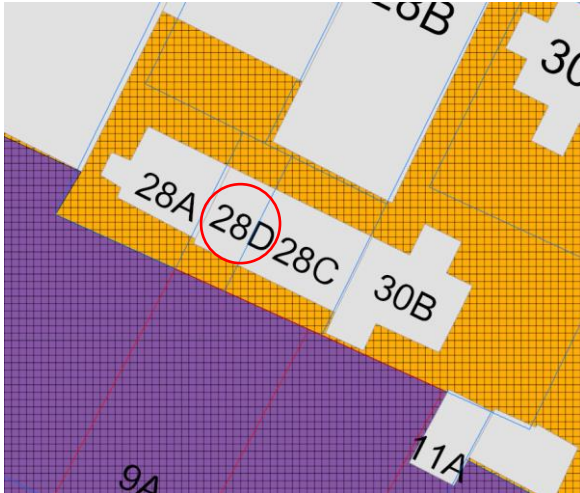


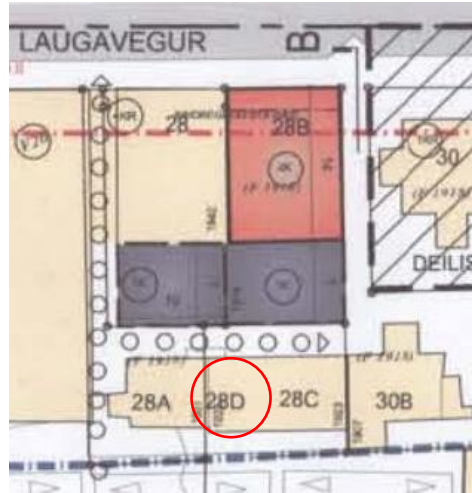


Varðar: Laugavegur 28D - fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn Hólmfríðar Helgu Jósefsdóttur, dags. 5. mars 2024, um rekstur gististaðar í íbúð F2004817 í húsinu á lóð nr. 28D við Laugaveg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



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. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Laugavegi 28d í Borgarhluta 2 – Miðborg og er hluti af skilgreindum miðborgarkjarna, M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 25. mars 2003 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Byggingin á lóð nr. 28D við Laugaveg er steinsteypt íbúðarhús, kjallari, tvær hæðir og ris. Það er byggt árið 1922 skv. fasteignaskrá og er því friðað skv. *Lögum um menningarminjar 80/2012*, kafli VII, 29. gr. Það má því ekki rífa eða breyta nema með leyfi og í samráði við Minjastofnun Íslands. Byggingin nýtur einnig hverfisverndar innan Hringbrautar. Óskað er álits skipulagsfulltrúa m rekstur gististaðar í íbúð F2004817 (kjallaraíbúð) á lóðinni.

Vísað er í að áður hafi aðeins 55% af fermetrafjöldi kjallarans hafi náð 2,2 metra lofthæð (13,5m²) en skv. nýjum eignaskipasamingi hefur þeim fermetrum fjölgað 33,6 m² brúttó eða í 31,0 m² skv. skráningartöflu, dags. 17. nóv. 2022. Lofthæð allrar íbúðar í kjallara er nú 2,45 metrar. Einnig er vísað í að við gerð kvista í risi hafi fermetrafjöldi aukist um ca. 10,7 m² í risi. Samtals eru því 28,2 m² fermetrar sem fá hærri lofthæð en fyrir breytingar.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er, á svæði M1a sem umrædd lóð fellur undir, óheimilt er að breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi *nýrrar uppbyggingar*, að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir. Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk.

Við mat á því hvort heimiluð gististarfsemi skerði mögulega gæði og magn núverandi húsnæðis er horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í IV hluta. Einnig er horft til markmiða í kafla 3.1.1. Húsnæði fyrir alla í III. hluta. Nánari leiðbeiningar um túlkun ákvæðis eru sett fram í viðauka 2.

Ný uppbygging er skilgreind sem nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging eldra húsnæðis, innan svæðis sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir. Í viðauka 2 kemur fram:

Ljóst er að mat sem þetta verður ávallt huglægt að hluta, þar sem lykilspurningin er hvort viðkomandi byggingarverkefni geti haft jákvæð heildaráhrif á þróun miðborgarinnar miðað við sett markmið um hana. Ákveðnir þættir geta þó verið mælanlegir s.s. hvort fermetrum íbúðarhúsnæðis til heilsársbúsetu sé að fjölga eða fækka (sbr. markmið um fjölgun íbúa í miðborginni), fermetrum skrifstofuhúsnæðis (sbr. markmið um fjölgun starfa) og fermetrum verslunarhúsnæðis (sbr. markmið um lifandi framhliðar). Með þeim þáttum er hægt að leggja mat á hvort uppbygging leiði til fjölgunar íbúa og/eða starfa og stuðli að aukinni fjölbreytni miðborgarinnar. Til leiðbeiningar við framfylgd á þessu ákvæði hafa verið skilgreindar neðangreindar matsspurningar, byggðar á þeim bindandi markmiðum um sem koma fram í ofangreindum köflum aðalskipulags. Hversu hátt hlutfall gististarfsemi verður leyft getur þannig ráðast af því hversu jákvæð eða neikvæð áhrif uppbyggingin hefur almennt á sett markmið um þróun miðborgarinnar.

Áhrif uppbyggingar				
Matsspurningar	Jákvæð	Neikvæð	Óveruleg	Á ekki við
Fjölgar fermetrum íbúðarhúsnæðis? (langtíma)				
Fjölgar fermetrum skrifstofuhúsnæðis?				
Fjölgar fermetrum verslunarhúsnæðis?				
Fjölgar lengdarmetrum lifandi jarðhæða?				
Fjölgar rýmum á lifandi jarðhæðum?				
Er eldri byggð varðveitt, sbr. markmið borgarverndarstefnu?				
Er uppbrot byggðar í samræmi við eldri lóðaskipan?				
Er skali uppbyggingar í takti við nærliggjandi byggð?				
Samræmist tillaga ákvæðum um hæðir húsa?				
Tryggir uppbygging gott samspil við aðliggjandi almenningsrými?				
Samræmist fjölgun íbúða markmiðum húsnæðisstefnu?				
Hversu mikið eykst heildarbyggingarmagn frá gildandi deiliskipulagi?				
Hvert er hlutfall gististarfsemi af heild?				

Ljóst er að þeir viðbótarfermetrar sem vísað er í að bætist við vegna endurbóta og breytinga á húsi, koma til vegna aukinnar lofthæðar í kjallara og risi. Ekki er um raunverulega fjölgun fermetra að ræða.

Á svæði M1a er einungis heimil gististarfsemi í flokki I, heimagistingu, sem er gisting á heimili gistisala að hámarki 90 daga, nema annað sé gefið til kynna í deiliskipulagi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð. Ekki hefur farið fram breytingar á deiliskipulagi sem heimilar gististarfsemi á grundvelli þess að um nýja uppbyggingu er að ræða því ekki er fallist á að endurbætur á húsinu uppfylli þau viðmið sem tiltekin eru í viðauka 2 við aðalskipulag. Því er tekið neikvætt er erindið.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki aðalskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri