

Brekkustígur 9 og Öldugata 44

Janúar 2026

Skipulagslýsing



Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Lóðarhafi hefur á undanförunum árum þróað hugmyndir um uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á lóðum sínum að Brekkustíg 9 og Öldugötu 44 í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Áður hefur erindi um uppbyggingu á lóð verið grenndarkynnt en það hlaut ekki brautargegni í þeirri mynd sem það var kynnt. Í kjölfarið var ákveðið að takmarka erindi við breytingar á íbúðarhúsinu að Brekkustíg 9, sem samþykkt var í desember 2022.

Nú er ráðgert að vinna deiliskipulag fyrir lóðirnar að nýju með hliðsjón af niðurstöðu grenndarkynningar fyrra erindis og umsögnum.

Afmörkun deiliskipulags

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðanna að Brekkustígs 9 og Öldugötu 44 og afmarkast af Brekkustíg 7 til norðurs, leikskólalóðar við Drafnarstíg til austurs, Öldugötu til suðurs og Brekkustígs til vesturs.

Viðfangsefni deiliskipulags

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir sameiningu lóðanna Brekkustígur 9 og Öldugata 44 ásamt stækkun lóðar til austurs að Drafnarstíg um u.þ.b. 50 fermetra.

Á horni Brekkustígs og Öldugötu er gert ráð fyrir byggingu nýs íbúðarhúss með fjórum íbúðum á horni. Einnig stendur til að stækka núverandi íbúðarhús við Öldugötu 44 og fjölga íbúðum úr einni í tvær. Íbúðarhúsið að Brekkustíg 9 hefur þegar verið gert upp og þar verður áfram ein íbúð. Á hinni sameinuðu lóð verður komið fyrir útidvalarsvæðum og hjólaskýli fyrir íbúa auk bílastæða.

Umhverfi og staðhættir

Reiturinn er hluti af eldri byggð í vesturbæ Reykjavíkur og nýtur verndar sem byggðarmynstur samkvæmt húsverndarstefnu Reykjavíkur. Á reitnum standa húsin Brekkustígur 9 og Öldugata 44. Um húsin gilda verndarákvæði skv. lögum nr. 80/2012 um menningarminjar og njóta þau friðunar skv. 1. mgr. 29. gr. laganna. Húsakönnun liggur fyrir um bæði hús og þau eru talin hafa varðveislugildi sem mikilvægur þáttur í götummynd Brekkustígs og fastmótaðri sögulegri byggð í gamla Vesturbænum, sem mikilvægt er að vernda. Götummyndin einkennist af margbreytilegum húsagerðum þar sem litlar grunneiningar eru ráðandi. Í flestum tilvikum standa hús upp við lóðarmörk að götu en sums staðar eru hús dregin aftur inn á lóð og grænir forgarðar móta ásýnd lóðar. Garðar eru mikið grónir.

Reiturinn er vel staðsettur með tilliti til nálægðar við atvinnusvæði, verslun/þjónustu og almenningssamgöngur. Einnig er góð tenging við net göngu- og hjólaleiða í borginni.

Í dag er lóðin að mestu þakin gróðri sem veitir græna ásýnd frá bæði Brekkustíg og Öldugötu. Þar er að finna nokkur myndarleg tré sem vert er að taka tillit til við deiliskipulagsvinnu og útfærslu lóðar.

Fornminjar

Á lóðinni eru skráðar fornleifar sem eru friðaðar skv. lögum nr. 80/2012 um menningarminjar. Óheimilt er að raska þeim nema með leyfi Minjastofnunar Íslands skv. 21. gr. laganna.

Fornleifakönnun liggur fyrir fyrir lóðirnar Brekkustíg 9 og Öldugötu 44 gerð af Fornleifafræðistofunni (Hermann Jakob Hjartarson, júlí 2019). Í skýrslunni er fjallað er um húsið Veðramót sem var þriggja herbergja steinhús og stóð þar sem nú er bakgarður Brekkustígs 9. Talið er að húsið hafi verið rífið í kringum 1920 en í dag sést enn móta fyrir grunni hússins á lóðinni. Í niðurstöðum er lagt til að fornleifarannsókn fari fram á húsgrunninum.

Markmið deiliskipulags og samræmi við AR2040

Lóðirnar eru á íbúðasvæði, ÍB1, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Fyrir svæðið gilda jafnframt ákvæði Hverfisverndar innan Hringbrautar.

Yfirbragð byggðar

Markmið AR2040 og Hverfisverndar eru höfð að leiðarljósi við gerð deiliskipulags og áhersla er lögð á að nýbyggingar falli vel að byggðarmynstri svæðisins og yfirbragði nærumhverfis og að viðbyggingar og endurbætur húsa á svæðinu verði í samhljómi við upprunaleg mannvirki.

Vandaðar og fjölbreyttar íbúðir

Áhersla er lögð á góðar íbúðir þar sem aðgengi er að hreinu lofti, góðri dagsbirtu og nægu sólarljósi þar sem útsýni mótast af nálægð við fallegan og gróskumiklum gróður, líkt og kveðið er á um í meginmarkmiðum AR2040 um gæði íbúðarbyggðar.

Gæði og gegndræpi garðsvæðis

Lögð er áhersla á að gegndræpi yfirborðs minnki ekki við breytingar á lóð og notast sé við blágrænar ofanvatnslausnir (sbr. Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur). Viðmiðum AR2040 um lágmarkshlutfall gróðurs- og dvalarsvæða á lóðinni sé fylgt og tryggt að dvalarsvæði njóti sólar að lágmarki í fimm klukkustundir þann 1. maí.

Einnig skal huga sérstaklega að niðurstöðum fornleifarannsóknar við útfærslu og frágang lóðar. Móta skal heildstæða sýn á lóðarhönnun sem samþættir hið gamla og hið nýja.

Samnýting bíla- og hjólastæða

Til samræmis við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur er lagt upp með samnýtingu bílastæða og nægu framboði hjólastæða til að ýta undir vistvæna og heilsusamlega samgöngumáta. Gert er ráð fyrir yfirbyggðri hjólageymslu með greiðu aðgengi að götu og húsum á lóð.

Töluleg viðmið uppbyggingar

Stærðir lóða alls	u.þ.b. 790 m ²
Núverandi byggingarmagn alls	u.þ.b. 450 m ²
Nýtt byggingarmagn ofanjarðar	u.þ.b. 700m ² *
Nýtt nýtingarhlutfall ofanjarðar	u.þ.b. 1,46
Hæðir bygginga	3 hæðir*
Áætlaður fjöldi íbúða	7 íbúðir

* Endanlegar hæðir húsa og byggingarmagn ræðst af samspili milli húshæða, dýpt húsa og afstöðu til sólar svo tryggja megi góð birtuskilyrði í íbúðum og sólarljós á dvalarsvæðum lóða í a.m.k. 5 klst. á dag í maí mánuði, sbr. AR2040.

Umhverfisáhrif áætlunar

Í tillögu að deiliskipulagi verður grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar í samræmi við lög og reglugerðir.

Út frá loftslagsmarkmiðum verður í tillögu að deiliskipulagi horft til minni losunar og meiri bindingar. Atriði sem unnt er að vinna með í deiliskipulagi eru t.a.m. fjölbreyttir ferðamátar, endurvinnsla og endurnýting, gegndræpi lóðaryfirborðs og blágrænar ofanvatnslausnir.

Framkvæmdum á svæðinu skal haga þannig að þær valdi nágrönnum sem minnstum truflunum og tímasettar verkáætlanir skulu kynntar með fyrirvara nágrönnum svæðisins.

Tengsl við aðrar áætlanir og stefnur

Eftirfarandi áætlanir og stefnur liggja til grundvallar deiliskipulagsgerð:

- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*
- Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar***
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur****
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur****

* Í AR2040 eru settar fram stefnur Reykjavíkurborgar sem hafa skal til hliðsjónar við gerð deiliskipulags.

** <https://reykjavik.is/loftslagsmal>

***https://reykjavik.is/sites/default/files/2025-11/borgarhonnunarstefna-lokaskjal-eftir-samadsgatt_lett_skjal.pdf

**** <https://reykjavik.is/stefnur/bila-og-hjolaedaastefna>

Samráðs- og umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur, Vegagerðin og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur lögbundnir umsagnaraðilar deiliskipulagsgerðar.

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning:

2025 - 2026

Ferli skipulagslýsingar

des. 2025 - janúar 2026

Gerð skipulagslýsingar

febrúar 2026

Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu
Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti

mars 2026

Umsögn skipulagsfulltrúa vegna athugasemda sem kunna að berast í auglýsingu
Umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð samþykkir skipulagslýsingu

2025 - 2026

Ferli breytingar á deiliskipulagi

nóv. 2025 - mars 2026

Vinnsla tillögu að breytingu á deiliskipulagi

mars 2026 - apríl 2026

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði
Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti

apríl 2026

Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu

maí 2026

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og síðar borgarráði.

júní 2026

Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda

