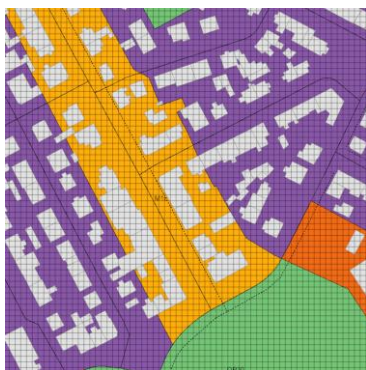




Reykjavík, 30. júní 2026
USK26050375

Skólavörðustígur 37 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sigurðar Hallgrímssonar, dags. 22. maí 2026, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárástígsreits, vegna lóðarinnar nr. 37 við Skólavörðustíg, sem felst í niðurrifi hússins og endurbyggingu þess í sömu götumynd. Einnig er lögð fram kynning, ódags., álit Minjastofnunar Íslands, dags. 12. febrúar 2026, og minnisblað VSÓ ráðgjafar, dags. 16. apríl 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Fjarmynd af tillögu í fyrirspurn

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 borgarhluta 2 - Miðborg og er hluti af M1c – Miðborg.

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



Umsögn

Húsið á lóð nr. 37 við Skólavörðustíg er steinsteypt 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.

Fyrirspurn sækist eftir áliti skipulagsfulltrúa á niðurrifi núverandi húss og endurreisn þess með svipaðri götummynd og núverandi hús, en aðlöguð að nýju hlutverki, stækkun kjallara út að lóðarmörkum og dýpkun kjallarans, breyttu þakformi og nýjum kvistum út frá því.

Fyrir liggur umsókn skipulagsfulltrúa frá 22. desember 2025 um svipuð efni sem var endurgerð umsögn og kom í stað umsagnar gerð 13. mars 2025.

Minjastofnun hefur gefið álit um áform eiganda vegna breytinga húss með erindum dagsett 7. nóvember 2024 vegna útlitsbreytinga og breytinga á þaki og tvö erindi vegna niðurrifs og endurbyggingar í sömu mynd frá 6. febrúar 2025 og 8. apríl 2025, sem eru báðar gildar skv. meðlögðum pósti í fyrirspurn nefnd „Álit Minjastofnunar, dags. 12. febrúar 2026.

Með gögnum máls er einnig að finna minnisblað frá VSÓ ráðgjöf, dags. 16. apríl 2026, sem byggir þá á skýrslu VSÓ ráðgjafar dags. 24. september 2024. Minnisblaðið ytir undir þá annmarka sem eru á núverandi burðarviki Skólavörðustígs 37 og einnig skemmdir í því sem ekki komu fram í fyrri skýrslu.

Niðurrif núverandi húss

Fyrri umsagnir töldu ekki nægilega ástæðu til niðurrifs þar sem ríkar ástæður þarf til að heimila slíka afdrifaríka ákvörðun á grundvelli verndar þess í aðalskipulagi og að gögn sýndu fram á möguleika þess að styrkja burðarvirkið.

Nýtt minnisblað VSÓ skýrir betur stöðu hússins í dag og til að mynda hvar veggir eru að öllum líkindum orðnir verulega skemmdir vegna myglu. Einnig lýsir skýrslan vandkvæðum og hættu við að lækka gólf kjallara til að hægt sé að nýta hann. Þá er nefnt að við styrkingu núverandi platna mun líklegast ekki vera hægt að tryggja að lofthæð rýma verði nægileg fyrir byggingarreglugerð. Skýrslan ítrekar að fyrri hugmyndir um koltrefjastyrkingu voru með öllu ómögulegar og að styrking núverandi burðarvirkis muni minnka húsið um allt að 55m².

Með núverandi fyrirspurn eru teikningar að mögulegri útfærslu sendar með umsókn sem sýna breytt fyrirkomulag sem er mjög til bóta frá fyrri umsókn, þar sem uppbygging húss sem rísa átti í staðinn var ekki sýnd. Í þeim teikningum er sýnt hvernig breytingar á húsinu geta nýst til að gera virkan kjallara og götuhæð með endurbyggingu sem, miðað við minnisblað VSÓ verði ómögulegt að koma fyrir í húsinu með núverandi burðarvirki, þó að burðarvirki verði styrkt. Þá er einnig mjög til bóta að það sé komin lyfta í húsið samkvæmt þeim teikningum og aðgengi fyrir alla tryggt um allar hæðir hússins sem er ekki til staðar í húsinu í dag og erfitt að koma slíku fyrir.

Minjastofnun er þá ekki andvíg niðurrifi húss, sé götummynd haldið sem mest en hvöttu þó til að halda í húsið og hefur slíkt verið upplegg fyrri umsagna sömu leiðis hjá skipulagsfulltrúa. Með innsendum gögnum er þó talið ólíklegt að eigendur fjárfesti í slíkum framkvæmdum ef að húsið sem eftir stendur mun ekki geta uppfyllt





byggingarreglugerð og rýrist þó nokkuð í leiðinni vegna styrkinganna.

Í ljósi uppfærðra upplýsinga og ástandi húss og með tilliti til þess ágóða sem kemur með endurreisn hússins er því talið ásættanlegt að rífa húsið og byggja upp með svipaðri götummynd eins og fyrirspurn leggur upp með, en til þess þarf að breyta heimildum með deiliskipulagsbreytingu.

Stækkun kjallara og dýpkun

Ef til niðurrifs kemur er tækifæri til að lækka gólf kjallara til að ná í lágmarkshæð íverurýma samkvæmt byggingarreglugerð, en þá skal að halda dýpkun innan þeirra marka að ekki verði aukið við lofthæð nema að því marki. Fyrri umsögn hafði þá gefið heimild fyrir dýpkun kjallara væri húsið styrkt.

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 kynningu með fyrirspurn er talið að stækkun kjallara geti þó rúmast innan núverandi nýtingarhlutfalls skv. deiliskipulagi en tölur því til stuðnings eru ekki lagðar fram og er erfitt að sjá fyrir sér að nýtingarhlutfall sé ekki að aukast við þessa stækkun.

Garðrýmið sem er á bak við hús er þó mjög illa nýtt í dag og aðkoma að því frá götu er í gegnum sorpgeymslu eða í gegnum nálæga lóð, sem er ekki til fyrirmyndar. Mögulega er hægt að stækka kjallara ef hann er ekki að auka við nýtingarhlutfall en slíkt þyrfti að sýna betur fram á með deiliskipulagsbreytingum. Einnig væri það mjög til bóta að nýtt þakrými myndi einnig nýtast sem garðrými en ekki bara sem grasi vaxið þak án aðkomu. Ef samþykkja á að stækka kjallara með þessu móti er þá einnig mikilvægt að sýna áhrif á nálægar lóðir vegna hækkunar, bæði með tillit til skuggavarps og þá einnig almennt til ásýndar. Þrívíð útlit og snið þyrftu að koma með þessari uppbyggingu með nálæga byggð og garða til samanburðar til að hægt sé að taka endanlega afstöðu til stækkunar.

Breytingar á þakhæð

Með eldra erindi er að finna umsögn Minjastofnunar vegna endurbyggingar þakhæðar þar sem vel var tekið í áformin en lagt til að betur færi að gera veggfleti nýrrar hæðar þannig að þeir skeri sig frá hornturni með því að halla þeim inn eða með efnisnotkun.

Með tillögu eru búið að gera hvoru tveggja sem kemur nokkuð vel út.

Þá virðast kvistir í flestum tilfellum taka tillit til leiðbeininga hverfisSKIPULAGS en með breyttu þakformi þarf þó að gera grein fyrir því við sem deiliskipulagsbreytingu, því slíkt er ekki innan heimilda deiliskipulagsins sem er í gildi.

Breytingar auka þó nokkuð á notagildi hæðar, en miðað við núverandi reiknireglur nýtingarhlutfalls mun það aukast með breytingum miðað við núverandi þakform. Gera þarf samantekt helstu stærða vegna breytinganna eins og vegna hugmynda um stækkun kjallara en vel er tekið í breytingar á þaki ef þær eru gerðar út frá tillögu í fyrirspurn.





Niðurstaða

- Heimild er veitt fyrir að vinna að deiliskipulagsbreytingum til niðurrifs húss með því skilyrði að það verði reist með samsvarandi götummynd og nú er, dýpkun kjallara og breytingum á þakformi samanber umsögn.
- Ekki er tekin endanleg afstaða til stækkun kjallara, en frekar gögn þurfa að styðja rök fyrir stækkun.

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 tilfalli 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

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri

