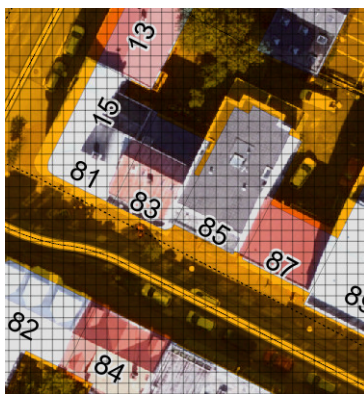




Reykjavík, 27. mars 2025
USK25030133

Laugavegur 83 – Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingafulltrúa frá 25. mars 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta innra skipulagi og innrétta veitingastað í flokki 2, tegund a fyrir ? gesti í rými 0101 og koma fyrir nýjum flóttastiga við norðurhlíð verslunar- og íbúðarhúss á lóð nr. 83 við Laugaveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040
Deiliskipulag



Götumynd, tekin af Já.is



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 og byggingin á Laugavegir 83 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af miðborgarsvæði, M1a.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt 9. júní 2005, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 83 við Laugaveg er íbúðarhúsnæði á efri hæðum en á jarðhæð er verslun, skv fatseignaskrá. Húsið var byggt árið 1930. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta rýminu á jarðhæð úr verslun í veitingastað.

Um M1a segir í aðalskipulagi:

Í aðalskipulagi eru sérstök ákvæði um götuhliðar í miðborginni. Laugavegur 83 er á skilgreindu aðalverslunarsvæði 9 þar sem gerð er krafa um 50% lágmark smásöluverslunar.

Um starfsemiskvóta er fjallað um svona í AR2040:

Starfsemiskvótar eru tvenns konar. Í fyrsta lagi kvótar með það að markmiði að vernda og efla smávöruverslun. Er með þeim kveðið á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar við ákveðin götusvæði. Í öðru lagi kvótar sem ákveðin eru til



að tryggja fjölbreytilega starfsemi. Er með þeim kveðið á um hámarkshlutfall sömu starfsemi við ákveðin götusvæði eða torg. Hlutföll starfsemi eru reiknuð út frá skilgreindum götuhliðum sem afmarkast eins og sýnt er á Mynd 17.

Reiknireglur eru settar fram á mynd í Viðauka 1. Þegar sótt er um breytingu á notkun húsnæðis á skilgreindu götusvæði sem leiðir til þess að viðkomandi notkun fer lítillega fram yfir skilgreind viðmið er heimilt að taka jákvætt í erindið. Frávikið verður þó að vera innan við 3% af notkun á viðkomandi götusvæðum þar sem lágmark smásöluverslunar er 70% og innan við 5% af notkun á götusvæðum þar sem gildir 50% viðmið. Hvert frávik verður metið sérstaklega og tekið til umfjöllunar í Skipulags- og samgönguráði.

Í dag er lágmarki smásöluverslunar ekki náð á aðalverslunarsvæði 9, það stendur í 46.5%, því er ekki hægt að fallast á að breyta rýminu á jarðhæð í húsinu að Laugavegi 83 í veitingastað því það myndi minnka hlutfall smásöluverslunar á svæðinu.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki aðalskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri



Reykjavík