



Reykjavík, 11. september 2025
USK25060380

Íðunnarbrunnur 7 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. júlí 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 29. júlí 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja tveggja hæða tvíbýlishús úr krosslímdum timbureiningum, einangrað og klætt að utan með timbur- og málmklæðningu á lóð nr. 7 við Íðunnarbrunn.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

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 í Íðunnarbrunni 7 borgarhluta 9. Grafarholt - Úlfarsárdalur og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal, samþykkt í borgarráði 3. október 2007, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að byggja tveggja hæða tvíbýli á lóðinni að Íðunnarbrunni 7. Meðfylgjandi eru uppdrættir Gunnars Bergmanns Stefánssonar, dags. 16. júní 2025.



Reykjavík



Heimilað er að byggja á lóðinni ein – eða tvíbýli, uppdrættir sýna tvíbýli. Þar sem minni íbúð er á neðri hæð en sú efri stærri.

Bent er á að ekkert B-rými er sýnt í skráningartöflu en þó telst skýli yfir bílum vera B- rými en B merkir lokað rými að ofan en opið á hliðum að hluta eða öllu leyti. Þetta tekur til nýtingarhlutfalls lóðarinnar. Miðað við skráningatöflu er heildarflatarmál hússins 280.4 m². Skv. deiliskipulagi má hámarksstærð hússins vera 280 m² með bílageymslu. Ljóst er því að umrædd framkvæmd fer yfir hámarksbyggingarmagn sem heimilað er í deiliskipulagi.

Að auki er bent á að svalir úr alrými á annarri hæð fara út fyrir byggingarreit en þó ekki umfram það magn sem svalir mega skaga út frá byggingarreit skv. skilmálum deiliskipulagsins. Utanáliggjandi tröppur og skyggni yfir þeim eru ekki í samræmi við deiliskipulag en í skilmálum deiliskipulags segir að aðkoma að íbúð á efri hæð skal vera á neðri hæð um forstofu og innanhússtiga.

Götuheiti	Húsaerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsn. m. bílag.	Nhlíf. lóðar með bílag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
lönnarbrunnur							
Hús nr. 1-3	Parhús	2	780	520	0,67	2	4
Hús nr. 5	tvíbýlishús/einbýlishús	2	319	280	0,88	2	3
Hús nr. 7	tvíbýlishús/einbýlishús	2	327	280	0,86	2	3
Hús nr. 9	tvíbýlishús/einbýlishús	2	444	280	0,63	2	3
Hús nr. 11	tvíbýlishús/einbýlishús	2	323	280	0,87	2	3
Hús nr. 13	tvíbýlishús/einbýlishús	2	423	280	0,66	2	3
Hús nr. 15	tvíbýlishús/einbýlishús	2	357	280	0,78	2	3
Hús nr. 17-19	Parhús	2	768	520	0,68	2	4
Samtals			3.741	2.720	0,73	16	26

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem það samræmist ekki deiliskipulagi, sbr. umsögn hér að ofan. Leysa skal útfærslu hússins í samræmi við gildandi deiliskipulag.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri



Reykjavík