

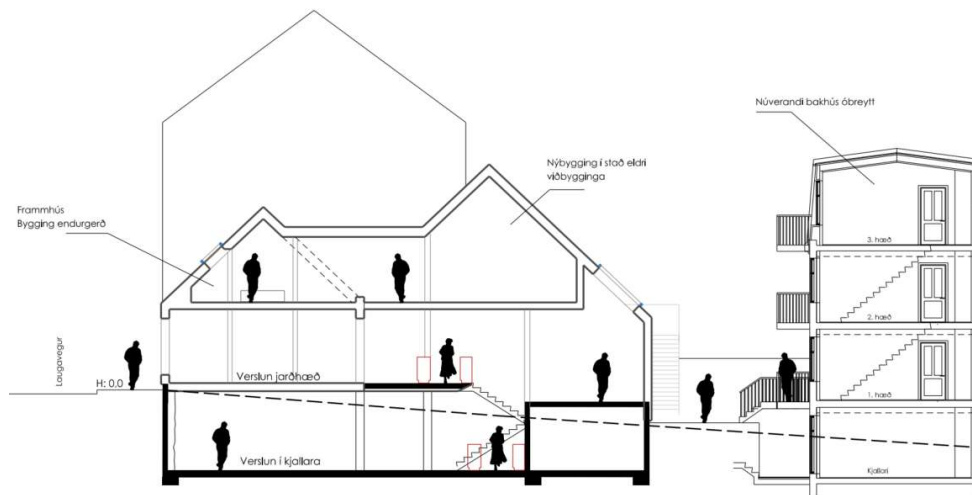
Reykjavík 23.03.2023

Varðar: Laugaveg 1 – (fsp)

Skoðuð er fyrirspurn Eignarhaldsfélagsins Arctic ehf., dags. 02.02.2023, um breytingu á deiliskipulagi er varðar heimild fyrir rishæð í nýrri bakbyggingu á lóð nr. 1 við Laugaveg. Erindi fylgja tillöguteikningar dkpitt arkitekta ásamt umsögn Minjastofnunar Íslands.

Skv. tillögu arkitekta er ekki verið að óska eftir auknu byggingarmagni en í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir 700 m² viðbótarbyggingarmagni á lóð. Áformað er að halda núverandi bakhúsi á lóðinni óbreyttu, endurnýja framhús við götu í samráði við Minjastofnun Íslands og byggja nýtt hús aftan við það, sem yrði kjallari, hæð og rishæð, auk kjallara undir framhúsi.

Á 1. hæð og í kjallara í framhúsi og nýju bakhúsi verður verslun og þjónusta, en gistirými á efri hæðum þeirra, auk gistirýma sem fyrir eru í núverandi bakhúsi. Samkvæmt tillöguteikningum er ekki gert ráð fyrir aðgengi allra.



Sniðmynd AA / Laugavegur 1

Sniðmynd tillögu



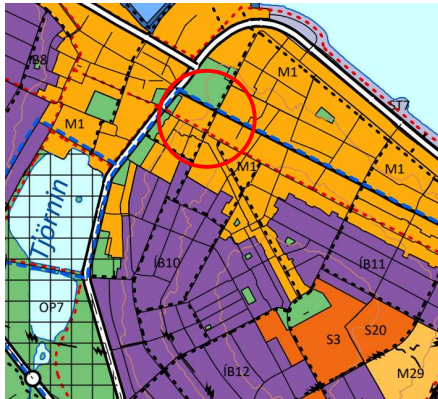
Útlit tillögu að götu



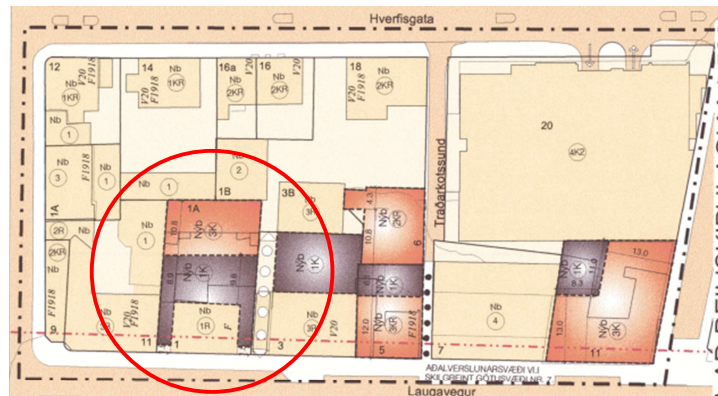
Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á Miðborgarsvæði (M1a).

Í gildi er Deiliskipulag staðgreinireits 1.171.0, Laugavegs- og Skólavörðustígsgreittir, dags. 11.02.2003, með síðari breytingum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags



Götumynd gildandi deiliskipulags

Umsögn:

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja einnar hæðar byggingu með kjallara á suðurhluta baklóðar, upp við framhús, og 3ja hæða bakbyggingu með kjallara á norðurhluta, sem nú þegar er komin. Heildar byggingarmagn á lóð má vera 1.417 m². skv. gildandi deiliskipulagi.

Samkvæmt fyrirspurn er ekki verið að óska eftir auknu byggingarmagni í fermetrum talið en aftur á móti er skv. tillögu arkitekta verið að óska eftir auka rishæð á syðri bakbyggingu ásamt kjallara undir framhúsi. Minjastofnun Íslands er jákvæð á áform um endurgerð framhúss, sem er friðað, en tjáir sig ekki um fyrirhugaðan kjallara undir henni.

Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerðir ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.*



Samanber skjáskot úr AR 2040 hér að framan er ekki heimilt til að auka gististarfsemi á kostnað þeirrar starfsemi sem fyrir er á svæðinu. Hér er aftur á móti um nýbyggingu að ræða sem að hluta til yrði notuð undir gististarfsemi. Skilgreina þarf hlutfall gististarfsemi í nýbyggingu í mögulegri breytingu á deiliskipulagi.

Tekið er jákvætt í viðbótar rishæð ofan á heimild fyrir einnar hæðar bakbyggingu og sömuleiðis kjallara undir framhúsi, þar sem ekki er verið að auka fermetra byggingarmagns. Þessi lausn þykir enn fremur jákvæð þar sem hún inniber útirými á milli húsa á lóð.

Áhersla verður lögð á að aðaltekningar verði unnar samhliða breytingu á deiliskipulagi.

Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í fyrirspurn. Umsækjanda er heimilt að gera deiliskipulagsbreytingu á eigin kostnað.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri