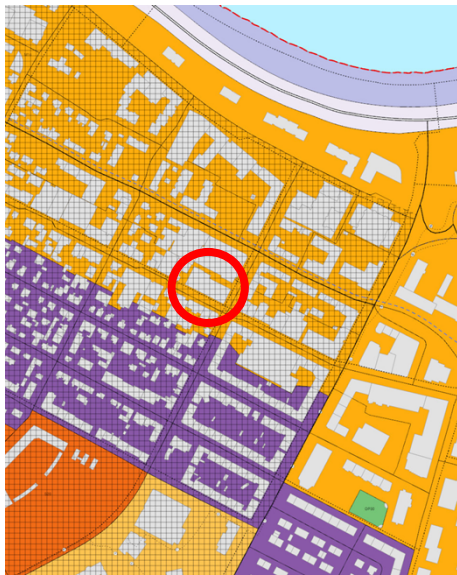


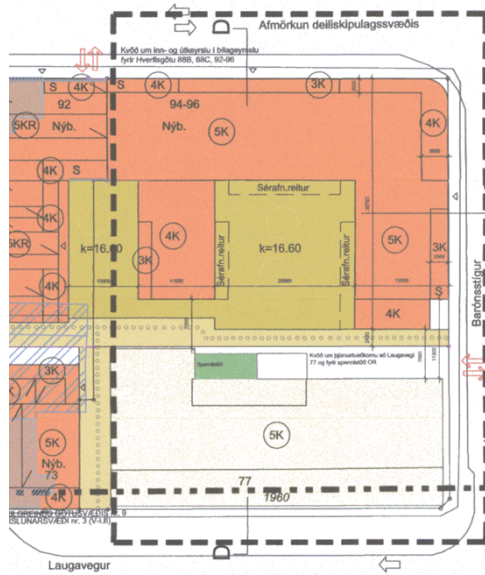


## Laugavegur 77 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Andra Gunnars Lyngberg Andréssonar, dags. 5. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.0, Landsbankareits vegna lóðarinnar nr. 77 við Laugaveg, sem felst í að breyta notkun efri hæða hússins úr skrifstofum í hótélíbúðir í skammtímaleigu og/eða íbúðir í langtímaleigu ásamt því að stækka efstu hæðina, samkvæmt tillögu Trípólí arkitekta, dags. 2. október 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag

### 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 er Laugavegur 77 í skilgreindum miðborgarkjarna M1a.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Landsbankareit (staðgreinireit 1.174.0), samþykkt í borgarráði þann 10. desember 2002 ásamt síðari breytingum. Nýjasta breyting sem gerð hefur verið fyrir Laugaveg 77 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 24. ágúst 2016.



## Umsögn

Skv. deiliskipulagi er heimil verslun og skrifstofur á efri hæðum hússins við Laugaveg 77. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta efri hæðum hússins í íbúðir, ýmist til íbúðar eða skammtímaleigu.



Götumyndir (júní 2023)

Skv. aðalskipulagi er ekki heimilt að breyta húsnæði í miðborgarkjarna M1a í gististarfsemi/skammtímaleigu. Hótelíbúðir verða því ekki heimilaðar á lóðinni. Skipulagsfulltrúi gerir hins vegar ekki athugasemd við að efri hæðum hússins verði breytt í íbúðir, enda séu neðangreind atriði skoðuð nánar og sýnt fram á viðunandi lausnir á þeim:

- **Íbúðargerðir** – Sýndar eru tvær skissutillögur að íbúðum, annars vegar með 14 mjög stórum íbúðum (Tillaga 1) og hins vegar með 25 íbúðum sem eru minni/fjölbreyttari að stærð (Tillaga 2). Skipulagsfulltrúi mælir frekar með að skoða áfram Tillögu 2 þar sem meðalstærð er hefðbundnari og íbúðir fjölbreyttari. Við nánari útfærslu skal huga vel að dagsbirtuskilyrðum inni í íbúðum og miða við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja hliða. Mögulegt er að hafa aðeins eina úthlið á minnstu íbúðunum ef þær eru grunnar og snúa að sólríkri hlið. Skipulagsfulltrúi telur rétt að vinna með inniliggjandi svalir á húsinu sbr. fyrirspurnina, en ekki hengja þær utan á húskroppinn.
- **Stækkun** – Báðar tillögur gera ráð fyrir minni háttar stækkun á vesturhlið þakhæðar hússins og gengur út á að innlima stigahús vestur inn í hæðina. Skipulagsfulltrúi leggst ekki gegn stækkun á efstu hæðinni sbr. fyrirspurn en gera þarf nánar grein fyrir mögulegum grenndaráhrifum áður en endanleg afstaða er tekin. Sýna þarf skuggavarpsmyndir (fyrir og eftir) við sumarsólstöður og jafndægur. Breytist skuggar á úthliðum nágrannahúsa þarf að gera grein fyrir því í þrívídd.
- **Bílastæði** – Bílastæðafjöldi skal reikna út frá bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Í fyrirspurn er bílastæðafjöldinn fyrir Tillögu 2 mjög varlega áætlaður (13 stæði) þar sem aðeins er miðað við forsenduna tveggja herbergja íbúðir. Hugsa þyrfti að blöndun íbúðargerða og því má ætla að þessi tala sé



hærrí. Þá skal reikna með 0,1 gestastæði á hverja íbúð. Þegar breyting úr skrifstofum úr íbúðir er skoðuð er rétt að mótreikna þann fjölda bílastæða sem stefnan gerir ráð fyrir fyrir skrifstofuhúsnæði, en viðmiðið er 1 bílastæði / 200 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis. Þannig má reikna með að um 2600 m<sup>2</sup> skrifstofuhúsnæðis geri 13 bílastæði og fjölgun vegna íbúðarhúsnæðisins væri því aðeins bílastæðin umfram þá tölu. Skipulagsfulltrúi mun hins vegar ekki gera sérstaka kröfu um aukinn fjölda bílastæða vegna breytingar í íbúðir, enda er lóðin nálægt Hlemmi, sem verður ein af kjarnastöðum borgarlínu með hátt þjónustustig, og auk þess eru tvö bílastæðahús skammt frá (Stjörnuport og Vitatorg). Hins vegar þarf alltaf að koma fyrir þeim bílastæðum fyrir hreyfihamlaða sem gerð er krafa um skv. byggingarreglugerð. Ekki er þar hægt að vísa í hreyfihamlaðrastæði sem þegar eru til staðar í borgarlandi. Þessum stæðum þyrfti að koma fyrir á baklóð og sýna nánar hvernig gert er ráð fyrir að bílar snúi við. *Þá þarf útfærsla á baklóð að taka mið af kvöð um aðkomu að spennistöð sbr. skilmála.*

- **Úrgangslausrir** – Gera þarf nánar grein fyrir fjöldaþörf og umfangi sorpkera og aðkomu losunarbíls.

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi, á eigin kostnað, til þess að breyta efri hæðum hússins í íbúðir, enda sýni gögn fram á viðunandi lausrir á framangreindum atriðum.

Óheimilt að vera með skammtímaleigu á lóðinni.

Bent er á að breytingin getur fallið undir samningsmarkmið Reykjavíkurborgar: *„Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem breytt nýting á lóð eða viðbótarbyggingarmagn er meira en 800 fermetrar að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Þau geta einnig gilt í sérstökum tilvikum, t.d. þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis er breytt líkt og úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða aðrar veigamiklar breytingar eru gerðar – allt eftir aðstæðum hverju sinni. Borgarráð getur sett sérstök samningsmarkmið sem gilda á stærri uppbyggingarsvæðum.“*

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

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík