



Reykjavík, 5. ágúst 2026
USK26060507

Brekkugerði 19 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. júlí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja niðurgrafna geymslu í norðvestur horni á lóð nr. 19 við Brekkugerði.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Götusýn

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: Ekkert deiliskipulag er í gildi við Brekkugerði.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn þar sem óskað er eftir heimild til byggingar niðurgrafinnar 11,8 m² geymslu í norðvesturhorni lóðarinnar með aðkomu um tröppur meðfram lóðamörkum til norðvesturs. Einnig er sótt um heimild til að útbúa niðurgrafna útigryfju í suðausturhorni lóðarinnar.

Í byggingarlýsingu umsóknarinnar segir að geymslan falli undir ákvæði gr. 2.3.5 í byggingarreglugerð um minniháttar mannvirkjagerð sem undanþegin er byggingarheimild og -leyfi. Í umsögn verkefnastjóra hjá byggingarfulltrúa, sem send var umsækjanda 22. júlí s.l., kemur fram að þar sem um er að ræða varanlegt steipt rými innan lóðar falli framkvæmdin ekki undir áður nefnd undanþáguákvæði byggingarreglugerðar.

Skipulagsfulltrúi gerði í febrúar 2025 umsögn um byggingarleyfisumsókn vegna niðurgrafinnar 164 m² viðbyggingar í kjallarahæð á lóðinni. Í umsögninni kom fram að núverandi nýtingarhlutfall lóðarinnar er þó nokkuð hærra en á nágrannalóðum við Brekkugerði og að ekki væru fyrirætlanir um að heimila aukið byggingarmagn á lóðinni. Sú afstaða skipulagsfulltrúa er óbreytt og því er tekið neikvætt í byggingu niðurgrafinnar geymslu á lóðinni.

Í byggingarleyfisumsókn er einnig sótt um útigryfju í suðausturhorni lóðarinnar. Fyrirhuguð gryfja er skv. uppdráttum rúml. 4,5 m breið og tæplega 11 m löng og liggur að steiptum stoðveggjum á lóðamörkum til suðausturs og norðausturs. Mesta dýpt



gryfjunnar er 2,35 m, miðað við uppgefna lóðarhæð. Þó skipulagsfulltrúi leggist ekki alfarið gegn því að grafin sé lítillega niður verönd á lóðinni með það fyrir augum að auka gæði dvalarsvæða á lóðinni fellst skipulagsfulltrúi ekki á að útbúin sé svo djúp gryfja á lóðinni. Almennt hefur verið miðað við að heimilt geti verið að grafa að hámarki hálfa salarhæð frá einni úthlið kjallara húsa, m.a. til að auka gæði í íverurýmum og bæta tengsl kjallarahæðar við lóðina. Í ljósi þess að ekki er kjallarahæð undir húsinu við Brekkugerði 19 telur skipulagsfulltrúi enn síður tilefni til að samþykkja svo djúpa gryfju við húsið.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík