



Reykjavík, 14. júlí 2026
USK26050375

Skólavörðustígur 37 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Lögð er fram að nýju fyrirspurn Sigurðar Hallgrímssonar, dags. 22. maí 2026, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.182.3, Kárastígsreits, 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. Fyrirspurnin var lögð fram á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 30. júní sl. en er sú umsögn hér með afturkölluð og ný umsögn tekin til afgreiðslu sem hér segir.



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: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.182.3, Kárastígsreitur-austur, 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, eins og húsið er kallað, beri einkenni steinsteypuklassíkur sem mótaðist á Íslandi í upphafi steinsteypualdar og hafi jafnframt lítið breyst frá því að það var byggt. Samkvæmt húsakönnuninni hefur húsið listrænt gildi sem steinsteypuklassík og menningarsögulegt gildi sem tengist heilbrigðismálum á Íslandi sem og því að húsið var byggt samkvæmt hugmyndum um randbyggð frá þriðja áratugi 20. aldar.

Í gögnum sem fylgja fyrirspurn kemur fram að fyrirhugað sé að gera verslun og veitingastað á götuhæð og í kjallara, listagallerí á annarri hæð og íbúðir á 3. og 4. hæð. Óskað eftir áliði skipulagsfulltrúa á niðurrifi núverandi húss og endurbyggingu þess með



Reykjavík



svipaðri götummynd og aðlögun á innra fyrirkomulagi að nýrri starfsemi, ásamt stækkun og dýpkun kjallara út að lóðarmörkum og breyttu þakformi með nýjum kvistum.

Fyrir liggur umsögn 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 tiltekur 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 skipulagsfulltrúa töldu ekki nægilega ástæðu til niðurrifs þar sem ríkar ástæður þarf til að heimila svo afdrifaríka ákvörðun einkum þegar litið er til þess að húsið er í rauðum verndarflokki, sem vísar til varðveislugildis einstakra húsa, húsaraða og götummynda.

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 í 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 fylgja teikningar af mögulegu fyrirkomulagi nýrrar starfsemi. Teikningar sýna hvernig hægt væri með endurbyggingu að nýta betur kjallara og götuhæð ásamt því að koma fyrir lyftu. Aftur á móti eru útfærslur á íbúðum ekki sannfærandi á þessu stigi og þyrfti að vinna frekar, t.a.m. svo þær uppfylli kröfur byggingareglugerðar um svalir.

Í umsögn Minjastofnunar kemur fram að ekki er lagst gegn niðurrifi húss sé götummynd haldið sem mest, en hvatt er til þess að haldið verði í húsið líkt og fram hefur komið í fyrri umsögnum skipulagsfulltrúa.

Stækkun kjallara og dýpkun

Fyrirspurnaraðilar benda á að ef til niðurrifs kæmi gæfist tækifæri til að lækka gólf í kjallara til að ná í lágmarkshæð íverurýma samkvæmt byggingarreglugerð. Fyrri umsögn skipulagsfulltrúa, 22.12.2026, hafði tekið jákvætt í dýpkun kjallara yrði burðarþol hússins styrkt. Eftir er þó að gera jarðvegskönnun á lóð og meta umfang jarðvegsframkvæmda vegna lækkunar gólfplötu og grenndaráhrifa þeirra.

Í gildandi deiliskipulagi er tekið fram að lóðin sé fullbyggð. Nýtingarhlutfall lóðar er 4.4 sem er umtalsvert hærra en á nálægum lóðum. Í kynningu með fyrirspurn er talið að stækkun kjallara geti þó rúmast innan núverandi nýtingarhlutfalls 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 bak við hús er mjög illa nýtt í dag og aðkoma að því frá götu er í gegnum sorpgeymslu eða í gegnum nálæga lóð. Mögulega er hægt að stækka kjallara ef hann



Reykjavík



er ekki að auka við nýtingarhlutfall en gera þyrfti betur grein fyrir því með ítarlegri gögnum sem sýni áhrif á nálægar lóðir vegna hækkunar, bæði með tillit til skuggavarps og ásýndar. Þrívíð útlit og snið þyrftu að fylgja sem sýni 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 jákvætt var tekið í áformin en lagt til að betur færi á að gera veggfleti nýrrar hæðar þannig að þeir skeri sig frá hornturni með því að halla þeim inn eða með efnisnotkun. Með nýrri tillögu eru búið að gera hvoru tveggja.

Þá virðast kvistir í flestum tilfellum taka tillit til leiðbeininga hverfisskipulags en gera þarf grein fyrir þeim verði farið í deiliskipulagsbreytingu. Breytingar munu auka notagildi þakhæðar en mögulega leiða til hækkunar nýtingarhlutfalls m.v. núverandi reikniaðferðir.

Niðurstaða

- Afturkölluð er umsögn skipulagsfulltrúa frá afgreiðslufundi 30. júní 2026.
- Jákvætt er tekið í að lóðarhafi láti vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað sem geri ráð fyrir niðurrifi byggingar og endurbyggingu í núverandi götummynd og aðlögun að nýrri starfsemi, enda verði nýtingarhlutfall ekki hærra en nú er. Sá fyrirvari er þó settur að frekari greiningar verði gerðar til að sýna fram á nauðsyn þess að rífa núverandi hús og afleiðingar þeirrar framkvæmdar á nærliggjandi hús og íbúa, þ.m.t. jarðvegskönnun og mat á umfangi hraunhellu sem þyrfti að fjarlægja og framkvæmdaáætlun þar að lútandi.
- Komi til meðferðar umsókn um breytingu á deiliskipulagi áskilur Skipulagsfulltrúi sér rétt til að kosta úttekt á ástandi byggingar og möguleikum til styrkinga af óháðum aðila til samanburðar við fyrirliggjandi skýrslu VSÓ áður en ákvörðun um afgreiðslu deiliskipulagsbreytingar verður tekin.
- Skoða þarf betur innra fyrirkomulag við breytingar, t.a.m. hvernig íbúðir uppfylli skilyrði byggingareglugerðar um svalir og hvort betur færi á að hafa veitingastað á 1. og 2. hæð og listagallerí í kjallara.

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

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík