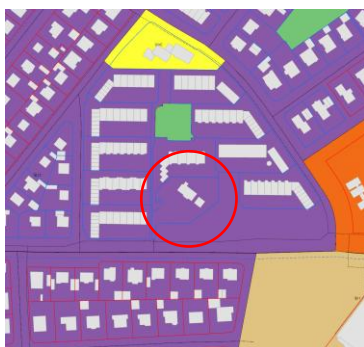




Reykjavík, 24. mars 2026
USK25110039

Sundlaugavegur 37 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – uppbygging á lóð

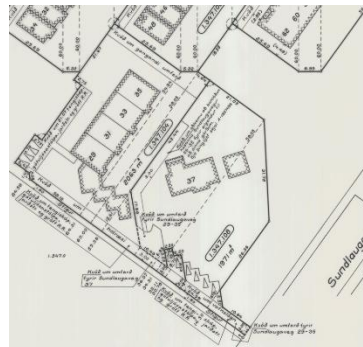
Lögð fram fyrirspurn Möntu ehf., dags. 4. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðarinnar nr. 37 við Sundlaugaveg, sem felst í uppbyggingu á lóð, samkvæmt tillögu Nordic Office of Architecture, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Mæliblað

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 Sundlaugaveg 37 borgarhluta 4. Laugardal og er hluti af ÍB21 - Teigar – Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Teigahverfi norðan Sundlaugavegar, endurskoðun, samþykkt í borgarráði 7. nóvember 2013 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Á lóðinni stendur tvílyft, steinsteypt fjölbýlishús með risi sem fyrst er byggt 1921 en er búið að taka verulegum breytingum í gegnum árin.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á uppbyggingu á lóðinni og eru sendar þrjár mögulegar útfærslur til þeirrar uppbyggingar. Tillögurnar gera ráð fyrir uppbyggingu á lóð með minniháttar lóðarbreytingu og núverandi húsi enn á lóð (tillaga A), stækkaðri lóð og stærri nýbyggingu á lóð en með núverandi húsi (tillaga B) og stækkaðri lóð með niðurrífi núverandi húss og tveimur nýbyggingum (tillaga C).



Afstöðumynd – Tillaga A



Afstöðumynd – Tillaga B



Afstöðumynd – Tillaga C



Reykjavík



Núverandi deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir uppbyggingu á lóðinni en með fyrirspurn er bent á að lóðin er nokkuð rúm og er nýtingarhlutfall hennar því lægra en á nálægðum lóðum.

Hugmyndir með tillögum ganga út frá því að byggja raðhús á lóð í takt við þau raðhús sem er í nálægri byggð. Raðhúsin á teikningum virðast vera á tveimur hæðum og gert er ráð fyrir bílakjallara í öllum tillögum, en engin mörk hans eru teiknuð inn á uppdrætti eða betur gert grein fyrir legu hans.

Hér á eftir eru tillögur teknar saman og atriði sem reyna á lóðina vegna hugmynda að uppbyggingu innan hennar.

Núverandi hús og niðurrif

Núverandi hús á lóð er innan hverfisverndar samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Í húsakönnun fyrir reitinn, skýrsla nr. 150 gefin út 2009, sem gerð var fyrir deiliskiplagið kemur þá eftirfarandi fram:

Sundlaugavegur 37 – Bjarg

Lagt er til húsið Bjarg, Sundlaugavegur 37, sem er elsta hús á svæðinu sem hér um ræðir, njóti einnig verndar í ljósgulum flokki. Það er hið eina sem eftir stendur á svæðinu af 33 nokkrum nýbýlum sem byggð voru á svokölluðum erfðafestublettum í Laugamýri og Kirkjumýri á fyrstu áratugum 20. aldar, á meðan svæðið var enn utan skipulags. Húsið og umhverfi þess hefur bæði menningarsögulegt gildi og umhverfisgildi, sem vitnisburður um þessa eldri byggð og umhverfi gömlu sundlauganna við Laugalæk og ber að varðveita sem slíkt.

Að auki er fyrsti hluti húss byggður árið 1921 og er húsið því aldursfriðað skv. lögum nr. 80/2012, en öll hús byggð fyrir 1923 eru friðuð með þeim hætti. Samkvæmt þeirri friðun felst að óheimilt er að gera nokkrar breytingar á húsinu nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Því er ekki talið tilefni til niðurrifs á húsinu og þyrfti að vera mjög sterk rök fyrir því til að hægt væri að fallast á niðurrif, ásamt jákvæðri umsöng minjastofnunnar.

Lóðabreytingar

Áætlaðar lóðarbreytingar eru ekki nægilega skýrar á uppdráttum og viðast ekki í samræmi við uppgefnar tölur frá hönnuðum.

Bílastæði sem tekin eru af nærliggjandi lóð eru eign þeirrar lóðar og myndu þurfa samning við þá lóðarhafa til að breyta lóðarmörkum.

Minnkun lóðar vegna innkeyrslu myndi hafa það í för með sér að gera þyrfti almennan veg að lóðum sem er ekki vilji fyrir. Ef að byggt verður upp á lóð getur aukin umferð um hana hins vegar krafist þess að bílar geti mæst á innkeyrslunni og þyrfti þá að breikka hana með það í huga.

Um lóðarstækkun sem lagt er upp með gildir almennt að við stækkun eða nýja lóð í borgarlandi, þurfi að gæta jafnræðis og bjóða umræddan skika eða lóð út. Einungis er hægt að stækka lóðina ef ekki er talið að aðrir geti nýtt sér hana með sannfærandi hætti og væri þá fenginn óháður mataðili til að verðmeta skikann. Ekki er hægt að segja að skikinn sem um ræðir vegna stækkunar verði ekki nýtilegur öðrum, eða borginni í framhaldi. Með stækkun lóðarinnar þrengir mjög að opna svæðinu sem lóð liggur að og gildandi deiliskipulag leggur upp með að það verði varðveitt sem grænt svæði og ýtt undir notkun þess sem slíkt.



Reykjavík



Uppbygging á lóð

Tillögur með fyrirspurn gera ráð fyrir tveggja hæða húsum en ekki er sýnt skuggavarþ eða hæð á þeim. Miðað við lágmarkshæð tveggja hæða húss er þó að sjá að á tillögum A og B eru nýbyggingar of nálægt núverandi húsi með tilliti til skuggavarps út frá uppleggi viðauka með Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur, sem gerir ráð fyrir því að bygging sunnan við aðra byggingu sé ekki hærri en því sem nemur tvöfaldri vegalengd á milli bygginga.

Í tillögu C er þá einnig orðið áhyggjuefni að skuggavarþ inn í dvalarsvæði lóðar Sundlaugavegs 29-35, en sú lóð er ekki tekin með í meðlögðum gögnum af sólhermun á lóð.

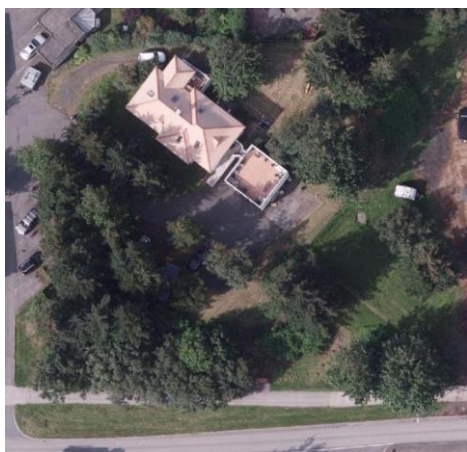
Eftirfarandi stærðir voru gefnar upp vegna tillaga:

	Tillaga A	Tillaga B	Tillaga C
Núverandi hús	316	316	
Nýbygging	720	1080	2040
m ² ofanj. Alls	1036	1396	2040
Lóðastærð	1971	2201	2431
Nýtingarhlíf ofanj.	0,53	0,63	0,84

Þessar stærðir taka þá ekki til bílajakjallara sem eykur trúlega nokkuð byggingarmagn lóðar. Ósamræmi er á milli lóðarstærðar á tillögu C og uppdráttu, en stækkun á milli tillaga B og C er ekki sýnd á uppdráttum. Sér horft til viðbótarbyggingarmagns vegna bílajakjallara er byggingarmagn á lóð orðið nokkuð hátt í tillögum og er til að mynda tillaga C um 0,93 í nýtingarhlutfalli miðað við uppdrætti, án bílajakjallara.

Tillögur tilgreina ekki áætlaðan íbúðafjölda en við uppbyggingu þarf að taka tillit til fjölda og gerð íbúða og áætla bílastæðafjölda og fyrirkomulag þeirra innan lóðar og þar með talið ef þau bílastæði eru í bílajakjallara.

Uppbygging gengur þá verulega á þann gróður sem er á mjög gróðursælli lóð og tillögur um lóðarstækkun ganga þá einnig á stór tré sem eru á græna svæðinu við hlið lóðar í borgarlandi.



Gróður séð á ofanmynd af lóð



Gróður séð frá Sundlaugavegi (mynd af ja.is)





Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í tillögur sem settar eru fram með fyrirspurn.
- Núverandi hús er friðað og niðurrif þess er ekki heimiluð.
- Ekki er hægt að fallast á lóðarstækkun í borgarland.
- Uppbygging er of mikil í tillögum með tilliti til skuggavarps og byggingarmagns.
- Tillögur ganga mjög á fullvaxin tré á lóð og í borgarlandi.

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

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík