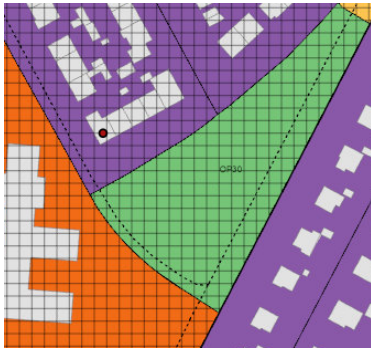




Reykjavík, 4. september 2025
USK25070089

Eiríksgrata 37 og Þorfinnsgata 14-16– Fyrirsöurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. júlí 2025 var lögð fram fyrirsöurn Fagradals ehf., dags. 7. júlí 2025, um breytingu á notkun húsanna á lóð nr. 37 við Eiríksgrötu og 14 og 16 við Þorfinnsgötu úr sjúkrahúsi í íbúðarhúsnæði, samkvæmt uppráttum Praxis arkitektúr ehf., dags. 7. júlí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Grunnmynd 1.-3. hæðar húsins, upprættir dags. 7. júlí 2025

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 og byggingin á Eiríksgrötu 37 og Þorfinnsgötu 14-16 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði, Skólavörðuholt.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum. Grenndarkynna skal allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsin á lóð L102621, með staðföngin Eiríksgrata 37 og Þorfinnsgötu 14-16 eru skráð sjúkrahús en þar var fæðingarheimili Reykjavíkur og síðar augndeild landspítalans við Hringbraut. Húsin voru byggð á árunum 1933-1938.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta notkun hússins aftur í upphaflega notkun sem íbúðarhús.

Húsið hefur kjallara, þrjár hæðir og rishæð. Í dag er húsið skráð sem sjúkrahús en upprunalega var húsið íbúðarhúsnæði.
í kafla 3.3. *Íbúðabyggð. Almenn skilgreining landnotkunar* segir m.a. :

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



Reykjavík



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

Það samræmist því ákvæðum í aðalskipulagi að í húsinu verði innréttaðar íbúðir.

Gera þarf grein fyrir dvalarsvæðum á lóð, sorplausnum og bílastæðabókhalddi þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir framkvæmdinni.

Á uppdráttum dags. 7. júlí 2025 eru grunnmyndir á öllum hæðum hússins sýndar. Gert er ráð fyrir geymslum, tæknirými og þvottahúsi í kjallara. á hæðum 1.-3. er gert ráð fyrir fjórum íbúðum skv. teikningu en einungis eru taldar upp 3 íbúðir í töflu sem sýnd er á aðaluppdráttum. Endurhanna þarf skipulag íbúðanna þegar sótt er um byggingarleyfi með tilliti til byggingarreglugerðar en ein íbúð á hverri hæð uppfyllir til að mynda ekki kröfur um flóttaleiðir. Á rishæð er gert ráð fyrir vinnurýmum og geymslum.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að notkun hússins verði breytt í íbúðir en gera þarf betur grein fyrir dvalarsvæðum á lóð, sorplausnum og bílastæðabókhalddi.
- Endurhanna þarf íbúðir í samræmi við umsögn hér að ofan.

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

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri