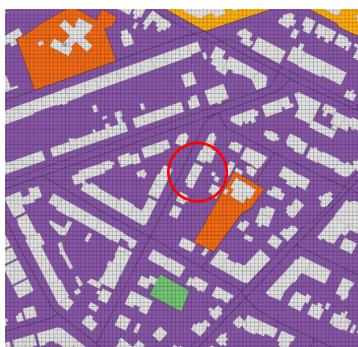




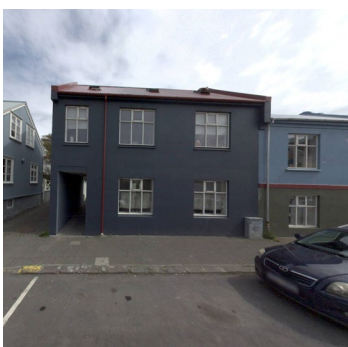
Reykjavík, 28. júlí 2026
USK25120370

Brekkustígur 3A – Byggingarleyfisumsókn /vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. janúar 2026 þar sem sótt er um leyfi til að gera viðbyggingu á einni hæð með þaksvölum við austurhlið, gera nýjan kvist á vesturþekju og færa inngang einbýlishúss á lóð nr. 3A við Brekkustíg. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 30. janúar 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Skjáskot af ja.is, sótt 28.07.2026



Ásýnd norðvestur e. breytingar

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 Brekkustíg 3A íbúðarsvæði (ÍB), nánar tiltekið borgarhluta ÍB1, Framnes.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hvorki deili- né hverfisskipulag.

Umsögn

Húsið er einbýli á litlum lóðarskika nr. 3a sem hefur líklegast tilheyrt lóð nr. 3 við Brekkustíg. Húsið er 166,5 m² að stærð skv. fasteignamati (skúr 14,4m²) á lóð sem er 160,0 m² að stærð. Núverandi nýtingarhlutfall er 1,04.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til stækkunar hússins sem felst í viðbyggingu á einni hæð með þaksvölum við austurhlið og nýjum kvisti á vesturþaki, samkvæmt aðaluppdráttum dags. 22. desember 2025. Jafnframt er sótt um að færa inngang. Stærð hússins eftir stækkun verður 177,4 m² og yrði nýtingarhlutfall 1,11. Ný viðbygging færir bakhlið hússins í sömu byggingarlínu og nágrannahús á lóðum nr. 3 og nr. 5

Áður höfðu verið lagðar fram tvær fyrirspurnir til skipulagsfulltrúa og voru umsagnir veittar 25. 09. 2020 (neikvæð) og 27. 11. 2020 (jákvæð). Sú fyrirspurn sem hlaut jákvæða umsögn er mjög áþekk þeirri tillögu sem nú er lögð fyrir, ef frá er talin færsla á inngangi. Í kjölfarið á jákvæðri umsögn við fyrirspurn var lögð inn byggingarleyfisumsókn sem vísað var til grenndarkynningar. Breytingarnar voru samþykktar á fundi byggingarfulltrúa 14. 06. 2022 að lokinni grenndarkynningu þar sem m.a. voru lagðir fram skuggavarsuppdættir.



Reykjavík



Eins og áður segir eru uppdrættir sem nú eru lagðir fram áþekkir áður samþykktir tillögu en byggingarleyfisumsókn og grenndarkynning eru fallin úr gildi. Eigendum húsa sem byggð voru 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Þar sem húsið féll ekki undir álitsskylduna fyrr en með lagabreytingu kom breytingartillagan ekki til skoðunar hjá Minjastofnun þegar hún var gerð og samþykkt árið 2021. Því hefur áliti stofnunarinnar verið leitað nú, og kemst hún að þeirri niðurstöðu að „þær breytingar sem sótt er um eru óverulegar og útfærsla þeirra að mestu leyti í samræmi við upphaflegan byggingarstíl hússins.“

Skipulagsfulltrúi sér ekki ástæðu til að ganga gegn jákvæðri umsögn dags. 27. 11. 2020 og áliti Minjastofnunar, enda hefur helsta breytingin, tilfærsla á inngangi, óveruleg skipulagsleg áhrif og fellur vel að húsinu. Athuga skal vel ákvæði minjastofnunar um minjar, en farið er fram á að eftirfarandi texti komi fram á aðaluppdráttum:

Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskonun umsvifalaust svo skera megj úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megj fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Niðurstaða

- Í stuttu máli er fallist á breytingarnar sbr. umsögn hér að ofan. Grenndarkynna þarf uppfærða tillögu og láta fylgja skuggavarsuppdraetti með aðaluppdráttum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Óskar Örn Arnórsson
verkefnastjóri



Reykjavík