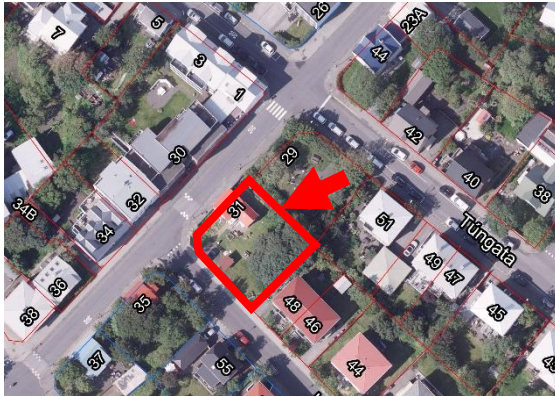




Reykjavík, 16. júní 2026  
USK26010173 (HS)

## Bræðraborgarstígur 31 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna breytingar á deiliskipulagi til að stækka húsið.

Lögð fram fyrirspurn Elínar Þórhallsdóttur, dags. 12. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Túngötureits vegna lóðarinnar nr. 31 við Bræðraborgarstíg, sem felst í að byggja við húsið, samkvæmt ódags. lóðaupprætti.



Loftmynd og kort af Bræðraborgarstíg 31 og nágrenni



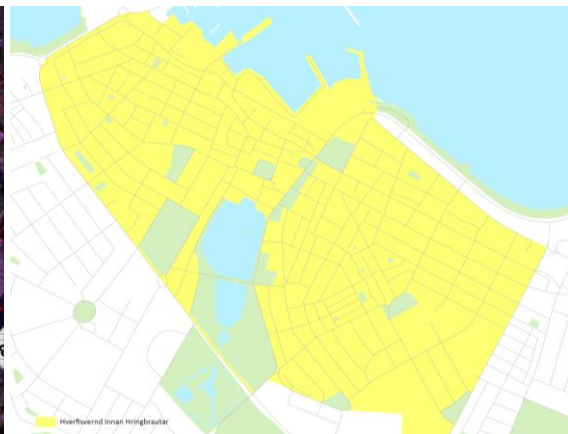
Séð á húsið á Bræðraborgarstíg 31

### 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 Bræðrastíg 31 borgarhluta 1 og er hluti af íbúðarsvæði ÍB1 Framnes og hverfisverndarsvæði HV26 Hverfisvernd innan Hringbrautar.



Bræðraborgarstígur 31 á skipulagsupprætti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Samkvæmt því, tilheyrir lóðin íbúðarsvæði ÍB1 Framnes.



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

Um íbúðarsvæði ÍB1 Framnes stendur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040:

*Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir*



Reykjavík



*íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum.*

Um hverfisverndarsvæði stendur eftir farandi í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

*Hverfisvernd (HV). Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum (gr. 6.3.í. í skipulagsreglugerð).*

Um hverfisverndarsvæðið H26. Hverfisvernd innan Hringbrautar, er vísað sérstaklega í kaflann Borgarvernd í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

### **Borgarvernd**

*Sögulegt byggðamynstur og einkenni borga grundvallast að miklu leyti á gatnaskipulaginu og stærð byggingarreitanna. Hin sögulega gatnaskipan, lögun byggingarreita, lega opinna rýma og sjónása og lóðarstærð eru þau grunnatriði sem fyrst ber að huga að við mótun 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.*

*Skipulagning, hönnun og uppbygging borgarinnar verður að byggjast á skilningi á sögunni, sagnfræðilegri og byggingarlistarlegri greiningu og virðingu fyrir menningararfi höfuðborgarinnar og þjóðarinnar, en endurspeglar jafnframt sinn tíðaranda og samtíma borgarhönnun.*

### **Almenn markmið [borgarverndar]**

- *Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samarlögd ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.*
- *Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar, svo og varðveisla þeirra umhverfisgæða sem í byggðinni eru fólgin. Hlúð verði að þessum arfi, hann gerður sýnilegur og leitast verði við að rækta hann við þróun og endurskipulagningu byggðarinnar.*

**Hverfisvernd innan Hringbrautar** Svæðið innan Hringbrautar (sjá Mynd 19a) er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru 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.*
- *Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. [...]*
- *Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.*
- *Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í deili-og/eða hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.*
- *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 Húsvemd í Reykjavík fylgdi aðalskipulaginu 2001–2024 og aðalskipulaginu 2010–2030. Í AR2001–2024 sagði: „Stefnumörkun í ... Húsvemd 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 mótun 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 Húsvemd í Reykjavík er lögð til verndun byggðamynsturs eldri byggðar fyrir m.a. svæðið sem Bræðraborgarstígur 31 er á. Breytingarnar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Æskilegt er að gerð verði húsakannanir innan reitsins. Um það stendur Verndun tekur til upprunalegs byggðamynsturs innan svæðisins. Byggð með margbreytilegum húsgerðum, litlar grunneiningar ráðandi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.137.4 Túngötureit, samþykkt í borgarráði 3. nóvember 2011.



Hluti af gildandi deiliskipulagsupprætti frá 2011 ásamt skýringum, sem sýnir Bræðraborgarstíg 31.

Í greinargerð og skilmálum gildandi deiliskipulags stendur eftirfarandi:

Á reitnum standa í dag 22 hús og eru þau öll byggð úr steinsteypu á árunum 1934-1939 að einu húsi undanskildu, Bræðraborgarstíg 31, sem er timburhús, byggt árið 1898.

Húsið að Bræðraborgarstíg 31 tilheyrir þeirri húsagerð sem algengust var í Reykjavík á fyrsta áratug 20. aldar og kalla má einfalt timburhús. Einkenni þessara húsa eru að þau eru lítil og lágreist, látlaus og einföl að frágangi og fyrirkomulagi. Yfirleitt voru þau einlyft, ýmist með lágu risi eða nýtanlegri rishæð og stóðu á lágum steinkjallara. Gengið var inn í þessi hús um inngönguskúr á gaffli eða bakhlið. Að utan voru þau jafnan klædd með bárujárnri. Sum þessara húsa voru portbyggð og einnig var algengt að byggt væri við þessi hús.

Önnur hús á reitnum eru hönnuð í anda funkís-stefnunnar, [...]

Meginmarkmið deiliskipulagsvinnunnar er að:

- Skoða reitinn með tilliti til verndunar og stuðla að verndun húsa, garðveggja og trjágróðurs.
- Skýra og skilgreina viðbyggingar og uppbyggingarmöguleika, þannig að það verði gert á forsendum þeirrar byggðar sem þar stendur.
- Tryggja að ný- eða viðbyggingar falli vel að umhverfinu og þeirri byggð sem fyrir er.
- Festa í sessi grænt leiksvæði á lóðinni Bræðraborgarstígur 29 (Blái róló)



Í greinargerð deiliskipulags stendur „Eitt hús á reitnum er í appelsínugulum flokki, „hús byggð fyrir 1918“; þ.e. Bræðraborgarstígur 31. Allar breytingar á húsinu eru háðar lögum um húsafriðun 104/2001 [nú lög um menningarminjar nr. 80/2012].

Lagt er til að allur reiturinn njóti „svæðisbundnar verndunar“. Svæði sem lagt er til að vernda (milligulur litur á korti). Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikil umhverfisgildi. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbyggingar.



Kort úr húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið frá Borgarsögusafni, þar sem sýnir þá vernd sem lögð er til fyrir svæðið og einstök hús.

#### Almennir skilmálar

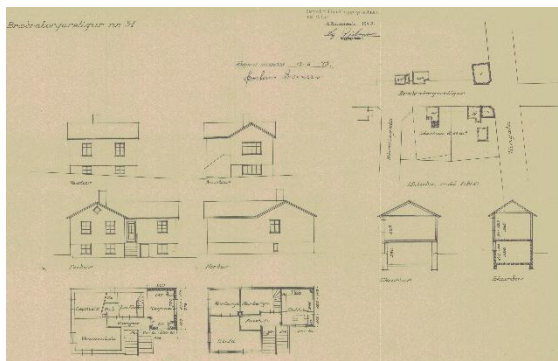
- Þar sem gluggum hefur verið breytt skal leitast við að endurgera þá í samræmi við upprunalegar teikningar. Hér er átt við að uppdeilingu glugga og að efnisþykktir ramma og pósta verði sem næst upprunalegt.
- Heimilt er að lagfæra og gera minniháttar breytingar á húsum s.s. setja svalir og skyggni án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, svæðisbundinnar verndunar reitsins.
- Vegna viðhalds á steyptum þakrennum skal endursteypa eða gera við þakrennur með steypuviðgerðum þannig að upprunalegt form þeirra haldist.
- Við endurnýjun á ystu þakklæðningu skal notað sínusformað bárujárn.
- Garðveggir og girðingar skulu halda upprunalegu formi og efnisvali. Nýjar girðingar skulu gerðar í samræmi við þær eldri. Nýjar girðingar mega ekki vera hærrí en 1,20 m.
- Ekki eru leyfðar nýjar innkeyrslur inn á lóðir, þar sem það raskar m.a. heildarsvip götunnar og steyptum garðveggjum sem hafa mikið verndunargildi. Þó má gera innkeyrslu fyrir eitt bílastæði á lóðinni nr. 31 við Bræðraborgarstíg.

#### Sérskilmálar fyrir Bræðraborgarstíg 31

- Heimilt er að sækja um lóðarstækkun á þann hátt að lóðamörk eru fræð fram að gangstétt við Bræðraborgarstíg, eins og sýnt er á uppdrætti.
- Lóðin verður þá um 595m<sup>2</sup> að stærð, (gera þarf nýtt mæliblað í kjölfarið).
- Vegna aldurs hússins eru allar breytingar á því háðar lögum um húsafriðun. Gert er ráð fyrir að húsið verði fært í upprunalegt horf, s.s. gluggar, klæðning, þakform og annar frágangur. Heimilt er að byggja við húsið innan byggingarreits sem er 7-10 metrar. Tengin nýbyggingar við gamla húsið skulu vera á forsendum þess. Hæð nýbyggingar skal miða við hæð gamla hússins þrír hlynir á NA hluta lóðarinnar skulu njóta verndar. Allar breytingar og viðbyggingar skal bera undir borgarminjavörð og Húsafriðunarnefnd. Ef gamla húsið eyðileggst, t.d. í bruna, er heimilt að endurbyggja það eða að byggja nýtt hús, jafn stórt, innan byggingarreits þess. Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði á lóðinni. Ákvörðun um staðsetningu þess skal tekin í samráði við skipulagsyfirlönd, t.d. við gerð mæliblaðs þegar sótt er um lóðarstækkun.

## Umsögn

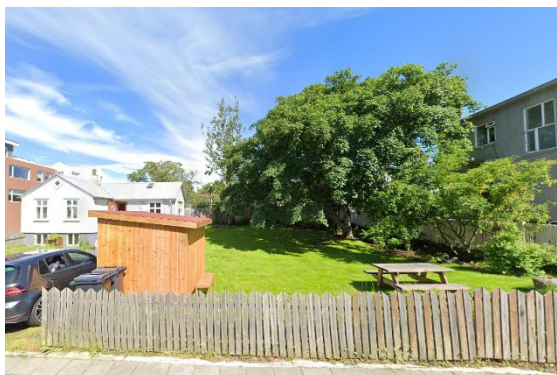
Húsið að Bræðraborgarstíg 31 er einlyft, bárujárnsklætt timburhús með kjallara, byggt árið 1898. Vegna aldurs þess er húsið friðað skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og þarf samþykki Minjastofnunar Íslands fyrir öllum breytingum á því. Húsið er að mestu óbreytt fyrir utan viðbyggingu sem reist var árið 1955. Gísli Halldórsson arkitekt teiknaði viðbygginguna við Bræðraborgarstíg 31 og er hún mjög í anda eldra hússins. Upphaflega var húsið kallað Blómsturvellir.



Samþykktir aðaluppdrættir af viðbyggingu við húsið að Bræðraborgarstíg 31 frá árinu 1953

Húsið tilheyrir þeirri húsagerð sem algengust varð í Reykjavík á fyrsta áratug 20. aldar og kalla má einfalt timburhús. Einkenni þessara húsa eru að þau eru lítil og lágreist, látlaus og einföld að frágangi og fyrirkomulagi. Yfirleitt eru þau einlyft eða voru það upphaflega, ýmist með lágu risi eða nýtanlegri rishæð og standa á lágum steinkjallara. Gengið var inn í þessi hús um inngönguskúr á gaffli eða bakhlíð. Að utan voru þau jafnan klædd með bárujárni á veggjum og þaki. Sum þessara húsa voru portbyggð. Algengt var einnig að byggt væri við þessi hús.

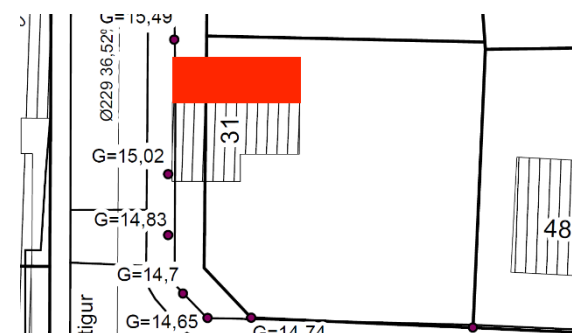
Á lóðinni eru þrjár hlynir í röð, samsíða suðaustur lóðarmörkum. Starfsmaður skrifstofu umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg fór og skoðaði trén. Hann segir þá ekki standa „það þétt að þeir hafi ekki rými hver fyrir sig og þeir hafi aðlagð sig að hver öðrum. Bygging skerða krónu og rætur og auðvitað nokkuð lengra en byggingin er sýnd. Það er samt hugsanlegt að minnka aðeins krónuna með því að stytta greinar en fyrir 7 metra breiða byggingu og uppgröft fyrir sökkli myndi töluvert þurfa að ganga á trén og þau myndu að sjálfsgöðu ekki njóta sín.



Séð yfir lóðina á Bræðraborgarstíg 31. Þarna standa þrjár fallegir og vel byggðir hlynir.

Þetta myndu teljast verðmæt tré, eru langlíf og ágætlega byggð. Gömul tré eru mikilvægur hluti af hverfinu og ættu að njóta samsvarandi verndar og annað í þessum borgarhluta.“

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um nýja viðbyggingu norðan við núverandi hús upp við Bræðraborgarstíg. Í fyrirspurn segir „Um væri að ræða 4-5 metra lengingu á húsinu til norðurs í átt að leikvelli. Lagt yrði upp með að götummynd héldist (vesturhlíð er alveg ofan í gangstétt á Bræðraborgarstíg).“ Með erindinu fylgja ljósmynd af húsinu og teikning á hæðarblað sem sýnir umrædda stækkun.



Í gildandi deiliskipulagi nýtur allt deiliskipulagssvæðið *svæðisbundnar verndunar*. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Bræðraborgarstígur 31 á svæði sem nýtur hverfisverndar, n.t.t. H26 Hverfisvernd innan Hringbrautar.

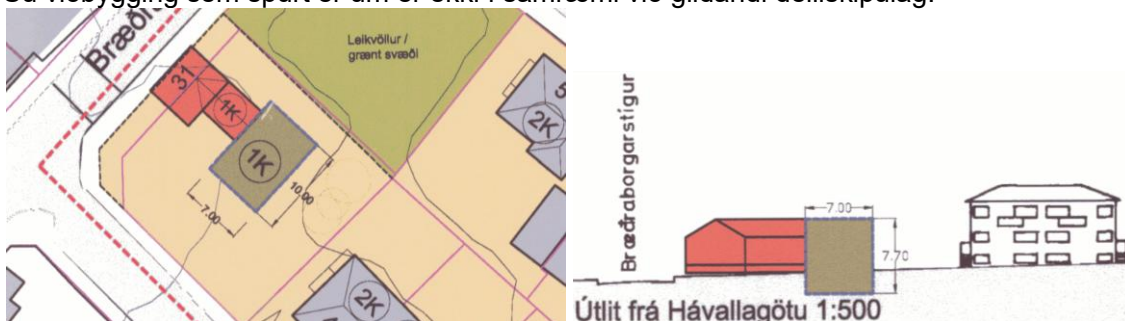


Þegar breytingar eru gerðar á aldursfriðuðum húsum þarf að skoða hönnun og útfærslu út frá sérkennum og fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar og lóðar, byggðarmynstri og margra annarra þátta. Breytingar þurfa að taka mið af upprunalegum byggingarstíl og sérkennum aðalbyggingar á lóðinni. Sérkenni aðalbyggingar eru t.d. form, hlutföll, húsmassi, jafnvægi mannvirkis í tengslum við umhverfi og staðsetningu á lóð. Jafnframt skal tryggja að viðbygging taki mið af byggðarmynstri og yfirbragði hverfissins, sérkennum auk fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar, aðstæðum á lóð og innra skipulagi húss. Þegar staðsetja á viðbyggingu eða koma á fyrir viðbótum við aðalbyggingu þarf að huga að aðstæðum og lóð, aðkomu, innra skipulagi byggingar og hvaða áhrif inngripid hefur á aðliggjandi byggð. Staðsetning þarf einnig að taka mið af legu mannvirkja sem fyrir eru á lóðinni og í götummynd en viðbygging er gjarnan staðsett á baklóð til að raska ekki götummynd. Auk þess þarf að gæta þeirra áhrifa sem viðbygging hefur á útisvæði. Sá byggingarreitur sem sýndur er í fyrirspurn, er of stór og þarf að draga frá götu. Það þarf að gæta að núverandi hús þurfi að standa áfram í aðalhlutverki og að ný viðbygging yfirgnæfi það ekki.

Þegar viðbygging og breytingar á eldra húsi eru hannaðar og útfærðar þarf að tryggja gott samspil milli þess eldra og þess sem bætt er við. Nokkrar leiðir er hægt að fara við hönnun viðbygginga. Mælt er með eftirfarandi:

- A. Viðbygging falli algjörlega að byggingarstíl, efnisvali og hönnun aðalbyggingar, svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
  - B. Viðbygging sé augljós viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en aðalbyggingin.
- Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg einkenni aðalbyggingar og byggðarmynstur hverfisins. Viðbygging þarf ekki að endurtaka hlutföll og form aðalhúss; aðalatriðið er að góður samhljómur sé á milli viðbótarinnar og þess sem fyrir er. Ef viðbygging er ólík aðalbyggingu, sbr. leið B hér að framan, þarf að huga að því að aðalhús fái að njóta sín.

Sú viðbygging sem spurt er um er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.



Heimildir í gildandi deiliskipulagi fyrir Bræðraborgarstíg 31, á deiliskipulagsupprætti og í skilmálasneiðingu.

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er nokkuð stór byggingarreitur austan megin við húsið þar sem gert er ráð fyrir viðbyggingu við húsið. Aftur á móti myndi vera hætt á að trén yrðu fyrir miklu tjóni og jafnvel þurfa að fjarlægja til að geta byggt þar. Þótt gildandi deiliskipulag geri ráð fyrir byggingarreit þar, er eitt af meginmarkmiðum þess að „*Skoða reitinn með tilliti til verndunar og stuðla að verndun húsa, garðveggja og trjágróðurs.*“ Verið getur að trén hafi ekki verið jafn stór á þeim tíma sem deiliskipulagið var gert og nú, en þau eru mikilvægur hluti af lóðinni og alls deiliskipulagssvæðisins sem einnig nýtur verndar í gulum flokki. Þess vegna þykir viðeigandi að skoða aðra staðsetningu fyrir viðbyggingu, t.d. þá sem lögð er til í erindinu, með þeirri kröfu að hönnun og útfærsla falli vel að núverandi húsi og aðliggjandi byggð. Þegar ásættanleg tillaga að hönnun og útfærslu á viðbyggingu liggur fyrir, getur lóðarhafi látið vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað, sem yrði grenndarkynnt fyrir hagsmunaaðilum, einnig á kostnað lóðarhafa. Samþykki Minjastofnunar Íslands þarf einnig fyrir breytingu á deiliskipulagi.



Bent er á að hluti hússins stendur utan lóðar en í gildandi deiliskipulagi er lóðarhöfum gefin heimild til að stækka lóðina þannig að húsið sé í lóðarmörkum. Sækja þarf um þá breytingu og óska eftir nýju mæliblaði.

#### **Niðurstaða**

- Sú viðbygging sem spurt er um, er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag.
- Byggingarreitur í samþykktu deiliskipulagi, fyrir viðbyggingu við húsið að Bræðraborgarstíg 31, liggur yfir rótarkerfi þriggja heilbrigðra og verðmætra trjáa.
- Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi láti vinna breytingu að deiliskipulagi á eigin kostnað, þegar drög að hönnun viðbyggingar liggur fyrir og uppfylli þær kröfur sem fram koma í umsögn hér að framan. Mikilvægt er að draga byggingarreit frá götu og má hönnun og umfang viðbyggingar ekki yfirgnæfa gamla húsið.
- Bent er á að samþykki Minjastofnunar Íslands þarf að liggja fyrir öllum breytingum og fylgja umsókn um breytingu á deiliskipulagi og byggingarleyfisumsókn.
- Lóðarhafa er einnig bent á þá heimild um lóðarstækkun sem er í deiliskipulagi og að sækja þurfi um nýtt mæliblað og ganga frá breytingu hjá sýslumanni.

#### **f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hrafnhildur Sverrisdóttir  
arkitekt og verkefnastjóri

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

