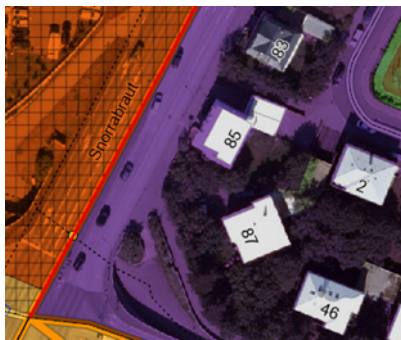




Reykjavík, 2. júní 2026
USK26020022

Snorrabraut 85 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. apríl 2026 þar sem sótt er um leyfi til að skipta einni íbúð í tvær á 1.hæð hússins. Hæðin verður áfram ein eign. Stálsvölum sé komið fyrir á 1.hæð austurhlíð á lóð nr. 85 við Snorrabraut.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Annað

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 Snorrabraut 85 borgarhluta 3 Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði við aðalgötu.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Hlíðar, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 og tók formlega gildi 6. september 2024 með birtingu í B-deild stjórnartíðinda. Snorrabraut 85 er hluti af skilmálaeiningu 3.1.1, Norðurmyri – suður.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 85 við Snorrabraut er íbúðarhúsnæði með fimm íbúðum, ein í kjallara, tvær á annarri hæð, ein á fyrstu hæð og ein í risi. Húsið var byggt árið 1946.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að skipta íbúð á 1.hæð hússins í tvær íbúðir og að stálsvölum sé komið fyrir á 1.hæð austurhlíð.

Í gildandi hverfisskipulagi kemur fram að ekki eru heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins.

Á upprunalegum teikningum hússins er hver hæð teiknuð sem ein íbúð.

Uppskipting íbúðarinnar í tvær samræmist því ekki gildandi skipulagi. (sjá skjáskot af skilmálum hér að neðan)

Í gildandi hverfisskipulagi eru svalir heimilar og áður samþykktar svalir á 2. hæð og skv. teikningum er um eins svalir að ræða. Samræmist því skipulagi og ekki gerð athugasemd við það.

Í gildandi hverfisskipulagi kemur fram að 2 bílastæði séu heimiluð inn á lóð en ekki 4. Bílastæðafjöldi á teikningu samræmist því ekki skipulagi.



Skilmálar varðandi fjölgun íbúða.

ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og útbúa þannig aukaíbúðir eða nýjar séríbúðir, þ.e. íbúðir með sér fasteignanúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir

3.1.1 - Norðurmýri - suður

á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bilageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bilageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar
[Fjölgun íbúða](#)

Skilmálar varðandi bílastæði:

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Snorrabraut 79	0	2	2	Snorrabraut 81	0	2	2
Snorrabraut 83	0	1	1	Snorrabraut 85	0	2	2
Snorrabraut 87	0	2	2				

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna nýrra íbúða.

Niðurstaða

- Fjölgun íbúða samræmist ekki skipulagi.
- Bílastæði samræmast ekki skipulagi.
- Svalir heimilar skv. skipulagi.

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 tilfalli 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