



Reykjavík, 5. júní 2025
USK25040116 (HS)

Bárugata 20 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytinga á húsi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Alternance slf., dags. 7. apríl 2025, ásamt greinargerð Alternance slf. Artitektúrs og skipulags, dags. 3. apríl 2025, um að setja nýjan kvist með svölum á bakhlið íbúðarhússins á lóð nr. 20 við Bárugötu, samkv. uppdr. Alternance arkitektúr, dags. 3. apríl 2025.



Loftmynd og kort af Bárugötu 20 og nágrenni. Mynd tekin 17. júlí 2023.



Skjaskot af götusyn ja.is af húsinu á Bárugötu 20. Mynd tekin í júlí 2022.

Skipulag í gildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Bárugata 20 skilgreindar í íbúðarbyggð, svæði ÍB1 Framnes, í borgarhluta 01 Vesturbæ. Lóðirnar eru á svæði þar sem byggðarmynstur og götumynd eru vernduð, svæðið er á hverfisverndarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 nýtur Bárugata 20 verndar á grundvelli hverfisverndar innan hringbrautar og verndun á samstæðum húsa og heilda. Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.

- Hönnun og skipulagning byggðar þarf að fela í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum helst í hendur.
- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samhlöð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga.

Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru m.a. þessi:

- Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.
- Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.
- Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.



Reykjavík



- Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili- og/eða hverfisSKIPulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.
- Stefna sem kemur fram í heftinu *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar* ásamt uppfærðu húsverndarkorti (breytt flokkun) gildi áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisSKIPulagi og deiliskipulagi innan Hringbrautar. Þar segir um byggðina umhverfis Landakotshæð, þ.m.t. Bárugötu 20.
 - Heilsteypt og rótgróið íbúðarhverfi frá 3. og 4. áratug aldarinnar. Byggðin endurspeglar merkar skipulagshugmyndir 3. áratugarins.
 - Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. með þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d. múslitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið.

Umsögn

Húsið á Bárugötu 20 er frá árinu 1926. Allar breytingar á húsinu þurfa umsögn Minjastofnunar Íslands áður en þær eru samþykktar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Í erindinu er spurt um hvort heimilt sé að setja nýjan kvist á norðurhlið þaks með svölum. Teikningar fylgja sem sýna hönnun og útfærslu kvistarins.

Þegar breyting er gerð á þaki í gróinni byggð þar sem hverfisvernd eða önnur verndarákvæði gilda þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Útlit þakbreytinga þarf ávallt taka mið af sérkennum hússins, bæði í útliti og umfangi, sem og byggðarmynstri í hverfinu. Stórir kvistir gefa mesta nýtingu en bera gjarnan hús ofurliði og raska hlutföllum þeirra. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en $\frac{1}{2}$ af miðlínu þaks.

Þegar staðsetja á kvisti og þakglugga þarf að taka mið af skurðpunktum í þakinu og kvistum og þeim þakgluggum sem fyrir eru. Forðast skal að staðsetja kvisti of nálægt öðrum kvistum, mæni, gafli, þakbrún eða skurðpunktum þaksins. Einnig ætti að horfa til útlits húsveggja, hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu, útskotum, staðsetningu svala eða annarra hluta á hliðum hússins. Þrátt fyrir að kvistir geti orðið stærri í dag en áður þarf sérstaklega að huga að hlutföllum þeirra og staðsetningu á þaki.

Almennt ættu kvistir og þakgluggar að taka mið af núverandi þakefni og hafa látlaust og létt yfirbragð. Gluggar í kvistum og þakgluggar ættu að taka mið af öðrum gluggum á húsinu, bæði hvað varðar stærð, útlit og efnis- og litaval.

Breytingar á húsi skulu ávallt taka mið af sérkennum, formi og hlutföllum á því húsi sem fyrir er.

- Hér er ekki átt við að viðbyggingar þurfi alltaf að endurtaka sömu hlutföll og form aðalhúss til að teljast vel hönnuð heldur þurfa þau að falla vel að hlutföllum og formi aðalhúss.
- Hafa ber í huga að breyting beri aðalhús ekki ofurliði og að eldri hluti húss njóti sín áfram sem slík.
- Við hönnun breytinga þarf að gæta þess að tryggja gott samspil byggingahlutanna. Gott samspil fæst þegar virðing er borin fyrir báðum hlutum byggingarinnar, þeim



Reykjavík



eldri sem og þeim nýja – en almennt mætti segja að tvær leiðir væru til að nálgast hönnunina:

- Að breyting falli algjörlega að húsi, svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
- Að breyting sé sjáanlega viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en húsið, þ.e.a.s. greinilega frá því tímabili sem hún er byggð.
- Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni byggingar og byggðarmynstur hverfisins.

Í erindinu er spurt um þakbreytingar sem felast aðallega í nýjum svölum og kvisti. Þar er sýnd vel heppnuð útfærsla á hvernig svalir eru staðsettar ofan á núverandi útskoti í húsi. Hönnun og útfærsla kvistsins er aftur á móti í engu samhengi við núverandi hús og mjög framandi viðbót við húsið sjálft. Fyrir er stór kvistur á húsinu. Núverandi þakform og kvistur, eru mjög sterkt einkenni hússins og byggðarinnar í kring. Við frekari þróun á hönnun þakbreytinga þarf að setja þær í samhengi við húsið sjálft.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í þær breytingar sem birtast í erindinu. Sú hönnun sem þar er sýnd, er framandi viðbót við húsið sjálft og fellur illa að því og byggðarmynstri þess. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að svalir og kvistur séu sett á bakhlið hússins, en endurskoða þarf umfang og hönnun kvistsins eins og bent er á í umsögn hér að framan.

- Kvistur í þessu formi og af þessari stærðargráðu er ekki í samræmi við hlutföll eða formmál hússins, sem er á svæði sem nýtur hverfisverndar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.
- Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en $\frac{1}{2}$ af miðlínu þaks. Í leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar, eru viðmið um hönnun og útfærslu á kvistum og þaksvölum, sjá [Þakbreytingar.pdf](#).
- Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.



Reykjavík