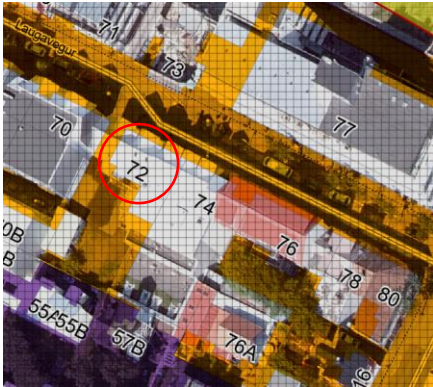


Varðar: Laugavegu 72 – Fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. maí 2023 var lögð fram fyrirspurn Guðfinnu Svavarsdóttur, dags. 12. maí 2023, um uppbyggingu á lóð nr. 72 við Laugaveg, samkvæmt uppdr. Guðmundar Gunnlaugssonar og Gunnars Páls Kristinssonar arkitekta, dags. 1. júlí 2021.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Götumynd

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 Laugavegur 72 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 11. apríl 2023 með síðari breytingum.

Umsögn

Byggingin nr. 72 við Laugaveg verslun- og veitingahús með íbúðum á efri hæðum, byggt árið 1901 skv. fasteignaskrá. Það er því friðað skv. *Lögum um menningarmínjar 80/2012*, kafli VII, 29. gr. og má því ekki spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi og í samráði við Minjastofnun Íslands. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á uppbyggingu á lóð nr. 72 við Laugaveg, samkvæmt uppdr. Guðmundar Gunnlaugssonar og Gunnars Páls Kristinssonar arkitekta.

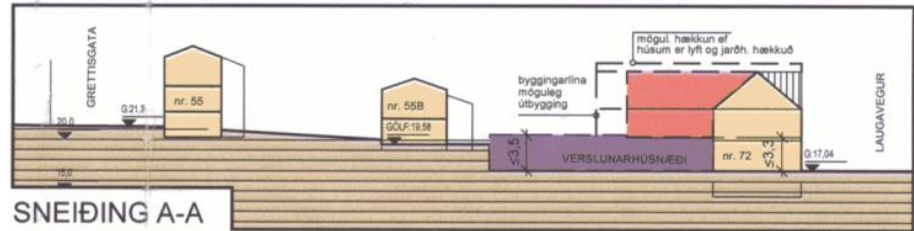
Innan Hringbrautar er í aðalskipulagi skilgreind *Hverfisvernd innan Hringbrautar*. Markmið hverfisverndar er að varðveita og styrkja heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gerir hann að einstökum og eftirsóknarverðum stað í alþjóðlegu samhengi og að varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni. Markmiðinu skal náð með því að gætt verði ýtrustu 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.

Skv. gildandi deiliskipulagi eru umtalsverðar heimildir á lóðinni, þar sem mesta leyfilega nýtingarhlutfall er 2,28. Um lóðin segir í skilmálatöflu:

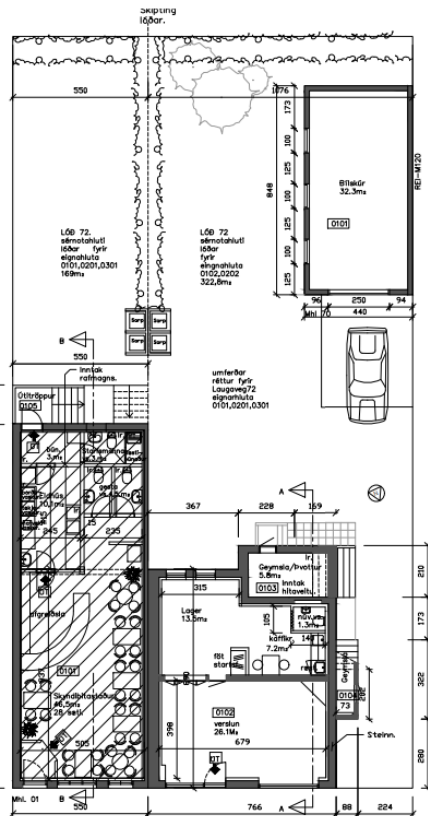
Ákvæði um verndun götummyndar. Stækkun húss (1901) er heimil sbr. deiliskipulagsuppdrátt með skilyrðum um að útlit húss og þakform að götuhlið verði í samræmi við upprunalegt útlit hússins. Heimilt er að lyfta núverandi húsi og hækka jarðhæð þess þannig að hámarkshæð jarðhæðar verði allt að 3,30 m mælt frá gangstétt við miðja húshlið við Laugaveg. Húshluti sem tengist Laugavegi 70 er inndregin um 1,5 m frá lóðamörkum við götu, þakhalli inndregins byggingahluta við götu er sá sami og á núverandi húsi. Gert er ráð fyrir verslunarhúsnæði á jarðhæð og íbúðum og þjónustu á 2. og 3. hæð. Heimilt er að nýta allt að 30% þriggja metra breiðrar ræmu við suðurhlið þriggja hæða byggingarreits, til stækkunar á 2. og 3. hæð (sjá uppdrátt).



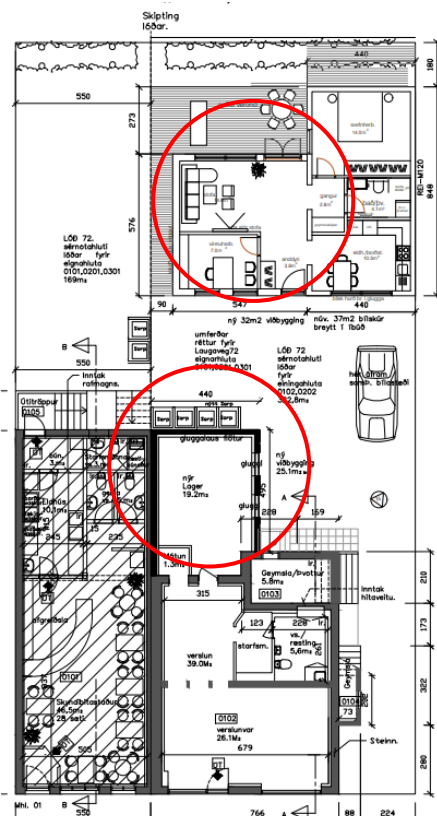
Uppdrættir úr deiliskipulagi



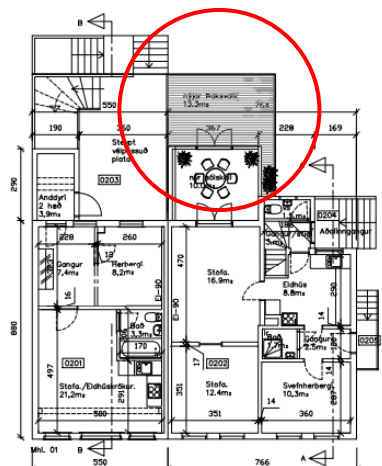
Fyrirspurnin snýst um hvort heimilt sé að breyta stækka kjallara verslunarrýmis á jarðhæð og byggja sólskála og þakverönd ofan á hann fyrir íbúð á 2. hæð. Gert er ráð fyrir að gamla húsið verði að öðru leyti óbreytt. Í tillögunni felst einnig stækkun bílskúrs og breyting á notkun hans yfir í íbúðarhúsnæði. Gert er ráð fyrir að það verði endurnýjað í gömlum stíl. Skv. deiliskipulaginu er stækkun og viðbygging við jarðhæð á



Jarðhæð frambyggingar og bílskúr fyrir og eftir breytingar



Jarðhæð frambyggingar og íbúðarhús í bakgarði eftir breytingar



2. hæð með sólskála og þaksvalir ofaná viðbyggingu

lóðinni ætluð verslunarhúsnæði, sbr. Sneiðingu A-A. Það eru þó dæmi um að á reitnum hafi verið afmarkaðir bygingarreitir fyrir íbúðarhús.

Ekki fylgja stærðir viðbygginga með í fyrirspurn en gert er ráð fyrir að þar sem heimildir á lóðinni séu rúmar sé fyrirhuguð stækkun framhúss og bílskúrs innan heimilda. Á reitnum er fjölda íbúðarhúsa í bakgördum

hluti af byggðamynstrinu og er því ekki lagst gegn breytingu á notkun bílskúrs í íbúðarhús. Breyta þarf deiliskipulagi til að heimila breytta notkun úr bílskúr í íbúðarhús.

Notkun þakflatar undir svalir er óhefðbundin og getur eftir atvikum haft veruleg áhrif á nýtingarmöguleika nágrannalóða, svo sem vegna hljóðvistar og yfirsýnar yfir næstu lóðir. Heimild fyrir þaksvölum þarf að eiga sér stoð í deiliskipulagi, sbr. úrskurður Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 51/2015. Ekki er gert ráð fyrir að umræddar þaksvalir muni hafa veruleg neikvæð áhrif á nágrannalóðir í þessu tilfalli. Þar sem húsið er friðað skv. *Lögum um menningarminjar 80/2012*, kafli VII, 29. gr. skal hafa samráð við Minjastofnun Íslands vegna breytinga á húsinu.

Skoða þarf gegndræpi lóðar og dvalarrými í ljósi þess að bílskúr verður að íbúðarsvæði. Bent er á að skv. gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir bílastæði á lóðinni. Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað. Breyting á deiliskipulagi verður grenndarkynnt þegar og ef hún berst.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið, á eigin kostnað.
- Breyting á deiliskipulagi verður grenndarkynnt þegar og ef hún berst.
- Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri