



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 4. desember 2025
USK25030163

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 3. desember 2025 um eftirfarandi mál:

Teigahverfi norðan Sundlaugavegar - Breyting á deiliskipulagi - Laugarnesvegur 74A/Hrísateigur 47

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Magneu Þóru Guðmundsdóttur, dags. 13. mars 2025, ásamt bréfi, dags. 11. mars 202, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrísateig. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka húsin í þrjár hæðir ásamt því að byggja við Hrísateig 47, suðaustan megin, allt að þrjár hæðir, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Stiku, dags. 28. apríl 2025, br. 24. nóvember 2025. Tillagan var auglýst frá 22. maí 2025 til og með 8. júlí 2025. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram ábending Veitna, dags. 11. júní 2025. Jafnframt er lagt fram skuggavarp Teiknistofunnar Stiku, ódags. og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. nóvember 2025. Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 25. nóvember 2025. Fulltrúi Framsóknarflokksins situr hjá við afgreiðslu málsins. Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: uppdr. Teiknistofunnar Stiku, dags. 28. apríl 2025, br. 24. nóvember 2025, innsendar athugasemdir, ábending Veitna, dags. 11. júní 2025, skuggavarp Teiknistofunnar Stiku, ódags. og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25. nóvember 2025.



Reykjavík

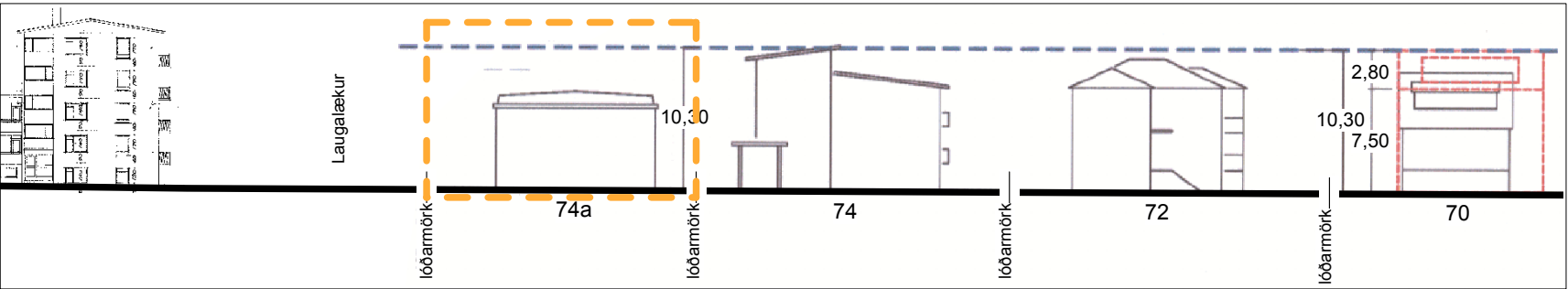
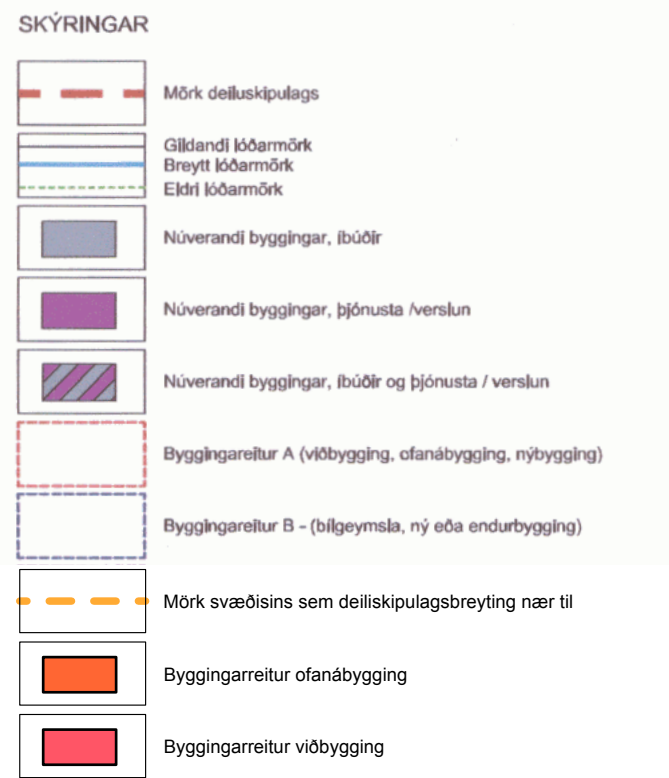
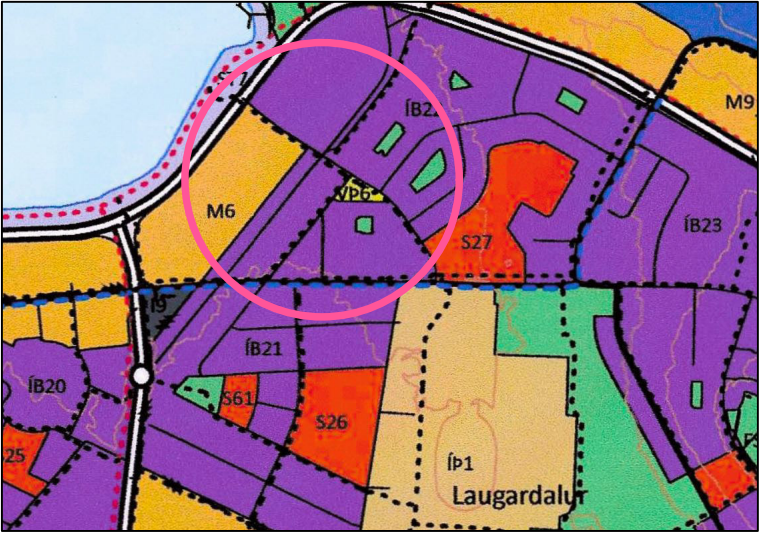
Teigar - norðan Sundlaugavegar 1.346.0 og 1.347.0



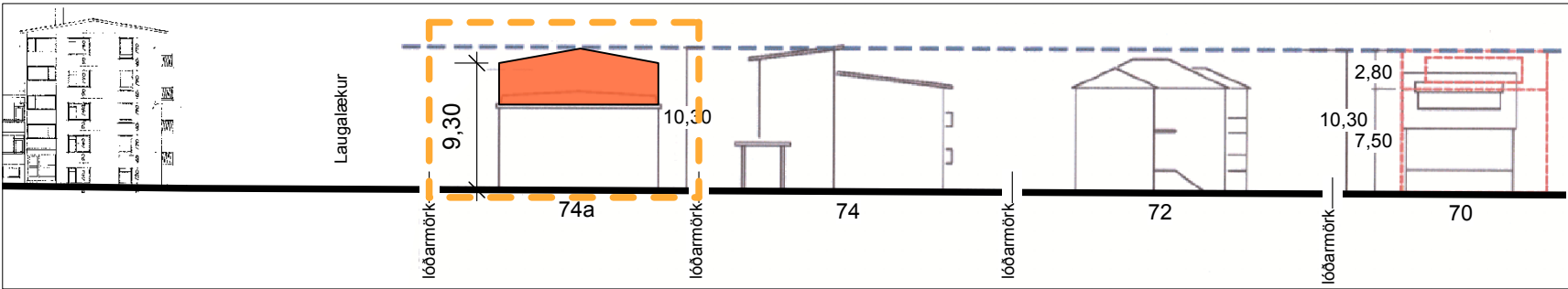
GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500



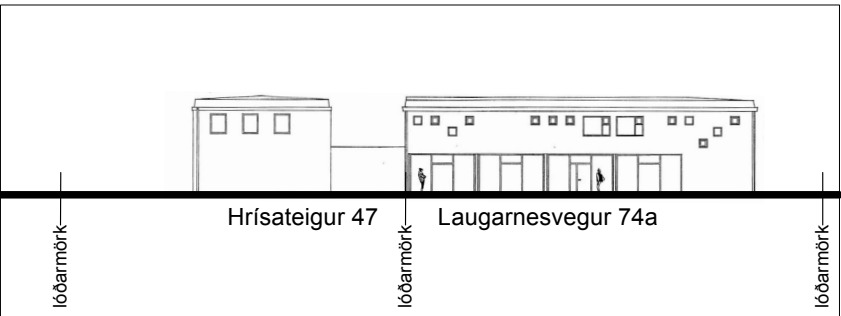
DEILISKIPULAGSBREYTING 1:500



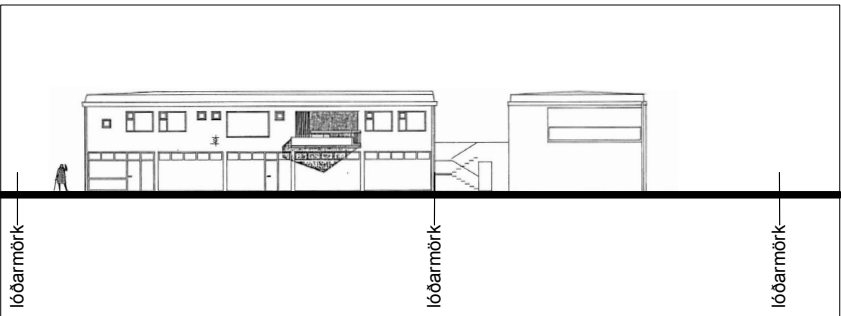
Úr gildandi skipulagi - norðvesturhliðar húsa við Laugarnesveg 1:500



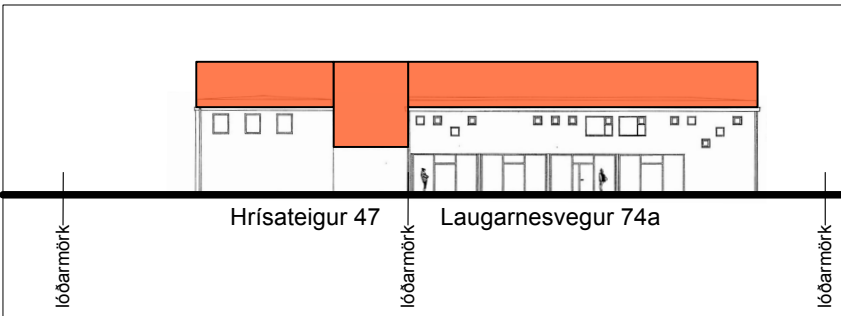
Deiliskipulagsbreyting 1:500



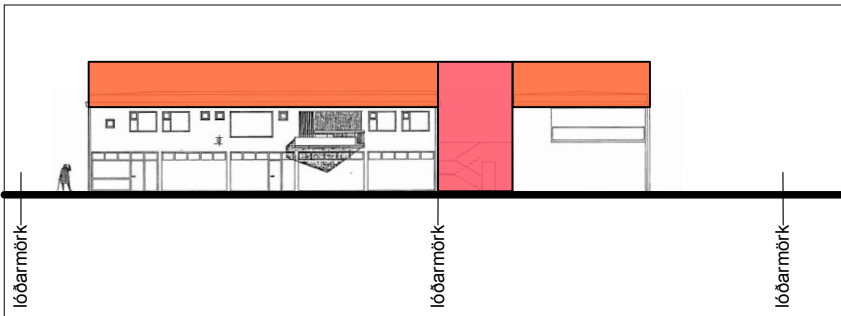
Núverandi útlit húsa - norðausturhlið 1:500



Núverandi útlit húsa - suðvesturhlið 1:500



Deiliskipulagsbreyting - norðausturhlið 1:500



Deiliskipulagsbreyting - suðvesturhlið 1:500

GREINARGERÐ

Í gildi er deiliskipulag Teigahverfis norðan Sundlaugarvegjar, staðgreinireitir 1.346.0 og 1.347.0. Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði þann 7. nóvember 2013 og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 2014.

Deiliskipulagið nær yfir Laugarnesveg 74a og Hrisateig 47 sem deiliskipulagsbreyting þessi tekur til. Um er að ræða tvær samtengdar byggingar merktar sem íbúðir og þjónusta/verslun í núverandi deiliskipulagi. Samkvæmt deiliskipulaginu verður verslun og þjónusta á þessum lóðum og á þeim er ekki heimilt að breyta húsnæði á fyrstu hæð í íbúðir. Núverandi hæð bygginganna er 7 m.

Heimilt verður að hækka bæði húsinn í þrjár hæðir. Hámarks-mænishæð fyrir bæði húsinn verður sú sama og við suðausturhluta Laugarnesvegjar, 10,30 m, þó er hámarkshæð á þakbrún 9,30 m. Einnig verður heimilt að byggja við Hrisateig 47, suðaustan megin, allt að þrjár hæðir.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR GILDANDI DEILISKIPULAGS						
götuheiti	nr	lóðarstærð	byggingarmagn á lóð	hámarks (N) nýtingarhlutfall lóða	gerð byggingarreits	skýringar
Laugarnesvegur	74a	513,0	465,3	0,91	fullbyggð lóð	verslunar- og þjónustulóð
Hrisateigur	47	506,0	305,5	0,60	fullbyggð lóð	verslunar- og þjónustulóð

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR BREYTINGAR						
götuheiti	nr	lóðarstærð	byggingarmagn á lóð	hámarks (N) nýtingarhlutfall lóða	gerð byggingarreits	skýringar
Laugarnesvegur	74a	513,0	700,3	1,37	viðbygging heimiluð	verslunar- og þjónustulóð
Hrisateigur	47	506,0	470,5	0,93	viðbygging heimiluð	verslunar- og þjónustulóð

Taka þarf tillit til upphaflegs húss, þ.m.t. fnískennndar, þakforms, gluggasetningu og annarra útlitseinkenna eins og kostur er.

Mikilvægt er að fyrirhuguð viðbygging taki tillit til yfirbragðs byggðarinnar og byggingarinnar sem er verið að byggja við.



Skýringarmynd - eftir breytingu

teiknistofan STIKA

hverfisgata 18 101 reykjavík

info@stika.is

8686584 8663090

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt kt. [redacted]
Magnea Guðmundsdóttir arkitekt kt. [redacted]

Útgáfa Dags Skýring
A 24.11.25 Texti uppfærður vegna kröfu um útlit byggingar

TEIGAHVERFI, 1.346.0 OG 1.347.0

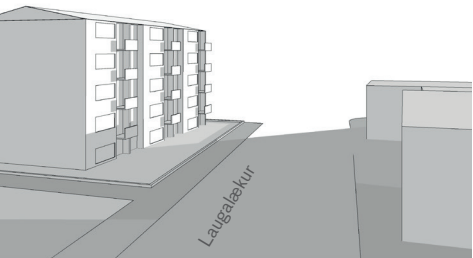
DEILISKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsuppdráttur
Hækkun/viðbygging - Laugarnesvegur 74a og Hrisateigur 47

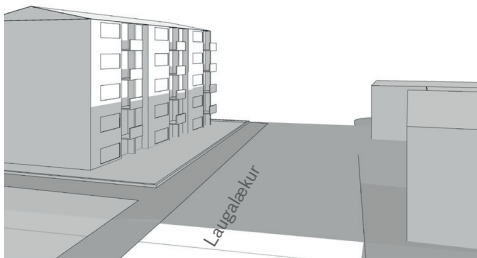
Mkv. 1:500 í A2
Dags. 4.3.2025
Teikn. LV47a_D_001
Teiknað: MG Yfirfarið: EHF
Útg. A

Teigar - norðan Sundlaugavegar 1.346.0 og 1.347.0

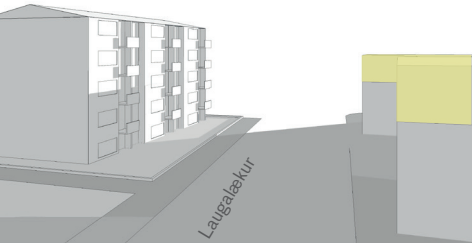
JANÚAR - SKUGGAVARP



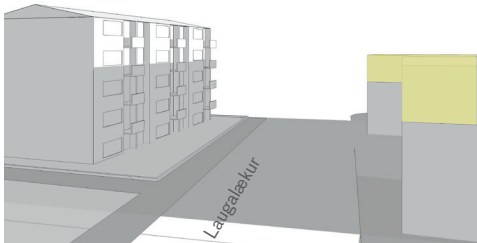
Óbreytt - 21. janúar kl.13:00



Óbreytt - 21. janúar kl.16:00

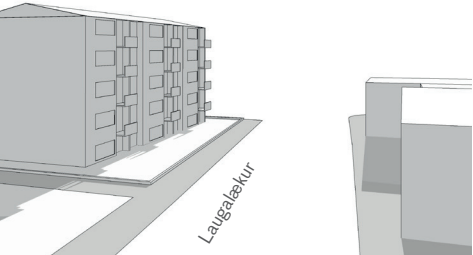


Ein auka hæð - 21. janúar kl.13:00

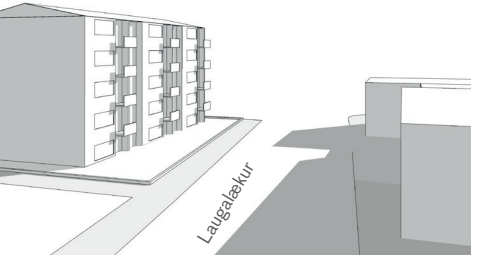


Ein auka hæð - 21. janúar kl.16:00

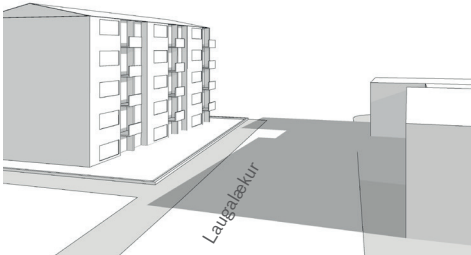
MARS - SKUGGAVARP



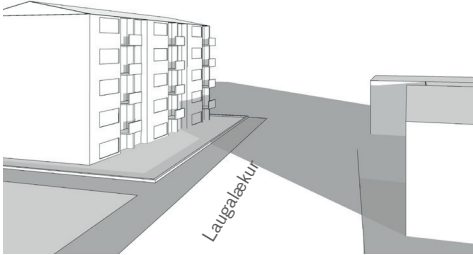
Óbreytt - 21. mars kl.10:00



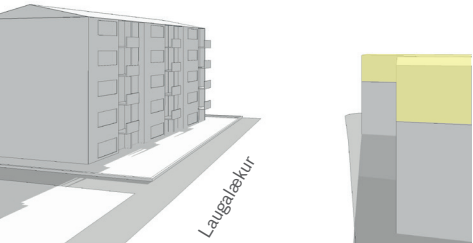
Óbreytt - 21. mars kl.13:00



Óbreytt - 21. mars kl.16:00



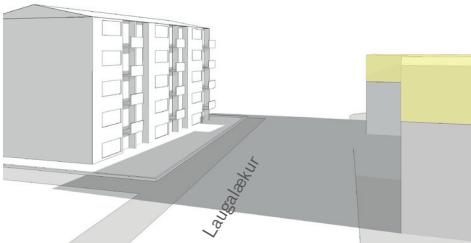
Óbreytt - 21. mars kl.19:00



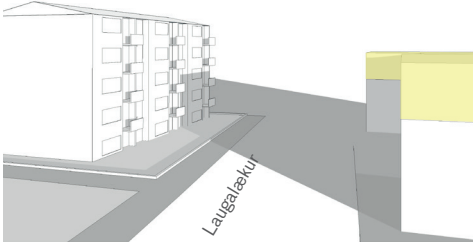
Ein auka hæð - 21. mars kl.10:00



Ein auka hæð - 21. mars kl.13:00

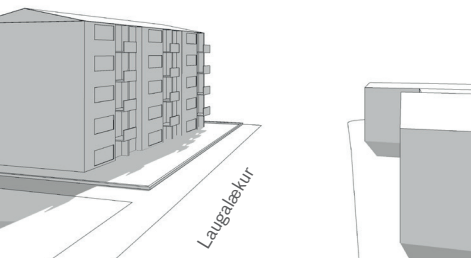


Ein auka hæð - 21. mars kl.16:00

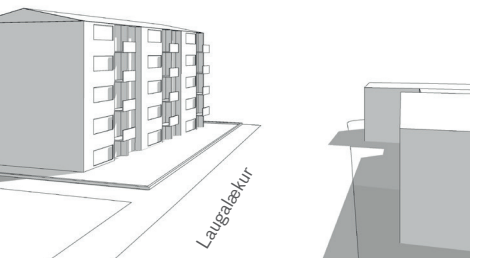


Ein auka hæð - 21. mars kl.19:00

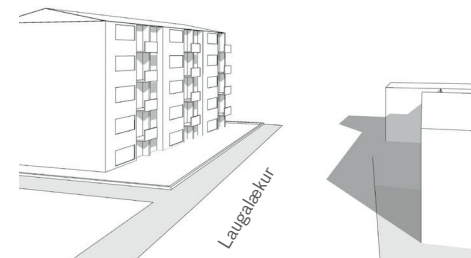
JÚNÍ - SKUGGAVARP



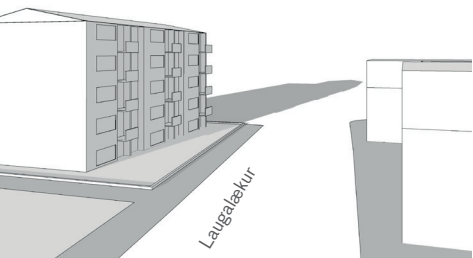
Óbreytt - 21. júní kl.10:00



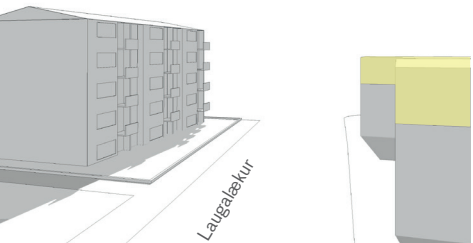
Óbreytt - 21. júní kl.13:00



Óbreytt - 21. júní kl.19:00



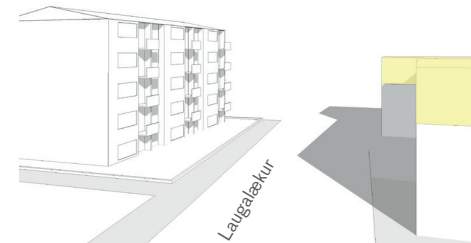
Óbreytt - 21. júní kl.22:00



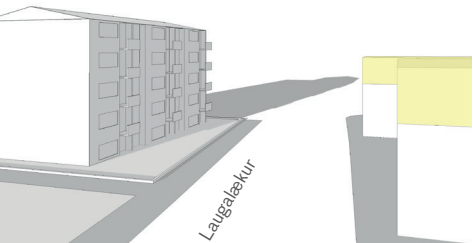
Ein auka hæð - 21. júní kl.10:00



Ein auka hæð - 21. júní kl.13:00



Ein auka hæð - 21. júní kl.19:00



Ein auka hæð - 21. júní kl.22:00

teiknistofan

hverfisgata 18

info@tstika.is

8686584

STIKA

101 reykjavík

8663090

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt

Magnea Guðmundsdóttir arkitekt

kt.

kt.

TEIGAHVERFI, 1.346.0 OG 1.347.0

DEILISKIPULAGSBREYTING

Skuggavarp

Hækkun/viðbygging - Laugarnesvegur 74a og Hrísaleigur 47

Mkv. -

Dags. 28.4.2025

Teikn. LV47a_D_002

Teiknað: MG Yfirfarið: EHF

Útg.



SKUGGAVARP -samhengi
(loftmynd ekki í kvarða)

Laugarnesvegur 74A og
Hrísateigur 47

teiknistofan STIKA

Lækjartorg 5, 101 Reykjavík
info@stika.is



fyrir breytingu
(núverandi)



eftir breytingu
(hækkun ein hæð)

21.janúar



13:00



16:00

fyrir breytingu
(núverandi)

eftir breytingu
(hækkun ein hæð)

21.mars



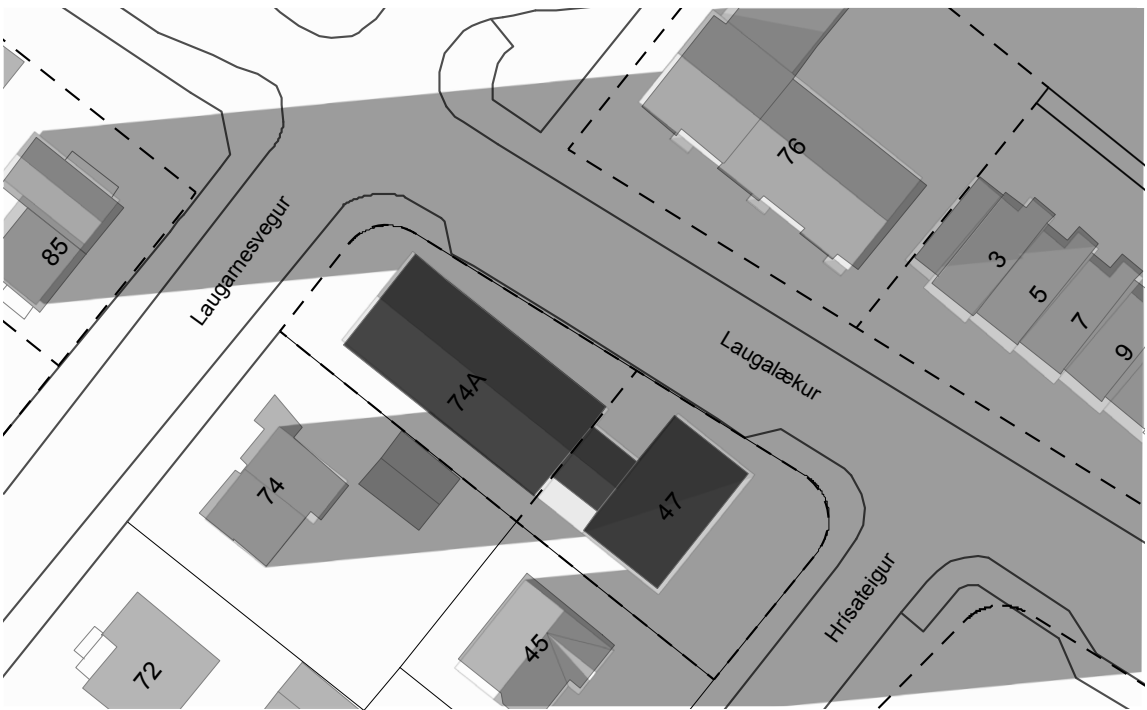
10:00



13:00

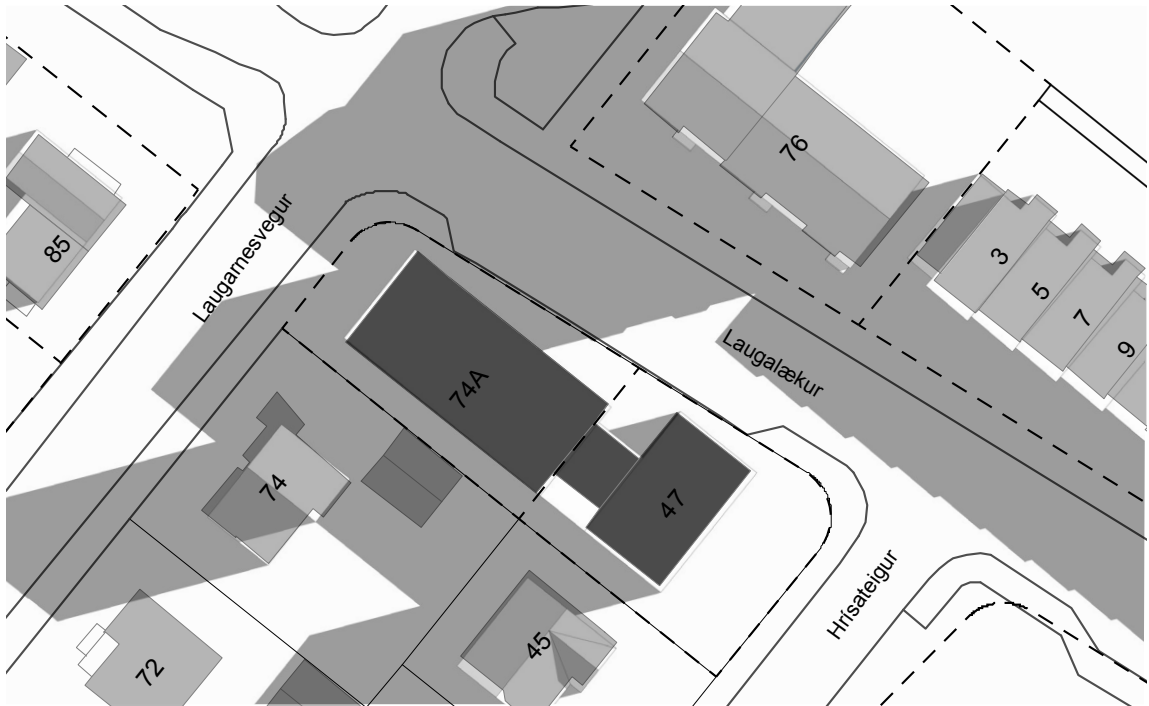


16:00

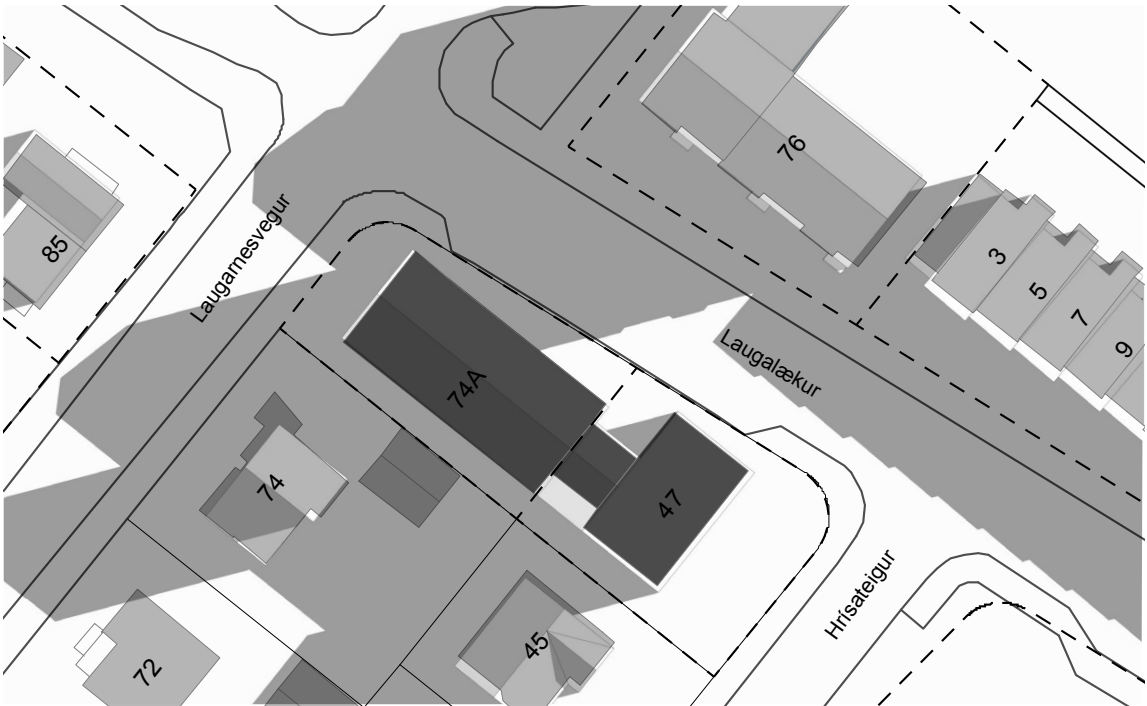


19:00

fyrir breytingu
(núverandi)



eftir breytingu
(hækkun ein hæð)



21.júní

07:00

10:00

13:00

16:00

fyrir breytingu
(núverandi)

eftir breytingu
(hækkun ein hæð)

21.júní



19:00



20:00



21:00



22:00

Laugarnesvegur 74a Hrísateigur 47 Deiliskipulagsbreyting

11. mars 2025

Sótt er um hækkun á húsunum Hrísateig 47 og Laugarnesvegi 74a. Húsin eru samliggjandi og að mestu í eigu sömu aðila. Á jarðhæð Laugarnesvegar er starfandi kaffihús en á efri hæðum húsa er gististarfsemi. Ætlunin er að styrkja reksturinn og auka möguleika á gistingu á efri hæðum.

Húsin eru bæði tvær hæðir í dag með millibyggingu/bílskúr á einni hæð. Sótt er um hækkun um eina hæð á báðum byggingum.

Mögulegt væri að koma fyrir sameiginlegum inngangi í léttari millibyggingu og þar með bæta aðgengi fyrir öll með lyftu upp á efri hæðir. Aðalinngangur og umferð gesta yrði frá Laugalæk.

Áður hafa verið lagðar fram fyrirspurnir vegna hækkun húsa um eina hæð og eina inndregna skv. teikningum Teiknistofunnar Stiku, síðast í október 2023.

Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16.nóvember 2023 var ekki gerð athugasemd við að vinna breytingu á deiliskipulagi fyrir þriggja hæða hús en gerður fyrirvari um fjögurra hæða hús með 4.hæð inndregna.

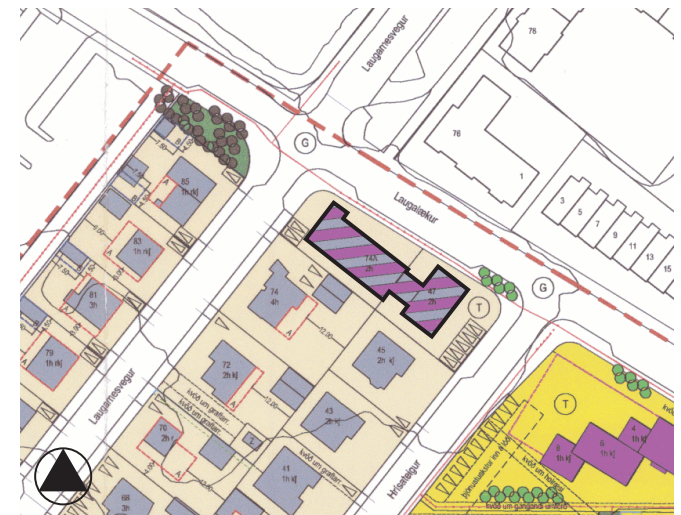
Beggja vegna hússins eru íbúðir og fjölbýlishús sem eru hærri en umrædd hús í dag. Skuggi vegna hækkunar myndi fyrst og fremst falla á gatnamót og umferðarrými.

Seinni part dags í janúar eykst skuggavarp á fjölbýlishúsið á móti, einnig lítillega seinni part dags í mars -sjá skuggavarp.

Hönnun og efnisval tekur mið af upprunalegri hönnun hússins og staðaranda hverfisins. Upprunalegur arkitekt hússins var Geirharður Þorsteinsson heitinn og hefur verið haft samráð við núverandi höfundarréttarhafa.

Sótt er um breytingu á gildandi deiliskipulagi m.t.t. hækkunar en samkvæmt því teljast umræddar lóðir fullbyggðar.

Virðingafyllst,
Magnea Þ. Guðmundsdóttir
arkitekt FAÍ



Úr samþykktu deiliskipulagi Teigar- norðan Sundlaugavegar dags. 25. febrúar 2014
Rauð punktalína sýnir deiliskipulagsmörk og röndótt merktar byggingar eru þær sem um ræðir.



Byggingin ásamt nærliggjandi byggð á horni Laugarnesvegar og Laugalækjar (mynd frá ja.is)

Hannes Óli Ágústsson

Umsögn birt 11.06.2025

Við mótmælum fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig. Í því samhengi viljum við benda á eftirfarandi:

Frá því að við fluttum í hverfið hefur orðið mikil breyting á þeim rekstri sem stundaður er í reitnum á Laugarnesvegi 74a og Hrístateig 47. Húsnæðið var áður heimili og hýsti kvenfataverslun en varð veitingastaður með gistiúsarekstri. Talsvert ónæði fylgir því fyrir þá sem búa í nánasta nágrenni.

Umferð fólksflutningabifreiða hefur aukist talsvert kringum gistiheimilið. Þetta á ekki einungis við um sumarvertíðina heldur allan ársins hring, t.d. á veturna í tengslum við norðurljósaferðir, en þá teygir truflunin sig inn á nóttina. Slíkar bifreiðar eru oft skildar eftir í lausagangi með tilheyrandi mengun og hávaða. Og ekki er upptalin mikil aukning á bílaleigubílum á svæðinu. Slík umferð mun síst minnka ef fyrirhuguð stækkun á gistirýmum gistiheimilisins nær fram að ganga.

Það sem einnig vekur áhyggjur okkar varðandi aukna umferð bifreiða er sú staðreynd að þetta svæði er gönguleið fyrir fjölda grunnskólabarna á svæðinu, sem hefur aukist talsvert með tilkomu íbúabyggðar á Kirkjusandsreitnum. Þar fara um á hverjum degi stór hópur barna á leið í og úr skóla, enda 2 grunnskólar og 2 leikskólar sem nýta þessa leið. Að ekki sé minnst á umferð gangandi og hjólandi barna í sundlaugina, íþróttæfingar í Laugardalnum, róluvelli svæðisins, hoppubelg og alla þá þjónustu sem íbúar hverfisins sækja í þjónustukjarnann á Laugalæknum. Að auka við bílaumferð, og sérstaklega umferð stærri bifreiða, þykir okkur fjarstæðukennd tilhugsun.

Þessar framkvæmdir þýða líka breytingar á götumyndinni þar sem gamalgrónu húsi er umbreytt á róttækan máta, auk þess að fyrirhuguð hækkun á fasteigninni lokar á útsýni íbúanna í kringum húsnæðið sem skerðir lífsgæði þeirra og virði fasteigna. Við gerum einnig athugasemdir við myndir og upplýsingar um skuggavarp í fylgigögnum um breytingu á deiliskipulagi Laugarnesvegs 74a og Hrístateigs 47. Það þarf að gera nákvæmari rannsóknir á áhrif á nærliggjandi íbúðarhúsnæði, garða og svalir.

Það er ákveðin sérlanda í því að reka gistirými í miðri íbúðabyggð, þjónusta sem gagnast íbúum í hverfinu á engan hátt. Að auka svona mikið við fjölda gistirýma og standa í miklum framkvæmdum teljum við ekki vera til hagsbóta fyrir íbúa hverfisins og þjónar bara ákveðinni gróðahyggju.

Virðingarfyllst,

Aðalbjörg Árnadóttir og Hannes Óli Ágústsson

Agnar Stefánsson

Umsögn birt 7.07.2025

Ég mótmæli hér með fyrirhugaðri byggingu auka hæðar ofan á húsið við Laugarnesveg 74A / Hrístateig 47.

Slík hækkun mun:

varpa auknum skugga á nálæg hús og garða,
skerða útsýni og einkalíf í næsta nágrenni,
vera í ósamræmi við yfirbragð og byggðamynstur hverfisins,
auka á bílaumferð og þrengsli við bílastæði.

Að auki hefur ekki verið nægilegt samráð haft við nágranna.

Ég hvet ykkur eindregið til að hafna umsókninni.

Virðingarfyllst,

Agnar Stefánsson

Laugalækur 9

7 júlí 2025

Aron Ingi Óskarsson

Umsögn birt 5.07.2025

Við mótmælum fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig. Í því samhengi viljum við, Aron Ingi Óskarsson og Hayfa Ayadi, íbúar að Laugalæk 1, benda á eftirfarandi:

Skuggavarp – Þriggja hæða hækkun varpar langvarandi skugga á heimili, garða og götur og skerðir birtu sem Aðalskipulag 2040 krefst að vernda.

Hávaði og loftmengun – Langvinnt framkvæmdarferli og aukin gististarfsemi munu valda stöðugum hávaða, ryki og útblæstri sem rýrir heilsu og lífsgæði íbúa.

Umferð og bílastæði – Hótelgestir, bílaleigubílar, rútur og þjónustubifreiðar magna þrengsli á Laugalæk; það er nú þegar erfitt að fá bílastæði í hverfinu og slysaætta eykst, sérstaklega fyrir börn á leið í skóla og íþróttir.

Röskun á hverfismynd – Lágreist, litrík raðhús mynda sérkenni Laugalæks; hærra hús rýfur samræmi í hæð og ásýnd og rýrir menningarlegt gildi svæðisins.

Óhófleg þétting án samfélagsávinningar – Fjölgun lággjalda gistirýma þjónar einkahagsmunum umsækjanda en leggur kostnað á íbúa og innviði.

Innviðir Veitna – Hitaveitu- og vatnslagnir liggja undir viðbyggingu; flutningur þeirra er kostnaðarsamur, seinkar verki og getur truflað þjónustu.

Skortur á samráði – Enginn opinn íbúafundur var haldinn; tillagan var unnin áður en umsagnir bárust og brýtur gegn 1. gr. skipulagslaga 123/2010 um grenndarrétt og samráð.

Ósamræmi við gildandi deiliskipulag – Lóðirnar eru skilgreindar fullbyggðar í deiliskipulagi 2014; breytingin gengur gegn verndarákvæðum og markmiðum um gæði byggðar.

Fordæmi – Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi sambærilegar tillögur úr gildi á Holtsgötu 2024 og Urðarstígsreitum 2010 vegna skuggavarps, umferðar og hverfisverndar.

Af framangreindum ástæðum krefjumst við að tillögunni verði hafnað og framkvæmdir ekki heimilaðar.

Virðingarfyllst,

Aron Ingi Óskarsson

Hayfa Ayadi

Bjarni Þórisson

Umsögn birt 5.06.2025

Ég geri verulegar athugasemdir við þessar breytingar.

Þessi starfsemi rúmast ekki vel inni í miðju íbúðarhverfi í núverandi mynd og enn síður verði umfang starfseminnar aukið og fótspor þess byggingarmagns sem rekstrinum fylgir stækkað.

Fyrir það fyrsta þá var staðsett í þessum verslunar- og þjónustukjarna dagvöruverslun (Verðlistinn) áður en núverandi rekstraraðilar hófu rekstur á gistirýmum. Eðlismunur er á þeirri þjónustu og því raski sem fylgir starfsemi á gistirýmum miðað við dagvöruverslun.

Starfsemi gistirýmisins er hannað fyrir lággjalda ferðamenn sem færir engan þjónustuauka fyrir íbúa hverfisins, heldur reynir fremur á auðlindir hverfisins m.a. með aukinni umferð á öllum tímum sólarhringsins, aukinni notkun á þeim takmörkuðu bílastæðum sem fyrir eru í nærliggjandi umhverfi og ætla má aukna nýtingu á einkabílastæðum rekstraraðila Samkaupa, Pylsumeistarans og Ísbúðar Laugalæks. Tekjuhópur ferðamanna sem sækir í gistirými sem verðlagt er með þessum hætti er sá hópur sem skv. Ferðamálastofu er umfangsmesti leigutaki á bílaleigubílum og má þá ætla að umfang umferðar aukist verulega.

Fyrir eru í hverfinu tveir stórir rekstraraðilar sem reka gistiheimili af þessum toga, Dalur Hostel og Norðurey Hótel, beggja megin á Sundlaugavegi. Jafnframt liggur fyrir að rísi hótél við Hallgerðagötu. Einnig má nefna að fyrir eru þúsundir fermetra af atvinnuplássi sem nýlega var reist við Kirkjusand og Hallgerðagötu og eru van nýttir, þ.e. ekki í útleigu.

Þessi fyrirhugaða framkvæmd sem fylgir hækkun á húsnæði og breytingu á Laugarnesvegi 74A/Hrísateir 47 mun valda eyðileggingu á ásýnd þessa svæðis og skemma þá heildarmynd sem núverandi verslunarkjarni stendur fyrir í samræmi við þau íbúðarhús sem staðsett eru á svæðinu. Jafnframt mun þessi hækkun valda verulegri takmörkun á útsýni og aukinni skuggamyndun gagnvart nærliggjandi húsum, þ.e. við Laugalæk 1-13, ásamt Hrísateig og Laugarnesveg.

Björn Arnar Hauksson

Umsögn birt 8.07.2025

Fyrir hönd Kaffi Laugalækjar

Við rekstraraðilar Kaffi Laugalækjar viljum lýsa eindregnum stuðningi okkar við tillögu að breytingu á deiliskipulagi sem heimilar uppbyggingu þriðju hæðar á húsnæði við Laugalæk. Gististarfsemi á staðnum, sem hefur verið starfrækt samhliða Kaffi Laugalæk frá opnun árið 2016, hefur haft afar jákvæð áhrif á rekstrargrundvöll kaffihússins og styrkt heildarstarfsemi hússins.

Íbúar og gestir hverfisins hafa sýnt mikinn velvilja í garð fjölbreyttrar þjónustu við Laugalæk, sem hefur orðið að líflegum og vinsælum hverfiskjarna. Samhliða kaffihúsinu hafa á undanförunum árum verið starfrækt meðal annars myndlistavörubúð, bakarí, hárgreiðslustofa, Pylsumeistarinn og Matland, og styður starfsemi þessara aðila hver við aðra.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur eru hverfiskjarnar og aðalgötur sérstaklega skilgreind svæði þar sem heimil er fjölbreytt þjónustustarfsemi og auknar byggingarheimildir, þar með talið gististarfsemi á efri hæðum. Þannig fellur fyrirhuguð breyting vel að markmiðum borgarinnar um þjónustu í nærumhverfi og sjálfbæra uppbyggingu.

Á þeim níu árum sem við höfum verið með starfsemi í húsinu höfum við aldrei fengið kvartanir vegna umferðar eða bílastæða sem tengjast þjónustustarfsemi í hverfiskjarnanum.

Þess má geta að Kaffi Laugalækur (Laugalækur ehf) og gististarfsemin á efri hæð (Steinabrekka ehf) er að hluta til með sömu eigendur.

Dagný Kristjánsdóttir

Umsögn birt 5.06.2025

Ég sem íbúi í raðhúsalengjunni á Laugalæk 3-25 er verulega á móti þessari framkvæmd og hér koma rökin fyrir því:

1. Ljósflæði og áhrif á nálæga garða:

Hækkun hússins um heila hæð mun takmarka birtu í görðum okkar og nágretta við Laugalæk 3–25. Slíkar byggingabreytingar hafa bein áhrif á lífsgæði þeirra sem búa í nálægð við húsið, þar sem skuggi mun falla yfir svæði sem áður nutu mikillar birtu.

2. Áhrif á götumynd og ásýnd hverfisins:

Laugalækur í dag er orðin eitt af kennileitum Laugardalshverfisins og síst vegna sameiginlegs átaks íbúa Laugalæks 3–25 að mála öll húsin sín í fjölbreyttum litum og skapa þannig hlýlegt og líflegt yfirbragð. Hækkun á einstöku húsi myndi raska þessari heildarmynd og draga úr þeirri sérstöðu sem gatan hefur öðlast sem kennileiti í hverfinu.

3. Samfélagsleg samstaða og fyrri framkvæmdir:

Allir íbúar á Laugalæk 3-25 tóku þátt í að bæta umhverfið fyrir okkur og alla með því að mála húsin í misjöfnum litum. Sú vinna sem lögð hefur verið í að fegra götuna og styrkja samfélagsandann með samræmdum framkvæmdum hefur kostað bæði tíma og fjármagn fyrir eigendur Laugalæk 3-25. Við höfum fengið mjög jákvæð viðbrögð og hrós frá gestum og íbúum nágrennahverfa.

4. Gistiheimili eru nú þegar í hverfinu og þrýstingur um bílastæði:

Í hverfinu eru þegar til staðar tvö stór gistiheimili – Dalur Hostel og Norðurhey Hotel – auk nálægra hótela eins og Nordica, Grand Hótel, Cabin o.fl. Við fögnum þeirri þjónustu sem hefur rutt sér til rúms, en fjölgun gististaða, sérstaklega lággjalda valkosta, fylgja oft bílaleigubílar og aukin eftirspurn eftir bílastæðum. Þetta bitnar á íbúum og þeim sem sækja þá þjónustu sem nú þegar er til staðar.

5. Hávaði og ónæði í íbúðahverfi:

Ferðamenn sem koma að eða fara frá gististöðum á óhefðbundnum tímum, sérstaklega að nóttu til, valda hávaða og ónæði í íbúðahverfi þar sem íbúar sækjast eftir ró og friði. Slík áhrif hafa neikvæð áhrif á búsetugæði og valda óþægindum í daglegu lífi.

Diljá Ragnarsdóttir

Umsögn birt 8.07.2025

Vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig.

Sem íbúi að Laugalæk 1 geri ég athugasemdir og mótmæli fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar

Þegar er rekinn talsverður fjöldi gistirýma í hverfinu með tilheyrandi þrýstingi á bílastæði og aðra innviði. Þéttingin sem um ræðir þjónar einkahagsmunum umsækjanda en hefur einungis neikvæð áhrif á íbúa og samfélagið í kring. Þá eru lóðirnar skilgreindar fullbyggðar í deiliskipulagi 2014.

Yfirgnæfandi meirihluti ferðamanna sem koma hingað til lands nota bílaleigubíla til að komast ferða sinna. Það er því fyrirséð að umferð muni aukast um Laugalæk og nærliggjandi götur, sem fjöldi barna fer yfir á hverjum degi á leið í skóla og frístundir. Svæðið fyrir framan umræddan reit er dæmi um frábæran hverfiskjarna í Laugardalnum. Það væri mikil synd ef gæði hans rýrna vegna aukinnar umferðar og tilheyrandi hættu fyrir börn. Þá er mikið ónæði af stórum bílum og rútum sem eru óhjákvæmilegur fylgifiskur á gististöðum fyrir ferðamenn.

Þá er ljóst að hækkun hússins mun takmarka birtu í nærliggjandi hús, garða og götur. Mikið hefur verið rætt um mikilvægi birtu í híbýlum og dvalarsvæðum á síðustu misserum. Í ljósi þeirrar umræðu verður að telja að það skjóti ansi skökku við að skerða verulega þá birtu sem nágrannar njóta í dag svo hægt sé að koma fyrir fleiri gistirýmum í íbúðahverfi sem þegar hefur að geyma talsverðan fjölda gististaða fyrir ferðamenn.

Fordæmi – Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi sambærilegar tillögur úr gildi á Holtsgötu 2024 og Urðarstígsreitum 2010 vegna skuggavarps, umferðar og hverfisverndar.

Gyða Kristinsdóttir

Umsögn birt **29.05.2025**

Mótmæli hér hækkun húsanna við Laugarnesveg 74A og Hrístateig 47 í þrjár hæðir auk þess að byggja við Hrístateig 47 suðaustanmegin.

1

Helgi Þór Arason

Umsögn birt 7.07.2025

Ég mótmæli fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig.

Íbúar í nágrenninu verða nú þegar fyrir talsverðu ónæði vegna umferðar við gistiheimilið á öllum tímum sólarhrings og fyrirséð er að sú umferð muni einungis aukast ef af þessum breytingum verður. Umferð um hverfið mun einnig aukast með tilheyrandi hættu fyrir börn og aðra gangandi vegfarendur í hverfinu.

Fyrirhuguð breyting myndi einnig hafa neikvæð áhrif á skuggamyndun og birtuskilyrði í nærliggjandi húsum sem myndi rýra verðgildi þeirra íbúða og húsa ásamt því að rýra lífsgæði íbúa hverfisins. Umrædd breyting er einnig á skjön við þá lágreistu byggð sem fyrir er í hverfinu og er alls ekki í takt við þá fallegu og litríku götumynd sem myndast hefur á Laugalæknum undanfarin ár.

13

Jóna Diljá Jóhannsdóttir

Umsögn birt 4.07.2025

Við Jóna Diljá Jóhannsdóttir og Orri Heimisson, íbúar við Laugarnesveg 76 á annarri hæð setjum verulegar athugasemdir við þessa hækkun húsnæðisins við Laugarnesveg 74A/Hrísateig 47.

Í fyrsta lagi þá varða athugasemdir skuggavarp og greiningu þess og áhrif á nágranna. Á deiliskipulaginu eru mjög takmarkaðar upplýsingar að fá um skuggavarp. Hér vantar nákvæmari gögn um áhrifin sem þessi viðbygging mun hafa á nærliggjandi hús og garða. Það sem þó má lesa úr þeim upplýsingum sem við höfum er að við á Laugarnesvegi missum mörg þá litlu vetrarsól sem við fáum. Einnig missum við sólina sem skín í garðinn á vorin sem er varla í takt við nýjar leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um sól á dvalarsvæðum

.

Í öðru lagi þá höfum við áhyggjur af breytingunum á starfsemi húsnæðisins. Við verðum fyrir truflunum af gistiheimilinu í þeirri mynd sem það er, vegna hávaða sem fylgir ferðamönnum sem koma og fara frá gistiheimilinu að nóttu til. Hér eru oft rútur stopp með vélarnar í gangi um miðja nóttu og mikill umgangur ferðamanna með ferðatöskur á hjólum með tilheyrandi hávaða og truflun á nætursvefni. Auk þess sem hús í hverfinu eru gömul og ekki með loftskiptikerfum það gerir það að verkum að gluggar þurfa að vera opnir sem þýðir það að hávaði og mengun berst inn. Þessi truflun mun aukast töluvert ef af þessari stækkun verður. Við lýsum einnig yfir áhyggjum af frekari rútuumferð í hverfinu, hér er mikið um börn á leik, barnafjölskyldum og okkur þykja svona stórar bifreiðar ekki eiga heima inni í íbúðakjarna sem þessum af hættu við slys og áðurnefnda mengun og truflun. Við frekari stækkun mun auk þess fylgja frekari umgangur um barinn og læti sem því fylgja. Að lokum þá veltum við því fyrir okkur hvar þessir ferðamenn eigi að leggja, það er nú þegar lítið um stæði og ferðamenn á bílaleigubílum taka mikinn hluta þeirra stæða sem er í boði fyrir okkur íbúa hverfisins og þeirra sem nú þegar nýta sér þjónustur við Laugarnesveg 74A.

Í síðasta lagi þá mun þessi viðbygging skemma ásýnd götunnar og þessa notalega kjarna sem hefur myndast hér. Nú er nýbúið að mála raðhúsin við Laugalæk í sama stíl og bygginguna sem um ræðir og það hefur fegrað götuna mikið. Hér hefur myndast fallegur kjarni þar sem mikið er um gamalgróin hús og þessi viðbygging rímar alls ekki við það. Auk þess munum við sem búum í nærliggjandi húsum ekki njóta útsýnisins yfir fallega hverfið okkar lengur.

Þetta mun allt saman hafa bein áhrif á lífsgæði okkar og virði fasteigna.

8

Orri Heimisson

Umsögn birt 8.07.2025

Undirritaður er eigandi íbúðar á Laugarnesvegi 76 og mótmælir harðlega fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig.

Það er úr nægu að taka þegar kemur að athugasemdum er lúta að breytingunum á deiliskipulaginu og er í fyrsta lagi rétt að nefna að enginn opinn íbúafundur var haldinn í aðdraganda tillögunnar um breytingar og var tillagan unnin áður en umsagnir bárust. Verður að telja að um sé að ræða skort á samráði og brýtur framkvæmdin gegn ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, þ.á m. ákvæði 1. gr. um markmið laganna og VIII. kafla laganna.

Þrátt fyrir það er hér veittur kostur á að koma að umsögn eða athugasemdum og í því samhengi telur undirritaður rétt að benda á eftirfarandi:

Með fyrirhuguðum breytingum mun hávaði og umferð aukast töluvert. Ljóst er að framkvæmdaferlið verður langvarandi með fyrirhuguðum röskunum fyrir íbúa í hverfinu. Ekki nóg með það mun aukin gististarfsemi valda meiri hávaða og ónæði. Þá er rétt að taka fram að með fyrirhuguðum framkvæmdum mun gestum á gistiheimilinu fjölga sem leiðir til frekari umferðar í formi rúta, bílaleigubíla, þjónustubifreiða o.s.frv. Undirrituðum er sérstaklega annt um að mótmæla fyrirhuguðum framkvæmdum þar sem aukin umferð verður á daginn en í hverfinu búa fjöldi krakka sem leika sér á þessu svæði og ef eitthvað er ættu að vera ráðstafanir til að minnka umferð á þessu svæði. Þá er ljóst að rútur koma hér seint á kvöldin og næturnar með fylgjandi látum sem hafa stundum vakið íbúa og mun það einungis aukast ef fyrirhugaðar framkvæmdir á húsnæðinu eiga sér stað.

Undirritaður setur athugasemdir við skuggavarpið sem kemur fram í fyrirhuguðum breytingum. Þannig er um að ræða skort á gögnum þar sem frekari greiningu vantar. Þrátt fyrir það er ljóst að af skuggavarpinu munu hús í nærumhverfi, sérstaklega Laugarnesvegur 76 og Laugalækur 1 sem eru beint á móti, missa sól í garði og á svölum sem Aðalskipulag 2040 krefst að vernda.

Þá eru settar athugasemdir við ósamræmið við gildandi deiliskipulag enda eru lóðirnar skilgreindar fullbyggðar í deiliskipulagi 2014.

Jafnframt verður með breytingunum röskun á ímynd hverfisins. Um er að ræða rólegt hverfi með góðum kjarna og lágreistum litríkum húsum. Hækkun á húsæðinu myndi leiða til verri ásýndar og þá er hönnun og litur hússins einnig ekki í samræmi við önnur hús í hverfinu.

Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur þá auk þess felld úr gildi sambærilegar tillögur á Urðarstígsreitum 2010 og Holtsgötu 2024 vegna skuggavarps, hverfisverndar og umferðar.

Undirritaður tekur undir allar athugasemdir sem hafa komið fram hjá öðrum á umsagnartímabilinu. Þá er allur bótaréttur áskilinn vegna fyrirhugaðra breytinga sem kunna að hafa áhrif á undirritaðan og meðeiganda íbúðar undirritaðs.

Með vísan til framangreinds krefst undirritaður að tillögunni verði hafnað og að framkvæmdir verði ekki heimilaðar.

Orri Heimisson,

íbúi á Laugarnesvegi 76

19

Ómar Guðmundsson

Umsögn birt 7.07.2025

Umsagnaraðili er fasteignareigandi á Laugarnesvegi 85a og er alfarið mótfallinn því að heimilað verði að byggja ofan á húsið við Laugarnesveg 74a/Hrísateig 47 :

Gistimagn; ekki kemur fram annað en stækkunin eigi að styrkja þann rekstur sem fyrir er. Ekkert er fjallað um fjölda herbergja eða fjölda ferðamanna á hverjum tíma. Þetta er mikilvægt í ljósi þess að þegar er veruleg truflun af umferð ferðamanna við gistiheimilið að nóttu sem degi. Eins og fylgir hótélrekstri eru bæði komur og brottfarir ferðamanna á öllum tímum, einnig að nóttu eða snemma morguns, og halda þá gjarnan skvaldrandi hópar ferðamanna vöku fyrir íbúum. Velta verður því fyrir sér hvort ekki sé líklegt að á einhverjum tímapunkti verði sótt um að breyta efri hæðum hússins í íbúðir og þær seldar.

Önnur gistiheimili/hótel í nágrenninu; Í næsta nágrenni er stórt gistiheimili í Laugardal, hótél við Sundlaugarveg og fyrirhugað stórt hótél á reitnum við Hallgerðargötu. Setja verður spurningarmerki við hvort hverfið þurfi á frekari stækkun eða fjölgun gistirýma að halda eða hvort hverfið sem var á engan hátt hannað með slíkan rekstur í huga, sé heppilegur staður fyrir aukin umsvif á þessu sviði.

Bílastæði; þegar er á bílastæðum í hverfinu. Eina almenna bílastæðið er við verslunarkjarnann við Laugalæk og eftir því sem hverfið við Hallgerðargötu hefur byggst upp hefur jafnframt aukist aðsókn í bílastæði við m.a. Laugarnesveg þar sem nú er algengt að lagt sé báðum megin við götuna, sem var nánast óþekkt áður (enda óheimilt skv. merkingum við götuna). Ferðamenn á bílaleigubílum taka nú þegar verulega til sín af bílastæðum sem lítið var af fyrir.

Aðrar nýbyggingar og ásýnd; Nýtt hús Búseta við Hallgerðargötu er þrjár og hálf hæð og hefur verið þrýst út í byggingarreitinn eins og frekast er unnt. Íbúar næstu húsa við Laugarnesveg (og etv víðar) finna vel fyrir áhrifum þess; nálægt við hátt hús og veruleg skerðing á sól/birtu. Byggingarmagn húss Búseta er verulega umfram upprunalegar áætlanir og alls ekki á það bætandi að hækka umrætt hús í hina áttina einnig. Skuggavarp í áttina að Laugarnesvegi er ekki sýnt á gögnum sem fylgja tillögunni. Ekki er ljós hvort um skuggavarp er að ræða þegar sól er lægst á lofti, en í öllu falli mun hærri hús draga úr ljósmagni og birtu, sem lítið má við að minnki nú þegar hús við Hallgerðargötu taka til sín síðdegissólina og kvöldbirtuna. Meðfylgjandi er mynd, tekin um hádegisbil 7. júlí 2025.

JPG

Laugalækur_frá_Laugarnesv85a.jpg

15



Rúna Vigdís Guðmarsdóttir

Umsögn birt 7.07.2025

Tekið er undir fyrri athugasemdir um skipulagstillögu vegna breytinga við Laugarnesveg 74A / Hrígateig 47.

Laugalækur er gamalgróin gata sem einkennist af lágreistum húsum og verslunarkjarna sem fá önnur hverfi státa af nú á dögum. Íbúum götunnar er annt um svæðið og hafa lagt sig fram við að efla hlýlega ásýnd þess enn frekar, til að mynda með fjölbreyttu en samstíga litavali á raðhúsin nr. 3-25. Hætta er á að fyrirhugaðar breytingar skapi ósamræmi hvað ásýnd húsa varðar. Þá gefa fyrirbyggjandi gögn ekki til kynna að breytingar á skuggavarpi hafi verið kannaðar til hlítar, en vera má ljóst að hækkun sem þessi hafi neikvæð áhrif á birtuskilyrði íbúa í nærliggjandi húsum, svölum og görðum.

Mikilvægt er að stíga varlega til jarðar áður en teknar eru ákvarðanir um breytingar sem geta raskað yfirbragði hverfis og lífsgæðum íbúa.

Rúna V. Guðmarsdóttir

íbúi við Laugalæk 7

Sigrún Sveinbjörnsdóttir

Umsögn birt 6.07.2025

Íbúi a laugalæk 1

Ég mótmæli fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig. Í því samhengi vil eg benda á:

Skuggavarp – Þriggja hæða hækkun varpar langvarandi skugga á heimili, garða og götur og skerðir birtu sem Aðalskipulag 2040 krefst að vernda.

Hávaði og loftmengun – Langvinnt framkvæmdarferli og aukin gististarfsemi munu valda stöðugum hávaða, ryki og útblæstri sem rýrir heilsu og lífsgæði íbúa.

Umferð og bílastæði – Hótelgestir, bílaleigubílar, rútur og þjónustubifreiðar magna þrengsli á Laugalæk; það er nú þegar erfitt að fá bílastæði í hverfinu og slysaætta eykst, sérstaklega fyrir börn á leið í skóla og íþróttir.

Röskun á hverfismynd – Lágreist, litrík raðhús mynda sérkenni Laugalæks; hærra hús rýfur samræmi í hæð og ásýnd og rýrir menningarlegt gildi svæðisins.

Óhófleg þétting án samfélagsávinningar – Fjölgun lággjalda gistirýma þjónar einkahagsmunum umsækjanda en leggur kostnað á íbúa og innviði.

Innviðir Veitna – Hitaveitu- og vatnslagnir liggja undir viðbyggingu; flutningur þeirra er kostnaðarsamur, seinkar verki og getur truflað þjónustu.

Skortur á samráði – Enginn opinn íbúafundur var haldinn; tillagan var unnin áður en umsagnir bárust og brýtur gegn 1. gr. skipulagslaga 123/2010 um grenndarrétt og samráð.

Ósamræmi við gildandi deiliskipulag – Lóðirnar eru skilgreindar fullbyggðar í deiliskipulagi 2014; breytingin gengur gegn verndarákvæðum og markmiðum um gæði byggðar.

Fordæmi – Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála felldi sambærilegar tillögur úr gildi á Holtsgötu 2024 og Urðarstígsreitum 2010 vegna skuggavarps, umferðar og hverfisverndar.

Af framangreindum ástæðum krefst ég að tillögunni verði hafnað og framkvæmdir ekki heimilaðar.

Sigrún Sveinbjörnsdóttir

Þorbjörg Auður Ævarr Sveinsdóttir

Umsögn birt 20.06.2025

Sem íbúi í miklu návígi við framkvæmdina leggst ég gegn henni á eftirfarandi forsendum.

Nú þegar hefur verið ráðist í miklar framkvæmdir á Kirkjusandsreit auk þess sem mikið íbúðamagn er fyrirhugað á reit Listaháskólans. Velta má upp þeirri spurningu hvort nægilega hafi verið hugað að þörfum hverfisins miðað við þá uppbyggingu þegar kemur að bílastæðum, umferðarpunga og skólaplássum bæði fyrir grunn- og leikskólabörn. Huga þarf að þeirri menningu sem Laugarneshverfið hefur og heildstæðum áhrifum stórtæktrar uppbyggingar þ.m.t. þeirri óþörfu og íþyngjandi framkvæmd sem er fyrirhuguð í þessu tilviki.

Framkvæmdin við Laugalæk myndi valda raski og álagi fyrir mig sem nágretta framkvæmdar með hávaða, umferð og tilheyrandi ónæði. Breytingin hefði einnig neikvæð áhrif á ásýnd og anda hverfisins og núverandi borgarlandslag. Sú menning sem hefur byggst upp innan hverfisins hefur ekki síst orðið til vegna þess að borgarlandslagið býr til rými fyrir unga sem aldna til þess að njóta opinna svæða og að geta sótt þjónustu með greiðum hætti.

Huga þarf að áhrifum á íbúa enda hefur þéttingarstefnan haft mjög neikvæð áhrif innan annarra hverfa og mætt mikilli andstöðu að slíku verði haldið áfram.

Hækkun hússins verður þess valdandi að nágrettar framkvæmdarinnar verða fyrir miklu raski bæði á framkvæmdar- og rekstrartíma. Umferð mun þyngjast í rólegum íbúagötum í kring auk þess sem bílastæði eru of fá, bæði fyrir þá þjónustu sem er á svæðinu og íbúa sem nú þegar notast margir við vistvænar samgöngur. Sá kjarni sem hefur byggst upp á Laugalæk hefur það yfirbragð yfir sér að vera hjarta hverfisins og mikilvægt að hlúa að og viðhalda því sem vel er gert og gengur vel fremur en að ganga allt of langt við þéttingu byggðar.

Tekið er undir fyrri umsagnir sem snúa að eðlismun þeirrar þjónustu og því raski sem fylgir starfsemi á gistirýmum miðað við dagvöruverslun og hefur borið á ónæði vegna gistirýmisins vegna ferðamanna sem reyna á auðlindir hverfisins á öllum tímum og fylgir að auki umferð stórra rúta sem ítrekað hefur verið kvartað undan. Einnig er bent á þau

rök sem eru færð fyrir þeirri uppbyggingu sem hefur átt sér stað á Kirkjusandsreit þar sem ónýttir fermetrar til atvinnurýmis eru til staðar.

Framkvæmdin sem er fyrirhuguð mun hafa neikvæð áhrif á ásýnd og íbúa svæðisins og rýra gæði fasteigna í kring með takmörkun á útsýni og aukinni skuggamyndun á nærliggjandi hús við Laukalæk, Hrístateig og Laugarnesveg.

7

Borgrímur Jónsson

Umsögn birt 7.07.2025

Við undirrituð, íbúar við Laugalæk 3, mótmælum harðlega fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar sem fela í sér stækkun og hækkun bygginga á lóðum nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig. Breytingarnar hafa í för með sér alvarleg áhrif á nærumhverfi okkar, ásýnd hverfisins og lífsgæði íbúa. Við krefjumst þess að tillögunni verði hafnað með vísan til eftirfarandi raka:

1. Skuggavarp og skerðing á birtu Fyrirhuguð hækkun hússins um heila hæð eða meira mun valda verulegu skuggavarpí á nærliggjandi hús og garða, sérstaklega við Laugalæk 3–25. Það skerðir lífsgæði íbúa, dvalarskilyrði á útisvæðum og fer gegn markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um verndun birtu í íbúðarhverfum. Þá eru skuggavarpstillögur í fylgigögnum ófullnægjandi þar sem einugis einungis er skoðað áhrif hækkunar Laugarnesvegs 74A/Htísateigs 47 á fjölbýlishús Laugalæk 1. Með svona tillögum á að sjálfssögðu að skoða áhrif breytinga á allt nærumhverfi.

2. Röskun á götummynd og ásýnd hverfisins Laugalækur hefur þróast í sérstakan, hlýlegan og fjölbreyttan götuprýði þar sem íbúar á Laugalæk 3-25 hafa í sameiningu málað hús sín í litríku og samræmdu yfirbragði. Hækkun einstakra húsa og róttækar byggingabreytingar raska þessari heildarmynd og grafa undan menningarlegu og fagurfræðilegu gildi svæðisins sem íbúar hafa lagt mikla vinnu í að skapa og viðhalda.

3. Samfélagsleg áhrif og umhverfisaröskun Framkvæmdir og fyrirhuguð fjölgun gistirýma í íbúðarhverfi munu auka ónæði vegna hávaða, rykmengunar og umferðar, bæði á framkvæmdatíma og í kjölfar stækkunar. Íbúar hafa þegar orðið fyrir truflun af völdum ferðamannastraums, rútum í lausagangi og gestum sem koma og fara á óhefðbundnum tímum með tilheyrandi hávaða. Þessi álagseinkenni munu aukast enn frekar með fyrirhuguðum framkvæmdum og stækkun.

4. Umferð, bílastæðaskortur og slysaþætta Svæðið býr nú þegar við alvarlegan bílastæðaskort og þröngar götur þar sem umferð er mikil, sérstaklega á leið barna í skóla, leikskóla, íþróttir og sund. Fjölgun gistirýma eykur umferð bílaleigubíla, rútna og þjónustubíla og eykur þar með bæði þrengsli og slysaþættu. Slíkt rask er í algerri mótsögn við aðra stefnu borgarinnar um að efla vistvænar samgöngur og öryggi gangandi vegfarenda, sérstaklega barna.

5. Þétting án samfélagslegs ávinnings Stækkun húsnæðis til reksturs lággjaldagistiráma í miðju íbúðahverfi þjónar fyrst og fremst gróðasjónarmiðum einstakra aðila en leggur álög á íbúa með tilheyrandi röskun á friði, umhverfi og innviðum. Enginn samfélagslegur ávinningur fylgir stækkun gistiráma – þjónustan gagnast íbúum hverfisins ekki, heldur einungis ferðamönnum í gegn um hverfið.

6. Ósamræmi við deiliskipulag og skortur á samráði Fyrirhugaðar breytingar eru í andstöðu við gildandi deiliskipulag frá 2014 sem skilgreinir lóðirnar sem fullbyggðar. Tillagan gengur gegn verndarákvæðum þess og hefur ekki verið unnin með fullnægjandi samráði við íbúa í nágrenninu. Enginn íbúafundur hefur verið haldinn og því er brotið gegn 1. grein skipulagslaga nr. 123/2010 um grenndarrétt og samráð við íbúa.

7. Áhrif á verðgildi og útsýni Stækkun byggingarinnar mun rýra verðmæti fasteigna í grennd við framkvæmdasvæðið með því að loka á útsýni, skerða birtu og breyta ásýnd. Þessi áhrif eru raunveruleg og mælanleg og hafa verið dæmd gild mótmæli í sambærilegum málum, s.s. á Holtsgötu (2024) og Urðarstíg (2010).

8. Álag á innviði og veitulagnir Viðbyggingin krefst tilfærslu á hitaveitu- og vatnslögnum sem liggja undir fyrirhuguðu byggingarsvæði. Slíkar tilfærslur eru kostnaðarsamar, geta tafið framkvæmdir og haft áhrif á þjónustu við nágrennahús og heildaröryggi veitukerfa í hverfinu.

9. Menning, ró og hverfisandi í hættu Það hefur myndast sérstakur hverfisandi í kringum Laugalæk – samfélagsleg samstaða, róleg íbúðargata, þjónustukjarni og blómleg hverfismenning með áherslu á fjölbreytileika og samvinnu. Fyrirhuguð breyting skerðir þessa sérstöðu, grefur undan trausti til skipulagsvalda og rýrir borgarlandslag sem þjónar bæði ungum sem öldnum íbúum.

Lokaorð:

Við krefjumst þess að skipulagsyfirvöld hafni alfarið fyrirbyggjandi tillögu um breytingar á deiliskipulagi Laugarnesvegar 74A og Hrístateigs 47. Hún er í andstöðu við lögmætan grenndarrétt íbúa, verndun hverfisásýndar, heilsu og öryggi íbúa, og þjónar fyrst og fremst hagsmunum einkaaðila á kostnað íbúasamfélagsins. Við höfum fulla réttmæta

ástæðu til að standa gegn framkvæmdinni með vísan til þeirra röksemda sem hér hafa verið færð.

Virðingarfyllst, Þorgrímur Jónsson og Birna Klara Björnsdóttir

11

Hannes Óli Ágústsson

Umsögn birt 11.06.2025

Við mótmælum fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig. Í því samhengi viljum við benda á eftirfarandi:

Frá því að við fluttum í hverfið hefur orðið mikil breyting á þeim rekstri sem stundaður er í reitnum á Laugarnesvegi 74a og Hrístateig 47. Húsnæðið var áður heimili og hýsti kvenfataverslun en varð veitingastaður með gistiúsarekstri. Talsvert ónæði fylgir því fyrir þá sem búa í nánasta nágrenni.

Umferð fólksflutningabifreiða hefur aukist talsvert kringum gistiheimilið. Þetta á ekki einungis við um sumarvertíðina heldur allan ársins hring, t.d. á veturna í tengslum við norðurljósaferðir, en þá teygir truflunin sig inn á nóttina. Slíkar bifreiðar eru oft skildar eftir í lausagangi með tilheyrandi mengun og hávaða. Og ekki er upptalin mikil aukning á bílaleigubílum á svæðinu. Slík umferð mun síst minnka ef fyrirhuguð stækkun á gistirýmum gistiheimilisins nær fram að ganga.

Það sem einnig vekur áhyggjur okkar varðandi aukna umferð bifreiða er sú staðreynd að þetta svæði er gönguleið fyrir fjölda grunnskólabarna á svæðinu, sem hefur aukist talsvert með tilkomu íbúabyggðar á Kirkjusandsreitnum. Þar fara um á hverjum degi stór hópur barna á leið í og úr skóla, enda 2 grunnskólar og 2 leikskólar sem nýta þessa leið. Að ekki sé minnst á umferð gangandi og hjólandi barna í sundlaugina, íþróttæfingar í Laugardalnum, róluvelli svæðisins, hoppubelg og alla þá þjónustu sem íbúar hverfisins sækja í þjónustukjarnann á Laugalæknum. Að auka við bílaumferð, og sérstaklega umferð stærri bifreiða, þykir okkur fjarstæðukennd tilhugsun.

Þessar framkvæmdir þýða líka breytingar á götumyndinni þar sem gamalgrónu húsi er umbreytt á róttækan máta, auk þess að fyrirhuguð hækkun á fasteigninni lokar á útsýni íbúanna í kringum húsnæðið sem skerðir lífsgæði þeirra og virði fasteigna. Við gerum einnig athugasemdir við myndir og upplýsingar um skuggavarp í fylgigögnum um breytingu á deiliskipulagi Laugarnesvegs 74a og Hrístateigs 47. Það þarf að gera nákvæmari rannsóknir á áhrif á nærliggjandi íbúðarhúsnæði, garða og svalir.

Það er ákveðin sérlanda í því að reka gistirými í miðri íbúðabyggð, þjónusta sem gagnast íbúum í hverfinu á engan hátt. Að auka svona mikið við fjölda gistirýma og standa í miklum framkvæmdum teljum við ekki vera til hagsbóta fyrir íbúa hverfisins og þjónar bara ákveðinni gróðahyggju.

Virðingarfyllst,

Aðalbjörg Árnadóttir og Hannes Óli Ágústsson

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umsögn birt 11.06.2025

Fyrir hönd Veitna:

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og vilja koma á framfæri að heimplagnir hitaveitu og vatns liggja á þeim stað þar sem fyrirhuguð viðbygging er staðsett. Vegna fyrirhugaðrar endurnýjunar heimplagna er mikilvægt að viðkomandi hafi samband við Veitur með góðum fyrirvara og áður en framkvæmdir hefjast.

4

Styrmir Guðmundsson

Umsögn birt 8.07.2025

Þetta lýst mér mjög vel á og ég held að þetta muni bara bæta samfélagið okkar hér í hverfinu ??



Reykjavík, 25. nóvember 2025/ VA
USK25030163

Laugarnesvegur 74 – Umsókn um breytingu á deiliskipulagi vegna Teigahverfi norðan Sundlaugavegar

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Magneu Þóru Guðmundsdóttur, dags. 13. mars 2025, ásamt bréfi, dags. 11. mars 2025, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrístateig. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka húsin í þrjár hæðir ásamt því að byggja við Hrístateig 47, suðaustan megin, allt að þrjár hæðir, samkvæmt uppd. Teiknistofunnar Stiku, dags. 28. apríl 2025. Einnig er lögð fram ábending Veitna, dags. 11. júní 2025.



Tillagan var auglýst frá 22. maí 2025 til og með 8. júlí 2025. Athugasemdir bárust.

Athugasemdir bárust frá: Orra Heimissyni, Diljá Ragnarsdóttur, Ómar Guðmundssyni, Rúna V. Guðmundsdóttur, Helga Þór Arasyni, Agnari Stefánssyni, Þorgrími Jónssyni, Sigrúnu Sveinbjörnsdóttur, Aron Inga Óskarssyni, Jónu Diljá Jóhannsdóttur, Þorbjörgu Auði Ævarr Sveinsdóttur, Hannes Óla Ágústssyni og Aðalbjörgu Árnadóttur, Dagnýju Kristjánsdóttur, Gyðu Kristinsdóttur og Bjarna Þórissyni.

Ábending frá Veitum barst og jákvæðar umsagnir frá Birni Arnari Haukssyni, fyrir hönd kaffi Laugalækjar og Styrmi Guðmundssyni.

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin íbúðarsvæði. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi er Laugalækur aðalgata og auk þess sem þær lóðir sem um ræðir tilheyrja hverfiskjarna.

Deiliskipulag / Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Teigahverfi norðan Sundlaugavegar, samþykkt í borgarráðs dags. 7.11.2013 með síðari breytingum. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er lóðin fullbyggð. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er lóðin á svæði þar sem verndun byggðamynsturs er.

Athugasemdir

Samráð

Bent er á skort á samráði og að engin opin íbúafundur hafi verið haldinn áður en tillagan var unnin. Þetta bendir til skorts á samráði og brýtur gegn ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, einkum 1. gr. og VIII. kafla laganna.



Tekið er fram að tillagan er í ósamræmi við gildandi deiliskipulag, lóðirnar eru skilgreindar fullbyggðar í gildandi deiliskipulagi. Bent er á að breytingin gengur gegn verndarákvæðum og markmiðum um gæði byggðar.

Svar:

Umhverfis- og skipulagsvið telur eðli og umfang tillögunnar ekki gefa tilefni til að halda opinn íbúðafund. Tillagan var auglýst með lögformlegum hætti. Lögformlega leiðin samkvæmt skipulagsreglugerð er að auglýsa breytt deiliskipulag, sem felst í því að Borgin kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta tillöguna og þar af leiðandi gefa kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur.

Með þessari tillögu er verið að óska eftir að breyta gildandi deiliskipulagi.

Starfsemi

Athugasemdaaðilar benda á að veruleg truflun sé af ferðamönnum á öllum tímum, nóttum eða snemma morguns. Bent er sérstaklega á hvort hverfið þurfi á frekari stækkun eða fjölgun gistirýma. Ekki heppilegur staður fyrir aukin umsvif.

Svar:

Tekið er undir að mikilvægt er að starfsemi ferðapjónustu sé í samræmi við aðstæður og að ekki skapist ónæði fyrir íbúa. Með aðalskipulagi Reykjavíkur er tryggt jafnvægi milli ferðapjónustu og íbúðarbyggðar með því að stýra hvar gistiheimilin geta verið. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Laugalækur við aðalgötu sem gefur rýmri heimildir á gistiheimili.

Einungis er verið að fjölga gistirýmum um 12 herbergi.

Veitur og innviðir

Athugasemdaaðilar benda á að við breytinguna verði álag á innviði, veitulagnir og að viðbyggingin krefjist tilfærslu á hitaveitu- og vatnslögnum. Slíkar framkvæmdir geti haft áhrif á þjónustu við nágrannahús og heildaröryggi veitukerfa í hverfinu.

Veitur benda á að heimlagnir hita- og vatnsveitu liggi þar sem viðbygging er fyrirhuguð. Nauðsynlegt er að hafa samband við Veitur tímanlega áður en framkvæmdir hefjast.

Svar:

Athugasemd um áhrif framkvæmda á veitulagnir er tekin til greina. Reykjavíkurborg tekur undir að mikilvægt er að lóðarhafi verði í sambandi tímanlega við Veitur við áframhaldandi hönnun og undirbúning framkvæmda. Bent er á að ef það þarf að breyta eða færa lagn þá fer sá kostnaður á lóðarhafa. Tryggja þarf að aðgerðirnar fari fram án truflunar á þjónustu við nágranna.

Umferð og bílastæði

Athugasemdaaðilar mótmæla eindregið fyrirhuguðum framkvæmdum og fjölgun gistirýma í Laugarneshverfi. Framkvæmdirnar eru umfangsmiklar og munu valda ónæði vegna hávaða, rykmengunar og aukinnar umferðar – bæði á framkvæmdatíma og eftir að starfsemi hefst.

Bent er á að svæðið er undir miklu álagi, með skorti á bílastæðum og götum þar sem börn ganga daglega í skóla og frístundir. Aukin umferð rútna, bílaleigubíla og þjónustubíla eykur slysaþættu og rýrir lífsgæði íbúa. Sérstaklega er áhyggjuefni aukin



Reykjavík



umferð stórra bifreiða á þessu viðkvæma svæði. Bent er á að þetta er í andstöðu við stefnu borgarinnar um vistvænar samgöngur og öruggt umhverfi.

Athugasemdaraðilar hvetja borgaryfirvöld til að hafna áformunum og standa vörð um öryggi og velferð íbúa í hverfinu.

Bent er á að uppbyggingin á Kirkjusandsreit og fyrirhuguð fjölgun íbúða á reit Listaháskólans vekur spurningar um hvort nægilega hafi verið hugað að innviðum hverfisins. Nauðsynlegt er að skoða áhrif á bílastæði og umferð á svæðinu.

Svar:

Ekki var farið í formlegt samgöngumat vegna uppbyggingarinnar en almennt er ekki farið í slíkt mat þegar ekki er um umfangsmeiri uppbyggingu að ræða sbr. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Viðbótarhæð mun ekki hafa áhrif á umferð eða bílastæði í hverfinu þar sem einungis tólf tveggja manna herbergi eru áformuð á aukahæðinni sem er í kynningu. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningssamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná markmiðum um fækkun bílferða er nauðsynlegt að fylgja þeim eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í forgangi almenningssamgangna í umferðinni, hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýju skipulagi.

Svæðið er vel tengt við almenningssamgöngur, stoppistöð er á Laugarnesvegi, einni mínútu frá húsinu, Sundlaugavegi, sjö mínútur frá húsinu og Sæbraut, fimm mínútur frá húsinu. Þá er hægt að samnýta bílastæðin á svæðinu.

Viðmið Reykjavíkurborgar um bílastæði gistiheimila og hótela er að jafnaði 0,1 á hvert herbergi.

Varðandi hávaða á framkvæmdatíma þá mun framkvæmdum alltaf fylgja eitthvert rask á meðan þær standa yfir en framkvæmdaaðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnusvæði á grundvelli byggingarreglugerðar, reglur um hávaða samkvæmt hávaðareglugerð nr. 724/2008 og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur.

Um minniháttar stækkun er að ræða. Markmið sveitarfélagsins er að tryggja að öryggi verði ávallt haft að leiðarljósi og að lífsgæði íbúa haldist góð þrátt fyrir breytingar á svæðinu.

Varðandi tilvísanir til áforma um uppbyggingu á Kirkjusandsreit og á reit Listaháskólans er rétt að taka fram að þau mál eru ekki til umræðu við þessa uppbyggingu.

Hækkun, stækkun og skuggavarp

Athugasemdaraðilar mótmæla eindregið fyrirhugaðri stækkun gistirýma í íbúðahverfinu. Þau benda á að slík framkvæmd þjónar fyrst og fremst einkahagsmunum en ekki þörfum íbúa hverfisins.

Bent er á að hækkun hússins mun hafa áhrif á birtu í nærliggjandi húsum, gördum og götum. Bent er á að í ljósi aukinnar vitundar um mikilvægi dagsbirtu er óásættanlegt að skerða birtuskilyrði nágretta til að bæta við gistirýmum í íbúðahverfi sem þegar er mikið þéttbýlt með gististöðum.

Bent er á viðbyggingin kemur til með að skerða útsýni og einkalíf í nágrenninu.



Reykjavík



Bent er á að greiningu skortir og gögn eru ófullnægjandi. Bent er á að ljóst er að hús í nágrenni, Laugarnesvegur 76 og Laugalæk 3-25, munu tapa sól í gördum og á svölum. Bent er á að þétting sem þessi fer gegn markmiðum aðalskipulagsins um verndun birtu.

Bent er á að hús Búseta við Hallgerðargötu stendur þétt í byggingarreitnum og veldur skertu ljósi og sól fyrir íbúa við Laugarnesveg. Byggingarmagn hússins er mun meira en upphaflega áætlað, og bent er á að hækkun þessa húsa myndi gera ástandið verra.

Svar:

Gatan Laugalækur er skilgreind sem aðalgata og hverfiskjarni í samþykktu aðalskipulagi. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er heimiluð fjölbreyttari landnotkun við aðalgötu og hverfiskjarna.

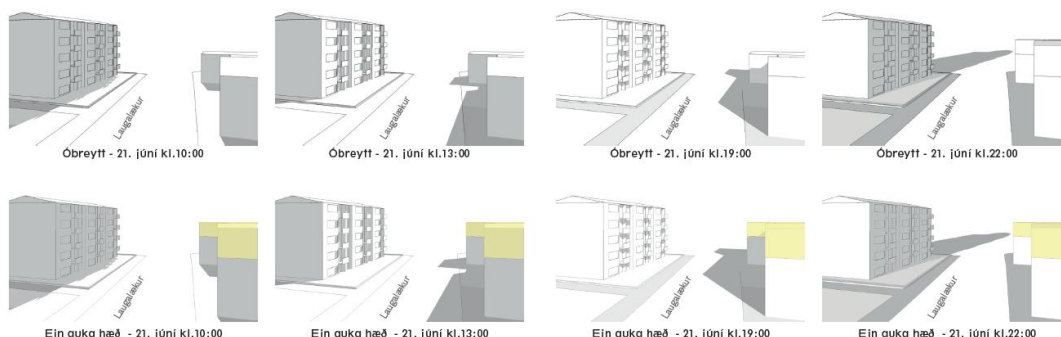
Í hverfum borgarinnar má alltaf gera ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingum. Þegar umhverfið er skoðað er umrætt hús lægra en húsin sitthvoru megin við og er því talið að húsið og umhverfið þoli hækkunina vel.

Óskað var eftir betri gögnum eftir kynningartímann. Skuggvarp sem sýnir húsin og umhverfið í kring.

Sumarsólstöður

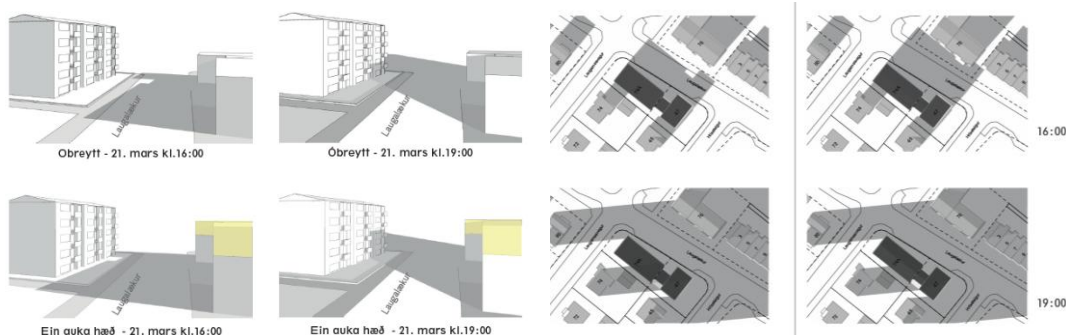
Samkvæmt skuggavarpsmyndum sem fylgja tillögunni eykst skuggavarp ekkert á nærliggjandi hús og nágrannalóðir á sumarsólstöðum.

JÚNÍ - SKUGGAVARP



Jafndægur, 21.mars

Eftir klukkan fjögur 21. mars á jafndægri eykst skuggavarp lítilsháttar á nágrannahús við Laugarlæk og á nágrannalóðir. Samkvæmt skuggavarpsgreiningu eykst skugginn lítillega einungis á milli klukkan 16 og 18, umfram þann skugga sem er við núverandi aðstæður.



Reykjavík



Skuggavarp jafndægur 21.mars

kl 17:00

Fyrir breytingar

Eftir Breytingar



21. mars kl 17



18:00

Fyrir breytingar

Eftir Breytingar



21. mars kl 18



Myndir hér að neðan eru teknar 21.mars kl. 17:00 og 30.mars kl.17:00. Skuggavarp batnar verulega þegar líður á marsmánuð.



30.mars kl. 17



21.mars kl. 17

Breytingar hafa ávallt einhver áhrif en að mati skipulagsfulltrúa eru grenndaráhrif þessara framkvæmda ekki mikil. Uppbygging er hófleg, í samræmi við grenndina hvað varðar hæðir og ríkjandi byggðamynstur.

Varðandi athugasemd hvað varðar uppbyggingu Búseta við Hallgerðargötu þá er hún ekki til umræðu í þessu erindi.

Ásýnd hússins

Athugasemdaraðilar telja að fyrirhugaðar breytingar muni hafa neikvæð áhrif á ásýnd og heildarímynd Laugalæks. Svæðið einkennist af rólegu hverfi þar sem yfirbragð byggðarinnar er lágreist og litrík hús mynda heildstæða og sterka götummynd.

Laugalækur hefur að mati íbúa orðið kennileiti í Laugardalshverfi, einkum vegna sameiginlegs átaks íbúa við að viðhalda og mála húsin í fjölbreyttum litum sem skapa



Reykjavík



hlýlegt og líflegt yfirbragð. Hækkun á einstöku húsi myndi raska þessari heildarmynd, ásýnd götunnar og sérstöðu götunnar.

Bent er á að mikilvægt er að í deiliskipulagi komi fram að efnisval og byggingarform ofanábyggingar taki mið af byggingarsögu þess tíma sem húsið og umhverfi þess voru byggð. Sérstaklega ber að skoða ásýnd hússins gagnvart aðliggjandi húsum og tekið sé mið af núverandi efnisvali, þakformi og gluggasetningu – húsið verði ekki klætt með flísum/plötum.

Vísað er til úrskurða úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í sambærilegum málum (Urðarstígsreitir 2010 og Holtsgata 2024), þar sem tillögur voru felldar úr gildi vegna skuggavarps, hverfisverndar og áhrifa á umferð og lífsgæði.

Svar:

Tekið er undir áhyggjur athugasemdaaðila hvað varðar arkitektúr, útlit og efniskennd viðbyggingar. Bætt var eftirfarandi setningu í greinagerð deiliskipulagsins:

Taka þarf tillit til upphaflegs hús, þ.m.t. efniskenndar, þakforms, gluggasetningu og annarra útlitseinkenna eins og kostur er.

Mikilvægt er að fyrirhuguð viðbygging taki tillit til yfirbragðs byggðarinnar og byggingarinnar sem er verið að byggja við.

Bent er á að mynd sem fylgir deiliskipulagi er eingöngu skýringarmynd og endurspeglar því ekki endanlegt útlit byggingarinnar.

Stuðningur með tillögu

Rekstraraðilar Kaffi Laugalækjar styðja breytingu sem leyfir þriðju hæð. Gististarfsemin frá 2016 hefur styrkt reksturinn og stuðlað að lifandi hverfi með fjölbreyttri þjónustu. Breytingin fellur vel að aðalskipulagi Reykjavíkur og markmiðum um sjálfbæra uppbyggingu. Engar kvartanir hafa borist um umferð eða bílastæði tengd starfseminni. Kaffi Laugalækur og gististarfsemin eiga að hluta sömu eigendur.

Svar:

Takk fyrir upplýsingarnar.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt með texta breytingu.

Eftirfarandi setning verður bætt við:

Taka þarf tillit til upphaflegs hús, þ.m.t. efniskenndar, þakforms, gluggasetningu og annarra útlitseinkenna eins og kostur er.

Mikilvægt er að fyrirhuguð viðbygging taki tillit til yfirbragðs byggðarinnar og byggingarinnar sem er verið að byggja við

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Reykjavík