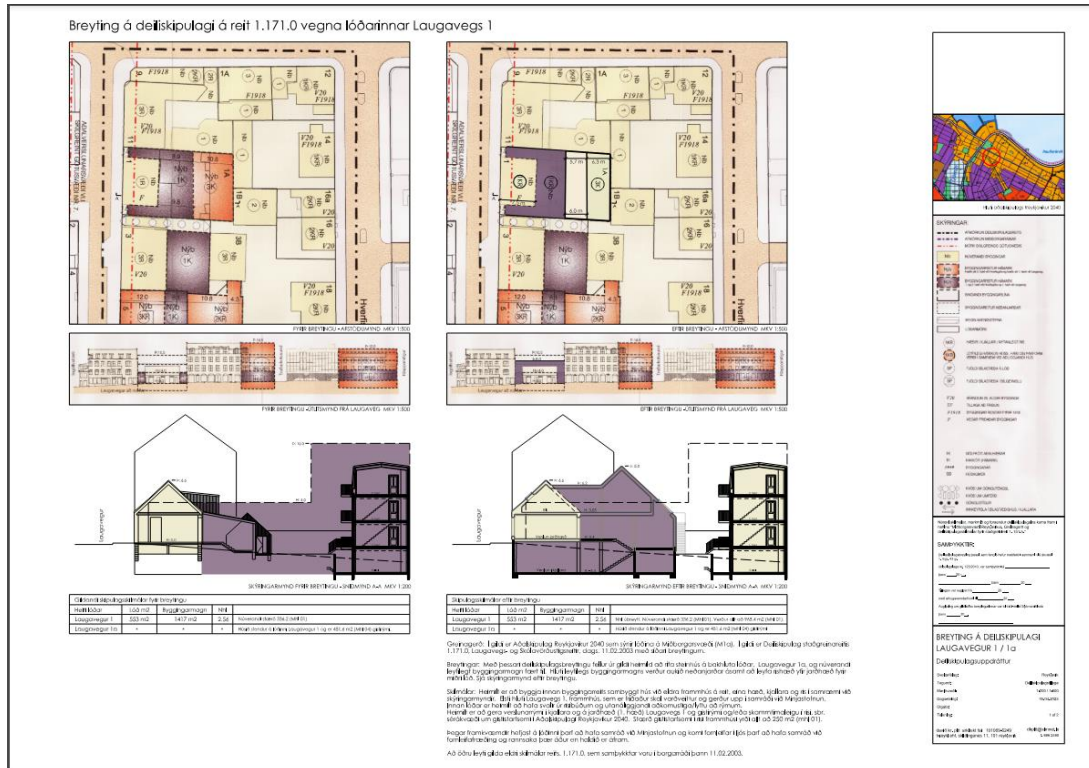




Varðar: Laugavegur 1, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Eignarhaldsfélagsins Arctic ehf., dags. 17. apríl 2023, um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 1 við Laugaveg, skv. teikningum Davíðs Kr. Pitt arkitekts, dags. 05.04.2023.



Almennt yfirlit um deiliskipulagsbreytingu:

Í breytingunni felst að fella úr gildi heimild til að rífa bakhús ásamt því að núverandi leyfilegt byggingarmagn er fært til. Hluti leyfilegs byggingarmagns verður aukið neðanjarðar ásamt því að heimilt verður að hafa rishæði yfir jarðhæð fyrir miðri lóð.

Tillagan var grenndarkynnt frá 25. apríl til og með 11. júní 2024.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Stefán Arason, Hákon Arason og Torfi Arason f.h. Indókína ehf., dags. 05.06.2024,
2. Lára V. Júlíusdóttir f.h. stjórnar Brekkuholts ehf, dags. 05.06.2024,
3. Veitur, dags. 11.06.2024

Athugasemdir voru eftirfarandi:

1. Stefán Arason, Hákon Arason og Torfi Arason f.h. Indókína ehf.

Rekstraraðilar veitingastaðar að Laugavegi 3 hafa verulegar áhyggjur af óhæði sem rekstur þeirra gæti orðið fyrir vegna fyrirhugaðra framkvæmda og óska eftir því að Reykjavíkurborg setji stranga skilmála fyrir hávaðamengun, aðfangalutninga og tryggingu gagnvart tjóni sem framkvæmdin kunnir að valda.



Svar: Athugasemd varðar ekki skipulag. Skilyrði um framkvæmdir og framkvæmdasvæði eru á ábyrgðarsviði byggingarfulltrúa og verða skoðuð samhliða afgreiðslu byggingarleyfis.

2. Lára V. Júlíusdóttir f.h. stjórnar Brekkuholts ehf.

1. Framtíðaraðgengi að bakhúsi að Laugavegi 1

Eins og fram kemur á nágildandi deiliskipulagi og útlitsmyndum nær húsið á Laugavegi 1 ekki að næstu húsum. Af uppdrætti skipulagsins að dæma virðist sem óbyggð rými séu sitt hvoru megin við gamla húsið sem þar stendur fremst á lóðinni. Það hús hefur staðið þar í tæpar tvær aldir, byggt 1827. Í dag fyllir húsið hins vegar út í lóðina beggja vegna og svo hefur verið um áratuga skeið. Uppdráttur skipulagsins er því rangur hvað þetta varðar. Ekki liggur fyrir hvernig á þessu misræmi stendur, en þar sem þessar óskráðu viðbyggingar hindra aðgengi að bakhúsinu um lóðina við Laugaveg 1 hefur hluti hússins Laugavegi 3, þ.e. undirgangur að baklóð þess, verið notaður í heimildarleysi m.a. fyrir aðgengi að bakhúsinu á Laugavegi 1. Hefur þetta viðgengist í áratugi án nokkurrar eignaréttarlegrar staðfestingar eða leyfis eigenda Laugavegar 3. Þetta hefur verið réttlætt af hálfu skipulagsyfirvalda með vísan til ómöguleika, sem sé að aðgengi að bakhúsinu að Laugavegi 1 sé alls ekki til staðar um framlóð þess húss.

Fyrirhugaðar breytingar á fasteigninni við Laugaveg 1 fela það væntanlega í sér að þeim húsum sem nú eru fremst á lóðinni verður rutt, eða þau a.m.k. flutt tímabundið annað á meðan á framkvæmdum stendur þar sem ekki er mögulegt að ráðast í þessar breytingar með öðrum hætti.

Það er sómuleiðis ljóst að þá verður ekki lengur til staðar sá ómöguleiki, sem hingað til hefur verið látinn réttlæta umgang um undirgang á Laugavegi 3. **Af þessu tilefni er það skýr krafa Brekkuholts ehf. að framtíðaraðgengi að bakhúsinu á Laugavegi 1A verði tryggt inni á þeirri lóð og þá í gegnum fyrirhugaðar nýbyggingar á lóðinni**, þannig að það verði ekki lengur nauðsynlegt að fara um undirgang hússins á Laugavegi 3 til að komast að bakhúsinu á næstu lóð.

Utanaðkomandi umgangur um undirganginn á Laugavegi 3 hefur alls ekki verið útgjaldalaus fyrir eigendur þess í áranna rás. Umferð um undirganginn fylgir mikið rusl og veggjakrot sem húseigendur hafa stöðugt þurft að láta þrifa. Kostnaður vegna þessa í áranna rás hleypur á milljónum króna. Vissulega er sú umferð ekki öll vegna eigenda að Laugavegi 1 eða annarra sem eiga erindi í húsið við Laugaveg 1A. Hins vegar kemur þessi neyðarumferðarréttur um undirganginn vegna Laugavegar 1A í veg fyrir að húseigendur við Laugaveg 3 geti látið loka honum fyrir óviðkomandi umferð, eins og áform hafa verið uppi um. Með því að ganga svo frá nýbyggingu við Laugaveg 1 að aðgangur að Laugavegi 1A sé tryggður um lóðina verður loks hægt að lágmarka rask sem fylgir umferð í bakhúsið og loka undirganginum á Laugavegi 3 fyrir óviðkomandi umferð.

Svar: Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir byggingamagni beggja vegna við friðað timburhús og samþykktar aðalteikningar af byggingum að Laugavegi 1 sýna að heimild hefur verið veitt til að byggja einnar hæðar viðbyggingar beggja vegna að lóðarmörkum.

Í gildandi deiliskipulagi, samþ. 06.03.2003, er jafnframt kvöð um umferð um undirgöng að Laugavegi 3 frá Laugavegi að lóð nr. 18 við Hverfisgötu og sést á deiliskipulagsuppdrætti að svo hafi einnig verið fram að gildistöku nágildandi deiliskipulags.

Það liggur því ljóst fyrir að heimild er fyrir framhúsi sem nær að lóðarmörkum beggja vegna og umferð um undirgöng að Laugavegi 3 að bakhúsi á lóð nr. 1.

2. Aðgengi að bakhúsi að Laugavegi 1 vegna framkvæmda

Brekkuholt ehf. gerir jafnframt þá kröfu að verði ráðist í þær framkvæmdir sem fyrirhugaðar eru, þá sé tryggt að öll umgengni og umferð vegna framkvæmdanna hverju nafni sem þær nefnist, verði um lóð Laugavegar 1, en umgengni og umferð vegna framkvæmda verði hvorki beint um sund í húsinu Laugavegi 3, eins og verði hefur í heimildarleysi um árabíl, né um baklóð hússins á Laugavegi 3.

Í öllu því raski sem verða mun vegna fyrirhugaðra byggingaframkvæmda á Laugavegi 1, er það krafa Brekkuholts ehf. að slíkt rask verði allt frá götu á Laugavegi 1, en nái hvorki til sundsins í húsinu að Laugavegi 3 né til baklóðar á Laugavegi 3.

Svar: Athugasemd varðar ekki skipulag. Skilyrði um framkvæmdir og framkvæmdasvæði eru á ábyrgðarsviði byggingarfulltrúa og verða skoðuð samhliða afgreiðslu byggingarleyfis.

3. Samráð og tillit við eigendur og rekstraraðila á Laugavegi 3

Við umbeðnar og fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni Laugavegi 1 er brýnt að framkvæmdaaðilar hafi sem nánast samband og samráð við eigendur og rekstraraðila að Laugavegi 3, svo framkvæmdin raski ekki þeirri starfsemi sem er í húsinu, meðal annars þannig að tryggt sé að skrifstofurekstur og veitingarekstur raskist sem minnst vegna hávaða eða titrings við framkvæmdir. Hávaðasömum framkvæmdum verði markaður tími utan venjulegs vinnutíma og leitast verði við að sem minnst truflun hjótist af. Jafnframt er gerður áskilnaður um bætur ef framkvæmdir hafa í för með sér tjón á húseigninni að Laugavegi 3, svo sem vegna sprungna sem kunna að verða á steinveggjum hússins.

Svar: Athugasemd varðar ekki skipulag. Skilyrði um framkvæmdir og framkvæmdasvæði eru á ábyrgðarsviði byggingarfulltrúa og verða skoðuð samhliða afgreiðslu byggingarleyfis.

3. Ábending Veitna

Veitur hafa kynnt sér breytingatillöguna og benda á að heimlagnir Veitna fyrir aðliggjandi hús liggja í og við nýjan byggingarreit. Ef óskað er eftir færslu á lögnum þá þarf það að vera unnið með góðum fyrirvara og í samráði við Veitur. Mikilvægt er að færslu sé lokið áður en framkvæmdir hefjast. Sækja þarf um færslu lagna inn á mínar síður <https://minarsidur.veitur.is/Login.aspx>

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga að breytingu á deiliskipulagi verði samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.