



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. júní 2025
USK25020068

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 25. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Reitur 1.174.0, Landsbankareitur - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 77

Lögð fram umsókn Trípólí ehf., dags. 6. febrúar 2025, ásamt bréfi, dags. 5. febrúar 2025, um breyting á deiliskipulagi fyrir reit 1.174.0, Landsbankareit, vegna lóðarinnar nr. 77 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að breyta notkun 2. til 5. hæðar hússins úr skrifstofum í íbúðir, en halda verslun áfram á neðstu hæð, og stækka þakhæð m.a. til að tengja stigahús vestur við efstu hæð hússins, samkvæmt deiliskipulags- og skuggavarpsupph. Trípólí arkitekta, dags. 27. maí 2025. Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Framsóknarflokksins:

Framsókn styður breytingu á deiliskipulagi að Laugavegi 77 í íbúðabyggð. Vissulega kemur fram að bílastæði fylgja ekki þessari uppbyggingu sem er alltaf áhyggjuefni þegar kemur að gerð íbúða, þá er það ekki möguleiki í þessu tilfelli.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

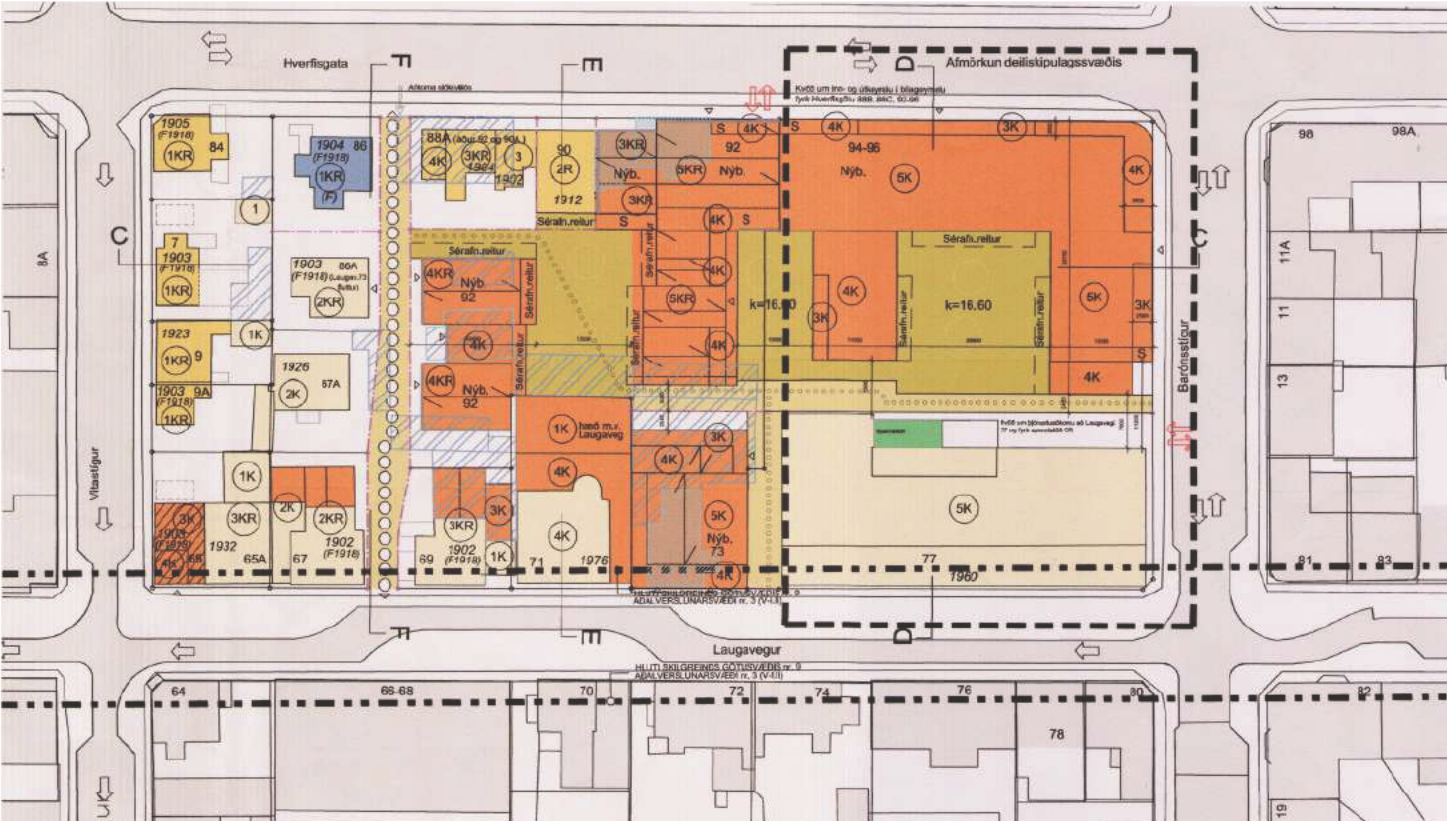
Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skuggavarpsupph. Trípólí arkitekta, dags. 27. maí 2025.



Reykjavík

DEILISKIPULAGSBREYTING Á LANDSBANKAREIT

LAUGAVEGUR 77



GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 samþykkt í borgarráði 24.08.2016

mkv. 1:1000

Gildandi deiliskipulag:

Í gildi er deiliskipulag af staðgreinireit 1.174.0 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgötu, Barónsstíg og Laugavegi, samþykkt í Borgarráði 24.08.2016. Upprunalega deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 10. des 2002.

GREINARGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.174.0

Gildandi texti í greinargerð:

Breytingar á texta í greinargerð (breytingar eru **feitletraðar**):

Laugavegur 77:

Núverandi lóð er skipt í tvær lóðir, Laugaveg 77 og Hverfisgötu 94 - 96, sjá nánar afmörkun nýrra lóða á deiliskipulagsuppdraetti. Við Laugaveg 77 er nú 5 hæða steinsteypt skrifstofu- og verslunarhús. Byggingarmagn þess húss helst óbreytt. Á nýrri lóð við Hverfisgötu er heimild fyrir nýbyggingum samanber skilmálatöflu. Þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Þjónustuaðkoma fyrir núverandi hús á lóðinni liggur áfram norðan megin við húsið, um nýja skábraut sem liggur frá Barónsstíg. Í núverandi húsi er spennistöð í kjallara og er aðkoma að henni um inngang norðan megin á byggingunni. Kvöð er um aðkomu OR að spennistöð í kjallara hússins.

Laugavegur 77:

Núverandi lóð er skipt í tvær lóðir, Laugaveg 77 og Hverfisgötu 94 - 96, sjá nánar afmörkun lóða á deiliskipulagsuppdraetti. Við Laugaveg 77 er nú 5. hæða steinsteypt skrifstofu- og verslunarhús.

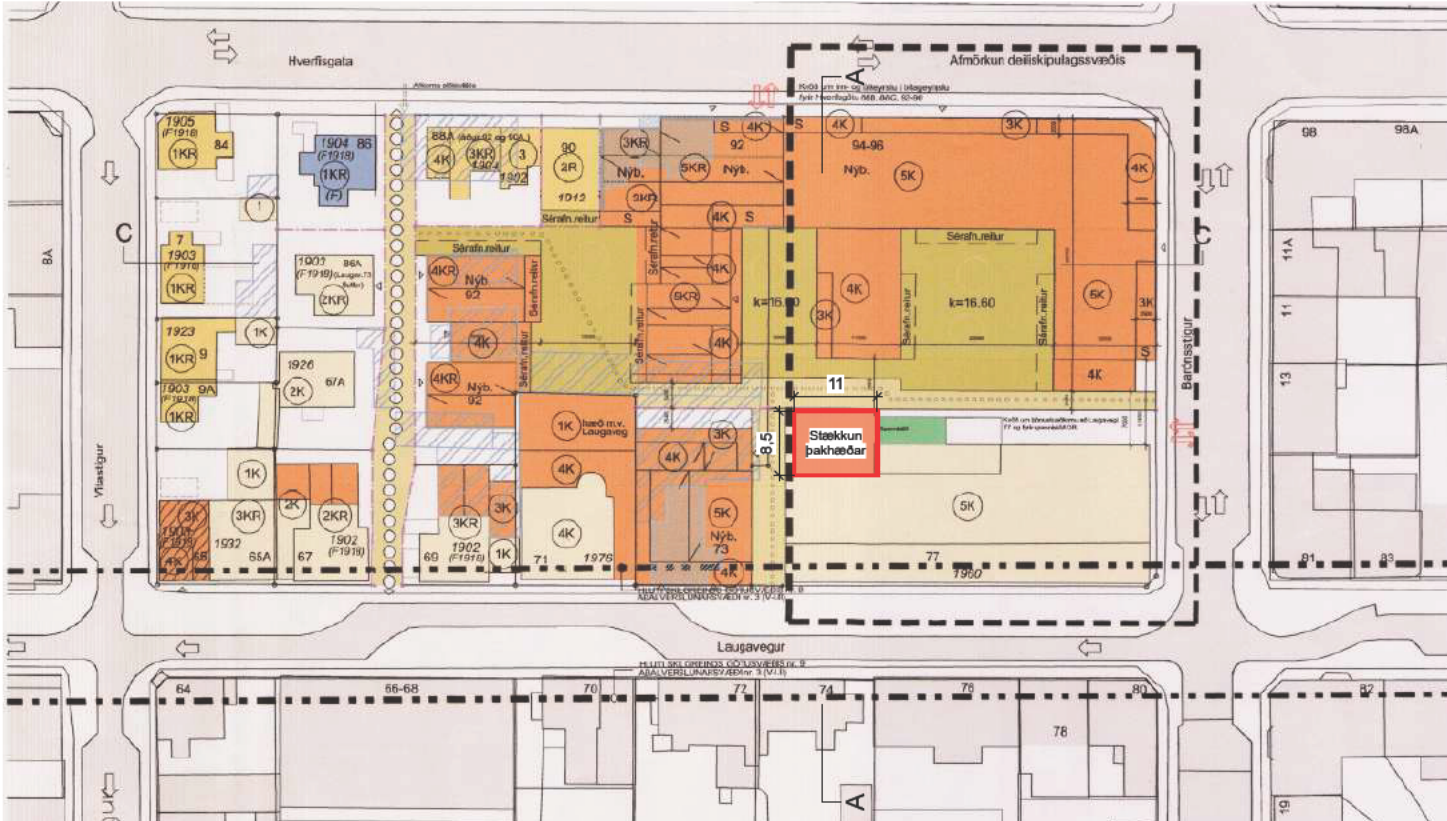
Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir allt að 28 íbúðum á efri hæðum hússins. Íbúðirnar eru á bilinu 40 - 200 m². Tæknirými þakhæðar er fjarlæggt og þakhæð stækkuð m.a. til að tengja stigahús vestur við efstu hæð hússins.

Íbúðir hússins verða fjölbreyttar að stærð og gerð en gert er ráð fyrir stærri íbúðum á þakhæð en litlum og meðalstórum íbúðum á 2. - 4. hæð. Allar íbúðir hafa inndregnar svalir og glugga í amk. tvær áttir að minnstu íbúðunum undanskildum þar sem gluggar og svalir vísa eingöngu í suður. Engin íbúðargerð (í herbergjafjölda talið) skal vera meira en 35% af heildarfjölda íbúða, og hámark 40% má vera 2ja herbergja eða minni. Aðalinngangar eru tveir og eru aðgengilegir frá Laugavegi og baklóð hússins.

Fjöldi sorpkeri og bílastæða fyrir hreyfihamlaða á baklóð hússins skal vera skv. byggingarreglugerð. Sýna þarf fram á staðsetningu tilskilins fjölda og athafnasvæði á byggingarnefndarstigi.

Í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir 0,25 bílastæði fyrir 1 herbergja íbúð en 0,5 bílastæði fyrir 2 herbergja íbúð á svæði 1. Í ljósi aðstæðna og eðli verkefnisins er ekki unnt að uppfylla þau skilyrði á lóð hússins þar sem lóðin er fullbyggð og húsið nú þegar risið. Gott aðgengi að umferðartengdum innviðum í næsta nágrenninu, t.d. tvö bílastæðahús með samtals 416 stæðum og nálægð við Hlemm, eina stærstu almenningssamgöngustöð borgarinnar, vegur hins vegar upp á móti bílastæðaleysi hússins.

Þjónustuaðkoma fyrir núverandi hús á lóðinni liggur áfram norðan megin við húsið, um nýja skábraut sem liggur frá Barónsstíg. Í núverandi húsi er spennistöð í kjallara og er aðkoma að henni um inngang norðan megin á byggingunni. Kvöð er um aðkomu OR að spennistöð í kjallara hússins.



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

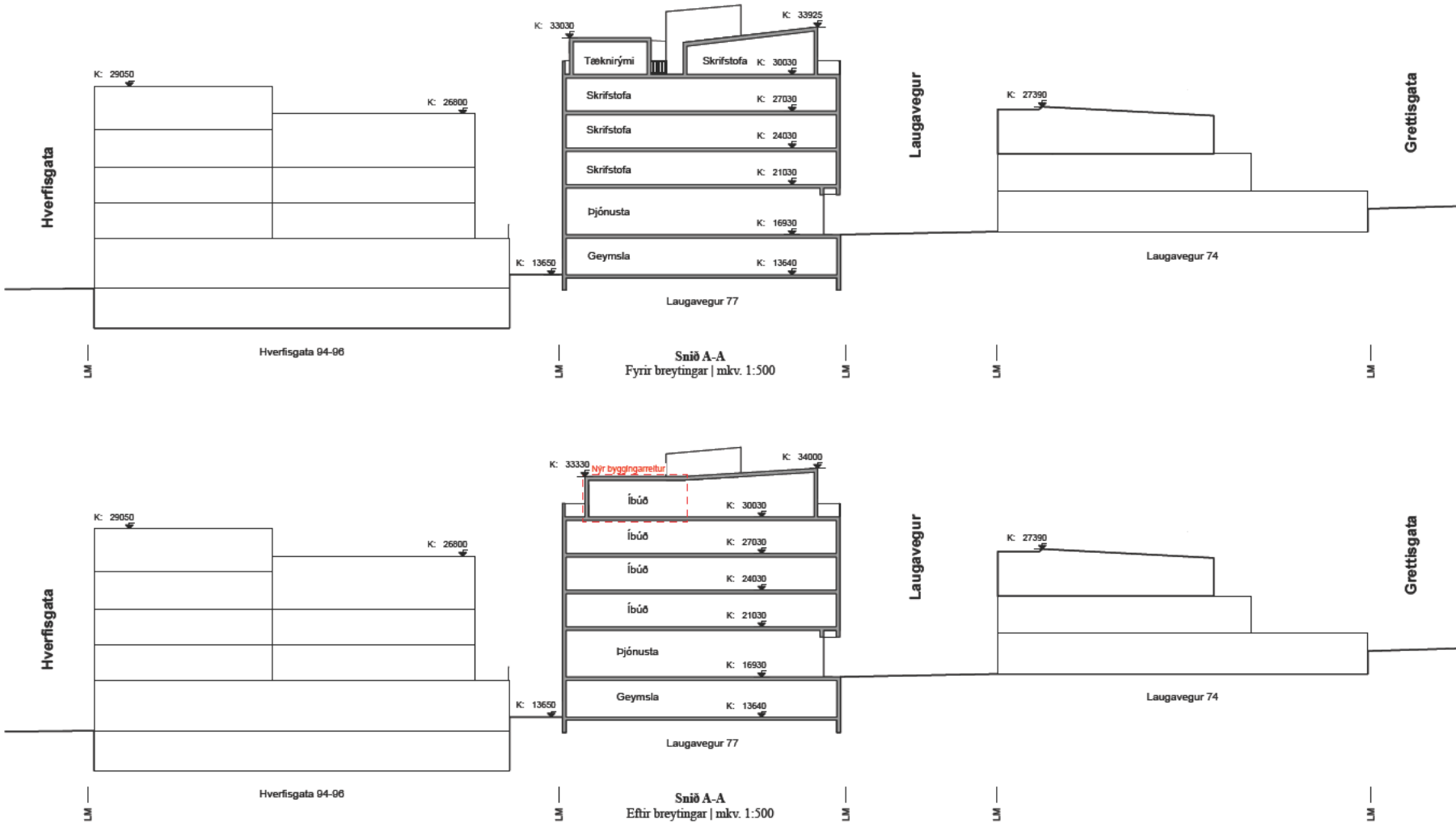
mkv. 1:1000

Núgildandi deiliskipulag

GÖTUHEIT OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B		C allt að		A.B.C. HEILD	BÍLAGEYMSLA OG STÖÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark / allt að	SKILMÁLAR
		m ²	NHLF	m ²	NHLF	m ²	NHLF				
Laugavegur 77	1210,1	4,01	4847	0,03	40	0,18	220	4,22	Rými neðanjarðar innifalín í A	0	Lóð minnkir með tilkomu nýrrar lóðar á norðurhluta, þ.e. Hverfisgötu 94-96, en stækkar til vesturs sem nemur hluta af göngustíg sem fyrir er og að lóðarmörkum til vesturs, sjá nánar lóðarafmörkun á uppdraetti. Húsinu fylgja átta bílastæði en þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Kvöð er um aðgengi um stig milli Laugavegar 77 og Hverfisgötu 94-96. Byggingarmagn á lóð er óbreytt. Verslun og þjónusta er á jarðhæð. Skrifstofur og þjónusta á efri hæðum. Kvöð er um aðgengi að spennistöð og fyrir laglir.

Breytingar á deiliskipulagi

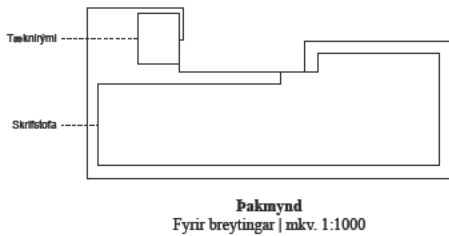
GÖTUHEIT OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B		A.B.C. HEILD	BÍLAGEYMSLA OG STÖÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark / allt að	SKILMÁLAR
		m ²	NHLF	m ²	NHLF				
Laugavegur 77	1210,1	A+B=4,3 4,05	4900	0,25	300	4,71	Rými neðanjarðar innifalín í A	28	Lóð er óbreytt frá núverandi samþykktu deiliskipulagi. Ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77. Kvöð er um aðgengi um stig milli Laugavegar 77 og Hverfisgötu 94-96. Byggingarmagn á lóð eykst til að koma fyrir stigahúsi vestan megin á þakhæð hússins. Verslun og þjónusta er á jarðhæð. Íbúðir eru á efri hæðum. Kvöð er um aðgengi að spennistöð og fyrir laglir. Sorp og bílastæði hreyfihamlaðra eru á baklóð hússins. Fjöldi bílastæði fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. byggingarreglugerð. Sýna þarf fram á staðsetningu tilskilins fjölda og athafnasvæði á byggingarnefndarstigi.



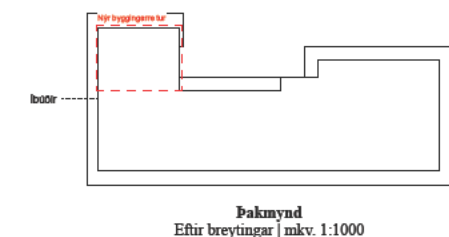
Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2040



Staðsetning reits 1.174.0



Þakmynd
Fyrir breytingar | mkv. 1:1000



Þakmynd
Eftir breytingar | mkv. 1:1000

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2.hæð | 101 Reykjavík | s: 519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Landsbankareitur 27.05.2025

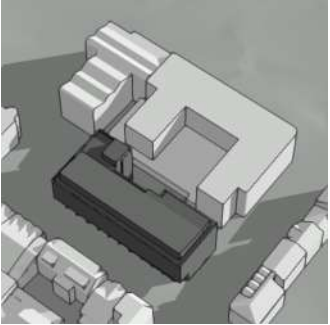
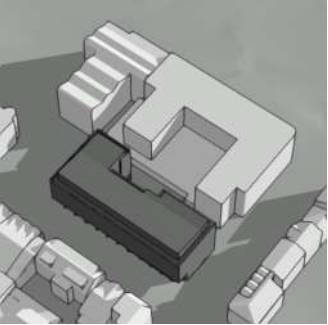
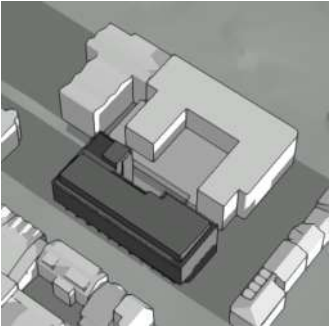
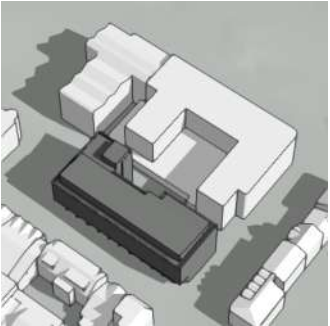
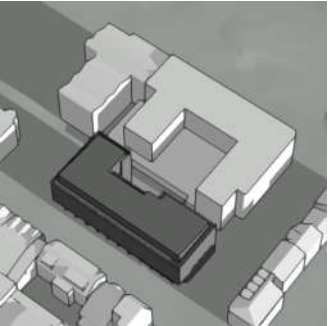
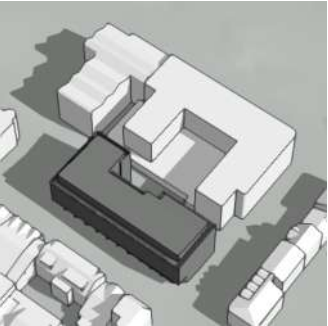
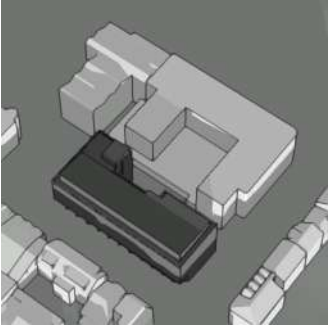
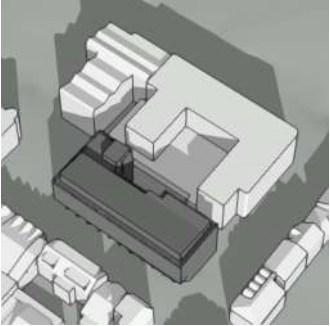
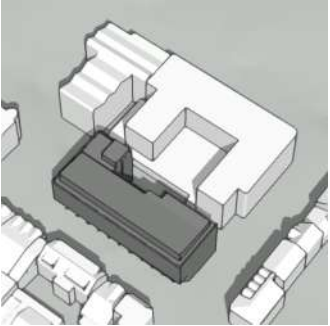
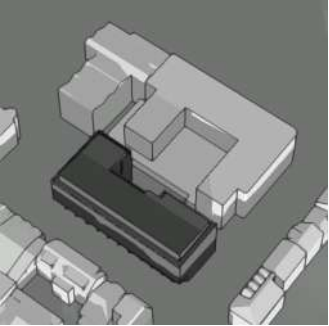
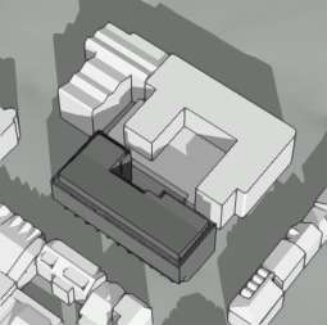
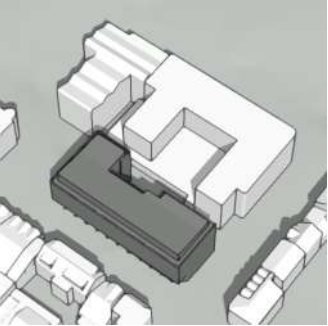
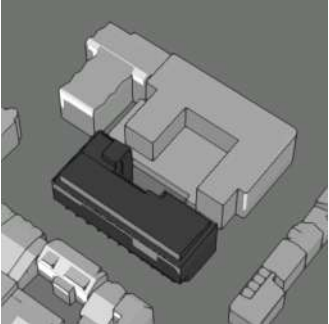
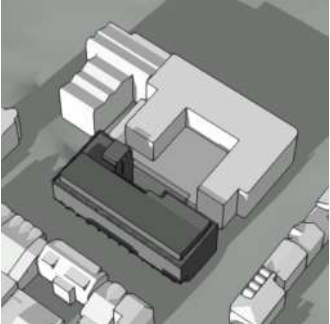
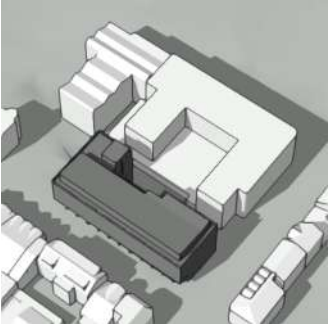
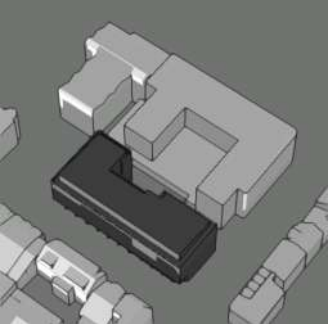
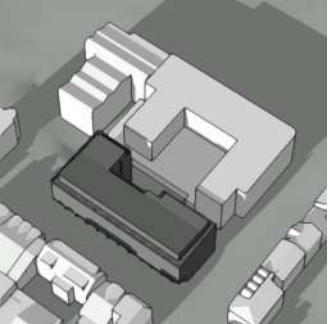
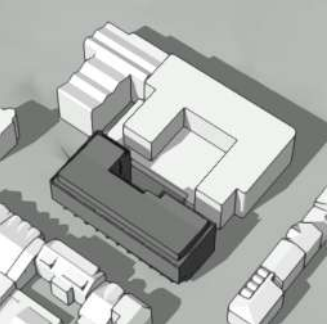
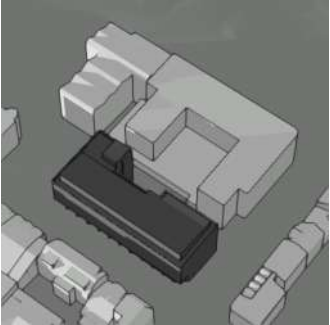
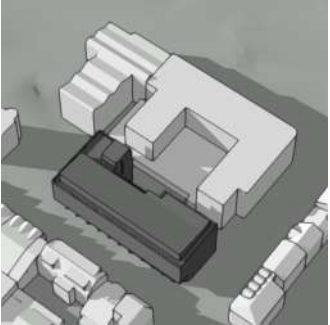
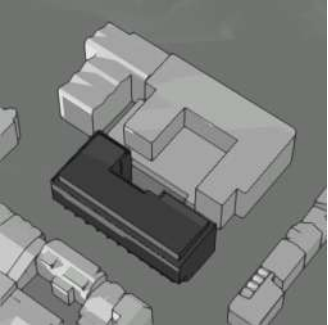
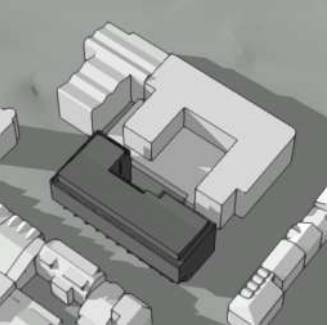
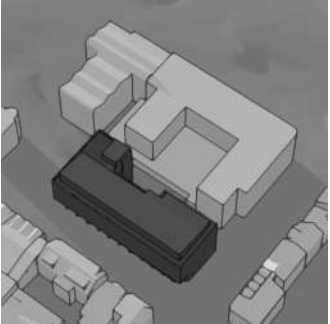
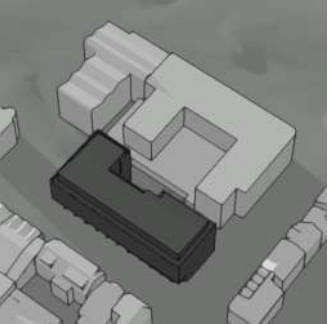
Deiliskipulagsbreyting _____ Dags.

Laugavegur 77 A2 / 1:1000

Staðfangarn: STF1012227 | Landnr. L101569 Stærð / Mkv.

Andri G. L. Andrésson arkitekt MSc. ETH, FAI kt. _____ s. _____
Guðni Valberg arkitekt FAI kt. _____ s. _____

©Tripólí Arkitektar
Öll afnot og afritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfunda.

	Fyrir breytingar			Eftir breytingar		
	21. janúar	Jafndægur // 21. mars	Sumarsólstöður // 21. júní	21. janúar	Jafndægur // 21. mars	Sumarsólstöður // 21. júní
kl 7						
kl 10						
kl 13						
kl 16						
kl 19						
kl 22						

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2.hæð | 101 Reykjavík | s: 519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Landsbankareitur	27.05.2025
Deiliskipulagsbreyting	Dags.
Laugavegur 77	A2 / 1:1000
Staðfanganr. STF1012227 Landnr. L101569	Stærð / Mkv.

Andri G. L. Andrésson arkitekt MSc. ETH, FAÍ kt. [redacted] s. [redacted]
Guðni Valberg arkitekt FAÍ kt. [redacted] s. [redacted]

©Trípólí Arkitektar
Öll afnot og afritun teikningar að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfunda.

Fyrir breytingar			Eftir breytingar		
21. janúar	Jafndægur // 21. mars	Sumarsólstöður // 21. júní	21. janúar	Jafndægur // 21. mars	Sumarsólstöður // 21. júní
kl 7					
kl 10					
kl 13					
kl 16					
kl 19					
kl 22					

TRÍPÓLÍ ARKITEKTAR

Skólavörðustíg 16, 2.hæð | 101 Reykjavík | s: 519-2930 | www.tripoli.is | tripoli@tripoli.is

Landsbankareitur	27.05.2025
Deiliskipulagsbreyting	Dags.
Laugavegur 77	A2 / 1:1000
Staðfanganr. STF1012227 Landnr. L101569	Stærð / Mkv.

Andri G. L. Andrésson arkitekt MSc. ETH, FAI
Guðni Völberg arkitekt FAI

©Trípólí Arkitektar
Öll afnot og afritun teikninga að hluta eða í heild er háð skriflegu leyfi höfundar.

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 5. febrúar 2025

Laugavegur 77 – Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Reitir fasteignafélag hf. leita hér með eftir samþykki skipulagsfulltrúa fyrir breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.0, Laugavegur, Vitastígur, Hverfisgata, Barónsstígur sem tók gildi 10.12.2011 með síðari breytingu sem tók gildi 17.03.2016 fyrir húsnaði okkar að Laugavegi 77, 101 Reykjavík. Í gildandi deiliskipulagi er notkun Laugavegs 77 skilgreind sem skrifstofu- og verslunarhúsnaði. Verslun er á jarðhæð hússins en skrifstofur hafa verið á efri hæðum. Reitir óska hér með eftir að breytingum á notkun 2. til 5. hæðar úr skrifstofum í íbúðir, en halda verslun áfram á neðstu hæð.

Reitir telja að þessi breyting sé í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um þéttingu byggðar og stuðli að jákvæðri þróun á mannlífi í borginni. Breytt deiliskipulag gerir ráð fyrir allt að 25-30 íbúðum á efri hæðum hússins. Þakhæð er stækkuð um 100m² til að tengja stigahús vestur við efstu hæð hússins.

Íbúðir hússins verða fjölbreyttar að stærð og gerð. Allar íbúðir hafa inndregnar svalir og glugga í amk. tvær áttir að minnstu íbúðunum undanskildum þar sem gluggar og svalir vísa í suður. Aðalinngangar eru tveir og eru aðgengilegir frá Laugavegi og vesturhlið hússins.

Við erum sannfærð um að þessi breyting mun hafa jákvæð áhrif á mannlíf, fjölbreytileika og þéttleika byggðar á svæðinu, og við vonumst til að tekið verði jákvætt á þessa umsókn.

Vinsamlegast sjáið tillögu að breyttu deiliskipulagi í meðfylgjandi gögnum.

Virðingarfyllt,

f.h. Reita fasteignafélags hf.

Birgir Þór Birgisson,
framkvæmdastjóri þróunarsviðs Reita