

## Almennar upplýsingar:

Nafn Jón Hrafn Hlökkversson  
Erindi nr. P-2018-09-18-0036  
Kennitala 2606626519  
Heimilisfang HOLTsbÚÐ 27, Garðabær  
Póstnúmer 210  
Símanúmer 8627102  
Netfang jonhrafn@mansard.is  
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -  
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 5205151000  
Greiðanda nafn Mánalind ehf.  
Greiðanda netfang haukur@hhbyggingar.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Freyjubrunnur 23

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

1.Heimilt verði að fjölga íbúðum úr 5 íbúðum í 8 íbúðir. 2.Heimild verði aukning á byggingarmagni um 10,2 m<sup>2</sup> til samræmis við samþykka aðaluppdrætti (BN036523) frá 27.03.2007 og endurútgefið byggingarleyfi frá 17.08.2017. 3.Heimilt verði að hafa stakstætt sorpskýli úti á lóð.

## Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

## Uppdrættir

Lýsandi nafn skjals  
FREYJUBRUNNUR-23---Deiliskipulagstillaga--18.09.2018.pdf

## Greinagerð

Lýsandi nafn Greinargerð-til-skipulags-18.09.2018.pdf  
skjals

## Önnur gögn

Lýsandi nafn Scan\_gudmundur\_201809143127\_001.pdf  
skjals

**Lýsandi nafn** Scan\_gudmundur\_201809143127\_001.pdf  
**skjals**

-

-

# ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LÓÐARINNAR FREYJUBRUNNUR 23.



HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI

Samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27. september 2017 og í borgarráði 5. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. febrúar 2018.

mkv.: 1: 1000

## Úr gildandi deiliskipulagi:

Deiliskipulag fyrir Úlfarsárdal eru í gildi fyrir hverfið. Það var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og í borgarráði þann 05.10.2017. Það öðlaðist gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 19.02.2018.

Landsvæðið, sem deiliskipulag Úlfarsárdalshverfis tekur til, nær frá Leirtjörn í norðri að jarri núverandi íbúðarbyggðar við Úlfarsárdal í suðri og frá Mímisbrunni í vestri austur að gilinu austan við núverandi byggð. Mörk deiliskipulags eru skilgreind á uppdrætti. Heildarstærð hverfis er um 43 ha, brúttó. Landið er í um 90 metra hæð yfir sjávarmáli þar sem það rís hæst. Allt land, sem fer undir Úlfarsárdalshverfi, er í eigu Reykjavíkurborgar.

Í Úlfarsárdalshverfi er gert ráð fyrir íbúðabyggð.

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu nær eingöngu til lóðar númer 23 við Freyjubrunn. Í henni felst að annars vegar er íbúðum fjölgað um 3, þ.e. úr 5 í 8, og hins vegar veitt undanþága um stærð svala á norðurhlíð byggingar.

Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir fjölbýlishúsi með 5 íbúðum á tveimur og hálfri hæð auk bílageymslu fyrir 5 bíla í kjallara. Á lóð er gert ráð fyrir 6 bílastæðum. Aðkoma er frá Freyjubrunni.

Fjölbýlishús eru 2-5 hæðir auk bílageymsluhæðar. Húsin standa í mismunandi miklum halla. Bílageymsluhæð getur verið niðurgráfin alfarið eða að hluta til.

Almennt séð er gerð krafa um fjölbreytileika í íbúðarstærðum. Gert er ráð fyrir hæfilegri blöndun íbúðarstærða á hverri lóð fyrir sig. Þannig er samhengi annars vegar á milli fjölda bílastæða sem unnt er að koma fyrir á hverri lóð fyrir sig og fjölda og stærð íbúða hins vegar. Í fjölbýlishúsum eru bílageymslur á neðstu hæðum, niðurgráfnar þar sem landhalli gefur tilefni til.

Húshæðir fjölbýlishúsa eru almennt 2-5 hæðir íbúðarhúsnæðis auk bílageymsluhæðar.

Hámarksveggshæð þriggja hæða bygginga 9,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar (KA) ef þök eru flöt. Ef þök eru hallandi er hámarkshæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar.

Byggingarreitir sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreitir 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.

Byggingarlína ákvarðar ystu mörk byggingar á lóð. Búndin byggingarlína er heildregin á uppdrætti og er bindandi með eftirfarandi frávikum: Útveggir húsa skulu fylgja byggingarlínu en gera má ráð fyrir innskotum, sérstaklega við stigaganga. Engar útbyggingar eru leyfðar á jarðhæð en draga má inn um allt að tvo metra frá byggingarlínu á því sem nemur fjórðungi heildarlengdar hússins. Opin byggingarlína er brotin á uppdrætti og umlykur byggingarreit ásamt búndinni byggingarlínu. Útveggir húss þurfa ekki að fylgja opinu byggingarlínu og mega ekki fara út fyrir hana að öðru leyti en um getur í kafla um byggingarreit hér að neðan.

Hönnun lóða fjölbýlishúsa skal vera hluti aðaluppdráttar. Með aðaluppdráttum sem lagðir eru fyrir embætti byggingarfulltrúa skal samtímis skila séruppdrætti lóðar gerðum af landslagsarkitekt.

Gera skal ráð fyrir sérnotareitum á lóðum þar sem íbúðir eru á jarðhæð. Meta skal eftir aðstæðum og endanlegri hönnun húsa hversu langt út frá húsi sérnotafletir ná. Þeir skulu þó ávallt ná a.m.k. þrjá metra út frá húsi þar sem gluggar eru og íverurými innan við, sé þess kostur, nema við þær húshliðar sem snúa að götum og torgum.

GILDANDI DEILISKIPULAG:

Freyjubrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnæðis með bílageymslu	Nýtingarhlutfall lóðar m. bílageymslu	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
23	Fjölbýli	2,5	610	755	1,24	5	11



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI - UPPDRÁTTUR BREYTIST EKKI

mkv.: 1: 1000

## Tillaga að breytingu að deiliskipulagi:

Í stað 5 íbúðum í húsinu á lóð Freyjubrunnur 23 er heimild fyrir 8 íbúðum.

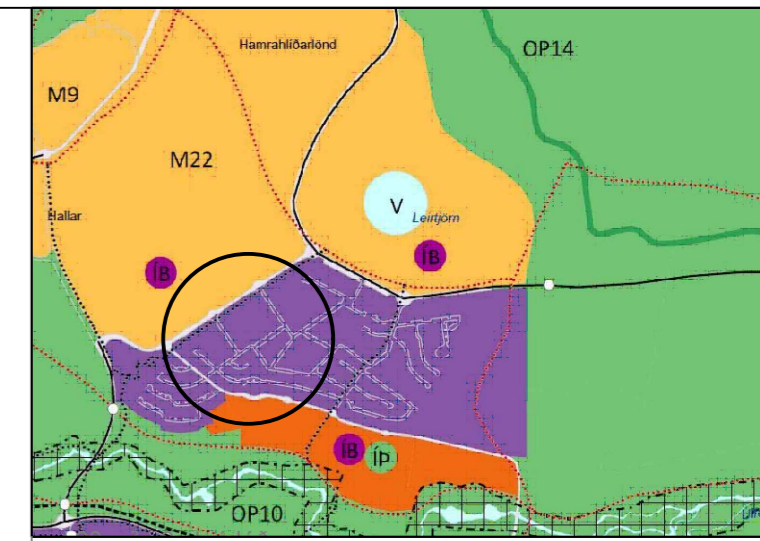
Byggingarreitir sýnir hámarksgrunnflöt byggingar. Bygging skal vera innan byggingarreitir með eftirfarandi undantekningum. Einstaka byggingahlutar svo sem þakskegg, skyggni, gluggafrágangur, svalir, þaksvalir og sólpallar mega skaga allt að 60 sm út fyrir byggingarreit, með tilliti til aðstæðna á lóð t.d. grenndarsjónarmiða, stærðar lóðar, fjarlægð á milli húsa o.fl., sjá einnig sérákvæði. Á norðurhlíð húss mega svalir á næst efstu hæð fyrir miðju húss ná 150 sm út fyrir byggingarreit húss. Þær mega þó ekki vera stærri að flatarmáli en 5,1m<sup>2</sup>.

Hámarksveggshæð þriggja hæða bygginga er 9,5 metrar frá gólfkóta fyrstu íbúðarhæðar, ef þök eru flöt. Ef þök eru hallandi er hámarkshæð þriggja hæða bygginga 11,0 metrar. Ef þök eru flöt má hæsti þakkóti aldrei vera hærri en 89,0 m.y.s. en ef þök eru hallandi má hæsti þakkóti aldrei vera hærri en 90,5 m.y.s. Hæðarkótar miðast við hæðarkerfi Reykjavíkur.

Að öðru leiti gilda skilmálar og uppdrættir í gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal frá febrúar 2018.

DEILISKIPULAGSTILLAGA

Freyjubrunnur	Húsagerð	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar	Hámarksstærð húsnæðis m/bílageymslu A-rými	B-rými svala	Heildarbyggingarmagn (A og B rými)	Nýtingarhlutfall lóðar án B-rýma	Nýtingarhlutfall lóðar (A og B rými)	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða
23	Fjölbýli	2,5	610	765,2	38,3	803,5	1,25	1,32	8	11



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2030 HLUAMYND

## SKÝRINGAR

BYGGINGARREITIR	
	FJÖLBÝLI
	RAÐHÚS
	PARHÚS
	EINBÝLISHÚS
	TVÍBÝLISHÚS/EINBÝLISHÚS
	BYGGINGAREITUR FYRIR BILAGEYMSLUR NEDANJARÐAR
	VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
	STOFNANIR
	DREIFISTÖÐ

	KVÖÐUM GÖTUTRÉ
	STADSETNING LEIÐBEINANDI
	TORG
	ÚTMSTARSTIGUR
	LEGA LEIÐBEINANDI
	SPRUNGUBELTI
	HLJÓDMÖN
	BIDSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
	INNKEYRSLUR Í BILAGEYMSLUR
	ÁNINGARSTADUR OG LEIKSVÆÐI
	MÖRK DEILISKIPULAGS
	LÓÐAMÖRK
	MÖRK SÉRNOTAREITA
	BÚNDIN BYGGINGALÍNA
	BYGGINGARREITIR
	AFMÖRKUN SKIPULAGSTILLAGU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

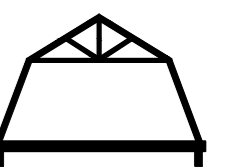
Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

# mansard

## teiknistofa ehf

Suðurlandsbraut 30 - 108 Reykjavík  
www.mansard.is - jonhrafni@mansard.is  
Kt.: 570394-2079 - s:862-7102



Verkheiti: **FREYJUBRUNNUR 23 - RVK**

Efni: **DEILISKIPULAGSBREYTING - TILLAGA**

Verknúmer: DSK-01	Mkv.: 1:1000	<b>A2</b>
Teikn. nr.: SK-01	Dags.: 31.01.2019	
Hannað: JHH	Teiknað: JHH	
Jón Hrafn Hlöðversson byggingafræðingur BFÍ Kt.: 260662-6519		
Samþykkt:		

Reykjavík 18.09.2018

**Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík**  
**Borgartún 12-14**  
**Reykjavík**

**Varðar: Breyting á deiliskipulagi reits fyrir Freyjubrunn 23:**

**Greinargerð:**

Í gildi er deiliskipulag fyrir Úlfarsárdalshverfi, sem og greinargerð deiliskipulags á uppdrætti, sem samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 5. október 2017 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 19. Febrúar 2018.

Lóðin Freyjubrunnur 23 er 610 m<sup>2</sup> að flatarmáli. Gert er ráð fyrir 5 íbúðum á lóðinni. Aðkoma að lóðinni er frá Freyjubrunni.

Húsagerð á lóðinni Freyjubrunnur 23 skal vera fjölbýlishús, 2,5 hæðir auk bílageymsluhæðar.

Á bls. 30 í greinargerð deiliskipulagsins kemur fram að „fjölbýlishús“ sé þrjár íbúðarhæðir án kjallara, en byggingarmagn takmarkast við 2,5 x grunnflöt byggingarreits. Hámarkshæð er 10,5 metrar yfir viðmiðunarkóta aðkomuhæðar. Bílageymsluhæð er því viðbót við 2,5 íbúðarhæðir.

Krafa um fjölda bílastæða á lóðum fer eftir stærð íbúða sbr. grein 2.1.9. í gildandi deiliskipulagsskilmálum.

*Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum (BN036523) frá 27.03.2007 og endurútféið byggingarleyfi frá 17.08.2017, er gerð krafa um 6 bílastæði á lóð og 5 bílastæði í bílageymslu, samtals 11 bílastæðum.*

**Breytingin felur í sér eftirtalin atriði:**

1. Heimilt verði að fjölga íbúðum úr 5 íbúðum í 8 íbúðir.
2. Heimild verði aukning á byggingarmagni um 10,2 m<sup>2</sup> til samræmis við samþykktu aðaluppdrætti (BN036523) frá 27.03.2007 og endurútféið byggingarleyfi frá 17.08.2017.
3. Heimilt verði að hafa stakstætt sorpskýli uti á lóð.

**Bílastæðabókhalld:**

Í breytingartillögunni er áfram gert ráð fyrir 5 bílastæðum í bílageymslu, auk 6 bílastæða á lóð eða samtals 11 bílastæðum. Bílastæðakröfu deiliskipulagsins verður sem fyrr fullnægt innan lóðarinnar, þrátt fyrir fjölgun íbúða.

**Meginmarkmið breytinganna eru:**

1. að nýta möguleika á því að fjölga minni íbúðum.
2. að auka fjölbreytni íbúðagerða.

Hvort tveggja til samræmis við yfirlýst markmið aðalskipulags Reykjavíkur um aukna fjölbreytni í framboði búsetukosta og þéttingu byggðar.

**Að öðru leyti gilda skilmálar deiliskipulags Úlfarsárdals óbreyttir fyrir lóðina Freyjubrunn 23, bæði sameiginleg ákvæði og sérákvæði.**

Virðingarfyllst, Jón Hrafn Hlöðversson



Reykjavíkurborg  
borgarlögmaður

Reykjavík, 5. september 2018  
R18030129  
6631

Advel lögfræðipjónusta  
Guðmundur Siemsen, hdl.  
Suðurlandsbraut 18  
108 REYKJAVÍK

***Freyjubrunnur 23.***

Vísað er til fyrri samskipta Reykjavíkurborgar við umbjóðendur yðar vegna deiliskipulags lóðarinnar að Freyjubrunni 23 og samskipta umbjóðanda yðar við fulltrúa Reykjavíkurborgar auk símtals undirritaðrar við yður þann 30. ágúst 2018 vegna sama máls.

Unnið hefur verið ötullega að því að finna ásættanlega lausn málsins og eftir fund embættis borgarlögmanns við fulltrúa umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar var niðurstaða málsins sú að óska eftir því að umbjóðendur yðar myndu vinna og skila til umhverfis og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar sem síðan færi til efnislegrar afgreiðslu hjá sviðinu.

F.h. borgarlögmanns,

Þórhildur L. Ólafsdóttir lögmaður



Reykjavík 29.08.2017

**Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík**  
**Borgartún 12-14**  
**Reykjavík**

	
Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	23. Nóv. 2018
sign	
Skjalunr.	Ábmr.

**Varðandi: Freyjubrunnur 23**

### Ástæða breytinga:

Við vinnslu hönnuða á tillögu að 8 íbúða húsi eftir gildandi deiliskipulagsskilmálum, kom í ljós að hæðarmunur milli bílakjallara (H: 64,70) og aðkomuhæðar (GK: 70,20) er samkvæmt hæðarblaði 5,5 metrar. Þennan mikla hæðarmun er mjög dýrt að byggja, auk þess sem þörf á slíkri salarhæð í bílakjallara er dýr í rekstri og óþörf og því mikil sóun að framkvæmdinni.

Þar sem enn er mikill skortur á minni íbúðum í borginni, óska lóðarhafar eftir því að sækja um fjölgun íbúða á lóðinni. Hugmynd hönnuða er því að skjóta inn aukahæð kjallarahæð (-1. hæð) milli bílakjallara og aðkomuhæðar.

Heildarhæð hússins helst óbreytt, þar sem aðkomuhæð er óbreytt, og hámarkshæð því áfram 10,5 frá aðkomuhæð. Heildar byggingarmagn er einnig óbreytt.

Sjá skýringar sniðmynd í fylgigögnum.

### Meginmarkmið breytinganna:

- að nýta möguleika á því að fjölga minni íbúðum, vegna skorts á þeim á húsnæðismarkaði.
- að nýta ónýtta salarhæð (5,5 m) í kjallara til auka íbúðarhæðar.

### Breytingin felur í sér eftirtalin atriði:

1. Heimilt er að fjölga íbúðum úr 8 íbúðum í 14 íbúðir.
2. Sökum þess að um 5,5 m eru milli gólfkóta bílakjallara og aðkomuhæðar, verði heimilt að skjóta inn aukahæð, milli framantaldra hæða.
3. Gefin verði eftir krafa skilmála um að hús skuli fylgja bindandi byggingarlínu neðri hæðar. Hús skuli snerta hana.

**Bílastæðabókhalð:**

Í gildandi skilmálum er gert ráð fyrir 8 bílastæðum í bílakjallara, 1 bílsatæði á lóð og afnotum af 5 bílastæðum við götu í borgarlandi. Alls 14 bílastæði.

**Breytingin** miðast við að allar íbúðastærðir verði undir 60 m<sup>2</sup>. Það þýðir skv. grein 2.1.9. að hver íbúð þarf að lágmarki 1 bílastæði.

Í bílakjallara verða 10 bílastæði. 1 bílastæði hreyfihamlaðra er á lóð og afnot af 3 almennum bílastæðum við götu í borgarlandi. Alls 14 stæði.

**Að öðru leyti gilda skilmálar Úlfarsárdals – hverfi 4 óbreyttir fyrir Lofnarbrunn 14, bæði sameiginleg ákvæði og sérákvæði**

Virðingarfyllt,

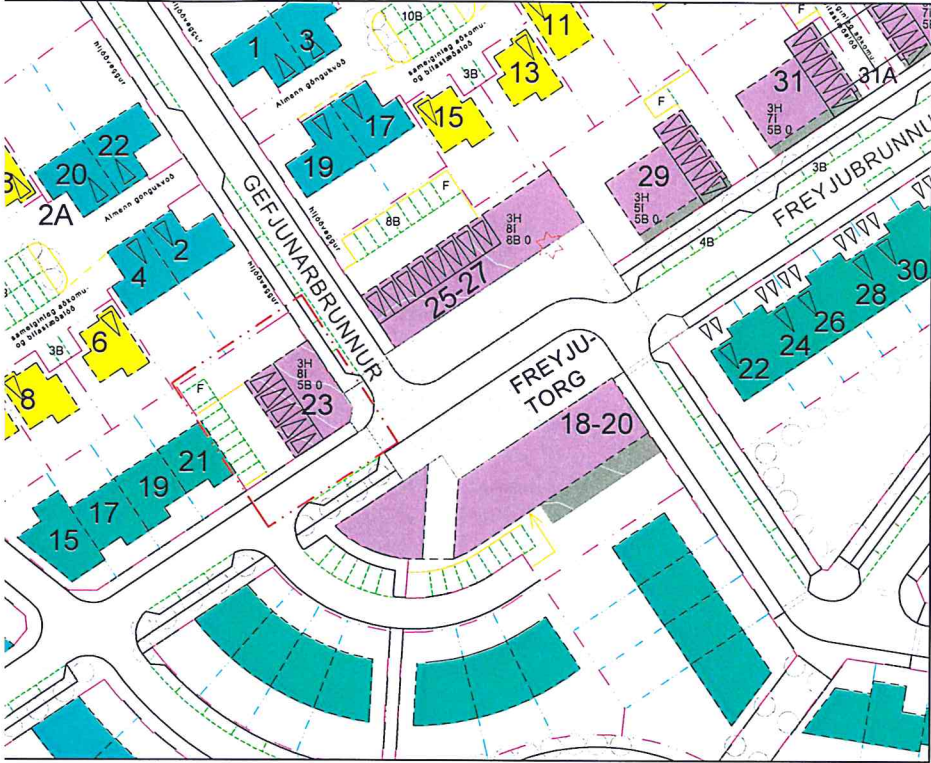
---

Jón Hrafn Hlöðversson  
S: 862-7102

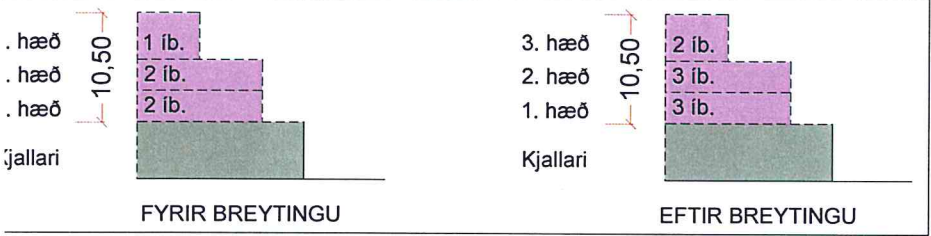
[www.mansard.is](http://www.mansard.is)



# FREYJUBRUNNUR 23.



SKILSKIPULAGI mkv.: 1 : 1000



Skýringar sniðmyndir; forsendur fyrir og eftir breytingu

æðum rýma í lokunarflokk B og C sem ekki eru innifalin í gildandi yfirlitstöflu.

búðum í 8 íbúðir.  
 ði aukði um 10,2 m<sup>2</sup> til samræmis við samþykkt aðaluppdrætti (BN036523) frá 27.03.2007 og 7.08.2017.

í innan lóðar um 2 stæði.

íbr. 2.1.9. Hús númeruð með oddatölum hafa afnot af 19 ómerktum bílastæðum við götu í borgarlandi.  
 bílastæðum í bilakjallara, 6 bílastæðum á lóð og afnotum af 4 bílastæðum við götu í borgarlandi ( $\frac{19}{6}=4$ ).

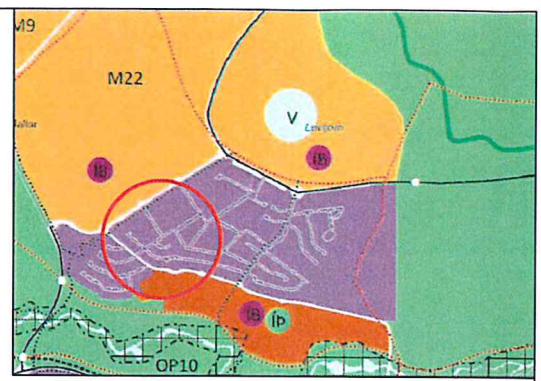
5 bílastæðum í bilakjallara, 8 bílastæðum á lóð og afnotum af 2 bílastæðum við götu í borgarlandi ( $\frac{19}{8}=2$ ).

árdals – hverfi 4 óbreyttir fyrir Freyjubrunn 23, bæði sameiginleg ákvæði og sérákvæði

Fj.b. á sameig. ílastæðalóðum	Fj. bílast. í götum	Bílast. samtals
0,0	0	11,0
0,0	ATH01	13,0
0		2
0,00%		18,18%

gerir breytt skipulag ráð kilmálum.

Stærð einkasvala í lokunar-flokk B og rýma í lokunarflokk C.
ekki tilgr.
ATH 02
Viðbótartafla.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2030 HLUTAMYND

## SKÝRINGAR

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BYGGINGARREITIR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

H: FJÖLDI HÆÐA AÐ KJALLARA MEÐTÖLDUM  
 Byggingarreitir

- REITUR HÆÐA
- REITUR NEDSTU HÆÐA
- FJÖLBÝLI
- RADHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- STOFNANIR
- F FORNMINJAR

KVÖÐ UM TRJÁGRÖÐUR

- ÞÉTTUR TRJÁGRÖÐUR, SKÓGRÆKT
- TRÉ Á GÖTUM SKV. LÝSINGU
- TORG
- ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- GÖNGUSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- BÍÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- I: ÍBÚÐARHÚSNÆÐI
- I+A: ÍBÚÐAR-OG/EDA ATVINNUHÚSNÆÐI
- B: BÍLASTÆÐI
- B 0: BÍLAGEYMSLA JARÐHÆÐ
- B-1: BÍLAGEYMSLA Í KJALLARA
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR
- "VIRK" SPRUNGA, YNGRI EN 10.000 ÁRA ÖBYGGILEGT SPRUNGUBELTI
- F BÍLASTÆÐI FATLABRA, LEGA LEIÐBEINANDI

# mansard

## teiknistofa ehf

Suðurlandsbraut 30 - 108 Reykjavík  
 www.mansard.is - jonhraf@mansard.is  
 Kt.: 570394-2079 - s:862-7102



Verkheiti: FREYJUBRUNNUR 23 - RVK		
Efni: FYRIRSPURN		
Tillaga - deiliskipulagsbreyting		
Verknúmer: DSK-01	Mkv.: 1:1000	A2
Teikn. nr.: FSP-01	Dags.: 28.08.2017	
Hannað: JHH	Teiknað: JHH	
Jón Hrafn Hlökkversson byggingafræðingur BFÍ		
Kt.: 260662-6519		
Samþykkt:		

Ný teikning				Eldri teikning				
Íbúð	Stærð	m2 verð	Raunhæft	Íbúð	Stærð	m2 verð	Bílastæði	Raunhæft
101	130,0	400.000	52.000.000	0101	82,6	452.095	3.500.000	40.843.047
201	60,0	531.530	31.891.800	0102	107,0	446.552	3.500.000	51.281.064
203	60,0	531.530	31.891.800	0201	83,7	452.095	3.500.000	41.340.352
203	60,0	531.530	31.891.800	0202	108,3	446.552	3.500.000	51.861.582
301	60,0	531.530	31.891.800	0301	146,9	520.000	3.500.000	79.888.000
302	60,0	531.530	31.891.800					
303	60,0	531.530	31.891.800					
	<b>490,0</b>		<b>243.350.800</b>		<b>528,5</b>			<b>265.214.044</b>

#### Leiðréttingar

Eldri teikning Penthouse 0301 verð leiðrétt m.v. markaðsverð  
Ný teikning íbúð 0101 verð lækkað m.v. markaðsverð

Mismunur á söluverði húsa **21.863.244**

Meðal m2 eldri teikning 501.824  
Meðal m2 ný teikning 496.634

Heimild:  
<https://verdsja.skra.is/#/kaupverd/nidurstodur>

### Kostnaður við breytingar

Mismunur á áætluðu söluverði	-21.863.244
<b>Sparnaður við minna hús</b>	<b>11.300.000</b>
Teikningar	-3.978.000
Verkfr.teikningar	-3.038.000
Uppsáttur + járnalögn niðurrif	-1.500.000
Brot/sögun + br.lagnir	-2.000.000
Krani/mót/vinnubúðir 3 mán.	-2.880.000
Mótagengi viðbótarkostn. 1 mán.	-1.020.000
Vaxtakostnaður	-1.600.000
Sérfræðiastoð	-1.000.000
Umsjón, verkefnastj./byggingastj. ofl.	-3.000.000

---

---

Alls -30.579.244



Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

# BYGGINGARLEIFYFI

## Freyjubrunnur 23 Endurútféið byggingarleyfi v/byggingarstjórskipta

Með vísan til 13. og 14. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og gr. 2.4.4, 2.4.7 og 2.4.8 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og samþykkt á byggingarleyfisumsókn nr. BN035144, sem staðfest var í borgarráði þann 18. janúar 2007, er Mánalind ehf kt. 520515-1000 veitt byggingarleyfi til þess að byggja þriggja hæða steinsteyppt fjölbýlishús ásamt geymslu- og bílgeymslukjallara með samtals fimm íbúðum og bílgeymslu fyrir fimm bíla á lóð nr. 23 við Freyjubrunum  
Einnig er samþykkt erindi BN035644 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta nýsamþykktu fjölbýlishúsi þannig að það stækkar líftillega, innra skipulag íbúða