

Laufásvegur 19, 21-23 og Þingholtsstræti 34

svör við athugasemdum frá auglýsingu

Að lokinni auglýsingu er lögð fram umsókn Mannverks ehf., dags. 2. desember 2025, ásamt bréfi Glámu-Kím, dags. 2. desember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Laufásvegar 19 og 21-23 og Þingholtsstrætis 34. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilað verður niðurrif áður byggðra viðbygginga á lóð auk niðurrif veggjar á lóðarmörkum við Þingholtsstræti. Byggingarreitur fyrir nýbyggingu við Þingholtsstræti er skilgreindur og heimilt verður að byggja inndregna þakhæð á hús að Laufásvegi. Við breytinguna eykst nýtingarfall lóðar, samkvæmt deiliskipulagsuppdrátti Glámu-Kím, dags. 2. desember 2025, br. 25. ágúst 2026, og skuggavarps- og sýringaruppdráttum Glámu-Kím, dags. 2. desember 2025, br. 25. ágúst 2026. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 6. janúar 2026. Tillagan var auglýst frá 12. mars 2026 til og með 29. apríl 2026. Athugasemdir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 1. september 2026.



Svör við athugasemdum

Auglýsing deiliskipulagsbreytingar:

Tillagan var auglýst frá 12. mars 2026 til og með 29. apríl 2026.

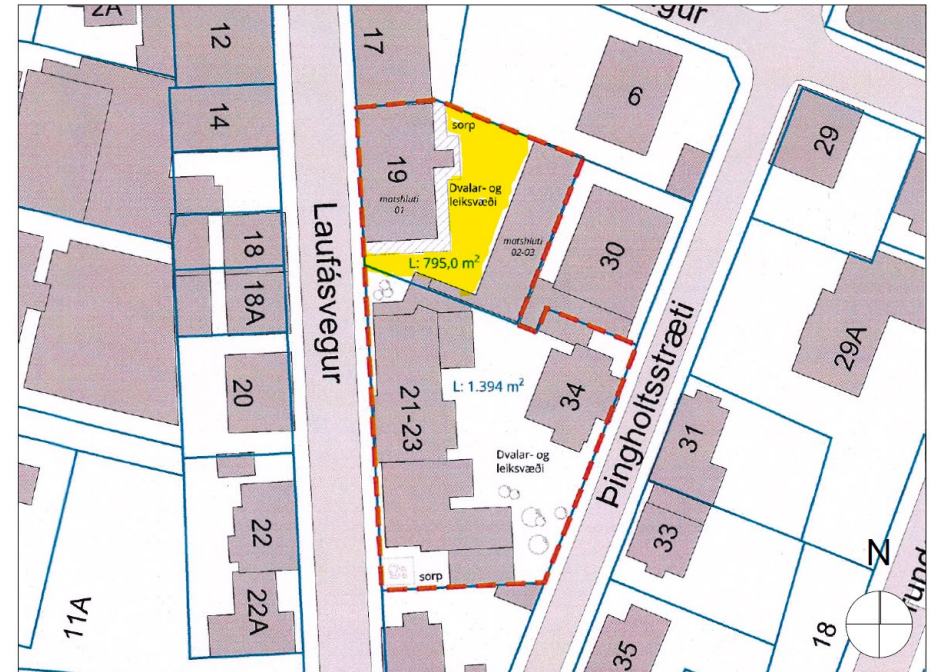
Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Veitur, dags. 17.03.2026,
2. Þórður Þ. Þórðarson f.h. íbúa að Þingholtsstræti 35, dags. 28.04.2026,
3. Klemens Nikulásson Hannigan, dags. 28.04.2026,
4. Rán Tryggvadóttir, dags. 28.04.2026,
5. Torfi Tulinius, dags. 28.04.2026,
6. Alda Björk Valdimarsdóttir, dags. 28.04.2026,
7. Sigurður Ágústsson, Lex lögmannsstofu, dags. 29.04.2026.

Veitur gera ekki athugasemdir.

Efnislegar athugasemdir lúta annars vegar að grenndaráhrifum auglýstrar tillögu og hins vegar að eignaréttaróvissu á baklóð íbúðarhúss nr. 19 við Laufásveg.

Farið hefur verið yfir athugasemdir Lex lögmannsstofu f.h. lóðarhafa að Laufásvegi 19 er varða óvissu um eignarhald á baklóð og eru þær efnislega þær sömu og áður hafa borist við auglýsingu fyrri deiliskipulagsbreytinga. Lögum samkvæmt verður ekki leyst úr einkaréttarlegum ágreiningi milli fasteignaeigenda við gerð og samþykkt deiliskipulags. Því verður þeim athugasemdum ekki svarað hér.



HLUTI ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI - Laufásvegur 19-21-23 og Þingholtsstræti 34 - 1:1000 - Samþykkt í borgarstjórn 23. apríl 2024 og staðfest í B-tíðindum 30.08.2024

mkv. 1:500 m.v. A1

Svör við athugasemdum

Eftirfarandi eru svör við athugasemdum er lúta að grenndaráhrifum auglýstrar tillögu, þær eru efnislega mikið til þær sömu og er þeim því svarað hér sameiginlega.

1. Menningararfur og byggðarmynstur

Athugasemdaraðilar lýsa þeirri skoðun sinni að auglýst deiliskipulagsbreyting samræmist ekki markmiðum hverfisverndar innan Hringbrautar sem hljóðar m.a. svo:

Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfisskipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er.

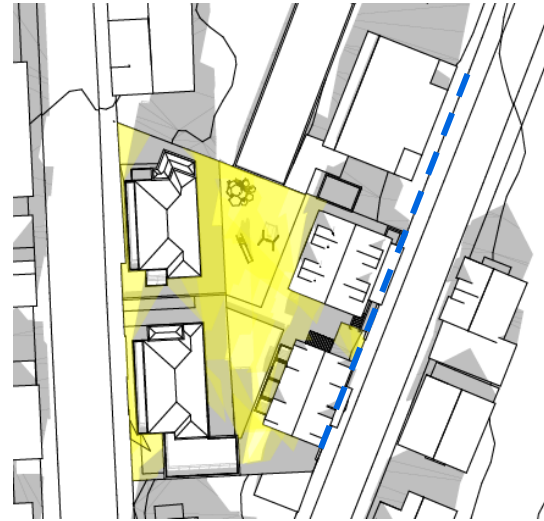
Jafnframt er bent á að Þingholtsstræti sé ein þrengsta gata Reykjavíkur, eftirsjá verði af gróðri sem hverfi úr götummynd og að fyrirhugaðar nýbyggingar samræmist illa meginreglum um hæfilegar fjarlægðir milli bygginga.

Svar:

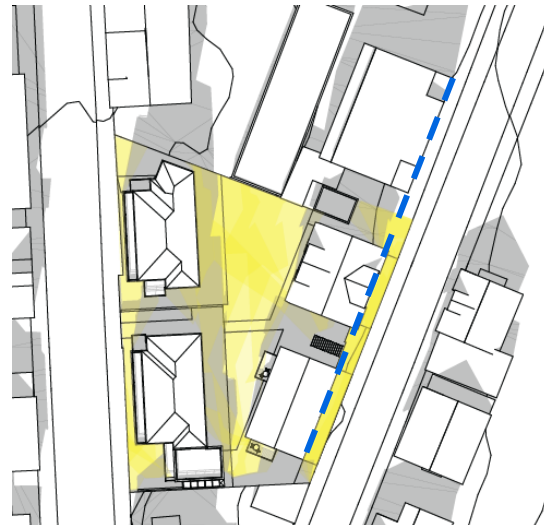
Auglýst deiliskipulagstillaga telst samræmast markmiðum hverfisverndar innan Hringbrautar þar sem hún gerir ráð fyrir að núverandi viðbyggingar milli Laufásvegar 19, 21-23 og Þingholtsstrætis 34 verði fjarlægðar svo upphaflegt byggðarmynstur á lóðunum komi aftur í ljós. Grunnmynstri byggðar er þannig haldið og hinu sögulega gatnaskipulagi og lóðaskipan ekki raskað, þótt lóðirnar Laufásvegur 21-23 hafi áður verið sameinaðar.

Tekið er undir ábendingar um að Þingholtsstræti sé ein þrengsta gata Reykjavíkur og að eldri viðbygging við Þingholtsstræti 34 og fyrirhuguð nýbygging þar við hliðina þrengi enn frekar götummyndina. Til samræmis við önnur hús við Þingholtsstræti verður fyrirhuguð nýbygging því færð innar á lóð, í línu við framhlið Þingholtsstrætis 30, og núverandi viðbygging við Þingholtsstræti 34 fjarlægð. Nýr gróður kemur í gróðurbeð við götu og nýjar sjónlínur verða til milli húsa inn í gróðursælan bakgarð.

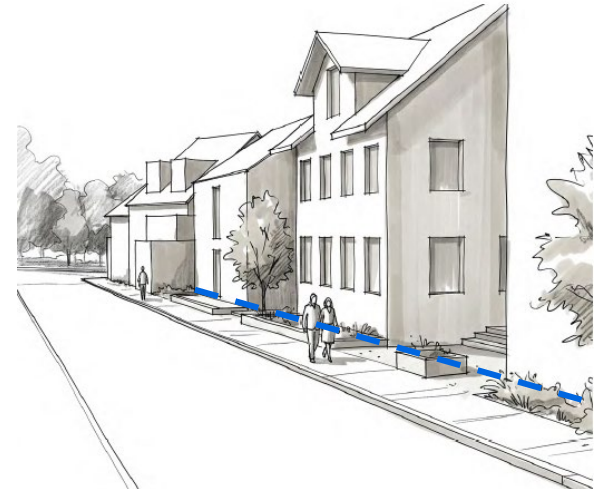
Auglýst deiliskipulagstillaga þykir því falla vel að stefnu Reykjavíkurborgar um borgarvernd, og hækkan húsa sem fyrir eru á lóð er í samræmi við byggingarstil húsa. Leitað hefur verið álitis Minjastofnunar Íslands sem gerir ekki athugasemdir við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu.



auglýst tillaga



eftir aðlögun tillögu



Svör við athugasemdum

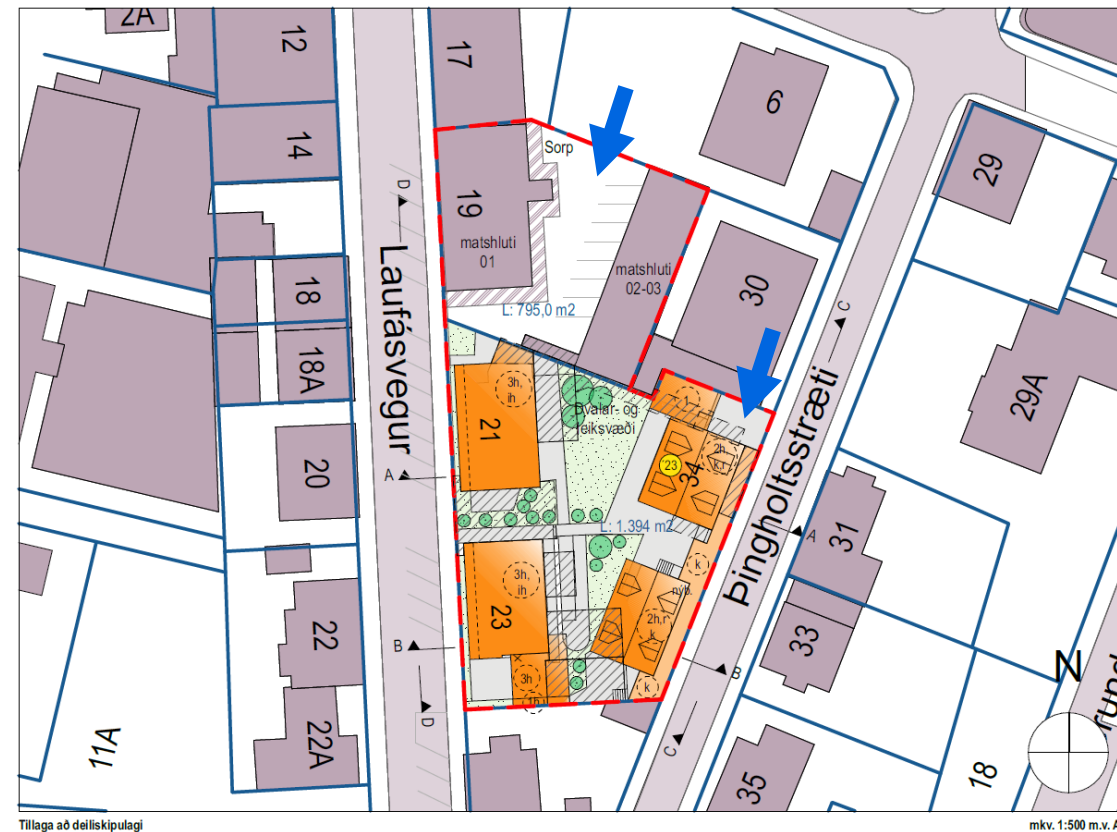
2. Bílastæði

Athugasemdaraðilar hafa áhyggjur af því að fjölgun íbúða muni auka skort á bílastæðum í hverfinu.

Svar:

Miðað skal fjölda bílastæða út frá bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir 15 íbúðum og alls 10 bílastæðum á lóð, einu stæði á lóð Þingholtsstrætis 34 og 9 stæðum á lóð nr. 19 við Laufásveg. Jafngildir það 0,67 bílastæðum á íbúð. Fjöldi stæða á hverja íbúð ákvarðast á síðari stigum hönnunar þegar herbergjafjöldi liggur fyrir. Deiliskipulagið gefur möguleika á að bílastæði verði valkvætt við kaup á íbúð, enda gert ráð fyrir nægum hjólastæðum á lóð og tengsl við almenningssamgöngur góðar.



Svör við athugasemdum

3. Þétting byggðar – byggingarmagn, skuggavarp, innsýn og útsýni

Athugasemdaraðilar lýsa áhyggjum af auknu byggingarmagni sem leiði af sér aukið skuggavarp, aukna innsýn frá nýjum íbúðum inn í íbúðir sem fyrir eru og að útsýni úr íbúðum sem fyrir eru muni skerðast.

Svar:

Við þéttingu byggðar skal uppfylla ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um fjölda sólarstunda á dvalarsvæðum lóða, sem og ákvæði byggingareglugerðar um ljósvist í íbúðum, útsýni, og fjarlægð milli húsa. Við þróun borgar má þó vænta þess að bæði útsýni og innsýn geti breyst.

Auglýst deiliskipulagstillaga er í samræmi við meginreglu gr. 10.4.6 í byggingareglugerð og leiðbeiningar þar að lútandi um ljósvist og útsýni í skipulagi og jafnframt í samræmi við það sem almennt má vænta varðandi ljósvist og útsýni í þessum elsta og þéttasta hluta borgarinnar.

Samanburður á skuggavarp fyrir og eftir breytingar er það verkfæri sem helst er notast við til að gæta þess að þétting byggðar verði ekki of mikil. Hér verða áhyggjur af auknu skuggavarp á einstaka hús, sem fram koma í athugasemdum, rýndar frekar.

Áhrif hækkunar húss að Laufásvegi 21 á hús að Laufásvegi 19:

Á jafndægri kringum hádegi mun hækkun húss að Laufásvegi 21 leiða til aukins skuggavarps á gafli húss að Laufásvegi 19 en rif viðbyggingar á nr. 21 mun aftur á móti minnka skuggavarp á bakhlið húss nr. 19.



Skuggavarp á jafndægri kl. 13 fyrir og eftir breytingu

Á sumarsólstöðum kl. 13 og kringum hádegið mun hækkun húss að Laufásvegi 21 leiða til skuggavarps neðst á gafli húss að Laufásvegi 19 en skuggi mun vara stutt.



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 13 fyrir og eftir breytingu

Áhrif hækkunar húsa að Þinghóltsstræti 34 og Laufásvegi 21-23 á húshliðar Þinghóltsstrætis 31, 33 og 35:

Á jafndægri kl. 16 verður ekkert skuggavarp á húshliðar Þinghóltsstrætis 31, 33 og 35.



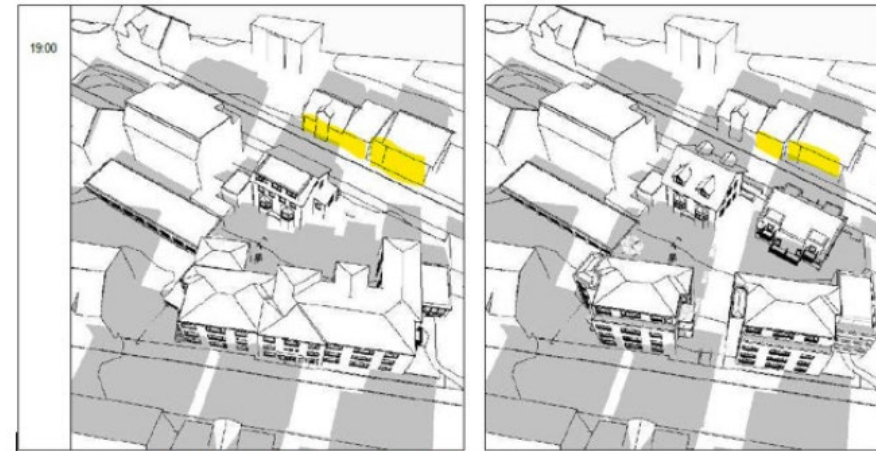
Skuggavarp á jafndægri kl. 16 fyrir og eftir breytingar

Á jafndægri kl. 19 verður aukið skuggavarp á húshlið Þinghóltsstrætis 31, ofan við glugga fyrstu hæðar, og aukið skuggavarp mun verða á allri framhlið á húsi nr. 33. Breytingin hefur ekki áhrif á skuggavarp á húsi nr. 35.



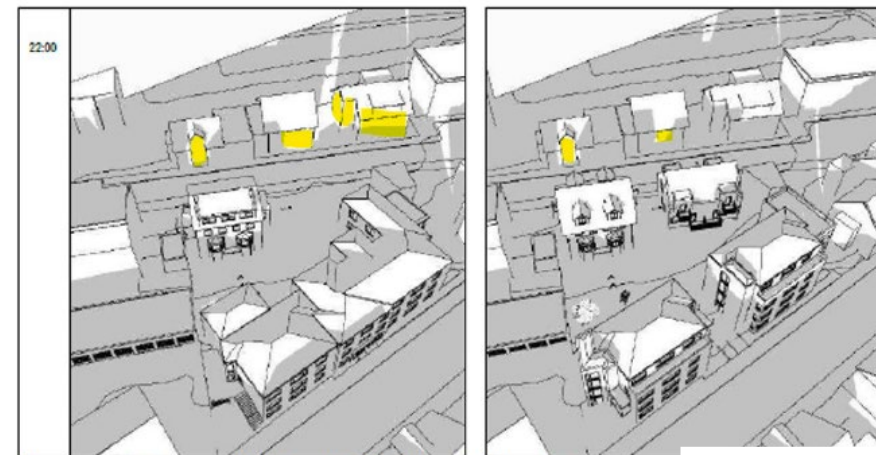
Skuggavarp á jafndægri kl. 19 fyrir og eftir breytingu

Á sumarsólstöðum kl. 16 fellur enginn skuggi af þessum breytingum á húshliðar Þinghóltsstrætis 31 og 33 en kl. 19 fellur skuggi á helming húshliðar nr. 31 og neðan við glugga á nr. 33. Breytingin hefur ekki áhrif á skuggavarp á húsi nr. 35



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 19 fyrir og eftir breytingu

Á sumarsólstöðum kl. 22 verður aukið skuggavarp á framhlið Þinghóltsstrætis 33, sem og á framhlið og gafl Þinghóltsstrætis 35.



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 22 fyrir og eftir breytingu

Svör við athugasemdum

Áhrif hækkunar húss að Laufásvegi 23 og nýrrar viðbyggingar við suðurgafi á húshliðar og bakgarð að Laufásvegi 25:

Til staðar er viðbygging við Laufásveg 23 sem liggur innanlega á lóð og að lóðamörkum húss nr. 25. Auglýst deiliskipulagstillaga gerði ráð fyrir að sú viðbygging yrði fjarlægð og að ný viðbygging yrði byggð í staðinn sem standi framar á lóð og að fyrrgreindum lóðamörkum.

Vegna athugasemda um þrengsli milli húsa næst götu og aukið skuggavarp af nýrri viðbyggingu á hús og bakgarð nr. 25 voru frekari skuggavarpsgreiningar gerðar fyrir sumarsólstöður frá kl. 18 til kl. 21. Þær staðfesta að skuggavarp af viðbyggingu hefur í för með sér aukinn skugga á lóð Laufásvegar 25.

Tekið verður tillit til athugasemda og umfang fyrirhugaðrar viðbyggingar minnkað og hún færð innar á lóð og efri hæðar hennar dregnar inn frá lóðarmörkum að nr. 25. Við það

Ljóst var af auglýstum skuggavarpamyndum að deiliskipulagstillagan myndi að einhverju leiti og á einhverjum tímum auka skuggavarp á nærliggjandi hús, en á móti kæmi að skuggavarp myndi minnka við það að núverandi viðbyggingar á umræddum lóðum yrðu fjarlægðar.

Með aðlögun tillögu, sem felst í að færa nýbyggingu við Þingholtsstræti og nýja viðbyggingu við suðurgafi Laufásvegar 23 innar á lóð er skuggavarp breytinga lágmarkað.

Þegar litið er heildstætt á þær breytingar sem verða á skuggavarpi vegna auglýstrar deiliskipulagstillögu er ekki hægt að sjá að þær leiði til skerðingar á birtuskilyrðum í nærliggjandi íbúðum.

4. Hávaði og rask

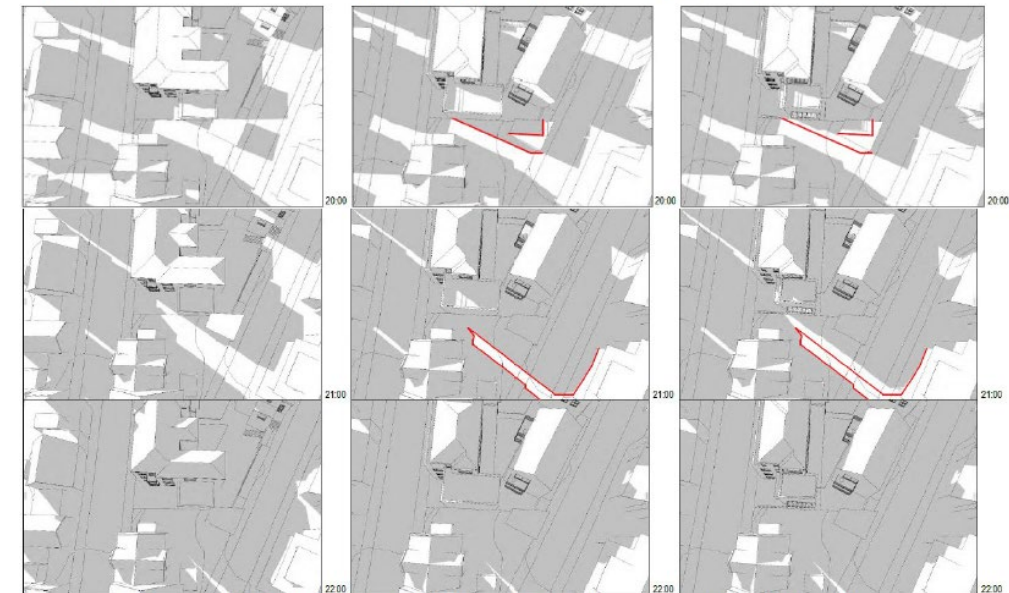
Athugasemdaaðilar hafa áhyggjur af hávaða og raski á framkvæmdatíma.

Svar:

Ekki verður hjá því komist að framkvæmdum fylgi tímabundið rask og truflun fyrir nágranna. Framkvæmdir skulu fylgja almennum reglum um að lágmarka truflanir sem af þeim kunna að hljóta.



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 18 og 19 fyrir og eftir breytingu, sem og eftir aðlögun tillögu



Skuggavarp á sumarsólstöðum kl. 20, 21 og 22 fyrir og eftir breytingu, sem og eftir aðlögun tillögu



Niðurstaða:

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga, með þeim breytingum sem útlistaðar eru hér fyrir neðan, þykir uppfylla skilyrði hverfisverndar og Borgarverndarstefnu af einstakri næmni og virðingu fyrir byggingararfinum þar sem hún endurvekur upphaflegt byggðarmynstur með því að fjarlægja núverandi viðbyggingar á lóðum, ásamt háum vegg að Þinghóltsstræti, þannig að götumynd Þinghóltsstrætis styrkist, birta í götu eykst með auknu bili milli húsa og sjónlínur skapast á ný inn í gróðursælan inngarð.

Lagt er til að auglýst deiliskipulagstillaga verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Nýbygging við Þinghóltsstræti verður færð frá lóðamörkum og í línu við Þinghóltsstræti 30.
2. Núverandi viðbygging við götu að Þinghóltsstræti 34 verður fjarlægð
3. Fyrirhuguð viðbygging við suðurenda Laufásvegar 23 verður minnkuð að umfangi, færð innar á lóð séð frá götu og efri hæðir hennar dregnar inn frá lóðamörkum að Laufásvegi 25.



Þinghóltsstræti skv. auglýstri tillögu



Þinghóltsstræti eftir aðlögun tillögu



Reykjavík



Reykjavík