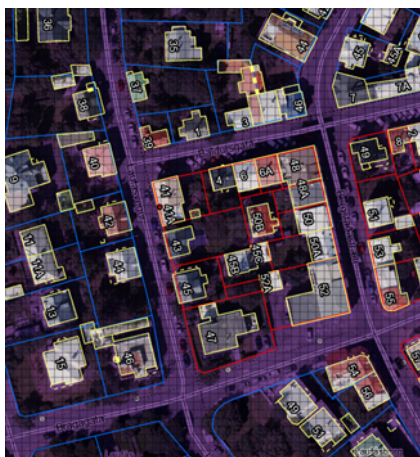




Reykjavík, 20. október 2026
USK26080182

Laufásvegur 41 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. október 2026 var lögð fram fyrirspurn Jóns Davíðs Ásgeirssonar, dags. 17. ágúst 2026, um fjölgun íbúða í húsinu á lóð nr. 41 við Laufásveg sem felst í að starfsmannarými á 1. hæð hússins verður fært á 2. hæð og að tvær íbúðir á 1. hæð fái sér fastanúmer. Einnig er lögð fram grunnmynd Joda arkitekta þar sem breytingar eru merktar inn, dags. 2. október 2024, br. 11. febrúar 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd tekin á kortasjá já.is

Skipulag í gildi

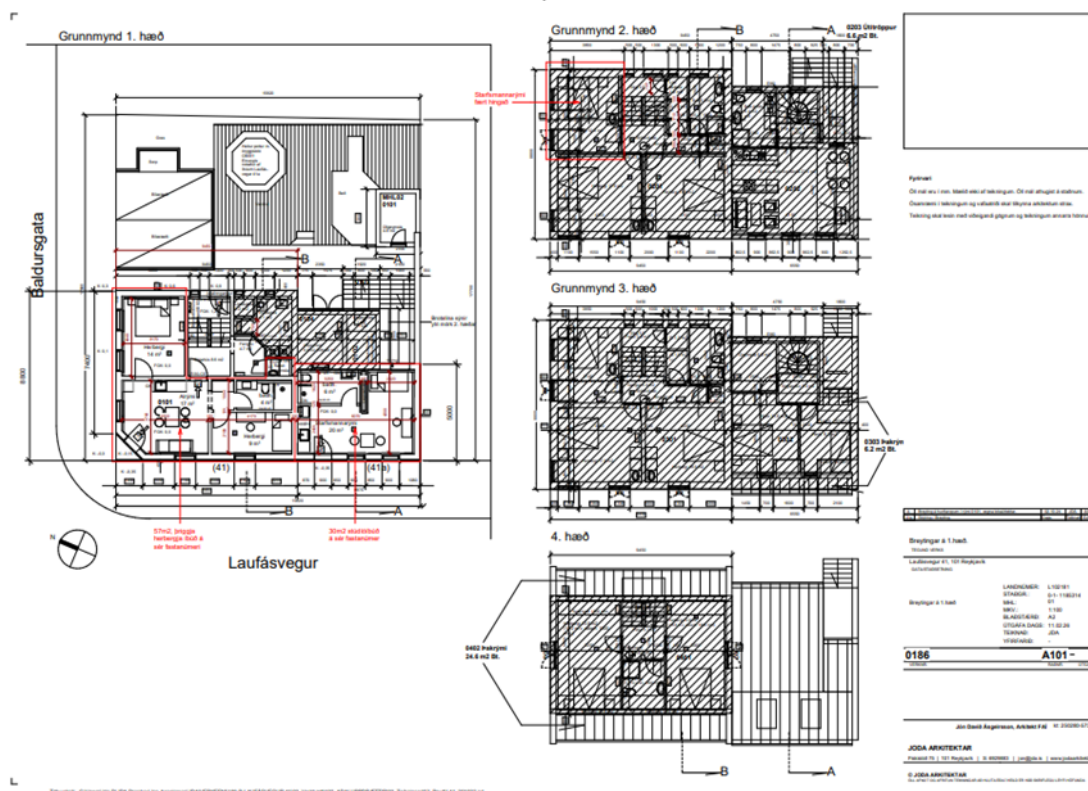
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin á Laufásvegi 41 borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af íbúðarsvæði ÍB10 – Þingholt.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Ekkert deiliskipulag er í gildi og skal grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá ákvæðum Aðalskipulags, byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 41 við Laufásveg er steinsteypt hús á þremur hæðum auk rishæðar, byggt árið 1924. Húsið er skráð gistihaus í fasteignaskrá og er þar í dag rekið gistiheimilið Baldursbrá. Í sambyggðu húsi, heimilisfang Laufásvegur 41a, er starsemi gistiheimilisins á jarðhæð en sjálfstæð íbúð á 2. og 3. hæð.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að starfsmannarými gistiheimilisins verði fært frá 1. hæð hússins á 2. hæð og að breyta rýmum á 1. hæð hússins í íbúðir með sér fasteignanúmer. Annars vegar er um að ræða 30 m² stúdíóíbúð og um 57m² 2 – 3 herbergja íbúð. Meðfylgjandi fyrirspurn eru teikningar Joda arkitekta sem sýna fyrirhugaðar íbúðir á 1. hæð hússins við Laufásveg 41.



Teikningar Joda arkitekta meðfylgjandi fyrirspurn þar sem breytingar eru merktar inn, dags. 2. október 2024, br. 11. febrúar 2026.

Þar sem að hús nr. 41 við Laufásveg er byggt árið 1924 er það verndað skv. 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:

Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru [1940] eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.“

Húsið er einnig innan svæðis sem er skilgreint sem hverfisverndarsvæði innan Hringbrautar í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Rýmin þurfa að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar til að hægt er að samþykka rýmin sem sjálfstæðar íbúðir með sér fasteignanúmerum. Samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum frá árinu 2022 þá uppfyllir rýmið ekki ákvæði byggingarreglugerðar um lofthæð íbúða. Í 6.7.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 segir m.a.:

Lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi skal vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti.

Heimilt er að víkja frá þessu ef meðalhæð herbergis er minnst 2,20 m og lofthæð minnst 2,50 m í að minnsta kosti 2/3 hluta þess.



Á aðaluppdráttum sem samþykktir voru af byggingarfulltrúa þann 13. desember 2022 sést að lofthæð rýmanna uppfylla ekki ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um lofthæð íbúða.

Þar sem að rýmin uppfylla ekki ákvæði byggingarreglugerðar um lágmarks lofthæð í íbúðarrýmum er ekki hægt að gera rýmin á jarðhæð hússins að séreignum.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fyrirspurnina. Ekki er hægt að fallast á að rými á 1. hæð hússins við Laufásveg 1 verði breytt í íbúðir með sér fasteignanúmerum þar sem þau uppfylla ekki skilyrði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um lágmarks lofthæð í íbúðarrýmum.

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 tilfalli 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

Jarprúður Iðna Másdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík