



Reykjavík, 13. febrúar 2025
USK25010221 /ÓI

Brekkugerði 19 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. janúar 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 28. janúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að stækka kjallara og innréttu þar vinnustofu og geymslu í einbýlishúsi á lóð nr. 19 við Brekkugerði. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. febrúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

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 við Brekkugerði 19 borgarhluta 5 og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi við Brekkugerði en vinna stendur yfir við gerð hverfisskipulags fyrir Leiti og Gerði í borgarhluta 5.

Umsögn

Núverandi hús er hannað af Högnu Sigurðardóttur árið 1961 sem einbýlishús á tveimur hæðum og var fullbyggt árið 1963. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingar niðurgrafinnar viðbyggingar í kjallarahæð umhverfis núverandi hús á lóðinni. Í byggingarlýsingu kemur fram að fyrirhuguð viðbygging sé að mestu niðurgráfin og breyti því lítili útliti núverandi húss. Hönnunin var unnin í samráði við Minjastofnun og rétthafa höfundarréttar Högnu.

Um er að ræða viðbyggingu sem er u.þ.b. 164 m² kjallararými sem liggja myndi út í lóðamörkin umhverfis núverandi byggingu til suðurs og austurs. Ekki væri innangengt í kjallarann frá núverandi húsi en tvær aðkomur að honum um tröppur frá lóðinni, bæði norðan og sunnan við íbúðarhúsið.

Núverandi hús á lóðinni er 317 m² að stærð, á tveimur hæðum. Á þaki byggingarinnar eru þaksvalir sem aðgengilegar eru um stigahús sem byggt er ofan á þakið auk þess sem geymsla hefur síðar verið byggð á þakinu í samræmi við hugmyndir Högnu sem varðveist hafa á uppdráttum. Sótt hefur verið um byggingarleyfi fyrir þegar gerðum breytingum á húsinu, m.a. vegna geymslubyggingar á þaki, og hefur skipulagsfulltrúi samþykkt að grenndarkynna breytingarnar.



Reykjavík



Ef fallist yrði á viðbyggingu vegna kjallara á lóðinni yrði heildarbyggingarmagn lóðarinnar 481,3 m². Stærð lóðarinnar er 476 m² og núverandi nýtingarhlutfall því 0,67. Með fyrirhugaðri viðbyggingu yrði nýtingarhlutfallið 1,01. Ef skoðað er núverandi nýtingarhlutfall á öðrum lóðum við Brekkugerði (nr. 5-17 og 20-34) má sjá að nýtingarhlutfall á nágrannalóðum er almennt talsvert lægra, eða allt frá 0,31 og upp í 0,59. Meðalnýtingarhlutfall á þessum lóðum er 0,43.

Vinna stendur yfir við gerð hverfisSKIPULAGS í Leitum og Gerðum þar sem m.a. verður kveðið á um hámarksbyggingarmagn á lóð og mögulegar viðbætur við eldri hús, þar sem aðstæður leyfa. Endanlegar tillögur fyrir Brekkugerði liggja ekki enn fyrir, þ.e. hvort eða hversu mikið byggingarmagn verður heimilað en þó má slá því föstu að ef veittar verða auknar heimildir við Brekkugerði verði fyrst og fremst horft til þess að þær lóðir sem eru með lægra nýtingarhlutfall fái heimild til hóflegra viðbygginga. Í ljósi þess að Brekkugerði 19 hefur nú þegar langhæsta nýtingarhlutfallið við götuna eru ekki fyrirætlanir um að heimila aukið byggingarmagn á lóðinni.

Að síðustu má bæta því við að fyrirhugað er að leggja til hverfisvernd í rauðum flokki á húsið við Brekkugerði 19 í komandi hverfisSKIPULAGI. Byggir það á tillögum Borgarsögusafns og umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.
- Ekki er hægt að fallast á aukið byggingarmagn enda er nýtingarhlutfall lóðarinnar nú þegar umtalsvert hærra en á sambærilegum nágrannalóðum í Brekkugerði.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur



Reykjavík