

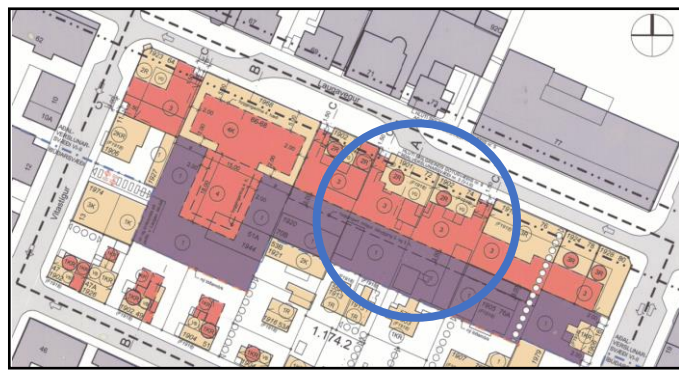


## Laugavegur 72 og 74 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Leiguíbúða ehf., dags. 8. janúar 2025, ásamt greinargerð Orra Árnasonar f.h. Leiguíbúða, dags. 8. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.2 vegna lóða nr. 72 og 74 við Laugaveg, sem felst í að flytja byggingarmagn til á lóðum og stækka hótél á lóð nr. 74 við Laugaveg og teygja það yfir á lóð nr. 72 við Laugaveg, samkvæmt uppdr. Zeppelin Arkitekta, dags. 8. janúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

### 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 borgarhluta 2 - Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði, M1. Um lóðina gilda ákvæði Hverfisverndar innan Hringbrautar.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulag fyrir staðgreinireit 1.174.2, samþykkt í borgarráði 11.04.2003, með síðari breytingum.

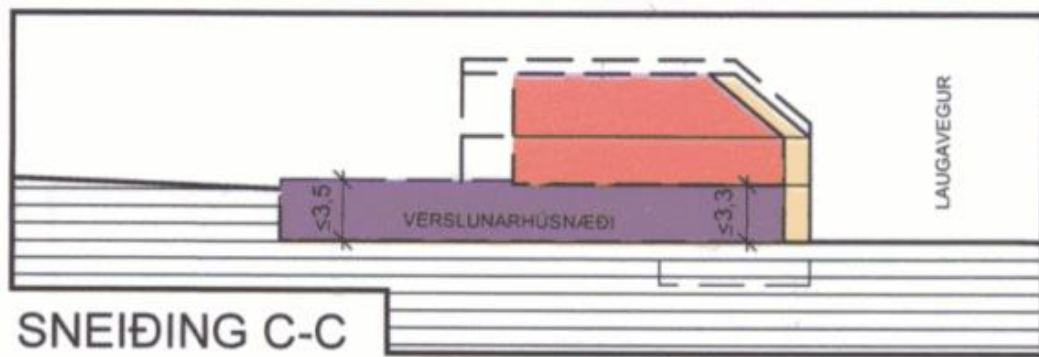
### Umsögn

Núverandi starfsemi að Laugavegi 72 er skv. fasteignaskrá veitingahús og verslun á fyrstu hæð og íbúðir á efri hæðum, en gistiheimili að Laugavegi 74. Þar er jafnframt í gildi rekstrarleyfi fyrir gististað í flokki IV – hótél.

Ákvæði Hverfisverndar innar Hringbrautar, sjá AR2040 bls. 142, kveða á um að við þróun byggðar skuli gætt ítrustu varúðar og borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna. Jafnframt skuli ekki raska núverandi lóðaskipan nema að færa fyrir því gild rök.

Markmið gildandi deiliskipulags er m.a. að vernda byggðamynstur miðborgar. Gildandi deiliskipulag gerir þó ráð fyrir töluverðri uppbyggingu við Laugaveg sem felst í heimildum til að stækka verslunarrými á jarðhæðum að lóðamörkum til suðurs ásamt útbyggingu bakantil við íbúðir og þjónusturými á efri hæðum.

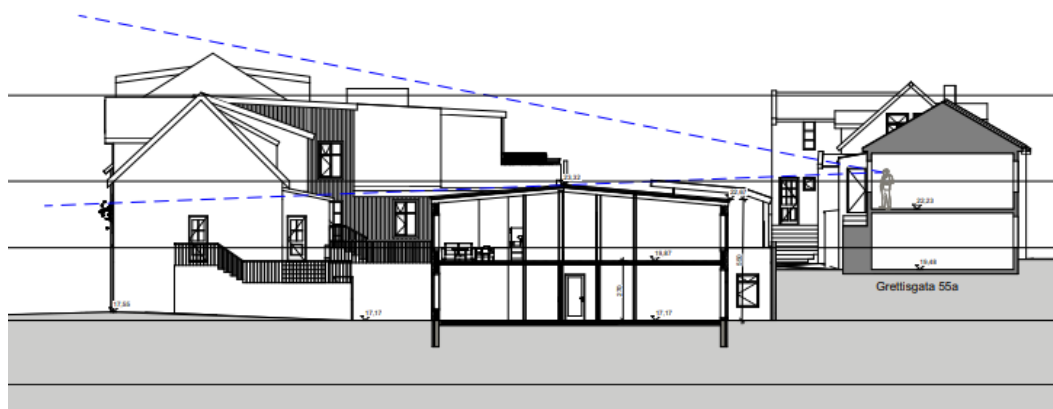
Skv. gildandi deiliskipulagi er ekki heimilt að rífa húsin að Laugavegi 72 og 74, eins og haldið er fram í greinargerð hönnuðar, en heimild er til að lyfta núverandi húsum og byggja við þau að uppfylltum skilyrðum.



## SNEIÐING C-C

DÆMIGERÐ SNEIÐING UM INNDREGNA BYGGINGARHLUTA:  
LAUGAVEGUR 64 (byggingarhluti við Vitastíg 11 og Laugaveg 66-68).  
LAUGAVEGUR 70 (byggingarhluti við Laugaveg 66-68).  
LAUGAVEGUR 72 (byggingarhluti við Laugaveg 70).  
LAUGAVEGUR 74 (byggingarhluti við Laugaveg 76).

Gildandi deiliskipulag – snið í lóð nr. 74



Fyrirspurnartillaga – snið í lóð nr. 72



Fyrirspurnartillaga – snið í lóð nr. 74



Fyrirliggjandi tillaga að uppbyggingu á lóðunum, með færslu byggingarmagns á suðurhluta lóðar, er það frábrugðin gildandi deiliskipulagi að hún getur ekki talist vera verndun byggðamynsturs. Sú færsla á byggingarmagni sem lögð er til þrengir verulega að húsum á aðliggjandi lóðum þannig að gæði rýmis í kringum þau skerðast.

Hvað varðar auknar heimildir til gististarfsemi á þessum lóðum þá segir í kafla 6.1.1 í AR2040 að á svæði M1a megi ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofum, íbúðum eða verslunarhúsnæði, í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð og að uppfylltum skilyrðum. Í tilfelli lóða 72 og 74 yrði þá að sækja um að ákveðið hlutfall uppbyggingar á lóð 72 yrði gististarfsemi. Ekki yrði þó hægt að tengja þá gististarfsemi við rekstrarleyfi á lóð nr. 74 þar sem um tvær lóðir er að ræða. Einnig verður að meta í hverju tilviki hvort heimild til frekari gististarfsemi fáiast á þessu svæði.

### Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurn þar sem tillaga samræmist ekki ákvæðum Hverfisverndar innan Hringbrautar og markmiðum gildandi deiliskipulags um verndun byggðamynsturs. Tillagan þrengir verulega að húsum á aðliggjandi lóðum og skerðir gæði rýma og birtu milli húsanna.

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.

### Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

