

Reykjavík, 2. desember 2025
USK25090250 (HS)

Langagerði 7 – Byggingarleyfisumsókn fyrir áður gerðum framkvæmdum

Á Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. október 2025 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum framkvæmdum þannig að bílastæðum er fjölgað, innra skipulagi hefur verið breytt, lokað hefur verið á milli hæða, inngöngum fjölgað og innréttaðar fimm íbúðir í einbýlishúsi á lóð nr. 7 við Langagerði.



Loftmynd og kort af Langagerði 7 og nágrenni.



Séð á húsið á Langagerði 7

Skipulag í gildi

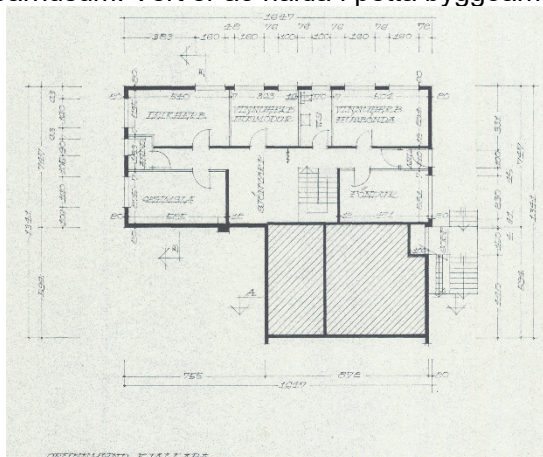
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Langagerði 7 í skilgreindri íbúðarbyggð ÍB36 Gerði – Endar.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

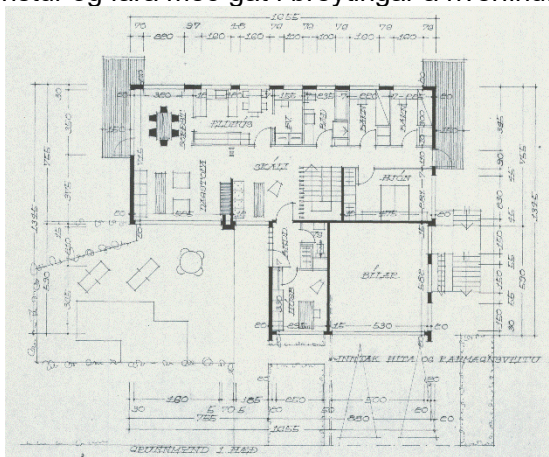
Umsögn

Byggingin á lóð nr. 7 við Langagerði er byggð eftir teikningum Kjartans Sveinssonar árið 1973, húsið er steinsteypt einbýlishús á 2 hæðum með áföstum bílskúr skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um leyfi fyrir áður gerðum breytingum þar sem einbýlishúsi og bílskúr er skipt í 5 minni íbúðir.

Smáíbúðahverfið var reist samkvæmt skipulagsupprætti frá 1951. Byggðin sjálf reis að mestu á árunum 1950-1957. Einkenni byggðarinnar er þéttleiki og lágreist byggð. Byggðin samanstendur af parhúsum og einbýlishúsum. Húsin eru í svipuðum hlutföllum innan hverrar götu fyrir sig. Byggðin er þétt og heildstæð þar sem lítill einbýlishús eru einkennandi ásamt parhúsum. Vert er að halda í þetta byggðarmynstur og fara með gát í breytingar á hverfinu.



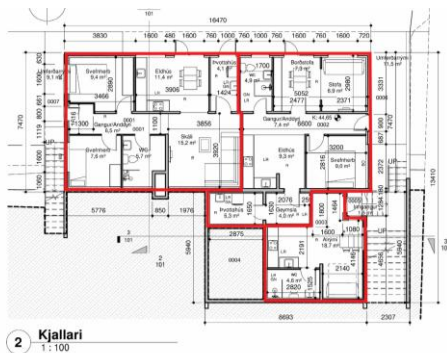
Grunnmynd kjallara í samþykktum aðaluppdráttum eftir Kjartan Sveinsson



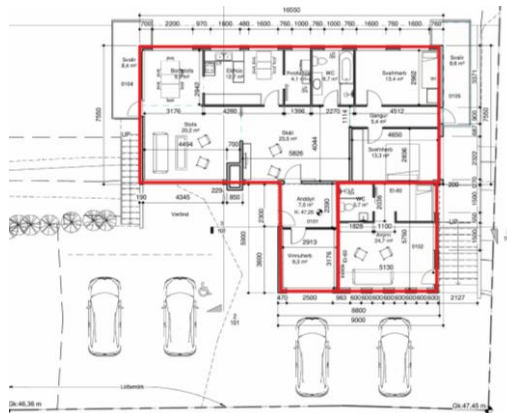
Grunnmynd 1. hæðar í samþykktum aðaluppdráttum eftir Kjartan Sveinsson



Reykjavík



*Grunnmynd kjallara í byggingarleyfisumsókn.
Verkefnastjóri skipulagsfulltrúa hefur sett inn
afmörkun á hverri íbúð.*



*Grunnmynd 1. hæðar í byggingarleyfisumsókn.
Verkefnastjóri skipulagsfulltrúa hefur sett inn
afmörkun á hverri íbúð.*

Innlagðar teikningar sýna miklar breytingar á innra skipulagi. Samfélag og heimili hafa þróast síðan samþykktir aðaluppdrættir voru lagðir inn á 8. áratugnum. Húsbóndaherbergi og herbergi fyrir fönður eru fátíð í nýjum byggingarleyfisumsóknum. Þegar húsið var hannað, voru að öllum líkindum tvö ung börn á heimilinu og svo vaxa þau úr grasi og húsið orðið of stórt fyrir foreldra. Við slíkar aðstæður er eðlilegt að fólk hugsi um mögulega afmörkun og uppstokkun svo stórs húss. Aftur á móti verða slíkar breytingar að uppfylla kröfur sem settar eru fram í lögum og reglugerðum. Það þarf að huga að brunavörnum, birtuskilyrðum o.s.frv. Þegar horft er á teikningarnar er augljóst að þar er margt ábótavant við þær og skipulag íbúðanna. Fæstar íbúðirnar uppfylla kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði og því er ekki hægt að fallast á fjölgun íbúða.

Það er algengt að samþykkja eina aukaíbúð í einbýlishúsum. Það kemur fyrir að samþykkt er að breyta einbýlishúsum í tvíbýli. Í þessu tilviki er um að ræða að breyta einbýlishúsi í 5 íbúðir sem ekki uppfylla lágmarkskröfur byggingarreglugerðar. Breytingin er einnig umfangsmikil fyrir nágrenni, og kallar á álag á aðliggjandi byggð og innviði. Ekki er hægt að fallast á slíkt.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að samþykkja að breyta einbýlishúsi í fjöleignahús fyrir 5 íbúðir, þar sem þær uppfylla ekki kröfur byggingarreglugerðar og valda miklu álagi á aðliggjandi byggð og innviði.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri

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.



Reykjavík