



Reykjavík 21.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 20. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

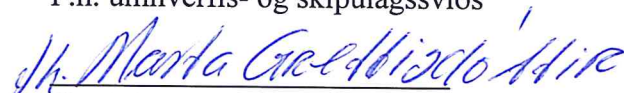
Laugavegur 59

Lögð fram umsókn Vesturgarðs ehf., mótt. 30. ágúst 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg. Í breytingunni felst að leiðrétta landnotkun svæðisins úr M1c í M1a, skv. uppdrætti Trípólí arkitekta, dags. 29. júlí 2015 br. 18. maí 2017. Einnig lagt fram bréf Lex lögmannsstofu, dags. 21. ágúst 2017. Ennfremur er lögð fram greinargerð hönnuðar, dags. 23. ágúst 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017.

Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 8. september 2017.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 29. júlí 2015 br. 18. maí 2017, bréf LEX lögmannsstofu, dags. 21. ágúst 2017, greinargerð, dags. 23. ágúst 2017, umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 8. september 2017.

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagsráð,
Borgartúni 12-14,
105 Reykjavík.

SKJALAVER
HÖFÐATORGI

23. ÁGÚ. 2017

Málsnr.: USK 2017080029

Bréfalykill: 3.4

Reykjavík 21. ágúst 2017.

Efni: Laugavegur 59 – deiliskipulag.

Til mín hefur leitað Vesturgarður ehf. og falið mér að gæta hagsmuna félagsins. Vísað er til fyrri bréfasamskipta og annara samskipta félagsins við Reykjavíkurborg vegna ofangreinds málefnis. Umbj. minn hefur fengið þær upplýsingar að málinu hafi verið vísað til umhverfis- og skipulagsráðs til nánari umfjöllunar.

Umbj. minn hefur m.a. óskað eftir því við borgaryfirvöld að þau leiðrétti og breyti greinargerð deiliskipulagsskilmála í samræmi við tillögu þar að lútandi sem áður hefur verið send af hálfu félagsins. Gengur tillagan út á að sama landnotkun og aðalskipulagið heimilar sé bundin í deiliskipulag fyrir reitinn, þ.e. miðað við svæði M1a en ekki M1c. Fyrir liggur að villa var í skilmálum deiliskipulagsbreytingar þeirrar sem gerð var um lóð Laugavegar 59 hinn 10. desember 2015 þar sem ranglega var vísað í landnotkunarheimildir aðalskipulags fyrir svæði M1c í stað M1a, svo sem bar að gera. Rétt vísun í aðalskipulag er grundvallaratriði um túlkun á landnotkunarheimildum deiliskipulagsins frá 1999, sem umbj. minn telur að leggja beri til grundvallar við ákvörðun um landnotkun á Laugavegi 59.

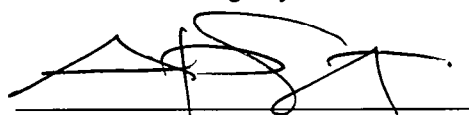
Engar málefnalegar ástæður réttlæta það að þrengja landnotkun einnar lóðar á svæðinu, umfram aðrar, en slíkt var ekki gert þegar byggingarmagni var breytt á öðrum lóðum á svæðinu, t.d. á lóðum Laugavegar 55 og Laugavegar 61-63.

Hin ranga tilvísun, sem að framan er rakin, á að öllum líkindum rót að rekja til rangrar tilvísunar í aðalskipulag í greinargerð með breytingu á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 59 en í erindi umbj. míns frá 6. júní sl., 4. lið, var ítarlega fjallað um þessa villu og farið fram á leiðréttingu á henni en þeim hluta erindisins hefur hvorki verið sinnt né svarað. Þá hefur ekki heldur verið svarað beiðni Vesturgarðs ehf. um óverulega breytingu á greinargerð deiliskipulagsins, sem óskað var eftir að gerð yrði ef það yrði niðurstaða skipulagsyfirvalda að ekki væri unnt að fallast á erindi félagsins að óbreyttu deiliskipulagi.

Er það nú krafa umbj. míns að skipulags- og byggingarsvið fallist á erindi félagsins um leiðréttingu og breytingu á greinargerð deiliskipulags Laugavegar 59, eftir þeim leiðum sem lög leyfa.

Umbj. minn hefur áður bent á að miklir fjárhagslegir hagsmunir eru tengdir því að erindi félagsins fái jákvæða afgreiðslu og áskilur félagið sér rétt til skaðabóta og hvers kyns lögmeðtra aðgerða verið ekki fallist á réttmæt sjónarmið félagsins.

Virðingarfyllt,



Arnar Þór Stefánsson hrl.

Reykjavík
23.08.2017

Reykjavíkurborg,
Umhverfis- og skipulagsráð,
Borgartún 12-14,
105 Reykjavík.

**Vegna leiðréttingar á skilgreiningu landnotkunar í greinargerð á
deiliskipulagsbreytingu á reit 1.173.0, varðandi lóð Laugvegur 59 hinn
10. desember 2015.**

Fram kemur í greinargerð á deiliskipulagsbreytingunni að landnotkun svæðisins sé M1c. Því miður er þar ranglega vísað í landnotkunarheimildir aðalskipulags. Lóðin Laugavegur 59 er þar sögð vera á svæði M1c, en hið rétta er að hún er á svæði M1a.

Óskað er eftir leiðréttingu á þessu atriði.

Meðfylgjandi er einnig leiðréttur deiliskipulagsuppdráttur.

f.h. Trípólí Arkitekta
Jón Davíð Ásgeirsson

Varðar: Laugavegur 59, breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Vesturgarðs ehf. mótt. 30. ágúst 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.173.0 vegna lóðar nr. 59 við Laugaveg. Í breytingunni felst að leiðrétta landnotkun svæðisins úr M1c í M1a, skv. uppdrætti Tripólí arkitekta, dags. 29. júlí 2015 br. 18. maí 2017. Einnig er lögð fram greinargerð hönnuðar, dags. 23. ágúst 2017



Vinstri: Landnotkun skv. aðalskipulagi. Hægri: Heimildir fyrir vinnuþingir í miðborginni, gulur litur eru svæði með almennar heimildir.

Skipulag í gildi:

Í gildi er Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Í gildi er deiliskipulag fyrir staðgreinareit 1.173.0 samþ. 26.10.1999 með síðari breytingum 29. júlí 2015 sem varðaði auknar byggingarheimildir fyrir Laugaveg nr. 59. Landnotkun skv. aðalskipulagi er M1a fyrir Laugaveg 59 og M1c fyrir Hverfisgötu 80 en deiliskipulagsbreytingin sem var samþykkt árið 2015 náði yfir bæði húsinn.

Samkvæmt bréfi hönnuðar, dags. 23. ágúst 2017, er talið að gerð hafi verið mistök við samþykkt deiliskipulagsins árið 2015 en í gildandi deiliskipulagi segir eftirfarandi um landnotkun og starfsemi á reitnum:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem blönduð miðborgarbyggð. Á svæðinu er lögð áhersla á að styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu og skulu íbúðir almennt vera til heilsársbúsetu.

Samkvæmt þessari deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og verslun, þjónustu og skrifstofum á 2. hæð. Gert er ráð fyrir að núverandi skrifstofurými á 3. og 4. hæð viki fyrir íbúðum og að ný inndregin þakhæð (5. hæð) muni hýsa íbúðir. Gert er ráð fyrir að allar íbúðir verði í langtímaleigu.

Umsögn:

Óskað er eftir að texti deiliskipulagsins varðandi landnotkun verði lagfærður og breyttur svo hann verði svohljóðandi:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem M1a Miðborgarkjarni. Á svæðinu er lögð áhersla á fjölbreytni og gæði almennings- og göturýma, frjótt samspil þeirra við byggingar svæðisins og gott aðgengi að starfsemi þeirra fyrir gangandi vegfarendur. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga-, menningar-, félags-, og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum eru einnig heimildir fyrir skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, sem og gistiþjónustu.

Samkvæmt þessari deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og verslun, þjónustu og skrifstofum á 2. hæð. Gert er ráð fyrir að núverandi skrifstofurými á 3. og 4. hæð viki fyrir íbúðum og að ný inndregin þakhæð (5. hæð) muni hýsa íbúðir. Íbúðirnar eru almennt til heilsársbúsetu en einnig er heimilt að leigja íbúðirnar til ferðamanna.

Breytingin er sú að starfsemistexti fyrir lóðina fjallar um M1a í stað M1c, en auk þess er bætt við nýrri heimild þannig að heimilt verði að stunda gististarfsemi á reitnum en áður var skýrt kveðið á um að á reitnum væru íbúðir.

Deiliskipulagsbreytingin frá árinu 2015 var auglýst frá 14. september til og með 26. október 2015 og samþykkt 29. júlí 2015. Samþykkt skipulagsgögn fjölluðu ávallt um starfsemi á 3. til 5. hæð hússins Laugavegs nr. 59 sem



Íbúðir, hvergi var minnst á gististarfsemi og því ljóst að gististarfsemi var ekki heimiluð skv. skilmálum skipulagsins.

Er það mat embættis skipulagsfulltrúa að lagfæringin sem óskað er eftir sé ekki lagfæring heldur beiðni um breyttar heimildir sem heimili gististarfsemi og þannig falli frá þeim skilmálum deiliskipulagsins að hafa íbúðir á þriðju til fimmtu hæð.

Lagt er til að tekið verði neikvætt í umsókn Vesturgarðs varðandi heimild fyrir gististarfsemi á lóð Laugavegs nr. 59. Deiliskipulagsbreytingin frá 2015 heimilaði aukið byggingarmagn, aukna nýtingu og hærra hús.

Deiliskipulagsbreytingin frá 2015 fjallaði ávalt um starfsemi 3. til 5. hæð hússins sem íbúðir og komu þeir skilmálar fram bæði í greinargerð textans, sjá fyrir ofan, og töflu, sjá fyrir neðan:

GILDANDI DEILISKIPULAG:	Gildandi skilmálar fyrir hverja lóð	BREYTTIR SKILMÁLAR:	Breyttir skilmálar fyrir hverja lóð
Laugavegur 59		Laugavegur 59	
Lóðarstærð: 910 m ² Byggingarmagn: 3.824,1 m ² Nýtingarhlutfall: 4,2	Lóð er fullbyggð. Heimilt er að breyta kjallara í bilg. með aðkomu um Hverfisgötu 80.	Lóðarstærð: 910 m ² (óbreytt) Byggingarmagn: 4.105,1 m ² Nýtingarhlutfall: 4,51	Heimilt er að byggja 352m ² inndregna 5.hæð. Mænishæð 16,8m frá götu. Heimilt er að breyta kjallara í bilg. með aðkomu um Hverfisgötu 80. Á jarðhæð verði verslun. Á annarri hæð verði verslun og þjónusta. Á þriðju til fimmtu hæð verði íbúðir.

Voru þær heimildir veittar m.a. á grundvelli þess að aukið byggingarmagn og breytt starfsemi myndi fjölga íbúðum í miðborg Reykjavíkur í samræmi við stefnu aðalskipulags um fjölgun íbúða á svæðinu. Hvergi var fjallað um heimild til að vera með gististarfsemi í framlögðum gögnum.

Nú liggur jafnframt fyrir breyting á aðalskipulagi Reykjavíkur m.t.t. gististarfsemi innan M1a svæði í miðborg Reykjavíkur sem takmarkar að húsnæði innan landnotkunarflokksins sé breytt í gististarfsemi og er sú breyting í staðfestingarferli. Tilgangur breytingarinnar á aðalskipulaginu er að stuðla að og viðhalda blöndun starfsemi með því að takmarka hlutfall gistipjónustu sem hefur aukist á kostnað íbúðarhúsnæðis, skrifstofuhúsnæðis og verslunarhúsnæðis í miðborgarkjarna.

Með tilliti til þess sem hér segir fyrir ofan er lagt til að tekið sé neikvætt í umsókn Vesturgarðs um breytingu á deiliskipulagi sem heimilar gististarfsemi við Laugaveg nr. 59.

Ekki eru gerðar athugasemdir að deiliskipulag sé lagfært svo komi fram skýrt að Laugavegur 59 sé á landnotkunarsvæði M1a en Hverfisgata 80 sé á landnotkun M1c. Hins vegar er ljóst að sú lagfæring breytir engu með starfsemi gististaðar í húsinu enda er er heimilt skv. gildandi skipulagslögum að þrengja starfsemi stakra lóða í deiliskipulagsáætlun, líkt og gert var með Laugaveg nr. 59 .

Niðurstaða:

Neikvætt sbr. umsögn hér að ofan.

Ekki gerðar athugasemdir að lóðarhafi láti lagfæra texta í deiliskipulagi m.t.t. vísunar í rétta landnotkun á lóðinni, á eigin kostnað. Þær breytingar hafa þó ekki áhrif á heimildir fyrir gististarfsemi á lóðinni, sem líkt og áður segir, er ekki heimiluð.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jón Kjartan Ágústsson, skipulagsfræðingur, verkefnastjóri