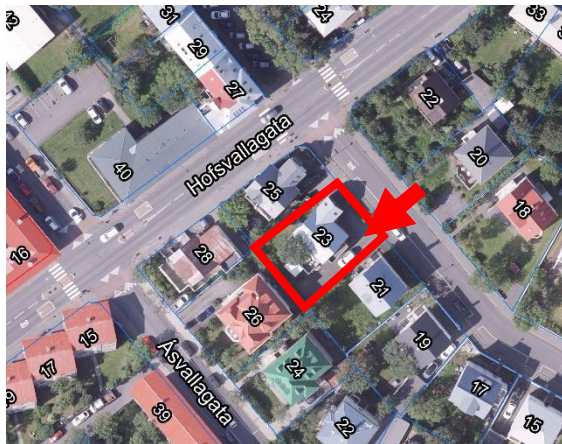




Reykjavík, 14. júlí 2026
USK26020019 (HS)

Sólvallagata 23 – Byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 17. mars 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílskúr úr timbri á steinsteyptum sökkli við einbýlishús á lóð nr. 23 við Sólvallagötu.



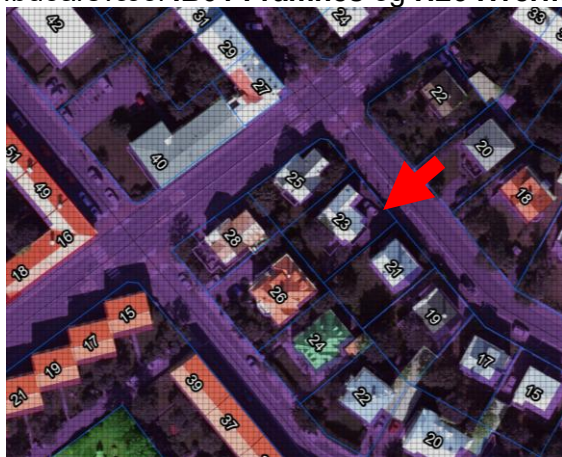
Loftmynd og kort af Sólvallagötu 23 og nágrenni



Séð á húsið á Sólvallagötu 23 og innkeyrsluna þar sem óskað er eftir bílskúr við lóðarmörk að Sólvallagötu 21 og Ásvallagötu 26.

Skipulag í gildi

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. aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Sólvallagötu 23 borgarhluta 1 Vesturbæ og er hluti af íbúðarsvæði **ÍB01 Framnes** og **H26 Hverfisvernd innan Hringbrautar**.



Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Sólvallagata 23 á skilgreindum svæðum ÍB01 Framnes (íbúðarbyggð) og HV26 Hverfisvernd innan Hringbrautar.



Mynd 19a í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, bls. 141. Svæðið innan Hringbrautar er skilgreint sem verndarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 skv. hverfisverndarákvæðum skipulagslaga.

Hverfisverndarsvæði H26. Hverfisvernd innan Hringbrautar

Hverfisvernd (HV). Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar,



Reykjavík



landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð).

Í kafla um Borgarvernd í AR2040 stendur eftirfarandi

- *Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun grunnmynsturs og heildaryfirbragðs.*
- *Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspegla jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun.*

Almenn markmið borgarverndar sem við eiga um erindið

- *Menningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum.*
- *Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.*
- *Leitast verði við að minnast sögunnar, svo sem sögustaða, örnefna, horfinna mannvirkja, gatna, sjónása og kennileita, í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar og mannvirkja, ekki síst við hönnun opinberra bygginga og almenningsrýma.*

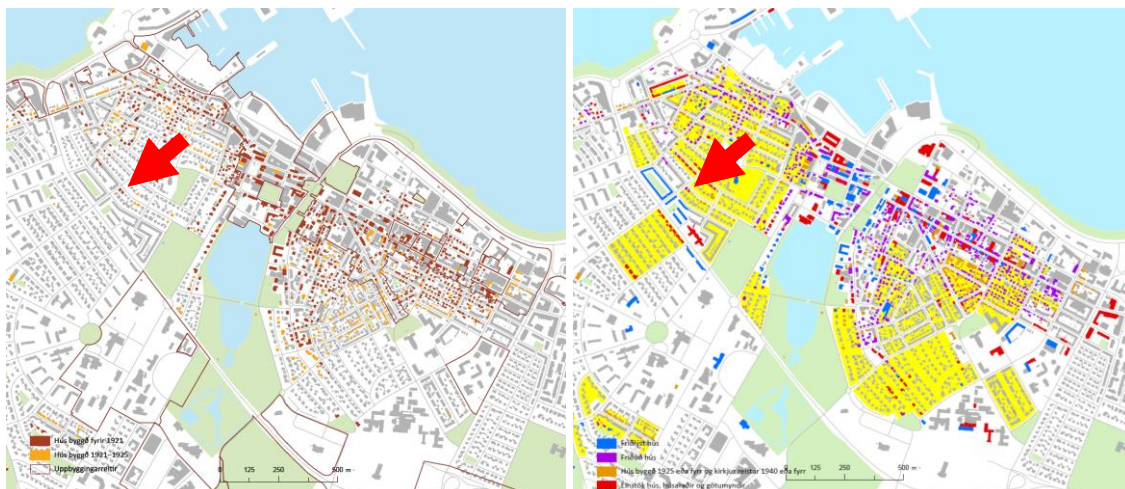
Hverfisvernd innan Hringbrautar

Svæðið innan Hringbrautar (sjá Mynd 19a) er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru m.a. þessi:

- *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.*
- *Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.*
- *Stefna sem kemur fram í heftinu **Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar/Snorrabrautar** ásamt uppfærðu húsverndarkorti (breytt flokkun) gildi áfram og verði grundvöllur að endurskoðun á afmörkun og skilgreiningum einstakra verndarsvæða í hverfisskipulagi og deiliskipulagi innan Hringbrautar. Heftið Húsvernd í Reykjavík fylgdi aðalskipulaginu 2001–2024 og aðalskipulaginu 2010–2030. Í AR2001–2024 sagði: „Stefnumörkun í ... Húsvernd í Reykjavík ... er áfram leiðbeinandi við gerð deili- og hverfisskipulags.“ Með þessu ákvæði er lögð áhersla á að stefna heftisins, t.a.m. sértæk ákvæði um verndun einstakra svæða, gildi áfram og verði lögð til grundvallar við mótnun nánari stefnu um verndun í deili- og/eða hverfisskipulagi svæðanna innan Hringbrautar. Almenn verndarákvæði sem koma fram í heftinu eru hins vegar innifalin í almennri stefnu um borgarvernd í aðalskipulaginu og heildrænum hverfisverndarákvæðum um svæðið innan Hringbrautar.*

Í heftinu Húsvernd í Reykjavík er lagt til að húsin á Sólvallagötu 23 og 25 (Hof og Ás) njóti verndunar 20. aldar bygginga. Húsin hafi listrænt gildi og sé höfundardæmi, og sýna skuli sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Húsin voru teiknuð af Rögnvaldi Á. Ólafsson og eru íbúðarhús sem stóðu ein og sér áður en gatan byggðist. Í heftinu eru húsin einnig á reit með svæðisbundna verndun sem tekur til húsa og umhverfis.





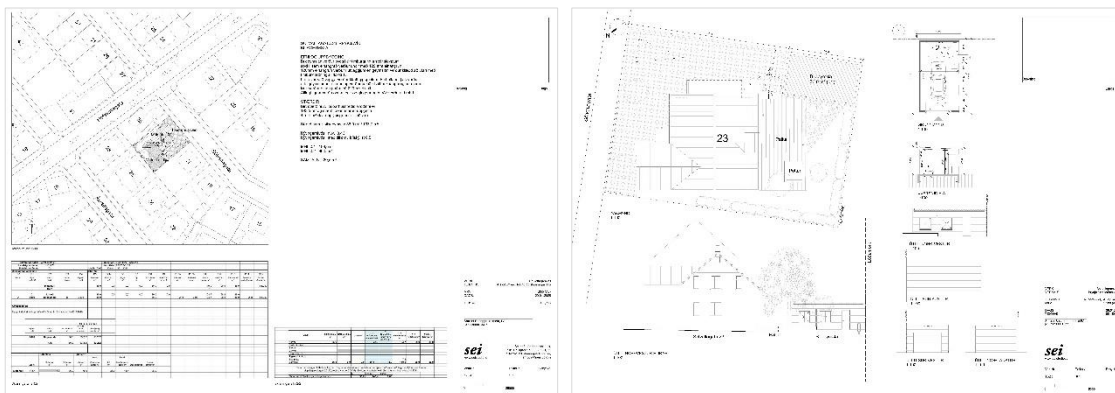
Mynd 19b í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, bls. 142. Mynd 19c í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, bls. 143.
Verndun húsa vegna aldurs. Þróunarreitir og hús, húsasamstæður, götumyndir og svæði sem hafa verndargildi.

Ekkert deiliskipulag er í gildi. Þegar fjallað er um byggingarleyfi á lóð á svæði þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu, auk þess sem áhrif viðkomandi byggingar á götumynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðapörf og umferðarsköpun eru metin. Ef ekki liggja fyrir skilmálar um svæðið í aðalskipulaginu skal taka tillit til hæðar nærliggjandi húsa við sömu götu og / eða nýtingarhlutfalls á viðkomandi götureit, auk þess sem áhrif á fyrrgreinda þætti skulu metin. Í tilvikum sem þessum skal fara fram grenndarkynning og þess skal ávallt gætt að framkvæmdin leiði aðeins til óverulegra breytinga á byggðamynstri hverfisins. Jafnframt þessu skal ávallt meta heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

Umsögn

Húsið á Sólvallagötu 23 er einlyft timburhús með risi og er friðað hús fyrir listrænt gildi og höfundarverk Rögnvalds Á. Ólafssonar. Það var byggt árið 1906 og er því einnig aldursfriðað. Sólvallagata 23 er innan reits með svæðisbundna verndun og innan svæðis sem er hverfisverndað þar sem markmið er að halda í upprunaleg einkenni byggðarinnar og eiga allar breytingar og endurbætur að vera gerðar á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn fyrir bílskúr á lóðinni við lóðarmörk.



Innsent teikningasett í byggingarleyfisumsókn



Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag þarf að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina. Byrjað er að benda á að hvergi í byggingarleyfisumsókn kemur nafn upphafslegs höfundar fram. Þótt ekki sé lengur höfundarréttur á hönnun hússins, er mikilvægt að nefna upphaflega hönnuði húsa þegar byggingarleyfisumsókn er lögð fram.

Byggingarleyfisumsóknin er sambærileg umsókn og var samþykkt og gefið út byggingarleyfi fyrir árið 2020. Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála staðfesti útgáfu byggingarleyfis í úrskurði nr. 21 frá árinu 2021, vegna máls nr. 106/2020. Aftur á móti hefur byggingarreglugerð verið breytt og því er gerð krafa um ýtarlegri skuggavarpstúðir.

Byggingarleyfisumsókn fylgdi ekki skuggavarp. Gera skal skuggavarp samkvæmt þessari töflu.

Tími dags	07:00	10:00	13:00	16:00	19:00	22:00
Vetur 21/1			x	x		
Jafndægur 21/3		x	x	x	x	
Sumarsólstöður 21/6	x	x	x	x	x	x

Komi í ljós við gerð skuggavarpis að skuggi nái upp á húshlið, þarf að sýna það í þrívídd og í sumum tilvikum ásýndum.

Umsögn Minjastofnunar Íslands þarf að fylgja byggingarleyfisumsókninni og liggja fyrir áður en grenndarkynning fer fram.

Ekki er til mæliblað fyrir lóðina. Þar sem sótt er um uppbyggingu á lóðarmörkum, þarf að sækja um að láta gera mæliblað sem sýnir rétt og nákvæm lóðarmörk Sólvallagötu 23.

Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða að framkvæmdinni, þ.e. á Sólvallagötu 21 og Ásvallagötu 26, þarf að fylgja byggingarleyfisumsókn.

Þegar öll ofantalin gögn eru til staðar er hægt að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir hagsmunaaðilum, á kostnað lóðarhafa Sólvallagötu 23.

Niðurstaða

- Ekki er í gildi deiliskipulag og því þarf að grenndarkynna byggingarleyfisumsóknina fyrir hagsmunaaðilum á kostnað lóðarhafa Sólvallagötu 23.
- Ýmis gögn vantar til að grenndarkynning geti farið fram.
 - Skuggavarp.
 - Umsögn Minjastofnunar Íslands.
 - Mæliblað.
 - Samþykki lóðarhafa aðliggjandi lóða að framkvæmdinni.
- Þegar ofantalin gögn hafa borist er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við að byggingarleyfisumsókn verði grenndarkynnt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt og verkefnastjóri

