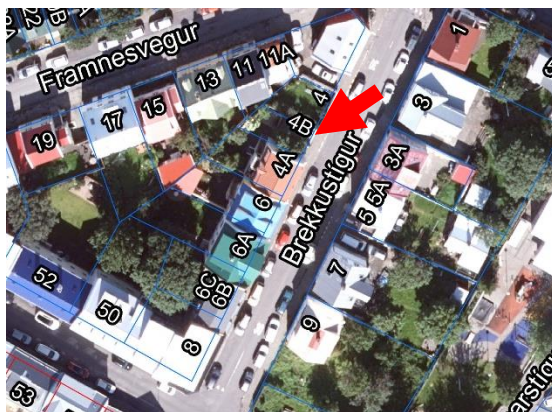




Reykjavík, 27. maí 2025
USK25010208 (HS)

Brekustígur 4A og 4B – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingu á lóðarnotkun

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Maríu Jónsdóttur, dags. 21. janúar 2025, ásamt bréfi, dags. 21. janúar 2025, um að samþykkja bílastæði á lóð nr. 4B við Brekkustíg fyrir húsið á lóð nr. 4A við Brekkustíg, ásamt því að setja þar hleðslustöð.



Loftmynd af Brekkustíg 4A og 4B og nágrenni.



Skjáskot af ja.is sem sýnir lóðirnar Brekkustíg 4A og 4B. Mynd tekin í júlí árið 2022.

Skipulag í gildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Brekkustígur 4A og 4B skilgreindar í íbúðarbyggð, svæði ÍB1 Framnes, í borgarhluta 01 Vesturbæ. Lóðirnar eru á svæði þar sem byggðarmynstur og götumynd eru vernduð, svæðið er á hverfisverndarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar segir m.a.:

- *Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótnun heildrænnar stefnu um borgarvernd. Mælikvarði byggðarinnar og heildaryfirbragð ráðast að miklu leyti af þessum grunni.*
- *Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.*
- *Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.*

Í heftinu Húsvernd í Reykjavík er lögð til verndun á byggðarmynstri fyrir efri hluta Skólavörðuholts. Þar segir „Vernd tekur til upprunalegs byggðarmynsturs innan svæðisins. Byggð með margbreytilegum húsagerðum, litlar grunneiningar ráðandi.“

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið.

Umsögn

Húsið á Brekkustíg 4A er frá árinu 1927, en árið 2010 var gefið út byggingarleyfi fyrir hækkun hússins.

Með fyrirspurninni er óskað eftir samþykki skipulagsfulltrúa fyrir einkabílastæði álóðinni Brekkustígur 4b fyrir húsið á Brekkustíg 4a og þar verði heimilt að setja upp hleðslustöð.



Reykjavík

Í bréfi með fyrirspurn eru farið yfir ýmsar ástæður fyrir breytingu á skráningu lóðar úr íbúðarlóð yfir í bílastæðalóð. Þær eru í stuttu máli:

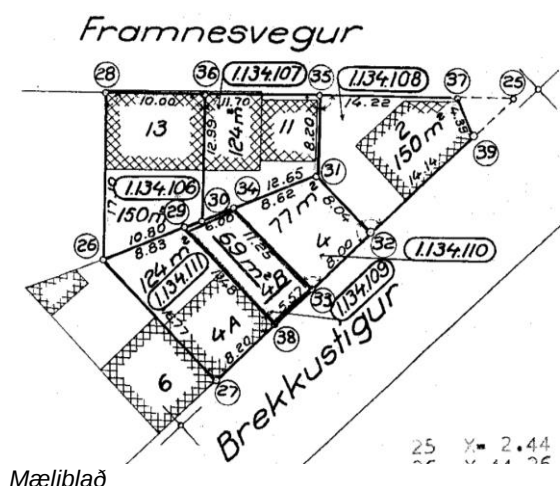
- Þau myndu sitja við sama borð og aðrir á hliðstæðum svæðum í borginni.
- Bílskúrsréttur fylgdi eigninni þegar þau keyptu hana, sem þau gáfu síðar eftir.
- Umsókn þeirra um bílastæði var hafnað á sínum tíma, en borgin málaði gular línur við hliðarlóðina og hlaut borgin að viðurkenna hana sem bílastæði fyrir þau.
- Við afmörkun stæða á Brekkustíg var ekki gert ráð fyrir að þau hefðu bílastæði lengur, þrátt fyrir gular línur.

Samkvæmt lóðarleigusamningi frá árinu 2010 eru engar heimildir um byggingu eða bílastæði inni á lóðinni.

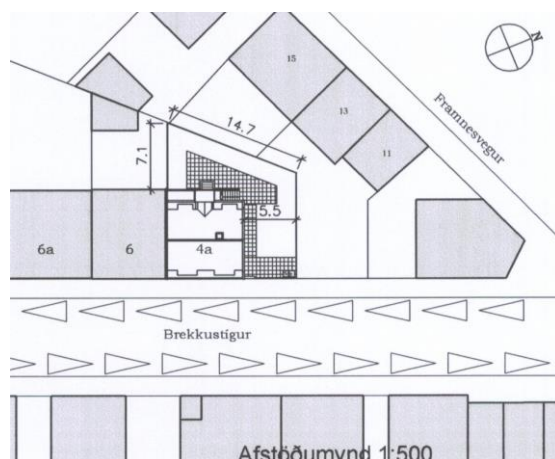
- Lóðin, **Brekkustígur 4B**, er að flatarmáli **69,0 m²** og lögun hennar, eins og sýnt er á viðfestum uppdrátti Framkvæmda- og eignasviðs, Landupplýsingadeildar dags. 28.6.2010.

Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir:

- Enginn byggingarréttur fylgir lóðinni, nema sérstaklega verði kveðið á um hann með deiliskipulagi. Sama á við um gerð bílastæða á lóðinni.
 - Leiguréttur samkv. samningi þessum skal ávallt fylgja eignarhaldi á Brekkustíg 4A og er óheimilt að ráðstafa lóðarréttinum til annarra en eigenda Brekkustígs 4A.
 - Á lóðinni er almenn kvöð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.
- Lóðarhafi skal sjá til þess að lóðin verði ávallt snyrtileg og vel við haldið. Á henni má hvorki reisa byggingar né gar bílastæði nema með leyfi skipulags- og byggingaryfirvalda.



Maelibraut



Afstöðumynd í samþykktum aðaluppdráttum frá árinu 2010 sýnir eingöngu bílastæði í götu.

Þegar eldri gögn eru skoðuð finnast engar heimildir um að bílskúrsréttur hafi verið á lóðinni. Í umsögn frá 1999 er því synjað að heimila bílastæði á lóðinni.

Í samþykktum aðaluppdráttum frá árinu 2010, eru engin lóðarmörk á lóðum 4A og 4B við Brekkustíg sýnd og ekki gert ráð fyrir bílastæði inni á lóð heldur. Ekki er séð að í kaupsamningi eða afsali að bílskúrsréttur fylgi á lóðinni Brekkustígur 4B.

Bílastæði innan lóðar krefjast innkeyrslu frá götu. Almenn er tekið neikvætt í að gera bílastæði á lóð í gróinni byggð, þar sem reynt er eftir fremsta megni að koma í veg fyrir að keyrt sé yfir gangstétt vegna hættu á umferðarslysum. Sjónarmið um öryggi gangandi- og hjólandi vegfarenda eiga almenntvið í hverfum borgarinnar.



Á mæliblaði og samþykktum aðaluppdráttum eru engin bílastæði sýnd á lóðinni. Bílastæði inni á lóð hefur einnig þau áhrif að það þarf að þvera göngu- og hjólastíg fyrir hvert stæði og almennum bílastæðum fækkar í borgarlandi. Í tilviki Brekkustígs 4B er sýnileiki fyrir ökumann lítill og geta myndast hættulegar aðstæður fyrir aðra gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur við inn- og útakstur á lóðina.

Ekki liggur fyrir ástæða þess að kantsteinar við lóð Brekkustíg 4B voru málaðir gulir á sínum tíma, né hver stóð fyrir því. Réttur til þess að nota lóðina sem bílastæði myndast ekki við málun kantsteina heldur þarf það stjórnsýslulega meðferð samkvæmt lögum og reglum. Því er ekki hægt að fallast á að gulur litur á kantsteini feli í sér viðurkenningu á rétti lóðarhafa til að breyta lóðinni í bílastæðalóð.

Samantekt

- Samkvæmt lóðarleigusamningi fyrir Brekkustíg 4b er engin heimild fyrir bílastæði á lóðinni.
- Í lóðarleigusamningi er tekið fram að óheimilt sé að gera bílastæði á lóðinni nema með samþykki skipulags- og byggingaryfirvalda.
- Ekki er hægt að fallast á að gular línur á kantsteini feli í sér viðurkenningu á rétti lóðarhafa til að breyta lóðinni nr. 4b við Brekkustíg í bílastæðalóð.

Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurn um að breyta Brekkustíg 4b í bílastæðalóð.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Umsögn skipulagsfulltrúa í slíku tilfelli felur ekki í sér ákvörðun sem bindur enda á málið í skilningi 2. mgr. 26. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Umsögn skipulagsfulltrúa á fyrirspurn er ekki kæranleg ákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.



Reykjavík