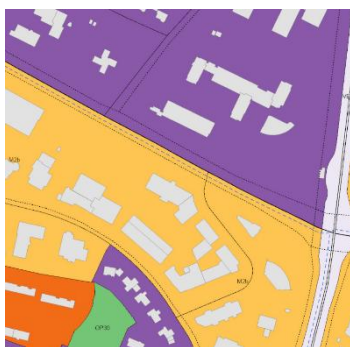




Reykjavík, 24. febrúar 2026
USK25120268

Laugavegur 178 – Byggingarleyfi

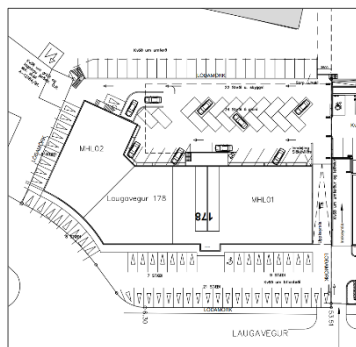
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. febrúar 2026 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 6. janúar 2026 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílageymslu, mhl. 03 sem er kjallari og 1. hæð að hluta yfirbyggð með sameiginlegri aðkomu með Laugavegi 176, á lóð nr. 178 við Laugaveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Afstaða, loftmynd 2025



Lóðaruppráttur úr tillögu

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 Laugavegi 178 borgarhluta 3. Hlíðar og er hluti af miðsvæði M2b – Holt-Laugavegur.

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 byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 178 við Laugaveg er steinsteypt bygging byggð árið 1961 og er skráð sem verslunar-, skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði ásamt veitingastað og hársnyrtistofu í fasteignaskrá. Samkvæmt nýjustu samþykktu aðaluppdráttum fyrir Laugaveg 178 er í dag að finna 103 bílastæði á lóðinni.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggingarleyfisumsókn þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílahús, mhl. 03 sem er kjallari og 1 hæð að hluta yfirbyggð með sameiginlegri aðkomu með Laugavegi 176. Gert er ráð fyrir 34 bílastæðum í lokaðri bílageymslu og ofan á bílahúsinu verði endurskipulagt bílastæðaplan með auknu magni bílastæða, þ.e. 55 bílastæði eftir breytingu. Bílastæði yrðu þá alls 89 á bakhluta lóðarinnar. Ásamt þeim bílastæðum eru 54 stæði við norður- og norðausturhlið hússins. Samtals verða bílastæði á lóð því 143.

Áður hefur verið sótt um byggingu bílahúss á lóðinni. Skipulagsfulltrúi tók neikvætt í erindið á grundvelli AR2040, stöðu deiliskipulags og Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Í aðalskipulagi er lögð áhersla á að ekki skuli fjölga bílastæðum frá



Reykjavík



núverandi aðstæðum. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn og því engar heimildir til staðar fyrir byggingu bílgeymslu af þeim toga sem umsóknin sýndi. Þá er fjöldi bílastæða nú þegar yfir viðmiðum Bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar og staðsetning Laugavegar 178 mjög góð með tilliti til tengsla við almenningssamgöngur borgarinnar og stofnstíga göngu- og hjólaleiða í borginni.

Nú er aftur sótt um bílahús og telur lóðarhafi að forsendur séu breyttar þar sem fyrirhugað er að fjarlægja bílastæði í borgarlandi sem almenningur hefur nýtt til að sækja þjónustu í húsinu. Sú breyting er vegna tilkomu Borgarlínurennings á Laugavegi. Sömuleiðis stendur til að sneiða um 38,5 m² af lóð Laugavegs 178, af sömu ástæðu.

Með tilliti til breyttra aðstæðna er ástæða til að endurmeta möguleika á bílahúsi á baklóð Laugavegs 178. Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir við tillögu í núverandi mynd:

Lóðarmörk sem sýnd eru í tillögu eru óbreytt frá núverandi ástandi og áfram er gert ráð fyrir bílastæðum þar sem Borgarlínurenningur er fyrirhugaður. Til að hægt sé að meta bílgeymsluna út frá nýjum forsendum verður að taka tillit til skertra lóðarmarka og brotthvarfs bílastæða í borgarlandi.

Í bílastæðabókhaldi eru talin fram stæði sem eru innan lóðarmarka nágretta að Skipholti 35 og eiga ekki við í þessari umsókn. Þá er ítrekað að heildarfjöldi stæða á lóð verður að samræmast bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar. Fyrir lóðina Laugaveg 178 er viðmiðið 35 til 80 bílastæði. Þá er vakin athygli á því að gera þarf grein fyrir tegundum bílastæða, t.d. fjölda almennra stæða, stæða fyrir hreyfihamlaða, gestastæða, einkastæða, deilibílastæða og rafhleðslustæða.

Tryggja þarf öryggi gangandi vegfarenda og mikilvægt er að viðhalda göngutengingum sem eru þegar til staðar. Talsverður hæðarmismunur er á lóðarmörkum við Skipholt 35 og í dag er tenging fyrir gangandi vegfarendur um steypar tröppur á suðvestur og suðaustur horni lóðar. Breytingar á skipulagi lóðar skulu taka mið af þessum tengingum og styrkja. Þar má sérstaklega nefna aðgengi austan megin við Laugaveg 178, þar sem bílastæðafyrirkomulag skapar hættu fyrir gangandi vegfarendur í núverandi mynd.

Einnig er gerð athugasemd við að hin nýju stæði verði í lokaðri bílgeymslu. Ef forsendur fyrir bílahúsi eru fjarlægð stæði í borgarlandi sem almenningur nýtir til að sækja þjónustu í húsinu, má ætla að sami hópur komi til með að nýta hið nýja bílahús. Bílahús þarf því að vera opið almenningi.

Loks er bent á mikilvægi náttúrulegs farvegs vatns innan lóðar. Á lóðinni er gegndræpi lítið sem ekkert og breytingar á frágangi lóðar skapa tækifæri til að samþætta blágrænar ofanvatnslausnir við nýtt skipulag. Gera skal grein fyrir mótvægisáðgerðum í greinargerð og á uppdráttum.

Niðurstaða

- Í stuttu máli er tekið jákvætt í byggingu bílahúss að teknu tilliti til ofangreindra athugasemda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórhildur Bryndís Guðmundsdóttir

verkefnastjóri