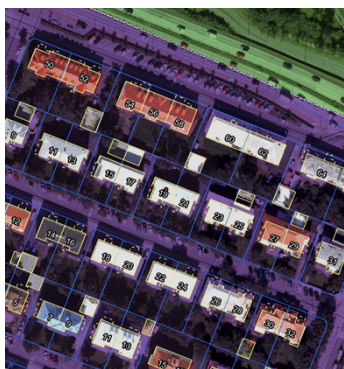




Reykjavík, 31. mars 2026
USK25110416

Barmahlíð 19 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. mars 2026 var lögð fram fyrirspurn Stefáns Finnbogasonar, dags. 27. nóvember 2026, um hækkun hússins á lóð nr. 19 við Barmahlíð og uppbyggingu bílskúrs á lóð.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag.



Götumynd tekin á 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 Barmahlíð 19 borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB17 – Hlíðar-vestur.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Hlíðar 3.2 Hlíðarhverfi samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 19 við Barmahlíð er steinsteypt fjölbýlishús hannað af Gísla Halldórssyni og Sigvalda Thordarson fyrir Byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur. Húsið er sambyggt Barmahlíð 21 og mynda þau saman samhverft parhús á tveimur hæðum auk kjallara sem byggt var árið 1946 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að byggt yrði ofan á húsið við Barmahlíð 19 og 21 og hvort heimilt sé að byggja bílskúr á baklóð hússins.

Húsið er hluti af skilmálæiningu 3.2.1 Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar í hverfisSKIPulagi fyrir Hlíðar 3.2 Hlíðarhverfi. Um byggingarheimildir segir m.a.:

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirfærast í hverfisSKIPulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálæininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.

Þá segir m.a. um viðbótarbyggingarheimildir innan lóða skilmálæiningar 3.2.1:

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða



öðrum skilmálum hverfisSKIPulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er að byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A- og B-rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisSKIPulags um viðeigandi húsagerð.

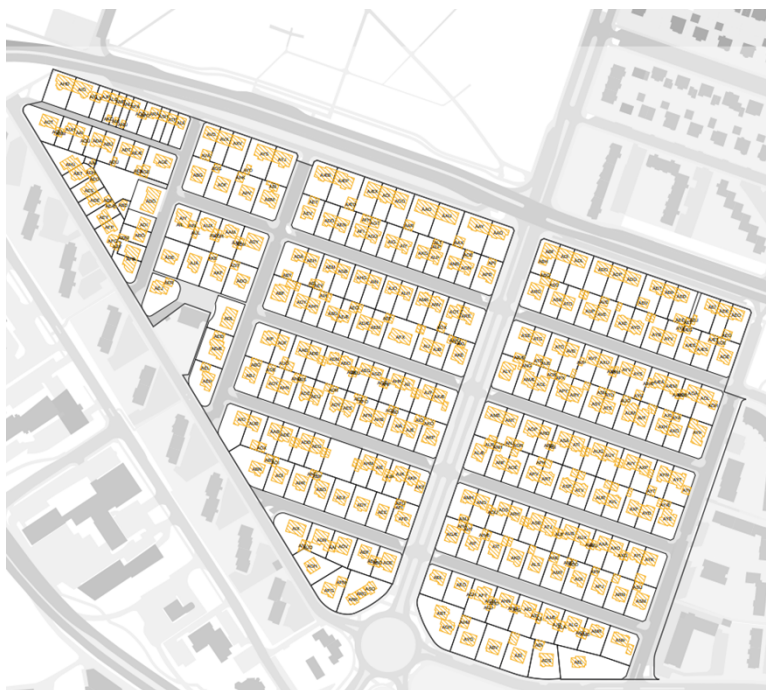
Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisSKIPulags þegar heimild er nýtt.

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almenn gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmaþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil. Kvistir eru heimilaðir sbr. skilmálalið um þakgerð og frágang þaks.

Við breytingar skal halda í steiptan þakkant eða sama útlit/hlutföll í öðru efni þar sem breytingar hafa verið gerðar á kantinum, sbr. ákvæði í skilmálalið um verndarákvæði.

Skv. uppdrætti sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra deiliskipulagi er ekki byggingarreitur fyrir bílskúr á baklóð hússins við Barmahlíð 19.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldra deiliskipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingarheimildir fyrir framan.



Reykjavík



Skv. töflu um byggingarheimildir innan skilmálaeiningu 3.2.1 Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar í skilmálum hverfissskipulags er heimilað hámarks byggingarmagn ásamt hækkun á risi.

Barmahlíð 19	AIG	Y 328 m^{2*}	328 m²
---------------------	------------	-----------------------------	--------------------------

19

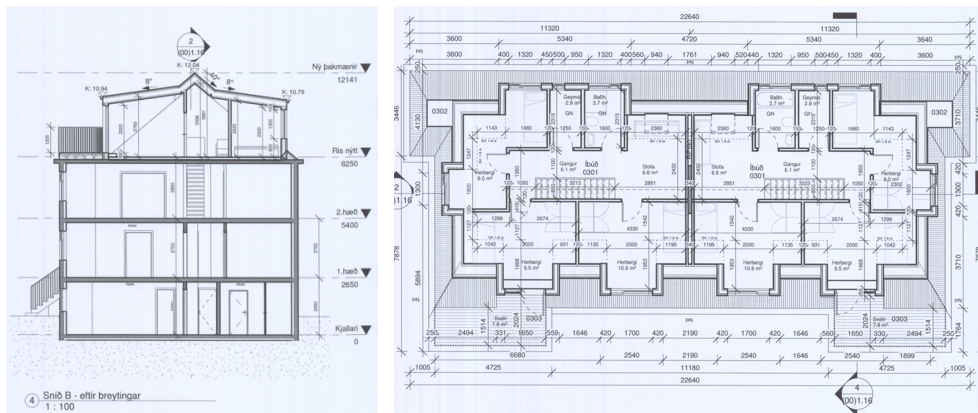
Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
		AIB	** Ásamt hækkun á risi	0 m ²	
SAMTALS	456 m²		328 m²	328 m²	0.72 → 0.72
Barmahlíð 20		AÍN	Y 328 m^{2*}	328 m ²	
		AÍL	** Ásamt hækkun á risi	0 m ²	
SAMTALS	456 m²		328 m²	328 m²	0.72 → 0.72
Barmahlíð 21		AÍÝ	Y 334 m^{2*}	334 m ²	
		AÍÝ	** Ásamt hækkun á risi	0 m ²	
SAMTALS	456 m²		334 m²	334 m²	0.73 → 0.73

Í töflu um byggingarheimildir innan skilmálaeiningu 3.2.1 Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar í skilmálum hverfissskipulags sést hámarksbyggingarmagn hússins við Barmahlíð 19 og 21.

Í fyrirspurn vísar fyrirspyrjandi í teikningar A2F arkitekta fyrir byggingarleyfisumsókn árið 2020 þar sem sótt var um hækkun hússins við Barmahlíð 19 og 21 og var synjað á fundi byggingarfulltrúa 19. maí 2020.



Reykjavík



Aðaluppdrættir A2F arkitekta af fyrirhugaðri hækkun þaks hússins við Barmahlíð 19 og 21 sem synjað var á fundi byggingarfulltrúa 19. maí 2020.

Þegar þakbreyting er hönnuð í hverfi þar sem hverfisvernd eða önnur verndarákvæði gilda þarf að gæta sérstaklega að því að hún falli vel að húsinu sem er fyrir. Ef heimilt er að hækka þak þarf að skoða vel hvaða útfærsla fellur best að byggingarstíl hússins. Forðast ætti að raska hlutföllum í húsinu þannig að þakið beri húsið ofurliði. Þar sem þak er talið mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa og byggðarmynstri ætti að leitast við að halda upprunalegu formi þess óbreyttu, nema annað komi fram í skilmálum hverfisSKIPulags fyrir viðkomandi hverfi. Í skilmálum hverfisSKIPulags fyrir skilmálaeiningu 3.2.1 segir m.a. um þakgerð og frágang þaks:

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmáþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárnri eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst. Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steiptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tækniþúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tækniþúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPulags um þakbreytingar.

Þá segir m.a. um kvisti og þakglugga í leiðbeiningaskjali HverfisSKIPulags vegna þakbreytinga:

Kvistir og þakgluggar auka birtu og bæta nýtingu þakrýma þar sem nýtilegur grunnflötur íbúða stækkar. Stórir kvistir gefa mesta nýtingu en bera gjarnan hús ofurliði og raska hlutföllum þeirra.

Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks, sjá mynd 8.

Miðað er við að hver einstakur kvistur sé ekki breiðari en 2,4 m. Þó getur einn svalakvistur á íbúð í risi verið allt að 3,6 m breiður, sjá mynd 10. Kvistir ættu að



vera dregnir inn frá útvegg um a.m.k. 50 cm nema framhlið kvists sé hluti af útvegg og slíkt sé hluti af upphaflegum byggingarstíl hússins.

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, gaffli, 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. Ekki er heppilegt að staðsetja kvisti á útbyggingum þar sem þeir geta raskað jafnvægi í þaki.

Við útfærslu kvista og þakglugga er gott að horfa til húsa þar sem kvistir eru hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins. Þrátt fyrir að kvistir geti orðið stærri í dag en áður þarf sérstaklega að huga að hlutföllum þeirra og staðsetningu á þaki. Æskilegt er að þakkantur og annar frágangur á kvistum sé í takti við þann frágang sem viðhafður var á þeim tíma þegar húsið var byggt.

Um þaksvalir segir m.a. í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS:

Þaksvalir ætti að staðsetja þannig að þakið standi áfram sem heildstæður flötur. Við staðsetningu svala í þaki þarf þar að auki að gæta þess að halda hæfilegri fjarlægð frá mæni. Þar sem mænishæð er minni en 3,2 m yfir efsta gólfleti er almennt ekki mögulegt að koma svölum fyrir í þaki. Þaksvalir ættu ekki að fara út fyrir þakkant nema það sé hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.

Þaksvalir sem staðsettar eru á þakhorni húss eða útbyggingu og skera tvo eða fleiri þakfleti breyta heildaryfirbragði þaksins og byggingarinnar. Almennt er ráðið gegn slíkri útfærslu þar sem svalirnar verða of áberandi og raska jafnvægi í þaki. Svalir í þaki ætti því ekki staðsetja ofan á útbyggingum eða við húshorn nema slíkt sé ótvíræður hluti af upprunalegum byggingarstíl hússins.

Ljóst er að aðaluppdrættir A2F arkitekta af fyrirhugaðri hækkun þaks hússins við Barmahlíð 19 og 21 er ekki í samræmi við skilmála hverfisSKIPULAGS fyrir skilmálaeiningu 3.2.1.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt sé um byggingarleyfi fyrir hækkun þaks hússins við Barmahlíð 19 og 21.
- Ath. bent er á að hækkun þaks verður að samræmast skilmálum hverfisSKIPULAGS fyrir skilmálaeiningu 3.2.1.
- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við að byggður sé bílskúr á baklóð hússins við Barmahlíð 19 þar sem það samræmist ekki byggingarheimildum innan skilmálaeiningu 3.2.1.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík



Jarprúður Iðja Másdóttir
verkefnastjóri