



Laugavegur 28A – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa vegna hækkunar og stækkunar á húsi

Lögð fram fyrirspurn Aurora ehf., dags. 6. nóvember 2025, um að hækka og stækka húsið á lóð nr. 28A við Laugaveg, samkvæmt skissum. Einnig eru lagðar fram ljósmyndir.



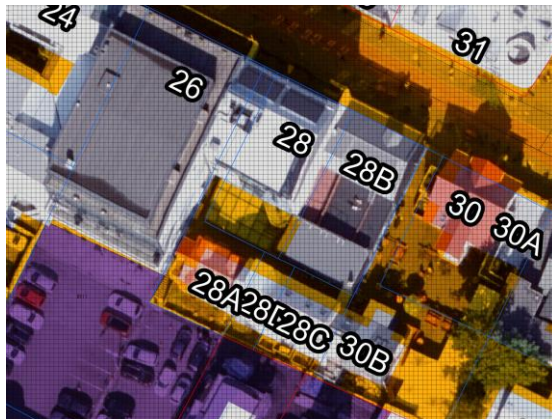
Loftmynd og kort af Laugavegi 28A og nágrenni.



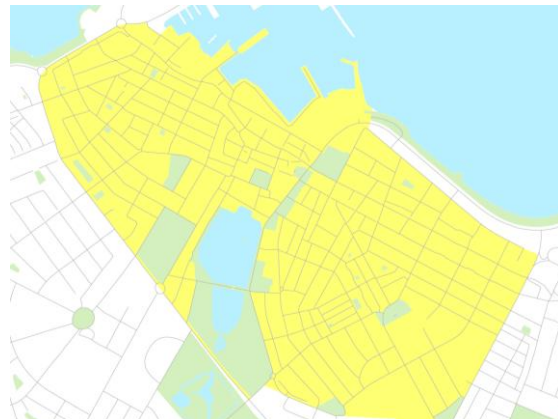
Séð á húsið að Laugavegi 28A frá Grettisgötu.

Skipulag í gildi

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 tilheyrir lóðin og byggingin á Laugavegi 28A, borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af miðsvæði **M1a Miðborg**. Lóðin er einnig á skilgreindu hverfisverndarsvæði **H26 Hverfisvernd innan Hringbrautar**.



Laugavegur 28A er á skilgreindu miðsvæði M1a Miðborg í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Laugavegur 28A er á skilgreindu hverfisverndarsvæði H26 Hverfisvernd innan Hringbrautar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Húsið að Laugavegi 28A er frá árinu 1901.

M1a. Miðborgarkjarni

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, lífflegustu verslunargötur landsins og litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. [...].

H26 Hverfisvernd innan Hringbrautar.

Svæði þar sem sveitarstjórn hefur sett ákvæði um hverfisvernd til að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, landslag eða



gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum (gr. 6.3.i. í skipulagsreglugerð).

Í gildi er deiliskipulag fyrir Reit 1.172.2, Laugaveg, Frakkastíg, Grettisgötu og Klapparstíg, samþykkt í borgarráði þann 25. mars 2003 ásamt síðari breytingum. Deiliskipulagið tekur til byggðar á reit sem afmarkast af Laugavegi, sem er aðalverslunargata, Frakkastíg, Grettisgötu og Klapparstíg, sem er hliðarverslunargata.



Gildandi deiliskipulagsuppdráttur fyrir Laugaveg 28A ásamt skýringum



Kennisnið í gildandi deiliskipulagi milli Grettisgötu og Laugavegs, sneiðing B-B

Á deiliskipulagsuppdraetti og í skilmálasneiðingu eru engar heimildir sýndar fyrir breytingu á húsinu.

Í almennum skilumálum deiliskipulagsins stendur

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinagerðar og skilmála.

Í deiliskipulagi eru almennir skilmálar um hverfis- og þjóðminjaverndarsvæði

- Ávallt skal leita umsagnar borgarminjavarðar (Árbæjarsafns) um umsóknir um breytingar, viðbyggingar eða niðurrif húsa sem falla undir einhvern flokk hverfis- og þjóðminjaverndar þ.m.t. tillögur sem kalla á breytingu á deiliskipulagi, afléttingu friðunar eða hverfisverndar.
- Á slíkum svæðum skal sérstaklega vanda til hönnunar og frágangs lóða og opinna svæða. Leitast skal við að gróður og aðrir mikilvægir þættir í umhverfinu geti haldið sér.
- Með umsóknum um nýframkvæmdir og breytingar á deiliskipulagsáætlun ber að leggja fyrir skipulags- og byggingaryfirvöld uppdraetti með útlitsmyndum bygginga ásamt greinagóðri lýsingu á efnisvali og frágangi úthliða sem áhrif hafa á heildarmynd svæðisins.

Í kafla 4.2 er fjallað um hönnun viðbygginga og breytinga. Þar segir:

- Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspegla nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.
- Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:
 - mælikvarði viðbyggingar skal að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu

- stærðarhlutföll, hönnun og efnisnotkun skal að jafnaði vera í samræmi við stíl og aldur upphaflegrar byggingar nema sérstakar ástæður og aðstæður leiði til annars
- hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálægra bygginga.

Skilmálatafla í gildandi deiliskipulagi fyrir Laugaveg 28A

NÚVERANDI ÁSTAND			SKILMÁLAR FYRIR HVERJA LÓÐ			STAÐGREINIREITUR 1.172.2
HEITI	LÓÐ fm	N.hl.f núv.	LÓÐ fm	N.hl.f.	N.hl.f. m. kj.	
Laugavegur 28A	177	0,65	177	0,65	0,65	Öbreytt

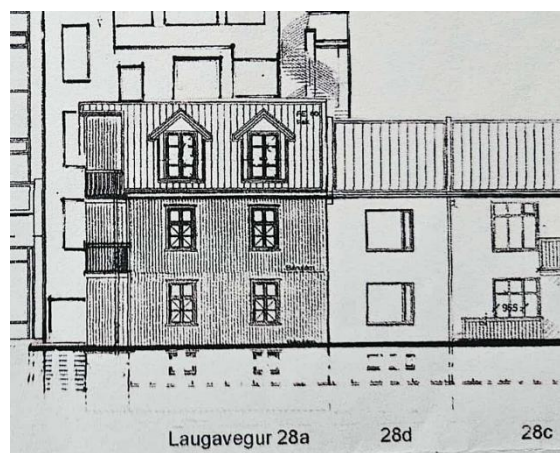
Umsögn

Húsið á lóð númer 28A við Laugaveg er einlyft timburhús með risi á hlöðnum steinkjallara, reist árið 1901. Það telst því aldursfriðað. Hús sem reist eru 1923 eða fyrr njóta friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í því felst að óheimilt er að raska húsinu, spilla því eða breyta, rífa eða flytja úr stað, nema með leyfi Minjastofnunar Íslands sbr. 2. mgr. 29. gr.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um hvort hækka megi húsið um eina hæð, lyfta þakinu og dýpka húskropp á jarðhæð. Teikning úr eldra erindi fylgir með.



Samþykktir aðaluppdrættir sem sýna ásýnd Laugavegar 28A að Grettisgötu.



Tillaga að breytingu á húsinu að Laugavegi 28A sem fylgir erindinu.

Húsið að Laugavegi 28a er gamalt, lágreist hús í fínlegum mælikvarða, stendur umkringgt mun hærri húsum. Húsið sker sig úr fyrir mælikvarða og fínleika, aldur og hversu upprunalegt það er þrátt fyrir nokkrar breytingar á því.

Engar heimildir eru fyrir hækkun eða stækkun hússins í gildandi skipulagsáætlunum. Einu heimildirnar fyrir breytingu á húsinu eru:

Heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum, s.s. svalir, kvisti, skyggni og lagfæringar án þess að koma þurfi til breytingar á deiliskipulagi, enda séu breytingarnar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar, þróunaráætlun miðborgar Reykjavíkur og meðfylgjandi greinargerðar og skilmála.

Það er því ljóst að ekki er skipulagsleg heimild fyrir þeim breytingum sem óskað er eftir.

19. júlí 2016 var afgreidd umsögn á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þar sem óskað var eftir að stækka og hækka húsið. Niðurstaða í því erindi var „Neikvætt að breyta deiliskipulagi samanber umsögn hér að ofan.“



6. október 2016 var einnig afgreidd fyrirspurn á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa vegna hækkunar hússins á Laugavegi 28A. Neikvætt var tekið í erindið þar sem það samræmdist ekki deiliskipulagi.

Engin breyting hefur verið gerð á deiliskipulagi eða lagaumhverfi sem breytir þessari afstöðu. Því er neikvætt tekið í erindið bæði um stækkun húskropps á jarðhæð og hækkun hússins. Einnig er bent á að á gafli aðliggjandi húss er gluggi og því er ekki hægt að hækka húsið vegna hans. Elstu teikningar sem finnast af húsinu eru frá árinu 1965 og hann er teiknaður þar. Því er ekki hægt að fallast á hækkun húss.

Niðurstaða

- Neikvætt tekið í erindið þar sem engin heimild er fyrir stækkun eða hækkun hússins í gildandi deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt og verkefnastjóri

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.