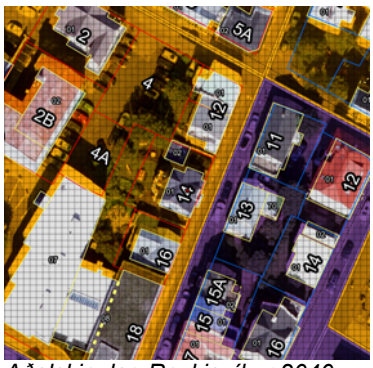
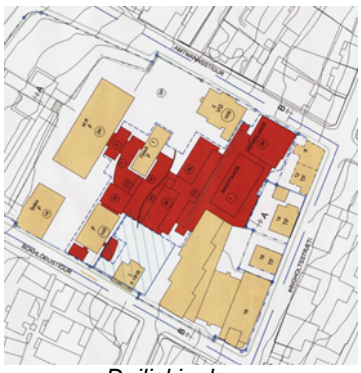
Reykjavík, 10. nóvember 2026
USK26030517

Þingholtsstræti 14 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. nóvember 2026 var lögð fram fyrirspurn Finnur Arnar Arnarson, dags. 31. mars 2026, um stækkun garðskála/vinnustofu á lóð nr. 14 við Þingholtsstræti.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040


Deiliskipulag


Götumynd tekin af kortasjá ja.is

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 Þingholtsstræti 14 borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði M1c – Blönduð miðborgarbyggð. Íbúðarbyggð.

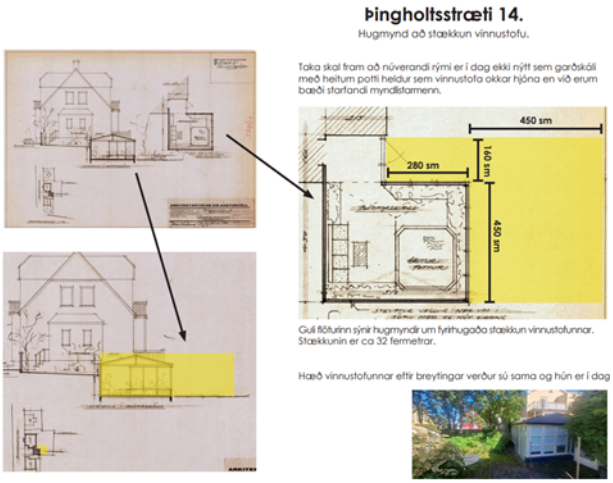
Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.180.0, menntaskólareitur, samþykkt í borgarráði 17. apríl 2008 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

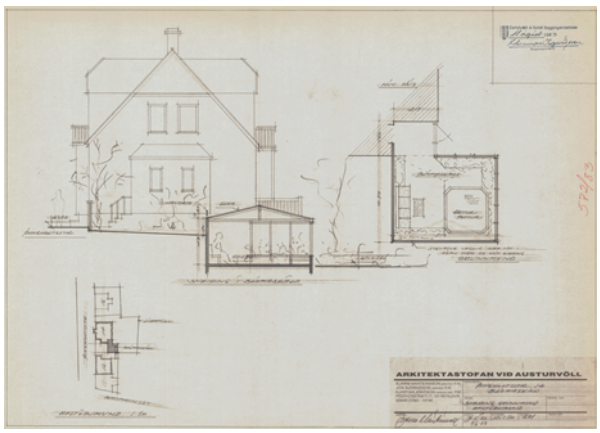
Húsið á lóð nr. 14 við Þingholtsstræti er timburhús á einni hæð auk kjallara og ris, sem byggt var árið 1880 skv. fasteignaskrá og er því friðað skv. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Garðskáli, matshluti 02 á norðurhluta lóðarinnar sem liggur við lóðarmörk Þingholtsstrætis 12, var byggður árið 1983 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á leyfi fáist til að byggja við og stækka garðskálann um u.þ.b. 32 m^2. Með fyrirspurn fylgir skissa af stærð fyrirhugaðrar viðbyggingar. Lóðin við Þingholtsstræti 14 er 375 m^2, núverandi stærð einbýlishússins er 246,4 m^2 og stærð garðskálans er 23,4 m^2 skv. fasteignaskrá. Þá er nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,71. Eftir stækkun garðskálans um 32 m^2 yrði nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,8 en það er innan þeirra marka sem finna má á Þingholtsstræti.

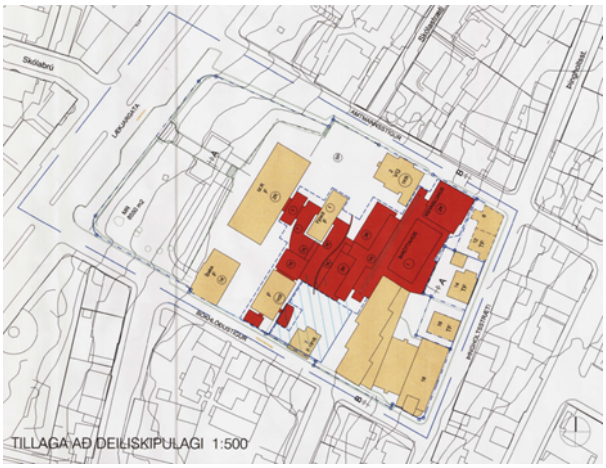
Reykjavík



Skissa frá umsækjanda sýnir áætlaða stærð fyrirhugaðrar viðbyggingar við garðskálann á lóð nr. 14 við Ingólfsstræti.



Gildandi aðaluppdrættir garðskálans á lóð nr. 14 við Þingholtsstræti.



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur sýnir byggingarreiti einbýlishússins og garðskálans á lóðinni.

Reykjavík

Skilmálar fyrir hverja lóð

NÚVERANDI ÁSTAND

HEITI	LÓÐ fm	N núv.
Lækjargata 7	10043	0.62
Amtmannsstígur 6	85.5	2.65
Þingholtsstræti 12	113.5	1.64
Þingholtsstræti 14	375	0.71
Þingholtsstræti 16	180	2.65

SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ

LÓÐ fm	N mest	STAÐGREINIREITUR 1.174.3
8550	1.12	
85.5	2.65	Fullbyggð lóð
113.5	1.64	Óbreytt Tillaga að friðun
375	0.71	Óbreytt Tillaga að friðun
180	2.65	Óbreytt Tillaga að friðun

Samkvæmt skilmálum deiliskipulags fyrir stgr. 1.180.0 er mesta leyfilega nýtingarhlutfall lóðarinnar við Þingholtsstræti 14 0,7. Ljóst er að stækkun garðskálans á lóðinni mun hækka nýtingarhlutfallið og sömuleiðis fara út fyrir byggingarreit og því er tekið neikvætt í erindið. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem það samræmist ekki deiliskipulagi sbr. umsögn.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi, á eigin kostnað, til að stækka byggingarreit og hækka nýtingarhlutfall lóðarinnar.

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

Jarþrúður Iða Másdóttir

verkefnastjóri

Reykjavík