

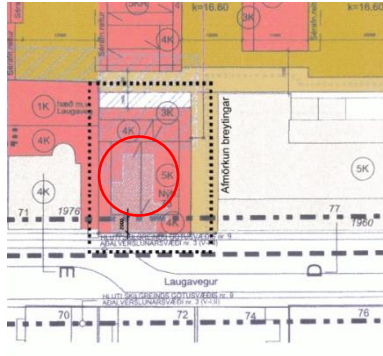
Reykjavík, 28. september 2023

Varðar: Laugavegu 73 – Fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. september 2023 var lögð fram fyrirspurn Pálmaris Kristmundssonar, dags. 7. júní 2023, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.0, Landsbankareits vegna lóðarinnar nr. 73 við Laugaveg sem felst í breytingu á notkun hússins þannig að heimilt verði að vera með gististað í flokki II í húsinu, nánar tiltekið á 2, 3, 4 og 5 hæð hússins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Breyting á deiliskipulagi, samþykkt 26. júní 2019



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 73 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

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

Umsögn

Lóð nr. 73 við Laugaveg er verslunar- og þjónustulóð. Þar er fyrirhugað að byggja 10 íbúða hús á 5 hæðum með verslunarrými á 1. hæð. Samþykktar teikningar af liggja fyrir en framkvæmdum er ekki lokið.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er, á svæði M1a sem umrædd lóð fellur undir, óheimilt er að breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall *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. Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk.

Í samþykktu deiliskipulagi og breytingum á því er varða þessa lóð, er ekki minnst á heimild til gististarfsemi. Í breytingu á deiliskipulagi, samþykkt, 2016 kemur fram að heimilt sé að flytja núverandi hús og byggja nýbyggingu fyrir verslun eða þjónustu. Tekið er fram að heimild sé fyrir íbúðum og þjónustu á efri hæðum.

Heimil að flytja núverandi hús á lóðina Hverfisgata 86, 86A eftir breytingu, og reisa þar nýbyggingu. Nýbygging er fyrir verslun eða þjónustu og einnig er heimild fyrir íbúðum og þjónustu á efri hæðum. Heimilt er að samtengja bilakjallara í kjallara við bilakjallara á lóð Hverfisgötu 92, með aðgengi frá Hverfisgötu.

Því er ekkert sem gefur til kynna að heimild sé fyrir gististarfsemi á lóðinni, hvorki í upphaflega deiliskipulaginu, né þeim breytingum sem hafa verið gerðar á því.

Í aðalskipulagi er tekið sérstaklega fram að ákvæði um að heimilt sé að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð, sé *ekki afturvirk*. Ekki hefur verið samþykkt deiliskipulagsbreyting sem heimilar gististarfsemi á umræddri lóð, þrátt fyrir skipulagða uppbyggingu, aðeins er heimilud verslun, þjónusta og íbúðir. Því er tekið neikvætt í erindið.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri