

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

02. desember, 2025

Einkvæmt auðkenni: 154a14c7-dae1-480d-a29a-1c1c56921673

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

4111120200

Fyrirtæki

Mannverk ehf.

Netfang

siggi@glamakim.is

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt um leyfi til að fjarlægja hluta núverandi húsa, endurskipuleggja nýtingu lóðar og byggja upp að nýju.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Á ekki við

Fylgigögn

Uppdrættir

Deiliskipulagsbreyting_Laufásvegur 19, 21, 23 og Þingholtsstræti 34.pdf,Skýringaruppdrættir_Laufásvegur 19, 21, 23 og Þingholtsstræti 34.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Laufásvegur 19-21-23 Þingholtsstræti 34_Deiliskipulagsbreyting 02122025.pdf

Greinagerð

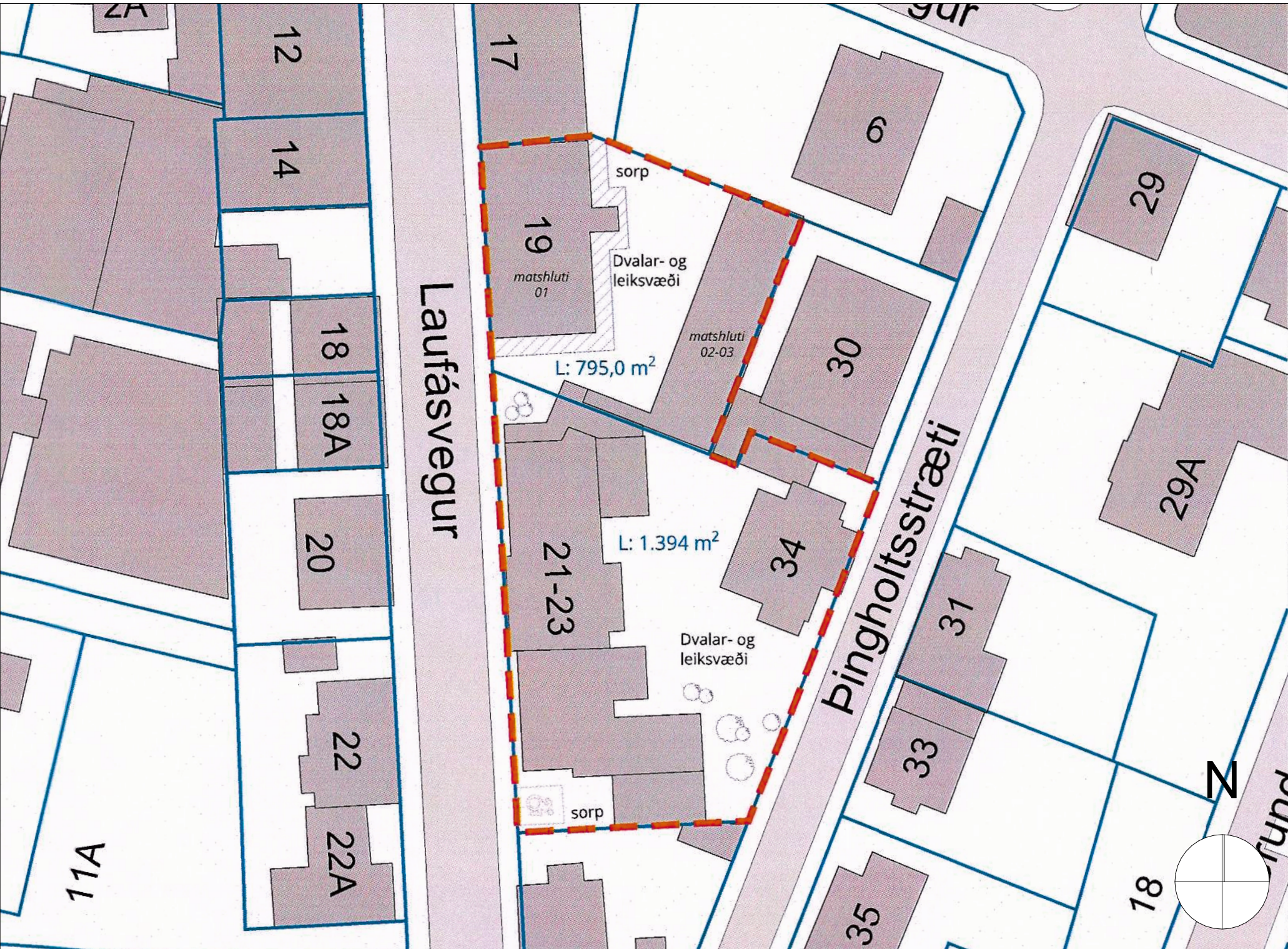
-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

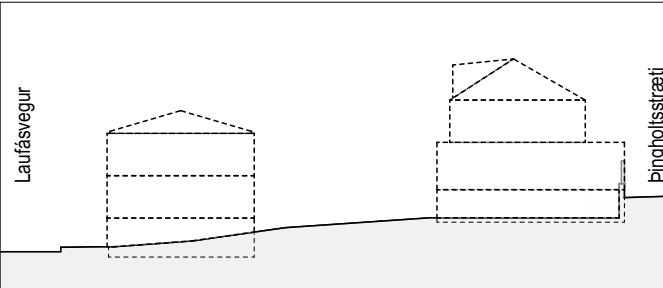


HLOTI ÚR GILDANDI DEILISKIPLAGI - Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34 - 1:1000 - Samþykkt í borgarstjórn 23. apríl 2024 og staðfest í B-tilindum 30.08.2024

mkv. 1:500 m.v. A1

SKILMÁLATAFLA						
Gildandi deiliskipulag						
Staðfang	Fasteignarnr	Landeignarnr	Notkun	Lóð m ²	Byggj.m ²	N Athugasemdir
Laufásvegur 19	F2006769	L197991	Íbúðarhúsnæði	795	207,8	Húsnæðið var byggt sem bílskúrar
Laufásvegur 21	F2006747	L101984	Íbúðarhúsnæði	981	1009	
Laufásvegur 23	F2006749	L101984	Íbúðarhúsnæði	-	410	
Þingholtsstræti 34	F2006736	L101981	Einbýlishús	413	439	
*Sameinuð lóð				1394	1858	1,33 * Sameinaðar lóðir = Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstræti 34. Samþykkt 05.03.2002

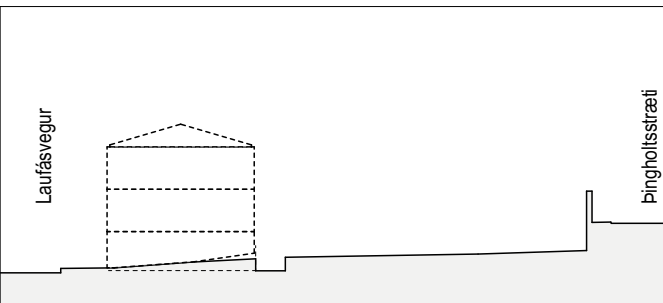
Núverandi ástand



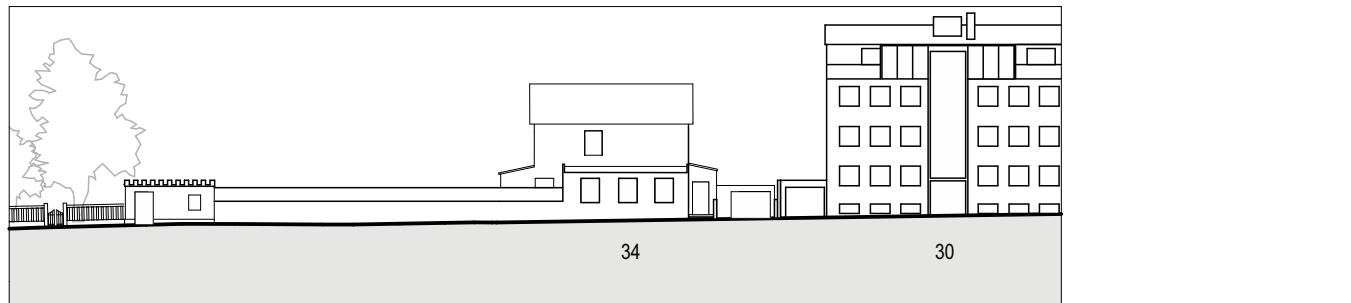
A - A 1:500 m.v. A1



D - D | Útlit Laufásvegur 1:500 m.v. A1



B - B 1:500 m.v. A1



C - C | Útlit Þingholtsstræti 1:500 m.v. A1

GREINAGERÐ MED TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPLAGI:

1. INNGANGUR

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarstjórn þann 23.04.2024 og óðlaðist gildi með auglýsingu í b deild stjórnmálafélagsins þann 30.08.2024. Deiliskipulagið var snúið að áformum um að nýta húsnæðið að fullu til þess að hýsa umskjendur um alþjóðlega vernd. Í deiliskipulagskilmálum segir meðal annars: "Í húsnæði við Laufásveg 21-23 og matshluta 02 og 03 við Laufásveg 19 er heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir umskjendur um alþjóðlega vernd. Heildarfjöldi íbúa hverju sinni er að hámarki 80 manns. Ekki er heimilt að leigja út herbergi eða aðra aðstöðu í framangreindum húseignum á almennum markaði, þ.m.t. í skammtímaleiggu. Ekki er heimilt að ráðstafa húsnæðinu, að hluta eða öllu leyli til annara nota en skilmálar kveða á um. Ef til stendur að breyta notkun á húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti, þarf að breyta deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir starfsmanni með reglulega viðveru sem er íbúum til aðstoðar eftir atvikum. Framgreindir skilmálar ná hvorki til íbúðarhúsnæðis við Laufásveg 19, matshluta 01 né Þingholtsstrætis 34."

2. FORSENDUR

2.1 Staðhættir

Deiliskipulagið Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34, nær til tveggja lóða; Laufásvegur 19 annar svegar og Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstrætis 34 hins vegar. Lóðirnar Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstræti 34 voru sameinaðar 2002. Deiliskipulagsvæðið er 2.189 m² að stærð.

Á lóðinni var þar til 2020 húsnæði sendiráðs Bandaríkjanna í nokkrum samliðgum byggingum. Elsta húsið á lóðinni er talið byggt árið 1900 og stendur við Þingholtsstræti. Við Laufásveg 21 og 23 stóu upphaflega tvö stakstæð íbúðarhús, byggð 1941, hönnuð af Gísli Halldórssyni og Sigvalda Thordarsyni. Eftir að húsin voru keypt undir sendiráðið voru þau tengd saman og í árunna rás hefur verið byggt við þau eftir þörfum. Þá hönnun annaðist embætti Húsaameistarar ríkisins að mestu. Árið 2002 voru húsin við Laufásveg og Þingholtsstræti tengd saman með lokaðri tengibyggingu.

Lóðin stendur í grónum hluta borgarinnar í nágrenni við útivistarperlu miðborgarinnar, Hallargarðinn og Hljómskálgarðinn. Stutt er daglega þjónusta og skóla á öllum stigum. Lóðin snýr vel við sölu og veðursæld er mikil. Lóðin er í framsóknarandi góðum tengslum við fyrirtuagaða uppbyggingu almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.

Lóðin er á skilgreindu íbúðarsvæði aðalskipulags, (B10), en utan miðborgarsvæðis. Meðfylgjandi hugmyndir að uppbyggingu á lóð eru í fullu samræmi við áherslur aðalskipulags og falla ákaflega vel markmiðum Borgarskipulags um breytingar og þróun íbúða miðsvæðis í borginni.

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að styrkja góðmyndir Laufásvegur og Þingholtsstrætis. Annars vegar með því að rífa tengi-, milli- og aukabyggingar, endurskapa og hækka um eina hæð íbúðarhúsin sem stóðu upphaflega við Laufásveg 21 og 23. Hins vegar með því að fylla í eyðu við Þingholtsstræti með nýbyggingu sem í stærð og formi fellur vel að umhverfi. Samtímis verða garðyrmi endurhönnuð með það að markmiði að skapa blöndu sér- og samnota rýma sem nýta umhverfisleg gæði lóðarinnar fyrir íbúa, gesti og gangandi.

Stefnt er að fjölbreyttri samsetningu íbúða af öllum stærðum og gerðum. Við Laufásveg 21 og 23 verða sérhæðir með lyftuhúsum, við Þingholtsstræti 34 verður einbýlishúsið endurbyggt í samráði við Minjastofnun og í nýtt hús við Þingholtsstræti verður fjölbýlishús með minni íbúðum.

2.2 Lýsing á breytingunni / helstu breytingar frá gildandi skilmálum

- Heimilið eru niðurníð áður byggðra viðbygginga á lóð.
- Heimilið eru niðurníð veggjar á lóðarmörkum við Þingholtsstræti.
- Byggingarreitir fyrir nýbyggingu við Þingholtsstræti er skilgreindur.
- Nýtingarhlutfall lóðar eykst úr 1,33 í 1,50.

1. SKIPLAGSSKIÐMÁLAR

3.1 Byggingarreitir

Byggingarreitir eru sjnðir á deiliskipulagsupprætti og táknaðir með línun og lituðum flötum. Byggingar skulu standa innan byggingarretta, þó mega minniháttar byggingarhlutar, s.s. tröppur, þakskyggni, svalir, lyftustokkar útskotsgluggar o.s.frv. standa út fyrir byggingarreit. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir.

3.2 Stærðir

Stærðir eru sýndir í skilmálataflu.

3.3 Hönnun nýbygginga

Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Húsaerðir skulu vera í samræmi við skilmála. Með aðaluppdráttum skulu fylgja upprættir sem sýna skipulag lóðar. Lóðarhatar skulu leitast við að þrýða lóðir sínar með trjáplöntum og gróðri. Staðsetning gröðurs á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Vanda skal til hönnunar nýbygginga á reitnum og skal byggingarlist vera af háum gæðum. Byggingar skulu endurspegla nánasta umhverfi sitt, vernda og styrkja heildarmynd svæðisins.

3.4 Hönnun viðbygginga og breytinga

Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga. Viðbyggingar skulu endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins.

3.5 Bíla- og hjólastæði

Lóðin fellur undir svæði 1 í "Reglur um fjölda bíla- og hjólastæði í Reykjavík". Á lóðinni er eitt bílastæði við Þingholtsstræti 34. Lóðinni fylgja auk þess bílastæða og bílagæmslur á Laufásvegi 19. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allar íbúðir á lóð. Hjólastæði verða í hjólagæmslum eða hjólskýlum á lóð. Byggingarreitir fyrir hjólskily á lóð er ekki skilgreindur á deiliskipulagsupprætti. Gera skal grein fyrir hjólskilylskylum á aðaltekningum. Leitast skuli við að leysa hjólagæmslur og sorgþeymslur sem mest innan húsa til að lágmarka gæmslur á lóð.

3.6 Lóðarstærðir

Lóðarstærðir sem gefnar eru upp á skipulagsupprætti eru til viðmiðunar, nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum.

6.7 Húshæðir og þök

Kótur á deiliskipulagsupprætti eru hámarksþæðarkótur og taka þeir mið af aðliggjandi byggingum. Endanlegir hæðarkótur reiknast eftir að hús hafa verið mæld upp. Þök hafa mæni og halla innan gefinna hæðarmarkna.

3.8 Hljóðvist

Um hljóðvist gildir reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum. Greinargerð um hljóðvist skal leggja fram með aðaltekningum.

3.9 Dagsbirta

Þess skal gætt að íbúðarhúsi hafi óðlleg tengsl við útivistarsvæði á lóð og staðsetning vistarvera taki mið af dagsbirtu og útsýni. Helmingur dvalarsvæða á lóð skulu geta notið sólar í 5 kist. milli kl. 9 og 17, 1. maí sbr. AR2040. Með deiliskipulagsupprætti eru ítarðgörn er sýna skuggavarp. Einnig fylgir dagsbirtugreiningu fyrir útsvæðingarþrymi á 5 kist. tímabili þann 1. maí.

3.10 Frágangur á lóðum og lóðarmörkum.

Staðsetning gröðurs á upprætti er til viðmiðunar og skal útfærður nánnari við gerð aðaluppdráttar. Gerð skal grein fyrir landmötun, frágangi á lóðarmörkum, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á lóðarupprætti sem fylgir byggingarreyfismókn. Heimilt er að hafa skilyl fyrir sorp á lóð, byggingarreitir fyrir sorpskilyl er ekki skilgreindur á deiliskipulagsupprætti. Aðgangur að sorplátum skal vera greiður og án hindrana. Gera skal grein fyrir sorpskilyl um aðaltekningum.

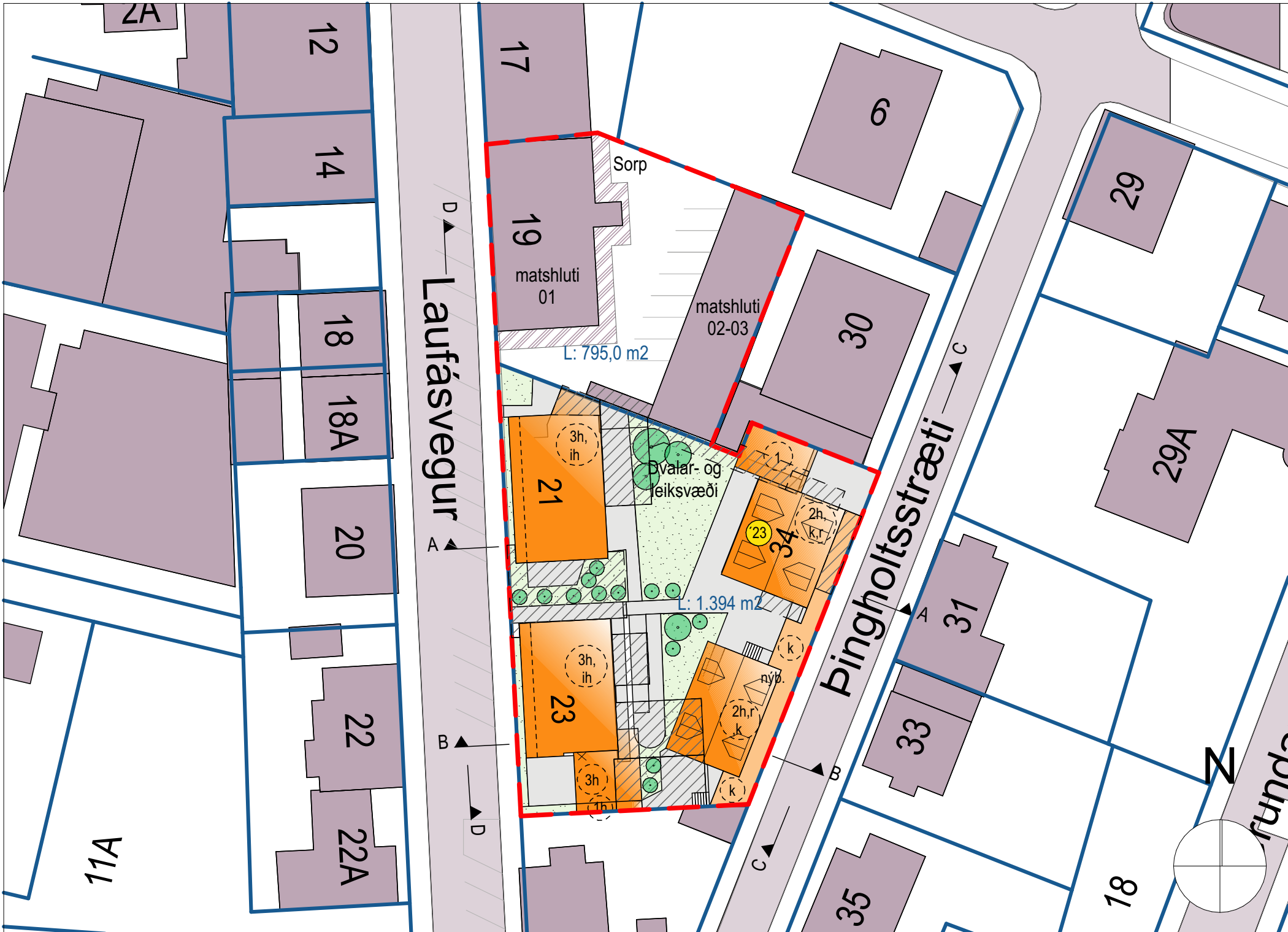
3.11 Ofanvatnslausnir

Að lágmarki 20% yfirborðs lóðar skal vera gegndræpt eða hafa burði til að meðhöndla/geyma vatn ofanjarðar og leða inn á gegndræp svæði innan lóðar. Lausnir sem teljast til gegndræpra svæða eru: - Blágrænar ofanvatnslausnir (Græn þök, regngarðar og svelgir). - Gegndræp yfirborð (gróðurbeði, grasflatar og gegndræp yfirborðsefni (pallar, grindur og hellur)). Allt ofanvatn skal leyst innan lóðar.

3.12 Húsværn og minjar

Innan skipulagssvæðisins stendur Þingholtsstræti 34 sem er fríuð vegna aldurs. Húsið er forskalað timburhús á steptum sökkli. Húsið er byggt í kringum 1900 eftir tekningum Péturs Jóhannessonar húsaameistarar. Samkvæmt 29 gr. laga nr. 80/2012 skal hafa samráð og afa samþykkt Minjastofnun Íslands um hönnun, breytingar og frágang hússins.

Engar þekktar minjar eru á deiliskipulagsvæðinu.

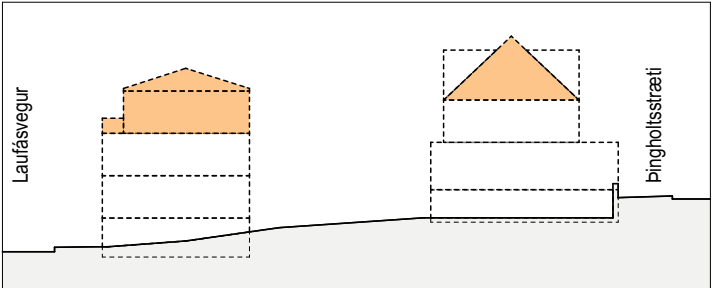


Tillaga að deiliskipulagi

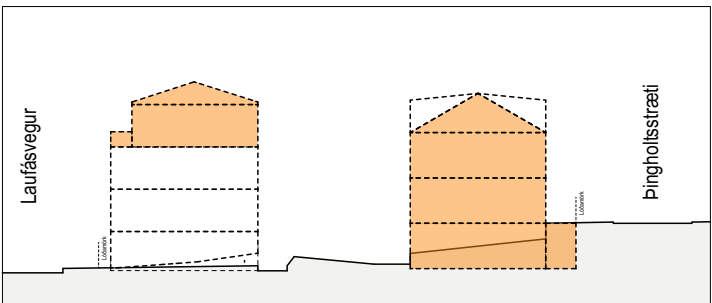
mkv. 1:500 m.v. A1

SKILMÁLATAFLA						
Tillaga að deiliskipulagi						
Staðfang	Fasteignarnr	Landeignarnr	Notkun	Lóð m ²	Byggj.m ²	N Athugasemdir
Laufásvegur 19	F2006769	L197991	Bílskúrar	795	207,8	Heimilt að breyta í bílskúra á ný. Húsnæðið var byggt sem bílskúrar en nýtt sem skrifstofur.
Laufásvegur 21	F2006747	L101984	Íbúðarhúsnæði	-	585	- Núverandi viðbyggingar ríhar og inndreginn hæð byggð ofan á núverandi hús.
Laufásvegur 23	F2006749	L101984	Íbúðarhúsnæði	-	680	- Núverandi viðbyggingar ríhar og inndreginn hæð byggð ofan á núverandi hús.
Þingholtsstræti 34	F2006736	L101981	Einbýlishús	-	390	- Þakhæð breytt. Þakhalli breytt. Kvistum bætt við.
Þingholtsstræti 36			Íbúðarhúsnæði	-	435	- Nýbygging
*Sameinuð lóð				1394	2090	1,50 * Sameinaðar lóðir = Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstræti 34. Samþykkt 05.03.2002

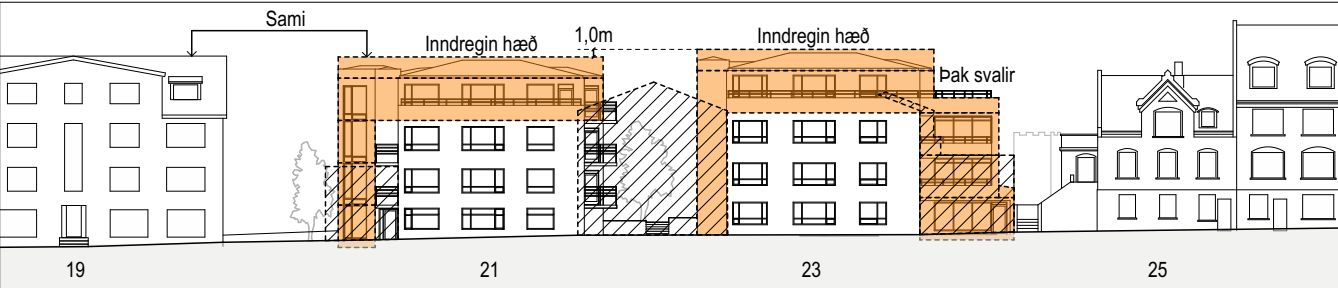
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



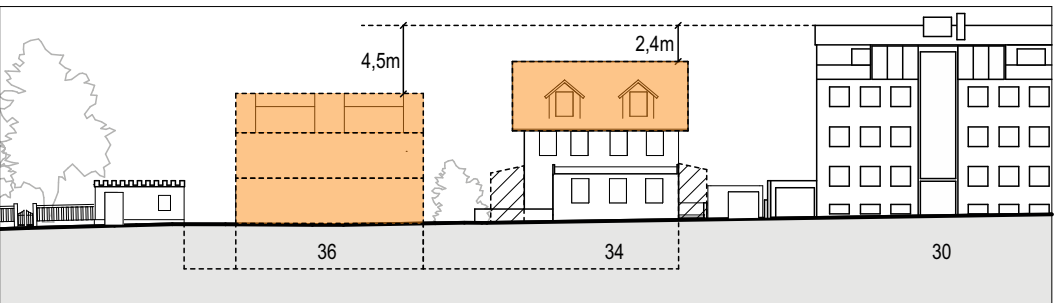
A - A 1:500 m.v. A1



B - B 1:500 m.v. A1



D - D | Útlit Laufásvegur 1:500 m.v. A1



C - C | Útlit Þingholtsstræti 1:500 m.v. A1

3.13 Kvaðir

Á lóð Laufásvegur 19, (sérágreinhluta matshluta 02 og 03), er kvæð um aðgengi að bakhlíð íbúðarhússins fyrir íbúa í matshluta 01 og aðgengi þeirra að sortunnum og/eða sorpskilyl á lóð. Kvæð á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og gera skal nánar grein fyrir henni á aðaluppdráttum og/eða lóðarblöðum.

2. NIDURRIFSHÉIMILDIR

Laufásvegur 21-23

Heimilt er að rífa viðbyggingu sem byggð hefur verið á milli Laufásvegur 21 og 23. Heimilt er að rífa viðbyggingar inni á lóð við Laufásveg 21 og 23.

Þingholtsstræti 34

Heimilt er að rífa bíslag norðan- og sunnan megin við Þingholtsstræti 34.

3. SKILMÁLAR EINSTAKRA BYGGINGA

Laufásvegur 21 og 23

Heimilt er að byggja inndregna hæð ofan á núverandi byggingar. Heimilt er að byggja þriggja hæða viðbyggingu sunnan megin við Laufásveg 23. Heimilt er að byggja viðbyggingar sem rúma lyftu og stiga. Byggingar fá tvö staðföng að nýju, Laufásvegur 21 og Laufásvegur 23. Heimilt er að hafa fjórar íbúðir í hvoru húsi.

Þingholtsstræti 34

Heimilt er að í samráði við Minjastofnun Íslands að hækka og breyta þakhalli og selja kvisti á þak. Staðsetning á upprætti er leiðbeinandi. Húsið er einbýlishús með heimild fyrir séríbúð á garðhæð.

Þingholtsstræti 36 - nýbygging

Heimilt er að byggja nýbyggingu með kjallara, hæð og rishæð með porti eins og sýnt er á uppráttum. Heimilt er að hafa sex íbúðir í húsinu.

Heimilt er að byggja hjóla- og rustaskilyl á lóð.

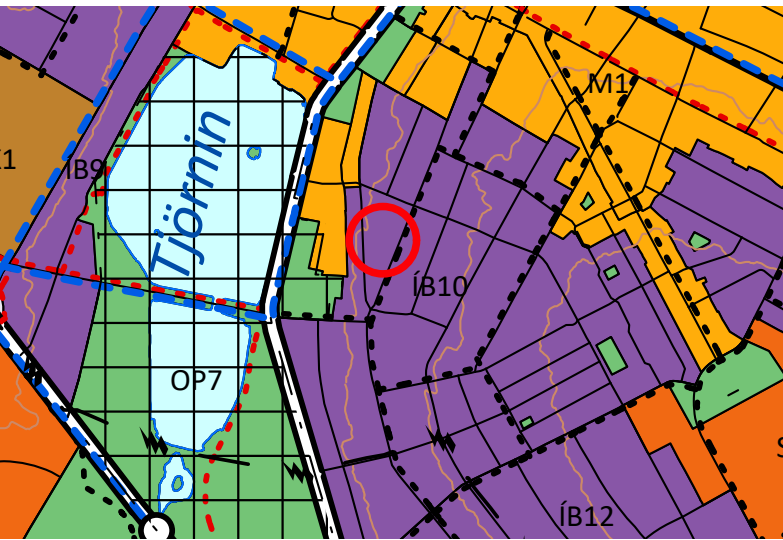
Byggingar skulu standa innan byggingarretta, en minniháttar byggingarhlutar mega ná út fyrir byggingarreit, svalir mega ná allt að 1,5 m. út fyrir byggingarreit, skyggni mega ná allt að 1,5 m. út fyrir byggingarreit. Lyftustokkar mega fara upp fyrir hámarksþæð.

Timabundnar uppbyggingarheimildir í íbúðarbyggingu.

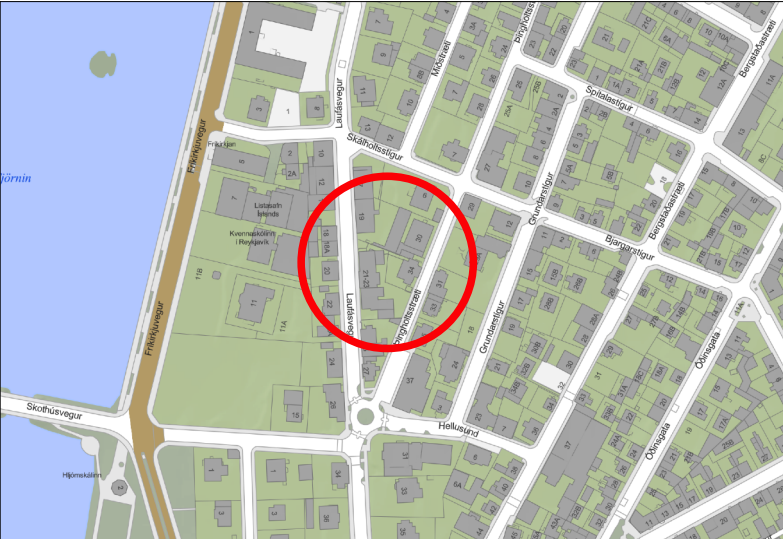
Borgarstjórn skal meta hvort þörf er á að deiliskipulagið verði endurskoðað í heild eða að hluta hafi framkvæmdir við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis ekki hafist innan fimm ára frá gildistöku deiliskipulagsins. Matíð skal fara fram áður en tekin er ákvörðun um samþykkt byggingarforma.

Hafi engin umsókn um byggingaráform verið lögð fram af hálfu lóðarhafa getur borgarstjórn kallað eftir skýringum frá honum og á grundvelli þeirra framkvæmt mat.

Borgarstjórn getur þó heimilað útgáfu byggingarreyfis án þess að framkvæma slíkt mat ef um er að ræða óverulega framkvæmd eða framkvæmd fellur að öllu leyti að markmiðum og forsendum deiliskipulags, sbr. 37. g. a. skipulagslaga nr. 123/2010.



ÚR AÐALSKIPLAGI ÁR 2040



STAÐSETNING REITS



LOFTMYND

Skýringar:

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Nb Núverandi byggingar
- Heimilað niðurníð bygginga
- Nýb Tillaga að nýbyggingum
- Inndregin þakhæð
- Götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
- Gangstéttir í inngarði (leiðbeinandi)
- Kvæð um aðgengi
- Grasflöt (leiðbeinandi)
- Skilgreining á hæðum húsa
3h= fjöldi hæða, k=kjallari, r=rishæð, ih= inndregin hæð
- 23 Byggingar byggðar fyrir 1923
- L: 100 m² Stærð lóðar
- 11A: Húsnúmer

DEILISKIPLAGSBREYTING PESSI SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPLAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

_____ ÞANN _____ 20 ____ OG Í _____ ÞANN _____ 20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 ____.

MED ATHUGASEMDARFREST TIL _____ 20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20 ____.

ENDURSKODUN: _____ DAGS: _____

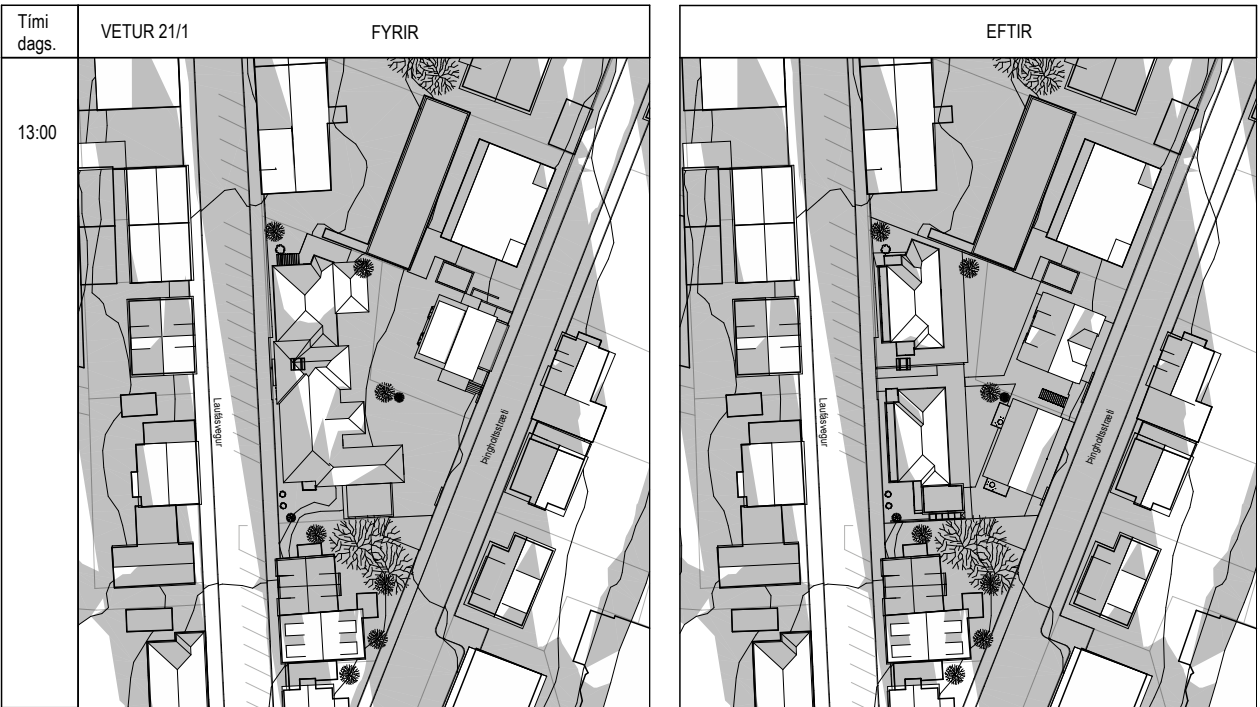
A. Breyting - 25.08.2026
BREYTING EFTIR ATHUGASEMDIR Í AUGLÝSINGA- OG AFGREIÐSLU FERLI deiliskipulagsbreytingu:
- Byggingarreitir fyrir nýja viðbyggingu við Laufásveg 23 er færður innar á lóð og eftir hæðir hennar dregnar inn frá lóðarmörkum að Laufásvegi 25.
- Byggingarreitir fyrir nýbyggingu að Þingholtsstræti 36 er færður innar á lóð og nýverandi viðbygging við Þingholtsstræti 34 verður fjarlægð.

LAUFÁSVEGUR 19, 21, 23 & ÞINGHOLTSSTRÆTI 34

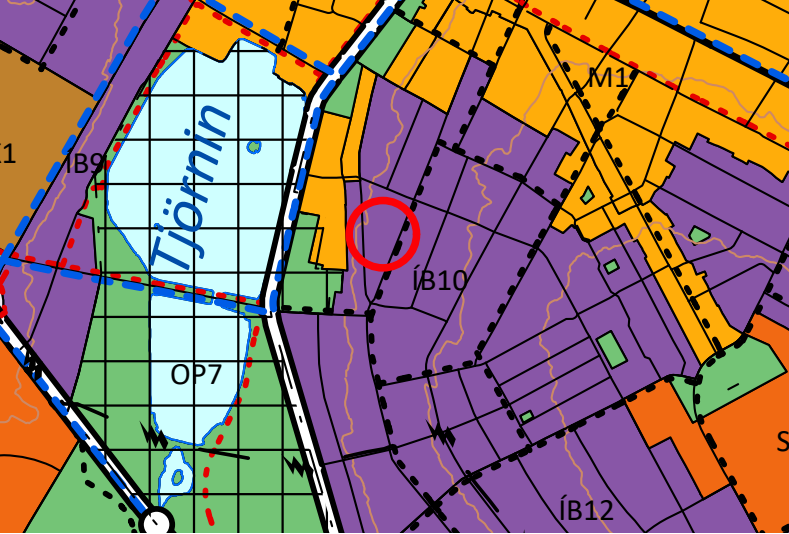
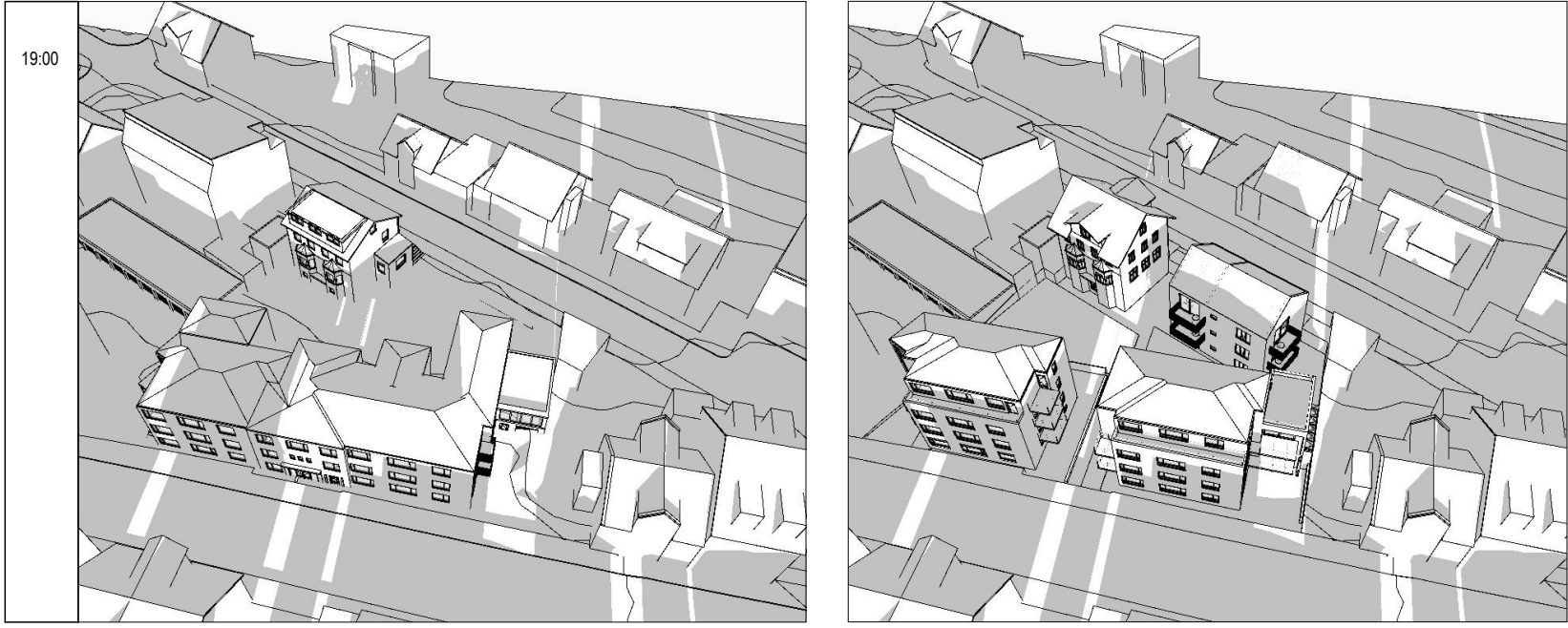
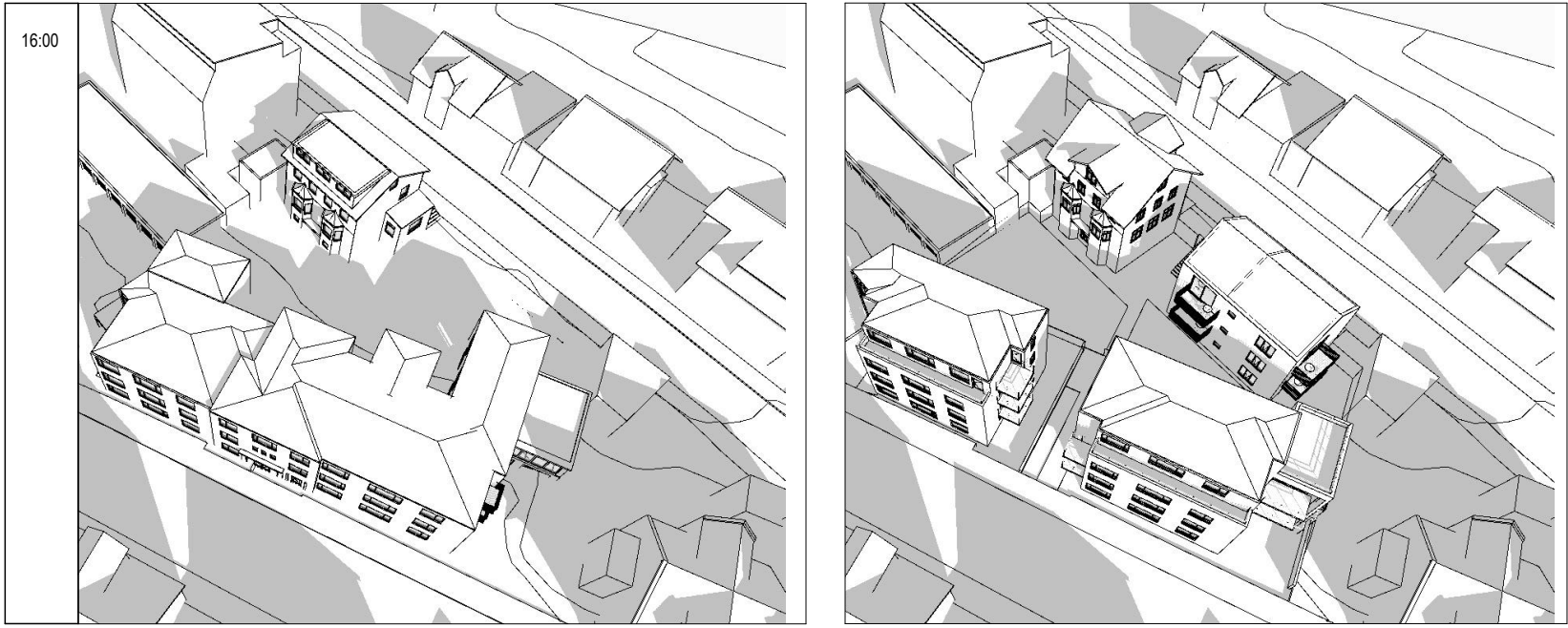
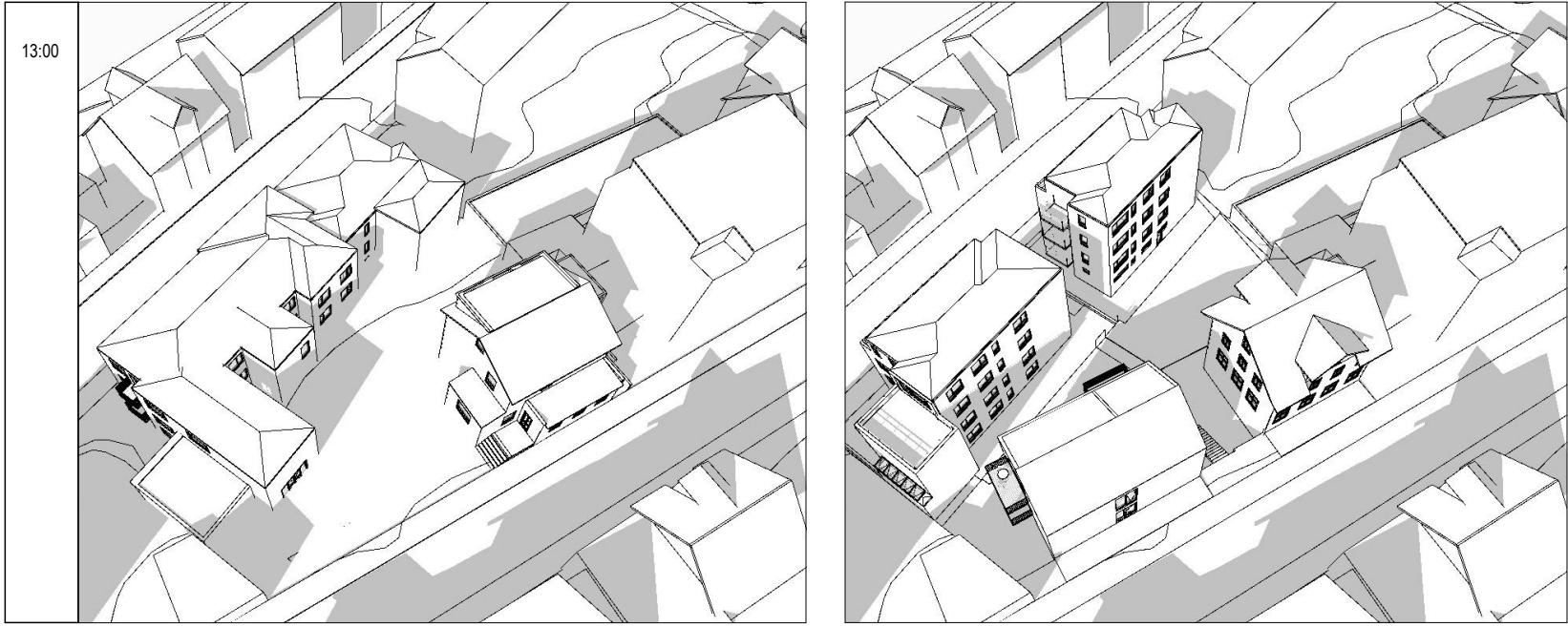
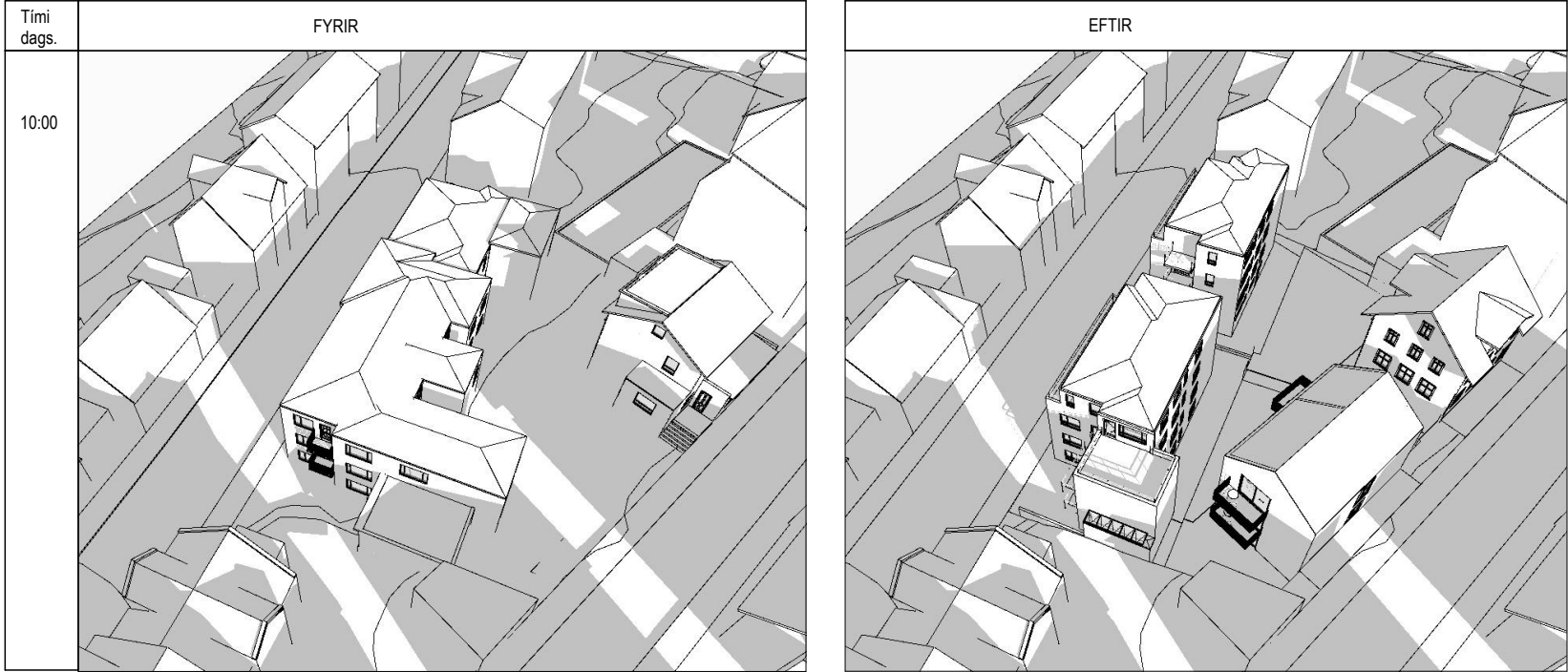
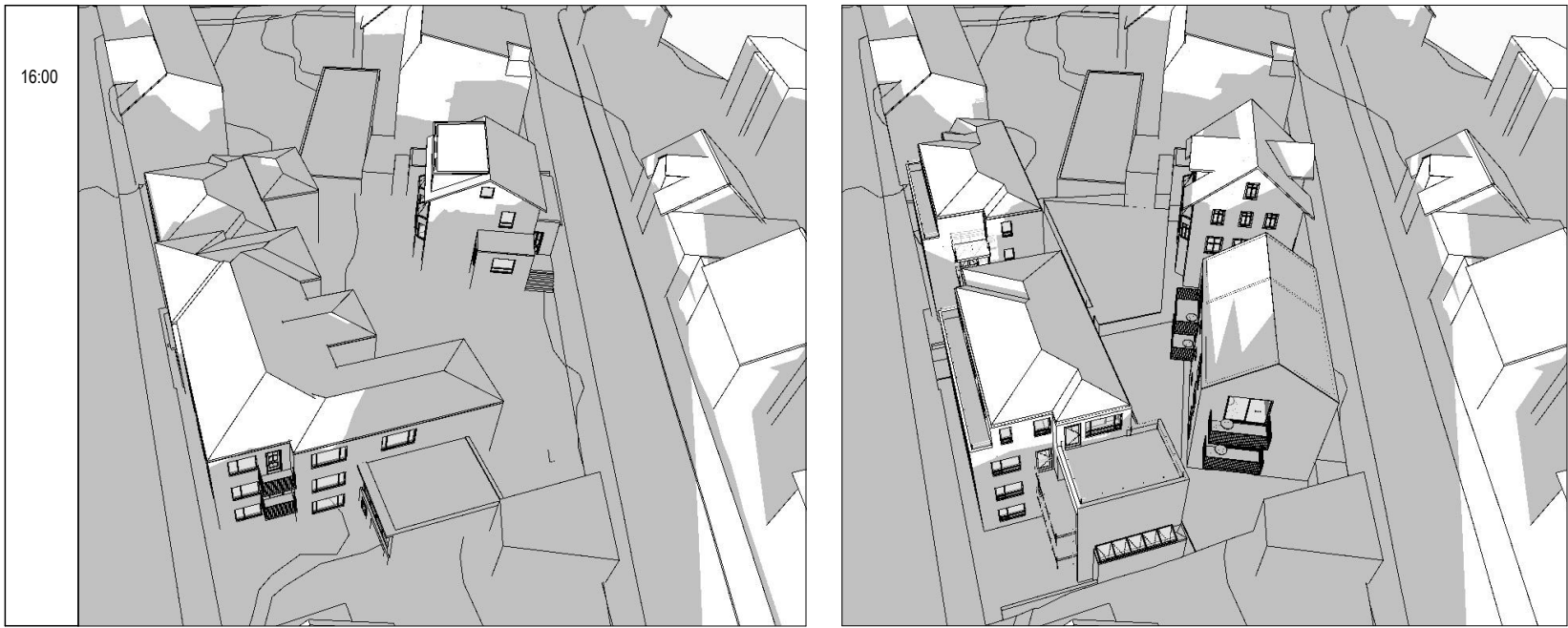
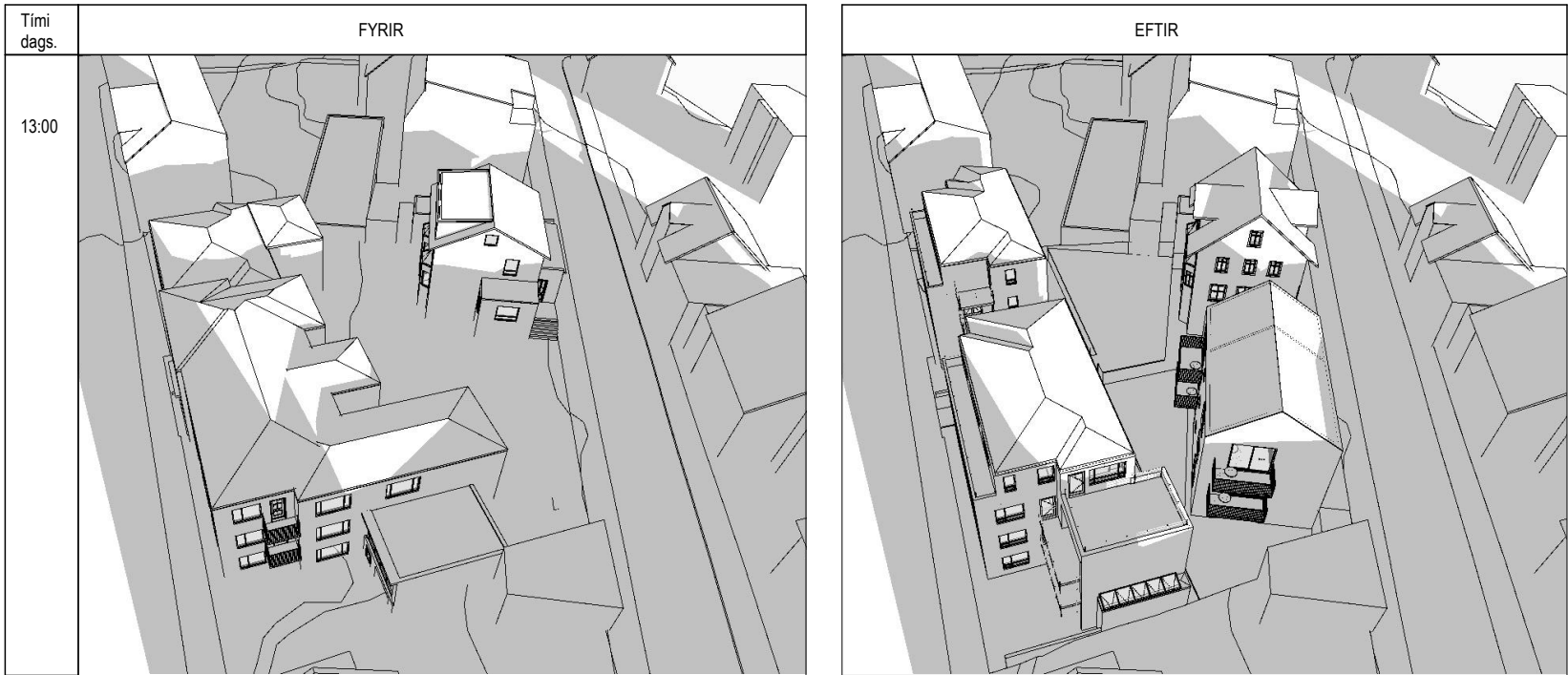
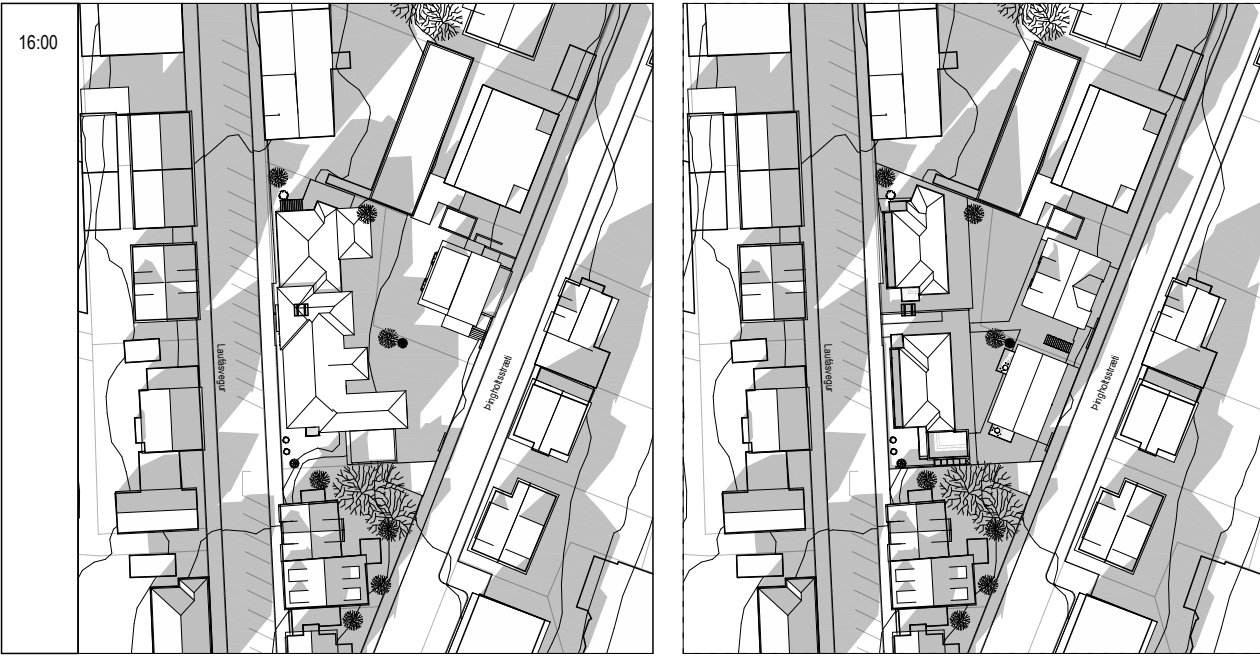
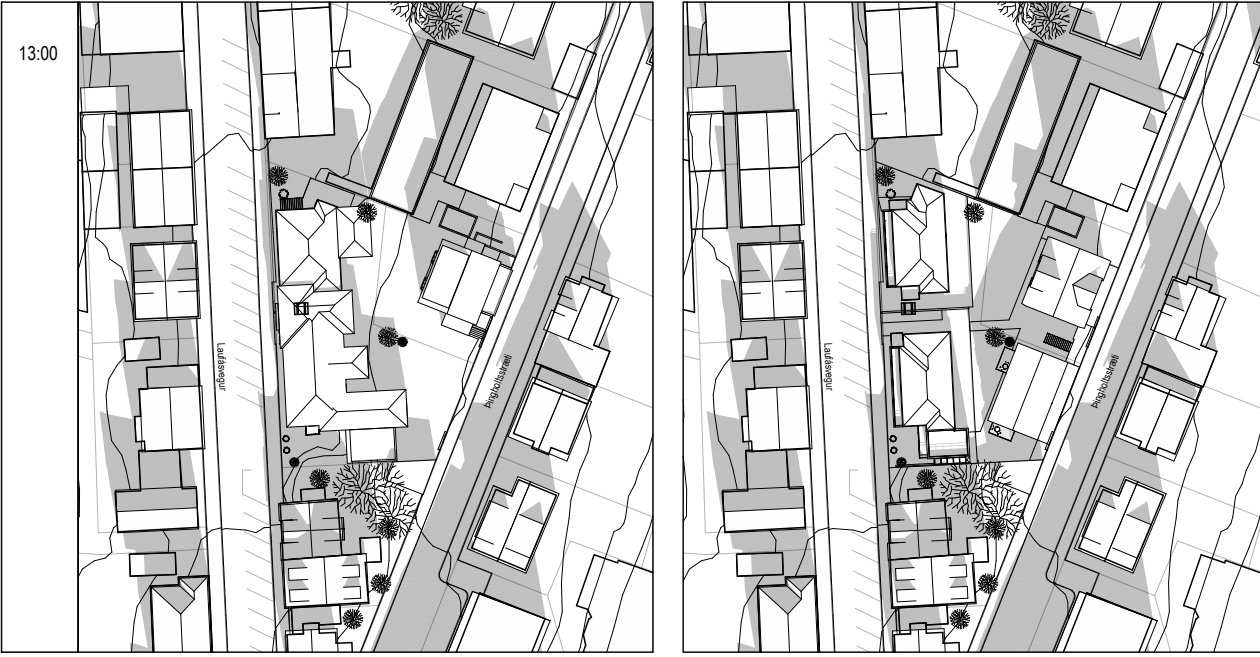
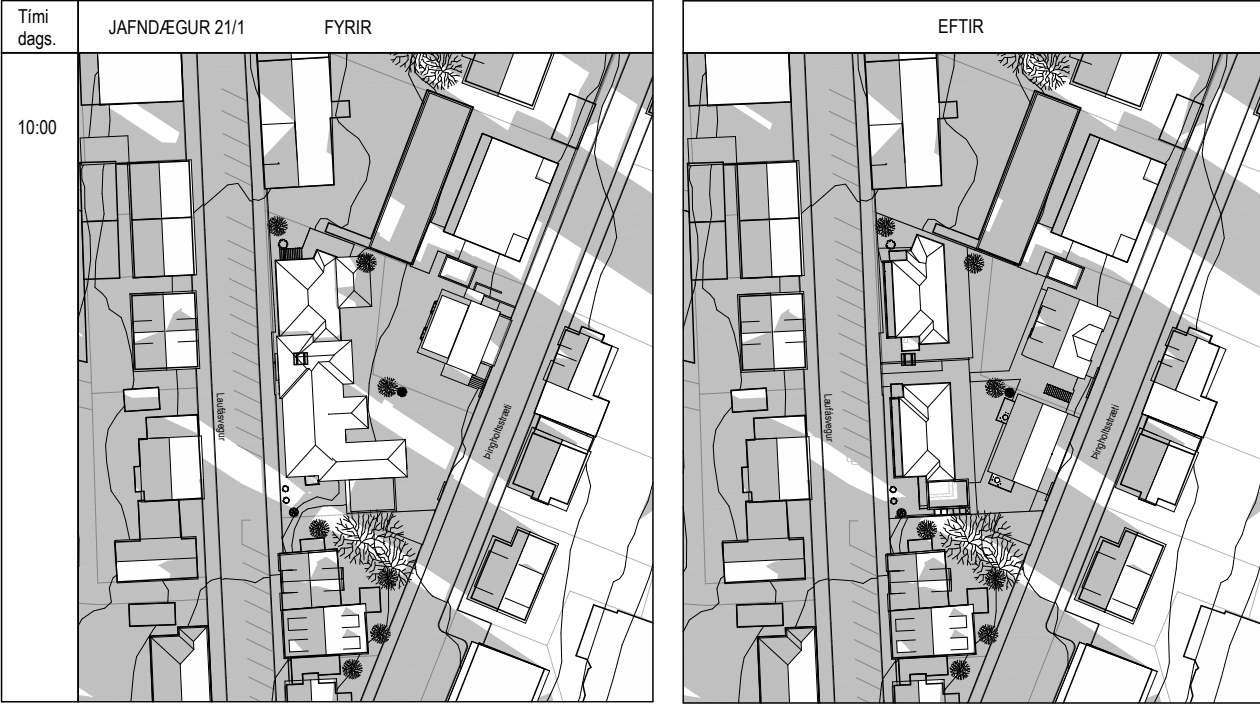
EFNI:	DEILISKIPLAGSUPPRÁTTUR	
MELIKVARDI:	1:500	VERKNR: 2112096
FRUMTÆRÐ BLADS:	A1	TEIKN. NR: 1/5
TEIKNAD:	HDS	YFIRFARID: BBJ / SH
DAGSETNING ÚTGÁFU:	2.12.2025	ÚTGÁFA:

GLÁMA · KÍM
Laugavegur 164
105 Reykjavík
sími: +354 530 8100
glamakin@glamakin.is
kt: 560 496 2739

Tími dags	07:00	10:00	13:00	16:00	19:00	22:00
Vetur 21/1			X	X		
Jafndagur 21/3		X	X	X	X	
Sumarslotið 21/6	X	X	X	X	X	X



Tími dags	07:00	10:00	13:00	16:00	19:00	22:00
Vetur 21/1			X	X		
Jafndagur 21/3		X	X	X	X	
Sumarslotið 21/6	X	X	X	X	X	X



ÚR AÐALSKIPULAGI ÁR 2040



STAÐSETNING REITS



LOFTMYND

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGNA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

_____ ÞANN _____ 20 ____ OG Í _____ ÞANN _____ 20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 ____.

MED ATHUGASEMDARFREST TIL _____ 20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20 ____.

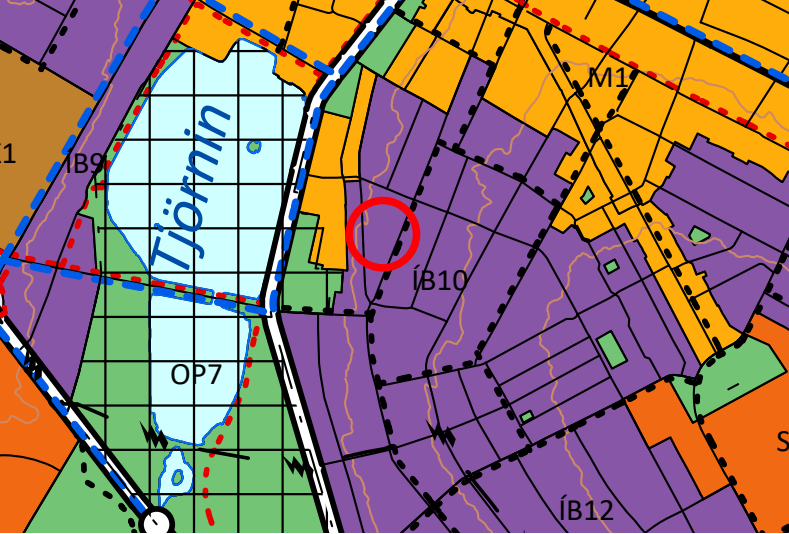
ENDURSKODUN: _____ DAGS: _____

A. Breyting - 25.08.2026
BREYTING EFTIR ATHUGASEMDIR Í AUGLÝSINGA- OG AFGREIÐSLU FERLI
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdætti eftir auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu:
- Byggingareltur fyrir nýja viðbyggingu við Laufásveg 23 er færður innar á lóð og eftir það er hennar dregnar inn frá lóðamörkum að Laufásvegi 25.
- Byggingareltur fyrir viðbyggingu að Þingholtsstræti 30 er færður innar á lóð og nýverandi viðbygging við Þingholtsstræti 34 verður fjárlæga.

LAUFÁSVEGUR 19, 21, 23 & ÞINGHOLTSSTRÆTI 34

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR
MÆLIKVARÐI: VERKNR: 2112096
FRUMSTÆRÐ BLADS: A1 TEIKN. NR: 2/5
TEIKNAD: HDS YFIRFARID: BBJ / SH
DAGSETNING ÚTGÁFU: 2.12.2025 ÚTGÁFA:

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



ÚR AÐALSKIPULAGI ÁR 2040



STAÐSETNING REITS



LOFTMYND

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

_____ ÞANN _____ 20 ____ OG Í _____ ÞANN _____ 20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 ____.

MED ATHUGASEMDARFREST TIL _____ 20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20 ____.

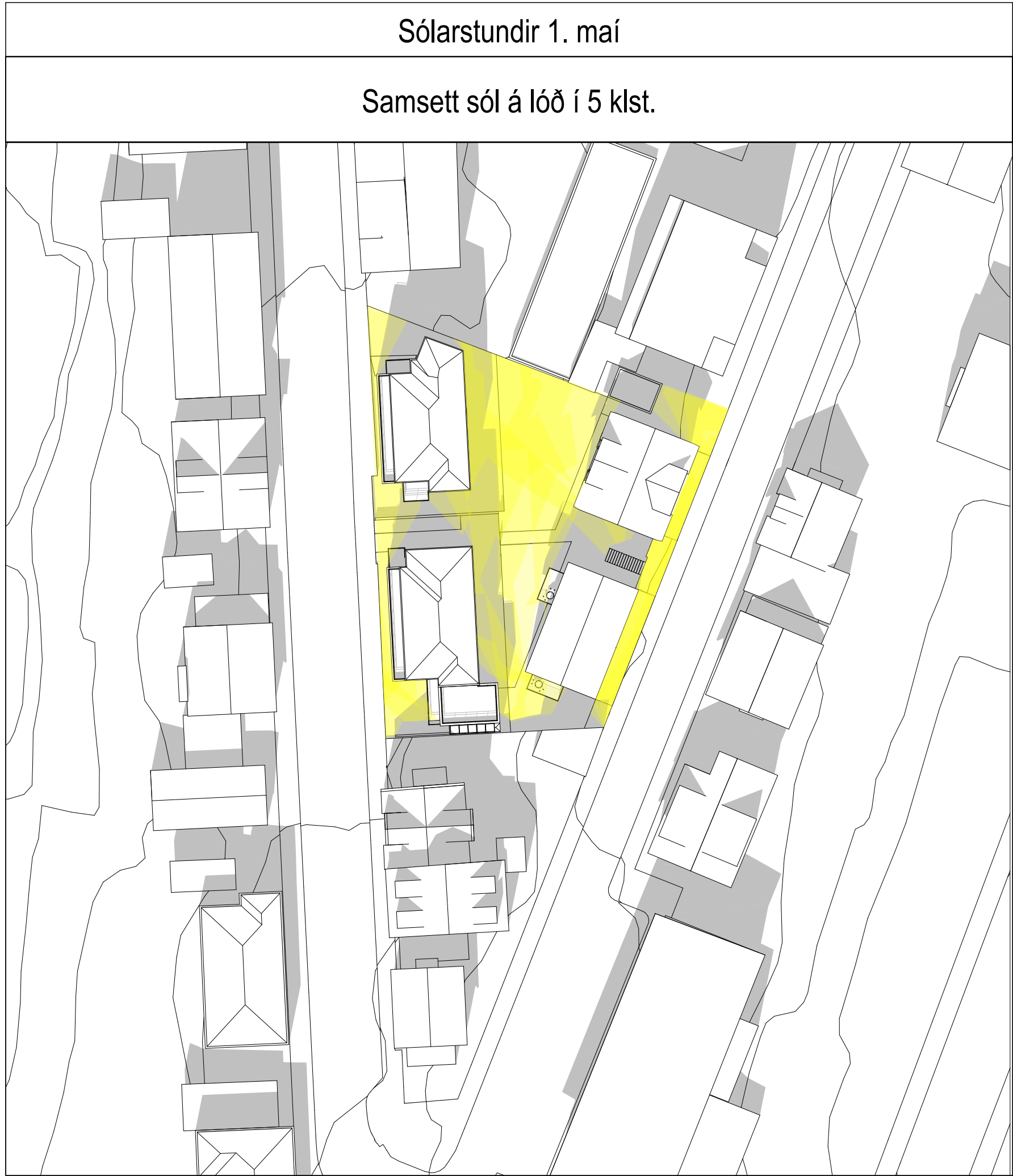
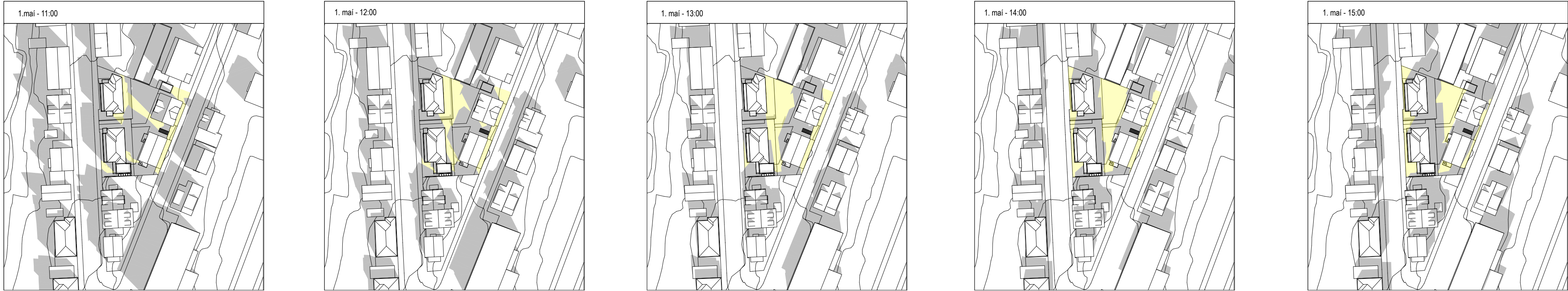
ENDURSKODUN: _____ DAGS: _____

A. Breyting - 25.08.2026
BREYTING EFTIR ATHUGASEMDIR Í AUGLÝSINGA- OG AFGREIÐSLU FERLI
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdætti eftir auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu:
- Byggingareltur fyrir nýja viðbyggingu við Laufásveg 23 er færður innar á lóð og eftir hæðir hennar dregnar inn frá lóðamörkum að Laufásvegi 25.
- Byggingareltur fyrir viðbyggingu að Þingholtsstræti 30 er færður innar á lóð og nýverandi viðbygging við Þingholtsstræti 34 verður fjárlæga.

LAUFÁSVEGUR 19, 21, 23 & ÞINGHOLTSSTRÆTI 34

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDÆTTUR
MÆLIKVARÐI:	VERKNR: 2112096
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1 TEIKN. NR: 3/5
TEIKNAD:	HDS YFIRFARIÐ: BBJ / SH
DAGSETNING ÚTGÁFU:	2.12.2025 ÚTGÁFA:

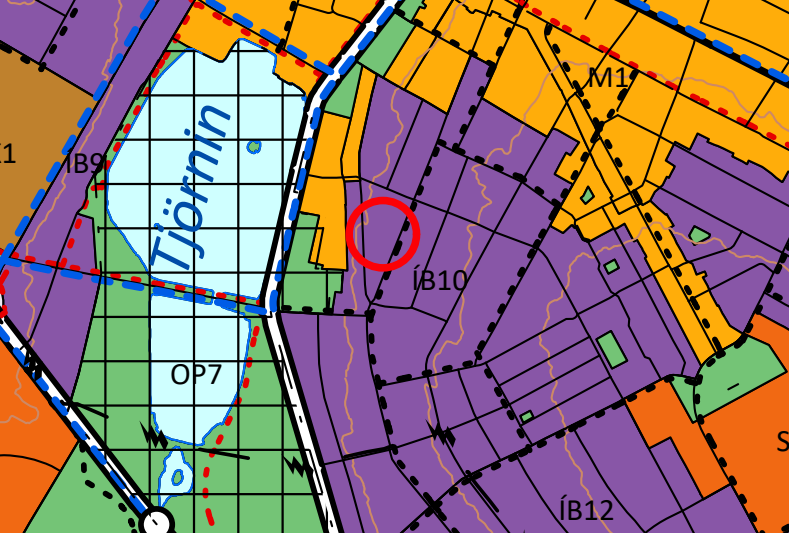
GLÁMA · KÍM
Laugavegur 164
105 Reykjavík
sími: +354 530 8100
glamakim@glamakim.is
kt: 560 496 2739



Samsett sól á lóð í 5 klst.



Hugmyndir að útlit unnið með hjálp gervigreindar og tölvulíkans



ÚR AÐALSKIPULAGI ÁR 2040



STAÐSETNING REITS



LOFTMYND

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSÍ SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

_____ ÞANN _____ 20 ____ OG Í _____ ÞANN _____ 20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 ____.

MEÐ ATHUGASEMDARFREST TIL _____ 20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20 ____.

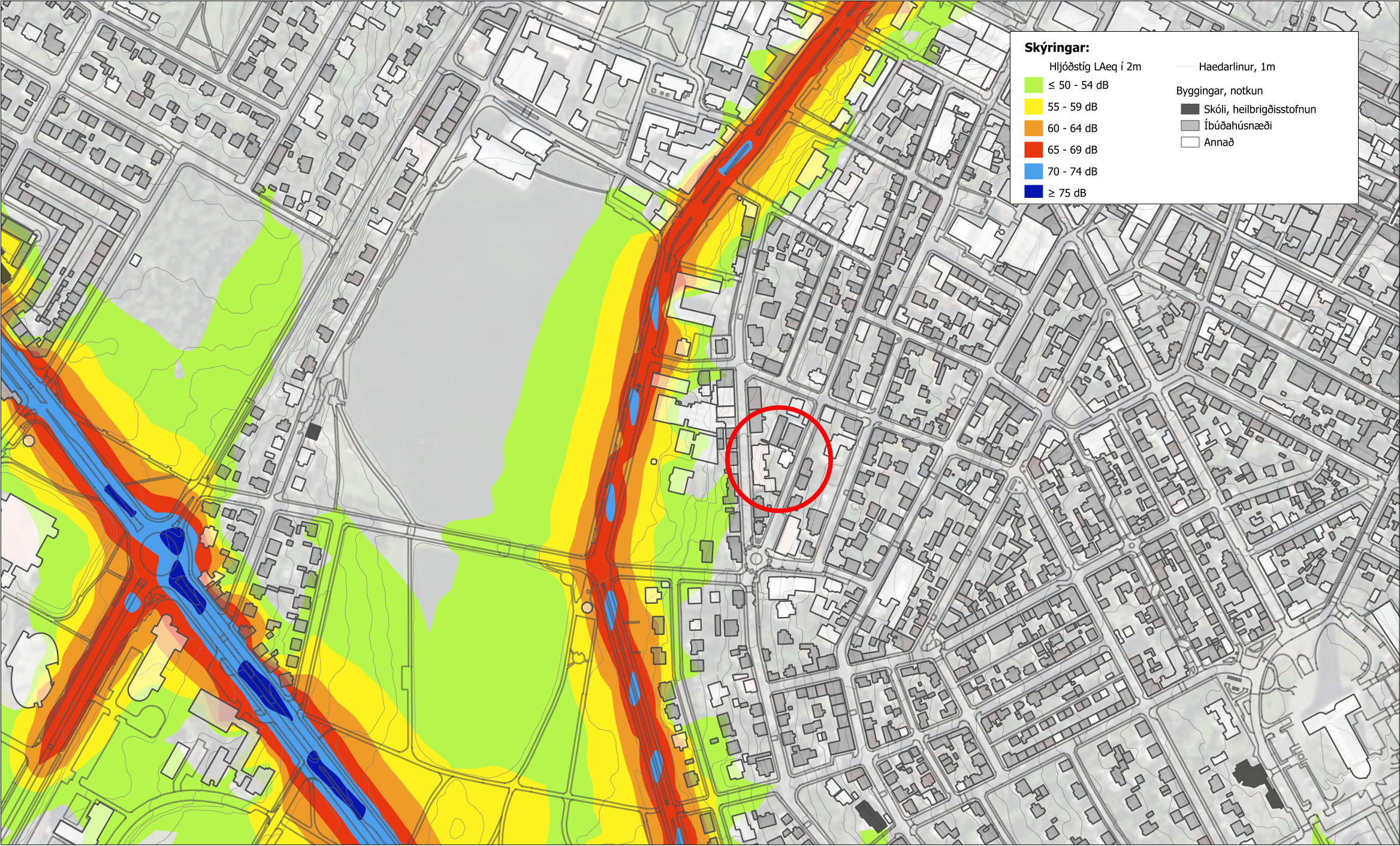
ENDURSKODUN: _____ DAGS: _____

A. Breyting - 25.08.2026
BREYTING EFTIR ATHUGASEMDIR Í AUGLÝSINGA- OG AFGREIÐSLU FERLI
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdætti eftir auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu:
- Byggingareltur fyrir nýja viðbyggingu við Laufásveg 23 er færður innar á lóð og eftir hæðir hennar dregnar inn frá lóðamörkum að Laufásvegi 25.
- Byggingareltur fyrir viðbyggingu að Þinghóltsstræti 36 er færður innar á lóð og nýverandi viðbygging við Þinghóltsstræti 34 verður fjárlæga.

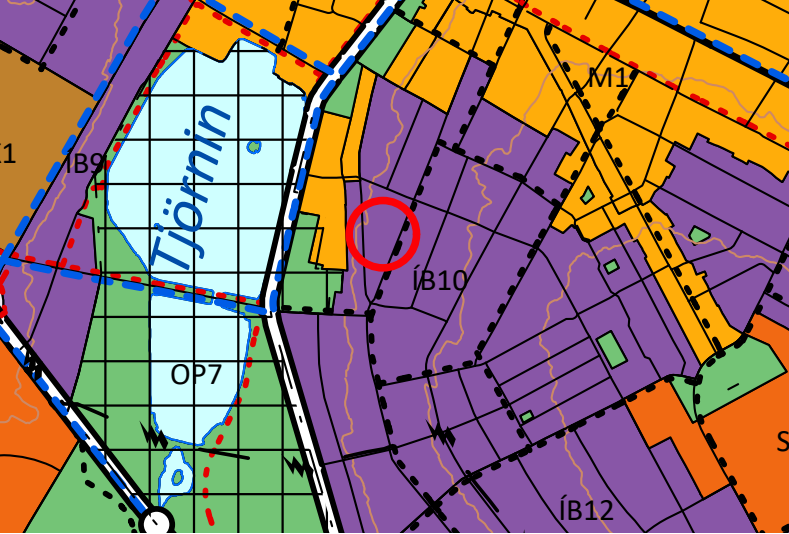
LAUFÁSVEGUR 19, 21, 23 & ÞINGHÓLTSSTRÆTI 34

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPDÁTTUR	
MÆLIKVARÐI:	VERKNR:	2112096
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1	TEIKN. NR: 4/5
TEIKNAD:	HDS	YFIRFARID: BBJ / SH
DAGSETNING ÚTGÁFU:	2.12.2025	ÚTGÁFA:

GLÁMA · KÍM	Laugavegur 164 105 Reykjavík sími: +354 530 8100 glamakim@glamakim.is kt: 560 496 2739
--------------------	--



Hávaðakort-RVK_101_RTN96_24H



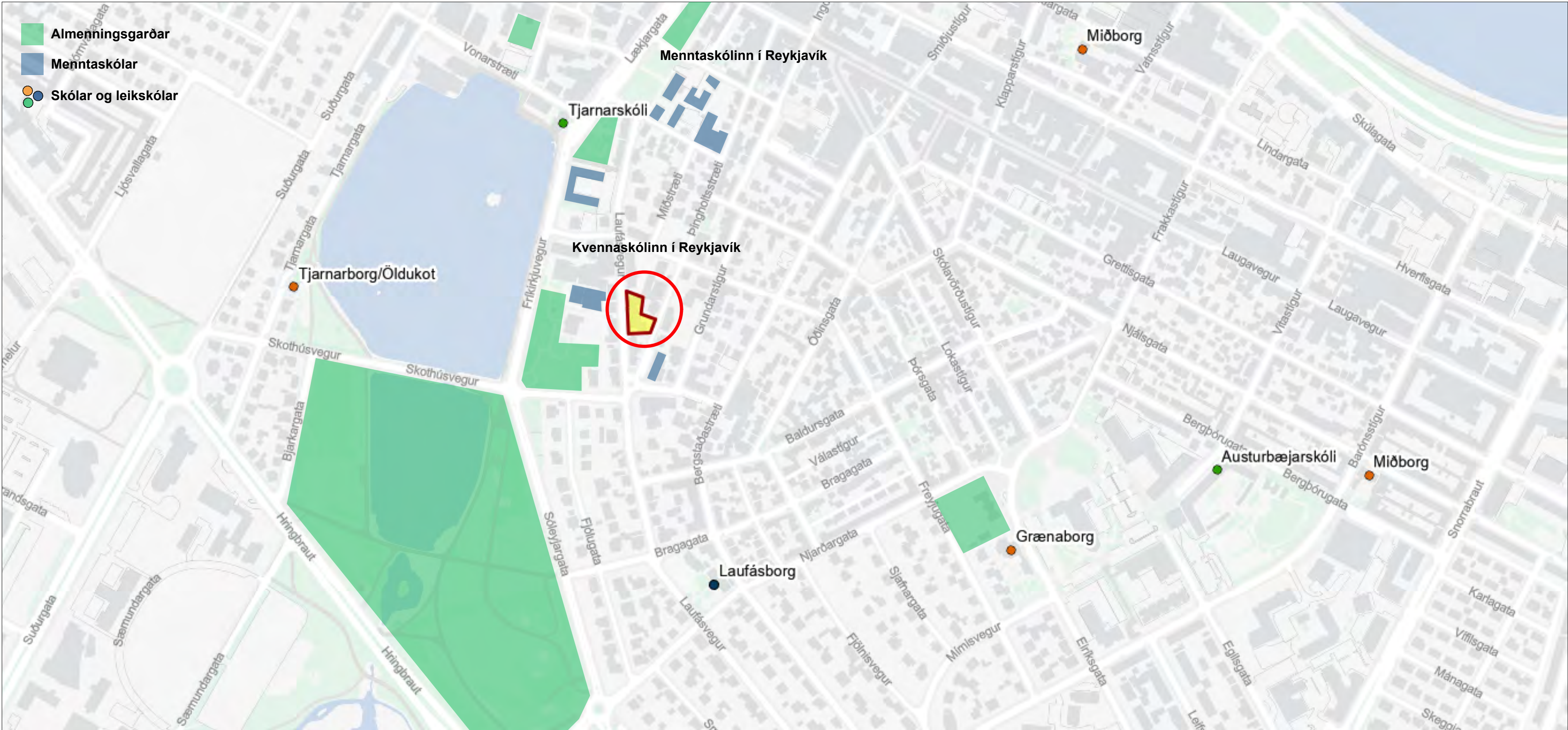
ÚR AÐALSKIPULAGI ÁR 2040



STAÐSETNING REITS



LOFTMYND



Góðar tengingar við skóla, leikskóla, menntaskóla og almenningsgarða

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSÍ SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

_____ PANN _____ 20 ____ OG Í _____ PANN _____ 20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 20 ____.

MED ATHUGASEMDARFREST TIL _____ 20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN _____ 20 ____.

ENDURSKODUN: _____ DAGS: _____

A. Breyting - 25.06.2026
BREYTING EFTIR ATHUGASEMDIR Í AUGLÝSINGA- OG AFGREIÐSLU FERLI
Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á upprætti eftir auglýsingu á deiliskipulagsbreytingu:
- Byggingareftur fyrir nýja viðbyggingu við Laufásveg 23 er færður innar á lóð og eftir það er hennar dregnar inn frá lóðamörkum að Laufásvegi 25.
- Byggingareftur fyrir nýjri viðbyggingu að Þingholtsstræti 36 er færður innar á lóð og nýverandi viðbygging við Þingholtsstræti 34 verður fjárlæga.

LAUFÁSVEGUR 19, 21, 23 & ÞINGHOLTSSTRÆTI 34

EFNI: DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR
MÆLIKVARÐI: VERKNR: 2112096
FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1 TEIKN. NR: 5/5
TEIKNAD: HDS YFIRFARID: BBJ / SH
DAGSETNING ÚTGÁFU: 2.12.2025 ÚTGÁFA:

GLÁMA · KÍM
Laugavegur 164
105 Reykjavík
sími: +354 530 8100
glamakim@glamakim.is
kt: 560 496 2739

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík 02.12 2025.

Laufásvegur 19-21-23 / Þingholtsstræti 34

Fyrir hönd eiganda Laufásvegar 19 og sameinaðrar lóðar Laufásvegar 21-23/Þingholtsstrætis 34 leggur undirritaður inn til embættis Skipulagsfulltrúa breytta deiliskipulags- og skýringarupprætti þar sem lögð er áhersla á betri nýtingu lóða og uppbyggingu íbúðahúsnæðis af ólíkum stærðum og gerðum.

Lóðin stendur í grónum hluta borgarinnar í nágrenni við helstu útivistarperlur miðborgarinnar. Stutt er daglega þjónustu og skóla á öllum stigum. Lóðin snýr vel við sólu og veðursæld er mikil. Lóðin er í góðum tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu. Þótt lóðin sé í miðborg Reykjavíkur nýtur hún skjóls af byggingum við Fríkirkjuveg þannig að hljóðvist er mjög góð.

Lóðin er á skilgreindu íbúðasvæði aðalskipulags, (ÍB10), en utan miðborgarsvæðis. Meðfylgjandi hugmyndir að uppbyggingu á lóð eru í fullu samræmi við áherslur aðalskipulags og falla ákaflega vel markmiðum Borgarskipulags um breytingar og þróun íbúða miðsvæðis í borginni.

Í meðfylgjandi tillögum er lögð áhersla á að styrkja götumyndir Laufásvegar og Þingholtsstrætis. Annars vegar með því að rífa tengi-, milli- og aukabyggingar, endurskapa og hækka um eina hæð Laufásveg 21 og 23. Hins vegar með því að fylla í eyðu við Þingholtsstræti með nýbyggingu í stærð og formi sem fellur vel að umhverfi. Samtímis verða garðrymi endurhönnuð með það að markmiði að skapa blöndu sér- og samnota rýma sem nýta umhverfisleg gæði lóðarinnar fyrir íbúa og gesti.

Stefnt er að fjölbreyttri samsetningu íbúða af ólíkum stærðum og gerðum. Við Laufásveg 21 og 23 verða sérhæðir í lyftuhúsum, Þingholtsstræti 34 verður endurbyggt í samráði við Minjastofnun og nýtt hús við Þingholtsstræti verður fjölbýlishús með nettum íbúðum.

Á sameinaðri lóð er einungis eitt bílastæði við Þingholtsstræti 34, en lóðinni fylgja hins vegar bílastæði og 9 bílageymslur á Laufásvegi 19.

Auk deiliskipulagsuppráttar fylgja skýringarupprættir í samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar;

- Góð borgarþróun. Leiðbeiningar fyrir uppbyggingaraðila og ráðgjafa um ferli deiliskipulagsþróunar hjá Reykjavíkurborg, útgáfa 01 2025.
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur sem kynnt var í nóvember 2025.

Virðingarfyllst

Sigurður Halldórsson arkitekt fai



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Sigurður Halldórsson arkitekt
Gláma-Kím arkitektar
Laugavegi 164, 105 Reykjavík

Reykjavík, 6. janúar 2026

Tilvísun: 0645 / 4227 / 6.06 / 202512-0017

Laufásvegur 19-23 og Þingholtsstræti 34, deiliskipulag, tillaga

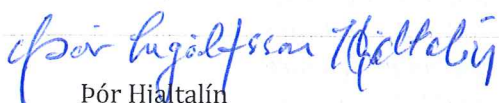
Í tölvupósti 2.12. 2025 óskar Sigurður Halldórsson eftir álit Minjastofnunar á tillögu að deiliskipulagi á sameinaðri lóð Þingholtsstrætis 34 og Laufásvegar 21-23. Að auki tilheyra bílastæði og bílskúrar á Laufásvegi 19 lóðinni. Erindinu fylgja deiliskipulagsuppdráttur Glámu-Kím arkitekta dags. 2.12. 2025 ásamt skýringateikningum og afrit af bréfi skipulagshöfunda til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dags. 2.12. 2025.

Innan sameinaðrar lóðar stendur tvílyft hús, Þingholtsstræti 34, byggt árið 1900. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr. Lagt er til að ris Þingholtsstrætis 34 verði hækkað en að öðru leyti verður húsið endurnýjað og lagfært með hliðsjón af upphaflegri mynd. Múrhúð á útveggjum og seinni tíma bíslög verður fjarlægð og gluggar og ytri klæðningar endurnýjaðar með hliðsjón af upprunalegri gerð.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við hækkun þaks á Þingholtsstræti 34 og rifyngri viðbygginga með fyrirvara um endanlega útfærslu aðaluppdráttar. Minjastofnun fagnar áformum um vandaða endurgerð Þingholtsstrætis 34 þar sem klæðningar, gluggar og annar frágangur verða endurnýjuð í samræmi við upphaflega gerð. Aðaluppdrátti að breytingum á Þingholtsstræti 34 skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar sbr. 1. mgr. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Minjastofnun Íslands fer fram á að fenginn verði fornleifafræðingur til að hafa eftirlit með jarðraski samfara fyrirhugðum framkvæmdum. Komi fornleifar í ljós þarf að rannsaka þær áður en framkvæmdir halda áfram sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

f.h. Minjastofnunar Íslands



Þór Hjaltalín

Sviðstjóri minjavörslusviðs



Pétur H. Ármannsson

Sviðsstjóri húsverndarsviðs

Afrit í tölvupósti :

Sigurður Halldórsson (siggi@glamakim.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (upplýsingar@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kærانlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kærانlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Veitur

Tinna Traustadóttir

Umsögn birt **17.03.2026**

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera engar athugasemdir

1

Þórður Þórarinn Þórðarson

Umsögn birt **28.04.2026**

Íbúar við Þingholtsstræti 35 hafa fjölda athugasemda við tillöguna. Sjá fylgiskjal.

- [PDF](#)

[Bréf frá íbúum vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi.pdf](#)

4

Reykjavík 27. Apríl 2026

Bréf frá íbúum Þingholtsstrætis 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 um ætlaðar framkvæmdir og fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu á reit fyrirverandi sendiráðs Bandaríkjanna við Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstræti 34.

Undirrituð, íbúar og eigendur fasteignanna við Þingholtsstræti 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 í Reykjavík, leggjumst eindregið gegn fyrirhuguðum framkvæmdum og nýbyggingum á reit þar sem áður var sendiráð Bandaríkjanna, og eins og þær eru kynntar í skjali **86163176-f3fb-4219-9734-10e8f24617e7** á vefnum skipulagsgatt.is. Athugasemdir okkar eru taldar upp hér fyrir neðan:

1. Varðandi nýbyggingu sem fær húsnúmerið Þingholtsstræti 36
 - a. Fyrirhuguð nýbygging mun breyta götumyndinni með þeim afleiðingum að grænt svæði með hávöxnum trjám sem ber fyrir augu okkar íbúa við austurhlíð götunnar mun hverfa. Hún mun taka af okkur útsýni til himins og skemma útsýni í vestur úr efri hæðum húsa við Þingholtsstræti 31, 33 og 35. Lífsgæði okkar og verðmæti eigna okkar skerðast verulega við það.
 - b. Fyrirhuguð nýbygging við Þingholtsstræti 36 skapar beina innsýn inn í stofuglugga íbúðar við Þingholtsstræti 33, með verulegum óþægindum og skerðingu á heimilisfriði.
 - c. Þingholtsstræti er ein þrengsta gata Reykjavíkur. Staðsetning fyrirhugaðrar byggingar samræmist illa meginreglum um hæfilegar fjarlægðir milli bygginga og vernd einkalífs í þéttbýli.
 - d. Fjöldi íbúða sem ætlað er að nýtt hús rúmi (sex) verður til þess að auka enn á bílastæða vanda götunnar sem þegar er orðinn mjög mikill.
 - e. Í stað þess að byggt verði hús á þessum reit, leggjum við til að veggurinn verði rifinn og að dvalar- og leiksvæðið sem er á milli götunnar og húsanna í Þingholtsstræti 34 og húsanna á Laufásvegi verði gert sýnilegt frá Þingholtsstræti. Veggurinn sem nú er þar er hár og mörg sveitafélög banna svo háa veggj um lóðir við íbúðagötur.
2. Varðandi hækkun og endurbyggingu hússins að Þingholtsstræti 34
 - a. Aukið skuggavarþ af húsinu á húseignina við Þingholtsstræti 31 er vanmetið. Við förum fram á að það verði líka gerðar skuggavarpsmyndir fyrir kl. 15, 17 og 18, en þá skín sólin einmitt úr viðkomandi átt.
 - b. Á teikningum sést að stefnt sé að því að fjölga gluggum á þessari hlið hússins. Það mun gera íbúum kleift að horfa beint inn á heimili íbúa í Þingholtsstrætis 31 með tilheyrandi óþægindum fyrir þá.
 - c. Við förum einnig fram á að eigendum hússins að Þingholtsstræti 34 verði gert að rífa viðbygginguna frá lóðamörkunum við götuna að meginhluta hússins.

Með því fæst aukið samræmi í götumyndina, en hús á vesturhlið götunnar standa öll í nokkurri fjarlægð frá götunni.

3. Varðandi hækkun bygginga við Laufásveg 21 og 23.
 - a. Innregin hæð ofan á Laufásveg 21 og 23 mun hafa veruleg áhrif á skuggavarp síðdegis- og kvöldsólar úr vestri á hús og lóðir Þingholtsstrætis 33 og 35, ásamt því að skerða útsýni frá húsunum við Þingholtsstræti 33 og 35.
 - b. Fyrirhuguð hækkun mun auka skuggavarp verulega og skerða morgunsól og morgunbirtu að Laufásvegi 25.
 - c. Við krefjumst við þess að gerðar verði skuggavarpsmyndir kl. 15, 17, 18, 19 og 20 af þessum byggingum svo sjá megi áhrif hækkunar á skuggavarp.
4. Varðandi þriggja hæða viðbyggingu sunnan megin við Laufásveg 25
 - a. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum virðist viðbygging á lóð nr. 23 rísa alveg upp að lóðarmörkum að Laufásvegi 25, þar sem áður var opið bil og innkeyrsla á milli húsa. Sú breyting, þar sem opið rými víkur fyrir samfelldu byggingarmagni og innkeyrsla hverfur, hefur veruleg áhrif á aðbyggjandi eign og lífsgæði íbúa.
 - b. Ljóst er að byggingin mun hindra dagsbirtu og kvöldsól hjá íbúum beggja hæða að Laufásvegi 25. Þá mun hún jafnframt taka frá íbúum þann hluta garðsins sem nýtur kvöldsólar, sem er í dag eini staðurinn á lóðinni þar sem slíkrar sólar nýtur við.
 - c. Íbúar efri hæðar munu einnig missa útsýni út á götu úr eldhúsi og forstofu, auk þess sem náttúruleg birta inn í íbúð skerðist verulega.
 - d. Bygging svo nærri lóðarmörkum skapa verulega tilfinningu fyrir þrengslum og skerða rými milli húsa, sem hefur áhrif á gæði umhverfisins og upplifun íbúa. Slík uppbygging tekur ekki nægilegt tillit til núverandi byggðar í nágrenninu, þar sem almennt er meira bil milli húsa og lægra byggingarmagn.
 - e. Bygging liggur alveg upp að lóðarmörkum Laufásvegs 25 og byrgir þar með sýn
 - f. Af þriðju hæð og þaksvölum nýbyggingar er bein innsýn inn á Laufásveg 25. Minna en 4 metrar eru milli þriggja hæða nýbyggingar og Laufásvegs 25 samkvæmt borgarvefsjá.
 - g. Bein innsýn mun einnig verða milli Þingholtsstrætis 35 og efri hæða og þaksvala nýbyggingar Laufásvegar 23. Þingholtsstræti 35 mun missa útsýni til vesturs og ekki geta notið kvöldsólar. Þingholtsstræti 35 er nú þegar með beina innsýn úr fjölbýlishúsi við Grundarstíg og því skerðast lífsgæði mikið ef innsýn er úr báðum áttum.
5. Áætlaðar framkvæmdir munu sem heild leiða til fjölgunar íbúa á þessu litla svæði og teljum við að fyrirhugað byggingarmagn sé umfram það sem umhverfið ber. Ekki hefur verið tekið tillit til innviða á svæðinu. Bílastæði eru nú þegar af allt of skornum skammti á þessu svæði þannig að til vandræða horfir fyrir núverandi íbúa, auk þess

sem þegar er mikill ágangur bifreiða vegna starfsemi Kvennaskólans við suðurenda götunnar. Ekki er á það bætandi að auka íbúafjöldann á þennan hátt.

6. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru mjög umfangsmiklar. Af þeim mun hljófast mikið ónæði og líklega skertan aðgang í langan tíma að götunni og bílastæðum. Væntanlega munu þær vera mjög hávaðasamar. Af þessum sökum mun verulega draga úr lífsgæðum íbúa á svæðinu um lengri tíma. Vakin skal athygli að við þennan hluta götunnar býr nokkur fjöldi ungra barna auk aldraðra.
7. Umræddur reitur er staðsettur í grónu íbúðahverfi sem þegar er mjög þéttbýlt. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu valda mikilli röskun á hverfinu og draga verulega úr lífsgæðum íbúanna.
8. Samkvæmt Minjavernd nýtur nýtur hverfisverndar hjá Reykjavíkurborg. Tillagan samrýmist ekki þeirri götummynd sem hverfisverndinni er ætlað að vernda, og með tillögunni glatast tækifæri til að leiðrétta götummyndina sem var skemmd með byggingu veggisins sem nú er á lóðamörkum Laufásvegar 21-23 að Þingholtsstræti.
9. Aftan við bréf okkar eru myndir sem sýna neikvæð áhrif framkvæmdanna á eignir okkar.

Við lýsum furðu okkar á að svo viðamiklar breytingar á svæðinu séu lagðar fram, en þegar íbúar Laufásvegs 25 sóttu um leyfi fyrir endurbyggingu skúrs á lóð Laufásvegs 25 árið 2024 barst eftirfarandi svar frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

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. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.

Með vísan til framangreinds teljum við að tillagan, eins og hún liggur fyrir, samræmist ekki kröfum um heildstæða og vandaða skipulagsgerð í rótgrónu hverfi í miðbæ Reykjavíkur, og fari umfram það sem telja má hóflegt með tilliti til áhrifa á nærliggjandi íbúðarhús. Hún hafi í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum, friðhelgi og hagsmunum íbúa.

Við ítrekum andstöðu okkar við þessar framkvæmdir og förum því fram á að tillögu verði synjað í núverandi mynd og tekin til gagn Gerrar endurskoðunar með hliðsjón af framangreindum athugasemdum um byggingarmagn, áhrif á birtuskilyrði, útsýni og

innsýn milli íbúða, bílastæðamálum og nýtingu lóðarinnar sem um ræðir. Jafnframt óskum við eftir samtali með borgaryfirvöldum um hvernig haga megir breytingum á byggingareit í sátt við íbúa og eigendur fasteigna í hverfinu.

Virðingarfyllst,

Þórður Þórarinn Þórðarson Þingholtsstræti 35

Þórhildur Halldórsdóttir Þingholtsstræti 35

Rán Tryggvadóttir Þingholtsstræti 33

Nick Hannigan Þingholtsstræti 33

Klemens Hannigan Þingholtsstræti 33

Torfi H Tulinius Þingholtsstræti 31

Guðbjörg Vilhjálmsdóttir Þingholtsstræti 31

Herdís Stefánsdóttir Laufásvegi 25

Dustin O´Halloran Laufásvegi 25

Louisa Einarsdóttir Laufásvegi 25

Vilhjálmur Guðjónsson Laufásvegi 25



Mynd 1 sýnir útsýni úr suður hornlugga á 1. hæð Þingholtsstrætis 31. Hann hleypir mikilli birtu inn í stofurnar á hæðinni. Úr honum sést himinn og trjágróður. Á þessum stað er fyrirhugað að reisa tveggja hæða hús með risi sem myndi svipta íbúana útsýni og birtu.



Myndir 2-5 sýna kvöldsól baðha hús og garða Þingholtsstrætis 35 í birtu 24. apríl kl 20:30-21:00



Myndir 7-10 sýna kvöldsól baða hús og garða Þingholtsstrætis 33 í birtu.

Klemens Nikulásson Hannigan

Umsögn birt **28.04.2026**

Meðfylgjandi er bréf sem íbúar og eigendur fasteignanna við Þingholtsstræti 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 í Reykjavík, hafa unnið að í sameingu til að rökstyðja af hverju við leggjumst eindregið gegn fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu á reit fyrrverandi sendiráðs Bandaríkjanna við Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstræti 34. Eins og kemur fram í bréfinu þá teljum við að tillagan, eins og hún liggur fyrir, samræmist ekki kröfum um heildstæða og vandaða skipulagsgerð í rótgrónu hverfi í miðbæ Reykjavíkur, og fari umfram það sem telja má hóflegt með tilliti til áhrifa á nærliggjandi íbúðarhús. Hún hafi í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum, friðhelgi og hagsmunum íbúa. Við ítrekum því andstöðu okkar við þessar framkvæmdir og förum því fram á að tillögu verði synjað í núverandi mynd og tekin til gagn Gerrar endurskoðunar.

Virðingarfyllt,

Klemens Nikulásson Hannigan, Ronja Mogensen & fjölskylda.

- [PDF](#)

[Bréf frá íbúum vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi.pdf](#)

5

Reykjavík 27. Apríl 2026

Bréf frá íbúum Þingholtsstrætis 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 um ætlaðar framkvæmdir og fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu á reit fyrirverandi sendiráðs Bandaríkjanna við Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstræti 34.

Undirrituð, íbúar og eigendur fasteignanna við Þingholtsstræti 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 í Reykjavík, leggjumst eindregið gegn fyrirhuguðum framkvæmdum og nýbyggingum á reit þar sem áður var sendiráð Bandaríkjanna, og eins og þær eru kynntar í skjali **86163176-f3fb-4219-9734-10e8f24617e7** á vefnum skipulagsgatt.is. Athugasemdir okkar eru taldar upp hér fyrir neðan:

1. Varðandi nýbyggingu sem fær húsnúmerið Þingholtsstræti 36
 - a. Fyrirhuguð nýbygging mun breyta götumyndinni með þeim afleiðingum að grænt svæði með hávöxnum trjám sem ber fyrir augu okkar íbúa við austurhlíð götunnar mun hverfa. Hún mun taka af okkur útsýni til himins og skemma útsýni í vestur úr efri hæðum húsa við Þingholtsstræti 31, 33 og 35. Lífsgæði okkar og verðmæti eigna okkar skerðast verulega við það.
 - b. Fyrirhuguð nýbygging við Þingholtsstræti 36 skapar beina innsýn inn í stofuglugga íbúðar við Þingholtsstræti 33, með verulegum óþægindum og skerðingu á heimilisfriði.
 - c. Þingholtsstræti er ein þrengsta gata Reykjavíkur. Staðsetning fyrirhugaðrar byggingar samræmist illa meginreglum um hæfilegar fjarlægðir milli bygginga og vernd einkalífs í þéttbýli.
 - d. Fjöldi íbúða sem ætlað er að nýtt hús rúmi (sex) verður til þess að auka enn á bílastæða vanda götunnar sem þegar er orðinn mjög mikill.
 - e. Í stað þess að byggt verði hús á þessum reit, leggjum við til að veggurinn verði rifinn og að dvalar- og leiksvæðið sem er á milli götunnar og húsanna í Þingholtsstræti 34 og húsanna á Laufásvegi verði gert sýnilegt frá Þingholtsstræti. Veggurinn sem nú er þar er hár og mörg sveitafélög banna svo háa veggj um lóðir við íbúðagötur.
2. Varðandi hækkun og endurbyggingu hússins að Þingholtsstræti 34
 - a. Aukið skuggavarþ af húsinu á húseignina við Þingholtsstræti 31 er vanmetið. Við förum fram á að það verði líka gerðar skuggavarpsmyndir fyrir kl. 15, 17 og 18, en þá skín sólin einmitt úr viðkomandi átt.
 - b. Á teikningum sést að stefnt sé að því að fjölga gluggum á þessari hlið hússins. Það mun gera íbúum kleift að horfa beint inn á heimili íbúa í Þingholtsstrætis 31 með tilheyrandi óþægindum fyrir þá.
 - c. Við förum einnig fram á að eigendum hússins að Þingholtsstræti 34 verði gert að rífa viðbygginguna frá lóðamörkunum við götuna að meginhluta hússins.

Með því fæst aukið samræmi í götumyndina, en hús á vesturhlið götunnar standa öll í nokkurri fjarlægð frá götunni.

3. Varðandi hækkun bygginga við Laufásveg 21 og 23.
 - a. Innregin hæð ofan á Laufásveg 21 og 23 mun hafa veruleg áhrif á skuggavarp síðdegis- og kvöldsólar úr vestri á hús og lóðir Þingholtsstrætis 33 og 35, ásamt því að skerða útsýni frá húsunum við Þingholtsstræti 33 og 35.
 - b. Fyrirhuguð hækkun mun auka skuggavarp verulega og skerða morgunsól og morgunbirtu að Laufásvegi 25.
 - c. Við krefjumst við þess að gerðar verði skuggavarpssmyndir kl. 15, 17, 18, 19 og 20 af þessum byggingum svo sjá megi áhrif hækkunar á skuggavarp.
4. Varðandi þriggja hæða viðbyggingu sunnan megin við Laufásveg 25
 - a. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum virðist viðbygging á lóð nr. 23 rísa alveg upp að lóðarmörkum að Laufásvegi 25, þar sem áður var opið bil og innkeyrsla á milli húsa. Sú breyting, þar sem opið rými víkur fyrir samfelldu byggingarmagni og innkeyrsla hverfur, hefur veruleg áhrif á aðbyggjandi eign og lífsgæði íbúa.
 - b. Ljóst er að byggingin mun hindra dagsbirtu og kvöldsól hjá íbúum beggja hæða að Laufásvegi 25. Þá mun hún jafnframt taka frá íbúum þann hluta garðsins sem nýtur kvöldsólar, sem er í dag eini staðurinn á lóðinni þar sem slíkrar sólar nýtur við.
 - c. Íbúar efri hæðar munu einnig missa útsýni út á götu úr eldhúsi og forstofu, auk þess sem náttúruleg birta inn í íbúð skerðist verulega.
 - d. Bygging svo nærri lóðarmörkum skapa verulega tilfinningu fyrir þrengslum og skerða rými milli húsa, sem hefur áhrif á gæði umhverfisins og upplifun íbúa. Slík uppbygging tekur ekki nægilegt tillit til núverandi byggðar í nágrenninu, þar sem almennt er meira bil milli húsa og lægra byggingarmagn.
 - e. Bygging liggur alveg upp að lóðarmörkum Laufásvegs 25 og byrgir þar með sýn
 - f. Af þriðju hæð og þaksvölum nýbyggingar er bein innsýn inn á Laufásveg 25. Minna en 4 metrar eru milli þriggja hæða nýbyggingar og Laufásvegs 25 samkvæmt borgarvefsjá.
 - g. Bein innsýn mun einnig verða milli Þingholtsstrætis 35 og efri hæða og þaksvala nýbyggingar Laufásvegar 23. Þingholtsstræti 35 mun missa útsýni til vesturs og ekki geta notið kvöldsólar. Þingholtsstræti 35 er nú þegar með beina innsýn úr fjölbýlishúsi við Grundarstíg og því skerðast lífsgæði mikið ef innsýn er úr báðum áttum.
5. Áætlaðar framkvæmdir munu sem heild leiða til fjölgunar íbúa á þessu litla svæði og teljum við að fyrirhugað byggingarmagn sé umfram það sem umhverfið ber. Ekki hefur verið tekið tillit til innviða á svæðinu. Bílastæði eru nú þegar af allt of skörum skammti á þessu svæði þannig að til vandræða horfir fyrir núverandi íbúa, auk þess

sem þegar er mikill ágangur bifreiða vegna starfsemi Kvennaskólans við suðurenda götunnar. Ekki er á það bætandi að auka íbúafjöldann á þennan hátt.

6. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru mjög umfangsmiklar. Af þeim mun hljótað mikið ónæði og líklega skertan aðgang í langan tíma að götunni og bílastæðum. Væntanlega munu þær vera mjög hávaðasamar. Af þessum sökum mun verulega draga úr lífsgæðum íbúa á svæðinu um lengri tíma. Vakin skal athygli að við þennan hluta götunnar býr nokkur fjöldi ungra barna auk aldraðra.
7. Umræddur reitur er staðsettur í grónu íbúðahverfi sem þegar er mjög þéttbýlt. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu valda mikilli röskun á hverfinu og draga verulega úr lífsgæðum íbúanna.
8. Samkvæmt Minjavernd nýtur nýtur hverfisverndar hjá Reykjavíkurborg. Tillagan samrýmist ekki þeirri götummynd sem hverfisverndinni er ætlað að vernda, og með tillögunni glatast tækifæri til að leiðrétta götummyndina sem var skemmd með byggingu veggisins sem nú er á lóðamörkum Laufásvegar 21-23 að Þingholtsstræti.
9. Aftan við bréf okkar eru myndir sem sýna neikvæð áhrif framkvæmdanna á eignir okkar.

Við lýsum furðu okkar á að svo viðamiklar breytingar á svæðinu séu lagðar fram, en þegar íbúar Laufásvegs 25 sóttu um leyfi fyrir endurbyggingu skúrs á lóð Laufásvegs 25 árið 2024 barst eftirfarandi svar frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

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. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.

Með vísan til framangreinds teljum við að tillagan, eins og hún liggur fyrir, samræmist ekki kröfum um heildstæða og vandaða skipulagsgerð í rótgrónu hverfi í miðbæ Reykjavíkur, og fari umfram það sem telja má hóflegt með tilliti til áhrifa á nærliggjandi íbúðarhús. Hún hafi í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum, friðhelgi og hagsmunum íbúa.

Við ítrekum andstöðu okkar við þessar framkvæmdir og förum því fram á að tillögu verði synjað í núverandi mynd og tekin til gagn Gerrar endurskoðunar með hliðsjón af framangreindum athugasemdum um byggingarmagn, áhrif á birtuskilyrði, útsýni og

innsýn milli íbúða, bílastæðamálum og nýtingu lóðarinnar sem um ræðir. Jafnframt óskum við eftir samtali með borgaryfirvöldum um hvernig haga megí breytingum á byggingareit í sátt við íbúa og eigendur fasteigna í hverfinu.

Virðingarfyllst,

Þórður Þórarinn Þórðarson Þingholtsstræti 35

Þórhildur Halldórsdóttir Þingholtsstræti 35

Rán Tryggvadóttir Þingholtsstræti 33

Nick Hannigan Þingholtsstræti 33

Klemens Hannigan Þingholtsstræti 33

Torfi H Tulinius Þingholtsstræti 31

Guðbjörg Vilhjálmsdóttir Þingholtsstræti 31

Herdís Stefánsdóttir Laufásvegi 25

Dustin O´Halloran Laufásvegi 25

Louisa Einarsdóttir Laufásvegi 25

Vilhjálmur Guðjónsson Laufásvegi 25



Mynd 1 sýnir útsýni úr suður hornlugga á 1. hæð Þingholtsstrætis 31. Hann hleypir mikilli birtu inn í stofurnar á hæðinni. Úr honum sést himinn og trjágróður. Á þessum stað er fyrirhugað að reisa tveggja hæða hús með risi sem myndi svipta íbúana útsýni og birtu.



Myndir 2-5 sýna kvöldsól baða hús og garða Þingholtsstrætis 35 í birtu 24. apríl kl 20:30-21:00



Myndir 7-10 sýna kvöldsól baða hús og garða Þingholtsstrætis 33 í birtu.

Rán Tryggvadóttir

Umsögn birt **28.04.2026**

Við sem eigendur Þingholtsstrætis 33 höfum fjölda athugasemda við skipulagstillögu vegna breytinga á deiliskipulagi Laufásvegar 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34, sjá meðfylgjandi bréf sem unnið er í samvinnu við íbúa Þingholtsstrætis 31 og 35 og Laufásveg 25.

- [PDF](#)

[Bréf frá íbúum vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi.pdf](#)

6

Reykjavík 27. Apríl 2026

Bréf frá íbúum Þingholtsstrætis 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 um ætlaðar framkvæmdir og fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu á reit fyrirverandi sendiráðs Bandaríkjanna við Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstræti 34.

Undirrituð, íbúar og eigendur fasteignanna við Þingholtsstræti 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 í Reykjavík, leggjumst eindregið gegn fyrirhuguðum framkvæmdum og nýbyggingum á reit þar sem áður var sendiráð Bandaríkjanna, og eins og þær eru kynntar í skjali **86163176-f3fb-4219-9734-10e8f24617e7** á vefnum skipulagsgatt.is. Athugasemdir okkar eru taldar upp hér fyrir neðan:

1. Varðandi nýbyggingu sem fær húsnúmerið Þingholtsstræti 36
 - a. Fyrirhuguð nýbygging mun breyta götummyndinni með þeim afleiðingum að grænt svæði með hávöxnum trjám sem ber fyrir augu okkar íbúa við austurhlíð götunnar mun hverfa. Hún mun taka af okkur útsýni til himins og skemma útsýni í vestur úr efri hæðum húsa við Þingholtsstræti 31, 33 og 35. Lífsgæði okkar og verðmæti eigna okkar skerðast verulega við það.
 - b. Fyrirhuguð nýbygging við Þingholtsstræti 36 skapar beina innsýn inn í stofuglugga íbúðar við Þingholtsstræti 33, með verulegum óþægindum og skerðingu á heimilisfriði.
 - c. Þingholtsstræti er ein þrengsta gata Reykjavíkur. Staðsetning fyrirhugaðrar byggingar samræmist illa meginreglum um hæfilegar fjarlægðir milli bygginga og vernd einkalífs í þéttbýli.
 - d. Fjöldi íbúða sem ætlað er að nýtt hús rúmi (sex) verður til þess að auka enn á bílastæða vanda götunnar sem þegar er orðinn mjög mikill.
 - e. Í stað þess að byggt verði hús á þessum reit, leggjum við til að veggurinn verði rifinn og að dvalar- og leiksvæðið sem er á milli götunnar og húsanna í Þingholtsstræti 34 og húsanna á Laufásvegi verði gert sýnilegt frá Þingholtsstræti. Veggurinn sem nú er þar er hár og mörg sveitafélög banna svo háa veggj um lóðir við íbúðagötur.
2. Varðandi hækkun og endurbyggingu hússins að Þingholtsstræti 34
 - a. Aukið skuggavarþ af húsinu á húseignina við Þingholtsstræti 31 er vanmetið. Við förum fram á að það verði líka gerðar skuggavarpsmyndir fyrir kl. 15, 17 og 18, en þá skín sólin einmitt úr viðkomandi átt.
 - b. Á teikningum sést að stefnt sé að því að fjölga gluggum á þessari hlið hússins. Það mun gera íbúum kleift að horfa beint inn á heimili íbúa í Þingholtsstrætis 31 með tilheyrandi óþægindum fyrir þá.
 - c. Við förum einnig fram á að eigendum hússins að Þingholtsstræti 34 verði gert að rífa viðbygginguna frá lóðamörkunum við götuna að meginhluta hússins.

Með því fæst aukið samræmi í götumyndina, en hús á vesturhlið götunnar standa öll í nokkurri fjarlægð frá götunni.

3. Varðandi hækkun bygginga við Laufásveg 21 og 23.
 - a. Innregin hæð ofan á Laufásveg 21 og 23 mun hafa veruleg áhrif á skuggavarp síðdegis- og kvöldsólar úr vestri á hús og lóðir Þingholtsstrætis 33 og 35, ásamt því að skerða útsýni frá húsunum við Þingholtsstræti 33 og 35.
 - b. Fyrirhuguð hækkun mun auka skuggavarp verulega og skerða morgunsól og morgunbirtu að Laufásvegi 25.
 - c. Við krefjumst við þess að gerðar verði skuggavarpssmyndir kl. 15, 17, 18, 19 og 20 af þessum byggingum svo sjá megi áhrif hækkunar á skuggavarp.
4. Varðandi þriggja hæða viðbyggingu sunnan megin við Laufásveg 25
 - a. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum virðist viðbygging á lóð nr. 23 rísa alveg upp að lóðarmörkum að Laufásvegi 25, þar sem áður var opið bil og innkeyrsla á milli húsa. Sú breyting, þar sem opið rými víkur fyrir samfelldu byggingarmagni og innkeyrsla hverfur, hefur veruleg áhrif á aðbyggjandi eign og lífsgæði íbúa.
 - b. Ljóst er að byggingin mun hindra dagsbirtu og kvöldsól hjá íbúum beggja hæða að Laufásvegi 25. Þá mun hún jafnframt taka frá íbúum þann hluta garðsins sem nýtur kvöldsólar, sem er í dag eini staðurinn á lóðinni þar sem slíkrar sólar nýtur við.
 - c. Íbúar efri hæðar munu einnig missa útsýni út á götu úr eldhúsi og forstofu, auk þess sem náttúruleg birta inn í íbúð skerðist verulega.
 - d. Bygging svo nærri lóðarmörkum skapa verulega tilfinningu fyrir þrengslum og skerða rými milli húsa, sem hefur áhrif á gæði umhverfisins og upplifun íbúa. Slík uppbygging tekur ekki nægilegt tillit til núverandi byggðar í nágrenninu, þar sem almennt er meira bil milli húsa og lægra byggingarmagn.
 - e. Bygging liggur alveg upp að lóðarmörkum Laufásvegs 25 og byrgir þar með sýn
 - f. Af þriðju hæð og þaksvölum nýbyggingar er bein innsýn inn á Laufásveg 25. Minna en 4 metrar eru milli þriggja hæða nýbyggingar og Laufásvegs 25 samkvæmt borgarvefsjá.
 - g. Bein innsýn mun einnig verða milli Þingholtsstrætis 35 og efri hæða og þaksvala nýbyggingar Laufásvegar 23. Þingholtsstræti 35 mun missa útsýni til vesturs og ekki geta notið kvöldsólar. Þingholtsstræti 35 er nú þegar með beina innsýn úr fjölbýlishúsi við Grundarstíg og því skerðast lífsgæði mikið ef innsýn er úr báðum áttum.
5. Áætlaðar framkvæmdir munu sem heild leiða til fjölgunar íbúa á þessu litla svæði og teljum við að fyrirhuguð byggingarmagn sé umfram það sem umhverfið ber. Ekki hefur verið tekið tillit til innviða á svæðinu. Bílastæði eru nú þegar af allt of skornum skammti á þessu svæði þannig að til vandræða horfir fyrir núverandi íbúa, auk þess

sem þegar er mikill ágangur bifreiða vegna starfsemi Kvennaskólans við suðurenda götunnar. Ekki er á það bætandi að auka íbúafjöldann á þennan hátt.

6. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru mjög umfangsmiklar. Af þeim mun hljófast mikið ónæði og líklega skertan aðgang í langan tíma að götunni og bílastæðum. Væntanlega munu þær vera mjög hávaðasamar. Af þessum sökum mun verulega draga úr lífsgæðum íbúa á svæðinu um lengri tíma. Vakin skal athygli að við þennan hluta götunnar býr nokkur fjöldi ungra barna auk aldraðra.
7. Umræddur reitur er staðsettur í grónu íbúðahverfi sem þegar er mjög þéttbýlt. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu valda mikilli röskun á hverfinu og draga verulega úr lífsgæðum íbúanna.
8. Samkvæmt Minjavernd nýtur nýtur hverfisverndar hjá Reykjavíkurborg. Tillagan samrýmist ekki þeirri götummynd sem hverfisverndinni er ætlað að vernda, og með tillögunni glatast tækifæri til að leiðrétta götummyndina sem var skemmd með byggingu veggisins sem nú er á lóðamörkum Laufásvegar 21-23 að Þingholtsstræti.
9. Aftan við bréf okkar eru myndir sem sýna neikvæð áhrif framkvæmdanna á eignir okkar.

Við lýsum furðu okkar á að svo viðamiklar breytingar á svæðinu séu lagðar fram, en þegar íbúar Laufásvegs 25 sóttu um leyfi fyrir endurbyggingu skúrs á lóð Laufásvegs 25 árið 2024 barst eftirfarandi svar frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

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. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.

Með vísan til framangreinds teljum við að tillagan, eins og hún liggur fyrir, samræmist ekki kröfum um heildstæða og vandaða skipulagsgerð í rótgrónu hverfi í miðbæ Reykjavíkur, og fari umfram það sem telja má hóflegt með tilliti til áhrifa á nærliggjandi íbúðarhús. Hún hafi í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum, friðhelgi og hagsmunum íbúa.

Við ítrekum andstöðu okkar við þessar framkvæmdir og förum því fram á að tillögu verði synjað í núverandi mynd og tekin til gagn Gerrar endurskoðunar með hliðsjón af framangreindum athugasemdum um byggingarmagn, áhrif á birtuskilyrði, útsýni og

innsýn milli íbúða, bílastæðamálum og nýtingu lóðarinnar sem um ræðir. Jafnframt óskum við eftir samtali með borgaryfirvöldum um hvernig haga megí breytingum á byggingareit í sátt við íbúa og eigendur fasteigna í hverfinu.

Virðingarfyllst,

Þórður Þórarinn Þórðarson Þingholtsstræti 35

Þórhildur Halldórsdóttir Þingholtsstræti 35

Rán Tryggvadóttir Þingholtsstræti 33

Nick Hannigan Þingholtsstræti 33

Klemens Hannigan Þingholtsstræti 33

Torfi H Tulinius Þingholtsstræti 31

Guðbjörg Vilhjálmsdóttir Þingholtsstræti 31

Herdís Stefánsdóttir Laufásvegi 25

Dustin O´Halloran Laufásvegi 25

Louisa Einarsdóttir Laufásvegi 25

Vilhjálmur Guðjónsson Laufásvegi 25



Mynd 1 sýnir útsýni úr suður hornlugga á 1. hæð Þingholtsstrætis 31. Hann hleypir mikilli birtu inn í stofurnar á hæðinni. Úr honum sést himinn og trjágróður. Á þessum stað er fyrirhugað að reisa tveggja hæða hús með risi sem myndi svipta íbúana útsýni og birtu.



Myndir 2-5 sýna kvöldsól baðha hús og garða Þingholtsstrætis 35 í birtu 24. apríl kl 20:30-21:00



Myndir 7-10 sýna kvöldsól baða hús og garða Þingholtsstrætis 33 í birtu.

Torfi Tulinius

Umsögn birt **28.04.2026**

Meðfylgjandi er bréf sem íbúar og eigendur fasteignanna við Þingholtsstræti 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 í Reykjavík, hafa unnið að í sameingu til að rökstyðja af hverju við leggjum eindregið gegn fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu á reit fyrrverandi sendiráðs Bandaríkjanna við Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstræti 34. Eins og kemur fram í bréfinu þá teljum við að tillagan, eins og hún liggur fyrir, samræmist ekki kröfum um heildstæða og vandaða skipulagsgerð í rótgrónu hverfi í miðbæ Reykjavíkur, og fari umfram það sem telja má hóflegt með tilliti til áhrifa á nærliggjandi íbúðarhús. Hún hafi í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum, friðhelgi og hagsmunum íbúa. Við ítrekum því andstöðu okkar við þessar framkvæmdir og förum því fram á að tillögu verði synjað í núverandi mynd og tekin til gagn Gerrar endurskoðunar.

Torfi H. Tulinius () og Guðbjörg T. Vilhjálmisdóttir ()

- [PDF](#)

[Torfi Tulinius - Guðbjörg Vilhjálmisdóttir Athugasemdir við áætlaðar framkvæmdir.pdf](#)

Reykjavík 27. Apríl 2026

Bréf frá íbúum Þingholtsstrætis 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 um ætlaðar framkvæmdir og fyrirhugaða deiliskipulagsbreytingu á reit fyrirverandi sendiráðs Bandaríkjanna við Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstræti 34.

Undirrituð, íbúar og eigendur fasteignanna við Þingholtsstræti 31, 33 og 35 og Laufásveg 25 í Reykjavík, leggjumst eindregið gegn fyrirhuguðum framkvæmdum og nýbyggingum á reit þar sem áður var sendiráð Bandaríkjanna, og eins og þær eru kynntar í skjali **86163176-f3fb-4219-9734-10e8f24617e7** á vefnum skipulagsgatt.is. Athugasemdir okkar eru taldar upp hér fyrir neðan:

1. Varðandi nýbyggingu sem fær húsnúmerið Þingholtsstræti 36
 - a. Fyrirhuguð nýbygging mun breyta götumyndinni með þeim afleiðingum að grænt svæði með hávöxnum trjám sem ber fyrir augu okkar íbúa við austurhlíð götunnar mun hverfa. Hún mun taka af okkur útsýni til himins og skemma útsýni í vestur úr efri hæðum húsa við Þingholtsstræti 31, 33 og 35. Lífsgæði okkar og verðmæti eigna okkar skerðast verulega við það.
 - b. Fyrirhuguð nýbygging við Þingholtsstræti 36 skapar beina innsýn inn í stofuglugga íbúðar við Þingholtsstræti 33, með verulegum óþægindum og skerðingu á heimilisfriði.
 - c. Þingholtsstræti er ein þrengsta gata Reykjavíkur. Staðsetning fyrirhugaðrar byggingar samræmist illa meginreglum um hæfilegar fjarlægðir milli bygginga og vernd einkalífs í þéttbýli.
 - d. Fjöldi íbúða sem ætlað er að nýtt hús rúmi (sex) verður til þess að auka enn á bílastæða vanda götunnar sem þegar er orðinn mjög mikill.
 - e. Í stað þess að byggt verði hús á þessum reit, leggjum við til að veggurinn verði rifinn og að dvalar- og leiksvæðið sem er á milli götunnar og húsanna í Þingholtsstræti 34 og húsanna á Laufásvegi verði gert sýnilegt frá Þingholtsstræti. Veggurinn sem nú er þar er hár og mörg sveitafélög banna svo háa vegg um lóðir við íbúðagötur.
2. Varðandi hækkun og endurbyggingu hússins að Þingholtsstræti 34
 - a. Aukið skuggavarp af húsinu á húseignina við Þingholtsstræti 31 er vanmetið. Við förum fram á að það verði líka gerðar skuggavarpsmyndir fyrir kl. 15, 17 og 18, en þá skín sólin einmitt úr viðkomandi átt.
 - b. Á teikningum sést að stefnt sé að því að fjölga gluggum á þessari hlið hússins. Það mun gera íbúum kleift að horfa beint inn á heimili íbúa í Þingholtsstrætis 31 með tilheyrandi óþægindum fyrir þá.
 - c. Við förum einnig fram á að eigendum hússins að Þingholtsstræti 34 verði gert að rífa viðbygginguna frá lóðamörkunum við götuna að meginhluta hússins.

Með því fæst aukið samræmi í götumyndina, en hús á vesturhlið götunnar standa öll í nokkurri fjarlægð frá götunni.

3. Varðandi hækkun bygginga við Laufásveg 21 og 23.

- a. Inndregin hæð ofan á Laufásveg 21 og 23 mun hafa veruleg áhrif á skuggavarp síðdegis- og kvöldsólar úr vestri á hús og lóðir Þingholtsstrætis 33 og 35, ásamt því að skerða útsýni frá húsunum við Þingholtsstræti 33 og 35.
- b. Fyrirhuguð hækkun mun auka skuggavarp verulega og skerða morgunsól og morgunbirtu að Laufásvegi 25.
- c. Við krefjumst við þess að gerðar verði skuggavarpsmyndir kl. 15, 17, 18, 19 og 20 af þessum byggingum svo sjá megj áhrif hækkunar á skuggavarp.

4. Varðandi þriggja hæða viðbyggingu sunnan megin við Laufásveg 25

- a. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum virðist viðbygging á lóð nr. 23 rísa alveg upp að lóðarmörkum að Laufásvegi 25, þar sem áður var opið bil og innkeyrsla á milli húsa. Sú breyting, þar sem opið rými víkur fyrir samfelldu byggingarmagni og innkeyrsla hverfur, hefur veruleg áhrif á aðbyggjandi eign og lífsgæði íbúa.
- b. Ljóst er að byggingin mun hindra dagsbirtu og kvöldsól hjá íbúum beggja hæða að Laufásvegi 25. Þá mun hún jafnframt taka frá íbúum þann hluta garðsins sem nýtur kvöldsólar, sem er í dag eini staðurinn á lóðinni þar sem slíkrar sólar nýtur við.
- c. Íbúar efri hæðar munu einnig missa útsýni út á götu úr eldhúsi og forstofu, auk þess sem náttúruleg birta inn í íbúð skerðist verulega.
- d. Bygging svo nærri lóðarmörkum skapa verulega tilfinningu fyrir þrengslum og skerða rými milli húsa, sem hefur áhrif á gæði umhverfisins og upplifun íbúa. Slík uppbygging tekur ekki nægilegt tillit til núverandi byggðar í nágrenninu, þar sem almennt er meira bil milli húsa og lægra byggingarmagn.
- e. Bygging liggur alveg upp að lóðarmörkum Laufásvegs 25 og byrgir þar með sýn
- f. Af þriðju hæð og þaksvölum nýbyggingar er bein innsýn inn á Laufásveg 25. Minna en 4 metrar eru milli þriggja hæða nýbyggingar og Laufásvegs 25 samkvæmt borgarvefsjá.
- g. Bein innsýn mun einnig verða milli Þingholtsstrætis 35 og efri hæða og þaksvala nýbyggingar Laufásvegar 23. Þingholtsstræti 35 mun missa útsýni til vesturs og ekki geta notið kvöldsólar. Þingholtsstræti 35 er nú þegar með beina innsýn úr fjölbýlishúsi við Grundarstíg og því skerðast lífsgæði mikið ef innsýn er úr báðum áttum.

5. Áætlaðar framkvæmdir munu sem heild leiða til fjölgunar íbúa á þessu litla svæði og teljum við að fyrirhugað byggingarmagn sé umfram það sem umhverfið ber. Ekki hefur verið tekið tillit til innviða á svæðinu. Bílastæði eru nú þegar af allt of skornum skammti á þessu svæði þannig að til vandræða horfir fyrir núverandi íbúa, auk þess

sem þegar er mikill ágangur bifreiða vegna starfsemi Kvennaskólans við suðurenda götunnar. Ekki er á það bætandi að auka íbúafjöldann á þennan hátt.

6. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru mjög umfangsmiklar. Af þeim mun hljótaskast mikið ónæði og líklega skertan aðgang í langan tíma að götunni og bílastæðum. Væntanlega munu þær vera mjög hávaðasamar. Af þessum sökum mun verulega draga úr lífsgæðum íbúa á svæðinu um lengri tíma. Vakin skal athygli að við þennan hluta götunnar býr nokkur fjöldi ungra barna auk aldraðra.
7. Umræddur reitur er staðsettur í grónu íbúðahverfi sem þegar er mjög þéttbýlt. Fyrirhugaðar framkvæmdir munu valda mikilli röskun á hverfinu og draga verulega úr lífsgæðum íbúanna.
8. Samkvæmt Minjavernd nýtur nýtur hverfisverndar hjá Reykjavíkurborg. Tillagan samrýmist ekki þeirri götumynd sem hverfisverndinni er ætlað að vernda, og með tillögunni glatast tækifæri til að leiðrétta götumyndina sem var skemmd með byggingu veggisins sem nú er á lóðamörkum Laufásvegar 21-23 að Þingholtsstræti.
9. Aftan við bréf okkar eru myndir sem sýna neikvæð áhrif framkvæmdanna á eignir okkar.

Við lýsum furðu okkar á að svo viðamiklar breytingar á svæðinu séu lagðar fram, en þegar íbúar Laufásvegs 25 sóttu um leyfi fyrir endurbyggingu skúrs á lóð Laufásvegs 25 árið 2024 barst eftirfarandi svar frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.

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. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.

Með vísan til framangreinds teljum við að tillagan, eins og hún liggur fyrir, samræmist ekki kröfum um heildstæða og vandaða skipulagsgerð í rótgrónu hverfi í miðbæ Reykjavíkur, og fari umfram það sem telja má hóflegt með tilliti til áhrifa á nærliggjandi íbúðarhús. Hún hafi í för með sér verulega skerðingu á lífsgæðum, friðhelgi og hagsmunum íbúa.

Við ítrekum andstöðu okkar við þessar framkvæmdir og förum því fram á að tillögu verði synjað í núverandi mynd og tekin til gagn Gerrar endurskoðunar með hliðsjón af framangreindum athugasemdum um byggingarmagn, áhrif á birtuskilyrði, útsýni og

innsýn milli íbúða, bílastæðamála og nýtingu lóðarinnar sem um ræðir. Jafnframt óskum við eftir samtali með borgaryfirvöldum um hvernig haga megum breytingum á byggingareit í sátt við íbúa og eigendur fasteigna í hverfinu.

Virðingarfyllt,

Þórður Þórarinn Þórðarson Þingholtsstræti 35

Þórhildur Halldórsdóttir Þingholtsstræti 35

Rán Tryggvadóttir Þingholtsstræti 33

Nick Hannigan Þingholtsstræti 33

Klemens Hannigan Þingholtsstræti 33

Torfi H Tulinius Þingholtsstræti 31

Guðbjörg Vilhjálmsdóttir Þingholtsstræti 31

Herdís Stefánsdóttir Laufásvegi 25

Dustin O'Halloran Laufásvegi 25

Louisa Einarsdóttir Laufásvegi 25

Vilhjálmur Guðjónsson Laufásvegi 25



Mynd 1 sýnir útsýni úr suður hornglugga á 1. hæð Þingholtsstrætis 31. Hann hleypir mikilli birtu inn í stofurnar á hæðinni. Úr honum sést himinn og trjágróður. Á þessum stað er fyrirhugað að reisa tveggja hæða hús með risi sem myndi svipta íbúana útsýni og birtu.



Myndir 2-5 sýna kvöldsól baða hús og garða Þingholtsstrætis 35 í birtu 24. apríl kl 20:30-21:00



Myndir 7-10 sýna kvöldsól baða hús og garða Þingholtsstrætis 33 í birtu.

Alda Björk Valdimarsdóttir

Umsögn birt **28.04.2026**

- Íbúar að Laufásvegi 19 gera margar athugasemdir við tillöguna, sjá bréf í fylgiskjali.

- [PDF](#)

[Bréf frá íbúum að Laufásvegi 19.pdf](#)

8

Til: Reykjavíkurborgar – Skipulagsfulltrúa

Efni: Athugasemd – deiliskipulagsbreyting Laufásvegur 19, 21, 23 og Þingholtsstræti 34

Við eigendur að íbúðum á Laufásvegi 19 gerum alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi.

Í tillögunni er baklód hússins ráðstafað til nágranna okkar að Laufásvegi 21-23 en lögð hefur verið fram stefna í Héraðsdómi Reykjavíkur til viðurkenningar með dómi að lóðin að Laufásvegi 19, Reykjavík, landeignanúmer L197991, að stærð 795 fermetrar, sé í óskiptri sameign stefnenda. Óskar Sigurðsson lögmaður, LEX lögmannsstofu, Borgartúni 26, Reykjavík, flytur mál þetta fyrir hönd stefnenda og mun sjálfur fyrir hönd íbúðareigenda leggja fram athugasemd við deiliskipulagsbreytinguna.

Að auki gerum við alvarlegar athugasemdir við þær breytingar á hækkun bygginga sem tillagan hefur í för með sér, aukið byggingarmagn og þéttingu í beinni nálægð við eign okkar, án þess að fyrir liggi fullnægjandi greining á áhrifum á aðliggjandi lóðir. Ganga breytingarnar lengra en meðalhóf krefst í grónu íbúðarhverfi.

Baklód hússins að Laufásvegi 19

Eins og fram kemur í stefnu íbúanna að Laufásvegi 19 var skipting baklóðar á sínum tíma á þann hátt að eignarhlutdeild íbúða í hinni óbyggðu lóð var slitin frá eignarhlutdeild þeirra í lóðinni sem húsið stendur á gegn ákvæðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur frá 1945 og var aðgerðin því ólögmæt. Réttarástand eignarréttar að lóðinni að Laufásvegi 19 hefur allt frá fyrstu sölu íbúða í fasteigninni verið með þeim hætti að baklóðin hefur verið í óskiptri sameign eigenda íbúða í húsinu og var enn í óskiptri sameign árið 1995 þegar Ingibjörg Matthíasdóttir og Ragnhildur Matthíasdóttir ráðstöfuðu allri baklóðinni til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna Norður-Ameríku með afsali dags. 8. júní 1995. Því til viðbótar má minna á að matshlutum þessum var afsalað til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna Norður-Ameríku með tilheyrandi *leigulóðarréttindum*, sbr. orðalag í fyrrnefndu afsali frá 8. júní 1995.

Matshlutunum fylgdu því eingöngu óbein eignarréttindi í formi lóðarleigu samkvæmt afsalinu en lóðin öll, þar með talin lóðin undir bílskúrunum er í eign íbúa íbúðanna í fjöleignarhúsinu og eiga þeir því tilkall til beins eignarréttar að lóðinni í óskiptri sameign sem nemur hlutfalli íbúðar hvers þeirra af allri sameign hússins. Stefnendur hafa að auki í áratugi greitt fasteignagjöld í samræmi við eignarrétt sinn að baklóðinni. Stefna íbúanna að Laufásvegi 19 hleypir því allri deiluskipulagsbreytingunni í uppnám.

Aukinn skuggi

Af uppdráttum má ráða að byggingar við Laufásveg 21–23 munu hækka um eina hæð. Slík hækkun leiðir til viðbótarskugga sem getur haft bein áhrif á lóð og glugga á Laufásvegi 19. Tillagan felur þannig í sér hækkun bygginga, aukið byggingarmagn og þéttingu í beinni nálægð við eign okkar, án þess að fyrir liggi fullnægjandi greining á áhrifum á aðliggjandi lóðir og gengur lengra en meðalhóf krefst í grónu íbúðarhverfi. Þetta felur í sér verulega breytingu á umfangi byggðar og leiðir til: aukins skuggavarps, skertrar birtu og þrengsla í

nærumhverfi. Um er að ræða skerðingu á lífsgæðum. Ekki hefur verið sýnt fram á með óyggjandi hætti að tillagan uppfylli kröfur um sólarljós og lífsgæði fyrir aðliggjandi lóðir. Skuggavarpsgreining sem lögð er fram tekur ekki nægjanlegt tillit til áhrifa á einstakar nágrannalóðir.

Bílastæðamál

Tillagan gerir ekki ráð fyrir bílastæðum fyrir allar íbúðir. Í deiliskipulagsbreytingartillögunni stendur: „Lóðinni fylgja auk þess bílastæða og bílageymslur á Laufásvegi 19.“ Í stefnunni sem lögð var fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur er þessu hafnað og þá vakna upp spurningar um hvernig leysa eigi þann bílastæðavanda sem kominn er upp í þéttni íbúðarhverfi þar sem bílastæði eru þegar takmörkuð. Er fyrirsjáanlegt að þessi aukning muni hafa bein og neikvæð áhrif á aðgengi allra íbúa í næstu húsum. Aukið byggingarmagn án samsvarandi lausna á bílastæðum skapar ójafnvægi í skipulagi og dregur úr raunverulegu notagildi fasteigna í nágrenninu.

Hávaði og rask

Fyrirhugaðar framkvæmdir eru mjög umfangsmiklar. Af þeim mun hljótask mikið ónæði og skertur aðgangur í langan tíma að götunni og bílastæðum. Væntanlega munu þær vera mjög hávaðasamar. Af þessum sökum mun verulega draga úr lífsgæðum íbúa á svæðinu um nokkurt skeið. Tillagan gerir ráð fyrir umfangsmiklum framkvæmdum, þar á meðal niðurrifi og nýbyggingum í beinni nálægð við fasteign okkar. Slíkar framkvæmdir munu hafa í för með sér: hávaða, ryk og mengun, titring, skert aðgengi, aukna umferð vinnuvéla, o.s.frv.

Þétting byggðar

Varðandi þéttingu byggðar þá hækkar nýtingarhlutfallið verulega við aukningu á byggingarmagni. Slík þétting er ekki í samræmi við róttgróið útlit hverfisins og hefur fyrirsjáanleg neikvæð áhrif á birtu, rými og ásýnd. Umfangsmikil uppbygging á þéttingarreitum í eldri hverfum er oft réttlætt með sjálfbærni og bættum almenningssamgöngum, en fjárhagslegir hagsmunir af aukinni nýtingu lóðarinnar vega hér þyngra en lífsgæði núverandi íbúa. Hér er fyrst og fremst verið að hugsa um að auka verðmæti einkaeigna.

Menningararfur og byggðarmynstur

Samkvæmt stefnu um menningararf (2021), sem unnin var undir forystu Minjastofnunar Íslands, er byggingararfur og heildarmynd byggðar talin óendurnýjanleg auðlind sem taka ber tillit til við alla skipulagsgerð. Í stefnunni er lögð áhersla á að vernda skuli sérkenni byggðar, tryggja samræmi við staðaranda og gæta þess að breytingar raski ekki heildarsvip sögulegra hverfa. Fyrirhuguð hækkan bygginga og aukið byggingarmagn í tillögunni ganga gegn þessum meginmarkmiðum, þar sem þær fela í sér verulega breytingu á skala og ásýnd

svæðisins. Ekki liggur fyrir mat á áhrifum tillögunnar á byggingararf og heildarmynd hverfisins, sem er verulegur annmarki á undirbúningi málsins.

Við ítrekum andstöðu okkar við þessar framkvæmdir og óskum eftir samtali við borgaryfirvöld. Borgarfulltrúar hafi síðast þegar gerðar voru breytingar á deiliskipulagi hundsáð boð okkar um fund með lögfræðingi okkar og við hvetjum þá til þess að gera það ekki aftur ef það vakna einhverjar spurningar um efnisleg rök athugasemda okkar.

Virðingarfyllst,

Íbúar að Laufásveg 19

Filippía Elísdóttir

Alda Björk Valdimarsdóttir

Guðni Elísson

Einar Þór Gunnlaugsson

Sigurður Ágústsson

Umsögn birt **29.04.2026**

Athugasemdir LEX lögmannsstofu f.h. eigenda Laufásvegar 19

- [PDF](#)

[Dskj. 2 - Skjalaskrá \(1\).pdf](#)

- [PDF](#)

[Dskj. 3-21.pdf](#)

- [PDF](#)

[Stefna - undirrituð.pdf](#)

- [PDF](#)

[2026 04 29 - Athugasemdir LEX f.h. eigenda Laufásvegar 19.pdf](#)

9

SKRÁ

stefnenda yfir framlögð skjöl

**Hafliði Þór Pétursson,
Auður ehf.,
Haraldur Þórarinsson,
Filippía Ingibjörg Elísdóttir,
Alda Björk Valdimarsdóttir,
Guðni Elísson,
Gunnhildur Gróa Jónsdóttir og
Einar Þór Gunnlaugsson**

gegn

Laufásvegi 21 ehf.

Við þingfestingu málsins eru eftirfarandi skjöl lögð fram af hálfu stefnenda:

1. Stefna.
2. Skjalaskrá þessi.
3. Bréf Einars B. Guðmundssonar lögmanns f.h. Odds Jónassonar, dags. 12. júlí 1954.
4. Bréf lóðarskráritara um sameiningu lóða að Laufásvegi, dags. 26. júlí 1954.
5. Uppdráttur um makaskipti og markabreytingar, samþykktur á fundi byggingarnefndar 22. júlí 1954.
6. Afsal Odds Jónassonar til Bandaríkja Norður-Ameríku vegna Laufásvegar 21, dags. 31. mars 1951.
7. Afsal Odds Jónassonar til Snorra P.B. Arnar vegna íbúðar á þriðju hæð Laufásvegar 19 (nú matshluti 01-0302), frá 1958.
8. Afsal Odds Jónassonar til Halldórs Jósefssonar vegna íbúðar á fjórðu hæð Laufásvegar 19 (nú matshluti 01-0401), dags. 10. janúar 1960.
9. Afsal Odds Jónassonar til Egils Egilssonar vegna íbúðar á annarri hæð Laufásvegar 19 (nú matshluti 01-0202), dags. 1. október 1960.
10. Byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá 22. október 1945.
11. Bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík um staðfestingu á byggingarárum bílskúra að Laufásvegi 19, dags. 6. febrúar 1995.
12. Erfðaafsal dánarbús Elísabetar Jónsdóttur og Odds Jónassonar til Matthíasar Einarssonar, Ingibjargar Matthíasdóttur, Matthíasar Matthíassonar og Ragnhildar Matthíasdóttur, dags. 29. nóvember 1982.

13. Endurrit úr uppboðsbók vegna útgáfu afsals til Ingibjargar Matthíasdóttur, Ragnhildar Matthíasdóttur og Matthíasar Matthíassonar, dags. 21. desember 1990.
14. Bréf skrifstofustjóra byggingarfulltrúa Reykjavíkur f.h. byggingarnefndar um samþykki á skiptingu lóðarinnar að Laufásvegi 17-19, dags. 17. mars 1995.
15. Afsal Ingibjargar Matthíasdóttur, Matthíasar Matthíassonar og Ragnhildar Matthíasdóttur til utanríkisráðuneytis Bandaríkja Norður-Ameríku vegna níu bílskúra að auk leigulóðar- og eignarlóðarréttinda að Laufásvegi 19, dags. 8. júní 1995.
16. Afsal Bandaríkja Norður-Ameríku til stefnda vegna Laufásvegar 19, Laufásvegar 21, Laufásvegar 23 og Þingholtsstrætis 34, dags. 13. maí 2022.
17. Deiliskipulag Laufásvegar 19-21-23 og Þingholtsstrætis 34, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. ágúst 2024.
18. Athugasemdir nokkurra stefnenda við málsmeðferð deiliskipulags frá febrúar 2022.
19. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu vegna Laufásvegar 19, 21 og 23 og Þingholtsstrætis 34, auglýst 12. mars 2026.
20. Eignaskiptayfirlýsing fyrir Laufásveg 19 frá mars 2021.
21. Minnisblað Ármanns Óskars Sigurðssonar vegna Laufásvegar 19, dags. 3. mars 2026.

f.h. stefnenda



Óskar Sigurðsson hrl.

1.183.5

EINAR B. GUÐMUNDSSON

HÆSTARÉTTARLÖGMAÐUR

GUÐLAUGUR ÞORLÁKSSON

LÖGGILTUR FASTEIGNASALI

GUÐMUNDUR PÉTURSSON

HÉRAÐSDÓMSLÖGMAÐUR

SÍMAR: 2002 & 3202

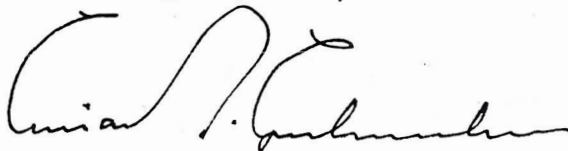
SÍMNEFNI: } ÍSBJÖRN
TELEGRAMS: }

REYKJAVÍK,
AUSTURSTRÆTI 7 12. júlí 1954.

EBG/KG

Með skírskotun til viðtals við yður, herra
lóðarskrárritari, leyfi ég mér hér með að fara þess á leit,
að þér hlutist til um að bygginganefnd Reykjavíkur fallist á
að sameina lóðirnar nr. 17 og 19 við Laufásveg í Reykjavík.
Lóðir þessar eru eign Odds Jónassonar forstjóra, Víðimel 29.

Virðingarfyllst,



Til lóðarskrárritara.

1803
1.183.5

Borgarstjórnin í Reykjavík

Reykjavík, 26. júlí 1954.

Gjörð svo vel að auð-
kenna öll bréf viðvikj-
andi þessu máli þannig:

B/1353

B/347

B/1230

B/2234

Með tilvísun til bréfs yðar, dags.

12. þ. m., tilkynnist yður hér með, að byggingarnefnd samþykkti á fundi sínum 22. þ. m. að skipta megi lóðunum nr. 15, 17 og 19 við Laufásveg og nr. 6 við Skálholtsstíg, samkv. uppdrætti er fylgdi beiðni yðar, þannig að lóðin nr. 6 við Skálholtsstíg verði 923,7 ferm., nr. 15 við Laufásveg verði 191 ferm., og nr. 17 og 19 við Laufásveg verði ein lóð, að stærð 1053,5 ferm., og talin nr. 17 við götuna.

Þetta tilkynnist yður hér með.

Stjórnið
en.

Hr. lóðarskrárritari Árni P. Arnason,
Reykjavík.

Skälholtsstigur 6

Laufásvegur 15

24-mai 1954
Arni Þ. Arnason

Laufásvegur 17

Samþykkt á fundi byggingarnefnda

Lj. Pistorius
by: angariulbati

12/7.54
Lóðaskrárritarinn
í Reykjavík
MKL.

Skjal þetta er hér með undanþegið stimpilgjaldi og þinglestrargjaldi
Fjármálaáðuneytið, 2/4 '51

DEED OF CONVEYANCE

F. h. r.
Magnús Gíslason
(sign)

Nr. 6. Lagt fram í Héraðsdómi
Reykjavíkur 28. apríl 2026

I, the undersigned, Oddur Jonasson, business official, residing at Vidimel 29, Reykjavik, announce by means of this deed of conveyance that I herewith sell and transfer to the United States of America the ownership of the real-estate property situated at number 21 Laufasvegur of this city, including all immovable items belonging to the lot, which is 393.9 square meters in size, such as the garage erected on the lot and everything which belongs to, and should belong to the property, without exception. The property is sold as is in its condition at the time this deed of conveyance is signed.

The purchase price of the sold property is Kr. 1,050,000-- one million fifty thousand kronur-- and this has been paid in full by the purchaser. My signature affixed to this deed of conveyance also constitutes an acknowledgment of the receipt of the payment of the full purchase price.

The purchaser shall derive all benefits from the sold property, from and including today, and all taxes and obligations pertaining to the property do not concern the seller from this date.

The cost of registration and the cost of the stamp fees for the deed of conveyance have been waived in accordance with authority from the Ministry of Finance.

I declare herewith that the United States of America are the right and lawful owners of the above mentioned property.

If a dispute should arise in connection with this deed of conveyance it may be placed before the Reykjavik City Court without preceding mediation attempts before a board of mediation.

This deed of conveyance is made in duplicate and each party is to retain one copy.

In confirmation of the foregoing I sign my name in the presence of two witnesses.

Witnesses:

Robert C. Ode
Robert C. Ode

Albert Goodman
Albert Goodman

Reykjavik, March 31, 1951,

Oddur Jonasson
Oddur Jonasson

Eigendaskilta er getið.
Löðaskrámitariinn í Reykjavík 2/4 '51
Gjald kr. 2
Greitt <i>Alf H. Johannsson</i>

S

A F S A L S B R E F .

Ég undirritaður Oddur Jónasson framkvæmdarstjóri, til heimilis á Víðimel 29 í Reykjavík, gjöri með bréfi þessu kunnugt, að ég sel hér með og afsala til United States of America eignarrétti yfir húseigninni nr. 21 við Laufásveg hér í bænum ásamt öllu múr- og naglföstu, tilheyrandi eignarlóð, sem er að stærð 393.9fm., svo og bílskúr, sem stendur á lóðinni og öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undan skyldu. Fasteignin er seld í því ástandi, sem hún er í við undirskrift afsalsbréfs þessa.

Kaupverð hinnar seldu fasteignar er kr. 1.050.000.00 Ein milljón og fimmtíu þúsund krónur - og hefir kaupandi greitt það að fullu í peningum. Er undirskrift mín undir afsalsbréf þetta jafnframt kvittun, fyrir móttöku kaupverðsins.

Kaupandi nýtur arðs af hinnar seldu fasteign frá í dag að telja og eru skattar og skyldur af eigninni seljanda óviðkomandi frá sama tíma.

Kostnaður við þinglestur og stimplun afsalsbréfs þessa hefir verið felldur niður samkvæmt heimild veittri af Fjármálaráðuneytinu.

Ég lýsi hér með United States of America réttan og löglegan eiganda að framangreindri fasteign.

Rísi mál út af afsalsbréfi þessu, má reka það fyrir Bæjarpingi Reykjavíkur, án undangenginnar sáttaumleitunar fyrir sátta-nefnd.

Af afsalsbréfi þessu eru gerð og undirrituð tvö samhljóða frumrit og heldur hvor aðili sínu eintaki.

Til staðfestu undirrita ég nafn mitt í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Reykjavík, 31. marz 1951.

Oddur Jónasson (sign)

Vitundarvottar:
Robert C. Ode. (sign)
Albert Goodman. (sign)

Eigandaskifta er getið.
f.h. Lóðarskrárritarinn í Reykjavík,
2/4 '51.

Gjald kr. 2.-
Greitt
Alex. H. Jóhannsson.

Móttakið 2. 4. 1951 nr. 14
og fært í veðmálaskrá í Reykjavík að
Merkt: Litra 16 nr. 362
Gjald kr. _____
Sömpilgjald _____

Samtals kr. Gjald mál
Greitt



101
AFSALSBREF

✓
Eg undirritaður, Oddur Jónsson, Vífðimai 29, Reykjavík, geri með þessu kunnugt, að ég sel hér með og afsala til Snorra P.B. Arnar, Laufásveg 19, Reykjavík, eignarrétti yfir fjögurra herbergja íbúð í húseigninni nr. 19 við Laufásveg hér í þessum, sem aðnar tiltekið er fjögurra herbergja íbúð í suður-enda hússins á III. hæð þ.e. II. íbúðarhæð, ásamt geymslu undir stiga í neðri forstofu, með öllu mör- og næglífstu, með tilheyrandi lóðarréttindum og öllu, er íbúðinni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.

Hin seldu íbúð telst vera 12,8% heildareignarinnar, Laufásvegur 19.

Tekið skal fram, að hinni seldu íbúð fylgir hlutfallsleg eign í eignaríðu aðeins af þeirri lóð, sem húsið stendur á, þannig að undanskilin aðlunni er óbyggð baklóð, lóð, sem hlíðskófur stenda á, sve og lóð undir innkeyrsluplani. Hefir seljandi rétt til að hagnafa sér í framtíðinni þennan hluta-lóðsvinnar.

Seljandi lofar að lagfæra gíngge að utan, hlíta vörur og setja þéttiliata, ef það verður talið nauðsynlegt. Þá lofar seljandi að setja steypt handrið á svalir íbúðarinnar. Áð þáru leyti er íbúðin seld í núverandi ástandi, enda hefir kaupandi búið í henni s.l. 3 ár og þekkir hana og settir sig við ástand hennar að öllu leyti.

Seljandi tekur fram, að hann hafi ákveðið að setja forhitave við miðstöðvarkerfi hússins nr. 19 við Laufásveg. Kostnaður, sem af því leiðir, skal vera kaupanda óvilkomandi.

Kaupandi hefir greitt kaupverð íbúðarinnar að fullu við undirskrift afsalsbréfs þessa og lýsi ég hann því lögumtan eiganda íbúðarinnar með öllu, er henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.

Fasteignamat framangreindrar íbúðar er kr. 77.436,00 - sjötíu og sjö þúsund fjögur hundruð þrjátíu og átta oo/loo -.

Kaupandi áftur erðs af hinni seldu íbúð frá 1. maí 1986 að hljó, enda greiðir hann af henni alla skatta og skyldur frá sama

457

310.000

Nr. 8. Lagt fram í Héraðsdómi
Reykjavíkur 28. apríl 2026

A P S A L S B R E F F

Afm Kr. 6.200

✓ Ég undirritaður, Oddur Jónsson, Vífimel 29 í
Reykjavík, geri með brófi þessu kunnugt, að ég söl
hér með og afsala til Halldóra Jónssonar, Sólvöllum
Hafnahreppi í Gullbringusfalu, eignarrétti yfir þriggja
herbergja íbúð í húsnæðinni nr. 19 við Laufðaveg í
Reykjavík. Máner tiltekiddar íbúðin í norðurlænda húsnæðni
á 4. hæð, þ.e. þriðju íbúðarhæð. Selst íbúðin með öllu
nær- og nægðustu, með tilheyrandi lóðarréttindum og
öllu, sem henni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.
Íbúðinni fylgir ekki sérstök geymsla né aðgangur að þvott-
húsi.

Seljandi tekur fram, að hinni seldu íbúð fylgir
hlutfellið eign í eignarhlöð, þó aðeins í þeirri lóð, sem
húsið Laufðavegur 19 nú stendur á, þannig að undanskilin
eðlunn er óbyggð baklóð, lóð, sem blökkur stunda á svo
og lóð undir innkeyrsluplani. Hefir seljandi þannig rétt til
að hagnýta sér í framtíðinni þann hluta lóðarinnar, sem samkv.
framsögðu fellur ekki til kaupanda.

Hinn seldi eignarhluti telet vera 6,1% fasteignanna
nr. 17 og 19 við Laufðaveg. Þessar eignir báðar eru metnar
til sameiginlegs fasteignamats á kr. 1.014.000,00, þannig að
fasteignamat hins selda eignarhluta er kr. 61.054,00.

Kaupandi hefir gort full skil á kaupverði hins selda
eignarhluta, enda gefið út skuldaþríf til seljanda á fjárhæð
kr. 230.000,00, sem tryggt er með II. veðrétti og uppfærslu-
rétti í eignarhlutunum, mest á eftir allt að kr. 70.000,00,
sem mega hvíla á I. veðrétti.

Kaupandi nýtur svís af hinum selda eignarhluta frá
1. júní 1959 að telje og greiðir af honum alla skatta og
skyldur frá sama tíma.

Kaupandi greiðir kostnað við þinglöstur og stimplun
afsalabréfs þessa svo og skuldaþríf þess, er að framan greinið.

Mál út af afsalebréfi þessu má reka fyrir
búferþingi Reykjavíkur, án undangenginnar stéttunefnd-
unar fyrir stéttnefnd.

Af afsalebréfi þessu eru gerð og undirrituð
tvö samhljóða einöð og heldur hvor aðili afnu eintaki.

Til stöðfestu núfn aðilja, undirrituð í viturvisat
tveggja votta.

Reykjavík 20. janúar 1960.

Ólafur Jónsson

Hannes Jónsson

Yottori
Guðrún Þorláksson
Agústa Þorláksson

Eigandaskipta er getið.
(Lóðaskrárritarinn í Reykjavík) 20/1 '60
Gjald kr. 6000

Greitt

Hannes Jónsson

Móttakið 23/1 1960 kl. 11 Y0
og færð í veðmálaskrá í Reykjavík s.d.
Merkat: 457
Gjald kr. 1575
Stimpilgjald — 6200
Samtals kr. 7775
Greitt



Tekit skal fram af því það
sem er til á 1. metróðir í borginni
K. 70.000.-
þegar sýntumst þessu af greitt
undirrituðum af greitt af fullu,
enda er það tekið með öðrum
Reykjavík 23. jan. 1960.

Hannes Jónsson

A F S A L S B R E F

Ég undirritaður, Oddur Jónsson, Vífímel 29 í
Reykjavík, geri með bréfi þessu kunnugt, að ég sel hér með
og afsala til Egils Egilssonar, Hringbraut 24 hér í hönnu,
eignarrétti yfir fjögurra herbergja íbúð í húsnæðni nr. 19
við Laufásveg í Reykjavík. Húsnæðni er íbúðin í stær-
randa húsnæðni á II. hæð, þ.e. fyrsta íbúðarhúsið. Selst íbúðin
með öllum múr- og tegulsetu, með tilheyrandi loftarréttindum og
öllum, sem henni fylgir og fylgja her að ennu undanskildu. Íbúð-
inni fylgir ekki sérstök geymsla að aðgangur að þvottahúsi.

Seljandi tekur fram, að hinni seldu íbúð fylgi
hlutfellið eigna í eignarhlöð, þó stefna í þeirri lóð, sem
húsið Laufásvegur 19 nú stendur á, þannig að undanskilin skilunni
er óhyggð bakhlöð, lóð, sem hlífðar stönda á sve og lóð undir
tanneyrslaplani. Hefir seljandi þannig rétt til að hagnýta sér
í framtíðinni þann hluta löðarinnar, sem samkv. framsögðu
fellur ekki til kaupanda

Hinn seldi eignarhluti telst vera 7,6% fasteignanna
nr. 17 og 19 við Laufásveg. Þessar eignir hafa eru metnar til
samvinnulegs fasteignamets kr. 1.014.000,00, þannig að fasteigna-
met hins seldu eignarhluts er kr. 77.064,00.

Kaupandi hefir gert full skil á kaupverði hins seldu
eignarhluts, enda gefið út skuldbréf til seljanda af fjárhæð
kr. 125.000,00, sem tryggt er með II. vöðrétti og oppfærslurétti
í eignarhlutanum, mest á eftir sliti á kr. 125.000,00, sem mega
hvilla á I. vöðrétti.

Kaupandi nýtur orða af hinum seldu eignarhluta frá
1. október 1959 að telja og greiðir af honum alla skatta og
skyldur frá sama tíma.

Kaupandi greiðir kostnað við þinglæstur og stimpul
afskotabréfs þessa sve og skuldbréfs þess, er af framan greinir.

Máli út af afsalaþréfi þessu að reka fyrir hjarþingi
Reykjavíkur, á undanganginnar efttönnuleitunar fyrir efttönnafnd.

af afskildning þessa eru gætt og undirrituð með
samþykkingu elstern og haldur hvar eitt af öðrum.

Til staðfestu af þessu, undirrituð í tilvist
þessu votta.

Reykjavík 1. október 1961.

Ólafur Þorvaldsson

Vottar

Ólafur Þorvaldsson
Guðni Pétursson

Sinnp. sem kaupandi
d. n. r.

Egill Egilsson

Þundaskipta er getið.
Lúðaskrárritarinn í Reykjavík
5 Sept. 1961
Gjald kr: 2 Greitt
Ólafur Þorvaldsson

Reykjavík
Skjal
Gjald kr: 2
Greitt

30/4 '70



5 4 1961 kl. 15:00
og fært í veðmalaskrá í Reykjavík s.d.
Merkt: Litra Y 12 nr. 83
Gjald kr. 1955
Stimpilgjald — 2
Samtals kr. 1955
Greitt

Ólafur Þorvaldsson

BYGGINGARSAMÞYKKT

fyrir Reykjavík.

195

22. okt.

I. KAFLI

Stjórn byggingarmála.

1. gr.

1. Byggingarnefnd fer með byggingarmálefni kaupstaðarins undir yfirstjórn bæjarstjórnar og stjórnarráðs.

2. Ályktanir byggingarnefndar skal bera undir bæjarstjórn til samþykktar eða synjunar. Ef bæjarstjórn samþykkir ályktun byggingarnefndar, öðlast hún gildi. Þó er lóðareiganda eða lóðarleigjanda heimilt, ef honum þykir rétti sínum hallað með ályktuninni, að skjóta henni til fullnaðarúrskurðar stjórnarráðsins. Nú greinir byggingarnefnd og bæjarstjórn á um afgreiðslu máls, og sker þá stjórnarráðið úr.

3. Byggingarnefnd sér um, að byggingarsamþykktinni sé fylgt.

2. gr.

1. Byggingarnefnd skipa 7 menn: borgarstjóri, bæjarverkfræðingur, húsameistari bæjarins, skipulagsstjóri ríkisins og þrír menn, kosnir hlutfallskosningum í bæjarstjórn árlega, samtímis öðrum föstum nefndum. Borgarstjóri er formaður nefndarinnar. Byggingarfulltrúi, slökkviliðsstjóri og aðrir sérfræðingar, sem bæjarstjórn ákveður, eiga sæti á fundum byggingarnefndar og hafa þar tillögurétt.

Nú er einhver forfallaður, sem samkvæmt stöðu sinni skipar byggingarnefnd eða á sæti á fundum hennar, og kemur þá í hans stað sá, sem í forföllum gegnir starfi hans. Í stað hinna kjörnu nefndarmanna koma varamenn, sem bæjarstjórn kys samtímis aðalmönnum og á sama hátt.

Byggingarnefnd er ályktunarfer, ef á fundi eru formaður og þrír nefndarmenn aðrir. Afl atkvæða ræður úrslitum. Ef atkvæði eru jöfn, ræður atkvæði formanns.

2. Byggingarnefnd heldur fundi tvisvar í mánuði hverjum, eða oftár, ef formaður ákveður. Reglulegir fundir skulu að jafnaði haldnir annan og síðasta fimmtudag í hverjum mánuði.

Málefni, sem koma eiga fyrir byggingarnefnd, skulu komin til byggingarfulltrúa fyrir hádegi þriðjudag næstan fyrir fundinn.

3. Nefndin heldur sérstaka gerðabók yfir athafnir sínar og ályktanir.

Heimilt er hverjum nefndarmanni, sem ekki er samþykkur ályktunum meiri hlutans, að láta bóka ágreiningsatkvæði sitt.

Allir viðstaddir nefndarmenn undirrita gerðabókina í fundarlok.

4. Gerðabókinni fylgir glögg skrá, svo gerð, að greinilega megi finna allar ákvarðanir nefndarinnar um hverja einstaka fasteign og önnur atriði, er hún tekur til meðferðar.

5. Enn fremur haldi nefndin bréfabók og dagbók yfir öll bréf, er henni berast, og yfir bréf, er hún sendir frá sér.

3. gr.

1. Bæjarstjórn skipar byggingarfulltrúa, og skal hann vera húsameistari. Hann er fulltrúi byggingarnefndar og hefur á hendi daglegt eftirlit með því, að fyrirmælum byggingarsamþykktar sé fylgt.

Byggingarfulltrúa skal launa úr bæjarsjóði, en byggingarnefndin setur honum erindisbréf, er bæjarstjórn samþykkir.

2. Byggingarfulltrúi skal undirbúa öll mál, er lögð verða fyrir byggingarnefnd.

195 3. Bæjarverkfræðingur skal samþykkja alla útreikninga og uppdrætti viðvíkj-
22. okt. andi burðarþoli í byggingum.

Með sama hætti samþykkir rafmagnsstjóri uppdrætti af rafmagnslögnum, gas-
stöðvarstjóri gaslagnir og hitaveitustjóri vatns-, skolp- og hitalagnir.

Lóðarskrárritari skal afmarka allar stefnur húsa og girðinga, svo og hæð götu
og lóðar við húshlið.

4. Byggingarnefndarmenn og byggingarfulltrúi skulu jafnan hafa frjálsan að-
gang að byggingum þeim, sem eru í smíðum.

II. KAFLI

Byggingarleyfi.

4. gr.

1. Hver sá, er reisa vill hús, breyta því, gera girðingu eða önnur mannvirki á
lóð sinni, skal senda byggingarnefndinni skriflega beiðni um það, og skulu henni
fylgja tvírtaðir uppdrættir af hinu fyrirhugaða mannvirki eftir mælikvarða 1:100,
og tvírituð lýsing af öllu því, sem ekki sést greinilega á uppdráttunum eða nauðsyn-
legt er til sönnunar því, að mannvirkið fullnægi ákvæðum þessarar samþykktar og
þeim reglum, sem settar eru. Ef mannvirki er stærra á einhvern veg en svo, að fyrir
komist á fyrirskipaða pappírsstærð eftir mælikvarða 1:100, má gera yfirlitsuppdrátt
eftir minni mælikvarða. Beiðni um byggingarleyfi skal rita á eyðublað, er byggingar-
fulltrúi lætur í té.

2. Uppdrættir að húsum sýni grunnflöt kjallara og allra hæða þess, þversneið-
ingar og allar hliðar og gafla þess.

Á uppdrætti skal rita öll aðalmál í metramáli og til hvers nota skuli hvert ein-
stakt herbergi, svo og hæð á neðsta gólfi í hlutfalli við götuhæð og jarðhæð.

Sé hús í samfelldri húsaröð, skal á uppdrætti sýna hluta af aðliggjandi hús-
hliðum.

3. Séruppdrætti skal gera af:

- a. járnbentri steinsteypu og fleiru viðvíkjandi burðarþoli í byggingum; fylgi út-
reikningar, þar sem reiknað er með meiri notþunga en venjulegum íbúðarhúsa-
notþunga, skal þess getið á uppdráttum og hve mikill hann er;
- b. fyrirkomulagi vatns- og skolpveitna og hita-, gas- og rafmagns-lagna um fyrir-
hugað hús, að því og frá því, allt eftir nægilega stórum mælikvarða;
- c. sérstökum hlutum húss eða mannvirkis, eftir svo stórum mælikvarða, að vinna
megi eftir þeim, ef byggingarfulltrúi krefst þess.

Séruppdrætti samkvæmt þessum lið þarf ekki að senda með beiðninni um bygg-
ingarleyfi, heldur nægir, að þeir séu samþykktir af hlutaðeigandi embættismanni
bæjarins (sbr. 3. gr. 3. l.) og afhentir byggingarfulltrúa í tæka tíð, að hans dómi (sbr.
20. gr. 2. l.). Byggingarfulltrúi áritar séruppdrættina í umboði byggingarnefndar.

Ef afrennsli frá kjallaragólfi í fyrirhuguðu húsi nær ekki til göturæsis á venju-
legan hátt, skal uppdráttur af skolpleiðslu frá húsinu þó fylgja beiðninni um bygg-
ingarleyfi.

4. Þegar um breytingu á húsi er að ræða, skal uppdráttur sýna gerð og lögun
þess fyrir og eftir breytinguna.

5. Uppdrættir af girðingum, auglýsingaspjöldum og öðrum mannvirkjum skulu
glögglega sýna gerð þeirra.

6. Hverri beiðni um byggingarleyfi skal einnig fylgja tvírtaður uppdráttur af lóð
þeirri, er byggja skal á, eftir mælikvarða 1:500, og sýni hann afstöðu til gatna og ná-
grannalóða, ásamt öllum mannvirkjum, sem fyrir eru í 20 metra fjarlægð frá lóðinni,
og skal rita flatarmál lóðar og byggingar á uppdráttinn. Á uppdrættinum skal og
sýnt, hvernig haga skuli aðgangi að húsinu, ef það stendur ekki við götu eða torg.

7. Uppdrættir allir skulu gerðir á haldgóðan, óstökkan pappír og þannig frá 195
þeim gengið, að ekki máist letur eða drættir við geymslu. Stærð þeirra skal vera 22. okt.
 $42,0 \times 59,4$ eða $59,4 \times 84,1$ cm og sé á hverjum uppdrætti afmarkaður 7×10 cm
reitur til áritunar fyrir byggingarnefnd og dreginn mælikvarði.

Fylgi meira en eitt uppdráttarblað sömu beiðni, skal tölusetja öll blöðin og rita
á hvert þeirra, við hvað uppdrátturinn á.

Standi alveg sérstaklega á, má byggingarfulltrúi leyfa að gera uppdrætti á stærri
blöð í D.I.N.-broti.

8. Uppdrættir og útreikningar skulu gerðir af sérmenntuðum mönnum, húsa-
meisturum, verkfræðingum, iðnfræðingum eða þeim öðrum, sem byggingarnefnd
telur hafa nauðsynlega kunnáttu til þess og uppfylla þær kröfur, sem gera verður
til „tekniskra“ uppdrátta.

Sá, er uppdrátt gerir eða útreikning, skal undirrita hann með eigin hendi, enda
beri hann ábyrgð á, að árituð mál séu rétt og uppdráttur og útreikningar séu í sam-
ræmi við settar reglur.

9. Byggingarfulltrúi tekur, fyrir hönd byggingarnefndarinnar, við öllum beiðn-
um um byggingarleyfi.

Hann athugar, að hverri beiðni fylgi nægilegir uppdrættir og lýsingar og leggur
hana síðan fyrir byggingarnefnd ásamt tillögum sínum.

10. Umsækjanda skal tilkynnt bréflega, hverja afgreiðslu mál hans hefur fengið.
Byggingarleyfi skal ritað á hvern uppdrátt og annað eintak uppdráttar síðan af-
hent byggingarleyfisbeiðanda gegn greiðslu byggingarleyfisgjalds. Hitt eintakið leggst
í skjalageymslu nefndarinnar.

11. Ekki má nota fengið byggingarleyfi, fyrr en byggingarfulltrúa hefur verið til-
kynnt, hver múrarmeistari sjái um mürsmíði og hver húsasmíðameistari um tré-
smíði. Þessar tilkynningar skal rita á eyðublöð, sem byggingarfulltrúinn lætur í té.

12. Ekki mega aðrir en meistara, sem hlotið hafa löggildingu byggingarnefndar,
hafa umsjón með mür- eða trésmíði, hver í sinni iðn.

Byggingarnefndin má með samþykki bæjarstjórnar setja nánari reglur um þekk-
ingu meistara, sem takast á hendur þessa umsjón.

Meistara í hvaða grein sem er bera ábyrgð á, að allt verk, sem undir þá heyrir,
sé vel af hendi leyst, í samræmi við reglugerðir, samþykktir og lög, og í öllu sé farið
eftir samþykktum uppdráttum. Ekki má meistari á nokkurn hátt breyta eða láta
breyta verki, sem heyrir undir annan meistara. (Sbr. 24. gr. 3. l. og 25. gr. 14. l.)

Meðan á smíði stendur, er meisturum skylt að hafa jafnan til taks á vinnustaðn-
um nothæf eftirrit af samþykktum uppdráttum, árituðum af byggingarfulltrúa. Verði
meistari sekur um mjög stórfellt eða ítrekað brot á byggingarsamþykkt, má bygg-
ingarnefnd neita að taka hann gildan til umsjónar með smíði.

13. Byggingarleyfi veitir ekki heimild til framkvæmda, er koma í bága við bygg-
ingarsamþykkt, enda þótt samþykktur uppdráttur kunni að sýna eitthvað slíkt (sbr.
8. lið).

14. Byggingarleyfi fellur úr gildi, ef ekki er farið að nota það innan árs frá leyfis-
veitingu.

5. gr.

1. Áður en byrjað er að vinna að byggingu húss eða mannvirkis, skal sá, sem
sér um verkið, tilkynna það byggingarfulltrúa og lögreglustjóra (sbr. 21. gr. lögreglu-
samþykktar). Sé hætt vinnu við húsbýggingu lengri tíma en 2 vikur eða vegna frosta,
skal tilkynna byggingarfulltrúa áður en verk er hafið að nýju (sbr. 17. gr. 6. lið).
Meðan á verkinu stendur, skal enn fremur með sólarhrings fyrirvara tilkynna bygg-
ingarfulltrúa á þar til gerð eyðublöð, er hann lætur í té:

- 195 a. Hvenær byrjað verði á undirstöðu eða breytingu húss.
 22. okt. b. Hvenær rakavarnarlög verði gerð.
 c. Hvenær grind eða þak er reist.
 d. Hvenær timburgólf verði lögð á bita.
 e. Hvenær járn verði lögð í járnbenta steypu.
 f. Hvenær byrjað verði á hitaainangrun gólfa, veggja og lofta.

2. Viðvikjandi alls konar pípulögnum í húsum skal senda bæjarverkfræðingi, rafmagnsstjóra, hitaveitustjóra og gasstöðvarstjóra þær tilkynningar, sem fyrirskipaðar eru eða verða í sérstökum reglugerðum eða samþykktum.

3. Pallar, stoðir og annar umbúnaður þess konar, sem notaður er við smíði húsa og annarra mannvirkja, skal vera nægilega traustur og fullnægja kröfum lögreglunnar (sbr. 22. gr. lögreglusamþykktar).

Húsasmiðameistari ber ábyrgð á smíði alls slíks útbúnaðar, og verði settar sérstakar reglur um gerð hans, skal meistarinn sjá um, að farið sé eftir þeim.

4. Húsasmiðameistarar bera ábyrgð á, að steypumót séu gerð svo traust og þétt, að þau skekkist ekki eða leki steypunni, þegar hún er lätin í þau.

5. Múrarameistari ber ábyrgð á því, að allur járnbindingur sé samkvæmt uppdráttum, plötubykkir séu réttar og steypugæði eins og áskilið er samkv. 18. og 19. gr.

Ofangreinda vinnu má ekki framkvæma að múrarameistara fjarverandi. nema hann feli það öðrum fagmanni, en þrátt fyrir það ber hann ábyrgð á verkinu.

6. Mótum má ekki raska eða taka utan af steypu, fyrr en hún hefur náð nægum styrkleika, sbr. 18. gr.

7. Húsasmiða- og múrarameistarar skulu sjá um, að á steyp loft, bita, stiga eða palla verði ekki lagður verulegur þungi, á meðan steypan er að harðna.

Þurfi nauðsynlega að nota nýsteyp gólf, t. d. við uppsetningu móta, skal gæta ýtrustu varúðar að ofreyna ekki steypuna á einn eða annan hátt.

8. Ekki má taka neitt nýbyggt hús til afnota, fyrr en fengið er vottorð byggingarfulltrúa um, að það sé fullgert og fullnægi kröfum byggingarsamþykktarinnar. Sama gildir um viðbyggingar og verulegar breytingar á eldri húsum.

9. Áður en slíkt vottorð verði gefið, þarf að liggja fyrir vottorð frá hlutaðeigandi embættismönnum bæjarins um, að allar pípulagnir fullnægi settum reglum.

10. Hafi breytingar verið gerðar á áður samþykktum uppdráttum, skal, áður en vottorð er gefið, afhenda byggingarfulltrúanum uppdrætti, er sýni bygginguna, eins og gengið er frá henni.

11. Byggingarfulltrúinn má gefa út bráðabirgðaleyfi til þess að taka hluta af húsi til afnota, ef húshlutinn er gerður samkvæmt samþykktum uppdráttum og fullnægir settum reglum.

III. KAFLI

Lóðir.

6. gr.

1. Hverju húsi, sem ætlað er fyrir íbúðir, skrifstofur eða vinnustofur, skal fylgja óbyggð lóð, er sé áföst við byggðu lóðina, og fer minnsta stærð hennar eftir veggghæð hússins (sbr. 12. gr.).

2. Sé hæð hússins allt að 7,00 m, má óbyggða lóðin ekki vera minni en 50% af allri lóðinni, 55%, ef húshæðin er 7,00—10,00 m og 60%, ef hæðin er 10,00—13,00 m, en sé hús hærra en 13,00 m skal óbyggða lóðin vera minnst 65% af stærð allrar byggingarlóðarinnar.

3. Þar sem byggingarreitir og lóðir eru svo bundnar samkvæmt skipulagi, að reglunum í 2. lið verði ekki við komið, er byggingarnefndinni heimilt að veita nauðsynlegar undanþágur frá þeim.

4. Á óbyggða lóð, er fylgir húsi, má byggingarnefnd leyfa að gera skýli fyrir bifreiðar, reiðhjól, barnakerrur o. fl., enda sé hæð þeirra ekki meiri en 2,50 m að þaki meðtöldu, svo og garðhús og gróðurhús, allt að 2,20 m há, enda sé samannlagður grunnflötur þeirra bygginga ekki stærri en svo, að eftir sé óbyggður helmingur af flatarmáli allra bygginga á lóðinni. 195 22. okt.

5. Undir óbyggðar lóðir húsa má byggingarnefnd leyfa að gera geymslukjallara, enda séu þeir vatnsheldir og svo frá lofti gengið, að það þoli þá umferð og þau þyngsli, sem til greina koma, og yfirborðshæð í samræmi við yfirborð lóðar eða aðliggjandi gatna. Slíkir kjallarar skulu vera að minnsta kosti 1,80 m á hæð frá gólfi að bita eða lofti. Séð skal um næga birtu og yfirborðsvatni skal veita út í göturæsi.

7. gr.

1. Bil milli húsa, sem annað hvort eða bæði eru ætluð fyrir íbúð, skrifstofur eða vinnustofur, má eigi vera minna en veggshæð hærra hússins að viðbættum hæðarmun, ef lóð hallar að hærra húsinu, og skal ávallt miðað við hæstu veggshæð, sem leyfð er á hverjum stað, þótt lægra sé byggt. Bilið má þó aldrei vera minna en 6,30 m, nema hafður sé eldvarnarveggur (sbr. 22. gr.).

2. Í eldri hlutum bæjarins, þar sem lóðir eru þegar svo bundnar, að ákvæðunum í 1. lið verði alls ekki við komið, má byggingarnefnd veita nauðsynlegar undanþágur (sbr. 6. gr. 3. l.).

8. gr.

1. Inn á hverja lóð skal vera greiður aðgangur frá götu og að hverju húsi á baklóð. Byggingarnefnd ákveður um hverja lóð, hvaða ráðstafanir skuli gera, svo að nægilegt rými sé fyrir slökkvitól og björgunartæki, ef eldsvoða ber að höndum, og getur hún heimilað sameiginlegan gang frá götu fyrir fleiri en eitt hús.

2. Gangur í gegnum hús, sem ætlaður er gangandi fólki eða til þess að fara um með brunaslöngu, skal vera að minnsta kosti 1,20 m á breidd og 2,20 m á hæð, en gangur, sem ætlaður er til umferðar með bifreiðar, ekki mjórri en 2,50 m og ekki lægri en 3,20 m, og sé gólf hans stallalaust. Öll mál eru innannál, og frágangur skal vera eldtraustur í hólf og gólf. Hurðir mega þó vera úr tré.

3. Ganga og óbyggðar lóðir, sem ætlaðar eru til umferðar eða til afnota fyrir slökkviliðið, má ekki nota til neins konar geymslu, heldur skal þar ávallt vera vel greiðfært og nægilega bjart.

9. gr.

1. Ekki má skipta lóð eða húseign, nema hver hluti fullnægi ákvæðum byggingarsamþykktar, enda komi til samþykki byggingarnefndar.

2. Samþykki nefndarinnar þarf og til þess að breyta lóðarmörkum vegna skipulags eða hentugra fyrirkomulags húsa á lóðum, sem liggja saman.

10. gr.

1. Lóðir og lönd skal girða á þann hátt, er byggingarnefnd samþykkir.

2. Ekki má girða með grjótgörðum eða öðrum girðingum með slíkri gerð, að rottur og mýs geti átt fylgsni í þeim og ekki með gaddavír, nema sérstaklega standi á, og þá með leyfi byggingarnefndar.

3. Hurð eða hlið á girðingu má aldrei opnast út á götu eða gangstétt.

IV. KAFLI

Viðhorf húsa til gatna.

11. gr.

1. Hæð húsveggja, er snúa að götu, skal ávallt telja frá gangstétt í götulinu, eins og hún verður, þegar gatan er fullgerð. Sé gatan með halla, getur byggingarnefndin ákveðið, að byggja skuli hús með stöllum, eftir ákvörðun nefndarinnar í hvert skipti. Liggi hús að fleiri en einni götu, má miða hæðina við þá götu, er lengsta hlið snýr að, eða við breiðari götuna, séu hliðar jafnlangar, en séu göturnar í mismunandi hæð, skal miða hæðina við þá götu, er lægra liggur, nema byggt sé með stöllum.

2. Veggghæð húss telst á miðju húsi frá gangstétt, eins og ákveðið er í 1. lið þessarar greinar, að skurðlínu milli þaks og veggflatar, en sé rishalli á þaki eða hluta þess meiri en 45° eða sé kvistur á þaki, skal bæta við veggghæðina mestu hæð, sem verður fyrir ofan línu dregna með 45° halla frá skurðarlinu milli þaks og veggflatar.

3. Veggghæð húss við götu fer eftir ákvæðum skipulags bæjarins, en má þó aldrei vera meiri en götubreiddin (sbr. 7. gr.), nema með sérstöku samþykki bæjarstjórnar.

4. Sé forgarður við hús, má telja hann til götubreiddar, er ákveða skal mestu veggghæð, en halli lóð að götu, skal telja hæðarmuninn frá götulinu að húshlið með veggghæðinni.

5. Við torg, opin svæði og á gatnamótum má byggingarnefndin leyfa að byggja gafla, turna og þess háttar hærri en ákveðið er í 3. lið.

12. gr.

1. Hús og girðingar, sem standa í götulinu við gatnamót eða torg, skal hornsneiða þannig, að að minnsta kosti 2 m séu numdir af hvorri hlið, mælt frá horni, enda sé sniðlínan aldrei styttri en 2 metrar.

2. Byggingarnefnd getur veitt undanþágu frá þessu ákvæði, ef byggingarlag mannvirkis eða aðrar ástæður mæla með því og það veldur ekki tálmunum á götu-umferð.

13. gr.

1. Allar byggingar skulu að utan svo gerðar, málaðar eða húðaðar, að sæmilegar séu útlits.

2. Sé hús rífið eða það eyðist af öðrum orsökum, svo að ber veggur eða gafl komi í ljós, skal hann gerður að utan svo að fullnægi kröfum þeim, sem gerðar eru í 1. lið.

3. Sé um friðaðar byggingar að ræða, skal algerlega óheimilt að breyta þeim á nokkurn hátt, nema réttir aðilar leyfi.

14. gr.

1. Útitröppur skulu að öllum jafnaði gerðar úr steypu eða steini eða álíka haldgóðu efni. Á þeim sé handrið, sem þörf krefur, til þess að umferð sé hættulaus (sbr. 30. gr.).

2. Þrep út að götu má ekki ná meira en 25 cm út fyrir götulinu, enda sé óteppt af gangstétt 1,60 m. Horn séu sneidd.

3. Birtuþrær og aðrar þrær í gangstéttum séu lokaðar í gangstéttarhæð með hæfilegum, þéttum og nægilega sterkum umbúnaði. Þær mega ekki ná lengra út í gangstétt en svo, að nægilegt rými sé þar eftir fyrir pípulagnir, síma- og rafmagnsþræði o. þ. h.

4. Þar, sem nauðsyn krefur, skal afrennsli gert frá alls konar þróm í sambandi við göturæsi.

15. gr.

1. Minni háttar framskot, súlur, bönd o. fl., til skrauts á húsum mega ná til jarðar, ef þau taka ekki nema 20 cm út fyrir húshlið í götulinu, en sé forgarður að götu, mega þau ná allt að $\frac{1}{5}$ af dýpt hans út fyrir húshlið, en þó mest 80 cm.

Að öðrum kosti skal vera minnst 3,00 m að þeim frá jörð, og ekki mega slík framskot, bönd o. fl. ná lengra út fyrir húshlið í götulinu en nemi $\frac{1}{20}$ af götubreidd og mest 80 cm.

2. Lokuð framskot (karnap) mega ekki vera nær lóðamörkum en 1,60 m og samtalin breidd þeirra ekki meiri en $\frac{1}{3}$ af lengd húshliðar. Þó má leyfa slík framskot á lóðamörkum, ef þau eru áföst við álíka framskot á nágrannahúsi. Að öðru leyti skulu þau fullnægja ofangreindum ákvæðum (sbr. 1. lið).

3. Byggingarnefnd er heimilt að veita undanþágur frá ákvæðum í 1. og 2. lið, ef sérstakar ástæður eru fyrir hendi með tilliti til skipulags bæjarins.

4. Gólf í veggsvölum séu vatnsheld og vatni veitt af þeim í göturæsi.

Af þökum framskota skal og veita vatni í göturæsi.

5. Leyfa má að setja hlífðarþök úr gleri út úr húshliðum, enda séu minnst 4,00 m undir þau frá jörð og vatni veitt af þeim í göturæsi.

6. Hurðir mega ekki opnast út á götu eða gangstétt og ekki gluggar, nema undir þá séu minnst 2,00 m.

Sama gildir um óbyggð svæði milli húsa og götulinu, ef ákveðið er til breikkunar á götu síðar.

V. KAFLI

Efni til húsagerðar.

16. gr.

1. Hús, sem framvegis verða reist í bænum, skulu gerð úr steinsteypu, steini eða öðru eldtraustu efni, nema annað verði sérstaklega ákveðið um einstök hverfi eða bæjarhluta.

2. Í sundurlausri byggð má byggingarnefnd þó leyfa að gera einlyft íbúðarhús úr timbri, enda sé grunnflötur húss ekki stærri en 150 fermetrar, ef íbúð er aðeins á einu gólfi, en 100 fermetrar, sé íbúð á tveim gólfum.

17. gr.

1. Steinsteypa til húsagerðar skal gerð úr Portlandsementi eða annarri viðurkenndri sementstegund, sandi og mól eða grjótmulningi í ákveðnum hlutföllum eftir rúmmáli. Skal blanda efnum vel saman og láta hreint vatn í blönduna, svo að hún verði hæfilega rök.

2. Sement skal vera þurrt og óskemmt og fullnægja þeim kröfum, sem almennt eru gerðar til þeirrar vöru eða settar verða með sérstakri reglugerð.

3. Sandur skal vera hreinn, laus við mold, hvers konar lífræn efni, mýrarauða, jarðsýrur og salt. Sandkorn mega ekki vera stærri en svo, að þau fari í gegnum sigti með 8 mm möskvavidd.

Sandblandan skal vera þannig samsett, að minnst 20% og mest 70% af sandinum fari í gegnum sigti með 1 mm möskvavidd og minnst 55% og mest 90% í gegnum sigti með 3 mm möskvavidd.

4. Mól og grjótmulningur skal vera úr grásteinum eða ekki lakara efni og laus við öll óhreinindi (sbr. 3. lið). Hver einstakur steinn skal vera svo stór, að hann fari ekki í gegnum sigti með 8 mm möskvavidd, og ekki stærri en svo, að hann fari í gegnum sigti með 60 mm möskvavidd eða 30 mm möskvavidd, ef um járnbenta steypu er að ræða.

5. Á byggingarstað skulu vera stíur til geymslu á efni í steinsteypu, svo að

195

22. okt.

195 hver tegund haldist vel aðgreind frá annarri. Frá stíunum skal þannig gengið, að 22. okt. ekki mokist upp jarðvegur með efninu.

6. Ekki má steypa húsveggi eða nokkurn hluta húsa úr frosnu efni eða í frosti, nema með sérstökum varúðarráðstöfunum, sem byggingarfulltrúinn tekur gildar, og hafi steypuvinnu verið hætt vegna frosta, má ekki byrja vinnu aftur, nema fengið sé til þess leyfi byggingarfulltrúa (sbr. 15. gr. 1. lið og 18. gr. 5. lið).

18. gr.

1. Steinsteypa í veggjum og undirstöðum skal ekki vera lakari en svo, að 1 hluti sements komi móti $3\frac{1}{2}$ hlutum sands og 5 hlutum malar eða mulnings, $1:3\frac{1}{2}:5$.

Járnbent steinsteypa skal ekki vera lakari en svo, að 1 hluti sements komi á móti 3 hlutum sands og 3 hlutum malar og mulnings, $1:3:3$.

2. Steypu í undirstöðum og oplausum, minnst 30 cm þykkum kjallaraveggjum má drýgja með hreinum, ósprungnum og vættum steinum, er nemi allt að 40% af rúmmáli steypunnar. Enginn einstakur steinn sé þó stærri á nokkurn veg en hálf þykkt undirstöðunnar eða veggjarins og liggi ekki nær mótunum en 5 cm og sé þannig fyrir komið í móti, að hvergi snerti steinn annan, heldur sé minnst 3 cm þykk steypa milli einstakra steina.

3. Járn, sem notað er í járnbenta steypu, skal vera hreint og óskemmt. Laust ryð skal strjúka af því. Hvert einstakt járn skal nákvæmlega beygt og því svo fyrir komið sem uppdráttur eða lýsing segir til um. Járnin skulu vendilega bundin saman, svo að ekki færist úr skorðum, þegar steyp er.

4. Steypustyrktarjárn mega ekki vera nær yfirborði steypu en 1 cm í plötu og 1,5 cm í bitum og stoðum innan húss, en utan húss skal bæta minnst $\frac{1}{2}$ cm við fyrrgreint mál.

Áður en úttekt byggingarfulltrúa á járnlög fer fram, skal öllum járnnum komið fyrir í réttar skorður með þar til gerðum steinsteypuflögum og stólum úr steypustyrktarjárn, er tryggir örugglega rétta fjarlægð járnanna frá yfirborði steypu.

Á líkan hátt skal séð fyrir því, að öll járn í bitum haldist innbyrðis í réttum skorðum, eins og uppdrættir gera ráð fyrir. Bil milli járna í bitum sé minnst 2 cm, en þó aldrei minna en þvermál járnanna. Séu járnin í fleiri lögum, skal vera minnst 1 cm bil milli laganna.

5. Steypu skal helzt hræra í hrærivél í minnst 1 mínútu, frá því er síðasta efnið er komið í vélina. Verði ekki hjá því komið að handhræra steypu, þá skal auka sementið um 20%. Þess skal gæta sérstaklega, að steypa verði ekki óþarflega vatnsborin. Múrarmeistari skal ávallt hafa viðurkennt sigmál á byggingarstaðnum til þess að prófa mýkt steypunnar.

Fyrir venjulega járnbenta steinsteypu til íbúðarhúsagerðar er 6–10 cm sig hæfilegt, en sé sig meira en 15 cm, er steypan óþarflega vatnsborin.

6. Mót má ekki taka utan af steypu, fyrr en teningsstyrkleiki hennar er um 160 kg/cm², og er þá miðað við teninga, sem eru 10 cm á kant, og steypublöndu $1:3:3$.

Á þeim tíma árs, sem frosts er ekki að vænta, er ekki nauðsynlegt að steypa teninga til prófunar á styrkleika steypunnar, sé eftirfarandi reglum fylgt:

1. Veggjamót og hliðarmót á bitum má taka burt eftir 3 sólarhringa.

2. Burðarmót fyrir plötur og bita má taka burt eftir $(4 + 4 L)$ sólarhringa, þar sem L táknar minnsta haf plötu eða lengsta haf bita í metrum.

3. Súlumót má taka burt eftir $(2 + 2 H)$ sólarhringa, þar sem H táknar hæð súlu í metrum.

Ofangreindar reglur miðast við, að hiti sé minnst $+3^{\circ}$ C. Þá sólarhringa, sem hiti er lægri en $+3^{\circ}$ C, skal ekki telja með.

Þess skal þó ávallt gætt að hafa öryggisstoðir undir plötum og bitum í minnst

2 vikur, eftir að mót eru tekin burtu. Öryggisstöðum skal koma fyrir, áður en mót eru tekin burtu. Slikar ráðstafanir skal gera í samráði við byggingarfulltrúa. 195
22. okt.

Á þeim tíma árs, sem frosts má vænta, má ekki byrja á steypuvinnu, ef hitastig er lægra en $+3^{\circ}$ C, nema sérstakar ráðstafanir séu gerðar, sem byggingarfulltrúi tekur gildar, til þess að forða steypunni frá skemmdum, skyldi hitastig lækka til muna.

Á þessum tíma árs er múrarameistara skylt að hafa á byggingarstaðnum minnst 6 teningsmót, 10 cm á kant, til þess að steypa teninga til prófunar á styrkleika steypunnar, áður en mót eru tekin burtu. Teninga þessa skal steypa að byggingarfulltrúa viðstöddum, og skal geyma 4 þeirra við sömu skilyrði og hinn steypa hluta mannvirkisins, en tvo þeirra innanhúss, þar sem þeir verða ekki fyrir áhrifum frosts.

Sé fljótharðnandi sement notað í staðinn fyrir venjulegt Portlandsement, má taka mót af steypunni, þegar hún hefur náð áðurgreindum teningsstyrkleika.

Á þeim tíma árs, sem ekki er krafist að steypa teninga til prófunar á steypu, má rífa mót utan af steypunni, fyrr en framangreindar reglur gera ráð fyrir, samkvæmt þeim upplýsingum, sem verksmiðjan, er framleiðir sementið, gefur um eiginleika þess og gæði. Slikar ráðstafanir skal gera í samráði við byggingarfulltrúa.

19. gr.

1. Með sérstöku leyfi byggingarnefndar má nota önnur efni til húsagerðar en gert er ráð fyrir í þessari samþykkt, svo og annað byggingarlag.

2. Með leyfi nefndarinnar má og blanda steinsteypu öðruvísi en ákveðið er í 17. og 18. gr., ef efni og steypa eru rannsökuð í viðurkenndri rannsóknarstofu og vottorð liggja fyrir um gæðin.

3. Synji byggingarnefnd um slik leyfi, má umsækjandi áfrýja máli sínu með venjulegum hætti.

VI. KAFLI

Undirstöður.

20. gr.

1. Grafa skal fyrir undirstöðum allra burðarveggja eða gera aðrar ráðstafanir, svo að þær standi á föstum botni, enda sé minnst 1,25 m niður fyrir þær frá lægsta jarðvegi við húsið fullgert, nema föst klöpp sé ofar.

2. Ekki má byrja á undirstöðum fyrr en byggingarfulltrúi hefur skoðað botninn og fallizt á, að gerð undirstaða sé nægilega traust með tilliti til botnsins, stærðar hússins og fyrirhugaðrar notkunar þess.

Ef byggingarfulltrúa þykir ástæða til, getur hann krafist rannsókna á burðarþoli botns og útreikninga á undirstöðum. Bæjarverkfræðingur hefur eftirlit með slíkum útreikningum (sbr. 3. gr. 3. lið).

3. Undirstöður skal hlaða úr grjóti og múra með sementi eða gera úr steinsteypu.

4. Ef byggt er á lóðarmörkum, mega undirstöður ekki ná inn á nágrennalóð, nema með samþykki eiganda hennar.

Séu tvö hús eða fleiri reist áföst og ekki samtímis eða sé hús reist í pörtum, skal ganga svo frá undirstöðum, að komið verði í veg fyrir skemmdir vegna missigs.

VII. KAFLI

Steinsteypt hús.

21. gr.

1. Alla múraða og steypa veggj skal verja gegn jarðraka með því að leggja í þá vatnsheld rakavarnarlög úr efni, sem byggingarfulltrúi tekur gilt. Í kjallara-gólf eða í neðsta gólf á húsi, sem er kjallaralaust, skal og leggja slíkt rakavarnar-lag.

2. Rakavarnarlög í veggj skal leggja þannig:

- a. Í alla veggj, sem ekki liggja að kjallara, 8—12 cm fyrir ofan jarðvegshæð, en þó neðan neðsta gólfs í húsi, eitt lag.
- b. Í alla kjallaraveggj í hæð við rakavarnarlagið í kjallaragólfi eitt lag.
- c. Í alla kjallaraveggj, sem liggja að jörð, tvö lög, eins og tilgreint er í a- og b-lið.

3. Alla kjallaraveggj, sem liggja að jörð, skal verja gegn jarðraka á milli raka-varnarlaga (sbr. 2. lið c.) á þann hátt, sem byggingarfulltrúi samþykkir.

4. Í stað þeirra rakavarna, sem nefndar eru í 1.—3. lið þessarar greinar, má steypa veggj og gólf að öllu leyti úr vatnsheldri steinsteypu.

5. Þar sem ekki er kjallari undir húsi, skal gæta þess, að lífræn efni í grunn-stæðinu geti ekki valdið skemmdum á húsinu, enda sé bil milli jarðvegs og gólfs vel loftræst.

22. gr.

1. Þykkt og gerð veggja í steinsteyptum húsum skulu háðar útreikningi sérfróðs manns (sbr. 4. gr. 3. og 8. lið), nema um venjuleg ójárnbent íbúðarhús sé að ræða, ekki hærri en þrilyft, og sé engin hæðin meiri en 2,75 metrar, mæld af gólfi og á. Portveggur telst hæð.

2. Í slíkum húsum má veggjaþykkt útveggja vera minnst 21 cm á efstu hæð og 2 cm meiri fyrir hverja hæð, sem neðar dregur. Undir gluggum ofan kjallara skal heimilt að þynna veggj í allt að 14 cm, enda séu járn lögð í efri brún steypunnar milli stöpla.

3. Burðarveggir innanhúss í nefndum húsum skulu ekki vera þynnri en 12 cm á efstu hæð og 2 cm þykkari fyrir hverja hæð, sem neðar dregur.

4. Allar veggjaþykkir eru miðaðar við mál í steypumótum, áður en steyp er í þau, og ákvæðin í 2. og 3. lið gilda því aðeins,

að bil milli burðarveggja sé hvergi meira en 5,25 metrar eftir breidd hússins og 10 metrar eftir lengd þess,

að burðarveggir allir hvíli á undirstöðum,

að enginn veggjastöpull sé mjórri en $\frac{1}{3}$ hluti af samanlagðri vídd opanna beggja megin við hann og

að járnbent steinsteypa sé höfð yfir veggjaopum.

5. Sé hús reist nær lóðarmörkum en 3,15 metrar, skal vera eldvarnarveggur út að nágrannalóð, og má hann ekki vera sameiginlegur fyrir tvö hús, nema þau séu byggð samtímis.

6. Standi hús á nágrannalóð nær lóðarmörkum en 3,15 m og án eldvarnarvegs, skal gera eldvarnarvegg við nýja húsið, ef ekki er minnst 6,30 m bil milli húsanna, nema eldvarnarveggur verði jafnframt gerður við eldra húsið.

7. Þar sem nú er sameiginlegur eldvarnarveggur milli tveggja húsa, má ekki rífa hann, meðan annað húsið stendur.

8. Við hús, sem nú stendur nær lóðarmörkum en 3,15 m eða nær nágrannahúsi en 6,30 m og er án eldvarnarvegs, skal gera slíkan vegg, þegar aðalviðgerð fer fram á því.

9. Eldvarnarveggur skal vera úr steinsteypu og minnst 18,5 cm á þykkt, en á

honum mega ekki vera gluggar, dyr eða önnur op. Ekki má heldur gera raufar í vegginn fyrir pípur né annað, nema minnst 18,5 cm þykkt sé eftir óskert af veggnum frá þeirri hlið, er snýr að nágrannalóð. Bitar úr járne eða tré mega og ekki ná lengra inn í vegginn en hér var sagt. 195 22. okt.

10. Eldvarnarveggur skal ná minnst 15 cm upp fyrir þak hússins, og skal svo frá honum gengið að ofan, að ekki geti vatn sigið í hann. Á tvílyftum húsum eða lægri skal þó nægja, að eldvarnarveggur nái þétt upp að yztu þakklæðningu.

23. gr.

1. Alla útveggi íbúðarherbergja skal einangra gegn hitatapi, þannig að tapið verði ekki meira en 1 hitaeining á klukkustund um 1 fermetra stóran veggjafliot fyrir hvert hitastig, er mismunar úti og inni. Sama gildir um kjallaragólf í íbúðarherbergjum og loft- og gólfplötur, sem útiloft liggur að.

2. 7 cm þykkar, vel þurrar vikurplötur fullnægja á útveggi, sem gerðir eru samkvæmt ákvæðum 23. gr. um veggjaþykktir. Sé veggjaþykkt eða veggjagerð önnur en þar um ræðir og þar sem annað efni er haft til einangrunar, skal færa sönnur á einangrunargildi veggjarins.

24. gr.

1. Öll gólf og loft í steinsteyptum húsum skulu gerð úr járnbentri steinsteypu og samkvæmt uppdráttum og útreikningum (sbr. 14. gr. 3. og 8. lið).

2. Við útreikning á járnbentum gólum og loftum í íbúðarhúsum skal reikna notþunga á gólfum 200 kg/m² og þunga steypunnar 2400 kg/m³.

3. Heimilt skal vera að leggja pípur fyrir rafmagnsþræði í járnbenta steypu, sé það gert um leið og steyp er, en hannað er að koma þar fyrir vatns-, hitaveitueða skolppípum. Þar sem slíkar lagnir þurfa að fara í gegnum járnbenta steypu, skal gera op fyrir þær, um leið og steyp er. Aldrei má bora eða höggva göt eða raufar í járnbentar plötur, bita, súlur eða vegg, né aðra burðarveggi, nema sérstök nauðsyn krefji, og komi þá til leyfi byggingarfulltrúa, er gerir viðeigandi varúðarráðstafanir.

VIII. KAFLI

Timburhús.

25. gr.

1. Í timburhúsum, sem leyfð kunna að verða samkvæmt heimild í 16. gr. 2. lið, skulu stoðir í útveggjum þakhæðar og næstu hæðar þar fyrir neðan ekki vera grennri en 10 × 10 cm og á hæð þar niður af 10 × 12,5 cm, en hornstoðir 12,5 × 12,5 cm, enda sé hvorug hæðin meira en 3,0 m, mælt af bita og á, og bil milli burðarveggja ekki meira en 4,25 m.

2. Í burðarveggjum innanhúss skulu stoðir á þakhæð og næstu hæð þar fyrir neðan ekki vera grennri en 7,5 × 10 cm og á hæð þar niður af 10 × 12,5 cm, enda sé hvorug hæðin meiri en 3,0 m.

3. Sé lofthæð meiri en 3,0 m og allt að 3,5 m eða bil milli burðarveggja allt að 5,25 m, skulu stoðir vera 2,5 cm gildari á annan veginn en tiltekið er í 1. og 2. lið. Sé hæðin meiri en 3,5 eða bilið meira en 5,25 m, skal leggja fram séruppdrátt að húsgrind, er bæjarverkfræðingur samþykki.

4. Stigahússveggi skal gera, eins og burðarveggi innanhúss.

5. Nota má stoðir með öðrum gildleika en tiltekið er í undanförunum liðum, ef samur er styrkleikinn.

6. Stoðir í öllum veggjum skulu ekki vera strjalli en svo, að ein stoð komi á 1,2 m í veggglengd að meðallagi, og hvergi má vera meira bil milli stoða en 1,6 m.

- 195 7. Samanlögð breidd glugga- og dyraopa má ekki fara fram úr helmingi vegg-
22. okt. lengdar, nema byggingarnefnd samþykki sérupprátt.
8. Undir bita á grunn eða kjallara komi aurslár, er sé vel fest við hann með járnboltum, og sé hún ekki grennri en stoðirnar í veggnum upp af. Aurslárinn skal varin gegn fúa með efni, sem byggingarfulltrúi tekur gilt.
9. Ofan á bita komi undirstokkur, jafnbreiður og stoðir og ekki þynnri en 6 cm og þar ofan á stoðirnar. Þar sem stoð stendur milli bita, skal fella tré undir hana milli undirstokks og aurslár eða vegglægju.
10. Milli allra stoða í vegg sé að minnsta kosti eitt þverband og í hverjum vegg minnst 2 sniðbönd. Þverbönd, sniðbönd, vegglægjur og syllur skulu vera úr jafngildum við og stoðir.
11. Bitar í gólfum séu ekki strjálli en svo, að bilið milli þeirra, mælt af miðju og á, sé 85 cm að meðaltali og hvergi meira en 1 m.
12. Gildleika bita má reikna eftir formúlunni $b \times h^2 \geq 300 \times e \times l^2$, þar sem b táknar breidd bitans og h hæð hans, hvort tveggja í centimetrum, en e bilið milli Breidd bita má þó aldrei vera minni en $\frac{2}{5}$ af hæð hans ($b \geq 0,4 h$), nema stífur bita, mælt af miðju og á, og l bilið milli burðarveggja, hvort tveggja í metrum. séu látar milli bita í efri og neðri brún, ekki grennri en 10×5 cm, og skal slíkur frágangur háður samþykki byggingarfulltrúa. Sé hæð bita minni en $\frac{1}{20}$ af bili milli burðarveggja, skal leggja fram útreikning, er sýni, að svignun bitans sé minni en 1:270 af lengd hans.
13. Bitatré mega ekki vera með barkhornum á meira en hálfa lengd bitans og flötur í toppendanum að minnsta kosti helmingur af óskertum þverfleti hans.
14. Ekki má skerða burðarbol bita með því að gera í þá raufar eða göt, en þar sem aukabitur koma í bita, skal styrkja þá, svo að burðarbolið rýrni ekki vegna tappagatsins.
15. Máttarviði í húsgrindum skal vandlega festa saman á venjulegan hátt og auk þess með járnum (sinklum) og samþykki byggingarfulltrúinn fráganginn.
16. Utan á grind útveggja komi klæðning úr 2,5 cm þykkum borðum, pappi og listar og síðan bárujárn, ekki þynnri en nr. 26 B.W.G. eða annað skjólefni, er byggingarnefnd tekur gilt. Klæðning og járn sé vandlega neglt.
17. Innan á útveggi komi pappi og minnst 1,8 cm þykk borð eða annað ekki lakara efni.
18. Á grind innveggja skal þilja á sama hátt og innan á útveggi, en sleppa má pappalaginu.
19. Enginn veggur milli íbúðarherbergja má vera lakari en svo, að þil úr 1,8 cm þykkum borðum eða lag úr ekki lakara efni sé hvorum megin og 5,0 cm renningar á milli.
20. Í öll bitalög skal setja milligólf úr borðum milli bita og ofan á það tróð úr efni, sem byggingarfulltrúi tekur gilt. Sé notað þungt efni í tróðið, má byggingarfulltrúi krefjast þess, að notaðir séu gildari bitar en ákveðið er í 12. lið þessarar greinar.
21. Ofan á bita skal gera gólf úr minnst 3,2 cm þykkum, hefluðum og plægðum borðum. Sé gólfið haft úr harðviði eða sé það gert úr fleiri borðalögum, má byggingarfulltrúi leyfa að nota þynnri borð.
22. Neðan á bita skal þilja með minnst 1,8 cm þykkum borðum. Í einbýlis-húsum skal byggingarfulltrúa samt heimilt að leyfa að sleppa þessari klæðningu og þá einnig milligólfi, svo að loftið verði með sýnilegum bitum að neðan.

IX. KAFLI

Þök.

195

22. okt.

26. gr.

1. Sperrur og skambbita í þökum með pappa- eða bárujárnsklæðningu má reikna eftir formúlunni $b \times h^2 \leq 140 \times e \times l^2$, en $b \times h^2 \leq 155 \times e \times l^2$, ef klætt er með steini, skifu eða annarri álíka þungri klæðningu. Í formúlunni þýðir b breidd og h hæð trésins í centimetrum, en e fjarlægðina milli sperra, mælt af miðju og á, og l hafið milli undirstaða, mælt á loftbitum eða lofti þverbeint niður undan sperrum, hvort tveggja í metrum.

2. Bilið milli sperra, mælt af miðju og á, má ekki vera meira en 1 metri, ef klætt er með bárujárni eða pappa, og ekki meira en 80 cm, ef klætt er með steini, skifu eða annarri þungri klæðningu.

3. Ef um stór þök er að ræða eða sérstaklega stendur á, getur byggingarnefndin krafist burðarþolsreikninga.

4. Sperrur skulu hvíla á syllum eða veggleggjum og festar við þær, en þær séu tryggilega festar við burðarveggi hússins eða efsta gólf, og skal frágangur slíkur, að útvegg húss geti ekki stafað hætta af útspyrnuátaki þaksins.

5. Utan á sperrur komi súð úr 2,5 cm þykkum borðum og þar utan á bikpappi, en síðan skal klæða með bárujárni, ekki þynnra en nr. 24 B.W.G. eða öðru eldtraustu efni, sem byggingarnefnd samþykkir.

6. Byggingarnefnd má leyfa að nota pappa í yztu þakklæðninguna á steinsteyppt hús í sundurlausri byggð, enda gæti nefndin þess, að gerð pappans sé slík, að ekki stafi sérstök eldhætta af, og sé þyngd hans minnst 2 kg á fermetra. Enn fremur skulu þau skilyrði sett, að súð sé úr plægðum borðum, að þakhalli sé ekki meiri en 1:3 og pappinn sé allur fastlímdur við súðina.

7. Ef íbúð er á þakhæð undir súð, skal setja þíl milli sperra og skambbita um miðja hæð þeirra og síðan ganga frá þaki að innanverðu, eins og frá útveggjum timburhúsa (sbr. 25. gr. 17. lið), en fylla bilið milli þilveggjarins og innri klæðningar með tróði, er byggingarfulltrúi tekur gilt.

8. Í samfelldri húsaröð má enginn kvistur vera nær lóðamörkum en 3,15 m.

9. Ónotað rúm milli efsta lofts og þaks skal hæfilega loftræst, svo að ekki safnist þar saggi, og sé íbúð undir súð, skal hitaeinangra loftið eftir fyrirmælum byggingarfulltrúa (sbr. 24. gr.).

10. Á öll þök húsa skal setja nægilega víðar og hallamiklar þakrennur og úr þeim veggrennur í samband við göturæsi eða afrennsliskerfi hússins.

11. Á hús, sem eru við almannafæri og eldri en þessi samþykkt, en eru þakrennulaus, skal setja þak- og veggrennur, eins og segir í 12. lið, áður en eitt ár er liðið frá gildistöku samþykktarinnar. Sama gildir um hús, þar sem þak- eða veggrennur eru í ónothæfu standi (sbr. 26. gr. lögreglusamþykktar).

12. Snjógrindur skal setja á þök og króka til festingar á stigum eða köðlum, ef byggingarfulltrúi telur þess þörf og byggingarnefnd krefst þess.

X. KAFLI

Reykháfar og eldfæri.

27. gr.

1. Reykháfar í húsum skulu hlaðnir úr brenndum múrsteini eða gerðir úr steinsteypu og standa á fastri undirstöðu. Reykháfur má aldrei hvíla á timburgólfi.

2. Reykháfar mega ekki hallast meira en 15° frá lóðréttri línu og aldrei út yfir stiga. Byggingarnefnd getur þó leyft meiri halla á reykþáf, ef sérstaklega er um búið, og fylgi séruppráttur og útreikningur.

195 3. Reykháfur skal að jafnaði vera ferstrendur, veggþykkt eigi minni en 12 cm
22. okt. og innanmál 23 cm á hvorn veg. Skal reyksháfurinn ekki ná minna en 75 cm upp fyrir húsmæni og aldrei meira en 3 metra upp úr þakfleti. Af hæð reyksháfs ofan efsta gólfs mega þó aldrei meira en $\frac{2}{5}$ hlutar vera ofan þakflatar, nema sérstakar ráðstafanir séu gerðar. Í slíkan reyksháf má leiða reyk frá allt að 8 lokuðum eldstæðum, en sé um miðstöðvarhitun að ræða, skal útreikningur skera úr um það, hvort stækka þurfi reyksháfinn (sbr. 4. gr. 3. l.).

4. Sé reyksháf ætlað að flytja svo mikinn reyk, að 23 cm vidd nægi ekki, eða þurfi reyksháfur að ná meira en 3 metra upp úr þaki, skal leggja sérupprátt og útreikning fyrir byggingarnefnd, er ákveður gerð og hæð reyksháfsins. Byggingarnefnd getur krafist þess, að slíkur reyksháfur sé fódraður með eldföstum steini.

5. Þar sem reyksháfur fer í gegnum timburgólf eða þak, skal gera vegg hans svo þykka, að minnst 23 cm séu alls staðar frá innri brún hans að máttarviðum, og þar sem timburveggur kemur að reyksháf, skal svo frá ganga, að hvergi sé minna en 23 cm frá innri brún reyksháfsins að máttarviðum.

6. Gólf, loftklæðningar og þil má láta ganga að reyksháf, en ekki festa við hann á nokkurn hátt. Yfir rifuna má leggja lista, er festur sé við reyksháfinn, en ekki má nota trétappa til festingar.

7. Reykháf má aldrei þilja eða klæða með pappa eða striga, heldur eiga úthliðar reyksháfs ætíð að vera sýnilegar og óþaktar og auðvelt að komast að þeim til viðgerðar. Þó skal heimilt að mála reyksháf og líma á hann veggfóður.

8. Utan um hverja pípu frá eldstæði skal múra járnhring í reyksháfinn þannig gerðan, að hvorki pípan né hringurinn geti ýtt inn fyrir innra borð reyksháfsins.

9. Á hverjum reyksháf skulu vera nægilega mörg 23×23 cm við sótop, svo að auðvelt sé að hreinsa vegg hans og ná sóti úr honum. Sótöpi skal loka með járnhurð í járnurgerð, og skal gerð hennar háð samþykki slökkviliðsstjóra, sem einnig segir fyrir um fjölda sótopa á hverjum reyksháf.

10. Í reyksháf má ekki festa leiðslur, loftnet eða slíkt, nema gerður sé trygglegur umbúnaður til festingar og reyksháfurinn sé nógu traustur, og er þetta hvort tveggja háð áliti og leyfi byggingarfulltrúa.

28. gr.

1. Frá hverju eldstæði, þar sem kynnt er kolum eða öðrum föstum eða fljótandi efnum, skal leiða reyk í hlaðinn eða steyptan reyksháf, annaðhvort um múraðar eða steyptar reykþípur eða um járnþípur, sem mega aldrei vera mjórri en 10 cm.

2. Frá innri brún reyksganga og reykþípna skal ávallt vera minnst 23 cm bil af timbri eða viðarlíki, og reykþípur úr járn mega ekki vera lengri en 3 metrar, nema sérstakt leyfi komi til.

3. Ef ganga þarf undir reykþípu, skal vera minnst 1,90 m frá gólfi að henni, og reykþípa má aldrei fara gegnum gólf, heldur skal hún sett í reyksháf á sömu hæð og eldstæðið er.

4. Ekkert eldstæði má standa nær timbri eða viðarlíki en svo, að minnst 23 cm sé milli þess og ytri brúnar eldstæðisins, og á þetta við bæði vegg og gólf. Auk þess skal þekja timburgólf undir eldstæði og kringum það með eldtraustu efni, er nái minnst 30 cm fram fyrir það, en 23 cm til hliða og aftur fyrir. Sé um lim-ofn eða annað eldstæði að ræða á verkstæðum, þar sem farið er með eldfim efni, skal gólfíð þakið eldtraustu efni minnst 50 cm út fyrir ytri brún eldstæðisins á alla vegu, og fyrir framan eldholið skal auk þess hafa 50 cm háan kassa úr málm, festan við ofninn, svo að glæður úr honum hljóti að falla í kassann.

5. Sérhvert opið eldstæði (kamína) skal vera í beinu sambandi við reyksháf, sem ekki flytur reyk frá öðrum eldstæðum, og skal þess vandlega gætt, að ekki stafi eldhætta af.

6. Þess skal sérstaklega gætt, að svo vandlega sé gengið frá gerð lofthitunar- ofna, umbúnaði öllum og pípum frá þeim, að eldhætta stafi ekki af. **195**

7. Miðstöðvarköttlum, sem hafa stærri hitaflöt en 1,3 fermetra, skal koma fyrir í sérstökum herbergjum, sem múruð eru eða sementshúðuð í hólf og gólf.

Sé ketill kyntur með fljótandi eldsneyti, skal þess sérstaklega gætt, að fyrir- komulag eldsneytisgeymslu sé slíkt, að eldhætta stafi ekki af.

8. Leyfi byggingarnefndar þarf til þess að setja upp brauðgerðarofna, bræðslu- ofna, gufukatla og önnur slík sérstæð eldstæði, og skal hún gæta þess, að hvorki eldhætta né óhollusta stafi af.

Skulu öll slík mannvirki auk þess fullnægja þeim ákvæðum, sem sett eru í reglugerðum og lögum um eftirlit með verksmiðjum og vélum.

9. Brennslu lofti frá föstum eldstæðum, sem kynt eru með gasi, skal leiða í reykhláf um járnpiðu og búa svo um, að ekki geti slegið úr reykhláf niður í eldhol. Um slíkar pípur gilda sömu fyrirmæli og um reykpiður.

10. Öll eldunar- og hitunartæki, sem geta orðið heitari en 100° Celsius, skal setja minnst 23 cm frá timbri eða viðarlíki, þótt ekki séu hituð með eldi.

XI. KAFLI

Stigar, lyftur og veggsvaflir.

29. gr.

1. Í öllum húsum, þar sem íbúð er á meira en einni hæð, skal vera að minnsta kosti einn stigi og á hverri hæð frjáls og óhindraður aðgangur að honum úr hverri íbúð.

Séð skal um, að nægileg birta og loft komist að hverjum stiga og stigahúsi.

2. Einn stigi nægir í húsi, þar sem ekki eru meira en 4 íbúðir á hverri hæð, enda sé húsið ekki hærra en þrilyft. Standi öðruvísi á eða sé hús ætlað fyrir skrifstofur, skóla, samkomur eða iðnrekstur eða einhver önnur afnot en til íbúðar, ákveður byggingarnefnd, hvernig haga skuli stigum, gerð þeirra og fjölda. Frá engum stað í húsi má þó vera meira en 25 metra vegalengd að stiga og sé greiddfært að honum.

3. Á öllum stigum skal vera handrið öðrum megin eða beggja vegna, ef stiginn liggur ekki að vegg. Handrið sé minnst 80 cm á hæð, mælt lóðrétt upp af þrepbrún, og minnst 90 cm meðfram stigaopum.

Milli rimla á handriðum má eigi vera meira bil en 15 cm. Sömu reglur gilda um umbúnað veggsvafla, eftir því sem við á.

4. Í einbýlishúsum skal minnsta breidd stiga vera 80 cm, en í öðrum tvílyftum húsum 1,00 m og í þrilyftum húsum 1,10 metrar. Liggi stigi að vegg, skal telja breidd hans frá vegg að handriði, en sé handrið beggja megin, milli handriða.

5. Stigar niður kjallara og upp á þakhæð mega vera mjórri en nú var sagt, enda sé þar engin íbúð, og eru slíkir stigar yfirleitt ekki háðir þeim reglum, sem settar eru í þessari grein.

Á föstum stigum skal þó ávallt vera handrið.

6. Ganghæð stiga má hvergi vera minni en 2,10 m og hvert skref 63 cm. Skrefið er samanlögð hæð tveggja uppstiga og breidd eins þreps. Þrepsbreidd skal mæla í ganglinu, sem er talin 45 cm frá innri brún handriðs þeim megin, sem þrep er mjórri, og má aldrei vera minna en 24 cm, sé hús tvílyft, en 26 cm, sé hús hærra.

Á hverju þrepi, sem er ekki breiðara en 30 cm, skal vera minnst 4 cm breitt innskot, sem ekki telst til þrepsbreiddar í þessu sambandi.

Í stigum, sem liggja um fleiri hæðir, skal sem næst sama þrepsbreidd vera á öllum hæðum. Sé aukastigi settur í hús, þarf hann ekki að fullnægja ákvæðum þessarar greinar.

195 7. Stigapallar og gangar meðfram stigum skulu vera minnst jafnbreiðir stig-
22. okt. unum, en breidd og lengd gangs frá útidyrum að stiga ekki minni en $1\frac{1}{3}$ sinnum
breidd stigans og gangurinn hvergi lægri en 2,20 metrar.

8. Í tvílyftum húsum, þar sem aðeins ein íbúð er á efri hæð, mega stigar vera
úr tré, en skulu þá þiljaðir og sementshúðaðir að baki.

Í öðrum húsum skal gera stiga úr járnbentri steinsteypu.

9. Útitröppur skulu ávallt gerðar úr steini eða steinsteypu og ekki vera hærri
en 1,50 m. Að öðru leyti gilda sömu reglur um gerð þeirra og stiga, en byggingar-
nefnd má leyfa að víkja frá þeim, ef ástæða þykir til (sbr. 14. gr. 1. og 2. lið).

30. gr.

1. Séu lyftur í húsi, skulu þær fullnægja þeim kröfum, sem settar eru í lögum
og reglugerðum um eftirlit með verksmiðjum og vélum.

2. Ákvæðin um stiga í íbúðarhúsum gilda jafnt, þótt einnig sé lyfta í húsinu.

XII. KAFLI

Íbúðir.

31. gr.

1. Íbúðarherbergi er hvert það herbergi í húsi, sem ætlað er til dagvistar eða
næturvistar fyrir fólk, eða hvort tveggja, en það er talin sérstök íbúð, ef eldhús
fylgir, hvort heldur herbergin eru eitt eða fleiri.

2. Lofthæð íbúðarherbergis má ekki vera minni en 2,50 m, nema um loft- eða
kvistherbergi sé að ræða. Í slíkum herbergjum nægir 2,20 m hæð, og sé herbergi
undir súð, skal sú hæð vera yfir minnst hálfum gólfleti þess, og sé enginn veggur
lægri en 85 cm.

3. Gólfhlötur íbúðarherbergis má ekki vera minni en 4 fermetrar, og í hverri
íbúð skal vera að minnsta kosti eitt herbergi, er sé ekki minna en 14 fermetrar að
gólfleti.

4. Á hverju íbúðarherbergi og eldhúsi skal vera gluggi á útvegg, sem má opna,
og skal glerflötur í gluggum íbúðarherbergis vera ekki minni en $\frac{1}{15}$ af gólfleti þess.

5. Íbúðarherbergi má ekki gera á skambitalofti.

6. Í kjallara má ekki gera íbúðarherbergi, ef gólf hans er meira en 80 cm undir
yfirborði jarðvegs við gluggahlið þeirra; og ekki, ef gluggahliðin veit á móti norðri
— frá norðvestri til norðausturs — eða er nær götu en 3 m.

7. Frágangur veggja, lofta og gólfa í íbúðarherbergjum skal vera sem segir í
24.—26. gr. þessarar samþykktar, og skal svo til haga, að nægilegan hita megi hafa
í hverju einstöku íbúðarherbergi.

8. Hverri íbúð skal fylgja forstofa, sem hafi óhindraðan aðgang að stigahúsi
eða gangi að stigahúsi eða að útidyrum, og sé hún ekki mjórri en 1,30.

9. Hver íbúð skal hafa frjálsan aðgang að vatnssalerni, sem ekki má vera sam-
eiginlegt fyrir meira en tvær íbúðir og þá þannig fyrir komið, að ekki þurfi að
fara um forstofu eða herbergi hinnar íbúðarinnar til þess að komast að því.

Vatnssalernisklefi skal vera minnst 0,85 fermetrar að gólfleti, hafa nægilega
loftræstingu og svo frá öllu gengið sem fyrir er mælt í heilbrigðissamþykkt eða
öðrum reglugerðum bæjarins hér að lútandi.

Sé hús svo í sveit komið, að ekki náist til holræsis fyrir rennsli úr vatnssalerni,
skal við það gera önnur nægilega mörg salerni, er fullnægi ákvæðum heilbrigðis-
samþykktar.

10. Hverri íbúð skal fylgja hæfilega loftræst geymsla, er sé ekki minni að
gólfleti en $\frac{1}{20}$ af brúttóflatarmáli íbúðarinnar og manngeng.

11. Þvottahús, sem fylgja íbúðum, skulu hafa vatnsheld gólf með afrennsli og svo gengið frá lofti og veggjum, að þoli raka og gufu. **195**
22. okt.

12. Ef ekki er gluggi á hjörum í stigahúsi, þvottahúsi eða miðstöðvarherbergi, skal loftræsa þau á fullnægjandi hátt út fyrir vegg eða upp fyrir þak, en ekki inn í reykhláf.

13. Séu skarnpípur settar í hús, skal þess vandlega gætt, að svo sé um þær búið, að ekki stafi óhollusta af.

XIII. KAFLI

Hús til annarra afnota en íbúðar.

32. gr.

1. Hús, sem ætluð eru til annarra afnota en íbúðar, svo sem t. d. verksmiðjur, vinnustofur, skólahús, íþróttahús, verzlunarhús og geymsluhús, eru háð þeim kröfum um styrkleika, gerð og afstöðu, sem byggingarnefndin gerir í hvert skipti, að svo miklu leyti, sem ákvæði þessarar samþykktar ná ekki til þeirra.

2. Í skólahúsum, leikhúsum, kvikmyndahúsum og öðrum samkomuhúsum skulu allar hurðir opnast út.

3. Í þeim húsum, sem ætluð eru til iðnaðar, eða einhvers verknaðar, sem hefur í för með sér óþrif eða óþef eða sérstök eldhætta stafar af, skal þess sérstaklega gætt, að fylgt sé fyrirmælum heilbrigðissamþykktar eða eftir atvikum brunamála-samþykktar og engin hætta stafi af.

33. gr.

1. Skýli, önnur en bifreiðaskýli, sem leyfð kunna að verða samkvæmt 6. gr. 4. lið þessarar samþykktar inni á lóðum íbúðarhúsa, má byggingarnefnd heimila að byggja úr timbri, enda þótt annars sé krafizt að byggingar séu gerðar úr eldtraustu efni. Eldvarnarveggur skal þó ávallt vera að nágrannalóð, ef nær er en 3,15 m.

2. Byggingarnefnd getur og leyft að þekja slík smáhýsi með pappa (sbr. 26. gr. 6. lið).

3. Vinnuskúra, sem aðeins eru notaðir, meðan á byggingu húss stendur, má byggingarfulltrúi leyfa með þeirri gerð, sem honum finnst hæfa í hvert sinn.

34. gr.

Gripahús, fjárhús og fuglahús má hvergi gera í íbúðarhúsa hverfum og ekki fyrir né haugstæði, en þar sem slík mannvirki eru leyfð, skulu þau fullnægja ákvæðum heilbrigðissamþykktar og kröfum heilbrigðisnefndar.

XIV. KAFLI

Óþrif.

35. gr.

1. Sé ætlazt til að framkvæma gagnræða breytingu á húsi eða endurbæta það að verulegu leyti, og séu í því rottur eða mýs eða önnur óþrifakvikindi (veggjalýs, kakkalakkar), skal húseigandi láta eyða þeim áður en byrjað er á verkinu.

2. Eigi að rífa gamalt hús, skal gæta sömu varúðarreglna, áður en niðurrifs-verkið er hafið, enda má ekkert hús rífa, nema áður sé tilkynnt byggingarfulltrúa á sérstök eyðublöð, sem hann lætur í té.

195

22. okt.

XV. KAFLI

Byggingarleyfisgjöld.

36. gr.

1. Fyrir leyfi til að reisa hús eða stækka, skal greiða í bæjarsjóð 15 aura fyrir hvern teningsmetra af utanmáli hússins, og skal mæla hæðina frá kjallara-gólfi að skurðlínu milli þaks og veggflatar, og sé rishalli á þaki eða hluta þess meiri en 45° eða sé kvistur á þaki, skal bæta við húshæðina þeirri mestu hæð, sem verður fyrir ofan línu, dregna með 45° halla frá skurðlínu þaks og veggflatar. Sé ekki kjallari undir húsinu, skal mæla hæð þess frá lægsta jarðvegi við húshlið.

Gjald þetta skal talið í heilum krónum, og telzt hluti úr krónu sem heil króna. Minnsta gjald er 10 krónur.

2. Fyrir leyfi til að gera breytingu á húsi skal greiða 10 krónur í bæjarsjóð og 10 krónur fyrir hvert annað leyfi til að reisa mannvirki eða breyta því.

3. Ef byggingarfulltrúi er að óþörfu kvaddur til eftirlits samkvæmt ákvæðum byggingarsamþykktar, skal greiða 25 krónur í bæjarsjóð.

4. Byggingarleyfisgjöld verða aldrei endurgreidd, þótt leyfi falli úr gildi vegna þess, að það hafi ekki verið notað innan eins árs. Verði leyfi endurnýjað óbreytt, skal greiða fyrir það 10 krónur, en verði veitt leyfi fyrir breyttu húsi á sömu lóð, er komi í stað hins fyrra, skal greiða fullt gjald samkvæmt 1. lið, en draga frá gjaldinu upphæð þess gjalds, sem greitt var fyrra skiptið.

5. Byggingarfulltrúinn innheimtir öll gjöld samkvæmt þessari samþykkt. En verði vanskil, má hann ekki gefa vottorð um mannvirkið samkvæmt 5. gr., 7. og 8. lið, fyrr en gjöldin eru greidd.

6. Gjöld samkvæmt grein þessari má innheimta með álagi samkvæmt verðlags-vísitölu.

Skal bæjarstjórn í upphafi hvers árs ákveða álagið fyrir það ár, og má það ekki fara fram úr meðalverðlagsvísitölu næsta ár á undan.

XVI. KAFLI

Gildi byggingarsamþykktar og refsíákvæði.

37. gr.

1. Samþykkt þessi gildir fyrir allt lögsagnarumdæmi Reykjavíkur.

2. Hún tekur til allra nýrra húsabygginga og mannvirkja, sem ekki eru fullgerð, þegar hún öðlast gildi, þó svo, að ekki verður krafist niðurrifs á því, sem verið er að gera með heimild í fyrri byggingarsamþykkt.

3. Hún tekur einnig til hækkunar, stækkunar og höfuðbreytinga á eldri byggingum og mannvirkjum, svo og til annarra breytinga að svo miklu leyti, sem við verður komið án verulegrar röskunar á því, sem fyrir er.

38. gr.

Byggingarfulltrúi skal þegar í stað kæra fyrir sakadómara, ef bygging er hafin, án þess að leyfi sé fengið fyrir henni, eða á annan hátt er byggt en leyfi stendur til.

Sakadómari skal þá þegar kveða upp úrskurð um, hvort byggingin skuli bönnuð og niður rífið eða numið á brott það, sem þegar hefur verið gert. Úrskurði þessum má skjóta til æðri dóms eftir reglunum um kæru, en málskot frestar ekki framkvæmd úrskurðarins, sem þá fer fram á ábyrgð bæjarsjóðs. Lögreglustjóri annast framkvæmd úrskurðar, og getur hann veitt aðila hæfilegan frest til niðurrifs eða brotnáms ólöglegrar byggingar. Bæjarsjóður greiðir kostnað við framkvæmd lög-reglustjóra á úrskurðinum, en skyldur skal hinn seki að endurgreiða kostnaðinn.

Bæjarsjóður hefur umfram allar aðrar kröfur forgangsveð í efni, sem komið er í hina óleyfðu byggingu, fyrir endurgreiðslukröfu sinni. 195

22. okt.

Sektir fyrir brot á byggingarsamþykkt skulu nema 100 til 30000 krónum, og skal farið með slík mál sem almenn lögreglumál. Ef haldið er áfram byggingu, eftir að bann hefur verið lagt við henni samkvæmt ákvæðum þessarar greinar, varðar það eigi minna en 1000 króna sekt. Veita skal borgarstjóra kost á því fyrir hönd bæjarsjóðs að gera í refsímálinu kröfur til þess, að kærði verði dæmdur til að greiða þann kostnað, sem leitt hefur af broti hans.

39. gr.

Byggingarfulltrúi skal semja skrá yfir allar þær byggingar, sem reistar hafa verið í óleyfi, áður en samþykkt þessi gekk í gildi. Síðan skal með venjulegum hætti skorið úr, hvort unnt er að veita leyfi fyrir einhverjum þeirra. Hinar byggingarnar skal rífa, þegar bæjarstjórn krefst þess, og er henni skylt að gera slíka kröfu, nema hún telji, að nauðsyn sé á, að byggingin standi vegna almennra húsnaðisvandráða. Á meðan einhverjar hinna óleyfðu bygginga standa samkvæmt þessari heimild, skal það árlega borið undir bæjarstjórn, hverjar þeirra hún vill þá láta rífa. Nú stendur slík óleyfð bygging á óútvisuðu eignarlandi bæjarins, og öðlast eigandi byggingarinnar engan rétt til landsins, þótt hún standi þar.

Um niðurrif og brotnám þeirra bygginga, sem bæjarstjórn samkv. 1. mgr. krefst, að brott séu teknar, fer eftir því, sem í 38. gr. segir, og varðar það viðurlögum samkv. henni, ef byggingin er eigi rifin eða numin brott, jafnskjótt og krafist er.

Samþykkt þessi, sem bæjarstjórn Reykjavíkur hefur samið og samþykkt, staðfestist hér með samkvæmt lögum nr. 61 31. október 1944, um byggingarmálefni Reykjavíkur, til að öðlast gildi þegar í stað, og fellur þá jafnframt úr gildi byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá 7. september 1903 og allar þær breytingar, sem á henni hafa verið gerðar.

Félagsmálaráðuneytið, 22. október 1945.

Finnur Jónsson.

Páll Pálmason.

AUGLÝSING

196

30. okt.

um breyting á samþykkt um lokunartíma sölubúða á Ísafirði, nr. 72 7. ágúst 1930.

c-liður 2. gr. samþykktarinnar hljóði svo:

Á tímabilinu frá 15. maí til 14. september skal á laugardögum loka sölubúðum og sölustöðum kl. 12 á hádegi. Á sama tímabili má vera opið til kl. 19 á föstudögum.

Á tímabilinu frá 15. september til 14. maí skal á laugardögum loka sölubúðum og sölustöðum kl. 16, nema á síðustu tveimur laugardögum fyrir jól, þá má vera opið til kl. 18.

Samþykkt þessi staðfestist hér með samkvæmt lögum nr. 17 1. febr. 1936 til þess að öðlast þegar gildi og birtist til eftirbreytni öllum þeim, sem hlut eiga að máli.

Félagsmálaráðuneytið, 30. október 1945.

Finnur Jónsson.

Páll Pálmason.



SKRIFSTOFUR REYKJAVÍKURBORGAR
BORGARTÚNI 3 - SÍMI 632430
105 REYKJAVÍK

BYGGINGARFULLTRÚI

002608

REKJAVÍKURBORGAR
- 7. 02. 1995

Reykjavík, 6. febrúar 1995.

Laufásvegur 19.

Það staðfestist hér með að bílskúrar við Laufásveg 19 voru samþykktir 30. maí 1963 og byggðir á árunum 1963 og 1964.



F.h. BYGGINGARFULLTRÚANS
Í REYKJAVÍK

[Handwritten signature]

ÞVR 7/2/95
SAMANUM VÍÐ AFANRITAÐ ÖSKAÐ BÍLSKÚRARNIN SKRÁÐUR
ÞYNGINGA BOKUN.

[Handwritten signature]

INNSKIL
0. 11. 95

0. 11. 95

[Handwritten signature]



REYKJAVÍKURBORG

SKRÁNINGARDEILD FASTEIGNA, HÚSATRYGGINGAR

SKÚLATÚNI 2. II. HÆÐ Afgreiðsla mánudaga - föstudaga kl. 8:20-16:15
SÍMI 632520, HÚSATRYGGINGAR SÍMI 632520, FAX 610190

Hús: 5450 0172 LAUFASVEGUR 19

Ar: 95

Lóð:Eignarlóð

Stærð:

0,0

Ln mh hæ íb ei notk. Eihl. Flatmál Byár

01 03 01 01 01 BILSK 0,0000 195,0 1964

Matthías Matthíasson

02 03 01 01 02 BILSK 0,0000 0,0 1964

Ingibjörg Matthíasdóttir

03 03 01 01 03 BILSK 0,0000 0,0 1964

Ragnhildur Matthíasdóttir

Skráningardeild fasteigna

Dags: 06.02.1995 14:57

Húsmat

Brunamat 1.1

Lóðarmat Uppf. brunamat

4.486.000 3.088.188

3.088.188

3.088.188

3.088.188

3.088.188

3.088.188



SKRÁNINGARDEILD
FASTEIGNA

SAMTALS

4.486.000

9.264.564

9.264.564

Alvis

Cmd

11 = Skrifa 5 = Hús 6 = Kennit. 7 = Grnr. 8 = Breyt. 9 = Skoða 00

16 = Brunav. 17 = gjöld 18 = Yfirl.gj. 24 = Fleira E = Fl.frá:

31476
Neðanritað staðfest rétt.
Skiptaráðandinn í Reykjavík
30. nóv. 1982

ERFÁAFSAL

Samkvæmt erfðafjárskýrslu og skiptagerningi dags. í dag í dánarbúi hjónanna Elisabetar Jónsdóttur, nnr. 2037-6023, sem andaðist 2. júní 1981, og Odds Jónassonar, nnr. 6698-8651, sem andaðist 6. júní 1981, bæði til heimilis að Reynimel 35 í Reykjavík, hafa eftirtaldir erfingjar:

Nr. 12. Lagt fram í Héraðsdómi
Reykjavíkur 28. apríl 2026

Matthías Einarsson, nnr. 6540-7574,
Hæðarbyggð 1, Garðabæ,

Ingibjörg Matthíasdóttir, fædd 13. júlí 1963,
nnr. 4628-3228, s.st.,

Matthías Matthíasson, fæddur 17. apríl 1965,
nnr. 6547-4484, s.st.,

Ragnhildur Matthíasdóttir, fædd 14. mars 1969,
nnr. 7243-7713, s.st.,

fengið í arf allan eignarhluta framanskraðra hjóna í fasteignunum nr. 17 og 19 við Laufásveg í Reykjavík, að undanskilinni íbúð á 4. hæð í húseigninni nr. 17 við Laufásveg, sem féll til Odds Danielssonar skv. sérstöku erfðaafsali. Hér er um að ræða íbúðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæði, geymslur og eignarlóð, er þessum hlutum tilheyrir.

Fasteignamat þessa eignarhluta, ásamt lóð, er kr. 3.575.000.-.

Erfingjar eignast eignarhluta þessa í óskiptri sameign að 1/4 hluta hver.

Á eignarhlutunum hvíla engar veðskuldir að undanskilinni veðheimild til eins erfingjans, Matthíasar Einarssonar, að fjárhæð kr. 760.000.-, sem veitt var með samþykki skiptaréttar Reykjavíkur.

Erfðaafsali þessu skal þinglýst sem eignarheimild erfingjanna.

Reykjavík, 29. nóvember 1982,

Ingibjörg Matthíasd.
stund.

Ragnhildur Matthíasd.
stund.

Odds Danielsson
Matthías Matthíasson

Lýður Sæmundur
Axelsson

ENDURRIT

úr

UPPBOÐSBÓK

REYKJAVÍKUR

Skjal nr.
Móttekið til þinglýsingar

21 DEC 1990

FRUMRIT STIMPLAD m. kr.

Nafn:

Kennit.:

Höfnili:

Frumrit mér afhent

31/12/90

Ár 1990, föstudaginn 21. desember var uppboðsréttur Reykjavíkur settur að Skógarhlíð 6 og haldinn þar af Jónasi Gústavssyni borgarfégeta ásamt undirrituðum vottum.

Fyrir var tekið:

að gefa út afsal til Ingibjargar Matthíasdóttur, Ragnhildar Matthíasdóttur og Matthíasar Matthíassonar fyrir hl. í Laufásvegi 19, þingl. eign Matthíasar Einarssonar.

Ofangreind eign var seld á nauðungaruppboði 8. febrúar 1990 og var hæstbjóðandi Kristján Stefánsson hdl., sem bauð kr. 2.000.000 fyrir hönd Ingibjargar Matthíasdóttur, kt. [REDACTED] Ragnhildar Matthíasdóttur, kt. [REDACTED] og Matthíasar Matthíassonar, kt. [REDACTED] og hefur boðið verið samþykkt.

Með því að uppboðskaupendur hafa greitt allan kostnað uppboðsins og greitt uppboðsverðið að fullu með peningum þá lýsti uppboðshaldari því yfir að hann afsalaði ofangreindri eign til Ingibjargar Matthíasdóttur, Ragnhildar Matthíasdóttur og Matthíasar Matthíassonar með öllum sama rétti og fyrri eigandi átti.

Afmá ber af veðmálaskrá eignarinnar allar þinglýstar veðkröfur.

Uppboðsrétti slitið

Jónas Gústavsson.

INNFAERT

28 DEC 1990

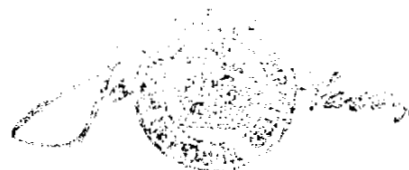


Vottar:

I. Sigurz

B. Elísdóttir

Reykjavík, 28. desember 1990.
Jónas Gústavsson, borgarfégeti.
Skrifað.
[Signature]



05934

05934



SKRIFSTOFUR REYKJAVÍKURBORGAR
BORGARTÚNI 3 - SÍMI 563 2430
105 REYKJAVÍK

BYGGINGARFULLTRÚI

Matthías Einarsson,
Laufásvegi 17,
101 Reykjavík.

INNFAERT
21 MARS 1995



Reykjavík, 17. mars 1995.
BPJ/ejp

REKJAVÍKURBORG
MÖTUM
20.03.1995
FRIÐMANN
LAUFÁSVEGUR 17-19

Laufásvegur 17 - 19.

Á fundi byggingarnefndar þann 9. mars sl., var lögð fram umsókn yðar þar sem óskað var eftir samþykki byggingarnefndar fh., eigenda til að skipta lóðinni Laufásvegur 17 - 19 (ójöfn nr.) eins og sýnt er á meðsendum uppdrætti mælingadeildar Reykjavíkurborgar, dags. 03.03.95. Við skiptinguna verður Laufásvegur 17, 428 ferm., að stærð, en Laufásvegur 19 verður 795 ferm.

Byggingarnefnd samþykkti erindið. Ofanskráð var staðfest á fundi borgarstjórnar þann 16. þ.m.

Í umboði byggingarnefndar,

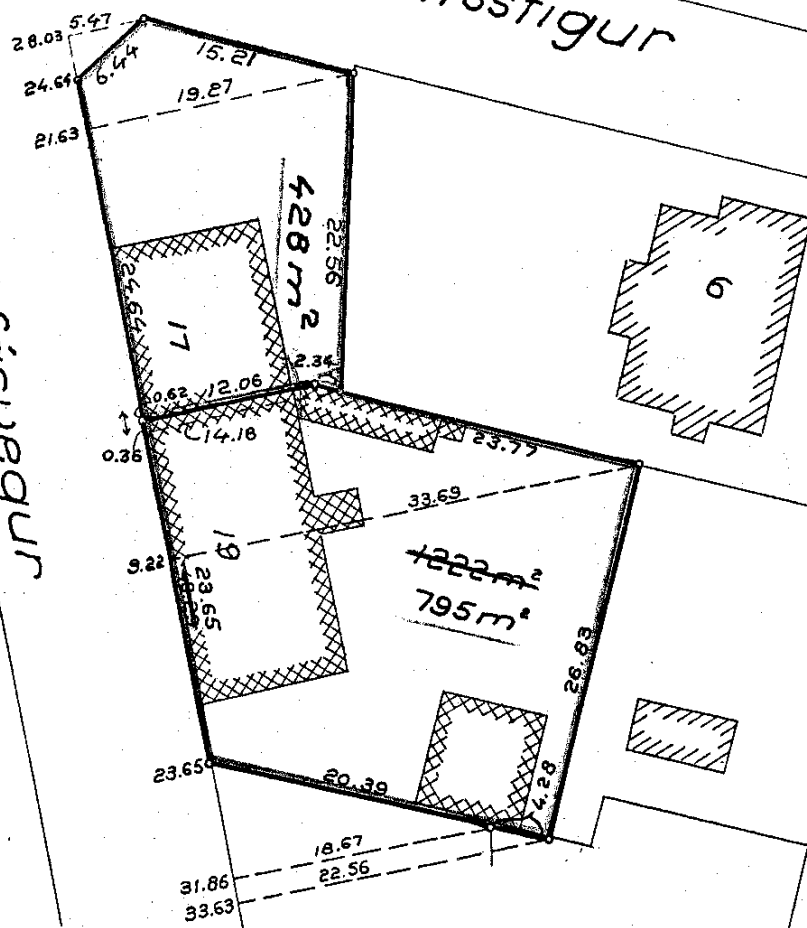
Bjarni Þór Jónsson,
skrifstofustjóri byggingarfulltrúa.

Samþykkt á fundi byggingarnefndar
09.03. 1995



Byggingarnefndin
Byggingarfulltrúi

Laufásvegur



Laufásvegur 17-19 (óðfn nr.)

Reykjavík, 1:500

Tillaga að skiptingu lóðarinnar.

Lóðin er 1222 m² eftir samþykkt byggingarnefndar 22. 7. 1954 um sameiningu lóðanna nr. 17 og 19 við Laufásveg í eina lóð og samþykktir byggingarnefndar 28. 6. 1973 og 23. 8. 1973 um sameiningu nr. 15 við Laufásveg 17 og tölusetningu hennar sem nr. 17-19 við Laufásveg.

Lóðin reynist vera 1223 m²,
og skiptist þannig:

Laufásvegur 17 verður	428 m²
Laufásvegur 19 verður	795 m²

Skrifstofur borgarverkfræðings,
Mælingadeild
3. 3. 1995

Ragnar Árnason

009785

Skjal nr. 12
Til binglýsingar

12. 06. 1995

STIMPLAÐ

Skjal þetta samdi:
Jóhannes Sigurðsson hrl.
kt. [REDACTED]
Borgartúni 24, Reykjavík.

AFSAL

Undirritaðir aðilar Ingibjörg Matthíasdóttir, kt. [REDACTED]
Matthías Matthiasson, kt. [REDACTED] Reykjavík og Ragnhildur
Matthíasdóttir, kt. [REDACTED] hér
eftir nefndir seljendur, selja hér með og afsala Utanríkisráðuneyti Bandaríkja Norður-
Ameríku, Washington DC, Bandaríkjum Norður Ameríku, hér eftir nefndur kaupandi
neðangreindar eignir,:

9- nú - bílskúra (200 fm.) merktir nr. 0301-01 á Laufásvegi 19, hjá Fasteiganmati
ríkisins, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber sbr. meðfylgandi teikningu á viðauka 1,
að Laufásvegi 19, Reykjavík þ.m.t. tilheyrandi leigulóðarréttindum, sem
bílskúrarnir standa á og óbyggð eignalóðarréttindi (346 fm.) við Laufásveg 19,
Reykjavík, þ.e. þar sem húsin að Laufásvegi 19 standa ekki á samtals 546 fm. að
flatarmáli sbr. meðfylgandi teikning á viðauka II.

Hið selda hefur verið afhent kaupanda og hefur hann kynnt sér ástand og gæði eignarinnar.

Veðbókarvottorð dags. 1.6.1995 liggur frammi við gerð þessa afsals.

Samkvæmt veðbókarvottorðinu hvíla eftirfarandi lán á fasteigninni:

Kröfuhafi	Veð	Fjárhæð
JP innréttingar hf.	1.	kr. 100.000.-
Sigurður I. Tómasson	1.	kr. 972.295.-
Gunnlaugur Þórðarson	1.	kr. 156.800.-
Lögfræðistofan Suðurlandsbraut	1.	kr. 170.905.-
Hilmar Ingimundarson	2.	kr. 5.000.700.-

Seljendur ábyrgjast að ofangreindum veðskuldum verði aflétt fyrir 25. júní 1995.

Seljendur ábyrgjast að engar aðrar veðskuldir eða kvaðir hvíla á hinu selda umfram það
sem að ofan greinir. Fasteignagjöld, váttryggingar, vextir af veðskuldum og kostnaður skal
skiptast á milli kaupanda og seljenda miðað við dagsetningu þessa skjals.

INNFAER

16 JUN 1995



Handwritten signatures and initials, including a large 'De' at the top right and a signature 'Rauð' at the bottom right.

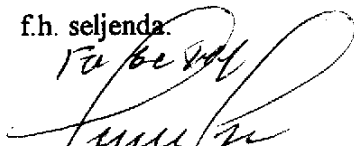
Kaupandi greiðir nauðsynleg stimpil - og þinglýsingargjöld vegna þessa skjals.

Samkvæmt framansögðu lýsa seljendur kaupandann The Secretary of State of the USA, Washington DC, USA réttan og löglegan eiganda framangreindrar eignar.

Ofanrituðu til staðfestu rita seljendur og kaupandi nöfn sín í votta viðurvist.

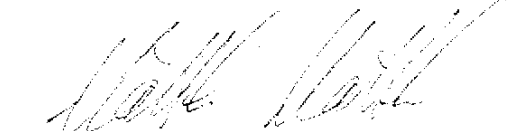
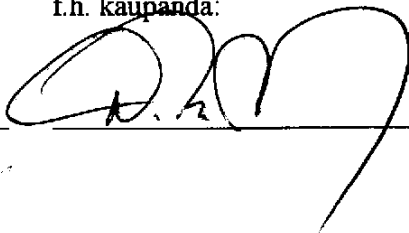
Reykjavík, 8. júní 1995.

f.h. seljenda:

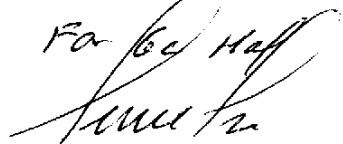


Ingibjörg Matthíasdóttir

f.h. kaupanda:



Matthias Matthiasson



Ragnhildur Matthíasdóttir

Vottar að rétttri dags.,
fjárræði og undirsk. útgefenda:



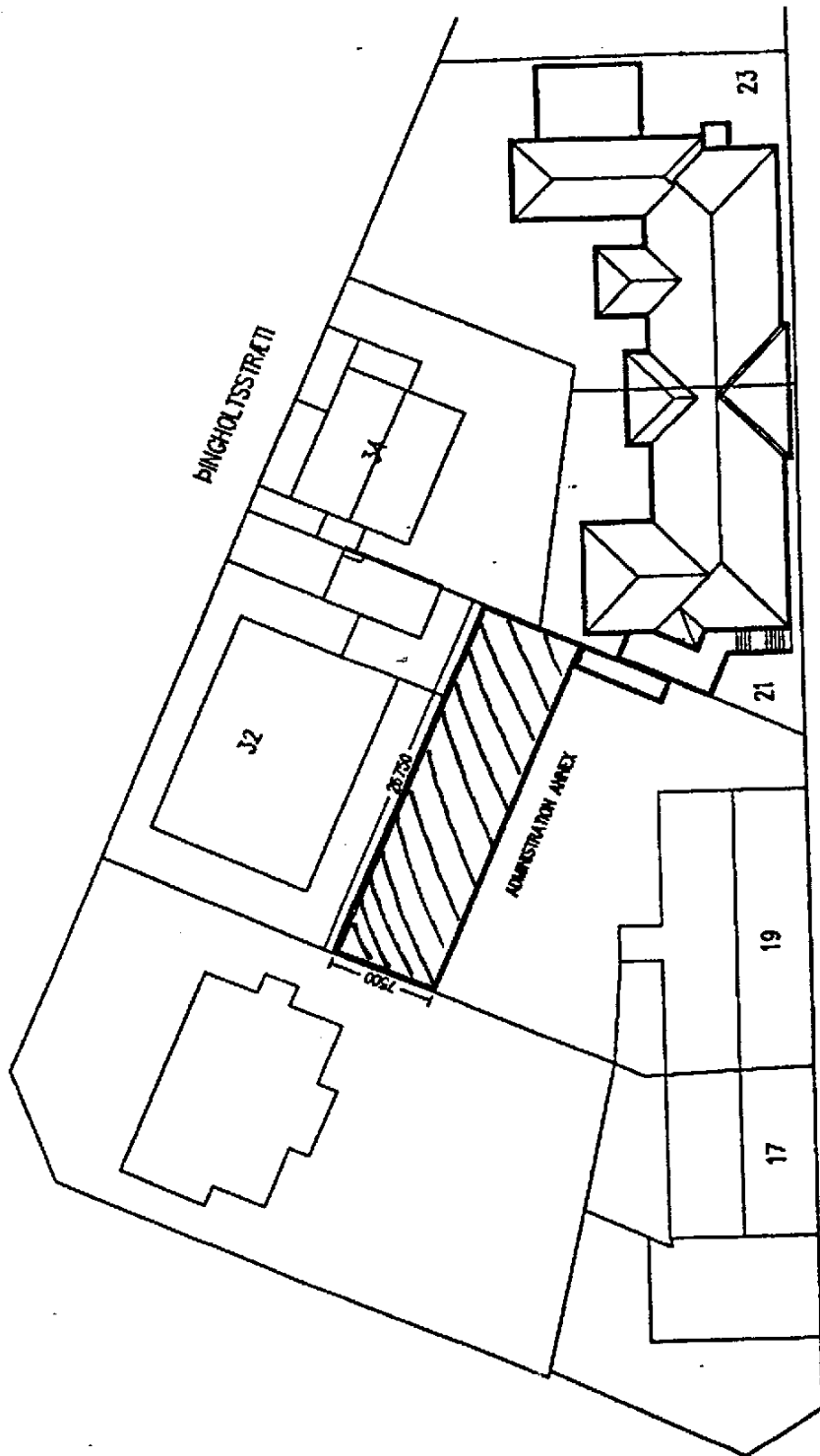
kt.



kt.



Fylgisker I.



AMERICAN EMBASSY
LAUFÁSVEGI 21-23
REYKJAVÍK
ICELAND

AFSTÖÐUMYND
M. 1:500

MYNJA	HANNAÐ: B.B.
YMR:	TEIÐNAÐ: B.B.
50101	YTRFARÐ:

00-00



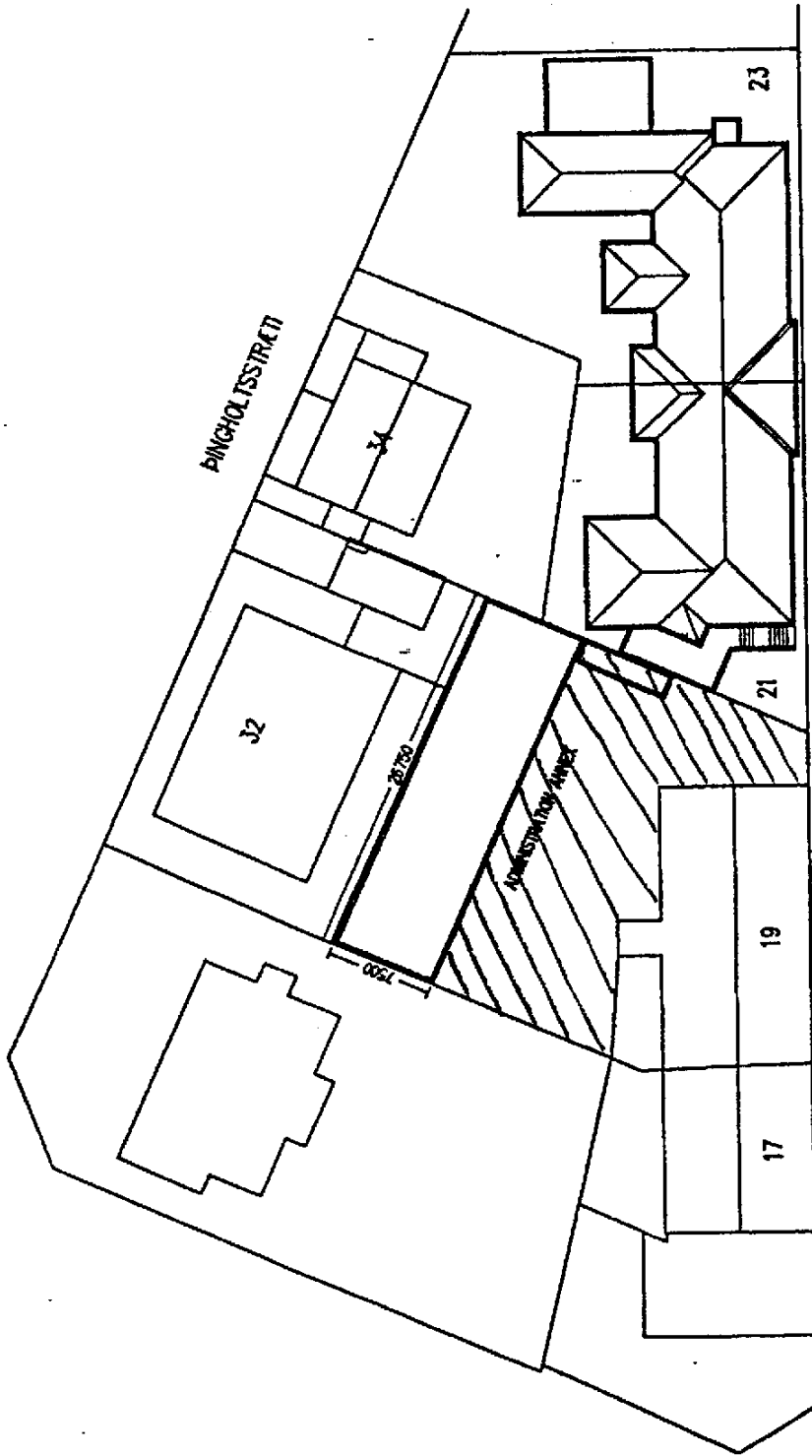
SKAFTYRKT:

DAGS:

HÚSAMÉISTARI RÍKISINS
BORCAUTION 7 103 REYKJAVÍK
SÍÐLE 01-2777

DR
Haf
Laufr

Fylgisskip II



AMERICAN EMBASSY
LAUFÁSVEGI 21-23
REYKJAVÍK
ICELAND

AFSTÓÐUMYND
M. 1:500

MYND	HANNAÐ	P.B.
MYND	TEIÐNAÐ	B.B.
MYND	SVIÐ	YFIRFARÐ



00-00

SAÐPÓST: DAGS:

HÚSMEISTARI RÍKISINS
BORGARTÚN 7 105 REYKJAVÍK
Sími 91-27177

Handwritten signatures and initials.

Skjal E
Móttekið til þinglýsingar

18. MAÍ 2022

Nr. 16. Lagt fram í Héraðsdómi
Reykjavíkur 28. apríl 2026

This document was created by:
Einar Farestveit, attorney at law
ID. No. 051070-3059

INNFAERT

DEED OF TRANSFER

20. MAÍ 2022

1. TRANSFEROR

THE UNITED STATES OF AMERICA, c/o The U.S. Embassy in Reykjavík, Reg. No. 551070-0189, Engjateigur 7, 105 Reykjavík (BOX 40, 121 Reykjavík (100%).

2. TRANSFEREE

LAUFÁSVEGUR 21 ehf, kt. 440322-1230, Dugguvogi 2, 104 Reykjavík (100%).

3. The transferred Property:

The **Property** is the former United States Embassy Compound at Laufásvegur 19, 21-23 and Þinghóltsstræti 34, 101 Reykjavík (in its entirety), office buildings, garages, residence and detached house, rights in lot and together with all Transferor's rights in and to the buildings, improvements, fixtures and appurtenances. Any rights, whether private rights, shared/joint rights and/or leasehold rights to the aforementioned lot, plot or parcels, are herein referred to as the "**Lot**" and buildings together with Lot collectively referred to as the "**Property**".

The **Property** which is transferred by this Deed is registered as follows in the Icelandic property register (Icelandic: *Fasteignaskrá Íslands*):

1. **Laufásvegur 19, 101 Reykjavík. Property no. 200-6769, Lot no. 197991.**
(Office building – garages – administration annex)

The property is registered as garage – industry, 207,8 square meters in size. Officially registered property value is 77.350.000 ISK, whereof lot value is 17.450.000 ISK. Valuation for fire insurance is 44.950.000 ISK. Year of construction of unit 02-0101 was 1964 and of unit 03-0101 was 1984. **UNIT PURCHASE PRICE: 86.000.000.- ISK**

The lot is registered as residential building plot in private ownership, 795,0 square meters in size.

Ownership in title, see registered doc no. 411-B-009785/1995.

Declaration on change of ownership, see registered docs. no. 411-S-002695/2009 and 441-E-004723/2021. Other encumbrances, see Clause 4.

2. **Laufasvegur 21, 101 Reykjavík. Property no. 200-6747, Lot no. 101984.**

The property is registered as Office – detached building, 1.009 square meters in size. Officially registered property value is 191.100.000 ISK, whereof lot value is 30.350.000 ISK. Valuation for fire insurance is 284.030.000 ISK. Year of construction was 1941.

UNIT PURCHASE PRICE: 214.000.000.- ISK

The land is registered as commercial and service plot and it is a plot in private ownership, 981,0 square meters in size. Joint lot for Laufásvegur 21 and 23.

Ownership in title, see registered doc no. 411-T-06362. Ownership in title for the lot, see registered doc. 411-G-000249/1994.

3. Laufásvegur 23, 101 Reykjavík. Property no. 200-6749, Lot no. 101984.

The property is registered as Office – detached building, 410 square meters in size. Officially registered property value is 158.250.000 ISK, whereof registered lot value is 38.400.000 ISK. Registered value for fire insurance is 116.800.000 ISK. Year of construction was 1941. **UNIT PURCHASE PRICE: 177.000.000 ISK**

The lot is registered as commercial and service plot and it is a plot in private ownership, 981,0 square meters in size. Joint lot for Laufásvegur 21 and 23.

Ownership in title, see registered doc no. 411-T-05355. Ownership in title for the lot, see registered doc. 411-Æ-04120.

4. Thingholtstraeti 34, 101 Reykjavík. Property no. 200-6736, Lot no. 101981.

The property is registered as detached building, 439 square meters in size. Officially registered property value is 150.500.000 ISK, whereof lot value is 33.650.000 ISK. Valuation for fire insurance is 107.760.000 ISK. Year of construction of unit 01-0101 was 1900, of unit 02-0101 was 1923 and of unit 03-0101 (garage) was 1942

UNIT PURCHASE PRICE: 168.000.000 ISK.

The lot is registered as commercial and service plot and is in private ownership. It is 413 square meters in size with all legal and contractual appurtenances, rental rights of the building site, storage rooms, interior, additions and alterations subject to the terms and conditions set forth in this Agreement

Ownership in title, see registered doc no. 411-N-09310. Ownership in title for the lot, see registered doc. 411-G-000431/1994.

4. Encumbrances:

Laufásvegur 19, change of ownership declaration, cf. reg. doc. 441-E-004723/2021 re access to meter for electricity. Change of ownership declaration, cf. reg. doc. no. 411-S-002695/2009. Statement, issued on September 27, 2005, due to change of ownership issued in April 2004, cf. reg. doc. 411-R-012342/2005. Declarations – ownership in title re 795 sqm lot, cf. reg. doc. 411-A-005994/1995.2 and garage building cf. doc. 411-A-002680/1995.

Other encumbrances and details see Purchase Agreement dated 30th December 2021 and mortgage registry for each Property.

5. Condition of the transferred property:

The property is transferred in the condition in which it was found on the date of delivery as inspected carefully and approved by the Transferee in all respects and in accordance with the Purchase Agreement dated 30 December 2021 and documents referred to therein.

6. Delivery date:

The Transferee takes possession of the Property on the date of issue of this Deed of Transfer against payment of the Purchase Price.

7. Purchase Price:

The agreed Purchase Price pursuant to the Purchase Agreement for the entire property, dated 30 December 2021, the amount of **645.000.000 ISK** - *six hundred and forty five million Icelandic Krona 00/100* - is fully paid at the signature of this Deed of Transfer and the property is transferred free of liens on the part of the Transferor and any encumbrances other than such encumbrances that may be referred to above.

8. Terms & Conditions:

The property is transferred in accordance with the terms and conditions stated in the Purchase Agreement dated 30 December 2021. The Property is transferred without encumbrances other than those stated in this Deed of Transfer. Other mortgage debts that may be attached to the property are of no concern to the Transferee. A transcript from the Public Register of Liens is in evidence that the parties have inspected. All dividends from the property will accrue to the Transferee from the date of delivery, and the Buyer will pay all taxes and dues on the property as of the same time. A settlement of charges has taken place between the parties in accordance with the Purchase Agreement. The Transferee will pay the cost of registration of this Deed of Transfer.

9. Declaration:

In accordance with the above, it is declared that the Transferee is hereby the proper and lawful owner of the above property. In confirmation of this Deed of Transfer the parties attach their signatures hereunder in the presence of two witnesses.

Reykjavik, 13th May 2022

TRANSFEE:

For on behalf of Laufásvegur 21 ehf.



Hjalti Gylfason

Board member/Chairman

TRANSFEROR:

For and behalf of the United States of America



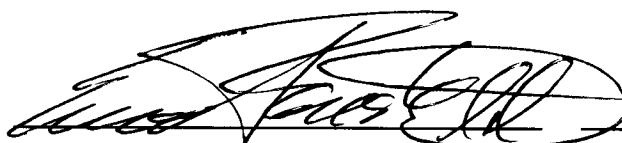
Scott Dargus

Management Officer

The person signing this Deed of Conveyance for the Transferor warrants and confirms that he is authorised pursuant to statutory law and regulations and the Articles of Association of the Company to bind the Company.

The person signing this Deed of Conveyance for the Transferee warrants and confirms that he is authorised pursuant to statutory law and regulations to bind the Transferee.

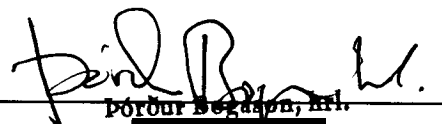
Witnesses to the correct date, signature and legal competence (*Icelandic: fjárræði*):



Einar Farestveit, hdl.

MAGNA

L Ö G M E N N



Þóður Bogason, hdl.

MAGNA

L Ö G M E N N



Laufásvegur 21 ehf.

Kt. 440322-1230

Gildandi skráning

18.05.2022 09:56

Skráning	Stofndagsetning	09.02.2022	Erlent aukahelti	
	Gögn sótt til RSK	18.05.2022	Löghelminni	Dugguvogi 2, 104
	Dagsetning samþykkt	14.03.2022	Firma rita	Ef einn í stjórn: Stjórnarmaður, ef stjórn er fjölskipuð: Meirihluti stjórnar
	Skráningardagsetning	04.03.2022		
Hlutfé	Upphæð	500.000 ISK		
	Hömiur á meðferð hlutabréfa	Já		
	Lausnarskylda á hlutum	Næi		
Tilgangur	Tilgangur er kaup, sala, rekstur, eignarhald og leiga fasteigna og hvers kyns lausafjár; eignarhald, kaup og viðskipti með fjármálagerminga og hvers kyns önnur fjárhagsleg verðmæta, lánastarfsemi og skyldur rekstur.			
Athugasemd				

Stjórn félagsins skipa samkvæmt fundi, 14.03.2022

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutfélagapáttaka
Hjalte Gylfason	Stjórnarmaður		21 félög
Jónas Már Gunnarsson	Varamaður		20 félög

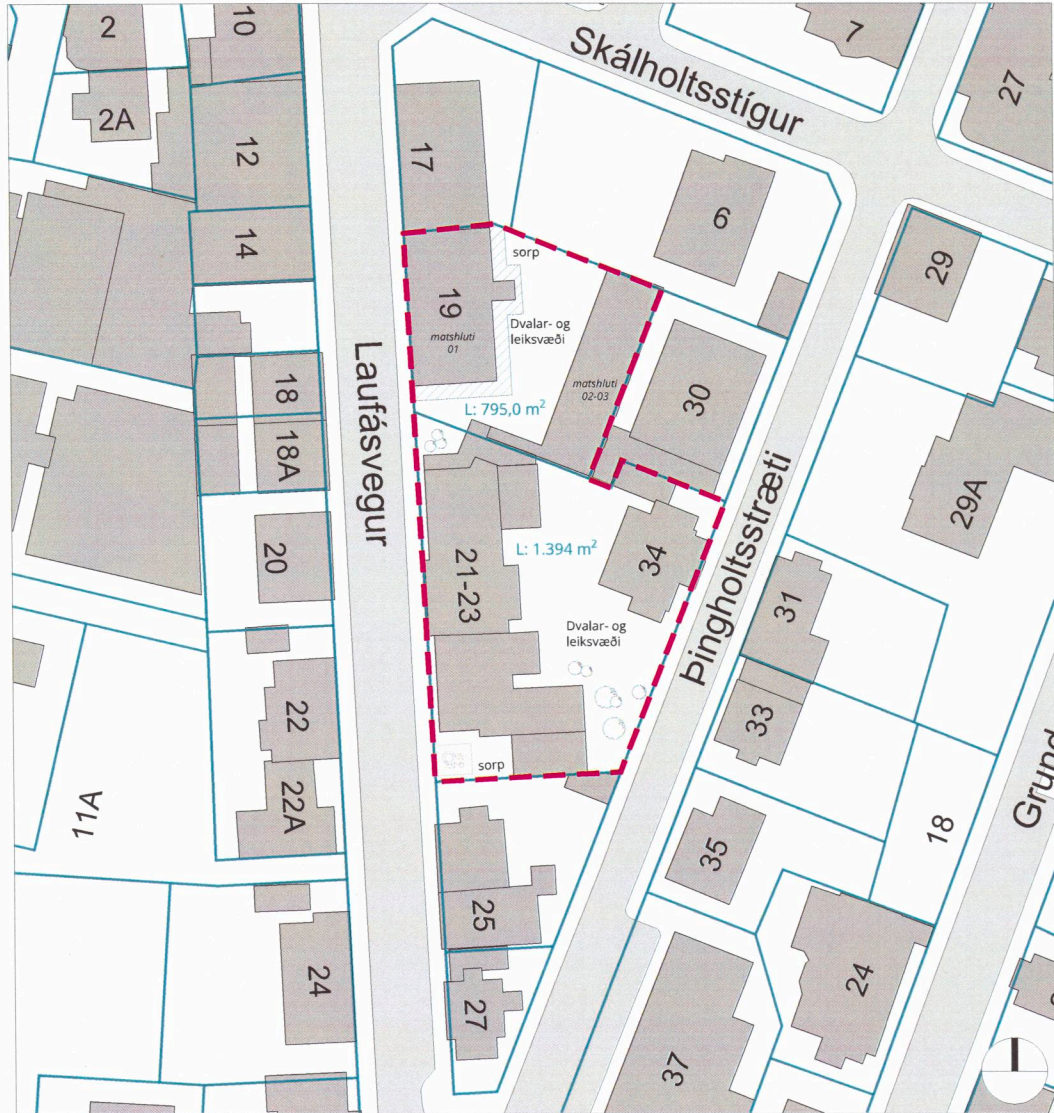
Framkvæmdastjórn, prókúruumboð, endurskoðendur og stofnendur

Aðili og kennitala	Staða	Heimilisfang	Hlutfélagapáttaka
Svafnir Gíslason	Prókúruhafi		21 félög
KPMG ehf. (590975-0449)	Endurskoðandi	Borgartúni 27, 105 Reykjavík	4181 félög
BBL ehf. (431108-1940)	Stofnandi	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík	147 félög

Raunverulegir eigendur samkvæmt fyrirtækjaskrá

Eigandi	Eignarhluti	Tegund eignarhalds	Ríkisfang	Búsetuland
Elísabet Ingunn Einarisdóttir		Bein stjórnun skráðs aðila Bein stjórnun skráðs aðila	Ísland	Ísland

Deiliskipulag Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34



Deiliskipulag Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34 í mkv. 1:1000

1 Inngangur

Deiliskipulagið Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34, nær til tveggja lóða, Laufásvegar 19 annars vegar og Laufásvegar 21-23 og Þingholtsstrætis 34 hins vegar. Deiliskipulagssvæðið er 2.189 m² að stærð.

Deiliskipulagið er gert þar sem verið er að breyta atvinnuhúsnæði sem áður hýsti sendiráð Bandaríkjanna við Laufásveg 21-23 ásamt skrifstofum á baklód Laufásvegar 19, í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Húsnæðið verður eingöngu nýtt til þessarar nota og óheimilt að leigja það út á almennum markaði, þ.m.t. í skammtímaleigu. Íbúðarhús á framlód Laufásvegar 19 og íbúðarhús við Þingholtsstræti 34 eru innan marka deiliskipulagssvæðisins en notkun þeirra verður óbreytt.

Þar sem brýnt er að útvega húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd og skýra þarf breytta notkun húsnæðisins sbr. framangreint, þá nær deiliskipulagið eingöngu til þessara tveggja lóða.

2 Forsendur

2.1 Staðhættir

Bandaríska sendiráðið var með aðsetur í húsnæðinu við Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 til ársins 2022. Húsið við Þingholtsstræti 34 er tengt Laufásvegi 21-23 með tengigangi og árið 2003 voru lóðirnar sameinaðar. Garðsvæði á baklód er sameiginlegt.

Íbúðarhúsið við Laufásveg 19 (matshluti 01) var byggt árið 1933 og bílskúrar á baklód (matshluti 02 og 03) voru byggðir á árunum 1963 og 1964. Sendiráð Bandaríkjanna keypti baklód Laufásvegar 19 og bílskúrana, breytti þeim í skrifstofur og tengdi við Laufásveg 21-23. Baklód og matshlutar 02 og 03 á lód Laufásvegar 19 eru því séreign eigenda Laufásvegar 21-23.

2.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Lóðirnar tvær við Laufásveg 19 annars vegar og Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 hins vegar eru á landnotkunarreit fyrir íbúðarbyggð (ÍB10) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Í almennum markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um íbúðarbyggð kemur fram „að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa,“ sjá bls. 68 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir einnig að í íbúðarbyggð sé almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennt verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Með íbúðarhúsnæði er átt við íbúðir sbr. kröfur byggingarreglugerðar, námsmannaíbúðir, aukaíbúðir sbr. skilgreiningar hverfisskipulags, stúdíóíbúðir, þjónustuíbúðir, íbúðarherbergi sem leigð eru tímabundið og íbúar deila eldhúsi með öðrum, auk hvers kyns búsetuúrræða fyrir hópa með sérstakar húsnæðis- og þjónustuþarfir og eru með lögheimili í viðkomandi húsnæði. Sjá nánar á bls. 70 í A-hluta greinargerðar aðalskipulagsins.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur um ÍB10 Þingholt segir: „Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja síðustu öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðamynstur. Þétting af þessu tagi hefur venjulega verið fremur smá í sniðum og bundin við einstakar lóðir fremur en heila götureiti. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar.“ sjá bls. 239 í greinargerð B-hluta aðalskipulagsins.

Umrædd áform samræmast almennum markmiðum aðalskipulagsins um húsnæðisstefnu og almennt skilgreiningu landnotkunar fyrir íbúðabyggð í aðalskipulagi, auk leiðbeinandi forsendum um ÍB10 og er því sveitarstjórn heimilt að falla frá gerð lýsingar í samræmi við 4. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

3 Skilmálar

3.1 Notkun húsnæðis

Í húsnæði við Laufásveg 21-23 og matshluta 02 og 03 við Laufásveg 19 er heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Heildarfjöldi íbúa hverju sinni er að hámarki 80 manns.

Ekki er heimilt að leigja út herbergi eða aðra aðstöðu í framangreindum húseignum á almennum markaði, þ.m.t. í skammtímaleigu. Ekki er heimilt að ráðstafa húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti til annara nota en skilmálar þessir kveða á um. Ef til stendur að breyta notkun á húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti, þarf að breyta deiliskipulagi þessu.

Gert er ráð fyrir starfsmanni með reglulega viðveru sem er íbúum til aðstoðar eftir atvikum.

Framangreindir skilmálar ná ekki til íbúðarhúsnæðis við Laufásveg 19, matshluta 01 og Þingholtsstrætis 34.

3.2 Dvalar- og leiksvæði

Á sameiginlegri baklód Laufásvegar 21-23 og Þingholtsstrætis 34 og á baklód Laufásvegar 19 skal gera ráð fyrir dvalar- og leiksvæðum.

3.3 Sorp

Tryggja skal viðunandi aðstöðu fyrir flokkun á sorpi í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni. Fjöldi sorptunna skal vera í samræmi við reglur sveitarfélagsins hverju sinni og tryggja skal aðgengi að þeim fyrir sorphirðu og fyrir íbúa. Staðsetning sorptunna á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi. Gera skal grein fyrir staðsetningu og gerð sorpskýla/sorpgerða á aðaluppráttum.

Á lód Laufásvegar 19 (séreignahluta matshluta 02 og 03) er gert ráð fyrir sorptunnum og/eða sorpskýli fyrir íbúa Laufásvegar 19 (matshluta 01) og skal þinglýsa kvöð þar um.

3.4 Kvaðir

Á lód Laufásvegar 19 (séreignahluta matshluta 02 og 03) er kvöð um aðgengi að bakhlíð íbúðarhússins fyrir íbúa í matshluta 01 og aðgengi þeirra að sorptunnum og/eða sorpskýli á lód. Kvöð á deiliskipulagsupprætti er leiðbeinandi og gera skal nánar grein fyrir henni á aðaluppráttum og/eða lóðarblöðum.

3.5 Bíla- og hjólasterði

Gera skal ráð fyrir bílastæði fyrir fatlaða innan lóða. Gera skal grein fyrir þeim á aðaluppráttum en leiðbeinandi staðsetning er sýnd á deiliskipulagsupprætti.

Gera skal ráð fyrir hjólageymslu innanhúss og/eða á lód.

3.5 Minjar og vernd

Byggingar eru ekki friðaðar eða verndaðar skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og engar þekktar minjar eru á deiliskipulagssvæðinu.

4 Áhrif á umhverfið

Deiliskipulagið er gert til að skýra not íbúðarhúsnæðis sem heimili fyrir umsækjendur um alþjóðlegu vernd.

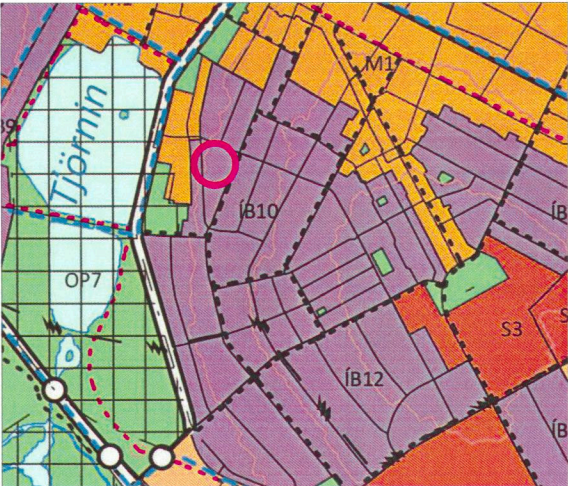
Almennt er talið að breyting úr skrifstofuhúsnæði í íbúðarhúsnæði hafi ekki neikvæð áhrif á umhverfið.

Þessi staðsetning heimilis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd á Laufásvegi er talin hentug með tilliti til nálægðar við alla helstu þjónustu, græn útivistarsvæði og almenningssamgöngur þar sem gera má ráð fyrir að íbúar fari flestra sinna ferða gangandi eða hjólandi. Líklegt má telja að íbúar í íbúðarhúsnæðinu fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, séu ekki á bílum. Því muni draga úr bílaumferð á Laufásvegi frá því sem var þegar sendiráðið var þar og þörf á bílastæðum.

Einnig má gera ráð fyrir því að almennum bílastæðum í götu fjölgi frá því sem áður var, en bílastæði fyrir framan Laufásveg 21-23 voru lokuð almenningi vegna öryggisráðstafana fyrir Bandaríska sendiráðið.

Með framangreindri breytingu mun félagsleg fjölbreytni í hverfinu aukast auk stuðnings við alþjóðlegt mannúðarstarf.

Umrædd áform samræmast almennum markmiðum aðalskipulagsins um húsnæðisstefnu og almennt skilgreiningu landnotkunar fyrir íbúðabyggð í aðalskipulagi, auk leiðbeinandi forsendum um ÍB10.



Skýringarmynd: Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar

- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- L: 100 m² Stærð lóðar
- Kvöð um aðgengi

Deiliskipulag þetta hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. og var samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 23. apríl 2024

Deiliskipulagið var auglýst frá 11. janúar 2024 til 27. febrúar 2024

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. apríl 2024


f.h. Reykjavíkurborgar

 **Deiliskipulag**
Laufásvegur 19-21-23 og
Þingholtsstræti 34

Dags.:	Mælikvarði:	Útgáfunr.:
22. nóvember 2023	1:1000 @ A3	A1655-003-U05
Teikn./Yfirfarið:	Teikn.nr.:	
PK/HH	1/1	

Mál nr. 0021/2024 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Umsögn f.h. Auðrún ehf. Sjá viðhengd skjöl.

Höfundur: Guðlaug Gísladóttir [REDACTED]

Sent inn þann: 22.02.2024

Fyrir hönd Auðrún ehf., eiganda íbúðar 0102 við Laufásveg 19, eru eftirfarandi athugasemdir gerðar við auglýsta tillögu að deiliskipulagi að lóðum við Laufásvegi 19 annarsvegar og Laufásveig 21-23 ásamt Þingholtsstræti 34.

Fyrst og fremst er lögð til sú breyting að taka lóð við Laufásveg 19 út úr deiliskipulaginu. Um er að ræða óverulegan hluta bygginga á lóðinni sem breyta á úr skrifstofuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Sú breyting er í andstöðu við eigendur og íbúa núverandi íbúðarhúsnæðis (matshluta 01) við Laufásveg 19.

Sú tillaga í deiliskipulagi um breytingar á nýtingu á húsnæði í gömlum bílskúrum (matshlutum 02 og 03) sem standa á baklóð við Laufásveg 19 hefur veruleg neikvæð áhrif á búsetugæði og verðmæti fasteigna í matshluta 01 á umræddri lóð. Deiliskipulagið sem lagt er til skapar að auki mikla óvissu um framtíðarnýtingu húsnæðis á lóðinni og vegur að grundvallar hagsmunum og heilsu meirihluta eigenda/hagsmunaaðila. Skipulagstillagan er bundin við úrræði vegna skammtímavanda sem að steðjar í samfélaginu. Íbúar og eigendur á Laufásvegi 19 sem hafa átt þar heimili og skjól um árabil, standa nú frammi fyrir því að lögaðili sem keypt hefur gamla bílskúra á baklóð þeirra hyggst hagnýta eign þá sem hluta að búsetuúrræði fyrir allt að 97 manns að því er virðist. Núverandi meirihluta íbúa á lóðinni er sviptur rétti sínum til aðgengis að lóð sinni og ákvarðanatöku um nýtingu hennar.

Eftirfarandi eru athugasemdir við að umrædd tillaga að deiliskipulaginu verði samþykkt í núverandi mynd.

- 1. Húsnæðið að Laufásvegi 19, matshlutar 02 og 03 eru ekki hæfir til búsetu manna og húsnæðið sem stakstæð bygging með þeim gæðum sem það býr yfir og hverjum þeim breytingum sem munu verða gerðar á húsnæðinu sjálfu, munu aldrei uppfylla þær kvaðir sem settar eru um íbúðarhúsnæði í nágildandi lögum og reglugerðum þar um.**

Fyrirhuguðum áætlunum sem lýst er í tillögu að deiliskipulaginu er hafnað, en þar er ætlunin að breyta nýtingu á gömlum bílskúrum (matshlutar 02 og 03), sem standa á baklóð íbúðarhússins við Laufásveg 19, úr skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Fyrst og fremst er breyting á nýtingarflokki úr skrifstofuhúsnæði (matshlutum 02 og 03) yfir í íbúðarhúsnæði af þeim sökum að húsnæðið ekki hæft til búsetu manna, hvorki til lengri né skemmri tíma og hver sem á í hlut. Um er að ræða lágreistar byggingu á einni hæð sem stendur á baklóð íbúðarhúsnæðisins við Laufásveg 19. Gluggar eru aðeins á einni hlið og snúa að bílastæðum á baklóð fjögurra hæða íbúðarhúsnæðisins, sem varpar skugga þar á. Engir möguleikar eru til að breyta aðstæðum húsnæðisins nema að ganga á gæði eða breyta nærliggjandi byggingum. Gömlu bílskúrarnir, hvaða umbætur sem þeir hljóta, munu því aldrei falla að lögum og reglugerðum sem fjalla um íbúðarhúsnæði og því mikilvægt að nýtingarflokkur þeirra verði óbreyttur í skipulaginu.

- 2. Breyting á nýtingarflokki rýrir búsetugæði í matshluta 01 við Laufásveg 19 og um leið verðmæti eigna íbúa og eigenda í íbúðarhúsnæðisins. Íbúar í húsnæðinu eru þar af leiðandi mótfallnir fyrirhugaðri breytingu á nýtingarflokki húsnæðisins.**

Gömlu bílskúrarnir, eða matshlutar 02 og 03, standa í bakgarði íbúðarhússinsins við Laufásveg 19. Matshluti 0102, íbúðin sem ég er talsmaður fyrir, er á jarðhæð hússins og fylgir honum enginn helgunarreitur né neinskonar skilrúm á milli bygginga á lóðinni. Gluggar að báðum svefnherbergjum íbúðarinnar og salernis snúa að bakgarðinum og einungis 9 metrar eru á milli íbúðarhússins og gömlu bílskúranna. Slík nálægð er algerlega ófullnægjandi fyrir íbúa, hvoru megin sem er, ekki er hægt að draga frá gluggum án þess athafnir og einkalíf íbúanna

beggja megin blasi við. Einnig má heyra orðaskil manna á milli séu gluggar opnir. Búsetugæði núverandi íbúðarhúsnæðis mun skerðast verulega og þar með verðmæti eignarinnar. Um er að ræða eðlilegt skjól og næði á heimili sem ætti að vera sjálfgefið í skipulagi borgarinnar. Gildir það um allar íbúðir á lóðinni, hvort þær eru staðsettar í gömlu bílskúrunum eða núverandi íbúðarhúsnæði. Að breyta gömlu bílskúrunum í íbúðarhúsnæði er í óþökk núverandi eigenda og íbúa á lóðinni við Laufásveg 19. Slík breyting kallar sannarlega á ítarlegt samráð og samþykki nátengdra hagsmunaaðila.

3. Í tillögu að deiliskipulagi eykst óvissan um framtíðarnýtingu gömlu bílskúranna, lóðarinnar sem þeir standa á og bakgarði Laufásvegar 19. Slíkt getur ekki verið markmiðið með því að deiliskipuleggja borgarhluta eða einstaka lóðir auk þess sem öll óvissa rýrir verðmæti þeirra eigna sem um ræðir á svæðinu auk þess að valda streitu núverandi íbúa og meðfylgjandi heilsufarsvanda.

Breytingu á nýtingu gömlu bílskúranna sem skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd skapar mikla óvissu fyrir eigendur og íbúa í íbúðarhúsnæðinu við Laufásveg 19. Ekki er hægt að horfa fram hjá því að nú þegar liggur fyrir að Byggingafulltrúinn í Reykjavík gaf út samþykkt fyrir breytingu á notkun bílskúranna fyrir tæpu ári á þeim forsendum að sú breyting væri í anda Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Úrskurðarnefnd umhverfis- og skipulagsmála felldi þá samþykkt úr gildi á þeim forsendum að ekki lægi fyrir deiliskipulag á umræddu svæði. Fyrir samþykkt byggingarfulltrúa lágu fyrir teikningar um fyrirhugaðri nýtingu húsnæðisins sem búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Ljóst er að sú hluti af því úrræði sem á sér heimili í gömlu bílskúrunum við Laufásveg 19, er ekki sjálfstætt íbúðarhúsnæði. Þar er ekki gert ráð fyrir aðgangi að eldhúsi, dvalarrými, þvottahúsi og geymslum svo dæmi sé tekið. Þar er einungis gert ráð fyrir einu salerni sem inniheldur, eina klósettskál, vask og sturtu – áætlað 7 svefnherbergjum sem ég veit ekki hversu marga á að hýsa (slíkt kemur ekki fram í deiliskipulagi né þeim teikningum sem fylgdu afturkölluðu samþykki byggingarfulltrúa, brunavarnir virðast þó gera að allt að 97 manns geta dvalið í öllu húsnæðinu, þ.m.t. bílskúrum, hverju sinni). Þeir íbúar sem munu búa í gömlu bílskúrunum þurfa því að sækja allt aukalega í nærliggjandi byggingar á Laufásvegi 21-23 í gegnum tengigang og aðra ranghala. Stærri mál því tengt er þó að ef húsnæðið í matshluta 02 og 03 á að nýtast sem skammtíma búsetuúrræði fyrir hælisleitendur í leit að alþjóðlegri vernd, þá þarf að fá leyfi hjá viðeigandi stofnun sem er aðeins veitt í 18 mánuði (samkvæmt lagafrumvarpi þar um). Eftir þann tíma hafa húseigendur, sem eiga eða reka slíkt búsetuúrræði, 18 mánuði til að breyta húsnæðinu þannig að það uppfylli öll lög og reglugerðir um íbúðarhúsnæði. Það er því samanlagt í þrjú ár sem slíkt úrræði getur verið starfrækt. Ég verð að spyrja þeirrar spurningar um hvað gerist svo? Verður þessu úrræði framlengt? Ef ekki, þarf þá að gera nýtt deiliskipulag þar sem nýtingarheimild íbúðarhúsnæðis í matshlutum 02 og 03 við Laufásveg 19 og í húsnæðinu á Laufásvegi 21-23 er bundin við „íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd“ í framlögðu deiliskipulagi? Mörgum spurningum er ósvarað í umræddri deiliskipulagstillögu og óvissan um framtíðarnýtingu gömlu bílskúranna. Enginn mun kaupa íbúð í íbúðarhúsnæði við Laufásveg 19 á næstu þremur árum nema á verulegum afslætti. Óvissa sem þessi dregur jafnframt úr áhuga eigenda á að viðhalda eignum sínum, veldur streitu og er í versta falli heilsuspillandi. Að „planta“ umsækjendum um alþjóðlega vernd í óviðunandi húsnæði á jarðhæð í bakgarði nággranna, sem búa í fjögurra hæða átta íbúða húsnæðis, sem auk þess situr í skugga mun hærri nálægri bygginga, hefur ekki úrslitakost í búsetuúrræði hælisleitenda í Reykjavík. Slíkur búsetukostur

er engum til sóma, allra síst þeim hópum sem standa höllum fæti auk þess sem fyrirhugaður fjöldi íbúa í tilvonandi íbúðarhúsnæði ætti að byggja á fleiri húsakostum en brunavörnum.

- 4. Óvissa ríkir um eignarhald á baklóð á Laufásvegi 19, sem gömlu bílskúrnir standa við. Deilur ríkja og hafa ríkt um eignarhald baklóðarinnar um árabil. Nú hefur verið þingfest mál sem varðar kröfur eigenda og íbúa í matshluta 01 á Laufásvegi 19 um eignarhald, aðgengi að og nýtingu baklóðar á Laufásvegi 19.**

Í lagalegu tilliti er baklóðin á Laufásvegi 19 óskipt sameign eigenda íbúðarhúsnæðis í matshluta 01 og eigenda bílskúrar/skrifstofuhúsnæðis í matshlutum 02 og 03. Með því að breyta bílskúrum/skrifstofuhúsnæði á baklóð í íbúðarhúsnæði, mun draga verulega úr búsetugæðum íbúa á Laufásveg 19 og þar af leiðandi draga úr verðmætum fasteigna í matshluta 01. Eðlilegt er að stærri hluti eigenda og íbúa væri ráðandi í ráðstöfun lóðarinnar og þess húsnæðis sem stendur á lóðinni. Því er eðlilegast að lóðin við Laufásveg 19 sé dregin út úr tillögu að deiliskipulagi þessu, enda ótímabært að gera deiliskipulag á umræddri lóð þegar deilur ríkja um eignarhald og afnotarétt.

- 5. Hagsmunaárekstrar og verulegur stigsmunur er á milli aðila á eignarhaldi húsnæðis á þeim tveimur lóðum sem á að deiliskipuleggja. Slíkt kallar á mun ítarlegri umfjöllun og skoðun á framtíðaráformum um nýtingu lóðanna og húsnæðis sem þar stendur. Skammtímahagsmunir og skammtímaúrræði eiga ekki að ráða för í deiliskipulagi.**

Eigendur bygginga á svæðinu sem tillagan að deiliskipulagi nær til hafa verulega ólíkra hagsmuna að gæta en byggingar utan matshluta 01 á Laufásvegi 19 eru alfarið í eigu eins lögaðila sem hefur það að meginmarkmiði að eiga og reka fasteignir á meðan flestir eigendur í íbúðarhúsnæðinu á Laufásvegi 19 eiga þar sitt heimili og hafa búið þar um árabil. Um er að ræða tvær lóðir, annarsvegar Laufásveg 19 og hinsvegar Laufásveg 21-23 og Þingholtsstræti 34 (ekki er lögð til breytt notkun á húsnæðinu að Þingholtsstræti 34 og ekki virðast vera áætlanir um að nýta það undir fyrirhugaða gististarfsemi). Eins og að framan greinir er einn eigandi að öllum byggingum á skipulagssvæðinu að undanskildu íbúðarhúsnæði í matshluta 01 á Laufásvegi þar sem eru átta eigendur. Matshlutar 02 og 03 á Laufásvegi 19, áður bílskúrar í bakgarði lóðarinnar er eigu sama lögaðila og á allt húsnæði á Laufásvegi 21-23 og Þingholtsstræti 34. Óhætt er að segja að verulegur stigsmunur er á milli hagsmunaaðila, bæði hvað varðar eignarhald og fjármagn, en fyrir liggur að umrædd breyting á nýtingu húsnæðis mun hafa veruleg áhrif á búsetugæði þeirra sem eiga og búa í sínum íbúðum við Laufásveg 19 á meðan eigandi annarra bygginga sem býr ekki í nálægð hyggst breyta þeim í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Samkvæmt fyrirbyggjandi teikningum geta allt að 80 manns dvalið þar hverju sinni og í öryggismati er varða brunavarnir virðast þeir sem nýta húsnæðið áskilja sér rétt að allt að 97 manns geti dvalið þar hverju sinni. Eins kemur fram í athugasemd við tillögu að deiliskipulaginu hafa bílskúrnir í bakgarðinum á Laufásvegi 19 óveruleg áhrif á þann fjölda sem getur dvalið í heild sinni hverju sinni í íbúðarhúsnæði við Laufásveg 21-23 og það verður að teljast athugunarvert að nýta gamla bílskúra sem eru í bakgarði íbúðarhúsnæðis á annarri lóð til að bæta við örfáum rúmum við svo umfangsmikið íbúðarúrræði, sér í lagi í ljósi andstöðu núverandi eigenda og íbúa lóðarinnar. Að auki verða gömlu bílskúrnir seint hæfir til búsetu manna, hvort sem um íbúðarhúsnæði eru að ræða eða skammtíma búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Beinast liggur því við að taka lóðina við Laufásveg 19 út úr skipulagstillögunni og útrýma þannig þeirri óvissu sem íbúðareigendur við Laufásveg 19 búa nú við. Eigendur að gömlu bílskúrunum munu enn hafa

frjálsar hendur með að nýta gömlu bílskúrana eftir því sem hentar þeirra starsemi innan núverandi nýtingarflokks og gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

6. Í ljósi framangreindrar umfjöllunar í liðum 1-5 er ekki æskilegt og alls ekki tímabært að hafa Lóðina við Laufásveg 19 hluta af framlögðu deiliskipulagi. Lagt er til að lóð við Laufásveg 19 verði tekin út úr tillögu að deiliskipulagi fyrir „Laufásveg 19, 21-23 og Þingholtsstræti 34. Eigi að deiliskipuleggja lóð við Laufásveg 19 þarfnast skýrari markmiða um framtíðarnýtingu. Breytingu á notkunarflokki gömlu bílskúrana, matslutum 02 og 03, úr skrifstofuhúsnæði yfir í íbúðarhúsnæði er harðlega mótmælt.

Almennt til rökstuðnings og umhugsunar:

Augljóst er að gömlu bílskúrnir munu seint geta talist hæfir til búsetu manna, hvort sem þeir eru ætlaðir til búsetu til lengri eða skemmri tíma. Engum er greiði gerður með slíkum gjörningi og það verður að teljast harla einkennileg - svo vægt sé til orða tekið. Hvað mig varðar, verð ég að segja að orðið „galið“ lýsir best hvað varðar okkur íbúa og eigendur á lóðinni.

Sé Laufásvegur 19, tekinn út úr núverandi tillögu að deiliskipulagi, mun megintilgangur deiliskipulagsins standast áfram ef horft er í stóra samengið. Á degi hverjum verður hægt að veita hátt í 80 (jafnvel 100) hælisleitenda mannsæmandi íbúðarhúsnæði hjá næstu nágrönnum okkar við Laufásveg 21 – 23. Framangreint er að sjálfsgöðu byggt á þeim forsendum að húsnæðið við Laufásveg 21-23 verði metið fullgilt íbúðarhúsnæði, af þar til bærum yfirvöldum, til þeirra nota sem lagt er upp með. Gömlu bílskúrnir við Laufásveg 19 eru bara brot af fyrirhuguðu úrræði og því liggur beinast við að taka lóðina við Laufásveg 19 út úr deiliskipulaginu.

Deiliskipulagið eykur á óvissu um framtíðarhagnýtingu baklóðar og gömlu bílskúrana við Laufásveg 19, en slíkt verður að telja neikvætt í ljósi þess að öll óvissa hefur skaðleg áhrif á gæði búsetu, verðmæti eigna og vilja til að viðhalda þeim. Óvissa getur einnig haft skaðleg áhrif á andlega og líkamlega heilsu manna. Skipulagið er lagt til vegna þess að breyta á atvinnuhúsnæði á Laufásvegi 21-23 og skrifstofuhúsnæði á baklóð á Laufásvegi 19 í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Ljóst er að gömlu bílskúrnir eða skrifstofuhúsnæðið á Laufásvegi 19 uppfylla ekki í núverandi mynd kröfur núgildandi byggingareglugerðar um íbúðarhúsnæði né uppfylla kröfur um hollustu og heilbrigðishætti né aðrar kvaðir er varða íbúðarhúsnæði. Með þessa vitneskju vakna óneitanlega upp spurningar um gömlu bílskúrana á Laufásvegi 19:

- Á að breyta húsnæðinu í varanlegt íbúðarhúsnæði með þeim takmörkunum að eingöngu umsækjendur um alþjóðlega vernd megi búa þar? Eru tímatakmarkanir þar um?
- Á að breyta húsnæðinu þannig að verði tímabundið búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd og sækja um leyfi til þar til bærra yfirvalda? Ef svo er, þá eru samkvæmt lagafrumvarpi um slíkt úrræði háð 18 mánaða tímatakmarkunum. Hvað gerist eftir 18 mánuði, verða tímamörk framlengd um 18 mánuði til viðbótar? Hvað gerist eftir 3 ár eða 5 ár o.s.frv.? Athugið að um er að ræða nýtingu gamalla bílskúra á lóðinni.
- Verður húsnæðið háð byggingum á Laufásvegi 21-23 til að geta talist til íbúðarhúsnæðis eða verður það sérstætt íbúðarhúsnæði sem uppfyllir öll þau lagalegu skilyrði og reglugerðir sem um það fjalla?

- d. Er hægt að selja umrædda bílskúra á Laufásvegi 19, matshluta 02 og 03, án nokkurra kvaða hvenær sem er?
- e. Verður sérstakur helgunarreitur í kringum íbúðarhúsnæðið?
- f. Í skipulaginu er gert ráð fyrir dvalarsvæði á baklóð Laufásveggar 19, hverjir hafa aðgengi að því? Er hægt að skipuleggja slíkt á meðan ágreiningur ríkir eigenda á milli um eignarhald, nýtingu og aðgengi? Hafa íbúar íbúðarhúsnæðis, matshluta 01, við Laufásveg 19 ekkert um bakgarð sinn að segja?
- g. Hvaða markmiðum á umrætt deiliskipulag að ná hvað varðar Laufásveg 19?

Ofangreindum spurningum er ekki svarað í deiliskipulaginu og ýtir stoðum undir það að ef hafa á lóðina við Laufásveg 19 sem hluta af deiliskipulaginu er mikilvægt að vanda til verka og útrýma mörgum óvissubáttum sem falla að búsetugæðum þeirra og verðmæti eigna.

Baklóðin á Laufásvegi 19 er í lagalegum skilningi óskipt sameign eigenda alls húsnæðis á lóð Laufásveggar 19. (Sjá fylgiskjal ritað af Guðjóni Ármannssyni lögmanni dags. 20. júní 2019). Á Laufásvegi 19, matshluta 01, búa fjölskyldur í 8 íbúðum og hafa flestir íbúanna búið þar um árabíl, jafnvel áratugi. Eigendur hafa ávallt greitt fasteignagjöld sem er reiknað í hlutfalli af eignarhluta þeirra í samræmi við fasteignamat íbúðar og stærð þeirrar lóðar sem húsið stendur ásamt baklóð þess (þrátt fyrir rekjanlegar greiðslur fasteignagjalda, er ítrekað tekið fram í deiliskipulaginu að baklóðin sé séreign Laufásveggar 21-23). Hús og íbúðir hafa sætt reglubundnu viðhaldi og eigendur skuldbundið sig fjárhagslega og/eða myndað eignir samhliða því sem fasteignaverð hefur þróast á svæðinu í áranna rás. Breyting á nýtingu á gömlu bílskúrunum, sem standa í bakgarði íbúðarhúsnæðisins á Laufásvegi 19, úr skrifstofuhúsnæði íbúðarhúsnæði, eru í óþökk meirihluta íbúa og eigenda á lóðinni.

Sendiráð Bandaríkjanna

b.t. Frú Jill Esposito, starfandi sendiherra Bandaríkjanna Norður-Ameríku á Íslandi

Laufásvegi 21

101 Reykjavík

Reykjavík, 20. júní 2019

Efni: Eignarréttarleg staða baklóðar að Laufásvegi 19, Reykjavík

Til LEX hefur leitað Laufásvegur 19, húsfélag, kt. 560899-2389, og falið undirrituðum að kanna eignarréttarlega stöðu baklóðar fasteignarinnar að Laufásvegi 19, Reykjavík, L197991, og gæta réttar húsfélagsins í því skyni.

Athugun mín á eldri eignarheimildum fasteignarinnar að Laufásvegi 19 og bæði eldri og yngri löggjöf um fjöleignarhús og lóðir þeirra hefur leitt í ljós líkur á því að baklóð fasteignarinnar tilheyri henni með réttu þrátt fyrir nýrri eignarheimildir þess efnis að baklóðinni hafi verið ráðstafað til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna Norður-Ameríku. Bréf þetta er því ritað til að koma á viðræðum milli umbj. míns og Sendiráðs Bandaríkjanna, kt. 551070-0189, f.h. Bandaríkjanna Norður-Ameríku, um framtíðarfyrirkomulag lóðarinnar. Sendiráðið er þinglýstur eigandi aðliggjandi lóðar að Laufásvegi 21, L101984, og baklóðar að Laufásvegi 19, F2006769.

I.

Samkvæmt afriti af afsalsbréfi frá árinu 1958 seldi Oddur Jónasson íbúð í fasteigninni að Laufásvegi 19. Í afsalsbréfinu segir að „hinni seldu íbúð [fylgi] hlutfallsleg eign í eignarlóð aðeins af þeirri lóð, sem húsið stendur á, þannig að undanskilin söluinni [sé] óbyggð baklóð, lóð sem bílskúrar standa á, svo og lóð undir innkeyrsluplani. Hefir seljandi rétt til að hagnýta sér í framtíðinni þennan hluta lóðarinnar“. Samkvæmt afsalsbréfinu tilheyrði hinni seldu íbúð því ekki hlutdeild í baklóð hússins heldur aðeins hlutdeild í lóðinni undir húsinu sjálfu.

Árið 1958 var í gildi byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá árinu 1945. Samkvæmt 6. gr. hennar voru gerðar tilteknar kröfur um að hverju húsi sem ætlað væri fyrir íbúðir fylgdi tiltekin óbyggð lóð. Væri hæð hússins allt að 7 metrar mátti hluti óbyggðrar lóðar ekki vera minni en 50% af heildarlóðinni og fór sú stærð hækkandi eftir því sem hús væri hærra. Þá sagði í 9. gr. samþykktarinnar: „Ekki má skipta lóð eða húseign, nema hver hluti fullnægi ákvæðum byggingarsamþykktar, enda komi til samþykki byggingarnefndar“. Í samþykktinni voru því gerðar kröfur um að íbúðarhúsi fylgdi tiltekin óbyggð lóð auk þess að formlegt samþykki byggingarnefndar þurfti fyrir skiptingu lóðar.

Með sölu íbúðarinnar árið 1958 fólst í raun skipting hinnar óbyggðu lóðar á þann hátt að hlutdeild íbúðarinnar í hinni óbyggðu lóð var slitin frá hlutdeild hennar í þeirri lóð sem húsið stóð á. Af 6. gr. byggingarsamþykktarinnar leiðir að ekki var heimilt að selja íbúðina að Laufásvegi 19 með þeim hætti að engin óbyggð lóð tilheyrði henni. Þá þurfti formlegt samþykki byggingarnefndar ef ætlunin var að skilja hlutdeild íbúðarinnar í hinni óbyggðu lóð frá hlutdeild hennar í þeirri lóð sem húsið stóð á, enda væri þá um að ræða skiptingu lóðar, sbr. 9. gr. samþykktarinnar. Gagnaöflun umbjóðanda míns hefur ekki leitt í ljós upplýsingar um samþykki byggingarnefndar fyrir skiptingunni. Framangreind skilyrði byggingarsamþykktarinnar virðast því ekki hafa verið uppfyllt við útgáfu afsalsbréfsins árið 1958. Fyrirmæli afsalsbréfsins voru af þeim sökum andstæð þágildandi lögum. Því eru verulegar líkur á að baklóðin hafi á því tímamarki enn verið í óskiptri sameign eigenda íbúða að Laufásvegi 19 og hver íbúð hafi átt hlutfallslegt tilkall til baklóðarinnar.

Alls voru 9 bílskúrar byggðir á baklóðinni árið 1964. Þá liggja fyrir upplýsingar um að allar íbúðir að Laufásvegi 19 hafi verið seldar án hlutdeildar í baklóðinni.

Með erfðaafsali fyrir dánarbú fyrrnefnds Odds Jónassonar, dags. 29. nóvember 1982 urðu Matthías Einarsson, Ingibjörg Matthíasdóttir, Matthías Matthíasson og Ragnhildur Matthíasdóttir eigendur að „fasteignunum nr. 17 og 19 við Laufásveg í Reykjavík“. Kom fram að hið afsalaða væri íbúðar-, verslunar og skrifstofuhúsnæði, geymslur og eignarlóð. Þá kom fram að undanskilin væri íbúð á 4. hæð í húseigninni nr. 17 sem sögð var hafa fallið til Odds Danielssonar skv. sérstöku erfðaafsali.

Samkvæmt uppboðsafsali frá 21. desember 1990 urðu Ingibjörg Matthíasdóttir, Ragnhildur Matthíasdóttir og Matthías Matthíasson eigendur að hluta Matthíasar Einarssonar í fasteigninni að Laufásvegi 19. Í afsalinu kemur hins vegar ekki fram hver hluti Matthíasar var í húsinu á þeim tíma. Samkvæmt afsali frá 8. júní 1995 voru níu bílskúrar á lóðinni seldir utanríkisráðuneyti Bandaríkjanna ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum sem bílskúramir stóðu á og óbyggð eignarlóðarréttindi (346 fermetrar). Samkvæmt uppdráttum sem fylgdu afsalinu sést að um er að ræða alla baklóð Laufásveg 19.

Á þeim tíma sem síðastgreind sala til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna fór fram gildi skipulagsreglugerð nr. 177/1992. Samkvæmt 5.6.1 gr. hennar var óheimilt á þeim tíma að skipta landi eða lóð nema með samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar, enda væri skipting í samræmi við skipulag. Þar að auki höfðu lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús tekið gildi 1. janúar 1995. Í lögnum var kveðið á um að réttindi og skyldur eigenda, svo sem sameign þeirra, væri órjúfanlega tengd séreignum og yrði ekki frá þeim skilin, sbr. 4. mgr. 10. gr. laganna. Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna féll lóð fjöleignarhúss

undir sameign hennar. Þar að auki var kveðið á um að sameign fjöleignarhúss yrði ekki ráðstafað af húsfélagi með samningi nema allir eigendur væru því samþykkir, sbr. 1. mgr. 19. gr. og 2. tölul. A-liðar 1. mgr. 41. gr. laganna.

II.

Framangreind athugun bendir til þess að frá árinu 1958 og til ársins 1995 hafi baklóð Laufásvegur 19 enn verið í óskiptri sameign eigenda íbúða að Laufásvegi 19. Eigendum að hlutdeild í sameiginlegri baklóð hafi því verið óheimilt að ráðstafa allri baklóðinni til utanríkisráðuneytis Bandaríkjanna. Til þess hefði þurft samþykki allra eigenda íbúða í húsinu sem og samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar. Eigendur höfðu aðeins heimild til að ráðstafa sínum eigin séreignarhlut í fasteigninni ásamt hlutdeild í sameign hússins.

Afleiðingar þessa yrðu að öllum líkindum þær að baklóðin teldist enn í dag í óskiptri sameign eigenda fasteignarinnar, s.s. ef á álitaefnið reyndi fyrir íslenskum dómstólum. Í þessu sambandi er rétt að benda á að samkvæmt 1. mgr. 77. gr. laga nr. 26/1994 skulu samningsákvæði þinglýstra samninga, sem gerðir voru fyrir gildistöku laganna og fara gegn ófrávíkjanlegum ákvæðum þeirra, víkja fyrir þeim lagaákvæðum. Þar sem ráðstöfun á sameign fjöleignarhúss krefst samþykkis allra eigenda í fjöleignarhúsi eru líkur að sú regla laganna myndi gilda framar ákvæðum afsalsins frá 1958 um skiptingu lóðarinnar.

III.

Í ljósi alls framangreinds óskar umbj. minn eftir því við Sendiráð Bandaríkjanna að gengið verði til viðræðna við hann um eignarréttarlegt fyrirkomulag baklóðarinnar til framtíðar. Telur umbj. minn að viðeigandi skjöl og réttarheimildir styðji að félagsmenn hans eigi enn í dag eignarrétt að lóðinni. Það er von umbjóðanda míns að hægt verði að leysa farsællega úr þessum málum. Óskað er viðbragða af hálfu sendiráðsins fyrir þann **1. ágúst 2019**. Umbj. minn áskilur sér allan rétt til að halda uppi kröfum um eignarréttindi félagsmanna sinna, hvort sem er fyrir opinberum yfirvöldum eða dómstólum.

Virðingarfyllt,

Guðjón Ármannsson, lögmaður

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Mikill ágreiningur hefur verið vegna baklóðar Laufásvegs 19.

Eigendur Laufásvegs 19 (01) hafa greitt fasteignagjöld í áratugi af baklóðinni og bílskúrum.

Við sölu á gamla ameríska sendiráðinu setja þeir bak lóðina sem er í eigu okkar á sölu ásamt restina af húsnaðinu, þó að fasteignasalan hafi verið látin vita af þessari villu.

Við gerum athugasemdir við:

- 3.1 Notkun húsnaðis. Breytingu bílskúra (02 og 03) í íbúðarhúsnaði fyrir hælisleitendur. Hvað eiga margir að búa í bílskúrunum? Eru klósett og sturtur fyrir 2 íbúa eða 14 íbúa? Eru bílskúrarnir fólki íbúðarhæfir vegna myglu? Lítið hefur verið um næði, sóðaskapur og ljósmengun sem við íbúar á Laufásvegi 19 (01) finnum fyrir eftir að flutt var inn í skúrana. Hvernig getur talist löglegt að breyta bílskúrum í íbúðarhúsnaði án leyfis lóðareigenda?
- 3.2 Dvalar- og leiksvæði. Í borgarskipulagi er svæðið skráð sem dvalar- og leiksvæði en ekki bílastæði. Við þverneitum fyrir það nema það sé gert í samráði við okkur. Laufásvegur 21 er sýnt með ansi stórt dvalar- og leiksvæði.
- 3.5 Bíla- og hjólastæði. Hvar á að koma þessu fyrir á þá Dvala- og Leiksvæði?
- Öryggismyndavélarnar á Laufásvegi 21 sem beinast á Laufásvegi 19.

Okkur þykir að Laufásvegur 19 eigi að vera tekin út úr tillögu deiliskipulags vegna þess deilur ríkja um eignarhald og notkun lóðarinnar. Of mikil óvissa fylgir deiliskipulaginu.

Hafliði Þór Pétursson
Snærós Vaka Magnúsdóttir

Höfundur: Hafliði Þór Pétursson/

Sent inn þann: 22.02.2024

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Eigandi og íbúi íbúðar að Laufásvegi 19, matshluta 01, gera eftirfarandi athugasemdir við nýtt deiliskipulag sem nær til Laufásvegar 19.

- Athugasemd er gerð við að ekki hafi verið haft samráð við íbúa og eigendur að Laufásvegi 19, matshluta 01, við gerð deiliskipulagsins þegar þeir eru réttmætir eigendur lóðarinnar að Laufásvegi 19. Eigendur hafa um áratugaskeið greitt af lóðinni opinber lóðagjöld og þau kaup sem nefnd eru í lið 2.1 fóru ekki fram með lögmætum hætti á sínum tíma.
- Athugasemd er gerð við að breyta skuli bílskúrum, 02-03, á lóð Laufásvegar 19 í íbúðarhúsnæði. Byggingin er ekki vel til þess fallin þar sem hún er byggð upphaflega sem bílskúrar. Þá mun það hafa í för með sér aukinn ágang á lóðina hjá okkur og í sorptunnur sem tilheyra matshluta 01. Þetta byggjum við á reynslu en frá því að bandaríska sendiráðið fór og íbúar fóru að hafast við húsinu sem áður hýsti sendiráðið, í bílskúrunum meðtöldum, hefur rusl og óþrifnaður á baklóð aukist verulega sem og ónæði af aukinni umgengi á lóðinni og ágang í sorptunnur sem tilheyra matshluta 01.
- Í kafla 3.1 er talað um að hámark íbúa sé 80 hverju sinni en ekki tilgreint hvernig sá fjöldi skiptist á milli lóða eða matshluta.
- Í kafla 3.2. kemur ekki fram hverjum dvalarsvæðið tilheyrir á nr. 19, þ.e. hvort um er að ræða sameiginlegt dvalarsvæði fyrir alla matshluta. Að okkar mati þarf að koma fram á deiliskipulaginu að dvalarsvæðið tilheyrir okkur sbr. fyrsta lið hér að ofan.
- Í kafla 3.2. er talað um baklóðina að Laufásvegi 19 sem dvalar- og leiksvæði en í dag er þetta svæði nýtt sem bílastæði en hvorki sem dvalarsvæði né leiksvæði. Má þá skilja á þessu deiliskipulagi að það eigi að fjarlægja bílastæðin sem eru þar núna? Við mótmælum því að það sé gert án þess að hafa samráð við okkur þar sem það mun hafa í för með sér meiri ágang í bílastæðin í götunni. Ef gert er ráð fyrir 80 íbúum í búsetuúrræðið mun það nú þegar hafa í för með sér aukinn ágang í þau bílastæði sem eru í boði í götunni.
- Í kafla 3.3 er talað um þinglýsta kvöð um aðgengi að sorptunnum á baklóðinni en ekki er tilgreint hvað liggi að baki að þessari þinglýsingu né hver þurfi að bera kostnaðinn af henni. Teljum við einnig skrítið að hún sé einungis leiðbeinandi en ekki bindandi. Íbúar að Laufásvegi 19 hafa um árabil orðið fyrir miklu ónæði og raski vegna staðsetninga ruslatunna þegar Bandaríska sendiráðið meinaði íbúum aðgegni að baklóðinni og teljum við óásættanlegt að skilið sé eftir rými í nýju deiliskipulagi til þess að efast um rétt okkar til þess að hafa óskert aðgengi að ruslatunnum á baklóð.
- Í kafla 3.4. er talað um að aðgengi fyrir íbúa í matshluta 01 að Laufásvegi sé kvöð sem gefur í skyn að við höfum ekki óskiptann rétt að aðgengi að þessari lóð. Lóðin tilheyrir okkur og höfum við því fullan rétt að aðgengi á henni.

Höfundur: Dóra Haraldsdóttir/

Sent inn þann: 22.02.2024

Vegna: Máls nr. 0021/2024, Laufásvegur 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Í nýjum deiliskipulagstillögum eru íbúar hússins á Laufásvegi 19 sviptir baklóð sinni þrátt fyrir að hafa um áratugaskeið greitt af henni opinber lóðagjöld og bakskúrunum er breytt í íbúðarhúsnæði. Við gerum eftirfarandi athugasemdir við tillögurnar:

Ágreiningur er um eignarhaldið á bakskúrunum. Þegar Sendiráð Bandaríkjanna seldi húseign sína á Laufásvegi 21-23 fékk fasteignasaliinn sem sá um söluáhrif bréf frá lögmanni íbúanna að Laufásvegi 19 um að húsfélagið að Laufásvegi 19 myndi sækja mál um eignarétt á baklóðinni þar sem salan væri ólöglegur gjörningur. Var væntanlegum kaupendum að eigninni kunnugt um salan væri ólögleg að okkar mati. Þetta dómsmál verður þingfest núna í vor.

Hvergi kemur fram í deiliskipulaginu hversu margar íbúðir eigi að innrétta í húsnæðinu að Laufásvegi 21-23 og hvernig eigi að breyta bakskúrunum í íbúðarhúsnæði. Ekki kemur heldur fram hversu margir eigi að búa í bakskúrunum að Laufásvegi 19 og hversu margir í húseigninni að Laufásvegi 21-23. Það er útilokað að bregðast við tillögunni þar til upplýsingar um þetta liggja fyrir og við fáum í hendur teikningar af þeim íbúðum sem verða „settar upp“ í rýminu.

Við mótmælum því harðlega að með nýju deiliskipulagstillögunni eigi að taka af okkur lóðina við húsið og minnum á að borgin er búin að innheimta af okkur lóðagjöld af baklóðinni í áratugi og gerir það enn. Svokallaðir eigendur baklóðarinnar hafa aldrei greitt af henni opinber gjöld og lengi vel var íbúunum á Laufásvegi 19 synjað af borgaryfirvöldum um íbúakort vegna bílastæða vegna þess að baklóðin var skráð á húseignina að Laufásvegi 19.

Einnig er kvöðin um rétt okkar til að komast aftur fyrir hús og að sorptunnum ekki bindandi á uppdrætti heldur „leiðbeinandi“. Það er með öllu óásættanlegt.

Hafa fengist tilskilin leyfi fyrir þeim eftirlitsmyndavélum sem nú er beint að húsinu á Laufásvegi 19 og hvar eru þær tilgreindar á teikningum?

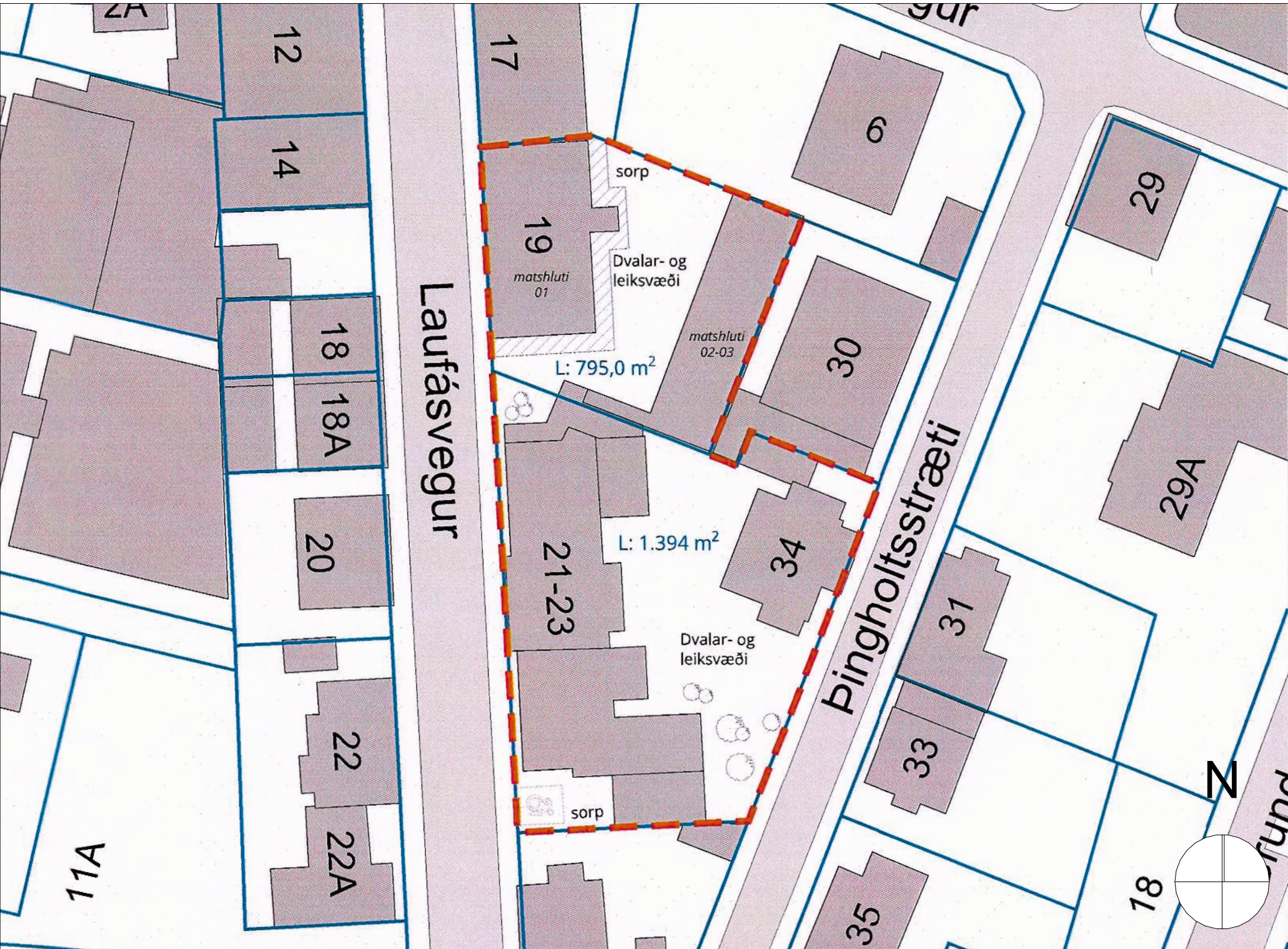
Gríðarlegt ónæði er af umgangi á baklóðinni, jafnt hávaði sem og ljósmengum og hefur þetta valdið íbúum í suðurenda eignarinnar á Laufásvegi 19 talsverðum svefntruflunum og skert lífgæði þeirra verulega.

Samkvæmt nýju tillögunum er baklóðin núna skilgreind sem dvalar- og leiksvæði sem nær upp að mörkum húseignarinnar á Laufásvegi 19. Þetta er með öllu óásættanlegt.

Alda Björk Valdimarsdóttir
Filippía I. Elísóttir
Guðni Elísson

Höfundur: Filippía Ingibjörg Elísóttir

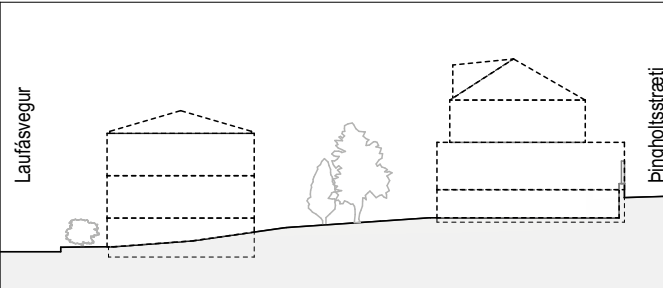
Sent inn þann: 22.02.2024



HLUTI ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI - Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34 - 1:1000 - Samþykkt í borgarstjórn 23. apríl 2024 og staðfest í B-tilðingum 30.08.2024

SKILMÁLATAFLA						
Gildandi deiliskipulag						
Staðfang	Fasteignanr.	Landeignanr.	Notkun	Löð m²	Byggj.m m²	N Athugasemdir
Laufásvegur 19	F2006769	L197991	Íbúðarhúsnæði	795	207,8	Húsnæðið var byggt sem bílskurur
Laufásvegur 21	F2006747	L101984	Íbúðarhúsnæði	981	1009	
Laufásvegur 23	F2006749	L101984	Íbúðarhúsnæði	-	410	
Þingholtsstræti 34	F2006736	L101981	Einbýlishús	413	439	
Sameinuð löð				1394	1858	1,33" Sameinaðar löðir = Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstræti 34. Samþykkt 05.03.2002

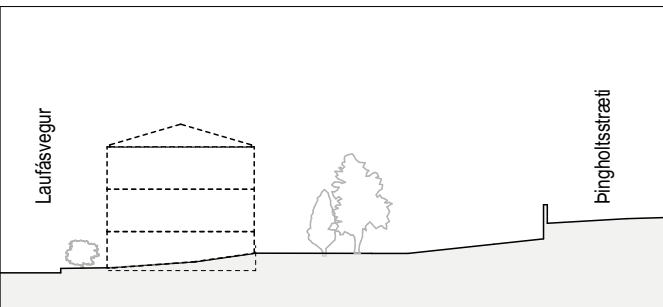
Núverandi ástand



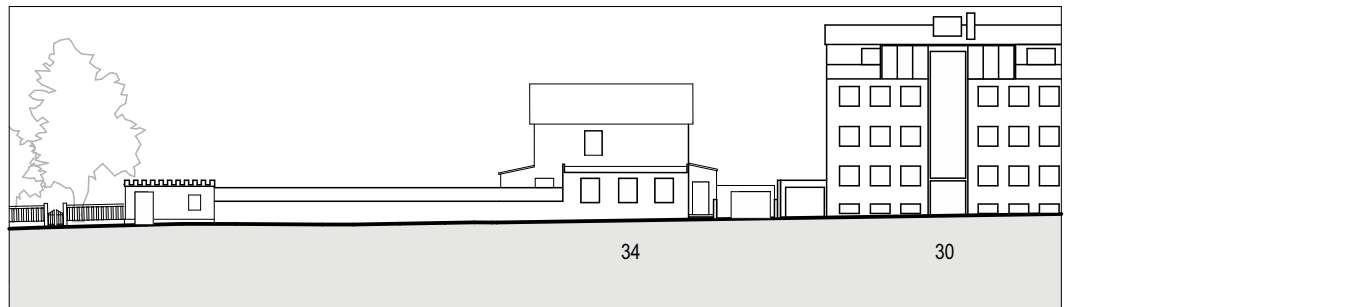
A - A 1:500 m.v. A1



D - D | Útlit Laufásvegur 1:500 m.v. A1



B - B 1:500 m.v. A1



C - C | Útlit Þingholtsstræti 1:500 m.v. A1

GREINAGERÐ MED TILLÖGU AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI:

1. INNGANGUR
Gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarstjórn þann 23.04.2024 og ólaðast gildi með auglýsingu í b deild stjórnmálafunda þann 30.08.2024.
Deiliskipulagið var sniðið að áformum um að nýta húsnæðið að fullu til þess að hýsa umsækjendum um alþjóðlega vernd. Í deiliskipulagsskilmálum segir meðal annars: "Í húsnæði við Laufásveg 21-23 og matshluta 02 og 03 við Laufásveg 19 er heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendum um alþjóðlega vernd. Heildarfjöldi íbúa hverju sinni er að hámarki 80 manns. Ekki er heimilt að leiga út herbergi eða aðra aðstöðu í framangreindum húseinum á almennum markaði, þ.m.t. í skammtímaleigu. Ekki er heimilt að ráðstafa húsnæðinu, að hluta eða öllu leyli til annara nota en skilmálar kveða á um. Ef til stendur að breyta notkun á húsnæðinu, að hluta eða öllu leyti, þarf að breyta deiliskipulagi. Gert er ráð fyrir starfsmanni með reglulega viðveru sem er íbúum til aðstoðar eftir atvikum. Framgreindir skilmálar ná hvorki til íbúðarhúsnæðis við Laufásveg 19, matshluta 01 né Þingholtsstrætis 34."

2. FORSENDUR
2.1 Staðhættir
Deiliskipulagið Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34, nær til tveggja löða; Laufásvegur 19 annar svegar og Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstrætis 34 hins vegar. Löðirnar Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstræti 34 voru sameinaðar 2002. Deiliskipulagssvæðið er 2.189 m² að stærð.

Á löðinni var þar til 2020 húsnæði sendiráðs Bandaríkjanna í nokkrum samlangdum byggingum. Elsta húsið á löðinni er talið byggt árið 1900 og stendur við Þingholtsstræti. Við Laufásveg 21 og 23 stóðu upphaflega tvö stakstæð íbúðarhús, byggð 1941, hönnuð af Gísli Halldórssyni og Sigvalda Thordarsyni. Eftir að húsin voru keypt undir sendiráðið voru þau tengd saman og í árinna rás hefur verið byggt við þau eftir þörfum. Þá hönnun annaðist embætti Húsaameistarar ríkisins að mestu. Árið 2002 voru húsin við Laufásveg og Þingholtsstræti tengd saman með lokandi tengibyggingu.

Löðin stendur í grónum hluta borgarinnar í nágrenni við útivistarperlu miðborgarinnar, Hallargarðinn og Hljómskálgarðinn. Stutt er daglega þjónusta og skóla á öllum stigum. Löðin snýr vel við sölu og veðursæld er mikil. Löðin er í framúrskarandi góðum tengslum við fyrirtuagaða uppbyggingu almenningssamganga á höfuðborgarsvæðinu.

Löðin er á skilgreindu íbúðarsvæði aðalskipulags, (B10), en utan miðborgarsvæðis. Meðfylgjandi hugmyndir að uppbyggingu á löð eru í fullu samræmi við áherslur aðalskipulags og falla ákaflega vel markmiðum Borgarskipulags um breytingar og þróun íbúða miðsvæðis í borginni.

Í deiliskipulagstillögunni er lögð áhersla á að styrkja góðmyndir Laufásvegur og Þingholtsstrætis. Annars vegar með því að rífa tengi-, milli- og aukabyggingar, endurskapa og hækka um eina hæð íbúðarhúsin sem stóðu upphaflega við Laufásveg 21 og 23. Hins vegar með því að fylla í eyðu við Þingholtsstræti með nýbyggingu sem í stærð og formi fellur vel að umhverfi. Samtímis verða garðyrmi endurhönnuð með það að markmiði að skapa blöndu sér- og samnota rýma sem nýta umhverfisleg gæði löðarinnar fyrir íbúa, gesti og gangandi.

Stefnt er að fjölbreyttri samsetningu íbúða af öllum stærðum og gerðum. Við Laufásveg 21 og 23 verða sérhæfir með lyftuhúsum, við Þingholtsstræti 34 verður einbýlishúsið endurbýtt í samráði við Minjastofnun og í nýtt hús við Þingholtsstræti verður fjölbýlishús með minni íbúðum.

2.2 Lýsing á breytingunni / helstu breytingar frá gildandi skilmálum
- Heimiluð eru niðurrif áður byggðra viðbygginga á löð.
- Heimiluð eru niðurrif veggjar á löðarmörkum við Þingholtsstræti.
- Byggingarreitir fyrir nýbyggingu við Þingholtsstræti er skilgreindur.
- Nýtingarhlutfall löðar eykst úr 1,33 í 1,50.

1. SKIPULAGSSKILMÁLAR
3.1 Byggingarreitir
Byggingarreitir eru sjnðir á deiliskipulagssupprætti og táknaðir með línun og lituðum flötum. Byggingar skulu standa innan byggingarreta, þó mega minniháttar byggingarhlutar, s.s. tröppur, þakskyggni, svalir, lyftustokkar útskotsluggar o.s.frv. standa út fyrir byggingarreit. Stærðir bygginga eru gefnar upp sem hámarksstærðir.

3.2 Stærðir
Stærðir eru sýndir í skilmálataflu.

3.3 Hönnun nýbygginga
Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Húsaerðir skulu vera í samræmi við skilmála. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdrættir sem sýna skipulag löðar. Löðarhagar skulu leitað við að þróa löðir sínar með trjáplöntum og gróðri. Staðsetning gróðurs á deiliskipulagssupprætti er leiðbeinandi.
Vanda skal til hönnunar nýbygginga á reitnum og skal byggingarlist vera af háum gæðum. Byggingar skulu endurspegla nánasta umhverfi sitt, vernda og styrkja heildarmynd svæðisins.

3.4 Hönnun viðbygginga og breytinga
Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins. Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga. Viðbyggingar skulu endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins.

3.5 Bíla- og hjólastæði
Löðin fellur undir svæði 1 í "Reglur um fjölda bíla- og hjólastæði í Reykjavík". Á löðinni er eitt bílastæði við Þingholtsstræti 34. Löðinni fylgja auk þess bílastæða og bílagæmslur á Laufásvegi 19. Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir allar íbúðir á löð. Hjólastæði verða í hjólagæmslum eða hjólastýlum á löð. Byggingarreitir fyrir hjólastýli á löð er ekki skilgreindur á deiliskipulagssupprætti. Gera skal grein fyrir hjólastýli/skýlum á aðaltekningum. Íeistast skuli við að leysa hjólagæmslur og sorggæmslur sem mest innan húsa til að lágmarka gæmslur á löð.

3.6 Löðarstærðir
Löðarstærðir sem gefnar eru upp á skipulagssupprætti eru til viðmiðunar, nákvæmar löðarstærðir koma fram á mæliblöðum.

6.7 Húshæðir og þök
Kótar á deiliskipulagssupprætti eru hámarksþakskráðir og taka þeir mið af aðliggjandi byggingum. Endanlegir hæðarkótar reiknast eftir að hús hafa verið mæld upp. Þök hafa mæni og halla innan gefinna hæðamarkna.

3.8 Hljóðvist
Um hljóðvist gildir reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum. Greinargerð um hljóðvist skal leggja fram með aðaltekningum.

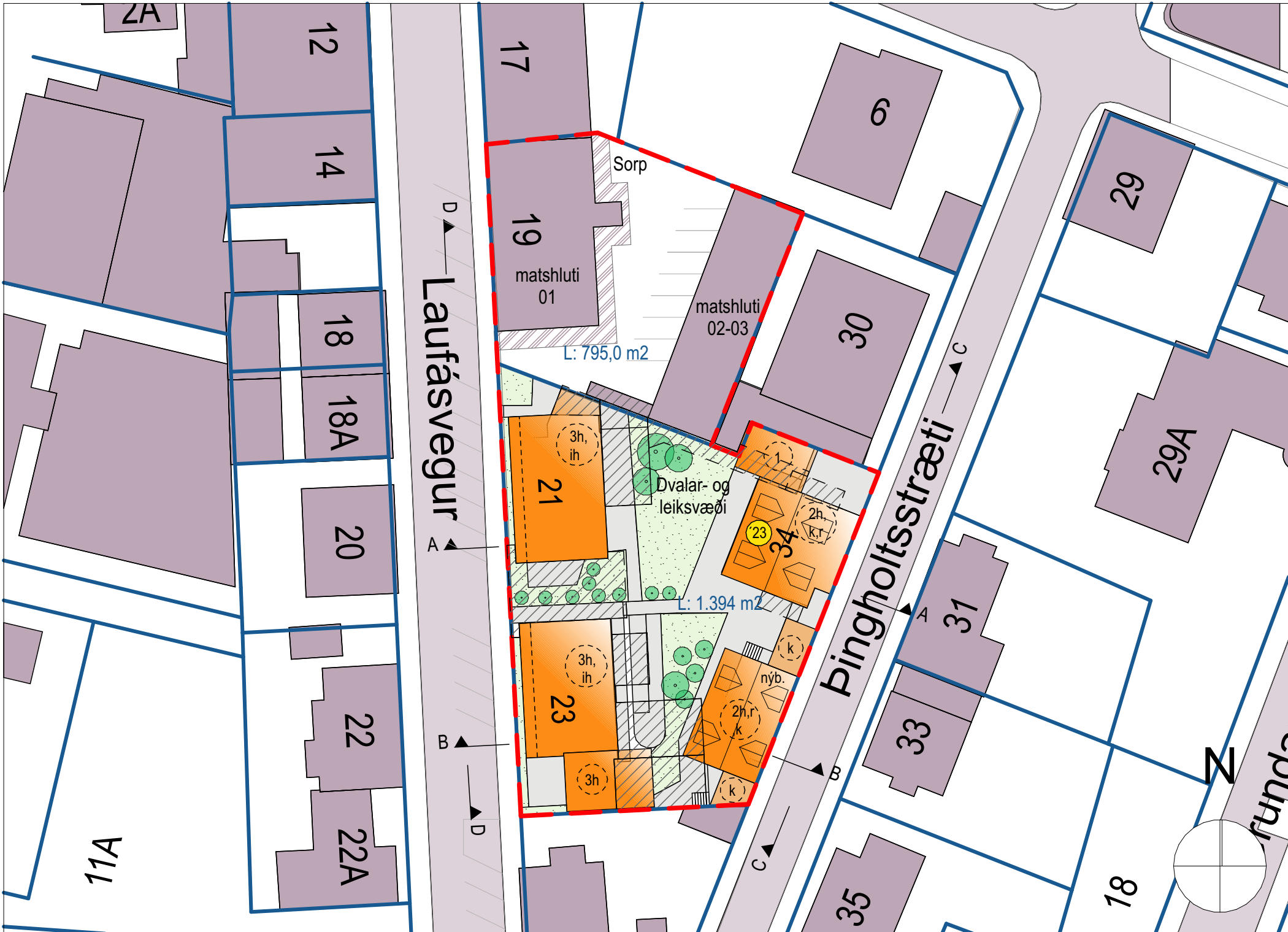
3.9 Dagsbirta
Þess skal gætt að íbúðarhúsi hafi ófílleng tengsl við útivistarsvæði á löð og staðsetning vistarvera taki mið af dagsbirtu og útsýni. Hellingur dvalarsvæða á löð skulu geta notið sólar í 5 kist. milli kl. 9 og 17, 1. maí sbr. AR2040. Með deiliskipulagssupprætti eru itargögn er sýna skuggavarp. Einnig fylgir dagsbirtugreiningu fyrir útsvæðingarörymi á 5 kist. tímabili þann 1. maí.

3.10 Frágangur á löðum og löðarmörkum.
Staðsetning gróðurs á uppdrætti er til viðmiðunar og skal útfærður nánnari við gerð aðaluppdráttar. Gerð skal grein fyrir landmötun, frágangi á löðarmörkum, yfirborðsfrágangi, gróðri og lýsingu á löðaruppdrætti sem fylgir byggingarleyfissókn.
Heimilt er að hafa skýli fyrir sorp á löð, byggingarreitir fyrir sorpskýli er ekki skilgreindur á deiliskipulagssupprætti. Aðgangur að sorplátum skal vera greiður og án hindrana. Gera skal grein fyrir sorpskýlium á aðaltekningum.

3.11 Ofanvatnslausnir
Að lágmarki 20% yfirborðs löðar skal vera gegndræpt eða hafa burði til að meðhöndla/geyma vatn ofanjarðar og leða inn á gegndræpt svæði innan löðar. Lausnir sem teljast til gegndræpra svæða eru:
- Blágrænir ofanvatnslausnir (Græn þök, regngarðar og svelgir).
- Gegndræp yfirborð (gróðurbeði, grasflatar og gegndræp yfirborðsefni (pallar, grindur og hellur)).
Allt ofanvatn skal leyst innar löðar.

3.12 Húsvernnd og minjar
Innan skipulagssvæðisins stendur Þingholtsstræti 34 sem er fríuð vegna aldurs. Húsið er forskalað timburhús á steyptum sökkli. Húsið er byggt í kringum 1900 eftir teikningum Péturs Jóhannessonar húsaameistara. Samkvæmt 29 gr. laga nr. 80/2012 skal hafa samráð og afa samþykkt Minjastofnun Íslands um hönnun, breytingar og frágang hússins.

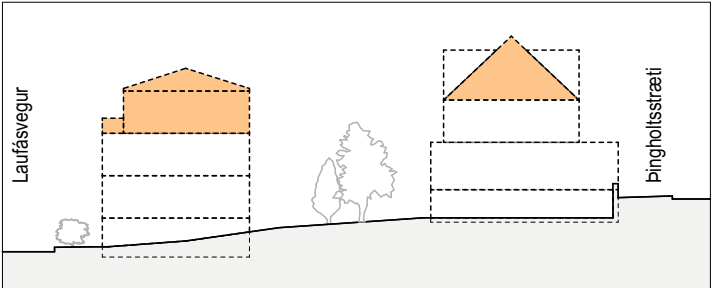
Engar þekktar minjar eru á deiliskipulagssvæðinu.



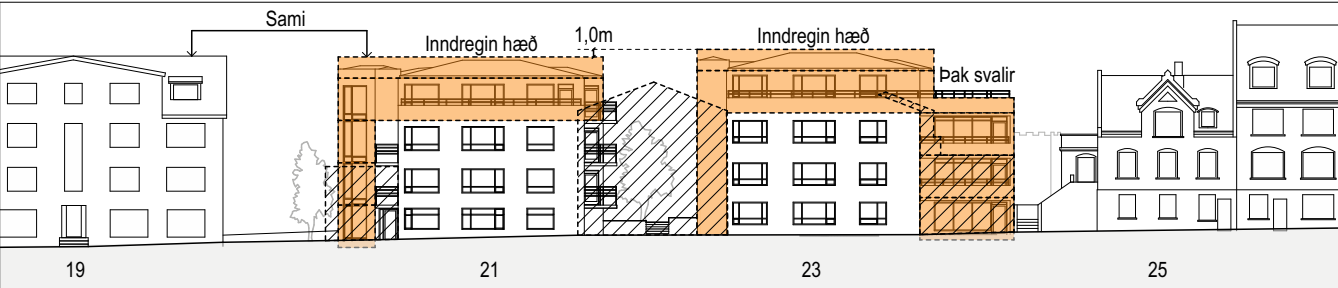
Tillaga að deiliskipulagi

SKILMÁLATAFLA						
Tillaga að deiliskipulagi						
Staðfang	Fasteignanr.	Landeignanr.	Notkun	Löð m²	Byggj.m m²	N Athugasemdir
Laufásvegur 19	F2006769	L197991	Bílskurur	795	207,8	Heimilt að breyta í bílskúra á ný. Húsnæðið var byggt sem bílskurur en nýtt sem skrifstofur.
Laufásvegur 21	F2006747	L101984	Íbúðarhúsnæði	981	1009	
Laufásvegur 23	F2006749	L101984	Íbúðarhúsnæði	-	410	
Þingholtsstræti 34	F2006736	L101981	Einbýlishús	413	439	
Sameinuð löð				1394	2090	1,50" Sameinaðar löðir = Laufásvegur 21-23 og Þingholtsstræti 34. Samþykkt 05.03.2002

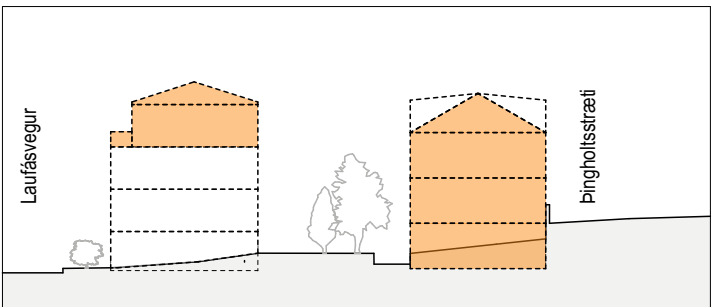
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



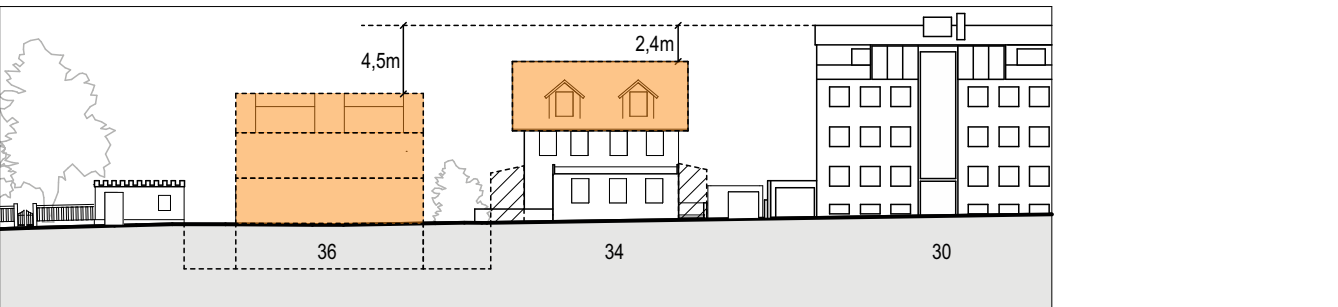
A - A 1:500 m.v. A1



D - D | Útlit Laufásvegur 1:500 m.v. A1



B - B 1:500 m.v. A1



C - C | Útlit Þingholtsstræti 1:500 m.v. A1

3.13 Kvaðir
Á löð Laufásvegur 19, (sérágreinahluta matshluta 02 og 03), er kvæð um aðgengi að bakhlíð íbúðarhússins fyrir íbúa í matshluta 01 og aðgengi þeirra að sortunnum og/ða sorpskýli á löð. Kvæð á deiliskipulagssupprætti er leiðbeinandi og gera skal nánar grein fyrir henni á aðaluppdráttum og/ða löðarblöðum.

2. NIDURRIFSHÉIMILDIR
Laufásvegur 21-23
Heimilt er að rífa viðbyggingu sem byggð hefur verið á milli Laufásvegur 21 og 23. Heimilt er að rífa viðbyggingar inni á löð við Laufásveg 21 og 23.

Þingholtsstræti 34
Heimilt er að rífa bíslag norðan- og sunnan megin við Þingholtsstræti 34.

3. SKILMÁLAR EINSTAKRA BYGGINGA
Laufásvegur 21 og 23
Heimilt er að byggja inndregna hæð ofan á núverandi byggingar. Heimilt er að byggja þriggja hæða viðbyggingu sunnan megin við Laufásveg 23. Heimilt er að byggja viðbyggingar sem rúma lyftu og stiga. Byggingar fá tvö staðföng að nýju, Laufásvegur 21 og Laufásvegur 23. Heimilt er að hafa fjórar íbúðir í hvoru húsi.

Þingholtsstræti 34
Heimilt er að í samráði við Minjastofnun Íslands að hækka og breyta þakhallar og setja kvæði á þak. Staðsetning á uppdrætti er leiðbeinandi. Húsið er einbýlishús með heimild fyrir sérbúð á garðhæð.

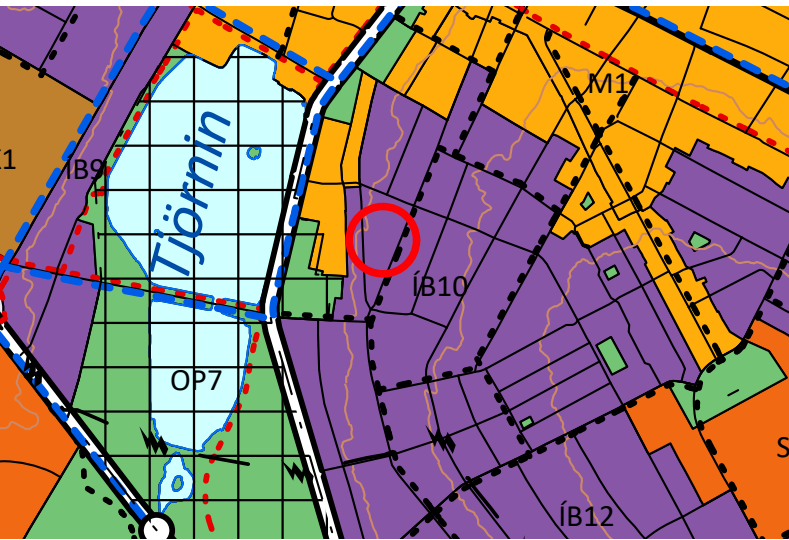
Þingholtsstræti 36 - nýbygging
Heimilt er að byggja nýbyggingu með kjallara, hæð og rishæð með porti eins og sýnt er á uppdráttum. Heimilt er að hafa sex íbúðir í húsinu.

Heimilt er að byggja hjóla- og rustaskýli á löð.
Byggingar skulu standa innan byggingarreta, en minniháttar byggingarhlutar mega ná út fyrir byggingarreit, svalir mega ná allt að 1,5 m. út fyrir byggingarreit, skyggni mega ná allt að 1,5 m. út fyrir byggingarreit, lyftustokkar mega fara upp fyrir hámarksstærð.

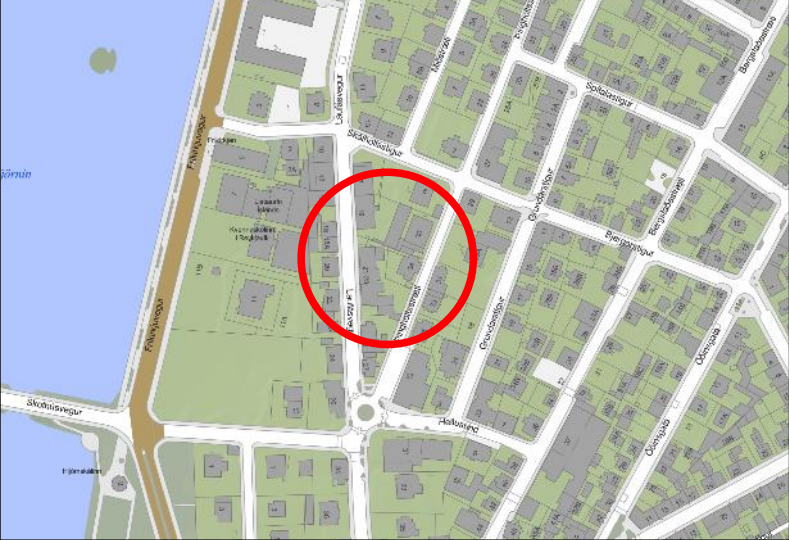
Timabundnar uppbyggingarheimildir í íbúðarbyggingu.
Borgarstjórn skal meta hvort þörf er á að deiliskipulagið verði endurskoðað í heild eða að hluta hafi framkvæmdir við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis ekki hafist innan fimm ára frá gildistöku deiliskipulagsins. Matíð skal fara fram áður en tekin er ákvörðun um samþykkt byggingaráforma.

Hafi engin umsókn um byggingaráform verið lögð fram af hálfu löðarhafa getur borgarstjórn kallað eftir skýringum frá honum og á grundvelli þeirra framkvæmt mat.

Borgarstjórn getur þó heimilað útgáfu byggingarleyfis án þess að framkvæma slíkt mat ef um er að ræða óverulega framkvæmd eða framkvæmd fellur að öllu leyti að markmiðum og forsendum deiliskipulags, sbr. 37. g. a. skipulagslaga nr. 123/2010.



ÚR AÐALSKIPULAGI ÁR 2040



STAÐSETNING REITS



LOFTMYND

- Skýringar:
- Deiliskipulagsmörk
 - Löðarmörk
 - Nb Núverandi byggingar
 - Heimilað niðurrif bygginga
 - Nyb Tillaga að nýbyggingum
 - Inndregin þakhæð
 - Götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
 - Gangstættar í inngarði (leiðbeinandi)
 - Kvæð um aðgengi
 - Grasflöt (leiðbeinandi)
 - Skilgreining á hæðum húsa
3h= fjöldi hæða, k=kjallari, r=rishæð, ih: inndregin hæð
 - Byggingar byggðar fyrir 1923
 - L: 100 m² Stærð löðar
 - 11A: Húsnúmer

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSÍ SEM FENGID HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR 123/2010 VAR SAMÞYKKT Í

_____ÞANN _____20 ____ OG Í _____ÞANN _____20 ____.

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____20 ____.

MED ATHUGASEMDARFREST TIL _____20 ____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B- DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____20 ____.

ENDURSKODUN: _____DAGS: _____

LAUFÁSVEGUR 19, 21, 23 & ÞINGHOLTSSTRÆTI 34

EFNI:	DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	
MELIKVARDI:	1:500	VERKNR: 2112098
FRUMSTÆRÐ BLADS:	A1	TEIKN. NR: 1/5
TEIKNAD:	HDS	YFIRFARID: BBJ / SH
DAGSETNING ÚTGÁFU:	2.12.2025	ÚTGÁFA:

004728

Skjal E
Móttekið til þinglýsingar

28. JÚNÍ 2021

INNFÆRT

26. ÁGÚ. 2021

Anton Björnsson

TIL ÁBENDINGAR

Skylið er að þinglýsa

eignaskiptayfirlýsingu

sem við það öðlast gildi

Eignaskiptayfirlýsing

Laufásvegur 19

101 Reykjavík

Matshluti 01

Landeignanúmer L 197 991

Staðgreinir 1.183.510

KRÖ

000000

Laufásvegur 19, 101 Reykjavík
Matshluti 01
Landeignanúmer L 197 991
Staðgreinir: 1.183.510

Eignaskiptayfirlýsing

Eigendur fjöleignarhússins Laufásvegur 19, Reykjavík ákveða með eignaskiptayfirlýsingu þessari að skipta húsinu skv. neðan skráðu en alls eru átta eignir í húseigninni. Verið er að stofna nýja fasteign F2508803 en uppruni hennar er úr F2006761.
Eignaskiptayfirlýsingin er alls 6 blöð tölusett með forsiðu auk 4 fylgiskjala eða alls 10 blöð.

Forsendur

Eignaskiptayfirlýsingin er unni af Katrínu Rós Gýmsdóttur [REDACTED]

Við gerð hennar var stuðst við eftirfarandi gögn:

1. Lög nr.26/1994 um fjöleignarhús ásamt síðari breytingum lög nr. 136/1995 og 127/1996 og 135/1998
2. Reglugerð 910/2000 um eignaskiptayfirlýsinga, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignahúsum.
3. Íslenskan staðal ÍST 50:1998 3.útgáfa. Gildistaka 15.05.1998.
4. Afsöl og kaupsamninga vegna fasteignaviðskipta í húsinu.
5. Við útreikning á stærðum voru notaðar eftirtalдар teikningar og samþykktar af byggingarnefnd Reykjavíkur:

Afstöðumynd og grunnmyndir 1.-3 hæðar samþ. 09.09.2008

Grunnmynd 4.hæðar, snið og útlit samþ. 09.09.2008

Afstöðumynd og grunnmynd 1.hæðar samþ. 30.03.2021

Fylgiskjöl

Eftirfarandi fylgiskjöl eru með eignaskiptayfirlýsingu þessari og eru þau hluti af henni, alls 4 blöð:

- | | |
|--|--------|
| 1. Skráningartafla fyrir matshluta 01 | 1 blað |
| 2. Litaðar teikningar af húsunum sem sýna eignarafmörkun | 3 blöð |

Gerð húss og skipting þess

Húseignin Laufásvegur 19, matshluti 01 er 4. hæða íbúðarhúsnæði með 2 íbúðum á hverri hæð. Húsið er steinsteyppt, þak er tvíhalla úr timbri, klætt báruklæðningu.

Í matshlutanum eru 8 eignir: birt flatarmál 782,9 m²
 brúttórúmmál 2.671,3 m³

Lóð

Lóðin Laufásvegur 19 er 795 m² eignarlóð. Engin bílastæði eru á lóð fyrir eignir í matshluta 01.

Auk matshluta 01 eru á lóðinni matshlutar 02 og 03 (fastanúmer 200-6769) samtals 207,8 m² og 588 m³ (skv.FMR). Á lóðinni er einnig hluti húss nr. 17 sem varð eftir á lóð nr. 19 við skiptingu lóðar árið 1995. Sá hluti er enn óskráður og er c.a. 24,1 m² og 73,7 m³.

Við upphaflega sölu eigna í matshluta 01 var baklóð undanskilin og síðan seld með matshluta 02 (afsal dagsett 8.júní 1995). Samkvæmt Fasteignamati ríkisins er lóðin ein og óskipt. Ágreiningur hefur verið um lóðarmál hússins um árabil. Sá ágreiningur hefur ekki verið til lykta leiddur og því er skipting lóðar ekki skilgreind í eignaskiptayfirlýsingunni. Þegar lausn hefur fundist á því máli munu skyldur og réttindi eigna í matshluta 01 í lóð taka mið af þeirri niðurstöðu.

Kostnaður við viðhald og rekstur baklóðar greiðist af matshluta 02 skyldur og réttindi vegna annara hluta lóðar fara eftir hlutfallstölum í sameign allra.

Hita- og rafmagnskostnaður

Tveir mælar hitaveitu eru í húsinu. Annar mælirinn tilheyrir íbúðum á 1.hæð og hinn mælirinn er fyrir aðra hluta hússins. Mælarnir eru staðsettir á gangi 01-09.

Hitakostnaður er reiknaður skv. Reglugerð nr. 910/2000 og skipt eftir hlutfallstölu hitakostnaðar. Níu rafmagnsmælar eru í húsinu. Tveir mælar eru fyrir eign 01-01 staðsettir í rafmagnstöflu á gangi 01-07.

Einn rafmagnsmælir er fyrir hverja hinna eignanna og eru mælarnir staðsettir á

gangi inni í viðkomandi íbúð. Sameiginlegur rafmagnsmælir er staðsettur á gangi íbúðar 04-01.

Á sameiginlegum mæli er ljós í sameign og skv. lögum og reglugerð skiptist kostnaður af þeim mæli jafnt milli eigna.

Kvaðir

Kvöð er um aðgengi að sameiginlegum rafmagnsmæli í íbúð 04-01.

Matshluti 01

Sameign allra:

Í sameign matshluta 01 er:	stigahús	(01-06)	gangur	(01-07)
	stigahús	(01-08)	gangur	(01-09)
	tröppur	(01-10)	stigahús	(02-03)
	stigahús	(02-04)	stigahús	(03-03)
	stigahús	(03-04)	stigahús	(04-03)
	stigahús	(04-04)		

Sameiginlegur rekstrarkostnaður í sameign skiptist jafnt milli eigna.

Eign 01-01 – fasteignanúmer: F2006761

Eignin er : 2-herbergja íbúð á 1.hæð (01-01) birt stærð 79,4 m²

Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.

Birt stærð séreignar er 79,4 m²

Hlutfallstölur eru:	1) í sameign allra	9,53 %
	2) í hitakostnaði (sameiginlegs mælis 0032455228)	1,60 %
	3) í hitakostnaði (sameiginlegs mælis 0032400066)	41,91 %

Eign 01-02 – fasteignanúmer: F2508803

Eignin er : 3-herbergja íbúð á 1.hæð (01-02) birt stærð 104,2 m²

Geymsla á 1.hæð (01-03) birt stærð 4,4 m²

Geymsla á 1.hæð (01-04) birt stærð 1,4 m²

Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.

Birt stærð séreignar er 110 m²

Hlutfallstölur eru:	1) í sameign allra	13,31 %
	2) í hitakostnaði (sameiginlegs mælis 0032455228)	1,60 %
	3) í hitakostnaði (sameiginlegs mælis 0032400066)	58,09 %

Eign 02-01 – fasteignanúmer: F2006763:

Eignin er : 3-herberja íbúð á 2.hæð (02-01) birt stærð 91,5 m²
Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.
Birt stærð séreignar er 91,5 m².
Hlutfallstölur eru: 1) í sameign allra 12,53%
2) í hitakostnaði 15,28%

Eign 02-02 – fasteignanúmer: F2006764:

Eignin er : 4-herberja íbúð á 2. hæð (02-02) birt stærð 108,9 m²
Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.
Birt stærð séreignar er 108,9 m².
Hlutfallstölur eru: 1) í sameign allra 13,64%
2) í hitakostnaði 17,89%

Eign 03-01 – fasteignanúmer: F2006765:

Eignin er : 3-herberja íbúð á 3. hæð (03-01) birt stærð 93,0 m²
Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.
Birt stærð séreignar er 93,0 m².
Hlutfallstölur eru: 1) í sameign allra 12,52%
2) í hitakostnaði 15,51%

Eign 03-02 – fasteignanúmer: F2006766:

Eignin er : 4-herberja íbúð á 3. hæð (03-02) birt stærð 110,6 m²
Geymsla á 1.hæð (01-05) birt stærð 2,1 m²
Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.
Birt stærð séreignar er 112,7 m².
Hlutfallstölur eru: 1) í sameign allra 14,73%
2) í hitakostnaði 18,46%

Eign 04-01 – fasteignanúmer: F2006767:

Eignin er : 3-herberja íbúð á 4. hæð (04-01) birt stærð 93,4 m²
Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.
Birt stærð séreignar er 93,4 m².
Hlutfallstölur eru: 1) í sameign allra 12,01%
2) í hitakostnaði 14,60%

Eign 04-02 – fasteignanúmer: F2006768:

Eignin er : 4-herberja íbúð á 4. hæð (04-02) birt stærð 94,0 m²
Eigninni tilheyrir fylgirými, þakrými (04-05) og (04-06).
Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.
Birt stærð séreignar er 94,0 m².
Hlutfallstölur eru: 1) í sameign allra 11,73%
2) í hitakostnaði 15,06%

Gert í Reykjavík í mars 2021

Katrín R. Gýmisdóttir
Katrín Rós Gýmisdóttir kt: [REDACTED]

REYKJAVÍK 18/3/21
G. GUÐMUNDSSON
F.D. BYGGINGARFULLTRÚANS
Í REYKJAVÍK

Laufásvegur 19

Útreikningur á hitakostnaði.

Mælir hitaveitu 0032400066 eign 01-01 og eign 01-02

Notkun	Rými	Upphitað brúttórúmmál			
íbúð	01-01	230,3 m ³	41,90%	41,9%	Hluti eignar 01-01
íbúð	01-02	302,2 m ³	55,00%	58,1%	Hluti eignar 01-02
geymsla	01-03	12,9 m ³	2,35%		
geymsla	01-04	4,1 m ³	0,75%		
upphitað rými samtals: 549,5 m ³			100,00%	100%	

Mælir hitaveitu 0032455228 aðrir hlutar hússins

Notkun	Rými	Upphitað brúttórúmmál			
íbúð	02-01	265,3 m ³	13,68%	13,68%	Hluti eignar 02-01
íbúð	02-02	315,9 m ³	16,29%	16,29%	Hluti eignar 02-02
íbúð	03-01	269,8 m ³	13,91%	13,91%	Hluti eignar 03-01
íbúð	03-02	320,6 m ³	16,53%	16,86%	Hluti eignar 03-02
geymsla	01-05	6,5 m ³	0,33%		
íbúð	04-01	252,2 m ³	13,00%	13,00%	Hluti eignar 04-01
íbúð	04-02	261,1 m ³	13,46%	13,46%	Hluti eignar 04-02
stigahús	01-06	25,4 m ³	1,31%	12,80% Hluti sameignar allra	
gangur	01-09	10,5 m ³	0,54%		
gangur	01-07	28,9 m ³	1,49%		
stigahús	01-08	10,5 m ³	0,54%		
stigahús	02-03	42,5 m ³	2,19%		
stigahús	02-04	23,2 m ³	1,20%		
stigahús	03-03	33,5 m ³	1,73%		
stigahús	03-04	23,0 m ³	1,18%		
stigahús	04-03	31,1 m ³	1,60%		
stigahús	04-04	19,7 m ³	1,02%		

samtals upphitað rými: 1.939,7 m³ 100,00 % 100,00 %

upphitað rými í öllu húsinu: 2.489,2 m³

18 JUN 2024

GGG

KRb

Laufásvegur 19

Matshluti 01

Eign nr.	Birt flatarmál	Skiptarúmmál séreign og sameign
01-01	79,4 m ²	184,730 m ³
01-02	110,0 m ²	258,100 m ³
02-01	91,5 m ²	242,830 m ³
02-02	108,9 m ²	264,480 m ³
03-01	93,0 m ²	242,660 m ³
03-02	112,7 m ²	285,478 m ³
04-01	93,4 m ²	232,720 m ³
04-02	94,0 m ²	227,460 m ³
Samtals:	782,9 m²	1.938,458 m³

Yfirlit yfir hlutfallstölur:

Eign nr.	Hlutfallstölur í sameign allra	Hlutfallstölur í hitakostnaði mælis 0031455228	Hlutfallstölur í hitakostaði mælis 0032400066
01-01	9,53%	1,6%	41,91%
01-02	13,31%	1,6%	58,09%
02-01	12,53%	15,28%	
02-02	13,64%	17,89%	
03-01	12,52%	15,51%	
03-02	14,73%	18,46%	
04-01	12,01%	14,60%	
04-02	11,73%	15,06%	
Samtals:	100,00%	100,00%	100,00%

Fylgiskjal með eignaskiptayfirlýsingu

Laufásvegur 19

19 JUN 2021
GOG

KRL

U S JUN 2021

Verk: Laufásvegur 19
Teikning: Skráningartafla

gb DESIGN

Gunnar Bergmann Stefánsson arkitekt FAI
kt: 2506864-4659
ÖSM: 864-2282
E-mail: gunnar.bergmann.stef@gmail.com

CRS 07.01.21

Skrá-01 A2 01-01

Þessi útdráttur af teikningum, þessu samantali af höfud og undirteiknaðum útskýringum, er afrit af
aðrari teikningu og er ekki söfnuð höfuðhöfandi.

Áritun byggingafulltrúa:

Staðfesting eigenda með undirritun:

0101 Ingibjörg Matthíasdóttir

0102 Ingibjörg Matthíasdóttir

0201 Haraldur Þórarinnsson

0202 Filippía Ingibjörg Elísdóttir

0301 Guðni Elísson

0302 Alda Björk Valdimarsdóttir

0302 Guðni Elísson

0401 Gunnhildur Gróa Jónsdóttir

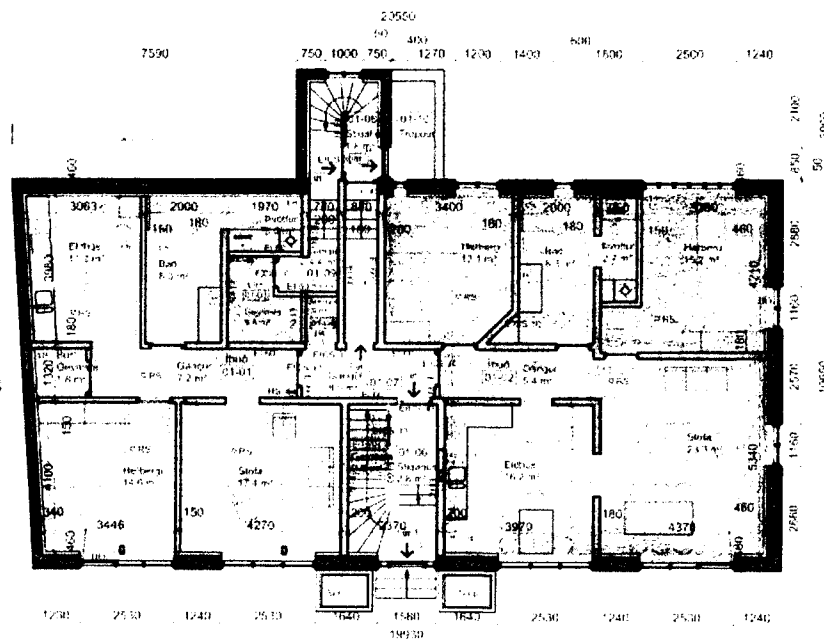
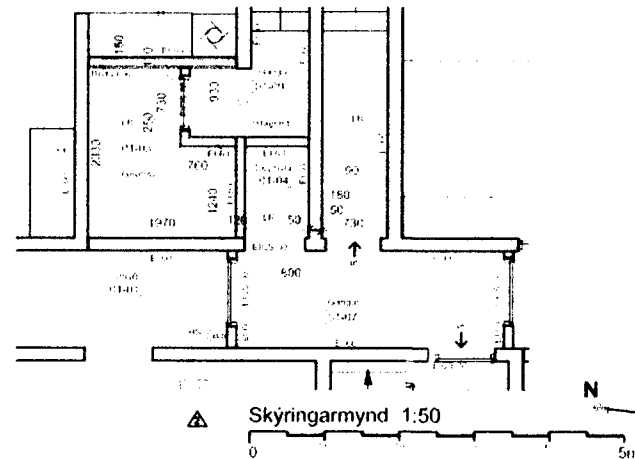
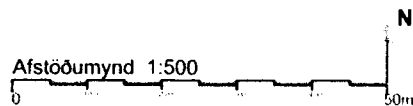
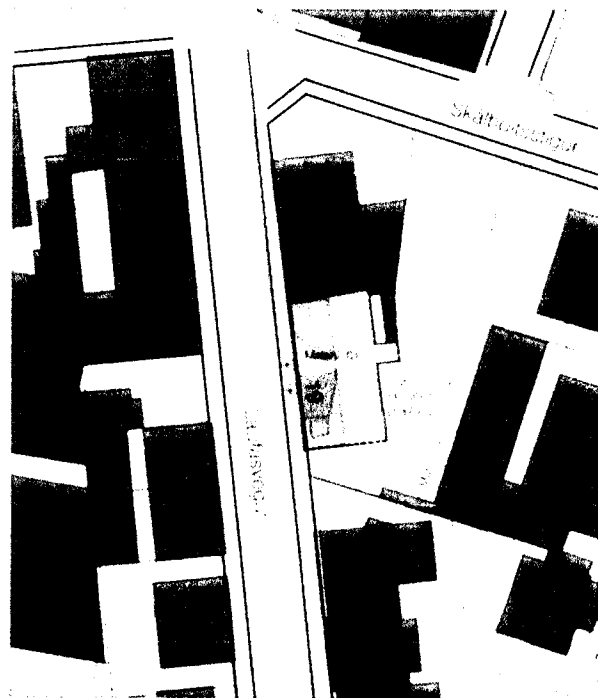
0402 Einar Þór Gunnlaugsson

0402 Ragnhildur Zoega

Vottar að undirskrift, dagsetningu og fjárræði aðila:

Sýja Mísa Sigurkeirsdóttir

Sara Kristín Sigurkarlsdóttir



Hús upprunalega teiknað af Einari Erlendssyni árið 1933
Teikning unnin út frá samþykktum teikningum Guðfinnu Thordarson

SORPGEYMSLUR:

Samkvæmt síðustu samþykktum teikningum skal sorptunnuskýlum komið við við inngang til bráðabirgða, þar til endanleg lausn er fundin á staðsetningu sorptunna, sbr. bókun afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 3. júní 2008

Nú stendur til að Bandaríska sendiráðið flytji starfsemi, sem er á lóð nr. 21 og hefur afnot af portinu sem svk. lóðarblaði tilheyrir lóð 19. Þegar þessi flutningur á sér stað er ætlunin að fá þennan part lóðarinnar aftur og flytja sorpgeymsluna á sinn upprunalega stað, í portið bakvið húsið.

BYGGINGARLÝSING:

Laufásvegur 19 - Landnúmer: 197991

Sótt er um bleytingu á innra skipulagi á jarðhæð, skipta hæðinni upp í tvær íbúðir

Efnislýsing

Húsið er sleppt og þak klætt barufjámi. Engar breytingar eru gerðar á ytra byrði hussins. Innanhuss eru slepptir veggir. Allir nýir veggir verða gipsveggir með 100mm grind, fyllt í grindarbit með þéttull

Stærðir

- Íbúð 01-01 er 79,4m²
- Íbúð 01-02 er 104,2m² og geymslur 01-03 (4,4m²) og 01-04 (1,4m²) tilheyra henni. Heildarstærð: 110,0m²

Kólnunartölur:

Þak: $T_i \geq 18^\circ \text{ C}$, U-gildi: 0,2
Útveggir: $T_i \geq 18^\circ \text{ C}$, U-gildi: 0,4
Gluggar (karmar, gler vegið meðaltal, K-gler): $T_i \geq 18^\circ \text{ C}$, U-gildi: 2,0
Hurðir: $T_i \geq 18^\circ \text{ C}$, U-gildi: 3,0
Gólf: $T_i \geq 18^\circ \text{ C}$, U-gildi: 0,3
Útveggir, vegið meðaltal (veggfletir, gluggar og hurðir): $T_i \geq 18^\circ \text{ C}$, U-gildi: 0,85

Að öðru leyti skal mæla við að kólnunartölur einstakra byggingahluta séu í samræmi við ÍST EN ISO 6946:1996

Brunavarnir

Klæðningar eru í flokki 1. Gólfefni eru í flokki G
Með tilkomu íbúða á jarðhæð skal upplæra stöðugheiti/sameign 01-07 og 01-09, svo að sameign jarðhæðar uppfylli gildandi reglugerð

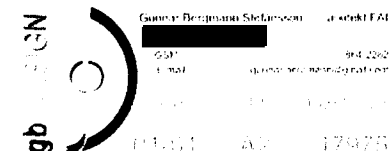
Inntök og loftræsing

Inntök veita, síma og rafmagns eru í gangi 01-07
Þar sem innri rými í matshluta 01-01 er gluggalaust sem og geymsla 01-03, þá þarf að gera ráð fyrir vélrænni loftræstingu í þessum matshlutum

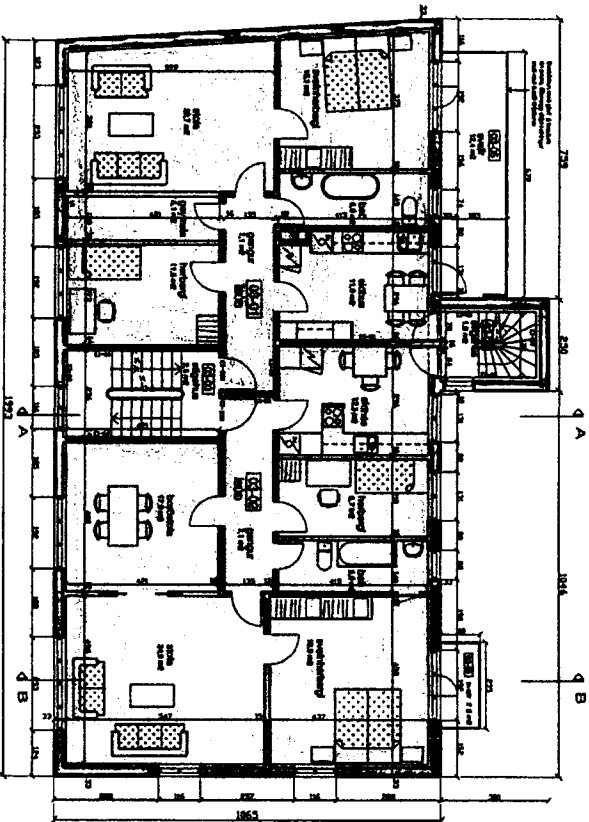


Verk:
Teikning:

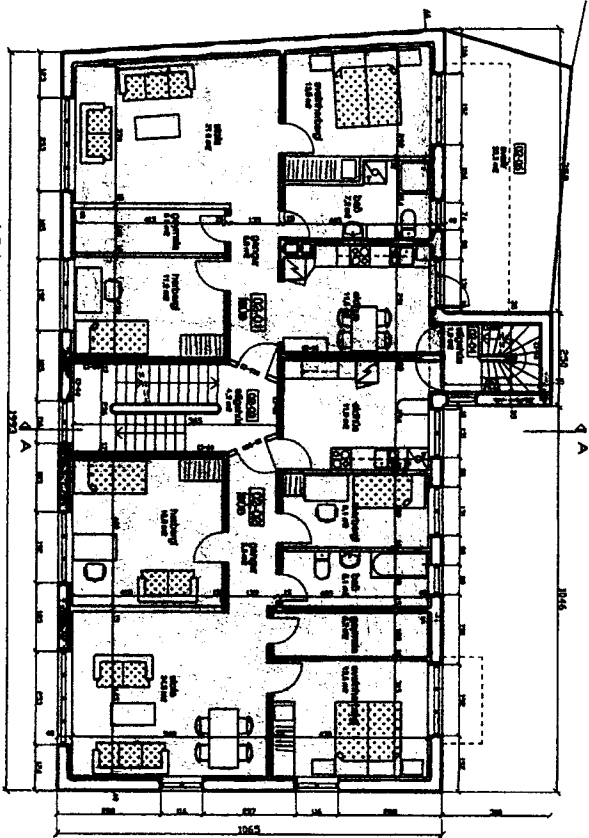
Laufásvegur 19
Grunnmynd jarðhæðar



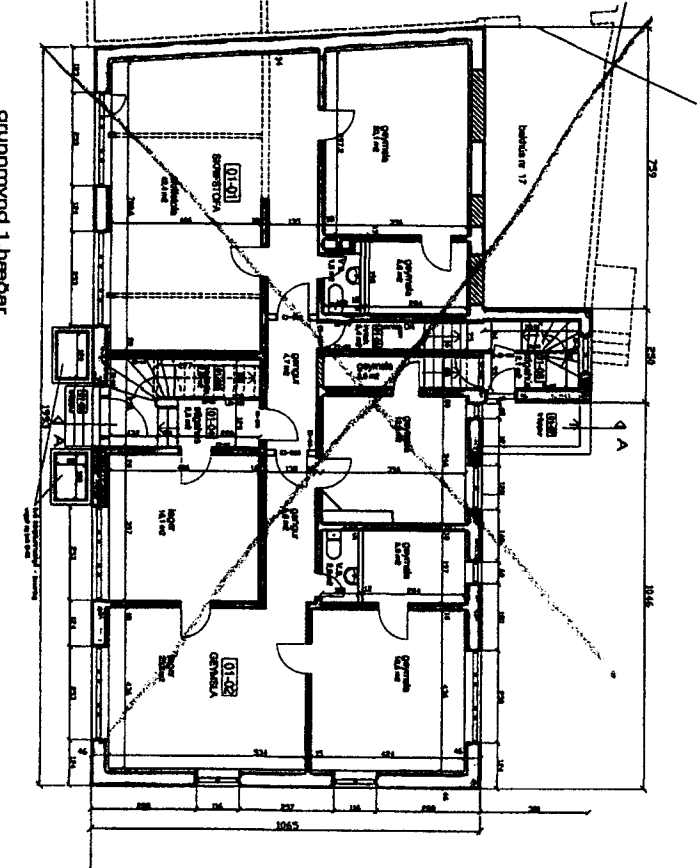
Accession	Accession
01-01	01-01
01-02	01-02
01-03	01-03
01-04	01-04
01-05	01-05
01-06	01-06
01-07	01-07
01-08	01-08
02-01	02-01
02-02	02-02
02-03	02-03
02-04	02-04
02-05	02-05
03-01	03-01
03-02	03-02
03-03	03-03
03-04	03-04
03-05	03-05
03-06	03-06
04-01	04-01
04-02	04-02
04-03	04-03
04-04	04-04
04-05	04-05
04-06	04-06
05-01	05-01
05-02	05-02
05-03	05-03
05-04	05-04
05-05	05-05
05-06	05-06
05-07	05-07
05-08	05-08
05-09	05-09
05-10	05-10
05-11	05-11
05-12	05-12
05-13	05-13
05-14	05-14
05-15	05-15
05-16	05-16
05-17	05-17
05-18	05-18
05-19	05-19
05-20	05-20
05-21	05-21
05-22	05-22
05-23	05-23
05-24	05-24
05-25	05-25
05-26	05-26
05-27	05-27
05-28	05-28
05-29	05-29
05-30	05-30
05-31	05-31
06-01	06-01
06-02	06-02
06-03	06-03
06-04	06-04
06-05	06-05
06-06	06-06
06-07	06-07
06-08	06-08
06-09	06-09
06-10	06-10
06-11	06-11
06-12	06-12
06-13	06-13
06-14	06-14
06-15	06-15
06-16	06-16
06-17	06-17
06-18	06-18
06-19	06-19
06-20	06-20
06-21	06-21
06-22	06-22
06-23	06-23
06-24	06-24
06-25	06-25
06-26	06-26
06-27	06-27
06-28	06-28
06-29	06-29
06-30	06-30
07-01	07-01
07-02	07-02
07-03	07-03
07-04	07-04
07-05	07-05
07-06	07-06
07-07	07-07
07-08	07-08
07-09	07-09
07-10	07-10
07-11	07-11
07-12	07-12
07-13	07-13
07-14	07-14
07-15	07-15
07-16	07-16
07-17	07-17
07-18	07-18
07-19	07-19
07-20	07-20
07-21	07-21
07-22	07-22
07-23	07-23
07-24	07-24
07-25	07-25
07-26	07-26
07-27	07-27
07-28	07-28
07-29	07-29
07-30	07-30
07-31	07-31
08-01	08-01
08-02	08-02
08-03	08-03
08-04	08-04
08-05	08-05
08-06	08-06
08-07	08-07
08-08	08-08
08-09	08-09
08-10	08-10
08-11	08-11
08-12	08-12
08-13	08-13
08-14	08-14
08-15	08-15
08-16	08-16
08-17	08-17
08-18	08-18
08-19	08-19
08-20	08-20
08-21	08-21
08-22	08-22
08-23	08-23
08-24	08-24
08-25	08-25
08-26	08-26
08-27	08-27
08-28	08-28
08-29	08-29
08-30	08-30
08-31	08-31
09-01	09-01
09-02	09-02
09-03	09-03
09-04	09-04
09-05	09-05
09-06	09-06
09-07	09-07
09-08	09-08
09-09	09-09
09-10	09-10
09-11	09-11
09-12	09-12
09-13	09-13
09-14	09-14
09-15	09-15
09-16	09-16
09-17	09-17
09-18	09-18
09-19	09-19
09-20	09-20
09-21	09-21
09-22	09-22
09-23	09-23
09-24	09-24
09-25	09-25
09-26	09-26
09-27	09-27
09-28	09-28
09-29	09-29
09-30	09-30
10-01	10-01
10-02	10-02
10-03	10-03
10-04	10-04
10-05	10-05
10-06	10-06
10-07	10-07
10-08	10-08
10-09	10-09
10-10	10-10
10-11	10-11
10-12	10-12
10-13	10-13
10-14	10-14
10-15	10-15
10-16	10-16
10-17	10-17
10-18	10-18
10-19	10-19
10-20	10-20
10-21	10-21
10-22	10-22
10-23	10-23
10-24	10-24
10-25	10-25
10-26	10-26
10-27	10-27
10-28	10-28
10-29	10-29
10-30	10-30
10-31	10-31
11-01	11-01
11-02	11-02
11-03	11-03
11-04	11-04
11-05	11-05
11-06	11-06
11-07	11-07
11-08	11-08
11-09	11-09
11-10	11-10
11-11	11-11
11-12	11-12
11-13	11-13
11-14	11-14
11-15	11-15
11-16	11-16
11-17	11-17
11-18	11-18
11-19	11-19
11-20	11-20
11-21	11-21
11-22	11-22
11-23	11-23
11-24	11-24
11-25	11-25
11-26	11-26
11-27	11-27
11-28	11-28
11-29	11-29
11-30	11-30
12-01	12-01
12-02	12-02
12-03	12-03
12-04	12-04
12-05	12-05
12-06	12-06
12-07	12-07
12-08	12-08
12-09	12-09
12-10	12-10
12-11	12-11
12-12	12-12
12-13	12-13
12-14	12-14
12-15	12-15
12-16	12-16
12-17	12-17
12-18	12-18
12-19	12-19
12-20	12-20
12-21	12-21
12-22	12-22
12-23	12-23
12-24	12-24
12-25	12-25
12-26	12-26
12-27	12-27
12-28	12-28
12-29	12-29
12-30	12-30
12-31	12-31



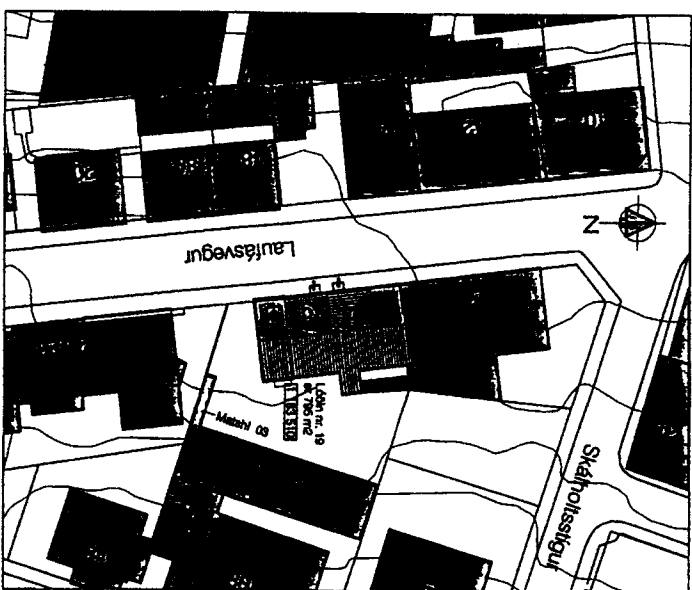
grunnmynd 3.hæðar



grunmynd 2.hæðar



grunnmynd 1.hæðbar



Afstöðumynd 1:500

Ask Google Analytics for sample data:
 1. Log in to Google Analytics.
 2. Go to Admin.
 3. Under the Account column, click on the account you want to view sample data for.
 4. Under the Property column, click on the property you want to view sample data for.
 5. Under the View column, click on the view you want to view sample data for.
 6. On the left-hand side, click on the Reports icon.
 7. Under the Reports icon, click on the Overview report.
 8. At the top of the Overview report, click on the Sample Data icon.

[illegible]

Laufásvegur 19, Reykjavík

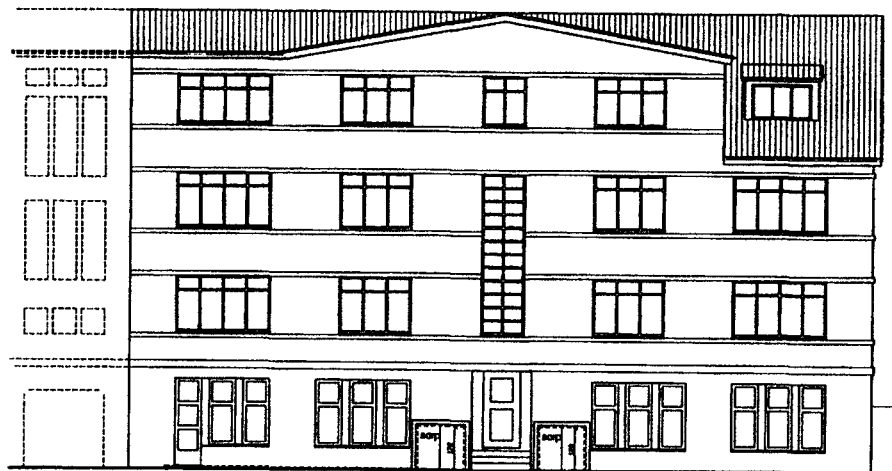
his testimony at Einar Eide's trial in 1933.

Afariobuuriyid

Breyðingar v/efnum sldpræfittýðalinger

ARKHÚSIÐ ehf. Bardaströg 5 - 101 Reykjavík - sími 511 0099 - arkhusic@netnet.is

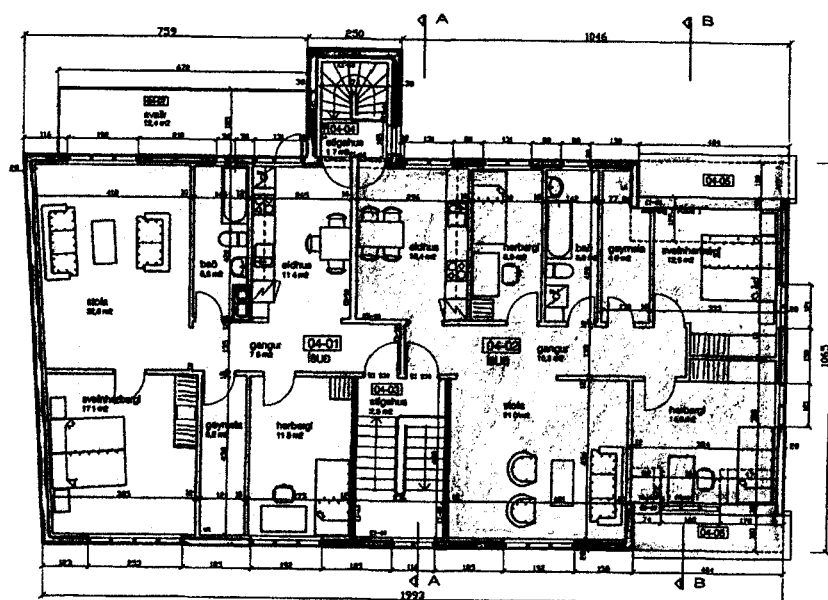
Áskilin lokautekt
byggingarfulltrúa



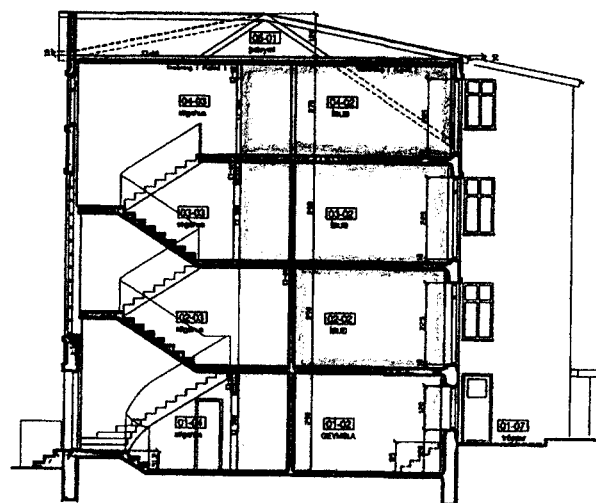
Útlit í vestur - götunmynd



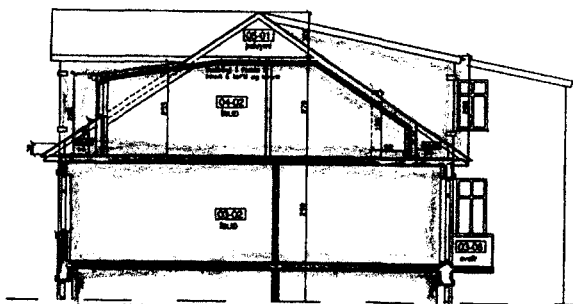
Útlit í austur - baklóð



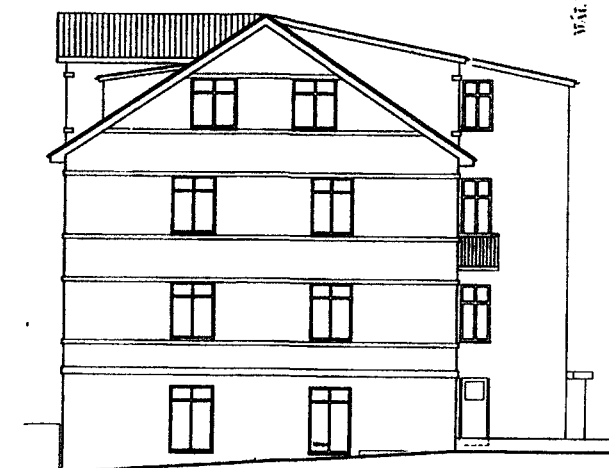
grunnmynd 4 hæðar



snelðing A-A



snelðing B-B



Útlit í suður - garfi

Eldvörnir:
Endurbætur á eldvörnum í samræmi við merkingar
meðan vinnist þessirde söðugu viðhaldi á húsnu
Veggr að eldghæsum eru E-60 og hælðing í Róki 1
Veggr milli lúðu eru E-60
Óðl nýja svala er E-60 eða hlágarur í samræmi við
gr 132 í byggingareglugerð
Veggr og þak á sorplunnskylum er E-60
Loftræsting.
Öl lókuð rými skal lófræsta. (LP)

Laufásvegur 19, Reykjavík
húsnr. 17 af Einar Erlendsson árið 1933

2 af 2

Grunnmynd 4 hæðar
Snelðingar og útlitamyndir
Breytingar v/eldgæðingafyrirteigir

1:100

gth 18.07.2008

ARKHÚSIÐ ehf. Barónsstíg 5 - 101 Reykjavík - sími 511 8099 - arkhusid@almnet.is
Gudfinna Thorsdóttir 1908-08-2018 Gudfinna Thorsdóttir arkhusid@almnet.is

WAT 38521

Minnisblað

Vegna Laufásvegar 19 Reykjavík, L197991

Vegna mögulegrar skiptingar baklóðar.

Undirritaður var beðinn, af fulltrúa Lögmannsstofunnar LEX f.h. húsfélagsins að Laufásvegi 19, um útreikning á eignarhlutföllum allra matshluta og séreigna í lóðinni skv. fjöleignahúsalögum ef lóðin væri skráð sameign allra matshluta.

Á lóð hússins eru matshluti 01 sem er fjöleignarhús, matshluti 02 sem er bakhús og matshluti 03 sem er tengigangur bakhúss við húseigna Laufásveg 21-23. Þá er einnig á lóðinni hluti húss Laufásvegar 17 sem varð eftir á lóð nr. 19 við skiptingu lóðar árið 1995. Notast er við rúmmálstölur þær er koma fram í eignaskiptayfirlýsingu fyrir Laufásveg 19 sem samþykkt var af byggingafulltrúa 18. júní 2021, þinglýst skjal 4723/2021.

Niðurstöður útreikninganna koma fram í töflum hér að neðan:

Skipting lóðar Laufásvegar 19 án hluta Laufásv. 17			
Matshluti	Teg. húss	Brúttó rúmmál	Skipting
		m3	%
mhl. 01	fjöleignarhús	2671.3	81.96%
mhl. 02	skrifstofur	546.6	16.77%
mhl. 03	tengigangur	41.4	1.27%
Samtals		3259.3	100.00%

Yfirlit yfir hlutfallstölur eigna í mhl. 01			
Eignir í mhl. 01	Skiptarúmmál	Hlutfallstala í	Hlutfallstala í lóð
	séreign og sameign	sameign allra	án hluta Laufásv. 17
	m3	%	%
0101	184.730	9.53%	7.81%
0102	258.100	13.31%	10.91%
0201	242.830	12.53%	10.27%
0202	264.480	13.64%	11.18%
0301	242.660	12.52%	10.26%
0302	285.478	14.73%	12.07%
0401	232.720	12.01%	9.84%
0402	227.460	11.73%	9.62%
Samtals	1938.458	100.00%	81.96%

Reykjavík 3. mars 2026

Ármann Óskar Sigurðsson

eignaskiptalýsandi, leyfi nr. 154.

STEFNA

Haflíði Þór Pétursson

Auðrún ehf.

kt. 670696-2869

Drekavöllum 57

221 Hafnarfirði

Haraldur Þórarinnsson

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Filippía Ingibjörg Elísdóttir

Alda Björk Valdimarsdóttir

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Guðni Elísson

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Gunnhildur Gróa Jónsdóttir

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Einar Þór Gunnlaugsson

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

Gjöra kunnugt:

Að þau þurfi að höfða mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur á hendur Laufásvegi 21 ehf., kt. 440322-1230, Dugguvogi 2, 104 Reykjavík, til viðurkenningar á beinum eignarrétti stefnenda til lóðarinnar að Laufásvegi 19, Reykjavík.

Málflutningsumboð:

Óskar Sigurðsson hrl., LEX lögmannsstofu, Borgartúni 26, Reykjavík, flytur mál þetta fyrir hönd stefnenda.

Fyrirsvar:

Fyrirsvarsmaður stefnanda Auðrúnar ehf. er Guðlaug Gísladóttir, [REDACTED]
[REDACTED], stjórnarmaður.

Fyrirsvarsmaður stefnda er Hjalti Gylfason, [REDACTED], [REDACTED] búið í [REDACTED].
stjórnarmaður.

Dómkröfur stefnenda:

Stefnendur krefjast þess aðallega að viðurkennt verði með dómi að lóðin að Laufásvegi 19, Reykjavík, landeignanúmer L197991, að stærð 795 fermetrar, sé í óskiptri sameign stefnenda í eftirfarandi eignarhlutföllum:

Nafn:	Matshluti:	Eignarhlutfall
Haflíði Þór Pétursson	01-0101	9,53%
Auðrún ehf.	01-0102	13,31%
Haraldur Þórarinnsson	01-0201	12,53%
Filippía Ingibjörg Elísdóttir	01-0202	13,64%
Alda Björk Valdimarsdóttir og Guðni Elísson sameiginlega	01-0301	12,52%
Alda Björk Valdimarsdóttir og Guðni Elísson sameiginlega	01-0302	14,73%
Gunnhildur Gróa Jónsdóttir	01-0401	12,01%
Einar Þór Gunnlaugsson	01-0402	11,73%

Stefnendur krefjast þess til vara að viðurkennt verði með dómi að lóðin að Laufásvegi 19, Reykjavík, landeignanúmer L197991, að stærð 795 fermetrar, sé í óskiptri sameign stefnenda og stefnda í eftirfarandi eignarhlutföllum:

Nafn:	Matshluti:	Eignarhlutfall
Haflíði Þór Pétursson	01-0101	7,81%
Auðrún ehf.	01-0102	10,91%
Haraldur Þórarinnsson	01-0201	10,27%
Filippía Ingibjörg Elísdóttir	01-0202	11,18%
Alda Björk Valdimarsdóttir og Guðni Elísson sameiginlega	01-0301	10,26%
Alda Björk Valdimarsdóttir og Guðni Elísson sameiginlega	01-0302	12,07%
Gunnhildur Gróa Jónsdóttir	01-0401	9,84%
Einar Þór Gunnlaugsson	01-0402	9,62%
Laufásvegur 21 ehf.	02-0101	16,77%
Laufásvegur 21 ehf.	03-0101	1,27%

Í öllum tilvikum krefjast stefnendur hver fyrir sig málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

Málsatvik:

- Málsatvik eru þau helst að fjöleignarhúsið að Laufásvegi 19, Reykjavík, er fjögurra hæða steinsteypt íbúðarhús með tveimur íbúðum á hverri hæð. Þak þess er tvíhalla úr timbri og klætt bárujárnsklæðningu. Húsið var byggt árið 1933. Árið 1942 keypti Oddur Jónasson fasteignina að Laufásvegi 19 og tilheyrði henni baklóð. Á árinu 1954 keypti Oddur jafnframt lóðina að Laufásvegi 17. Sama ár voru lóðirnar að Laufásvegi 17 og Laufásvegi 19 sameinaðar. Reisti Oddur í kjölfarið nýbyggingu að Laufásvegi 17 við gafl hússins að Laufásvegi 19.
- Oddur Jónasson var á þessum tíma einnig eigandi fasteignarinnar að Laufásvegi 21, Reykjavík, en henni tilheyrði 393,9 m² eignarlóð. Með afsalsbréfi, dags. 3. mars 1951, seldi Oddur Bandaríkjum Norður-Ameríku fasteignina að Laufásvegi 21 auk umræddrar lóðar og

öðru því sem eigninni tilheyrði. Í húsinu að Laufásvegi 21 var í kjölfarið starfrækt sendiráð Bandaríkja Norður-Ameríku.

3. Með afsalsbréfi árið 1958 afsalaði Oddur Jónasson íbúð í suðurenda þriðju hæðar (nú matshluti 01 0302) í fasteigninni að Laufásvegi 19 til Snorra P.B. Arnar. Á þessum tíma var Oddur Jónasson eigandi allra íbúða í húsinu. Í afsalsbréfinu segir eftirfarandi:

„Tekið skal fram, að hinni seldu íbúð fylgir hlutfallsleg eign í eignarlóð aðeins af þeirri lóð, sem húsið stendur á, þannig að undanskilin sölunni er óbyggð baklóð, lóð, sem bílskúrar standa á, svo og lóð undir innkeyrsluplani. Hefir seljandi rétt til að hagnýta sér í framtíðinni þennan hluta lóðarinnar.“

4. Ákvæði sama efnis var t.a.m. einnig að finna í afsölum Odds til Halldórs Jósefssonar, dags. 20. janúar 1960, vegna íbúðar í norðurenda fjórðu hæðar hússins að Laufásvegi 19 (nú matshluti 01 0401) og til Egils Egilssonar, dags. 1. október 1960, vegna íbúðar í suðurenda annarrar hæðar hússins (nú matshluti 01 0202). Seldi Oddur Jónasson allar íbúðir í húsinu á tímabilinu frá 1958 til 1971 með þeim hætti að tekið var fram í afsölum að viðkomandi íbúð væri seld að undanskildum réttindum til fyrrgreindrar óbyggðrar baklóðar. Íbúðir á neðstu hæð hússins voru þó áfram í eigu Odds, þ.e. matshlutar 01-0101 og 01-0102.
5. Samkvæmt umræddum afsalsbréfum skyldi íbúðum í húsinu framvegis því ekki tilheyra hlutdeild í baklóð hússins, þ.e. þeirri lóð sem sameiginleg var með Laufásvegi 17, heldur aðeins hlutdeild í lóðinni undir húsinu sjálfu að Laufásvegi 19. Ætlun Odds Jónassonar virðist því hafa verið sú að halda eftir eignarréttindum yfir baklóðinni og slíta lóðina þannig frá séreignum í húsinu. Séreignir í húsinu að Laufásvegi 19 ættu því ekkert tilkall til óbyggðrar lóðar að Laufásvegi 19.
6. Á þeim tíma sem Oddur Jónasson seldi íbúðir í húsinu að Laufásvegi 19 var í gildi byggingarsamþykkt fyrir Reykjavík frá árinu 1945. Samkvæmt 6. gr. hennar voru gerðar kröfur um að hverju húsi sem ætlað væri fyrir íbúðir fylgdi óbyggð lóð. Væri hæð hússins allt að 7 metrar mátti hluti óbyggðrar lóðar ekki vera minni en 50% af heildarlóðinni og skyldi stærð óbyggðrar lóðar fara vaxandi eftir því sem húsið væri hærra. Þá sagði í 9. gr. samþykktarinnar: „Ekki má skipta lóð eða húseign, nema hver hluti fullnægi ákvæðum byggingarsamþykktar, enda komi til samþykki byggingarnefndar“. Í samþykktinni var því mælt fyrir um að íbúðarhúsi skyldi fylgja tiltekin óbyggð lóð og óheimilt væri að skipta lóð eða húseign nema hver hluti uppfyllti ákvæði samþykktarinnar. Auk þess var áskilið að formlegt samþykki byggingarnefndar þurfti fyrir skiptingu lóðar.
7. Oddur Jónasson mun hafa byggt níu bílskúra á sameiginlegri baklóð Laufásvegjar 17 og 19 á árunum 1963 og 1964.
8. Með erfðaafsali fyrir dánarbú hjónanna Odds Jónassonar og Elísabetar Jónsdóttur, dags. 29. nóvember 1982, fengu Matthías Einarsson, Ingibjörg Matthíasdóttir, Matthías Matthíasson og Ragnhildur Matthíasdóttir í arf allan eignarhluta hjónanna í „fasteignunum nr. 17 og 19 við Laufásveg í Reykjavík“, eins og segir í afsalinu. Tekið er fram í afsalinu að um sé að ræða íbúðar-, verslunar- og skrifstofuhúsnæði, geymslur og eignarlóð, er þessum hlutum tilheyri og skuli erfingjar eignast eignarhluta þessa í óskiptri sameign að ¼ hluta hver. Virðist þar vísað til þeirra eignarhluta í fasteignunum sem þá voru enn í eigu Odds. Þá segir í afsalinu að undanskilin sé íbúð á 4. hæð í húseigninni nr. 17 sem sögð var hafa fallið til Odds Daníelssonar skv. sérstöku erfðaafsali.

9. Samkvæmt uppboðsafsali frá 21. desember 1990 urðu Ingibjörg Matthíasdóttir, Ragnhildur Matthíasdóttir og Matthías Matthíasson eigendur að hluta Matthíasar Einarssonar í fasteigninni að Laufásvegi 19.
10. Með bréfi byggingarnefndar Reykjavíkurborgar til Matthíasar Einarssonar dags. 17. mars 1995 var tilkynnt um að erindi hans um skiptingu sameiginlegrar lóðar að Laufásvegi 17 og 19 hefði verið samþykkt af byggingarnefnd sem og borgarstjórn. Eftir skiptinguna skyldi Laufásvegi 17 tilheyra lóð að stærð 428 m² og Laufásvegi 19 tilheyra lóð að stærð 795 m². Erindi þessu fylgdi uppdráttur sem sýndi afmörkun lóðanna. Lóðin að Laufásvegi 19 hefur fengið landeignanúmerið L197991 í fasteignaskrá.
11. Samkvæmt afsali frá 8. júní 1995 seldu Ingibjörg Matthíasdóttir, Matthías Matthíasson og Ragnhildur Matthíasdóttir utanríkisráðuneyti Bandaríkja Norður-Ameríku fyrrnefnda níu bílskúra á lóðinni að Laufásvegi 19. Tekið var fram í afsalinu að bílskúrnir (200 m²) væru seldir ásamt öllu sem fylgdi og fylgja bæri, sbr. viðauka 1 við afsalið, þ.m.t. „tilheyrandi leigulóðarréttindum, sem bílskúrnir standa á og óbyggð eignarlóðaréttindi (346 fm.) ... þ.e. þar sem húsin að Laufásvegi 19 standa ekki á samtals 546 fm. að flatarmáli“, sbr. viðauka 2 við afsalið. Á uppdráttum á viðaukum sem fylgdu afsalinu sést að annars vegar er vísað til bílskúranna og hins vegar til þess hluta baklóðarinnar, sem þá tilheyrði lóðinni að Laufásvegi 19, sem enn var óbyggð.
12. Þann 13. maí 2022 afsalaði utanríkisráðuneyti Bandaríkja Norður-Ameríku öllum fasteignum sínum og fasteignaréttindum að Laufásvegi 19, Laufásvegi 21-23 og Þingholtsstræti 34 til stefnda, þar með talið lóðarréttindum. Er í afsalinu tilgreint að hluti hins selda sé 207,8 m² eign að Laufásvegi 19 sem samanstandi af bílskúrum og skrifstofurými auk lóðar (fasteignanúmer 200-6769). Lóðin að Laufásvegi 19 sé skráð eignarlóð að stærð 795 m². Um eignarheimild er jafnframt vísað til afsalsins frá 8. júní 1995.
13. Þann 30. ágúst 2024 tók gildi deiliskipulag fyrir lóðirnar að Laufásvegi 19 til 23 og Þingholtsstræti 34 sem gert var í kjölfar sölunnar á Laufásvegi 21. Deiliskipulagið fól í sér að atvinnuhúsnæði því, sem áður hafði hýst sendiráð, yrði breytt í íbúðarhúsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Í deiliskipulaginu er lóðin að Laufásvegi 19 tilgreind að stærð 795,0 m². Jafnframt er þar vísað til þess að sendiráð Bandaríkja Norður-Ameríku hafi keypt baklóð að Laufásvegi 19 og væri sú lóð því séreign eigenda Laufásvegar 21-23. Stefnendur gerðu athugasemdir við málsmeðferð deiliskipulagsins þar sem afstöðu þeirra um ágreining um eignarhald baklóðarinnar var komið á framfæri.
14. Þann 12. mars 2026 var af hálfu Reykjavíkurborgar auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi Laufásvegar 19, Laufásvegar 21-23 og Þingholtsstrætis 34. Tilfni þessa eru áform stefnda og tengdra félaga um niðurrif og byggingarframkvæmdir á lóðunum. Samkvæmt tillögunni ná deiliskipulagsmörk til allra framangreinda lóða. Í kafla 3.5 í tillögunni er fjallað um bíla- og hjólastæði. Virðist þar haldið fram að lóðinni að Laufásvegi 21-23 fylgi bílastæði og bílageymslur á lóðinni að Laufásvegi 19. Af uppdrætti að breytingartillögunni að dæma virðist gert ráð fyrir bílastæðum á baklóðinni að Laufásvegi 19 í þágu fasteigna að Laufásvegi 21-23 og Þingholtsstræti 34. Stefnendur mótmæla alfarið þessum forsendum tillögunnar enda eru þær í algeru ósamræmi við eignarréttindi stefnenda. Hyggjast stefnendur koma athugasemdum sínum á framfæri við Reykjavíkurborg undir málsmeðferð tillögunnar en frestur til þessa er til 29. apríl 2026.

15. Stefnendur hafa tilkynnt stefnda og fyrri eiganda að Laufásvegi 21 um tilkall þeirra til eignarréttar að baklóðinni að Laufásveg 19. Erindum þessum hefur ekki verið svarað. Er stefnendum því nauðugur sá kostur að höfða mál þetta til viðurkenningar á eignarréttindum sínum að baklóðinni að Laufásvegi 19.

Málsástæður:

A. Um aðalkröfu stefnenda

16. Stefnendur gera þá kröfu aðallega að viðurkenndur verði beinn eignarréttur þeirra að tiltekinni hlutfallstölu fyrir hvert þeirra í allri lóðinni að Laufásvegi 19, landeignanúmer L197991, þ.m.t. óbyggðri baklóð og lóð undir matshlutum 02 og 03. Byggja stefnendur á því að þau séu réttmætir eigendur allrar lóðarinnar í óskiptri sameign sín á milli. Hlutfallstölur í kröfugerð byggja á eignaskiptayfirlýsingu fjöleignarhússins, sem þinglýst var 26. ágúst 2021.
17. Stefnendur eru eigendur íbúða í fjöleignarhúsinu að Laufásvegi 19 samkvæmt afsöllum. Leiða stefnendur eignarrétt sinn allt aftur til þess þegar Oddur Jónasson afsalaði íbúðum í húsinu án hlutdeildar í baklóð hússins. Í eignaskiptayfirlýsingu fjöleignarhússins kemur fram birt stærð hvernar íbúðar og tilheyrir hverri íbúð hlutdeild í sameign allra og lóð samkvæmt hlutfallstölu.
18. Í afsöllum Odds Jónassonar fyrir íbúðum í húsinu að Laufásvegi 19 fólst í raun skipting hinnar óbyggðu baklóðar á þann hátt að eignarhlutdeild íbúða í hinni óbyggðu lóð var slitin frá eignarhlutdeild þeirra í lóðinni sem húsið stendur á. Af fyrrnefndum ákvæðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur frá 1945 leiðir að ekki var heimilt að lögum á þessum tíma að selja íbúðirnar að Laufásvegi 19 með þeim hætti að engin óbyggð lóð tilheyrði viðkomandi eignarhluta, sbr. 6. gr. samþykktarinnar. Þá fóru afsalsgæringar þessir í bága við 9. gr. samþykktarinnar enda uppfyllti hver hluti lóðarinnar eftir skiptingu ekki lengur ákvæði byggingarsamþykktarinnar. Gekk þetta í berhögg við ákvæði samþykktarinnar. Jafnframt krafðist það formlegs samþykkis byggingarnefndar ef ætlunin var að skilja hlutdeild íbúða í hinni óbyggðu lóð frá hlutdeild þeirra í þeirri lóð sem húsið stóð á, sbr. einnig 9. gr. samþykktarinnar. Af þinglýstum skjölum og öðrum opinberum gögnum verður ekki ráðið að samþykki byggingarnefndar hafi verið veitt fyrir slíkri skiptingu.
19. Þar sem framangreind skilyrði byggingarsamþykktarinnar voru ekki uppfyllt við sölu íbúða að Laufásvegi 19 af hálfu Odds Jónassonar á árunum 1958 til 1971 voru fyrirmæli afsalsbréfanna um slit íbúða frá baklóð andstæð þágildandi lögum og því ólögmæt, sbr. einnig ákvæði laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. Þessi ákvæði afsalsbréfanna gátu því ekki haft í för með sér réttaráhrif gagnstætt þágildandi lögum. Réttarástand eignarréttar að lóðinni að Laufásvegi 19 hefur því allt frá fyrstu sölu íbúða í fasteigninni verið með þeim hætti að baklóðin hefur verið í óskiptri sameign eigenda íbúða í húsinu. Hefur hver íbúð átt eignarréttarlegt tilkall til baklóðarinnar í réttu hlutfalli við stærð hvernar íbúðar í fjöleignarhúsinu.
20. Af þessu leiðir jafnframt að baklóð Laufásvegar 19 var á árinu 1995 enn í óskiptri sameign allra eigenda íbúða og annarra matshluta á lóðinni. Ingibjörgu, Ragnhildi og Matthíasi Matthíasbörnum, sem eigendum að hlutdeild í sameiginlegri baklóð, var því óheimilt að ráðstafa allri baklóðinni til utanríkisráðuneytis Bandaríkjna Norður-Ameríku með afsali dags. 8. júní 1995. Til þessarar ráðstöfunar hefði þurft samþykki allra eigenda íbúða í húsinu að

Laufásvegi 19 sem og samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar. Af þinglýstum skjölum og opinberum gögnum verður ekki ráðið að samþykki af þessu tagi hafi verið aflað á þeim tíma frá eigendum og viðeigandi stjórnvöldum. Höfðu seljendur því aðeins heimild til að ráðstafa sínum eigin séreignarhlut í fasteigninni ásamt hlutdeild þeirrar eignar í sameign hússins, þ.m.t. sameiginlegri lóð.

21. Á þeim tíma sem síðastgreint afsal til utanríkisráðuneytis Bandaríkja Norður-Ameríku fór fram gildi byggingarreglugerð nr. 177/1992. Samkvæmt 5.6.1 gr. hennar var óheimilt að skipta landi eða lóð nema með samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar, enda væri skipting í samræmi við skipulag. Þar að auki höfðu lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús tekið gildi 1. janúar 1995 en áður höfðu gilt eldri lög nr. 59/1976 um fjölbýlishús. Í báðum þessum lagabálkum kemur fram sú regla að réttindi og skyldur eigenda, svo sem sameign þeirra, sé órjúfanlega tengd séreignum og verði ekki frá þeim skilin, sbr. 4. mgr. 10. gr. laga nr. 26/1994 og 5. mgr. 5. gr. eldri laga nr. 59/1976. Auk þess kveða báðir lagabálkar á um að lóð fjöleignarhúss falli undir sameign hennar, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 og 2. mgr. 5. gr. eldri laga nr. 59/1976. Þar að auki er kveðið á um í 1. mgr. 19. gr. og 2. tölul. A-liðar 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994 að sameign fjöleignarhúss verði ekki ráðstafað af húsfélagi með samningi nema allir eigendur séu því samþykkir. Sambærilega reglu var að finna í 4. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög þar sem áskilið var að til ákvarðana um verulegar breytingar á sameign eða sölu verulegra hluta sameignar væri þess krafist að 2/3 hlutar atkvæðisbærra manna miðað við fjölda og eignarhluta greiddu atkvæði með slíku.
22. Af framangreindu leiðir að baklóðin að Laufásvegi 19 er enn í óskiptri sameign eigenda að íbúðum í fjöleignarhúsinu að Laufásvegi 19 og öðrum matshlutum á lóðinni enda ákvæði fyrrgreindra löggjerna um skiptingu lóðar frá íbúðum ólögmæt. Hafa ólögmæt ákvæði þeirra því ekki gildi eða réttaráhrif að lögum. Stefnendur eru eigendur að íbúðum í fjöleignarhúsinu og eiga þeir því tilkall til beins eignarréttar að lóðinni í óskiptri sameign sem nemur hlutfalli íbúðar hvers þeirra af allri sameign hússins, sbr. 14. gr. laga nr. 26/1994 og reglugerð nr. 910/2000 með síðari breytingum. Byggja stefnendur á því að lóðin sé enn óskiptri sameign.
23. Stefnendur gera ekki ágreining um að stefndi sé eigandi matshluta 02 (Bílskúr – iðnaður) og matshluta 03 (Skrifstofuhús) á lóðinni að Laufásvegi 19. Á hinn bóginn liggur fyrir að matshlutum þessum var afsalað til utanríkisráðuneytis Bandaríkja Norður-Ameríku með tilheyrandi leigulóðarréttindum, sbr. orðalag í fyrrnefndu afsali frá 8. júní 1995. Matshlutum þessum fylgdu því eingöngu óbein eignarréttindi í formi lóðarleigu samkvæmt afsalinu. Getur stefndi ekki hafa öðlast ríkari eignarréttindi til lóðarinnar, s.s. bein eignarréttindi, á grundvelli afsalsins frá 13. maí 2022. Eru stefnendur því eigendur að allri lóðinni að Laufásvegi 19, þ.m.t. þeim hlutum hennar sem matshlutar 02 og 03 standa á.
24. Þess ber jafnframt að geta að stefnendur hafa til langs tíma greitt fasteignagjöld í samræmi við eignarrétt sinn að baklóðinni. Í fasteignaskrá kemur fram að heildarlóðamat lóðarinnar að Laufásvegi 19 sé kr. 120.450.000. Af samanburði á lóðarmati íbúða stefnenda í fasteignaskrá við heildarlóðamat allrar lóðarinnar að Laufásvegi 19 sést að fasteignagjöld hafa verið innheimt og greidd í góðu samræmi við eignarhlutföll eins og þeirra er krafist í kröfugerð.

25. Með vísan til alls framangreinds verður að fallast á aðalkröfu stefnenda um viðurkenningu á beinum eignarréttindum þeirra í lóðinni að Laufásvegi 19, samanber kröfugerð. Ólögsmæt ákvæði kaupsamninga um baklóðina geta ekki haggð þessum réttindum stefnenda.

B. Um varakröfu stefnenda

26. Stefnendur gera þá kröfu til vara að viðurkenndur verði beinn eignarréttur þeirra að tiltekinni hlutfallstölu fyrir hvert þeirra í lóðinni að Laufásvegi 19, landeignanúmer L197991. Byggja stefnendur á því að þau séu réttmætir eigendur allrar lóðarinnar í óskiptri sameign með stefnda. Hlutfallstölur í kröfugerð byggja á eignaskiptayfirlýsingu fjöleignarhússins, sem þinglýst var 26. ágúst 2021.

27. Varakrafa þessi er eingöngu sett fram fari svo að ekki verði fallist á sjónarmið stefnenda um að matshlutum 02 og 03 tilheyri aðeins lóðarleiguréttindi í þeim hluta lóðarinnar að Laufásvegi 19 sem matshlutar þessir standa á. Verði niðurstaða dómsins sú að umræddir matshlutar eigi tilkall til beins eignarréttar í lóðinni byggja stefnendur á því að slíkt tilkall sé þá í réttu hlutfalli við stærð matshlutanna af heildarstærð fasteigna á lóðinni. Hlutfallstölur í varakröfu byggjast á þeirri forsendu.

28. Að öðru leyti styðst varakrafa stefnenda við allar sömu málsástæður og lagarök og fram koma í umfjöllun um aðalkröfu stefnenda.

Lagarök:

Um lagarök er einkum vísað til byggingarsamþykktar Reykjavíkur frá 1945, byggingarreglugerðar nr. 177/1992, laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög og laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þá er vísað til meginreglna eignarréttar, s.s. óskráða reglna um óskipta sameign, og fasteignakauparéttar. Um viðurkenningarkröfu stefnenda vísast til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málskostnaðarkröfur stefnenda styðjast við 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Sönnunargögn:

Við þingfestingu málsins munu stefnendur leggja fram stefnu þessa auk skjalaskrár. Þá verða lögð fram afsöl, kaupsamningar, samþykktir byggingarnefndar, önnur þinglýst skjöl, upplýsingar úr fasteignaskrá o.fl.

Áskilinn er réttur til að leggja fram frekari sönnunargögn ef tilefni verður til. Áskilinn er réttur til að leiða aðila og vitni fyrir dóm.

Áskilnaður:

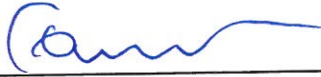
Stefnendur áskilja sér rétt til að hafa uppi frekari málsástæður, lagarök og mótmæli á síðari stigum málsins eftir því sem tilefni er til.

Fyrirkall:

Fyrir því stefnist hér með Hjalta Gylfasyni, kt. 120479-4829, Seljugerði 7, 108 Reykjavík, stjórnarmanni, fyrir hönd stefnda Laufásvegjar 21 ehf., kt. 440322-1230, Dugguvogi 2, 104

Reykjavík, til að mæta fyrir dóm er mál þetta verður þingfest á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur, **sem háð verður í dómsal nr. 102 í dómhúsinu við Lækjartorg, þriðjudaginn 28. apríl 2026 kl. 10:00**, þar og þá að sjá skjöl og skilríki í rétt lögð, á dómkröfur og sókn sakar að hlýða og til að leggja fram gögn af sinni hálfu en útivistardómur kann að falla í málinu, ef þing verður ekki sótt af hálfu stefnda.

Reykjavík, 17. apríl 2026
f.h. stefnenda



Óskar Sigurðsson hrl.

Mín lönglaga þítt fjh. stefnda
sum hefur farið mál eftir sakir
dómþing við þingfestingun
máttins af haki til vinnu
af hvar hvar. Samtíð stefndur
hvar varð eftir mál

Reykjavík 21/4 2026



Til Héraðsdóms Reykjavíkur

Reykjavíkurborg
b.t. umhverfis- og skipulagsráðs
Ráðhúsinu við Tjarnargötu
101 Reykjavík

Sent í gegnum skipulagsgatt.is

Reykjavík, 29. apríl 2026

Efni: Andmæli fasteignaeigenda að Laufásvegi 19 við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34 – Mál nr. 286/2026 (USK25120032)

Til LEX hafa leitað eigendur íbúða í fjöleignarhúsinu að Laufásvegi 19, 101 Reykjavík, og falið undirrituðum lögmanni að koma á framfæri eftirfarandi andmælum og öðrum athugasemdum við auglýsingu umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar á tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Laufásveg 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34. Tillaga þessi var auglýst þann 12. mars sl. og var hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum við tillöguna eigi síðar en 29. apríl 2026.

Umbj. mínir eru eigendur allrar lóðarinnar að Laufásvegi 19, landeignanúmer L197991, í óskiptri sameign þeirra á milli í nánar tilteknum eignarhlutföllum. Hafa umbj. mínir höfðað einkamál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur til viðurkenningar á þessum eignarréttindum sínum en um eignarréttarlega stöðu lóðarinnar hefur staðið ágreiningur um nokkurt skeið. Dómsmál þetta er höfðað á hendur Laufásvegi 21 ehf. en félagið er eigandi matshluta 02-0101 og 03-0101 (bílskúrar og skrifstofuhúsnæði) innan lóðarinnar að Laufásvegi 19, auk þess að vera eigandi lóðanna að Laufásvegi 21-23 og Þingholtsstræti 34. Stefna í dómsmáli þessu var þingfest þann 28. apríl sl. Meðfylgjandi athugasemdum þessum er stefna málsins auk þeirra dómskjala sem lögð voru fram við þingfestingu. Hefur stefndi í málinu fengið frest til að skila greinargerð af sinni hálfu til 9. júní nk.

Kröfur umbj. minna í fyrrnefndu einkamáli byggjast á því að eignarhlutdeild séreigna í fjöleignarhúsinu að Laufásvegi 19 í baklóð hússins hafi með afsölum á árunum 1958 til 1971 verið slitin frá eignarhlutdeild séreigna í lóðinni undir húsinu. Þessir löggerningar fóru í bága við gildandi lög á þeim tíma sem mæltu fyrir um að óheimilt væri að selja íbúðir með þeim hætti að engin óbyggð lóð tilheyrði viðkomandi eignarhluta auk þess sem ekki voru uppfyllt önnur lagaskilyrði fyrir skiptingu lóðarinnar, sbr. m.a. ákvæði 6. og 9. gr. byggingarsamþykktar Reykjavíkur frá 1945 sem og ákvæði laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa.

Þessu til viðbótar byggja umbj. mínir dómkröfur sínar á því að baklóðinni að Laufásvegi 19 hafi verið afsalað til utanríkisráðuneytis Bandaríkja Norður-Ameríku í júní 1995 þvert gegn ákvæðum þágildandi laga um að sameign fjölbýlishúsa væri órjúfanlega tengd séreignum og yrði ekki frá þeim skilin, enda var lóðin þá sannarlega í eigu umbj. minna. Til þeirrar ráðstöfunar

hefði þurft samþykki allra umbj. minna sem og samþykki byggingarnefndar og sveitarstjórnar. Vísast þar um m.a. til 5.6.1 gr. byggingarreglugerðar nr. 177/1992, laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og eldri laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús.

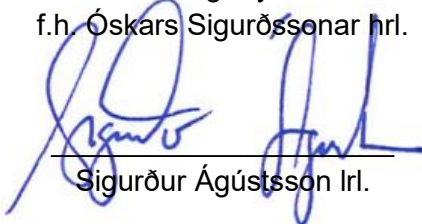
Ólögð ákvæði afsalsgerninga um séreignir og önnur fasteignarréttindi að Laufásvegi 19 hafa því ekkert gildi og engin réttaráhrif að lögum. Eru umbj. mínir því réttmætir eigendur allrar lóðarinnar að Laufásvegi 19, sbr. aðalkröfu þeirra í fyrrnefndu dómsmáli. Til vara hafa þau gert kröfu um að eignaréttur þeirra verði viðurkenndur þannig að Laufásvegur 21 ehf. eigi þar hlutdeild í óskiptri sameign lóðarinnar. Um málsatvik og málsástæður vísast að öðru leyti til stefnu málsins og framlagðra gagna.

Í ljósi alls framangreinds leggjast umbj. mínir gegn hinni auglýstu tillögu. Skipulagssvæði tillögunnar nær yfir fasteign umbj. minna án þess að nokkurs samráðs hafi verið leitað við þau í ferlinu eða aflað samþykkis þeirra. Má þar jafnframt nefna að í tillögunni og uppdrætti sem henni fylgir virðist gert ráð fyrir að lóðunum að Laufásvegi 21-23 og Þingholtsstræti 34 fylgi bílastæði og bílageymslur sem staðsettar eru innan fasteignar umbj. minna að Laufásvegi 19. Þessar forsendur tillögunnar, sem ætla má að hafi talsvert vægi við aðkomu og aðgengi að fyrrnefndu lóðunum, geta ekki fengið framgang án samþykkis umbj. minna.

Með vísan til framangreinds gera umbj. mínir þá kröfu að hinni auglýstu tillögu verði hafnað eða a.m.k. að frekari málsmeðferð tillögunnar verði stöðvuð þar til endanleg niðurstaða liggur fyrir af hálfu dómstóla í einkamáli umbj. minna. Er þess jafnframt farið á leit að Reykjavíkurborg endurskoði hina auglýstu tillögu að því er varðar eignarréttindi á svæðinu í samræmi við þá rannsóknarskyldu sem á sveitarfélaginu hvílir. Að öðrum kosti áskilja umbj. mínir sér allan rétt til að krefjast skaðabóta úr hendi Reykjavíkurborgar vegna alls mögulegs tjóns umbj. minna sem leiða kann af skipulagsáætlunum Reykjavíkurborgar, m.a. á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Allur réttur er áskilinn af hálfu umbj. minna um að koma á framfæri frekari athugasemdum í málinu. Vísast einnig til athugasemda sem nokkrir umbj. minna hafa sent í gegnum skipulagsgátt vegna málsins þann 28. apríl sl.

Virðingarfyllt,
f.h. Óskars Sigurðssonar hrl.



Sigurður Ágústsson hrl.

Hjálagt:

1. Stefna til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 17. apríl 2026.
2. Skjalaskrá stefnenda.
3. Framlögð dómskjöl stefnenda nr. 3-21.



Reykjavík, 1. september 2026

USK25120032

Varðar: Laufásveg 19, 21-23 og Þingholtsstræti 34 – Breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram umsókn Mannverks ehf., dags. 2. desember 2025, ásamt bréfi Glámu-Kím, dags. 2. desember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Laufásvegar 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34. Í breytingunni sem lögð er til felst í að heimilað verður niðurrif áður byggðra viðbygginga á lóð auk niðurrifs veggjar á lóðarmörkum við Þingholtsstræti. Byggingarreitur fyrir nýbyggingu við Þingholtsstræti er skilgreindur og heimilt verður að byggja inndregna þakhæð á hús að Laufásveg. Við breytinguna eykst nýtingarfall lóðar, samkvæmt deiliskipulagsuppdraetti Glámu-Kím, dags. 2. febrúar 2026, og skuggavarps- og sýringaruppdráttum Glámu-Kím, dags. 2. desember 2025. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. janúar 2026.

Auglýsing deiliskipulagsbreytingar:

Tillagan var auglýst frá 12. mars 2026 til og með 29. apríl 2026.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Veitur, dags. 17.03.2026,
2. Þórður Þ. Þórðarson f.h. íbúa að Þingholtsstræti 35, dags. 28.04.2026,
3. Klemens Nikulásson Hannigan, dags. 28.04.2026,
4. Rán Tryggvadóttir, dags. 28.04.2026,
5. Torfi Tulinius, dags. 28.04.2026,
6. Alda Björk Valdimarsdóttir, dags. 28.04.2026,
7. Sigurður Ágústsson, Lex lögmannsstofu, dags. 29.04.2026.

Veitur gera ekki athugasemdir.

Efnislegar athugasemdir lúta annars vegar að grenndaráhrifum auglýstrar tillögu og hins vegar að eignaréttaróvissu á baklóð íbúðarhúss nr. 19 við Laufásveg.

Farið hefur verið yfir athugasemdir Lex lögmannsstofu f.h. lóðarhafa að Laufásvegi 19 er varða óvissu um eignarhald á baklóð og eru þær efnislega þær sömu og áður hafa borist við auglýsingu fyrri deiliskipulagsbreytinga. Lögum samkvæmt verður ekki leyst úr einkaréttarlegum ágreiningi milli fasteignaeigenda við gerð og samþykkt deiliskipulags. Því verður þeim athugasemdum ekki svarað hér.

Eftirfarandi eru svör við athugasemdum er lúta að grenndaráhrifum auglýstrar tillögu. Þær eru efnislega mikið til þær sömu og er þeim því svarað hér sameiginlega.

1. Menningararfur og byggðarmynstur

Athugasemdaraðilar lýsa þeirri skoðun sinni að auglýst deiliskipulagsbreyting samræmist ekki markmiðum hverfisverndar innan Hringbrautar sem hljóðar m.a. svo:

Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.

Jafnframt er bent á að Þingholtsstræti sé ein þrengsta gata Reykjavíkur, eftirsjá verði af gróðri sem hverfi úr götummynd og að fyrirhugaðar nýbyggingar samræmist illa meginreglum um hæfilegar fjarlægðir milli bygginga.



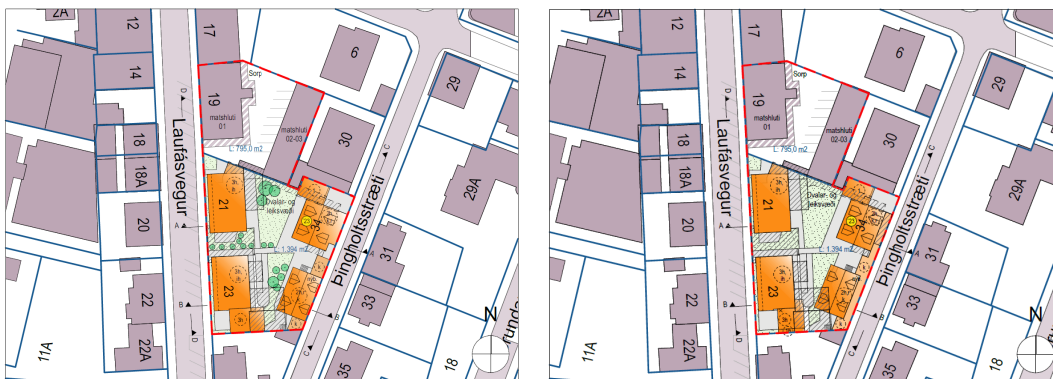
Reykjavík

Svar:

Auglýst deiliskipulagstillaga telst samræmast markmiðum hverfisverndar innan Hringbrautar þar sem hún gerir ráð fyrir að núverandi viðbyggingar milli Laufásvegur 19, 21-23 og Þingholtsstrætis 34 verði fjarlægðar svo upphaflegt byggðamynstur á lóðunum komi aftur í ljós. Grunnmynstri byggðar er þannig haldið og hinu sögulega gatnaskipulagi og lóðaskipan ekki raskað, þótt lóðirnar Laufásvegur 21-23 hafi áður verið sameinaðar.

Tekið er undir ábendingar um að Þingholtsstræti sé ein þrengsta gata Reykjavíkur og að eldri viðbygging við Þingholtsstræti 34 og fyrirhuguð nýbygging þar við hliðina þrengi enn frekar götumyndina. Til samræmis við önnur hús við Þingholtsstræti verður fyrirhuguð nýbygging því færð innar á lóð, í línu við framhlið Þingholtsstrætis 30, og núverandi viðbygging við Þingholtsstræti 34 fjarlægð. Nýr gróður kemur í gróðurbeði við götu og nýjar sjónlínur verða til milli húsa inn í gróðursælan bakgarð.

Auglýst deiliskipulagstillaga þykir því falla vel að stefnu Reykjavíkurborgar um borgarvernd, og hækkun húsa sem fyrir eru á lóð er í samræmi við byggingarstíl húsanna. Leitað hefur verið álits Minjastofnunar Íslands sem gerir ekki athugasemdir við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu.



Tillaga að deiliskipulagsbreytingu eftir að nýbygging við Þingholtsstræti og viðbygging við Laufásveg 23 hafa verið færðar innar á lóð.

2. Bílastæði

Athugasemdaraðilar hafa áhyggjur af því að fjölgun íbúða muni auka skort á bílastæðum í hverfinu.

Svar:

Miða skal fjölda bílastæða út frá bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir 15 íbúðum og alls 10 bílastæðum á lóð, einu stæði á lóð Þingholtsstrætis 34 og 9 stæðum á lóð nr. 19 við Laufásveg. Jafngildir það 0,67 bílastæðum á íbúð. Fjöldi stæða á hverja íbúð ákvarðast á síðari stigum hönnunar þegar herbergjafjöldi liggur fyrir. Deiliskipulagið gefur möguleika á að bílastæði verði valkvætt við kaup á íbúð, enda gert ráð fyrir nægum hjólastæðum á lóð og tengsl við almenningssamgöngur góðar.

3. Þétting byggðar – byggingarmagn, skuggavarp, innsýn og útsýni

Athugasemdaraðilar lýsa áhyggjum af auknu byggingarmagni sem leiði af sér aukið skuggavarp, aukna innsýn frá nýjum íbúðum inn í íbúðir sem fyrir eru og að útsýni úr íbúðum sem fyrir eru muni skerðast.



Reykjavík



Svar:

Við þéttingu byggðar skal uppfylla ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um fjölda sólarstunda á dvalarsvæðum lóða, sem og ákvæði byggingareglugerðar um ljósvist í íbúðum, útsýni, og fjarlægð milli húsa. Við þróun borgar má þó vænta þess að bæði útsýni og innsýn geti breyst.

Auglýst deiliskipulagstillaga er í samræmi við meginreglu gr. 10.4.6 í byggingareglugerð og leiðbeiningar þar að lútandi um ljósvist og útsýni í skipulagi og jafnframt í samræmi við það sem almennt má vænta varðandi ljósvist og útsýni í þessum elsta og þéttasta hluta borgarinnar.

Samanburður á skuggavarpi fyrir og eftir breytingar er það verkfæri sem helst er notast við til að gæta þess að þétting byggðar verði ekki of mikil. Hér verða áhyggjur af auknu skuggavarpi á einstaka hús, sem fram koma í athugasemdum, rýndar frekar.

Áhrif hækkunar húss að Laufásvegi 21 á hús að Laufásvegi 19:

Á jafndægri kringum hádegis mun hækkun húss að Laufásvegi 21 leiða til aukins skuggavarps á gafli húss að Laufásvegi 19 en rif viðbyggingar á nr. 21 mun aftur á móti minnka skuggavarp á bakhlið húss nr. 19.



Skuggavarp á jafndægri kl. 13 fyrir og eftir breytingu

Á sumarsólstöðum kl. 13 og kringum hádegis mun hækkun húss að Laufásvegi 21 leiða til skuggavarps neðst á gafli húss að Laufásvegi 19 en skuggi mun vara stutt.



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 13 fyrir og eftir breytingu

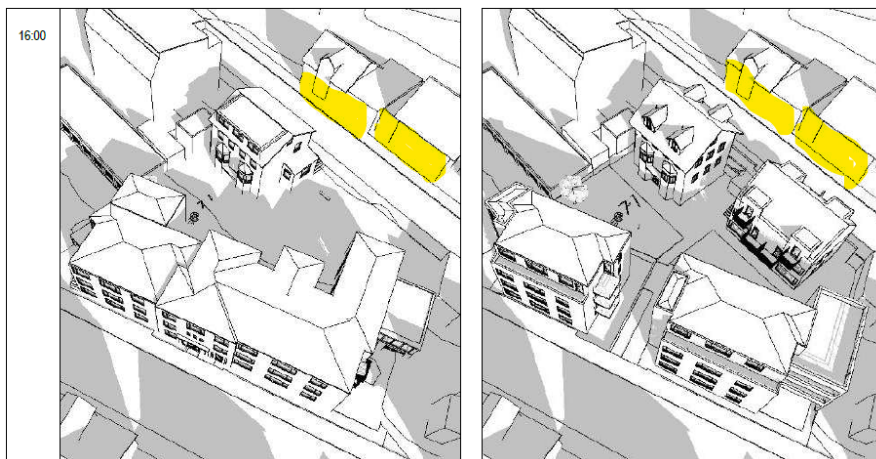


Reykjavík



Áhrif hækkunar húsa að Þingholtsstræti 34 og Laufásvegi 21-23 á húshliðar Þingholtsstrætis 31, 33 og 35:

Á jafndægri kl. 16 verður ekkert skuggavarp á húshliðar Þingholtsstrætis 31, 33 og 35.



Skuggavarp á jafndægri kl. 16 fyrir og eftir breytingar

Á jafndægri kl. 19 verður aukið skuggavarp á húshlið Þingholtsstrætis 31, ofan við glugga fyrstu hæðar, og aukið skuggavarp mun verða á allri framhlið á húsi nr. 33. Breytingin hefur ekki áhrif á skuggavarp á húsi nr. 35.



Skuggavarp á jafndægri kl. 19 fyrir og eftir breytingu



Reykjavík

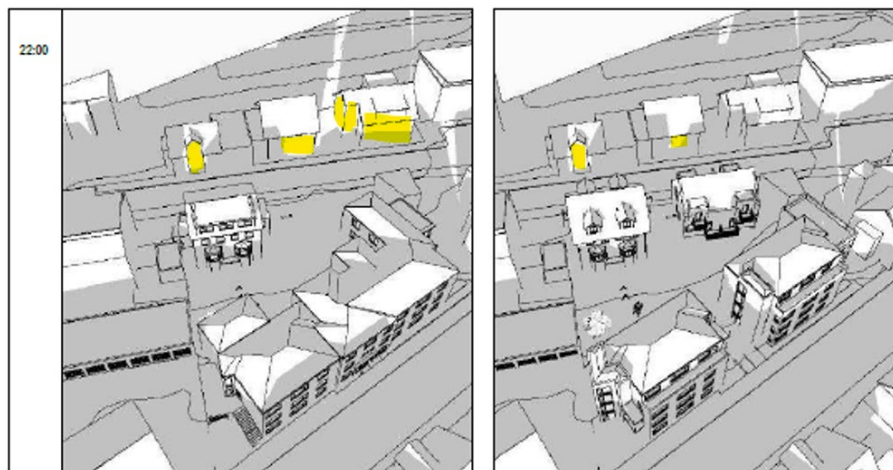


Á sumarsólstöðum kl. 16 fellur enginn skuggi af þessum breytingum á húshliðar Þingholtstrætis 31 og 33 en kl. 19 fellur skuggi á helming húshliðar nr. 31 og neðan við glugga á nr. 33. Breytingin hefur ekki áhrif á skuggavarp á húsi nr. 35



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 19 fyrir og eftir breytingu

Á sumarsólstöðum kl. 22 verður aukið skuggavarp á framhlið Þingholtsstrætis 33, sem og á framhlið og gafl Þingholtsstrætis 35.



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 22 fyrir og eftir breytingu

Áhrif hækkunar húss að Laufásvegi 23 og nýrrar viðbyggingar við suðurgafli á húshliðar og bakgarð að Laufásvegi 25:

Til staðar er viðbygging við Laufásveg 23 sem liggur innarlega á lóð og að lóðarmörkum húss nr. 25. Auglýst deiliskipulagstillaga gerði ráð fyrir að sú viðbygging yrði fjarlægð og að ný viðbygging yrði byggð í staðinn sem standi framar á lóð og að fyrrgreindum lóðarmörkum.

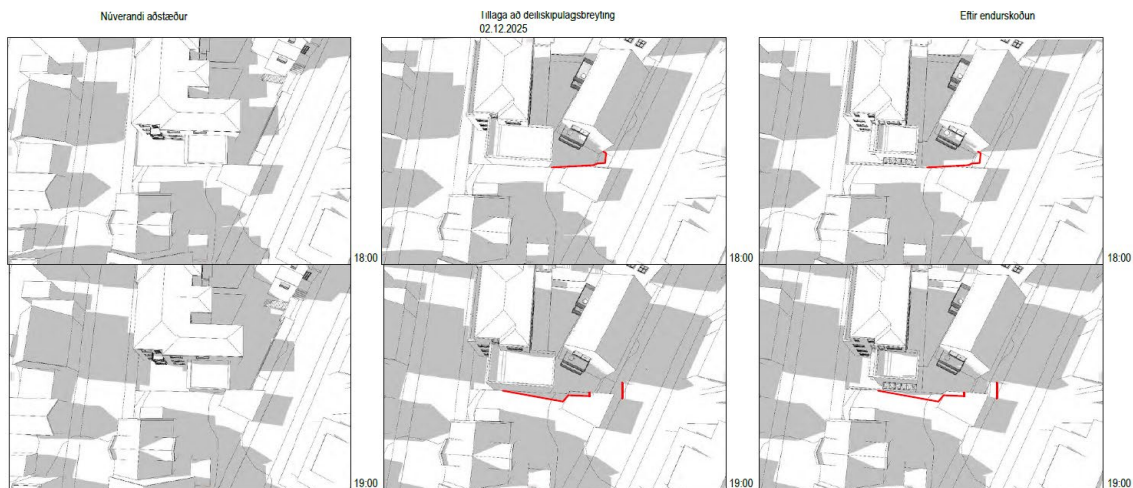
Vegna athugasemda um þrengsli milli húsa næst götu og aukið skuggavarp af nýrri viðbyggingu á hús og bakgarð nr. 25 voru frekari skuggavarpsgreiningar gerðar fyrir sumarsólstöður frá kl. 18 til kl. 21. Þær staðfesta að skuggavarp af viðbyggingu hefur í för með sér aukinn skugga á lóð Laufásvegar 25.

Tekið verður tillit til athugasemda og umfang fyrirhugaðrar viðbyggingar minnkað og hún færð innar á lóð og efri hæðar hennar dregnar inn frá lóðarmörkum að nr. 25. Við það

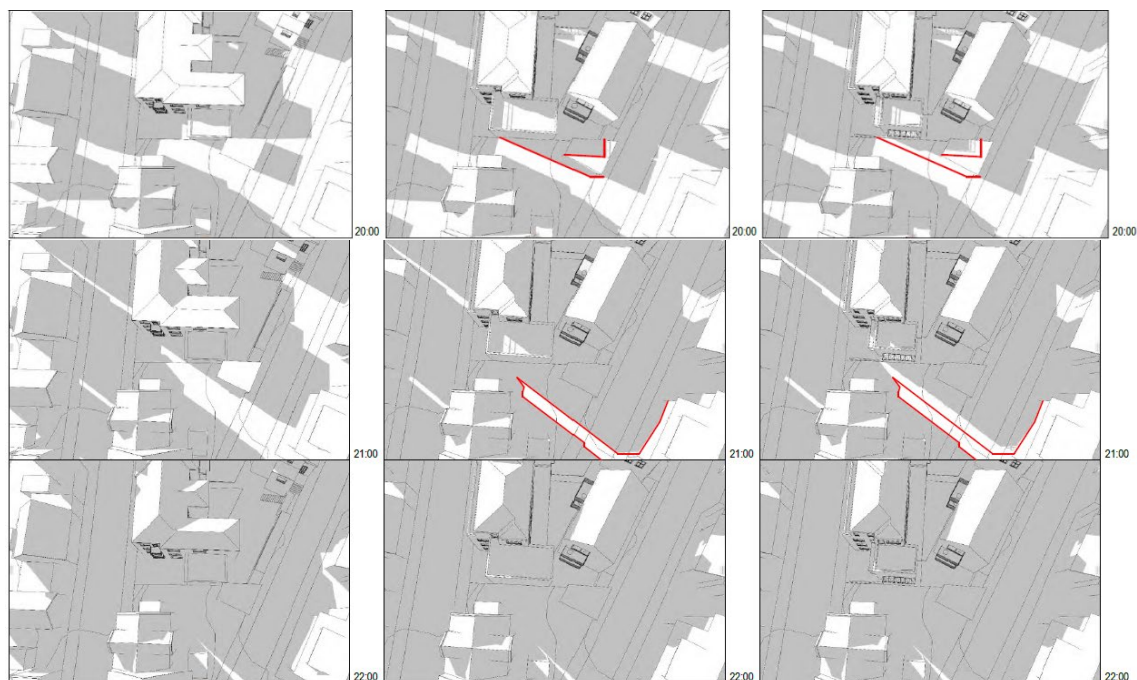




munu skilyrði dagsbirtu, kvöldsólar og útsýnis haldast nánast óbreytt sbr. eftirfarandi skuggavarpsgreiningar.



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 18 og 19 fyrir og eftir breytingu, sem og eftir aðlögun tillögu



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl.20, 21 og 22 fyrir og eftir breytingu, sem og eftir aðlögun tillögu

Ljóst var af auglýstum skuggavarpsmyndum að deiliskipulagstillagan myndi að einhverju leiti og á einhverjum tímum auka skuggavarp á nærliggjandi hús, en á móti kæmi að skuggavarp myndi minnka við það að núverandi viðbyggingar á umræddum lóðum yrðu fjarlægðar.

Með aðlögun tillögu, sem felst í að færa nýbyggingu við Þingholtsstræti og nýja viðbyggingu við suðurgafli Laufásvegar 23 innar á lóð er skuggavarp breytinga lágmarkað.

Þegar litið er heildstætt á þær breytingar sem verða á skuggavarpi vegna auglýstrar deiliskipulagstillögu er ekki hægt að sjá að þær leiði til skerðingar á birtuskilyrðum í nærliggjandi íbúðum.



Reykjavík



4. Hávaði og rask

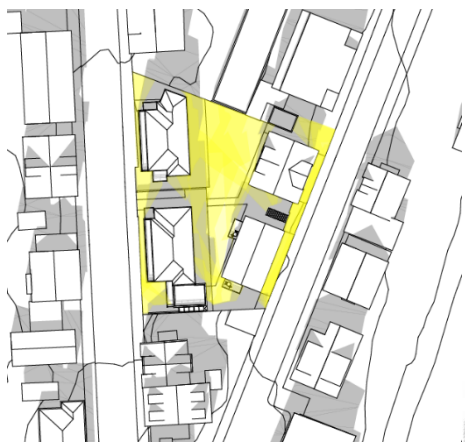
Athugasemdaaðilar hafa áhyggjur af hávaða og raski á framkvæmdatíma.

Svar:

Ekki verður hjá því komist að framkvæmdum fylgi tímabundið rask og truflun fyrir nágranna. Framkvæmdir skulu fylgja almennum reglum um að lágmarka truflanir sem af þeim kunna að hljóta.

Niðurstaða:

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, með þeim breytingum sem útlistaðar eru hér fyrir neðan, þykir uppfylla skilyrði hverfisverndar og Borgarverndarstefnu af einstakri næmni og virðingu fyrir byggingararfinum þar sem hún endurvekur upphaflegt byggðarmynstur með því að fjarlægja núverandi viðbyggingar á lóðum, ásamt háum vegg að Þingholtsstræti, þannig að götumynd Þingholtsstrætis styrkist, birta í götu eykst með auknu bili milli húsa og sjónlínur skapast á ný inn í gróðursælan inngarð.



Sól á dvalarsvæðum á lóð



Inngarður á lóð



Þingholtsstræti eftir breytingar

Lagt er til að auglýst deiliskipulagstillaga verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Nýbygging við Þingholtsstræti verður færð frá lóðamörkum og í línu við Þingholtsstræti 30.
2. Núverandi viðbygging við götu að Þingholtsstræti 34 verður fjarlægð
3. Fyrirhuguð viðbygging við suðurenda Laufásvegar 23 verður minnkuð að umfangi, færð innar á lóð séð frá götu og efri hæðir hennar dregnar inn frá lóðamörkum að Laufásvegi 25.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt/verkefnastjóri



Reykjavík