagsgreinagerð deiliskipulags Foldahverfis er Hverafold 37 á svæði þar sem eru að finna húsgerðir E - 2 og E - 3. Í kafla 1.1.9. segir um einbýlishús E - 2:

Innan byggingarreita er heimilt að reisa einbýlishús á 1 1/2 - 2 hæðum ásamt bílgeymslu. Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200 m² brúttó og leyfilegt gólfplatarmál hússins er 300 m² brúttó. Mesta hæð húss yfir uppgefna plötuþæð er sýnd á skýringarmyndum. Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsinu að grunnfleti allt að 70 m² auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlíta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarhluta. Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.



Reykjavík



Mynd til hægri sýnir grunnmynd neðri hæðar eins og hún var upphaflega hönnuð árið 1984. Mynd til vinstri er tekin úr aðaluppdráttum byggingarleyfisumsóknar og sýnir hvernig áður óútgrafin rými skulu nýtt.

Í byggingarlýsingu á aðaluppdráttum fyrir einbýlishúsið við Hverafold 37, sem samþykktir voru á fundi byggingarnefndar árið 1984, segir að samanlagt gólfflatarmál fyrir húsið sé 232 m² brúttó. Skv. skráningartöflu á aðaluppdráttum byggingarleyfisumsóknar er heildarbrúttóflötur hússins 305,7 m² eftir breytingar. Ljóst er að breytingar þessar samræmast ekki gildandi deiliskipulagi.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið að svo stöddu þar sem að það samræmist ekki gildandi deiliskipulagi. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt sé um óverulega breytingu á deiliskipulagi til að auka leyfilegt gólfflatarmál hússins í 305,7 m² brúttó. Sótt er um deiliskipulagsbreytingu í gegnum „mínar síður“ á vef Reykjavíkurborgar, www.reykjavik.is.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðla Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík