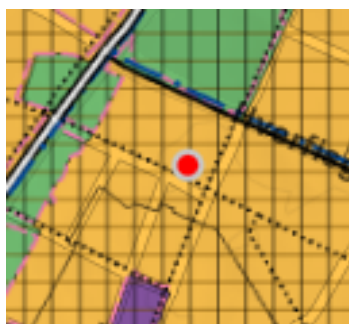




Reykjavík, 29. september 2026
USK26020457

Bankastræti 7A – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. september 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 7. júlí 2026 þar sem sótt er um leyfi til að rífa og endurbyggja efstu hæð húss, sem snýr að því að hækka hana, breyta gluggum og breyta innra skipulagi á öllum hæðum í húsi á lóð nr. 7A við Bankastræti.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Lofmynd



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 Bankastræti 7a borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði M1a – Miðborgarkjarni.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi. Byggingarleyfisskyldar umsóknir þarf alltaf að grenndarkynna.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 7a við Bankastræti er steinsteypt þriggja hæða hús með kjallara. Húsið var byggt árið 1926 eftir teikningum Einar Erlendssonar og var upphaflega tvær hæðir. Um 1960 var húsið hækkað um eina hæð eftir teikningum Guðmundar Kr. Kristinssonar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á leyfi til að rífa og endurbyggja efstu hæð húss, sem snýr að því að hækka hana, breyta gluggum og breyta innra skipulagi á öllum hæðum í húsi á lóð nr. 7A við Bankastræti. Fyrirhugað er að á 1. hæð verði verslun og miðasala. Í versluninni verði m.a. seldar snyrtivörur og fatnaður. Á 2. hæð verður kaffihús í flokki II. Framreiðslueldhús verður í kjallara. Á 3. hæð er gert ráð fyrir skrifstofum.



Reykjavík



Aðaluppdrættir – útlit (teikninúmer A104)

Fyrir liggur umsögn skipulagsfulltrúa frá 13. janúar 2026 vegna fyrirspurnar um niðurrif núverandi þriðju hæðar og byggingu nýrrar hæðar sem yrði um 1,2 m hærrí. Tekið var jákvætt í þá tillögu með fyrirvara um nánari útfærslu og fullnægjandi kynningargögn. Hækkun hússins var talin almennt samræmast húshæðum nærliggjandi bygginga og taka mið af hæð hússins að Ingólfsstræti 2A. Jafnframt var bent á að núverandi þakkantur nemur þegar við framvegg hússins að Bankastræti 7 og að hækkunin gæti haft áhrif á dvalarsvæði þeirrar eignar.

Jafnframt liggur fyrir umsögn skipulagsfulltrúa frá 9. júní 2026 vegna fyrirspurnar um lokun svala á efstu hæð hússins að aðliggjandi húsi á Bankastræti 7. Við mat á þeirri framkvæmd og fyrirhugaðri hækkun hússins að Bankastræti 7A þarf að horfa til samspils bygginganna, enda standa þær saman og mynda sameiginlega götumynd við Bankastræti.

Fyrirhugaðar breytingar á Bankastræti 7A geta haft áhrif á ásýnd, birtuskilyrði og notkun svalanna og dvalarsvæðisins við Bankastræti 7. Að sama skapi getur lokun svalanna breytt ásýnd efstu hæðar Bankastrætis 7 og samspili hennar við fyrirhugaða nýja efstu hæð Bankastrætis 7A.

Fyrirhuguð notkun, verslun, kaffihús í flokki II og skrifstofur eru í samræmi við ákvæði aðalskipulags fyrir starfsemi innan miðsvæðis M1a í aðalskipulagi.

Í umsögn Minjastofnunar Ísland (tölvupóstur, dags. 19. desember 2025) kom fram að tillaga sem rædd var á vinnufundi lofaði góðu og óhætt væri að vinna hana frekar ef skipulagið gæfi grænt ljós. Skoða þyrfti betur útfærslu stigans.

Í nýrri umsögn Minjastofnunar, dags. 3. september 2026 kemur fram að MÍ gerir ekki athugasemd við fyrirhugaðar breytingar á húsinu en mælir með að allir gluggar á nýrri 3. hæð verði úr timbri, sérsmíðaðir í samræmi við glugga 2. hæðar, eins og uppdrættir sýna.



Reykjavík



Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir fyrir fyrirhugaða notkun hússins sem verslun, kaffihús í flokki II og skrifstofur enda fellur sú notkun að ákvæðum aðalskipulags fyrir svæðið.
- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á húsinu enda verði tryggt að útfærsla verði vönduð og í samræmi við byggingarstíl hússins. Tekið er undir umsögn MÍ um að gluggar skuli vera sérsmíðaðir úr timbri og í samræmi við glugga á 2. hæð.
- Þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum þarf að grenndarkynna byggingarleyfisskyldar framkvæmdir hússins fyrir aðliggjandi lóðarhöfum Bankastrætis 7 og Ingólfsstrætis 2A.
- Í grenndarkynningargögnum þarf að gera þarf grein fyrir samspili við aðliggjandi hús Bankastrætis 7 og Ingólfsstrætis 2a. Greina þarf hugsanleg áhrif á skuggavarp og sólskinsstundir á dvalarsvæði aðliggjandi lóða en hækkun hússins gæti t.d. haft áhrif á dvalarsvæði Bankastrætis 7.

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

Sóley Ósk Sigurgeirsdóttir
verkefnastjóri