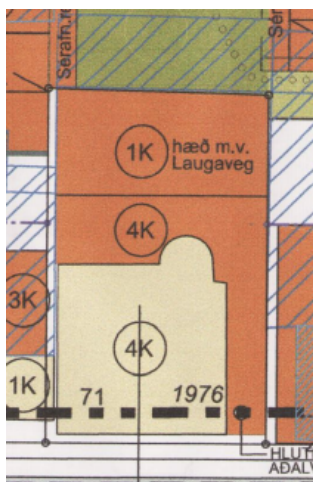


Laugavegur 71 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. janúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Svala Apartments ehf., dags. 21. desember 2024, ásamt Bréfi Svala Apartments ehf., dags. 19. desember 2024, um að breyta notkun hússins á lóð nr. 71 við Laugaveg úr hótélíbúðum í íbúðir.



Deiliskipulag



Götumynd, tekin af Já.is



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

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 tilheyrir lóðin og byggingin á Laugavegi 71 borgarhluta 2 miðborg og er hluti af miðborgarsvæði m1a, miðborgarkjarni.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 10. desember 2011.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 71 við Laugaveg er fjórlyft hús byggt árið 1978 skv. fasteignaskrá. Í húsinu er verslun og þjónusta og jarðhæð en hótélíbúðir á efri hæðum. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta hótélíbúðum í almennar íbúðir.

Hótélíbúðirnar eru þrjár talsins, hver á sínu fastanúmeri og hver á sinni hæð, og er óskað eftir því að fá að breyta þeim fimm til átta almennar íbúðir. Tvær hótélíbúðir, fnr. 2005254 og fnr. 2005253, eru 119,6 m² að stærð. Sú þriðja, fnr. 2005255, er 192,5 m² að stærð.

Skv. aðalskipulagi Reykjavíkur er heimilt að breyta hótélíbúðunum í almennar íbúðir.

Með fyrirspurn fylgja grunnmyndir af fyrirhuguðum breytingum. Á annarri hæð hússins sýna grunnmyndir 3 litlar íbúðir, íbúð 0201 sem er 45,96 m², íbúð 0202 sem er 22 m² og íbúð 0203 sem er 32,34 m². Á þriðju hæð hússins er einnig gert ráð fyrir þrem íbúðum. íbúð 0301 sem er 45,9 m², íbúð 0302 sem er 24,04 m² og íbúð 0303 sem er 32,15 m². Á grunnmynd fjórðu hæðar hússins eru sýndar tvær íbúðir, íbúð 0401 sem er 43,23 m² og íbúð 0402 sem er 21,24 m². Á grunnmyndum eru því sýndar 6 litlar íbúðir.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 leggur sérstaka áherslu á mikilvægi blöndunar íbúða og því æskilegt að skoða útfærslu íbúðanna út frá þeim áherslum í aðalskipulagi til þess að tryggja gæði íbúðanna.

Reikna þarf hjóla- og bílastæðabókhalð fyrir lóðina.

Samkvæmt leiðbeiningum um dvalarsvæði skal hlutfall dvalarsvæðis 20% af heildargólfleti húsnæðis deiliskipulagssvæðis. Dvalarsvæði eru ekki bílastæði, akfærar götur, mjög vindasöm rými og hávaðasöm svæði. Gera þarf betur grein fyrir útfærslu dvalarsvæða á lóðinni og gera grein fyrir sólskinstímum á dvalarsvæðum sem skulu vera að lágmarki 5 klst. á milli 09:00-17:00 þann 1. maí. Mikilvægt er einnig að dvalarsvæði séu aðlaðandi rými en það má gera með því að til dæmis bæta við gróðri.

Einnig þarf að gera betur grein fyrir útfærslu sorps þ.e. hvernig það verður afmarkað og útfært á snyrtilegan hátt.

Bent er á að vinna þarf erindið betur með tilliti til dvalarsvæða, bíla- og hjólastæðabókhalðs, sorps.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta nýtingu fasteigna úr hótélíbúðum og í almennar íbúðir.
- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við útfærslu og stærðir íbúða. Gæta þarf að birtuskilyrðum inni í íbúðum.
- Gera þarf grein fyrir dvalarsvæðum, bíla- og hjólastæða bókhalði og útfærslu sorps á lóðinni.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

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 tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.



Reykjavík