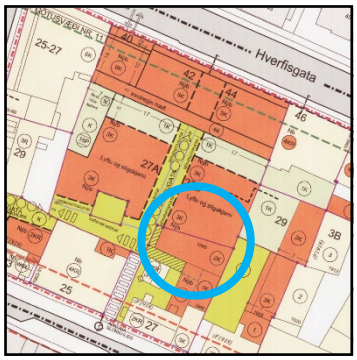
Reykjavík, 15. september 2026
USK26060157

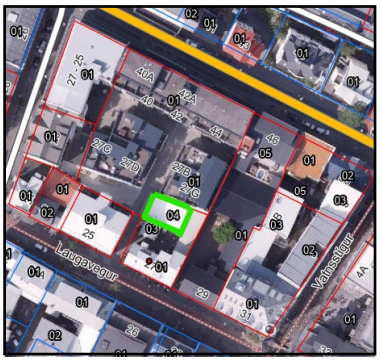
Laugavegur 27 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Lögð er fram fyrirspurn Víngerðar Reykjavíkur ehf., dags. 9. júní 2026, ásamt greinargerð, dags. 5. júní 2026, um að hækka bakhús á lóð nr. 27 við Laugaveg um eina hæð og breyta notkun þess úr vörugeymslu og starfsmannahúsi í verslun og þjónustu á 1. hæð og íbúðarrými á 2. hæð.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi



Loftmynd

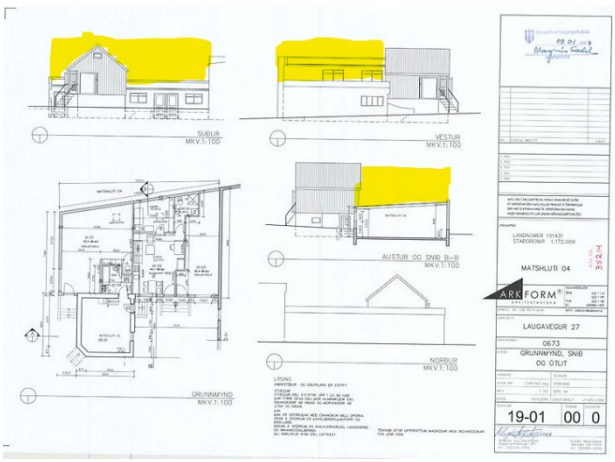
Skipulag í gildi

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 borgarhluta 2. Miðborg, og er jafnframt á miðborgarsvæði M1. Lóðin er jafnframt á svæði innan Hringbrautar sem nýtur hverfisverndar.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.172.0 - Hverfisgata, Vatnsstígur, Klapparstígur og Laugavegur, samþykkt í borgarráði 23.03.2003, með síðari breytingu dags. 22.10.2015.

Umsögn

Til staðar er einnar hæðar bakhús á lóð, mhl.04, sem byggt er árið 1944 skv. fasteignaskrá. Húsið liggur að lóðamörkum og húshlið nýbyggingar að Laugavegi 27G. Mhl.03, sem er timburhús frá árinu 1912, er jafnframt samtengt húsinu þannig að baðherbergi þess er innan mhl.04, en eigandi þess er jafnframt eigandi hluta mhl.04. ásamt fyrirspyrjanda.



Húsvernd á lóð
Mhl.04: staðsetning ofanábyggingar

Reykjavík

Öll hús á lóð eru nú lituð fjólubláum lit í Borgarvefsjá sem merkir að þau eru friðuð. Eigendum friðaðra húsa er óheimilt að gera nokkrar breytingar á ytra eða innra byrði sem kalla á byggingarleyfi, né heldur rífa eða flytja húsið, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Umsögn Minjastofnunar Íslands fylgir hins vegar ekki erindi og því er hér einungis tekin afstaða til fyrirspurnar út frá skipulagslegum forsendum.

Skv. gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að mhl.03, verði gerður upp í samræmi við upphaflega gerð og í samráði við Minjastofnun Íslands. Þrátt fyrir að mhl.04 sé einnig merktur sem friðað hús í Borgarvefsjá er heimild fyrir niðurrifi hans í deiliskiplagi, og að í stað hans komi aðskilin 2ja hæða nýbygging með einni íbúð á 2. hæð.

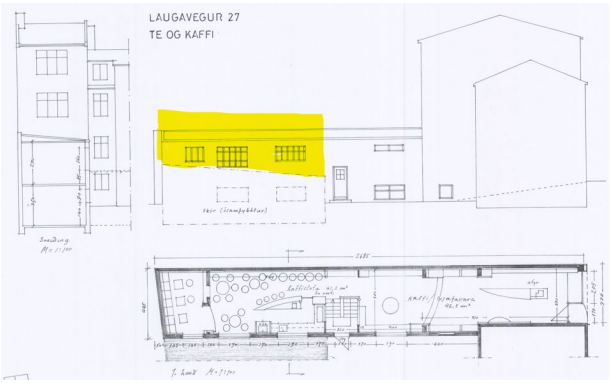
Laugavegur 27
Byggingarár 1899. Húsið er friðað samkvæmt lögum um menningarminjar. Timburhúsið var breikkað og hækkað árið 1900 og árið 1922 var byggð þrílyft viðbygging úr steinsteypu austan við það. Árið 1941 er byggt við viðbygginguna til norðurs. Timburhúsið var múrhúðað árið 1942 og gluggasetningu á framhlið þess breytt.
Á baklóð eru tvö hús. Annað er einlyft timburhús með kjallara og risi byggt árið 1900, gluggasetningu var breytt árið 1998. Áfast norðan við það er geymsluhús byggt árið 1944. Upphaflega var þar matgerðarhús en í dag er það skráð sem íbúðarhúsnæði og vörugeymsla.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir að timburhúsið verði gert upp í samræmi við upphaflega gerð og í samráði við Minjastofnun, húsafriðunarnefnd og Borgarsögusafn. Einnig er gefinn möguleiki á stækkun á norðurhlið við stigaganga.
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir heimild til niðurrifs geymsluhúss á baklóð þar sem heimilt verður að byggja 2. hæða nýbyggingu ásamt kjallara og er gert ráð fyrir 1 íbúð á 2. hæð.

Gildandi deiliskipulag gerir jafnframt ráð fyrir því að sú nýbygging sem komi í stað núverandi geymsluhúss nái yfir eignarhluta 0103 í mhl.01 sem er í eigu þriðja aðila. Ljóst er að samráð verður að hafa við þann eignaraðila um nýbyggingu og gæta að því að hún rýri ekki nýtingarmöguleika eignar hans í bakhúsi mhl.01.

Gildandi deiliskipulag m.t.t. mhl.01

Loftmynd m.t.t. gildandi deiliskipulags

Reykjavík



Mhl.01 bakhús

Afstaða til aðliggjandi nýbygginga

Niðurstaða

Fyrirspurn um 2ja hæða bakhús með íbúðarrými á 2. hæð er í samræmi gildandi deiliskipulag. Vegna verndarákvæða þarf umsögn Minjastofnunar Íslands að fylgja erindi komi til umsóknar um byggingarleyfi, sem og samþykki meðlóðarhafa. Skoða verður sérstaklega fyrirkomulag nýbyggingar m.t.t. eignarhluta 0103 í mhl.01.

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

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri

Reykjavík