reitir.is

Reykjavíkurborg
Ráðhúsinu
101 Reykjavík

b.t. Einar Þorsteinsson,
formaður borgarráðs

Reykjavík 2. júní 2023

Efni: Synjun skipulagsráðs um breytingu á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 176

- Reitir fasteignafélag hf. (lóðarhafi) gerir alvarlegar athugasemdir við afgreiðslu umhverfis- og skipulagsráðs, 24. maí sl. á erindi félagsins er varðar deiliskipulagsbreytingu fyrir Laugaveg 176.
- Reitir telja að ekki sé til staðar lagagrundvöllur til að byggja synjun á umbeðinni deiliskipulagsbreytingu.
- Reitir telja að hér sé um að ræða brot á jafnræðisreglu stjórnsýslulaga.
- Fullyrðingu embættis skipulagsfulltrúa um að ranglega hafi verið staðið að hönnun og undirbúningi verkefnisins er harðlega mótmælt.
- Verði niðurstaða skipulagsráðs staðfest í borgarráði munu Reitir kæra þá stjórnsýsluákvörðun til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála og leita réttar síns gagnvart afleiddu tjóni sem af ákvörðunni kann að hljótast.

Deiliskipulag er í gildi um umrædda lóð frá september 2021. Fyrir liggur að niðurrifsheimildir eru til staðar í deiliskipulaginu hvað varðar bakhús á lóðinni en í greinargerð kemur fram að óheimilt sé að rífa og fjarlægja framhúsin sem standa við Laugaveg, þ.e.a.s. matshluta 01 sem er 5 hæðir og matshluta 02 sem er austan við stigahús og er 2ja hæða bygging. Hins vegar er skýr heimild til staðar í gildandi deiliskipulagi um að byggja megi við og breyta umræddum matshlutum.

Erindi um deiliskipulagsbreytingu var lagt inn 13. mars sl. og var synjað á skipulagsráðsfundi 24. maí sl. með vísan í minnisblað Skipulagsfulltrúa frá 17. maí 2023.

Ástæðan fyrir erindi lóðarhafa um deiliskipulagsbreytingu er sú að skerpa á heimild til niðurrifs á matshluta 02. Við hönnun kom í ljós að niðurrif mathshlutans er nauðsynleg vegna þess að gólfplötur eru í mismunandi hæðarkótum ásamt því að burðarmódúll mhl 02 passar ekki við það sem koma skal ofan á. Þetta lá ekki ljóst fyrir við deiliskipulagsgerðina enda fer hönnun af stað um 2 árum eftir að deiliskipulagið var efnislega tilbúið.

Meðan erindið var í vinnslu hjá embætti skipulagsfulltrúa hafa Reitir ítrekað lagt fram óskir og boð um fundi til að fara betur yfir málilð, veita upplýsingar og skýringar, svo að embættismenn borgarinnar gætu myndað sér skoðun á þessum málum á faglegum grundvelli. Var þeim boðum í engu svarað.

REITIR FASTEIGNAFÉLAG

Færa má rök fyrir því að greinargerð deiliskipulagsins hvað varðar bann við niðurrifi á matshluta 02 gangi lengra en nauðsynlegt er. Tilgangur deiliskipulagsákvæðisins var að varðveita götumynd og endurbyggja í sama fótspori. Í deiliskipulaginu er skýr heimild til að breyta og bæta ofan á núverandi matshluta 02 sem nýtist að takmörkuðu leyti ef það er lagt blátt bann við niðurrifi matshlutans. Ákvæðið og þröng túlkun þess er því hvort í senn íþyngjandi og í raun á skjön við samning lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Mikilvægt er að öllum sé ljóst að upprunalega deiliskipulagið fyrir umrædda lóð var unnið á vegum Reykjavíkurborgar en ekki á vegum lóðarhafa. Aðkoma lóðarhafa að skipulagshönnun var í raun mjög takmörkuð en skipulagshönnun var í samræmi við rammaskipulag fyrir Heklureit árið 2018. Í greinargerð deiliskipulagsins er lagt til að byggðarmynstur og götumynd verði varðveitt og þannig er tekið undir sjónarmið og tilmæli sem fram komu í húsakönnun fyrir skipulagssvæðið meðan skipulagið var í vinnslu. Við deiliskipulagsgerð lá fyrir að lóðarhafi hygðist endurbyggja báða matshluta aðlæga Laugavegi í sama fótspori og þannig yrði götumyndinni ekki raskað. Af þeim sökum gerði lóðarhafi ekki athugasemdir við þá niðurstöðu á þeim tíma.

Eins og málið horfir við lóðarhafa þá er afgreiðsla skipulagsráðs um synjun deiliskipulagsbreytingar byggð á afar veikum grunni og vill lóðarhafi í því sambandi benda á eftirfarandi:

1. Ekki liggur fyrir á hvaða lögbundna grundvelli synjunin er byggð. Í minnisblaði Skipulagsfulltrúa segir að eigendum mannvirkja beri skylda til að hámarka nýtingu byggingarefna til að lágmarka kolefnisspor og vísar um það til umhverfissjónarmiða og skuldbindinga þjóða til minni kolefnislosunar. Hvar er sú skylda lögfest gagnvart einkaaðilum? - Að mati lóðarhafa er ekki lagagrundvöllur til staðar til að byggja svona synjun á. Hafa skal í huga að ákvörðunin felur í sér takmörkun á ráðstöfunarrétt fasteignareiganda yfir eign sinni og það þarf að byggja á lögmætum grunni og skal beita þröngri túlkun við slíkt og gæta meðalhófs. Ennfremur er bent á að hvergi er lögbundið að setja þurfi fram ítarlegar lýsingar á mótvægisaðgerðum í loftlagsmálum þegar sótt er um byggingarleyfi.

2. Lóðarhafi er þeirrar skoðunar að hér sé um að ræða skýrt brot á jafnræðisreglu stjórnsýslulaga. Fyrir liggur í nýlegum skipulagsáætlunum, leyfi til að rífa byggingar vítt og breitt um borgina, svo sem á Heklureit, á Ártúnshöfðanum og á fleiri stöðum. Liggja fyrir röksemdir og mótvægisaðgerðalýsingar í þeim verkefnum eins og til er ætlast af lóðarhafa hvað varðar Laugaveg 176? Hefur hagsmunaaðilum og verðandi lóðarhöfum verið kynntar þessar nýju áherslur?

3. Erindi lóðarhafa um deiliskipulagsbreytingu var þríþætt, í fyrsta lagi að skerpa á niðurrifsheimildum eins og rakið hefur verið hér að ofan, í öðru lagi að uppfæra skilmálatöflu til að bæta skýrleika (hámarks byggingarmagn óbreytt) og í þriðja lagi að útvíkka byggingarreit jarðhæðar (neðanjarðar) svo hægt sé að koma fyrir sameiginlegri innkeyrslu í bílgeymslu á lóðarmörkum skv. samkomulagi milli lóðarhafa Laugavegar 176 og nr. 178. Erindinu var hins vegar synjað í heild sinni og aðeins fjallað um niðurrifsþáttinn í umsögn. Slík afgreiðsla getur ekki talist málefnaleg né fagleg.

4. Telji Reykjavíkurborg að hér sé ekki um að ræða brot á lögmætisreglu, reglu um meðalhóf eða jafnræðisreglu, þá vill lóðarhafi bregðast við athugasemdum sem fram komu í minnisblaði Skipulagsfulltrúa:

a. Allt járn fer í endurvinnslu skv. venju enda fæst greitt skilagjald fyrir það. Að endurnýta mulda steypu, t.d. aftur í nýja steypu krefst átaks hjá öllum byggingariðnaðinum og kallar á samstarf við steypustöðvar og fyrirtæki í jarðefnavinnslu ásamt breytingar á íslenskum stöðlum og ekki á færi lóðarhafa að hafa áhrif á.

b. Til að láta nýtingu matshluta 02 ganga upp þarf að fara í meiriháttar verkfræðilegar ráðstafanir til að styrkja eldra hús og flytja lóðrétta krafta ofan í jörð – þessum ráðstöfunum mun líklega fylgja svipað eða jafnvel meira kolefnisfótspor en að rífa matshlutann og byggja upp á nýtt.

c. Varðandi hæðarmismuninn í gólfplötum, þá munar þar mestu 55 cm á gólfplötum sem verður ekki bara leyst með „einföldum hætti“. Er vinnu hönnuða ekki sýnd mikil virðing með röksemdum sem fram koma í minnisblaði Skipulagsfulltrúa sem kastað er fram án þess að fundað hafi verið með hönnuðum lóðarhafa og forsendur hönnunar ræddar.

d. Færa má rök fyrir því burðarvirki matshluti 02 sé óhentugt til þess reksturs sem fyrirhugaður er þar sem tvær súlnaraðir myndu koma upp í gegnum baðherbergi og á miðjum göngum hótelsins skv. fyrirliggjandi hönnun, sem augljóslega gengur ekki og myndi kalla á algera endurhönnun og málamiðlanir varðandi innra skipulag, stærðir og fjölda herbergja o.s.frv. sem munu ólíklega standast þær kröfur sem gerðar eru almennt til innra skipulags hótela.

Farið er þess á leit við borgarráð að málið verði tekið fyrir að nýju í skipulagsráði og að tekið verði tillit til þeirra sjónarmiða sem reifuð eru hér að ofan eða a.m.k. verði kallað eftir frekari upplýsingum frá lóðarhafa.

Verði niðurstaða skipulagsráðs hins vegar staðfest í borgarráði mun lóðarhafi kæra þá stjórnsýsluákvörðun til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála og leitar réttar síns gagnvart afleiddu tjóni sem af ákvörðunni kann að hljótast.

Virðingarfyllst,

Friðjón Sigurðarson
framkvæmdastjóri þróunarsviðs

Guðjón Auðunsson
forstjóri

Hjálagt:

- Minnisblað embætti skipulagsfulltrúa
- Samkomulag um uppbyggingu

Afrit:

- Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri
- Ólöf Örvarsdóttir, sviðsstjóri USK

USK Skipulag

Frá:	Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent:	mánudagur, 13. mars 2023 15:27
Til:	USK Skipulag
Efni:	Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi:	V289 L176 BR.DSK 230313-D01-02.pdf; Utfyllt umsokn - PDF.pdf

Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **YRKI arkitektar**

Kennitala umsækjanda: **5609973109**

Heimilisfang umsækjanda: **Mýrargata 21**

Póstnúmer umsækjanda: **101**

Símanúmer umsækjanda: [redacted]

Netfang umsækjanda: **gunnar@yrki.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Nafn forsvarsmanns:

Netfang forsvarsmanns:

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

Umboð frá eiganda:

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Reitir – þróun ehf.**

Kennitala greiðanda: **5301170490**

Netfang greiðanda: **fridjon@reitir.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Laugavegur 176**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Ef annað, þá hvað?:

Stutt lýsing á erindi: **Lögð er fram óveruleg breyting á deiliskipulagi Laugavegs 168-176 sem nær eingöngu til lóðar Laugavegs 176.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

Hvaða veitufyrirtæki?:

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **V289 L176 BR.DSK 230313-D01-02.pdf**

Bréf til umsækjanda/hönnuðar:

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað:

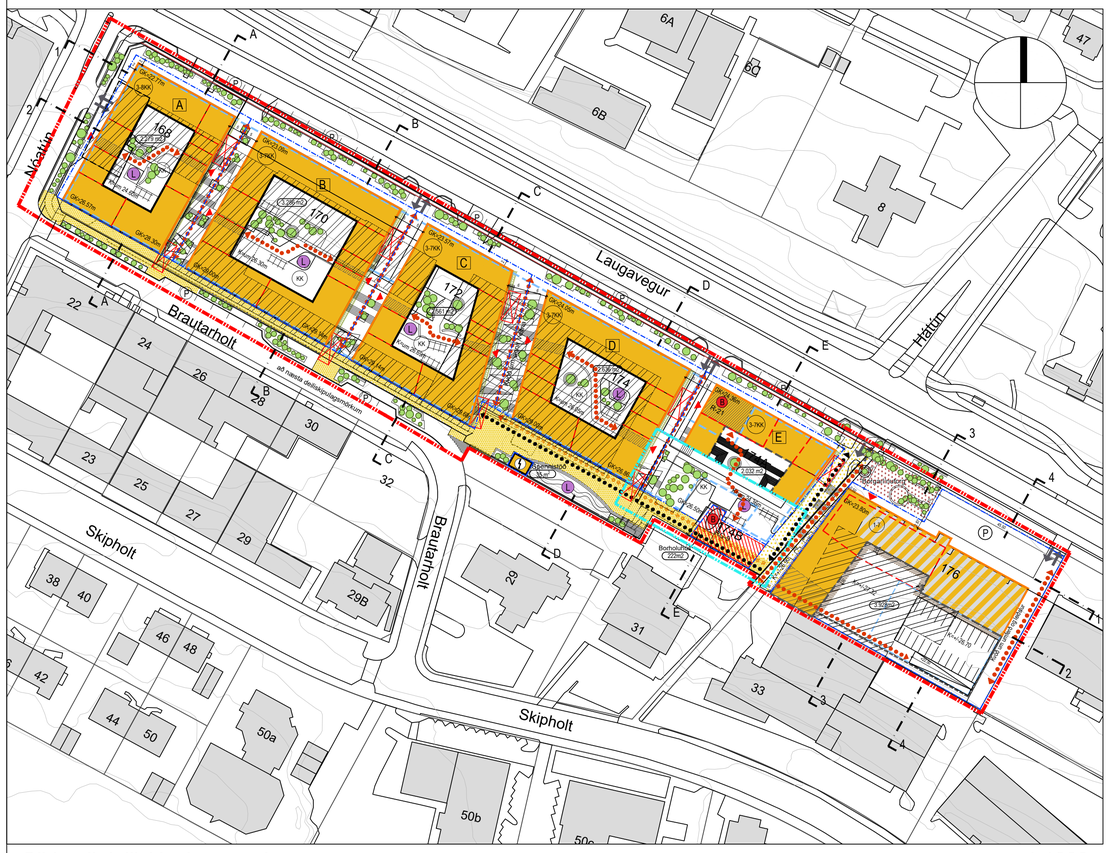
Hæðarblað:

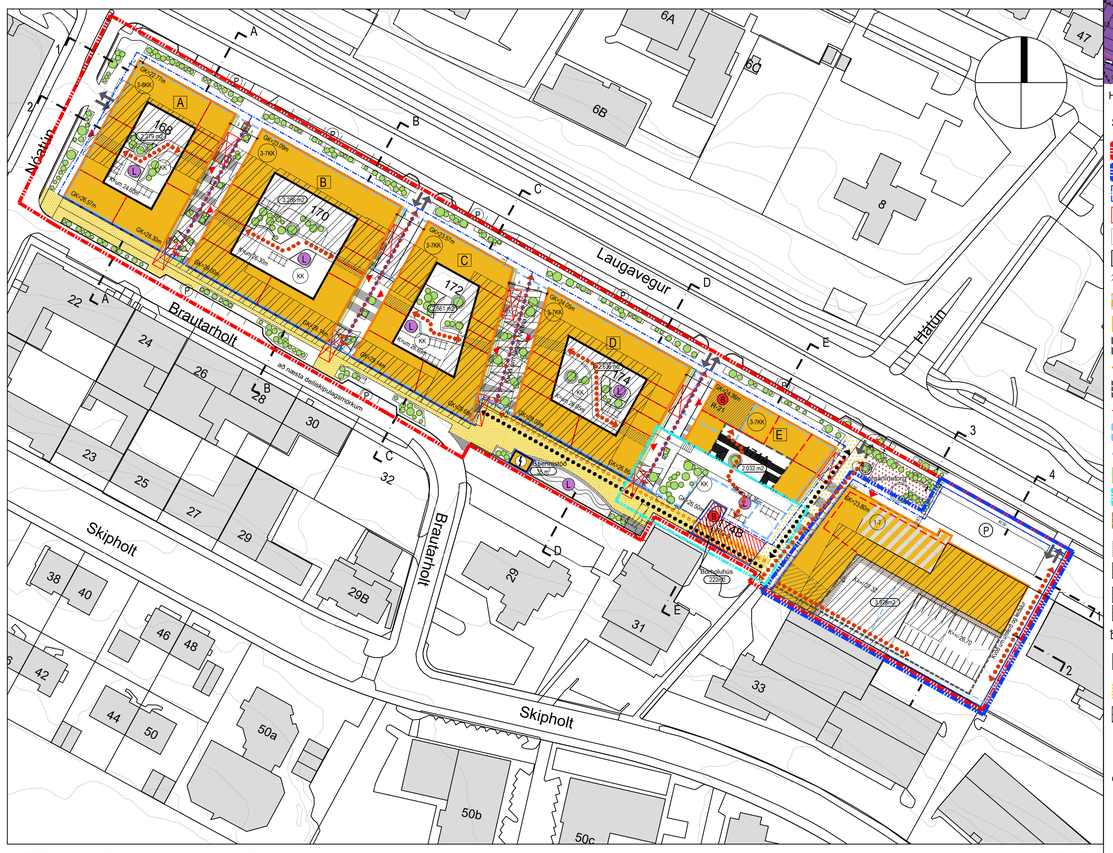
Loftmynd:

Önnur gögn:

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

Breyttir skilmálar fyrir Laugaveg 176
Staðgreinireitur 0-1-1251101





Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Mörk breytinga á deiliskipulagi
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimiluð hækkun
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Þakgarðar og grænn þök
- Kvöð um athafnasvæði borholu
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Grænn bílastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
- Bílastæði innan lóðar
- Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- Gönguás og göngutenging
- Torg
- Bílastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
- Merking byggingareita/ lóða
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga, kjallarar
- Gólfkóti jarðhæða
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útkeyrsla að bílakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Kvöð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggur leiðbeinandi staðsetning
- Spennistöð/ dreifistöð
- Leiksvæði
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

Greinargerð og skilmálar

Lögð er fram óverulег breyting á deiliskipulagi Laugavegs 168-176 sem samþykkt var þann 01.07.2021 og tók gildi þann 23.09.2021. Ein breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu, samþykkt 25.05.2022 og tók gildi 06.09.2022.

Þessi breyting nær eingöngu til lóðar Laugavegs 176.

Breytingin felst í:

- breyting á byggingareit en heildarbyggingarmagn helst óbreytt,
- breyttir skilmálar um niðurrif í kjöllar útþtektar á núverandi húsnæði,
- byggingareitur bílgeymslu er færður út að lóðamörkum í samræmi við samkomulag lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

Tilgangur breytinga er halda óbreyttu yfirbragði en aðlaga viðbyggingu betur að núverandi húsi.

Nánar felst breytingin í því að breikka byggingareit til samræmis við breidd núverandi húss. Breytingin nær aðeins til bakhluta hússins og snýr inn að miðju lóðar. Byggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt, 10.472 (A+B) en fermetrar bílgeymslu eru endurskilgreindir sem B rými og minnkaður. Heildar byggingarmagn A rýma fer úr 10072 í 9712 m^2.

Við nánari skoðun á núverandi húsi hefur komið í ljós að austur-álma þess (matshluti 02) hefur ekki burði til að bætt sé þar allt að fimm hæðum ofan á. Að auki eru gólfplötur í þeim hluta ekki í sömu hæð og matshluti 01. Því er lagt til að rífa megi þann hluta og endurbyggja í sömu hlutföllum ásamt viðbættum hæðum.

Samkomulag hefur nást við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugavegi 178, um samnýtingu og sambyggingu bílgeymslu bak við húsin með sameiginlegri aðkomu. Því er byggingareitur bílgeymslu lengdur að lóðmörkum við nr. 178.

Gerðar eru breytingar á uppdrætti, sneiðingum og greinargerð. Kaflar 1-4 í greinargerð fyrir lóðina Laugaveg 176 eru óbreyttir. Breytingar eru gerðar í köflum 5.2, 7.1, 7.12. Breytingar eru merktar með blátt letri.

5.Skipulagstillagan

5.1. Markmið

Fyrra markmið þessarar deiliskipulagstillögu er að skilmálar fyrir nýtingu lóðarinnar Laugaveg 176 undir gististarfsemi verði skilgreindir með tilliti til mögulegrar uppbyggingar í samræmi við gildandi rammaskipulag.

Lögð er áhersla á eftirfarandi markmið fyrir lóðina Laugaveg 176:

- Að byggðin myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi stað sem ýtir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Að byggðin veiti skjól gegn ríkjandi vindáttum.
- Að skjólríkur garður opinn almenningi verði á lóðinni.
- Að styrkja verslun og þjónustu í hverfinu, en skilyrt verði að hluti Laugavegar 176 verði nýttur undir verslanir og/eða þjónustu.
- Að útfærslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

Seinna markmið þessarar deiliskipulagstillögu er að samræma skipulagslega umgjörð svæðisins og skilgreina uppbyggingarheimildir umræddra lóða. Allar framtíðarbreytingar á þeim lóðum verði þannig einungis heimilar með breytingu á deiliskipulagi þessu.

5.2. Lýsing tillögu

Tillagan heimilar að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi (hótelstarfsemi í flokki V) og verslun/þjónustu, samtals um ~~10072~~ 9712 m^2 brúttó A-rými. Heimilt er að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að allt að ~~fimm~~ tvær hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að sex til sjö hæða álma verði reist við vestari lóðarmörk. Heimilt verður að reisa bílageymslu á suðurhluta 1. hæðar.

Samkvæmt gögnum frá Veðurvaktinni eru norðvestanáttir ríkjandi á svæðinu og er lóðin skipulögð miðað við skjólmyndun gegn ríkjandi vindáttum.

Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.

Haldið er í sjónás upp að vita Sjómannaskólans og í sjónásinn frá Skipholti og niður Hátúnið.

Góðar göngu- og hjólatengingar skulu vera að lóðinni.

Gert er ráð fyrir nýrri aksturstengingu við Laugaveg við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.

Tillaga þessi gerir ráð fyrir að vestari og nyrðri lóðarmörkum verði breytt:

- Vestari lóðarmörk færast austar þannig að borgarlandið á milli lóðanna Laugavegur 176 og 174 breikkar.
- Nyrðri lóðarmörk færast um 1 meter til suðurs. Er það gert vegna fyrirhugaðra breytinga Laugavegar við lagningu borgarlínu.
- Um það bil 327m^2 svæði á norðvesturhluta núverandi lóðar færist yfir í borgarland undir svo kallað "Borgarlínutorg" samkvæmt kafla 7.11.

Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóðunum Laugavegur 168 og Laugavegur 17-174, enda verði lóðirnar án heimilda.

6.Almennir skipulagsskilmálar

6.1. Almennt

- Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði.

6.2. Hverfisvernd

- Laugavegur 176 er eini hluti samstæðu húsanna Laugavegur 176-178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 innan deiliskipulagsreitisins, en lagt er til að húsið njóti verndar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á útlit hússins út að götu svo heildarmynd þyrpingarinnar haldist út á við.

6.3. Kvaðir

- Núverandi kvaðir á lóðum innan skipulagssvæðisins eru í gildi.
- Kvöð er um gönguleið á borgarlandi vestan megin við Laugaveg 176 er tengir saman Laugaveg og Skipholt.

6.4. Bílastæði og aðkoma

- Bílastæði á lóðum án heimilda: Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátta.
- Um bílastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafla 7.12.
- Ný aksturstenging við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.
- Stefnt er að því að rútusleppistæði verði í Skipholti. Nánari útfærsla verður ákveðin síðar.

6.5. Sorphirða

- Meðhöndlun sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
- Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.

6.6. Skilti

- Óheimilt er að vera með skilti innan svæðis sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúðabyggð.
- Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdráttum.

6.7. Algild hönnun

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar varðandi kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Bent er á markmið í kafla 7 í byggingarreglugerð um útisvæði við mannvirki. Við hönnun útisvæða skal, eftir því sem framast er unnt, beitt algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.

7.Sérskilmálar vegna lóðarinnar Laugaveg 176

7.1. Almennt

- Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um ~~10072~~ 9712 m^2 brúttó A-rými.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er alit að 2,67 brúttó A+B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.
- Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04. ~~það eru bakhúsin á lóðinni~~ og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01 ~~og 02~~.
- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.
- Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.

7.2. Kvaðir

- Núverandi kvöð um umferð og leiðslur við eystri lóðarmörk er í gildi.
- Kvöð er um gönguleið við eystri lóðarmörk á milli Laugavegar og inngarðs.
- Kvöð er um undirgöng fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og inngarðs.
- Kvöð um umferð fyrir Laugaveg 176 frá austurmörkum lóðarinnar Laugavegur 170-174 er afllétt.

7.3. Starfsemi

- Notkun Laugavegar 176 skal vera að mestu leyti undir hótelstarfsemi í flokki V.
- Á suðurhluta 1. hæðar er heimilt að hafa tækjarými, geymslur, bílageymslu, sorpgeymslu og bílaramp.
- Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.

7.4. Hönnun mannvirkja

- Mannvirki skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir.

7.5. Mæli- og hæðarblöð

- Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

7.6. Byggingareitir og byggingarlínur

- Byggingareitir eru sýndir á mælibloðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu og skuld byggingar standa innan þeirra. Óheimilt er að útveggir víki frá bindandi byggingarlínum að undanskildum aðalinngangi og útveggjum undir jarðvegsyfirborði. Heimilt er að skyggni og skjólveggirná út fyrir byggingareiti og -línur. Ennfremur er heimilt að veggsvalir nái út fyrir byggingareiti og -línur, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti.

7.7. Útlit og yfirbragð bygginga

- Með vísan í húsakönnun (fylgiskjal 2) fyrir Heklureit frá árinu 2017 (Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 184) skal sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

7.8. Uppbrot og svalir

- Efsta hæðin skal vera inndregin.
- Heimilt er að hafa veggsvalir, allt að 2 metra frá byggingareit, á þeim húshliðum er snúa að inngarði.
- Heimilt er að hafa veggsvalir, allt að 1 meter frá byggingarlínu, á vesturhlið hússins er snýr að Laugavegi 174.

framhald

Skilmálatafla fyrir breytingu

SKILMÁLATAFLA :	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m^2	3919,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	-
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m^2 (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m^2 ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	263,0
Hámarks byggingarmagn m^2 ofanjarðar um það bil: Hótel*	9030,0
Hámarks byggingarmagn m^2 ofanjarðar um það bil: Bílageymsla*	779,0
Samtals hámarks byggingarmagn m^2 (A rými) ofanjarðar	10072,0
Byggingarmagn m^2 (B rými)	
Byggingarmagn m^2 (B-rými), hámark	400,0
Samantekt:	
Byggingarmagn ofanjarðar m^2 sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	
Byggingarmagn ofanjarðar m^2 (A rými), hámark	10072,0
Byggingarmagn ofanjarðar m^2 (A+B rými), hámark	10472,0
Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark	2,57
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,67
*Um niðurgrafið byggingarmagn m^2 ofanjarðar	
Af m^2 hótels eru um það bil m^2 niðurgrafnir	944,00
Um það bil 779,0m^2 bílageymsla er að öllu leyti niðurgrafin	779,00
Samtals hámarks niðurgrafið byggingarmagn (A-rými) ofanjarðar	1723,00
Bílastæði	
Hámarksfjöldi bílastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bílastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bílastæða í bílageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	63
Lágmarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	53
Hjólastæði	
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	62-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvern aðalinngang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólageymslu allt að	83
Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksflatarmál m^2 nýrra runna	113
Kvaðir	
Kvöð um umferð og leiðslur	
Kvaðir um gönguleiðir	
Kvöð um undirgöng	

Skilmálatafla eftir breytingu

SKILMÁLATAFLA eftir breytingu :	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m^2	3919,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	-
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m^2 (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m^2 ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	240,0
Hámarks byggingarmagn m^2 ofanjarðar um það bil: Hótel*	9472,0
Samtals hámarks byggingarmagn m^2 (A rými)	9712,0
Byggingarmagn m^2 (B rými)	
Byggingarmagn m^2 (B-rými) bílgeymsla, hámark	560,0
Byggingarmagn m^2 (B-rými) annað, hámark	200,0
Samtals hámarks byggingarmagn m^2 (B rými)	760,0
Samantekt:	
Byggingarmagn ofanjarðar m^2 sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	
Byggingarmagn ofanjarðar m^2 (A rými), hámark	9712,0
Byggingarmagn ofanjarðar m^2 (B rými), hámark	760,0
Byggingarmagn ofanjarðar m^2 (A+B rými), hámark	10472,0
Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark	2,48
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,67
Bílastæði	
Hámarksfjöldi bílastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bílastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bílastæða í bílageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	63
Lágmarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	53
Hjólastæði	
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	62-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvern aðalinngang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólageymslu allt að	83
Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksflatarmál m^2 nýrra runna	113
Kvaðir	
Kvöð um umferð og leiðslur	
Kvaðir um gönguleiðir	
Kvöð um undirgöng	

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Í/Á _____

ÞANN _____20__.

TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILD Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRENNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARÐAÐI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG/EÐA UMSÆKJANDA.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20__.

_____

YRKI ARKITEKTAR
Ýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

VERK
LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi

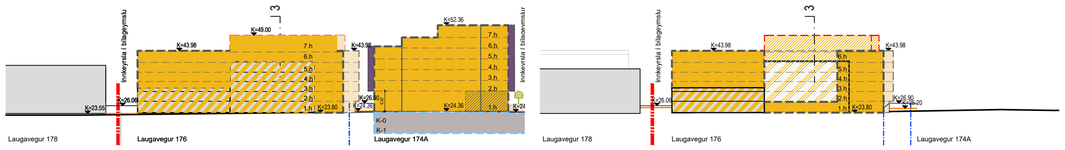
DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
13.03.2023	1:1000	ML/SK/GA	GÁ/AHÁ

TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D01	V289	1 af 2	

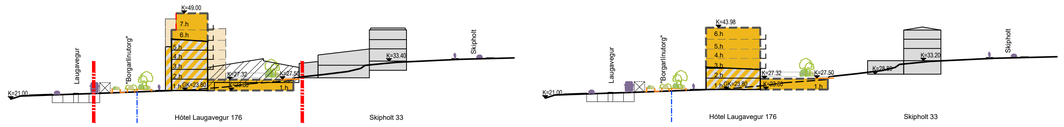
BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

Breyttir skilmálar fyrir Laugaveg 176
Staðgreinireitur 0-1-1251101

Sneiðingar fyrir breytingu

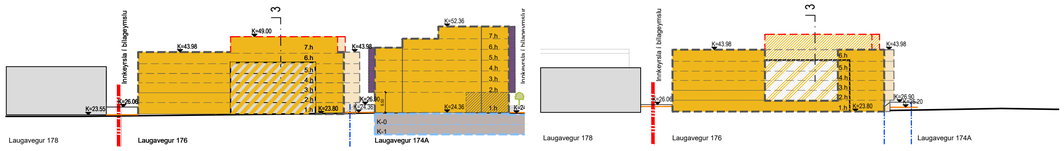


Sneiðing 1-1 Sneiðing 2-2

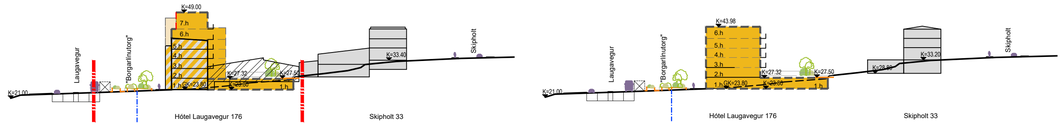


Sneiðing 3-3 Sneiðing 4-4

Sneiðingar eftir breytingu

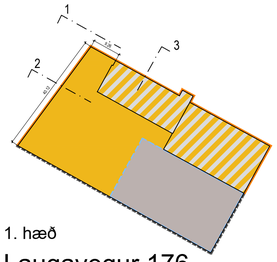


Sneiðing 1-1 Sneiðing 2-2

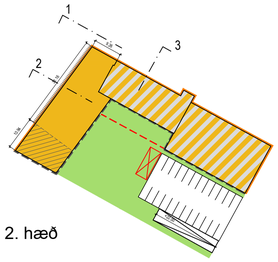


Sneiðing 3-3 Sneiðing 4-4

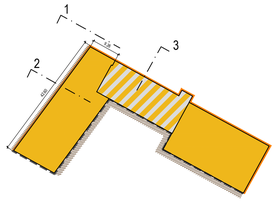
Skilmálar fyrir breytingu



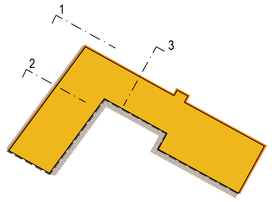
1. hæð



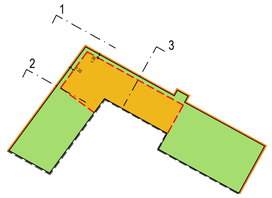
2. hæð



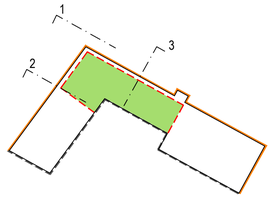
3.-5. hæð



6. hæð



7. hæð

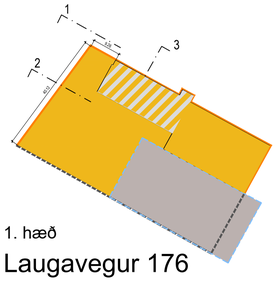


Þakmynd

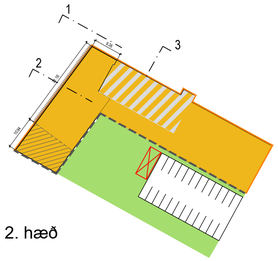
Laugavegur 176

1:1000

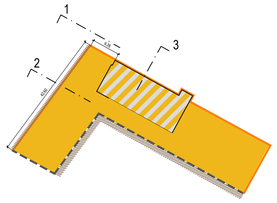
Skilmálar eftir breytingu



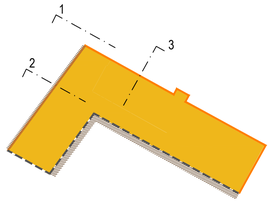
1. hæð



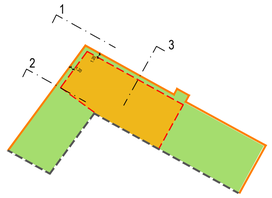
2. hæð



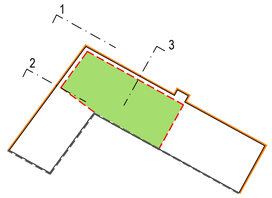
3.-5. hæð



6. hæð



7. hæð



Þakmynd

Laugavegur 176

1:1000

7.9. Húshæðir og þök

- Hæðir húsa eru allt að sjö hæðir. Hæðir húsa koma fram á deiliskipulagsuppdrætti.
- Þakform bygginga skal vera flatt. Þakgarðar eru leyfðir.
- Hæsti hæðarkóti fyrir þakkanta skal vera 49.0m. Sjá einnig sneiðingu 4–4. Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar, stigahúss eða lyftustokks) mega þó ná upp fyrir þann kóta. Skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Heimiluð frávik á hæðarkótum byggingarreita eru 0,5 metrar.
- Gróður skal vera a.m.k. 30% hluta þakflatar.
- Leitast skal við að veita regnvatni í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beð í götu.

7.10. 1. hæðin

- Aðalaðkoma að Laugavegi 176 skal vera á 1. hæð frá Laugavegi.
- Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar sem snúa að Laugavegi séu nýttar undir verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Salarhæð 1. hæðar við Laugaveg skal ekki vera lægri en hæsta núverandi salarhæð 1. hæðar.

7.11 Lóð

- Hönnun og útfærsla lóðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun.
- Lóðarhönnun framan við byggingu skal samræmast hönnun Borgarlínutorgs.
- Hönnun Borgarlínutorgs skal unnin í samráði við deild borgarhönnunar hjá umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Gæta skal að samræmi í efnisvali við aðliggjandi
- svæði. Lögð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeð fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og aðstöðu fyrir vegfarendur til að setjast og dvelja.
- Inngarður er fyrir gesti Laugavegar 176 og almenning.
- Í inngarði er lögð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir fletir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarðsins.
- Lögð áhersla á lægri tegundir, lauftré og sígræn í inngarðinum. Gert er ráð fyrir að beð þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg vegna heimildar fyrir bílageymslu á suðurhluta lóðarinnar. Taka skal tillit til gróðurs við hönnun bílageymslu þar sem beð geta gengið niður í steypta plötu og fengið þannig aukið rótarvænt burðarlag.
- Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birki, sýrenur, heggur og kopareynir. Sígrænt; einir og toya. Fjölærar: silfursóley, grös, fjólur, dílatvítönn og blágresi. Ætar plöntur; jarðarber, mynta, graslaukur og rifsber. - Í skilmálatöflu er skilgreindur bindandi fjöldi trjáa og flatarmál runna innan lóðar.
- Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.

7.12. Bílastæði og bílageymsla

- Í dag eru samtals 83 bílastæði á lóðinni. Þar af eru 26 bílastæði að hluta til á borgarlandi við Laugaveg.
- Skilmálar um fjölda bílastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Heimild er fyrir allt að 63 bílastæðum innan lóðarmarka Laugavegar 176. Bílastæði skulu þó ekki vera færri en 53.
- Þar af skulu 4 stæði vera fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning þeirra skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.
- Fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibúnaði fyrir rafbíla og tengibúnaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Stæði fyrir rafbílahleðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.
- Af 63 bílastæðum skulu allt að 17 bílastæði vera á lóðinni norðan megin og allt að 22 bílastæði sunnan megin. Þar af leiðandi skulu allt að 24 bílastæði vera í bílageymslu á 1. hæð.
- ~~Innkeyrsla að bílageymslu fyrir Laugaveg 176 er austan við bygginguna og aftur fyrir þar sem gert er ráð fyrir skábraut niður í bílageymslu. Lengd ops fyrir skábraut skal að hámarki vera samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti.~~
- Bílastæði á lóðinni skulu vera með grænt yfirbragð, klædd grassteini eða sambærilegu.
- **Með samkomulagi við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugaveg 178, er heimilt að byggja sameiginlega bílgeymslu á tveimur hæðum. Deila þá lóðir aðkomu bílgeymslu svo bílrampur á efri hæð bílgeymslu, og aðkoma neðri hæðar bílgeymslu, getur verið hvoru megin lóðar eða á lóðamörkum. Byggingareitur bílgeymslu nær því að lóðamörkum við Laugaveg 178 en aðeins má byggja að lóðamörkum með samþykki lóðarhafa.**

7.13. Gönguleiðir

- Gönguásinn vestan megin við lóðina Laugavegur 176 er bílfrítt svæði á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Aðgengi fyrir alla er skilyrt fyrir gönguleiðir innan lóðarinnar og á Borgarlínutorgi og gönguásnum vestan megin við Laugaveg 176 á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Inngarður er einungis með aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
- Þessar gönguleiðir innan og utan lóðarinnar Laugavegur 176 skulu upphitaðar með snjóbræðslu.

7.14. Hjólastæði

- Skilmálar um fjölda hjólastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Hjólastæði skulu vera á bilinu 62-93. Miða skal við að u.þ.b. 10 hjólastæði verði í grennd við aðalinngang hússins og skulu þau stæði vera yfirbyggð. Þar af leiðandi skulu allt að um það bil 83 hjólastæði vera í hjólageymslu innanhúss.
- Heimilt er að reisa hjólastæði á fleiri stöðum innan lóðarmarka.
- Heimilt er að reisa yfirbyggð hjólastæði fyrir Laugaveg 176 á Borgarlínutorginu.
- Yfirbyggð hjólastæði á lóð (B-rými) reiknist ekki með byggingarmagni lóðarinnar.

7.15. Ljósvist

- Samræma skal yfirbragð lýsingar innan lóðarmarka Laugavegar 176 og á Borgarlínutorgi og gönguási vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Lýsingin á Borgarlínutorgi og gönguás er í eigu Reykjavíkurborgar og umsjón Orku náttúrunnar.
- Lýsingin skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljóss til himins.

7.16. Kröfur um hljóðstig innan hótelbyggingar og utanhúss

- Hljóðvist frá umferð ökutækja hefur verið reiknuð samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum. Þar sem útreikningar sýna að hljóðvist fer yfir viðmiðunarmörk ÍST45:2016 við húsvegg gistirýmis skal tryggja beina aðferðslu útlofts um hljóðgildrur.
- Greinargerð vegna hljóðvistar skal fylgja öðrum hönnunargögnum, sbr. 4.5.3. gr. Og 11.1.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112 frá 2012.

7.17. Niðurrif mannvirkja

- Niðurrif mannvirkja er byggingarleyfisskyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

7.18. Skil á uppdráttum

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
  - Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m. helstu stærðir, hönnun, efnisval, upphrot byggingar og lóðarhönnun. Fyrirspurnarteikningar skal afgreiða á hálfum mánuði.
  - Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.

Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Mörk breytinga á deiliskipulagi
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimiluð hækkun
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Þakgarðar og grænn þök
- Svæði um athafnasvæði borholu
- Svæði um undirgöng á 1. hæð
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Grænn bílastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
- Bílastæði innan lóðar
- Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- Gönguás og göngutenging
- Torg
- Bílastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
- Merking byggingareita/ lóða
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga, kjallarar
- Gólfkóti jarðhæða
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útkeyrsla að bílakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinngangur
- Svæði um gönguleið / um tengingu út í garð
- Svæði um aðkomu neyðarbíla og Veitna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggur leiðbeinandi staðsetning
- Spennistöð/ dreifistöð
- Leiksvæði
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Í/Á _____

ÞANN_____20__.

TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILD Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRENNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARÐAÐI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG/EÐA UMS/EKJANDA.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ 20__.

_____

YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

VERK
LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi

DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
13.03.2023	1:1000	ML/SK/GA	GÁ/ÁHÁ

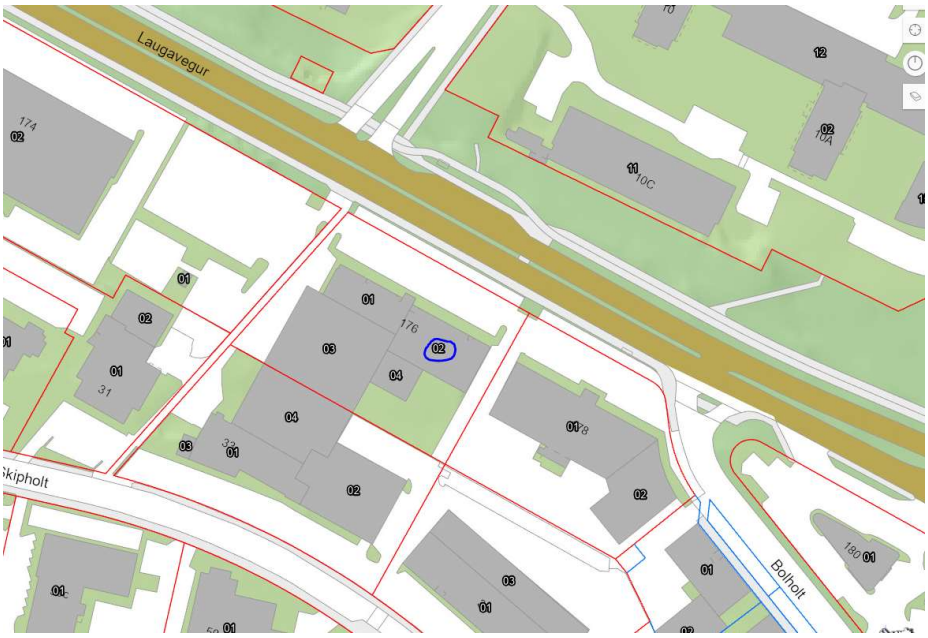
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D02	V289	2 af 2	

Reykjavík 17.05.2023

Minnisblað skipulagsfulltrúa

Varðar: Laugavegur 176 – (breyting á deiliskipulagi)

Skoðuð er umsókn Yrkis arkitekta, dags. 13.03.2023, um breytingu á deiliskipulagi er varðar auknar heimildir til niðurrifs á lóð að Laugavegi 176, auk þess sem hlutföll milli A- og B-rýma breytast lítillega án þess að heildarbyggingarmagn á lóð breytist.



Afstöðumynd sem sýnir matshluta á lóð

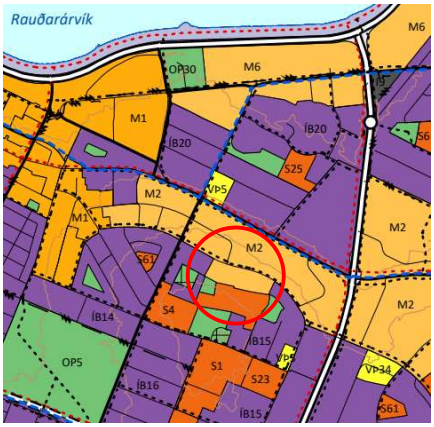
Eftirfarandi breytingar verða á sérskilmálum fyrir lóðina Laugaveg 176:

7.1. Almennt

- Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um ~~10072~~ 9712 m² brúttó A-rými.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,67 brúttó A+B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.
- Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04~~, það eru bakhúsin á lóðinni~~ og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01 ~~og 02~~.
- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.
- Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.

Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á Miðsvæði (M2)
Í gildi er deiliskipulag, stgr. 1.540, dags. 23.09.2010.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Hluti gildandi deiliskipulags

Umsögn:
Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi er verið að fara fram á leyfi til að rífa mhl. 02 á lóð en í gildandi deiliskipulagi er einungis heimilt að rífa mhl. 03 og 04, sem eru bakhúsin á lóðinni, og tekið sérstaklega fram að ekki verði heimilt að rífa núverandi mhl. 01 og 02 sem standa við Laugaveg.

Út frá umhverfissjónarmiðum er ljóst að innbundið kolefni í steyptum mannvirkjum er hátt. Skuldbindingar þjóða til minni kolefnislosunar leggja þær kröfur á hendur allra að tileinka sér ný sjónarmið og viðmið í uppbyggingu og mannvirkjagerð.

Eigendum mannvirkja ber því skylda til að hámarka nýtingu byggingarefna til að lágmarka kolefnisspor. Nýting steyptra burðarvirkja er lykilatriði til að ná því markmiði. Í nýlegu verkefni Reykjavíkurborgar reyndist nýting á steyptu burðarvirki skila 24% samdrætti í kolefnisspori mannvirkisins á líftíma þess og 56% samdrætti ef aðeins er litið innbyggðs kolefnisspors framkvæmdar.

Endurgerð húsa að Laugavegi 176 verður að teljast vel til þess fallin að steypt burðarvirki þeirra verði nýtt áfram þar sem áform sýna að húsin verða klædd að utan og fá þannig að lokum samræmda heildar ásýnd.

Í tölvupósti frá Friðjóni Sigurðarsyni, 13.03.2023 koma fram ástæður fyrir óskum um niðurrif eru þær eru annars vegar þær að gólfplötur mhl. 01 og 02 eru ekki í sömu hæð og hins vegar að burðarmódúll mhl. 02 passi ekki við það sem koma skal ofan á.

Hér þykir hafa verið ranglega staðið að hönnun þar sem fyrir lá að ekki var heimild til að rífa mhl.02 heldur einungis heimild til ofanábyggingar. Skynsamlegra hefði verið að burðarmódúll ofanábyggingar yrði hannaður út frá burðarmódúl þess sem byggja átti ofaná. Sömuleiðis hefði átt að vera ljóst frá upphafi að hæðarmunur væri á plötum og má ætla að hann sé ekki það mikill að ekki megi leysa með einföldum hætti.

Niðurstaða:
Lagt er til að umsókn um breytingu á deiliskipulagi verði synjað.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri

VSÓ RÁÐGJÖF

ENDURNOTKUNARÁÆTLUN NÚVERANDI HÚSNÆÐIS

Laugavegur 176

Mars 2021

21126
https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project1122/Documents/Vinnugögn/Endurnotkunaráætlun - Reitir .docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
2	13.04.2021	BB/HMA	SÓB	SÓB
1	19.03.2021	BB/HMA	SÓB	SÓB

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:

Reitir fasteignafélag
Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík

Efnisyfirlit

1 Inngangur 3
2 Verkefnið 3
3 Gróðurhúsaáhrif og loftslagsbreytingar 4
4 Niðurstöður 6
4.1 Skipting efnisflokka í magntöku og helstu efni; 7
4.2 Samantekt á innbyggðu kolefnisspori 8
4.3 Einstakir hlutir til endurnotkunar 11
Viðauki 1: Magntaka á helstu byggingar- og niðurrifsefnum 22

1 Inngangur

Til stendur að rífa alveg eða að hluta byggingar sem standa við Laugarveg 176. Þessar byggingar eru í eigu Reita fasteignafélags. VSÓ Ráðgjöf hefur unnið endurnotkunaráætlun á þessum byggingum til þess að meta innbyggt kolefnisspor bygginganna og meta endurnotkunar og -nýtingar möguleika á byggingarefnum og -hlutum til hliðsjónar.

Innan endurnotkunaráætlunar er magntaka á helstu byggingarefnum og -hlutum ásamt kolefnisspori þeirra. Áætlunin felur í sér greiningu á leiðum til þess að endurnota eða -nýta byggingarefni sem og mögulegan endurvinnslufarveg fyrir þau efni sem eru ekki endurnýtanleg.

2 Verkefnið

Verkefnið samanstendur af vettvangskoðun og úrvinnslu gagna. Vettvangsskoðun fyrir endurnotkunaráætlun Laugavegs 176 var framkvæmd 10. febrúar, 18. febrúar og 2. mars af úttektaraðilum VSÓ Ráðgjafar. Á meðan vettvangskoðun var framkvæmd var starfsemi byggingarinnar með eðlilegum hætti á öllum hæðum. Engin sýni voru tekin og var því eingöngu framkvæmd sjónskoðun. Byggingin er skráð 4105 m² og skiptist í skrifstofur, verslunarrými, upptökustúdíó og tvo skúra. Byggingin er að mestu byggð árið 1961 en árið 1975 var öðrum skúrnum bætt við að sunnanverðu.
Ekki liggja fyrir nákvæmar eða heildstæðar upplýsingar um breytingar sem gerðar hafa verið á innra skipulagi bygginganna yfir á lífstíma þeirra.
Umfang endurnotkunaráætlunar afmarkast af helstu byggingarefnum; burðarvirki, helstu lagnir, klæðningar og fastar innréttingar. Ekki er tekið með efni á lóð eða lausamunir inni í byggingunni.

Vegna skorts á upplýsingum um bygginguna eru sumar stærðir áætlaðar út frá almennum venjum/vinnubrögðum, teikningum, vettvangskoðun og byggingarhefðum sem voru við líði á uppbyggingartíma byggingarinnar. Raunmagn getur því verið annað en það sem hér kemur fram.

Þessir óvissuþættir ná til en takmarkast þó ekki við:

- Magn efna sem ekki er hægt að sjá eins og lagnir og innri uppbygginu byggingarhluta.
- Tegund efna sem ekki er hægt að sjá eins og einangrunarefni og efni í innri uppbyggingu byggingarhluta.
- Magn efna sem ekki eru eins og á útgefnum teikningum.

Mynd 1: Laugavegur 176. Heimild: Google Maps.

3 Gróðurhúsaáhrif og loftslagsbreytingar

Hitastig jarðar hefur hækkað á síðustu öld. Vísindamenn eru almennt sammála um að þessi hlýnun sé af mannavöldum. Það hefur verið mikil aukning í losun á gróðurhúsalofttegundum á síðustu árum vegna aukins iðnaðar.

Gróðurhúsalofttegundir (GHL) eru helst koltvíoxíð (CO_2), vatnsgufa, metan, tvínituroxíð (N_2O), óson (O_3) og ýmis halógen-kolefnissambönd. Þessar lofttegundir eru nefndar gróðurhúsalofttegundir vegna þess að þegar þeim er hleypt út í loftið virka þær eins og gler í gróðurhúsi og halda sólarvarma innan lofthjúpsins. Koltvíoxíð (CO_2) sem verður til við losun kolefnis í andrúmsloftið stendur fyrir um það bil 80% af GHL.

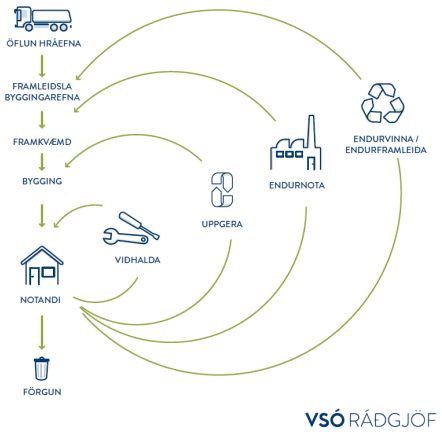
GHL hafa mismunandi áhrif á hitastig. Þegar heildarlosun GHL er metið er hverri lofttegund gefinn tiltekinn stuðull sem miðast við þessi ólíku áhrif. Þessi stuðull kallast *hlýnunarmáttur (e. Global Warming Potential)* og ræðst annars vegar af hlutfallslegum samanburði á áhrifum hennar á hitastig jarðar og hins vegar af áhrifum koltvísýrings (CO_2) á tilteknu tímabili.

Kolefni er að finna í öllum lífefnum. Kolefnishringrásin er losun og binding kolefnis. Meirihluti kolefnis jarðar er geymdur í steinum og setlögum. Afgangurinn er geymdur í hafinu, andrúmslofti og lífverum. Aukin brennsla jarðefnaeldsneytis á síðustu öld hefur aukið losun á kolefni í andrúmsloftið og truflað kolefnishringrásina.

Milliríkjanefnd Sameinuðu þjóðanna um loftslagsbreytingar (IPCC) spáir að hitastig jarðar muni hækka um 0,3 til 4,8°C á næstu hundrað árum. Hitastig jarðar hefur hækkað um 0,8°C síðustu hundrað ár en mikil hröðun hefur verið á síðustu 30 árum þar sem 75% af hækkuninni átti sér stað á þeim tíma.

Byggingariðnaður og kolefnislosun

Byggingariðnaðurinn er ábyrgur fyrir um 39% af kolefnislosun á heimsvísu og er því mikilvægur hlekkur í að leysa loftslagsvandann. Þá er u.þ.b. 11% vegna innbyggðrar kolefnislosunar og 28% kolefnislosunar vegna rekstrar. Ekki liggja fyrir nákvæmar tölur fyrir losun frá byggingariðnaðinum á Íslandi en vegna mikillar uppbyggingar hérlendis má ályktа að 20-30% af heildarlosun Íslands sé frá byggingariðnaðinum. Þar sem orkan á Íslandi er endurnýjanleg og umhverfisvæn að mestu leyti má einnig ályktа að **innbyggt kolefni** hafi meira vægi hérlendis en annarsstaðar.



Mynd 2: Hringrásarhagkerfið í byggingariðnaðinum.

Byggingariðnaðurinn er að mestu byggður á línulegu hagkerfi, þ.e.a.s. byggingarvörur eru framleiddar, notaðar og svo að lokum er þeim fargað. Það er þessi línulegleiki sem veldur því að byggingariðnaðurinn er ábyrgur fyrir u.þ.b. **40% af hráefna- og auðlindanotkun** heims og yfir **40% af manngerðum úrgangi**.

Með því að endurnota byggingarefni og viðhalda virði efna er hægt að minnka verulega umhverfisáhrif frá byggingariðnaðinum. Innleiðing hringrásarhugsunar leiðir til minni kolefnislosunar frá byggingum, minni auðlindanýtingar ásamt því að draga verulega úr úrgangsmyndun

Innbyggt kolefnisspor bygginga

Lífsferilsgreiningar eru notaðar til þess að meta umhverfisáhrif bygginga yfir allan lífsferilinn. Mynd 2 sýnir lífsferilsfasa bygginga sem eru innan lífsferilsgreiningar. Það er hægt að meta kolefnislosun frá öllum fösum sem og önnur umhverfisáhrif. Mikilvægt er að skilgreina innbyggt kolefni. Í þessari skýrslu er innbyggt kolefni skilgreint sem kolefni losað vegna *Byggingarefnafasa A1-A3, Framkvæmdarfasa A4-A5* og *Lok líftíma fasa C1-C4*, sjá Mynd 3.

Kolefnislosun frá notkunarfasa (fasa B á Mynd 3.**Error! Reference source not found.**) hússins geta talist til innbyggðs kolefnis en í þessu tilfelli er verið er að greina núverandi byggingu sem á að rífa á næstu árum og því eru byggingarhlutar einungis metin í þeirri mynd sem að þeir eru í, í dag.

Byggingar-efni			Framkvæmd		Notkun								Lok líftíma				Áhrif utan kerfismarka - Eftir líftíma
Öflun hráefna	Flutningur til verksmiðju	Framleiðsla	Flutningur á verkstað	Byggingarframkvæmd	Notkun	Viðhald	Viðgerðir	Endurnýjun byggingarhluta	Endurbætur	Orkunotkun í rekstri	Vatnsnotkun í rekstri	Samgöngur í rekstri	Niðurrif / Bygging tekin í sundur	Flutningur frá lóð	Meðhöndlun úrgangs	Förgun	Endurnotkun, Endurheimt, Endurvinnsla
A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	C1	C2	C3	C4	D

Mynd 3: Fasar lífsferils

Innbyggt kolefnisspor bygginga er reiknað með One Click LCA hugbúnaðinn, sem er tengdur inn á fjölda gagnagrunna sem innihalda EPD (umhverfisyfirlýsingar) um byggingarvörur. Umhverfisyfirlýsingarnar eru annað hvort almennar eða vörusértæk, þ.e.a.s. frá ákveðnum framleiðenda. Losunarstuðlar (kg $CO_{2\text{-íg}}$) sem að koma fram í niðurstöðum á innbyggðu kolefni koma frá framleiðsluferlum eins og þeir eru í dag. Þar sem verið er að meta gamla byggingu í þessu tilfelli má áætla að framleiðsluferlar og flutningar voru mögulega verri á byggingartíma hússins en ef byggja ætti í dag vegna þróun á tækjum og ferlum sem losa minni kolefni.

Endurnotkun og endurvinnsla á byggingavörum er skilgreind með fasa D og er það út fyrir skilgreinda aðferðafræði lífsferilsgreiningar. Álitið er að ef okkar leiðbeiningum er fylgt og meðhöndlun er vönduð er hægt að viðhalda virði byggingarefna og þar með varðveita kolefni í fösum A1-A5 og lágmarka losun í fösum C1-C4.

4 Niðurstöður

Endurnotkunaráætlun er skipt í þrjá hluta:

- **Magntaka á helstu byggingar- og niðurrifsefnum (Viðauki 1)**. Í þessum hluta er tekið saman magn helstu byggingarefna í byggingunni ásamt kolefnisspori. Í samráði við hönnuði og sérfræðinga VSÓ Ráðgjafar voru mögulegar leiðir til endurnotkunar eða -nýtingar á þessum efnum auðkenndar og forgangsraðaðar þannig að verðmæti viðhelst eins mikið og hægt er. Að lokum er fjallað um möguleg vandamál sem gætu komið upp við endurnotkun eða -nýtingu.
- **Samantekt á innbyggðu kolefnisspori byggingar (Kafli 4.2**). Í þessum hluta eru niðurstöður úr útreikningum á kolefnisspori kynntar.
- **Einstakir hlutir til hugsanlegrar endurnotkunar (Kafli 4.3).** Í þessum hluta eru *einstakir* hlutir í byggingunni sem hægt er að varðveita listaðir upp. Lögð er áhersla á einstaka hluti, þ.e.a.s. ekki almenna byggingahluti sem finnast í flestum byggingum eins og hurðir, salerni og ofnar. Einnig eru mögulegar leiðir til endurnotkunar á þessum hlutum auðkenndar og þeim svo forgangsraðað þannig að verðmæti hlutanna viðhelst eins mikið og hægt er.

4.1 Skipting efnisflokka í magntöku og helstu efni;

Í ***magntöku á helstu byggingar- og niðurrifsefna*** **(Viðauki 1)** er magntaka byggingarinnar flokkuð eftir efnum og þar má sjá kolefnisspor þeirra skipt niður eftir *„Byggingarefnafasa“ (A1-A3), „Framkvæmdarfasa“ (A4-A5)* og *„Lok líftíma fasa“ (C1-C4),* sjá Mynd 3.

Skipting efnisflokka í viðaukanum fylgir áætlun um meðhöndlun byggingar- og niðurrifsúrgangs[1] en samkvæmt 15.2.2. gr byggingarreglugerðar skal eigandi skila til leyfisveitanda svoleiðis áætlun áður en byggingarleyfisskyldar framkvæmdir hefjast. Í niðurstöðum hér fyrir neðan hafa nokkrir flokkar verið teknir saman til einföldunar undir „Annað“, sem að samanstendur af þeim flokkum sem losa minnst kolefni (Tafla 1).

Tafla 1: Efnisflokkar og helstu efni/byggingarhlutar.

Flokkar	**Helstu efni**
Steinefni	Steypa, þakpappi, flísar og keramik.
Viður	Spónarplötur, krossviður, parket, timbur í t.d. hurðum og gluggum
Gler	Gler í gluggum, hurðum og innveggjum
Málmar	Stál, steypujárn, bárujárns- og trapisuklæðning, lagnir, hurðir og ofnar
Annað	
Plast	Plasteinangrun, báruplast, harðparket
Einangrun	Steinull og glerull
Gips	Gipsplötur
Raf- og rafeindatæki	
Blandaður úrgangur	
Spilliefni	

Ekki var lögð sérstök áhersla á spilliefni. Það voru ekki tekin sýni enda er byggingin enn þá í notkun og ekki liggur nákvæmlega fyrir hvenær það breytist. Í Viðauka 1 var merkt við þau efni sem gæti þurft að taka sýni af seinna, sá listi er þó ekki tæmandi. Byggingarhlutar voru ekki opnaðir sérstaklega í vettvangsferð og í raun gæti ýmislegt leynst undir sem að ekki er talið til spilliefna í Viðauka 1.

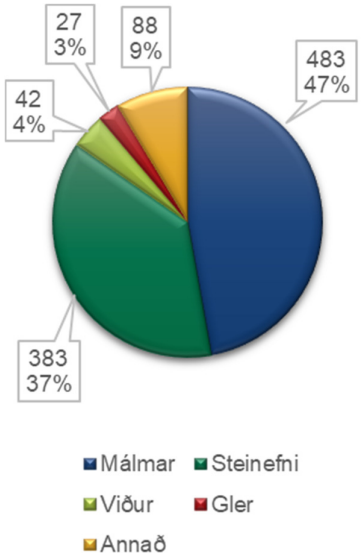
[1] https://www.hms.is/media/7062/1522-aaetlun-um-medhondlun-byggingar-og-nidurrifsurgangs-10.pdf

4.2 Samantekt á innbyggðu kolefnisspori

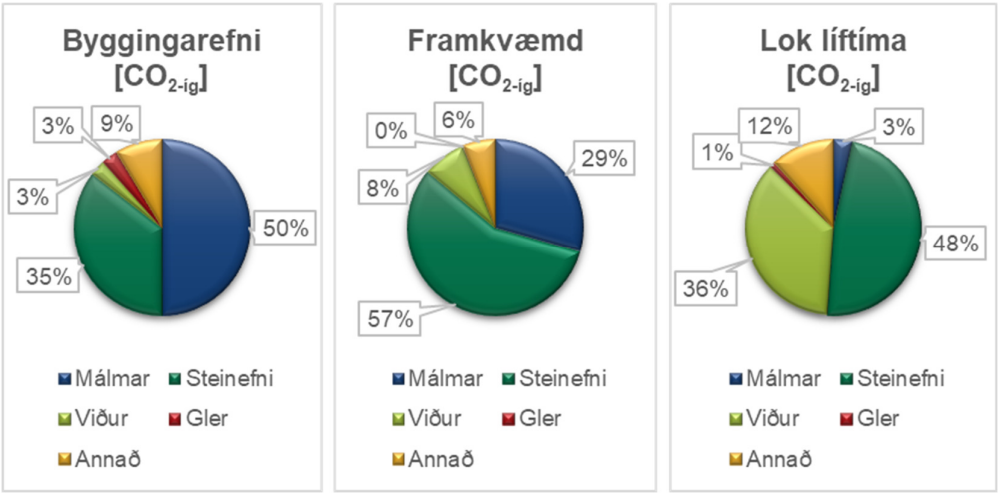
Innbyggt kolefnisspor Laugavegs 176 er 1.023 tonn $CO_{2\text{-íg}}$ samkvæmt þeim gögnum sem unnið var út frá. Byggingin er 4.105 fermetrar sem gefur 249 kg $CO_{2\text{-íg}}$ á fermetra. Þessar tölur eru innan þess ramma sem þykir eðlilegt. Fáar lífsferilsgreiningar hafa hins vegar verið framkvæmdar á byggingum á Íslandi og því höfum við fá fordæmi.

Samkvæmt niðurstöðum lífsferilsgreiningar, eins og vænta mátti, er stærsti hluti kolefnissporsins vegna flokkanna *Málmar* og *Steinefni* eða um 84% (Mynd 4). Stærsti hluti málma er steypujárn og stærsti hluti steinefna er steypan. Bæði efnin eru í miklu magni í byggingunni eins og almennt er í íslenskum byggingum.

Rúmlega helmingur af losun kolefnis frá *Byggingarefnafasa (A1-A3)* er rakin til málma, en mesta losun á *Framkvæmdarfasa (A4-A5)* og *Lok líftíma (C1-C4)* er vegna steinefna (Mynd 5).



Mynd 4: Innbyggt kolefni, tonn af $CO_{2\text{-íg}}$ (A1-5 og C1-C4, sundurliðað á Mynd 5).

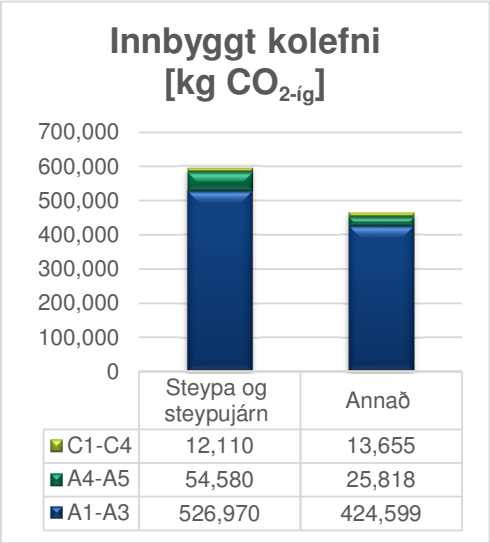


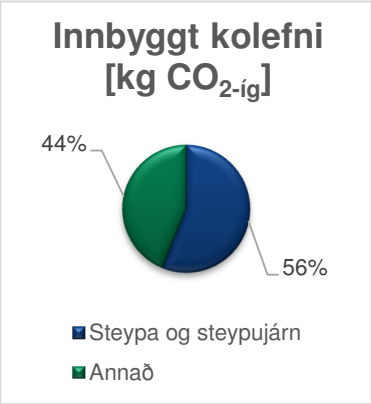
Mynd 5: Kolefnislosun á mismunandi stigum lífsferilsgreiningar.

Steyptir byggingarhlutar

Þegar kolefnisspor steypta byggingarhluta, þ.a. steypu og steypujárna, er skoðað kemur í ljós að steyptir byggingarhlutar innihalda mesta innbyggða kolefnið. Það væri því mikil sóun að rífa núverandi steypu, bæði m.t.t. kolefnis og virði byggingarhlutanna.

Frá Mynd 6 má sjá að *Byggingarefnafasinn (A1-A3)* vegur mest í steyptum byggingarhlutum í samanburði við *Framkvæmdarfasann (A4-A5)* og *Lok líftíma fasann (C1-C4)*.





Mynd 6: Innbyggt kolefni, steyptir byggingarhlutar í samanburði við aðra byggingarhluta.

Samkvæmt teikningum eru steypujárn í steyptum byggingarhlutum byggingarinnar í töluvert minna magni miðað við það sem þarf skv. núgildandi stöðlum. Nýir steyptir byggingarhlutar myndu því nota meira magn af járni og þar af leiðandi hafa enn hærra kolefnisspor sem hvetur til endurnotkunar. Kolefnissporið yrði svo enn hærra þegar tekið er tillit til þeirrar losunar sem verður vegna endurvinnslu (orka, flutningur og meðhöndlun) á niðurrifsefnum byggingarinnar.

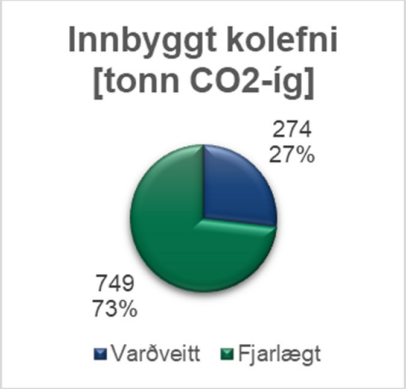
Ástand byggingarhluta er almennt gott, steyptir byggingarhlutar virtust vel viðhaldnir og ekki fundust stórar sprungur í vettvangsferð. Einnig voru stálbitar og -súlur málaðar og ekki alvarlega ryðgaðir. Ef breyta á byggingu, þ.e.a.s. rífa að hluta og/eða byggja við, þá þarf að greina sérstaklega byggingarhluta sem að tengjast burðarvirki og meta hvort auka styrkingar eru nauðsynlegat til þess að burðarvirkið standist kröfur. Nýir og endurnotaðir byggingarhlutar þurfa að standast núgildandi staðla og reglugerðir.

Varðveittir byggingarhlutar

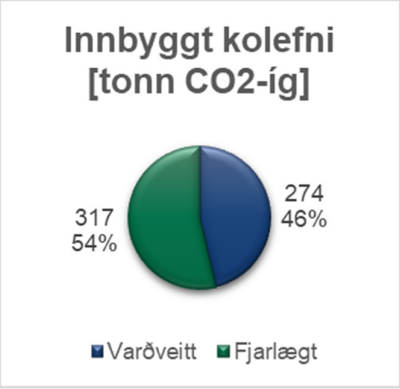
Til stendur að rífa hluta bygginganna á lóðinni í náinni framtíð. Með því að rífa ekki allar byggingarnar, heldur varðveita hluta þeirra, er verið að viðhalda kolefni í virðiskeðjunni ásamt því að koma í veg fyrir meiri losun við að byggja nýja byggingarhluta.

Gert er ráð fyrir að varðveita burðarvirki vesturhússins sem samanstendur af steypu og steypujárnum. Einangrun var ekki tekin með til varðveislu þar sem að það er óvíst hvort að henni verði haldið. Ekki voru fengnar upplýsingar um hvort þyrfti að styrkja byggingarhlutana aukalega sem á að varðveita við breytingu á húsnæði, en ef þess þarf, myndi kolefnisspor varðveittra byggingarhluta hækka.

Kolefnisspor varðveittra byggingarhluta er 274 tonn $CO_{2\text{-íg}}$ sem er 27% af heildarkolefnisspori bygginganna á lóðinni (Mynd 7). Í heildarkolefnisspori bygginganna er tekið tillit til allra hluta bygginganna en ef aðeins steyptir byggingarhlutar bygginganna eru skoðaðir, er hlutfallið fyrir varðveitt kolefnisspor 46% (Mynd 8).



Mynd 7: Innbyggt kolefni varðveittra byggingahluta sem hlutfall af heildarkolefnisspori.



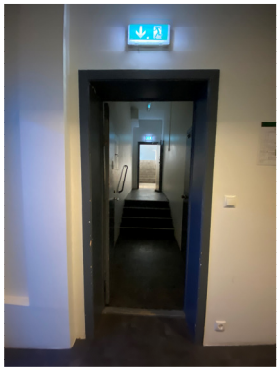
Mynd 8: Innbyggt kolefni varðveittra, steyptra byggingahluta, sem hlutfall af heildarkolefnisspori steyptra byggingarhluta.

4.3 Einstakir hlutir til endurnotkunar

Eftirfarandi hlutir eru þeir hlutir sem geta verið endurnotaðir á auðveldan hátt annars staðar. Hlutirnir eru annaðhvort notaðir á sama hátt eða með litlum breytingum. Geymsla á efnum er yfirleitt vandamál, best væri að nýr eigandi gæti tekið efnin strax í notkun. Ef hlutir verða ekki endurnotaðir þá er mælt með endurvinnslu á hráefnum.

Hlutir sem eru nothæfir en henta ekki uppgerð á húsinu geta fengið framhaldslíf hjá:

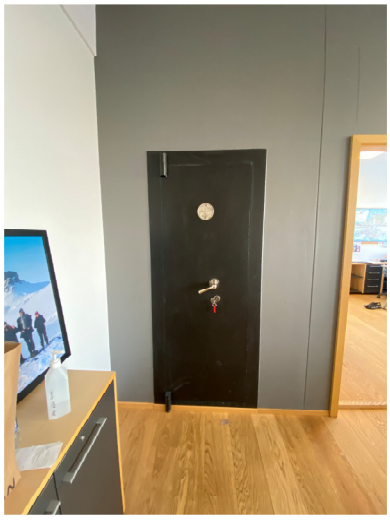
- Efnisveitan
- Efnismiðlun góða hirðisins

5. hæð		
Lýsing	**Möguleg vandamál við endurnýtingu**	**Mynd**
Slökkvitæki á öllum hæðum, 21 stk í heildina. Það þarf að vera slökkvitæki í uppgerðri byggingu svo það er hægt að endurnota.	Taka þarf veggfestingar með og yfirfara tækið. Mögulega endurfylla það.	
Exit ljós, 30 stk í heildina.		

Eldhúsinnrétting í góðu ástandi.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	
Skápar í góðu ástandi.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	
Fjarskiptaskápur í góðu ástandi.	Passa að beygla ekki eða rispa.	

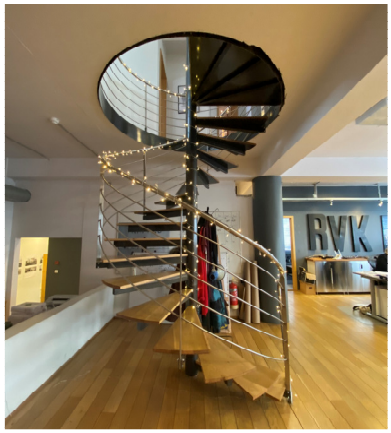
Hringstigi, stálgrind og viðarþrep. Í sæmilegu ásandi.	Tryggja þarf að hæð stiga passi á nýjum stað. Vegna þyngdar og stærðar þarf krana og sérstakan flutning. Þarf að vera varfærnislega tekinn niður og passa að beygla ekki eða rispa.	

4. hæð		
Lýsing	**Möguleg vandamál við endurnýtingu**	**Mynd**
Fjarskiptaskápur í góðu ástandi.	Passa að beygla ekki eða rispa.	

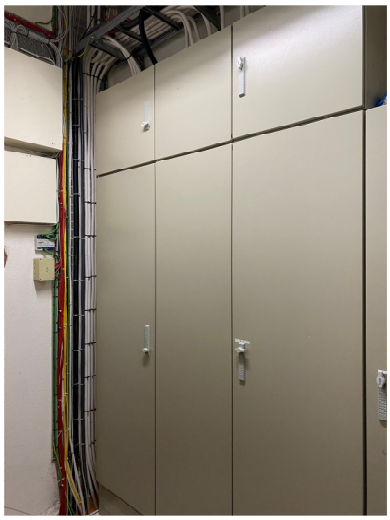
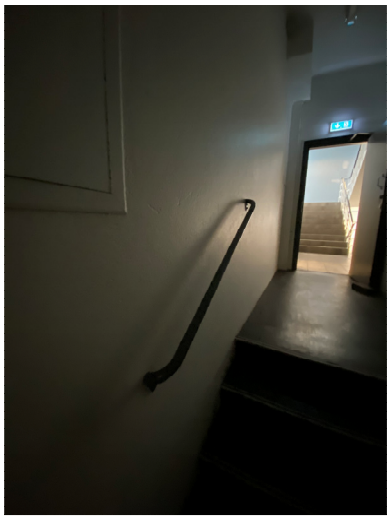
Eldhúsinnrétting í ágætu ástandi.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	
3. hæð		
Lýsing	**Möguleg vandamál við endurnýtingu**	**Mynd**
Fjarskiptaskápur, opinn.	Passa að beygla ekki eða rispa.	
Peningaskápur.	Mjög þungur og fyrirferðarmikill skápur, sem þarfnast sérstakra tækja til að færa, mögulega opnun í útvegg. Skv. tengilið húss á ekki að færa hann við breytingar á húsnæði.	

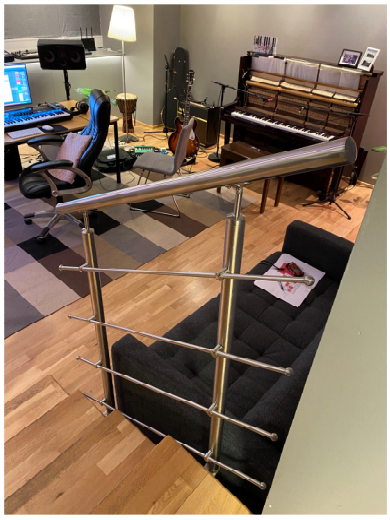
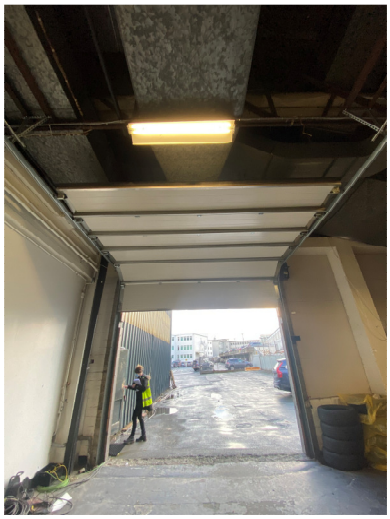
Eldhúsinnrétting og hillur. Hillur í fínu ástandi en eldhúsinnrétting líklega ekki í nógu góðu ástandi til endurnotkunar.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	

2. hæð

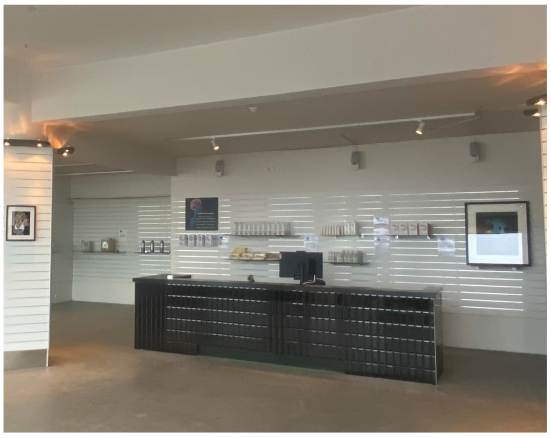
Lýsing	Möguleg vandamál við endurnýtingu	Mynd
Hringstigi, stálgrind og viðarþrep í góðu ástandi. Lagt er áherslu á að endurnota stigann þegar sem hann er í góðu ástandi og inniheldur nokkuð magn af innbyggðu kolefni.	Tryggja þarf að hæð stiga passi á nýjum stað. Vegna þyngdar og stærðar þarf krana og sérstakan flutning. Þarf að vera varfærnislega tekinn niður og passa að beygla ekki eða rispa.	
Hljóðdempandi plötur, stakar fljótandi. Þrjár í viðbót í næst liggjandi herbergjum.	Einfalt að taka og færa í nýja notkun, en Flestar loftaplötur eru mjög viðkvæmar og þarf að passa að beygla ekki eða rispa.	

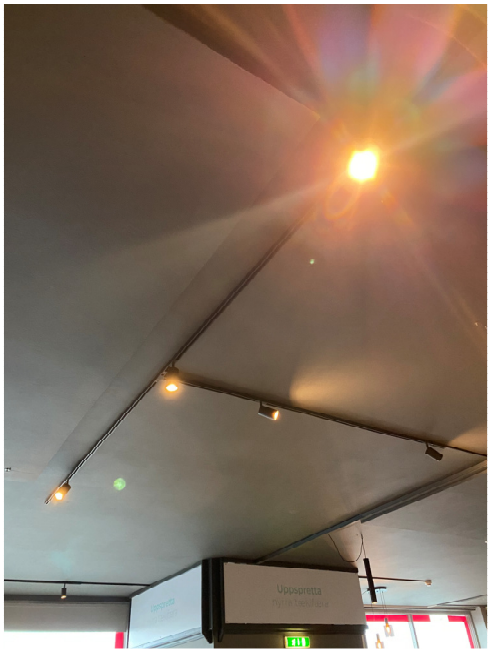
Veggfastir skápar og eldhús-innrétting, ástand lélegt, t.d. rispur og efri og neðri skápar passa ekki saman.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	
Eldhúsinnrétting í góðu ástandi.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	
Eldhúsinnrétting í góðu ástandi.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	

Fjarskiptaskápur, opinn.	Passa að beygla ekki eða rispa.	
Skápur utan um aðaltöflu hússins.	Passa að beygla ekki eða rispa.	
Stál handrið.	Auðvelt að losa skrúfur og nota annars staðar.	

Stutt stál handrið.	Auðvelt að losa skrúfur og nota annars staðar.	
Bílskúrshurðir	Vegna stærðar þarf sérstakan flutning. Þarf að vera varfærnislega tekinn niður og passa að beygla ekki eða rispa.	
Bílskúrshurðir	Vegna stærðar þarf sérstakan flutning. Þarf að vera varfærnislega tekinn niður og passa að beygla ekki eða rispa.	

Stál stigi með handriði	Hæð stiga passi nýjum stað. Þarf að athuga þyngd vegna flutninga. Þarf að vera varfærnislega tekinn niður og passa að beygla ekki. Þarf að mála af útlits ástæðum.	
Stál handriði ca. 15,2 m á lengd á „efri hæð“.	Erfitt að flytja vegna lengdar.	

1. hæð		
Lýsing	**Möguleg vandamál við endurnýtingu**	**Mynd**
Afgreiðsluborð	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	
Iðnaðareldhús-búnaður, kælir og vegg klæðning.	Passa og vernda efni, að rispa ekki plötur og skápa.	
Vifta, ástand gott.	Passa að beygla ekki eða rispa.	

Ljós í mjög góðu ástandi í Uppspretturými. Einnig er fjöldi af ljósum í byggingunni sem hægt væri að nota aftur, hér eða annarstaðar.		

Viðauki 1: Magntaka á helstu byggingar- og niðurrifsefnum

Eigandi	Reitir fasteignafélag	**Almenn lýsing verkefnis:** Endurnoktunaráætlun með kolefnisspori. Innan endurnotkunaráætlunar er magntaka á helstu byggingarefnum og hlutum ásamt kolefnisspori. Áætlun felur í sér greiningu á leiðum til þess að endurnota eða endurnýta byggingarefni sem og mögulegan endurvinnslufarveg fyrir efni sem eru ekki endurnýtanleg.	Endurnotkunaráætlun með kolefnisspori. Magntaka á núverandi húsnæði, sem byggist á tiltækum gögnum (t.d. teikningum) og vettvangsferð. Innbyggt kolefni í byggingarhlutum er reiknað, upplýsingar um útblástur koma frá gagnagrunnum í OneClick LCA.	**Dagsetning**	**13.04.2021**
Heimilisfang	Laugavegur 176			**Útgáfa**	**2**
Skilgreining húsnæðis	Atvinnuhúsnæði			**Unnið**	**BB/HAD**
Saga / History	Byggingarár: 1975. Hýsti höfðumstöðvar Rikissjónvarpsins frá upphafi útsendinga.			**Yfirfarið**	**SÓB**
				Samþykkt	**SÓB**
				VSÓ RÁÐGJÖF	

<<<<<<<< <

Efni	Byggingarhluti	Magn	Eining	kg	Kolefnisspor [kg $CO_{2-ígl}$] A1-A3	A4 & A5	C1-C4	Möguleikar á meðhöndlun Möguleikum forgangsraðað þannig að verðmæti byggingarefnanna viðhaldist eins mikið og mögulegt er	Möguleg vandamál vegna endurnotkunar eða endurvinnslu	Athugasemdir
Steinefni										
Steinsteypa Varðveitt Vesturhús	Plötur	295	m³	677,773	63,786	9,329	1,932	• Byggingarhlutar varðveittir • Mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á verkstaðnum • Mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á örðum verkstað (t.d. í burðarlag fyrir fyrirhugaðan veg) • Mulið utan verkstaðar t.d. í vinnslustöð og notað sem fyllingarefni á öðrum verkstað • Sett í landfyllingu af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila	**Endurnotkun** Burðarþolsfræðingur þarf að meta ástand og burðargetu við breytingar t.d. hærra/breytt álag eða ef færa skal byggingarhlutann og hann settur upp annarstaðar. **Endurvinnsla** Hreinsun annara efna úr t.d. málning, þéttingar og steypujárn.	
	Veggir	189	m³	435,470	40,866	5,977	1,238			
	Súlur	67	m³	153,388	22,307	2,485	1,783			
	Bitar	19	m³	44,211	6,326	705	506			
	Undirstöður, súlur	8	m³	18,658	2,664	297	213			
	Undirstöður, veggir	10	m³	22,901	3,329	371	266			
	Stigar	15	m³	33,967	3,360	479	98			
Steinsteypa SUM		**603**		**1,386,368**	**142,638**	**19,643**	**6,037**			
Steinsteypa Fjarlægð	Plötur	476	m³	1,093,857	102,922	15,053	3,118			
	Veggir	197	m³	453,575	42,596	6,230	1,290			
	Súlur	8	m³	18,816	2,664	297	213			
	Bitar	13	m³	30,214	4,328	482	346			
	Undirstöður, súlur	20	m³	45,940	6,659	742	532			
	Undirstöður, veggir	16	m³	37,051	5,327	594	426			
Steinsteypa SUM		**730**		**1,679,453**	**164,496**	**23,398**	**5,925**			
Steypuflot	Gólfefni, yfirborð	477	m²	1,097,123	619	91	19			
Steinteppi	Gólfefni, yfirborð	583	m²	30,300	2,112	302	10			
Þakpappi, bitumen	Þak	513	m²	3,901	8,243	837	13	• Nýtt sem fyllingarefni á verkstaðnum • Nýtt sem fyllingarefni á örðum verkstað (t.d. í burðarlag fyrir fyrirhugaðan veg) • Sett í landfyllingu af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila		
Steinar á þaki	Þak	513	m²	164,251	2,590	240	448	• Notað í næsta blómabeð • Nýtt sem fyllingarefni á verkstaðnum • Nýtt sem fyllingarefni á örðum verkstað (t.d. í burðarlag fyrir fyrirhugaðan veg) • Sett í landfyllingu af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila	Vel hægt að nota aftur	*Þykkt óþekkt, ekki var farið niður brunastiga til þess að athuga.
Flísar og keramik	Innveggir	144	m²	2,686	238	32	7	• Byggingarhlutar varðveittir • Mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á verkstaðnum • Mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á örðum verkstað (t.d. í burðarlag fyrir fyrirhugaðan veg) • Mulið utan verkstaðar t.d. í vinnslustöð og notað sem fyllingarefni á öðrum verkstað • Sett í landfyllingu af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila	Flísar geta brotnað og skemmst við niðurtöku, einnig þarf að hreinsa límingu af.	
Flísar og keramik	Gólfefni	140	m²	2,604	232	32	7			
Keramik	Klósett	25	stk	490	1,378	3	7	• Endurnoktun í uppgerðu húsnæði eða annarstaðar • Mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á verkstaðnum • Mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á örðum verkstað (t.d. í burðarlag fyrir fyrirhugaðan veg) • Mulið utan verkstaðar t.d. í vinnslustöð og notað sem fyllingarefni á öðrum verkstað • Sett í landfyllingu af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila	Stærðir og gerðir geta verið hamlandi í endurnotkun, nú til dags eru flest klósett vegg hengd.	
Kermik	Handlaugar	28	stk	280	3,472	2	1			
Steinefni SUM					**326,018**	**44,580**	**12,474**			

Viður										
Spónarplötur/krossviður	Innveggir	4,351	m²	26,647	8,510	2,134	3,343	• Kurlað og síðan notað sem kolefnisgjafi í framleiðslu af móttökuaðila • Kurlað og notað sem stoðefni í jarðgerð	Ef á að endurnota eitthvað af efninu þarf mikla nákvæmnis vinnu og tíma við það að taka í sundur, þarf að halda beinu/sléttu og þurru. Ólíklegt að heilar plötur geti nýst aftur.	
Stoðir/leiðarar - grindur	Innveggir	4,351	m²	20,150	2,517	1,021	2,529			
Tréplankar, lakkað eða olíu borið	Gólfefni	156	m²	2,496	2,267	477	317	• Endurnotkun í uppgerðu húsnæði sem gólfefni eða veggklæðning • Kurlað og síðan notað sem kolefnisgjafi í framleiðslu af móttökuaðila • Kurlað og notað sem stoðefni í jarðgerð	Magn sem er í boði henti ekki, það nýtist sennilega ekki til fulls. Getur verið rispað. Gólfefni getur skemmst við niðurtöku, þarf að taka vandfærnislega í sundur.	
Parket	Gólfefni	1,867	m²	18,109	10,399	2,365	2,231			
Málað timbur	Panell á veggjum og lofti	130	m²	1,409	365	105	177	• Hurðir og gluggarammar sem er í lagi með: Endurnotkun í uppgerðu húsnæði • Selja til næsta notenda. • Kurlað og nýtt sem huluyfirlag á urðunarstaðnum af móttökuaðila. • Kurlað og urðað af móttökuaðila.	Hætta á að efni skemmist við niðurtöku, hurðir geta verið notaðar aftur en þá þarf að athuga þéttingar, brunamótstöðu og ástand nánar miðað við nýju aðstæðurnar.	
	Útihurðir	9	stk	403	331	2	4			
	Glugga karmar	41	m	82	24	7	10			Áætlað
	Innihurðir	117	stk	6,573	2,287	33	825			Almennt í góðu ástandi til endurnotkunar. Nokkrar með glerglugga í, nokkrar rennihurðir
Viður SUM					**26,699**	**6,145**	**9,436**			
Plast										
Plasteinangrun	Veggir	164	m³	2,630	11,465	479	36	• Byggingarhlutar varðveittir • Endurnotkun í uppgerðu húsnæði • Urðað af móttökuaðila	Þarf að skoða ástand á einangrun og einangrunargildi ef nota á aftur, mögulega hreinsa.	
Báruplast PVC	Veggir	19	m²	32	108	8	0	• Byggingarhlutar varðveittir • Endurnotkun í nýju húsnæði • Endurunnið af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila		Trapisu formi, skítugt
Harðparket	Gólfefni	73	m²	638	931	53	80	• Byggingarhlutar varðveittir • Endurnotkun í uppgerðu húsnæði • Urðað af móttökuaðila	Magn sem er í boði henti ekki, það nýtist sennilega ekki til fulls. Getur verið rispað. Gólfefni getur skemmst við niðurtöku, þarf að taka vandfærnislega í sundur.	
Plast SUM					**12,504**	**540**	**115**			
Gler										
Gler	Glerhurð	5	m²	97	204	0	1	• Endurnotað í uppgerðu húsnæði • Gler mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á verkstaðnum • Mulið og notað í burðarlag í fyrirhugaðan veg • Sett í landfyllingu af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila	Þarf að vernda efnið, hætta á að gler brotni eða rispist.	
Gler	Í innveggjum og gluggum	687	m²	13,744	26,787	42	248	• Byggingarhlutar varðveittir • Glerið endurnotað í nýju húsnæði sem milliveggir • Gler mulið á verkstað og nýtt sem fyllingarefni á verkstaðnum • Mulið og notað í burðarlag í fyrirhugaðan veg • Sett í landfyllingu af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila		Gluggar og opnanleg fög í mjög góðu ástandi á efri hæðum (4. og 5. hæð).
Gler SUM				**13,842**	**26,991**	**42**	**250**			

Málmar										
Steypujárn Varðveitt Vesturhús	Veggir	8,520	kg	8,520	24,272	1,218	66	• Byggingarhlutar varðveittir • Steypa mulin á verkstað þar sem steypujárnum er skilað frá og sett í endurvinnslu • Steypa mulin utan verkstaðar t.d. í vinnslustöð þar sem steypujárnum er skilað frá og sett í endurvinnslu • Sett í landfyllingu af móttökuaðila með steypunni • Urðað af móttökuaðila með steypunni	**Endurnotkun** Steypustyrktarjárn eru föst í steypunni, ef á að endurnota þá þarf að gera það í heild sinni með byggingarhlutanum sem járnið tilheyrir. **Endurvinnsla** Hægt að mylja og nota sem fyllingu.	
	Súlur	5,002	kg	5,002	14,250	715	39			
	Bitar	2,211	kg	2,211	6,299	316	17			
	Undirstöður, súlur	162	kg	162	462	23	1			
	Undirstöður, veggir	697	kg	697	1,986	100	5			
	Stigar	1,108	kg	1,108	3,156	158	9			
Steypujárn SUM				**17,699**	**100,794**	**5,058**	**274**			
Steypujárn Rifin	Plötur	28,535	kg	28,535	81,291	4,079	221	• Byggingarhlutar varðveittir • Steypa mulin á verkstað þar sem steypujárnum er skilað frá og sett í endurvinnslu • Steypa mulin utan verkstaðar t.d. í vinnslustöð þar sem steypujárnum er skilað frá og sett í endurvinnslu • Sett í landfyllingu af móttökuaðila með steypunni • Urðað af móttökuaðila með steypunni		
	Veggir	8,874	kg	8,874	25,280	1,269	69			
	Súlur	614	kg	614	1,749	88	5			
	Bitar	1,511	kg	1,511	4,305	216	12			
	Undirstöður, súlur	399	kg	399	1,137	57	3			
	Undirstöður, veggir	1,128	kg	1,128	3,213	161	9			
Steypujárn SUM				**41,061**	**116,975**	**5,870**	**318**			
Stál	Sperrur í þaki, bitar og súlur	19,109	kg	19,109	73,805	2,524	148	• Byggingarhlutar varðveittir • Endurunnið af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila	**Endurnotkun** Burðarþolsfræðingur þarf að meta ástand og burðargetu við breytingar t.d. hærra/breytt álag eða ef færa skal byggingarhlutann og hann settur upp annarstaðar. **Endurvinnsla** Hreinsun annara efna úr t.d. málning.	
	Upphengd grind í stúdíói	5,783	kg	5,783	58,685	4,428	5			
Stál, Trapisuklæðning	Veggir	115	m²	906	3,487	119	7		**Endurnotkun** Athuga ryð og ástand áður en endurnotað. **Endurvinnsla** Hreinsun annara efna úr t.d. málning.	
Bárujárnsplötur	Þak	1,168	m²	11,685	13,082	1,363	9			
Ál	Glugga karmar	163	m	229	1,083	82	1			Áætlað
Stoðir/leiðarar - grindur	Innveggir	4,652	m²	15,538	32,254	1,136	120			
Áfella	Þakkantar	360	lm	623	19,264	1,446	1			
Rör	Ofnar	1,100	lm	4,076	6,153	389	3		Ekki er mælt með að nota gamlar lagnir, vegna tæringar og hættu á leka.	Áætlað magn
	Neysluvatn	840	lm	3,112	4,698	297	3			Áætlað magn, stærðir ø15, 20, 25, 32
	Klóak	245	lm	1,815	2,741	173	1			Áætlað magn
Málmur	Loftræstistokkar - Stærri	80	lm	2,480	18,036	197	2		Hætta á að efni beyglist og skemmist við niður töku, einnig eru þetta of pláss frekir hlultir.	
	Loftræstistokkar - Minni	245	lm	208	1,515	17	0			
	Innihurðir	4	stk	392	1,771	3	1	• Endurnotkun í uppgerðu húsnæði, sölumöguleikar • Endurunnið af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila	Hurðir geta verið notaðar aftur en þá þarf að athuga þéttingar, brunamótstöðu og ástand nánar miðað við nýju aðstæðurnar.	
	Útihurðir	3	stk	294						Í góðu ástandi
	Ofnar	87	stk	1,601	3,786	48	12		Ekki er mælt með að nota gamlar lagnir, vegna tæringar og hættu á leka. T.d. eru gamlir pottajárns ofnar vinsælir vegna útlits.	48 þeirra voru pottjárnsofnar. Litu vel út en þyrfti sérfæðing til að meta endurnýtingarmöguleika.
	Eldhúsvaskar	10	stk	120	590	1	0			Partur af innréttingum í skýrslu.
Málmar SUM					**458,717**	**23,152**	**906**			

Einangrun										
Steinull/glerull	Innveggir	207	m³	10,332	10,331	893	451	• Byggingarhlutar varðveittir • Endurnotkun í nýju húsnæði • Urðað af móttökuaðila	Þarf að skoða ástand á einangrun og einangrunargildi ef nota á aftur, halda þurru. Loftaplötur þarf að vernda sérstklega í meðhöndlun og flutningi. Þær eru viðkvæmar, ekki má leggja þunga á þær og einnig þarf að vera í sérstökum hönskum við meðhöndlun sumra þeirra.	
	Loftaplötur	458	m²	872	1,386	114	12			
Glerull	Lagnir (vafið utanum)	750	lm	758	7,122	573	10			Áætlað magn, þykkt ca. 20-30 mm utan um rör
Einangrun SUM					**18,839**	**1,580**	**473**			
Gips										
Gipsplötur	Innveggir	4,652	m²	49,893	12,893	2,034	2,174	• Endurnotkun í uppgerðu húsnæði • Urðað af móttökuaðila	Ef á að endurnota eitthvað af efninu þarf mikla nákvæmnis vinnu og tíma við það að taka í sundur, þarf að halda beinu/sléttu og þurru. Ólíklegt að heilar plötur geti nýst aftur.	
	Loftaplötur	443	m²	4,754	1,228	194	207			
Gips SUM				**54,647**	**14,121**	**2,228**	**2,381**			
Raf- og rafeindatæki										
Ljós	Ljós	383	stk	575	9,797	4	0	• Endurnotkun í uppgerðu húsnæði • Tekið í sundur og endurnýtt þau efni sem hægt er af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila		Flest ljós í góðu ástandi til endurnotkunar, sérstaklega í Uppspretturými og á efri hæðum (5. og 4. hæð)
	Exit ljós	30	stk	17	213	0	42			Þarf svona ljós í húsnæðinu, tilvalið að endurnota. Þessi ljós eru einnig talin upp I skýrslu.
Raf- og rafeindatæki SUM					**10,010**	**4**	**43**			
Blandaður úrgangur										
Rafmagnsvírar, málmar og plast		252,000	lm	5,040	22,620	259	13	• Endurnotkun í uppgerðu húsnæði • Endurunnið af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila		
Spilliefni										
Olíumálning	Gólfefni, yfirborð	635	m²	61	86	9	0	• Fara til viðurkennds móttökuaðila spilliefnis þar sem efnin eru flokkuð og meðhöndluð á réttan hátt og komið til eyðingar eða í endurvinnslu		Ath. Hér væri gott að taka sýni til að staðfesta efni
Annar flokkaður úrgangur										
Gólfdúkur, vinyl/linoleum	Gólfefni, yfirborð	394	m²	1,143	152	36	50	• Endurunnið af móttökuaðila • Urðað af móttökuaðila		Ath. Hér væri gott að taka sýni til að staðfesta efni og útiloka spilliefni
EPDM þakdúkur	Þakklæðning	308	m²	617	1,365	140	5			
SUM					**918,121**	**78,714**	**26,147**			
				Innbyggt kolefni heild			**1,022,982**			
				Innbyggt kolefni á fermetra			**249**			

Reykjavíkurborg

REITIR

R16090064

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og Reitir fasteignafélag hf., hér eftir nefnt Reitir, kt. 711208-0700, Kringlan 4-12, 103 Reykjavík gera með sér eftirfarandi:

samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 176 í Reykjavík

1. Inngangur

Með bréfi Reita til borgarráðs, dags. 12. september 2016, var óskað eftir samstarfi um þróun og uppbyggingu á lóðinni nr. 176 við Laugaveg. Í framhaldinu var ákveðið að efna til skipulagssamkeppni um skipulagssvæðið Laugavegur/Skipholt sem lauk sumarið 2017. Í kjölfarið var unnið rammaskipulag fyrir svæðið og aðalskipulagsbreyting auglýst til kynningar í ársbyrjun 2018. Samhliða rammaskipulagsvinnu var unnin sameiginleg deiliskipulagstillaga fyrir lóðirnar Laugavegur 168 - 176.

Deiliskipulagstillagan var afgreidd í umhverfis- og skipulagsráði þann 25. apríl 2018 en hefur ekki enn verið formlega afgreidd í borgarráði vegna atriða sem ekki eru á forræði Reita og koma lóð nr. 176 ekki við.

Vegna þess dráttar sem fyrirséður er á breytingu á ofangreindu deiliskipulagi lýsir Reykjavíkurborg yfir vilja sínum til að gera nauðsynlegar breytingar á deiliskipulagstillögunni eða með öðrum hætti að breyta skipulagsáætlunum svo áform Reita um hóteluppbyggingu á lóðinni nr. 176 nái fram að ganga.

2. Deiliskipulag

Gert er ráð fyrir að byggingarheimildir á lóðinni verði í samræmi við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu. Samkvæmt tillögunni verður heimilt að byggja 8.500 m^2 byggingu ofanjarðar á allt að 7 hæðum. Gert er ráð fyrir 68 bílastæðum á lóðinni að hámarki, þar af 34 í bílageymslu neðanjarðar.

Lóðin er nú 4.406 m^2. Samkvæmt fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu minnkar lóðin í 3.932 m^2 sem er áætluð stærð lóðar eftir skipulagsbreytingu. Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir göngustíg á baklóð lóðarinnar ásamt almenningsrými framan við húsið við Laugaveg, svokallað Borgarlínutorg.

Að öðru leyti er vísað til ákvæða í fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu, sbr. fylgiskjal nr. 1 með samkomulagi þessu.

Lóðarhafi skal bera kostnað af frekari deiliskipulagsvinnu vegna lóðarinnar.

3. Greiðsla fyrir viðbótarbyggingarrétt

Greiða skal gatnagerðargjald skv. gjaldskrá fyrir það byggingarmagn sem heimilað verður til viðbótar núverandi byggingarmagni á lóðinni. Áformað er að hluti núverandi húsa á lóðinni verði rifin. Flatarmál húsa sem verða rifin á lóðinni koma til lækkunar á gatnagerðargjaldi skv. reglugerð um gatnagerðargjöld í Reykjavík. Gjalddagi gatnagerðargjalda skal vera við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á nýjum byggingaráformum á lóðinni.

Að auki skal lóðarhafi greiða til Reykjavíkurborgar fyrir þann viðbótarbyggingarrétt sem heimilaður kann að vera á lóðinni (ofanjarðar) umfram það byggingarmagn sem nú er fyrir á lóðinni. Núverandi byggingamagn er áætlað 4.220 m^2 brúttó[1]. Viðbótarbyggingarmagn á lóðinni er áætlað 4.280 m^2 miðað við 8.500 m^2 hámarksbyggingarmagn samkvæmt deiliskipulagstillögu.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að greiða byggingarréttargjald sem nemur 17.500 kr. fyrir hvern viðbótarfermeter ofanjarðar umfram núverandi byggingarmagn. Fjárhæðin er miðuð við byggingarvísitölu í nóvember 2018 og skal hún framreiknuð í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags.

Gjalddagi greiðslu vegna byggingarréttar er 120 dögum eftir að nýtt deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

Greiðsla fyrir viðbótarbyggingarrétt miðar við samþykkt byggingarmagn skv. væntanlegu deiliskipulagi.

4. Framkvæmdir

Aðilum er kunnugt um að Reykjavíkurborg hyggur á endurgerð göturýmis Laugavegar á næstu misserum, m.a. í tengslum við uppbyggingu borgarlínu. Áður en framkvæmdir hefjast á lóðinni skulu lóðarhafi og Reykjavíkurborg hafa samráð og samstarf um nauðsynlegar framkvæmdir utan lóðar sem áhrif kunna að hafa á uppbyggingu innan lóðar, breytingar á aðgengi, vinnu við stofnlagnir o.s.frv. Aðilar skulu sýna hver öðrum tillitssemi og virða hagsmuni hvers annars varðandi þær framkvæmdir sem framundan eru. Þá skal Reykjavíkurborg leggja fram tímasetta framkvæmdaáætlun vegna endurgerðar göturýmis Laugavegar eins fljótt og unnt er.

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga gerir ráð fyrir borgarlínutorgi innan lóðarinnar sem ætlað er að tengist hugsanlegri biðstöð fyrir borgarlínu við Laugaveg norðan við núverandi hús. Nú er unnið að rammaskipulagi fyrir borgarlínu, þar sem m.a. verður ákvarðað hvort biðstöð verði þarna eða ekki. Enn fremur er gert ráð fyrir almennum göngustíg á baklóð lóðarinnar. Ekki liggur nú fyrir ákvörðun hvort þessi svæði verði gerð innan lóðarinnar Laugavegur 176 eða verði valin staður annarsstaðar.

Verði ákveðið af Reykjavíkurborg að borgarlínutorg, göngustígur eða önnur almenningsrými verði á lóðinni mun Reykjavíkurborg annast framkvæmdir við yfirborðsframkvæmdir þessara rýma og bera kostnað af þeim. Skal öll hönnun þeirra og tímasetning framkvæmda vera unnin í nánu samráði við lóðarhafa. Gæta skal að samræmi í efnisvali við aðliggjandi svæði. Lögð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeð fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og aðstöðu fyrir gangandi vegfarendur til að setjast og dvelja.

[1] Birt flatarmál fasteigna samkvæmt opinberri skráningu er 4.105 m^2

Reykjavíkurborg

REITIR

Aðilar miða við að framkvæmdir við uppbyggingu á lóðinni hefjist ekki síðar en tveimur árum eftir að nýtt deiliskipulag hefur verið samþykkt.

5. Forsendur

Samkomulag þetta byggir á þeim forsendum að lóðarhafi ráðist í byggingu hótels á lóðinni.

6. Gildistími samkomulags

Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið afgreitt og samþykkt innan 9 mánaða frá undirskrift þessa samkomulags eða framkvæmdir ekki hafnar innan tveggja ára frá gildistöku nýs deiliskipulags fellur samkomulag þetta niður nema um annað semjist. Komi til þessa skal hvorugur aðili eiga kröfu á hinn.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðina Laugavegur 176. Falli samkomulag þetta niður í samræmi við ákvæði 1. mgr. þessarar greinar, skal eiganda lóðarinnar heimilt að láta aflýsa samkomulaginu af lóðinni.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs Reykjavíkur þann 13. desember 2018.

Reykjavík, 21. desember 2018

F.h. Reita fasteignafélags hf.:

F.h. Reykjavíkurborgar vegna
Reykjavíkurborgar – eignasjóðs

Vitundarvottar:

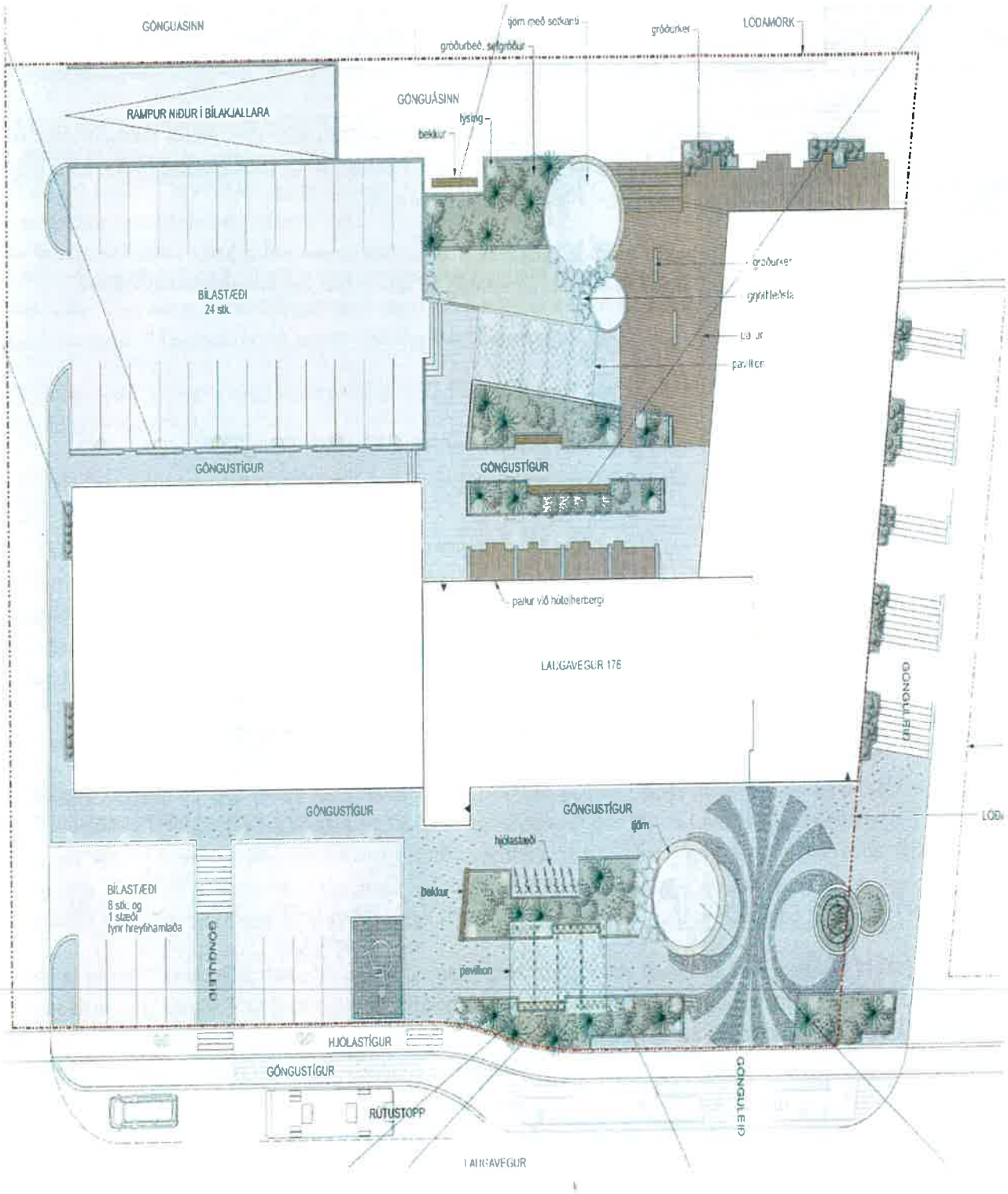
Oddkim Helga Oddsdóttir
Kt. 190781-4109

Kt. 050647-3829

Reykjavíkurborg

REITIR

Fylgiskjal nr. 1.



R16090064

VIÐAUKI

við samkomulag Reykjavíkurborgar og Reiti fasteignafélags hf., um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 176 í Reykjavík, dags. 21. desember 2018

Samkvæmt samkomulagi um lóðina Laugaveg 176, dags. 21. desember 2018, var samið um fyrirhugaða uppbygginu á lóðinni. Ákvæði 6. gr. samkomulagsins kveður á um gildistíma samkomulagsins. Vegna forsendubrests sem varð við deiliskipulagsvinnuna, hafa aðilar samkomulagsins samþykkt að fella ákvæðið úr gildi með þessum viðauka og mun eftirfarandi ákvæði koma í stað þess:

> 6. gr. Gildistími samkomulags
> Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið afgreitt og samþykkt fyrir lok ársins 2020 eða framkvæmdir ekki hafnar innan tveggja ára frá gildistöku nýs deiliskipulags fellur samkomulag þetta niður nema um annað semjist. Komi til þessa skal hvorugur aðili eiga kröfu á hinn.

Að öðru leyti en að framan greinir heldur samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðinni Laugavegi 176, dags. 21. desember 2018, fullu gildi.

Reykjavík 18. mars 2020.

F.h. Reykjavíkurborgar
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

SKRIFSTOFA BORGARSTJÓRA OG BORGARRITARA

F.h. Reita fasteignafélags hf.:

Vottar að réttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

Sonja Wiium
Kt. 240186-3069

Ragnheiður M. Ólafsd., lögl.
Kt. 040172-4599