



Reykjavík, 6. október 2026
USK26070414

Eiríksgrata 37 og Þorfinnsgata 14-16 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Einars Sigurjónssonar, dags. 31. júlí 2026, ásamt bréfi dags. 29. júlí 2026, um enduruppbyggingu hússins á lóð nr. 37 við Eiríksgrötu og 14-16 við Þorfinnsgötu. Óskað er eftir afstöðu og leiðbeiningum skipulagsfulltrúa er varðar fjölda íbúða, aðgengi og lyftuskyldu, bílastæði og byggingarleyfisferli.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Götumynd

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 Við Eiríksgrötu 37 og Þorfinnsgötu 14-16 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu íbúðarsvæði.

Í IV hluta aðalskipulags er lögð hverfisvernd á byggðina innan Hringbrautar sem taka þarf mið af við allar breytingar.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið en borgarráð samþykkti 8. nóvember 1988 rammaskilmála fyrir byggðina innan Egilsgötu, Barónsstígs, Eiríksgrötu og Þorfinnsgötu sem tekið hefur verið mið af við afgreiðslu fyrirspurna og umsókna.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breyttrar notkunar á húsunum á lóðinni við Eiríksgrötu 37 og Þorfinnsgötu 14-16. Upphaflega voru húsin byggð sem íbúðarhús en árið 1960 var sett á fót fæðingarheimili Reykjavíkur í húsunum. Samkvæmt fasteignaskrá eru byggingarnar þrjár hver sinn matshlutinn, Eiríksgrata 37 er 447 m², Þorfinnsgata 16 er 443 m² og Þorfinnsgata 14 er 450 m². Allir matshlutar eru skráðir sem sjúkrahús í fasteignaskrá.

Eiríksgrata 37 er á hús á þremur hæðum auk rishæðar. Upphafleg hönnun hússins virðist hafa gert ráð fyrir íbúðarrýmum á öllum hæðum nema rishæð. Á jarðhæð (kjallara) var einnig gert ráð fyrir stoðrymum, s.s. þvottahúsi og miðstöðvarrymi, auk bílageymslu.

Þorfinnsgata 16 er hús á þremur hæðum auk rishæðar og kjallara. Samkvæmt uppráttum frá 1935 voru íbúðir á öllum hæðum hússins nema í kjallara en teikningar



Reykjavík



frá 1937 sýna íbúð á 1. hæð hússins en starfsemi fæðingarstofu á efri hæðum. Í kjallara voru geymslur og önnur stoðrymi.

Þorfinnsgata 14 er hús á þremur hæðum auk rishæðar og kjallara. Samkvæmt uppdráttum frá 1936 voru íbúðir á öllum hæðum hússins en geymslur og önnur stoðrymi í risi og kjallara. Íbúðir virðast hafa verið á öllum aðalhæðum og í rishæð að hluta en í kjallara voru geymslur og stoðrymi.

Í dag hefur verið opnað á milli húshlutanna þriggja og talverðar breytingar gerðar á innra skipulagi húsanna og meðal annars opnað á milli matshlutanna þriggja á lóðinni. Litlar eða engar breytingar hafa hins vegar verið gerðar á ytra byrði hússins og m.a. eru allir þrír inngangar húsanna óbreyttir.

Í fyrirspurn til skipulagsfulltrúa kemur fram að fyrirspyrjandi hefur fengið samþykkt kautilboð í eignina og hyggst endurnýta núverandi byggingu með sem minnstum inngripum og innréttu litlar og hagkvæmar íbúðir yfir fyrstu kaupendur, að jafnaði um 40-60 m², ásamt geymslum í kjallara.

Óskað er afstöðu skipulagsfulltrúa til eftirfarandi atriða áður en ráðist er í frekari hönnunarvinnu:

- Fjöldi íbúða – takmarkanir ef einhverjar eru.
- Bílastæði – hvaða viðmið gilda um bílastæðafjölda við breytta notkun.
- Aðgengi – hvort þurfi að gera ráð fyrir lyftu í húsinu.
- Byggingarleyfisferli – samræmist breytingin gildandi skipulagi, krefst byggingarleyfi grenndarkynningar og hvaða atriði telur umhverfis- og skipulagssvið að hafa þurfi í huga.

Fjöldi íbúða og bílastæðafjöldi

Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu sem segir til um heimilaðan fjölda íbúða. Af eldri teikningum má ráða að í þessum þremur húshlutum hafi verið allt að 11 íbúðir áður en notkun hússins var breytt, þ.e. ein á hverri aðalhæð húsanna þriggja auk tveggja minni íbúða í rishæðum við Þorfinnsgötu.

Skipulagsfulltrúi telur ekki forsendur á þessu stigi til að segja til um hámarksfjölda íbúða enda ræðst það af miklu leyti af því hvernig eigendur hyggjast útfæra breytingar á innra skipulagi, m.a. hvort ætlunin er að aðskilja húshlutana að nýju eða ekki. Íbúðir þurfa að uppfylla allar kröfur byggingarreglugerðar, m.a. nýleg ákvæði um ljósvist.

Skipulagsfulltrúi bendir á að mikil fjölgun íbúða frá því sem upphaflega var gert ráð fyrir getur kallað á deiliskipulagsgerð fyrir lóðina enda væri það ekki í samræmi við þéttleika byggðarinnar í kring og gæti haft aukin grenndaráhrif.

Mögulegur íbúðafjöldi getur einnig þurft að taka mið af bílastæðafjölda. Í Reykjavík eru í gildi bíla- og hjólastæðareglur þar sem tiltekin eru viðmið og hámarksfjöldi sem fylgja skal við útgáfu byggingarleyfa og gerð deiliskipulags. Á eldri uppdráttum og gildandi mæliblaði eru ekki sýnd bílastæði á lóðinni þó í dag hafi verið útbúin tvö stæði við vesturhlíð Eiríksstöðu 37. Í þessum byggðarhluta eru bílastæði fyrst og fremst sameiginleg stæði við götu og geta því takmarkað nokkuð heimilaðan íbúðafjölda á lóðinni. Með byggingarleyfisumsókn eða deiliskipulagstillögu þarf að gera grein fyrir bílastæðabókhalði, þ.e. hvernig fjöldi íbúða tekur mið af bílastæðafjölda á svæðinu og ákvæðum bíla- og hjólastæðareglna.

Aðgengi





Í fyrirspurn er spurt hvort gera þurfi ráð fyrir lyftu í húsinu við breytta notkun. Byggingarreglugerð gerir almenna kröfu um lyftu í húsum sem eru umfram tvær hæðir og því óhjákvæmilegt að gerð verði krafa um lyftu. Þó getur verið hægt að óska eftir undanþágu frá kröfum byggingarreglugerðar ef áformað er að aðskilja húshlutana að nýju og breyta innra skipulagi að mestu til upphaflegrar gerðar.

Byggingarleyfi

Landnotkun lóðarinnar skv. aðalskipulagi er íbúðarbyggð en ekkert deiliskipulag er í gildi eins og áður segir. Eiríksgata er skilgreind aðalgata í aðalskipulagi og því getur fjölbreyttari landnotkun en íbúðir verið heimiluð á jarðhæðum við götuna. Áform um uppbyggingu íbúða eru því í ágætu samræmi við gildandi skipulag.

Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir áformuðum breytingum og grenndarkynna þarf byggingarleyfið þar sem um breytta notkun húsnæðisins er að ræða. Eins og áður hefur komið fram geta miklar breytingar frá áður samþykktri notkun, s.s. vegna umtalsverðar fjölgunar íbúðar frá því sem áður var samþykkt, verið háðar deiliskipulagsgerð fyrir lóðina.

Vakin er athygli á að á svæðinu er í gildi hverfisvernd, sbr. ákvæði í IV hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hverfisvernd innan Hringbrautar. Verndarákvæðin kveða m.a. á um sýna þurfi sérstaka aðgát við hönnun breytinga, endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð og að svipmóti húsa, s.s. varðandi ytra byrði, veggáferðir, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað.

Skipulagsfulltrúi mun gefa frekari umsögn og upplýsingar þegar og ef ítarlegri gögn berast, hvort sem er í byggingarleyfisumsókn eða nýrri fyrirspurn til skipulagsfulltrúa.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í að notkun húsnæðisins sé breytt í íbúðir.
- Hægt er að fallast á að fjöldi íbúða taki mið af upprunalegu fyrirkomulagi íbúða í húsunum, til samræmis við íbúðapétteleika byggðarinnar í kring, en án ítarlegri tillögugagna er ekki tímabært að taka afstöðu til frekari fjölgunar íbúða.
- Gera þarf ráð fyrir lyftu nema ætlunin sé að breyta innra skipulagi og fyrirkomulagi íbúða til upprunalegs horfs.
- Sækja þarf um byggingarleyfi sem verður grenndarkynnt. Ef áformin gera ráð fyrir talsverði fjölgun íbúða frá eldri samþykktum uppdráttum geta þau verið háð deiliskipulagsgerð fyrir lóðina.
- Gera þarf grein fyrir bílastæðapörf í byggingarleyfisumsókn eða deiliskipulagstillögu.

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



Reykjavík



Ólafur Ingibergsson
verkefnastjóri