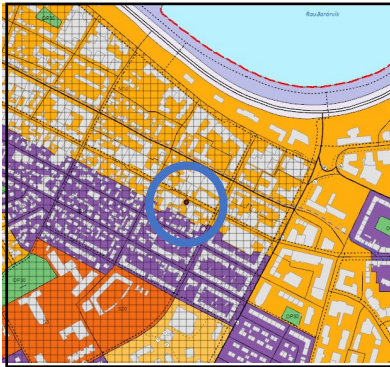
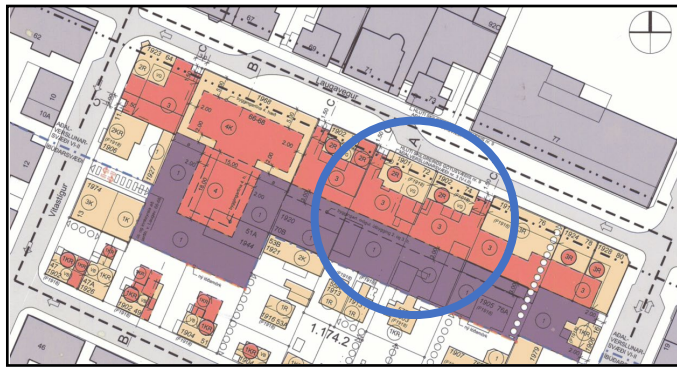


Laugavegur 72 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Lögð fram fyrirspurn Zeppelin ehf., dags. 30. janúar 2026, ásamt greinargerð Orra Árnasonar arkitekts, f.h. Borgarhrauns ehf., dags. 30. janúar 2026, um breytingu á deiliskipulagi Reits 1.174.2 vegna lóðarinnar nr. 72 við Laugaveg, sem felst í að breyta skipulagi á lóð, minnka byggingarmagn og forma garð og húsasund á lóð. Fallið verði frá því að rífa framhús, en byggð verði tveggja hæða "L" laga bygging á baklóð, samkvæmt fyrirspurnarupph. Zeppelin arkitekta, dags. 27. janúar 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

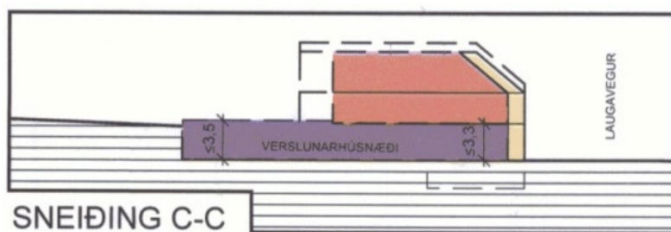
Skipulag í gildi

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. Ákvæði um hverfisvernd innan Hringbrautar gilda fyrir lóð.

Umsögn

Eins og segir í fyrri umsögn þá gilda hér ákvæði Hverfisverndar innan Hringbrautar, sjá AR2040 bls. 142, sem kveða á um að við þróun byggðar skuli gætt yfstrustu varúðar og borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.



DÆMIGERÐ SNEIÐING UM INNDRÉGNA BYGGINGARHLUTA:
LAUGAVEGUR 64 (byggingarhluti við Vítastíg 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.



Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir töluverðri uppbyggingu við Laugaveg, sem felst í heimildum til að stækka verslunarrými á jarðhæðum að lóðamörkum til suðurs ásamt útbyggingu bakatil. Ekki er heimilt að rífa framhús.

Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir heldur minna byggingamagni en heimild er fyrir í gildandi deiliskipulagi og framhús verður óbreytt.

Áður hefur verið fjallað um fyrirspurnir svipaðs efnis, USK25010071, fyrir lóðirnar Laugavegur 72 og 74 og USK25050368, fyrir lóðina Laugavegur 72.

Í fyrra erindinu var m.a. var tekið neikvætt í byggingarmagn í bakgarði þar sem það þótti ekki falla að gildandi byggðamynstri hvað varðar rýmd milli húsa. Í því síðara var tekið neikvætt í fyrirspurn af sömu ástæðum, auk þess sem tillaga þótti ekki uppfylla skilyrði AR2040 fyrir aukinni gististarfsemi á miðsvæði M1a.

Líkt og í síðari fyrirspurn er er fallið frá ósk um sameiningu lóða en ný tillaga felur í sér eftirfarandi atriði:

1. Byggðar verða tvær hæðir ofan á steypa jarðhæðina aftan við austurhluta framhússins.
2. Á baklóð Laugavegar 72 verði byggt tveggja hæða „L“ laga, hús með flötu og tyrfðu þaki.
3. Í suðausturhluta lóðarinnar verður garður
4. Á milli framhúss Laugavegar 72 og bakhúss verður húsasund, eða garður.



Fyrirspurnartillaga.

Ekki kemur fram í fyrirspurnargögnum hvert umfang gististarfseminnar verður en skv. tölvupósti frá hönnuði, dags. 26.03.2026, eru ráðgerðar 10 nýjar hótélíbúðir til viðbótar 3 hótélíbúðum sem fyrir eru á lóð.



Sbr. fyrri umsagnir er núverandi starfsemi að Laugavegi 72 skv. fasteignaskrá veitingahús og verslun á fyrstu hæð og íbúðir á efri hæðum. Ekki er að sjá að leyfi hafi verið gefið út fyrir þeim hótélíbúðum og erindi fylgir ekki afrit af leyfi fyrir þeirri gististarfsemi.

Eins og í fyrri umsögnum er bent á kafla 6.1.1 í AR2040 varðandi heimildir til aukinnar gististarfsemi en þar sem segir:

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.*

Þar sem ekki liggur fyrir að heimild sé fyrir gististarfsemi í framhúsi verður að líta svo á að um almennar íbúðir sé að ræða. Fyrirliggjandi tillaga verður því að teljast skerða gæði íbúða sem fyrir eru með því að gefa ekki möguleika á sameiginlegu dvalarsvæði á lóð. Einnig, líkt og fyrri tillögur, telst hún ekki uppfylla skilyrði AR2040 fyrir því að hægt sé að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall af starfsemi nýrrar uppbyggingar, þar sem gististarfsemi uppbyggingar er áætluð 100%.

Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurn þar sem tillaga uppfyllir ekki skilyrði AR2040 fyrir aukinni gististarfsemi á miðsvæði M1a.

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

Sigríður Maack, arkitekt/verkefnastjóri