



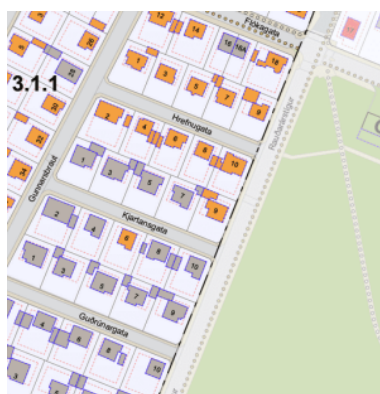
Reykjavík, 17. mars 2026
USK26010266

Hrefnugata 9 – vegna byggingarleyfis

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 17. mars 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 10. febrúar 2026 þar sem sótt er um leyfi til að hækka þak, sem er þá til stækkunar á núverandi húsnæði, auk þess eru gerðar breytingar á innraskipulagi 2. hæðar og gerðar breytingar á 2 gluggum hús. Einnig er gerð grein fyrir áður gerðum breytingum. Jafnframt er lagt fram álit Minjastofnunar Íslands, dags. 9. mars 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



HverfisSKIPulag.



Götumynd tekin á já.is

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 Hrefnugötu 9 borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af íbúðarsvæði ÍB13 – Norðurmýri.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag: Í gildi er hverfisSKIPulag fyrir Hlíðar 3.1, Háteigshverfi, samþykkt í borgarráði 11. júlí 2024 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 9 við Hrefnugötu er steinsteypt hús með timbur þaki á tveimur hæðum auk kjallara. Húsið var upprunalega hannað af Sigurði Guðmundssyni árið 1939. Húsið var svo byggt árið 1940 og er skráð sem einbýlishús í fasteignaskrá. Árið 2000 var byggð bílgeymsla við húsið eftir teikningum Aðalsteins V. Júlíussonar. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn fyrir hækkun þaks með tilheyrandi kvistum, þakgluggum og þaksvölum, ásamt breytingum á innra skipulagi 2. hæðar sem meðal annars fela í sér breytingar á einstaka gluggum.

Húsið við Hrefnugötu 9 er hluti af skilmálaeiningu 3.1.1. Norðurmýri – suður skv. hverfisSKIPulagi Háteigshverfis. Svo segir um svæðið í hverfisSKIPulagsskilmálum:

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin liggur vestast í hverfinu, að borgarhluta 2 miðborg, og afmarkast af Snorrabraut í vestri, Skeggjagötu í norðri, Rauðarárstíg í austri og Miklubraut í suðri. Byggðin er fastmótuð og heilsteypt og sú fyrsta sem byggð er upp samkvæmt skipulagi, mestmegnis á 5.



Reykjavík



áratug 20. aldar samkvæmt séruppdrætti frá 1936 sem telst fyrsta nútímaskipulagið sem unnið var fyrir hverfi í Reykjavík. Byggðin einkennist af stakstæðum sambýlishúsum af svipaðri gerð og hæð, kjallari tvær hæðir og ris. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsa er áþekkt. Þökum hefur verið lyft og komið fyrir kvistum nokkuð víða. Steyptir garðveggir umhverfis lóðir eru einkennandi. Sunnarlega í einingunni, við Bollagötu, Auðarstræti og Gunnarsbraut, er leiksvæði á litlu opnu svæði.

Þá segir að heimilað sé að hækka lágreist þök húsa í hverfinu og setja kvisti en „Svipmót og yfirbragð byggðarinnar er heildstætt og miða skilmálar að því að tryggja að breytingar á húsnæði og lóðum falli vel að því umhverfi sem fyrir er.“ Í kaflanum Þakgerð og frágangur þaks í hvergisskipulagsskilmálum segir:

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Almennt gildir að þakgerð skuli vera óbreytt en þó er heimilt að koma fyrir valmáþaki þar sem fyrir er annars konar þakgerð. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

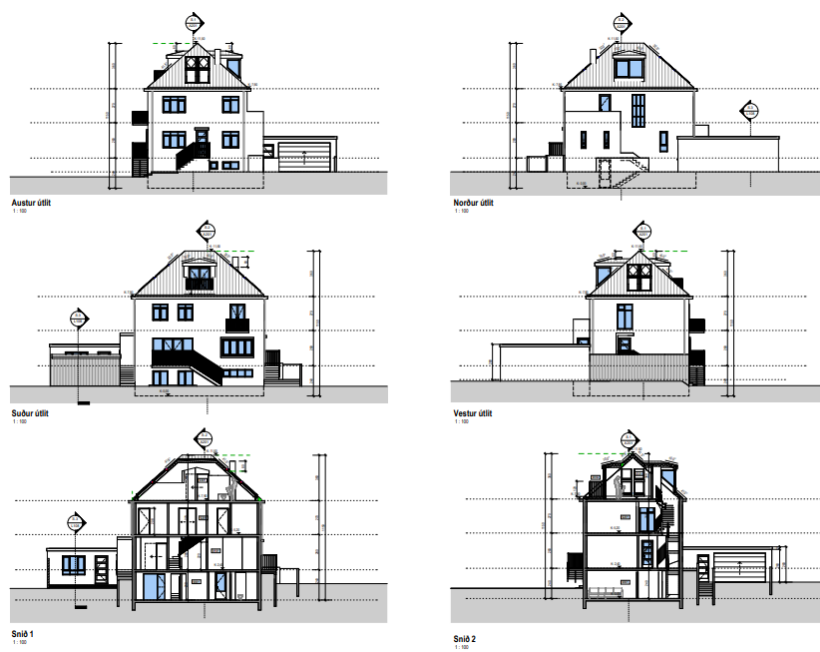
Þök skulu klædd bárujárn eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steyptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tækniþúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tækniþúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.



Á aðaluppdráttum teiknistofunnar Valhönnun ehf. er að finna snið og útlit byggingarinnar við Hrefnugötu 9 eftir fyrirhugaðar breytingar.



Í leiðbeiningum hverfissskipulags *Þakbreytingar: Hækkun þaks, breytingar vegna kvista, þakglugga og þaksvala* segir m.a.:

Kvistir og þakgluggar eru mikilvægur hluti af byggingarstíl húsa. Almennt ættu kvistir og þakgluggar að falla vel að þakgerð og byggingarstíl hvað varðar form, efni og frágang.

Þegar staðsetja á kvisti og þakglugga þarf að taka mið af skurðpunktum í þakinu og kvistum og þeim þakgluggum sem fyrir eru. Forðast skal að staðsetja kvisti of nálægt öðrum kvistum, mæni, gafl, þakbrún eða skurðpunktum þaksins. Einnig ætti að horfa til útlits húsveggja, hvort reglulegt mynstur sé í gluggasetningu, útskotum, staðsetningu svala eða annarra hluta á hliðum hússins. Ekki er heppilegt að staðsetja kvisti á útbyggingum þar sem þeir geta raskað jafnvægi í þaki.

Eigendum húsa sem byggð eru árið 1940 eða fyrr sem hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 9. mars 2026, segir m.a.:

Húsið við Hrefnugötu 9 stendur á hornlóð og fellur vel inn í götumyndir bæði Hrefnugötu og Rauðarárstígs þótt nokkrar óheppilegar breytingar hafi verið gerðar á gluggum og gluggasetningu sem rýra upprunagildi og ásýnd hússins. Minjastofnun Íslands telur að tillaga að hækkuðu risi með stórum þakgluggum og kvistum ásamt svölum, dragi úr sterkum fúnkiseinkennum hússins og raski hlutföllum þess. Í gildandi hverfissskipulagi fyrir Borgarhluta 3: Hlíðar, er tekið fram að hverfið hafi heildstætt yfirbragð en mörgum þökum hafi þegar verið lyft. Að mati Minjastofnunar einkennist heildaryfirbragð hverfisins þó enn af lágreistum valmapökum og sem dæmi virðast engin þök í húsaröðinni norðan megin við Hrefnugötu, sem umrætt hús tilheyrir, hafa verið hækkuð. Heimild er fyrir hækkun húspaka innan skilmálaeiningarinnar samkvæmt hverfissskipulaginu en í ljósi þess hve sterk heildarmynd er á hverfinu og ásýnd þess varðveisluverð, telur Minjastofnun ástæðu til þess að unninn verði leiðarvísir um heppilegar og samræmdar útfærslur við hækkun húsanna í hverfinu.

Skipulagsfulltrúi tekur undir álit Minjastofnunar að tillaga Valhönnunar ehf. að hækkuðu risi, stórum þakgluggum, kvistum og þaksvölum dragi úr einkennum hússins og raski hlutföllum þess. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að þakið á húsinu við Hrefnugötu 9 sé hækkað en núverandi hönnun kvista, þakglugga og þaksvala þykir ekki vera í samræmi við svipmót og yfirbragð byggðarinnar og byggingarstíl hússins og því er tekið neikvætt í erindið að svo stöddu.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem hönnun kvista, þakglugga og þaksvala er ekki í samræmi við svipmót og yfirbragð byggðarinnar og byggingarstíl hússins sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jarprúður Iðja Másdóttir



Reykjavík



verkefnastjóri



Reykjavík