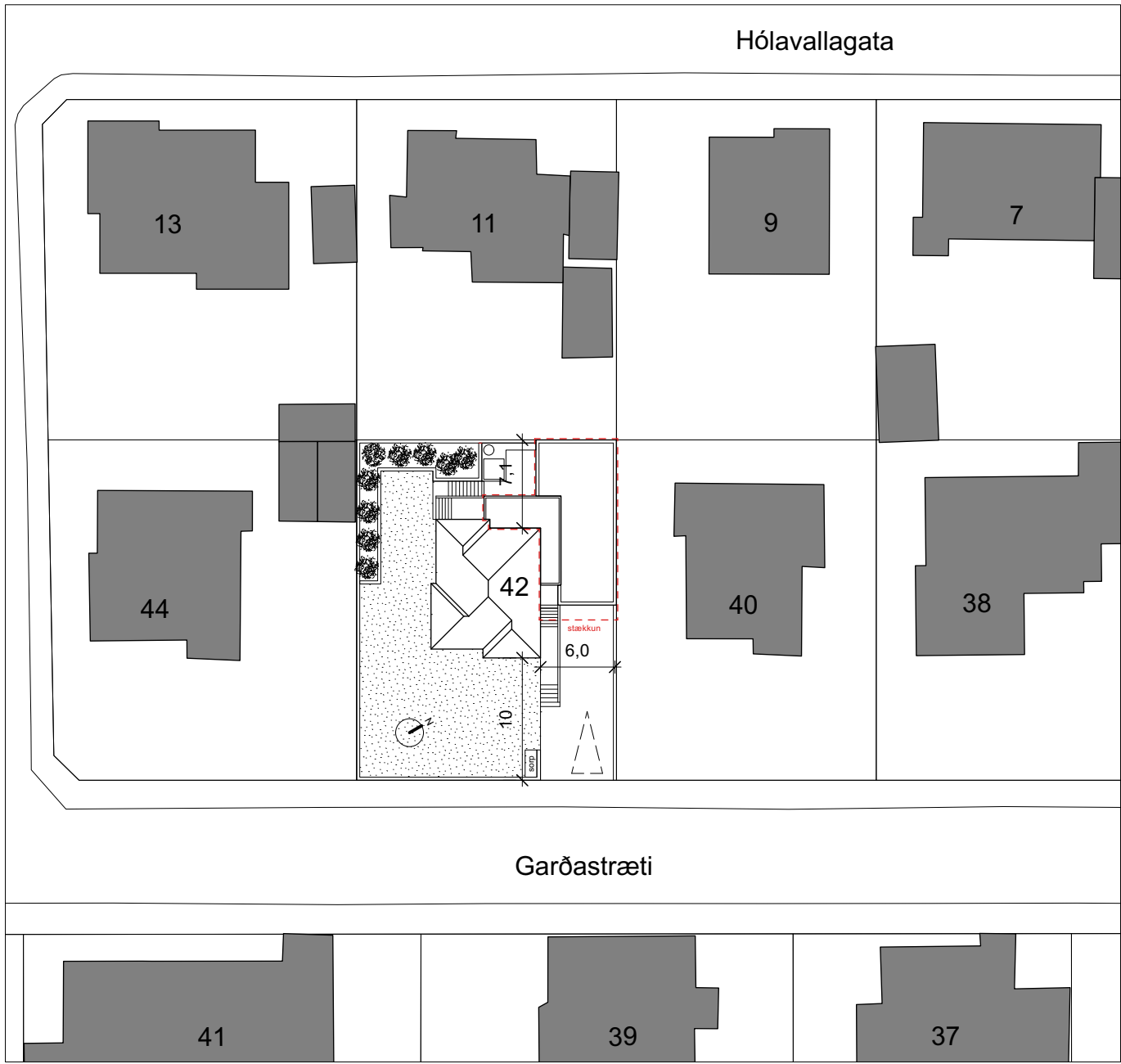




Afstöðumynd

Garðastræti 42

Landnúmer L-101194

Helstu stærði (m²)

	Fyrir	Eftir
Kjallari	90,8	176,2
1. Hæð	90,8	114,5
2. Hæð	90,8	90,8
Samtals	272,4	381,5
Lóð	578	578
Nýt. hlutfall	0,47	0,52

Byggingarlýsing

Húsið er upprunalega byggt 1943. Húsið er í umfangsflokki 2. Um er að ræða steinsteypt einbýlishús, steinað að utan, einangrað að inna og með timburgluggum. Húsið er á tveimur hæðum ásamt kjallara.

Á uppdráttunum eru teiknaðar inn eldri breytingar á kjallara þar sem bætt hefði verið við baðherbergi. Málsetningar eru eftir uppmælingu á staðnum.

Breytingar sem sótt er um

Sótt er um stækkun á húsinu. Bílskúr og baðastaða í kjallara og stækkun á 1. hæð við eldhús. Í breytingunni felst einnig breyting á útistiga við aðalinngang og á kjallaratröppum vestan við húsið.

Burðarvirki

Sökkjar: Við bygging er grunduð á frostfrírri, burðarhæfri fyllingu.

Undirstöður og botnplata eru úr járnbentri steinsteypu.

Útveggir: Viðbygging er steinsteypt og steinuð að utan, til samræmis við steiningu á húsi.

Að innan er viðbygging einangruð með 100mm plasteinangrun, múruð og máluð.

Þak: Þakið er viðsnúið gróðurþak, einangrað með harðpressaðri plasteinangrun.

Einangrun

Kólnunartölur verða að lágmarki skv. kröfum byggingarreglugerðar og skulu reiknaðar samkvæmt ÍST 66:2008.

Hámark W/m² K á byggingarhluta: (Ti ≥ 18°C)

Þak	0,20	W/m²K
Útveggur	0,40	W/m²K
Gluggar	2,00	W/m²K
Hurðir	3,00	W/m²K
Gólf á fyllingu	0,30	W/m²K
Útveggir, vegið meðaltal	0,85	W/m²K

Undir botnplötu og innan á sökkulveggi kemur 100mm plasteinangrun.

Innveggir

Milliveggir eru ýmist steinsteyptir eða úr blikkgrind sem klædd er beggja vegna með krossvið og gifsplötum, með eiangrun á milli.

Gluggar og hurðir

Gluggar og hurðir eru úr timbri, til samræmis við eldra hús.

Lagnir

Inntök: Inntök veitna eru í kjallara. Húsið er hitað upp með hitaveitu.

Gólfniðurföll eru í votrýmum og bílskúr.

Neysluvatn: Neysluvatnslagnir eru lagðar í botnplötu og í álpex lögnum í veggjum.

Frárennsli: Frárennsli fer í holræsikerfi borgarinnar.

Hitalagnir: Húsið er hitað með ofnum.

Heitur pottur: Heitur pottur er vestan við húsið með læsanlegu loki, 40 cm hæð fyrir ofan jörðu samkvæmt gr. 12.10.4.

Rafmagn: Raflagnir eru í veggjum í rafmagnsgrind.

Loftræsting

Loftræsting er með blandaðri aðferð, opnanleg fög og vélræn.

Hljóðvist

Hljóðvist í viðbyggingu verður í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, nr. 112 og í samræmi við JST45 og eigi lakari en í flokki C.

Brunavarnir

Brunahólf: Byggingunni er skipt upp í 2 aðskilin brunahólf; íbúðarhús og bílskúr. Brunaskil, EI60, eru milli íbúðar og bílskúrs.

Flóttaleiðir: Megin flóttaleiðir eru inngangsdyr (aðalinngangur og útgangur í garð.)

Reykskynjarar: Reykskynjari eru sýndir á grunnmyndum.

Slökkvitæki: Slökkvitæki (6L léttvatnstæki) eru í báðum brunahólfum.

Slökkvitæki eru staðsett á grunnmynd.

Brunamótstaða: Klæðningar eru a.m.k. í flokki 2. Í bílskúr skulu innanhúsklæðningar vera í flokki 1..

Lóð

Aðkoman er hellulögð þar sem gengið er að aðalinngangi og bílastæði fyrir framan bílskúr.

Vestan við hús er lóð lækkuð og þar komið fyrir verönd með heitum pottum, sem er aðgengileg frá viðbyggingu.

Sunnan og austan við húsið er grasflötur sem þekur mestallan garðinn. Sorpskýli er að finna við aðkomu að húsinu.

Fyrirvari:

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst og skal allt misræmi teikningum tilkynnst arkitektum strax.

Öll mál á teikningu eru í millimetrum. Mælið ekki af teikningu.

Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	08.04.26	Grein um frágroft bætt inn í byggingarlýsingu.
B	29.04.26	Fermetratala í toflu uppferð.
C	27.08.26	Skyggni framan við bílskúr styt

Hönnunarstjóri:

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Óðinsgata 7
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

Kt. 280765 2959
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Verk:

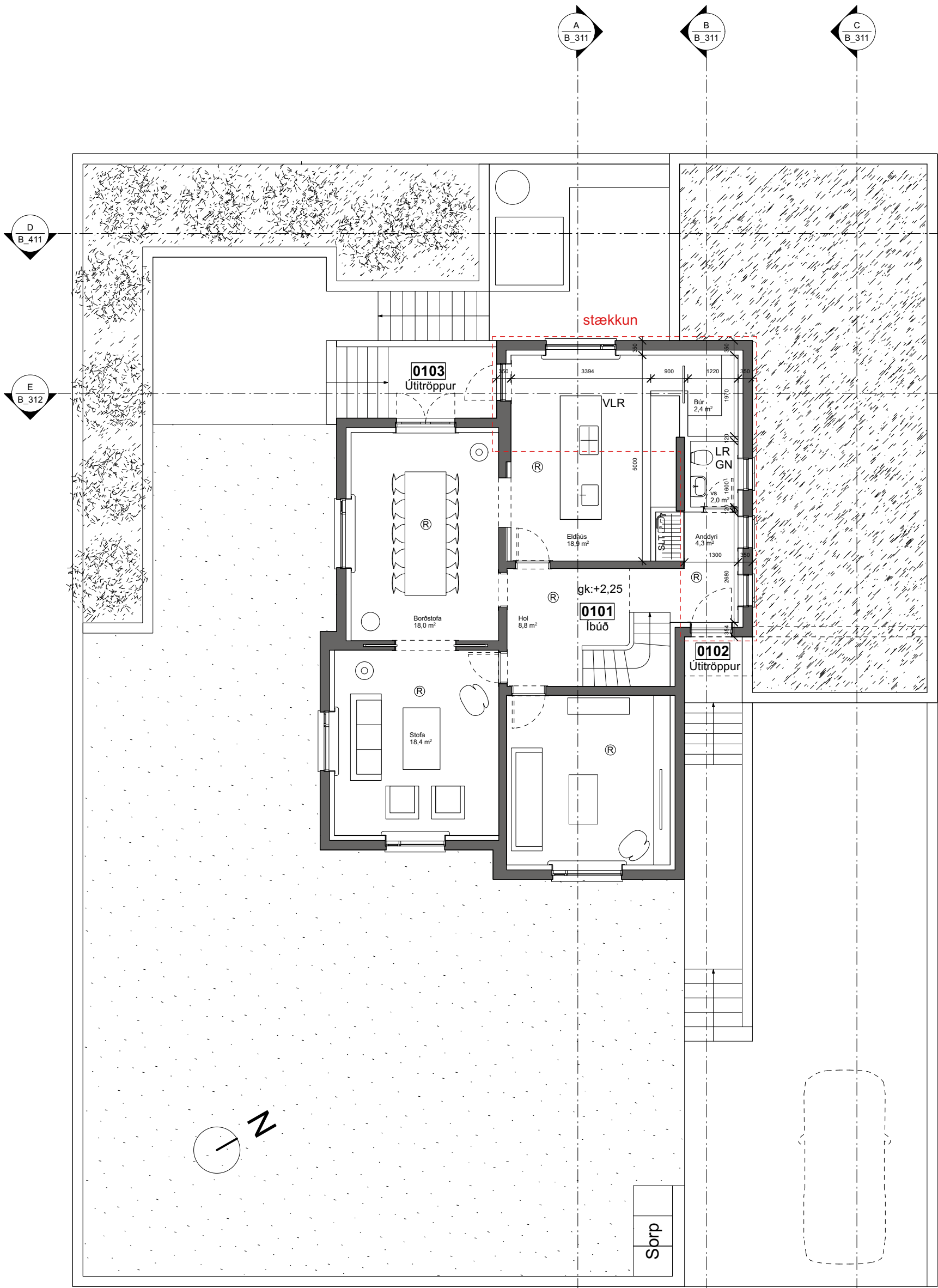
Garðastræti 42

Teikning:

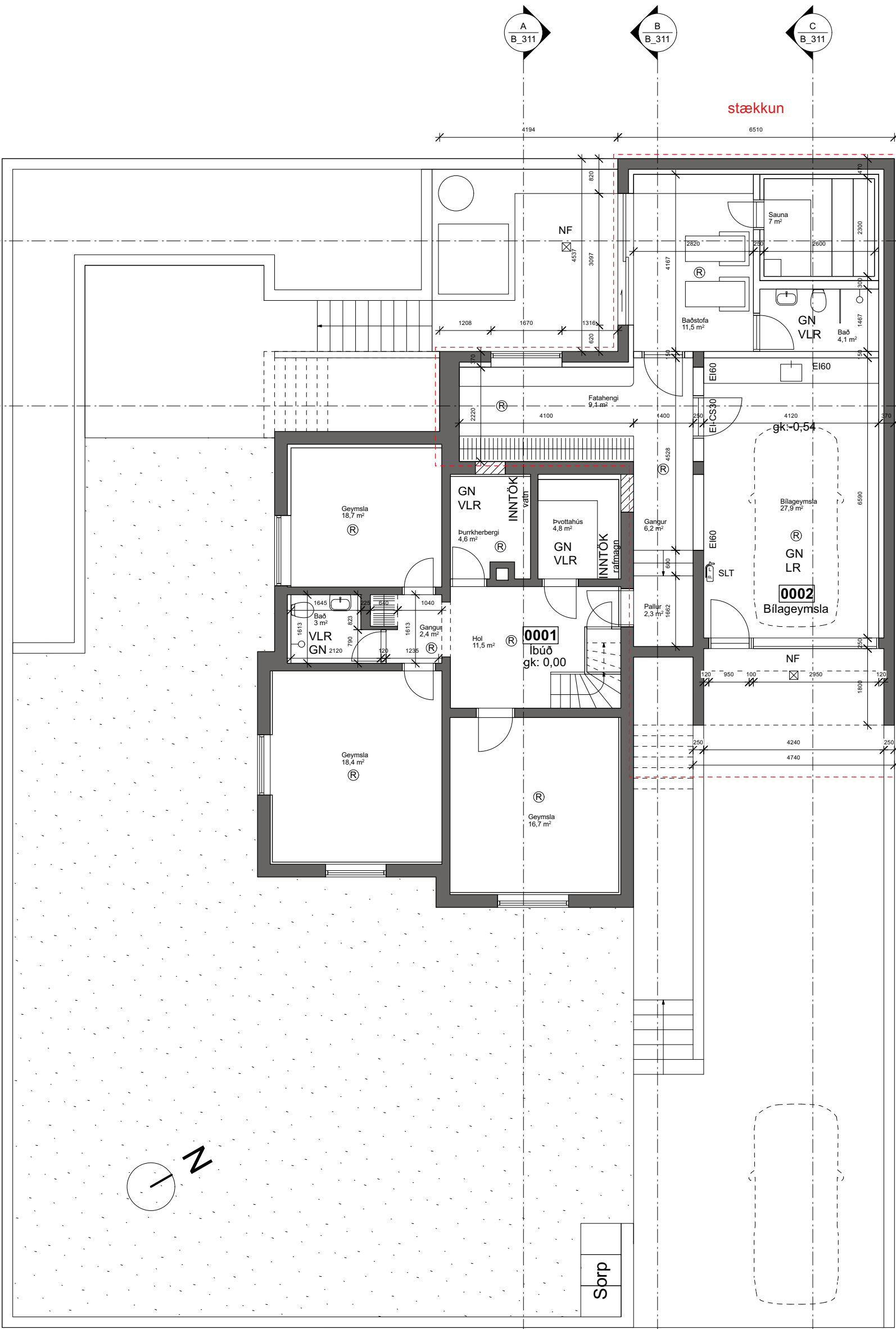
Afstöðumynd og byggingarlýsing

Unnið:	Dags:
JHS/SKK	23.01.2026
Mælikvarði:	Útgáfa:
1:500 @A2	Aðaluppdrættir
Númer:	Breyting:
268_B_101	C

kurtogpi



Grunnmynd 1. hæðar



Grunnmynd kjallara

Hæðarkótar á teikningu eru ekki raunkótar en eru settir út frá núverandi gólfri í kjallara sem er í gk:0,0

Fyrirvari:

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynð á staðnum áður en smíði hefst og skal allt misræmi teikningum tilkynnst arkitektum strax.

Öll mál á teikningu eru í millimetrum. Mælið ekki af teikningu.

Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	08.04.26	Geymslur í kjallara en ekki herbergi. Rýmisnúmer uppfærð.
B	17.04.26	Niðurfalli á pottasvæði og framan við bílskur.
C	29.04.26	Rýmisnúmer lagfærð.
D	27.08.26	Skyggni framan við bílskur stýtt

Hönnunarstjórn:

Steinþór Kári Kárasón
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Óðinsgata 7
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

Kt. 280765 2959
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárasón
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Verk:

Garðastræti 42

Teikning:

Grunnmyndir

Unnið:
JHS/SKK

Dags:
23.01.2026

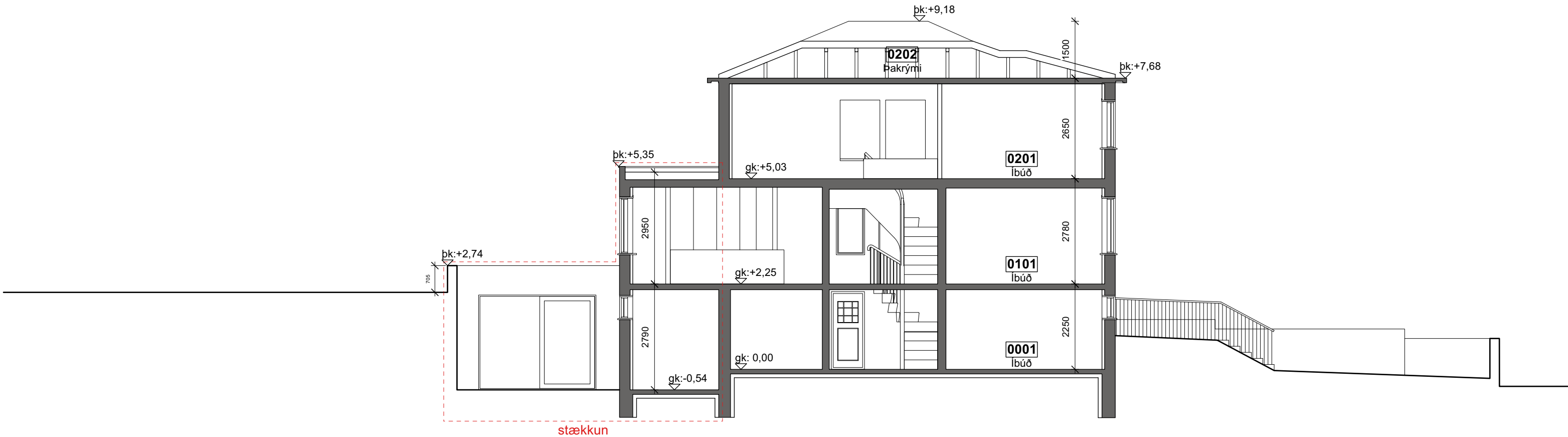
Mælikvarði:
1:100 @A2

Útgáfa:
Aðaluppdættir

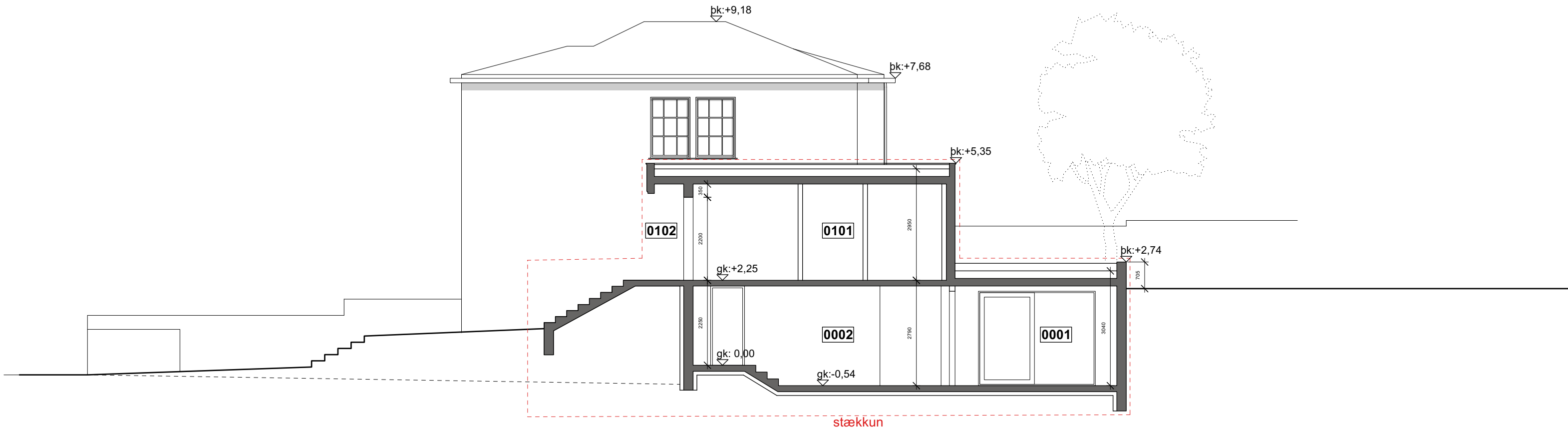
Númer:
268_B_111

Breyting:
D

kurtogpi



Snið A



Snið B

Hæðarkótar á teikningu eru ekki raunkótar en eru settir út frá núverandi gólfi í kjallara sem er í gk:0,0

Fyrirvari:

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst og skal allt misræmi teikningum tilkynnst arkitektum strax.

Öll mál á teikningu eru í millimetrum. Mælið ekki af teikningu.

Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	08.04.26	Garðveggir og landhæðir uppfærðar.
B	17.04.26	Rýmisnúmer og salarhæðir.
C	29.04.26	Rýmisnúmer og salarhæðir.
D	27.08.26	Skyggni framan við bilskur stýtt

Hönnunarstjóri:

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Óðinsgata 7
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

Kt. 280765 2959
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Verk:

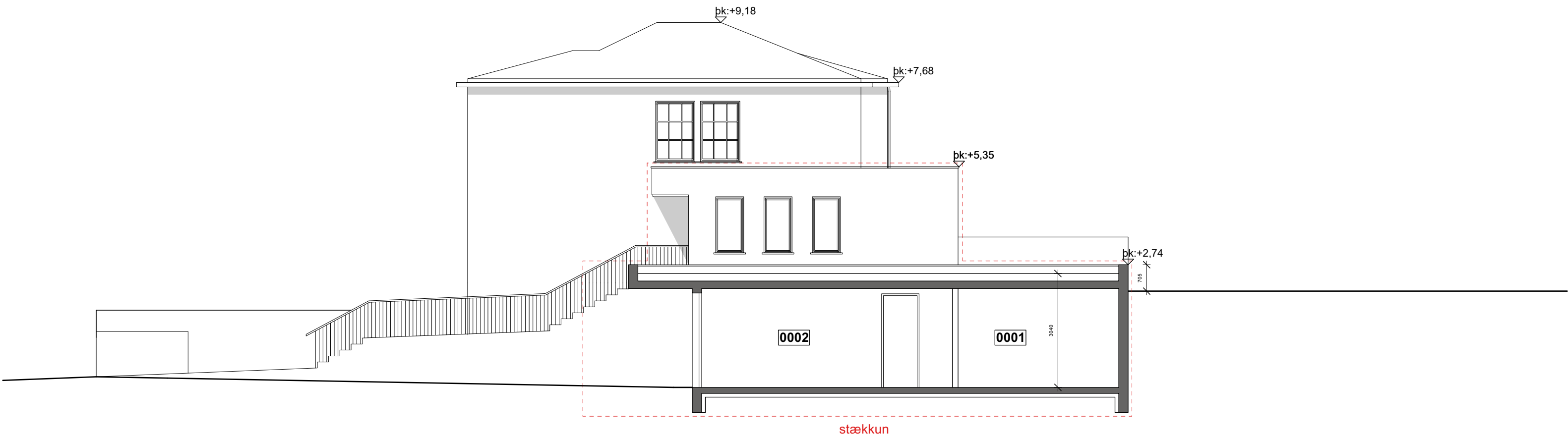
Garðastræti 42

Teikning:

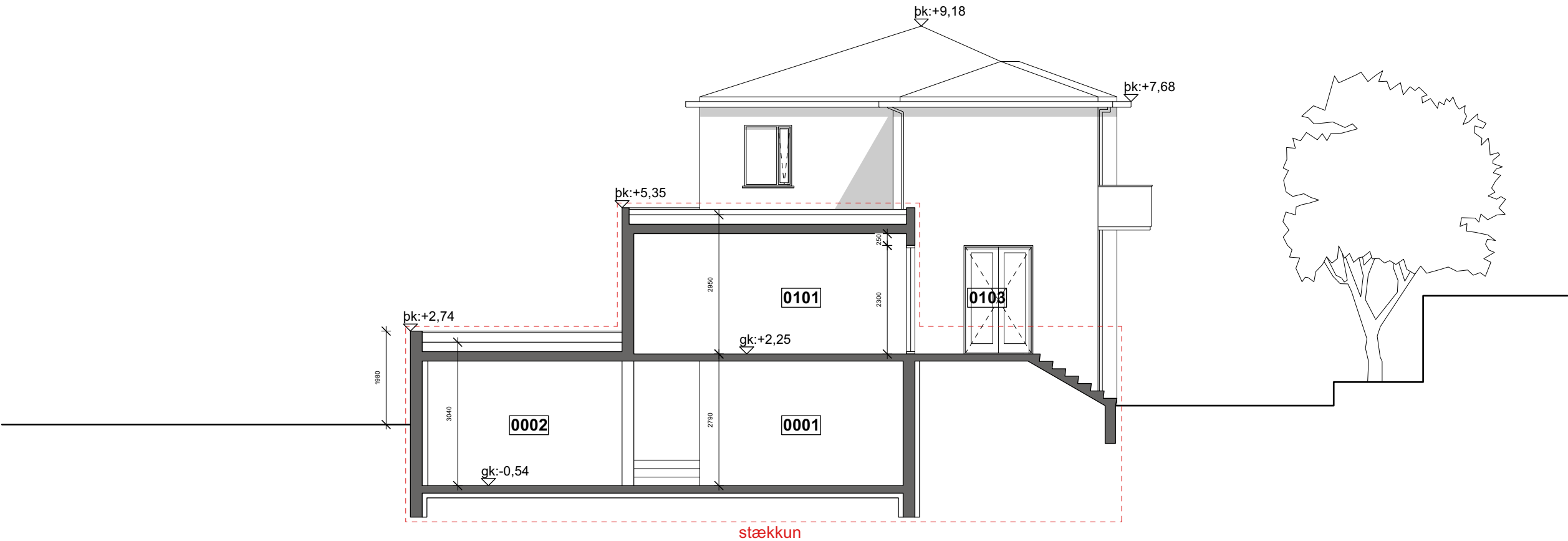
Snið A og B

Unnið:	Dags:
JHS/SKK	23.01.2026
Mælikvarði:	Útgáfa:
1:100 @A2	Aðaluppdrættir
Númer:	Breyting:
268_B_311	D

kurtogpi



Snið C



Snið E

Hæðarkótar á teikningu eru ekki raunkótar en eru settir út frá núverandi gólfi í kjallara sem er í gk:0,0

Fyrirvari:

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst og skal allt misræmi teikningum tilkynnst arkitektum strax.

Öll mál á teikningu eru í millimetrum. Mælið ekki af teikningu.

Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	08.04.26	Garðveggir og landhæðir uppfærðar.
B	17.04.26	Hæðarkótar.
C	29.04.26	Rýmismúmer og salarhæðir.
D	27.08.26	Skyggni framan við bilskur stýtt

Hönnunarstjóri:

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Óðinsgata 7
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is
T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI
Kt. 280765 2959
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Verk:

Garðastræti 42

Teikning:

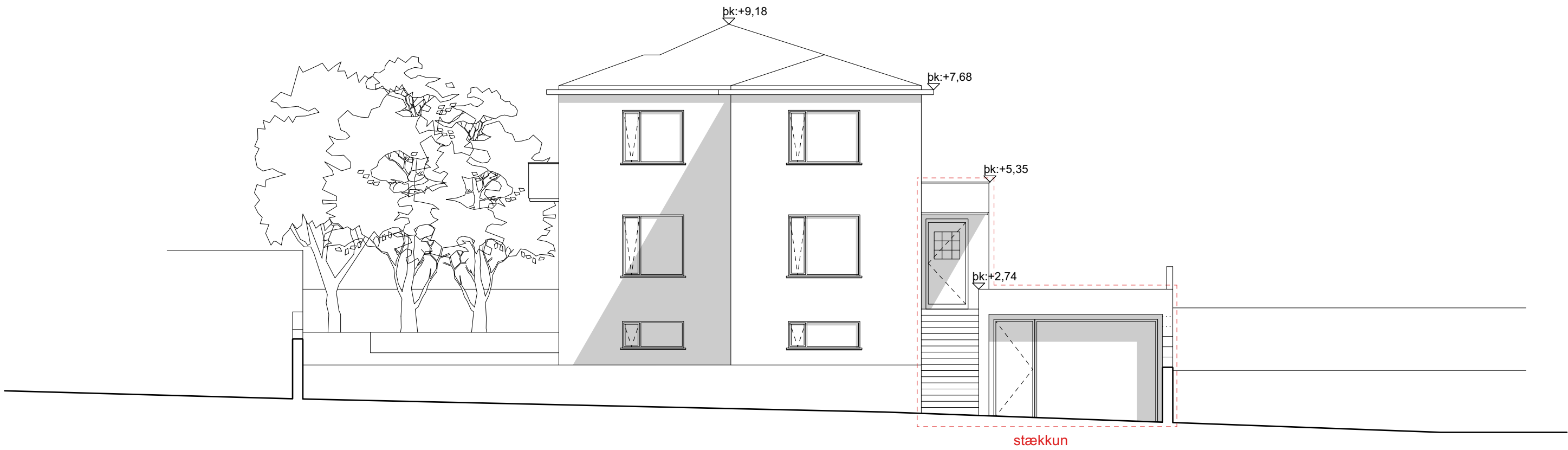
Snið C og D

Unnið:
JHS/SKK
Dags:
23.01.2026

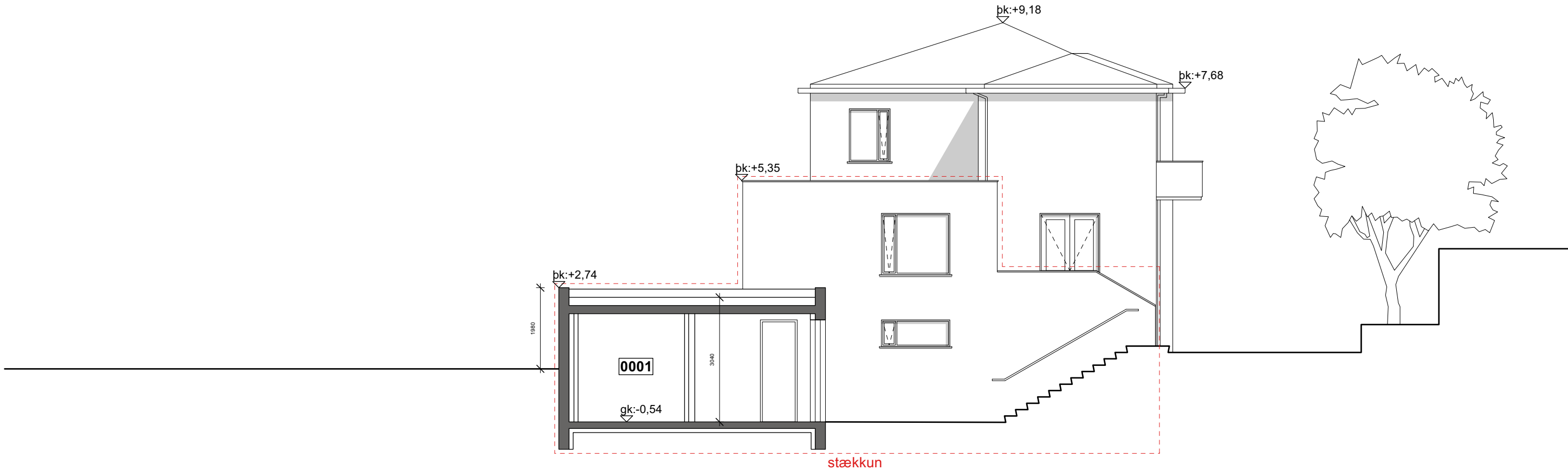
Mælikvarði:
1:100 @A2
Útgáfa:
Aðaluppdættir

Númer:
268_B_312
Breyting:
D

kurtogpi



Útlit austur



Útlit Vestur
Snið D

Hæðarkótar á teikningu eru ekki raunkótar en eru settir út frá núverandi gólf í kjallara sem er í gk:0,0

Fyrirvari:

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst og skal allt misræmi teikningum tilkynnst arkitektum strax.

Öll mál á teikningu eru í millimetrum. Mælið ekki af teikningu.

Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	08.04.26	Garðveggir og landhæðir uppfærðar.
B	17.04.26	Hæðarkótar.
C	29.04.26	Mállina í sniði uppfærð.
D	27.08.26	Skyggni framan við bílskur stýtt

Hönnunarstjóri:

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Óðinsgata 7
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is
T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI
Kt. 280765 2959
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI
Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Verk:

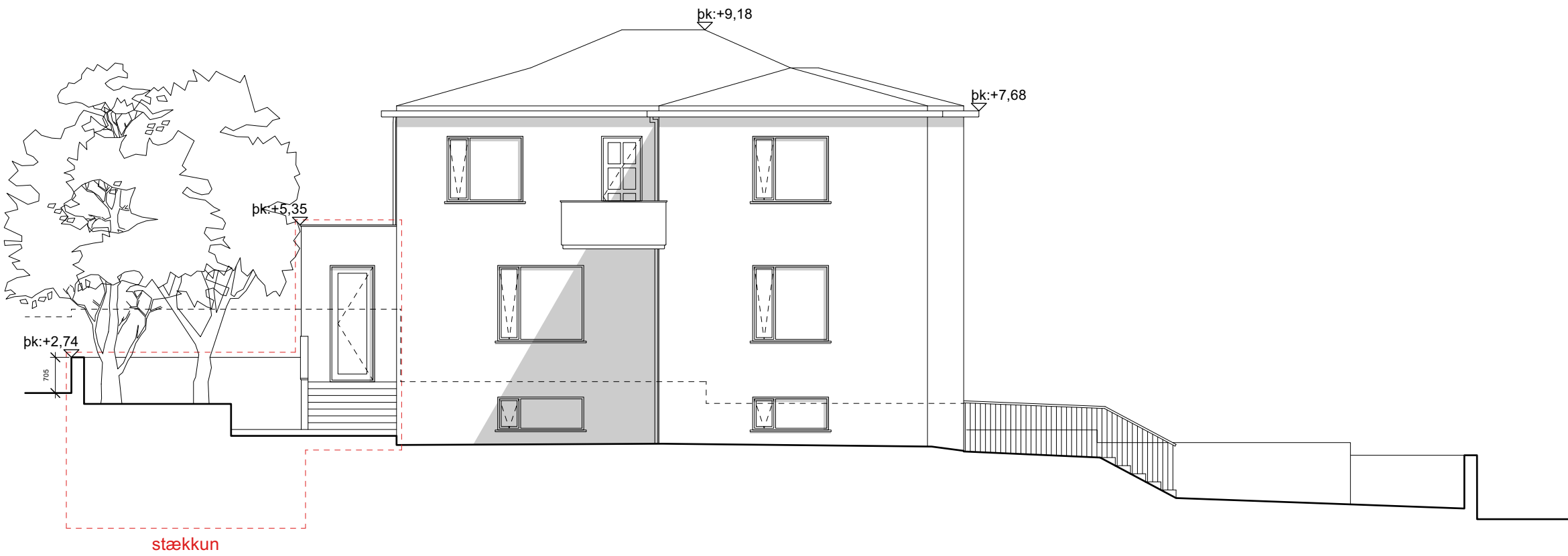
Garðastræti 42

Teikning:

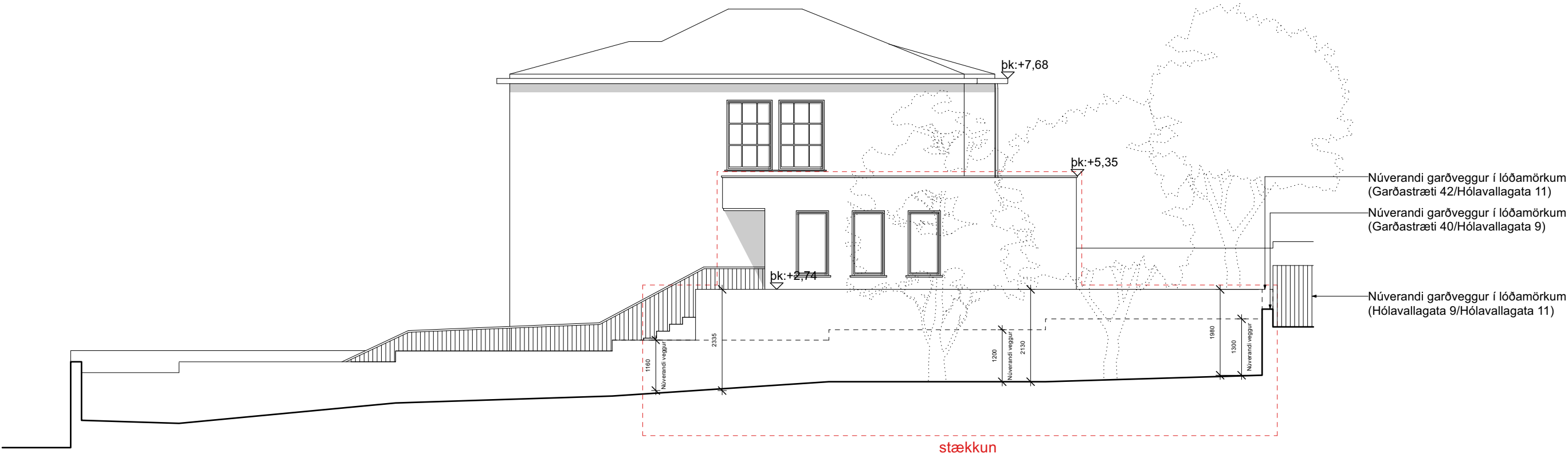
Útlit austur og vestur

Unnið:	Dags:
JHS/SKK	23.01.2026
Mælikvarði:	Útgáfa:
1:100 @A2	Aðaluppdrættir
Númer:	Breyting:
268_B_411	D

kurtogpi



Útlit suður



Útlit norður

Hæðarkótar á teikningu eru ekki raunkótar en eru settir út frá núverandi gólfi í kjallara sem er í gk:0,0

Fyrirvari:

Teikning skal lesin með viðeigandi teikningum, verklýsingum og öðrum gögnum sérhönnuða burðarvirkis, lagna og rafmagns.

Mál skulu sannreynd á staðnum áður en smíði hefst og skal allt misræmi teikningum tilkynnst arkitektum strax.

Öll mál á teikningu eru í millimetrum. Mælið ekki af teikningu.

Breyting:	Dags:	Lýsing:
A	08.04.26	Garðveggir og landhæðir uppfærðar.
B	17.04.26	Hæðarkótar.
C	27.08.26	Skyggni framan við bílskur stýtt

Hönnunarstjóri:

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Óðinsgata 7
101 Reykjavík / Iceland
www.kurtogpi.is

T: (354) 552 0252
F: (354) 552 9252
info@kurtogpi.is

Ásmundur H. Sturluson
Arkitekt FAI

Kt. 280765 2959
asmundur@kurtogpi.is

Steinþór Kári Kárason
Arkitekt EPFL-FAI

Kt. 160867 5319
steinthor@kurtogpi.is

Verk:

Garðastræti 42

Teikning:

Útlit suður og norður

Unnið:
JHS/SKK

Dags:
23.01.2026

Mælikvarði:
1:100 @A2

Útgáfa:
Aðaluppdrættir

Númer:
268_B_412

Breyting:
C

kurtogpi



Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga



Eftir breytingar

21. janúar - 13:00

 - Breyting á skuggavarpi



Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga



Eftir breytingar

21. janúar - 16:00

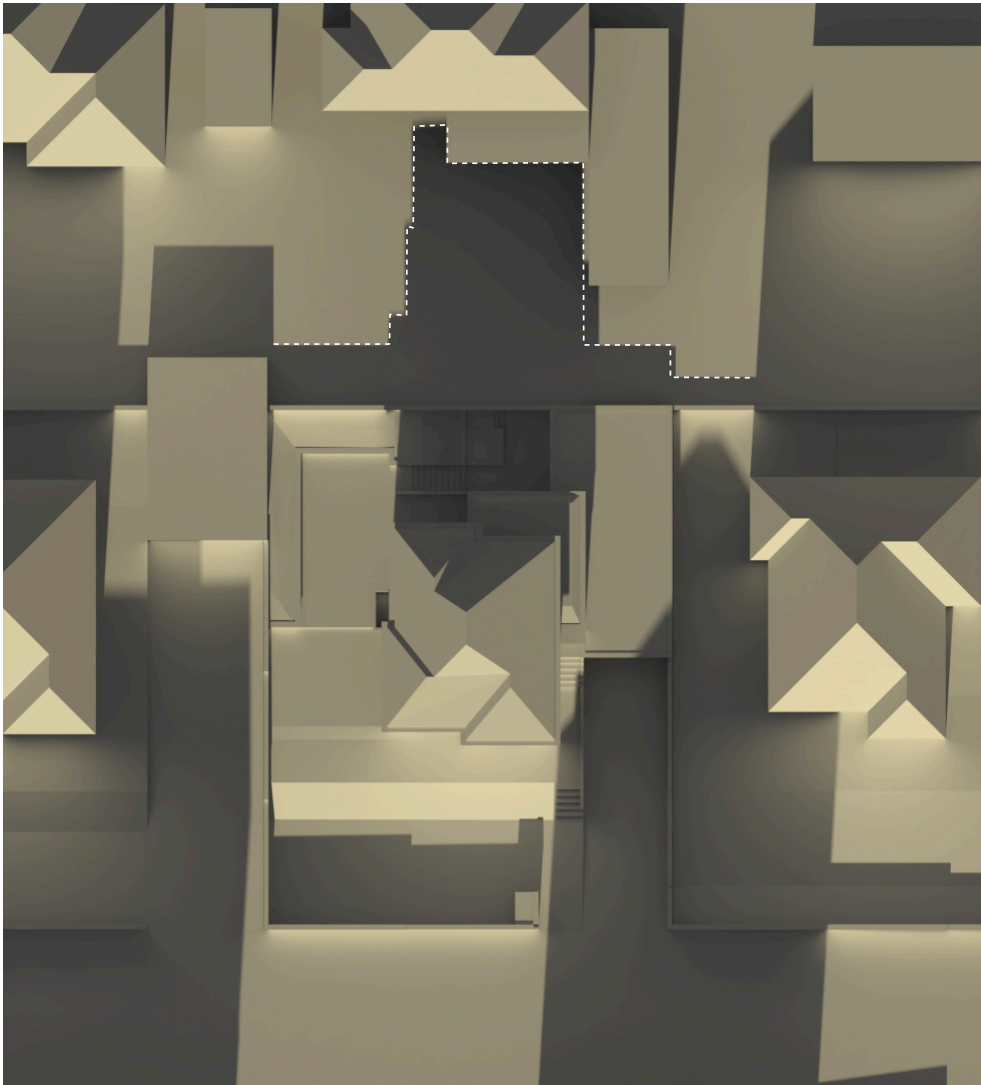
- Breyting á skuggavarp



Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga



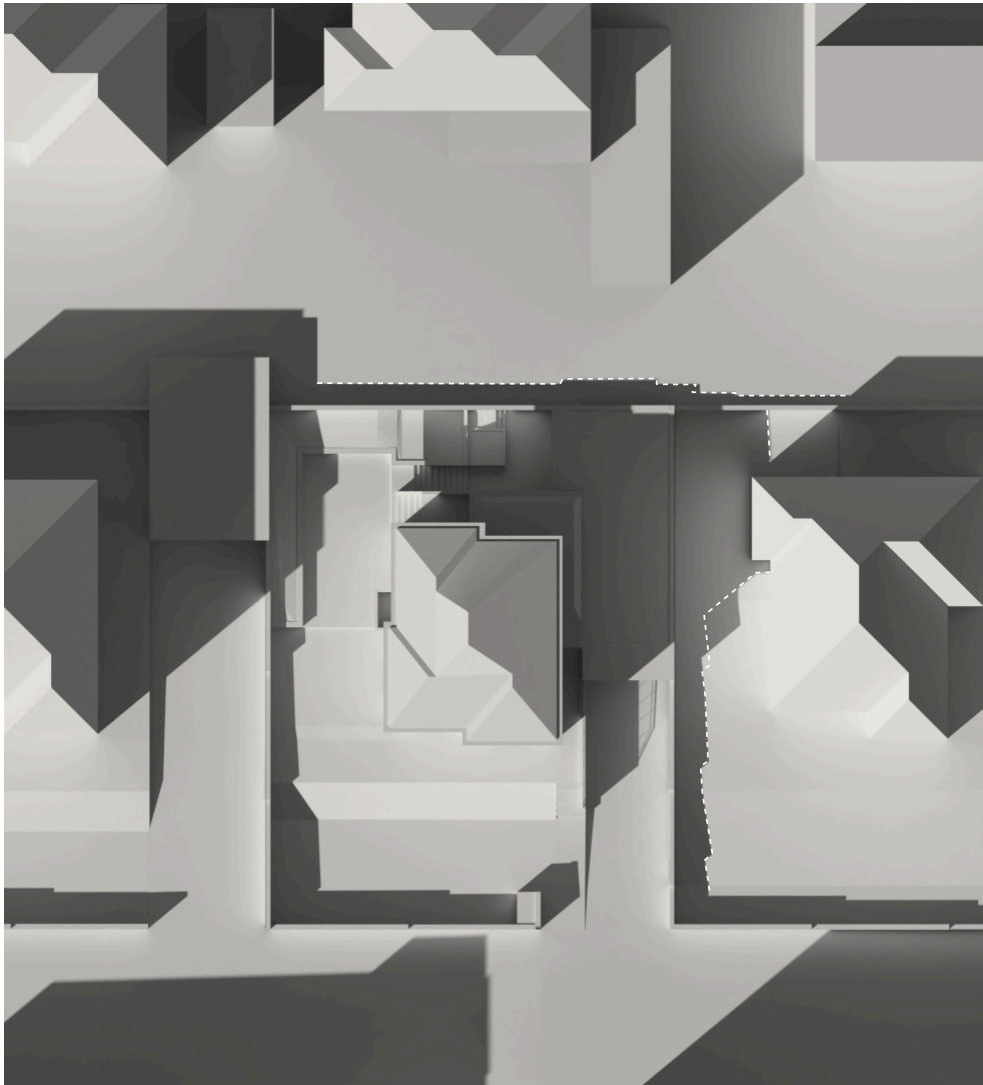
Eftir breytingar

21. mars - 10:00

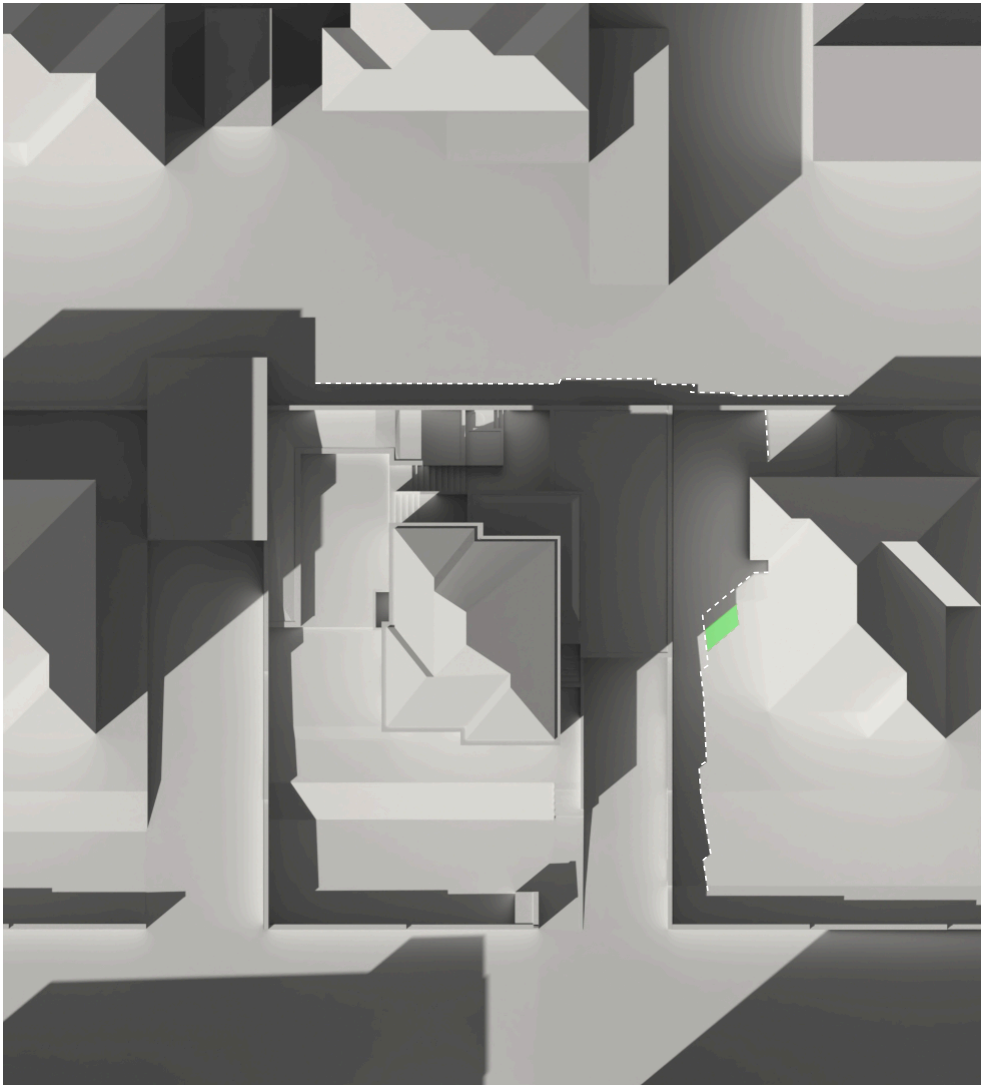
 - Breyting á skuggavarpi



Núverandi skuggavarp



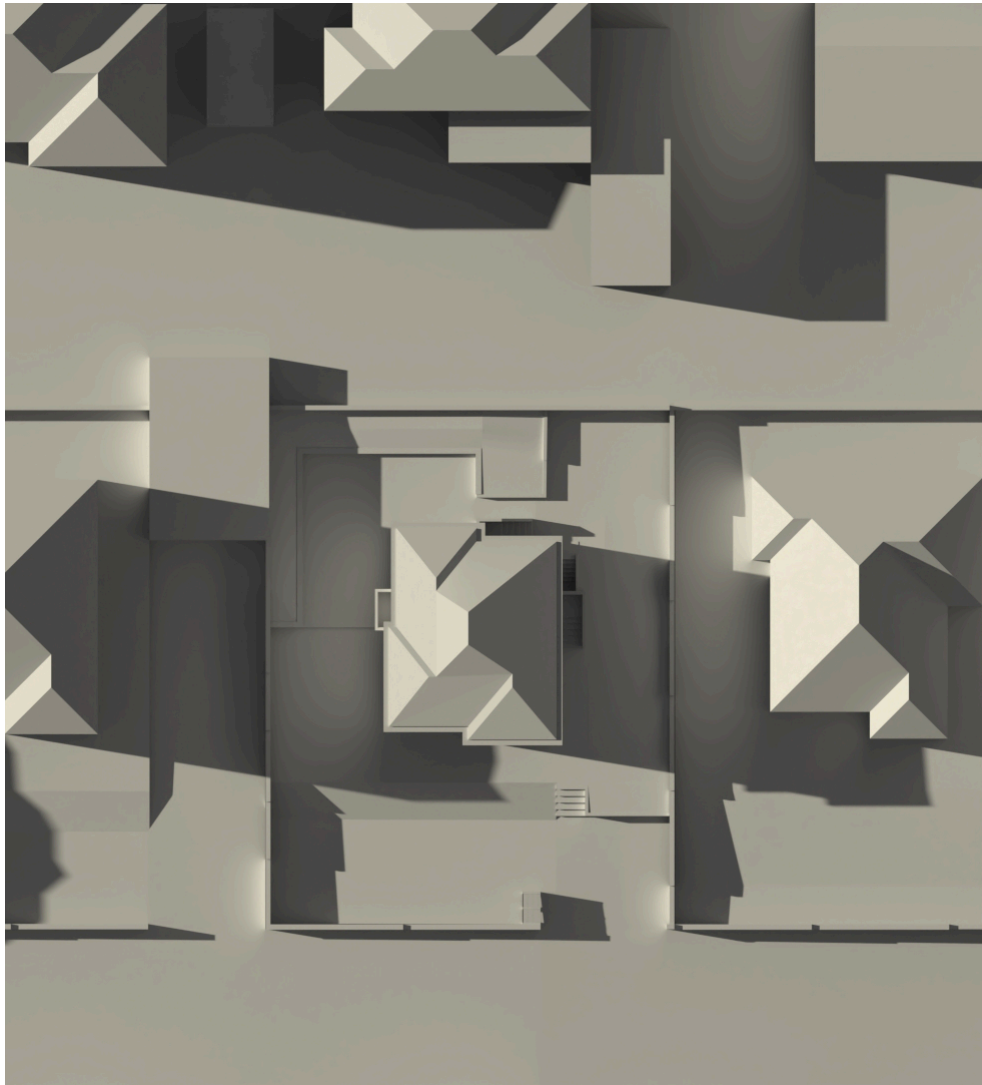
Kynnt tillaga



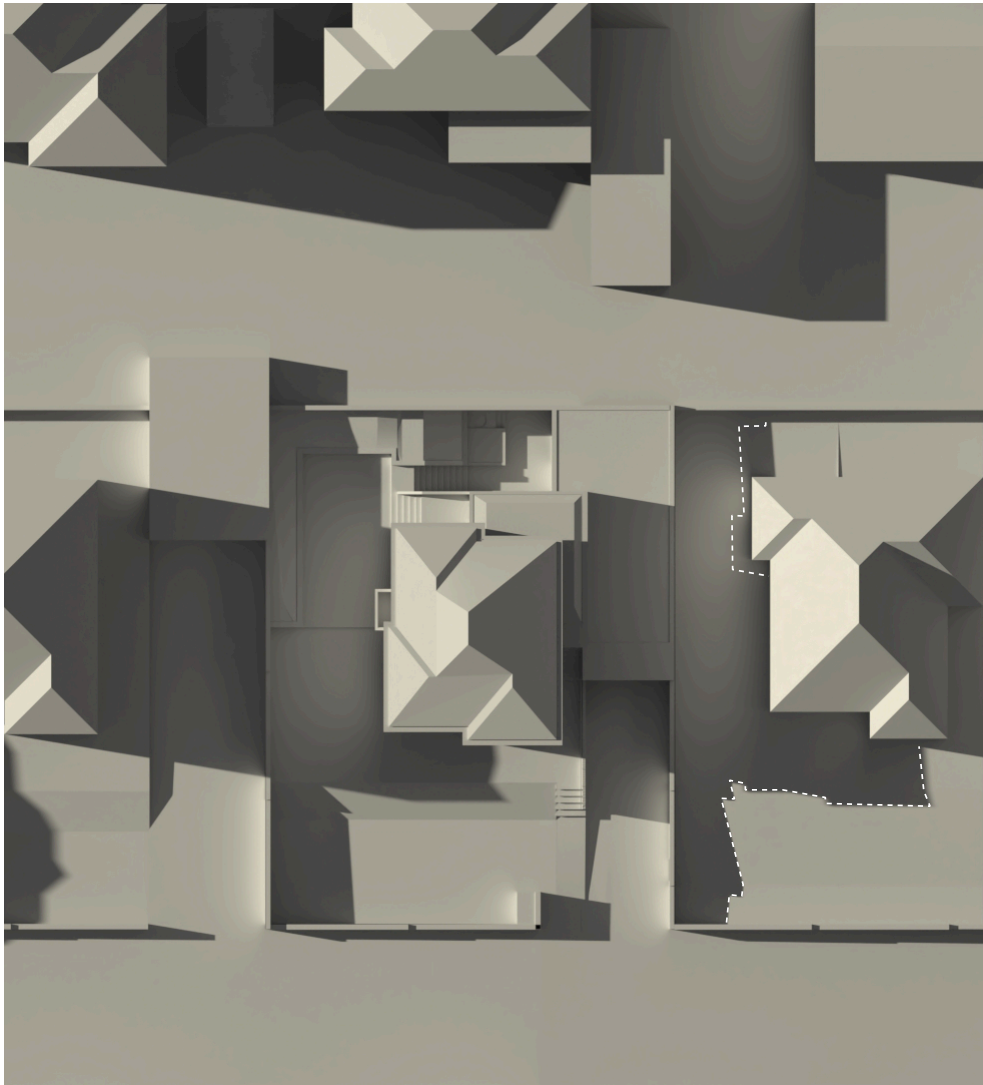
Eftir breytingar

21. mars - 13:00

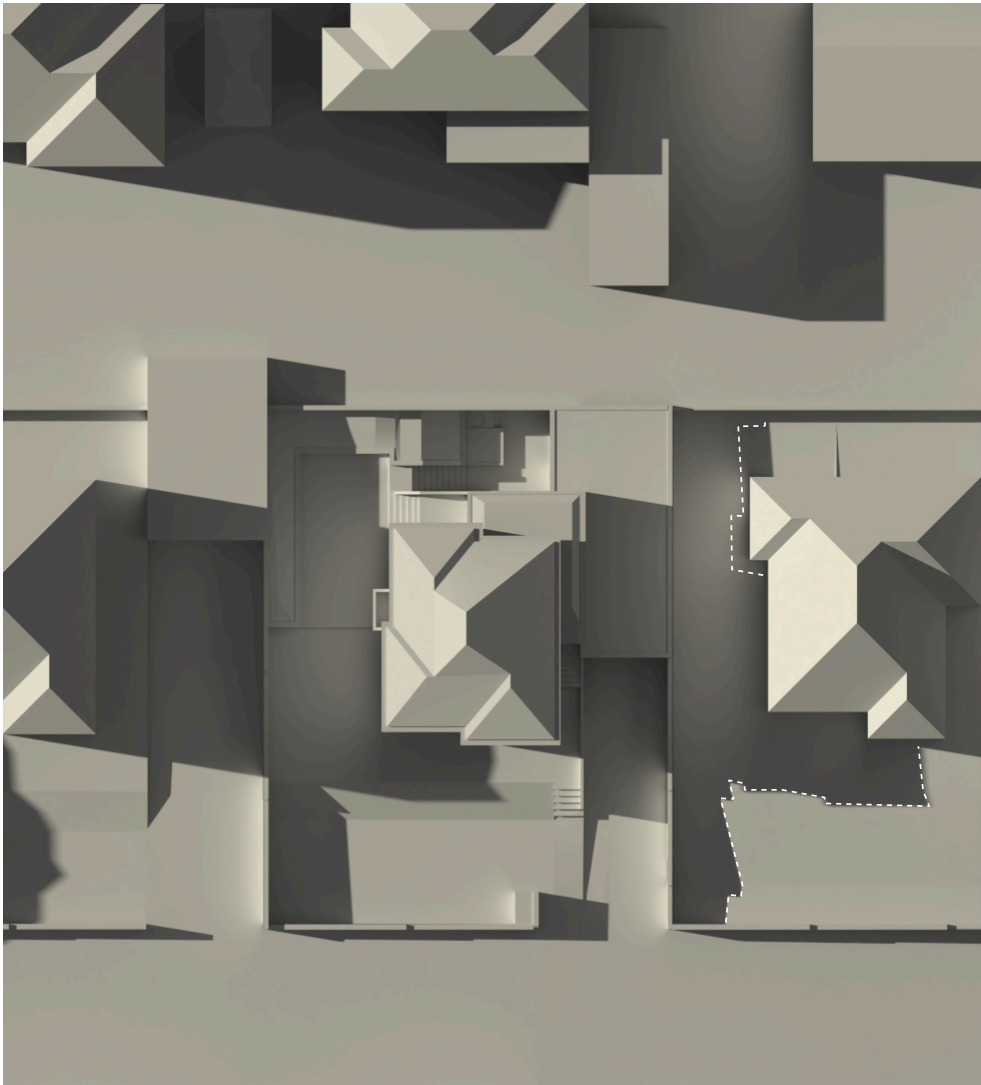
 - Breyting á skuggavarp



Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga



Eftir breytingar

21. mars - 16:00

 - Breyting á skuggavarp



Núverandi skuggavarp



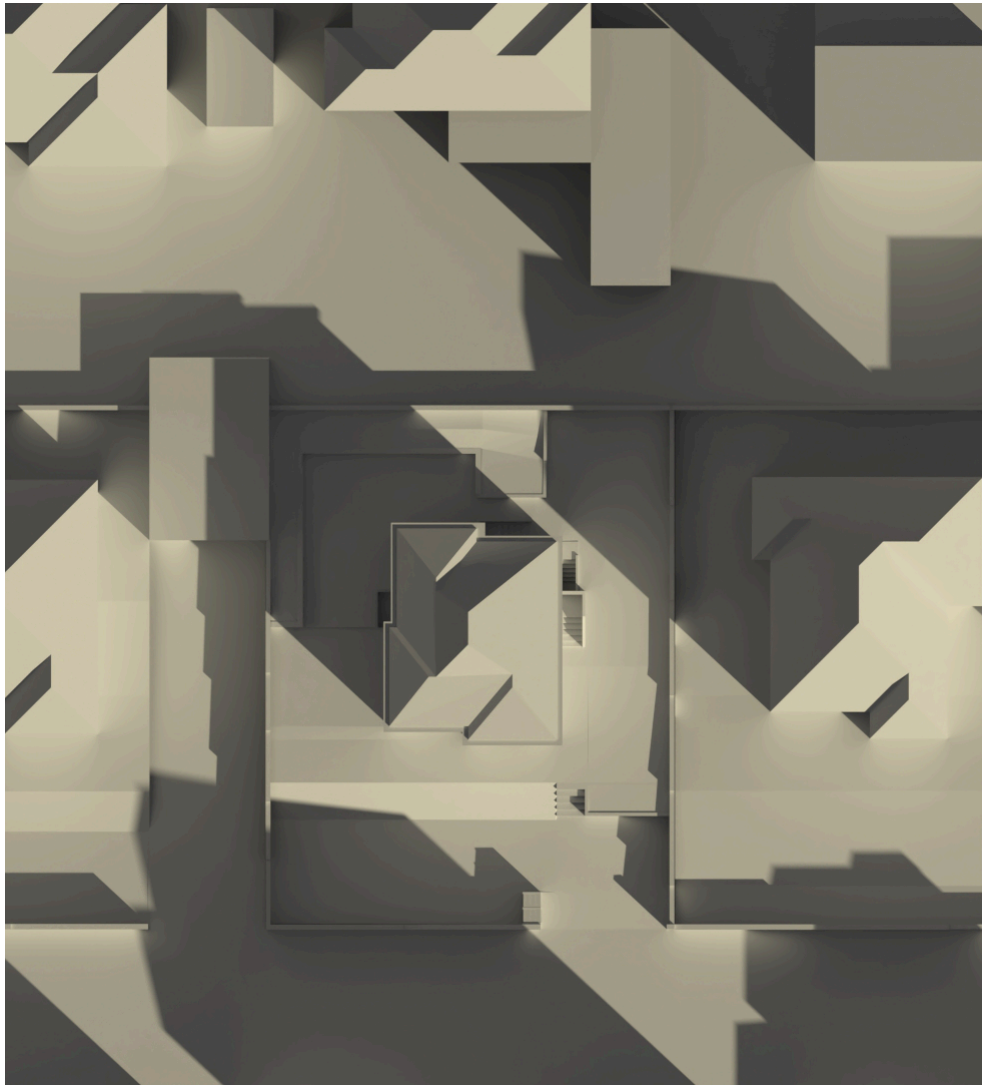
Kynnt tillaga



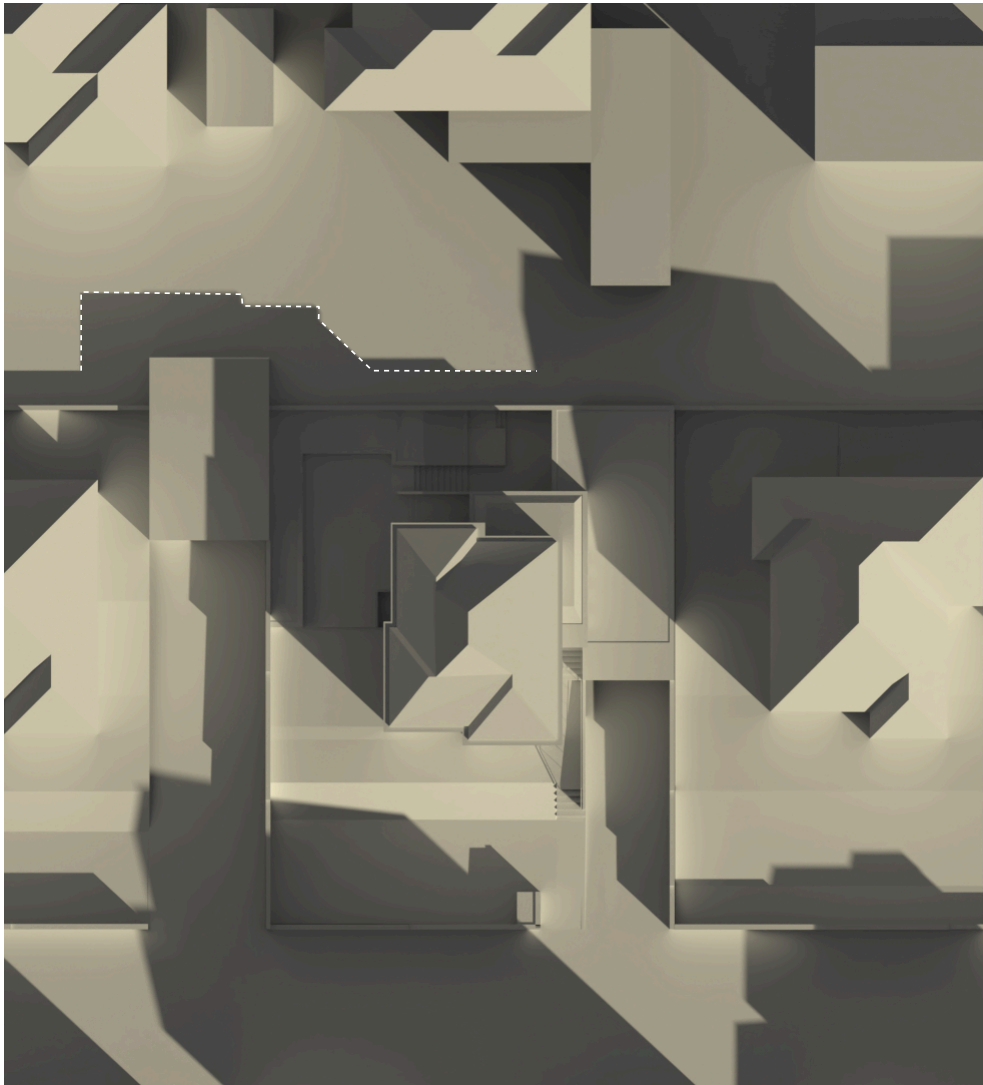
Eftir breytingar

21. mars - 19:00

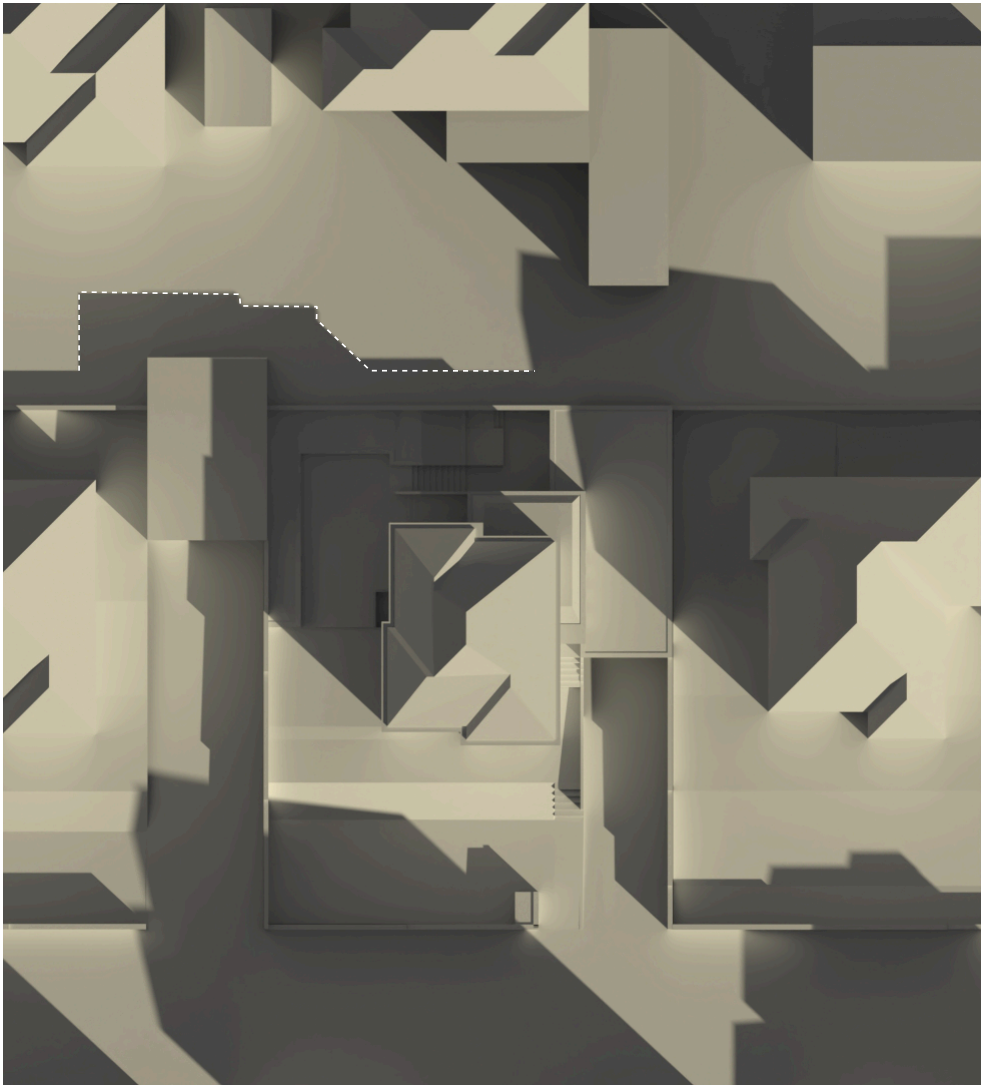
 - Breyting á skuggavarpi



Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga



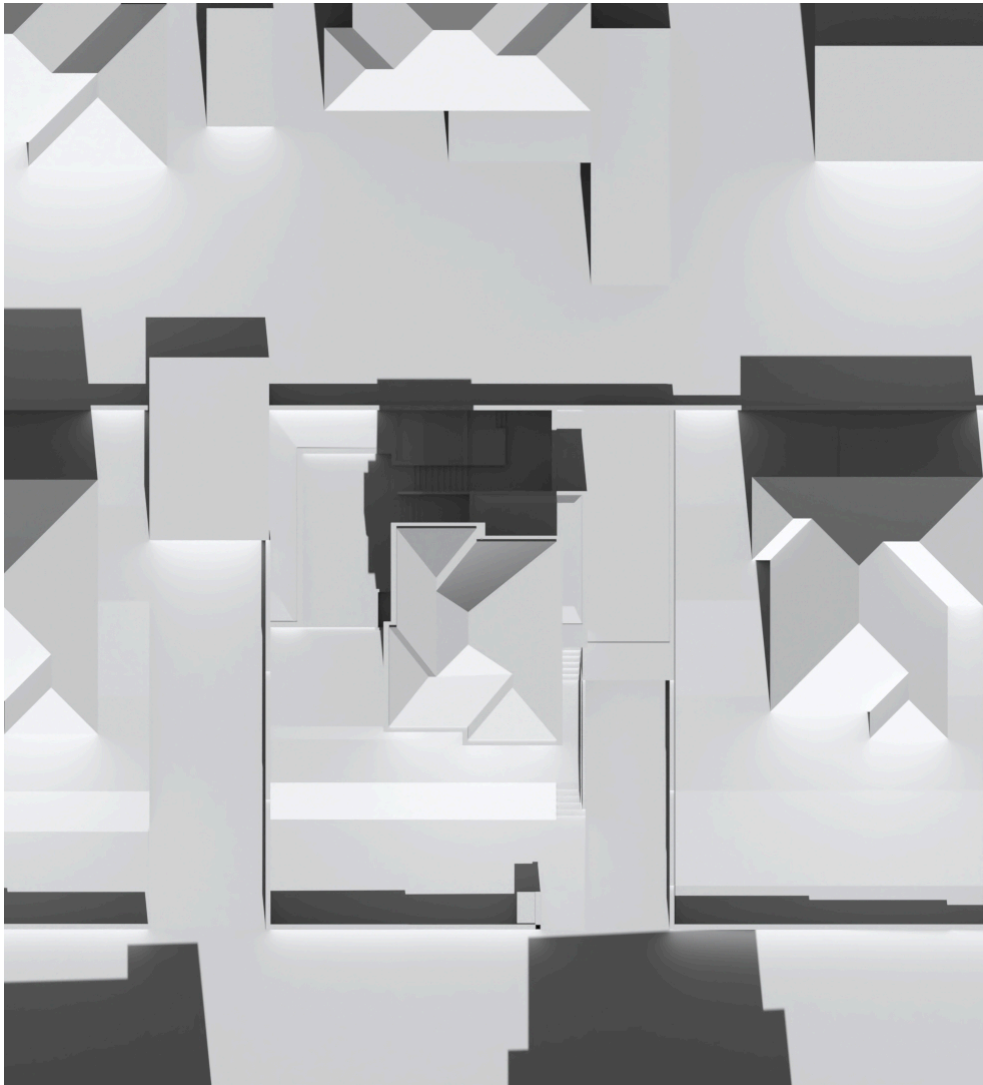
Eftir breytingar

21. júní - 07:00

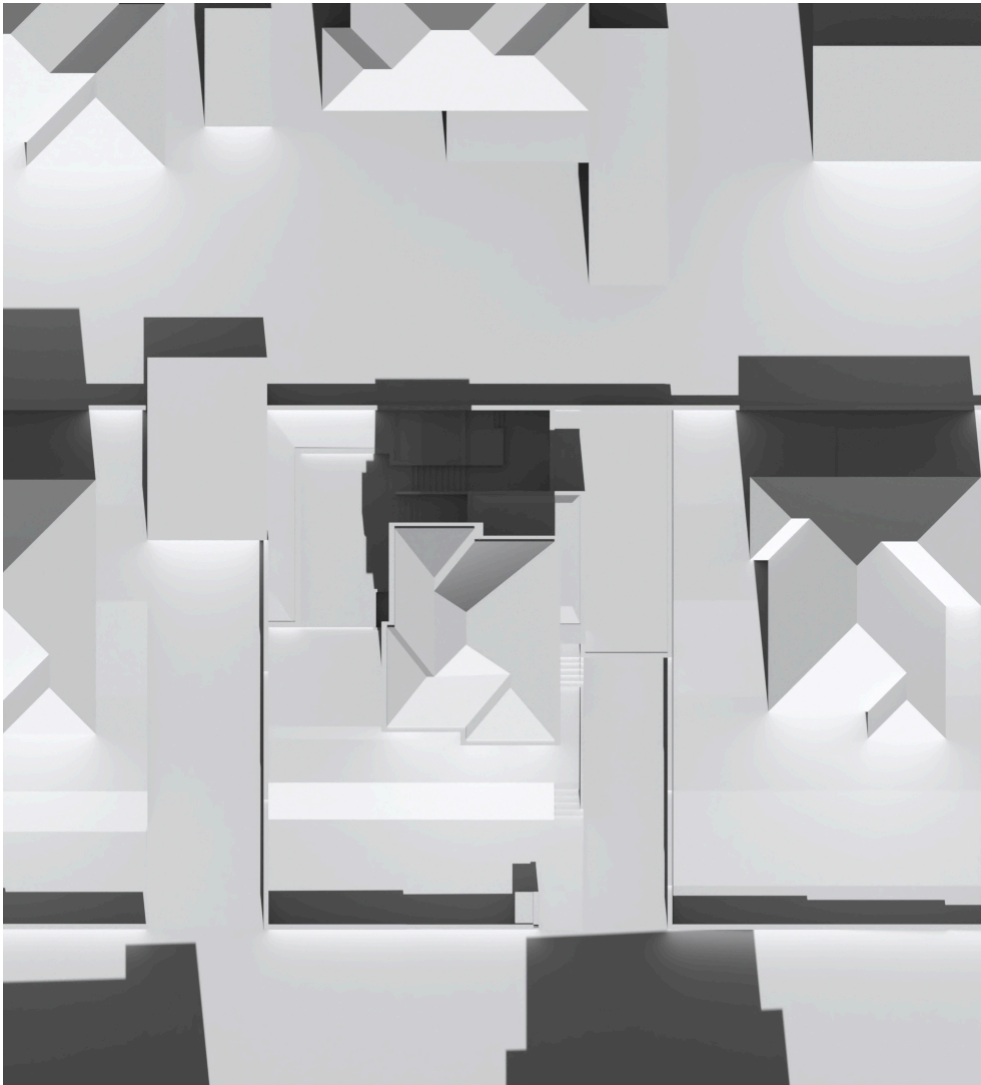
 - Breyting á skuggavarp



Núverandi skuggavarp



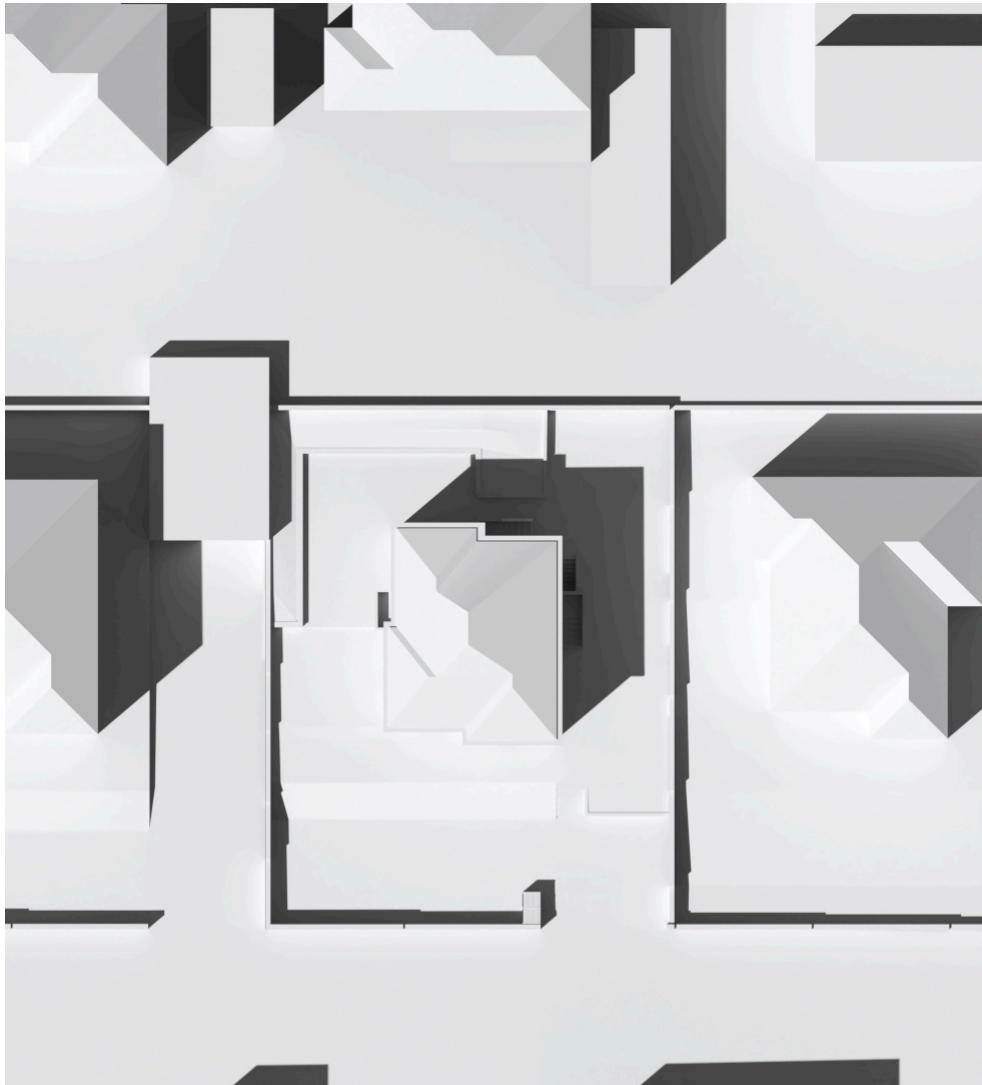
Kynnt tillaga



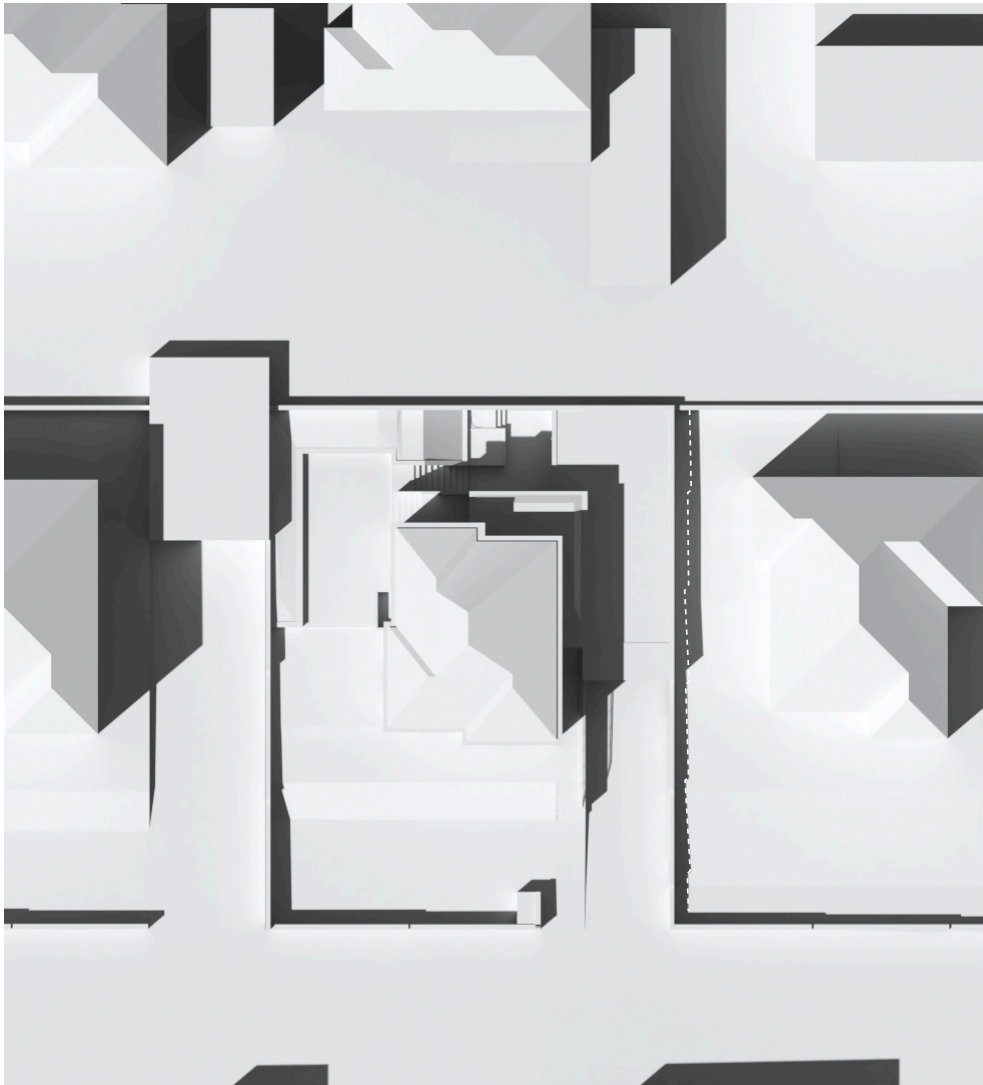
Eftir breytingar

21. júní - 10:00

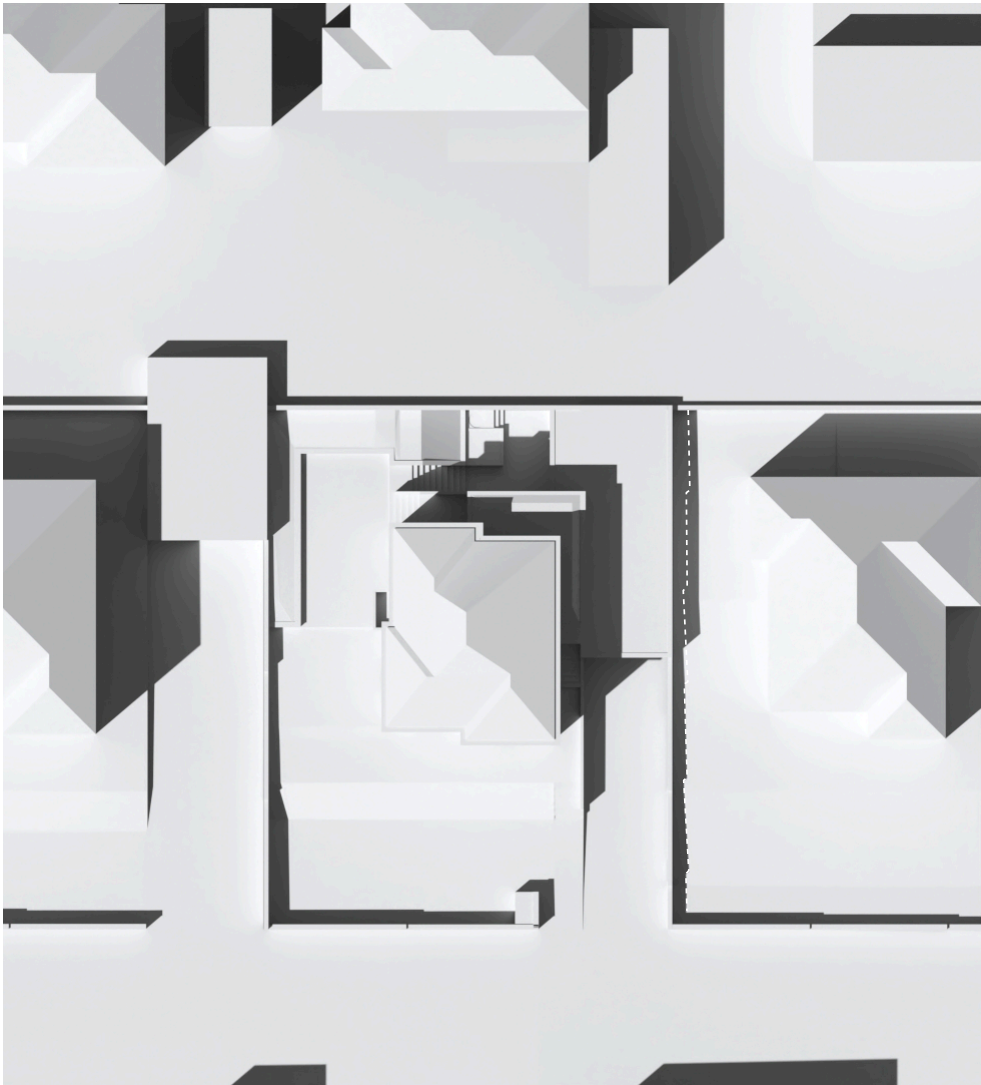
 - Breyting á skuggavarp



Núverandi skuggavarp



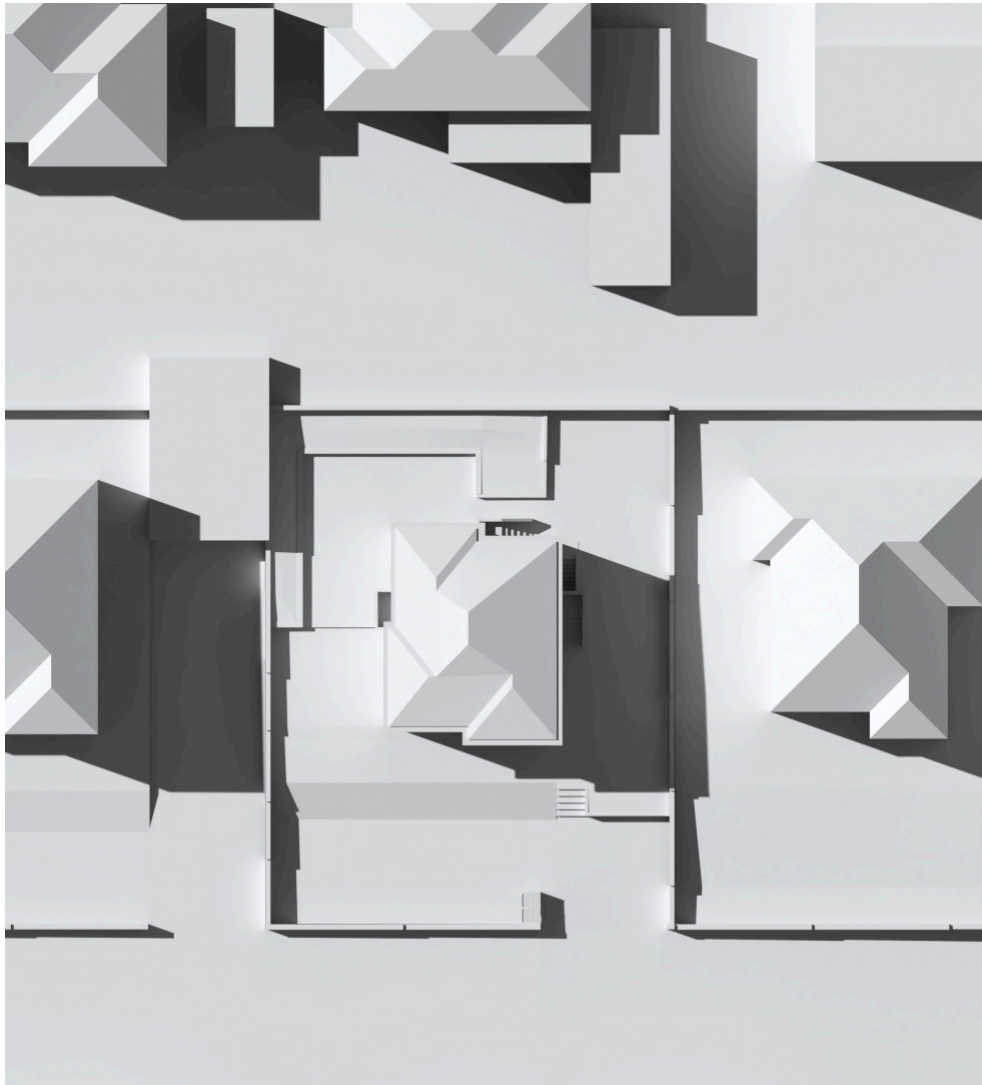
Kynnt tillaga



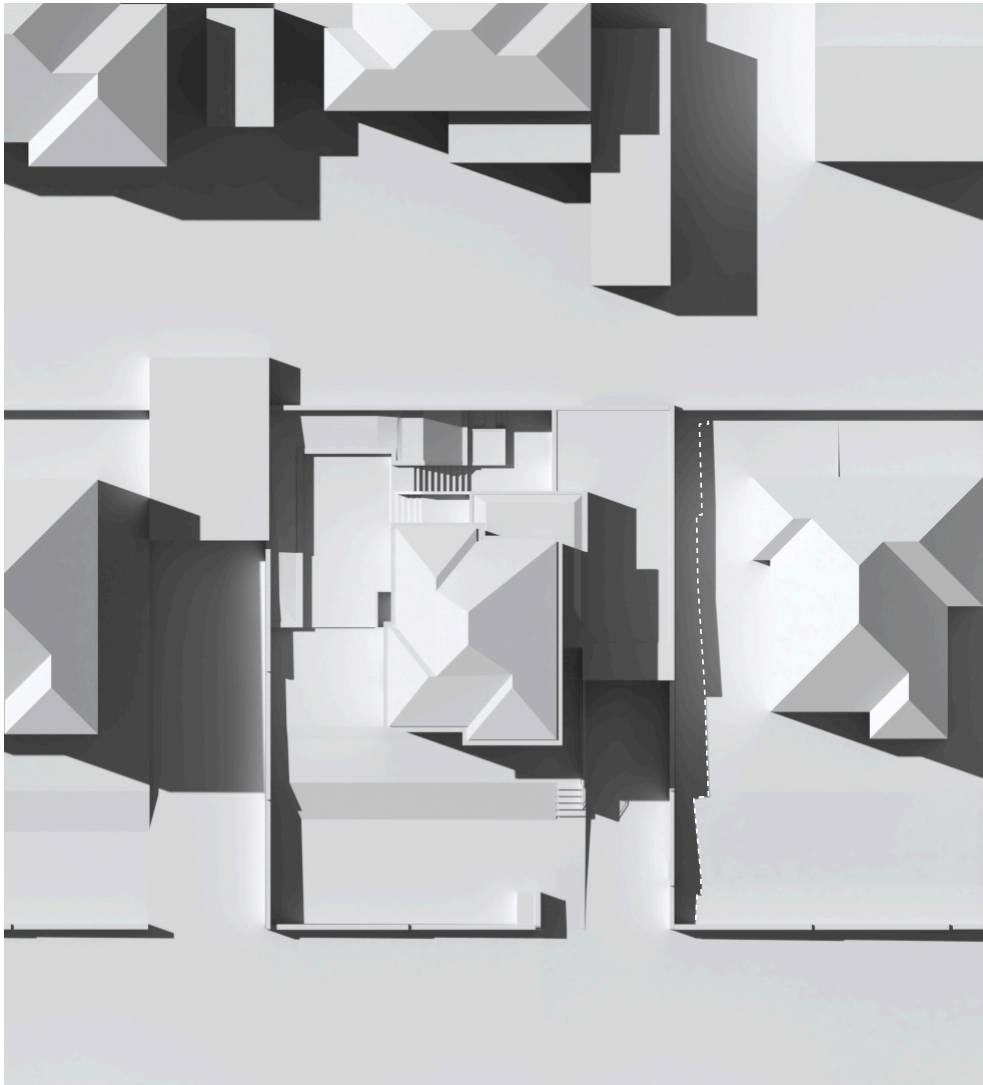
Eftir breytingar

21. júní - 13:00

 - Breyting á skuggavarp

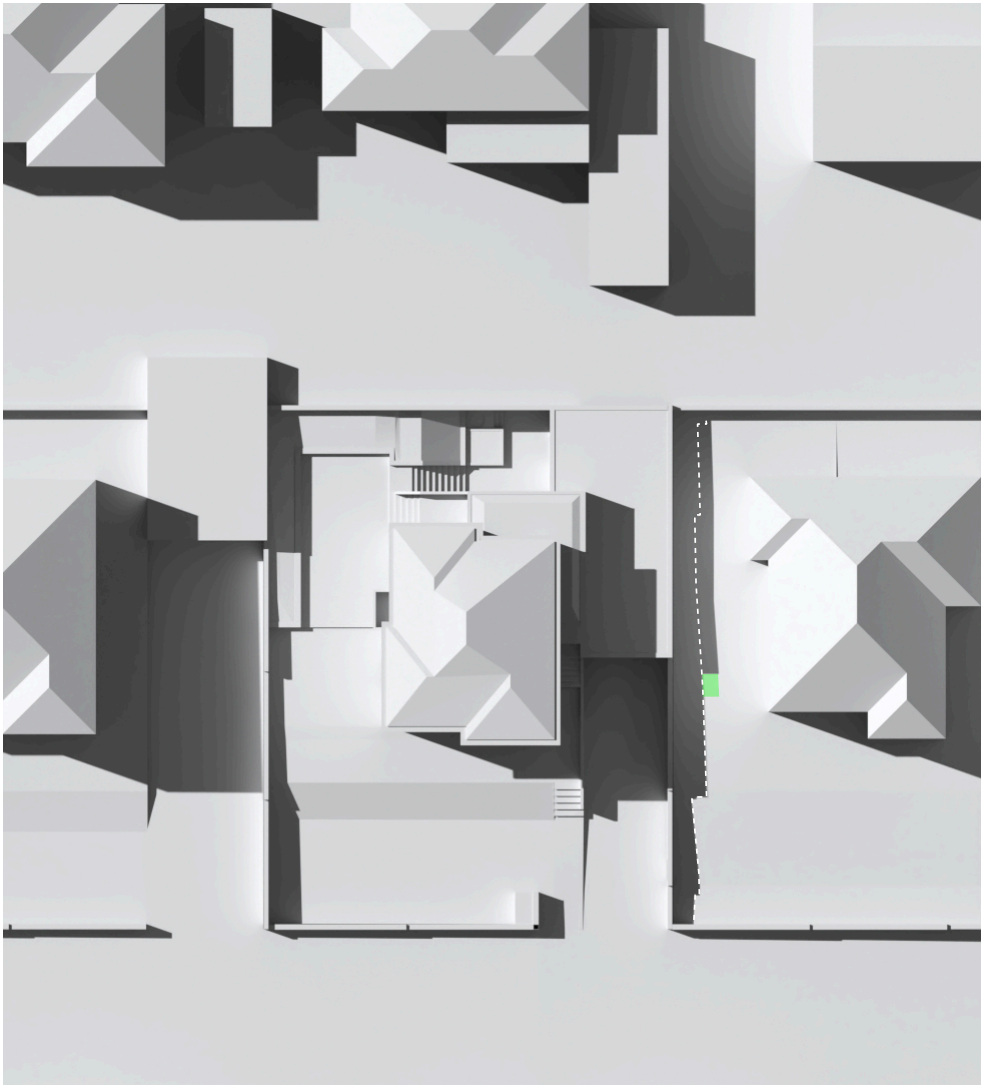


Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga

21. júní - 16:00



Eftir breytingar

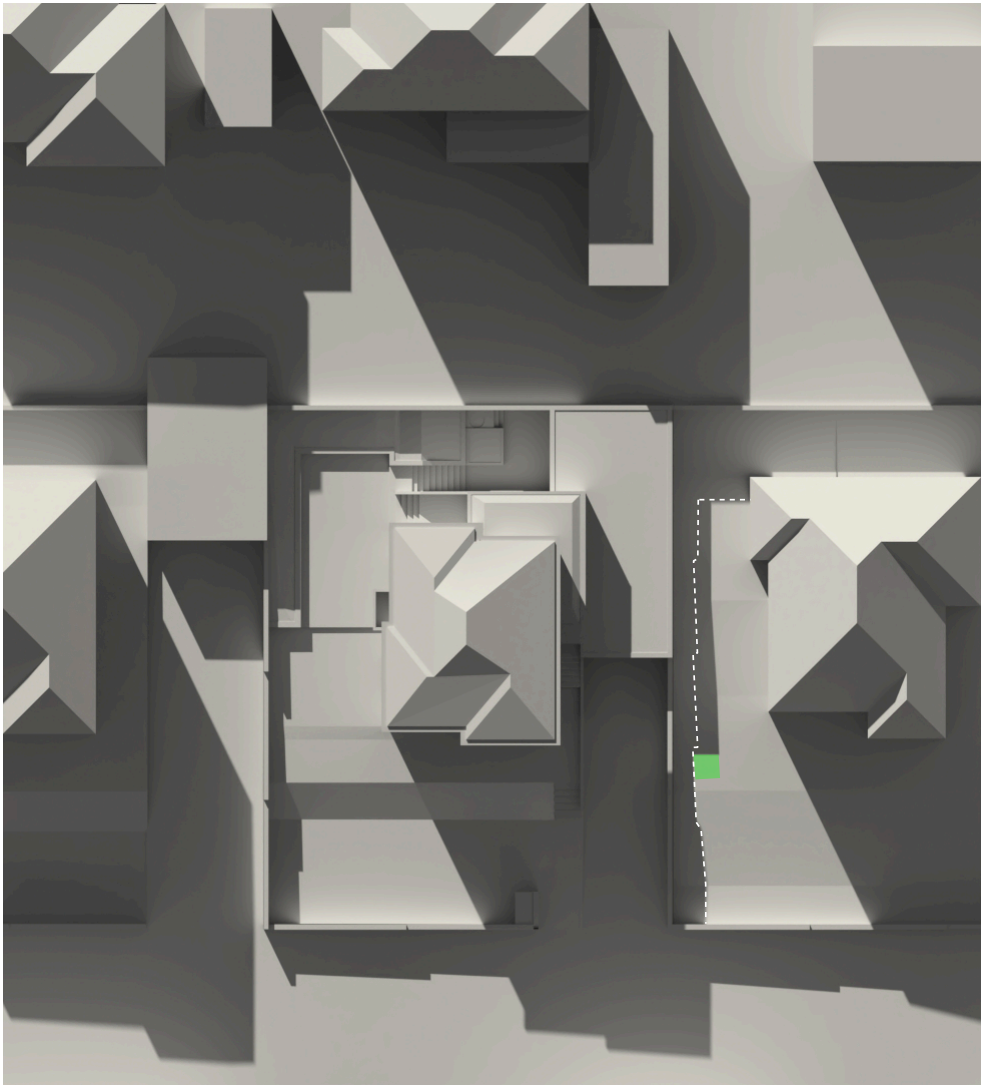
 - Breyting á skuggavarp



Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga



Eftir breytingar

21. júní - 19:00

 - Breyting á skuggavarp



Núverandi skuggavarp



Kynnt tillaga



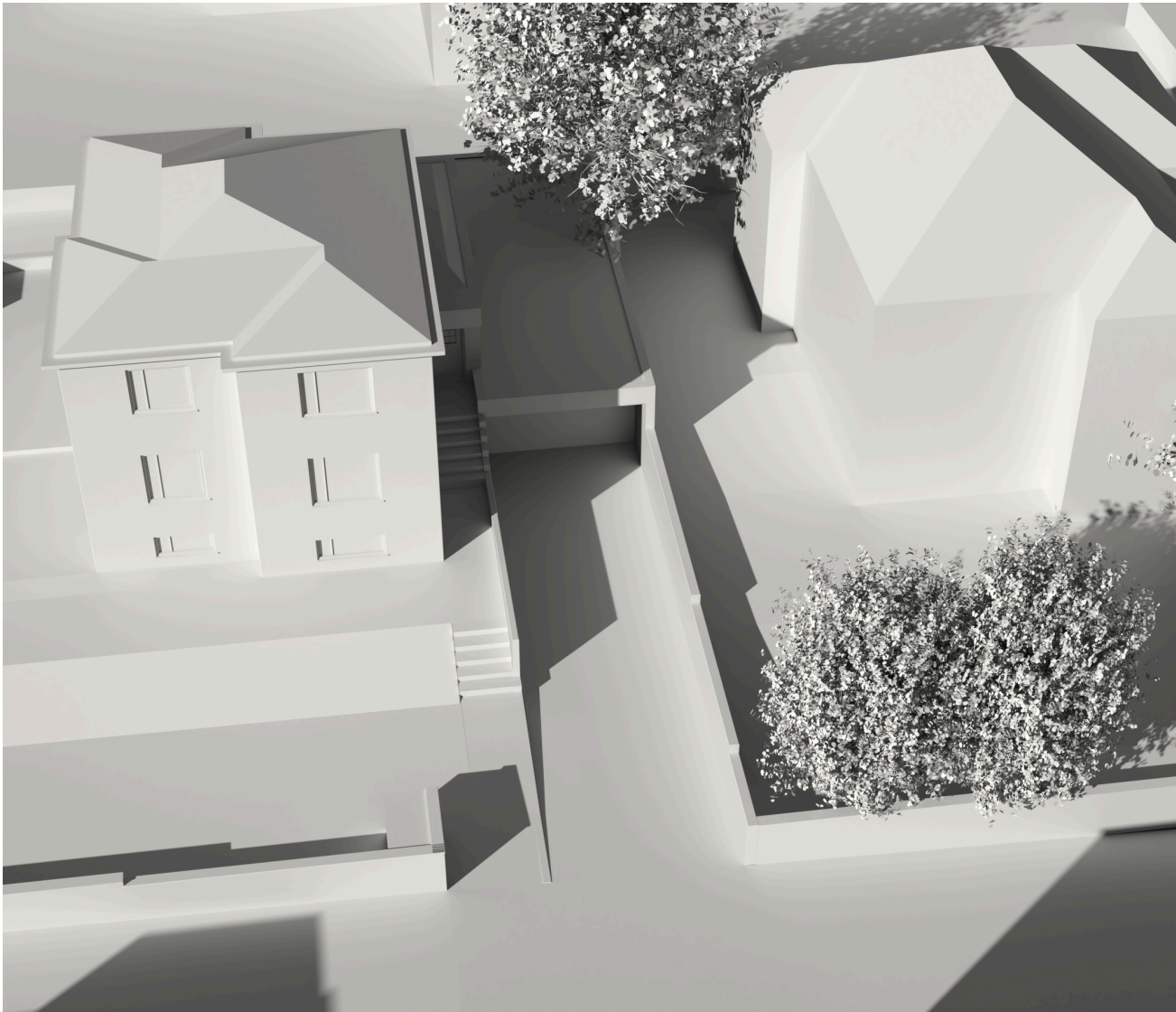
Eftir breytingar

21. júní - 22:00

 - Breyting á skuggavarp

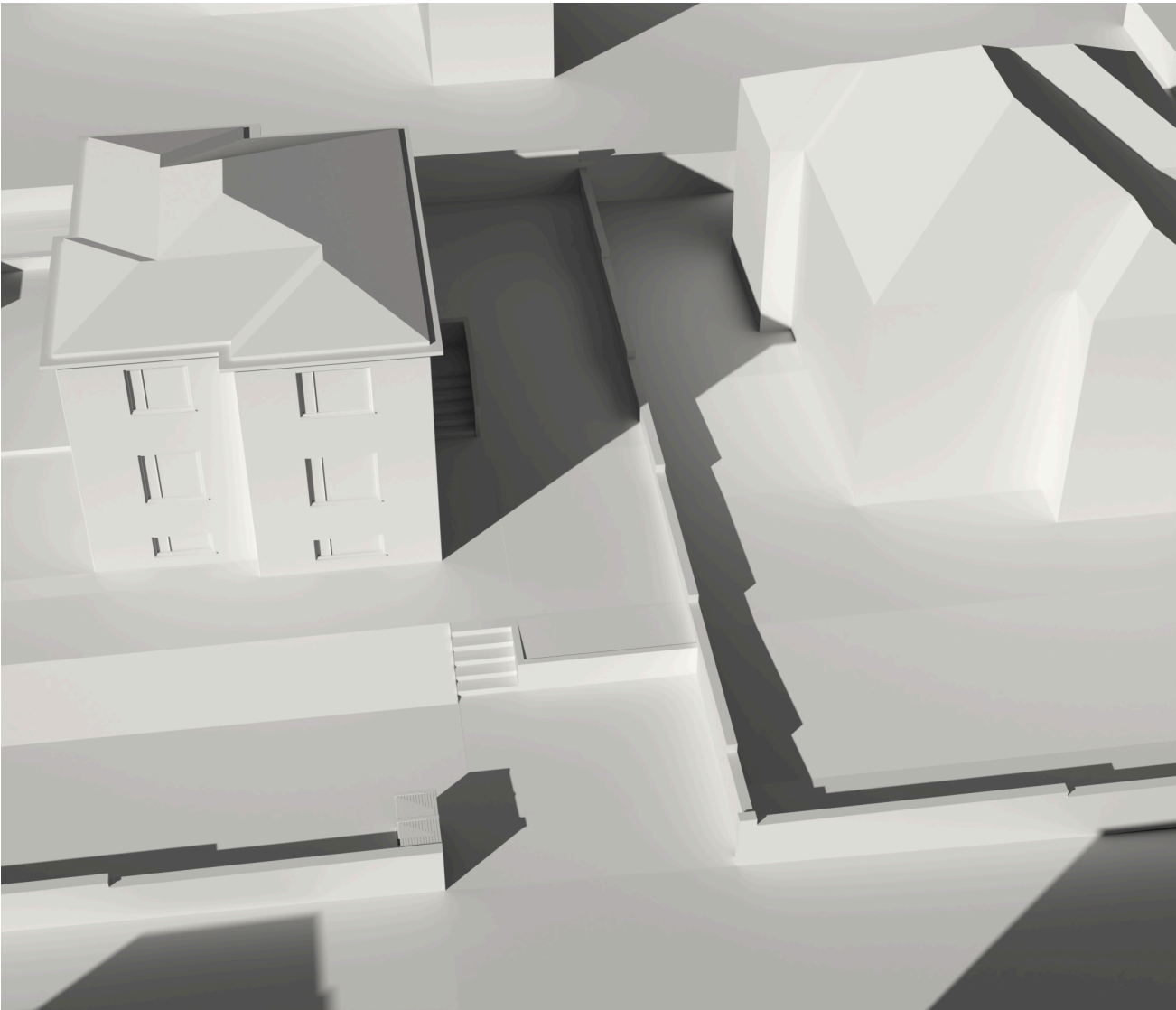


Fyrir breytingar

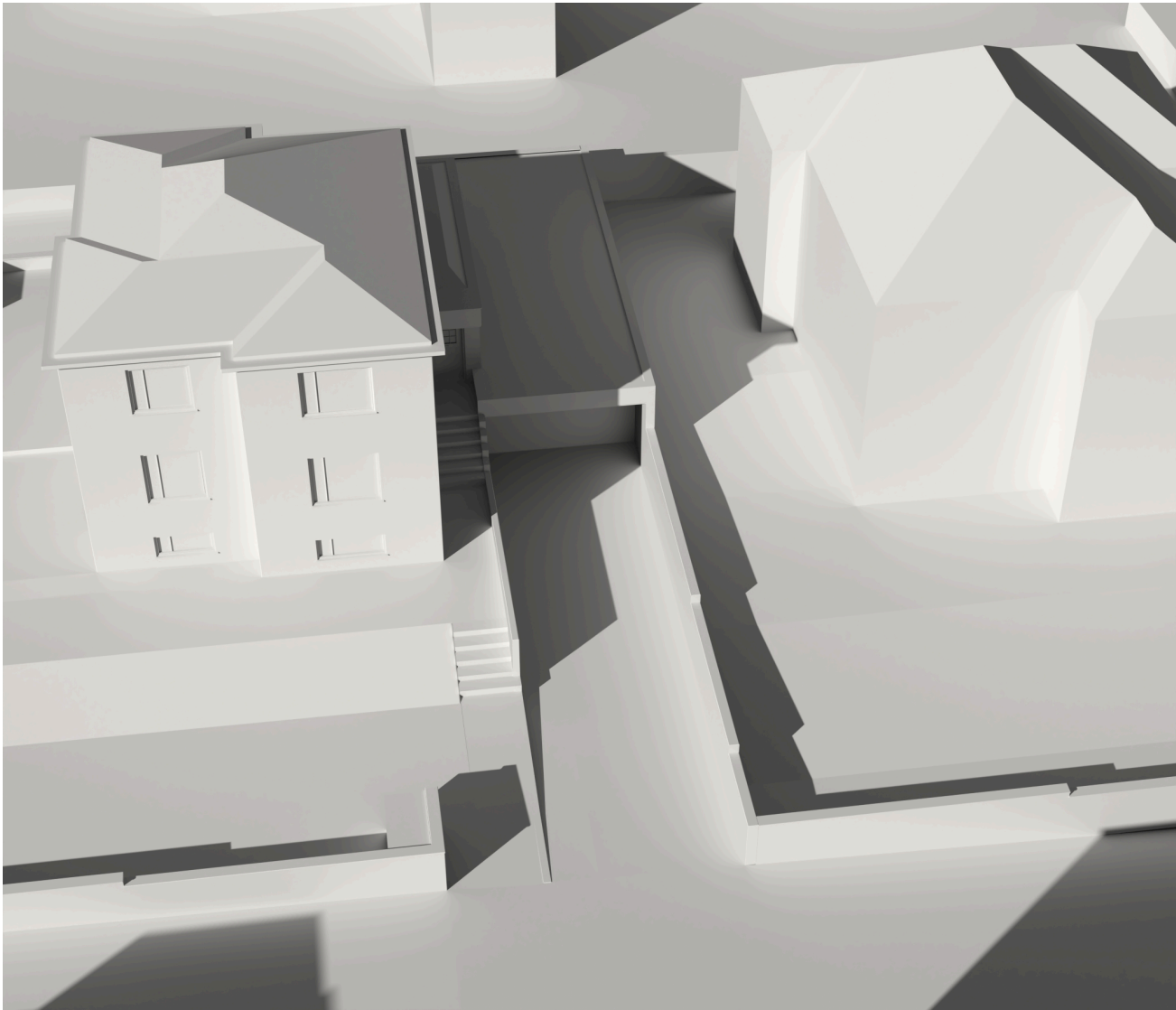


Eftir breytingar

21. mars - 13:00

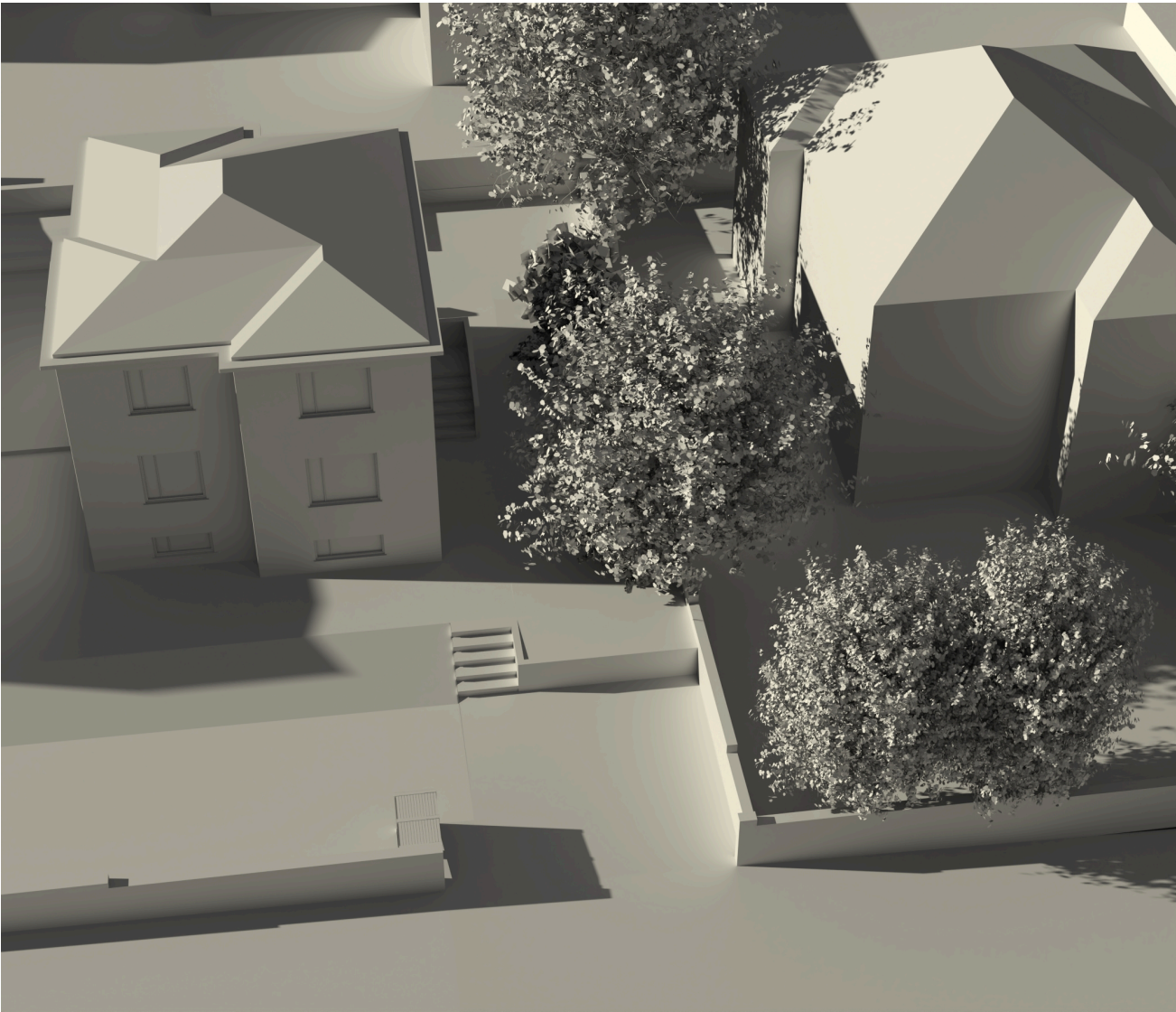


Fyrir breytingar

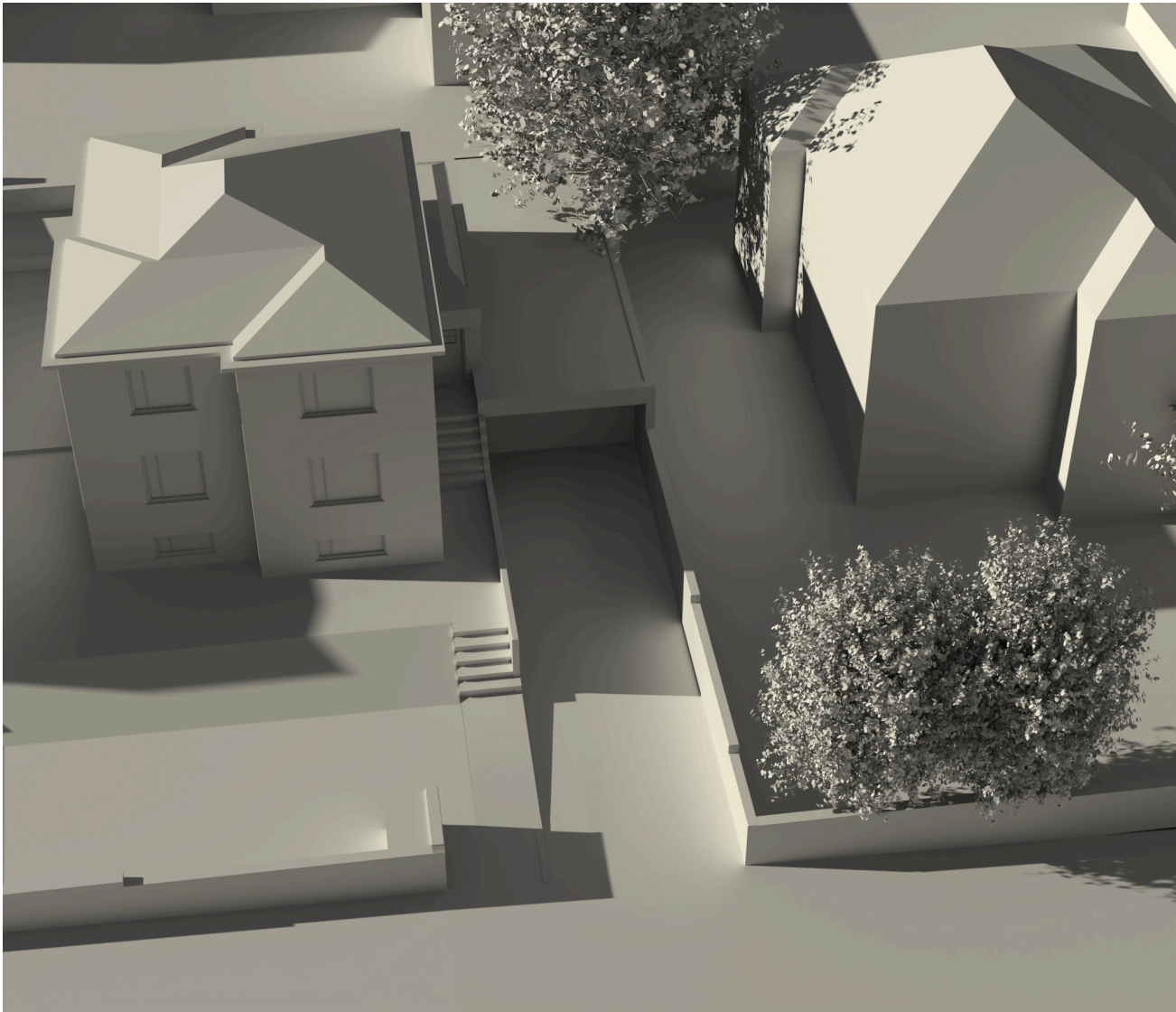


Eftir breytingar

21. mars - 13:00

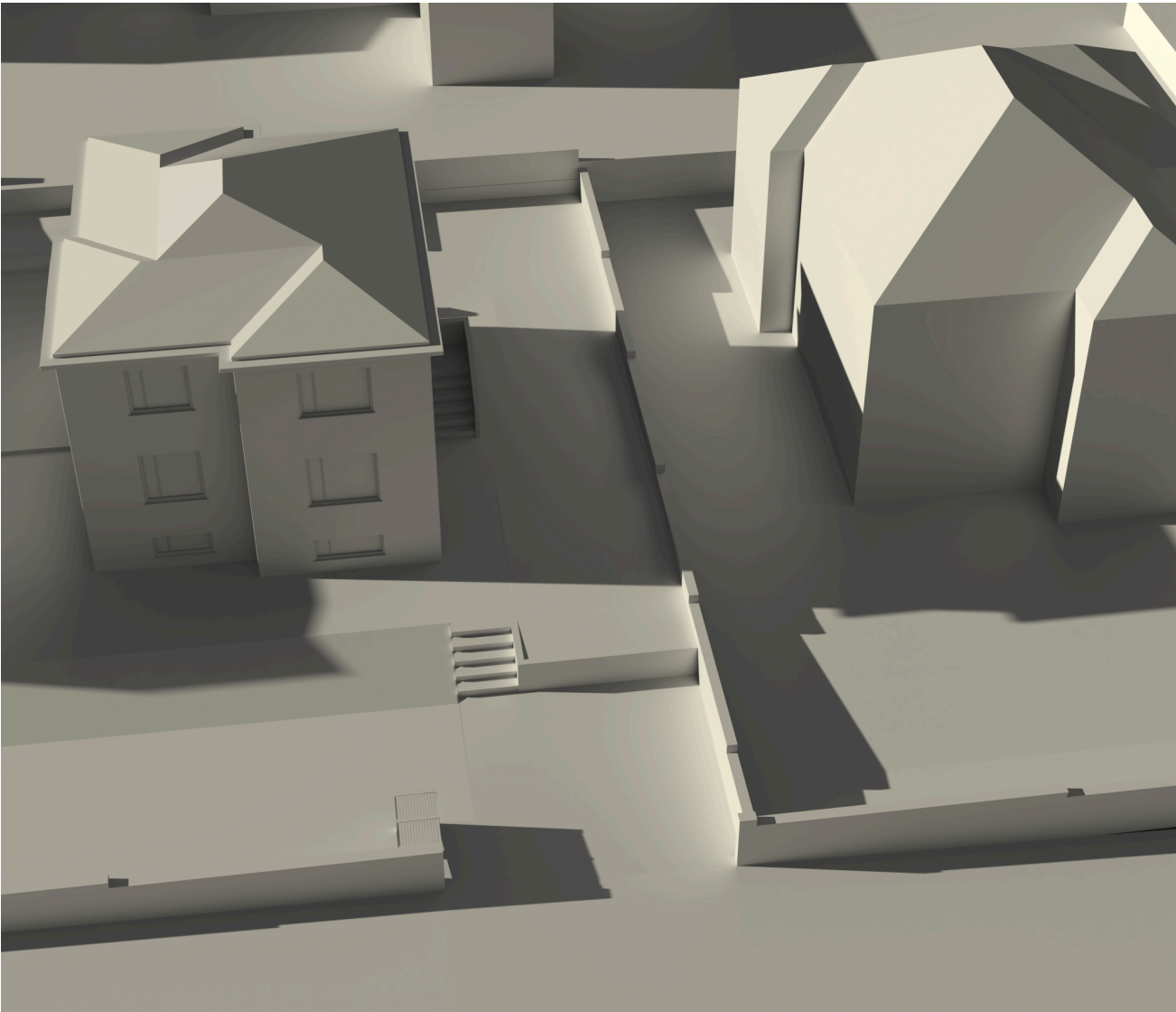


Fyrir breytingar

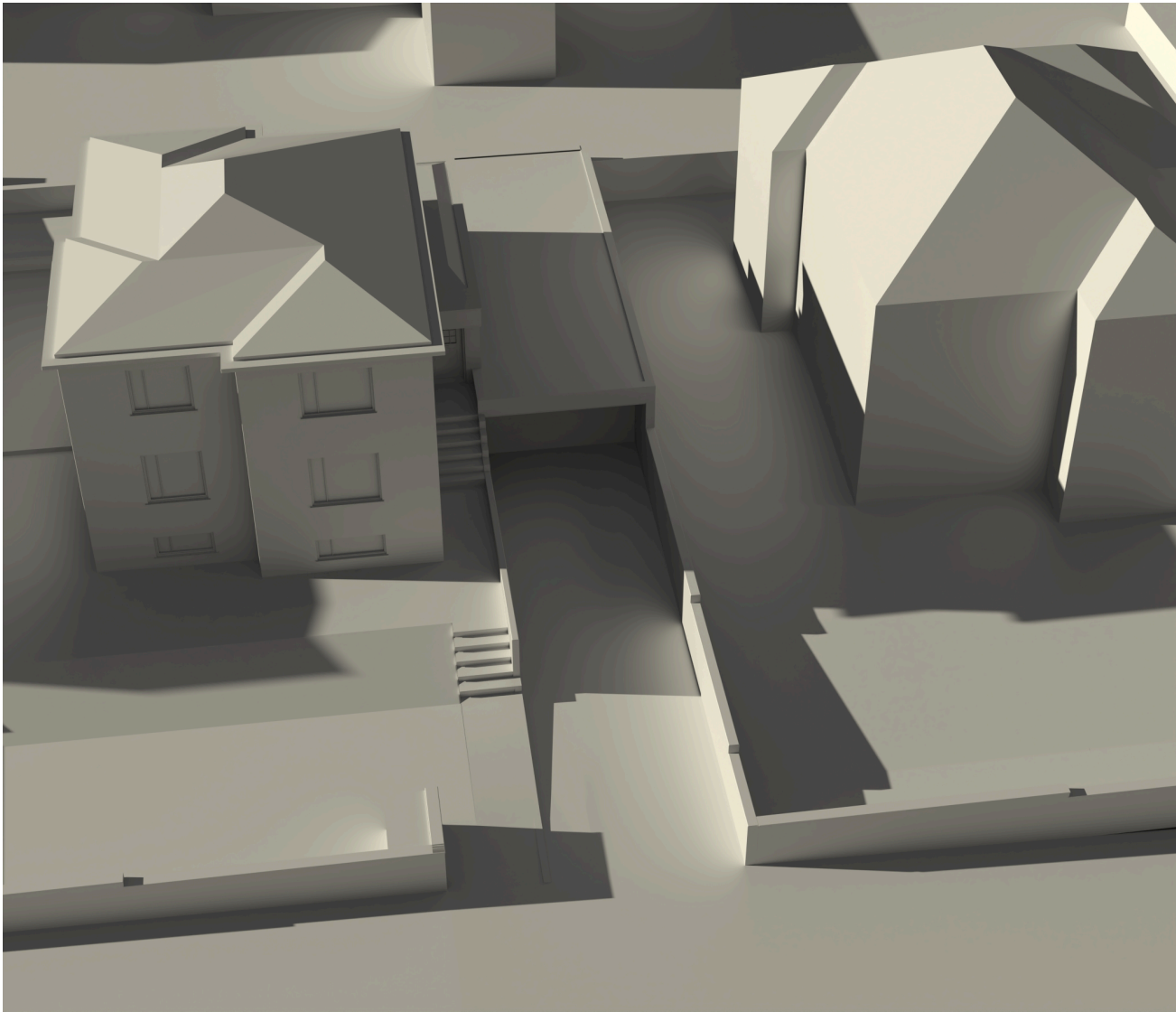


Eftir breytingar

21. mars - 16:00

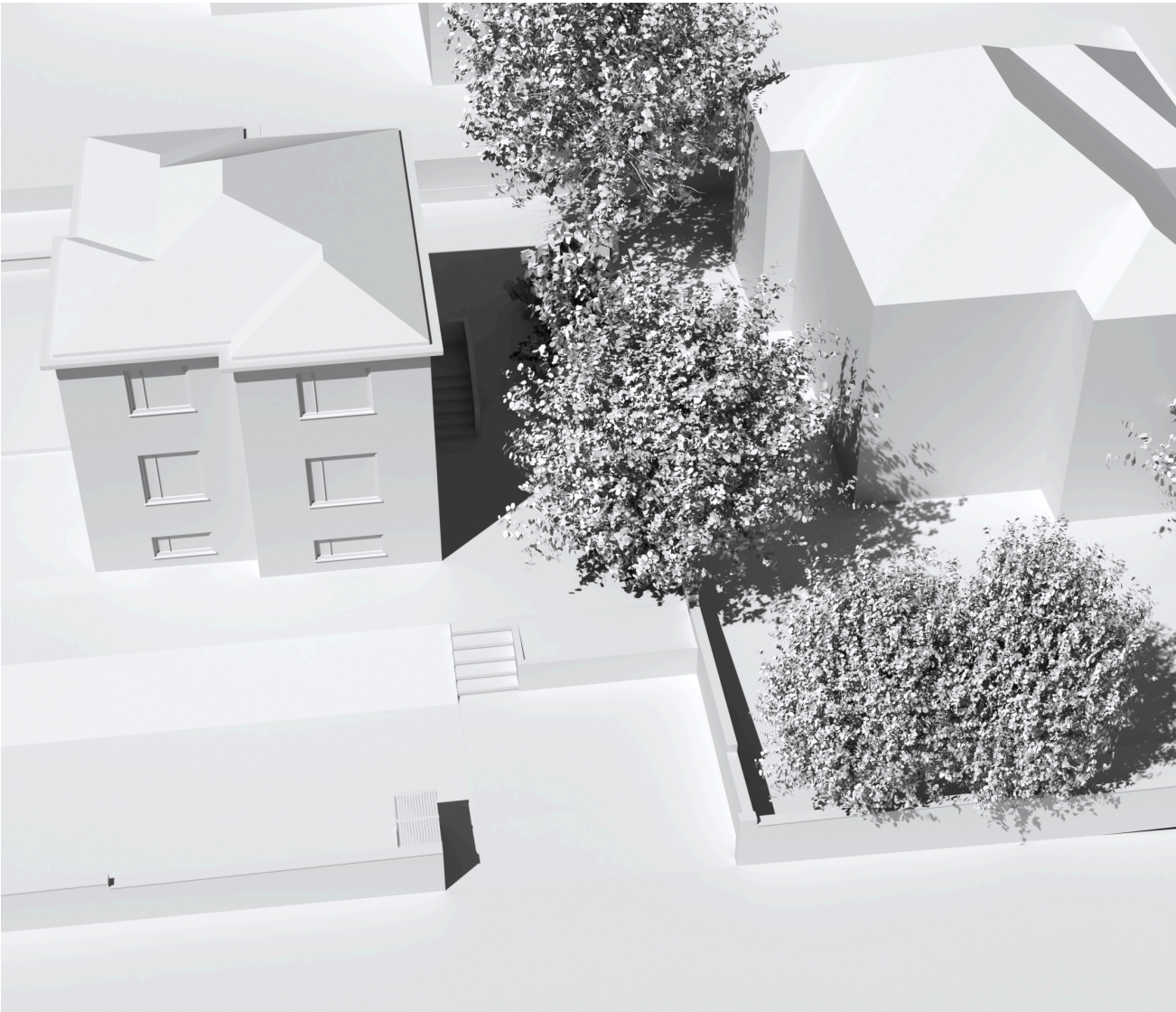


Fyrir breytingar

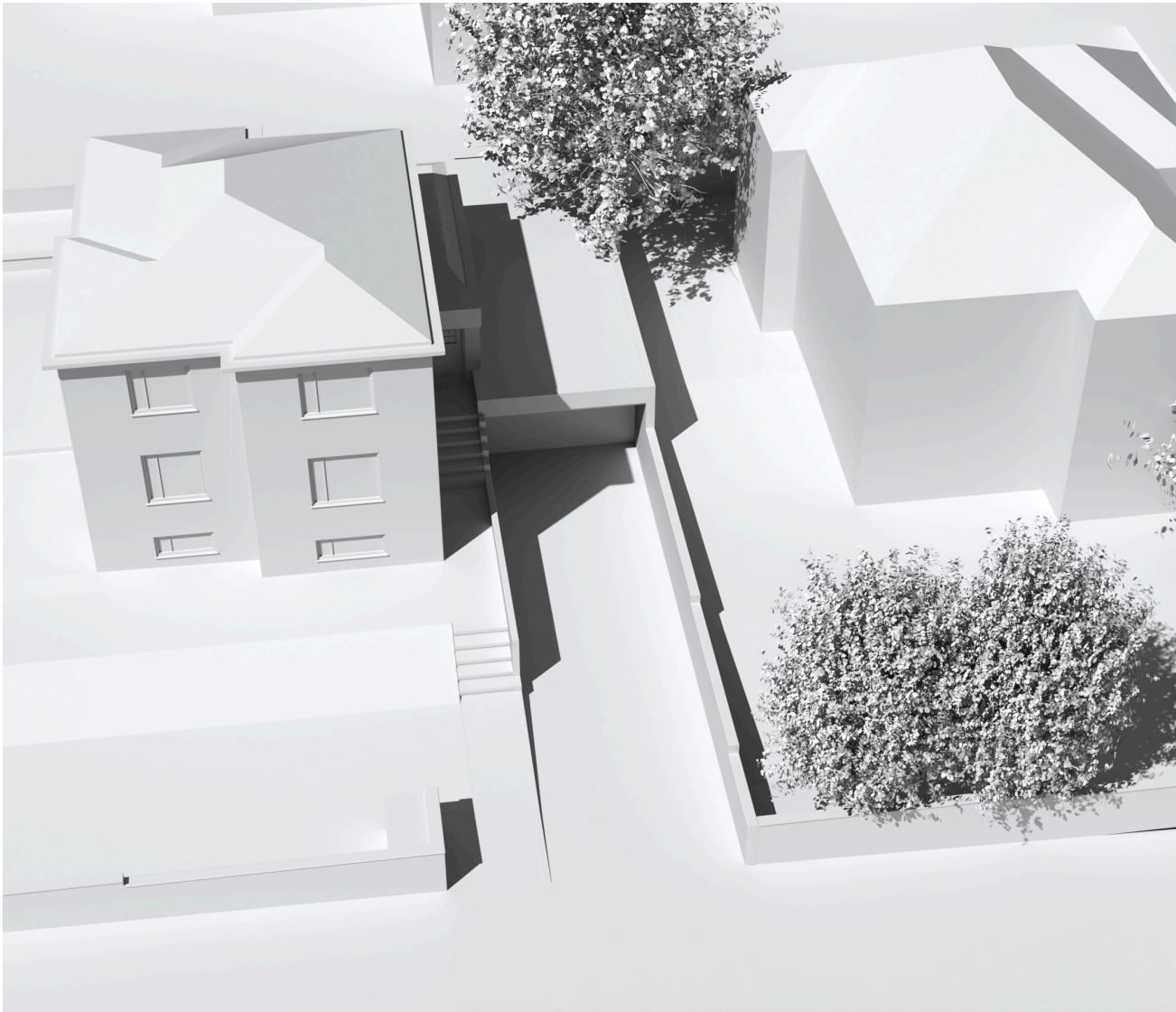


Eftir breytingar

21. mars - 16:00

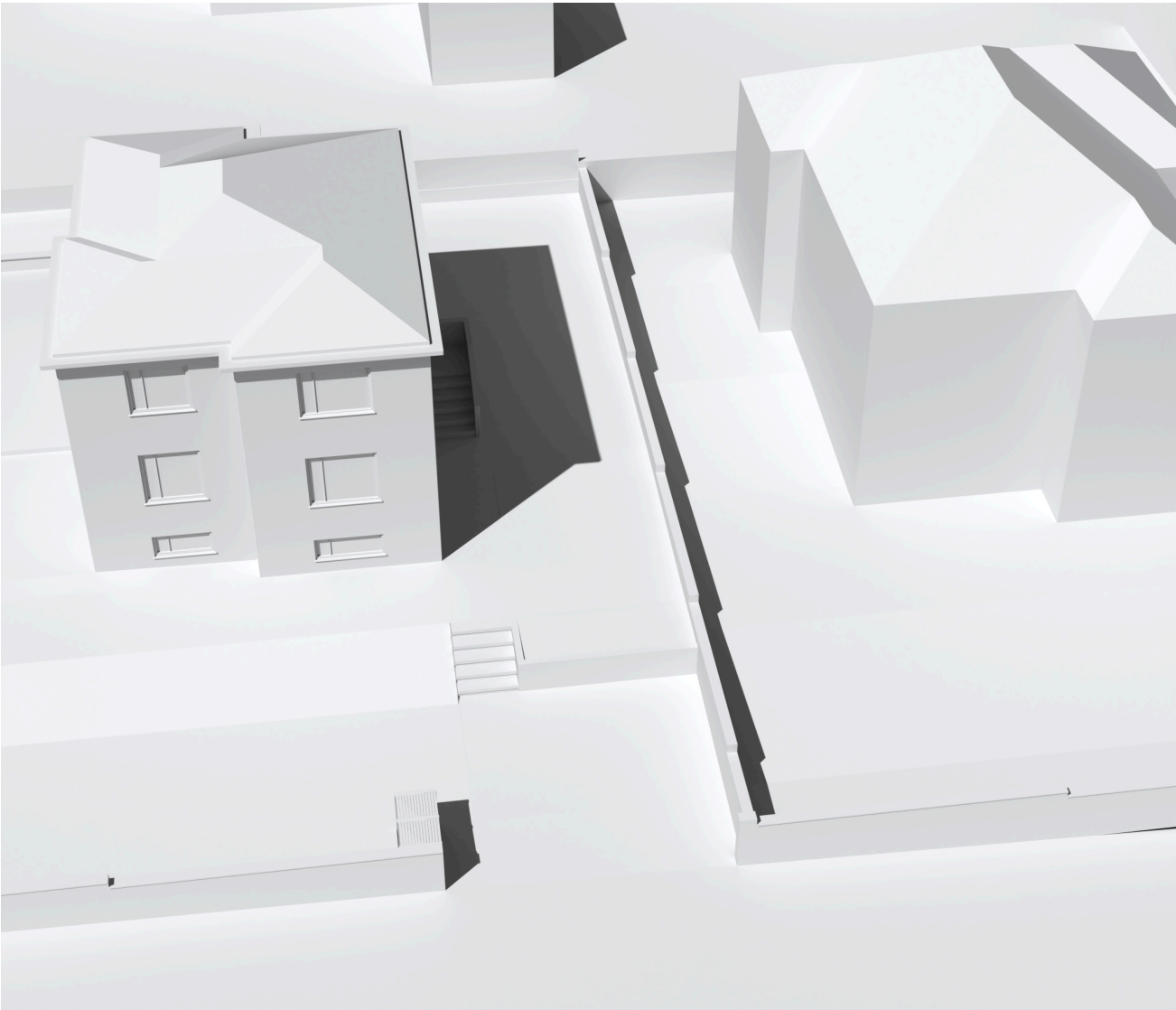


Fyrir breytingar

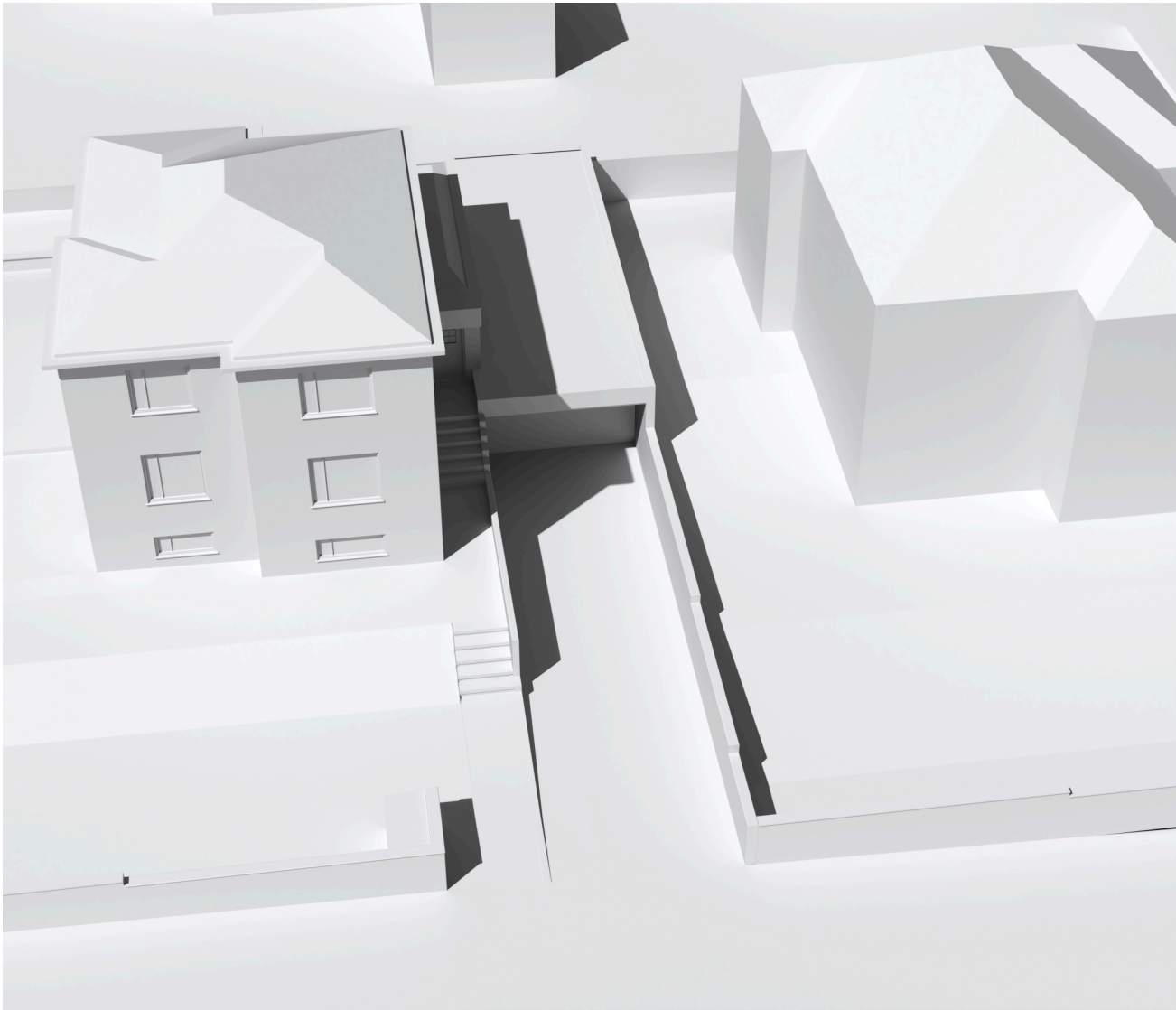


Eftir breytingar

21. júní - 13:00

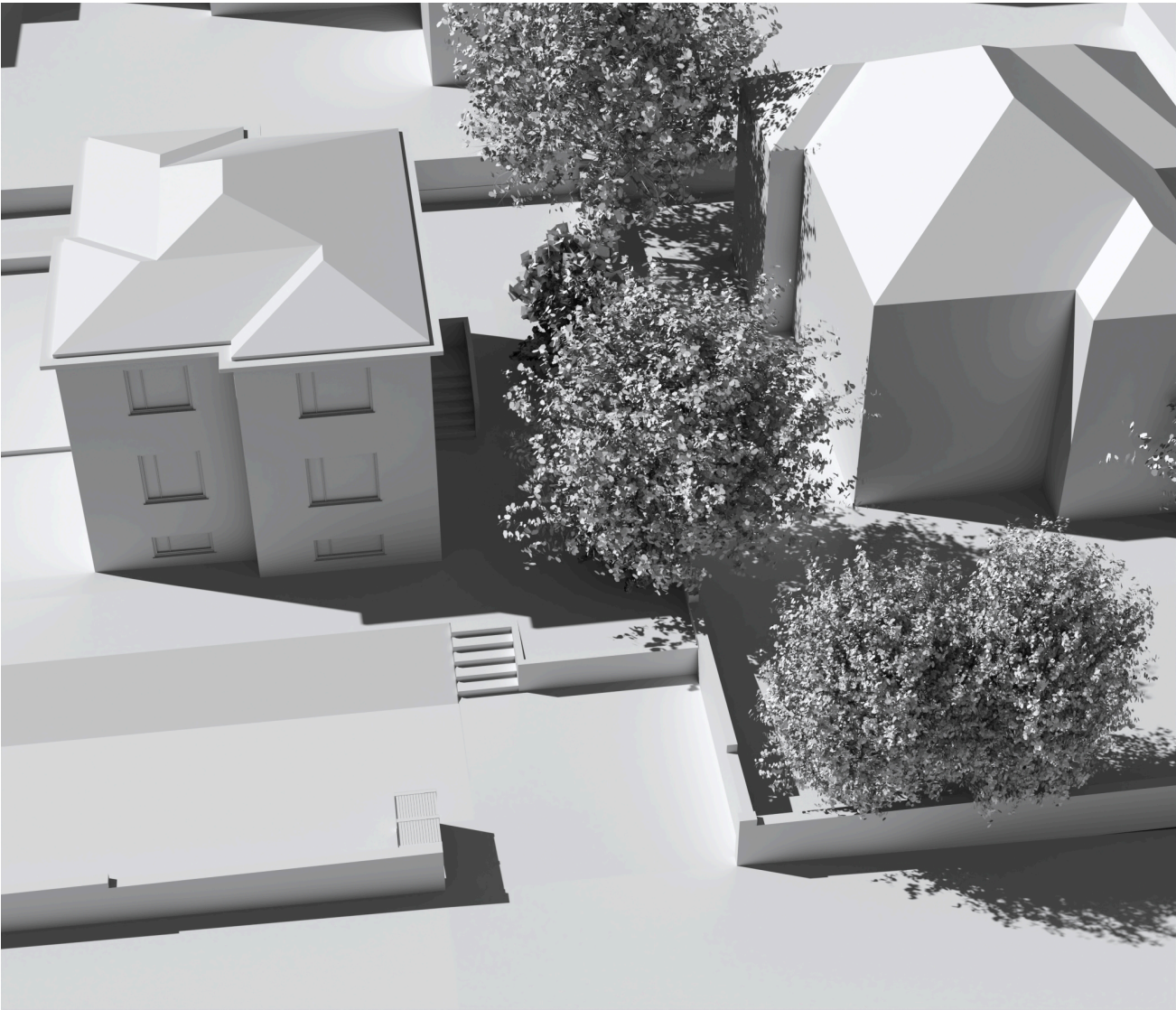


Fyrir breytingar

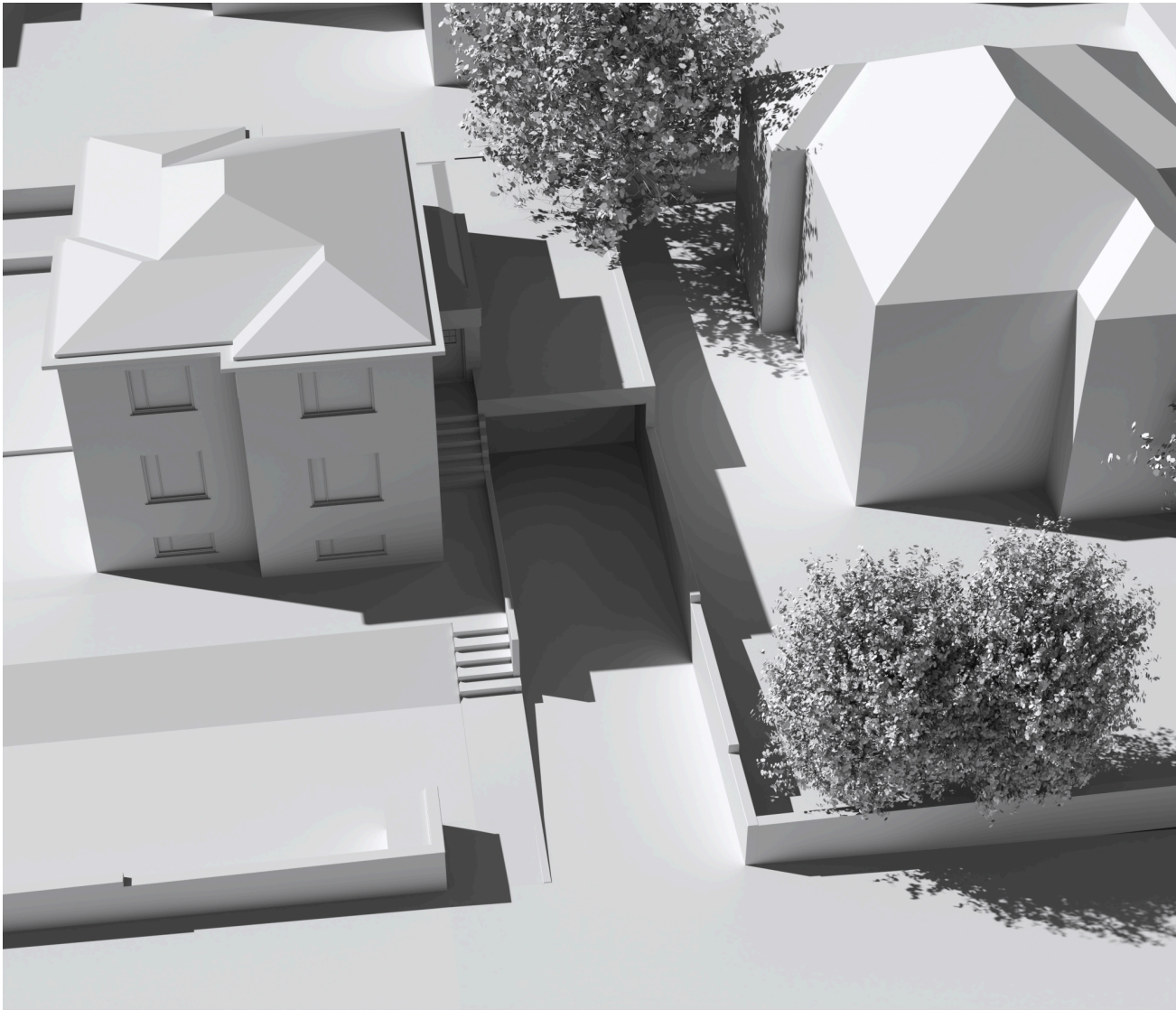


Eftir breytingar

21. júní - 13:00

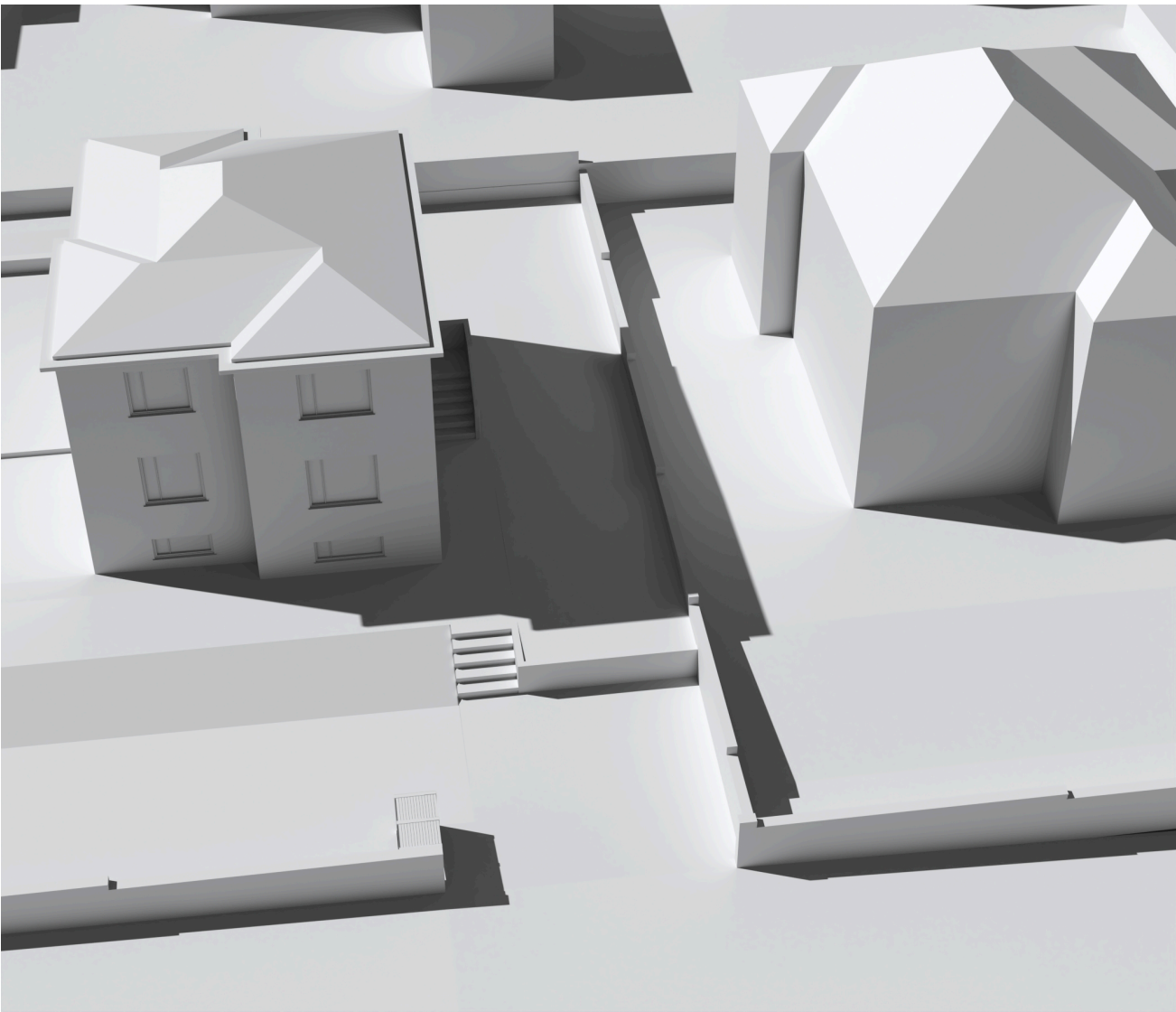


Fyrir breytingar

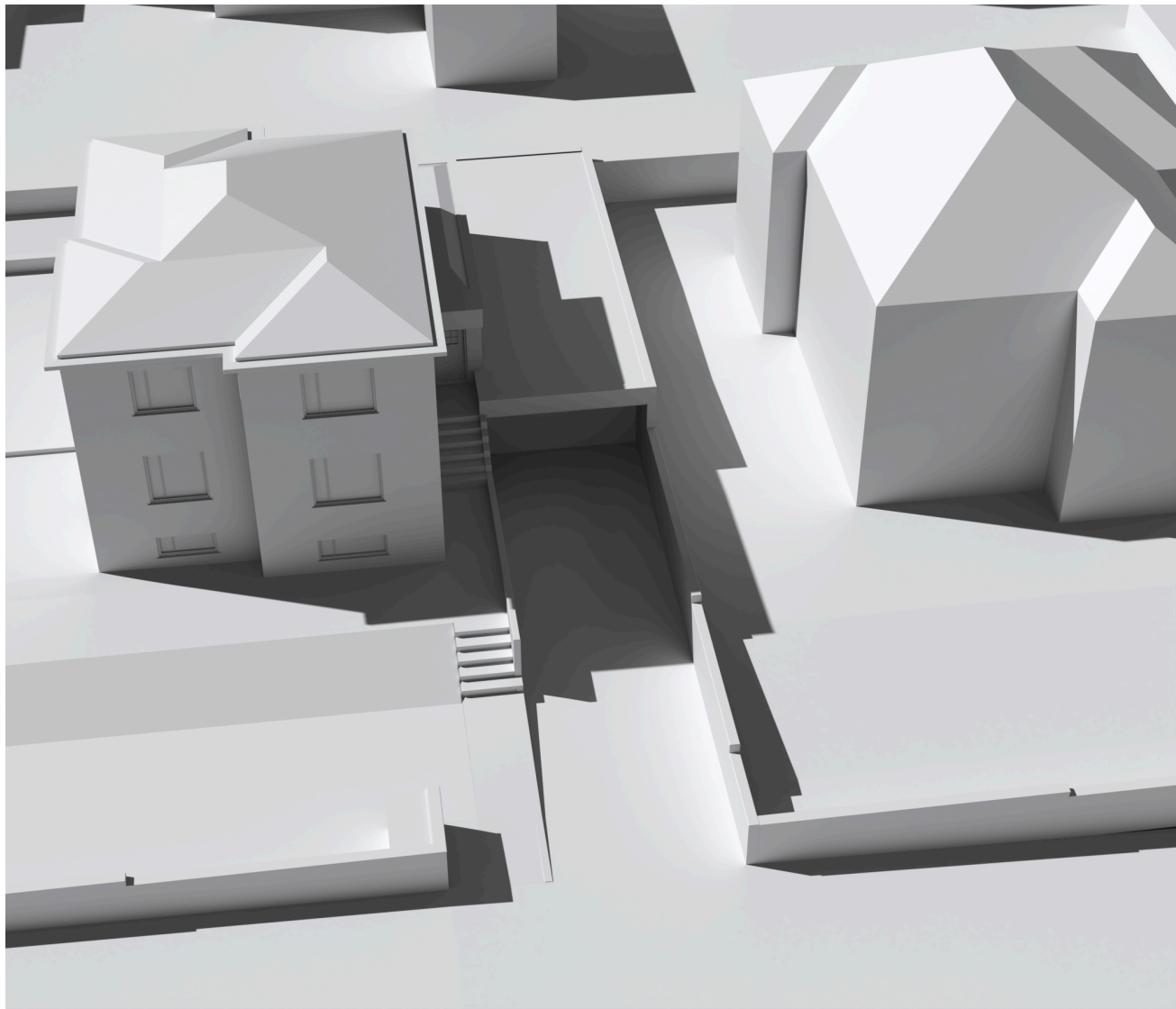


Eftir breytingar

21. júní - 16:00



Fyrir breytingar



Eftir breytingar

21. júní - 16:00

Mál nr. 0700/2026 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0700/2026, Garðastræti 42 - USK26010363 (Grenndarkynning byggingarleyfisumsóknar)

Athugasemd:

Höfundur: Herdís Magnúsdóttir

Sent inn þann: 30.06.2026

Viðhengi:

1.1.Umsögn varðandi Garðastræti 42 - USK26010363.pdf

Umsögn varðandi grenndarkynningu byggingarleyfis fyrir Garðastræti 42 - USK26010363

Húsfélagið við Garðastræti 40 gerir athugasemd við þá uppbyggingu sem fyrirhuguð er á lóð nr. 42 við Garðastræti. Um er að ræða tillögu um að byggja tveggja hæða viðbyggingu, bílskúr og baðhús í kjallara með verönd og heitum potti og stækkun á eldhúsi á 1. hæð ásamt því að gerð er grein fyrir steypum veggjum á lóð einbýlishúss á lóð nr. 42 við Garðastræti, samkvæmt uppdr. Kurtogpí, dags. 23. janúar 2026 og skuggavarpsuppdr. Kurtogpí, dags. 19. maí 2026. Húsfélagið leggst gegn því að byggingarleyfi verði veitt fyrir þeirri framkvæmd sem þar er lýst. Í umsögn þessari er farið yfir þær forsendur sem liggja að baki mótmælum húsfélagsins.

Aukin innsýn í íbúðir og dvalarsvæði og neikvæð áhrif á friðhelgi íbúa

Húsfélagið gerir athugasemd við að þrír nýir gluggar verði settir á norðurhlið Garðastrætis 42. Gluggarnir auka innsýn á dvalarsvæði og inn í íbúðir Garðastrætis 40 töluvert. Nýir gluggar vísa beint að fyrirhuguðu eldhúsi íbúðar á 2. hæð í húsi nr. 40, þar sem í dag er stofa, sem og inn í stofu íbúðarinnar, á svalir sem eru út frá stofu og eykst innsýn inn í svefnherbergi sem er á suð-austur hlið hússins. Húsfélagið telur einnig að gluggarnir muni auka innsýn töluvert í stofu íbúðar á jarðhæð sem er á suð-austurhlið húss. Einnig sem húsfélagið telur líklegt að með gluggunum muni íbúar í húsi nr. 42 horfa beint á dvalarsvæði íbúa í húsi nr. 40 sem nú er verið að framkvæma á lóð nr. 40. Húsfélagið telur að breyting skerði friðhelgi íbúa, bæði inni í íbúðum og á einkasvæðum utandyra og getur haft áhrif á daglega notkun rýma, þar sem íbúar þurfa í auknum mæli að taka tillit til sjónlínu frá nágrönnum. Húsfélagið telur þá auknu innsýn sem gluggar veita hafa veruleg neikvæð áhrif á lóð nr. 40 og gerir þannig alvarlegar athugasemdir við það fyrirkomulag og fer fram á að bætt verði úr þessu.

Skuggavarp

Skv. skuggavarps uppdráttum dags. 19. maí 2026 verður aukið skuggavarp vegna framkvæmdanna. Húsfélagið bendir á að það svæði þar sem skuggavarp eykst er aðal dvalarsvæði íbúa hússins utandyra og er á suðurhlið hússins. Nú standa yfir framkvæmdir á lóð þar sem unnið er að því að skapa sólrik og vönduð útsvæði á suðurhlið hússins sem muni ekki nýtast sem skyldi ef að framkvæmdum verður, vegna aukins skuggavarps.

Veggur á lóðarmörkum

Húsfélagið leggur áherslu á að núverandi veggur á lóðarmörkum Garðastrætis 40 og 42 haldist í óbreyttri mynd, sjá vegg á myndum 1 og 2. Undirrituð telja óljóst m.v. gögn hvort að fyrirhugað er að veggurinn standi áfram eða ekki. Það er ljóst að með því að byggja nálægt veggnum verður hætta á að veggurinn verði fyrir skemmdum. Það er afstaða húsfélagsins að veggurinn sem nú er á lóðarmörkum standi áfram og verði ekki fyrir áhrifum af framkvæmdinni.

Ásýnd frá Garðastræti 40

Húsfélagið telur að breytingarnar muni hafa neikvæð áhrif á ásýnd frá Garðastræti 40. Í dag er útsýni úr stofu á jarðhæð á vegg á lóðarmörkum og þann gróður sem kemur yfir vegginn, sjá mynd 2. Eftir breytingu yrði veggurinn töluvert hærri og gróðurinn hefur þá verið fjarlægður sem myndi hafa neikvæð áhrif á ásýnd. Einnig er í dag mikill gróður og fallett útsýni frá efri hæðum

Garðastrætis 40, sjá mynd 1. Breyting kemur til með að hafa neikvæð áhrif á ásýnd þar sem horft verður út á þak bílskúrs þar sem búið er að fjarlægja tré.



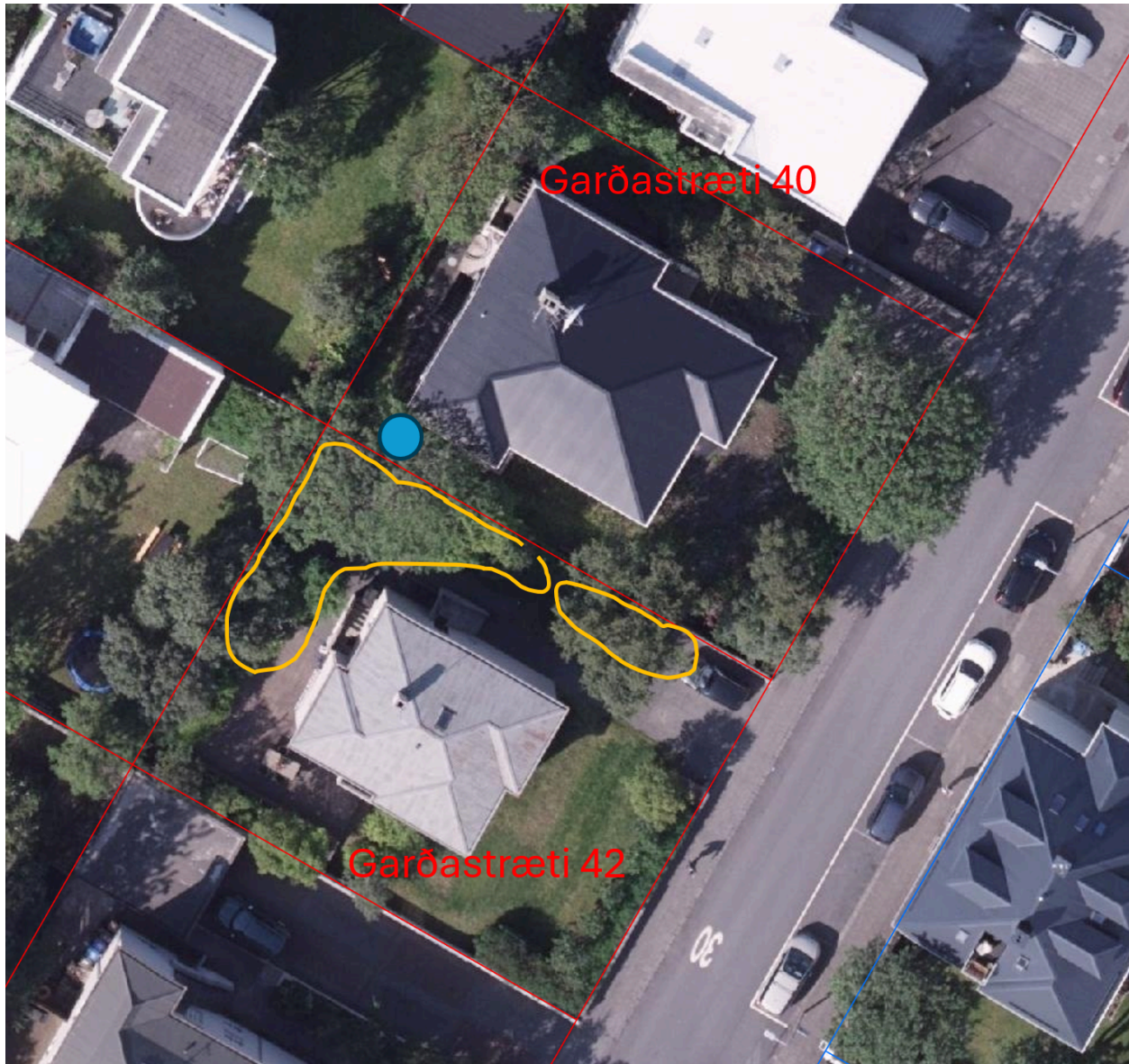
Mynd 1: Útsýni frá núverandi stofuglugga íbúðar á 2. hæð.



Mynd 2: Útsýni frá stofu í íbúð á jarðhæð.

Gróður á svæðinu

Húsfélagið telur að uppbyggingin hafi töluverð neikvæð áhrif á gróður á svæðinu. Í yfirstandandi framkvæmdum lét húsfélagið gera beð í kringum tré á lóð nr. 40, sjá staðsetningu á mynd 3 með bláum hring. Þar sem tréð er alveg við lóðarmörkin er líklegt að rótarkerfi þess liggi innan lóðar nr. 42. Þannig hefur húsfélagið áhyggjur af því að þetta tré muni ekki lifa af fyrirhugaðar framkvæmdir. Þá myndi húsfélagið tapa þeim gæðum sem fylgja því að hafa tréð, enda hefur framkvæmdum verið hagað þannig að tréð fái sess í garðinum sem annars hefði ekki verið gert. Undirrituð átta sig á því að þau geta ekki beint gert athugasemd við hvernig lóðarhafi á lóð nr. 42 hagar gróðri en vill benda á að með framkvæmdinni er dregið verulega úr magni gróðurs á svæðinu. Skv. tillögu að uppbyggingu virðist allur sá gróður sem afmarkaður er með gulum penna á mynd 3 víkja vegna uppbyggingar. En gróðurinn á lóð nr. 42 eykur gæði á svæðinu í heild verulega, enda eru á lóðinni há, falleg og nokkuð fjölbreytt tré. Þessi tré draga í dag úr innsýn milli húsanna í kring og gerir svæðið fallegra í heild. Húsfélagið telur uppbygginguna ekki í samræmi við stefnu aðalskipulags um gæði byggðar þar sem hún dregur að verulegu leyti úr gróðri á svæðinu.



Mynd 3: Sýnir staðsetningu trés innan lóðar nr. 40 með bláum hring og þann gróður sem er víkjandi á lóð nr. 42 skv. kynntu byggingarleyfi.

Umsagnir skipulagsfulltrúa

Húsfélagið við Garðastræti 40 tekur undir umsögn skipulagsfulltrúa dags. 4. nóvember 2025 varðandi það að fallhætta sé af mannvirki sem þessu, enda yrði þakið mjög aðgengilegt börnum sem leika sér í gördunum í kring.

Þá bendir húsfélagið á að þrátt fyrir að tekið hafi verið jákvætt í eldri fyrirspurn dags. 18. apríl 2024 þar sem spurt var um aukið byggingarmagn og byggingu bílskúrs, byggði sú fyrirspurn á óljósum gögnum. Í umsögn segir "Ekki fylgja neinar skissur eða hugmynd að staðsetningu bílskúrs." Þannig telur húsfélagið að sú umsögn styðji ekki það fyrirkomulag sem hér er kynnt.

Niðurlag

Húsfélagið við Garðastræti 40 gerir verulegar athugasemdir við það fyrirkomulag framkvæmda sem kynnt hefur verið og telur hana hafa neikvæð áhrif á innsýn inn í íbúðir og utandyra, auka skuggavarp á helstu útisvæðum hússins nr. 40, telja að hættu á að veggur á lóðamörkum muni verða raskað og telur tillöguna hafa neikvæð áhrif á gróður, bæði tré á lóð nr. 40 og gróður á svæðinu í heild. Húsfélagið telur framkvæmdina ekki til þess fallna að auka gæði byggðar á svæðinu og leggst gegn því að byggingarleyfi verið veitt í núverandi mynd.



Reykjavík, 1. september 2026
USK26010363

Garðastræti 42 – Svör við athugasemdum eftir grenndarkynningu

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. apríl 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja tveggja hæða viðbyggingu, bílskúr og baðhús í kjallara með verönd og heitum potti og stækkun á eldhúsi á 1. hæð ásamt því að gerð er grein fyrir steiptum veggjum á lóð einbýlishúss á lóð nr. 42 við Garðastræti. Tillagan var grenndarkynnt frá 3. júní 2026 til og með 2. júlí 2026. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. júlí 2026 og er nú lagt fram að nýju.



AR 2040



Ofanmynd



Ásjón frá götu

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 Garðastræti 42 borgarhluta 1 - Vesturbær og er hluti af ÍB1 - Framnes – Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi.

Umsögn

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Herdís Magnúsdóttir, f.h. húsfélagsins við Garðastræti 40



Reykjavík



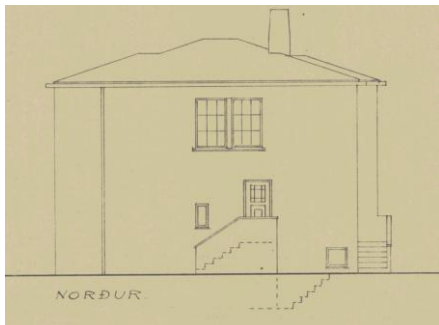
1. Ath. Herdís Magnúsdóttir

Aukin innsýn í íbúðir og dvalarsvæði

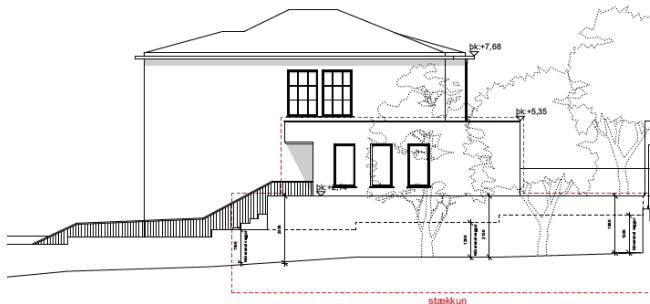
Nýir gluggar við viðbyggingu eru taldir auka innsýn inn í íbúð og dvalarsvæði á lóð við Garðastræti 40 og skerði þannig friðhelgi.

Svar

Viðbygging sem bætt er við á norðvesturhluta byggingar með umræddum gluggum er stækkun sem fer í sömu línu að vestanverðu eins og flest hús götunnar og stækkun að norðanverður þar sem gluggar eru eru 4,49m frá lóðarmörkum. Í dag eru dyr og pallur á svipuðum stað og nýir gluggar og þá einnig gluggar á 2. hæð.



Núverandi útlit



Útlit eftir breytingar – uppfært með styttingu skyggis

Aukin innsýn er talin óveruleg og þá sérstaklega með tilliti til þess hversu langt inni á lóð nýir gluggar eru og hversu mikil heildarfjarlægð er á milli húsa.

Skuggavarp

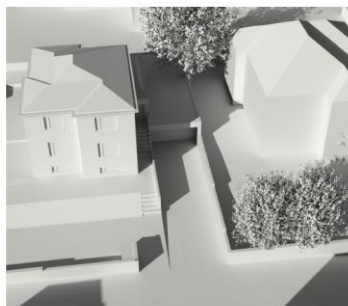
Skuggavarp er sagt aukast, meðal annars að einu helsta útivistarsvæði lóðar við Garðastræti 40 þar sem framkvæmdir standa yfir til að auka á gæði þess svæðis.

Svar

Hönnuðir hafa brugðist við athugasemd með því að draga úr skuggavarp með því að stytta skyggni við bílskúr en hafa þá einnig uppfært skuggavarp þar sem tekið er tillit til trjágróðurs og sýnt skuggavarp í þrívídd svo hægt væri að sjá áhrif viðbyggingar á hús. Megnið af skuggavarpinu kemur með núverandi húsi ásamt gróðri á báðum lóðum og er aukning vegna þess ekki talin veruleg. Með breytingum er að sjá að fráhrarf birkitrés minnkar skuggavarp á hús og lóð Garðastrætis 40.



Fyrir breytingar



Eftir breytingar

21. mars - 13:00

Úr uppfærðum skuggavarpsgögnum



Reykjavík



Veggur á lóðarmörkum

Íbúar Garðastrætis 40 leggja áherslu á að veggur á lóðarmörkum fái að halda sér í óbreyttri mynd.

Svar

Mögulega er hægt að halda vegg við framkvæmdir og byggja að honum en það fer eftir uppbyggingu veggs og aðstæðum. Áætlanir miðað að því að ganga frá húsi svo að veggurinn haldi sama útliti og núverandi veggur eftir bestu getu. Með því verður heildarásýnd á vegg haldið eins nálægt núverandi útliti og hægt er.

Gróður á svæðinu

Stórt tré er við lóðarmörk en innan lóðar Garðastrætis 40 og hafa íbúar áhyggjur af rótarkerfi þess sem gæti legið undir framkvæmdasvæðis á lóð Garðastrætis 42. Þá er gróður á lóð 42 fallegur og væri missir af því að hann fari frá.

Svar

Leitað var eftir ráðum hjá deild skrifstofu og umhverfisgæða og er reynir á lóðarmörkum talinn líklegur til að hafa vaxið að mestu innan lóðar Garðastrætis 40 vegna steypis veggs sem liggur á milli lóða. Nokkuð hár stofn á trénu hjálpar einnig til við að geta varðveitt tréð við framkvæmdir þar sem að bygging verður ekki verulega mikið hærri en veggurinn þar sem tréð stendur.

Það er vissulega missir af gróðri sem fer vegna framkvæmda en hann er í höndum lóðarhafa Garðastrætis 42. Ekki er talin þörf á að vernda birkitré í verðandi innkeyrslu sérstaklega en eigendur eru hvattir til að bæta upp fyrir brotthvarf þess og annars gróðurs á lóðinni í átt að götu.

Umsagnir skipulagsfulltrúa

Húsfélagið ítrekar umsögn skipulagsfulltrúa frá 4. nóvember 2025 um að það sé tryggt að ekki sé fallhætta af mannvirkinu, sérstaklega af þaki byggingar ef það er of aðgengilegt börnum úr nálægum gördum.

Svar

Umsögn átti þá frekar við breytta legu lands innan lóðar en vissulega þarf að tryggja að ekki sé fallhætta af mannvirkinu sjálfu. Að lóð 40 er þó nokkuð í að húsið sé auðveldlega aðgengilegt en af lóðum ofar í landi þarf að tryggja að ekki sé auðvelt að komast á þak eða detta inn í garð. Það er þó einnig ábyrgð þeirra sem hafa hærri lóðir að tryggja að fallvarnir séu ekki í lóð neðar í landi og er garðveggur á lóðarmörkum Hólavallagötu 9 og 11. Ekki er hægt að gera kröfu á fallvarnir vegna þess að farið sé upp á þak sem er ekki ætlað til dvalar eða umgangs.





Niðurstaða

- Lögð eru fram viðbótargögn „268_Gardastraeti-42_Skuggavarp-23.07.26“, „268_Gardastraeti-42_Skuggavarp-27.08.26“ og „268_Adaluppdraettir_27.08.2026“.
- Lagt er til að samþykkja byggingaráform samkvæmt uppfærðum uppdráttum kurtogpi dags. 23. janúar 2026 með áorðnum breytingum seinast 27. ágúst 2026, á skipulagslegum forsendum og vísa málinu áfram til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri



Reykjavík