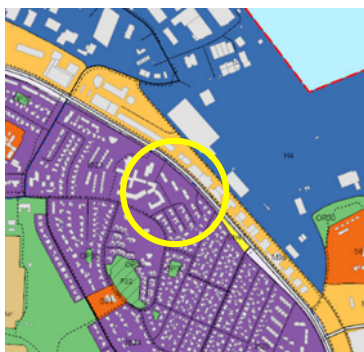




Reykjavík, 25. ágúst 2026
USK26060317

Norðurbrún - Kleppsvegur 66-76 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Félagsbústaða hf., dags. 18. júní 2026, ásamt greinargerð Noland arkitekta, dags. 4. júní 2026, um breytingu á deiliskipulagi Norðurbrúnar vegna lóðanna nr. 66-76 við Kleppsveg, sem felst í að bæta hæð ofan á fjölbýlishúsin, fjölga íbúðum og bæta aðgengi með lyftum og algildri hönnun, stækka byggingarreiti og breyta lóð við Norðurbrún, sem nú er skilgreind sem leiksvæði, þannig að þar verði heimiluð uppbygging þjónustuíbúða og annarra íbúða á vegum Félagsbústaða.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 tilheyra lóðirnar og byggingarnar við Kleppsveg 66-76 borgarhluta 4 Laugardal og eru á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Norðurbrún, samþykkt í borgarráði 19. nóvember 1963, með síðari breytingum. Engir skilmálar virðast fylgja skipulagsuppdrættinum fyrir fjölbýlishúsin.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hugmyndum Noland arkitekta fyrir Félagsbústaði um þróun og uppbyggingu á lóðum við Kleppsveg 66-76 og aðliggjandi lóð við Norðurbrún. Í greinargerð Noland kemur fram að skv. hugmyndunum sé gert ráð fyrir:

- viðbótarhæð á fjölbýlishúsin við Kleppsveg 66-76
- fjölgun íbúða og bættu aðgengi með lyftum og algildri hönnun
- stækkun byggingarreita til að bæta við nauðsynlegri stoðaðstöðu
- breytingu á lóð við Norðurbrún, sem nú er skilgreind sem leiksvæði, þannig að þar verði heimiluð uppbygging þjónustuíbúða og annarra íbúða á vegum Félagsbústaða

Í greinargerð Noland kemur fram að hugmyndirnar hafi verið próaðar í samráði við skipulagssvið borgarinnar í tengslum við fyrirhugað hverfisskipulag í Laugardal. Tillöguuppdrættir og skýringarmyndir í greinargerð Noland eru því mátaðir inn í nokkurskonar sniðmát fyrir skilmálaeiningu í hverfisskipulagi með umfangsmiklum



skilmálum. Nú er ljóst að ekki verður unnið hverfisSKIPULAG fyrir Laugardal í sömu mynd og gert hefur verið fyrir nokkra borgarhluta á undanförunum árum, og því þarf að vinna hefðbundnara deiliskipulag fyrir svæðið til að skilgreina nýja uppbyggingu og þróun.



Skýringarmynd Noland arkitekta

Viðbyggingarheimildir við núverandi fjölbýlishús

Í hverfisSKIPULAGI fyrir hverfin í Árbæ og Breiðholti voru víða veittar heimildir til að byggja viðbótarhæð á lyftulaus fjölbýlishús. Skilyrði er að um leið sé bætt við lyftu við húsin. Með hverfisSKIPULAGI fylgja leiðbeiningarit sem m.a. er ætlað að útfæra með nánari hætti ýmis atriði sem fram koma í skilmálum skipulagsins. Meðal annarra er leiðbeiningarit um [fjölbýlishús án lyftu](#) þar sem fjallað er um þessa heimild með ítarlegri hætti og hvaða atriðum þarf að huga að, m.a. aðstæðum á lóð, skuggavarpi, hönnun og ásjúnd o.s.frv.

Að mörgu leyti henta fjölbýlishúsin við Kleppsveg 66-76 vel fyrir slíka þróunarmöguleika. Hækkun bygginganna veldur ekki skuggavarpi á nálæga byggð og hefur takmörkuð áhrif á útsýnisskerðingu. Breytingin hefði ekki neikvæð áhrif á dvalarsvæði á lóðunum og aðgengi að íbúðum yrði bætt til mikilla muna auk þess sem aðgengi frá bílastæðum myndi batna þar sem gert er ráð fyrir að lyftustokkar gangi niður að bílastæðum sem standa nokkuð neðar en húsin.

Helstu neikvæðu áhrif breytinganna gætu orðið vegna breyttrar ásjúndar húsanna frá norðri þar sem komið væri fyrir lyftustokki og stigagangi, svalagöngum og stoðrymum við fót lyftustokkanna. Húsin eru móðernísk fjölbýlishús, byggð um miðjan sjöunda áratuginn, samræmd í útliti og með nokkuð hefðbundin stíleinkenni síns tíma. Taktföst gluggasetning með stórum gluggum í stigagöngum og útbyggðir inngangar með stóru skyggni eru meðal helstu útlitseinkenna húsanna. Óhjákvæmilega myndu breytingarnar raska upprunalegri framhlið húsanna þó nokkuð og því leggur skipulagsfulltrúi áherslu á að vandað verði til hönnunar breytinganna og virðing borin fyrir upphaflegri hönnun og samhenginu sem húsin standa í við umhverfi sitt og uppruna. Nánari umfjöllun er um þessi atriði í framangreindum leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS.

Samkvæmt sniðmyndum og skýringarmyndum Noland virðist gert ráð fyrir að grafið verði frá núverandi hálfniðurgrofnum kjöllum húsanna, að því er virðist til að útbúa þar nýjar íbúðir. Ásjúnd húsanna frá götu verður því fullar fimm hæðir. Ekki kemur fram í greinargerð Noland hvað gert er ráð fyrir mörgum nýjum íbúðum í húsunum eftir breytingar og hver heildarfjöldi íbúða getur orðið. Ekki kemur heldur fram hver áætluð



Reykjavík



bílastæðapörf er eftir breytingar eða hvort gert sé ráð fyrir að bílastæðum geti fjölgað. Þessi atriði þarf að ávarpa og leggja mat á við deiliskipulagsvinnu.

Bent er á að á mæliblaði fyrir lóðirnar eru merktar lagnakvaðir norðan við húsin þar sem fyrirhugaðir lyftustokkar og stoðrymi verða staðsettir. Hafa þarf samráð við eigendur lagna um kvaðirnar og mögulega tilfærslu á þeim vegna uppbyggingar.

Að lokum er bent á að göngutengingum innan lóðarinnar og út fyrir hana er nokkuð ábótavant, ekki síst til norðurs og austurs í átt að Kleppsvegi og Sæbraut. Eina göngutengingin til þessara átta er um akstursleið að bílastæðum. Gerð er krafa um að göngutengingar innan lóða og út fyrir þær verði teknar til endurskoðunar í vinnu við deiliskipulag fyrir lóðirnar í samræmi við samþykkt borgarhönnunarstefnu.

Nýbygging á óbyggðri lóð við Norðurbrún

Sunnan og suðvestan við lóðirnar nr. 70-72 og 74-76 við Kleppsveg er óbyggð lóð sem á gildandi mæliblaði er merkt sem leiksvæði barna. Leiksvæði á lóðinni við Kleppsveg 74-76 liggur að hluta inn á lóðina auk þess sem göngustígur liggur frá norðri til suðurs um lóðina vestanverða.

Lóðin er óstaðfest lóð, þ.e. henni hefur aldrei verið úthlutað til afnota eða nýtingar og engin þinglýst skjöl eru tengd henni. Ef fallast ætti á að byggt yrði á lóðinni þyrfti að gera sérstakan uppbyggingarsamning áður en lóðinni er úthlutað og veittar byggingarheimildir í skipulagi. Mikilvægt er að slík úthlutun fari fram með eðlilegum og gegnsæjum hætti og að umhverfis- og skipulagssvið hafi skýrt umboð til þess frá borgaryfirvöldum enda eru lóðir í landi borgarinnar verðmæt en takmörkuð auðlind. Skipulagsfulltrúi telur því ekki tímabært að taka afstöðu til þróunartillagna fyrir lóðina að svo stöddu.

Skipulagsfulltrúi hvetur til þess að atriði fyrirspurnarinnar verði aðskilin fyrir áframhaldandi skipulagsvinnu.

Niðurstaða

- Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að sótt verði um heimild til að vinna breytingu á deiliskipulagi fyrir fjölbýlishúsalóðirnar við Kleppsveg nr. 66-68, 70-72 og 74-76, til að skilgreina viðbótarbyggingarheimildir, í samræmi við tillögur Noland arkitekta.
- Ekki er talið tímabært að vinna skipulagstillögur fyrir óbyggða lóð við Norðurbrún að svo stöddu.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík