



Reykjavík, 25. ágúst 2026
USK26040364

Miðtún 2 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. ágúst 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. júlí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að hækka um eina hæð og byggja viðbyggingu við einbýlishús á lóð nr. 2 við Miðtún.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd (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 Miðtún 2 borgarhluta 4 og er hluti af íbúðarsvæði ÍB20 – Tún.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Túnahverfis, samþykkt í borgarráði 22. júlí 2010.

Umsögn

Miðtún 2 er eitt elsta húsið í hverfinu, forskalað timburhús, byggt 1941 og hannað af Guðmundi H. Þorlákssyni. Bílskúr innan lóðarinnar er einnig hannaður af Guðmundi og byggður 1957.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á fyrirhuguðum áformum um hækkun núverandi húss og viðbyggingu.



Reykjavík



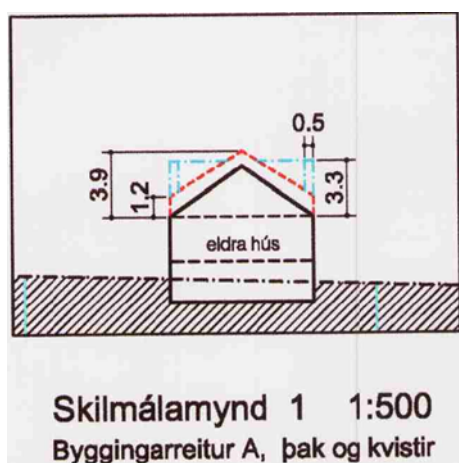
Aðaluppdrættir, útlit, dags. 18. mars 2025

Hækkun húss

Samkvæmt deiliskipulagsi heimilar byggingarreitur A að þaki hússins sé lyft þ.a. hámarkshæð mænis sé 3,9 m frá steyptri loftplötu. Fyrirhuguð hækkun er því í samræmi við skilmála deiliskipulags.

Kvistar

Samkvæmt deiliskipulagi er hámarkshæð kvista 3,3 m frá steyptri loftplötu og þeir kvistar sem eru í beinu framhaldi af húsvegg mega ná yfir 1/3 húshliðar en aðrir kvistir skulu vera a.m.k. 50 cm frá húsvegg. Samanlögð lengd kvista má ekki fara yfir helming húshliðar. Hæð kvista er 3,3 m og því í samræmi við deiliskipulag. Hins vegar er breidd þeirra á norður- og suðurhliðum, 4,4 m af 9,8 m langri húshlið meira en 1/3 húshliðar og því í ósamræmi við skilmála deiliskipulagsins. Kvistar á austur og vesturhliðum eru ómálsettir en mega vera allt að 2,83 m samkvæmt skilmálum deiliskipulagsins (1/3 af 8,5 m húshlið).



Skilmálamynd úr deiliskipulagi



Reykjavík



Svalir

Í skilmálum deiliskipulags kemur fram að hámarks lengd svala sé helmingur húshliðar, hámarksútkrögun er 1,6 m á 1. hæð en 0,5 m í risi, út fyrir húsvegg eða sem nemur þakskeggi. Fyrirhugaðar svalir eru því í ósamræmi við skilmála deiliskipulags.

Viðbygging

Reitur 1.223.0							Deiliskipulagstillaga	
Núverandi ástand							byggingar- reitur	athugasemdir
heiti lóðar	staðgreinir	stærð lóðar	brúttó flatarmál	nýtingar- hlutfall				
Miðtún	2	102878	479,8 m ²	206,8 m ²	0,43		A C	C-max botnfl. 110 m ²
Miðtún	4	102877	487,5 m ²	281,7 m ²	0,58		A C	C-max botnfl. 120 m ²
Miðtún	6	102878	482 m ²	237,8 m ²	0,51		A C	sjá kafla um öryfbyggingar

Úr skilmálatöflu deiliskipulags

Samkvæmt deiliskipulagi er leyfilegt að byggja útbyggingu innan lóðar Miðtúns 2 og er má samanlögð stærð útbyggingar ásamt eldra húsi vera að hámarki 110 m² að botnfleti. Útbygging má ná til kjallara og hæðar en ekki rishæðar. Útbyggingar megi hvergi vera nær lóðarmörkum en 4 m og á lóðarmörkum í suðurs 6 m.

Fyrirhuguð viðbygging með eldra húsi er 117,5 m² og er því í ósamræmi við skilmála deiliskipulags. Auk þess er hún 3,74 m frá lóðarmörkum til austurs og því nær en skilmálar deiliskipulags gera ráð fyrir (4 m).

Niðurstaða

- Fyrirhuguð hækkun hússins er í samræmi við skilmála deiliskipulags.
- Kvistar eru að hluta til í ósamræmi við skilmála deiliskipulags, þ.e. breidd þeirra í hlutfalli við húshlið.
- Stærð viðbyggingar er í ósamræmi við skilmála deiliskipulags og staðsetning hennar er nær lóðarmörkum en skilmálar deiliskipulags gera ráð fyrir (4m).

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