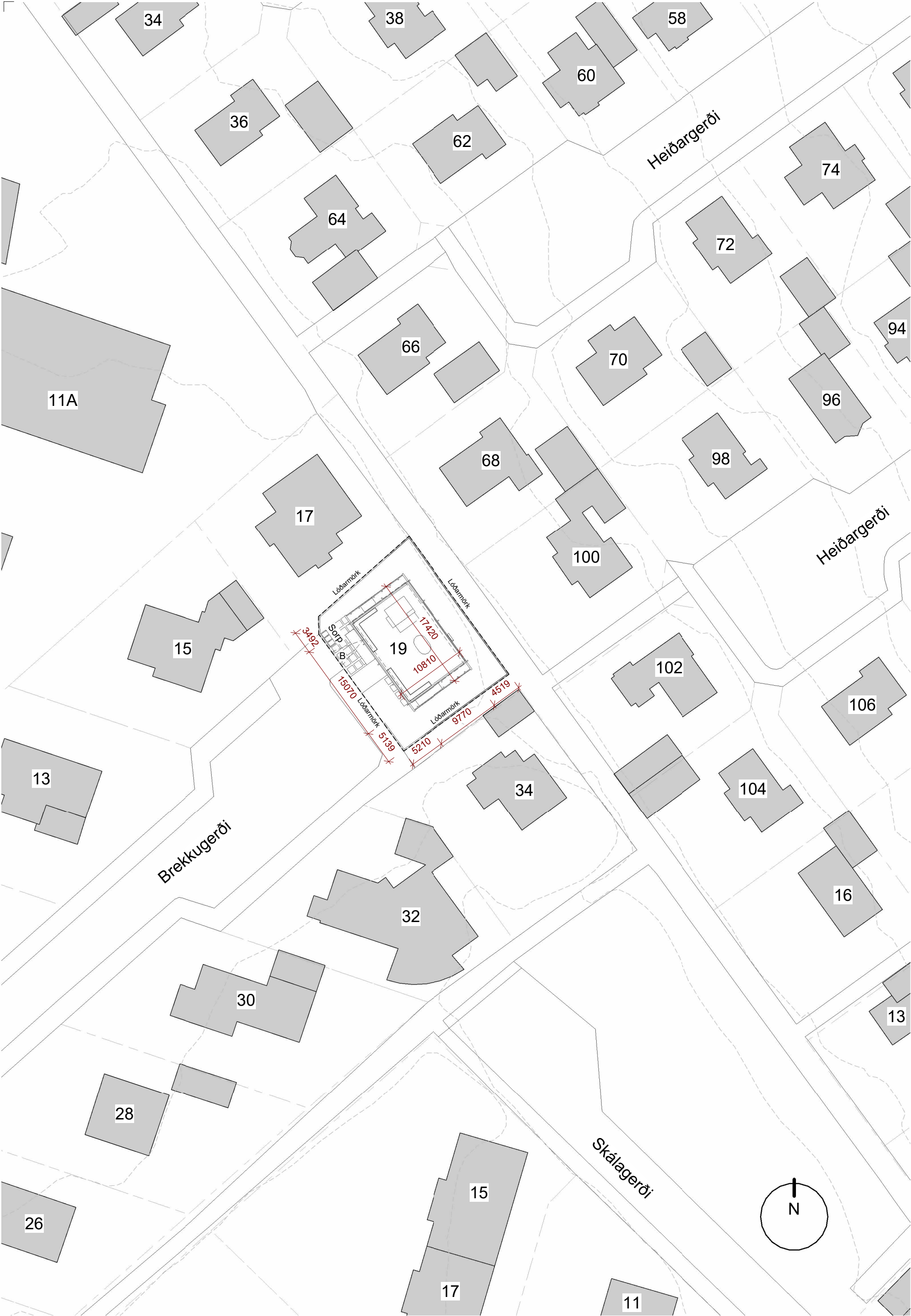




Byggingarlýsing

Húsið er hannað af Högnu Sigurðardóttur árið 1961 sem einbýlishús á tveimur hæðum með aðgengi að þaksvölum á þakinu og húsið var fullbyggt árið 1963. Breytingar á húsinu eru helst þær að bílskúrshurð hefur verið skipt út fyrir glugga og bílskúr tekinn til nota sem stofa og opnað inn í hana. Breytingar innanhúss hafa þá einnig verið gerðar, þá helst hafa herbergi á efri hæð orðið að hjónasvítu með baði. Búið er að reisa útigeymslu á þaki og glerja hluta af veggnum á þaksvölunum norð-vestan megin og þá er búið að þallleggja þaksvalinar. Breytingar á húsinu voru unnar í samráði við minjastofnun og réttihafa höfundarréttar Högnu. Þá var einnig búið að teikna útigeymsluna á þakinu í svipaðri mynd á fyrri teikningum Högnu sem voru notaðar sem fyrirmynd hans.

Landnúmer: L107740
Staðgreinir: 01-804-208

Uppbygging:

Burðarvirki
Gólf, útveggir, sökklar, burðarveggir að innan og þakplata eru staðsteypt með járnbentri steinsteypu.

Útveggir
Útveggir eru einangraðir að innan með plasteinangrun sem er svo múrhúðuð. Að utan eru veggirnir að jafnaði sjónsteyptir en annars eru þeir með múrhúð og málaðir.

Innveggir
Innveggir eru ýmist sjónsteyptir, steyptir og múraðir að utan eða léttir timburveggir sem eru klæddir með límrésplötum.

Gólf
Gólf er staðsteypt og áætlað að rauðamöl sé undir gólfplötu. Sökklar eru staðsteyptir.

Þak
Þak er steypt með járnbentri steinsteypu. Á plötuna er lag sem áætlað er að sé vikur og á það er steypt lag með vatnshalla. Ofan á þak er soðinn tvöfaldur asfaltsdúkur og á hann er lagður timburpallur.

Gluggar og útihurðir
Gluggar og útihurðir eru úr timbri.

Lagnir
Lagnir eru lagðar í steyptar gólfplötur og í leiðurum upp í vegg. Einstaka lagnir eru utanáliggjandi.

Loftræsting
Húsið er loftræst með náttúrulegri loftræstingu.

Brunavarnir
Frá jarðhæðinni eru 3 flóttaleiðir og á 2. hæð eru 6 flóttaleiðir. Reykskynjarar með hljóðgjöfum eru að lágmarki 1 á hverja 80m² svo að hljóðmerki sé ekki undir 75 dB(A) í herbergjum, handslökkvitæki á hverri hæð sem uppfyllir ÍST EN 3 og eldvarnarteppi í eldhúsi.

Helstu stærðir

Kjallari:
Brúttóflatarmál: 0,0 (afgangsrými)m²
Brúttórúmmál: 57,8m³

1. hæð - Jarðhæð:
Brúttóflatarmál: 146,4m²
Brúttórúmmál: 377,2m³

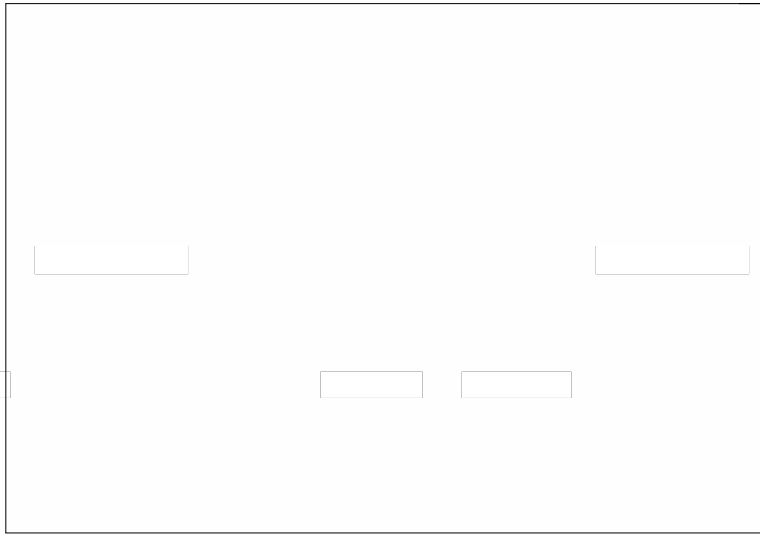
2. hæð:
Brúttóflatarmál: 156,6m²
Brúttórúmmál: 519,2m³

3. hæð - Þaksvallir:
Brúttóflatarmál: 14,0m²
Brúttórúmmál: 42,3m³

Botnplata:
Brúttórúmmál: 29,3m³

Heildarstærðir:
Brúttóflatarmál: 317,0m²
Brúttórúmmál: 1.025,8m³

Yfirlit	D5 Botnflötur m²	D5M milliflötur m²	D7 op m²	D8 Brúttóflötur m² með V og F	D9 Brúttóflötur undir 1,8 m með V og F	D11 Brúttórúmmál m³	D12 Nettóflötur m²	D13 birt flatarmál m²
A rými	323,6		6,6	317,0		938,7	276,2	317,0
Svalir A lokun								
B rými	6,2			6,2				
C rými	172,2							
Fylgirými (F)								
Afgangsrými (V)	28,9			28,9		57,8		
Botnplata						29,3		
Samtals:	532,9	0,0	6,6	354,1	0,0	1.025,8	276,2	317,0
Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8 m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2018). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.								
			m²	Lóð m²	Hlutfall			
Flatarmál til útreiknings nýtingarhlutfalls			354,1	476,0	0,74			



Fyrirvari
Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.
Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.
Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx
GN
LR
SLT
Þv
B
LM
Kóti
Gólfniðurfall
Lokað rými - loftræst
Slökkvitæki
Þvottaðstaða
Bílastæði
Lóðmörk

Útg. Skýring / Breyting. Dags. Teiknað/Yfirfarið

HAF
STUDIO

JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKSReyndarteikningar

GATA/STAÐSETNING

Brekkugerði 19

Afstaða

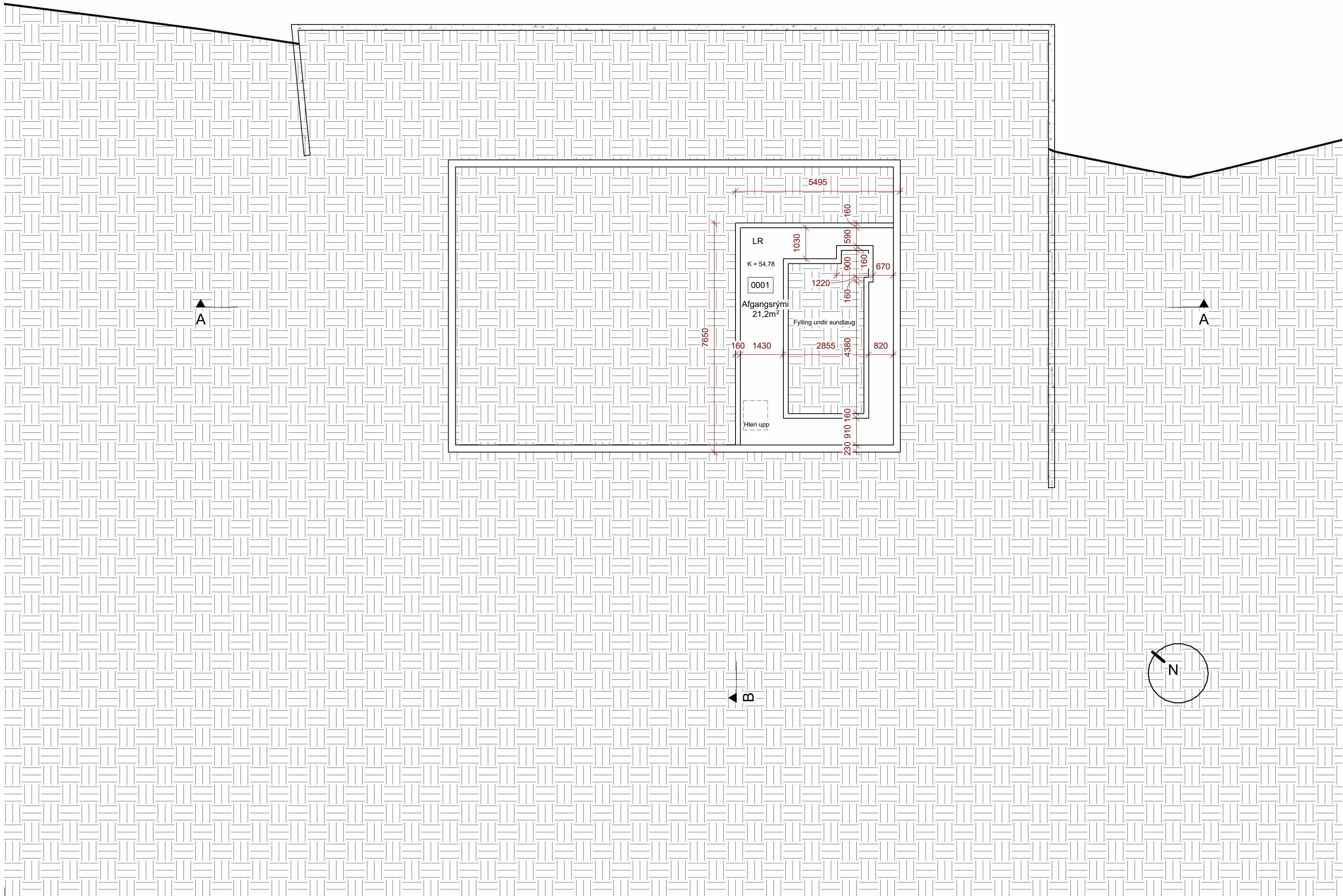
LANDNÚMÉR: L107740
STADGR.: 01-804-208
MHL: 01
MKV.: 1:500
BLAÐSTÆRD: A2
ÚTGÁFA DAGS: 15.11.2024
TEIKNAD: ÁSS
YFIRFARIÐ: JDA

252A100
VERKNR. RADNR. ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAI

JODA ARKITEKTAR
Fiskislóð 75 | 101 Reykjavík | www.jodaarkitektar.is

© JODA ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Fyrirvari

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.

Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx	Kóti	
GN	Gólfniðurfall	
LR	Lokað rými - lofttræst	
SLT	Slökkvitæki	
Þv	Þvottaaðstaða	
B	Bílastæði	
LM	Lóðmörk	

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað	Yfirfarið
------	---------------------	-------	---------	-----------

HAF
STUDIO

JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKS

Reyndarteikningar

GATA/STAÐSETNING

Brekkugerði 19

LANDNÚMÉR: L107740

Grunnmynd kjallara

STADGR.: 01-804-208

MHL: 01

MKV.: 1:100

BLAÐSTÆRD: A2

ÚTGÁFA DAGS: 15.11.2024

TEIKNAD: ÁSS

YFIRFARID: JDA

252

A200

VERKNR.

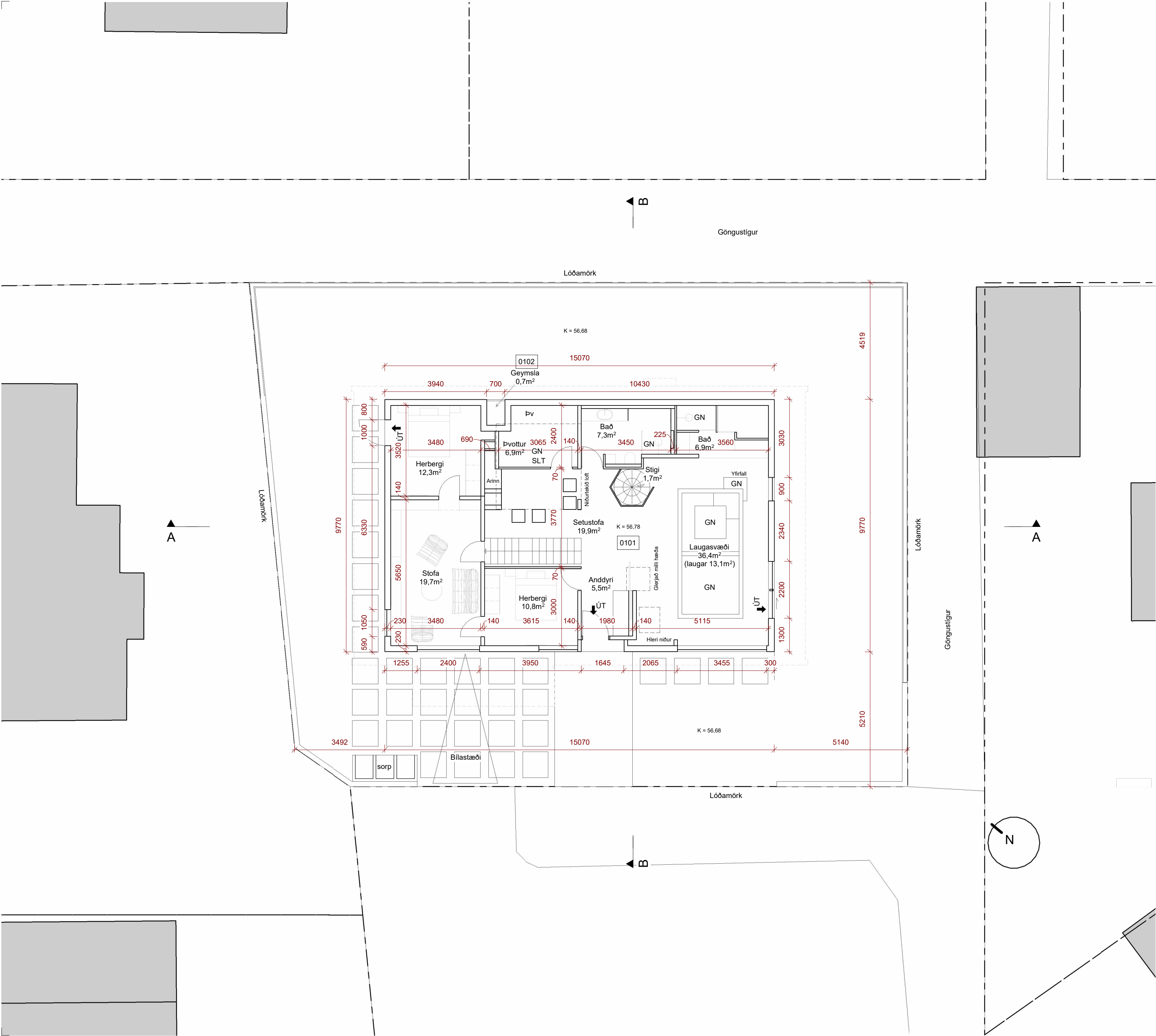
RADNR.

ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAÍ

JODA ARKITEKTAR
Fiskislóð 75 | 101 Reykjavík | [REDACTED] | [REDACTED] | www.jodaarkitektur.is

© JODA ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Fyrirvari

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.

Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx
GN
LR
SLT
Pv
B
LM

Kóti
Gólfniðurfall
Lokað nými - loftræst
Slökkvitæki
Þvottaaðstaða
Bílastæði
Lóðamörk

Útg. Skýring / Breyting. Dags. Teiknað / Yfirfarið

HAF
STUDIO

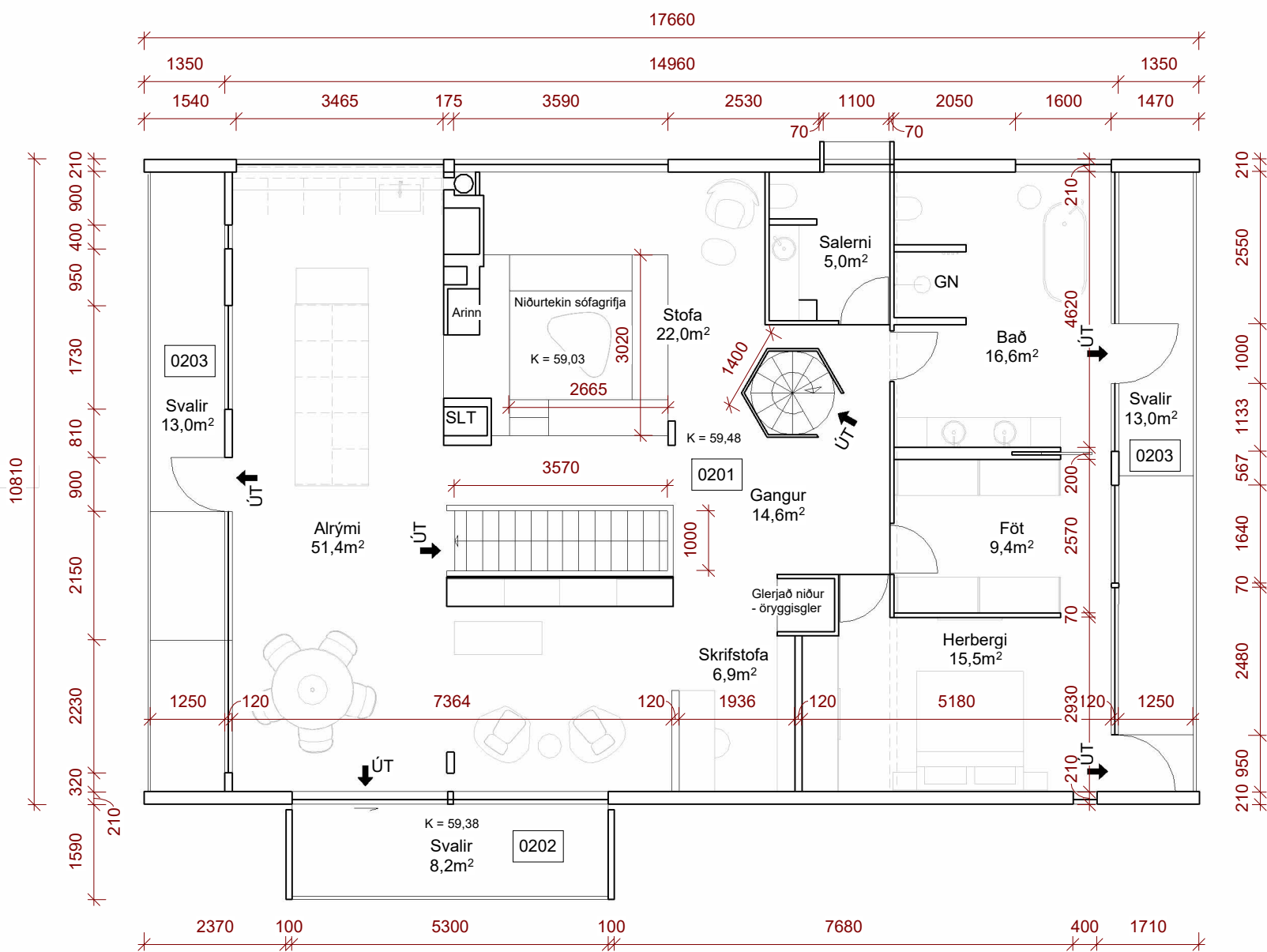
JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKS	Reyndarteikningar
GATA/STAÐSETNING	
Brekkugerði 19	LANDNÚMÉR: L107740
Grunnmynd jarðhæðar	STAÐGR.: 01-804-208
	MHL: 01
	MKV.: 1:100
	BLAÐSTÆRD: A2
	ÚTGÁFA DAGS: 15.11.2024
	TEIKNAD: ÁSS
	YFIRFARIÐ: JDA
252	A201
VERKNR.	RADNR. ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAI

JODA ARKITEKTAR
Fiskilóð 75 | 101 Reykjavík | www.jodaarkitektar.is

© JODA ARKITEKTAR
ÖLL AÐFOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EDA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Fyrirvari

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.

Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx
GN
LR
SLT
pv
B
LM

Kóti
Gólfniðurfell
Lokað nými - loftræst
Slökkvitæki
Þvottaaðstaða
Bílastæði
Lóðmörk

Útg. Skýring / Breyting. Dags. Teiknað/Yfirfarið



JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKS Reyndarteikningar

GATA/STADSETNING

Brekkugerði 19

Grunnmynd 2. hæð

LANDNÚMER: L107740
STADGR.: 01-804-208
MHL: 01
MKV.: 1:100
BLAÐSTÆRD: A2
ÚTGÁFA DAGS: 15.11.2024
TEIKNAD: ASS
YFIRFARIÐ: JDA

252

VERKNR.

A202

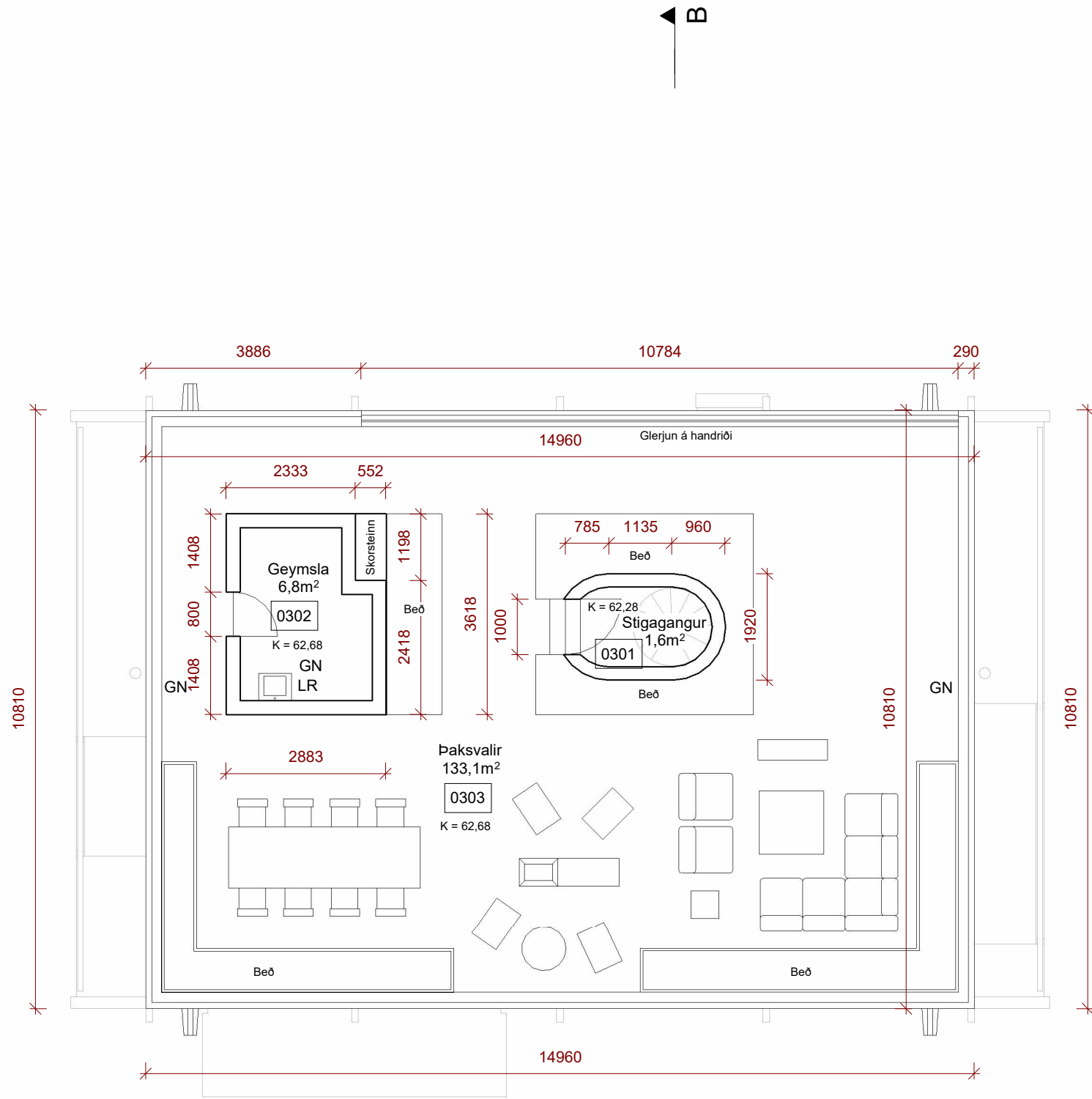
RADNR. ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAI

JODA ARKITEKTAR

Fiskilóð 75 | 101 Reykjavík | www.jodaarkitektur.is

© JODA ARKITEKTAR
ÖLL AÐNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EDA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Fyrirvari

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.

Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx	Kóti
GN	Gólfniðurfall
LR	Lokað nými - loftræst
SLT	Slökkvitæki
pV	Þvottaaðstaða
B	Bílastæði
LM	Lóðmörk

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað/Yfirfarið
------	---------------------	-------	-------------------

HAF
STUDIO

JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKS Reyndarteikningar

GATA/STAÐSETNING

Brekkugæði 19

Grunnmynd þaksvallir

LANDNÚMER:	L107740
STAÐGR.:	01-804-208
MHL:	01
MKV.:	1:100
BLAÐSTÆRD:	A2
ÚTGÁFA DAGS:	15.11.2024
TEIKNAD:	ÁSS
YFIRFARIÐ:	JDA

252

VERKNR.

A203

RADNR.

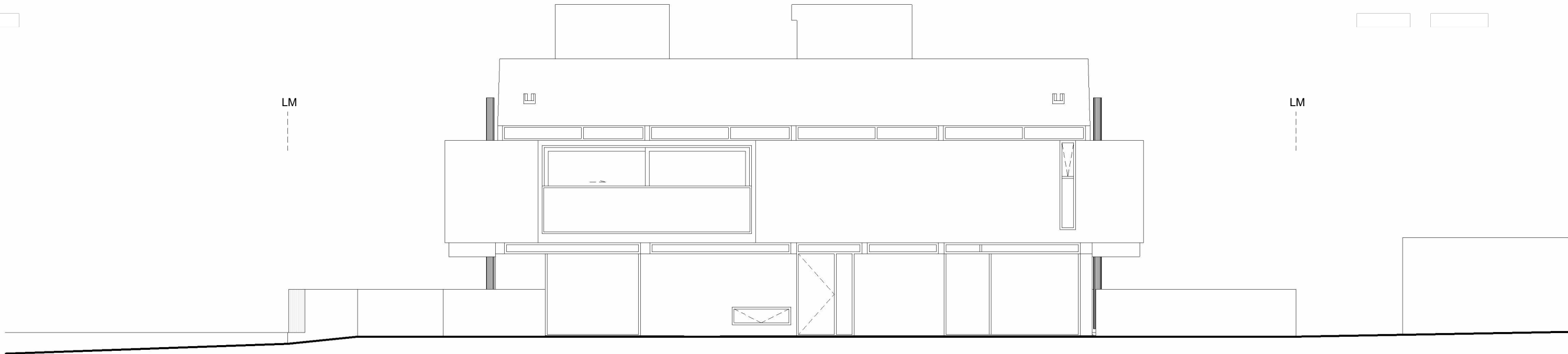
ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAÍ

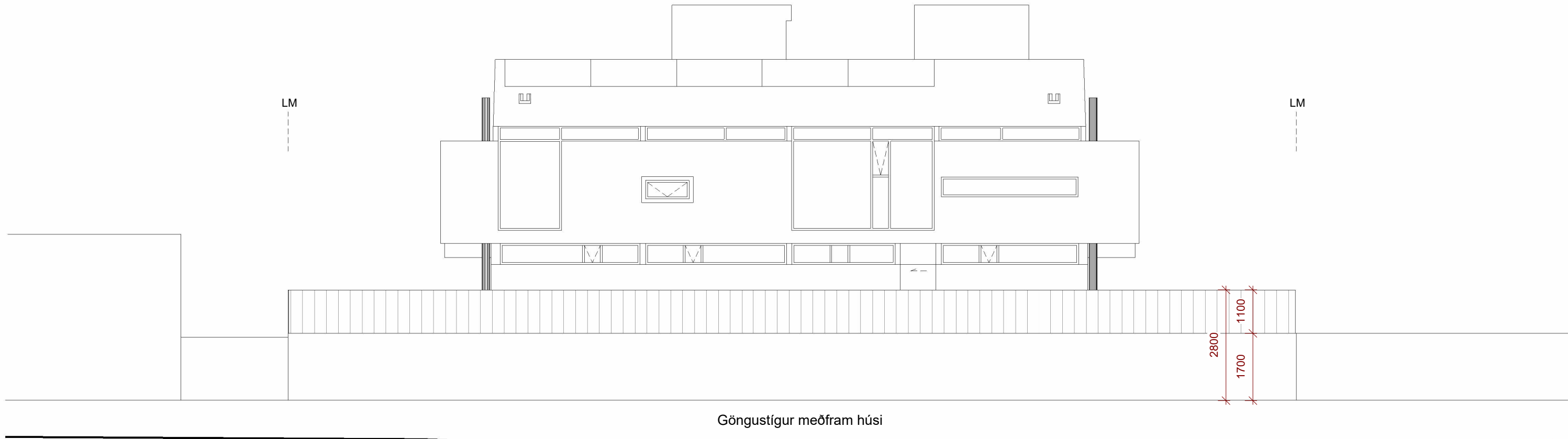
JODA ARKITEKTAR

Fiskilóð 75 | 101 Reykjavík | [www.jodaarkitektur.is](#)

© JODA ARKITEKTAR
ÖLL AÐNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EDA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Suðvesturhlíð



Norðausturhlíð

Fyrirvari

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.

Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx
GN
LR
SLT
pv
B
LM

Kóti
Gólfniðurfall
Lokað nými - loftræst
Slökkvitæki
Þvottaaðstaða
Bílastæði
Lóðmörk

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað/Yfirfarið
------	---------------------	-------	-------------------



JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKS Reyndarteikningar

GATA/STAÐSETNING

Brekkugerði 19

Útlit

LANDNÚMER: L107740
STAÐGR.: 01-804-208
MHL: 01
MKV.: 1:100
BLAÐSTÆRD: A2
ÚTGÁFA DAGS: 15.11.2024
TEIKNAD: ÁSS
YFIRFARIÐ: JDA

252

VERKNR.

A300

RADNR.

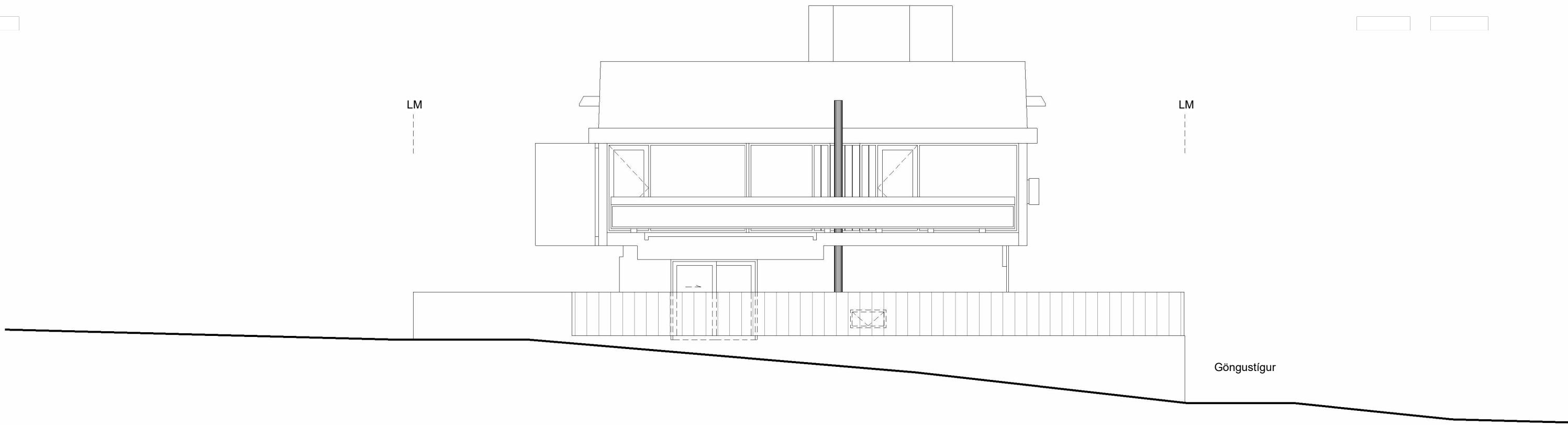
ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAÍ

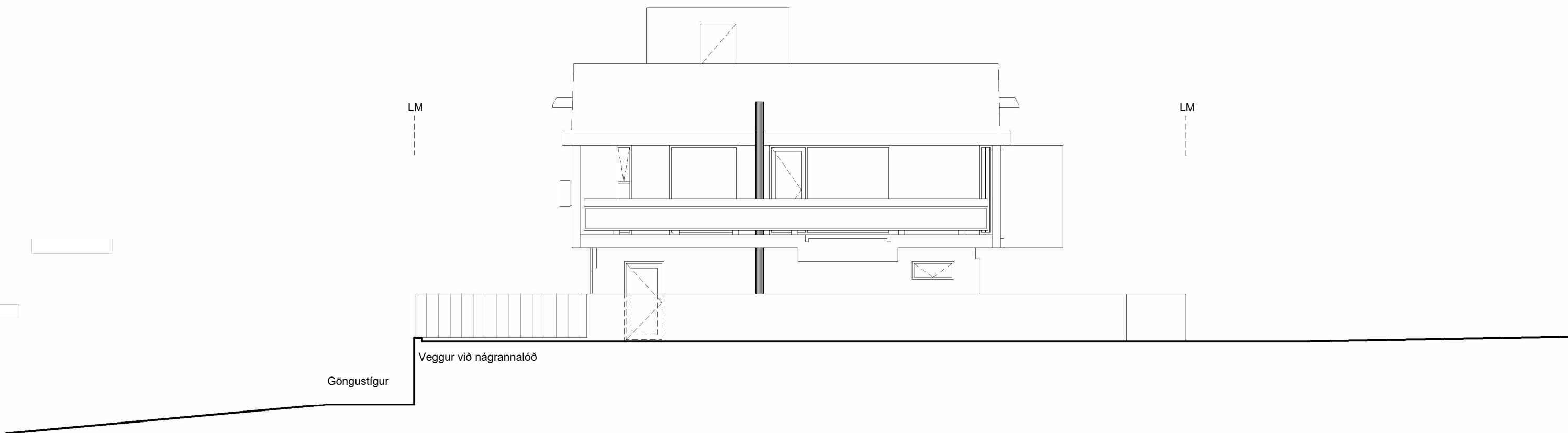
JODA ARKITEKTAR

Fiskilóð 75 | 101 Reykjavík | www.jodaarkitektar.is

© JODA ARKITEKTAR
ÖLL AÐNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EDA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Suðausturhlið



Norðvesturhlið

Fyrirvari

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.

Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx
GN
LR
SLT
pv
B
LM

Kóti
Gólfniðurfall
Lokað nými - loftræst
Slökkvitæki
Þvottaaðstaða
Bílastæði
Lóðmörk

Útg. Skýring / Breyting. Dags. Teiknað/Yfirfarið



JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKS Reyndarteikningar

GATA/STAÐSETNING

Brekkugerði 19

Útlit

LANDNÚMER: L107740
STAÐGR.: 01-804-208
MHL: 01
MKV.: 1:100
BLAÐSTÆRD: A2
ÚTGÁFA DAGS: 15.11.2024
TEIKNAD: ÁSS
YFIRFARIÐ: JDA

252

VERKNR.

A301

RADNR.

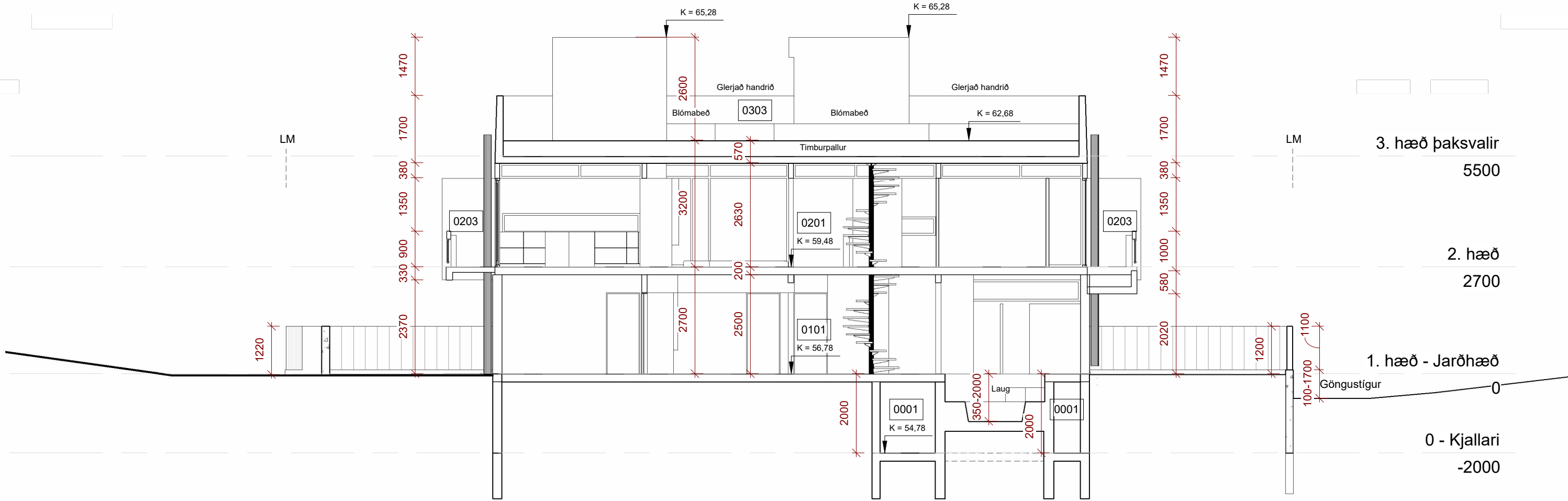
ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAI

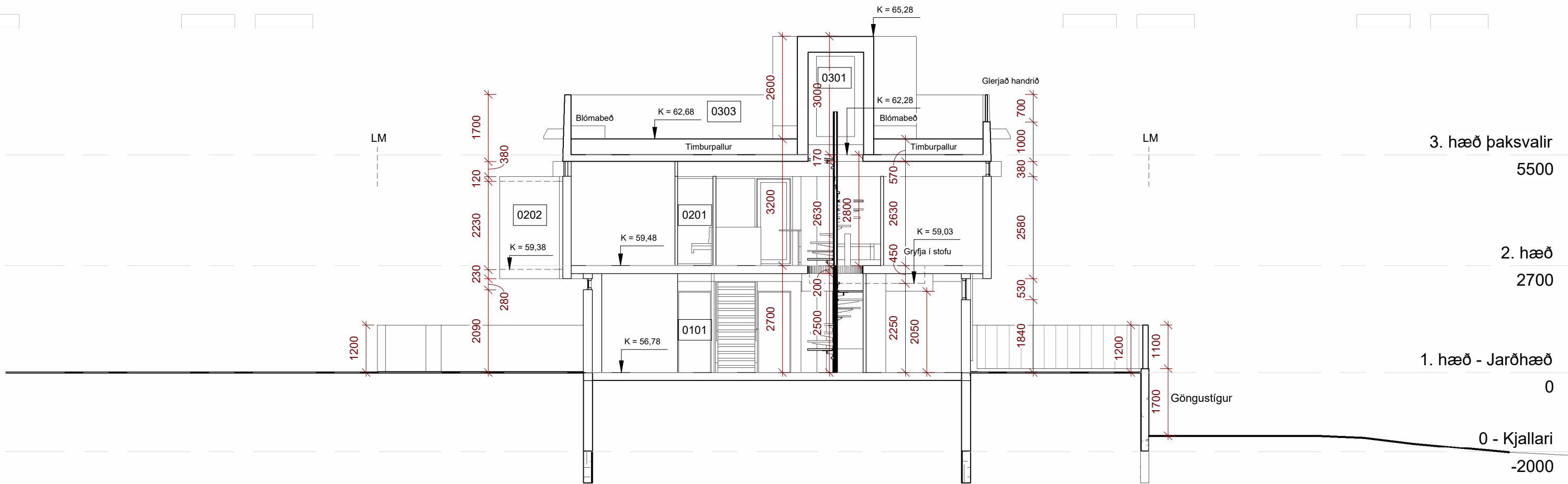
JODA ARKITEKTAR

Fiskilóð 75 | 101 Reykjavík | www.jodaarkitektar.is

© JODA ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA EDA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA



Snið A - A



Snið B - B

Fyrirvari

Öll mál eru í mm. Mælið ekki af teikningum. Öll mál athugist á staðnum.

Ósamræmi í teikningum og vafaatriði skal tilkynna arkitektum strax.

Teikning skal lesin með viðeigandi gögnum og teikningum annarra hönnuða

K = xx,xx
GN
LR
SLT
pv
B
LM

Kóti
Gólfniðurfall
Lokað nými - loftræst
Slökkvitæki
Þvottæðastaða
Bílastæði
Lóðmörk

Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknað/Yfirfarið
------	---------------------	-------	-------------------



JODA
ARKITEKTAR

TEGUND VERKS Reyndarteikningar

GATA/STAÐSETNING

Brekkugerði 19

Snið

LANDNÚMER: L107740
STAÐGR.: 01-804-208
MHL: 01
MKV.: 1:100
BLAÐSTÆRD: A2
ÚTGÁFA DAGS: 15.11.2024
TEIKNAD: ÁSS
YFIRFARIÐ: JDA

252

VERKNR.

A310

RADNR.

ÚTGÁFA

Jón Davíð Ásgeirsson, Arkitekt FAI

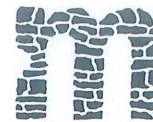
JODA ARKITEKTAR

Fiskilóð 75 | 101 Reykjavík | www.jodaarkitektar.is

© JODA ARKITEKTAR

ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AD HLUTA EDA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Skráningartafla:		Brekkugeti 19			Skrásetjari: Jón Davíð Ásgeirsson														
Landeignanúmer:		L107740			Kennitala: 250280-5729														
Matshlutanúmer:		01			Útgáfa: 5.03			Dags.: 12.11.2024											
Uppskipting og lýsing					Stærðir														
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D5M	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D13	D14	D15		
Lokun	Rými hæð-röð	Notkun texti	Höfuð-flokkun	Eignar-hald	Botnflötur m²	Milliflötur m²	Stigar m²	Op m²	Brúttóflötur m²	Brúttóflötur sh < 1,8	Salarhæð min	Salarhæð max	Brúttó rúmmál m³	Nettóflötur m²	Birt flatarmál m²	Reiknitala skiptarúmmáls	Skipta-rúmmál m³		
		Matshluti Botn			352,5	0,0	6,8	6,6	317,0	0,0			1.025,8	276,2	317,0		982,970		
													29,3						
	00	Kjallari			28,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			57,8	0,0	0,0				
A	0001	Afgangsrými	V	0101	28,9						2,00	2,00	57,8			2,00	0,000		
	01	1. hæð			146,4	0,0	5,3	0,0	146,4	0,0			377,2	126,4	146,4				
A	0101	Ibúð	N	0101	145,4		5,3		145,4		2,25	4,50	374,5	125,7	145,4	2,58	324,306		
A	0102	Geymsla	N	0101	1,0				1,0		2,70	2,70	2,7	0,7	1,0	2,70	1,890		
	02	2. hæð			161,7	0,0	1,5	5,1	156,6	0,0			519,2	141,4	156,6				
A	0201	Ibúð	N	0101	161,7		1,5	5,1	156,6		2,80	3,65	519,2	141,4	156,6	3,21	453,894		
B	0202	Svalir	S	0101	8,2				8,2		2,35	2,35	19,3			1,00	8,200		
C	0203	Svalir	S	0101	26,0				26,0							1,00	26,000		
	03	3. hæð			15,5	0,0	0,0	1,5	14,0	0,0			42,3	8,4	14,0				
A	0301	Stigagangur	U	0101	5,1			1,5	3,0		3,00	3,00	15,3	1,0	3,0	3,00	4,800		
A	0302	Geymsla	N	0101	10,4				10,4		2,60	2,60	27,0	6,8	10,4	2,60	17,680		
C	0303	Þaksvallir	S	0101	146,2				146,2							1,00	146,200		
Athugasemdir																			
					Skiptarúmmál														
					Sérleign m² án sameignar					Sérleign og sameign m²									
					0101					Ibúð					317,0 982,970 982,970				
										Alls					317,0 982,970 982,970				



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Jón Davíð Ásgeirsson arkitekt
Fiskislóð 75, 101 Reykjavík

Reykjavík, 22. október 2024
Tilvísun: / 6.06 / 202405-0149

Brekkugerði 19, Reykjavík, viðbygging

Í tölvupósti 14. október 2024 óskar Jón Davíð Ásgeirsson arkitekt eftir álit Minjastofnunar á fyrirhuguðum breytingum á Brekkugerði 19. Erindinu fylgja reyndarteikningar JODA arkitekta og HAF Studio frá 10. október 2024 ásamt umsókn um kjallara viðbyggingu á lóð sem mun hýsa vinnustofu og geymslu. Einbýlishúsið við Brekkugerði 19 er byggt árið 1963 eftir uppdráttum Högnu Sigurðardóttur Anspach arkitekts. Húsið hefur því ekki náð þeim aldri að falla undir aldursákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 og því er álit Minjastofnunar ráðgefandi en ekki stjórnvaldsákvörðun.

Brekkugerði 19 er eitt af fjórum einbýlishúsum eftir Högnu Sigurðardóttur sem risu á höfuðborgarsvæðinu á 7. áratug 20. aldar. Brekkugerði 19 er hennar fyrsta fullbyggða verk, hið eina innan borgarmarka Reykjavíkur. Húsið þótti tíðindum sæta á sínum tíma sem framúrstefnuverk í arkitektúr. Þar birtust í fyrsta sinn áhrif frá nýrri alþjóðlegri stefnu, brútalisma, sem meðal annars birtast í notkun ómálaðrar steinsteypu innan húss sem á ytra borði. Húsið hefur í tvígang hlotið fegrunarviðurkenningar Reykjavíkurborgar.

Fyrirhuguð kjallaraviðbygging er til komin sem þáttur í endurnýjun á steiptum stoðveggjum á lóðamörkum sem hafa verið hluti af húseigninni frá upphafi. Viðbyggingin er niðurgrafin og hæð hennar samsvarar yfirborði lóðarinnar sem fyrir var. Handrið, þakgluggar og steiptir veggir á lóðamörkum og við stiga endurspelga lit og áferð hússins í anda upphaflegrar hönnunar. Viðbyggingin hefur lítil sem engin áhrif á ásýnd hússins frá götu auk þess sem hönnun og efnisval er innblásið af arkitektúr Högnu Sigurðardóttur.

Undirritaður hefur að ósk eigenda hússins fylgst með endurbótum á Brekkugerði 19 allt frá því að viðgerðir á húsinu hófust og veitt ráðgjöf um ýmis álitaefni er tengjast arkitektúr þess. Liður í þeirri framkvæmd var endurgerð á þakgarði hússins. Varðveist hefur skissuteikning Högnu að þakgarði þar sem sýnd var geymsla á þakinu tengslum við skorstein. Sú hugmynd hefur nú verið útfærð í léttu efni. Núverandi eigendur Brekkugerðis 19 hafa lagt mikinn metnað í að endurbæta og endurgera húsið af virðingu fyrir upphaflegri byggingarlist þess og hlotið fyrir það viðurkenningu frá Reykjavíkurborg.

f.h. Minjastofnunar Íslands,

Pétur H. Ármannsson arkitekt, sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Brekkugeti 19 - reyndarteikningar

Brekkugeti 19 er fyrst teiknað af Högnu Sigurðardóttur en hefur farið í gegnum töluverða endurnýjun undir handleiðslu HAF studio og Eflu. Breytingar og endurnýjun hafa verið framkvæmdar í samráði við minjastofnun og Pétur Ármannsson, sem er rétthafi og umsjónarmaður höfundarréttar Högnu.

Aðkoma okkar hjá JODA var að skila inn uppdráttum fyrir þegar orðnum breytingum sem hluti af því að skila inn umsókn að viðbyggingu sem væri niðurgrafinn kjallari í kringum húsið sem hefur ekki áhrif á götumynd hússins.

Að beiðni byggingafulltrúa var erindinu skipt upp í reyndarteikningar aðskildum frá umsókn um viðbyggingu.

Breytingar á húsinu eru helst þær að bílskúrshurð hefur verið skipt út fyrir glugga og bílskúr tekinn til nota sem stofa og opnað inn í hana. Breytingar innanhúss hafa þá einnig verið gerðar, þá helst hafa herbergi á efri hæð orðið að hjónasvítu með baði. Búið er að reisa útigeymslu á þaki og glerja hluta af veggnum á þaksvölunum norð-vestan megin og þá er búið að pallleggja þaksvalinarnar í stað grass sem var á teikningum Högnu.

Útigeymsla hafði verið teiknuð inn á skissu frá Högnu á svipuðum stað og sá sem var reistur. Sú teikning er í vörslu Péturs Ármannssonar og ljósmynd af henni fylgir erindinu.

Staðan í dag er sú að enn er verið að vinna í húsinu og einstaka hlutir í þessu teiknisetti sem eru ekki full-frágengnir. Þar má helst nefna að veggir á lóðarmörkum voru farnir að gefa sig og því farið í endurbætur en samhliða því eru áform um að byggja viðbyggingu, svo lóðin er enn í vinnslu.

Þá var sömuleiðis endursteyptur veggurinn á þaksvölum, en hann var orðinn ónýtur vegna rakaskemmda. Enn á eftir að bæta við stútum sem voru á húsinu, en það eru áform um að gera það.

Umsögn birt **11.03.2025**

Hér með þeim áformum sem eru birt í USK24100288, sérstaklega varðandi aukið byggingarmagn og byggingu á þaki hússins ásamt auknu byggingarmagni þar með mótmælt.

Vilji eigandi Brekkugerðis 19 gera breytinga frá inn sendri teikningu ber honum að draga þessa ósk til baka og leggja fram nýja sem færi þá í grendarkyningu.

Auk þess eru áhöld um hækkun steypis þakkants á þaksvölum. Sjá meðfylgjandi bréf undirritað af áðurnefndum nágrönnum.

Þessi atriði myndu auka skuggavarp og minni sýn til himins hjá fyrrnefndum eigendum og á það verður ekki fallist - enda byggingin í sólarátt frá okkur séð og stendur að auki mun hærra en viðkomandi hús. Einnig er innsýn í viðkomandi garða í Heiðargerði frá þaksvölum Brekkugerðis 19 óheft

- skv byggingarleyfisumsókn USK25010221 er ekki fallist á aukið byggingarmagn, enda er nýtingarhlutfall lóðarinnar nú þegar umtalsvert hærra en á sambærilegum nágrannalóðum í Brekkugerði.

Farið var fram á byggingarmagn allt að nýtingarhlutfalli 1,01-1,09 - sem er langt umfram það sem tíðkast í hverfinu, og mun meira en tvöfalt leyfilegt nýtingarhlutfall í Heiðargerði.

Samkvæmt þessum úrskurði er í raun hafnað að stækka bygginguna - og telur það einnig til "geymslu" sem byggð var án leyfis á þaksvölum hússins.

- Geymsla á þaki byggð samkvæmd einhverri ósamþykkri skissu getur í engu tilfelli talist samþykkt teikning
- Geymsla á þaki getur aldrei talist sem smáhýsi skv HMS 9.7.6 - enda fellur hún langt utan þeirra reglna sem um slíkt mannvirki gilda, þmt:

- Mesta hæð útveggja eða þaks á smáhýsi er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Þaks þessarar byggingar er 8,5 m frá yfirborði jarðvegs lóðar, 10,2 m frá yfirborði samliggjandi göngustígs og um og yfir 11 m frá yfirborði jarðvegs lóða í Heiðargerði - og því í raun á pari við 4.hæða hús. Hæð þess er því margföld mesta leyfileg hæð útveggja frá yfirborði jarðvegs.

- Fjarlægð smáhýsis frá útveggjum húss skal að lágmarki vera 3,0 m - í þessu tilfelli stendur hýsið á þaki núverandi húss og engin leið að halda fjarlægð yfir 3,0 m.

Samkvæmt þessu telst byggingin með öllu ósamrýmanleg reglugerðum.

Komið hefur fram í gögnum Reykjavíkurborgar að framkvæmdir við stækkun hafi voru stöðvaðar af hálfu borgarinnar þann 11.júní 2024 - en framkvæmdir héldu samt sem áður áfram af fullum þunga og

var lokið við byggingu þakhýsis (geymslu) síðastliðið haust. Framkvæmdir við jarðhýsi hafa staðið nánast allan tímann og eru enn í gangi.

Því er harðlega mótmælt að Brekkugerði 19 verði skráð sem þriggja hæða hús. Þess er krafist að hæð þess verði færð niður í hæð samkvæmt samþykktum teikningum.

Sjá frekari rök í viðhengi.

- [PDF](#)

[Andmæli - Frekari rökstuðningur.pdf](#)

Reykjavík, 11. mars 2025

Mál - USK24100288

Í bréfi dagsettu 5. febrúar 2025 skilgreindi skipulagsfulltrúi Heiðargerði 68, 100 og 102 sem hagsmunaaðila að breytingum á Brekkugerði 19 samkvæmt 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010.

Eigendur Heiðargerðis 70 telja að það hús falli einnig undir þess grein þar sem húsið stendur í beina sjónlínu frá Brekkugerði 19 sem stendur hærra en Heiðargerði 70.

Heiðargerði 70 hefur því beina hagsmuni af því að 3. hæð sé ekki bætt við Brekkugerði 19 eða húsið hækkaða nokkurn hátt vegna skuggamyndunar frá húsinu sem stendur í suður frá Heiðargerði 70.

Umsögn

Brekkugerði 19 er hannað af Högnu Sigurðardóttur árið 1961 sem einbýlishús á tveimur hæðum og var fullbyggt árið 1963. Fyrir liggur að fyrirhugað er að leggja til hverfisvernd í rauðum flokki á húsið við Brekkugerði 19 í komandi hverfisSKIPULAGI. Það eru því ekki neinar forsendur til að breyta og/eða hækka húsið. Friðun hússins hlýtur að byggja á endanlegum samþykktum teikningu og hönnun Högnu frá 1961 og skipta þá skissur eða önnur hugmyndavinna frá hönnunartíma hússins ekki máli í því samhengi.

Samkvæmt fasteignayfirliti er húsið á lóðinni 307,6 m² að stærð, á tveimur hæðum og er það í samræmi við samþykktar teikningar og hönnun Högnu Sigurðardóttur. Samkvæmt innsendum teikningum með þessu erindi er húsið skilgreint sem þriggja hæða hús með viðbyggingu á þriðju hæð og hefur húsið því verið hækkað um eina hæð og byggingarmagn aukið. Brekkugerði 19 hefur nú þegar langhæsta nýtingarhlutfallið við götuna og er því ekki forsendur til að auka byggingarmagn á lóðinni.

Í 1. málsgrein 44.gr. laga nr. 123/2010 segir:

„Þegar sótt er um byggingar- eða framkvæmdaleyfi fyrir framkvæmd sem er í samræmi við aðalskipulag en deiliskipulag liggur *ekki fyrir* getur sveitarstjórn eða sá aðili sem heimild hefur til fullnaðar-afgreiðslu mála, sbr. 6. gr., ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar ef framkvæmdin er *í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar*. Skal skipulagsnefnd þá láta fara fram grenndarkynningu. Þegar um er að ræða *óverulega breytingu á deiliskipulagi* skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu, sbr. 2. og 3. mgr. 43. gr.“

Þessar breytingar eru hvorki „*í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar*“ né getur hækkun húss um eina hæð talist „*óverulega breytingu á deiliskipulagi*“

Skipulagsfulltrúi hefur því ekki lagaheimild til að samþykkja þessa breytingar og ber að hafna þeim.

Samkvæmt samþykktum teikningum eru á þaki byggingarinnar þaksvalir sem aðgengilegar eru um stigahús sem byggt er ofan á þakið. Steypt handrið er á þaksvölunum og er hæð þess samkvæmt

teikningum 170 cm. frá glugga. Ef myndir af núverandi handriði er bornar saman við eldri myndir er ljóst að þetta handrið og þar með húsi allt hefur verið hækkað og má áætla að sú hækkun nemi um 75 cm.

Þessi mæling er fundin með því að skala hæð glugga upp.



Mynd tekin af google maps ágúst 2024



Sama sjónarhorni frá júlí 2013

Málskröfur og lokaorð

Því er harðlega mótmælt að breytingar og hækkun á Brekkugerði 19 verði samþykktar og þess krafist að hæð og útlit hússins verði fært í fyrra horf samkvæmt samþykktum teikningum og hönnun Högnu Sigurðardóttur.

Bent skal á að í raun hefur skipulagsfulltrúi nú þegar hafnað þessum breytingum með úrskurði [USK25010221 frá 13. febrúar 2025](#). Öll rök sem þar eru tilgreina gegna stækkun og breytingum hússins gilda jafnframt í þessu máli og því ber skipulagsfulltrúa að hafna erindinu.

Fyrir hönd eigenda

Halldór Hauksson

Birgir Örn Brynjólfsson

Umsögn birt **11.03.2025**

Í bréfi frá Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dagsettu 5. febrúar 2025 var húseigendum við Brekkugerði 15, 17, 32, 34 og Heiðargerði 68, 100 og 102 gefin kostur að tjá sig um byggingaleyfisumsókn frá húseigendum við Brekkugerði 19 (mál USK24100288) í grenndarkynningu með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010.

Þann 10. mars 2025 undirrituðu húseigendur við Heiðargerði 68, 100, og 102 yfirlýsingu þess efnis að þau hefðu kynnt sér umsókn húseigenda Brekkugerðis 19 og að þau væru ekki mótfallin þeim framkvæmdum sem fjallað er um í ofangreindri umsókn. Sú yfirlýsing fylgir með þessu bréfi. Þar áður höfðu húseigendur Brekkugerðis 17 og 34, sem eru nærliggjandi við Brekkugerði 19, undirritað samþykki sitt á innsendar teikningar til byggingafulltrúa Reykjavíkur og húseigendur við Brekkugerði 15 og 32 tjáð húseigendum við Brekkugerði 19 í gegnum tölvupóst að þau væru ekki mótfallin umræddum tillögum.

Þann 11. Mars 2025 barst umsögn í gegnum skipulagsgátt frá húseigendum við Heiðargerði 70, sem er ekki aðili grenndarkynningarinnar og skal því teljast ómarktæk. Þessu til stuðnings þá áttu húseigendur Brekkugerðis 19 í tölvupóstsamskiptum við húseigendur Heiðargerðis 70 þann 10. mars 2025, þar sem húseigendur Heiðargerðis 70 sögðu m.a. „Ég vil ítreka að það að við erum ekki aðilinn sem þú þarft að sannfæra í þessu máli.“

Umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 inniheldur rangfærslur og villandi framsetningar sem eru reifaðar hér að neðan.

1) Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að 3.hæð hafi verið bætt við húsið við Brekkugerði 19 og húsið þar með hækkað um eina hæð. Þarna er farið með rangt mál þar sem um er að ræða þakpall sem hefur verið í húsinu frá upphafi byggingar eins og sést á samþykktum teikningum hjá Reykjavíkurborg frá árinu 1961. (Sjá mynd 1 í fylgiskjali) Þann 13. janúar 2025 kom úttektarmaður byggingarfulltrúa Reykjavíkur í lokaúttekt í Brekkugerði 19 til að sannfæra að innsendar teikningar samkvæmt umsókn USK24100288 stæðust mat byggingafulltrúa Reykjavíkur.

2) Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að húsið hafi verið hækkað og leggur umsagnaraðili fram villandi framsetningu máli sínu til stuðnings. (Sjá mynd 2 í fylgiskjali). Eins og sést á mynd 2 er hér ekki um marktæka mælingu að ræða þar sem myndin frá 2024 er þysjuð inn til þess að láta vegginn líta út fyrir að vera hærri en á myndinni frá 2013. Húseigendur við Brekkugerði 19 hafa bent húseigendum við Heiðargerði 70 á að veggurinn sé í sömu hæð samkvæmt innsendum teikningum en húseigendur við Heiðargerði 70 ákváðu að hunsa þær ábendingar. Það er því ekki hægt að álykta annað en að með þessari framsetningu séu húseigendur við Heiðargerði 70 að leggja fram vísitandi villandi upplýsingar í umsögn sinni.

Við viðgerðir á veggnum árið 2021 var leitast við að halda í áferðir steypu þannig að upphaflegar byggingaaðferð veggjar væri sýnileg en notast var við lítillga mjórri borðaklæðningu í samræmi við valkosti byggingarefna á markaði. Minni málmáfella var sett á topp veggjar í samræmi við aðrar byggingar Högnu Sigðurardóttur hérlandis. Eldri áfella var mun síðari og úr öðrum efnum en Höguna notaði í sínum verkum hérlandis. Mögulega leiðir þetta til þess að upplifun húseigenda við Heiðargerði 70 er að veggurinn sé hærri en hann raunverulega er.

3) Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að húseigendur við Brekkugerði 19 hafi

byggt smáhýsi skv reglugerð HMS 9.7.6. á þakpalli hússins. Þarna er farið með rangt mál. Um er að ræða geymslu sem var byggð á byggingartíma árið 1961 og stóð til ársins 2006 eins og sést á mynd 3 í fylgiskjali. Sú geymsla var endurreist og lögð fram í umsókn USK24100288 til byggingarfulltrúa sem nú er í grenndarkynningu. Einnig er vert að taka fram að umrædd geymsla var á teikningum Högnu Sigurðardóttur frá byggingartíma eins og sést á mynd 4 í fylgiskjali og fengu eigendur jákvæða umsögn frá Minjastofnun Íslands sem fylgdi með umræddri umsókn til byggingarfulltrúa.

4) Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að framkvæmdir fyrir „jarðhýsi“ standi yfir. Þarna er farið með rangt mál þar. Lóðarmörk Brekkugerðis 19 að borgarlandi eru afmörkuð með steiptum vegg. Sá veggur var kominn að hruni auk þess sem lóð Brekkugerðis 19 lá undir skemmdum vegna áralangrar vanrækslu á viðhaldi byggingar og lóðar af fyrrverandi eigendum. Umræddur stoðveggur var endurnýjaður af núverandi eigendum og því líklegt að húseigandi við Heiðargerði 70 sé að vitna í þær framkvæmdir.

5) Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er vitnað í byggingaleyfisumsókn húseigenda Brekkugerðis 19 um byggingu niðurgrafins kjallara (mál USK25010221) og því haldið fram að það mál tengist umsókninni sem er í umræddri grenndarkynningu (mál USK24100288). Málin eru óskyld.

Þar sem umsögn húseigenda við Heiðargerði 70 er ófagleg og byggð á rangfærslum og villandi framsetningu, finnst húseigendum við Brekkugerði 19 mikilvægt að ofangreindum sjónarmiðum sé komið á framfæri. Einnig er vert að benda á þá staðreynd að þeim húseigendum sem boðið var að taka þátt í grenndarkynningunni höfðu engar athugasemdir við umsókn USK24100288.

Virðingarfyllt, f.h. húseigenda við Brekkugerði 19
Birgir Örn Brynjólfsson

- [PDF](#)

[Svar B19 vF.pdf](#)

- [PDF](#)

[Yfirlýsing 10.03.2025 - Undirritad.pdf](#)

Reykjavík, 11. mars 2025

USK24100288 – Byggingaleyfisumsókn til kynningar

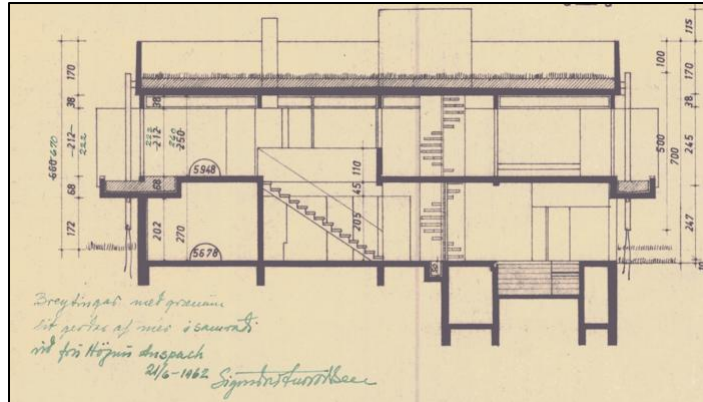
Í bréfi frá Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dagsettu 5. febrúar 2025 var húseigendum við Brekkugerði 15, 17, 32, 34 og Heiðargerði 68, 100 og 102 gefin kostur að tjá sig um byggingaleyfisumsókn frá húseigendum við Brekkugerði 19 (*mál USK24100288*) í grenndarkynningu með vísan til 2. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010.

Þann 10. mars 2025 undirrituðu húseigendur við Heiðargerði 68, 100, og 102 yfirlýsingu þess efnis að þau hefðu kynnt sér umsókn húseigenda Brekkugerðis 19 og að þau væru ekki mótfallin þeim framkvæmdum sem fjallað er um í ofangreindri umsókn. Sú yfirlýsing fylgir með þessu bréfi. Þar áður höfðu húseigendur Brekkugerðis 17 og 34, sem eru nærliggjandi við Brekkugerði 19, undirritað samþykki sitt á innsendar teikningar til byggingafulltrúa Reykjavíkur og húseigendur við Brekkugerði 15 og 32 tjáð húseigendum við Brekkugerði 19 í gegnum tölvupóst að þau væru ekki mótfallin umræddum tillögum.

Þann 11. Mars 2025 barst umsögn í gegnum skipulagsgátt frá húseigendum við Heiðargerði 70, sem er ekki aðili grenndarkynningarinnar og skal því teljast ómarktæk. Þessu til stuðnings þá áttu húseigendur Brekkugerðis 19 í tölvupóstsamskiptum við húseigendur Heiðargerðis 70 þann 10. mars 2025, þar sem húseigendur Heiðargerðis 70 sögðu m.a. „Ég vil *ítreka að það að við erum ekki aðilinn sem þú þarft að sannfæra í þessu máli.*“

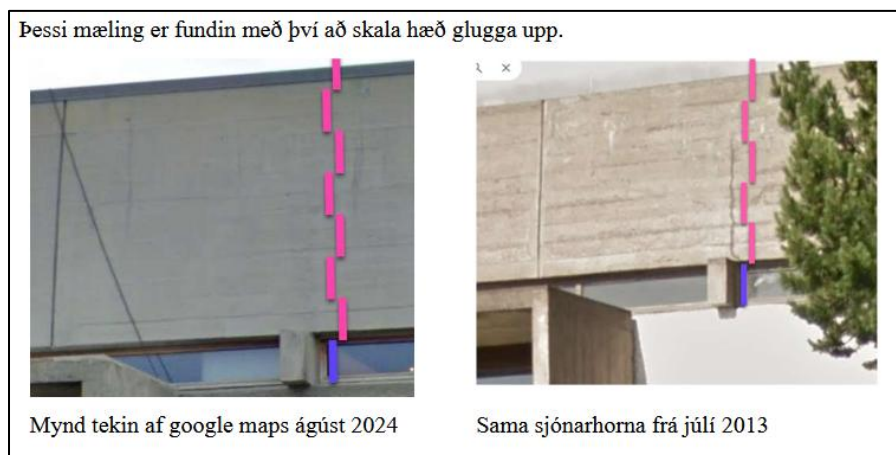
Umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 inniheldur rangfærslur og villandi framsetningar sem eru reifaðar hér að neðan.

1. Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að 3.hæð hafi verið bætt við húsið við Brekkugerði 19 og húsið þar með hækkað um eina hæð. Þarna er farið með rangt mál þar sem um er að ræða þakpall sem hefur verið í húsinu frá upphafi byggingar eins og sést á samþykktum teikningum hjá Reykjavíkurborg frá árinu 1961. (*Sjá mynd 1 að neðan*) Þann 13. janúar 2025 kom úttektarmaður byggingarfulltrúa Reykjavíkur í lokaúttekt í Brekkugerði 19 til að sannfæra að innsendar teikningar samkvæmt umsókn USK24100288 stæðust mat byggingafulltrúa Reykjavíkur.



Mynd 1. Samþykktar teikningar hjá Borgarvefsjá Reykjavíkur

2. Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að húsið hafi verið hækkað og leggur umsagnaraðili fram villandi framsetningu máli sínu til stuðnings. (Sjá mynd 2 að neðan).



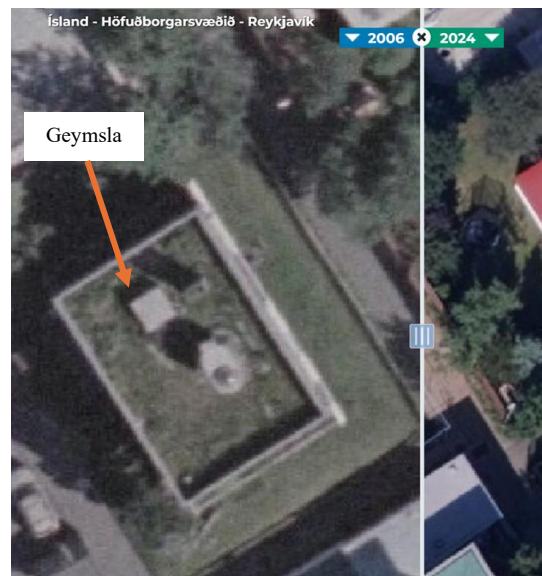
Mynd 2. Skjáskot úr umsagnarbréfi húseigenda Heiðargerðis 70.

Eins og sést á mynd 2 að ofan er hér ekki um marktæka mælingu að ræða þar sem myndin frá 2024 er þysjuð inn til þess að láta vegginn líta út fyrir að vera hærri en á myndinni frá 2013. Húseigendur við Brekkugerði 19 hafa bent húseigendum við Heiðargerði 70 á að veggurinn sé í sömu hæð samkvæmt innsendum teikningum en húseigendur við Heiðargerði 70 ákváðu að hunsu þær ábendingar. Það er því ekki hægt að álykta annað en að með þessari framsetningu séu húseigendur við Heiðargerði 70 að leggja fram vísitandi villandi upplýsingar í umsögn sinni.

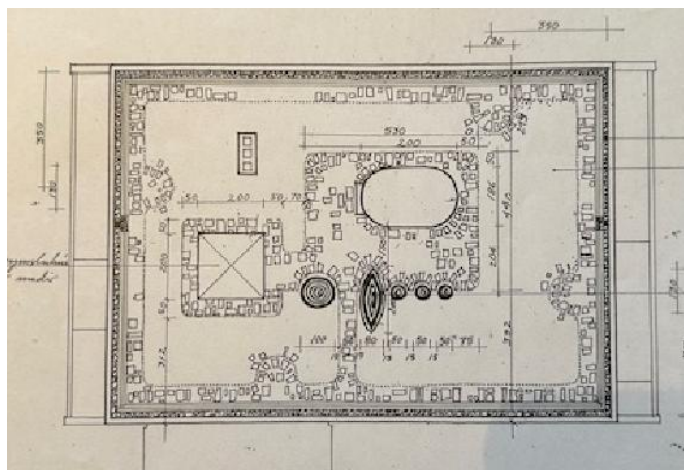
Við viðgerðir á veggnum árið 2021 var leitast við að halda í áferðir steypu þannig að upphaflegar byggingaaðferð veggjar væri sýnileg en notast var við lítilla mjórri borðaklæðningu í samræmi við valkosti byggingarefna á markaði. Minni málmáfella var sett á topp veggjar í samræmi við aðrar byggingar Högnu Sigðurardóttur héraendis. Eldri

áfella var mun síðari og úr öðrum efnum en Högn notaði í sínum verkum hérlandis. Mögulega leiðir þetta til þess að upplifun húseigenda við Heiðargerði 70 er að veggurinn sé hærri en hann raunverulega er.

3. Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að húseigendur við Brekkugerði 19 hafi byggt smáhýsi skv reglugerð HMS 9.7.6. á þakpalli hússins. Þarna er farið með rangt mál. Um er að ræða geymslu sem var byggð á byggingartíma árið 1961 og stóð til ársins 2006 eins og sést á mynd 3 hér að neðan. Sú geymsla var endurreist og lögð fram í umsókn USK24100288 til byggingarfulltrúa sem nú er í grenndarkynningu. Einnig er vert að taka fram að umrædd geymsla var á teikningum Högnu Sigurðardóttur frá byggingartíma eins og sést á mynd 4 hér að neðan og fengu eigendur jákvæða umsögn frá Minjastofnun Íslands sem fylgdi með umræddri umsókn til byggingafulltrúa.



Mynd 3. Þakgarður Brekkugerði 19 árið 2006



Mynd 4. Teikning Högnu Sigurðardóttur

4. Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er því haldið fram að framkvæmdir fyrir „jarðhýsi“ standi yfir. Þarna er farið með rangt mál þar. Lóðarmörk Brekkugerðis 19 að borgarlandi eru afmörkuð með steiptum vegg. Sá veggur var kominn að hrúni auk þess sem lóð Brekkugerðis 19 lá undir skemmdum vegna áralangrar vanrækslu á viðhaldi byggingar og lóðar af fyrrverandi eigendum. Umræddur stoðveggur var endurnýjaður af núverandi eigendum og því líklegt að húseigandi við Heiðargerði 70 sé að vitna í þær framkvæmdir.
5. Í umsögn húseigenda Heiðargerðis 70 er vitnað í byggingaleyfisumsókn húseigenda Brekkugerðis 19 um byggingu niðurgrafins kjallara (*mál USK25010221*) og því haldið fram að það mál tengist umsókninni sem er í umræddri grenndarkynningu (*mál USK24100288*). Málin eru óskyld.

Þar sem umsögn húseigenda við Heiðargerði 70 er ófagleg og byggð á rangfærslum og villandi framsetningu, finnst húseigendum við Brekkugerði 19 mikilvægt að ofangreindum sjónarmiðum sé komið á framfæri. Einnig er vert að benda á þá staðreynd að þeim húseigendum sem boðið var að taka þátt í grenndarkynningunni höfðu engar athugasemdir við umsókn USK24100288.

Virðingarfyllt, f.h. húseigenda við Brekkugerði 19

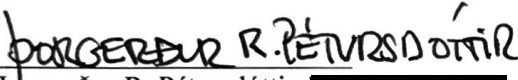
Birgir Örn Brynjólfsson, [REDACTED]

YFIRLÝSING

Reykjavík, 10. mars 2025

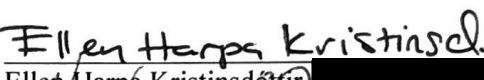
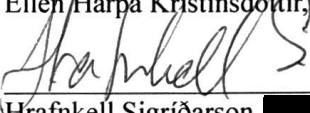
Undirritaðir eigendur að Heiðargerði 68, 100, og 102 hafa kynnt sér umsóknir eigenda Brekkugerðis 19, 108 Reykjavík, til Reykjavíkurborgar um leyfi vegna áður gerðra breytinga (mál USK24100288) og fyrirhugaðra breytinga (mál USK25010221) á fasteigninni að Brekkugerði 19. Undirrituð eru ekki mótfallin þeim framkvæmdum sem fjallað er um í ofangreindum umsóknum.

F.h. eigenda Heiðargerðis 102

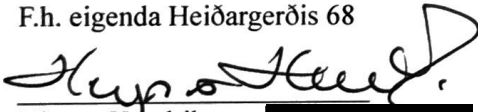

Þorgerður R. Pétursdóttir, 

Öyvind Glömmi, 

F.h. eigenda Heiðargerðis 100


Ellen Harpa Kristinsdóttir, 

Hrafnkell Sigríðarson, 

F.h. eigenda Heiðargerðis 68


Hlynur Hendriksson, 

Hjördís Eydal, 



Brekkugerði 19

Svör við athugasemdum eftir grenndarkynningu

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 26. nóvember 2024 þar sem sótt er um leyfi fyrir áður gerðum breytingum á innra skipulagi, nokkrar breytingar hafa verið gerðar á útliti glugga og hurða auk þess sem þaksvölum hefur verið breytt í þakgarð og þar komið fyrir útigeymslu, hluti af þakkanti verið sagaður niður og gler sett í staðinn, gler sett í stað bílskúrhurðar og notkun bílskúrs breytt í stofu í einbýlishúsi á lóð nr. 19 við Brekkugerði. Einnig var lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 22. október 2024.

Erindið var grenndarkynnt frá 11. febrúar 2025 til og með 11. mars 2025. Athugasemd og ábending barst. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. mars 2025 og er nú lagt fram að nýju.

Framkomnar athugasemdir á kynningartíma

Einungis ein athugasemd barst í skipulagsgátt á kynningartímanum, frá íbúa í Heiðargerði 70. Athugasemdin var gerð í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar 11. mars 2025 og fylgdi henni ítarlegri rökstuðningur í fylgiskjali. Skipulagsfulltrúa er kunnugt um að fyrr á kynningartímanum hafi borist önnur athugasemd, sameiginleg frá íbúum á nokkrum nágrannalóðum, sem síðar var dregin til baka og eytt úr skipulagsgáttinni.

Fulltrúi húseigenda við Brekkugerði 19 (þ.e. umsækjanda), svaraði athugasemdinni sem barst með eigin athugasemd í skipulagsgáttinni. Eftir að athugasemdafresti lauk barst skipulagsfulltrúa tölvupóstur með viðbrögðum íbúa við Heiðargerði 70 vegna athugasemdarinnar sem umsækjandi gerði.

Í athugasemdum sínum og viðbrögðum við þær kemur fram ýmislegt sem aðilar telja rangfærslur í máli hvors annars og um ástæður og aðdraganda þess að fallið var frá fyrri athugasemd. Þessi samantekt og svör skipulagsfulltrúa tekur hinsvegar eingöngu til atriða athugasemdarinnar sem íbúi við Heiðargerði 70 sendi og snúa að gögnum byggingarleyfisumsóknarinnar eins og þau voru grenndarkynnt.

Rétt er að taka fram að þó skipulagsfulltrúi bregðist hér við framkominni athugasemd og svari henni, telur embættið nokkurn vafa leika á hvort íbúar við Heiðargerði 70 eigi lögvarinna hagsmuna að gæta af framkvæmdinni sem sótt er um enda var tilkynning um grenndarkynningu ekki send lóðarhöfum. Líta þarf til þess hvort aðilar eigi einstaklegra hagsmuna að gæta af hinu umsóttu byggingarleyfi og jafnframt hvort þeir hagsmunir séu verulegir. Þarf því að líta til staðhátta og meðal annars skoða hvar fasteign viðkomandi er staðsett með tilliti til umræddrar framkvæmdar og hvort framkvæmdin komi til með að snerta hagsmuni íbúans, til að mynda vegna útsýnisskerðingar, hávaða eða annars ónæðis. Á milli Heiðargerðis 70 og Brekkugerðis 19 er göngustígur og gróin íbúðarhúsalóð. Vegna þessara staðhátta er það mat skipulagsfulltrúa að að hið umsóttu byggingarleyfi varði ekki einstaklingsbundna hagsmuni íbúans umfram aðra og að því leiki vafi á lögvörnum hagsmunum hans með tilliti til grenndaráhrifa.



Athugasemd - Heiðargerði 70

Halldór Hauksson gerir athugasemd við grenndarkynnta tillögu fyrir hönd eigenda Heiðargerðis 70. Efnislega má skipta athugasemdinni niður í sjö efnisatriði:

- Mótmæli við hækkun húss vegna aukins skuggavarps og athugasemd við að húsið sé skilgreint þriggja hæða.
- Geymsla sem byggð er ofan á þak geti ekki talist smáhýsi og sé ekki í samræmi við fyrri geymslu á þakinu. Eldri skissa arkitekts hússins af þaksvölum geti ekki talist samþykkt teikning.
- Innsýn í nágrannagarða sé óheft af þaksvölum.
- Fyrirætlanir um hverfisvernd í rauðum flokki hamli heimildum til breytinga á húsinu.
- Athugasemd um að handrið á þaksvölum hafi verið hækkað.
- Breytingar séu ekki í samræmi við landnotkun, byggðarmynstur og þéttleika byggðar.
- Skipulagsfulltrúi hafi þegar hafnað umsókn um breytingar á húsinu í umsögn frá því í febrúar 2025.

Hækkun húss og skuggavarp

Í athugasemd sinni segir Halldór m.a. að Brekkugerði 19 standi í beinni sjónlínu við Heiðargerði 70 sem hafi „beina hagsmuni af því að 3. hæð sé ekki bætt við Brekkugerði 19 eða húsið hækkaða nokkurn hátt vegna skuggamyndunar frá húsinu sem stendur í suður frá Heiðargerði 70.“ Hér er vísað til u.þ.b. 10 m² geymslu sem byggð hefur verið ofan á þak hússins og er hluti af þeim breytingum sem grenndarkynntar voru. Þá er bent á að samkvæmt fasteignayfirliti sé húsið skilgreint tveggja hæða, í samræmi við samþykktar teikningar, en í gögnum sem voru grenndarkynnt sé skilgreind viðbygging á þriðju hæð og því sé verið að hækka húsið um eina hæð.

Svar skipulagsfulltrúa

Bent er að það sem komið hefur fram að ofan um staðhætti og fjarlægð á milli húsanna við Heiðargerði 70 og Brekkugerði 19, sem er alls um 40 metrar. Geymslan sem byggð hefur verið ofan á húsið er jafn há og stigahúsið sem verið hefur ofan á húsinu frá upphafi, er inndegin um u.þ.b. 1,5 metra frá ytri brún útveggs og hefur því hverfandi áhrif á skuggavarp, sérstaklega á lóðina við Heiðargerði 70.

Um skráningu eða skilgreiningar á hæðafjölda hússins fer eftir gildandi lögum og reglum um skráningu mannvirkja á hverjum tíma. Eins og komið hefur fram er upprunalegt stigahús ofan á þaki hússins og samkvæmt skráningarreglum á 3. hæð hússins. Alveg skýrt er að ekki er verið að fjölga hæðum þó heimiluðum fermetrum fjölgi ofan á þaksvölunum.

Geymsla á þaki

Halldór bendir á að geymsla á þakinu geti ekki talist sem smáhýsi, skv. skilgreinum HMS, enda falli hún langt utan reglna sem um slíkt mannvirki gilda. Þá hafnar hann því að geymslan sem byggð hefur verið á þakinu sé í samræmi við geymslu sem áður stóð á þaki hússins. Sú geymsla var sýnd á uppdrætti arkitekts hússins sem varðveist hefur en var ekki hluti af samþykktum uppdráttum fyrir húsið. Segir Halldór að „geymsla á þaki byggð samkvæmd einhverri ósamþykkri skissu getur í engu tilfelli talist samþykkt teikning.“





Svar skipulagsfulltrúa

Í grenndarkynntri byggingarleyfisumsókn er ekki fjallað um eða sótt um geymslu á þaki hússins sem smáhýsi, skv. skilgreininum byggingarreglugerðar. Um er að ræða viðbyggingu við núverandi hús.

Það er rétt sem kemur fram í athugasemd Halldórs að stærð, hæð og staðsetning geymslunnar sem byggð hefur verið og sótt er um leyfi fyrir er ekki í samræmi við þá geymslu sem áður var á þaki hússins og sýnd er á umræddum uppdrætti. Hinsvegar liggur fyrir jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands sem telur geymsluna í anda upprunalegra hugmynda arkitekts hússins, þó útfærslan sé ekki eins. Því leggst skipulagsfulltrúi ekki gegn geymslunni á þaki hússins.

Innsýn í nágrannagarða af þakverönd

Halldór segir í athugasemd sinni: „Einnig er innsýn í viðkomandi garða í Heiðargerði frá þaksvölum Brekkugerðis 19 óheft.“

Svar skipulagsfulltrúa

Þakverönd hefur verið á húsinu frá upphafi og engar breytingar hafa verið gerðar eða eru hluti af grenndarkynntri byggingarleyfisumsókn sem auka innsýn í nágrannagarða frá því sem verið hefur.

Hæð handriðs á þakverönd

Gerð er athugasemd við að hæð á steypu handriði á þakverönd hússins hafi verið hækkað í þeim framkvæmdum sem fram hafa farið á húsinu og allt húsið þannig hækkað.

Svar skipulagsfulltrúa

Samkvæmt þeim uppdráttum sem voru grenndarkynntir er hæð handriðsins óbreytt og ekki er verið að heimila hækkun þess.

Fyrirhuguð hverfisvernd á Brekkugerði 19

Í athugasemd sinni bendir Halldór á að í hverfisskipulagi, sem unnið er að, sé fyrirhugað að leggja til hverfisvernd í rauðum flokki á húsið við Brekkugerði 19. Þetta kom fram í umsögn skipulagsfulltrúa við aðra umsókn lóðarhafa við Brekkugerði 19 sem afgreidd var á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa í febrúar 2025. Halldór segir um þetta: „Það eru því ekki neinar forsendur til að breyta og/eða hækka húsið. Friðun hússins hlýtur að byggja á endanlegum samþykktum teikningu og hönnun Högnu frá 1961 og skipta þá skissur eða önnur hugmyndavinna frá hönnunartíma hússins ekki máli í því samhengi.“

Svar skipulagsfulltrúa

Í skýrslu borgarsögusafns og umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur, sem liggur til grundvallar verndunarákvæðum í hverfisskipulagi, er lagt til að hverfisvernd í rauðum flokki verði sett á Brekkugerði 19. Verndun þarf þó ekki endilega að verða til þess að útiloka breytingar á húsum en getur lagt kvaðir á um að sérstakt tillit sé tekið til aldurs, gerðar og útlitseinkenna. Aftur er vakin athygli á því að fyrir liggur jákvæð umsögn Minjastofnunar Íslands þar sem fram kemur að allar breytingar og viðbætur sem gerðar hafa verið og sótt er um byggingarleyfi fyrir, hafa verið gerðar í í samráði við Pétur



Reykjavík



Ármansson, sviðsstjóra hjá Minjastofnun. Skipulagsfulltrúi telur þess vegna ekki ástæðu til að hafna umsóttum breytingum á grundvelli verndarsjónarmiða.

Samræmi við ákvæði skipulagslaga og aðalskipulags

Halldór vísar í athugasemd sinni í ákvæði skipulagslaga þar sem fjallað er um heimildir sveitarstjórna til grenndarkynninga og segir m.a.: „Þessar breytingar eru hvorki „í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar“ né getur hækkun húss um eina hæð talist „óverulega breytingu á deiliskipulagi.“ Skipulagsfulltrúi hefur því ekki lagaheimild til að samþykkja þessa breytingar og ber að hafna þeim.“

Svar skipulagsfulltrúa

Eins og fram hefur komið tekur skipulagsfulltrúi ekki að verið sé að heimila hækkun hússins um eina hæð, enda er hæðafjöldi og hámarkshæð hússins óbreytt. Skipulagsfulltrúi telur auk þess að umsóttar breytingar á húsinu hafi lítil sem engin áhrif á byggðarmynstur og þéttleika byggðarinnar og vera í fullkomnu samræmi við heimilaða landnotkun í aðalskipulagi.

Umsögn skipulagsfulltrúa frá febrúar 2025

Í lokaorðum athugasemdar sinnar vísar Halldór í umsögn skipulagsfulltrúa frá 13. febrúar 2025 vegna umsóknar um auknar byggingarheimildir við Brekkugerði 19, þ.e. viðbyggingu á kjallarahæð. Telur hann að þar hafi skipulagsfulltrúi þegar hafnað þeim breytingum sem voru í grenndarkynningu. Halldór segir: „Bent skal á að í raun hefur skipulagsfulltrúi nú þegar hafnað þessum breytingum með úrskurði USK25010221 frá 13. febrúar 2025. Öll rök sem þar eru tilgreina gegna stækkun og breytingum hússins gilda jafnframt í þessu máli og því ber skipulagsfulltrúa að hafna erindinu.“

Svar skipulagsfulltrúa

Umsögn skipulagsfulltrúa sem vísað er til er vegna ótengdrar byggingarleyfisumsóknar fyrir rúmlega 160 m² kjallara umhverfis núverandi hús. Skipulagsfulltrúi hafnaði þeirri byggingarleyfisumsókn. Í umsögninni var hinsvegar skýrt tekið fram að skipulagsfulltrúi hefði þegar samþykkt að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn á sömu lóð vegna þegar gerðra breytinga á húsinu. Það er þess vegna ekki rétt að skipulagsfulltrúa hafi með umsögn um annað mál hafnað þeim atriðum sem voru til grenndarkynningar í þessu máli.

Niðurstaða skipulagsfulltrúa

- Ekki er talin ástæða til að gera breytingar á grenndarkynntum tillögum og lagt til að erindið verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík