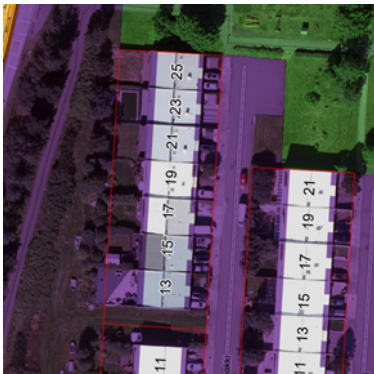




Reykjavík, 27. maí 2026  
USK26040015

## Réttarbakki 17 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 5. maí 2026 þar sem sótt er um leyfi til þess að setja svalalokun og sólskála út í garð á neðri hæð raðhús á lóð nr. 17 við Réttarbakka.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag.



Skýringarmynd

### 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 á Réttarbakka 17 borgarhluta 6 og er hluti af íbúðarsvæði

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Neðra Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022. Réttarbakki er innan skilmálaeiningar 6.1.2 í hverfisskipulagi.

### Umsögn

Réttarbakki 17 er á sameiginlegri lóð Réttarbakka 13-25. Húsið er hannað af Karl Erik Rocksén og Hauki Viktorssyni árið 1968.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á viðbyggingu í formi sólskála upp á 26,4 fermetra og svalalokun á svölum sem snúa í vestur.

Í gildandi hverfisskipulagi fyrir Réttarbakka 17 eru gefnar viðbótarbyggingarheimildir upp á 20 fermetra fyrir hvert raðhús. Viðbyggingin er því 6.4 fermetrum of stór.

Einnig kemur fram að svalalokanir eru heimilar og að þær ættu að falla vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang. (sjá skjáskot hér að neðan.) Við endurhönnun á sólskála mætti hafa þessa skilmála betur í huga.

Í skilmálum kemur fram að hönnun og útfærsla svalalokana og viðbygginga skulu vera samræmd fyrir samliggjandi eða samtengd hús. (sjá skjáskot hér að neðan)

Samþykki allra meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir.



## 11. Svalir og svalalokanir

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.
- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágranna verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.
- Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

### Sjá leiðbeiningar

- Svalir og útlitsbreytingar
- Þakbreytingar

### Parhús og raðhús

- Heimilt er að byggja viðbyggingar við öll raðhús/parhús í skilmálaeiningunni og má viðbygging hvernar séreignar ekki vera stærri en 20 m<sup>2</sup> á einni hæð, nema annað sé tekið fram. Sjá nánar í töflu fyrir neðan.
- Þakgerð viðbyggingar skal taka mið af þaki aðalbyggingar.
- Fyrir samliggjandi eða samtengd hús, hvort sem er á milli lóða eða innan sömu lóðar, skal hanna viðbyggingar heildstætt.
- Heimild til viðbygginga er háð samþykki meðlóðarhafa.

### Niðurstaða

- Viðbygging er of stór. Heimild er fyrir 20 fermetra viðbyggingu, samræmist ekki skipulagi.
- Svalalokanir eru heimilar.
- Samþykki allra meðlóðarhafa þarf að liggja fyrir.

*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

Britta Magdalena Ágústsdóttir  
verkefnastjóri



Reykjavík