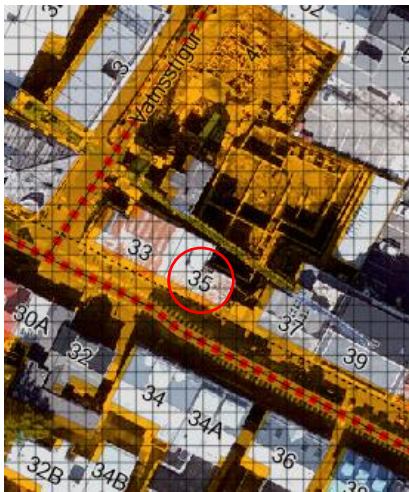


## Laugavegur 35 – erindi frá byggingafulltrúa

Eftirfarandi er leiðrétting á umsögn dags. 7. desember 2023.

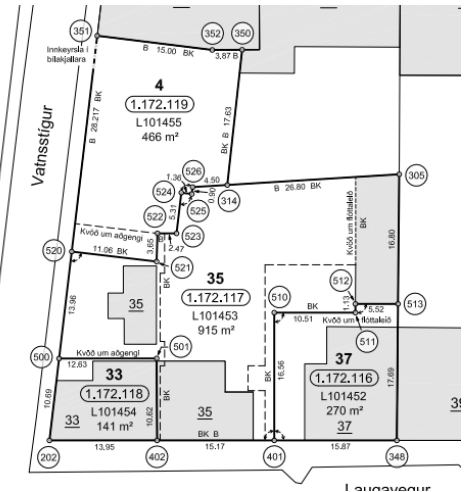
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. nóvember 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 31. október 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta fjölbýlishúsi í hótél, og opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og Laugavegar 35 og einnig vera með gististarfsemi á efri hæðum Laugavegar 33. Þá er einnig sótt um að vera gististarfsemi í Laugavegi 35A. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. nóvember 2023.



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 menningarminjar 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.

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 og tengja þau við bakhúsið og Laugaveg 33A þar sem jarðhæðin verður jafnframt móttaka fyrir hótelið. Einnig er sótt um að breyta húsi nr. 35a (fyrrum bakhúsi við Laugaveg 37) í gististað. Alls er hér um að ræða 37 gistiíbúðir.

Vakin er athygli á því að heimild til gististarfsemi er háð því að eignarhald húsanna sé á sömu hendi. Ef eignir eru seldar frá, fellur niður heimild til gististarfsemi á lóðinni sbr. eftirfarandi setningu í deiliskipulagsbreytingu, samþykkt 25. júní 2021:

Á jarðhæð húsanna tveggja sem standa við Laugaveg er gert ráð fyrir verslun og/eða þjónustu í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og á efri hæðum verða íbúðir. Í nýbyggingu á baklóð er heimilt að vera með íbúðir á öllum hæðum. Í steinhúsi verður atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Alls eru heimilaðar 34-35 íbúðir á Laugavegi 35. Sé einn eigandi að sameinaðri lóð 35 og 37b verður heimilt að reka gististarfsemi í því húsnæði. Þinglýsa verður kvöð á eignina áður en byggingarleyfi er gefið út. Verði eignir seldar frá, fellur niður heimild til gististarfsemi á lóðinni. Heimilt verður að opna á milli efri hæða Laugavegar 33 og 35 að uppfylltum ákvæðum um eldvarnir.

Tillögur samræmast kröfum deiliskipulags, heildarfjöldi íbúða er undir hámarksfjölda gildandi deiliskipulags.

## Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri