



Reykjavík, 18. ágúst 2026  
USK25110166 (HS)

## Hverafold 37 – Byggingarleyfisumsókn – leiðrétt umsögn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. febrúar 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. desember 2025 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að óútgráfin rými á 1. hæð hafa verið tekin í notkun og til að breyta innra skipulagi, færa eldhús og gera nýja útganga úr baðherbergjum í einbýlishúsi á lóð nr. 37 við Hverafold. Byggingarleyfisumsóknin var lögð fyrir afgreiðslufund skipulagsfulltrúa þann 3. febrúar 2026 ásamt umsögn með sömu dagsetningu. Byggingarleyfisumsögnin er nú lögð fram að nýju ásamt leiðréttri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. ágúst 2026.



Loftmynd og kort af Hverafold 37 og nágrenni.



Séð á bygginguna á Hverafold 37.

## 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 tilheyrir lóðin og byggingin við Hverafold 37 borgarhluta 8. Grafarvogur og er hluti af íbúðarsvæði ÍB49 – Foldir.



Hverafold 37 á skipulagsupprætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



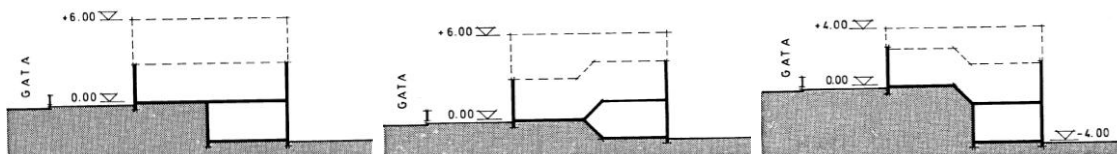
Hverafold 37 á gildandi deiliskipulagsupprætti sem samþykkt var í borgarstjórn 5. maí 1983.

Í gildi er deiliskipulag Foldahverfis sem samþykkt í borgarstjórn 5. maí 1983 ásamt síðari breytingum. Hverafold 37 er á því svæði sem féll undir 1. áfanga skipulagsins.



Í deiliskilmálum stendur m.a.:

- *Kjallarar eru leyfðir, þar sem landhalli og jarðvegsdýpi gefa eðlilegt tilefni til.*
- *Bratti er all-mismunandi á lóðum einbýlishúsa E-2 og E3 og á raðhúsalóðum. Er til þess ætlast, að tillit sé tekið til þessa við hönnun. Skýringarmyndir, sem fylgja skilmálum þessum, sýna í meginatriðum afstöðu bygging við götu og lóðar við mismunandi aðstæður og með fyrirvara um húsgerð falli eðlilega að landi á hverri einstakri lóð.*
- *Einbýlishús E-3*
  - *Innan byggingarreits er heimilt að reisa einbýlishús á 1 ½ hæð ásamt bílgeymslu.*
  - *Mesta leyfileg stærð aðalhæðar er 200m<sup>2</sup> brúttó og leyfilegt gólfplatarmál hússins er 300m<sup>2</sup> brúttó.*
  - *Mesta hæð húss yfir uppgefna plötu-hæð er sýnd á skýringarmyndum.*
  - *Heimilt er að gera ráð fyrir aukaíbúð í húsin að grunnfleti allt að 70m<sup>2</sup> auk nauðsynlegs geymslurýmis. Þá skal hlýta ákvæðum sérskilmála um bílastæði og sér-lóðarhluta.*
  - *Aukaíbúðir skulu annað tveggja óskiptur eignarhluti úr sameign eða háðar kvöð um forkaupsrétt eiganda aðalíbúðar.*



Skýringarmyndir úr skilmálum gildandi deiliskipulags fyrir einbýlishús E-3

## Umsögn

Húsið á lóð númer 37 við Hverafold einbýlishús, byggt árið 1987, eftir teikningum Magnúsar Inga Ingvarssonar.

Lóðin Hverafold 37 er í miklum landhalla. Breytingarnar sem óskað er eftir fjalla um að nýta sökkulrými hússins og setja þar glugga. Sýnilegt umfang hússins stækkar ekki, engin breyting er gerð á notkun hússins eða íbúðum fjölgað. Breytingin fellur vel að þessum mikla landhalla sem er í lóðinni og er í raun besta leiðin til að stækka húsið. Vegna landfræðilegra aðstæðna felur stækkunin ekki í sér skerðingu á hagsmunum nágranna, hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.

Í 3. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010, stendur eftirfarandi:

*Við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis getur sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik er að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varðar landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn.*

Heimilt byggingarmagn á lóðinni skv. deiliskipulagi er 300 m<sup>2</sup> en í byggingarleyfisumsókn er byggingarmagnið 305,7 m<sup>2</sup>. Um er að ræða 5,7 m<sup>2</sup> umfram það sem er heimilt. Út frá heildstæðu mati á aðstæðum er það talið óverulegt frávik frá gildandi deiliskipulagi.

## Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gefið sé út byggingarleyfi fyrir umrædda byggingarleyfisumsókn án þess að deiliskipulagi sé breytt, þar sem um er að ræða óverulegt frávik frá gildandi deiliskipulagi, sbr. heimild í 3. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hrafnhildur Sverrisdóttir  
arkitekt og verkefnastjóri



**Reykjavík**