



Viðtakandi: Aðalskipulag og loftslagsmál
Sendandi: Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Reykjavík, 28. júlí 2025
USK25040247

MINNISBLAÐ fyrir Laugarásveg 59

1. Almenn

Könnun svæðisins hefur verið unnin af húsnæðisáttakshópnum og er verkefnið hluti af fyrirhugaðri íbúðaruppbyggingu í þegar grónum hverfum. Laugarásvegurinn er hluti af aðalskipulaginu fyrir Laugardal og er skilgreind landnotkun svæðisins íbúðabyggð (ÍB) og fellur fyrirhuguð uppbygging að landnotkuninni. Laugarásvegur er rótgróið og eftirsótt hverfi í Laugardalnum sem stór einbýlishús setja svip sinn á. Skv. byggðakönnun sem var unnin af minjastofnun Íslands er bent á að ákveðin stefna hafi verið mörkuð í upphafi þegar hverfið var byggt og hefur henni verið haldið síðan.

1. Gjafaafsal og Lóðaleigusamningur

Með eldri lóðarleigusamningi er gerður var við skáldið Gunnar Gunnarsson árið 1951 var honum veittur afnotaréttur yfir lóðinni Laugarásvegur 59. Samningurinn var m.a. bundinn þeirri kvöð að óheimilt hefur verið að reisa byggingar á lóðinni nema með sérstöku leyfi bæjarstjórnar og að samningurinn væri í gildi á meðan að Gunnar, ekkja og börn hans byggju þar. Skv. afsali 15. apríl 1992 seldi og afsalaði dóttir Gunnars Franzisca Gunnarsdóttir borgarsjóði Reykjavíkur alla fasteignina Dyngjuvegur 8 og öllu sem eigninni fylgdi og fylgja ber þ.m.t. tilheyrandi leigulóðarréttindi. Skv. gjafaafsali gaf Reykjavíkurborg Rithöfundasambandi Íslands Dyngjuveg 8 eða svonefnt Gunnarshús, ásamt tilheyrandi lóðarréttindum á 1.250 fermetra lóð. Út frá texta gjafaafsalsins má telja að eingöngu fasteign og lóðarréttindi á Dyngjuvegi 8 tilheyri Rithöfundasambandi Íslands.



Jafnframt má hér vísa til bréfs frá Borgarráði Reykjavíkur dags, 4. ágúst 1998, þar var vísað til erindis Halldóru Vífilsdóttur og Þórs Sigfússonar, dags. 21. þar óskuðu þau eftir því að fá að kaupa lóðina Laugarásvegur 59 til þess að reisa á henni einbýlishús. Tilgreint var í bréfi Borgarráðs, þar sem að húsið Dyngjuvegur 8 hefur verið tekið til annarra nota og er ekki lengur í eigu lögerfingja Gunnars Gunnarssonar, er því út af fyrir sig unnt að ráðstafa lóðinni. En vegna sérstöðu hennar í grónu og eftirsóttu hverfi er þó lagt til þess að lóðinni verði ekki ráðstafað að svo stöddu og að borgarsjóður eigi hana áfram til þess að úthluta síðar sem svokallaðri „bótalóð“, en auglýsi að öðrum kosti eftir kauptilboðum í hana.

1. Skipulagslög og skipulagsreglugerð

Til er skipulags uppdráttur fyrir hverfið Laugarás en ekki er að finna önnur gögn sem benda til að hann hafi verið samþykktur nema ritun í gerðabók borgarstjórar dags, 6. janúar 1953. Telja má því skv. ofangreindu að ekki sé í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Þegar um er að ræða uppbyggingu í grónu hverfi þá er hægt að skoða hvort að 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og ákvæði 5.9. gr. skipulagsreglugerðar nr. 0090/2013 eigi við. Til að hægt sé komast hjá deiliskipulagsgerð og eingöngu grenndarkynna þarf framkvæmdin að vera í samræmi við landnotkun, byggðarmunstur og þéttleika byggðar í þegar byggðu hverfi.

Einnig er tiltekið í ákvæði 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga að þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar. Í byggðakönnun frá 2013 sem unnin var af Minjasafni Reykjavíkur er tilgreint að Íbúðarhverfið við Laugarásveg reis á árunum 1950-1970 og var eitt fyrsta hverfið sem var skipulagt fyrir stór einbýlishús og er það eitt helsta einkenni byggðarinnar, þó megi finna sambýlishús inn á milli. Jafnframt í hverfinu er að finna dæmi um þann arkitektúr sem var ríkjandi á þeim tíma er hverfið byggðist upp. Var í könnuninni lagt til að vernda ætti hverfið með hverfisvernd og að taka ætti mið af gerð húsanna og byggingarstíl við uppbyggingu þess.





Til dæmis má vísa hér til erindis íbúa við Laugarásveg 58 er óskaði eftir því við embætti byggingarfulltrúa að fá að breyta einbýlishúsi sínu í þrjú aðskilin fastanúmer og var m.a. í umsögn byggingarfulltrúa vísað til framangreindrar húsakönnunar og að ekki væri deiliskipulag fyrir hverfið.

2. Samantekt.

Samkvæmt ofangreindu má líta svo á að lóðaleiguréttindi Laugarásvegar 59 hafi verið bundin við að Gunnar Gunnarsson eða fjölskylda myndu búa á Dyngjuvegi 8. Telja má því að afnotaréttur og lóðaleigusamningur hafi fallið niður þegar dóttir Gunnars seldi og afsalaði Reykjavíkurborg fasteigninni og lóðinni Dyngjuvegur 8. Þrátt fyrir að eignarréttur og afnotaréttur er á hendi borgarinnar þá væri ekki hægt að komast hjá því að ræða við Rithöfundasamband Íslands sem og aðra nágranna á síðari stigum vegna grenndaráhrifa.

Einnig samkvæmt byggðakönnuninni þá skiptir máli hvers konar byggingar áform eru áætluð hvort það verður einbýli, raðhús eða fjölbýlishús. Ef að áform eru um að reisa á lóðinni ein- eða tvíbýli sem myndu uppfylla ákvæði 44. gr. laganna á þeim grundvelli væri mögulega hægt að komast hjá deiliskipulagsgerð og eingöngu grenndarkynna. En ekki væri hægt að komast hjá deiliskipulagsgerð ef að áætlað væri að reisa á lóðinni fjölbýlishús. Þyrfti þá að fara fram deiliskipulagsgerð ásamt lýsingu sbr. 1. mgr. 40. gr. laganna.

Virðingarfyllst,
Björg Ósk Gunnarsdóttir, lögfræðingur
Skrifstofa stjórnssýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík