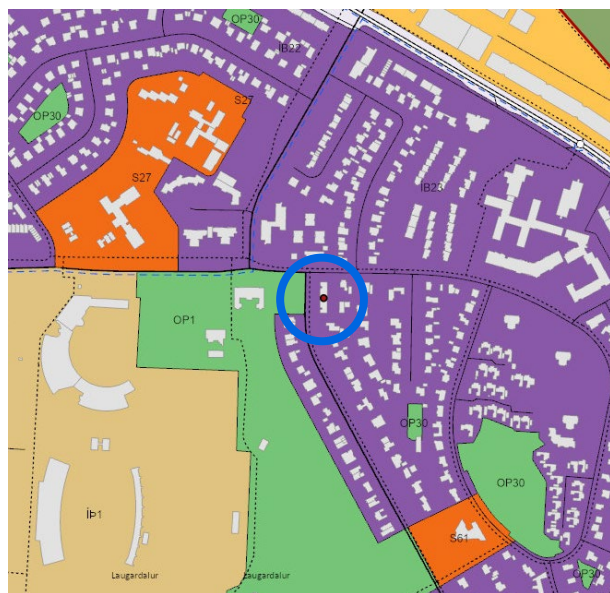


Laugarásvegur 1

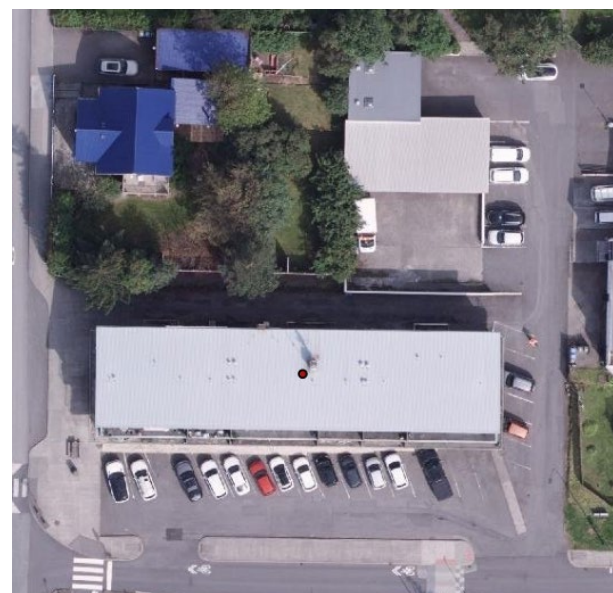
svör við athugasemdum frá auglýsingu

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Friðriks Friðrikssonar, dags. 18. febrúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Laugaráss vegna lóðarinnar nr. 1 við Laugarásveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að breyta atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð í íbúðir, samkvæmt uppdr. Studio F - arkitekta, dags. 23. júlí 2025. Erindið var grenndarkynnt frá 2. október 2025 til og með 30. október 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust.

Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd - snúið 90°

Grenndarkynt deiliskipulagsbreyting

Tillaga að deiliskipulagi
Laugarás - breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Laugarásvegur 1



Gildandi deiliskipulag 19.05.1953 1/500

Gefingartíð:
Lóðin Laugarásvegur 1 er hluti af upphaflega heildarskipulagi
svæðisins "Laugarás" sem samþykkt var 19.05.1953 í bæjarstjórn.
Breyting þessi nær til lóðarinnar nr 1 við Laugarásveg.

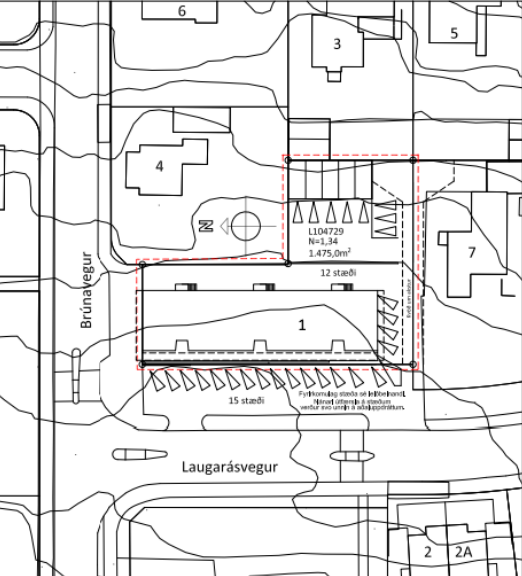
Skipulagsleg stöða
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í Bæjildis-tíðningi 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Laugarásvegi 1 borgarhluta 4 Laugarðal og á lóðinni er skilgreindur nærbjónustukjarni innan íbúðarbyggðar IB24 Laugarás. Nærbjónustukjarni þýðir að þar er gert ráð fyrir þjónustu fyrir íbúa í nærumhverfinu, s.s. minni matvöruverslanir, bakari og fiskibúðir. Íbúðir eru heimilur, einkum á efti hæðum bygginga. Í nærbjónustukjörnum má reka veitingastöð í þökki 121 og heimila má gjafastöð í þökki 121. Opnunartími allra veitingastöða er til að minnstaðins 11.00 til 01.00.

Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 19. maí 1953 með síðari breytingum.

Í deiliskipulagi eru engar heimildir til að breyta umræddu atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

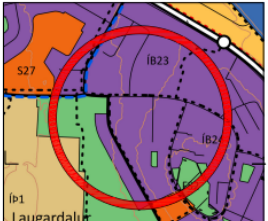
Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar
Markmið dæp er að fjölga eignarhlutum á fyrstu hæð í 6 og breyta 4 þeim í íbúðir eins og var upphaflega.

Deiliskipulagsbreytingin
Breytingin fæst í fjölgun eignarhluta úr fimm í sex og að breyta fjórum þeim í íbúðir. Tveir eignarhlutar verða afnám atvinnuhúsnæði. Byggingarmagn /eytingarhlutfall breytist ekkert. Bústaðnum á lóð er fjölgað um 3 stæði. Bústaðsbjórð m.v. stærðemi notkun á lóð er 23 stæði, samkvæmt bíla- og hjólastaðastöðum Reykjavíkurborgar. Þar af yrðu 12 stæði á lóð. Restin yrði afnám á borgarlandi.



Breyting á núgildandi deiliskipulagi 1/500

Bústaðsbjórð	Bústaðsbjórð			Virkir dagar		Laugardagar	
	Tegund húsnæðis	Bústaðsbjórð pr. lóð	Samtals fjöldi íbúða	Morgun	Söðags kvöld	Söðags kvöld	
Íbúðir 2 hær	1.0	10	10	5	6	10	6
Íbúðir 4 hær	1.5	6	6	5	5	6	5
Íbúðir - Gæðastæði	0.1	16	16	2	1	1	2
Vinslunarhúsnæði			2	1	2	0	2
Samtals			23	13	14	23	15



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

--- Síðulagsgæð / afmörkun ávæð-
sins sem breytingin nær til
Lóðarmörk
Bústaðsbjórð

Deiliskipulagsbreyting þessi þess sem tengd hefur meðferð í
samtíðni 46 ávæð 2. mgr. 43. gr. stfr. 1. mgr. 44. gr. aðalskipulags-
nr. 123/2010 var samþykkt á
þann: 20.
Tillagan var greiddarinn frá 20 með
með athugasemdafrætt 20.
Auglýsing um gildisöðu breytingarinnar var
birt í Bæjildis-tíðningi þann 20.

Laugarásvegur 1
Reykjavík
Deiliskipulagsbreyting

Hannað / teiknað : 8 Verðnúmer : 2322
Mælskafi : 1/500 Dagssetning : 23.07.2025

Telkn.nr. 100

Aðalönnuður :
Félög Félöginn andrétt Fél. Nr. 211255-4019

Studio F - arkitektar
Kelduvannur 6, 220 Hafnarfjörður
Sími 430707-4070 Sími 571 0202 / Sími 9810 Neti studiof@studiof.is



Reykjavík

Grenndarkynnt deiliskipulagsbreyting

Greinagerð:

Lóðin Laugarfásvegur 1 er hluti af upphaflegu heildarskipulagi svæðisins "Laugarás" sem samþykkt var 19.05.1953 í bæjarráði. Breyting þessi nær til lóðarinnar nr 1 við Laugarásveg.

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Laugarásvegi 1 borgarhluta 4 Laugardal og á lóðinni er skilgreindur nærþjónustukjarni innan íbúðarbyggðar ÍB24 Laugarás. Nærþjónustukjarni þýðir að þar er gert ráð fyrir þjónustu fyrir íbúa í nærumhverfinu, s.s. minni matvöruverslanir, bakarí og fiskbúðir. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Í nærþjónustukjörnum má reka veitingastaði í flokki I-II og heimila má gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01 um helgar/frídaga.

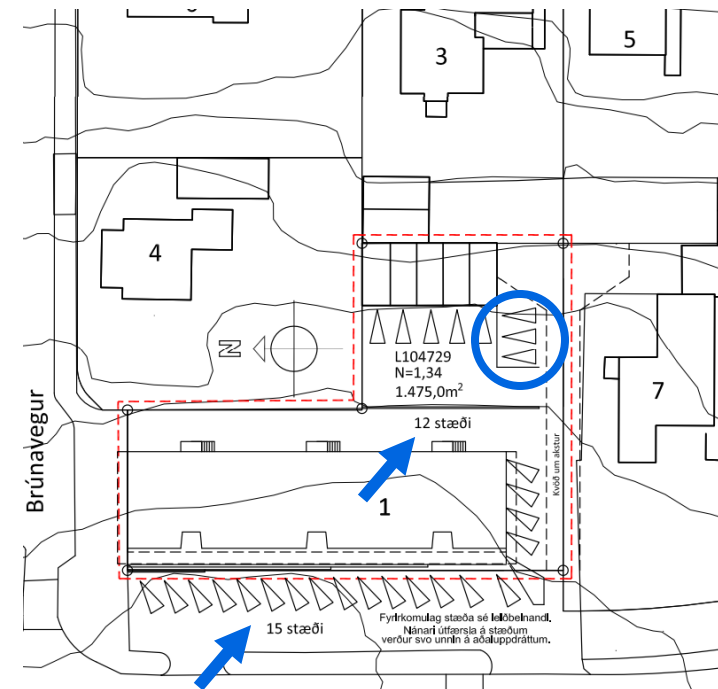
Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 19. maí 1953 með síðari breytingum. Í deiliskipulagi eru engar heimildir til að breyta umræddu atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði.

Markvið deiliskipulagsbreytingarinnar

Markmið dskp er að fjölga eignarhlutum á fyrstu hæð í 6 og breyta 4 þeirra í íbúðir eins og var upphaflega.

Deiliskipulagsbreytingin

Breytingin felst í fjölgun eignarhluta úr fimm í sex og að breyta fjórum þeirra í íbúðir. Tveir eignarhlutar verða áfram atvinnuhúsnað. Byggingarmagn /nýtingarhlutfall breytist ekkert. Bílastæðum á lóð er fjölgað um 3 stæði. Bílastæðapörf m.v. starfsemi/notkun á lóð er 23 stæði, samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Þar af yrðu 12 stæði á lóð. Restin yrði áfram á borgarlandi.



Bílastæðapörf				Virkir dagar			Laugardagar	
Tegund húsnaðis	Bílastæði pr. íbúð	Samtals fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða	Morgun	Þóðegis	Kvöld	Þóðegis	Kvöld
Íbúðir 2 herb	1.0	10	10	5	6	10	6	10
Íbúðir 4 herb	1.5	6	9	5	5	9	5	9
Íbúðir - Gestastæði	0.1	16	2	0	1	1	2	1
Verslunarhúsnaði			2	1	2	0	2	0
Samtals			23	10	14	20	15	20



Auglýsing og athugasemdir

Auglýsing deiliskipulagsbreytingar:

Erindið var grenndarkynnt frá 2. október 2025 til og með 30. október 2025. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Edda Andrésdóttir, dags. 30.10.2025,
2. Eyrún Björk Jóhannsdóttir, dags. 30.10.2025,
3. Ástríður Magnúsdóttir og Sölvi Signhildar Úlfsson, dags. 30.10.2025,
4. Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson og Katla Þórarinsdóttir, dags. 30.10.2025,
5. Garðar Þorsteinsson, dags. 30.10.2025.



Reykjavík

Svör við athugasemdum

1. Edda Andrésdóttir

2. Garðar Þorsteinsson

(Athugasemdir ofangreindra aðila eru samhljóma og því svarað hér saman)

Ég vil koma á framfæri athugasemd við tillöguna að breytingu á deiliskipulagi, þar sem gert er ráð fyrir að fjölgja bílastæðum um þrjú og bæta við fjórum íbúðum.

Eg tel að þessar breytingar séu of umfangsmiklar miðað við núverandi byggð og aðstæður á svæðinu. Fjölgun íbúða og bílastæða mun að mínu mati valda óþarfa álagi á umferð og innviði og breyta byggðarmynd svæðisins til hins verra.

Ég legg til að endurskoðuð verði þörf fyrir þennan fjölda íbúða, skoðað verði að fækka þeim í tvær til dæmis, og að bílastæðamál verði óbreytt — það er engin fjölgun þar.

Svar:

Umfang breytingar er í samræmi við upphaflegar teikningar hússins þar sem teiknaðar voru 4 íbúðir ásamt tveimur atvinnurýmum. Samþykki allra íbúa í húsinu er fyrir áformuðum breytingum, enda ollí fyrri starfsemi í þessum atvinnurýmum mikilli truflun.

Varðandi athugasemd um fjölgun bílastæða skal áréttað að þau 17 bílastæði (15 skv. samþykktum aðaluppdráttum húss) sem eru framan við húsið eru á borgarlandi og teljast því ekki til bílastæða lóðar, en bæði íbúum og atvinnustarfsemi er heimilt að nýta þau. Heimilaður fjöldi bílastæða á lóð nr. 1 er skv. gildandi aðalteikningum alls 9 stæði, 4 við austurgafli og 5 framan við bílskúra á baklóð. Fjöldi bílastæða innan lóðar er hins vegar skv. loftmynd 17 talsins.

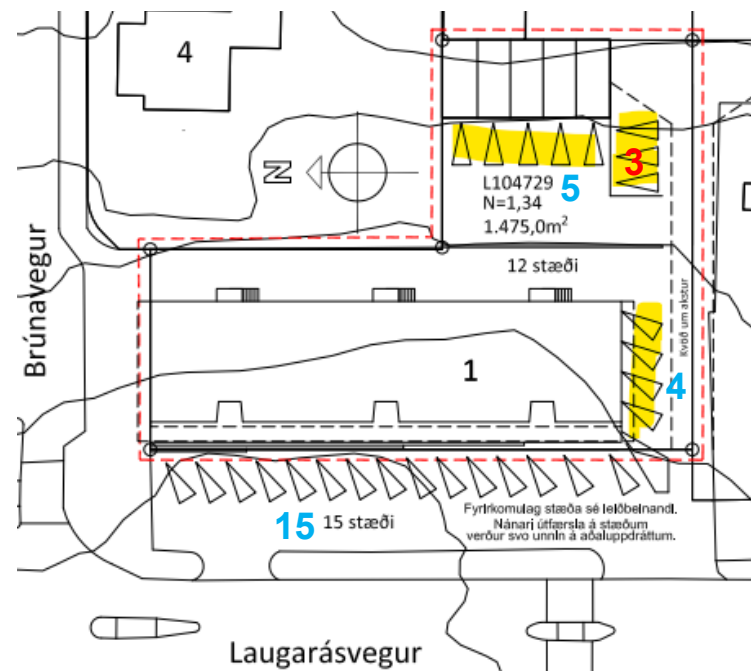
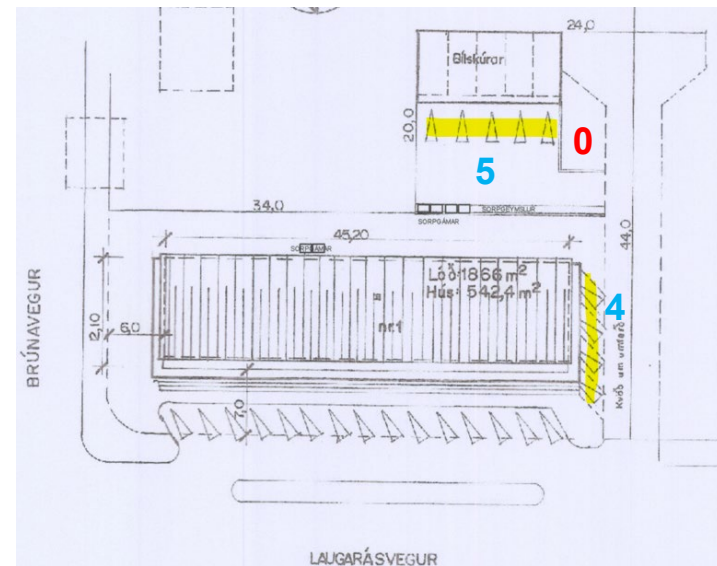
Með auglýstri tillögu að deiliskipulagsbreytingu er þeim stæðum haldið sem þegar er heimild fyrir innan lóðar og stæðum á lóð jafnframt fjölgað um 3 þannig að alls verður heimild fyrir 12 bílastæði á lóðinni. Það er 5 bílastæðum færri en þarna eru í dag og greina má á loftmynd. Þessi 3 nýju stæði eru staðsett á teikningu við austurhlið bílastæða framan við bílskúra, en þau 3 stæði sem í dag eru við austurgafli bílskúra eru innan svæðis sem afmarkað er sem kvöð um umferð skv. mæliblaði. Þau stæði ber því að fjarlægja. Jafnframt er einungis heimild fyrir 4 bílastæðum við austurgafli íbúðarhúss og því ber að fjarlægja 2 af þeim 6 bílastæðum sem þar eru nú skv. loftmynd.



Reykjavík

Svör við athugasemdum

fjöldi stæða í reynd:	17 stæði á lóð 17 stæði á borgarlandi
alls:	34 stæði
heimilaður fjöldi stæða:	9 stæði á lóð 15 stæði á borgarlandi
alls:	24 stæði
eftir breytingar:	
heimilaður fjöldi stæða:	12 stæði á lóð 15 stæði á borgarlandi
alls:	27 stæði
þörf fyrir Laugarásveg 1 á lóð	23 stæði 12 stæði
samnýtt stæði á borgarlandi Laugarásvegur 1 umframstæði	15 stæði 11 stæði 4 stæði
fækkun stæða á lóð í raun	- 5 stæði
fækkun stæða á borgarlandi	- 2 stæði
fækkun á svæðinu alls:	- 7 stæði



Svör við athugasemdum

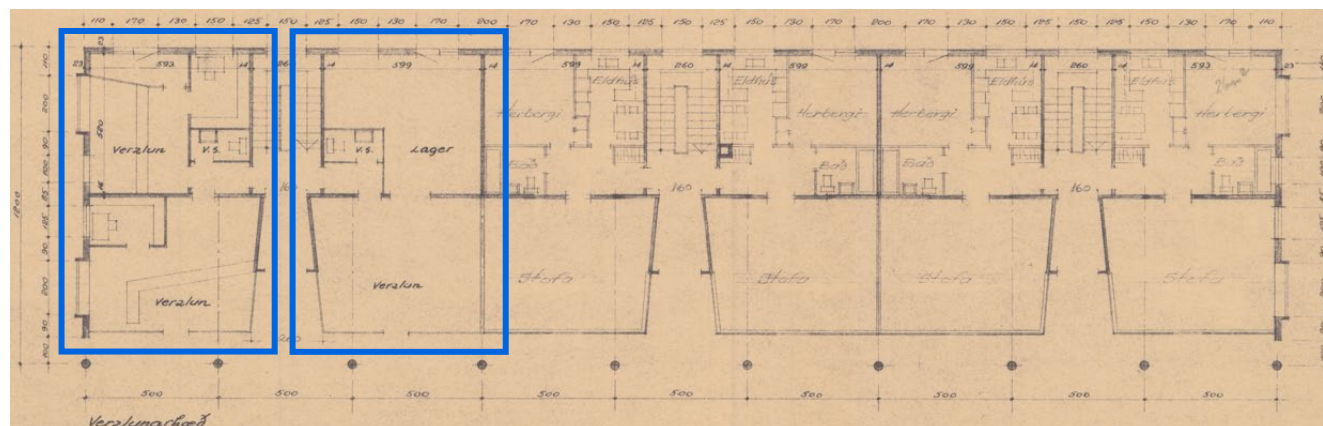
3. Eyrún Björk Jóhannsdóttir.

Ég vil koma á framfæri athugasemd við tillöguna að breytingu á deiliskipulagi að Laugarásvegi 1. Ég tel ásýnd hússins taka of miklum stakkaskiptum ef breyta á neðri hæðinni í íbúðir, slíkar breytingar annars staðar í hverfinu hafa ekki tekist nógu vel til og munu ekki gera það þarna heldur, húsið er byggt með atvinnustarfsemi á neðri hæðinni í huga. Ég tel sterk rök fyrir því að halda í núverandi ásýnd hússins; breytingarnar eru of umfangsmiklar miðað við núverandi byggð og aðstæður á svæðinu, fiðlgun íbúða og bílastæða mun valda óþarfa álagi á umferð og innviði sem er nú þegar nógu mikið fyrir og íbúar svæðisins vildu gjarnan fá atvinnustarfsemi í húsið sem hæfir húsinu.

Svar:

Eins og segir í svari hér að ofan er fyrirhuguð breyting í samræmi við upphaflegar teikningar húss þar sem gert var ráð fyrir tveimur atvinnurýmum og 4 íbúðum. Áfram verður atvinnustarfsemi í húsinu sem uppfyllir skilyrði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um starfsemi í nærþjónustukjörnum.

Eins og rakið er í svari hér að ofan þá er í reynd verið að fækka bílastæðum um 5 stæði á lóðinni, bótt verið sé að bæta við 3 bílastæðum innan lóðar á teikningu, enda má gera ráð fyrir að þörf fyrir bílastæði fyrir íbúðir sé minni en fyrir atvinnustarfsemi.



Upphafleg teikning sýnir
2 atvinnurými

Svör við athugasemdum

4. Ástríður Magnúsdóttir og Sölvi Signhildar Úlfsson.

Við mótmælum fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu sem leyfir að breyta 1. hæð / götuhæð í íbúðir.

Slík breyting er í andstöðu við markmið og stefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þar er lögð áhersla á að jarðhæðir bygginga í nærþjónustukjörnum skuli nýttar undir verslun og þjónustu.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir m.a. að:

„Jarðhæðir bygginga við aðal- og tengigötur, í hverfiskjörnum og þjónustukjörnum, skulu nýttar undir verslun, þjónustu og aðra starfsemi sem stuðlar að líflegu og öruggu borgarumhverfi.“

Einnig segir að:

„Við nýtingu jarðhæða skal tryggja fjölbreytni í starfsemi og mannlíf á götum.“

Að breyta starfandi þjónusturými í íbúðir myndi ganga þvert gegn þessum markmiðum.

Þá skýtur það skökku við að Reykjavíkurborg setji kvöð um þjónusturými á jarðhæð/ götuhæð í nýjum hverfum, á sama tíma og hún ihugar að aflétta slíkum ákvæðum í virkum nærþjónustukjörnum eins og Laugarási.

Fyrir okkur er þetta spurning um bæði framboð þjónustu í hverfinu og götumyndina sjálfa. Það að missa möguleikann á þjónustu í þessum rýmum rýrir gildi þess að búa í grenndinni; hverfisgæðin. Varðandi götumyndina, myndi það að breyta jarðhæðinni í íbúðir loka þessum rýmum fyrir götunni og væri það missir fyrir mannlífið í götunni. Það myndi draga úr virkni og aðdráttarafli svæðisins, minnka tengingu milli húsa og götulífs og leiða til lokaðra eða huldra framhliða.

Við bendum einnig á að hingað til hafa yfirvöld tekið illa í þreifingar í þessa átt í Laugarásvegi 1. T.a.m. var sótt um að breyta hárgreiðslustofunni í íbúð árið 2019; því var hafnað af yfirvöldum. Áftur var sótt um 2023 og því hafnað. Síðan var aftur spurst fyrir um deiliskipulagsbreytingu nú í vor og fékk það neikvæða umsögn skipulagsfulltrúa. Það liggur því fyrir að skipulagsyfyrvöld hafa þegar talið slíka breytingu ekki samræmast gildandi skipulagi né markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Við fáum ekki séð ástæðu til annars en að hafna þessum umleitunum enn eina ferðina.

Aukinheldur, sýnir reynslan að þegar þjónusturýmum á jarðhæð er breytt í íbúðir, verða þær yfirleitt ekki góðar íbúðir. Þær eru oft dimmar, skortir næði, loft og útsýni, og gluggar opnast beint út að götu eða gangstétt, sem gerir búsetu þar lítt aðlaðandi.

Í stað þess að draga úr þjónustu væri von okkar að rýmin sem áður hýstu veitingasal Lauga-ás yrðu endurvirkjuð í einhvers konar þjónustu við íbúa eins og deiliskipulag kveður á um.

Svar:

Eins og áður kemur fram þá er verið að færa starfsemi jarðhæðar til fyrra horfs í samræmi upphaflegar teikningar, þ.e. 4 íbúðir og 2 atvinnurými. Húsið var því frá upphafi hannað með íbúðum á jarðhæð sem höfðu sömu gæði og íbúðir á efri hæðum. Skv. grunnmyndum jarðhæðar, sem fylgdu umsókn um breytingu á deiliskipulagi, er áfram gert ráð fyrir stórum gluggum á úthlið jarðhæðar og útgöngum úr íbúðum út á verandir framan við húshlið, sem mun viðhalda mannlífi í göturými.

Við meðferð þessarar umsóknar um breytta starfsemi í nærþjónustukjarna hefur verið farið yfir fyrri erindi sama efnis. Hefur sú yfirferð leitt til þeirrar niðurstöðu að ákvæði sem fram koma í kafla .3.3.2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um nærþjónustukjarna teljast uppfyllt að því gefnu að á hverjum tíma sé til staðar atvinnustarfsemi í húsinu. Við meðferð þessa erindis hefur því verið kallað eftir samþykki eigenda eftirstandandi atvinnurýma fyrir því að með þessari breytingu verði ekki hægt að breyta atvinnurýmum þeirra í íbúðir.

Ákvæði í ofangreindum kafla AR2040 teljast jafnframt heimila íbúðir á jarðhæðum þótt tekið sé þar fram að íbúðir séu einkum heimilar á efri hæðum bygginga.



Reykjavík



Svör við athugasemdum

5. Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson og Katla Þórarinsdóttir.

Breytingatillögur þessar eru of umfangsmiklar miðað við núverandi byggð og aðstæður á svæðinu. Fjölgun íbúða og bílastæða mun valda óþarfa álagi á umferð og innviði og breyta byggðarmynd svæðisins til hins verra.

Miðað við núverandi ástand gæti svæðið hugsanlega borið tvær íbúðir. Fjórar er ekki hallkvæmt og ákveðin græðgi. Ekkert í umhverfinu styður slíkt.

Þá er óþarfi að taka fleiri bílastæði undir Laugarásveg 1. Öll bílastæði eru í fullri notkun.

Svar:

Vísað er til svara hér að framan.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt/verkefnastjóri