

FYRIRSPURN - Bankareitur / Laugavegur 120 – Breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn Miðbæjarhótel - Centerhotels ehf., dags. 27. október 2024, ásamt greinargerð Glámu-Kím, dags. 24. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.240.2, Bankareits, vegna lóðarinnar nr. 120 við Laugaveg, sem felst í að heimilt verði að stækka núverandi inndregna hæð á eldri hluta byggingarinnar og að byggja inndregna hæð ofan á nýjan hluta hússins, fjölga þannig hótélherbergjum og fullnýta þá miklu möguleika sem staðsetning hótelsins í borgarlandinu gefur, samkvæmt tillögu Glámu-Kím, dags. 3. október 2024. Einnig er lögð fram ítarleg skuggavarpsgreining Glámu-Kím, dags. 24. janúar 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju.



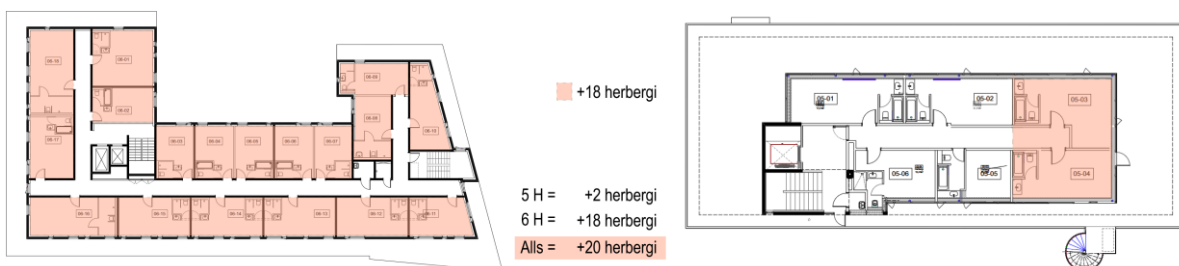
Skipulag í gildi

Aðalskipulag: gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er lóðin innan skilgreinds miðborgarsvæðis (M1).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Bankareitur ásamt síðari breytingu vegna breyttra deiliskipulagsmarka, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 27. febrúar 2020.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi nýja ofanábyggingu / inndregna þakhæð á viðbyggingu (18 hótélherbergi á 6. hæð) og viðbót við núverandi þakhæð á eldri byggingu / fyrrum Búnaðarbanka við Hlemmtorg (2 hótélherbergi á 5. hæð). Samkvæmt greinargerð hönnuða *fara eigendur Laugavegar 120 fram á heimild til að láta breyta deiliskipulagi lóðarinnar í samráði við Borgarskipulag Reykjavíkur, heimila stækkun á núverandi inndreginni hæð á eldri hluta byggingarinnar og heimila að byggja inndregna hæð ofan á nýjan hluta hússins, fjölga þannig hótélherbergjum og fullnýta þá miklu möguleika sem staðsetning hótelsins í borgarlandinu gefur.* Þá kemur fram að fyrirspurninni sé varpað fram í ljósi þeirra breytinga sem orðið hafi á skipulagi á svæði því sem kallað er Hlemmur + með Borgarlínu, fyrirhugaðri breyttri notkun núverandi húsa og byggingu íbúðarhúsa í nálægð við Hlemm.



Afstaða skipulagsfulltrúa til hófsamrar stækkunar innan lóðarinnar er almennt jákvæð svo lengi stækkunin gangi ekki á dvalarsvæði Hlemmtorgs sem gengur nú í endurnýjun lífdaga sinna. Óskað var eftir ítarlegri skuggavarpögnum sem sýndu aukið skuggavarp á torgsvæðið á jafndægri sem ekki er hægt að horfa fram hjá:



Ekki er fallist á stækkun þakhæðar á eldri byggingu en stækkun á viðbyggingu sem nemur helmingi núverandi tillögu horft frá Rauðarárstíg í austur, eða til og með herbergi nr. 06-04 og smækkaðs herbergis nr. 06-14 sem nemur um 9 aukalegum hótélherbergjum miðað við núverandi horf.

Niðurstaða

- Fallist er á stækkun þakhæða svo fremi ekki falli aukalega skuggi á Hlemmtorg sbr. umsögn
- Leysa þarf bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar í samræmi við kröfur í byggingarreglugerð
- Óskað er eftir samnýtingu bílastæða fyrir hreyfihamlaða samhliða breytingum á endurgerð torgsvæðis Hlemms

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 tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík