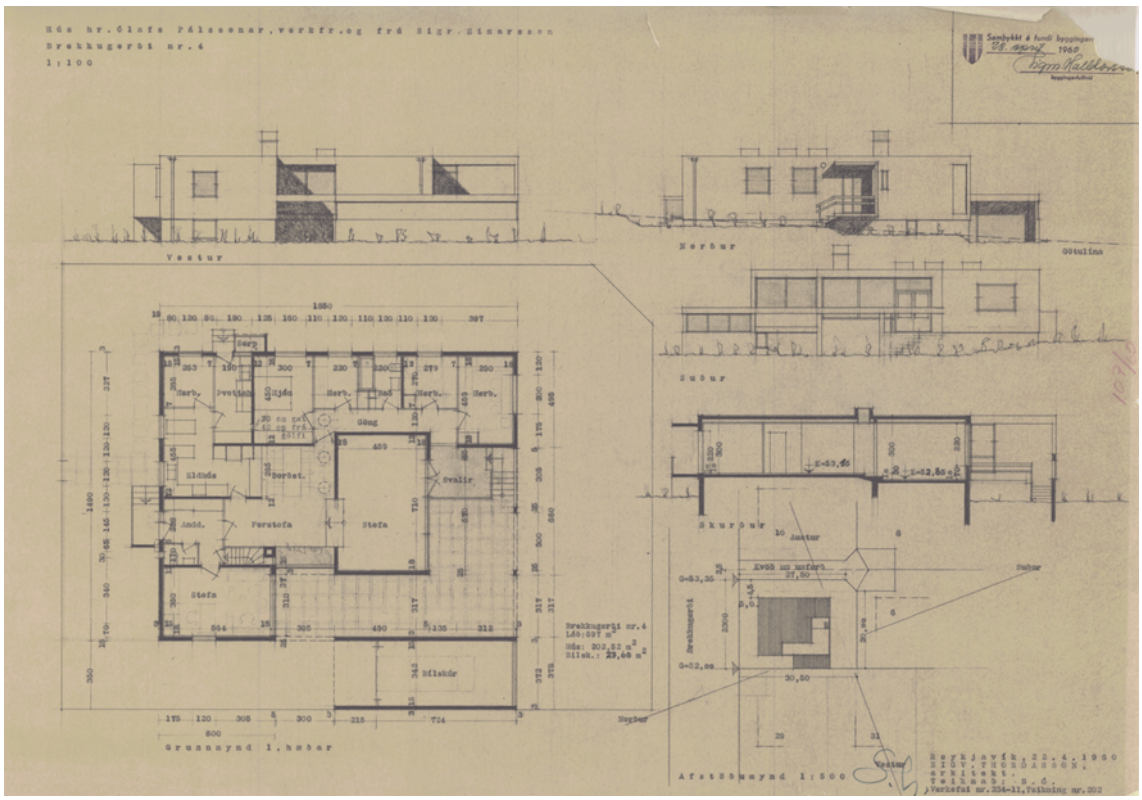
Reykjavík, 10. nóvember 2026
USK26060115

Brekkugerði 4 – Umsögn skipulagsfulltrúa eftir grenndarkynningu byggingarleyfis

Forsaga

Núverandi íbúðarhús var teiknað af Sigvalda Thordarson árið 1960. Um er að ræða hús sem er vel heppnað dæmi um hús í módernískum stíl frá 6. áratugnum. Á upprunalegum teikningum frá 1960 er bílskúr áþekkur þeim sem nú er sótt um en á við vestur lóðarmörk.

Um er að ræða sömu teikningar og samþykktar voru 2016 en byggingaráformin felld niður 2019 þar sem gildistíminn var útrunninn án formlegs byggingarleyfis og engar framkvæmdir hafnar.



Mynd 1 Aðaluppdráttur frá 1960

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 7. júlí 2026 var samþykkt að grenndarkynna byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um að byggja stakstæðan bílskúr, mhl.02, á lóð nr. 4 við Brekkugerði, samkvæmt aðaluppdrætti Teikna - Teiknistofu arkitekta, dags. 5. mars 2015, síðast breytt 27. maí 2026.

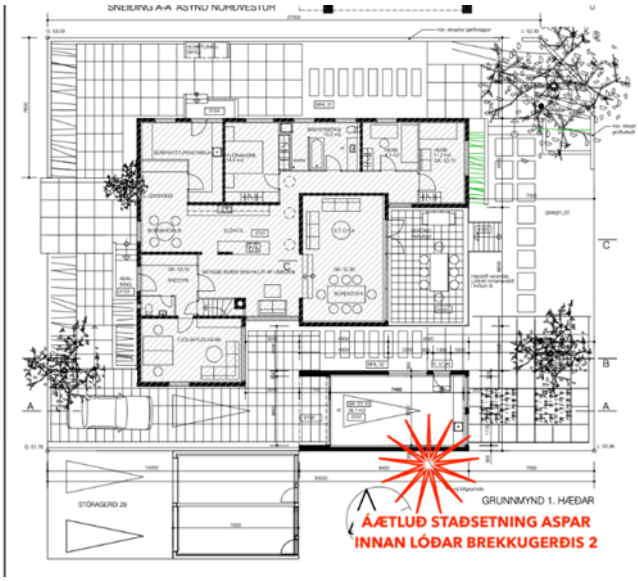
Farið var í grenndarkynningu á grundvelli 1. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010 og með vísan til 2. mgr. sömu greinar var húseigendum að Brekkugerði 2, 6, 8 og 10, og Stórageði 31 og 33 gefinn kostur á að tjá sig um tillöguna. Gögn voru aðgengileg á Skipulagsgáttin og var kynningin frá 17. september 2026 til 15. október 2026.

Athugasemd barst frá eiganda aðliggjandi lóðar, Axel Kaaber, Brekkugerði 2:

- Bent er á að samþykki nágranna frá 2015 geti ekki talist fullnægjandi þar sem nýir eigendur séu nú í Brekkugerði 2.
- Óskað er eftir að skýrt komi fram á teikningum að frágangur lóðarmarka verði í samráði við lóðarhafa Brekkugerðis 2.
- Ósp er á lóð Brekkugerðis 2 sem talið er mikilvægt að varðveita þar sem hún veitir skjól. Lagt er til að bílgeymsla verði stytt um allt að 2 m eða að fella niður hluta yfirbyggðs B-rýmis til að vernda tréð

Með athugasemd fylgdu eftirfarandi myndir:





Samþykki nágranna frá 2015

Athugasemdaraðili bendir á að samþykki frá árinu 2015 geti ekki talist fullnægjandi þar sem eigendaskipti hafi orðið á fasteigninni Brekkugerði 2 frá þeim tíma.

Svar:
Núverandi byggingarleyfisumsókn hefur verið grenndarkynnt að nýju í samræmi við ákvæði 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og hefur eiganda Brekkugerðis 2 verið gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri.

Á upprunalegum aðaluppdráttum íbúðarhússins frá árinu 1960 er gert ráð fyrir bílskúr við vesturmörk lóðarinnar, á sama stað og nú er sótt um að reisa bílskúr. Fyrirhuguð framkvæmd er því í samræmi við upphaflega hönnun og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni.

Ekki er gerð krafa um sérstakt samþykki aðliggjandi lóðarhafa vegna staðsetningar bílskúrsins við lóðarmörk, enda felur grenndarkynning samkvæmt 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ekki í sér að samþykki nágranna sé forsenda afgreiðslu byggingarleyfis.

Framkvæmdir skulu þó fara fram innan lóðarmarka Brekkugerðis 4 og skal tryggt að frágangur við lóðarmörk og framkvæmdir hafi ekki í för með sér óheimilt rask á aðliggjandi lóð.

Frágangur við lóðarmörk

Gerð er athugasemd við að ekki komi fram á teikningum hvernig staðið verði að frágangi við lóðarmörk gagnvart Brekkugerði 2

Svar:

Tekið er undir mikilvægi þess að frágangur við lóðarmörk sé skýr á samþykktum uppdráttum. Framkvæmdir skulu vera innan lóðarmarka Brekkugerðis 4 nema sérstakar heimildir liggi fyrir um annað.

Ösp á lóð Brekkugerðis 2

Í athugasemd er bent á að ösp á lóð Brekkugerðis 2 hafi mikilvægt hlutverk við skjólmyndun og óskað eftir því að hún verði varðveitt.

Svar:

Í Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur, kafla 2.2, *Alltumlykjandi gróður*, er lögð áhersla á mikilvægi trjágróðurs fyrir gæði borgarumhverfis, meðal annars með tilliti til skjólmyndunar, nærveðurfars og líffræðilegrar fjölbreytni. Þar kemur jafnframt fram að við uppbyggingu og framkvæmdir beri að vernda eldri tré eins og kostur er.

Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum stendur öspin innan lóðarmarka Brekkugerðis 2, nálægt lóðarmörkum og fyrirhuguðum bílskúr. Ekki liggur fyrir hvort framkvæmdin muni hafa áhrif á lífsskilyrði trésins, svo sem vegna jarðvinnu eða skerðingar á rótarkerfi.

Í gr. 7.2.2 í byggingarreglugerð kemur fram að sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafar beggja lóða séu sammála um annað. Einnig er lóðarhafa skylt að halda vexti trjáa innan lóðarmarka.

Ef fyrirhuguð framkvæmd kallar á að fjarlægja þurfi tréð eða raska því með öðrum hætti innan lóðar Brekkugerðis 2 þarf að liggja fyrir viðeigandi heimild lóðarhafa. Jafnframt þarf að kanna hvort trjáfelling sé háð sérstöku leyfi Reykjavíkurborgar, ef tréð er hærra en 8 metrar eða eldra en 60 ára

Niðurstaða

Með hliðsjón af framangreindu er ekki talið að framkomin athugasemd gefi tilefni til að leggjast gegn fyrirhugaðri byggingu bílskúrs á lóð nr. 4 við Brekkugerði.

Fyrirhugaður bílskúr er á sama stað á upphaflegum aðaluppdráttum hússins frá árinu 1960 og sambærileg byggingaráform hafa áður hlotið samþykki byggingaryfirvalda.

Ekki er talin ástæða til að gera kröfu um breytingu á fyrirhuguðum bílskúr vegna framkominna athugasemda. Áréttað er þó mikilvægi þess að vandað verði til frágangs við lóðarmörk og að við framkvæmdir verði leitast við að varðveita trjágróður á aðliggjandi lóð og forðast óþarfa rask á rótarkerfi ef kostur er.

Með vísan til framangreinds eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirhugaða framkvæmd og er mælt með að byggingarleyfisumsókninni verði vísað til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík