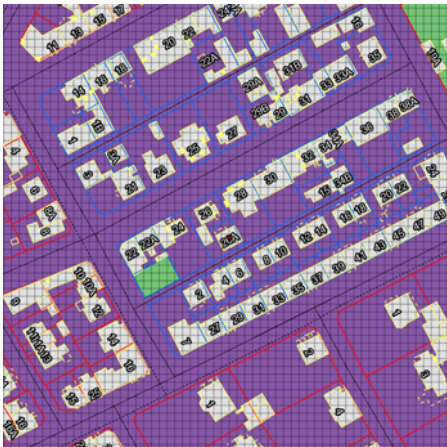




Reykjavík, 23. júní 2026  
USK25070383

## Bragagata 26A – vegna byggingarleyfis

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. júní 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. maí 2026 þar sem sótt um áður gerða framkvæmd þar sem skipulagi kjallara var breytt, kvistur á norðurþekju fjarlægður, og kvistur stækkaður og endurgerður á suðurþekju einbýlishúss á lóð nr. 26A við Bragagötu. Samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa Reykjavíkur nr. 1234, 2. desember 2025. Með vísun til 5. liðar bókunar á afgreiðslufundi 17. mars 2026 nr. 1248 vegna Bragagötu 26A telur byggingarfulltrúi ákvörðun um samþykki byggingarleyfis 2. desember sl. hafi verið haldin ógildingaranmarka þar sem ekki hafi verið metið hvort grenndarkynningar væri þörf af hálfu skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



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 Bragagötu 26A borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði ÍB10 – Þingholt.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfis skyldar framkvæmdir. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 26A við Bragagötu er steinsteypt einbýlishús á einni hæð ásamt kjallara og rishæð byggt árið 1923 samkvæmt fasteignaskrá.

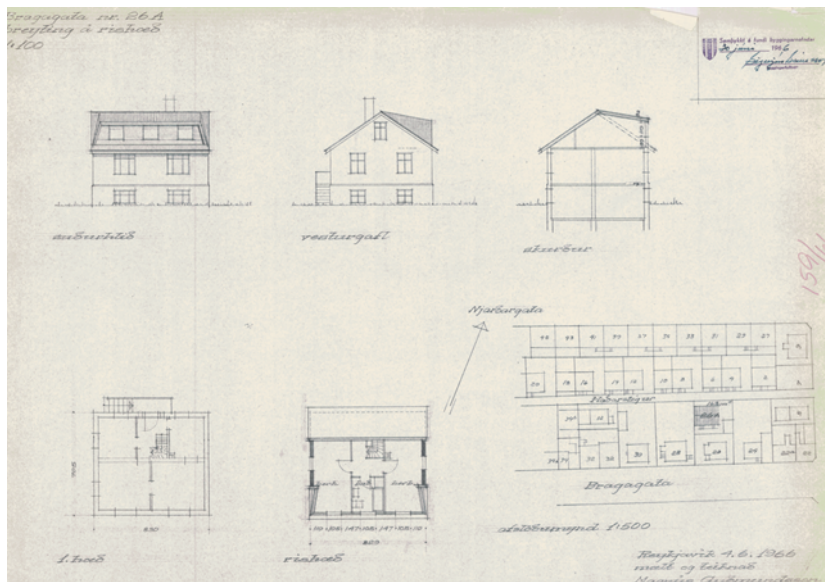
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn fyrir áður gerðri framkvæmd þar sem sótt er um byggingarleyfi til að fjarlægja kvist á norðurþekju þaks ásamt því að stækka og endurgera kvist á suðurþekju þaks hússins við Bragagötu 26A. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.



Reykjavík



Þann 30. júní árið 1966 var samþykkt í byggingarnefnd breyting á þaki hússins við Bragagötu 26A eftir teikningum Magnúsar Guðmundssonar til að reisa trapisulaga kvist með þremur gluggum á suðurþekju þaksins. Sá kvistur náði yfir alla langlið hússins að neðan verðu og mjókkaði svo inn um 40 cm frá úthliðum sitt hvoru megin á efsta punkti þaksins.



Aðaluppdrættir teiknaðir af Magnúsi Guðmundssyni sýna trapisulaga kvist á suðurþekju þaks hússins á lóð nr. 26A við Bragagötu.

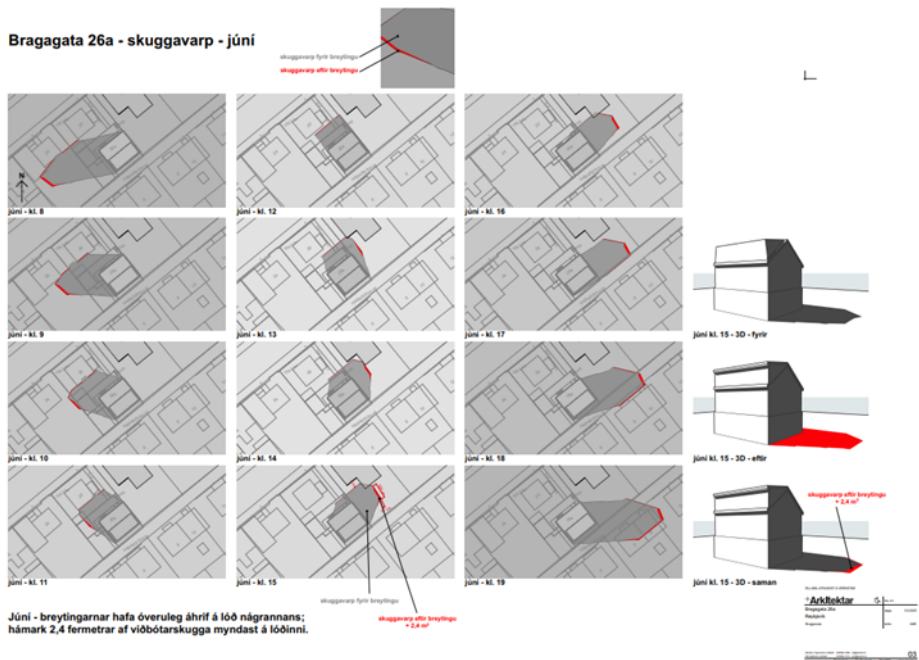
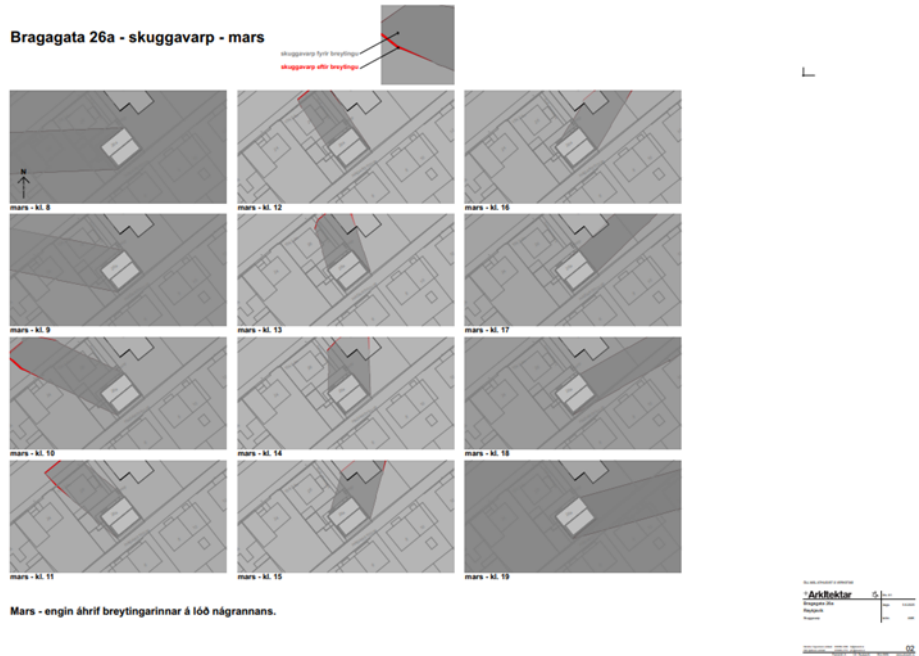
Í byggingarleyfisumsókn USK25070383 er sótt um að breikka kvistinn með því að færa hann um 6 cm út á gafla, rétta vegg af og hækka mæni þaksins um u.þ.b. 10 cm ásamt því að fjarlægja kvist á norðurþekju þaksins. Á aðaluppdráttum arkitektastofunnar +arkitektar meðfylgjandi byggingarleyfisumsókn má sömuleiðis sjá nýja þakglugga á norðurþekju þaksins.

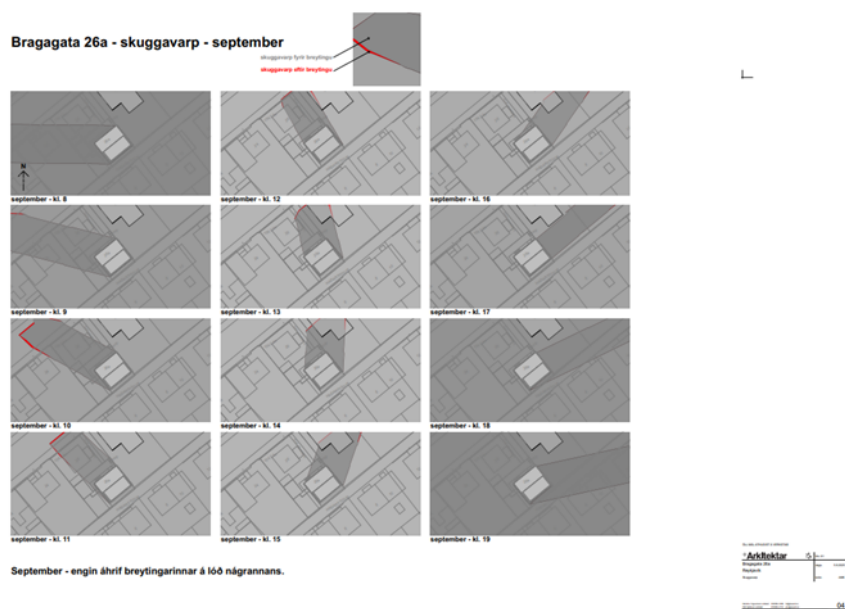




Á aðaluppdráttum meðfylgjandi byggingarleyfisumsókn má sjá breyttan kvist á suðurþekju og nýja þakglugga á norðurþekju þaks hússins.

Þann 4. september 2025 bárust skuggavarpsteikningar frá +arkitektum en samkvæmt þeim er aukning á skuggavarpri óveruleg. Helsta aukning skuggavarfs er u.þ.b. 2,4 m<sup>2</sup> um miðjan dag í júní.





Skuggavarpsgreining +arkitekta í mars, júní og september sýnir óverulega aukningu á skuggavarpri eftir breytingar á þaki hússins við Bragagötu 26A.

Þegar að sótt er um byggingarleyfi á svæði þar sem deiliskipulag liggur ekki fyrir eða þegar um er að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi skal skipulagsnefnd láta fara fram grenndarkynningu skv. 1. mgr. 44.gr. skipulagslaga 123/2010. Þá segir í 2. mgr. 44. gr. skipulagslaga 123/2010:

Skipulagsnefnd er heimilt að stytta tímabil grenndarkynningar ef þeir sem hagsmuna eiga að gæta, sbr. 1. mgr., hafa lýst skriflega yfir með áritun sinni á kynningargögn áður en fjórar vikur eru liðnar að þeir geri ekki athugasemdir við skipulagstillöguna eða hina leyfisskyldu framkvæmd. Skipulagsnefnd er heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmunum annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda.

Hvað varðar áhrif á útsýni, friðhelgi og almenn lífsgæði er rétt að hafa í huga að samkvæmt meginreglum grenndarréttar þarf að meta hvort áhrif framkvæmdar fari umfram það sem telst eðlilegt í þéttbýli. Fasteignaeigendur njóta verndar gegn óhóflegum grenndaráhrifum, en þurfa jafnframt að sætta sig við ákveðnar breytingar sem fylgja þróun byggðar. Mat á því hvort mörk séu brotin byggist á heildstæðu mati á öllum aðstæðum hverju sinni. Samkvæmt skuggavarpsgreiningu meðfylgjandi byggingarleyfisumsókn er aukning á skuggavarpri mjög óveruleg, helsta aukning er u.þ.b. 2,4 m<sup>2</sup> í júní en það er innan þeirra marka sem búast má við innan þéttbýlis. Hvað innsýn varðar þá er ekki að sjá að aukning þakglugga á norðurþekju hússins úr tveimur í þrjá auki innsýn á nærliggjandi lóðir og eru nýir gluggar í takt við nærliggjandi hús og götmynd. Þar sem að óveruleg breyting á kvisti á suðurþekju þaks hússins við Bragagötu 26A er ekki talin valda því hagsmunum nágranna skerðist hvað varðar útsýni eða skuggavarp er ákveðið að falla frá grenndarkynningu vegna erindisins.

**Niðurstaða**



- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að veitt verði byggingarleyfi til að fjarlægja kvist á norðurþekju þaks ásamt því að stækka og endurgera kvist á suðurþekju þaks hússins við Bragagötu 26A.
- Þar sem að um óverulega breytingu á skuggavarpi og lítilsháttar aukningu í rúmmáli kvistsins á suðurþekju hússins við Bragagötu 26A sem er ekki talin skerða útsýni nærliggjandi húsa er ákveðið að falla frá grenndarkynningu vegna erindisins sbr. umsögn.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Jarprúður Iðna Másdóttir

verkefnastjóri



**Reykjavík**