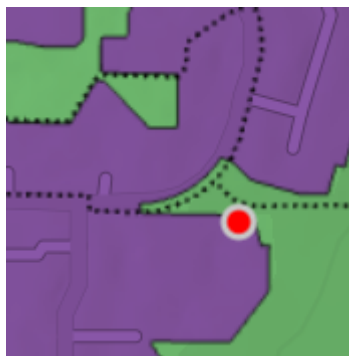




Reykjavík, 25. ágúst 2026
USK26030165

Klapparberg 23 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna viðbyggingar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2026 var lögð fram fyrirspurn Bjarka Más Sveinssonar vegna viðbyggingar við Klapparberg 23.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag.



Götumynd 2025 (ja.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 borgarhluta Breiðholts og er hluti af íbúðarsvæði ÍB42 – Hólar.

HverfisSKIPulag: Í gildi er HverfisSKIPulag Efra-Breiðholts, samþykkt í borgarráði 9. desember 2021 ásamt síðari breytingum.

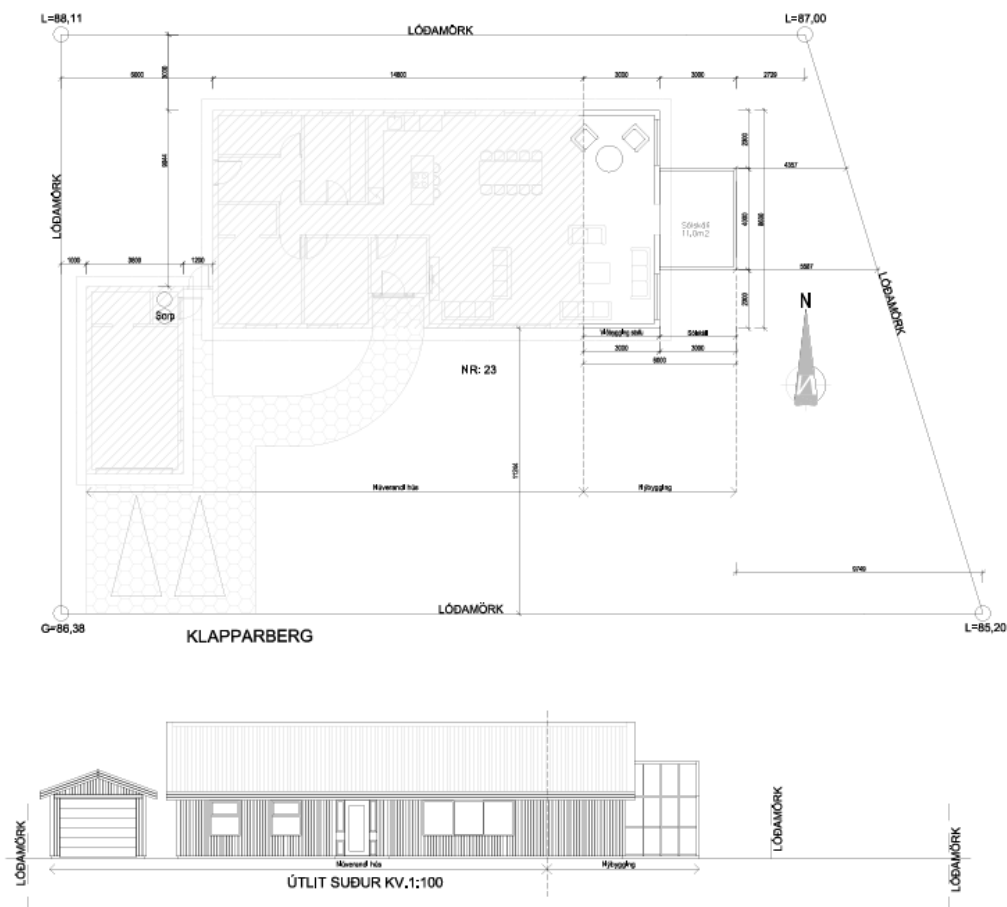
Umsögn

Húsið á lóð nr. 23 við Klapparberg er einbýlishús á einni hæð, byggt árið 1981 eftir teikningum Sveins G.Sveinssonar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að byggja við húsið 37,8 m². Gert er ráð fyrir að að lengja stofu til austurs um 3 m og byggja sólskála við gafl hússins. Hús er með aðskildum bílskúr á lóð, íbúð er 122,9 m² og bílskúr 28,1 m² eða samtals 151 m². Með stækkun verður heildarbyggingarmagn lóðarinnar 188,8 m².



Reykjavík



Uppdráttur með fyrirspurn, dags. 8. mars 2026

Í skilmálatöflu hverfisskipulags kemur fram að heimild sé fyrir viðbyggingu við Klapparberg 23, allt að 40 m² (A-rými) og allt að 6 m² (B rými). Heimilað byggingarmagn innan lóðarinnar er 197 m². Eftirfarandi skilmálar eru úr hverfisskipulaginu og eiga við lóð Klapparbergs 23:

Viðbótarbyggingaheimildir

SL	Stærð lóðar í m ²
BE	Byggingarmagn skv. eldra deiliskipulagi í m ²
NE	Nýtingarhlutfall skv. eldra deiliskipulagi
VA	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – A rými í m ²
VB	Hámarks viðbótarbyggingarmagn – B rými í m ²
NN	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð
BN	Nýtt hámarks byggingarmagn á lóð í m ²
T	Takmarkaður byggingarreitur
A	Aðalbyggingarreitur
*	Óstaðfest tala

Heimilisfang	SL	BE	NE	VA	VB	NN	BN
T Klapparberg 23	739	151	0.2	40	6	0.27	197
T Klapparberg 25	576	228	0.4	40	6	0.48	274
T Klapparberg 27	618	220	0.36	40	6	0.43	266
T Klapparberg 29	595	227	0.38	40	6	0.46	273
T Klapparberg 3	586	238	0.41	40	6	0.48	284
T Klapparberg 31	652	206	0.32	40	6	0.39	252
T Klapparberg 4	594	244	0.41	40	6	0.49	290
T Klapparberg 5	584	211	0.36	40	6	0.44	257
T Klapparberg 6	579	240	0.41	40	6	0.49	286

Einbýlishús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll einbýlishús í skilmálaeiningunni og má hver viðbygging ekki vera stærri en 40 m² á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan. –Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.



Reykjavík



- *Við hönnun og útfærslu stakstæðs húss og ofaná- og viðbyggingar skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla.*
- *Viðbætur (viðbyggingar, ofanábyggingar og stakstæð hús á lóðum einbýlishúsa) skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfissskipulags um viðeigandi húsagerð.*
- *Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld, og skal fylgja leiðbeiningum hverfissskipulags þegar heimild er nýtt.*
- *Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.*

Fyrirhuguð viðbygging er því í samræmi við hverfissskipulag og heildarbyggingarmagn lóðarinnar fer ekki upp fyrir heimilað byggingarmagn í hverfissskipulagi. Bygging virðist vera innan byggingarreits í hverfissskipulagi en sýna þarf afmörkun hans á aðaluppdráttum. Viðbygging skal falla vel að efnisvali núverandi íbúðarhúss.

Niðurstaða

- Fyrirhuguð viðbygging 37,8 m² er í samræmi við heimildir hverfissskipulags.
- Sækja þarf formlega um byggingarleyfi vegna fyrirhugaðrar viðbyggingu.
- Sýna þarf byggingarreit skv. hverfissskipulagi á aðaluppdrætti.

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

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík