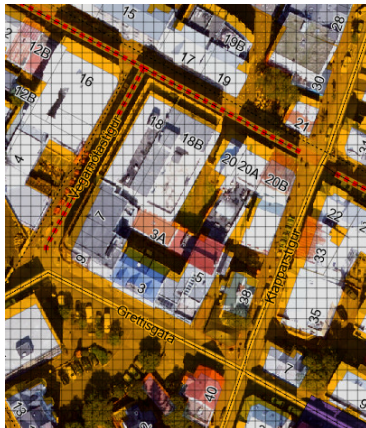




Reykjavík, 14. ágúst 2025
USK25040433

Laugavegur 20 – Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Lagt fram erindi Landslaga, dags. 7. apríl 2025, um breytingu á skilmálum deiliskipulags reits 1.171.5 vegna lóðarinnar nr. 20 við Laugaveg sem felst í að bæta við texta í deiliskipulag þannig að heimilt verði að vera með íbúðir og/ eða gistipjónustu á efri hæðum hússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

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 Laugavegur 20 borgarluta 2 miðborg og er á skilgreindu svæði M1a, miðborgarkjarni.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 30. apríl 2002 með síðari breytingum.

Umsögn

Byggingin á lóð nr. 20 við Laugaveg er íbúðar- og verslunarhúsnæði úr steypu og timbri, byggt árið 1902 skv. fasteigaskrá. Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa á umsókn um breytingu á skilmálum gildandi deiliskipulags, sem heimilar að vera með íbúðir og/eða gistirými á efri hæðum hússins.

Tillagan hljóðar svo:

Á lóðinni er eldra hús sem gert er ráð fyrir að verði flutt vegna aldurs og í deiliskipulagi er gert ráð fyrir nýbyggingu. Í nýbyggingu er gert er ráð fyrir íbúðum og/eða gistirýmum á efri hæðum. Á jarðhæð er gert ráð fyrir verslun/pjónustu.



Reykjavík



Í skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að innan svæðisins er heimil sú notkun (landnotkun/starfsemi) sem samræmist Aðalskipulagi Reykjavíkur. Í deiliskipulaginu eru umtalsverðar heimildir á lóðinni. Spurt er um skilmálabreytingu sem myndi auk íbúða, heimila gististarfsemi á efri hæðum í þeim uppbyggingarheimildum sem þegar eru til staðar í deiliskipulagi

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er, á svæði M1a sem umrædd lóð fellur undir, óheimilt er að breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi *nýrrar uppbyggingar*, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir. *Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk.*

Þar sem ákvæðin eru ekki afturvirk er ekki hægt að heimila gististarfsemi á þeim óbyggðu fermetrum sem þegar eru til staðar í deiliskipulagi.

Hins vegar má skoða að koma fyrir íbúðum á efri hæðum hússins enda samræmist það aðalskipulagi. Gera þarf þó betur grein fyrir því á þegar sótt er um byggingarleyfi þar sem m.a. er farið yfir sorplausnir, bíla- og hjólastæðabókhald og dvalarsvæði.

Ítrekað er að þó að íbúðir á efri hæðum samræmist landnotkun skal tryggja hljóðvist vegna háværra veitingastaða á reitnum.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi sem felst í því að bæta við skilmálatexta sem heimilar gististarfsemi og/eða íbúðir á efri hæðum. Gististarfsemi á svæði m1a samræmist ekki aðalskipulagi þar sem ekki er um nýja uppbyggingu að ræða.
- Hægt er að heimila íbúðir enda samræmist sú notkun aðalskipulagi og því ekki þörf á breytingu á deiliskipulagi til þess.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri