



Reykjavík, 30. júní 2026  
USK26020141

## Fálkagata 23 – Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. maí 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 24. mars 2026 þar sem sótt er um leyfi til að rífa mhl. 02 og byggja viðbyggingu við einbýlishús á lóð nr. 23 við Fálkagötu. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. maí 2026. Erindi er nú lagt fram ásamt leiðrétti umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 30. júní 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af kortasjá já.is

## 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 Fálkagötu 23 borgarhluta 1. Vesturbær og er hluti af íbúðarsvæði ÍB3 – Hagar.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag Fálkagöturéits, samþykkt í borgarráði 15. maí 2008 ásamt síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 23 við Fálkagötu er steinsteypt einbýlishús á einni hæð, ásamt kjallara og risi, byggt árið 1926 eftir teikningum Björns Rögnvaldssonar forsmiðs. Hlaðinn skúr á austurmörkum lóðar frá árinu 1953 var rifinn 1992 og nýr minni skúr úr timbri byggður 1997. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um leyfi til að rífa timburskúrinn sem byggður var árið 1997 og byggja nýja 54,2 m<sup>2</sup> viðbyggingu við einbýlishús á lóð nr. 23 við Fálkagötu.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. maí 2026 vegna byggingarleyfisumsóknar USK26020141 var tekið jákvætt í erindið en bent á að sólpallur og skjólveggur sem teiknaður er á aðaluppdrætti Trípólí arkitekta, dags. 9. febrúar 2026, þyrfti samþykki aðliggjandi lóðarhafa. Við yfirferð á ábendingu frá hönnuði kom í ljós að byggingarfulltrúi hefur áður gefið byggingarleyfi fyrir umræddum sólpalli og skjólvegg þann 29. maí 1997 með því skilyrði að „Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða“.

Þar sem að sólpallur og skjólveggur eru áður gerð framkvæmd sem hefur fengið jákvæða afgreiðslu byggingarfulltrúa eru ekki sett skilyrði um samþykki aðliggjandi lóðarhafa nú.



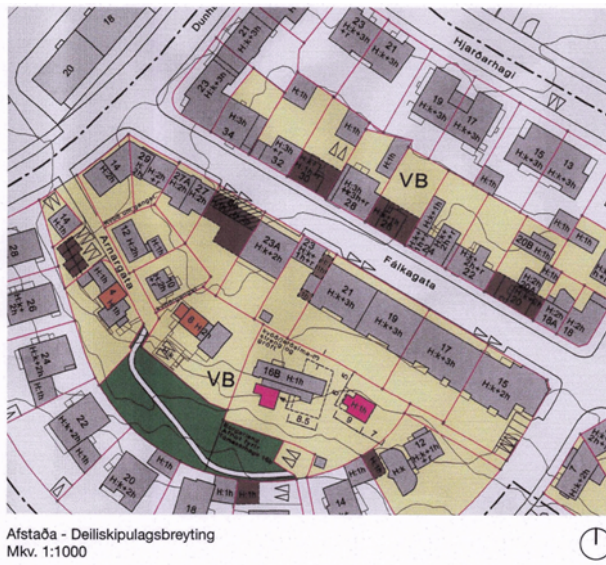
Vegna aldurs einbýlishússins er það friðað skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita leyfis Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa, sbr. 2. mgr. 29. gr.. Með byggingarleyfisumsókn fylgir álit Minjastofnunar Íslands á fyrirhuguðum rifum og nýrri viðbyggingu. Þar segir m.a.:

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við tillögu að viðbyggingu við húsið. Í tillögunni er einnig gert ráð fyrir að gamla húsið verði klætt með bárujárni í stað núverandi klæðningar sem er seinni tíma breyting. Stofnunin leggur til að kannað verði hvort utanhússklæðning á gamla húsinu sé nauðsynleg, eða hvort mögulegt gæti verið að gera hefðbundnar steypuviðgerðir og múrpússa húsið að utan, sem myndi færa húsið nær upphaflegu útliti og fara því vel.

Breyting á deiliskipulagi Fálkagötureits vegna lóðarinnar við Fálkagötu 23 var samþykkt í borgarráði 7. desember 2023 en þar segir m.a.:

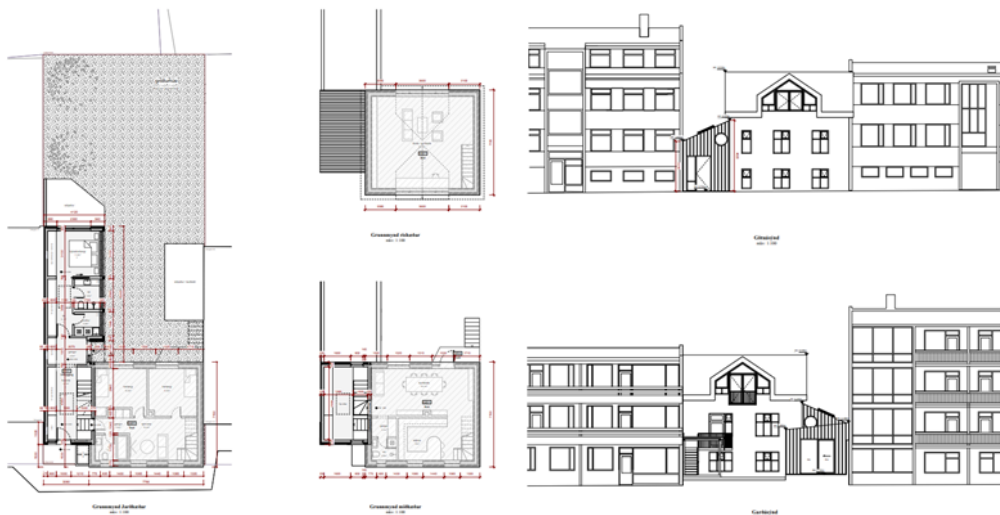
Breytingin felur í sér stækkun byggingarreits fyrir Fálkagötu 23 ásamt auknu hámarks byggingarmagni og nýtingarhlutfalli. Til stendur að reisa einlyfta viðbyggingu austan við núverandi hús með einhalla þaki og lengja núverandi geymsluskúr til suðurs, sem byggður er upp að vesturgafli Fálkagötu 21, og breyta honum í íbúðarrými.

Breytingin felur í sér stækkun byggingarreits um allt að 34,2m<sup>2</sup> og fer heildarstærð hússins þá úr 165,8m<sup>2</sup> í 200m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall fer úr 0,54 í 0,65. Hámarks mænishæð viðbyggingar er um 4,7m frá jörðu eða í línu við neðri brún þakskeggs núverandi húss. Hámarks hæð neðri brúnar þaks viðbyggingar er um 3,25m frá jörðu eða í línu við efri brún þaks núverandi geymsluskúrs. Viðbygging sunnan núverandi geymsluskúrs er í sömu hæð og núverandi skúr. Að öðru leyti gilda eldri deiliskipulagsskilmálar samþykktir í borgarráði 2008.



Afstöðumynd af lóð nr. 23 við Fálkagötu í gildandi deiliskipulagi sýnir byggingarreit á lóðinni.





Aðaluppdrættir Trípólí arkitekta, dags. 9. febrúar 2026 sýna útlit og grunnmyndir hæða.

Samkvæmt aðaluppdráttum Trípólí arkitekta dags. 9. febrúar 2026 verður heildarflatarmál hússins með nýrri viðbyggingu 200,4 m<sup>2</sup> brúttó og nýtingarhlutfall lóðarinnar þá 0,63 sem er innan þeirra marka sem getið er til um í gildandi deiliskipulagi.

### Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að timburskúrin sem byggður var árið 1997 verði rifinn og byggð verði 54,2 m<sup>2</sup> viðbygging við einbýlishúsið á við Fálkagötu 23 þar sem það er í samræmi við gildandi deiliskipulag og umsögn Minjastofnunar Íslands.

### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iða Másdóttir

verkefnastjóri



Reykjavík