



UMSÖGN

Viðtakandi: Skipulags- og samgönguráð

Sendandi: Skipulagsfulltrúi

Fyrirspurn Miðflokksins vegna Laugavegs 20B og Laugavegs 15 (US190311)

Á fundi skipulags- og samgönguráðs dags. 25.09.2019 var lögð fram eftirfarandi fyrirspurn vísað til umsagnar hjá umhverfis- og skipulagssviði, skipulagsfulltrúa:

1. Hver var kvótastaða svæðis þann 13.september 2019 þegar samþykkt var fyrsta umsókn Feather On the Olfus ehf um leyfi fyrir veitingastað á Laugavegi 15?

Svar: Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. september 2019 við fyrirspurn Feather on the Olfus ehf. var niðurstaðan sú að ekki væri gerð skipulagsleg athugasemd við verslun og veitingastað/take away á jarðhæð hússins á lóð nr. 15 við Laugaveg að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, sjá viðhengi A. Skilyrðin voru m.a. þau að líta svo á, að starfsemin væri ólík gagnvart götuhliðunum. Nákvæm kvótastaða er ekki tilgreind í umsögninni þar sem hlutfall smásöluverslunar yrði óbreytt en skv. skv. eldi gögnum var hlutfall smásöluverslunar 62% götuhliða aðalverslunarsvæðis 7, sem Laugavegur 15 tilheyrir.

2. Hver var kvótastaða svæðis þann 20.september 2019 þegar hafnað var þriðju umsókn Stórvals ehf um leyfi fyrir veitingastað á Laugavegi 20b

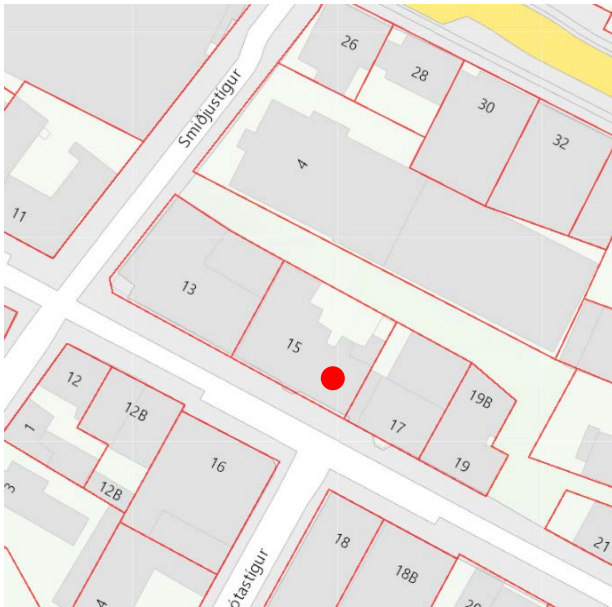
Svar: Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. september 2019 við fyrirspurn Stórvals ehf um leyfi fyrir veitingastað á Laugavegi 20b segir: „Samkvæmt landnotkunarkafila Aðalskipulags Reykjavíkur er Laugavegur 20b er innan *aðalverslunarsvæðis 7* þar sem kveðið er á um 70% lágmarkshlutfall smásöluverslunar. Við breytingu á hagnýtingu rýmisins úr verslun í veitingastað fer hlutfall smásöluverslunar úr 64% í 63%. Á svæðinu er hlutfall smásöluverslunar nú þegar undir lágmarkinu og mun lækka enn frekar við breytinguna. Laugavegur 20b er einnig innan hliðarverslunarsvæðis 12 þar sem kveðið er á um 50% lágmarkshlutfall smásöluverslunar. Við breytinguna færi hlutfall smásöluverslunar úr 41% í 37%. Það er því ljóst að ekki er svigrúm til þess að breyta notkun rýmisins úr verslun í veitingarekstur.“, sjá viðhengi B. Hlutfall smásöluverslunar var því um 64%, eða um 6% undir viðmiði aðalskipulagsins.

f.h. skipulagsfulltrúa
Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri

Laugavegur 15

Varðar:

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. ágúst 2019 var lögð fram fyrirspurn A FEATHER ON THE OLFUS ehf. dags. 21. ágúst 2019 um að vera með verslun og veitingastað/take away á jarðhæð hússins á lóð nr. 15 við Laugaveg.



Úrklippa úr Borgarvefsjá af Laugavegi 15 og nágrenni.



Skissa af fyrirhugaðri uppskiptingu rýmisins.

Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Laugavegur 15 á svæði M1a – Miðborgarkjarni.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hljómalindarreit, samþykkt 07.02.2013.

Umsögn

Í fyrirspurninni er óskað eftir að fá að opna verslun og veitingastað í verslunar- og þjónusturými við Laugaveg 15. Húsnæðið sem um ræðir er tvískipt, þar sem eldri hluti þess snýr út að Laugaveginum en nýleg viðbygging við húsið snýr út að Hjartargarðinum. Í rýminu sem snýr út að Laugaveginum var Michelsen úrsmiður áður með sína starfsemi en engin starfsemi hefur verið til húsa í rýminu út að Hjartargarðinum.

Umsækjandi er drykkjarvöruframleiðandinn *A Feather on the Olfus* sem framleiðir fjölbreytta flóru drykkja undir vörueitinu *Glacierfire*. Innan vörulínunnar eru seldir drykkir af margvíslegum toga, allt frá vatni á flöskum, köldum kaffidrykkjum, límonaði og yfir í áfenga drykki svo sem bjór, vodka og gin. Samkvæmt fyrirspurninni er hugmyndin sú að fremra rýmið, það sem snýr út að Laugaveginum, verði nýtt sem verslun þar sem óafengar drykkjarvörur þeirra verði til sölu. Samkvæmt umsækjenda eru vörur þeirra í veglegum umbúðum og geti því verið skemmtileg gjafavara sem ferðamenn kaupir og taki með sér til síns heima.

Í aftari hluta rýmisins, þess sem snýr út að Hjartargarðinum, er fyrirhugað að vera með léttu veitingaþjónustu og bjóða þar einnig upp á þá áfengu drykki sem fyrirtækið framleiðir. Samkvæmt teikningum má einnig sjá að fyrirhugað sé að vera með einhver sæti utandyra úti við torgið í tengslum við veitingastaðinn.

Á svæði M1a – Miðborgarkjarna er heimilt að vera með veitingarekstur af ýmsum toga og á þessu tiltekna svæði, þeim hluta sem snýr út að Hjartargarðinum, gilda almennar miðborgarheimildir um vínveitingar. Það er að heimila má allar tegundir veitingastaða í flokki I-III að skemmtistöðum undanskyldum og að heimila má útveitingar en þó aldrei lengur en til kl. 23:30. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur gilda einnig ákveðnir starfsemiskvótar og tilheyrir Laugavegur 15 og götuhliðin að Laugaveginum *Aðalverslunarsvæði 7*. Um það svæði gildir að hlutfall smávöruverslunar skuli að lágmarki vera 70% af götuhliðum svæðisins.

Þegar horft er á fyrirhugaða starfsemi, skiptingu starfseminnar og hvernig rýmið skiptist í tvennt verður að teljast eðlilegast að líta svo á að gagnvart götuhliðunum tveim sé um tvo aðskilda hluta að ræða. Út að Laugaveginum má því líta svo á að um nýja smávöruverslun sé að ræða og því verður engin breyting á hlutfalli smávöruverslunar á *Aðalverslunarsvæði 7*. Út að torginu er því um nýjan veitingastað að ræða. Samkvæmt aðalskipulagi og deiliskipulagi er slík starfsemi heimil á reitnum. Ekki er því gerð skipulagsleg athugasemd við að heimilað verði að opna verslun og veitingastað í rýminu með þeirri uppskiptingu sem lagt er upp með samkvæmt fyrirspurninni.

Þegar rýnt er í samþykkt deiliskipulag reitsins koma þar fram sérskilmálar um nýbyggingar sem snúa að torginu. Þar stendur:

„Óheimilt er að byrgja gler í gluggum með málningu, álímdum filmum, skyggðu eða lituðu gleri eða öðru sem takmarkar inn- og útsýn úr rýmunum. Kvöð um þetta skal þinglýsa fyrir útgáfu á byggingarleyfi.“

Í samræmi við þetta eru þarf að endurskoða fyrirhugaða uppstillingu á veitingahluta starfseminnar með þeim hætti að geymslu sé ekki stillt upp við gluggann sem snýr út að torginu. Umsækjenda er frjálst að koma fram með nýjar tillögur að uppstillingu aftara rýmisins þannig að þessum skilmálum deiliskipulagsins sé fylgt eftir.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið í samræmi við athugasemdir hér að ofan.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Birkir Ingibjartsson, arkitekt FAÍ / verkefnastjóri

Laugavegur 20b, veitingastaður í flokki II

Lögð fram fyrirspurn Stórval ehf. varðandi veitingarekstur að Laugavegi 20b, jarðhæð.



Kort af Borgarvefsjá



Götumynd af www.ja.is

Laugavegur 20b er timburhús byggt árið 1903. Það var friðað þann 13. september með sérstakri ákvörðun og er því friðlýst bygging samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Friðlýsingin tekur til ytra byrði hússins. Þar sem nú þegar eru veitingastaðir í tveimur af þremur verslunarrýmum jarðhæðarinnar er gert ráð fyrir að fyrirspurnin sé um rýmið þar sem Heilsuhúsið er staðsett.

Skipulagsleg staða

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Laugavegur 20b innan miðborgarsvæðis M1a. Um M1a í aðalskipulagi:

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðipjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og affreyningu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, auk gistiþjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.

Samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur nær rýmið til tveggja götusvæða þar sem sérstök ákvæði eru í gildi er varða starfsemi annars vegar og útlit og virkni hins vegar. Starfssemiskvótar eru tvenns konar. Í fyrsta lagi kvótar með það að markmiði að vernda og efla smávöruverslun. Er með þeim kveðið á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar við ákveðin götusvæði. Í öðru lagi kvótar sem ákveðnir eru til að tryggja fjölbreytilega starfsemi. Er með þeim kveðið á um hámarkshlutfall sömu starfsemi við ákveðin götusvæði eða torg. Götur og torg sem lúta starfssemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar. Við virkar götuhliðar er markmiðið að skapa heildargötumynd og lifandi göturými. Þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smávöruverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki heimilt að fækka inngöngum við götuna. Við skilgreindar götuhliðar í miðborgarkjarna (M1a) skal öll starfsemi á jarðhæðum vera opin og aðgengileg almenningi allan daginn og ekki er heimilt að hylja glugga.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Laugavegs- og skólavörðustígsreiti, 1.171.5 samþykkt í borgarráði 30. apríl 2002 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Samkvæmt landnotkunarkafli Aðalskipulags Reykjavíkur er Laugavegur 20b er innan *aðalverslunarsvæðis 7* þar sem kveðið er á um 70% lágmarkshlutfall smásöluverslunar. Við breytingu á hagnýtingu rýmisins úr verslun í veitingastað fer hlutfall smásöluverslunar úr 64% í 63%. Á svæðinu er hlutfall smásöluverslunar nú þegar undir lágmarkinu og mun lækka enn frekar við breytinguna. Laugavegur 20b er einnig innan hliðarverslunarsvæðis 12 þar sem kveðið er á um 50% lágmarkshlutfall smásöluverslunar. Við breytinguna færi hlutfall smásöluverslunar úr 41% í 37%. Það er því ljóst að ekki er svigrúm til þess að breyta notkun rýmisins úr verslun í veitingarekstur.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið sbr. umsögn hér að ofan.

F.h. skipulagsfulltrúa

Haukur Hafliði Nínuson