



Reykjavík, 29. september 2026
USK26070395

Garðastræti 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Arnaróss hf., dags. 30. júlí 2026, um að setja upp annars vegar þvottahús og hins vegar take-away matsölustað í tveimur rýmum í húsinu á lóð nr. 2 við Garðastræti.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Grunnmynd 1.hæð frá teiknistofu Traðar.



Hlið að Garðastræti

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 Garðastræti 2, borgarhluta 1 Vesturbæ og er hluti af skilgreindu íbúðarsvæði ÍB1, Gamla Vesturbænum.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Ekkert deiliskipulag er í gildi um lóðina. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi tillögunar. Byggingaleyfisúmsóknir þarf að grenndarkynna.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 2 við Garðastræti er steinsteypt fjölbýlishús með verslunar og skrifstofurýmum á 1. og 2. hæð, hannað af Sigmundi Halldórssyni og byggt 1941.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að breyta tveimur verslunarrýmum, einu í skyndibitastað og hinu í þvottahús. Spurt er um verslunarrými 102 fyrir almenningsþvottahús og verslunarrými 103 fyrir matsölustað.

Skv. aðalskipulagi er húsið og lóðin á íbúðarsvæði þar sem almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu. Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Garðastræti 2 er *hornhús* þar sem lóðin liggur við Garðastræti og Vesturgötu. *Vesturgata er skilgreind sem aðalgata.*

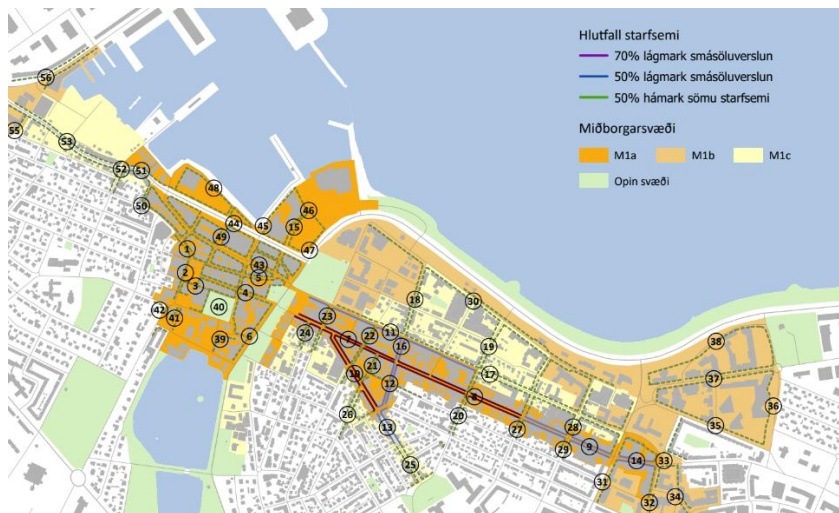
Í kafla 3.3.1 um aðalgötur er gert grein fyrir rýmri heimildum um landnotkun gilda eingöngu um hús sem standa við viðkomandi aðalgötu, hér með talin *hornhús* sem hafa mögulega lóðanúmer við hliðargötu og ná einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Þar sem aðalgötur liggja í jaðri annarra landnotkunar svæða, t.d. miðsvæða, þar sem gilda víðari heimildir um starfsemi, eru heimildir viðkomandi landnotkunar svæðis ráðandi við þá hlið götunnar. Vesturgata



Reykjavík



liggur við miðborgarsvæði M1c í mikilli nálægð við lóðina er að finna miðborgarkjarna (M1a) þar sem rýmri heimildir eru fyrir veitingarekstri.



Götuhlíðastýring hámark 50%

Við Garðastræti og Vesturgötu er skilgreint götusvæði nr.50

Hámarkshlutfall starfsemi að smásöluverslun undanskilinni er 50%. Forsenda samþykkis fyrir breyttri notkun húsnæðis við jarðhæðir er að hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina, að smásöluverslun undanskilinni, fari ekki yfir 50%. Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II. Opnunartími veitingastaða er til allt að 01.00 um helgar. Einnig getur komið til greina að veitingastaður í flokki II fái lengri opnunartíma en flokkur III og þá að undangengnu sérstöku mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á grenndaráhrifum.

Niðurstaða

- Í stuttu máli eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta verslunarrýmum á 1.hæð í skyndibitastað og þvottahús.
- Sækja þarf um byggingaleyfi til að breyta starfsemi, sem verður grenndarkynnt þegar og ef það berst.
- Breytt notkun, vegna opnunar veitingastaðar, í fjöleignarhúsi getur verið háð samþykki meðeigenda, sbr. ákvæði laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.
- Ekkert þvottahús stendur við Garðastræti, einn veitingastaður stendur við Vesturgötu svo 50% götuhlíðastýring hefur ekki áhrif.

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

Sólveig María Gunnarsdóttir
verkefnastjóri