



Reykjavík, 2. desember 2025
USK25060194

Laugavegur 7 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – Hækkun og stækkun húss

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. september 2025 var lögð fram fyrirspurn Suðurár ehf., dags. 13. júní 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.0 vegna lóðarinnar nr. 7 við Laugaveg sem felst í að heimilt verði að byggja inndregna hæð ofan á húsið, samkvæmt skissu, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. desember 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG.



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 og byggingin á Laugavegi 7 borgarhluta 2 - Miðborg og er hluti af M1A - Miðborg

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Deiliskipulag stgr. 1.171.0. Laugavegur, Bankastræti, Ingólfsstræti, Hverfisgata og Smiðjustígur, samþykkt í borgarráði 11. febrúar 2003 ásamt síðari breytingum.



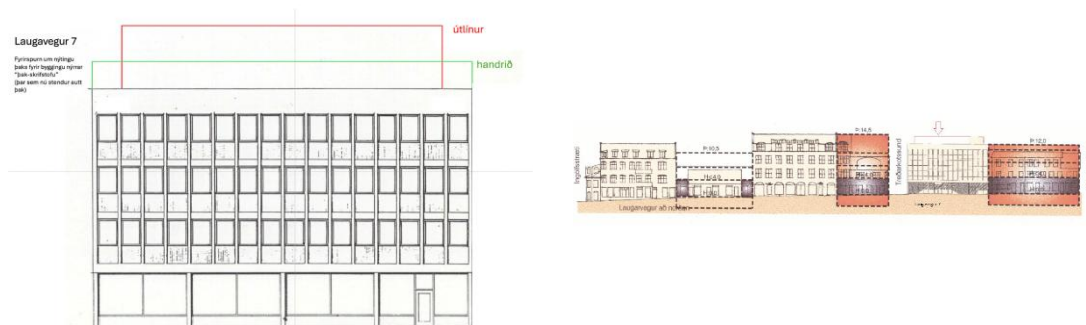
Reykjavík



Umsögn

Húsið á lóð nr. 7 við Laugaveg er 4 hæða verslunar og skrifstofuhús með kjallara og yfirbyggð bílastæði innan lóðar að húsi norðanverðu. Húsið er byggt 1974 samkvæmt fasteignaskrá og teiknað af Bárði Daníelssyni.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á byggja inndregna skrifstofuhæð ofan á hús með þaksvölum umkringgt viðbyggingunni.



Myndir sendar inn með fyrirspurn

Breytingar á húsinu eru háðar samþykki allra eigenda hússins vegna breytinga á útliti samkvæmt lögum um fjöleignarhús og viðbygging á húsinu verður þá að byggjast á þinglýstum heimildum, en annars telst byggingarheimildin til sameignar. Gera þarf grein fyrir því hvernig eignarfyrirkomulag viðbótar verður og hvort að um sé að ræða nýja eign eða viðbót við eldri eign.

Laugavegur 7 er innan hverfisverndar sunnan Hringbrautar samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 en ekki er sérstök vernd á húsinu sjálfu. Ef lagt verður í áframhaldandi vinnu vegna breytinga á húsinu er lagt til að leita álits Minjastofnunar Íslands vegna staðsetningar hússins við önnur hús sem heyra undir vernd og samspils húsverndar og nýrrar uppbyggingar.

Byggingarmagn á lóð er nú þegar nokkuð mikið og nýtingarhlutfall lóðar um 3.13 samkvæmt breytingum á deiliskipulagi frá 2005. Með fyrirspurn þarf þá að vera ljóst um hversu mikið byggingarmagn sé verið að gera ráð fyrir og hvað sé áætlað hámarks nýtingarhlutfall lóðar.

Breytingar á byggingarmagni hafa áhrif á bílastæðapörf hússins en eins og er eru 8 bílastæði skráð samkvæmt gildandi skráningartöflu með aðaluppdráttum og ekki miklar líkur á að hægt sé að bæta við bílastæðum á lóð. Erindi verður að gera grein fyrir því hvernig bílastæðapörf verður svarað með uppbyggingu út frá reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Gera þarf ráð fyrir hjólastæðum fyrir húsið sömuleiðis samkvæmt fyrrnefndum reglum.

Mikilvægt er að fá skuggavarpsgreiningu með erindi um hækkun á húsi í þegar byggðu umhverfi. Skuggavarpið þarf að sýna í ofanmynd og eftir tilvikum á aðliggjandi hliðar húsa í fjarmyndum til að meta áhrif aukins skuggavarps með viðbyggingunni. Handrið merkt á uppdrætti mun þá einnig varpa skugga eftir því hvernig frágangur er á því og þarf skuggavarp að taka tillit til þess og hámarkshæðar byggingar samkvæmt tillögu.



Niðurstaða

- Ekki er hægt að taka afstöðu til erindis sökum takmarkaðra gagna.
- Bæta þarf við gögnum til að hægt sé að taka afstöðu samanber umsögn. Helstu atriði sem bæta þarf við erindi eru:
 - Fyrirkomulag eignarhluta
 - Byggingarmagn og nýting lóðar
 - Bílastæðaútreikninga húss
 - Skuggavarpsgreiningu
- Gott væri að fá umsögn minjastofnunnar fyrir breytingum og jákvæð umsögn myndi styrkja erindi.

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

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík