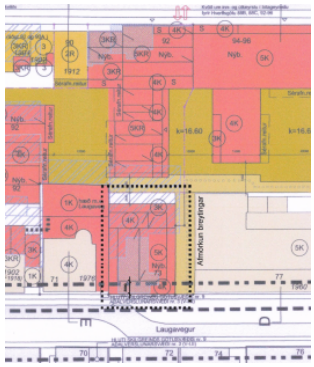
Reykjavík, 24. nóvember 2026
USK26110023

Laugavegur 73 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Yrki arkitekta ehf., dags. 2. nóvember 2026, ásamt bréfi hönnuðar, dags. 2. nóvember 2026, um breytingu á deiliskipulagi Reits 1.174.0, Landsbankareits, vegna lóðarinnar nr. 73 við Laugaveg, sem felst í að breyta notkun á efri hæðum hússins.



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 Laugavegi 73 borgarhluta 2 Miðborg og er hluti af miðborgarkjarna m1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði 10. desember 2011, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Lóðin nr. 73 við Laugaveg stendur auð og hefur gert það í nokkur ár. Samkvæmt deiliskipulagi má byggja þar í staðin fimm hæða hús með inndreginni efstu hæð, og inndreginni fjórðu hæð. Samkvæmt deiliskipulagi er nýbyggingin fyrir verslun og þjónustu en heimild er fyrir íbúðum á efri hæðum. Ekki er tekið fram í deiliskipulagi að heimild sé fyrir gististarfsemi í húsinu.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að að fá að gera breytingu á deiliskipulagi þannig að hægt sé að koma fyrir gististarfsemi með 40-42 gistiherberjum á efri hæðum hússins.

Að auki er óskað eftir því að endurmeta þörf kröfur um bílastæði á lóðinni en í gildandi deiliskipulagi er gerð krafa um 1 bílastæði fyrir hverja 100 m^2 atvinnuhúsnæðis. Jafnframt er óskað eftir að heimilt verði að byggja kjallara undir hluta hússins fyrir stoðrými ef þörf krefur, án þess að gerð bílastæðakjallara verði skilyrði

Reykjavík

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er heimilað að koma fyrir gististarfsemi á svæði M1a 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.

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í IV. hluta, sjá Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og enn fremur skjalið B2. Miðborgin. Einnig verði horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III. hluta. Sjá nánar leiðbeiningu um túlkun ákvæðis í Viðauka 2. Ný uppbygging er nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis. Hér er átt við uppbyggingu innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Meðan á uppbyggingu stendur má endurskoða heimildir um gististarfsemi í viðkomandi deiliskipulagi.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við það umsækjandi sæki um breytingu á deiliskipulagi til þess að koma fyrir gististarfsemi á efri hæðum hússins að Laugavegi 73.

Ekki er hægt að taka afstöðu til umfangs gististarfseminnar að svo stöddu en embættið mun veita ítarlegri umsagnir og eftir atvikum lýsa frekari kröfum og takmörkunum í skipulagslýsingu og við deiliskipulagstillögur þegar þær koma fram.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslegar athugasemdir við því að bílastæðakröfur séu endurmetnar þannig að bílastæðum sé fækkað.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við endurskoðun á skilmálum í deiliskipulagi er varða kjallara á lóðinni þannig að hægt sé að koma fyrir stoðrýmum án þess þó að skilyrði fyrir gerð kjallara sé að þar verði bílakjallari.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við það umsækjandi sæki um breytingu á deiliskipulagi vegna hússins að Laugavegi 73.

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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri

Reykjavík