

## Almennar upplýsingar:

Nafn Þingvangur ehf.  
Erindi nr. P-2020-04-30-0100  
Kennitala 6711060750  
Heimilisfang SMÍÐSBÚÐ 7  
Póstnúmer 210  
Símanúmer 8961116  
Netfang sveinlaugur@thingvangur.is  
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -  
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kenitala 6711060750  
Greiðanda nafn Þingvangur ehf.  
Greiðanda netfang sveinlaugur@thingvangur.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Hverfisgata 46

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir textabreytingu á deiliskipulagi Brynjureit 1.172.2.0 þar sem húsið að Hverfisgöt 46 fer í aðra notkun.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Önnur gögn

Lýsandi nafn 200430Skilmalabreyting-Brynjureitur.pdf skjals

-

-

Reykjavík 22.04.2020

**Tillaga að breytingu á skilmálum deiliskipulags**

**“Brynjureitur”**

**sem samþykkt var í borgarráði 22.október.2015**

Höfundar deiliskipulagsins eru Guðrún Fanney Sigurðardóttir, Ark Studio og Guðmundur Gunnarsson, Urban arkitektar.

Breytingin felst í því að breytt er texta í kaflanum „Sér ákvæði fyrir einstök hús“ 14.málgrein, starfsemi á reitnum.

**Texti í gildandi skilmálum er svohljóðandi:**

14.málgrein, sér ákvæði fyrir einstök hús:

**a. Hverfisgata 46/Laugavegur 29**

Húsið við Hverfisgötu 46 er byggt árið 1980 – 1985. Húsið er byggt áfast við verksmiðjuhús sem stendur á baklóð Laugavegs 29. Árið 1942 voru lóðirnar Hverfisgata 46 og Laugavegur 29 sameinaðar í eina lóð sem talin er númer 29 við Laugaveg en þar sem þetta hús stendur Hverfisgötumegin fékk það númer við hana. Á fyrstu hæð við Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun eða þjónustu en á efri hæðum er gert ráð fyrir atvinnu- og eða íbúðarhúsnæði. Í tillögunni er heimildir fyrir breytingu á útliti húss. Heimilt verður að byggja kvisti á suðurhlið húss og breyta lyftustokki á þaki til aðlögunar á aðliggjandi húsum. (sjá einnig Laugaveg 29).

**Tillaga að breyttum texta í sér ákvæðum fyrir einstaka hús er svohljóðandi:**

14.málgrein, sér ákvæði fyrir einstök hús:

**b. Hverfisgata 46/Laugavegur 29**

Húsið við Hverfisgötu 46 er byggt árið 1980 – 1985. Húsið er bygg áfast við verksmiðjuhús sem stendur á baklóð Laugavegs 29. Árið 1942 voru lóðirnar Hverfisgat 46 og Laugavegur 29 sameinaðar í eina lóð sem talin er númer 29 við Laugaveg en þar sem þetta hús stendur Hverfisgötumegin fékk það númer við hana. Á fyrstu hæð við Hverfisgötu er gert ráð fyrir verslun, þjónustu **og eða gistiaðstöðu** en á efri hæðum er gert ráð fyrir **atvinnustarfsemi, gistiaðstöðu** og eða íbúðarhúsnæði. Í tillögunni er heimildir fyrir breytingu á útliti húss. Heimilt verður að byggja kvisti á suðurhlið húss og breyta lyftustokk á þaki til aðlögunar á aðliggjandi húsum. (sjá einnig Laugaveg 29).

Virðingarfyllst.



Guðmundur Gunnarsson arkitekt



## UMSÖGN

### **Varðar: Hverfisgata 46 – skilmálabreyting**

Lögð fram umsókn Þingvangs ehf. dags. 30. apríl 2020 varðandi breytingu á skilmálum deiliskipulags Brynjureits vegna lóðarinnar nr. 46 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst að breytt er texta í 14. málsgrein í kaflanum "Sér ákvæði fyrir einstök hús" þannig að bætt er í textann að heimilt verður að vera með gístiaðstöðu á fyrstu hæð hússins við Hverfisgötu og atvinnustarfsemi og gístiaðstöðu á efri hæðum, samkvæmt tillögu Urban arkitekta ehf. dags. 22. apríl 2020. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2020.

### **Aðalskipulag**

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi er Miðborgarkjarni - M1a. Einnig er í gildi breyting nr. 34 júní 2019 Miðborg M1a, M1c Túlkun sérákvæða vegna hlutfalls gístistaða í nýrri uppbyggingu/enduruppbyggingu samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi sem er svohljóðandi:

*„...Á svæði M1a(M1c) má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gístistarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gístistarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi 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.\**

*\*Ný uppbygging eru nýbyggingar, viðbyggingar við eldra húsnæði og eftir atvikum endurbygging húsnæðis. Með endurbyggingu húsnæðis er átt við uppbyggingu þar sem fram fer samhliða á sömu lóð og/eða innan sama göturreits sem sameiginlegt deiliskipulag nær yfir, endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Við mat á því hvort heimiluð gístistarfsemi skerði mögulega gæði núverandi húsnæðis, verður horft til markmiða aðalskipulags um gæði byggðar, sem sett eru fram í stefnuhlutanum Borg fyrir fólk, s.s. í köflunum Miðborgin, Borgarvernd, Gatan sem borgarrými og Húsnæði fyrir alla“*

### **Deiliskipulag**

Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.172.0, Brynjureitur, samþykkt: 25.03.2003 með síðari breytingum samþykkt 22.10.2015. Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að jarðhæðin á Hverfisgötu 46 nái inn að versluninni Brynju. Jarðhæðin er skilgreind sem verslunar- og þjónusturými. Á 2 og 3 hæð er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði og allt að 4 íbúðum. Uppbyggingu á reitnum er að mestu lokið.

### **Erindið:**

Óskað er eftir að heimild til að gera textabreytingu á deiliskipulagi Brynjureitar 1.172.0 þar sem heimilað verður að breyta öllum hæðum Hverfisgötu 46 í gístirými. Um er að ræða um 1214 fermetra sem er um 18.8% hlutfalla af þeirri uppbyggingu sem hefur átt sér stað á reitnum

### **Umsögn:**

Skipulagsfulltrúi hefur í tvígang tekið neikvætt í að heimila gístistarfsemi að Hverfisgötu 46 fyrst árin 2016 og 2017 með vísan í skilgreinda landnotkun í aðalskipulagi og takmörkun á heimild til reksturs gístiþjónustu á svæði M1a þ.e. *Á svæði M1a má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gístistarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gístistarfsemi sem ákveðið hlutfall starfsemi 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.*

Afgreiðslur skipulagsfulltrúa hafa byggt á þeirri túlkun að ef virkja á umrætt undanþáguákvæði aðalskiplagsins og heimila gístistarfsemi sem ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar þá þurfi að skilgreina það í upphafi umræddrar uppbyggingar sem ráðgerð er á viðkomandi reit þ.e. *“Mögulegt er þó að skilgreina gístistarfsemi sem ákveðið*

---

hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar, að undangenginni deiliskipulagsgerð“. Slíkt ákvæði var t.d. virkjað í nýlegri breytingu á deiliskipulagi á Frakkastígsreit en þar er uppbygging ekki hafin.

Túlkun og framfylgni undanþáguákvæðisins hefur því verið á þá leið að skilgreina gististarfsemi sem ákveðið hlutfall fyrirfram þegar um nýja uppbyggingu er að ræða á lóð eða reit og er það gert strax í deiliskipulagi en ekki eftir á eins og núna er óskað eftir af lóðarhöfum að Hverfisgötu 46. Umsóknir um breytingar á deiliskipulagi á þegar uppbyggðum reitum og varða gististarfsemi falli m.ö.o. undir almenna ákvæði aðalskipulagsins á M1a og M1c þ.e. *Á svæði M1a (M1c) má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. skrifstofuhúsnæði, íbúðum, verslunarhúsnæði í gististarfsemi.* Afgreiðslur skipulagsfulltrúa á sambærilegum málum á svæði M1a og M1c og annars staðar í miðbænum hafa nær undantekningarlaust verið á sömu nótum.

Aðalskipulagið skilgreinir nýja uppbyggingu sem uppbyggingu sem fram fer samhliða á sömu lóð og eða **innan sama götoreits** sem **sameiginlegt deiliskipulag nær yfir**, endurbygging eldra húsnæðis og nýbyggingar og takmarkaður hluti eldra húsnæðis er mögulega nýttur í þágu nýrrar uppbyggingar. Aðalskipulagið fjallar ekki beint um á hvaða stigi uppbyggingar/skipulags heimila megi gististarfsemi sem ákveðið hlutfall “nýrrar” uppbyggingar og hvenær sé óheimilt að breyta núverandi skrifstofuhúsnæði, íbúðum og verslun í gistiþjónustu. Hvenær hættir t.d. ný uppbygging að vera ný. Umrætt ákvæði hefur því verið túlkað þröngt í afgreiðslum skipulagsfulltrúa sbr. skýringu hér að framan. Æskilegt væri að skýra umrætt ákvæði betur í aðalskipulagi. Þetta er ekki síst mikilvægt í ljósi þess fordæmis sem afgreiðsla á breytingu á deiliskipulagi Brynjureits v. Hverfisgötu 46 skapar. Ofar við Hverfisgötu og víðar eru margir nýbyggingarreitir sem núgildandi ákvæði aðalskipulags um gististarfsemi innan M1a og M1c ná yfir sem gætu þá einnig óskað eftir því að breyta ákveðnu hlutfalli uppbyggingarinnar í gististarfsemi ef breytingin verður samþykkt.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 17. apríl 2020 vegna fsp. lóðarhafa um gististarfsemi við Hverfisgötu 46, var ekki gerð athugasemd við að heimila gististarfsemi í rými sem skilgreint er sem iðnaðarhúsnæði í bakhúsi við Hverfisgötu 46 sem nær eftir jarðhæð framhúss að götu. Iðnaðarhúsnæði er undanskilið ákvæðum aðalskipulagsins hvað varðar heimild til gististarfsemi á M1a. Ekki hefur verið fallist á að breyta öllu húsnæðinu að Hverfisgötu 46 í gististarfsemi.

#### **Niðurstaða:**

Lagt er til að farið verði í endurskoðun/uppfærslu á gildandi aðalskipulagi er varðar heimildir til gististarfsemi innan M1a og M1c þar sem skorið er úr með ótvíræðum hætti hvernig farið er með heimildir til þess að skilgreina ákveðið hlutfall nýrrar uppbyggingar á M1a og M1c sem gististarfsemi og hvenær sé heimilt/óheimilt að breyta skrifstofuhúsnæði, íbúðum og verslunum í gististarfsemi.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt