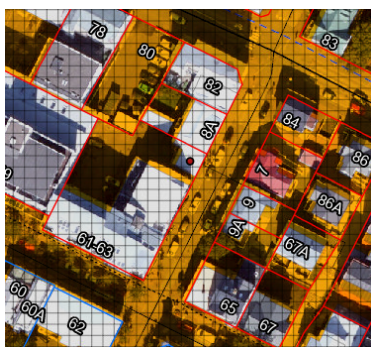




Reykjavík, 10. febrúar 2026
USK26010041

Vitastígur 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Zeppelin ehf., dags. 5. janúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðarinnar nr. 8 við Vitastíg, sem felst í að hækka kjallarahæð, bæta einni hæð ofan á húsið, setja kvisti að framanverðu, byggja aftan við húsið og koma þar fyrir lyftu, ásamt því að byggja upp í húsasundið sunnan við húsið, samkvæmt tillögu, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd tekin af 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 Vitastíg 8 borgarhluta 2. Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði M1a – Miðborgarkjarni.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir stgr. 1.173.0, Laugavegur, Frakkastígur, Hverfisgata og Vitastígur, samþykkt í borgarráði 26. október 1999 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið við Vitastíg 8 er tvílyft, bárujárnsklætt timburhús með kjallara og lágreistu mænispaki, byggt árið 1903 skv. húsakönnun Árbæjarsafns frá árinu 1999. Húsið er skráð sem íbúðahús í fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á hvort megi byggja við húsið að Vitastíg 8 þar sem fyrirhugað er að hækka kjallarahæð um 30 – 40cm ásamt því að hækka húsið um eina hæð og setja á það kvisti að framanverðu, byggja aftan við það og koma fyrir lyftu innan þess. Þá er einnig spurt hvort byggja megi upp í húsasundið sunnan við húsið.



Reykjavík



Hér sést framhlið og bakhlið hússins við Vitastíg 8 eins og það er í dag. Ljósmyndir frá Zeppelin ehf. fylgdu með fyrirspurn.



Þrívíddaruppdrættir frá Zeppelin ehf. sem sýna fyrirhugaða stækkun hússins við Vitastíg 8 og uppbyggingu í húsasundi sunnan við húsið fylgdu með fyrirspurn.

Í dag er húsið friðað í fjólbláum flokki en það eru hús og mannvirki sem eru friðuð samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201, sem segir:

Öll hús og mannvirki sem [byggð voru árið 1923 eða fyrr] eru friðuð.

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Í fylgigögnum fyrirspurnar til skipulagsfulltrúa er að finna umsögn Minjastofnunar Íslands vegna fyrirspurnar Zeppelin ehf. um leyfi til að hækka og byggja við húsið nr. 8 við Vitastíg í Reykjavík skráð 19. febrúar 2013. Í þeirri umsögn er ekki nefnd hækkun kjallarahæðar um 30 – 40cm, lyfta innanhúss eða viðbygging í húsasundi sunnan við húsið. Þá er ljóst að umsögn þessi byggir á eldri fyrirspurn Zeppelin ehf. varðandi stækkun hússins en uppdrættir hafa breyst og fyrirhugaðar breytingar nú umfangsmeiri en áður og því krefst erindið nýrrar umsagnar frá Minjastofnun.

Húsið við Vitastíg 8 liggur á sömu lóð og og húsin við Laugaveg 61 – 63, landeignanr. L101505. Skv. deiliskipulagi er hámarksnýtingarhlutfall á lóðinni 2,6 án bílgeymslu. Núverandi nýtingarhlutfall á lóðinni er 2,52. Þar sem að engar mælingar eða upplýsingar um umfang stækkunar fylgja með fyrirspurn er ekki hægt að taka afstöðu til



Þess hvort að fyrirhuguð framkvæmd sé innan hámarks nýtingarhlutfalls að svo stöddu. Bent er á að erindið krefst samþykki meðlóðarhafa. Sömuleiðis er fyrirhuguð stækkun við bakhlið hússins og yfir húsasundið á milli húsanna við Vitastíg 8 og Laugaveg 61-63 er út fyrir byggingarreit skv. deiliskipulagi og því er tekið neikvætt í erindið að svo stöddu.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið þar sem að fyrirhuguð stækkun samræmist ekki deiliskipulagi.
- Ekki eru gerðar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað.
- Bent er á að erindið krefst samþykki meðlóðarhafa.
- Bent er á að húsið er friðað í fjólbláum flokki og því þarf leyfi Minjastofnunar Ísland fyrir fyrirhuguðum breytingum að liggja fyrir.

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

Jarprúður Iðla Másdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík