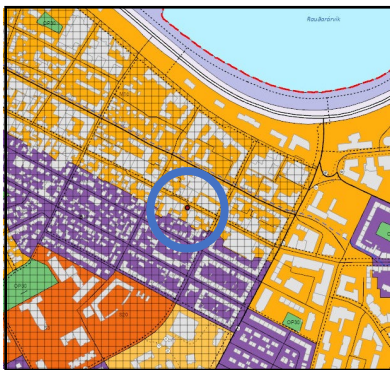




Reykjavík, 3. júlí 2025
USK25050368

Laugavegur 72 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. maí 2025 var lögð fram fyrirspurn Borgarhrauns ehf., dags. 22. maí 2025, ásamt bréfi Zeppelin arkitekta, dags. 21. maí 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.2, vegna lóðarinnar nr. 72 við Laugaveg sem felst í að á baklóð verði heimilt að byggja tveggja hæða, 10 herbergja gistihús með lágu risi, um 3,5 metra frá lóðarmörkum til suðurs, á milli suður lóðamarka og nýbyggingar verður garður, framhús og bakhús verði tengd saman með byggingu upp við húsíð á Laugavegi 74 og á milli framhúss og bakhúss verður húsasund, eða garður, samkvæmt tillögu Zeppelin arkitekta, dags. 21. maí 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. Ákvæði um hverfisvernd innan Hringbrautar gilda fyrir lóð.

Umsögn

Áður hefur verið fjallað um fyrirspurn svipaðs efnis, USK25010071, fyrir lóðirnar Laugavegur 72 og 74 þar sem m.a. var tekið neikvætt í byggingarmagn í bakgarði þar sem það þótti ekki falla að gildandi byggðamynstri.

Sbr. fyrri umsögn er núverandi starfsemi að Laugavegi 72 skv. fasteignaskrá veitingahús og verslun á fyrstu hæð og íbúðir á efri hæðum. Í núverandi fyrirspurn er fallið frá sameiningu lóða og þess í stað óskað eftir að fá að byggja 3ja hæða viðbyggingu meðfram húsgafla á lóð nr. 74, ásamt 2ja hæða viðbyggingu í bakgarði, nú 3,5 m frá lóðarmörkum Grettisgötu 55A og B.

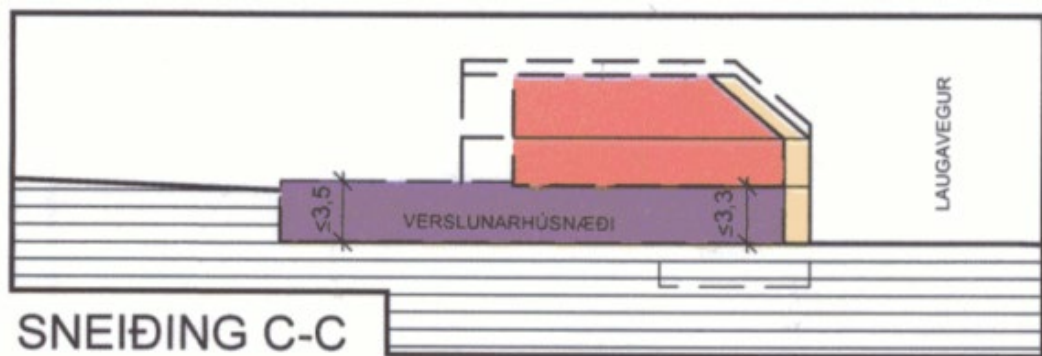
Eins og segir í fyrri umsögn þá gilda ákvæði Hverfisverndar innar Hringbrautar, sjá AR2040 bls. 142, sem kveða á um að við þróun byggðar skuli gætt ýtrustu varúðar og borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.



Reykjavík

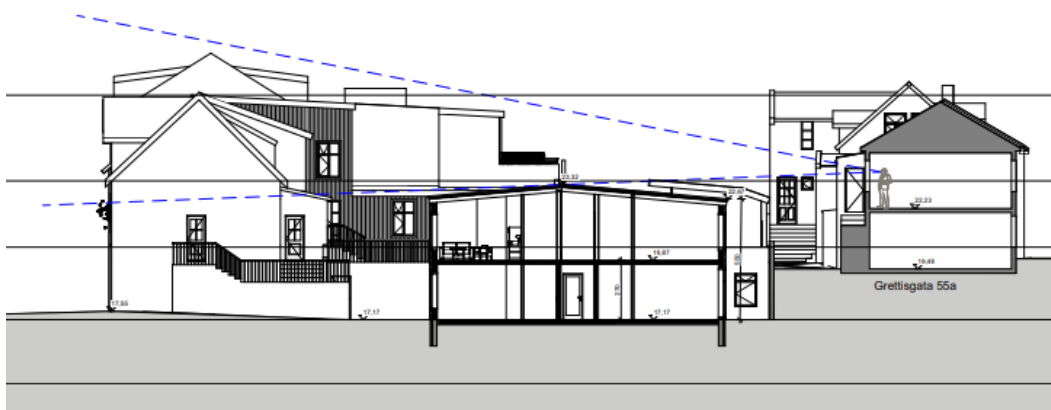


Markmið gildandi deiliskipulags er m.a. að vernda byggðamynstur miðborgar. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir töluverðri uppbyggingu við Laugaveg, sem felst í heimildum til að stækka verslunarrými á jarðhæðum að lóðamörkum til suðurs ásamt útbyggingu bakatil. Þar sem viðbygging í bakgarði er heimil einungis á jarðhæð er upprunaleg rýmd milli húsa varðveitt og þar með byggðamynstur. Núverandi fyrirspurnartillaga, líkt og sú fyrri, þykir í ósamræmi við megin einkenni byggðarmynsturs hvað varðar rýmd milli húsa.



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



Fyrri fyrirspurnartillaga – snið í lóð nr. 72



Seinni fyrirspurnartillaga – viðbygging bakatil ásamt bakhúsi 3.5 m frá lóðamörkum til suðurs



Reykjavík



Hvað varðar heimildir til aukinnar gististarfsemi þá var í fyrri umsögn bent á kafla 6.1.1 í AR2040 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.*

Skilyrði fyrir því að hægt sé að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall af starfsemi nýrrar uppbyggingar teljast ekki vera fyrir hendi í núverandi fyrirspurnartillögu þar sem gististarfsemi uppbyggingar er áætluð 100%. Jafnframt er aukið byggingarmagn af þeirri stærðargráðu sem gert er ráð fyrir í fyrirspurnartillögu talið skerða rýmd milli húsa og þar með gæði núverandi húsnæðis og lóðar. Því yrði ekki hægt að fallast á aukna gististarfsemi á lóðinni.

Niðurstaða

Tekið er neikvætt í fyrirspurn þar sem tillaga samræmist ekki ákvæðum Hverfisverndar innan Hringbrautar eða markmiðum gildandi deiliskipulags um verndun byggðamynsturs, né uppfyllir hún 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.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur