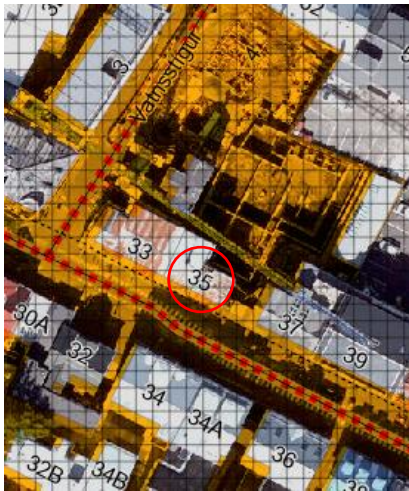


## Laugavegur 35 – erindi frá byggingarfulltrúa

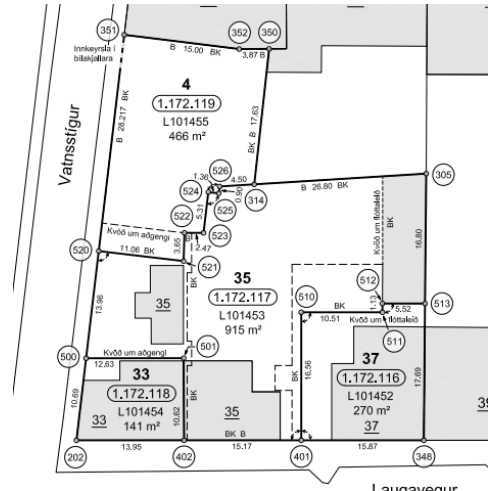
Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 31. október 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta fjölbýlishúsi í hótél, og opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og Laugavegar 35 og einnig vera með gististarfsemi á efri hæðum Laugavegar 33. Þá er einnig sótt um að vera með gististarfsemi í Laugavegi 35A.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Úr breytingu á deiliskipulagi, samþykkt samþykkt 25. júní 2021



## Skipulag í gildi

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Laugavegi borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a, miðborgarkjarni.

**Deiliskipulag:** Í gildi fyrir lóðina er deiliskipulag Frakkastígsreitur, samþykkt 25. mars 2003 með síðari breytingum.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 35 við Laugaveg er skráð verslunarhúsnæði með einni íbúð, byggt árið 1989 skv. fasteignaskrá. Það er því friðað skv. *Lögum um menningarmínjar 80/2012*, sem segir að eigendum húsa og mannvirkja, byggð 1923 eða fyrr, sé óheimilt að raska þeim, spilla þeim eða breyta, rífa eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á leyfi til að breyta fyrirhuguðu fjölbýlishúsi á lóð nr. 35 í hótél, opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 ásamt því að hafa gististarfsemi á efri hæðum Laugavegs 33, auk þess sem sótt er um að vera með gististarfsemi í húsi nr. 35a Við Laugaveg.

Skv. deiliskipulagsbreytingu, samþykkt 2. apríl 2020, er heimilt að opna á milli húsa nr. 33 og 35 við Laugaveg að uppfylltum ákvæðum um eldvarnir og hafa gististarfsemi á efri hæðum húss nr. 33 við Laugaveg, í allt að 6 íbúðum. Einnig er heimilt að tengja Laugaveg 33B við Laugaveg 35 og hafa gististarfsemi á öllum hæðum. Á lóð nr. 35 við Laugaveg er heimilt að hækka framhúsin og byggja fjögurra hæða nýbyggingu á baklóð, áföst húsunum sem snúa að Laugavegi, þar sem heimilt verður að vera með gististarfsemi á öllum hæðum.

Skv. deiliskipulagsbreytingu, samþykkt 25. júní 2021, er fallið frá því að rífa einlyft steinhús á lóð nr. 37 við Laugaveg og þar með uppbyggingunni sem þar átti að fara fram. Í stað þess er gert ráð fyrir húsið verði hlut af Laugavegi 35. Ekki er minnst á heimildir til gististarfsemi í því húsi.

Í byggingalýsingu er sótt um að breyta áður fyrirhuguðu fjölbýlishúsi í eldri húsum og nýbyggingu við Laugaveg í gististað af tegundinni Hótel í flokki V, skv. 5. og 6. gr. í reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Það er gert með því að tengja saman framhús Laugavegs 33 og 35, fjölga íbúðum þar úr 6 í 11 (5 hótélíbúðir og 6 venjulegar) og tengja þau við bakhúsið og Laugaveg 33A þar sem jarðhæðin verður jafnframt móttaka fyrir hótelið (26 hótélíbúðir). Einnig er sótt um að breyta húsi nr. 35a (fyrrum bakhúsi við Laugaveg 37) í gististað (1). Upptalningin er því upp á 32 íbúðir.

Í byggingalýsingu er samt sem áður gert ráð fyrir að herbergi/hótélíbúðir verði samtals 37, þar sem allar 11 íbúðirnar í eldri hluta hússins eru taldar með þótt þar sé aðeins heimild fyrir 6 íbúðum.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 segir að „Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina starfsemi, sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar, að undanskilinni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún *skerði ekki gæði, stærð eða magn núverandi húsnæðis*, s.s. skrifstofurýma, íbúða eða verslunarhúsnæðis, sem er fyrir.“ Forsendur fyrir deiliskipulagsbreytingunni, samþykktri 2020, var að íbúðum myndi **fjölga** á reitnum frá því sem var, auk þess sem áfram yrði gert ráð fyrir sama magni af verslunar- og skrifstofuhúsnæði og var til staðar þáþegar. Í rökstuðningi fyrir deiliskipulagsbreytingunni segir:

„Í drögum að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum og því er um 4-6 íbúða fjölgun á reitnum að ræða. Í drögum að nýju deiliskipulagi er því gert ráð fyrir að fjölga íbúðum frá því sem er í dag, auk þess sem áfram er sama magn af verslunar- og skrifstofuhúsnæði.

Í drögum að nýju deiliskipulagi er, í samræmi við aðalskipulag Reykjavíkur, gert ráð fyrir að ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar verði skilgreind sem gististarfsemi. Með uppbyggingunni verða gæði, húsnæðis og tengsl þeirra við almenningsrými aukin. Ekki verði gengið á magn þeirrar starfsemi og íbúða sem fyrir er, enda fjölgi íbúðum frá því sem nú er. Einungis er um að ræða tilfærslu á íbúðum og starfsemi innan reitsins.“

Skv. tillögunum er ekki um að ræða íbúðarfjölgun, hann helst sá sami eða minnkar þar sem ekki er samræmi milli upplýsinga í byggingalýsingu. Ennfremur eru íbúðir, sem virðast ætlaðar til íbúðar, minnkaðar og þær því lakari, miða við áður samþykktar íbúðir. Því hefur ekki verið komið til móts við markmið deiliskipulagsbreytingarinnar sem gekk út á fjölgun íbúða, *án þess að rýra stærð þeirra, gæði eða magn* frá því sem fyrir var. Því er ekki er fallist á erindið í núverandi mynd, fjölga þarf íbúðum til búsetu allt árið, ekki er fallist á fjölgun íbúða í framhúsum Laugavegi 33 og 35. Ekki er fallist á heimild til gististarfsemi í húsi nr. 35a við Laugaveg.

## Niðurstaða

- Ekki er fallist á erindið í núverandi mynd, fjölga þarf íbúðum til búsetu sem þurfa að uppfylla allar kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis.
- Ekki er fallist á fjölgun íbúða í framhúsum Laugavegi 33 og 35.
- Ekki er fallist á heimild til gististarfsemi í húsi nr. 35a við Laugaveg.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri

## RÖKSTUÐNINGUR FYRIR HEIMILD FYRIR GISTISTARFSEMI

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þarf að uppfylla ákveðin skilyrði til að heimilt sé að byggja hótél eða byggingar undir gististarfsemi og eru skilyrðin tengd svæðunum þar sem fyrirhugað er að koma á fót gististarfsemi.

Tilvitnun í AR 2010-2030:

„Á svæði M1a má ekki 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.“

\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. 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 stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla“

### Íbúðum á reitnum fjölgar

Í dag eru 6 íbúðir á reitnum. Í drögum að nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir 10-12 íbúðum og því er um 4-6 íbúða fjölgun á reitnum að ræða.

Í drögum að nýju deiliskipulagi er því gert ráð fyrir að fjölga íbúðum frá því sem er í dag, auk þess sem áfram er sama magn af verslunar og skrifstofuhúsnæði.

Í drögum að nýju deiliskipulagi er, í samræmi við aðalskipulags Reykjavíkur, gert ráð fyrir að ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar verði skilgreind gististarfsemi. Með uppbyggingunni verða gæði húsnæðis og tengsl þeirra við almenningsrými aukin. Ekki er gengið á magn þeirrar starfsemi og íbúða sem fyrir er, enda fjölgi íbúðum frá því sem nú er. Einungis er því um að ræða tilfærslu á íbúðum og starfsemi innan reitsins.

Drög að nýju deiliskipulagi eru unnin út frástefnu aðalskipulags Reykjavíkur.

- Sérstök áhersla er lögð á að vernda einkenni miðborgarkjarnans og sögulega sérstöðu.

Þetta er gert með að gera upp núverandi byggingar af virðingu við, og með tilliti til, byggingarsögu húsanna. Í drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir að viðhalda núverandi byggingum í eins ríkum mæli og kostur er, í samvinnu við Minjastofunun Íslands.

- Vandað er til við að halda heildstæðu yfirbragði byggðar.

Þetta er gert með því að halda í yfirbragð núverandi bygginga og miða takt og hæð nýrra húsa við umhverfi sitt.

- Stuðlað er að fjölbreyttri þjónustu við almenning, heimamenn jafnt sem gesti, frjótt samspil almenningsrýma við byggingar og gott aðgengi fyrir gangandi vegfarendur.

Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir fjöldbreyttri starfsemi innan reitsins, með verslunum og veitingahúsum á jarðhæð, íbúðum, gististarfsemi og þakgarði. Skapa á skemmtilegt, lítið torg við aðkomu að hóteli og bæta þannig borgarrými og skapa líf á milli húsanna. Gert er ráð fyrir fleiri, minni rýmum á jarðhæð sem eykur fjölbreyttni götummyndarinnar og skapar áhugavert borgarrými.