

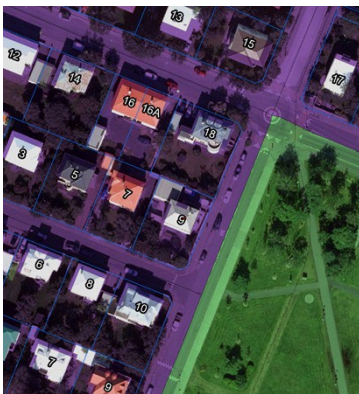


Reykjavík, 02. júní 2026

USK26010266

## Hrefnugata 9 – vegna byggingarleyfis

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2 júní 2026 lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 19. maí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að hækka þak, byggja tvo kvisti og svalir, innrétta svefnherbergi og baðherbergi í risi og breyta innra skipulagi á 2. hæð, einnig er gerð grein fyrir áður gerðum breytingum sem felast í að innra skipulagi hefur verið breytt í kjallara og á 1. hæð, innréttað íbúðarherbergi í hluta bílskúrs og byggð köld geymsla í garði einbýlishúss á lóð nr. 9 við Hrefnugötu.



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 timburþaki á tveimur hæðum auk kjallara. Húsið var hannað af Sigurði Guðmundssyni árið 1939 og byggt árið 1940 Það 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 hækkingu 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. 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 áþekk. 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 lágrest 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.

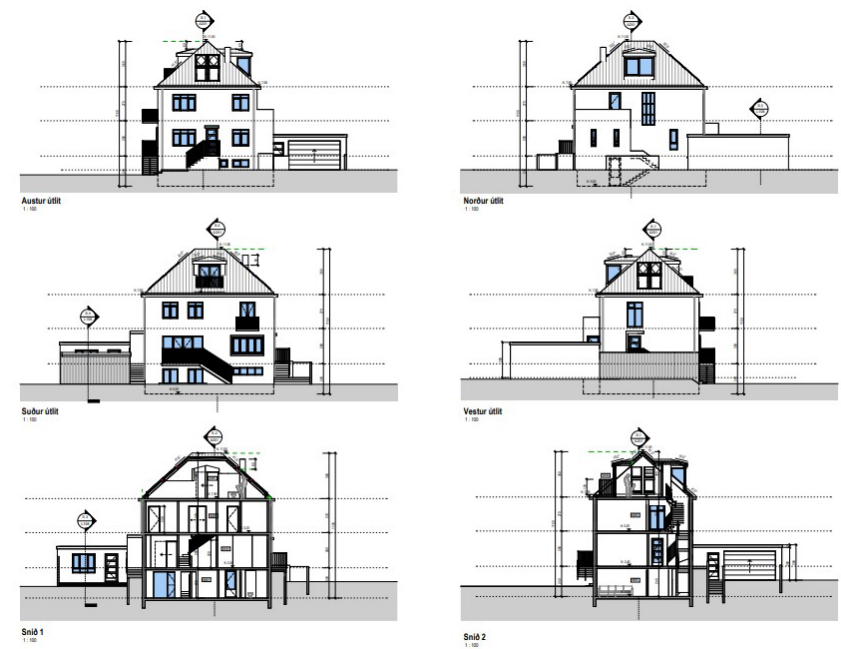
Þök skulu klædd bárujúarni eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

...

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.

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 hverfisskipulags *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, gaffli, 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 áhlits 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 fúnkíseinkennum hússins og raski hlutföllum þess. Í gildandi hverfisskipulagi 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*





*lágrestum valmaþökum 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 hverfisSKIPULAGinu 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 húsa í hverfinu.*

Í umsögn dags. 17.03.2026 tekur skipulagsfulltrúi „undir álit Minjastofnunar að tillaga Valhönnunar ehf. að hækkuðu risi, stórum þakgluggum, kvistum og þaksvölum dragi úr fúnkiseinkennum hússins og raski hlutföllum þess. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að þakið á húsinu við Hrefnugötu 9 sé hækkað en núv. 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.“ Þessi umsögn stendur—enn er neikvætt tekið í erindið, en fallist á rök hönnuðar að ákveðinn ómöguleiki felist í að leyfa hækkun þaks án þess að hlutföll húss sé raskað. Því ber að fagna viðleitni hönnuðar þar sem hann segist vera „reiðubúin að skoða minniháttar tilfærslur á staðsetningu eða stærð einstakra glugga og svala ef það tryggir samþykki embættisins, svo lengi sem lágmarkskröfum um birtu, nýtingu og öryggi sé mætt.“

Hönnuður færir fram rök í fimm liðum.

## 1. Fylgt opinberum leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS

Í skilmálaeiningum segir að „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.“ Fallist er á rök hönnuðar um að mæliskvarði, hlutföll kvista og inndráttur sé að mestu í samræmi við „Leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS: Þakbreytingar“. Skipulagsfulltrúi gerir þó eftirfarandi athugasemdir:

- a. Málsetja þarf breidd þakglugga og kvista, auk miðlínu þaks.
- b. Þótt það standi ekki í skilmálum fer skipulagsfulltrúi fram á að samanlögð breidd þakglugga sé ekki meiri en helmingur miðlínu þaks, enda yfirgnæfa þeir þakflötinn sem stendur í aðaluppdráttum.
- c. Ábótavant er að kvistir „falli að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni“:
  - a. Valmaþak yfir gluggum er óheppileg lausn. Best færi á að hafa annað hvort mænispak með sama halla og þakið, eins og sýnt er í skýringarmyndum hverfisSKIPULAGS (bls. 9, mynd 10) eða einhalla þak (bls. 8, mynd 8.) Góð fyrirmynd er hækkun að Kjartansgötu 8 eftir Ingimund Sveinsson og kvistirnir á austur og norðurhlið. Ekki er horft til suðurhliðarinnar í þeim efnum.
  - b. Hliðarglerjun á kvisti sem veit að norðri er óheppileg nálgun sem dregur úr fúnkiseiginleikum hússins. Sömuleiðis eru hliðarveggir kvists sem veit í suður óþarflega þykkir, þarna þarf einungis að vera einfaldur þakumbúnaður.

## 2. Söguleg hefð og fordæmi í götumynd





Fallist er á þessi rök þótt sumar hækkanir sem nefndar eru séu miður góðar fyrirmyndir fyrir tilvonandi hækkun að Hrefnugötu 9. Þessar hækkanir eru þó framkvæmdar fyrir gildistöku HverfisSKIPulags að undantekinni þeirri að Hrefnugötu 5 sem nú er til meðferðar.

### 3. Gluggasetning, innra samræmi og hagnýting rýmis

Fallist er að mestu á þessi rök með þeim fyrirvörum sem gerðir eru við lið 1. Eins og áður segir er því fagnað að hönnuður sé tilbúinn í vissan sveigjanleika í útfærslu.

### 4. Réttur til hagnýtingar skv. nýju hverfisSKIPulagi.

Fallist á þessi rök.

### 5. Meðalhóf og réttmætar væntingar.

Fallist á þessi rök.

Gluggabreytingar sem lagðar eru óheppilegar og rýra fúnkíseinkenni hússins.

### 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

Óskar Örn Arnórsson

verkefnastjóri