



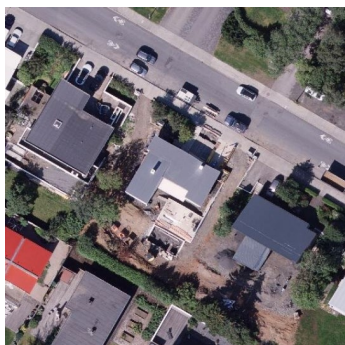
Reykjavík, 24. febrúar 2026
USK25120156

Laugarásvegur 52 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. febrúar 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 20. janúar 2026 þar sem sótt er um leyfi til að stækka og innrétta sem íbúð viðbyggingu til suðurs og að hluta til felld inn í landslag, breyta bílskúr í geymslu, færa til bílastæði innan lóðar og breyta lóðatilhögun við einbýlishús á lóð nr. 52 við Laugarásveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd

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 Laugarásvegi 42 íbúðarsvæði (ÍB), nánar tiltekið borgarhluta ÍB24, Laugarás.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er hvorki deili- né hverfisskipulag.

Umsögn

Þegar fjallað er um uppbyggingu þar sem ekki liggur fyrir deiliskipulag skal taka mið af stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu. Meta skal áhrif viðkomandi byggingar á götummynd, útsýni, skuggavarp, þjónustustofnanir, bílastæðapörf og umferðarsköpun. Jafnframt þarf að skoða hvert einstakt erindi út frá sérkennum og fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar og lóðar en jafnframt hvert fordæmisgildi tillögunnar er. Mikilvægt er að fara varlega í breytingar, þær taki tillit til nærliggjandi lóða og byggðar í heild og áhrifa sem af framkvæmd og uppbyggingu muni leiða og þess gætt að um þær verði sátt í hverfinu. Þess skal gætt að framkvæmd leiði til óverulegra breytinga á byggðamynstri hverfisins. Meta skal heildaráhrif uppbyggingar á aðliggjandi byggð og umhverfi og áhrif umferðarsköpunar á samgöngukerfi.

Við Laugarásveg setja stór einbýlishús svip á heilsteypt og gróið hverfi þar sem finna má góð dæmi um arkitektúr sem var ríkjandi á þeim tíma sem hverfið byggðist upp. Byggð nýtur birtu og útsýnis yfir Laugardal til suðvesturs. Garðar eru grónir og landhalli töluverður.



Breytingar þurfa að taka mið af upprunalegum byggingarstíl og sérkennum aðalbyggingar á lóð, t.d. formi, hlutföllum, húsmassa, efnisvali, þakformi, jafnvægi mannvirkis í tengslum við umhverfi og staðsetningu á lóð, mynsturs og uppröðunar glugga, útskota, kvista, svala og annarra sérkenna. Jafnframt skal tryggja að viðbygging taki mið af byggðarmynstri og yfirbragði hverfisins, sérkennum auk fagurfræðilegum áherslum aðalbyggingar, aðstæðum á lóð og innra skipulagi húss. Ef viðbygging er ólík aðalbyggingu þarf að huga að því að aðalhús fái að njóta sín. Þegar staðsetja á viðbyggingu eða koma á fyrir viðbótum við aðalbyggingu þarf að huga að aðstæðum og lóð, aðkomu, innra skipulagi byggingar og hvaða áhrif inngripið hefur á aðliggjandi byggð. Staðsetning þarf einnig að taka mið af legu mannvirkja sem fyrir eru á lóðinni og í götummynd en viðbygging er gjarnan staðsett á baklóð til að raska ekki götummynd. Auk þess þarf að gæta þeirra áhrifa sem viðbygging hefur á útsvæði.

Húsið sem um ræðir er einfalt og látlaust út að götu þar sem gata og aðkoma að húsinu eru hærri en garður. Þetta uppbrót skapar einfalt samspil göturýmis og húss. Á garðhlið húss er útbygging út yfir lóð með stórum gluggum í átt að Laugardal. Samspil útbyggingar við húskropp eru sérkenni hússins ásamt fínlegu móðernísku myndmáli og samspili húss við lóð. Mikilvægt er að halda þessu samspili og leyfa útbyggingu að vera áfram ráðandi sérkenni hússins. Að lokum þarf að hafa samráð við höfundaréttarhafa til að gæta að sæmdarrétti arkitekts.



Húsið að Laugarásvegi 52 séð frá götu fyrir framkvæmdir. Þar sést hvernig aðkoma að húsinu er um brú milli húss og götu yfir garði.



Garðhlið hússins séð frá Sunnuvegi. Þar sést samspil húskropps, útbyggingar og lóðar.

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu til suðurausturs og fella inn í landslag, breyta bílskúr í geymslu, færa til bílastæði innan lóðar og breyta lóðatilhögun við einbýlishús á lóð. Áður hefur verið sótt um sambærileg atriði. Sú viðbygging var umfangsmeiri og var afstaða skipulagsfulltrúa til þeirra breytinga neikvæð. Byggir þessi umsögn á þeirri fyrri.





Breytingar á garðhlið

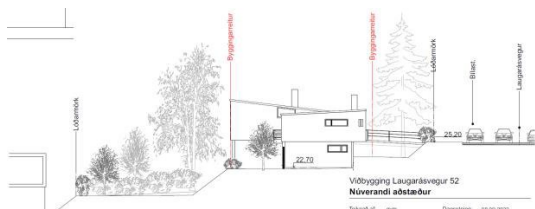


Núverandi ásýnd á garðhlið húss.



Tillaga að ásýnd á garðhlið húss.

Breytingarnar sem lagðar eru til eru talsvert inngríp í ásýnd húss og uppbyggingu lóðar. Ásýnd garðhliðar breytist og upprunalegu verki Gunnars Hanssonar er raskað. Eins og sést á ásýnd liggur stöllum húss með halla lóðar til grundvallar hönnunar, þar sem stallur í brekku myndar gólfhlöt jarðhæðar. Á stallinum hvíla súlur sem styðja undir útbyggingu. Með því að grafa viðbyggingu úr stallinum, þó ekki sé það undir útbyggingunni eins og í fyrri tillögu, verður myndmál framhliðar (og þ.a.l. helsta höfundareinkenni Gunnars sem hefur beitt svipuðum útbyggingum í þekktum húsum eins og Sólheimum 5) mikið breytt. Að auki gildir sama og í umsögn við fyrri tillögu; gólfkóti nýs kjallara er í 19,5m og lægri en öll aðliggjandi lóðarmörk og gólfkóti neðri hæðar hússins fyrir neðan, þ.e. á Sunnuvegi 13, er 18,5m, einungis einum metra fyrir neðan gólf kjallara í tillögu að Laugarásvegi 52.



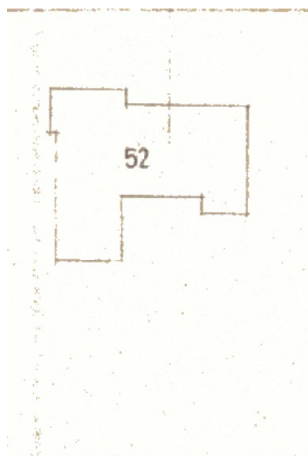
Sneiðing í núverandi byggingu og lóð á Laugarásvegi 52



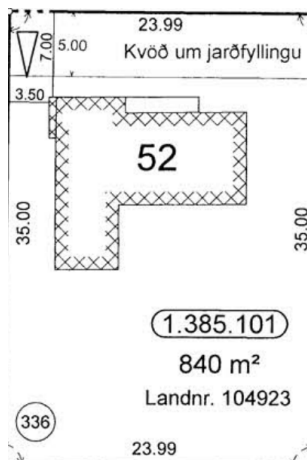
Sneiðing í tillögu að breytingu á Laugarásvegi 52

Sótt er um leyfi til að byggja viðbyggingu til suðurausturs í formi nýs kjallara þar sem hluti lóðar er grafinn burt. Ekki er minnst á B-rými á 1. hæð til norðurs. Skipulagsfulltrúi getur ekki betur séð en að húsið stækki um 81 m², fari þannig úr 243,8 m² í 324,8 m². Bent skal á að ofanefnt B-rými telur líka til byggingarmagns. Aukning byggingarmagns telst því mikil—33%. Í byggingarlýsingu er tekið fram að viðbygging falli innan byggingarreits samkvæmt „Skipulagi Sunnuvegur og Laugarásvegur.“ Eins og sjá má á skýringarmynd hér f. neðan sést að svo er ekki. Hæðarblað sem vísað er til er of óskýrt til að byggingarreitur sé greinilegur og því er réttara að vísa í mæliblað. Eins og sjá má á uppdrætti er byggingarreitur sýndur stærri en hann er. Nánast öll viðbygging fellur utan byggingarreits, þ.m.t. framlengdur skjólvegur til austurs.

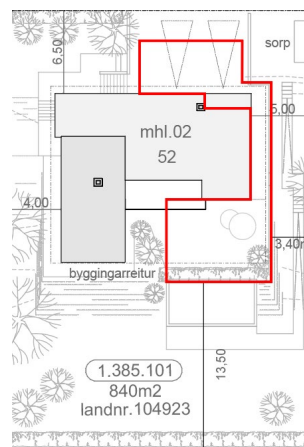




Skipulag Sunnuvegjar og Laugarásvegjar.



Mæliblað



Uppdrættir hönnuða

Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum er húsið tvær hæðir. Hönnuður gerir grein fyrir fyrir kjallara sem hafi féll út í hönnunarferli hússins. Það réttlætir ekki að bætt sé við nýrri hæð undir húsið til íbúðar. Í byggingarreglugerð er tekið fram að óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgráfnir að uppfylltum ákveðnum skilyrðum (6.7.4). Samkvæmt þeim skilyrðum getur umrædd viðbygging ekki talist sjálfstæð íbúð og því eiga skilyrðin ekki við. Á móti er hægt að segja að þetta sé ekki sjálfstæð íbúð heldur íbúðarherbergi (1.2.1. liður 48), „herbergi innan íbúða sem notað er til daglegrar dvalar fyrir fólk, þ.e. svefnherbergi og stofur,“ en það þýðir þá að öll íbúðarherbergi, eldunaraðstaða og baðherbergi þurfa að tengjast innbyrðis—þ.e. tengjast íbúðinni á 1. hæð. Eins og stendur er engin innbyrðis tenging á milli íbúðar 1. og 2. hæðar og nýrrar íbúðar í kjallara og því stangast íbúðin á við byggingarreglugerð, sama hvort hún er skilgreind sem íbúð eða íbúðarherbergi.

Breytingar á götuhlið

Eitt af sérkennum í ásýnd hússins er hæðarmunur milli garðs og brúar milli götu og inngangi að byggingu. Breytingu sem lýst er sem tilfærsla bílastæða mun breyta þeirri ásýnd og hlutföllum mikið og því er ekki hægt að heimila hana út frá fagurfræðilegum forsendum. Ofan á það leggst að slík tilfærsla bætir við stæði á lóð. Reglur Reykjavíkur um bíla- og hjólastæði gera ráð fyrir að hámarki 1,5 bílastæðum á lóðinni, ekki tveimur. Hvert nýtt stæði fjarlægir eitt sameiginlegt stæði úr borgarlandi. Á mæliblaði er sett kvöð um jarðfyllingu. Nýr kjallari til norðurs rýfur þá kvöð.





Sæmdarréttur

Farið er fram á að hönnuður gæti að sæmdarrétti Gunnars Hanssonar, höfundaréttarhafa hússins og leiti álits fjölskyldu Gunnars á breytingunum.

Niðurstaða

- Afstaða skipulagsfulltrúa til breytinganna er neikvæð. Ekki er hægt að taka afstöðu til breytinga þar sem uppdrættir eru ófullnægjandi og þær breytingar sem lagðar eru til eru ekki í samræmi við byggðarmynstur hverfis sérbýla sem laga sig fínlega að landhalla. Viðbygging raskar hönnun hússins og ekki liggur fyrir hver afstaða ættingja arkitektsins er m.t.t. sæmdarréttar. Ekki er leyfi til að bæta við sérstæðri íbúð undir húsið. Ekki er leyfi til að bæta við íbúð á lóðinni og viðbygging getur ekki talist herbergi innan af íbúð sem fyrir er á lóð. Aukning byggingarmagns er í óhófi, lóð mikið raskað og ekki er leyfilegt að fjölga bílastæðum á lóð. Kvöð um jarðfyllingu er rofin.

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

Óskar Örn Arnórsson
verkefnastjóri



Reykjavík