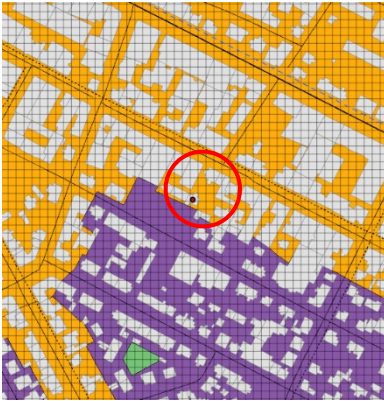


## Laugavegur 30B – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn P ARK teiknistofu sf., ásamt bréfi, dags. 24. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.172.2, vegna lóðarinnar nr. 30B við Laugaveg, sem felst í affriðun og niðurrifi hússins. Einnig eru lagðar fram ljósmyndir sem sýna ástand hússins og bréf Minjaverndar, dags. 1. nóvember 2024 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 21. nóvember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Deiliskipulag í gildi, 2003.



Innsend ljósmynd. 2024.

### 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 30B á skilgreindu miðborgarsvæði, nánar til tekið M1c, í miðborginni.

**Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag:** Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn 1.172.2 samþykkt í borgarráði 19.09.2003 ásamt áorðnum breytingum.

Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind *Hverfisvernd innan Hringbrautar*. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði ytrustu varúðar við þróun byggðar innan svæðisins og að meginmarkmiðum borgarverndunarstefnu verði fylgt eftir í hvívetna. Í því felst m.a. breytingar á ytra útliti bygginga og lóða.

### Fyrirspurn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna fyrirspurnar umsækjanda, hvort hægt sé að breyta deiliskipulagi reitsins vegna lóðarinnar við Laugaveg 30B og heimila niðurrif hússins. Í stað þess verður byggt nýtt hús. Reiknað er með að hæð þess verði á við aðliggjandi hús við Laugaveg 28c og verður lengd þess meiri, til austurs. Engar tillögur liggja fyrir með umsókninni

Samkvæmt húsakönnun Árbæjarsafns, skýrslu nr. 86 frá 2001 Laugavegsreitir – miðsvæði, er ekki gerð tillaga um sérstaka verndun þessa húss.

Með fyrirspurninni fylgir yfirlýsing frá Minjavernd um ástand hússins. Í henni segir m.a. að húsið sé mjög bágborið og útlit allt óviðunandi. Ekki þykir raunhæft að gera við húsið sökum ástand þess og byggingarsögu. Þar kemur einnig fram að nýtt hús gæti risið í stað þess sem myndi falla betur að umhverfi sínu og húsum í kring.

## Umsögn

Í umsögn Minjastofnunar er byggingarsögu hússins vel lýst. Húsið að Laugavegi 30B er einlyft bárujárnsklætt timburhús með kjallara og risi. Skv. mannvirkjaskrá er það byggt árið 1907 og er því friðað sökum aldurs. Í umsögn Minjastofnunar segir að húsinu hafi verið breytt nokkuð frá upphaflegri gerð og lítið eftir af upprunalegu útliti. Árið 1933 var byggt við húsið, sökkull þess hækkaður, kjallari gerður og þaki lyft öðru megin, Húsið er áfast húsinu við Laugaveg 28C. Árið 1946 var stigahús byggt við norðurhlið þess. Útveggir eru múrhúðaðir og óvíst um ástand burðarvirkis.

*(..)Minjastofnun tekur jákvætt í tillögu að því að húsið verði tekið niður með því skilyrði að nýtt hús sem reist verður í þess stað falli að húsaröðinni sem Laugavegur 30B er hluti af. Minjastofnun óskar eftir því að fá aðalupprætti af fyrirhuguðu húsi til skoðunar áður en lokaákvörðun um affriðun og leyfi til niðurrifs verður tekin.(..)*

Mikilvægt er að unnið verði að tillögu nýs húss samhliða deiliskipulagsvinnu og hafa skal samráð við Minjastofnun.

Í markmiðum hverfisverndar innan Hringbrautar segir m.a.: „*Svipmóti húsa, á tilgreindum verndarsvæðum sem verða nánar afmörkuð í hverfisskipulagi, varðandi ytra byrði, veggáferð, gluggagerðir og þak verði sem minnst raskað og endurbygging miðist sem mest við upphaflega gerð hússins – sama gildi t.a.m. um afmörkun lóða, svo sem garðveggi og girðingar.*“

Mikilvægt er að tengja húsið við græna svæðið svo það sé möguleiki fyrir íbúa að nota svæðið til útiveru. Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða og 5% af flatarmáli atvinnuhúsnæðisins. Dvalarsvæði skulu vera á lóðinni sjálfri (á jörðu niðri) en skipulagsfulltrúi getur heimilað það að hluti þess sé leystur með öðrum hætti, t.a.m. með þakverönd sem aðgengileg er öllum íbúum hússins eða nálægð við vel tengd græn svæði. Slík lausn er þó ávallt samtal og metur skipulagsfulltrúi þær mótvægisáðgerðir sem lagðar eru til sérstaklega. Vakinn er athygli á að allt svæði á lóð getur ekki talist til dvalar- og leiksvæða, t.a.m. akstursleiðir eða svæði þar sem hámarkshljóðstig fyrir dvalarsvæði (skv. reglugerð um hávaða) er ekki uppfyllt. Í skilmálum skal koma fram að með byggingarleyfisumsókn skuli fylgja yfirlit/skýringargögn sem sýna skilgreind dvalarsvæði á lóð og það hvernig þau samræmast framangreindu ákvæði. Skv. aðalskipulagi skal enn fremur gera ráð fyrir því að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á tímabilinu kl. 9.00-17.00 þann 1. maí. Sýna skal fram á að ákvæði þetta sé uppfyllt.

Í tillögugerð þarf einnig að gera grein fyrir þeim umhverfislegu áhrifum sem uppbyggingin kunni að hafa á aðliggjandi lóðir, því er nauðsynlegt að gera skuggavarpssgreiningu fyrir og eftir breytingar. Sýna skal fram á skuggavarp fyrir a.m.k. þrjár dagsetningar sbr. töflu hér að neðan.

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	■	■	
10:00	■	■	
13:00	■	■	
16:00	■	■	
19:00	■	■	
22:00	■	■	


*Sýna skal fram á skuggavarp fyrir þrjár dagsetningar, þar af tvær til sex tímasetningar yfir daginn á meðan dagsljóss nýtur.*

Ef um íbúðarhús er að ræða þarf að sýna fram á að dvalarsvæði njóti sólar í a.m.k. 5 klst. milli kl: 9 og 17, 1. maí.

## Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi leggi fram tillögu um breytingu á deiliskipulagi.
- Samhliða deiliskipulagsgerð þarf tillaga að uppbyggingu að liggja fyrir.
- Endanleg skipulagsgögn og síðar aðalupprættir skulu send Minjastofnun til formlegrar staðfestingar þegar þau liggja fyrir.
- Leyfi til affriðunar hússins að Laugavegi 30B veitir Minjastofnun.



- 
- Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða og 5% af flatarmáli atvinnuhúsnæðisins.
  - Gera þarf skuggavarpsgreiningu á uppbyggingu fyrir og eftir breytingu.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt/ verkefnastjóri

*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.*