



Skólavörðustígur 37 – Umsókn um breytingu á skipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. mars 2025 var lögð fram beiðni Sigurðar Hallgrímssonar, dags. 27. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárástígsreits, vegna lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg sem felst í að rífa niður húsið og endurbyggja með sama útliti en þó nýrri útfærslu á kvistum og að byggja kjallara að norður lóðarmörkum. Einnig var lögð fram samantekt ásamt yfirliti hæða og breytinga, ódags., skýrsla VSÓ Ráðgjafar, dags. 24. september 2024, um hönnunarforsendur burðavirkja og samantekt á niðurstöðu frumathugunar og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. febrúar 2025. Beiðni var vísað til umsagnar verkefnastjóra að nýju eftir meðferð máls hjá Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála frá 10. október 2025 og viðbótargagna vegna máls.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



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 Skólavörðustígur 37 borgarluta 2 - Miðborg og er hluti af M1c – Miðborg.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Stgr. 1.182.3, Kárástígsreitur-austur, samþykkt í borgarráði 4. september 2008 ásamt síðari breytingum.





Umsögn

Húsið á lóð nr. 37 við Skólavörðustíg er steinsteyppt þriggja hæða hús með kjallara og risi sem var byggt árið 1933. Húsið er teiknað af Arinbirni Þorkelssyni og var nýtt frá upphafi undir starfsemi sjúkrahúss kvenfélagsins Hvítabandsins. Kvistir eru á þaki húss sem voru ekki teiknaðir á upphaflegum teikningum en hafa verið frá byggingu þess.

Samkvæmt húsakönnun sem gerð var samhliða deiliskipulagsvinnunni kemur fram að Hvítabandið beri einkenni steinsteypuklassík sem mótaðist á Íslandi í upphafi steinsteypualdar. Skólavörðustígur 37 hefur lítið breyst frá því að það var byggt. Samkvæmt húsakönnuninni hefur húsið listrænt gildi sem steinsteypuklassík og menningarsögulegt gildi sem tengist heilbrigðismálum á Íslandi og að húsið var byggt samkvæmt hugmyndum um randbyggð frá þriðja áratugi 20. aldar.

Óskað er eftir breytingu á skipulagi til að fá heimild fyrir niðurrifi húss til að byggja það aftur í sömu mynd að mestu, en þó með dýpkun kjallara og viðbyggingu hans út í lóðarmörk. Erindi sækist þá einnig eftir breytingum á þakhæð sem voru kynntar í fyrri byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa en er ekki sýnd með umsókn til skipulagsfulltrúa nema í samantekt á stærðum hæða.

Með upphaflegri umsókn var lögð fram skýrsla um burðarvirki hússins frá VSÓ, Skýrsla VSÓ ráðgjafar, dags. 24. september 2024 ásamt Umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. febrúar 2025 – Skólavörðustígur 37, Hvítabandið, niðurtekt og endurbygging. Síðan umsókn barst hefur Minjastofnun Íslands felld úr gildi eldri umsögn sína og uppfært með umsögn dags. 8. apríl 2025 – Skólavörðustígur 37, Reykjavík - Hvítabandið.

Skipulagsfulltrúi hafði skilað umsögn vegna erindis dags. 13. mars 2025 - Skólavörðustígur 37 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa, ósk um breytingu á deiliskipulagi. Niðurstaða umsagnar var að ekki væri gefið leyfi fyrir niðurrifi, þar sem rök fyrir niðurrifi væru ekki nægilega góð og varðveislugildi húss mikið. Þeirri umsögn var áfrýjað til umhverfis- og skipulagsráðs sem staðfestu umsögn skipulagsfulltrúa 18. júní 2025. Ákvörðun umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar frá 18. júní 2025 um að staðfesta neikvæða umsögn skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg var kærð til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála undir máli 107/2025. Niðurstaða ÚUA var að vísa frá kröfu um ógildingu ákvörðunar umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, en lagt til að taka ósk um breytingu á deiliskipulagi til efnislegrar meðferðar hjá skipulagsyfirvöldum Reykjavíkurborgar.

Niðurrif núverandi húss

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 skilgreinir húsið við Skólavörðustíg 37 undir flokk „Einstakra húsa, húsaraða og götumynda“ í kaflanum um friðun húsa og húsið er á svæði sem er flokkað undir vernd „samstæðra húsa og heildar“.



Reykjavík



Húsvernd

Flokkur friðunar

-  Friðlýst hús
-  Friðuð hús
-  Einstök hús, húsaraðir og götummyndir
-  Hús byggð 1940 eða fyrr
-  Samstæður húsa og heildir

Skilgreiningar með aðalskipulagi

Húsakönnun var framkvæmd fyrir reitinn fyrir gerð deiliskipulags hans leggur þá einnig til að „húsið njóti verndar í dökkgulum flokki: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi, skv. skilgreiningu í þemaheftinu Húsvernd í Reykjavík.“

Út frá þeim grundvallarskilgreiningum þarf að fara mjög varlega í afdrifamiklar breytingar á húsinu og gera þær að virðingu við hús og sögu þess. Minjastofnun er þá einn helsti ráðgjafi vegna breytinga á eldri húsum og húsum undir flokkum friðunnar. Minjastofnun hafði gefið jákvæða umsögn sem fylgdi erindi sem var endurgerð eftir umsögn skipulagsfulltrúa og tók undir umsögn skipulagsfulltrúa að halda í húsið. Ef til þess ætti koma að leyfa niðurrif hússins þyrftu rök fyrir þeim niðurrifum að vera mjög sterk, en skýrsla VSÓ, ásamt minnisblaði sem sent var vegna vinnu að endurgerðir umsögn skipulagsfulltrúa, kemur einungis fram að mælt sé með niðurrifi til að svara kröfum vegna áætlaðra breytinga á húsi.

Niðurstaða alls þessa er því á þá leið að ekki sé forsvaranlegt að nýta bygginguna, eins og hún er, í þeim tilgangi sem núverandi eigandi hefur hugmyndir um. Styrkingar myndu takmarka notkunarmöguleika hússins það mikið að ekki yrði mögulegt að koma fyrir tækniakerfum sem nauðsynleg eru.

Samkvæmt deiliskipulagi heimilt að nota húsið sem sjúkrastofnun en vegna ástands burðarvirkja er ólíklegt að það uppfylli þær kröfur sem nú eru gerðar til húsnæðis fyrir slíka starfsemi.

Samantekt úr minnisblaði VSÓ ráðgjafar dags. 5.11.2025

Í skýrslu sem fylgdi umsókn er nefnt að rætt hafi verið með verkkaupa um lausnir til að styrkja hús svo að það geti svarað gildandi kröfum og ein lausnin valin til þess. Í innsendum gögnum vegna kæru til ÚUA eru einnig áætlanir vegna kostnaðar annarsvegar til niðurrifs og enduruppbyggingar, og hinsvegar til styrkingar dags. 21. nóvember 2024, þar sem áætlaður kostnaður fyrir þrjár leiðir eru lagðar fram til að styrkja núverandi hús.

Miðað við orðalag og gögn er þá að sjá að það sé raunverulegur möguleiki að styrkja núverandi hús til að uppfylla kröfur til að standast jarðskjálftaálag, en ekki er ljóst með gögnum hvort að hönnunarforsendur séu einnig til að svara breyttri notkun með tilliti til notaálags.

Í innsendum teikningum fyrir breytingar sem vitnað er í í umsókn er einnig að sjá að lofthæð í húsi ætti að gefa rými til styrkingar undir gólfplötur, með lofthæð frá 2.65 á jarðhæð og um 2.7 metra á næstu hæðum. Hæð í kjallara er að því sögðu lág í núverandi aðstæðum og þyrfti trúlega að dýpka gólf svo að manngengt verði í kjallara



Reykjavík



undir styrkingum.

Út frá þessum upplýsingum er ekki forsenda til niðurrifs á núverandi húsi, en auk ofangreinda atriða tekur erindi ekki til kolefnisspors niðurrifs miðað við endurbætur til að mynda, sem er upplegg kafla II í AR2040.

Stækkun kjallara og dýpkun

Í deiliskipulagi svæðisins er tekið fram að lóðin sé fullbyggð. Nýtingarhlutfall lóðar er þá einnig komið í 4.4 og umtalsvert hærra en á nálægum lóðum. Í skilmálum deiliskipulagsins eru taldir upp uppbyggingarmöguleikar á lóðum sem eru smávægilegir en umbeðin stækkun með erindi fellur ekki innan þeirra heimilda. Því er ekki ástæða til að heimila stækkun á kjallara.

Verði að styrkingu húss er líklegt að burðarvirki undir gólfplötur fyrstu hæðar mun valda því að kjallari verður illa manngengur, enda einungis með um 2m lofthæð samkvæmt eldri teikningum. Að því gefnu að verið sé að styrkja húsið er því heimilt að dýpka kjallara hóflega.

Breytingar á þakhæð

Breytingar á þaki hússins eru ekki sýndar í umsókn fyrir utan áætlað úrtak úr þaki fyrir þaksvalir. Í byggingarumsókn er þó að sjá á sumum uppdráttum að svo virðist vera að um sé að ræða breytt þakform og ekki kvisti, þar sem hækkun að götu gengur yfir allt þakið í sniðum og í afstöðumynd. Slíkt fellur ekki undir heimild deiliskipulags fyrir að bæta við kvistum í þak.

Sé miðað að gerð kvista á þak hússins á að fylgja byggingarstíl hússins og bent er á leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS Reykjavíkur, Þakbreytingar – Hækkun þaks og þakbreytingar vegna kvista, þakglugga og þaksvala, í áframhaldandi vinnu við hönnun húss til hliðsjónar.

Breytt notkun

Óskað er eftir því að breyta starfssemi húss úr rekstri sjúkráhus í veitingarrekstur, verslun, listagallerí og íbúðir. Öll sú starfsemi rúmast innan skilgreiningu svæðisins í aðalskipulagi og passar nokkuð vel við svæðið. Þar sem að breytingin er frábrugðin núverandi skilgreiningu hússins er þörf á deiliskipulagsbreytingu sem tekur til nýrrar starfsemi. Slík breyting þarf þá einnig að taka tillit til hvernig nýrri starfsemi er svarað með tilliti til bílastæðaparfar, aðkomu að sorplosun og aðkomu slökkviliðs til að mynda.

Niðurstaða

- Vel er tekið í að breyta deiliskipulagi lóðar fyrir breyttri notkun hússins og breytingum svo sem hóflegri dýpkun kjallara og aðlögun útlits að nýju hlutverki. Lóðarhafi getur látið vinna að þeirri breytingu á sinn kostnað með samvinnu við skipulagsfulltrúa.
- Neikvætt er tekið í niðurrif húss, stækkun kjallara út fyrir núverandi byggingarmörk og að breyta þakformi húss.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri



Reykjavík