



Reykjavík, 16. júní 2026

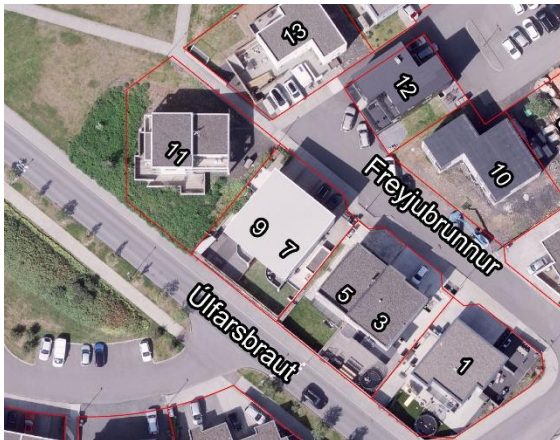
USK26030189 (HS)

USK26030211 (HS)

Freyjubrunnur 7-9 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. apríl 2026 þar sem sótt er um leyfi til að innrétta íverurými í óuppfyltum sökklum, jafnframt því sem gerð er grein fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að gerðir hafa verið gluggar og hurðir á báðar hliðar og lóð tekin niður við suðvesturhlið parhúss nr. 7, mhl.01, á lóð nr. 7-9 við Freyjubrunn.

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. apríl 2026 þar sem sótt er um leyfi til koma fyrir svalalokun og breyta notkun geymslurýmis sem íverurými í kjallara í parhúsi nr. 9, mhl.02, á lóð nr. 7-9 við Freyjubrunn.



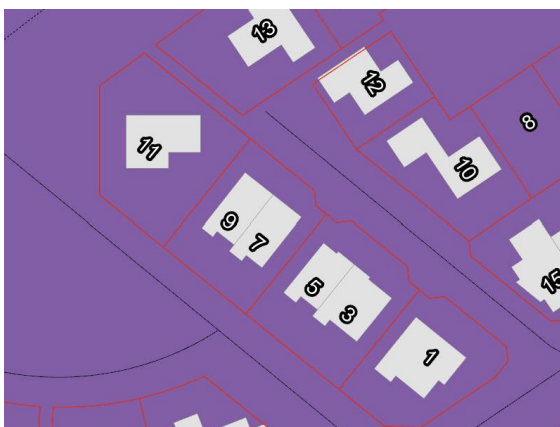
Loftmynd og kort af Freyjubrunni 7-9 og nágrenni



Séð á húsið á Freyjubrunni 7-9.

Skipulag í gildi

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. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir lóðin og byggingin á Úlfarsbraut 12 borgarhluta 10. Grafarholt-Úlfarsárdalur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB58 – Úlfarsárdalur.



Freyjubrunnur 7-9 á skipulagsuppdraetti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Freyjubrunnur 7-9 á gildandi deiliskipulagsuppdraetti



Reykjavík



Í gildi er deiliskipulag Úlfarsárdals, samþykkt í borgarráði 3. október 2017 ásamt síðari breytingum. Í skilmálum gildandi deiliskipulags stendur m.a.:

2.1.2 Byggingar Við hönnun bygginga skal þess gætt að nýta landkosti lóða sem best og fella byggingar vel að landi. Þar sem hús eru á hallandi landi skal leitast við að stalla gólfleti þannig að byggingar aðlagist landslagi á viðunandi hátt.

2.1.3 Íbúðafjöldi og byggingarmagn Byggingarmagn á hverri lóð fyrir sig, lóðarstærðir o.fl. kemur fram í skilmálatöflu. Íbúðarfjöldi sem tilgreindur er í skilmálatöflu er bindandi hámarksfjöldi. Uppgefið byggingarmagn er hámark.

2.1.5 Byggingarreitur Byggingarreitur sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreits með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði.

Heimilt er, í þegar byggðum par- og raðhúsum þar sem hæðarmunur er mikill innan lóðar og aðstæður leyfa með tilliti til aðliggjandi lóða að mati skipulagsyfirvalda, að koma fyrir einangruðum rýmum í sökkli með aðgengi innan úr húsi. Ef rýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber [skilmála]töflu. Ef rýmið er íverurými, hefur glugga og aðgengi utanfrá, má það ekki vera stærra en svo að nýtingarhlutfall lóðar fari yfir 0,9.

2.1.8 Lóðir Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir á lóð sinni og ber ábyrgð á að þær séu í samræmi við samþykktar og uppgefnar hæðartölur. **Fylgja ber G og L tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.**

Frágangur á lóðarmörkum skal framkvæma í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Verði ágreiningur um frágangur á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði embættis byggingarfulltrúa þar um.

Hönnun húsa og lóða: Vanda skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og lóða. Þar sem húsin standa í halla skulu hönnuðir aðlaga húsin að landi með stöllum og velja heppilegasta fyrirkomulag hæðarskiptingar í samræmi við landhæð á hlutaðeigandi lóð.

Í einbýlishúsum, þar sem það á við samkvæmt mati embættis byggingarfulltrúa, er heimilt að gera aukaíbúðir í einbýlishúsum. Aukaíbúð skal tilheyra aðalíbúð og verður ekki skilgreind eða skráð sem sérstök eign. Ef heimild til aukaíbúðar verður nýtt er gerð krafa um 3 bílastæði á lóð.

Í skilmálatöflu koma fram heimildir um t.a.m. hámarks stærðir, fjölda íbúða og bílastæða.

Gótuheiti	Húsagerðir	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð hús.	Nhlf. lóðar með bilag.	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Aths.
Freyjubrunn								
Hús nr. 1	Einbýlishús	2	480	284	0,59	1	2	
Hús nr. 3-5	Parhús	2	572	380	0,66	2	4	
Hús nr. 7-9	Parhús	2	514	324	0,63	2	4	

Umsögn

Húsið á lóð númer 7-9 við Freyjubrunn er parhús, byggt árið 2010, eftir teikningum Magnúsar H. Ólafssonar arkitekts. Hann er hönnuður hússins en er hvergi minnst á





innsendum teikningum. Bent er á að þegar mannvirki er breytt þarf að huga að höfundarrétti arkitektsins eða hönnuðarins sem hannaði mannvirkið í upphafi. Samkvæmt siðareglum Arkitektafélags Íslands ber arkitekt sem fenginn er til að breyta húsi að láta upphaflegan hönnuð hússins vita svo að honum gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á innsendum teikningum vegna byggingarleyfisumsóknar fyrir áður gerðum framkvæmdum og nýtingu á rými í kjallara.

Innsendar teikningar eru mjög áþekkar þeim sem hafa komið áður til afgreiðslu skipulagsfulltrúa árin 2019 og 2020, þar sem tekið var neikvætt í erindið í bæði skiptin.

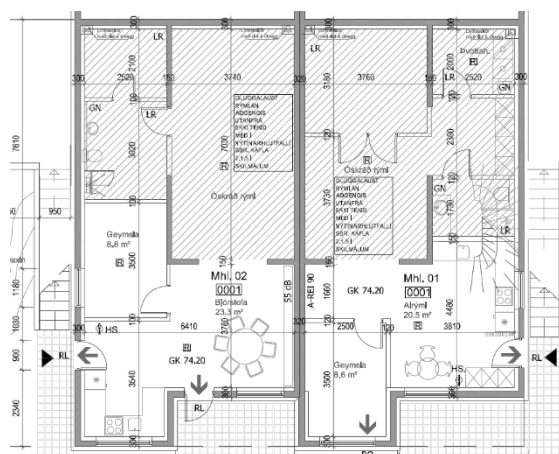
Húsið er mikið breytt frá því síðustu aðaluppdrættir voru samþykktir þann 22. apríl 2008, en minnr á aðaluppdrætti sem var synjað þann 18. mars 2008 að undanskildum þakhalla.



Norðvesturhlið í byggingarleyfis- umsókn árið 2008. Erindi synjað 18. mars 2008. Norðvesturhlið í byggingarleyfis- umsókn árið 2008. Erindi samþykkt 22. apríl 2008. Byggingarleyfisumsókn 2026

Í deiliskipulagi kemur skýrt fram á nokkrum stöðum að laga eigi hús að landi en ekki öfugt og jafnframt að lóðarmörk eigi að vera samkvæmt upp gefnum punktum á hæðarblaði. Í þessu tilviki er búið að grafa frá hinum úppfylltu rýmum, sem eru almennt neðanjarðar að mestu leiti, og setja sér innganga á þau. Búið er að lækka garð niður fyrir hæðarpunkta lóðarmarka og grafa frá aðliggjandi lóð. Þessi framkvæmd er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Á grunnmynd kjallara eru sýnt eins og búið sé að innrétta íbúðir. Í húsi nr. 9 er þessi hluti hússins kallaður bjórstofa, sem er frekar óljóst hvað þýðir í byggingarleyfisumsókninni. Ekki virðist vera gert ráð fyrir innan húss tengingu milli kjallara og aðalíbúðar í húsi númer 9. Í húsi númer 7 er rýmið í kjallaranum kallað alrými, en þar virðist vera stigi á milli kjallara og aðkomuhæðar. Hvað sem þessi rými eru kölluð í byggingarleyfisumsókn, þá eru þetta teikningar af íbúðum. Á lóðinni er heimilt að vera með parhús. Í deiliskipulagi eru aukaíbúðir eingöngu heimilar í einbýlishúsum. Aukaíbúðir eru ekki heimilar á Frejjubrunni 7-9. Lagt er til að gerð verði húsaskoðun af hjá byggingarfulltrúa.



Grunnmynd kjallara úr byggingarleyfisumsókn

Samkvæmt deiliskipulagi má hámarksstærð húss á lóðinni Frejjubrunnur 7-9 vera **324m²**. Í almennum skilmálum deiliskipulagsins segir „**Heimilt er, í þegar byggðum par- og raðhúsum þar sem hæðarmunur er mikill innan lóðar og aðstæður leyfa með tilliti til aðliggjandi lóða að mati skipulagsyfirvalda, að koma fyrir einangruðum**





rýmum í sökklí með aðgengi innan úr húsi. Ef rýmið er gluggalaust og án aðgengis utan frá, að undanskyldu björgunaropi, telst það ekki með í nýtingarhlutfalli deiliskipulags, samanber [skilmála]töflu. **Ef rýmið er íverurými, hefur glugga og aðgengi utanfrá, má það ekki vera stærra en svo að nýtingarhlutfall lóðar fari yfir 0,9.** Þessi grein setur skilyrði fyrir þeirri heimild að nýta rýmin í sökklinum.

- Til þess að þetta sé hægt, þarf að vera það mikill hæðarmunur í lóðinni svo hægt sé að hafa glugga og flóttaleið út úr kjallara án þess að grafa lóðina út. Það er búið að grafa mikið út frá aðliggjandi lóðum, sérstaklega á lóðamörkum að Freyjubrunni 11. Einnig er búið að grafa frá lóðarmörkum að götu.
- Rýmin eru bæði með aðgengi frá garði og með glugga. Því verður að gera grein fyrir þeim í skráningartöflu og má nýtingarhlutfall lóðar ekki fara yfir 0,9.

Þegar stærðir húss í byggingarleyfisumsókn eru bornar saman við heimildir í deiliskipulagi, kemur greinilega í ljós að umbeðið byggingarmagn er langt umfram það sem heimilt er.

	Byggingarmagn Freyjubrunnur 7	Byggingarmagn Freyjubrunnur 9	Byggingarmagn Freyjubrunnur7-9	Lóðarstærð	Nhl	Nhl m. sökkulr.	Fj. íbúða
Byggingarleyfisumsókn	253 m ²	269,6 m ²	522,6 m ²	514 m ²	1,02	1,02	?
Gildandi deiliskipulag	324 m ²		324 m ²	514 m ²	0,63	0,9	2

Niðurstaða

- Byggingarleyfisumsókn er ekki í samræmi við deiliskipulag sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt og verkefnastjóri

