

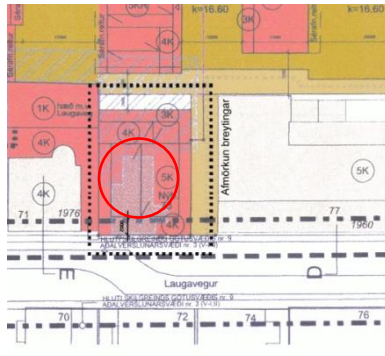
Reykjavík, 14. mars 2024

Varðar: Laugavegu 73 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Fjallasólar ehf., dags. 9. febrúar 2024, ásamt greinargerð PK arkitekta, dags. 9. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.0, Landsbankareits, vegna lóðarinnar nr. 73 við Laugaveg sem felst í fjölgun íbúða um tvær, úr tíu íbúðum í tólf íbúðir, samkvæmt uppdr. PKdM, dags. 30. ágúst 2019, br. 8. febrúar 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Breyting á deiliskipulagi, samþykkt 26. júní 2019



Götumynd

Skipulag í gildi

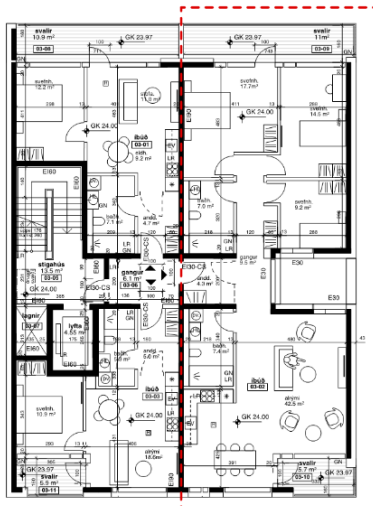
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir Laugavegur 73 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

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

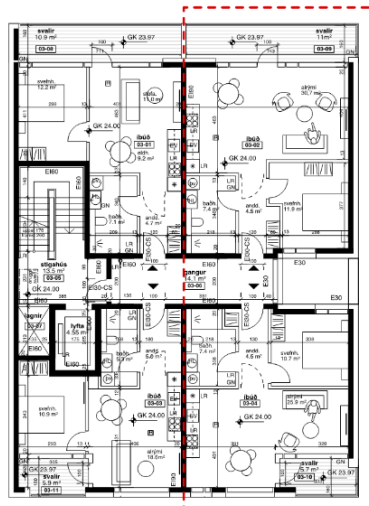
Umsögn

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. Óskað er álits skipulagsfulltrúa á breytingu á deiliskipulagi reits 1.174.0, Landsbankareits, vegna lóðarinnar nr. 73 við Laugaveg sem felst í fjölgun íbúða um tvær, úr tíu íbúðum í tólf íbúðir, samkvæmt uppdr. PKdM. Vísað er í áherslur samþykks deiliskipulags frá 2016 um að uppfylla markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um áherslu á minni íbúðareiningar við þéttingu byggðar á miðsvæðum.

Við breytinguna verður tveim fjögurra herbergja íbúðum breytt í fjórar tveggja herbergja skv. uppdráttum:



Byggingaráform samp. 10.12.2019
3. hæð 3 íbúðir



Breytingartillaga
3. hæð 4 íbúðir (sama breyting á 4. hæð)

Við þetta mun hlutfall íbúðargerða raskars frá því sem nú er gert ráð fyrir. Hlutfall tveggja herbergja íbúða verður 75% íbúða í stað 50% áður en hlutfall fjögurra herbergja fer í 0 en var áður 20%.

Íbúðagerðir

Breytingartillaga sem nú er sótt um gerir ráð fyrir 12 íbúðum:

1 herb. = 1 íbúð

2 herb. = 9 íbúðir

3 herb. = 2 íbúðir

Er það gert í samræmi við breyttar forsendur á húsnæðismarkaði síðan 2019, og áherslu samþykks deiliskipulags 28.1.2016 um að uppfylla markmið Aðalskipulags Reykjavíkur um áherslu á minni íbúðareiningar við þéttingu byggðar á miðsvæðum.

Byggingaráform samþykkt 10.12.2019 gerðu ráð fyrir 10 íbúðum:

1 herb. = 1 íbúð

2 herb. = 5 íbúðir

3 herb. = 2 íbúðir

4 herb. = 2 íbúðir

Aðalskipulagi gerir ekki einungis ráð fyrir minni íbúðum á þéttingarreitum, það gerir einnig ráð fyrir að íbúðir séu af fjölbreyttum stærðum og gerðum á uppbyggingarreitum. Ekki eru gerðar athugasemdir við að byggja minni íbúðir þegar það á við. Hins vegar er í þessu tilfelli óvíst um birtugæði fyrirhugaðra norðuríbúða. Þegar ein íbúð nær í gegnum bygginguna, eins og nú er gert ráð fyrir, eru það aðeins svefnherbergin sem fá takmarkaða norðurbirtu, en samverurýmið, stofa og eldhús, nýtur suðursólar. Ef íbúðunum er skipt njóta norðuríbúðir afar takmarkaðrar birtu þar sem mjög stór bygging stendur austan megin við bygginguna og önnur stór norðan megin. Ekki er fallist á að rýra gæði fyrirhugaðra íbúða með svo afgerandi hætti. Ekki er heldur fallist á að raska þeirri fjölbreytni í íbúðarstærðum sem nú er gert ráð fyrir. Því er tekið neikvætt í erindið.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri