



Reykjavík, 16. september 2025
USK25060189

Lönnarbrunnur 13 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. júlí 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. júlí 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja staðsteypt tveggja hæða tvíbýlishús með aukaíbúð í kjallara á lóð nr. 13 við Lönnarbrunn.



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 á Lönnarbrunni 13 borgarhluta 10 Grafarholt - Úlfarsárdalur og er hluti af íbúðarsvæði, í B58 Úlfarsárdalur

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, samþykkt 3. október 2017, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Lóð nr. 13 við Lönnarbrunn er óbyggð en verið er að fara í uppbyggingu húsnæðis á lóðinni. Heimilað er í deiliskipulagi að byggja ein- eða tvíbýli á lóðinni. Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa vegna erindisins.

Skv. aðaluppdráttum er búið að gera aukaíbúð í kjallara en slíkt er ekki heimilt. Að auki eru tröppur utan byggingarreits en í deiliskipulagi eru gerðar kröfur um að tröppur upp í íbúð á annarri hæð séu í gegnum forstofu á fyrstu hæð og upp stiga sem er innanhúss. Fordæmi er fyrir breytingu á deiliskipulagi til að heimila tröppur utanhúss við Lönnarbrunn 15.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. nóvember 2025 er fjallað um hvort að heimilað yrði að nýta rými í kjallara í stað þess að fylla í sökkla vegna halla og þrengsla á lóðinni. Ekki voru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að nýta mætti kjallarann en þó voru gerðar skipulagslegar athugasemdir um að þar yrði aukaíbúð. Í umsögn var einnig fjallað um að ekki yrði gerð krafa um breytingu á deiliskipulagi vegna nýtingar kjallarans og tilheyrandi hækkun á nýtingarhlutfalli lóðarinnar þar sem að um óverulett frávík, sbr. 3. mgr. 43.



Reykjavík



skipulagslaga væri að ræða. Þó er ástæða til þess að breyta deiliskipulagi ef að það á einnig að fá að vera með utánálggjandi tröppur inn í íbúð á annarri hæð.

Bent er á að gera þarf grein fyrir bílskýli þegar nýtingarhlutfall er reiknað enda fellur það undir skilgreiningu B-rýma.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið. Erindið samræmist ekki gildandi deiliskipulagi.
- Lagt er til að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi, eins og hefur t.d. verið gert fyrir lðunnarbrunn 15, en þar hafa verið gerðar sambærilegar breytingar og sýndar eru á aðaluppdráttum Úti og Inni arkitekta, dags. 10. júní 2025.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri



Reykjavík