



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 24. júní 2024
USK24050126

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 19. júní 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Laugavegur, Bolholt, Skipholt - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 176

Lögð fram umsókn Yrki arkitekta, dags. 10. maí 2024, ásamt bréfi Reita fasteignafélags, dags. 10. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Laugavegar, Bolholts, Skipholts vegna lóðarinnar nr. 176 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst lenging á byggingareit 7. hæðar meðfram Laugavegi og aukning á heildarbyggingarmagni, samkvæmt uppd. Yrki arkitekta, dags. 10. maí 2024. Einnig er lögð fram tillaga, ódags. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. júní 2024.

Synjaðuð er beiðni um breytingu á deiliskipulagi með fjórum atkvæðum fulltúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar gegn þremur atkvæðum Sjálfstæðisflokksins með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 13. júní 2024
Vísað til borgarráðs.

Sigríður Maack, verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks hefðu talið rétt að samþykkja umsókn Reita, þar sem kallað var eftir 2,5% auknu byggingarmagni. Í umsókn Reita kemur fram að fjölgun stærri herbergja á hótelinu myndi styðja við áform Reita og Hyatt um að setja hótelið í hærra gæðaflokk en skortur er á slíku gistiframboði á höfuðborgarsvæðinu. Hærra gæðastig styður jafnframt við stefnu stjórnvalda og Reykjavíkurborgar um að laða að betur borgandi ferðamenn og ráðstefnugesti. Telja fulltrúar Sjálfstæðisflokks sérkennilegt að borgaryfirvöld vinni ekki með uppbyggingaraðilum og hótélrekendum að því að fjölga slíku gistiframboði í Reykjavík.

Athygli er vakin á því að telji einhver á rétti sínum hallað með synjun framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Borgartúni 21, 105 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá dagsetningu bréfs þessa.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Bréf Reitna dags. 10. maí 2024, skipulagsuppdættir Yrki Arkitekta, dags. 10. maí 2024, ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. júní 2024.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 10. maí 2024

Efni: Laugavegur 176 - Deiliskipulagsbreyting

Reitir þróun ehf., lóðarhafi að lóð nr. 176 við Laugaveg, óskar eftir að gera óverulega breytingu á deiliskipulagi er varðar stækkun þakhæðar til austurs. Þakhæðin er inndregin í gildandi deiliskipulagi og verður það áfram. Hæsti hæðarkóti breytist ekki.

Aukið byggingarmagn er um 260 fm og færri herbergjafjöldi hótels úr 170 í 176 herbergi. Um er að ræða óverulega aukningu á heildar byggingamagni eða 2,5%.

Umbreyting á Laugavegi 176 sem nú stendur yfir felur í sér að byggt er við eldra húsnæði frá 1961 sem er módernísk bygging og var upphaflega ætlað að vera jafnhá í götummyndinni en var aldrei fullbyggð skv. upprunalegum teikningum, sjá meðfylgjandi fylgiskjal. Varðandi byggðamynstur og götummynd þá eru lóðarhafi, aðalhönnuður hússins (THG arkitektar) og höfundar deiliskipulags (Yrki arkitektar) á þeirri skoðun að með stækkun þakhæðar fæst samhverfur byggingarmassi sem snýr að götu sem kallast bæði betur á við byggingu á næstu lóð, þ.e.a.s. Laugaveg 178 (sem er byggt um svipað leyti og Laugavegur 176) og varðveitir minni eldra hússins betur sem móderníska byggingu. Þá er hæsti hæðarkóti á Laugavegi 176 um 3,4 m lægri en hæsti hæðarkóti á aðliggjandi lóð til austurs, þ.e.a.s. Laugavegi 174A sem þó er einnig tilgreind 7 hæðir, sjá drög að deiliskipulagsupprætti.

Mikill metnaður hefur verið lagður í þetta verkefni af hálfu lóðarhafa og mun hótelið verða land og þjóð til mikillar sóma. Mikil landkynning mun eiga sér stað í tengslum við opnun þessa hótels en Reitir hafa gert sérleyfissamning við Hyatt Corporation um hótélrekstur undir vörumerkinu Hyatt Centric. Í tryggðarkerfi Hyatt eru t.a.m. yfir 40 milljón meðlimir. Fjölgun stærri herbergja styður við áform Reita og Hyatt um að setja hótelið í hærri gæðaflokk en skortur er á slíku gistiframboði á höfuðborgarsvæðinu¹. Hærra gæðastig styður jafnframt við stefnu stjórnvalda og Reykjavíkurborgar² um að laða að betur borgandi ferðamenn og ráðstefnugesti.

Virðingarfyllst,
Friðjón Sigurðarson
framkvæmdastjóri þróunarsviðs

¹ Vandræðaleg staða var t.d. uppi þegar leiðtogafundur Evrópuráðsins fór fram á síðasta ári þar sem tignir gestir gátu ekki fengið gistingu við hæfi.

² [Ferðamálastefna Reykjavíkurborgar 2020-2025](#)

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168-176

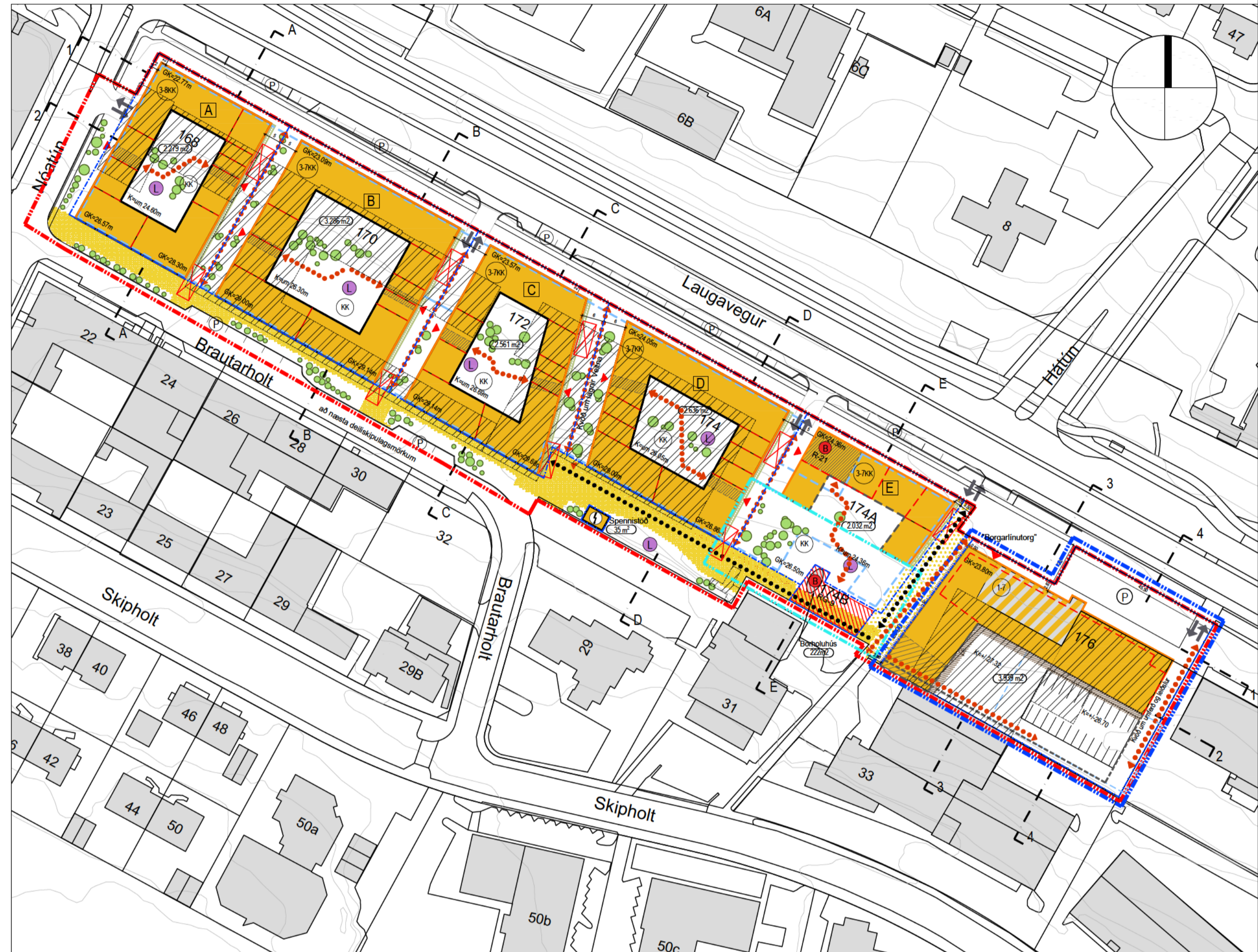
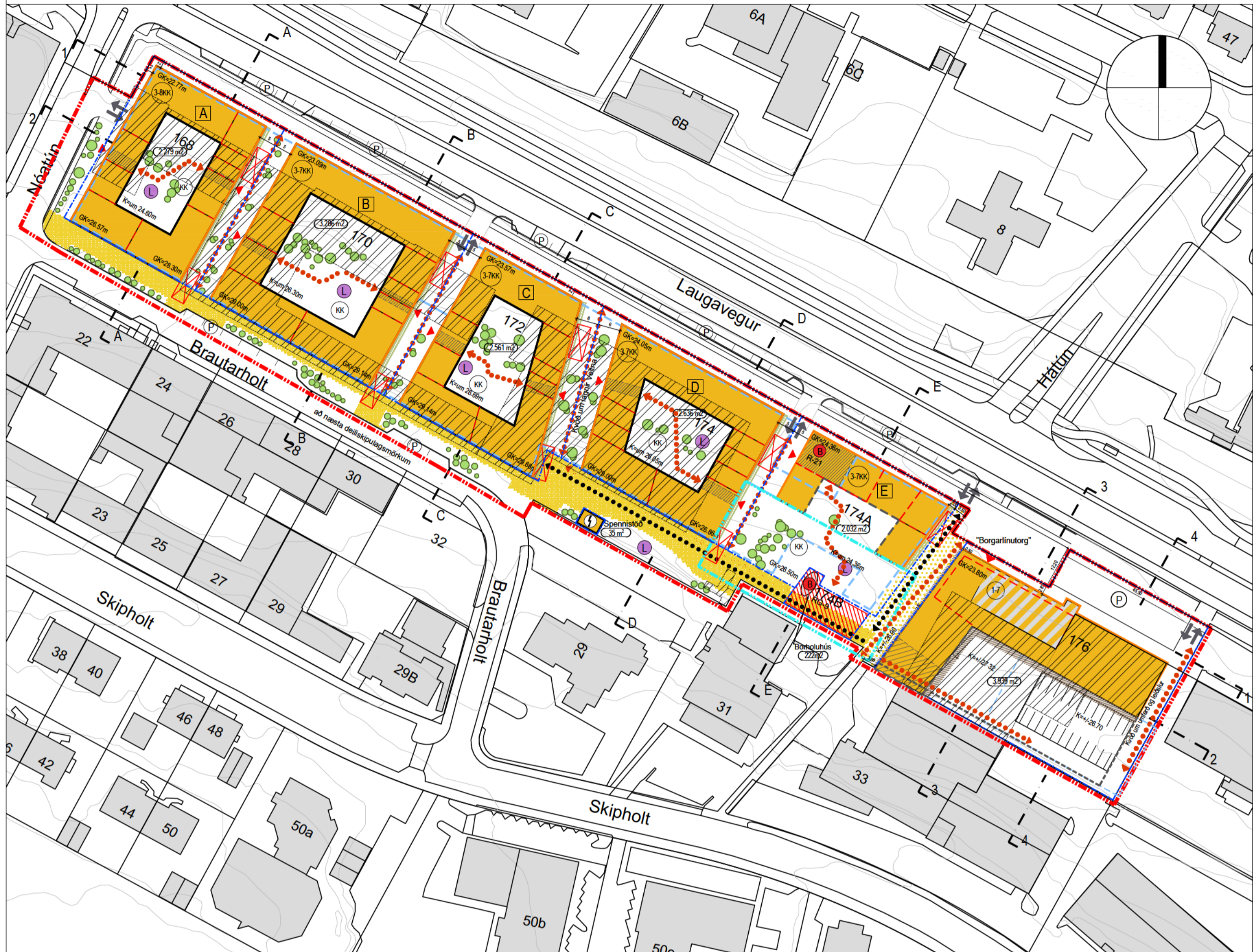
Breyttir skilmálar fyrir Laugaveg 176
Staðgreinireitur 0-1-12500001, 0-1-1251201 og 0-1-1251101



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimilúð hækkun
- Nýbyggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitir 1. hæðar
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og bilageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Þakgarðar og græn þök
- Kvóð um athafnasvæði borholu
- Kvóð um undirgöng á 1. hæð
- Leyflegt svæði fyrir veggsvalir
- Græn bilastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
- Bilastæði innan lóðar
- Skábraut að bilageymslu: Hámarks lengd ops
- Hjólástæði / hjólastæði innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- Gönguátt og göngutenging
- Torg
- Bilastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
- Merking byggingareita/ lóða
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga, kjallara
- Gólfkóti jarðhæða
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útteyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinnangangur
- Kvóð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Kvóð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning
- Spennistöð/ dreifistöð
- Léiksvæði
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur



Gildandi deiliskipulag, m.s.br.

1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

1:1000

Greinargerð og skilmálar

Lögd er fram breyting á deiliskipulagi Laugavegs 168-176 sem samþykkt var þann 01.07.2021 og tók gildi þann 23.09.2021. Síðan hafa verið gerðar þrjár breytingar á deiliskipulaginu, síðast dagsett 07.12.2023 og tók gildi 21.12.2023.

Þessi breyting nær eingöngu til lóðar Laugavegs 176 en skilmálm lóðarinnar var breytt með samþykkt 7. september 2023.

Breytingin felst í:

- lenging á byggingareit 7. hæðar meðfram Laugavegi,
- aukning á heildarbyggingarmagni.

Nánar felst breytingin í því að breikka byggingareit 7. hæðar til samræmis við breidd neðri hæða. Hæðin er áfram inndregin við götuhlið. Gerðar eru breytingar á hámarks byggingarmagni ofanjarðar þar sem byggingarmagn A+B rýma er aukid úr 10.472 í 10.735 m². Heildar byggingarmagn A rýma fer úr 9.712 í 10.090 m² á meðan hámark B rýma fer úr 760 í 645 m².

Við þetta fer nýtingarhlutfall ofanjarðar, A+B rými, úr 2,66 í 2,73.

Gerðar eru breytingar á uppdrætti, sneiðingum og greinargerð. Kafar 1-4 og 6 í greinargerð fyrir lóðina Laugaveg 176 eru óbreyttir. Tölur í köflum 5.2 og 7.1 eru uppfærðar. Breytingin er merkt með bláu lettri. Aðrir skilmálar haldað óbreyttir.

5. Skipulagstillagan

5.1. Markmið

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

Lögd er áhersla á eftirfarandi markmið fyrir lóðina Laugaveg 176:

- Að byggðin myndi umgífa um líandi og aðlaðandi stað sem yfir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Að byggðin veiti skjól gegn ríkjandi vindáttum.
- Að skjólríkur garður opinn almennig verði á lóðinni.
- Að styrkja verslun og þjónustu í hverfinu, en skilyrt verði að hluti Laugavegar 176 verði nýttur undir verslun og/öð þjónustu.
- Að útferslar mannvirka og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

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

5.1. Lýsing tillögu

Tillagan heimilær að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gíttastarfsemi (hótelstarfsemi í flokki V) og verslun/þjónustu, samtals um 10090 m² bruttó A-rými. Heimilt er að rífa bakhlús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að allt að fimn hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að sex til sjö hæða álna verði reist við vestari lóðarmörk. Heimilt verður að reisa bilageymslu á suðurhluta 1. hæðar.

Samkvæmt göngum frá Veburvaktninu eru norðvestanættir ríkjandi á svæðinu og er lóðin skipulögð miðað við skjólmýndun gegn ríkjandi vindáttum.

Skuggavarpil eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarslóðubur og jafnaðgar.

Haldið er í sjónsátt upp að vita Sjómannskólans og í sjónsátt frá Skipholtri og niður Háttúnið.

Góðar göngu- og hjólastengingar skulu vera að lóðinni.

Gert er ráð fyrir nýrri aksturtenningu við Laugaveg við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjórnar lóðinni Laugavegur 176.

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

- Vestari lóðarmörk færast austar þannig að borgarländi á milli lóðanna Laugavegar 176 og 174 breiðkkrar.
- Nýrri lóðarmörk færast um 1 meter til suðurs. Er það gert vegna fyrirhugaðra breytinga Laugavegar við lagningu borgarlínu.
- Um það bil 327m² svæði á norðvesturhluta núverandi lóðar færast yfir í borgarländ undir svo kallað "Borgarlínutorg" samkvæmt kafla 7.11.

6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1. Almenn

- Skilmálar þessir gilda fyrir öll afmarkaða skipulagssvæði.

6.1. Hverfisvernd

- Laugavegur 176 er eini hluti samstæðu húsanna Laugavegar 176-178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 innan deiliskipulagssvæðisins, en lag er til að hléðil nýtt verðar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á úttit húsniss út að götu svo heildarmynd þýpingarinnar haldist út á við.

6.1. Kvadr

- Núverandi kvadr á lóðum innan skipulagssvæðisins eru í gildi.
- Kvóð er um gönguleið á borgarländ vestan megin við Laugaveg 176 er tengir saman Laugaveg og Skipholt.

6.1. Bilastæði og aðkoma

- Bilastæði á lóðum á heimilá: Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdráttá.
- Um bilastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafla 7.1.2.
- Ný aksturtenning við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjórnar lóðinni Laugavegur 176.
- Stefnt er að því að rútsleppistæði verði í Skipholtri. Nánari útfersla verður ákveðin síðar.

6.1. Sorphirða

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

6.1. Skilti

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

6.1. Algild hönnun

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

7. Sérskilmálar vegna lóðarinnar Laugaveg 176

7.1. Almenn

- Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um 10090 m² bruttó A-rými.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,73 bruttó A-B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.

- Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04, og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01.
- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.
- Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.

7.1. Kvadr

- Núverandi kvóð um umferð og leiðar við eystri lóðarmörk er í gildi.
- Kvóð er um gönguleið við eystri lóðarmörk á milli Laugavegar og Inngarbs.
- Kvóð er um undirgöng fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og Inngarbs.
- Kvóð um umferð fyrir Laugaveg 176 frá austurörkum lóðarinnar Laugavegur 170-174 er ákveð.

7.1. Starfsemi

- Notkun Laugavegar 176 skal vera að mestu leyti undir hótelstarfsemi í flokki V.
- Á suðurhluta 1. hæðar er heimilt að hafa tækjarmý, gæmslur, bilageymslu, sorpgæmslu og bílarann.
- Skilyrti er um verslun- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.

7.1. Hönnun mannvirka

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

7.1. Mæli- og hæðarblöð

- Útbúna verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýms atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

7.1. Byggingareitir og byggingarlínur

- Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðing og skulu byggingar standa innan þeirra. Óheimilt er að útteggi viki frá bindandi byggingarlínunum að undanskildum aðalinnangi og útteggjum undir jarðveggyfirborði. Heimilt er að skýgni og skjólveggi ná út fyrir byggingareit og -línur. Ennfremur er heimilt að veggvalir ná út fyrir byggingareit og -línur, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti.

7.1. Útlit og yfirbragð bygginga

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

7.1. Uppbrot og svalir

- Efta 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 vestrarhlöð húsniss er snýr að Laugavegi 174.

7.1. 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 þakhluta skal vera 49,0m. Sjá einnig sneiðingu 4-4. Einstaka minniháttar byggingahútar (vegna tækniþunaðar, stíghúss eða lyftustöks) mega þó ná upp fyrir þann kóta. Skulu þeir vera litó áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.

- Heimilúð 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 beði í götu.

framhald

Skilmálatafla fyrir breytingu

SKILMÁLATAFLA eftir breytingu:	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Víðskipta- og þjónustulóð
Húsgæð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarmagn m ²	3930
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	13
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðjarðar	Óbreytt
Breyttur fjöldi hæða neðjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m² (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	240
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Hótel*	9472
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými)	9712,0
Byggingarmagn m² (B rými)	
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilageymslu, hámark	560
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	200
Samtals hámarks byggingarmagn m² (B rými)	760,0
Samantekt:	
Byggingarmagn ofanjarðar m ² samkvæmt viðtengingarlínu NF	9712,0
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A rými), hámark	9472,0
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (B rými), hámark	760,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A+B rými), hámark	10472,0
Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall ný ofanjarðar (A rými), hámark	2,47
Nýtingarhlutfall ný ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,66
Bilastæði	
Hámarksfjöldi bilastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bilastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bilastæða í bilageymslu allt að	24
Gæmsla hámarksfjöldi bilastæða innan bilamarkar	68
Lágmarksfjöldi bilastæða innan bilamarkar	53
Hjólástæði	
Fjöldi hjólástæða fyrir Laugaveg 176	62-83
Fjöldi yfirbyggtra hjólástæða við hvern aðalinnangang um það bil	10
Fjöldi hjólástæða í hjólageymslu allt að	83
Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	113
Kvadr	
Kvóð um umferð og leiðar	
Kvóð um gönguleiðir	
Kvóð um undirgöng	

Skilmálatafla eftir breytingu

SKILMÁLATAFLA eftir breytingu:	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Víðskipta- og þjónustulóð
Húsgæð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarmagn m ²	3930
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	13
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðjarðar	Óbreytt
Breyttur fjöldi hæða neðjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m² (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	240
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Hótel*	9472
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými)	9712,0
Byggingarmagn m² (B rými)	
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilageymslu, hámark	560
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	200
Samtals hámarks byggingarmagn m² (B rými)	760,0
Samantekt:	
Byggingarmagn ofanjarðar m ² samkvæmt viðtengingarlínu NF	9712,0
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A rými), hámark	9472,0
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (B rými), hámark	760,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A+B rými), hámark	10472,0
Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall ný ofanjarðar (A rými), hámark	2,47
Nýtingarhlutfall ný ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,66
Bilastæði	
Hámarksfjöldi bilastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bilastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bilastæða í bilageymslu allt að	24
Gæmsla hámarksfjöldi bilastæða innan bilamarkar	68
Lágmarksfjöldi bilastæða innan bilamarkar	53
Hjólástæði	
Fjöldi hjólástæða fyrir Laugaveg 176	62-83
Fjöldi yfirbyggtra hjólástæða við hvern aðalinnangang um það bil	10
Fjöldi hjólástæða í hjólageymslu allt að	83
Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	113
Kvadr	
Kvóð um umferð og leiðar	
Kvóð um gönguleiðir	
Kvóð um undirgöng	



YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 8629
Kt: 580997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

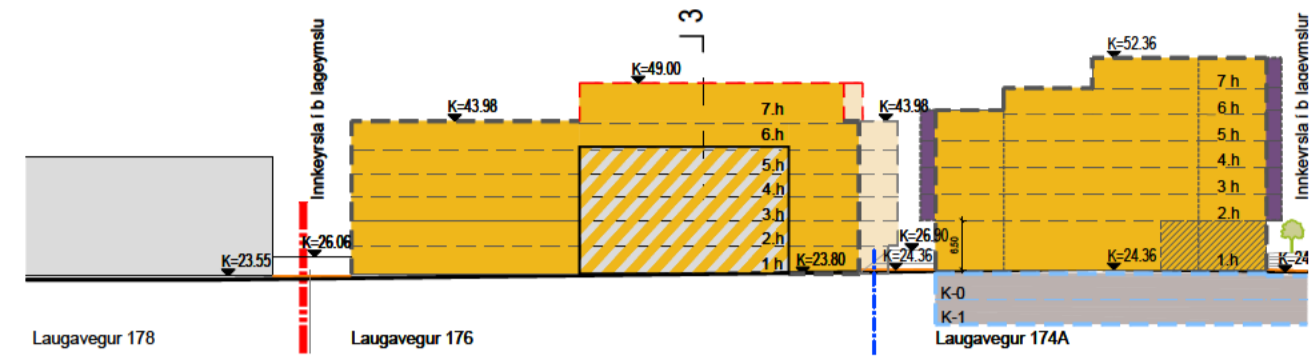
Ásda H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sölveig Berg Arkitekt FAI

VERK	LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi		
DAÐSETN.	MRV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFID AF
10.05.2024	1:1000	GA	GAU/HA
TEKNIÐG D01	VERK NR. V289	TEKNIÐG NR. 1 af 2	ÚTGAFA

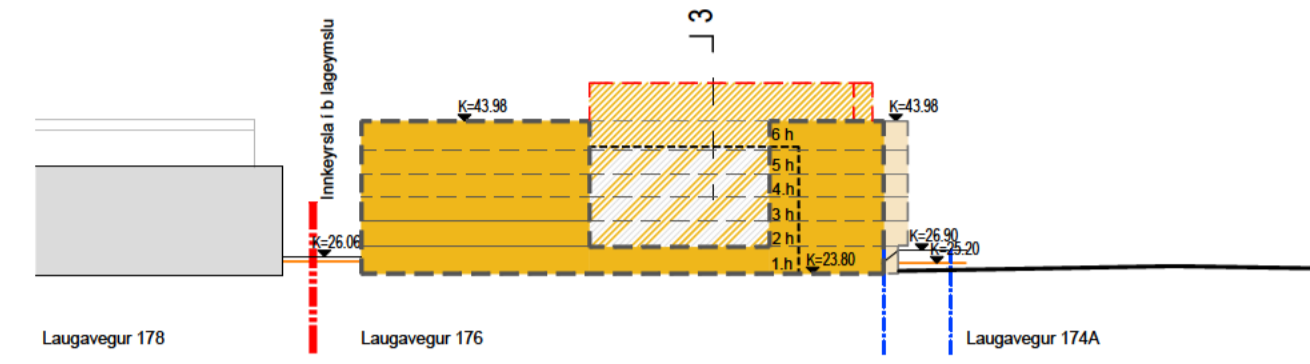
BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

Breyttir skilmálar fyrir Laugaveg 176
Staðgreinireitur 0-1-1251101

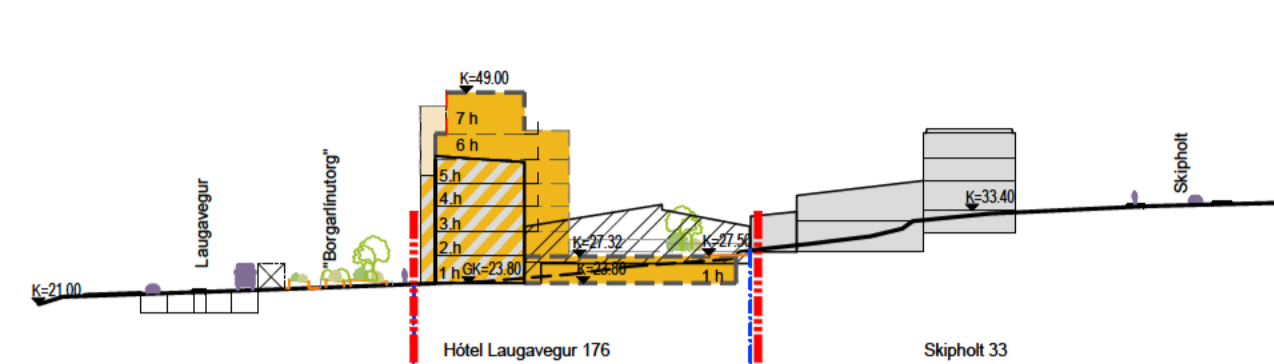
Sneiðingar fyrir breytingu



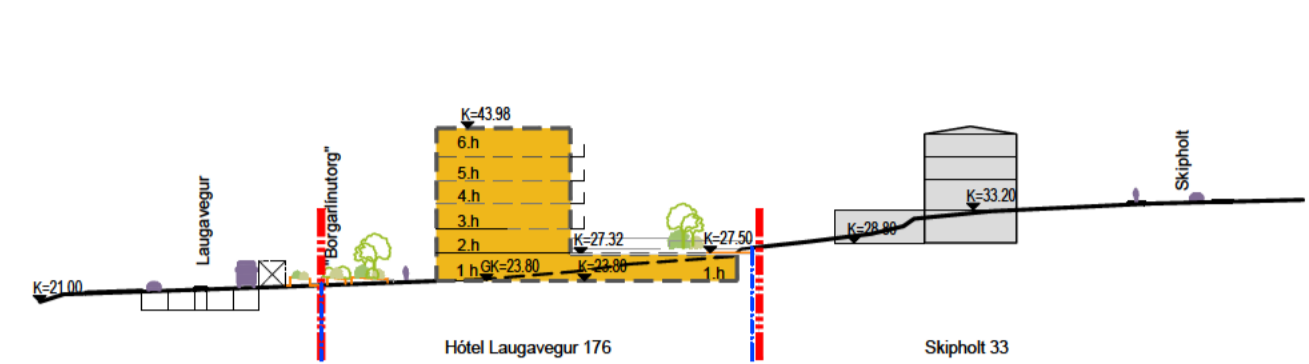
Sneiðing 1-1



Sneiðing 2-2

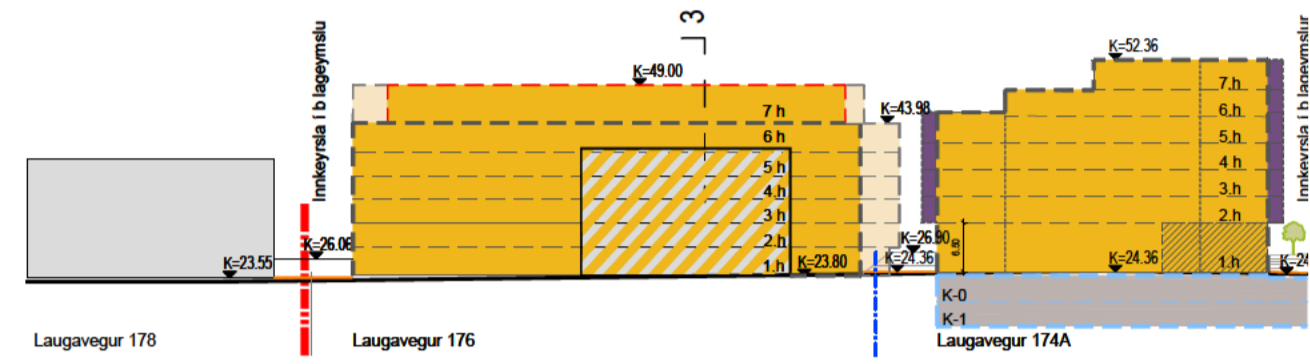


Sneiðing 3-3

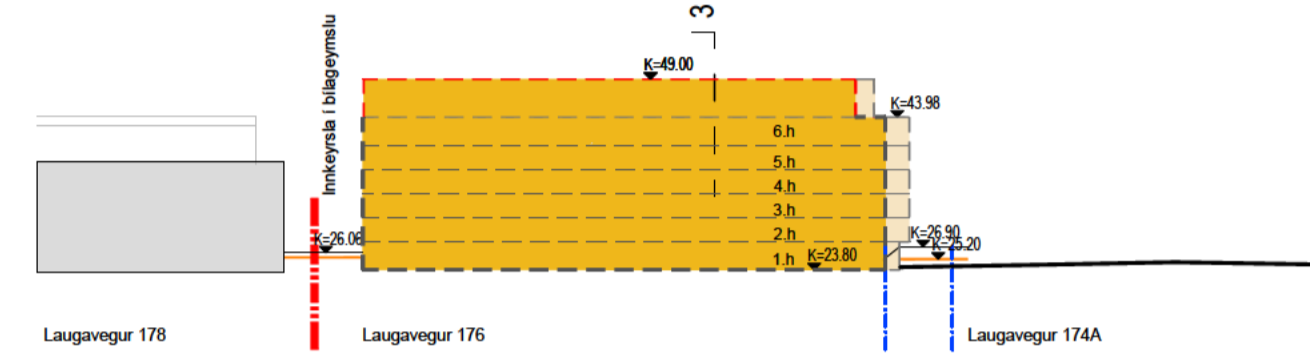


Sneiðing 4-4

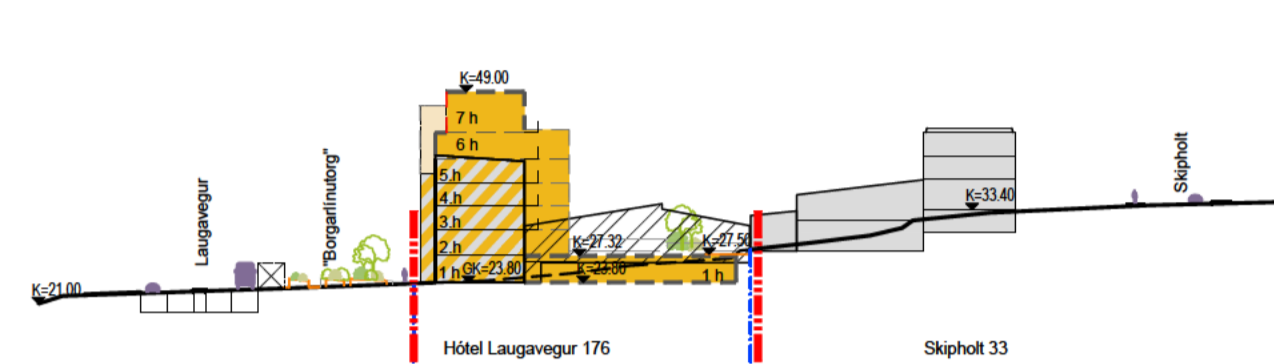
Sneiðingar eftir breytingu



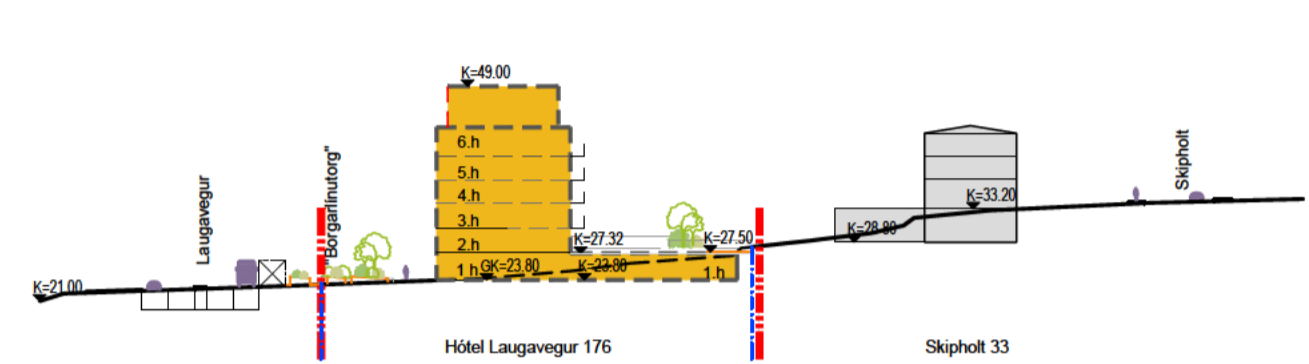
Sneiðing 1-1



Sneiðing 2-2

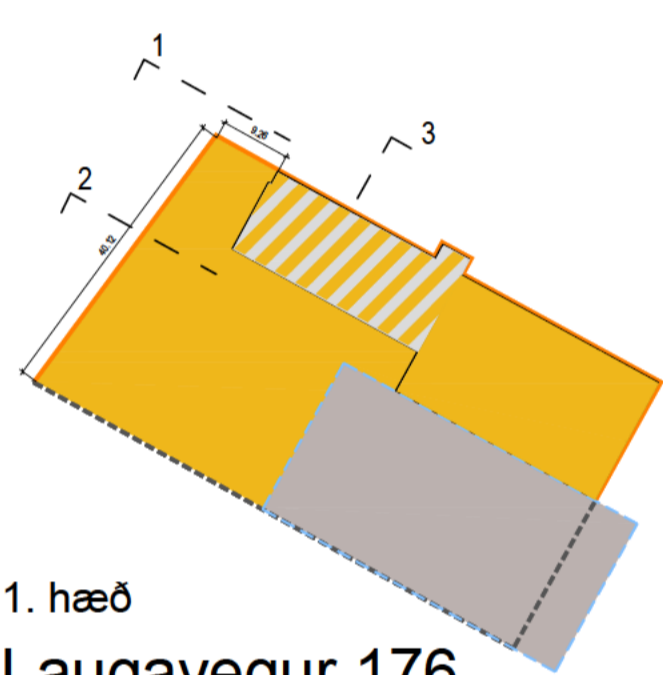


Sneiðing 3-3

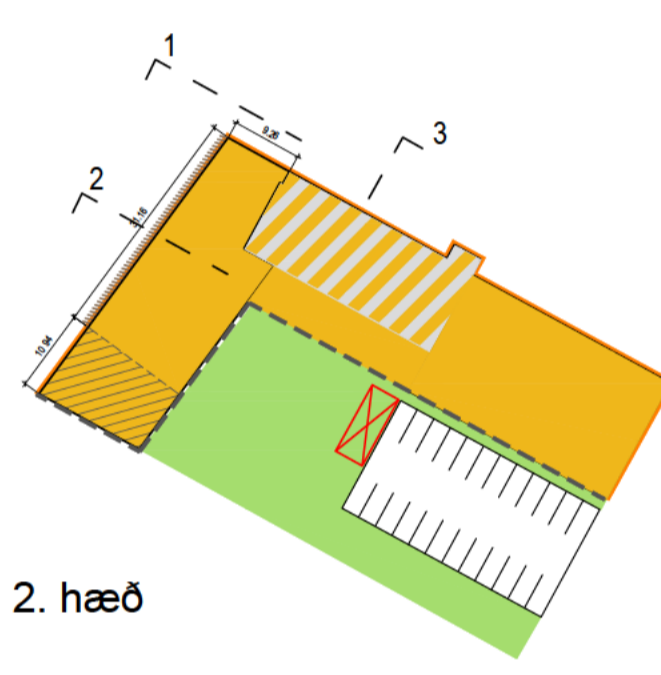


Sneiðing 4-4

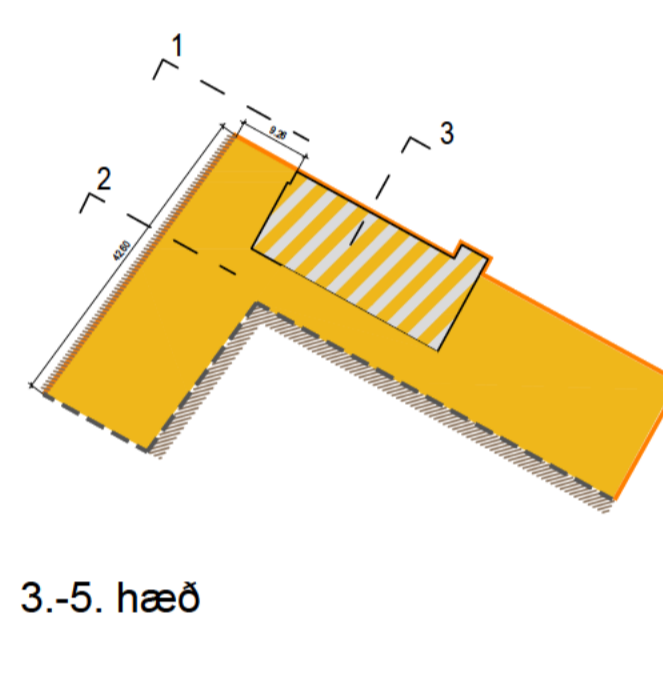
Skilmálar fyrir breytingu



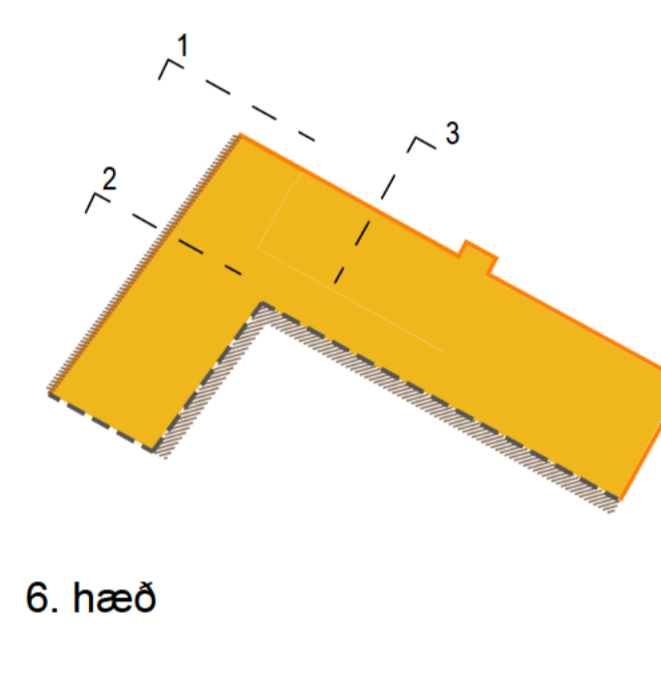
1. hæð
Laugavegur 176



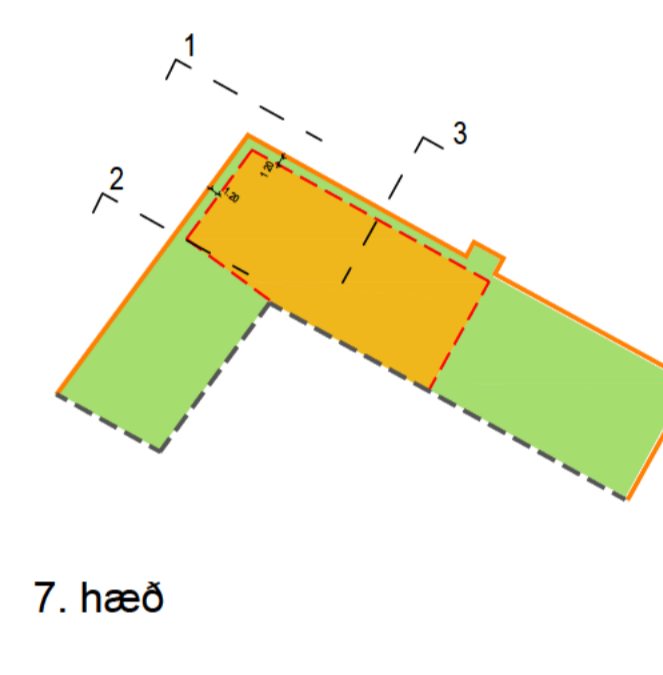
2. hæð



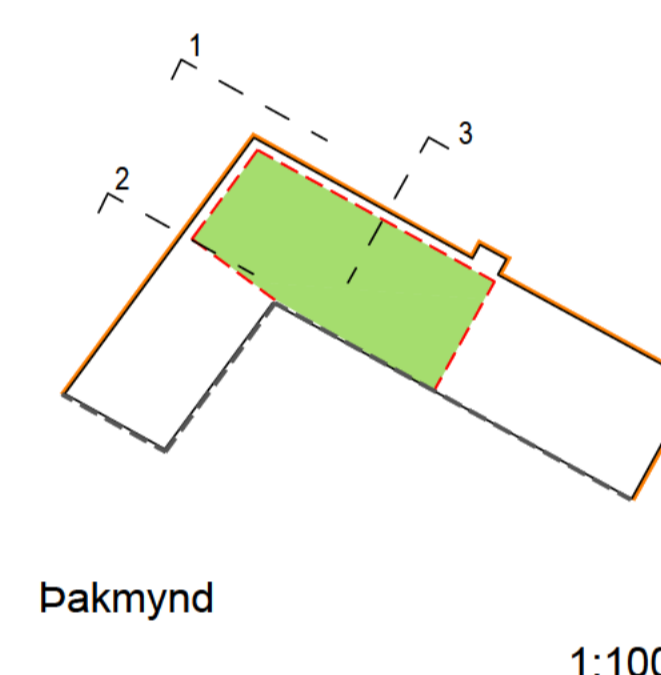
3.-5. hæð



6. hæð



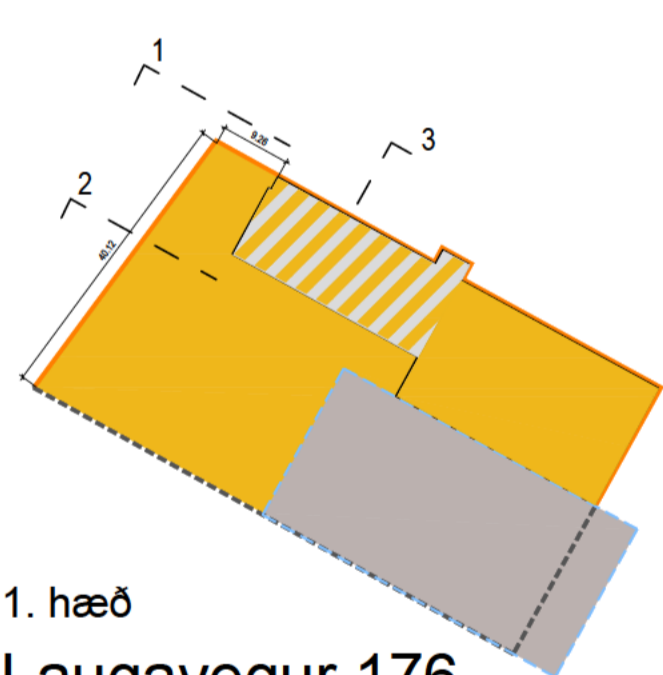
7. hæð



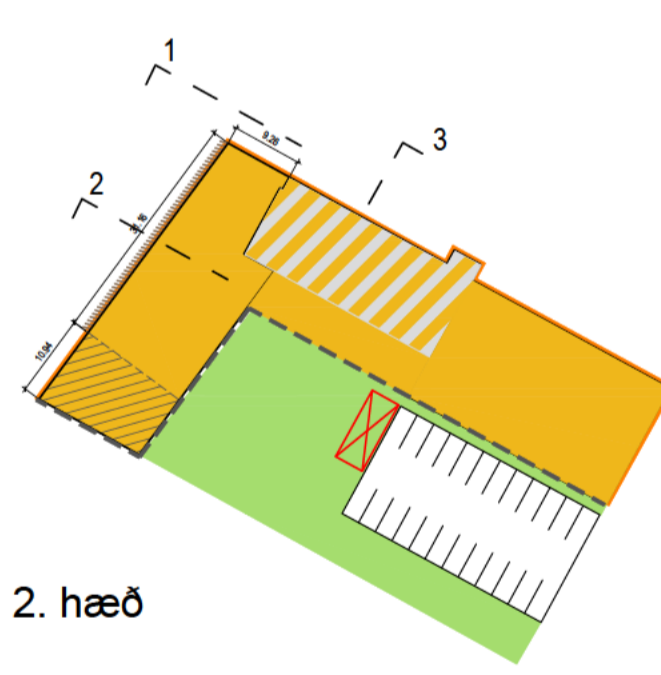
Þakmynd

1:1000

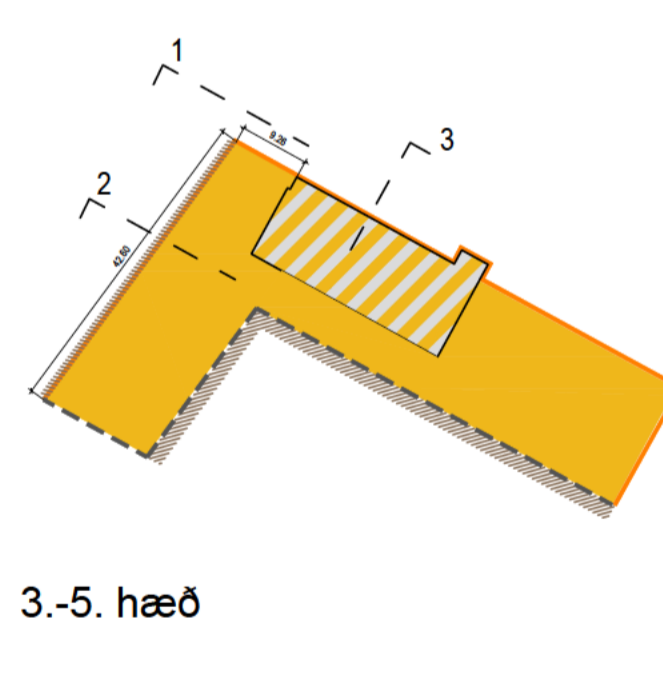
Skilmálar eftir breytingu



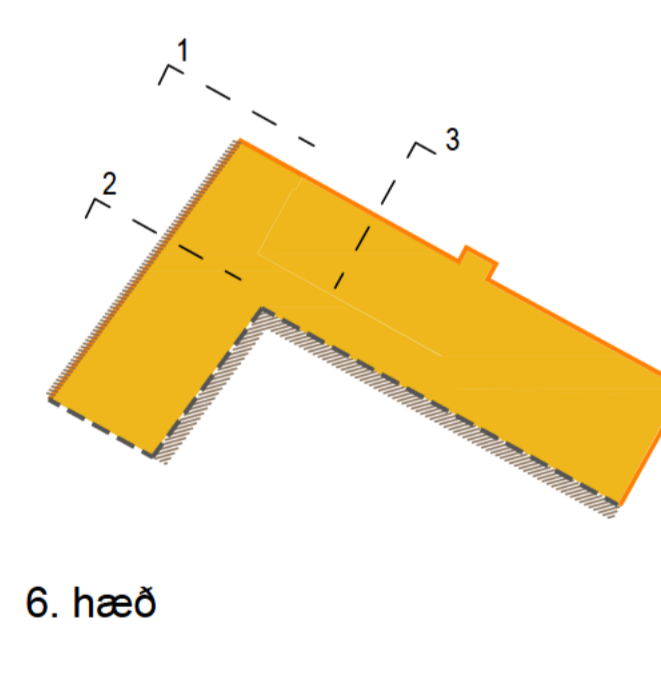
1. hæð
Laugavegur 176



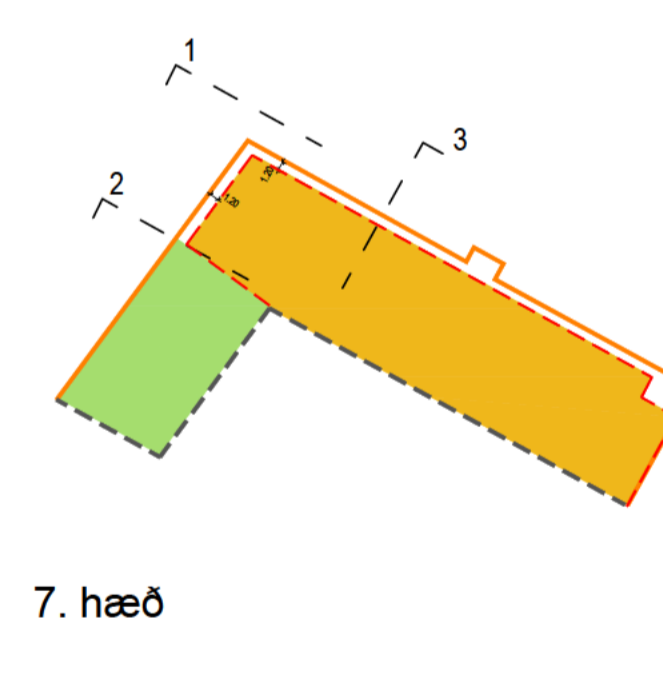
2. hæð



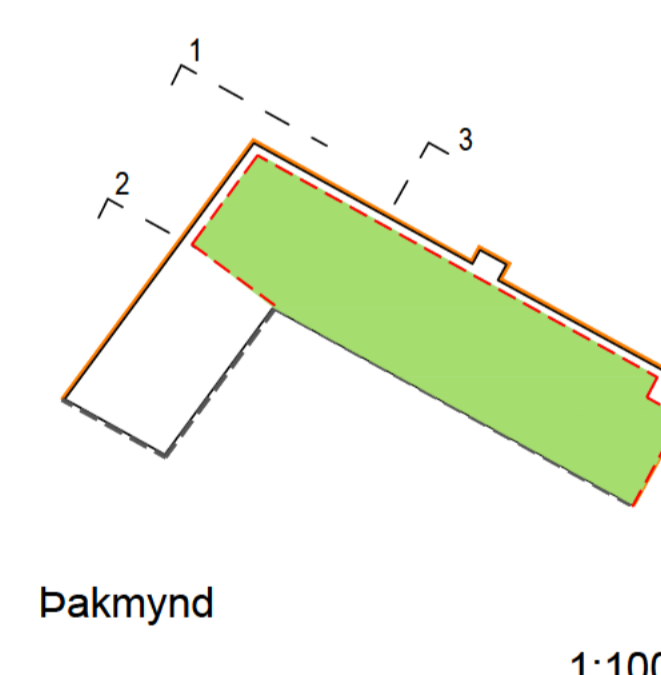
3.-5. hæð



6. hæð



7. hæð



Þakmynd

1:1000

7.10. 1. hæðin

- Aðalaðkoma að Laugavegi 176 skal vera á 1. hæð frá Laugavegi.
- Skilyrði er um verslunar- og hjónustustarfssemi á 1. hæð við Laugaveg.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar sem snúa að Laugavegi séu nýttar undir verslunar- og hjónustustarfssemi.
- 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 uppfulla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun.
- Lóðarhönnun framan við byggingu skal samræmast hönnun Borgarlínutorgs.
- Hönnun Borgarlínutorgs skal unnið í samræði við deild borgarhönnunar hjá umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Geta skal að samræmi í efnisvali við aðliggjandi svæði.
- Lögð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeið fyrir blágrænan 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 fleitir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarðsins.
- Lögð áhersla á lægi tegundir, lauffrétt og sigrenn í inngarðinum. Gert er ráð fyrir að það þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg vegna heimildar fyrir bilageymslu á suðurlhuta lóðarinnar. Taka skal tillit til gróðurs við hönnun bilageymslu þar sem beita geta gengið niður í steypta plötu og fengið þannig aukni rótarvænt burðarlag.
- Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birki, sýrenur, heggur og kopareyrnir. Sigrenn: einir og toya. Fjölærar: silfursóley, grös, fjólar, dilatvittinn og blágræs. Ættar plöntur: jarðarber, mynta, graslaukur og rífsber. Í skilmálatölu 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. Bilastæði og bilageymsla

- Í dag eru samtals 83 bilastæði á lóðinni. Þar af eru 26 bilastæði að hluta til á borgarlíndum við Laugaveg.
- Skilmálar um fjölda bilastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Heimild er fyrir allt að 63 bilastæðum innan lóðarmarkna Laugavegar 176. Bilastæði 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 tengibínaði fyrir rafbíla og tengibínaður skal vera við öll bilastæði fyrir hreyfihamlaða. Stæði fyrir rafbílaleiðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.
- Af 63 bilastæðum skulu allt að 17 bilastæði vera á lóðinni norðan megin og allt að 22 bilastæði sunnan megin. Þar af leiðandi skulu allt að 24 bilastæði vera í bilageymslu á 1. hæð.
- Bilastæði á lóðinni skulu vera með grænt yfirbragð, klædd grassteini eða sambærilegu.
- Með samkomulagi við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugaveg 178, er heimilt að byggja sameiginlega bilageymslu á tveimur hæðum. Deila þá lóðir aðkomu bilageymslu svo bilurarnir á efrri hæð bilageymslu, og aðkoma neðri hæðar bilageymslu, getur verið hvoru megin lóðar eða á lóðarmörkum. Byggingarettur bilageymslu nær því að lóðarmörkum við Laugaveg 178 en aðeins má byggja að lóðarmörkum með samþykki lóðarhafa.

7.13. Gönguleiðir

- Gönguleiðin vestan megin við lóðina Laugavegur 176 er blifritt svæði á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skípólts 33.

- Aðgengi fyrir alla er skilyrt fyrir gönguleiðir innan lóðarinnar og á Borgarlínutorgi og göngugæsum vestan megin við Laugaveg 176 á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skípólts 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. Hjólstæði

- Skilmálar um fjölda hjólstæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Hjólstæði skulu vera á bilinu 62-92. Miða skal við að u.þ.b. 10 hjólstæði verði í gremd við aðalinnangang húsins og skulu þau stæði vera yfirbyggð. Þar af leiðandi skulu allt að um það bil 83 hjólstæði vera í hjólageymslu innanhúss.
- Heimilt er að reisa hjólstæði á þeirri stöðum innan lóðarmarkna.
- Heimilt er að reisa yfirbyggð hjólstæði fyrir Laugaveg 176 á Borgarlínutorginu.
- Yfirbyggð hjólstæði á lóð (B-rými) reiknast ekki með byggingarmagn lóðarinnar.

7.15. Ljósivist

- Samræma skal yfirbragð lýsingar innan lóðarmarkna Laugavegar 176 og á Borgarlínutorgi og göngugæsum vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skípólts 33.
- Lýsingin á Borgarlínutorgi og göngugæsum er í eigu Reykjavíkurborgar og umsögn Orku náttúrunnar.
- Lýsingin skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lóðum skal horft til orkunefni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljóss til himnins.

7.16. Kröfur um hjóðstíg innan hótélbyggingar og utanhúss

- Hjóðstíg frá umferð okutækja hefur verið reiknað 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 hljóðstígráðingurinn er yfir viðmiðunarmörk IST45:2016 við húsvæg gættirýmis skal tryggja beina aðfærslu útiðlfts um hljóðgildur.

- 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 verkisreglum Reykjavíkurborgar þar á lúðandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við útsökn um framkvæmdaleyfi.

7.18. Skil á uppdráttum

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
 - Fyrirsprungartekningar (m.v. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.m. helstu stærðir, hönnun, efnisval, uppbot byggingar og lóðarhönnun. Fyrirsprungartekningar skal afgreidda á hálfmánuði.
 - Endanlegri aðaluppdrætti skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem gerir grein fyrir landslagshönnun á lóð.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimilúð hækkun
- Nýbyggingar
- Byggingarrettur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarrettur 1. hæðar
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarrettur kjallara og bilageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Þakgarðar og græn þök
- Kvóð um athafnasvæði borholu
- Kvóð um undirgöng á 1. hæð
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvaflir
- Græn bilastæði / grænir aksturisleiðir innan lóðar
- Bilastæði innan lóðar
- Skábraut að bilageymslu: Hámarks lengd ops
- Hjólstæði / hjólastæði innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- Göngugæsum og göngutenging
- Torg
- Bilastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
- Merking byggingareita/ lóða
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga, kjallara
- Gólfkoti jarðhæða
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og úttekja að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinnangangur
- Kvóð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Kvóð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurvegur leiðbeinandi staðsetning
- Spennistöð/ dreifistöð
- Leiksvæði
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

DEILISKIPULAGSBREYTING HESSI, SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Á _____ ÞANN _____ 20____.

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

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

YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kf: 580997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásleif H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sólvög Berg Arkitekt FAI

VERK LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi			
DAGETN. 10.05.2024	MKV. 1:1000	TEKNAÐ AF GA	ÚTGEFIÐ AF GA/ÁH
TEKNING	VERK NR. V289	TEKNIÐ NR. 2 af 2	ÚTGAFA

Laugavegur 176
Hyatt Centric Reykjavík





HYATT

HYATT CENTRIC





HYATT CENTRIC



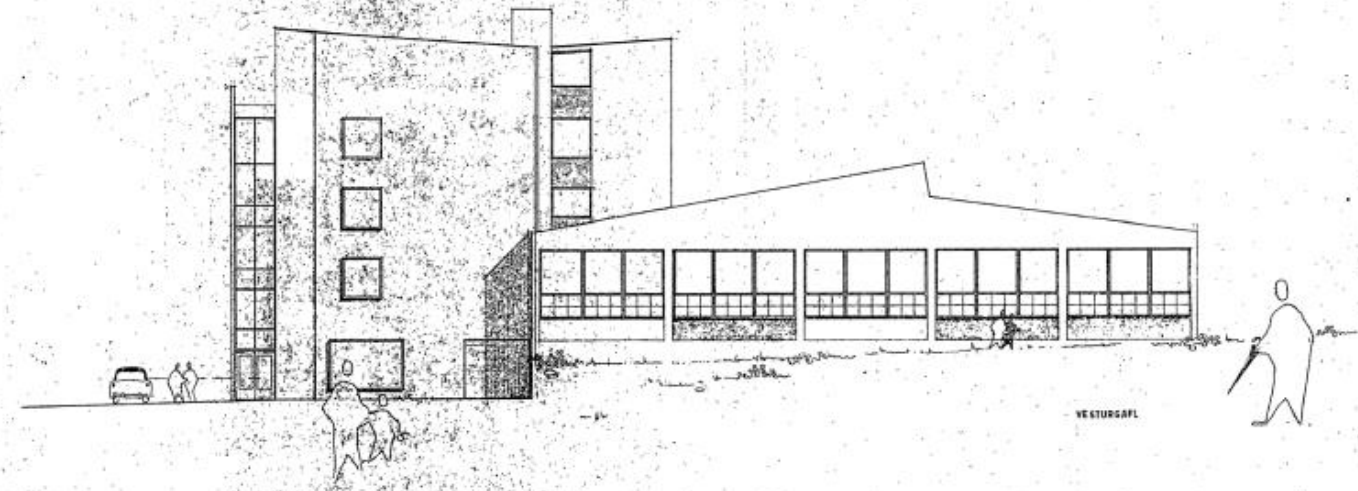
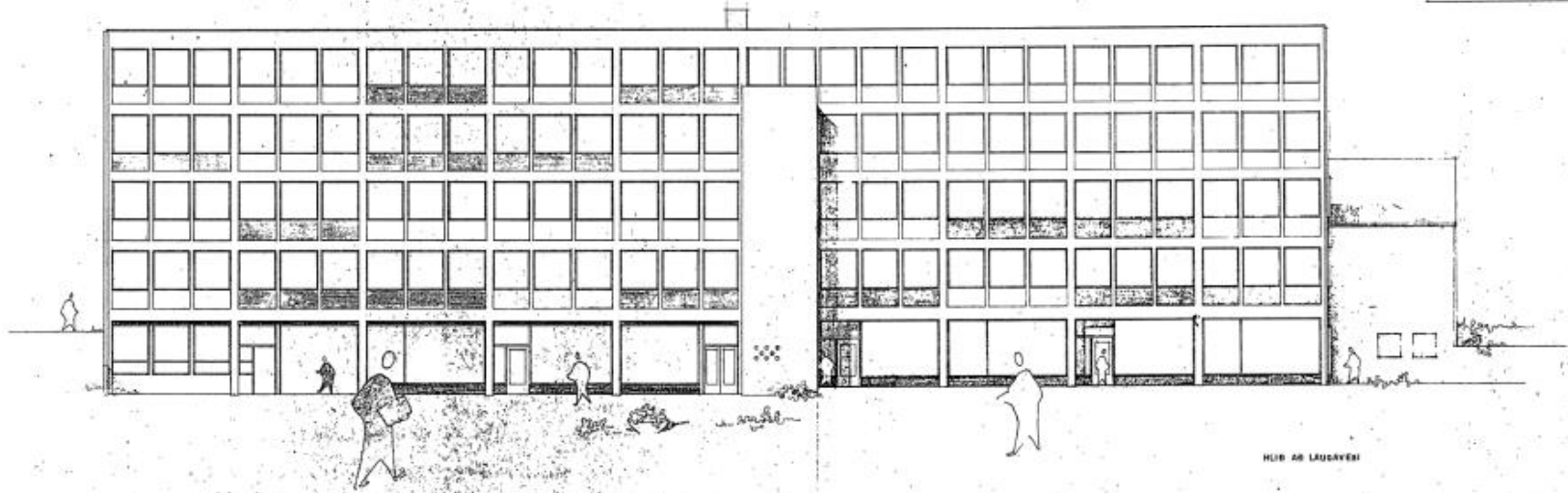


LAUGAVEGUR 176, REYKJAVÍK // TEIKNINGAR AF NÚVERANDI BYGGINGU EINS OG HÚN VAR TEIKNUÐ UPPHAFLEGA

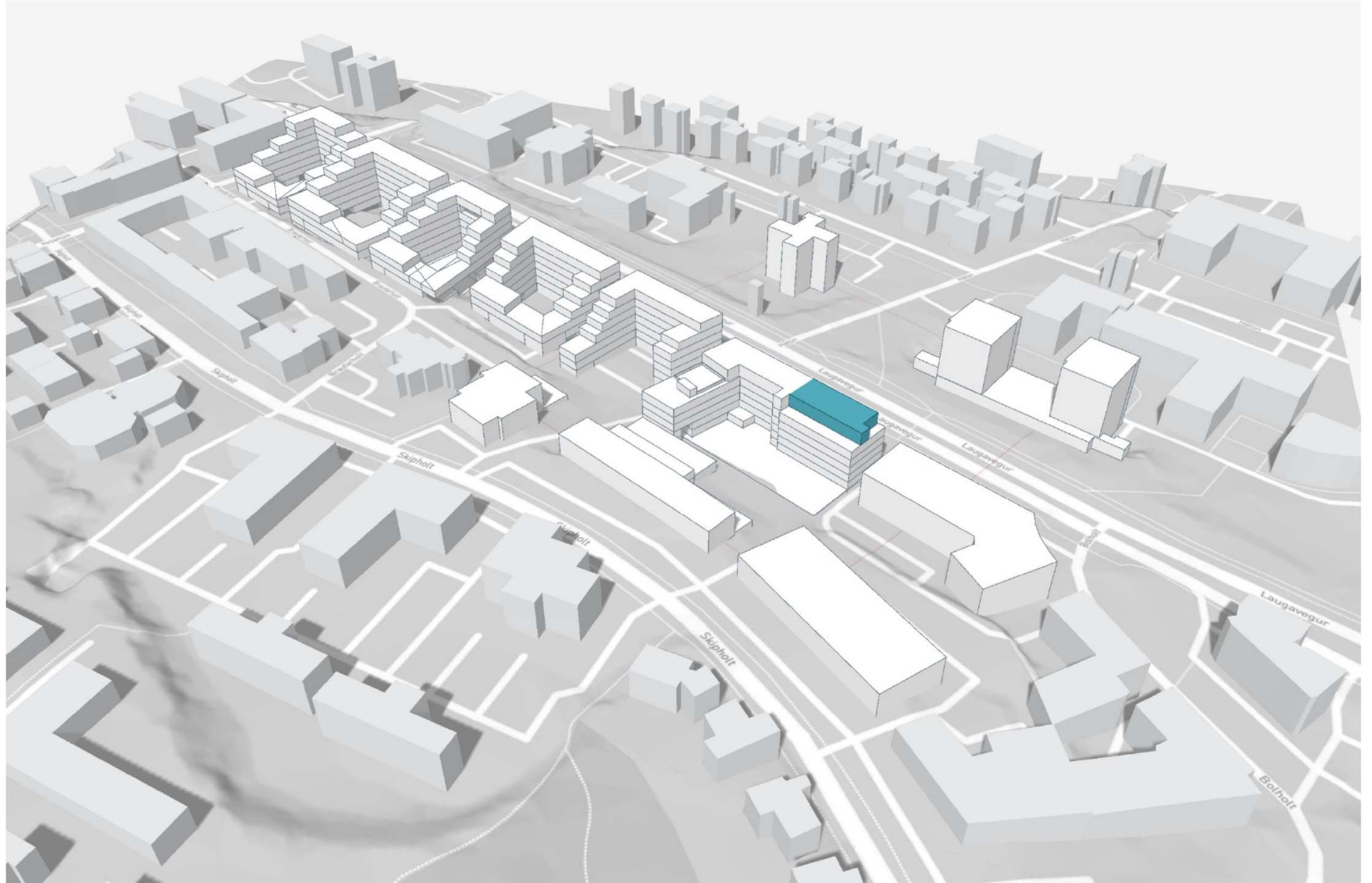
MARS 2020

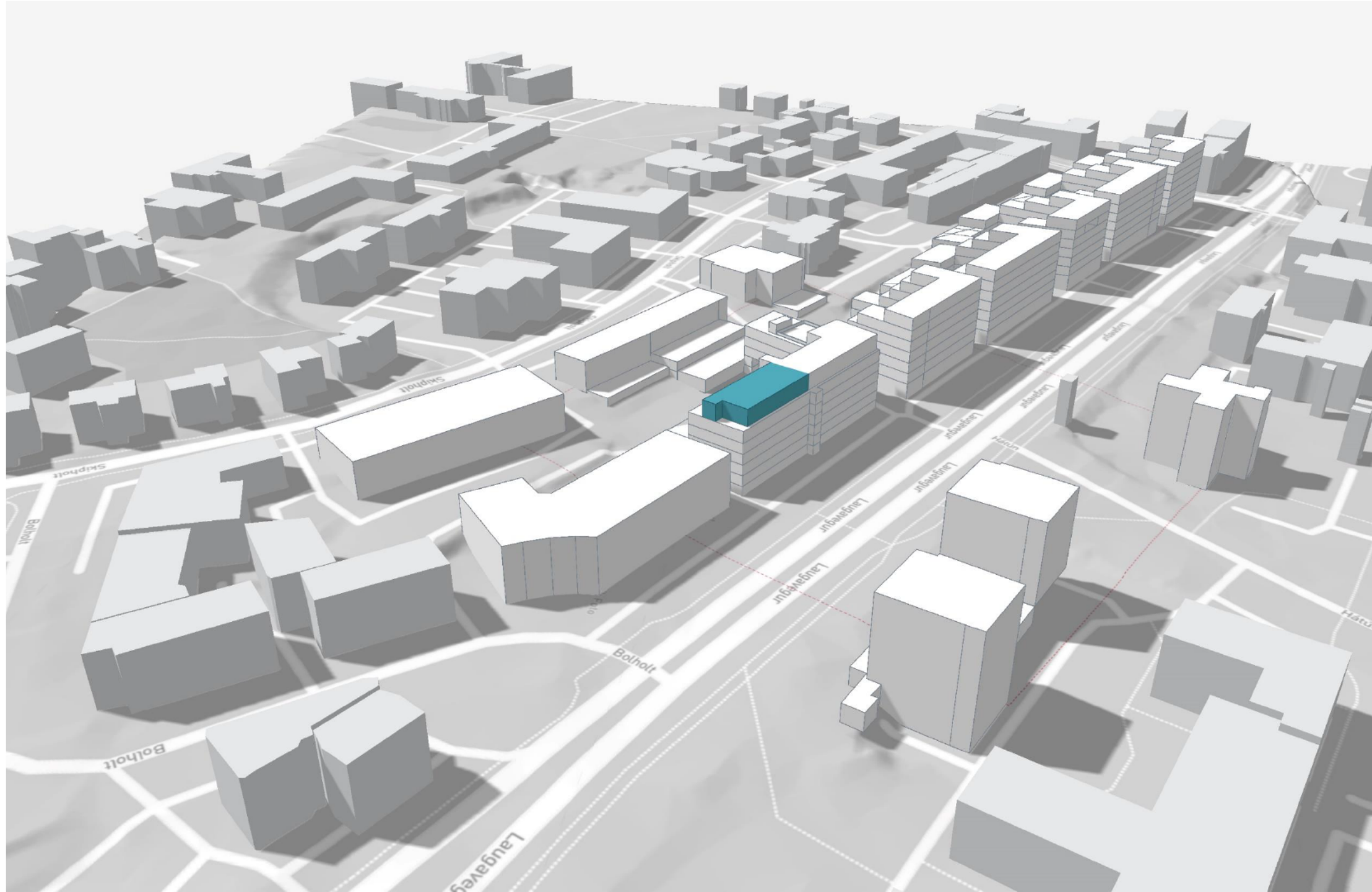
BÍLASMIDJAN // ISMAGAS- OG VERULEIÐHÁRÐS VÍÐ LAUGAVES NR. 176

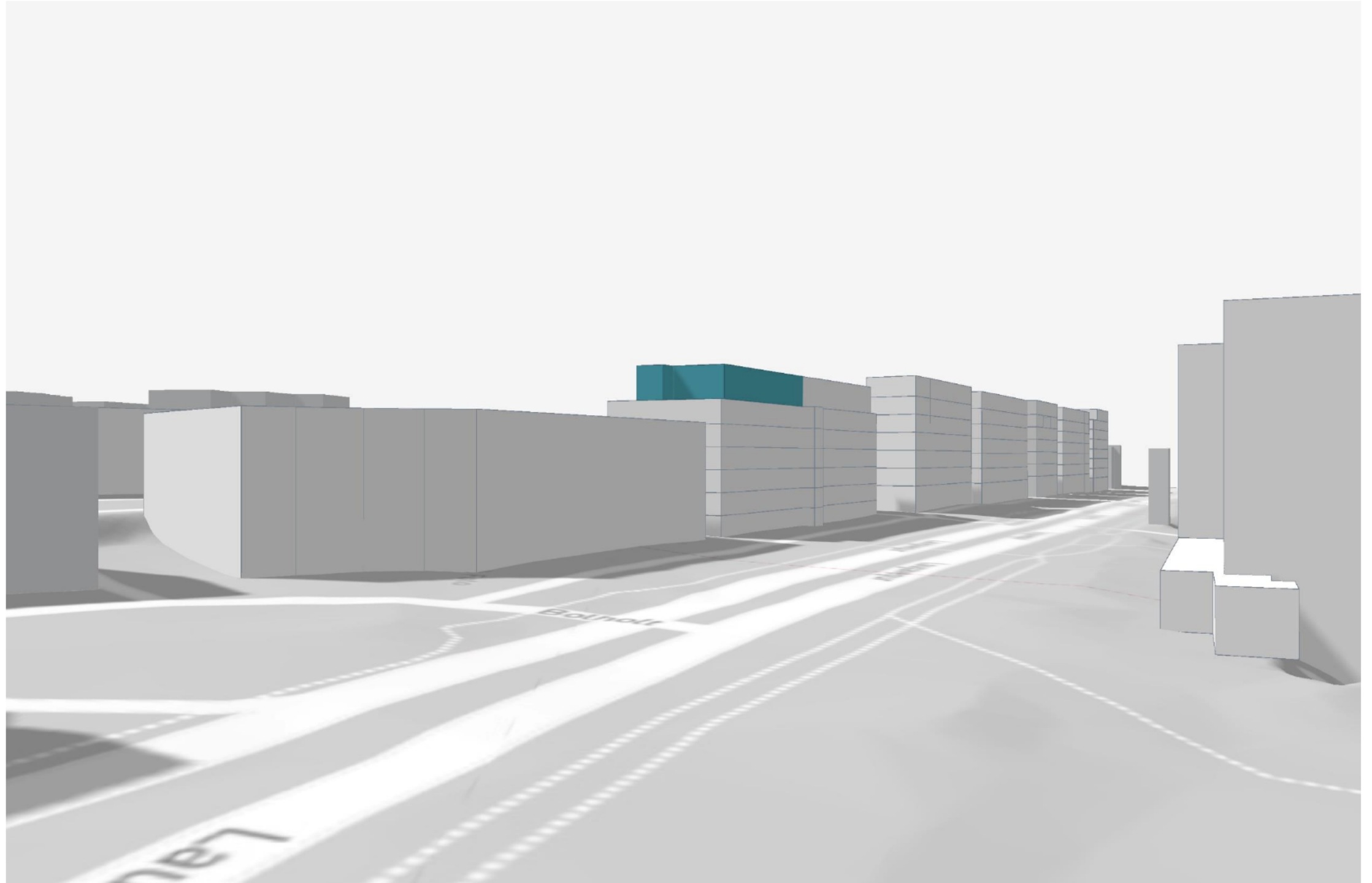
Skjal 4 Arkí. Byggingarstærðir
29. 03.2020 116.2
Eginn Hálleymsson
Byggingarstærðir

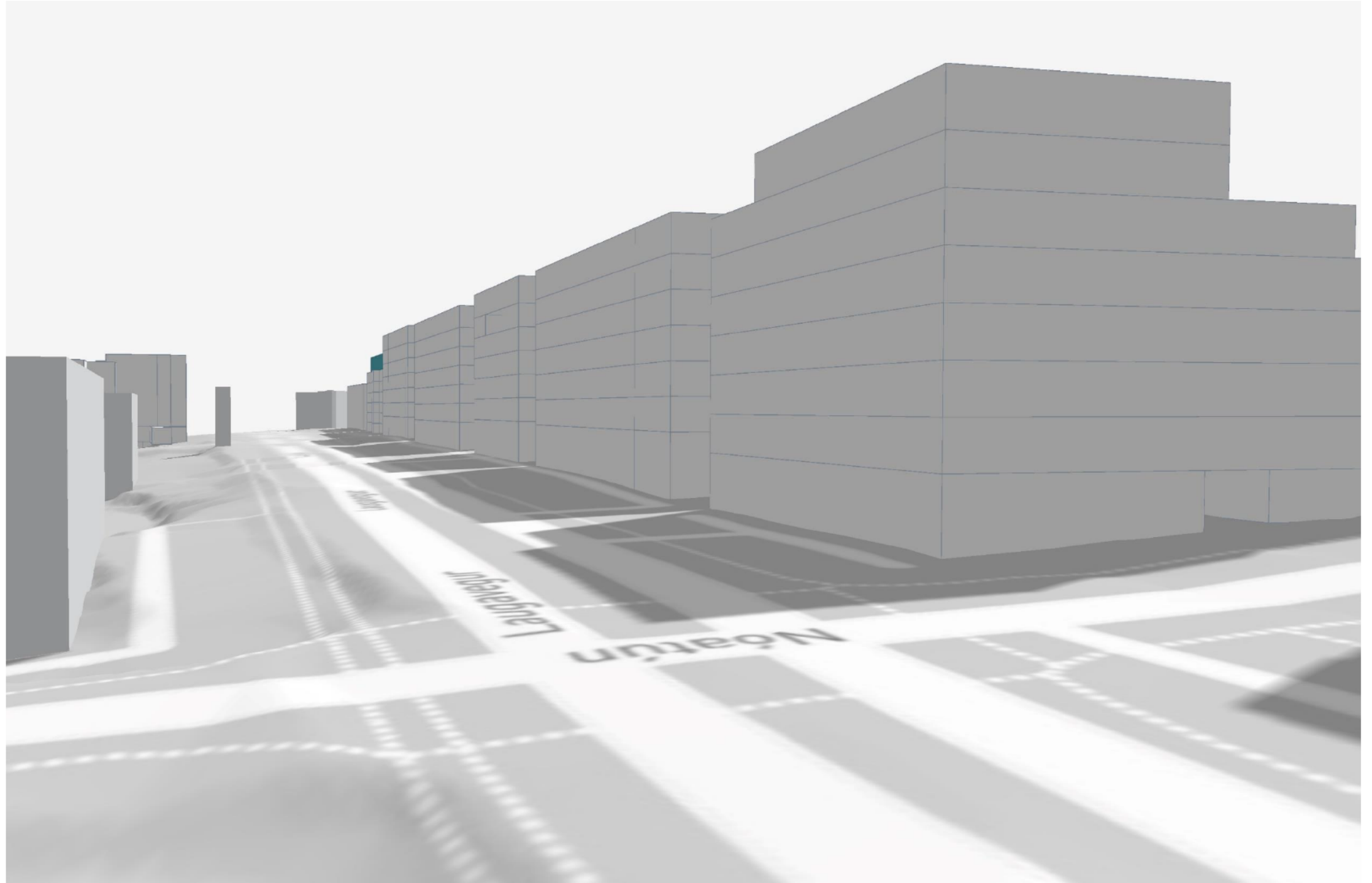


BYGGING A AUSTURVÖLNU 2. ÖKT. 1962 DRÖNN 1 MÁL 040
Eginn Hálleymsson *Ólafur Þorsteinsson* *Ólafur Þorsteinsson*
40/100 *Eginn Hálleymsson* *Ólafur Þorsteinsson*
REYKJAVÍK Í APRÍL 1954









Reykjavík 13.06.2024

Varðar: Laugavegur 176 – (umsókn um br. á deiliskipulagi)

Skoðuð er umsókn Yrkis arkitekta, dags. 10.05.2024, um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 176 við Laugaveg sem felst í að lengja þakhæð sbr. meðf. teikningar.

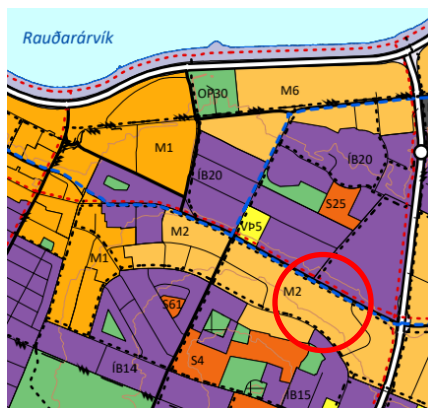


Tillaga THG arkitekta að útliti að Laugavegi

Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á Miðsvæði (M2b)

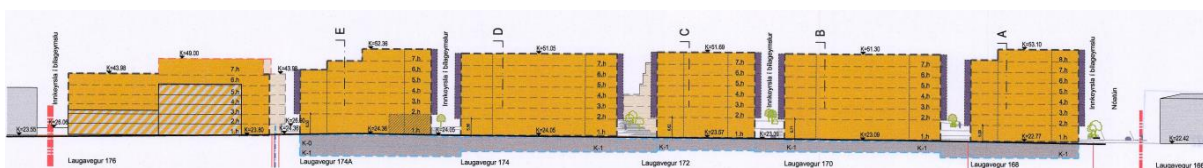
Í gildi er Deiliskipulag Laugavegs 168-176, dags. 01.07.2021, með síðari breytingum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



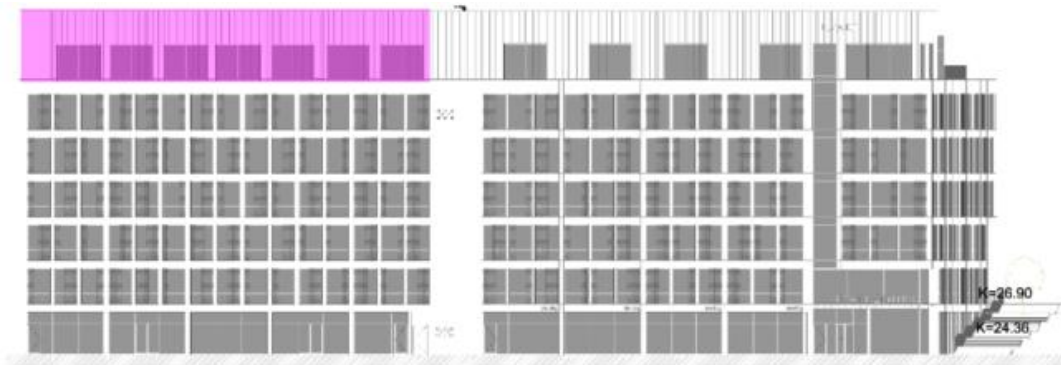
Hluti gildandi deiliskipulags



Sneiðing 1 úr gildandi deiliskipulagi sem sýnir hæðir húsa við Laugaveg

Umsögn:

Í svörum við tveimur fyrirspurnum Yrkis arkitekta sama efnis, dags. 18.01.2023 og dags. 4.10.2022, er neikvætt tekið í lengingu þakhæðar þar sem umbeðin breyting hefði í för með sér aukið byggingarmagn á reit þar sem hámarks heimilt byggingarmagn er nú þegar umtalsvert. Í umsögn um fyrri fyrirspurnina segir jafnframt að styttri, inndregin þakhæð muni falla betur að heildarásýns svæðisins og var tekið undir það í umsögn um síðari fyrirspurnina og enn á ný hér. Austan við lóðina eru eldri byggingar sem eru fjórar hæðir. Lenging á 7. hæð myndi því aðgreina nýbyggingar frá eldri byggð fremur en að aðlaga sig að þeim.



Tillaga að útliti að Laugavegi sem fylgdi fyrri fyrirspurn



Rúmmynd sem sýnir tillögu að útliti að Laugavegi sem fylgir núverandi fyrirspurn

Ekki fæst séð að fyrirbyggjandi umsókn um breytingu á deiliskipulagi hafi tekið mark á umsögnum skipulagsfulltrúa við fyrirspurnum.

Niðurstaða:

Neikvætt er tekið í erindi. Lagt er til að umsókninni verði synjað.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri