



Reykjavík 12.03.2020

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 11. mars 2020 varðandi eftirfarandi mál.

### **Laugavegur, Bolholt, Skipholt**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Yrki arkitekta ehf. að nýju deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af Laugavegi til norðurs, Bolholti til austurs, Skipholti til suðurs og Laugavegi 174 og Skipholti 31 til vesturs. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 176 vegna fyrirhugaðs hótels, en aðrar lóðir á skipulagsreitnum verða skilgreindar sem óbreyttar lóðir þar sem núverandi ástand er óbreytt samkvæmt uppdráttum Yrki arkitekta ehf. dags. 6. september 2019 br. 3. mars 2020. Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/umsögn: Ingibergur Sigurðsson dags. 15. janúar 2020, Local lögmenn f.h. Tannlækninga ehf., Tannheils ehf., Laser-Tannlæknastofu ehf og Sigfúsar Haraldssonar dags. 24. janúar 2020, Logos lögmansþjónusta f.h. Vallhólma ehf., Dyrhólma ehf. og Hraunhólma ehf. dags. 28. janúar 2020, Veitur dags. 28. janúar 2020 og Íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 29. janúar 2020. Einnig er lögð fram eignaskiptayfirlýsingu vegna bílastæðahúss dags. 18. desember 2008 og framsal samkomulags frá Vallhólma til Dyrhólma til byggingar bílastæðahúss dags. 26. janúar 2009. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. mars 2020.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 6. september 2019 br. 3. mars 2020, innkomnar athugasemdir, eignaskiptayfirlýsing vegna bílastæðahúss dags. 18. desember 2008, framsal samkomulags frá Vallhólma til Dyrhólma til byggingar bílastæðahúss dags. 26. janúar 2009 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. mars 2020.

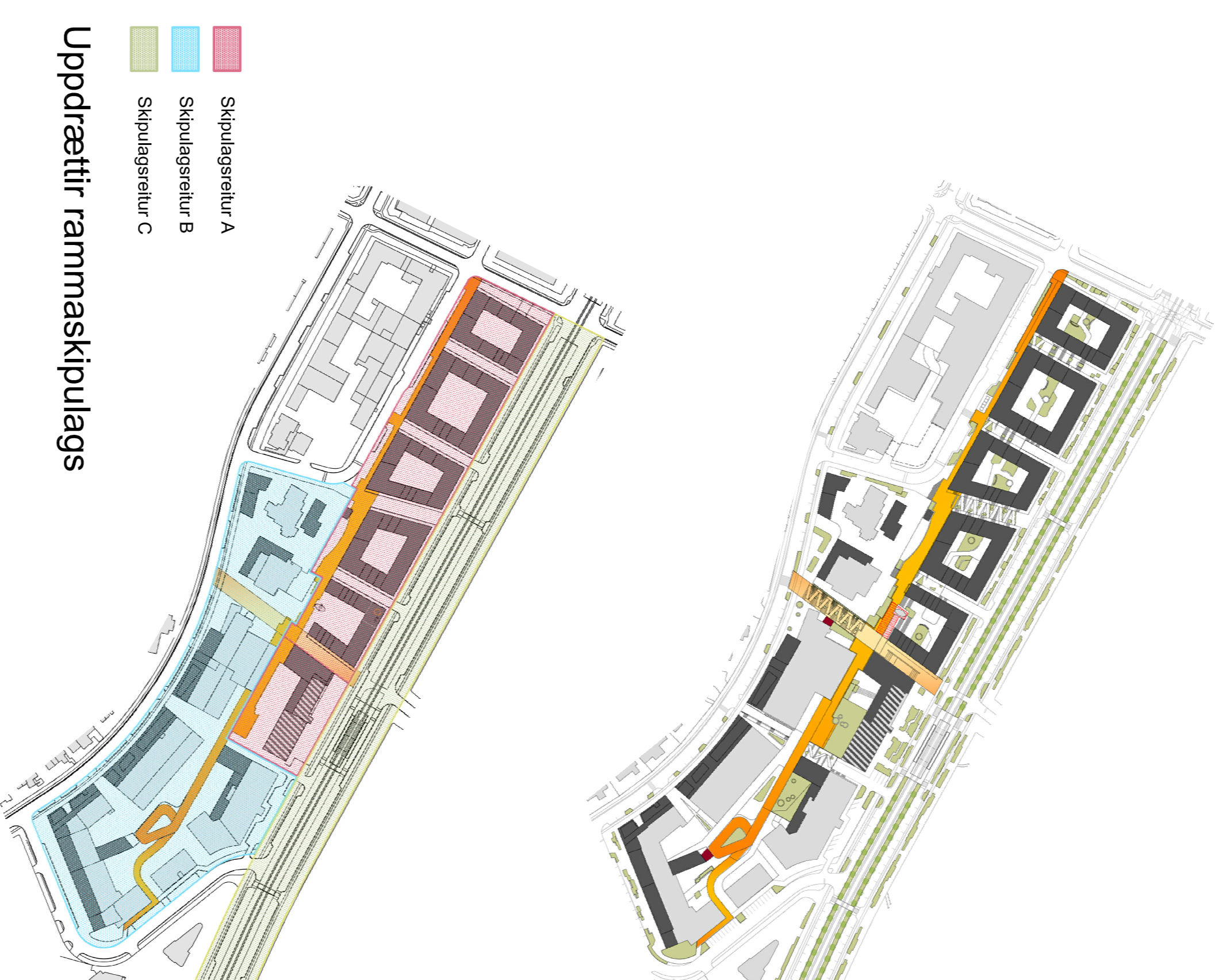




# DELLISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 176-178, BOLHOLT 4-8 OG SKIPHOLT 33-37

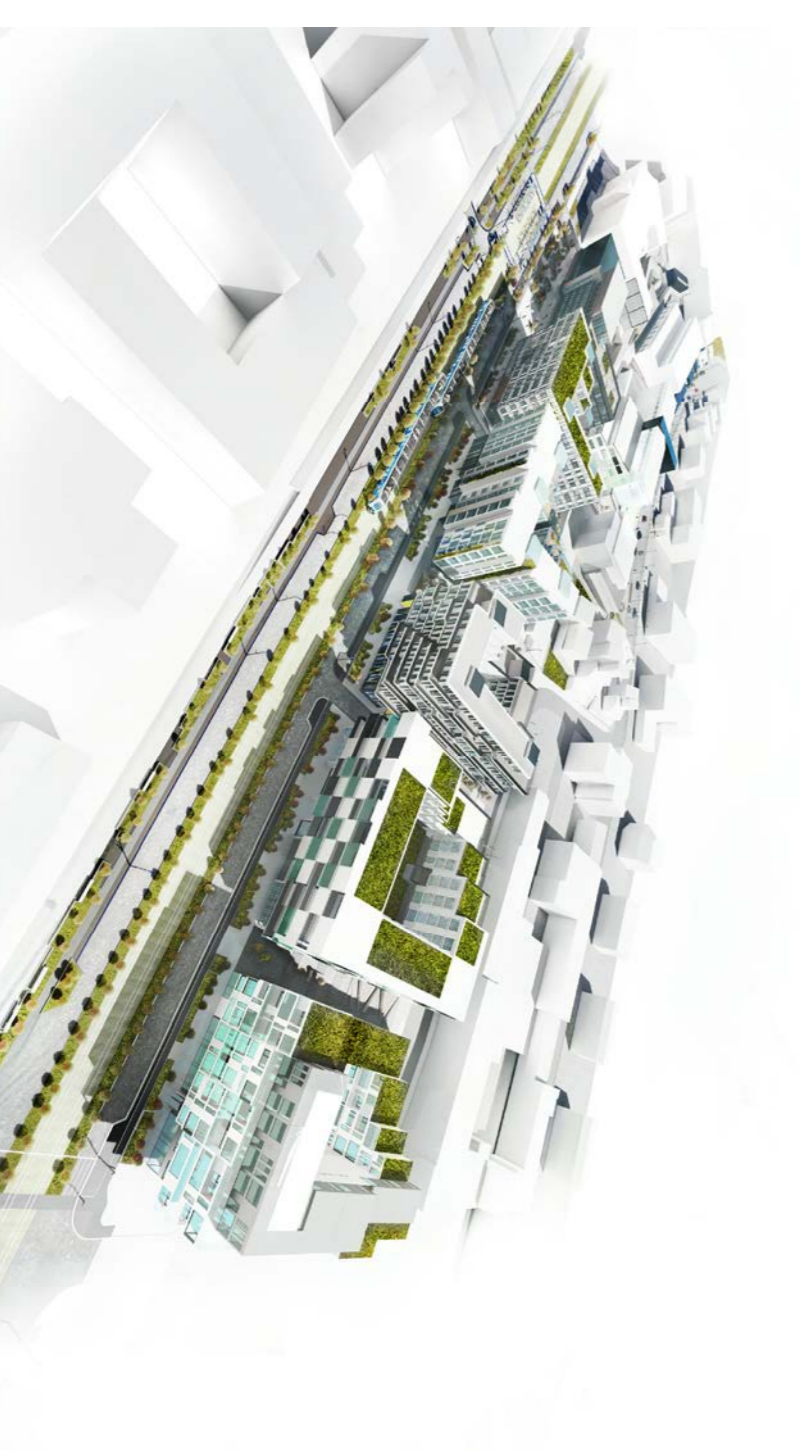
Staðgreinar 0-1-1251101, 0-1-1251102, 0-1-1251202, 0-1-1251203, 0-1-1251103, 0-1-1251104, 0-1-1251201 og 0-1-1251204

Lagfært að loknu kynningartíli.  
 Breyting: Dags.: Skýning:  
 A 3.3.20 - Tívisun í nýja snéiöngu 4-4.



## Uppdrættir rammaskipulags

- Skipulagsreitur A
- Skipulagsreitur B
- Skipulagsreitur C



Prívíðarmynd úr rammaskipulaginu



## Skýringarmynd

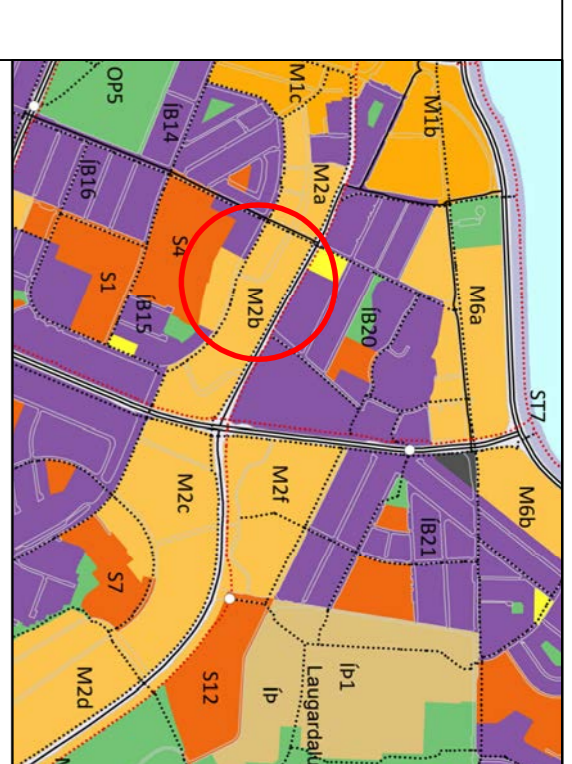
1:500



Prívíðarmynd úr rammaskipulaginu



Prívíðarmynd úr rammaskipulaginu



## Skýringar:

- Mörk delliskipulagssvæðis
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar - þakgarðar og græn þök
- Græn svæði innan svæðis
- Leðbeinandi stöðseining
- Leðbeinandi tilgata að göm
- Götusvæði innan svæðis
- Akstursleiðir innan lóðar
- Græn hlístaðir / grænir akstursleiðir innan lóðar
- Hlístaðir / hlíðaskýli innan svæðis
- Hlíðbeinandi stöðseining og fjóla hliða

DELLISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEFERÐI SAMRÆMI  
 VÍÐ AKRÍEÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í \_\_\_\_\_ ÞANN \_\_\_\_\_ OGI \_\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGVYST FRÁ \_\_\_\_\_ ÞANN \_\_\_\_\_ MEÐ  
 ATHUGASEMDARFRESTI TIL \_\_\_\_\_  
 AUGLÝSING UM GULDSTÓKU DELLISKIPULAGSINS VAR BIRT Í  
 BÓEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN \_\_\_\_\_



VERK	LAUGAVEGUR 176-178, BOLHOLT 4-8 OG SKIPHOLT 33-37		
DRÖGGERN	MYN	ÚTGERÐAR	
6.9.19	1.10.00	AMÁLSK	
TEKING	VERK NÚL	TEKINGU NÚL	ÚTGERÐ
D02	V289	3 af 3	A.3.20

## USK Skipulag

---

**Frá:** Gunnlaugur Garðarsson <gunnlaugur@locallogmenn.is>  
**Sent:** föstudagur, 24. janúar 2020 16:36  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Kjartan örn Þorgeirsson  
**Efni:** Andmæli við deiliskipulagi - Laugavegur, Bolholt, Skipholt  
**Viðhengi:** 24-01-2020. Bréf til Skipulagsfulltrúa - Deiliskipulag Laugavegur Skipholt.pdf

Góðan dag,

Í viðhengi er andmælabréf umbjóðenda minna, eigenda fasteignar í Skipholti 33, 105 Reykjavík, við deiliskipulagstillögu varðandi Laugaveg, Bolholt og Skipholt.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

Með kveðju / Kind Regards,  
**Gunnlaugur Garðarsson hdl. / Attorney-at-law**  
Fulltrúi / Associate

LOCAL lögmennt  
Hús verslunarinnar, 8. hæð, Kringlan 7, IS-103 Reykjavík  
+354 527 9700 /+354 868 6252

FAGMENNNSKA · GÆÐI · TRAUST



Allar upplýsingarnar sem fram koma í þessum tölvupósti eru trúnaðarmál og kunna að falla undir ákvæði um þagnarskyldu. Þær eru eingöngu ætlaðar skráðum viðtakanda eða viðtakendum. Öllum öðrum er óheimill aðgangur að þessum tölvupósti. Ef þú ert ekki sá aðili sem tölvupósturinn er ætlaður er þér óheimilt að upplýsa um hann, afrita hann, dreifa honum eða framkvæma einhverjar aðgerðir eða láta vera að framkvæma einhverjar aðgerðir á grundvelli hans og slíkt kann að vera ólöglegt.

The information in this email is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the addressee. Access to this email by anyone else is unauthorized. If you are not the intended recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or omitted to be taken in reliance on it, is prohibited and may be unlawful.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík  
Björn Axelsson  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. janúar 2020

### **Varðar: Laugavegur, Bolholt, Skipholt - mótmæli við fyrirhuguðu deiliskipulagi**

Vísað er til nýrrar deiliskipulagstillögu fyrir Laugaveg 176-178, Bolholt 4-8 og Skipholt 33-37 í Reykjavík, dags. 6. september 2019, unnin af Yrki arkitektum (hér eftir „**deiliskipulagið**“). Deiliskipulagið var auglýst á vef Reykjavíkurborgar í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem tekið var fram að þeir sem teldu sig eiga hagsmuna að gæta væru hvattir til að kynna sér deiliskipulagið og skila skriflegum athugasemdum við það fyrir 29. janúar nk.

Til mín hafa leitað Tannlækningar ehf., kt. 620703-2220, Tannheilsa ehf., kt. 550709-0820, Laser-Tannlæknastofan ehf., kt. 610302-2890 og Sigfús Haraldsson, kt. 310755-3549, Skipholti 33, 105 Reykjavík (hér eftir „**umbj. mínir**“) í tilefni af deiliskipulaginu. Umbj. mínir eru eigendur fasteignar í Skipholti 33, fastanr. 201-2356 og reka þar tannlæknastofu undir sameiginlegu rekstrarfélagi, Tannlæknar Skipholti 33 sf., kt. 431290-1469, Skipholti 33, 105 Reykjavík. Sem eigendur og rötgrónir og traustir rekstraraðilar í fasteigninni að Skipholti 33, sem deiliskipulagið tekur til, er bersýnilegt að umbj. mínir hafa ríkra hagsmuna að gæta af deiliskipulaginu og heimildum þeirra byggingarframkvæmda sem þar eru veittar. Umbj. mínir eru verulega ósáttir við umræddar heimildir deiliskipulagsins sem þeir mótmæla harðlega með vísan til eftirfarandi athugasemda.

#### I. Nánar um deiliskipulagið

Með deiliskipulaginu fylgir ítarleg greinargerð um skipulagssvæðið sem deiliskipulagið tekur til og þær byggingarheimildir sem þar eru veittar. Í inngangskafla greinargerðarinnar segir að skipulagssvæðið varði lóðirnar Laugaveg 176-178, Bolholt 4-8 og Skipholt 33-37. Gert sé ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176, þar sem Gamla útvarpshúsið er til húsa, verði nýtt undir gististarfsemi en aðrar lóðir verði skilgreindar sem lóðir án heimilda. Þá er vísað til þess í kafla 2.2. að fyrir liggi rammaskipulag, kynnt í umhverfis- og skipulagsráði þann 31.1.2018, fyrir göturreit er afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni (hér eftir „**rammaskipulagið**“). Deiliskipulagið sé innan marka rammaskipulagsins og er markmið deiliskipulagstillögunnar að skilmálar fyrir nýtingu lóðarinnar að Laugavegi 176 undir gististarfsemi verði skilgreindir m.t.t. til mögulegrar uppbyggingar í samræmi við rammaskipulagið.

Deiliskipulagið heimilar nánar tiltekið að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi og verslun/þjónustu með hámarksbyggingarmagn á lóðinni 10.072 m<sup>2</sup>. Þá sé heimilt að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar, en deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggingu allt að fimm hæða ofan á núverandi byggingar, sbr. kafli 5.2. Samkvæmt greinargerðarkafli 7.2. skal hámarksfjöldi hæða vera 7 hæðir en þó segir í kafla 7.8. að sjöunda hæðin hafi svigrúm fyrir tveggja salarhæða rými. Við þetta bætist svo heimild í kafla 7.9. að láta „*einstaka minniháttar byggingahluta standa upp úr*

*þaki allt að 3m frá efsta gólfkóta viðkomandi þaks*". Er því í raun gert ráð fyrir byggingu allt að níu hæða mannvirkis á lóðinni.

Í greinargerðarkafla 3.5. er vísað til húsakönnunar sem gerð var árið 2017 fyrir svokallaðan Hekloreit sem reitur deiliskipulagsins markast innan. Þar komi fram í kafla 3 um varðveislumat húsa og mannvirkja að lagt væri til að húsin Laugavegur 176 og 178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33-37 verði í svonefndum gulum flokki, en um sé að ræða „samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra". Auk þess er þar sérstaklega tekið fram að húsin Laugavegur 176 og Skipholt 33 hafi sérlegt menningarsögulegt gildi. Þá segir í rammaskipulaginu (bls. 14) að umrædd hús á Laugavegi, Bolholti og Skipholti myndi styrkar og heildstæðar götumyndir með sameiginlegum einkennum og formtungumáli.

## II. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 um vernd útsýnis, hæðir húsa o.fl.

Lögum samkvæmt þarf deiliskipulagið að samræmast þeim stefnum og meginmarkmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjavíkur varðandi skipulagsmál borgarinnar. Gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 var samþykkt í borgarstjórn 26. nóvember 2013 og tók gildi ári síðar (hér eftir „aðalskipulagið"). Samhengisins vegna er nauðsynlegt að víkja stuttlega að helstu áherslum aðalskipulagsins varðandi þau atriði deiliskipulagsins sem umbj. mínir gera athugasemdir við.

Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um þróun borgarinnar til langrar framtíðar og ákveðið hvar og hvernig íbúðahverfin og atvinnusvæðin eiga að vera og með hvaða hætti borgin skuli byggð upp. Í inngangskafli aðalskipulagsins er réttilega vísað til þess að gott samráð við íbúa og hagsmunaaðila sé forsenda þess að skapa breiða sátt um aðalskipulagið. Er þar tekið fram að þær tillögur sem kynntar eru í aðalskipulaginu byggist á mörgum og ítarlegum samráðsfundum borgarinnar við þessa aðila.

Aðalskipulagið er umfangsmikið og umfjöllun sundurliðuð eftir hverfum borgarinnar þar sem mismunandi áherslur í skipulags- og byggingarmálum eru settar fram fyrir einstaka hluta. Þar er að finna þýðingarmikla stefnu borgaryfirvalda til þátta eins og skipulags vistvænna hverfa, þéttingu byggðar og tengsl við nærliggjandi náttúru og ríkjandi sjónlínu. Þá er sett fram ítarleg stefna um hæðir húsa í borginni í umfjöllun undir köflunum „Gæði byggðar“ og „Borg fyrir fólk“. Um mikilvægi þess að hugað sé að hæðum húsa við uppbyggingu í borginni, þannig að varðveita megi sjónlínur og útsýni sem svo einkennandi eru fyrir borgina, segir m.a. á bls. 161-162 í aðalskipulaginu:

*Fyrir hendi þurfa að vera valkostir um þéttleika en æskilegt er að móta bæjarrýmin með tilliti til takmörkunar húshæðar og halda þannig í mannlegan kvarða. Byggð í Reykjavíkurborg ætti almennt ekki að vera hærrí en 4-6 hæðir. Aukin hæð bygginga kallar á auknar kröfur. Háhýsi hafa áhrif á nærumhverfi sitt, t.d. með skuggamyndun og með auknu vindálagi.*

*Einn helsti kostur Reykjavíkur frá sjónrænu tilliti er þægilegt umhverfi með mannlegum kvarða og víðsýni. Víðsýnið felur í sér frelsi, skiptir máli fyrir daglega upplifun, líðan, skapar með fólki tilfinninguna um að vera Íslendingur og hafa tengsl við landið og náttúruna. Þessi sérkenni má skilgreina, viðurkenna gæði þeirra og skipuleggja samkvæmt því.*

*Esjan á verulegan þátt í þeirri samsemd að vera Reykvíkingur. Esjan er meðal annars veðurstöð margra Reykvíkinga. Með því einu að líta fjallið augum má lesa veður og árstíð. Esjan er eitt mikilvægasta kennileiti borgarinnar og hún er hluti af þeim lífsgæðum að búa í borginni. **Miða þarf uppbyggingu borgarinnar við***

**Þetta fágæta kennileiti og gæta þess að útsýni sé ekki rofið frá mikilvægum og fjölförnum stöðum.** Vífilfell, Keilir og Snæfellsjökull eru einnig kennileiti sem taka á tillit til í skipulagi.

Sérstaka aðgæslu skal sýna við hönnun, skipulag og byggingarframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem á grænum svæðum eða á öðrum svæðum sem mikilvæg eru með tilliti til náttúru, menningarverðmæta eða sérkenna. Þetta á við um strandlengjuna, náttúruperlur og ferðamannastaði. Oft vantar sýn á sérkenni en tryggja skal að hið manngerða rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.

Í þessu samhengi má og nefna að fjallað er sérstaklega um útsýnið frá Holtunum í rammaskipulaginu (bls. 11), en þar segir orðrétt: „af holtinu er stórbrotið útsýni til Esjunnar og á góðviðrisdögum alla leið út á Snæfellsjöku“.

Í takti við markmið aðalskipulagsins um vernd útsýnis í Reykjavík með Esjuna í sérstöku fyrirruði hefur aðalskipulagið einnig að geyma heildstæða stefnu borgaryfirvalda um hæðir húsa í borginni í samnefndum kafla á bls. 172-174. Segir þar að stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásum til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Þar segir einnig að við gerð hverfis- og deiliskipulags og við mat á einstökum byggingarumsóknum skuli ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa. Skýrt er tekið fram að möguleg frávik frá viðmiðum aðalskipulagsins í deiliskipulagi skuli rökstyðja sérstaklega og að við mat á hæð nýbygginga skuli almennt miða við 4m jarðhæð en meðalhæð annarra hæða um 3m. Skv. töflu á bls. 174 skulu hæðir húsa á svæðinu Laugavegur-Skipholt (nr. 25), sem deiliskipulagið tekur til, vera 3-5 hæðir að hámarki.

Í kaflanum um hæðir húsa er einnig ítrekað mikilvægi Esjunnar og annarra mikilvægra sjónása borgarinnar í skipulagi og uppbyggingu. Um það efni segir n.tt.:

*Ein helsta sérstaða borgarinnar eru einmitt sterkir sjónásar, tengingin við Sundin og Esjuna sem og önnur kennileiti frá náttúrunnar hendi. Þessir sjónásar eru mikilvæg verðmæti **sem ekki mega glatast** við frekari þróun og uppbyggingu Reykjavíkur sem höfuðborgar. Sérstaða borgarinnar liggur ekki síst í legu hennar við Sundin með útsýni til fjarlæggra fjalla. Nálægð Esjunnar er greipt í vitund manna og eyjarnar við Sundin skipa verðugan sess í ímynd borgarinnar. Einstakt menningarlandslag hefur varðveist á eyjunum við Sundin, og þar er að finna náttúruperlur sem fáar höfuðborgir geta státað af. Mikilvægt er að við uppbyggingu á ýmsum þróunarsvæðum verði tekið mið af landslagi og staðháttum **þannig að útsýni og sjónlínur varðveitist** að mikilvægum kennileitum innan borgarinnar og til fjalla og sjávar.*

Samkvæmt framangreindu er ljóst að Esjuni og Sundunum er mikill gaumur gefinn í aðalskipulaginu þar sem mælt er fyrir um að sýna þurfi sérstaka aðgæslu við skipulag og byggingarframkvæmdir svo útsýni við þessi fágætu kennileiti séu ekki rofin.

Þrátt fyrir fyrrgreindar áherslur aðalskipulagsins á vernd útsýnis í Reykjavík liggur nú fyrir tillaga að breytingu á aðalskipulaginu varðandi svæðið Laugavegur-Skipholt (reitir 25), sem deiliskipulagið tekur m.a. til. Tillagan, sem unnin var samhliða deiliskipulaginu, hefur m.a. að geyma breytingu á áður nefndri stefnu aðalskipulagsins um hæðir húsa á umræddu svæði. Það segir n.tt. að *mögulega* verði gefnar víðari heimildir um hæðir húsa næst Laugavegi en á svæðinu sé þó almennt gert ráð fyrir 3-5 hæða byggð. Að öðru leyti er ekki færður fram sérstakur rökstuðningur fyrir fjölgun hæða á svæðinu, þ.e. hvers vegna slíkt sé talið nauðsynlegt og hvernig það samræmist fyrrnefndum



stefnum aðalskipulags um vernd útsýnis og hæðir húsa, sem þó er áskilið í aðalskipulaginu líkt og áður greinir.

### III. Mótmæli umbj. minna gegn deiliskipulaginu

Umbj. mínir eru eigendur atvinnuhúsnæðis á 4. hæð í Skippholti 33, 105 Reykjavík (fastanr. 201-2356), en húsið er sem fyrr greinir innan þess svæðis sem deiliskipulagið varðar. Umbj. mínir eru rótgrónir og traustir rekstraraðilar í húsinu en þeir hafa rekið þar tannlæknastofu samfellt frá árinu 1986 með góðum árangri. Með ört stækkandi hópi viðskiptavina hefur vöxtur stofunnar verið umtalsverður á umliðnum árum. Í því skyni að viðhalda þeim vexti og renna frekari stoðum undir rekstur stofunnar fjárfestu umbj. mínir nýverið í heilmiklum endurbótum á fasteigninni þar sem heildarkostnaður hljóp á tugmilljónum króna. Umbj. mínir fullyrða að þeir hefðu ekki ráðist í slíkar framkvæmdir hefðu þeir haft vitneskju um að til stæði að heimila byggingu háhýsis í bakgarði fasteignarinnar sem byrgja myndi fyrir norðurútsýnið.

Enginn vafi leikur á að meðal helstu kosta fasteignar umbj. minna er, auk staðsetningar hennar, hið stórfenglega útsýni sem þar má njóta til norðurs yfir Esjuna, Sundin og Snæfellsjökul. Þetta hafa viðskiptavinir og starfsfólk stofunnar ítrekað haft á orði. Um nánari lýsingu á útsýninu og þýðingu þess fyrir umbj. mína liggur beinast við að vísa til framangreindra ummæla aðalskipulagsins um það efni þar sem enginn skortur er á stórum lýsingarorðum. Segir þar m.a. að Esjan sé eitt mikilvægasta kennileiti borgarinnar og hún er hluti af þeim lífsgæðum að búa í borginni. Brýnt sé að vernda þetta þýðingarmikla kennileiti við uppbyggingu borgarinnar. Þetta taka umbj. mínir heilshugar undir. Hefur norðurútsýnið raunar svo mikla þýðingu í rekstri umbj. minna að það er metið sérstaklega til verðs í skipulagi hennar í þeim skilningi að tannlæknar stofunnar greiða hærra verð fyrir minni rými norðanmegin í fasteigninni heldur en sunnanmegin.

Þrátt fyrir áherslur aðalskipulagsins um vernd útsýnis og takmörkun á hæðum bygginga gerir deiliskipulagið nú ráð fyrir heimild til byggingar sjö hæða mannvirkis á lóðinni að Laugavegi 176 sem nýta megi undir gististarfsemi og verslun/þjónustu. Tillagan er þó afar misvísandi að þessu leyti því við fyrrgreinda heimild bætist leyfi til að hafa tveggja salarhæða rými á sjöundu hæð byggingarinnar, auk allt að 3m minniháttar byggingarluta sem standa má upp úr þaki frá efsta gólfkóta. Í raun leggur deiliskipulagið því til heimild til að reisa sem nemur níu hæða byggingu á Laugavegi 176.

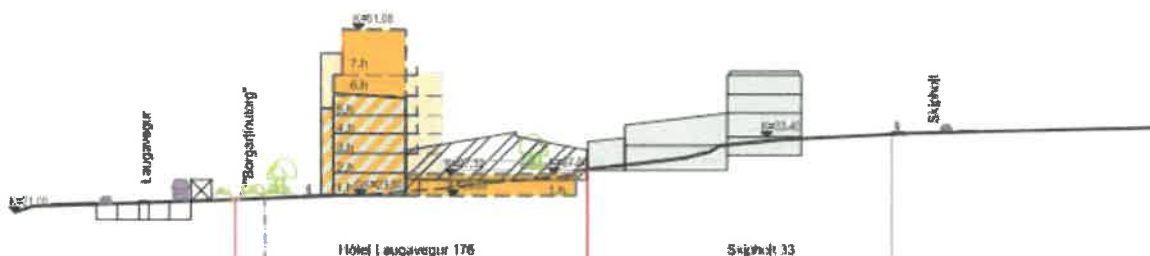
Að mati umbj. minna blasir við að deiliskipulagið samræmist ekki stefnu aðalskipulagsins varðandi hæðir bygginga. Í aðalskipulaginu segir að við mat á hæð nýbygginga, líkt og um væri að ræða á Laugavegi 176, skuli miða við 3m meðalhæð annarra hæða en jarðhæða. Heimild deiliskipulagsins um tvöfalda salarhæð á 7. hæð fyrirhugaðrar byggingar á Laugavegi 176 er bersýnilega í trássi við þessa skýru stefnu aðalskipulagsins. Þá er alger skortur á sérstökum rökstuðningi í deiliskipulaginu fyrir nauðsyn þess að hafa fyrirhugaða byggingu á Laugavegi 176 svo háa líkt og lagt er til, í andstöðu við gildandi stefnu aðalskipulags um hæðir húsa og verndun útsýnis. Er þó gerður áskilnaður um slíkan rökstuðning í aðalskipulaginu svo sem áður er rakið. Í aðalskipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir að hús á umræddum reit skuli aðeins vera 3-5 hæðir að hámarki en engum rökstuðningi til að dreifa, hvorki í deiliskipulaginu né öðrum skipulagsgögnum, um það hvaða sjónarmið standa til grundvallar fráviki þessa viðmiðs.

Í sambandi við framangreint má og bæta við að í fyrrnefndri breytingartillögu á aðalskipulagi fyrir svæðið Laugavegur-Skipholt (reitur 25) segir að markmið Reykjavíkurborgar hafi verið að kalla eftir hugmyndum um skipulag svæðisins sem stuðla myndi að framgangi meginstefnu aðalskipulagsins, þ.á.m. um hæðir húsa. Einnig er

sérstaklega tekið fram að miklu máli skipti að tekið væri tillit til aðliggjandi byggðar við uppbyggingu á svæðinu. Með vísan til framangreindra athugasemda er vandséð hvernig deiliskipulagið samræmist þessum staðhæfingum.

Efni deiliskipulagsins um hæðir mannvirkja og byggingarmagn á Laugavegi 176 er jafnframt í ósamræmi við áður nefnda skipulagslýsingu og rammaskipulagið sem vísað er sérstaklega til í greinargerð deiliskipulagsins að hún skuli rúmast innan. Í deiliskipulaginu er t.a.m. lagt til að heimila 10.072 m<sup>2</sup> byggingarmagn á Laugavegi sem er langt umfram það sem lagt er til grundvallar í rammaskipulaginu (bls. 16) þar sem kveðið er á um 7.550 m<sup>2</sup> hámarksbyggingarmagn. Þá segir í skipulagslýsingunni að vinningstillaga Yrki arkitekta fyrir skipulagssvæðið sé aðlöguð vel að landi með 1-4 hæðir á suðurhluta svæðis (m.a. í Skipholti) en 5-6 hæðir að Laugavegi. Tillaga deiliskipulagsins hvað þetta varðar er því í hróplegu ósamræmi við skipulagslýsinguna með áformum um mun meiri fjölda hæða, þ.e. allt að níu hæða byggingu á Laugavegi 176.

Umbj. mínir leggja ríka áherslu á að lóðin á Laugavegi 176 er staðsett beint norðan við fasteign umbj. minna í Skipholti 33. Hafa umbj. mínir því gríðarlega hagsmuni af þeim tillögum sem settar eru fram í deiliskipulaginu. Verði af þeim byggingarframkvæmdum sem heimild er veitt fyrir í deiliskipulaginu er ljóst að hin nýja bygging á Laugavegi 176 yrði mun hærrí en húsið í Skipholti 33, eða sem nemur allt að fjórum hæðum. Slíkt myndi bæði leiða til stóraukins skuggavarps á fasteign umbj. minna og tortýma með öllu því stórfenglega norðurútsýni sem fasteignin býður upp á í dag. Þetta má glögg sjá af sneiðingarmynd 3-3 í deiliskipulaginu. Tekið skal fram að myndin sýnir ekki 3m byggingarhluta sem deiliskipulagið reiknar með að bæta megi ofan á efstu hæð hússins á Laugavegi 176. Ljóst er að slík viðbót myndi takmarka útsýnið frá Skipholti 33 enn frekar.



### Sneiðing 3-3

Ofangreind mynd sýnir að deiliskipulagið opnar fyrir hættu á að við umbj. mínum og öðrum hagsmunaaðilum í Skipholti 33 munu blasa ópersónulegar hótélíbúðir, sem enginn skortur er á í borginni, í stað útsýnis yfir Esjuna og Sundin. Bersýnilegt er að slík skerðing á útsýni mun ekki aðeins hafa í för með sér afar neikvæð áhrif á daglega upplifun og líðan fólks í Skipholti 33 heldur einnig verulegt högg á markaðsvirði fasteignar umbj. minna. Eru það umbj. mínum sár vonbrigði að skipulagsfulltrúa, borgarráði og öðrum borgaryfirvöldum sem að baki deiliskipulaginu standa hafi ekki gefið þessum mikilvægu atriðum meiri gaum strax í upphafi deiliskipulagsvinnunnar, ekki síst í ljósi fyrrgreindrar stefnu aðalskipulagsins um að við uppbyggingu borgarinnar megi ekki glata útsýni og sjónlínunum en í því samhengi eru Esjan og Sundin ítrekað tilgreind. Er engu líkara að mati umbj. minna en að borgaryfirvöld dragi hér taum lóðareiganda Laugavegar 176 án þess að nokkru sé skeytt um hvorki aðra hagsmunaaðila sem deiliskipulagið varðar né skýr markmið og stefnur aðalskipulagsins.

Með vísan alls framangreinds mótmæla umbj. mínir harðlega tillögum deiliskipulagsins hvað varðar hæðir mannvirkja á Laugavegi 176. Umbj. mínir leggja ríka áherslu á að slík byggingarframkvæmd myndi leiða til umtalsverðrar skerðingar á upplifun og líðan fólks í Skipholti 33 og sömuleiðis lækkaðs markaðsverðs á fasteign umbj. minna. Þá er tillagan sem fyrr segir í miklu ósamræmi við önnur skipulagsgögn sem gilda um svæðið, þ.á.m. rammaskipulagið, skipulagslýsinguna og gildandi aðalskipulag. Að öllu þessu virtu er fyrirséð að umbj. mínir munu leita réttar síns með öllum tiltækum lagalegum úrræðum verði deiliskipulagið samþykkt í núverandi mynd.

Virðingarfyllst,



Gunnlaugur Garðarsson lögmaður

Reykjavíkurborg  
Embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
B.t. Björns Inga Edvardssonar, verkefnisstjóra  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 28. janúar 2020

**Efni: Athugasemdir Vallhólma ehf., Dyrhólma hf. og Hraunhólma ehf. vegna tillögu að nýju deiliskipulagi**

**A. Inngangur**

Vallhólmi ehf., 570703-2260, Dyrhólmi hf., 500295-3339 og Hraunhólmi ehf., 630102-4560, öll skráð að Hjallalandi 8, 108 Reykjavík („félögin“ og „umbjóðendur okkar“), hafa falið LOGOS lögmannsþjónustu að koma athugasemdum sínum á framfæri við embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Vísað er til bréfs skipulagsfulltrúa, dags. 16. desember 2019, til Vallhólma ehf., þar sem upplýst er um að á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 4. desember 2019, og borgarráði Reykjavíkur þann 5. desember 2019 hafi verið samþykkt að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af Laugavegi til norðurs, Bolholti til austurs, Skipholti til suðurs og Laugavegi 174 og Skipholti 31 til vesturs.

Umbjóðendur okkar eru eigendur nær allrar fasteignarinnar að Laugavegi 178 (u.þ.b. 98,4%) og eiga réttindi samkvæmt lóðarsamningi, dags. 11. maí 2000, fyrir lóðina að Laugavegi 178, sem gildir til 1. janúar 2046. Þess ber að geta að samkvæmt lóðarsamningi (mæliblaði) er lóðin sögð vera 3.824 m<sup>2</sup> en er í raun mikið stærri, eða u.þ.b. 4.074 m<sup>2</sup>.

Félögin eiga verulegra hagsmuna að gæta vegna fram kominnar tillögu og lýsa yfir verulegum áhyggjum sínum yfir henni. Verður hér á eftir gerð grein fyrir athugasemdum eins og þær horfa við félögunum.

**B. Athugasemdir félaganna**

**1. Bílastæði á lóð félaganna**

Í tillögunni kemur fram að nyrðri lóðarmörk færir um 1 meter til suðurs og er það gert vegna fyrirhugaðra breytinga Laugavegar vegna lagningar Borgarlínu.

Það skal tekið fram að félögunum reiknast til að lóðarmörkin færir um 4 metra, en í öllu falli muni a.m.k. 15 bílastæði glatast.

Enn fremur kemur fram í tillögunni að gert sé ráð fyrir nýrri aksturstengingu við Laugaveg á lóðarmörkum Laugavegar 176 og 178. Félögin telja líklegt að fleiri bílastæði muni glatast við þetta. Að minnsta kosti mun þetta hafa áhrif á nýtingu lóðarinnar. Þá útiloka félögin ekki að fleiri bílastæði glatist, eða notkun lóðarinnar verði fyrir frekari skerðingu, vegna nýrrar aksturstengingar við Laugaveg við lóðarmörk Laugavegs 176 og 178.

Félögin telja að um verulega hagsmuni sína sé að ræða og skilst þeim að Reykjavíkurborg hafi gert samninga við lóðarhafa í sams konar tilvikum. Óska félögin eftir því að verða upplýst um slíka samninga en þau telja að slík réttindi verði ekki frá tekin bótalaust.

Þá gera umbjóðendur okkar þá kröfu umbjóðenda okkar að lóðin að Laugavegi 178 verði ekki minnkuð.

## 2. Heimildir til stækkunar

Samkvæmt tillögunni er heimilað að lóðin Laugarvegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi og verslun/þjónustu, samtals 10.072 m<sup>2</sup> A- rými. Enn fremur að heimilt er að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg. Þannig gerir tillagan ráð fyrir að allt að fimm hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar á lóðinni og að sex til sjö hæða álma verði reist við vestari lóðamörk. Þá kemur fram að heimilt verði að reisa bílageymslu á suðurhluta 1. hæðar.

Hins vegar kemur fram að ekki sé gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á öðrum lóðum, þ.m.t. Laugavegi 178, og að þær lóðir verði án heimilda.

Félögin gera athugasemd við að ekki séu veittar samsvarandi heimildir að því er varðar Laugavegi 178, einkum um að byggja nýjar hæðir. Eðlilegast væri að nýtingarhlutfall lóðanna verði það sama.

Félögin benda á að samkvæmt tillögu að breytingu aðalskipulags Reykjavíkur, vegna Laugavegs – Skipholts (reits 25), breyting 23, uppfærð 13. febrúar 2018, kemur fram að mögulega verði gefnar víðari heimildir um hæðir húsa næst Laugavegi, þar sem Borgarlínan er fyrirhuguð. Enn fremur kemur fram að víðari heimildir munu væntanlega eingöngu ná til fremstu húsaráða við Laugaveg og verði skilgreindar í flokknum 5 – 8 hæðir. Vísa félögin jafnframt til meginreglna stjórnisýsluréttar, einkum til jafnræðisreglunnar og meðalhófsreglunnar.

Mótmæla félögin því að einungis Laugavegur 176 fái heimildir til stækkunar og krefjast þau þess að tillögunni verði breytt þannig að Laugavegi 178 verði veittar samsvarandi heimildir til stækkunar. Yrði sú breyting í samræmi við framangreinda tillögu að breytingu aðalskipulags Reykjavíkur.

## 3. Heimild til að byggja bílahús á lóðinni til suðurs

Fram kemur í tillögunni að lóðin Laugavegur 178 sé án heimilda.

Þann 7. október 2008 var samþykkt í byggingarnefnd Reykjavíkurborgar að Vallhólma ehf. væri heimilt að byggja bílahús á suðurhlið lóðarinnar að Laugavegi 178. Dyrhólmi hf. er eigandi þessa byggingarréttar. Hafa öll gjöld verið greidd vegna þessa, þ.m.t. fasteignagjöld, frá þeim tíma og er því rangt að lóðin að Laugavegi 178 sé án heimilda. Þess ber að geta að í meðferð málsins kom fram athugasemd frá Gatnamálastofu um að lóðarhafi að Laugavegi 176 þyrfti að samþykkja að byggt sé út í umferðarkvöð og það samþykki var veitt, sjá meðfylgjandi fylgiskjöl.

Félögin gera kröfu um að þegar samþykkt framkvæmd sé hluti af deiluskipulagi, verði það samþykkt. Þá gera félögin athugasemd við tillöguna að því leyti sem hún er í andstöðu við framangreint bílahús.

## 4. Hverfisvernd

Vakin er athygli á því að í húsakönnun fyrir Heklureit frá árinu 2017 var lagt til að húsið við Laugaveg 176 yrði verndað með hverfisvernd í deiluskipulagi. Í lið 6.2 í fram kominni tillögu er fjallað um hverfisvernd samkvæmt skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Samkvæmt reglugerðinni er nauðsynlegt að gera grein fyrir ástæðu hverfisverndar og hvaða skilmálar gilda um framkvæmdir og umgengni. Enn fremur er kveðið á um að þær byggingar, sem verndaðar eru með hverfisvernd, eiga að vera sérstaklega merktar á deiluskipulagi. Ekki verður séð að hin fram komna tillaga uppfylli þetta. Þá verður ekki séð hvernig hverfisvernd fari saman við ítarlegar og umfangsmiklar breytingar á húsnæði við Laugaveg 176, til að mynda hækkun húsnæðisins í 7 hæðir, nýbyggingu og niðurrif hluta hússins.

## 5. Spennustöð

Vakin er athygli á því að spennustöð, merkt sem 35A í tillögunni, er ekki á réttum stað. Gamla stöðin var rifin c.a. 1991 og ný byggð samhliða bílastæðum á lóðinni.

## C. Niðurstaða

Líkt og rakið hefur verið lýsir félagið yfir verulegum áhyggjum varðandi fram komna tillögu og gerir fjölmargar athugasemdir. Með vísan til þeirra verður ekki séð með hvaða hætti óbreytt tillaga eigi fá hljómgrunn í meðförum skipulagsyfirvalda. Að mati félagsins verður réttur þess skertur fari svo að tillagan verði samþykkt auk þess sem líkur standa til þess að það verði fyrir umtalsverðu fjárhagslegu tjóni. Áskilja félögin sér allan rétt í því sambandi.

Verði ekki fallist á framangreindar athugasemdir umbjóðenda okkar er þess sérstaklega óskað að í tillögunni að deiliskipulagsbreytingunni verði að finna svofelldan texta: „Borgarsjóður tekur að sér að bæta það tjón sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytinguna“.

Með vísan til alls framangreinds eru athugasemdir félaganna áréttáðar og neyðast þau til þess að leggjast alfarið gegn tillögunni.

Óska félögin eftir fundi með embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík við fyrsta tækifæri.

Virðingarfyllst,  
LOGOS lögmannsþjónusta,



Benedikt Egill Arnason, lögmaður

Meðfylgjandi:

Gögn vegna samþykks bílahúss að Laugavegi 178.

P/6821



Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

Vallhólmi ehf  
Hjallalandi 8  
108 Reykjavík

570703-2260

Reykjavík 08.10.08

Efni : Svar við umsókn nr. 38621

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 7. október 2008 var lögð fram umsókn yðar dagsett 8. júlí 2008.

Fundarefni:

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15.júlí 2008 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílageymslu neðanjarðar á lóðinni Laugavegur 178. Bílastæði inni 34 úti 115 samtals bílastæði á lóð 149

Afgreiðsla byggingarfulltrúa: Samþykkt

Bókun byggingarfulltrúa:

Samræmist ákvæðum laga nr. 73/1997.

Skilyrt er að eignaskiptayfirlýsingu vegna breytinga í húsinu sé þinglýst fyrir útgáfu á byggingarleyfi.

Frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Áskilin lokaúttekt byggingarfulltrúa.

Gjöld vegna umsóknarinnar eru:

Úttektir	82.800 kr.
Byggingaleyfi	173.929 kr.
Viðbótarg.g.g.j	1.042.363 kr.

Samþykkt byggingarfulltrúa, skipulagsráðs, er háð staðfestingu borgarráðs og verður tilkynnt tafarlaust ef hún fæst ekki. Staðfesting borgarráðs fellur úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út innan 12 mánaða. Ofanskráð gjöld ber að greiða hjá gjaldkera Framkvæmdasviðs, Skúlatúni 2, eða með rafrænum hætti á reikning: 0111-26-1635, kt. 570480-0149. Tilkynna skal um greiðsluna á tölvupóstfang gjaldkeri.fs@reykjavik.is. Tilvísunarnúmer vegna greiðslu er sama og umsóknarnúmer. Sjá hér efst í bréfinu. Þegar gjöld hafa verið greidd að fullu, verða uppdrættir með árituðu samþykki byggingarfulltrúa afhentir á skrifstofu byggingarfulltrúa, Borgartúni 3. Fyrirvari er gerður um að komi til leiðréttingar á stærðarútreikningum verða gerðar breytingar á ofangreindum gjöldum til samræmis við þær. Óheimilt er að hefja framkvæmdir, fyrr en gjöld hafa verið greidd og þér hafið fengið áritaða uppdrætti í hendur, byggingarstjóri og iðnmeistarar staðfest ábyrgð sína með áritun hjá byggingarfulltrúa og byggingarleyfi gefið út, sbr. 13. gr. byggingarreglugerðar. Byggingarleyfið fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki hafist innan árs frá samþykki þess.



GBMK

LJÓSPÍTINN

Frumrit varðveitt

Borgarskjalasafni Reykjavíkur

BYGGINGARFULLTRÚINN Í REYKJAVÍK

Magnús Sædal



Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

66-NA  
LJÓSPIT  
Frumrit varveitt á  
Borgarskjalasafni Reykjavíkur

14.08 2008  
fuglun

Mótt./gr	Nr. umsóknar	Afgr.
08/07'08	38621	SJA
Afgreiðsla byggingarnefndar		
<input type="checkbox"/>		
Afgreiðsla byggingarfulltrúa		
<input type="checkbox"/> 30.9.08 FK 7.10.08		
5/7/08 FK 7.10.08 SP		

## Umsókn um byggingarleyfi

### 1. Umsækjandi.

Reitir 1-6 útfyllast af umsækjanda.

Nafn umsækjanda/eiganda	Kennitala	Heimilisfang
Vallhólmi ehf	570703-2260	Hjallalandi 8, 108 R.

### 2. Lóð.

Heiti	Nr.	Staðgreinir	Matshluti
Laugavegur	178	0-1-1251102	Landsnr. 103436

### 3. Tegund byggingar / framkvæmdar.

<input type="checkbox"/> Einbýlishús	<input type="checkbox"/> Parhús	<input type="checkbox"/> Raðhús	<input type="checkbox"/> Skilti	<input type="checkbox"/> Trjáfellingar
<input type="checkbox"/> Tvíbýlishús	<input type="checkbox"/> Fjölbýlishús	<input type="checkbox"/> Atvinnuhúsnæði	<input checked="" type="checkbox"/> Annað	

### 4. Framkvæmd sem sótt er um.

Framkvæmd / Aðalbyggingarefni	Aðrar upplýsingar varðandi framkvæmd:
<input checked="" type="checkbox"/> Ný framkvæmd	Sótt er um byggingu bilageymslu neðanjarðar, sem Vallhólmi ehf byggir Tökvað umsókn skipulags- fulltrúa byggur fyrir
<input checked="" type="checkbox"/> Steinsteypa	
<input type="checkbox"/> Breyting inni	
<input type="checkbox"/> Breyting úti	
<input type="checkbox"/> Viðbygging	
<input type="checkbox"/> Timbur	
<input type="checkbox"/> Stál	
<input type="checkbox"/> Gler	

### 5. Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn.

<input type="checkbox"/> Uppdráttarblöð í þriti	<input type="checkbox"/> Samþykki nágretta	<input type="checkbox"/> Ástandsskýrsla
<input checked="" type="checkbox"/> Mæliblað	<input type="checkbox"/> Frávik frá skilmálum/Breyting á landnotkun	<input type="checkbox"/> Umsógn Húsfriðunarnefndar ríkisins / Árbæjarsafns
<input type="checkbox"/> Hæðarblað	<input type="checkbox"/> Breytingar á eignaskiptum	<input type="checkbox"/> Samþykkt heilbrigðisnefndar
<input type="checkbox"/> Bréf umsækj./hönnuða	<input type="checkbox"/> Starfsleyfisskyld atvinnustarfs	<input type="checkbox"/> Samþykki Vinnueftirlits ríkisins
<input checked="" type="checkbox"/> Samþykki meðeig./lóðarhafa	<input type="checkbox"/> Eldvarnauppdrættir	<input checked="" type="checkbox"/> Önnur gögn

### 6. Undirritun

Við byggingarframkvæmdir sem sótt er um verður farið eftir ákvæðum byggingarlaga, byggingarreglugerðar og annarra laga og reglugerða sem við eiga.

Í fullu umboði lóðarhafa, Reykjavík, 200

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Sími
Þráinn Karlsson	090638-4889	Hjallalandi 8	861-7773 581-4633



Útfyllist við afgreiðslu málsins.

Umsagnir
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík
Skoðað:
<input type="checkbox"/> í lagi <input type="checkbox"/> Uppdrættir ófulln., sjá gátlista <input type="checkbox"/> Fylgigögn vantar
Aðrar athugasemdir
Borgarskipulag Reykjavíkur
Gatnamálastjórinn í Reykjavík
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
Hitaveitustjóri
Hreinsunardeild
Sýna 14.07.08. @k
Rafmagnsstjóri
Reykjavíkurhöfn
Slökkviliðsstjóri
Vatnsveitustjóri
Vinnueftirlit ríkisins



LJÓSRIT

GöMH

Frumrit varðveitt á  
Borgarskjalasafni Reykjavíkur

# Umsagnir og athugasemdir

BN038621  
Laugavegur 178

Útfyllist við afgreiðslu málsins

Umsagnir
Byggingarfulltrúi
Aðaluppdrættir: 11.07.08 SvSt 25.sept.2008 - Björn -
Skráningartafla: 14.07.2008 Skráningartafla samþ. GÁsbj.
Skipulagsfulltrúi
Gatnamálastofa 14.7.2008. Lóðarhafi 176 þarf að samþykkja að byggt sé út í umferðarkvöð. D.B.
Umhverfis- og heilbrigðisstofa 14-07-2008, <del>Sýna þarf staðasetningu og aðgengi að sorpi eftir breytingu. RVE</del> <i>OK</i>
Orkuveita Reykjavíkur 14-07-2008: HO
Reykjavíkurhöfn
Forvarnardeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðis 11.7.2008 : Gera skal grein fyrir vatnsúðakerfi í texta og tilgreina áhættuflokk þess. Sýna inndælingu slökkviliðs fyrir vatnsúðakerfi á augljósum og aðgengilegum stað. Setja á teikningu fyrirmæli um merkingu á sprinklerklefa og inndælingu. Sýna gönguhurð í innaksturshurð v. flóttaleiðar. BK 26.9.2008 : Öbreytt. BK
Vinnueftirlit ríkisins



LJÓSRIT

*GMH*

Frumrit varðveitt á  
Sorgarskjálasafni Reykjavíkur

# Umsagnir og athugasemdir

BN038621  
Laugavegur 178

Útfyllist við afgreiðslu málsins

<b>Umsagnir</b>
<b>Byggingarfulltrúi</b>
Aðaluppdrættir: 11.07.08 SvSt
Skráningartafla: 14.07.2008 Skráningartafla samp. GÁsbj.
<b>Skipulagsfulltrúi</b>
<b>Gatnamálastofa</b>
<b>Umhverfis- og heilbrigðisstofa</b>
14-07-2008. Sýna þarf staðasetningu og aðgengi að sorpi eftir breytingu. PVE
<b>Orkuveita Reykjavíkur</b>
14-07-2008: HO
<b>Reykjavíkurhöfn</b>
<b>Forvarnadeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðis</b>
11.7.2008 : Gera skal grein fyrir vatnsúðakerfi í texta og tilgreina áhættuflokk þess. Sýna inndælingu slökkviliðs fyrir vatnsúðakerfi á augljósum og aðgengilegum stað. Setja á teikningu fyrirmæli um merkingu á sprinklerklefa og inndælingu. Sýna gönguhurð í innaksturshurð v. flóttaleiðar. BK
<b>Vinnueftirlit ríkisins</b>



LJÓSRIT

GBMH

Frumrit varðveitt á

borgarskjalasafni Reykjavíkur



# Gátlisti vegna aðaluppdráttar

## 1. Aðalhönnuður & umsækjandi

Nafn aðalhönnuðar	Kennitala	Heimilisfang	Netfang
Nafn umsækjanda	Kennitala	Heimilisfang	Netfang

## 2. Lóð

Heiti	Nr.	Staðgreinir	Matshluti	Landnúmer
LAUGAVEGUR	178	0-1-1257102	03	103 436

Staðfesting aðalhönnuðar

<b>0.00</b>	<b>Fylgigögn með umsókn</b>
0.1	<input checked="" type="checkbox"/> Umsóknareyðublað
0.2	<input type="checkbox"/> Mæliblað
0.3	<input type="checkbox"/> Hæðarblað
0.4	<input type="checkbox"/> Bréf hönnuðar/umsækjanda
0.5	<input type="checkbox"/> Samþykki meðeigenda/lóðarhafa
0.6	<input type="checkbox"/> Samþykki nágranna
0.7	<input type="checkbox"/> Frávik frá skilmálum, lýsing
0.8	<input type="checkbox"/> Breytingar á eignaskiptum
0.9	<input type="checkbox"/> Starfsleyfis skyld atvinnustarfsemi, lýsing
0.10	<input type="checkbox"/> Brunavarnaruppdrættir - brunahönnun
0.11	<input type="checkbox"/> Ástandsskýrsla
0.12	<input type="checkbox"/> Umsögn Húsafríðunarnefndar / Árbæjarsafns
0.13	<input type="checkbox"/> Vottun byggingareininga
0.14	<input checked="" type="checkbox"/> Skráningartafla
0.15	<input checked="" type="checkbox"/> Gátlisti þessi
0.16	<input type="checkbox"/> Önnur gögn
<b>1.00</b>	<b>Grunnupplýsingar og frágangur uppdráttar</b>
1.1	<input checked="" type="checkbox"/> 70x100 mm reitur efst í hægra horni, hreinn
1.2	<input checked="" type="checkbox"/> Götuheiti og nr.
1.3	<input checked="" type="checkbox"/> Dagsetningar - (Breytingadagsetning)
1.4	<input checked="" type="checkbox"/> Mælikvarði
1.5	<input checked="" type="checkbox"/> Efni teikningar
1.6	<input checked="" type="checkbox"/> Teikninganúmer - (Breytinganúmer)
1.7	<input checked="" type="checkbox"/> Samþykki - (Undirritun aðalhönnuðar) og kennitala
1.8	<input type="checkbox"/> Tilgr. uppr.legan hönnuð (ef um viðb. eða breyt. er að ræða)
1.9	<input checked="" type="checkbox"/> Blaðstærðir samanbr. ÍST 1
1.10	<input checked="" type="checkbox"/> Blaðbrot í A2
<b>2.00</b>	<b>Afstöðumynd</b>
2.1	<input checked="" type="checkbox"/> Málsetja mannvirki
2.2	<input type="checkbox"/> Málbinda við lóðamörk á a.m.k. tvo vegu
2.3	<input checked="" type="checkbox"/> Nánasta umhverfi (mannvirki í 30 m fjarlægð)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Norðurpíla
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Götuheiti
2.6	<input type="checkbox"/> Byggingarreitur
2.7	<input type="checkbox"/> Sýna stækkun
2.8	<input type="checkbox"/> Hæðarlega lóðar (hæðir á lóðamörkum) skv. hæðarblaði
2.9	<input checked="" type="checkbox"/> Lóðamörk skv. mæliblaði
2.10	<input checked="" type="checkbox"/> Bílastæði á lóð - Bílastæðabókhalda
2.11	<input type="checkbox"/> Bílastæði f. fatlaða
2.12	<input checked="" type="checkbox"/> Halli á skábrautum
2.13	<input type="checkbox"/> Sorpgeymsla
2.14	<input type="checkbox"/> Aðkoma slökkviliðs / öryggissvæði
2.15	<input checked="" type="checkbox"/> Kvaðir á lóð



LJÓSRIT

Frumrit varðveitt á

borgarskjalasími Reykjavíkur

GMH

**3.00 Grunnmyndir**

- 3.1  Eignanúmer
- 3.2  Skilgreina matshluta ef fleiri en einn
- 3.3  Heiti rýma og nettóstærðir í m<sup>2</sup>
- 3.4  Húsmunir í kvarða
- 3.5  Hæðarkóti á gólfum
- 3.6  Inntök heimlagna
- 3.7  Lóð - (bilastæði, gróður, gangstigar, leiksvæði o.s.frv.)
- 3.8  Málsetja að innan
- 3.9  Málsetja að utan
- 3.10  Málsetja glugga - og hurðargöt
- 3.11  Merkja breytingar (má vera í fylgiriti)
- 3.12  Sýna stækkun eða breytingu
- 3.13  Sorpgeymsla
- 3.14  Merkja björgunarop, útljós og rýmingarátt
- 3.15  Eldvarnarhurðir (og gluggar) milli brunahólfa, brunahólfun
- 3.16  Eldvarnarveggir, brunakerfi
- 3.17  Staðsetning brunaslangna
- 3.18  LR. merkja lokuð rými
- 3.19  GN. merkja niðurföll í votrymum
- 3.20  Sérnotafletir á lóð
- 3.21  Norðurpíla á allar grunnmyndir

**4.00 Útlit og Landhæðir**

- 4.1  Landhæðir á lóð við hús og lóðamörk
- 4.2  Skilgreina matshluta ef fleiri en einn
- 4.3  Merkja breytingar (má vera í fylgiriti)
- 4.4  Sýna stækkun eða breytingu
- 4.5  Merkja björgunarop

**5.00 Sneiðingar**

- 5.1  Hæðarkóti á gólfum
- 5.2  Hæðarkóti á þakbrúnum og efsta punkti þaks
- 5.3  Málsetja salarhæðir
- 5.4  Málsetja efri brúnir á þökum
- 5.5  Málsetja glugga- og hurðargöt
- 5.6  Málsett að utan
- 5.7  Merkja breytingar (má vera í fylgiriti)
- 5.8  Sýna stækkun eða breytingu
- 5.9  Eldvarnarmerkingar eftir þörfum
- 5.10  Sneiðing í stiga
- 5.11  Sneiðing í lyftugöng

**6.00 Byggingarlýsing**

- 6.1  Lýsing eignarinnar - fj. íbúða / starfsemi í atvinnuhúsnæði o.s.frv.
- 6.2  Götuheiti og númer
- 6.3  Staðgreinir
- 6.4  Byggingarefni gólfa og útveggja
- 6.5  Byggingarefni þaks
- 6.6  Frágangur / klæðning útveggja og þakflata
- 6.7  Gerð innveggja
- 6.8  Litaval utanhúss
- 6.9  Gerð glugga
- 6.10  Klæðningar innanhúss - flokkur
- 6.11  Einangrun sökkla og undir plötu
- 6.12  Einangrun veggja og þaka
- 6.13  Lýsing lagnaleiða
- 6.14  Upphitun
- 6.15  Loftræsing
- 6.16  Brunavarnir
- 6.17  Kólunartölur
- 6.18  Heildarstærðir hvernar hæðar í m<sup>2</sup> og m<sup>3</sup>
- 6.19  Heildarstærðir í m<sup>2</sup> og m<sup>3</sup>
- 6.20  Stærð lóðar
- 6.21  Nýtingarhlutfall
- 6.22  Fjöldi bilastæða (þar af f. fatlaða) - Bilastæðabókhalda
- 6.23  Yfirfarið af burðarvirkishönnuði

## Hjörleifur Verkfr.Þráinn og Benedikt

---

**From:** Kristinn Guðmundsson [KGU@Landicproperty.is]  
**Sent:** 23. september 2008 11:51  
**To:** Þræinn  
**Subject:** FW: Laugavegur 178  
**Attachments:** laugavegur 178-A103.pdf; laugavegur 178-A101.pdf; laugavegur 178-A102.pdf

Sælir.

Landic Ísland samþykkir þessa framkvæmd sem sýnd er á meðfylgjandi 3 teikningum frá Verkfræðistofu Þráins og Benedikts jan 08 sem sýna byggingu bílastæðishúss á baklóð Laugavegs 178.

F.H. Landic Íslands

Kristinn Guðmundsson.

---

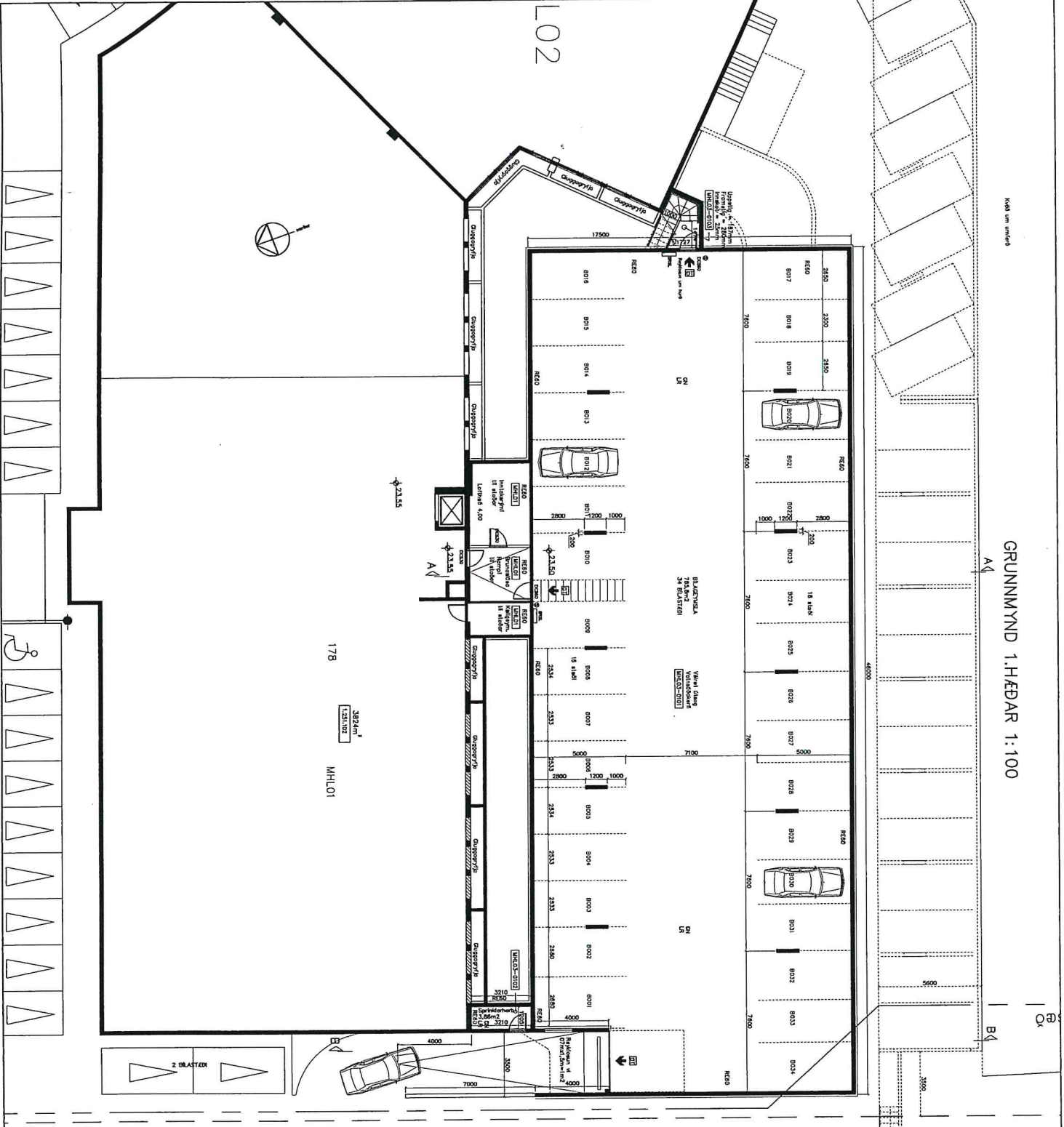
**From:** Þráinn Karlsson [mailto:thrainn@verkfraedistofa.is]  
**Sent:** 27. ágúst 2008 10:59  
**To:** Kristinn Guðmundsson  
**Subject:** Laugavegur 178

Sæll Kristinn  
Hér eru teikningar af bílahúsinu.

Kveðja  
**Þráinn Karlsson**  
Verkfræðingur  
Netfang: [thrainn@verkfraedistofa.is](mailto:thrainn@verkfraedistofa.is)

---

**Verkfræðistofa Þráinn & Benedikt ehf.**  
Laugavegi 178, 105 Reykjavík  
Sími: 568-7775, 553-1770  
Fax: 568-7701  
Netfang: [verkfraedistofa@verkfraedistofa.is](mailto:verkfraedistofa@verkfraedistofa.is)



GRUNNMÝND 1. HÆÐAR 1:100

Kvöð um umferð og leiðslur

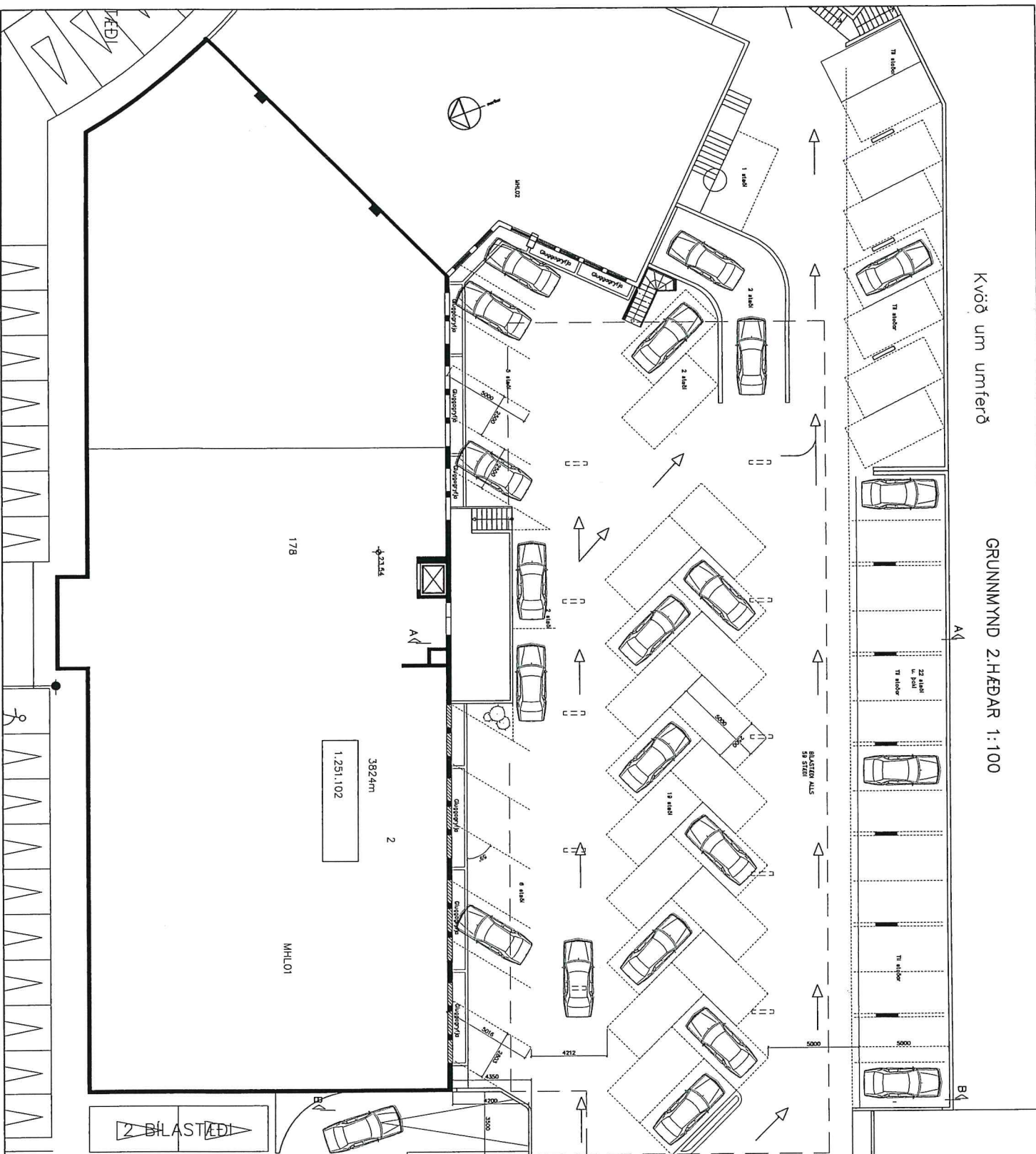
Beygingar		
Nr. Dagað Nafn	LAUGAVEGUR 178	HAKTILMÁLIS
Vestfirðingafélagið Þráttur & Benedikt		Nr. 1500
Laugavegur 178, 105 Reykjavík		Nr. A107
Skilríki vaxenduráskjalabreytingar		Nr. 089484-439
Þróun		
Brúnað		
Meðal hæð		

**BRIGNINGALÝSING:**  
**LAUGAVEGUR 178 BILGÆTUSALA**  
 mhl: 03 landnr.:103436 átöðg.:0-1-1281102.  
 Sæð: bíl í flatarmál 7942m<sup>2</sup> brúttóflatarmál 2,382,6m<sup>2</sup>.  
 Hæð er bygt upp sem hæðbundin stéttshús, jafnbundin og stépt 6 stöðum.  
 Innl. í bílökunni verða 34 bílstaðir. Örand bílökunni verði hannað fyrir endan bílökunni. Bílstaðir eru 16 þv. bílstaðir og 18 stéttstæði. Hæðin er 16 þv. sem er (gá bílstaðshæðin 6 tölur A103).  
 Gálf og loftplötur verða vefliðar með hella að miðurgund þvaga og skál gert róa fyrir að skila 86 lina plötum á þvagi vahnunum skútkjóm svo sem bílökunum.  
 Blábláun verður höfð frostfú (+5°C). Innstépt stíglæðis verður í loftplötu og í innkeyrslu rompa.  
 Allir sluggar hásains skulu vera með tvöföldu k. gæti.  
 Allar kælingar húsnæms skulu að minnsta kosti vera í flokki I.  
 Stráðlar skjólfingar vegna bílagæmsu með lillni til brunavarna.  
 Miðað er við að bílagæmsan uppfylli skvæði byggingarreglugerðar gr. 14, um bílagæmsur stærri en 100 m<sup>2</sup>.  
 Þar gildir meðal annars að bílagæmsan skali vera sjálfstæð brunavarnar, hannað og smíðað samkvæmt EBC-550 og EBC-530 hurðum, (sálf lötunna).  
 Selja skali upp slökungentil og hendaþykkt skali af viðvöndul gerð, fjöldi og stöðseining skali dæðin í samræði við eldverndarfrétt.  
 Bílagæmsunni skali vera sjálfstætt loftstraðkerfi sem skali gæta sögðu þvaga slökungentil skali hannað samræmt við kúrur og stöðva sem gilda fyrir slík kerfi.  
 Í bílagæmsunni skali vera 0+-og neyðloftgöng.  
 Loftfæra skali glugganna ríflni háanna.  
 Höfð skali að öllu leyli bygt í samræmi við gildandi reglugerðir.

*Handwritten signature*

Kvöð um umferð

GRUNNMÝND 2.HÆÐAR 1:100

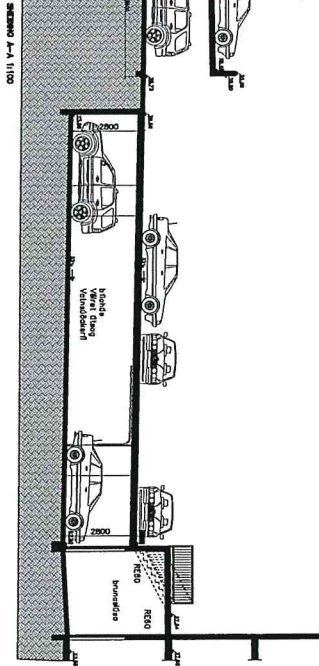
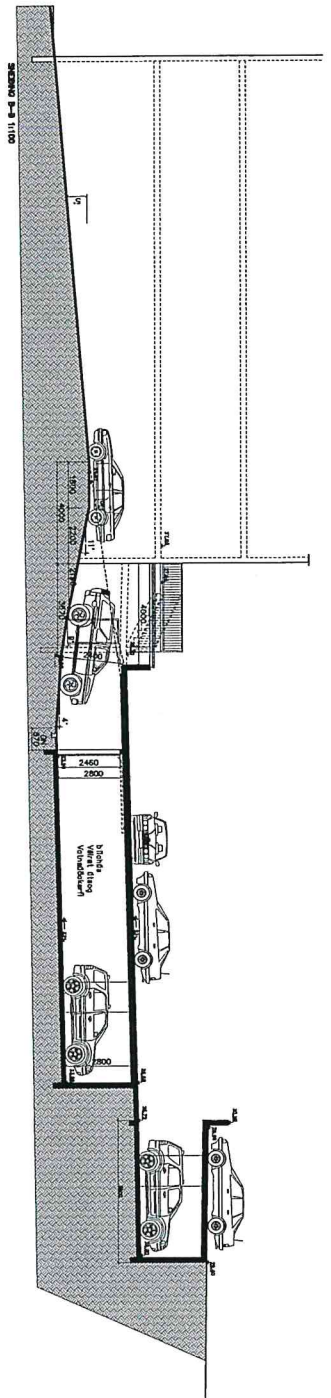


<p>178</p> <p>MHLÓTI</p> <p>382,4m</p> <p>1.251,102</p> <p>2</p> <p>BLASTIÐ</p> <p>BLASTIÐ MÍLS 59 STÖÐ</p> <p>Kvöð um umferð og tekið</p> <p>50,00</p>	<p>Brotalinnur</p> <p>Mj. Dýrsk. Nút.</p> <p><b>LAUGAVEGUR 178</b></p> <p>Franskalandsálfur, Þórunn &amp; Benedikt</p> <p>Stífla 853 1770, 868 1770, Fax: 068-7701</p> <p>Netfang: <a href="mailto:franskalandsalfur@franskalandsalfur.is">franskalandsalfur@franskalandsalfur.is</a></p> <p>Bílgöngu / bílristi</p>	<p>HAFELT AD/IS</p> <p>M. 1700</p> <p>Nr. <b>A102</b></p> <p>Dagb. Jún 04</p> <p>02928-4933</p>
---	--	---

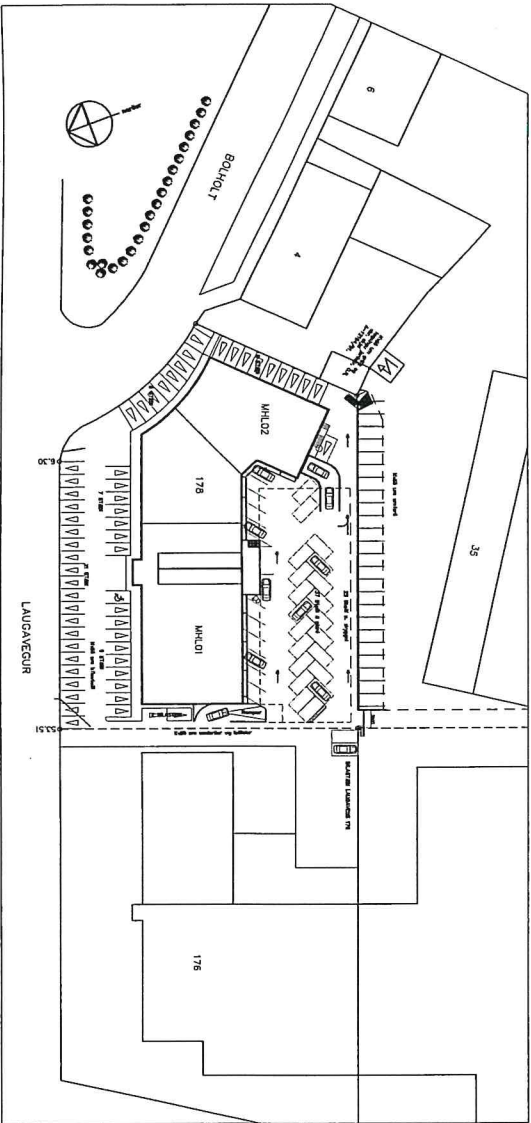

  
 LUGORIT
   
 GEMM
   
 Lúðskjalasáttu Höykjavíku.



SNEIÐINGAR 1:100



AFSTÖÐUMYND 1:500



Birtisbókun:

- 37 stæði fremmi við móteli, 01
- 08 stæði fremmi við móteli 02
- 08 stæði uppnað hlið móteli 02
- 22 stæði opin / stöngun og skilhlíð
- 02 stæði við öflugan skilhlíð
- 02 stæði við öflugan móteli 01
- 34 stæði í lóðinni tilgegnislu.
- 148 stæði samtals.

Breytingar	LAUGAVEGUR 178	HAFTIÞAÐS
Nr. Dags. Nafn	Væðingaraáætlanir & Bæðingur Laugavegur 178, 179, 180 B.K. P.m. 664-774 Búnaðar- og vaxningaráætlunir	Nr. 4403 Nr. 4403
	Briðis	Dagur, Jún. 04
	Smíð og afstöðunýnd	065239-4339

**48.08 Laugavegur 178, (fsp) bílahús**

Á fundi skipulagsstjóra 18. apríl 2008 var lögð fram fyrirspurn Þráins Karlssonar, dags. 14. apríl 2008 um byggingu bílageymslu fyrir 34 bíla á lóðinni nr. 178 við Laugaveg. Erindinu var vísað til meðferðar í vesturteymi arkitekta hjá skipulagsstjóra og er nú lagt fram að nýju.

*Ekki eru gerðar athugasemdir við erindið, Byggingarleyfisumsókn verður grenndarkynnt þegar hún berst.*



LJÓSNIT

Frúmið varðveitt á  
borgarskjalasafni Reykjavíkur

66014

16.6.2008 10:4

Undirritaðir aðilar sem eiga fasteignina að Laugavegur 178, Vallhólmi ehf. kt. 570703-2660, Dyrhólmi hf., kt. 500295-3339, Hraunhólmi ehf., kt. 630102-4560, öll þrjú til heimilis að Hjallalandi 8, 108 Reykjavík og Þorberg Ólafsson, kt. 270348-2039, Stekkjarseli 6, 109 Reykjavík, gera með sér svohljóðandi

## SAMKOMULAG

### 1. gr.

Undirritaðir eigendur allrar fasteignarinnar að Laugavegi 178 í Reykjavík, samþykkja fyrir sitt leyti að einn eigendanna, Vallhólmi ehf., byggi og reki á eigin kostnað bílastæðahús, neðanjarðar á baklóð hússins skv. uppdráttum Verkfræðistofu Þráins og Benedikts, dags. janúar 2008. Aðilum er ljóst að einhverjar breytingar kunna að verða á umræddum teikningum vegna athugasemda eða beiðni borgaryfirvalda. Ekki þarf samþykki annarra meðeigenda fyrir slíkum minni háttar breytingum sem ekki hafa áhrif á framkvæmdina svo neinu nemi og skerða ekki hagsmuni meðeigenda.

### 2. gr.

Bílastæði á jarðhæð í bílaskýlinu, öll stæðin, verða áfram í sameign allra eigenda hússins. Þorbergi Ólafssyni, eiganda eignar með fastanúmerið 224-7127, er þó heimilt að merkja eitt stæði sem honum er heimilt að velja, til einkaafnota fyrir þá fasteign þegar lokið hefur verið við byggingu bílastæðahússins. Fylgir sá réttur fasteigninni við sölu og skal þinglýst yfirlýsingu um það og gerð grein fyrir þessum sérafnotarétti í eignarskiptayfirlýsingu eða viðauka við hana þegar Þorbergur hefur bent á það stæði sem hann vill afnot af. Eigandi eignarhluta 224-7127 þarf ekki að greiða sérstaklega fyrir viðhald eða rekstur umrædds bílastæðis. Fer um kostnað við rekstur þess viðhald með sama hætti og um þau stæði sem verða í sameign allra eigenda hússins. Að öðru leyti verður ekki er um greiðslur að ræða til eigenda vegna framkvæmdanna hvorki fyrir byggingarrétt né annað. Önnur bílastæði í bílaskýlinu og bílskýlið verða séreign Vallhólma ehf. með sérstöku fastanúmeri. Er Vallhólma ehf. heimil ráðstöfun þeirra og bílskýlisins án samþykkis sameigenda hússins. Eignarhald bílskýlisins skal þó ávallt vera á hendi aðila sem jafnframt á eignarhluta í húsinu að Laugavegi 178.

Vallhólmi mun láta vinna og bera kostnað af nauðsynlegum breytingum á eignarskiptayfirlýsingu í samræmi við samkomulag þetta. Aðilar eru sammála um að aðgangur að bílastæðahúsunum verður stýrt með aðgangskortum eða sambærilegum hætti. Vegna kvaðar um umferð og lagnir á lóðarmörkum Laugavegar 176 og 178 er gert ráð fyrir að lóðarhafar að lóðinni nr. 176 geti nýtt sér aðkomu bílgeymslunnar að sinni lóð komi til þess að þeir ráðist einnig í byggingu bílgeymslu. Notuð verður sama innkeyrsla og að sýnd er á fyrirbyggjandi uppdrætti. Frágangur verður með þeim hætti að skerði sem minnst hin almennu bílastæði.

3. gr.

Að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar og þar til bærra yfirvalda er Vallhólma ehf. heimilt, án frekara samþykkis annarra eigenda, að ráðast í framkvæmdir á grundvelli samkomulags þessa. Vallhólmi ehf. skuldbindur sig til að vinna að framkvæmdum með þeim hætti að sem minnst ónáði hljótist af fyrir aðra eigendur hússins og ljúka framkvæmdum svo fljót sem verða má eftir að þær hefjast. Mun Vallhólmi ehf. kynna Þorbergi Ólafssyni verkáætlun fyrir verkið áður en framkvæmdir hefjast.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eignir samningsaðila.

Samkomulag þetta er tvær blaðsíður og þrjár greinar.

Reykjavík, 27/6 2008.

Þorberg Ólafsson



pr. pr. Vallhólmi ehf.,



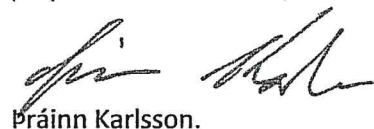
Þráinn Karlsson.

pr. pr. Dyrhólmi hf.,



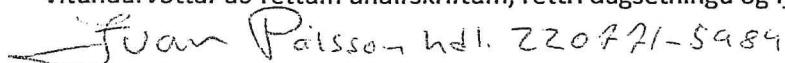
Þráinn Karlsson.

pr. pr. Hraunhólmi ehf.,



Þráinn Karlsson.

Vitundarvottar að réttum undirskriftum, réttri dagsetningu og fjárræði aðila:

 Juan Pálsson hdl. 220771-5989

Fylgiskjal: Uppdrættir Verkfræðistofu Þráins og Benedikts, dags. janúar 2008



Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

Vallhólmi ehf  
Hjallalandi 8  
108 Reykjavík

570703-2260

Reykjavík 10.09.08

Efni: Svar við umsókn nr. 38621

Á fundi skipulagsráðs hinn 10. september 2008 var lögð fram umsókn yðar dagsett 8. júlí 2008.

Fundarefni:

Að lokinni grenndarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. júlí 2008 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílageymslu neðanjarðar á lóðinni Laugavegur 178. Bílastæði inni 34 úti 115 samtals bílastæði á lóð 149.

Stærðir. 794,2 ferm; 2.382,6 rúmm

Niðurstaða skipulagsráðs:

Ráðið gerir ekki athugasemdir við að veitt verði byggingarleyfi þegar uppdrættir hafa verið lagfærðir með vísan til umsagnar skipulagsstjóra.

Vísað til fullnaðarafgreiðslu byggingarfulltrúa.

Frekari upplýsingar eru veittar á skrifstofu byggingarfulltrúa, Borgartúni 3, fyrir hádegi virka daga, nema laugardaga.

BYGGINGARFULLTRÚINN Í REYKJAVÍK

*Magnús Sævar*

Sent: Þráinn Karlsson

Skipulags- og byggingarsvið

Borgartún 3 • 105 Reykjavík • Kennitala: 650102-4790 • Sími: 411 3000 • Bréfasími: 411 3050 • Netfang: byggingarfulltrui@rvk.is

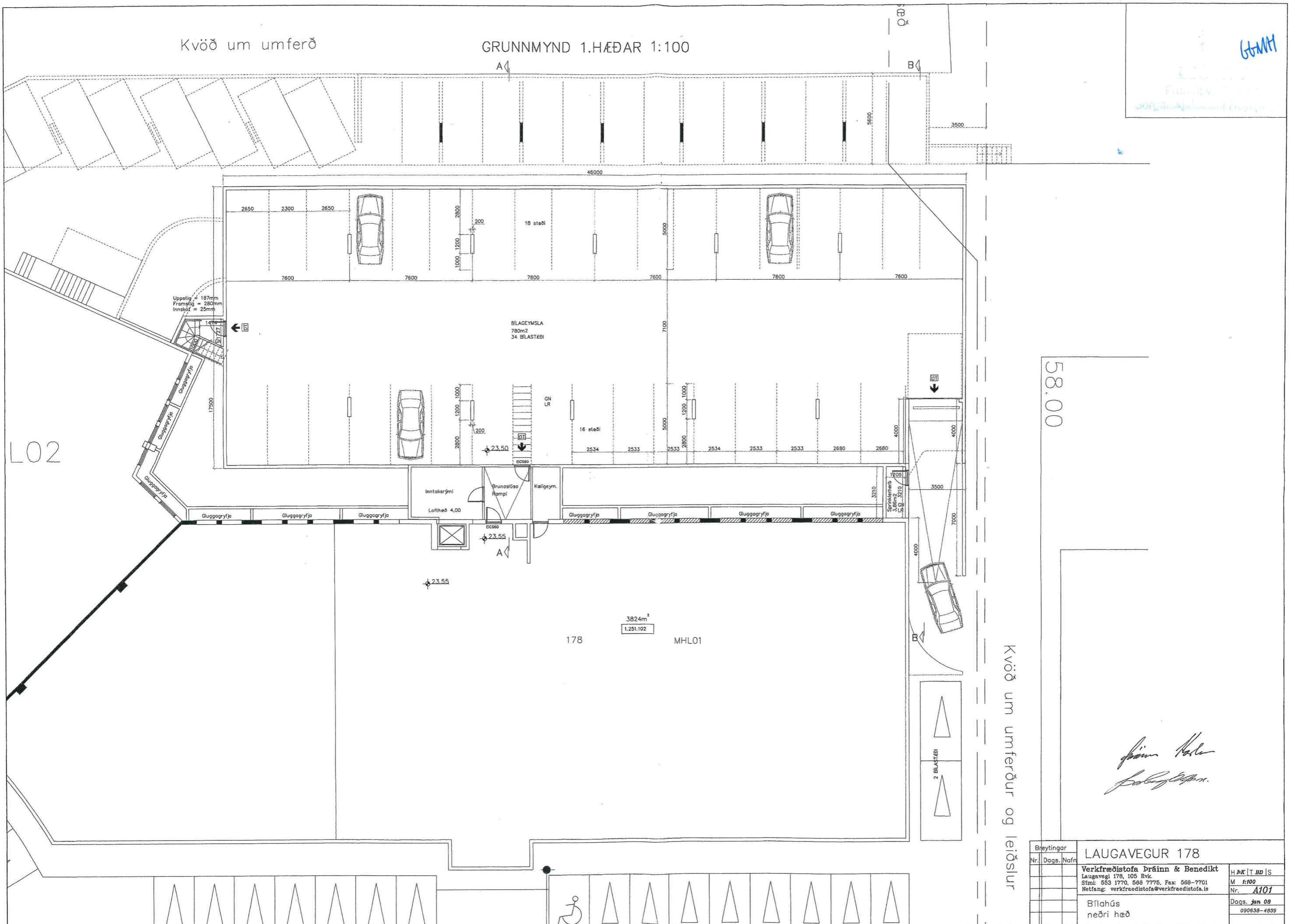
66-MK  
LÖGGERN  
Frumb. v. 10.09.08  
Borgarskjalsásmi Reykjavíku

Kvöð um umferð

GRUNNMYND 1.HÆÐAR 1:100

GMH

FRUMDRÖG  
SÖGVAÐAÐA  
SÖGVAÐAÐA



Uppstig = 187mm  
Frámstig = 280mm  
Innskot = 25mm

BÍLAGEYMSLA  
780m<sup>2</sup>  
34 BÍLASTEÐI

Inntaksrými  
Loftheð 4,00

Brunnalíða  
Ramp

Kallgeym.

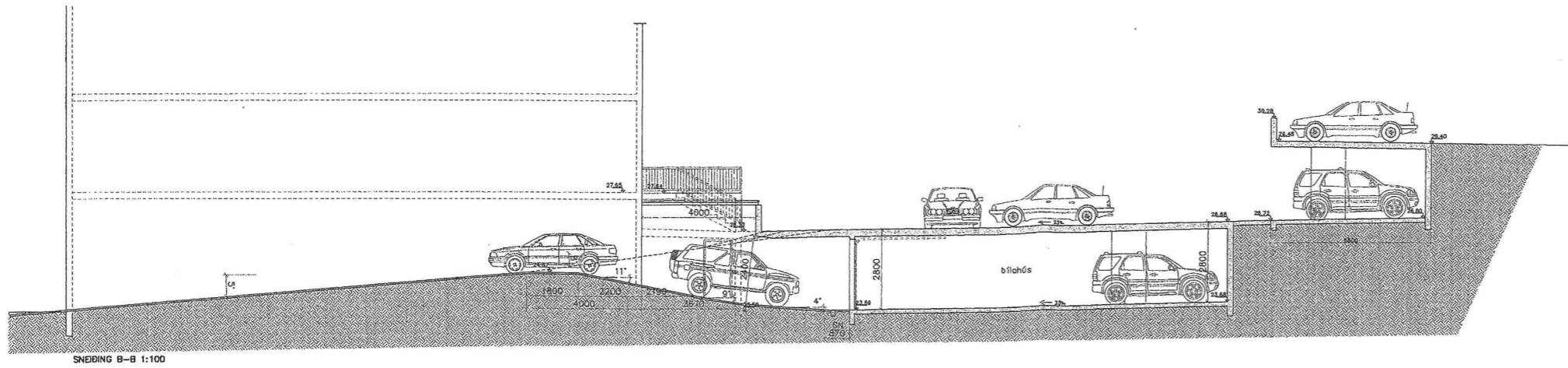
2 BÍLASTEÐI

Kvöð um umferður og leiðslur

Breytingar	LAUGAVEGUR 178		H.P.K./T.B.D. IS
Nr. Dags. Nafn	Verkfræðistofa Þráinn & Benedikt		M. 1:100
	Laugavegi 178, 105 Rvk.		Nr. A101
	Sími: 553 1770, 568 7775, Fax: 568-7701		Dags. Jan 08
	Netfang: verkfræðistofa@verkfræðistofa.is		090638-4859
	Bílahús		
	neðri hæð		

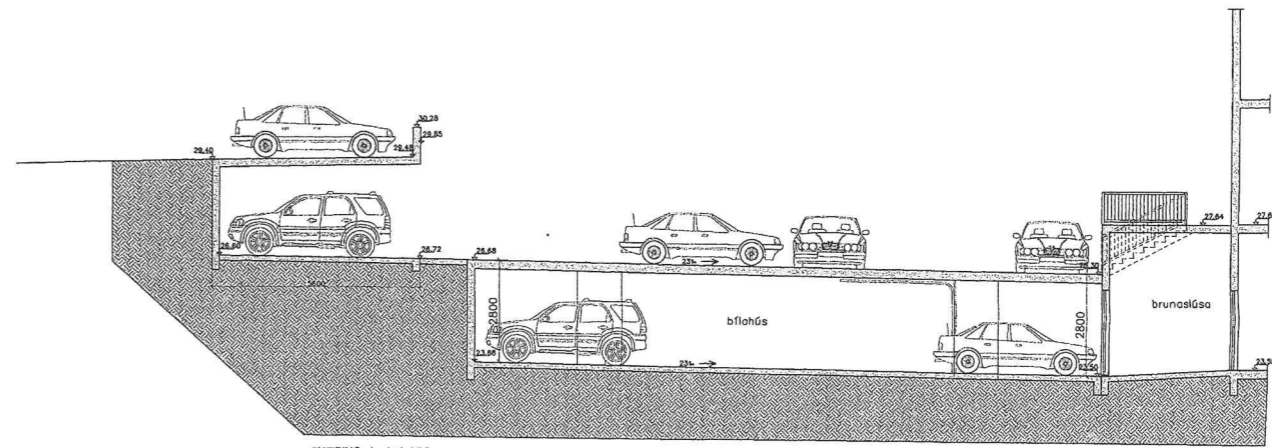
*Þráinn Þráinn*  
*Benedikt Benedikt*

SNEIÐINGAR 1:100



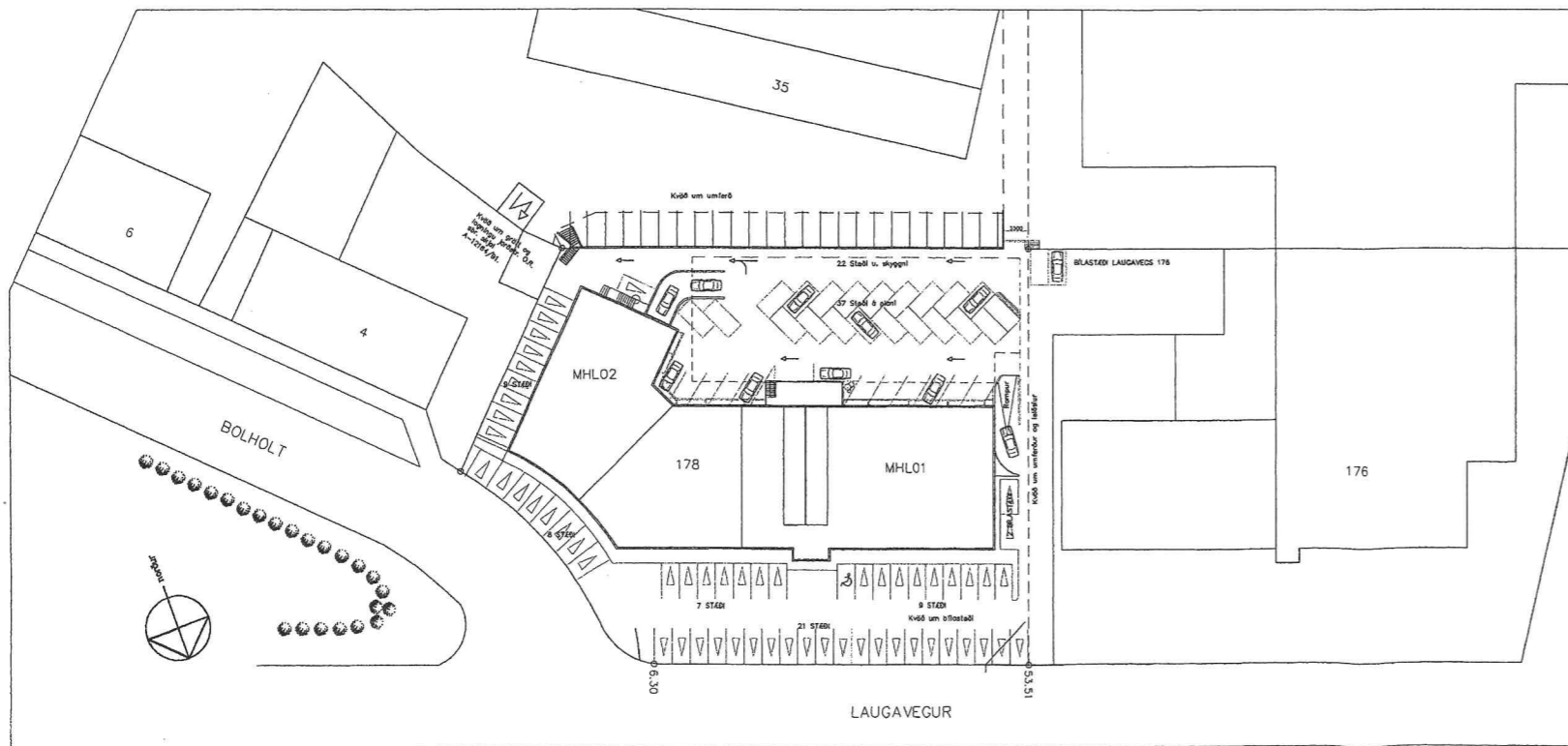
SNEIÐING B-B 1:100

Handwritten notes in a box, including the name 'Gunnar' and other illegible text.



SNEIÐING A-A 1:100

AFSTÖÐUMYND 1:500



Handwritten notes: 51, 18, 201, 641

Bílastöðabókhald:  
Laugavegur 178.-

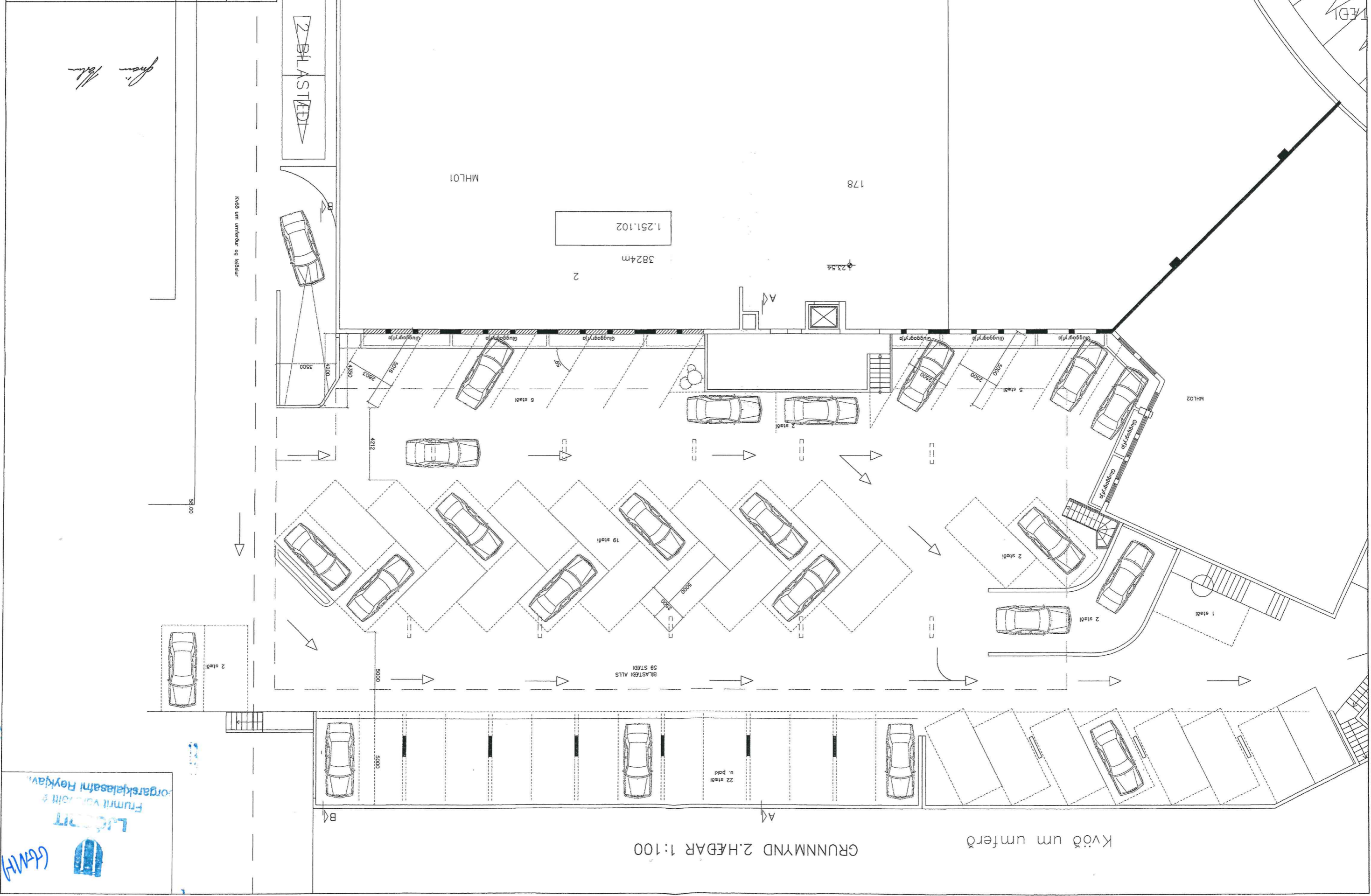
- 37 stæði framan við matshl. 01
- 08 stæði framan við matshl. 02
- 09 stæði uppmeð hlið matshl. 02
- 22 stæði opin / yfirbyggð við bakhlíð
- 37 stæði opin stæði við bakhlíð
- 02 stæði við gafi matshluta 01
- 34 stæði í lokaðri bílageymslu.


149 stæði samtals.

Handwritten signature

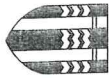
Breytingar	LAUGAVEGUR 178	
Nr.	Dags.	Nafn
		Verkfræðistofa Þráinn & Benedikt
		Laugavegi 178, 105 Rvk.
		Sími: 553 1770, 568 7775, Fax: 568-7701
		Netfang: verkfræðistofa@verkfræðistofa.is
		Bílahús
		Snið og afstöðumynd
		H.Þ.K.   T.B.D.   S.
		M 1:100
		Nr. 4103
		Dags. 28.08
		090638-4839

090638-1039	Bílls / bílastæði
Dags. 2n 08	
Nr. A102	
M. 1:100	
H.Þ.Í.B.D.S.	
Vorkræðsla Práinn & Benedikt	
Laugavegur 178, 105 Rvk. Fax: 669-7701	
Stíll: 653 1770, Fax: 669-7701	
Netfang: vorkræðsla@vorkræðsla.is	
Nr. Dags. Notn.	
Breytingar	
LAUGAVEGUR 178	




**LÍÐSÍT**  
 Frumtil vorkræðslu og  
 orgarskiptasáttmála Reykjaví





Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

Skipulagssjóri  
Borgartúni 3  
105 R.

Reykjavík, 16. júlí 2008  
MSS/leg

### Laugavegur 178.

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 15. júlí sl, var lögð fram umsókn Vallhólma ehf, þar sem sótt er um leyfi til að byggja þilagemslu neðanjarðar á lóðinni Laugavegur 178. Þílastæði inni 34 úti 115 samtals þílastæði á lóð 149. Meðfylgandi er samkomulag eigenda dags. 27. júní 2008. Staerðir: 794,2 ferm; 2.382,6 rúmm.

Byggingarfulltrúi frestaði erindinu og vísaði því til umsagnar skipulagssjóra.

Virðingarfyllst,

Magnús Sedal Svavarsson,  
byggingarfulltrúi

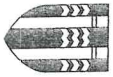


LÚÐURIT

Frummi varðveitt á  
orgarskiptasafni Reykjavíku.

FMH

Skipulags- og byggingarsvið  
Borgartún 3  
105 Reykjavík  
Sími 411 3000  
Bréfsími 411 3050  
byggingarfulltrui@rvkis  
www.skiptbyggis



Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

Vallhólmni ehf  
Hjallalandi 8  
108 Reykjavík

570703-2260

Reykjavík 15.07.08

Efni: Svar við umsókn nr. 38621

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 15. júlí 2008 var lögð fram umsókn yðar dagsett 8. júlí 2008.

Fundarefni:

Sótt er um leyfi til að byggja blageymslu neðanjarðar á lóðinni Laugavegur 178. Blástæði inni 34 úti 115 samtals blástæði á lóð 149. Staerðir: 794,2 fern; 2.382,6 rúmm

Niðurstæða byggingarfulltrúa: Frestað  
Bókun byggingarfulltrúa:  
Vísao til athugasemda á umsóknarblaði.  
Málinu vísao til umsagnar skipulagsstjóra.

Frekari upplýsingar eru veittar á skrifstofu byggingarfulltrúa, Borgartúni 3, fyrir hádegi virka daga, nema laugarlega.

BYGGINGARFULLTRÚINN Í REYKJAVÍK

*Magnús Sævarsson*



LMPS

LÍÐSÞIT

Frumrit varðveitt á

borgarskjalasafni Reykjavíkur

Sent: Þráinn Karlsson

Skipulags- og byggingarsvið

Borgartún 3 • 105 Reykjavík • Kennitala: 650102-4790 • Sími: 411 3000 • Bréfasími: 411 3050 • Netfang: byggingarfulltrui@rvk.is




Þráinn Karlsson  
<thrainn@verkfraedistofa.is  
>  
23.09.2008 14:40

To <magnus.saedal.svararsson@reykjavik.is>  
cc  
bcc  
Subject FW: Laugavegur 178

Sæll Magnús  
Meðfylgjandi er samþykki eiganda Laugavegs 176 fyrir bílahúsfrankvæmd á  
Laugavegi 178

Kveðja  
Þráinn Karlsson  
Verkfræðingur  
Netfang: [thrainn@verkfraedistofa.is](mailto:thrainn@verkfraedistofa.is)

 BYGGINGARFULLTRÚI			
Mótt:	MSS	Ábm.	Arft til:
Dags:	23/9 '08	Bn.	FFMM
Skjalafi.	Laugavegur 176		

**Verkfræðistofa þráinn & Benedikt ehf.**  
Laugavegi 178, 105 Reykjavík  
Sími: 568-7775, 553-1770  
Fax: 568-7701  
Netfang: [verkfraedistofa@verkfraedistofa.is](mailto:verkfraedistofa@verkfraedistofa.is)

S

**From:** Kristinn Guðmundsson [mailto:KGU@Landicproperty.is]  
**Sent:** 23. september 2008 11:51  
**To:** Thrainn  
**Subject:** FW: Laugavegur 178

Sællir.

Landic Island samþykkir þessa frankvæmd sem sýnd er á meðfylgjandi 3  
teikningum frá Verkfræðistofu Þráins og Benedikts jan 08 sem sýna byggingu  
bílastæðishúss á baklóð Laugavegs 178.

F.H. Landic Islands

Kristinn Guðmundsson.

**From:** þráinn Karlsson [mailto:thrainn@verkfraedistofa.is]  
**Sent:** 27. ágúst 2008 10:59  
**To:** Kristinn Guðmundsson  
**Subject:** Laugavegur 178

Sæll Kristinn  
Hér eru teikningar af bílahúsinu.

Kveðja  
Þráinn Karlsson  
Verkfræðingur  
Netfang: [thrainn@verkfraedistofa.is](mailto:thrainn@verkfraedistofa.is)

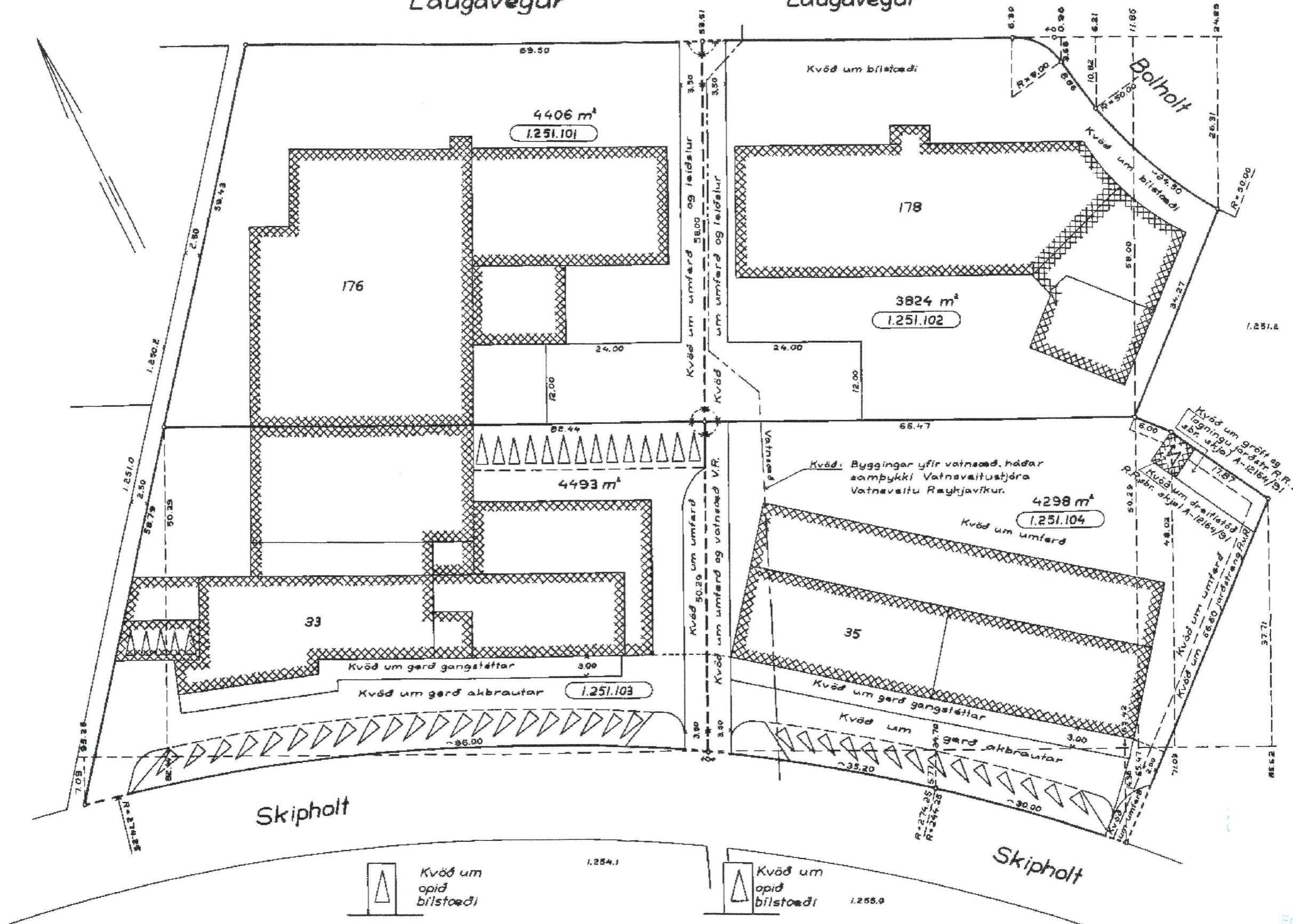


LYCORT

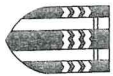
Frumrit varðveitt á  
vorgarskjalasetni Reykjavíkur

Laugavegur

Laugavegur



Fyrst gefið út 9.12.1958. Síðasta breyting 24.7.1992.



Reykjavíkurborg  
Byggingarfulltrúi

Vallhólmi ehf  
Hjallalandi 8  
108 Reykjavík

570703-2260

Reykjavík 30.09.08

Efni: Svar við umsókn nr. 38621

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa hinn 30. september 2008 var lögð fram umsókn yðar dagesett 8. júlí 2008.

Fundarefni:

Að lokinni gremdarkynningu er lagt fram að nýju erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 15. júlí 2008 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílageymslu neðanjarðar á lóðinni Laugavegur 178. Blástæði inni 34 úti 115 samtals blástæði á lóð 149

Niðurstaða byggingarfulltrúa: Frestað

Bókun byggingarfulltrúa:

Vísað til athugasemda eldvarnaefnirlits.

Frækari upplýsingar eru veittar á skrifstofu byggingarfulltrúa, Borgartúni 3, fyrir hádegi virka daga, nema laugarþaga.

BYGGINGARFULLTRÚINN Í REYKJAVÍK

*Maeyna Sævar*



LYCENNT  
Frummið varðgjafi á  
gjarskiptasáttmáli Reykjavíkur.

Sent: Þráinn Karlsson

Skjalpósts- og byggingarsvið

Borgartún 3 • 105 Reykjavík • Kennitala: 650102-4790 • Sími: 411 3000 • Bréfasími: 411 3050 • Netfang: byggingarfulltrui@rvk.is

BRNH

# Umsagnir og athugasemdir

BN038621  
Laugavegur 178

Útýllist við afgreiðslu málsins

Umsagnir
Byggingarfultírói
Aðaluppdrættir:
11.07.08 SvSt 25.sept.2008 - Björn - og aftur 1.okt.2008 - og enn 1.okt.2008
Skráningartafla:
14.07.2008 Skráningartafla samþ. Gásbj.
Skipulagsfulltrúi
Gatnamálastofa
14.7.2008. Lóðarhafi 176 þarf að samþykka að byggt sé út í umferðarkvöð. D.B.
Umhverfis- og heilbrigðisstofa
14-07-2008. Sýna þarf staðasetningu og aðgengi að sorpi eftir breytingu. PVE 06.10.08. Sorphirða í lagi. PVE
Orkuveita Reykjavíkur
14-07-2008: HO
Reykjavíkurbörn
Forvarnardeild slökkviliðs höfuðborgarsvæðis
11.7.2008 : Gera skal grein fyrir vatnsúðakerfi í texta og tilgreina áhættuflokk þess. Sýna innðælingu slökkviliðs fyrir vatnsúðakerfi á augljósum og aðgengilegum stað. Setja á teikningu fyriræli um merkingu á sprinklerklefa og innðælingu. Sýna gönguhurð í innaksturshurð v. flóttaleiðar. BK 26.9.2008 : Öbreytt. BK
Vinnuefnið ríkisins



LÖGMAKT

Frummál v. 07/08 á

orgarskjalasafni Reykjavíkur.

GAHMY



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 28. janúar, 2020

**Efni: Umsögn veitna vegna breytinga á deiliskipulagi við Laugaveg 176-178, Bolholt 4-8 og skipholt 33-37**

Veitur hafa rýnt tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 176. Breytingin felur í sér uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 176 vegna fyrirhugaðs hótels, en aðrar lóðir á skipulagsreitnum verða skilgreindar sem óbreyttar lóðir.

Veitur hafa rýnt tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

Á lóð við Laugaveg 174 er hitaveituborhola sem er í rekstri hjá Veitum. Á hverju ári er dælt upp 125°C heitu vatni og er gera þarf ráð fyrir að hægt sé að koma kranabíl að holunni til þess að taka upp dælu ef hún bilar. Í rammaskipulagi hefur verið skilgreind kvöð vegna aðkomu kranabíla að holunni milli lóða við Laugaveg 174 og 176.

Virðingarfyllt,  
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umhverfis- og skipulagssvið

Borgartúni 12-14

105 REYKJAVÍK

Efni:

***Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða vegna  
tillögu að nýju deiliskipulagi***

Á fundi íbúaráðs Miðborgar og Hlíða 28. janúar 2020 var svohljóðandi umsögn ráðsins um tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af Laugavegi til norðurs, Bolholti til austurs, Skipholti til suðurs og Laugavegi 174 og Skipholti 31 til vesturs lögð fram sbr. 9. lið fundargerðar s.d:

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða óskar eftir því við umhverfis og skipulagssvið að í öllu deiliskipulagi sé liður þar sem algild hönnun og aðgengi fyrir alla sé tekið fyrir. Það vantar að gera grein fyrir aðgengismálum í tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af Laugavegi til norðurs, Bolholti til austurs, Skipholti til suðurs og Laugavegi 174 og Skipholti 31 til vesturs og óskar íbúaráðið eftir því að það sé gert.

Með kveðju

Heimir Snær Guðmundsson



Skjal nr. U  
Móttakið til þinglýsingar

18 DES. 2008

FRUMRIT STIMPLAÐ m. kr.

010680

TIL ÁBYRÐINGAR

Skyft er að þinglýsa  
eignaskiptayfirlýsingu  
sem við það bálást gildi

## Eignaskiptayfirlýsing

**Laugavegur 178**  
105 Reykjavík

Matshluti 03

Landnúmer 103436

Staðgreinir 0-1-1251102

Desember 2008

INNFÆRT

15 JAN. 2009

*Rinn G. Jónsson*

**Verkfræðistofa Þráinn & Benedikt ehf.**  
Laugavegur 178-105 R. s: 568 7775, 553 1770 fax: 568 7701  
netfang: verkfraedistofa@verkfraedistofa.is

Rétt ljósrit staðfestur  
Sýslumaðurinn á  
höfuðborgarsvæðinu



## Eignaskiptayfirlýsing

**Laugavegur 178**  
**Matshluti 03**  
**Landnúmer: 103436**  
**Staðgreinir: 0-1-1251102**

Undirritaður eigandi matshluta 03 við Laugaveg 178, 105 Reykjavík, sem er niðurgrafið bílahús með 34 bílastæðum og inntaksrými í séreign, hef látið útbúa eignaskiptayfirlýsing þessa, sem hefur að geyma samantekt, skráningu og lýsingu á húsi og skiptingu þess með tilliti til þinglýstra heimilda og skráningu ásamt útreikningi á hlutfallstölu og skiptinu á lóð í samræmi við gildandi reglur þar að lútandi.

Eignaskiptayfirlýsing þessi er alls 4 blöð, tölusett með forsíðu auk 11 fylgiskjala.

### Forsendur

Eignaskiptayfirlýsing þessi er unnin af Brynjari Daníelssyni, kt. 090467-5229. Við gerð hans var stuðst við samþykktar teikningar, reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna ofl. í fjöleignarhúsum nr. 910/2000 og lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 ásamt síðari breytingum.

Við útreikning á stærðum í mhl. 03, voru notaðar eftirfarandi teikningar.

Telkn nr.	Teikning	Hönnuður	Samþ. Dags.
1	Grunnmyndir, útlit og snið	Práinn Karlsson	07. okt. 2008
2	Skráningartafla	Brynjar Daníelsson	dags 17 nov 08

### Fylgiskjöl

Fylgiskjöl með eignaskiptayfirlýsingu þessari og hluti af henni eru skráningartafla fyrir matshlutann, 4 blöð, litaðar teikningar af húsinu sem sýna eignaafmörkun, 2 blöð, Lóðarsamningur 2. blöð. Lóðarblað. 1. Samþykki eigenda mhl 01 og 02- 2.blöð, Fylgiskjöl eru því 11 blöð.

### Athugasemdir

0201 á bílahúsinu, eru bílastæði til notkunar fyrir alla matshlutana.

Við útreikning hlutfallstalna fyrir lóð, var stuðst við brúttórúmmál matshluta 01 og 02 eins og það var skráð hjá Fasteignamati Ríkisins dags. 13 Október 2008. Mhl. 01 = 16.795m<sup>3</sup> (66,65%), Mhl. 02 = 6.400m<sup>3</sup> (35,02%) og mhl. 03 mkv. skráningartöflu = 2.382,6m<sup>3</sup> (9,32%).

Samþykki eigenda annarra matshluta fyrir húsi þessu og skildum hvað það varðar hefur þegar verið samþykkt, undirritaða og þinglýst á sérstökum samningi sem er viðlagður.

2

Unnið af: Verkfræðistofa Práinn & Benedikt  
Höfundur: Brynjar Daníelsson kt:090467-5229

Eign: Laugavegur 178 Reykjavík  
Eignaskiptayfirlýsing unnin dags: des 2008

18/12'08  
GG



### Matshluti 03

#### Sameign

Engin sameign er í húsinu.

#### Gerð hússins og skipting þess

Húsið er steinsteypt niðurgrafið bílahús með 34 bílastæðum, á steyptri loftaplötu/ þaki eru opin bílastæði fyrir alla matshlutana. Sér inntaksrými er fyrir húsið, utangengt úr rampi. Í húsinu verður sprinklerkerfi.

#### Eignahlutur mhl 03 er eftirfarandi.

##### Bilageymsla 01.01:

**Fastanúmer: 2316878**

Eignin er niðurgrafið bílastæðahús merkt (0101) alls 788,9m<sup>2</sup>. Eigninni tilheyrir einnig inntaksrými merkt (0102) alls 5,3m<sup>2</sup>, tröppur merktar (0103) 6,1m<sup>2</sup> ásamt sameiginlegum lóðarréttindum.

Birt flatarmál matshluta 03 er	794,2 m <sup>2</sup>
brúttórúmmál hans er	2.382,60 m <sup>3</sup>
Skiptarúmmál bílahúss	2.148,44 m <sup>3</sup>
Hlutfallstala í mhl 03	100,00 %
Hlutfallstala í lóð og bílastæðum	9,32 %

#### Hita- og rafmagnskostnaður

##### Rafmagn:

Sér rafmagnsmælar eru fyrir bílahúsið.

##### Hitaveita:

Sér hitaveitumælir er fyrir bílahúsið.

Snjóbræðslukerfi í bílastæðum yfir bílahúsi verður kynnt með affallsvatni húsanna.

##### Loftnet.

Ekki er um neina sameiginlegar loftnetslagnir að ræða.

##### Kvaðir

Á lóðinni eru kvaðir um bílastæði, umferð og leiðslur. Byggingar yfir vatnsæð eru háðar samþykki Vatnsveitustjóra. Auk þess er á lóðinni almenn kvæð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans sem þörf er á. Einnig er lóðarhöfum skylt að hlíta skilmálum borgarverkfræðings um mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og frágang lóðar.

Á bílastæðahúsinu er þinglýst samkomulag (skjal nr 005728 - 09. Júl 2008) (viðlagt) milli eigenda Laugavegi 178 vegna bílahússins.

## Lóð

Lóðin er 3824 m<sup>2</sup> leigulóð í eigu Reykjavíkurborgar, leigð til 50 ára frá 1. janúar 1996. Lóðin er sameiginleg með matshluta 01 og 02 og skiptist í einkaafnotarétti eins og sjá má á meðfylgjandi mæliblaði og lóðasamningi. 148 bílastæði eru á lóðinni þar 34 í lokaðri bílageymslunni (séreign), 21 opin stæði undir þaki í óskiptri sameign matshluta 01 og 02 (Bílastæðin undir þaki eru í raun undir lóð Skipholts 35, sjá meðfylgjandi kvöð). Kostnaður vegna viðhalds og umhirðu lóðar og bílastæða á baklóð, skiptist hlutfallslega milli matshlutanna. Aðrir hlutar lóðar hafa verið standsettir af hvorum matshluta fyrir sig og verður viðhald þeirra hluta áfram á kostnað hvors matshluta sbr. meðfylgjandi samning um kostnaðarskiptingu, dags. 30. apríl 1990.

**Laugavegur 178**  
**Matshluti 03**  
**Landnúmer: 103436**  
**Staðgreinir: 0-1-1251102**

Hlutfallstölur í lóð ber að endurskoða ef nýr eignaskiptasamningur verður gerður fyrir Matshluta 01 eða 02.

Samþykki allra eigenda annarra matshluta fyrir húsi þessu og skildum hvað það varðar, hefur þegar verið samþykkt, undirritaða og þinglýst á sérstökum samningi sem er viðlagður hér sem fylgiskjal.


Gert í Reykjavík 15. Desember 2008.

  
Brynjar Daníelsson, kt. 090467-5229

REYKJAVÍK 18/12 08  
Gunnar Gunnarsson

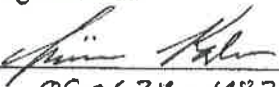
Vallholmi ehf. 570703-2260

Staðfesting eiganda: mhl. 03

~~f.h. Dyrholms ehf. kt. 500295-3339~~  


Staðfesting fulltrúa eigenda mhl. 01 og 02:


Nafn og kennitala

  
090638-4839

Vitundarvottar:

Nafn og kennitala

  
090149-2609

  
2501587699

4

Unnið af: Verkfræðistofa Þráinn & Benedikt  
Höfundur: Brynjar Daníelsson kt:090467-5229

Eign: Laugavegur 178 Reykjavík  
Eignaskiptayfirlýsing unnin dags: des 2008



## Skráningartafli: Laugavegur 178 bílahús

	<b>Landnúmer:</b> 103436		<b>Staðgreinir:</b> 0-1-1251102	
<b>Reikna</b>	<b>Matshlutanúmer:</b> 03			
<b>Reikningi lokið</b>	<b>Skrásetjari:</b> Brynjar Daníelsson			
	<b>Kennitala:</b> 090467-5229			
	<b>Dags.:</b> 15.12.2008			
<b>Prenta</b>		<b>Brúttóflötur:</b> 794,2 m <sup>2</sup>		
		<b>Brúttó rúmmál:</b> 2.382,6 m <sup>3</sup>		
<b>Er að prenta forsiðu</b>				
		<b>Birt flatarmál:</b> 794,2 m <sup>2</sup>		
		<b>Skiptarúmmál:</b> 2.148,440 m <sup>3</sup>		
<b>Útgáfa:</b> 4.01b				
	© 1998 Fastiðgættamat ríkisins, Borgartúni 21, 105 Reykjavík.			



Skráningartafli:	Laugavegur 178 bílahús	Skrásetjart: Brynjar Daníelsson		
Landnúmer:	103436	Kennitala: 090467-5229		
Matshlutanúmer:	03	Dags.: 15.12.2008		
Útgáfa:	4.01E			
<b>Hjúpflötur</b>				
Botnplata m <sup>2</sup>	Botnplata m <sup>2</sup>	Þar af: Gæggar og dýracop m <sup>2</sup>	Þar af: Þak m <sup>2</sup>	Þar af: Þak og þakop m <sup>2</sup>
	794,2	13,0	794,2	0,0
Matshluti	158,6	347,2	794,2	0,0
<b>Yfirlit</b>				
	Innan hæða	Útan hæða	B	C
	A	A		Alis
Botnflötur / m <sup>2</sup>	794,2			800,3
Brúttóflötur / m <sup>2</sup>	794,2		6,1	800,3
Brúttóruðmál / m <sup>2</sup>	2.382,6		6,1	2.382,6
Nettóflötur / m <sup>2</sup>	767,3			767,3
Birt flatarmál / m <sup>2</sup>	794,2			794,2
Skiptarúmmál / m <sup>3</sup>	2.148,440			2.148,440



Skráningarnúmer: Leiguvagnur 178 bílahúsið		Skráningarnúmer: Brynjar Danielsen															
Lendinnúmer: 103436		Kennitala: 090487-5229															
Mæðihleðnúmer: 03		Dagsetning: 15.12.2008															
Uppakkiðing og lýsing		Utgáfa: 4.011															
D0	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10a	D10b	D11	D12	D16	D17		
Lokun	Rými	Notkun	Húð- flokkur	Eignar- heild	Byrjunur	Stöð	Sp	Byrjunur	Byrjunur	Samtals mín	Samtals max	Stöð númer	Næðfjar	Birt fláttun	Kaerula skráningunúmer	Stöð- númer	
Mæðihleð																	
					784.2	0.0	0.0	784.2	0.0			2,382.6	767.3	794.2		2,148,440	
												158.8					
					784.2	0.0	0.0	794.2	0.0			2,223.8	767.3	784.2			
A	0101	1. hæð	B	0101	788.9			789.9		2.80	2.80	2,208.9	763.4	788.9	2.80	2,137,520	
A	0102	Bílahúsið	T	0101	5.3			5.3		2.80	2.80	14.9	3.8	5.3	2.80	10,920	
C	0103	Tröppur	U	0101	6.1			6.1									
Aðugasemdir																	
34 bílastæði eru í húsinu																	
Sprengkerfi er í húsinu																	
Sameiginl sumra																	
Eignarhald																	
Eignar- heild	Notkun teki	Birt fláttun m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l	Skiptaróm m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l	Skiptaróm m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l	Skiptaróm m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l	Skiptaróm m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l	Skiptaróm m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l	Skiptaróm m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l	Skiptaróm m <sup>2</sup>	Skiptaróm m m á l
0101	Bílahúsið	794.2	2,148,440	2,148,440													
	Alls	794.2	2,148,440	2,148,440													



GRUNNMYND 1.HÆÐAR 1:100

Sambýkt 1  
byggingarmeifnd  
07. október 2008

LAUGAVEGUR 178 BLAÐS

Skil 03 laugavegur 178 blads  
Skil 04 laugavegur 178 blads

Skil 05 laugavegur 178 blads  
Skil 06 laugavegur 178 blads

Skil 07 laugavegur 178 blads  
Skil 08 laugavegur 178 blads

Skil 09 laugavegur 178 blads  
Skil 10 laugavegur 178 blads

Skil 11 laugavegur 178 blads  
Skil 12 laugavegur 178 blads

Skil 13 laugavegur 178 blads  
Skil 14 laugavegur 178 blads

Skil 15 laugavegur 178 blads  
Skil 16 laugavegur 178 blads

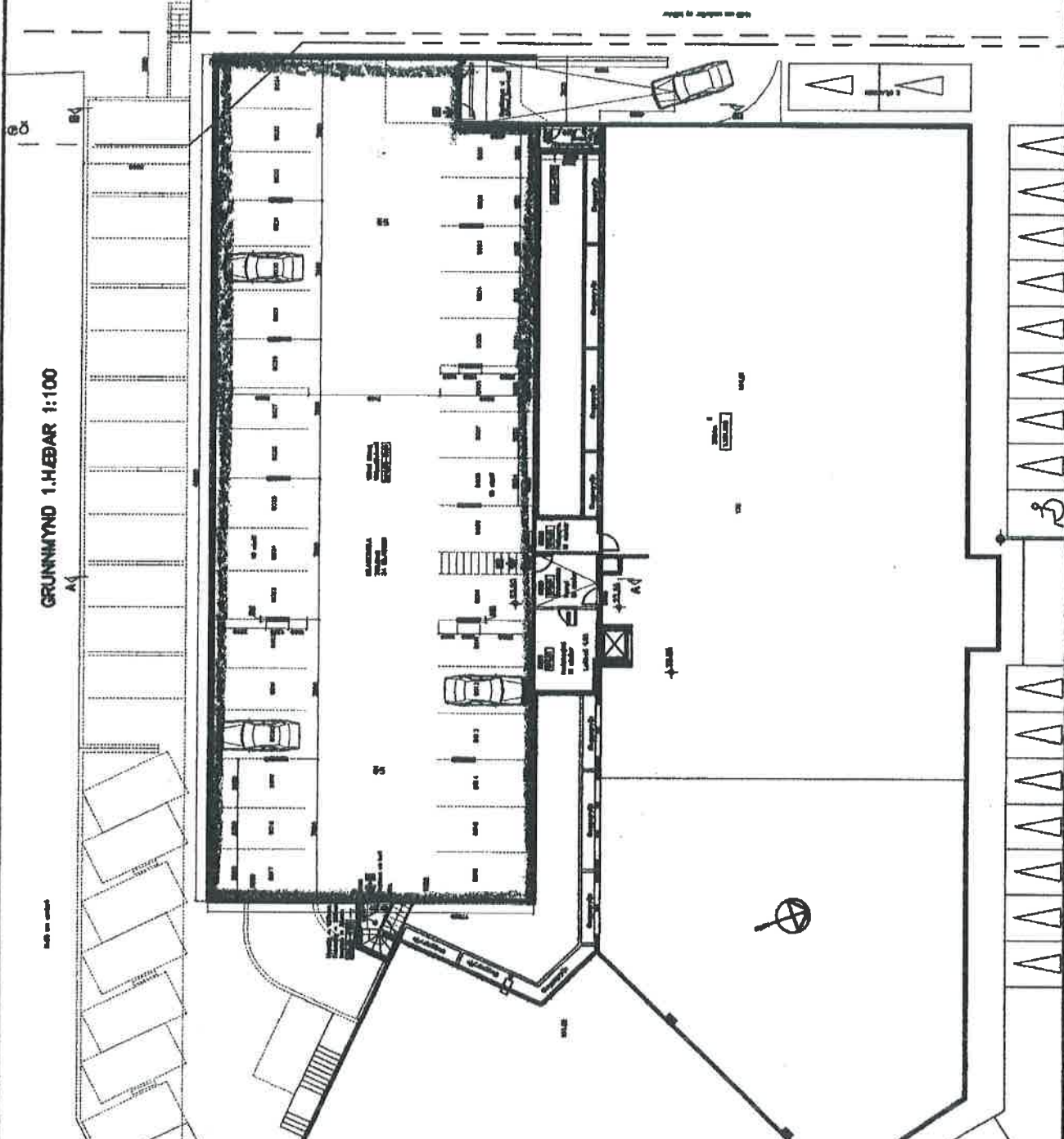
Skil 17 laugavegur 178 blads  
Skil 18 laugavegur 178 blads

Skil 19 laugavegur 178 blads  
Skil 20 laugavegur 178 blads

Skil 21 laugavegur 178 blads  
Skil 22 laugavegur 178 blads

Skil 23 laugavegur 178 blads  
Skil 24 laugavegur 178 blads

Skil 25 laugavegur 178 blads  
Skil 26 laugavegur 178 blads



LAUGAVEGUR 178	
1. Hæð	2. Hæð
3. Hæð	4. Hæð
5. Hæð	6. Hæð
7. Hæð	8. Hæð
9. Hæð	10. Hæð
11. Hæð	12. Hæð
13. Hæð	14. Hæð
15. Hæð	16. Hæð
17. Hæð	18. Hæð
19. Hæð	20. Hæð
21. Hæð	22. Hæð
23. Hæð	24. Hæð
25. Hæð	26. Hæð
27. Hæð	28. Hæð
29. Hæð	30. Hæð
31. Hæð	32. Hæð
33. Hæð	34. Hæð
35. Hæð	36. Hæð
37. Hæð	38. Hæð
39. Hæð	40. Hæð
41. Hæð	42. Hæð
43. Hæð	44. Hæð
45. Hæð	46. Hæð
47. Hæð	48. Hæð
49. Hæð	50. Hæð
51. Hæð	52. Hæð
53. Hæð	54. Hæð
55. Hæð	56. Hæð
57. Hæð	58. Hæð
59. Hæð	60. Hæð
61. Hæð	62. Hæð
63. Hæð	64. Hæð
65. Hæð	66. Hæð
67. Hæð	68. Hæð
69. Hæð	70. Hæð
71. Hæð	72. Hæð
73. Hæð	74. Hæð
75. Hæð	76. Hæð
77. Hæð	78. Hæð
79. Hæð	80. Hæð
81. Hæð	82. Hæð
83. Hæð	84. Hæð
85. Hæð	86. Hæð
87. Hæð	88. Hæð
89. Hæð	90. Hæð
91. Hæð	92. Hæð
93. Hæð	94. Hæð
95. Hæð	96. Hæð
97. Hæð	98. Hæð
99. Hæð	100. Hæð

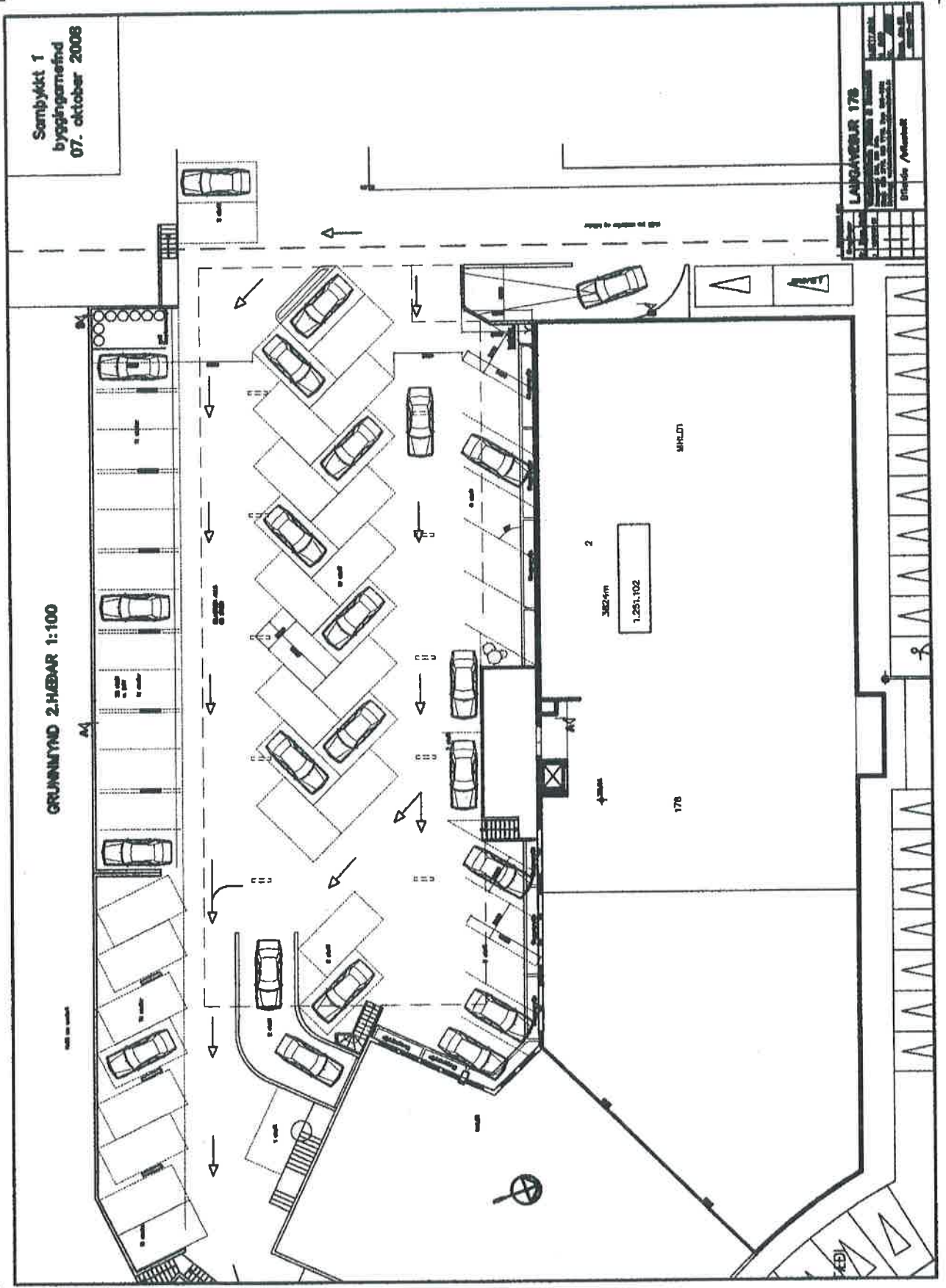




Sambýkt 1  
byggingarnefnd  
07. október 2008

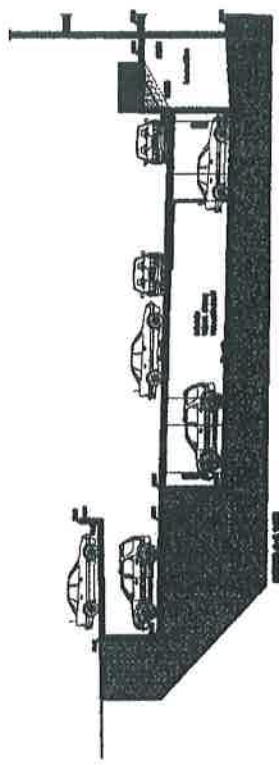
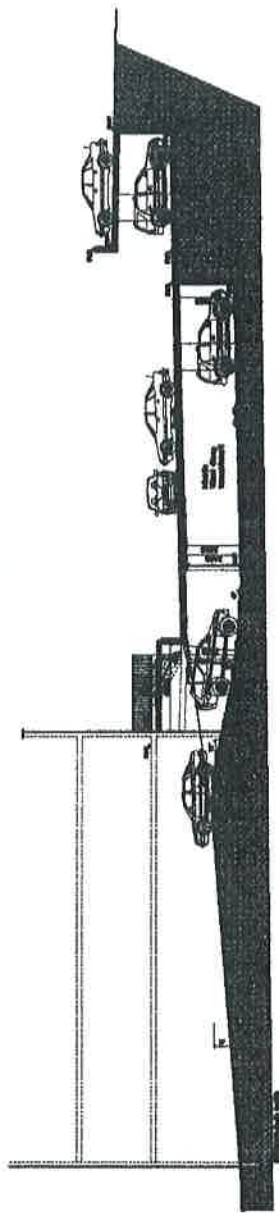
LAUSAGJAFUR 178
1.251.102
3824m <sup>2</sup>
1.251.102

GRUNNMYND 2.HÆÐAR 1:100

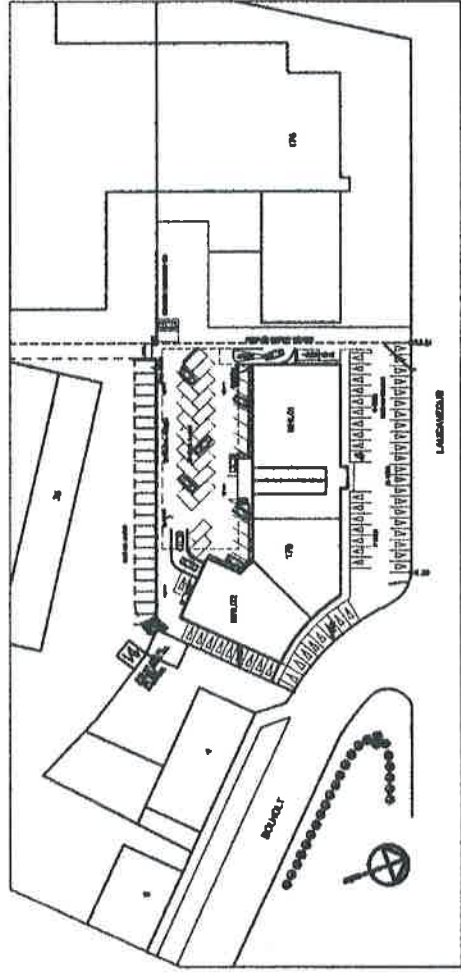


Sambýlkt 1  
 byggingarnefnd  
 07. október 2008

SNEDINGAR 1:100



AFSTÖÐUMYND 1:500



LAUGAVEÐUR 178  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200

LAUGAVEÐUR 178	
176	
177	
178	
179	
180	
181	
182	
183	
184	
185	
186	
187	
188	
189	
190	
191	
192	
193	
194	
195	
196	
197	
198	
199	
200	

Staðgr. 1.251.102  
Landnr.103436  
D-609

009297

Síðal nr. 6  
Móttaki hl. kirkjuleiðinga

12. 05. 2000

FRUMHÚS STIMP LAG III.

INNFAERT

15 MAI 2000

*Pinnill*  


**Laugavegur nr. 178, Reykjavík**  
Endurnýjun lóðarsamnings

Lóðarsamningur fyrir lóðina nr. 178 við Laugaveg hér í borg var gefinn út þann 30. desember 1957 og lóðin leigð til 40 ára frá 1. janúar 1956 að telja. Lóðarsamningurinn er endurnýjaður við eigendur eignarinnar með heimild borgarráðs þann 12. janúar 1999.

Lóðin er nú leigð með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin, Laugavegur nr. 178, er 3.824 m<sup>2</sup> að stærð. Lögun hennar og lega er sýnd á viðfestum uppdrætti mælingadeildar, dags. 9. maí 2000. Á lóðinni eru kvaðir um bílstæði, umferð og leiðslur. Auk þess er á lóðinni almenn kvæð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á. Lóðarhöfum er skylt að hlíta skilmálum borgarverkfræðings um mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og frágang lóðar.
2. Lóðin, Laugavegur nr. 178, er ein óskipt heild gagnvart borgarsjóði, en greinist í eftirtalin svæði með einkaafnotarétt, 288 m<sup>2</sup>, 1.004 m<sup>2</sup>, 1.538 m<sup>2</sup> og 994 m<sup>2</sup> að stærð.
3. Lóðin er leigð fyrir atvinnuhúsnæði.
4. Lóðin er leigð til 50 ára frá 1. janúar 1996 að telja.
5. Lóðarhöfum er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt skipulagsuppdrætti.
6. Lóðarhafar greiða alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjárnámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
7. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt reglugerð um leigu eftir atvinnulóðir í Reykjavík.
8. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum. Hús og mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum. Lóðarhafar og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að fasteignagjöld, lóðarleiga, opinber gjöld, skattar, vextir og dráttarvextir gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
9. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum, láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða lóðarhöfum sannvirði hússins eftir mati dómkvaddra manna.
10. Lóðarhöfum er heimilt að selja og veðsetja leigurétt að lóðinni í heild, ásamt húsom og mannvirkjum, sem á henni hafa verið gerð.

Rétt ljóserit staðfestur  
Sýslumaðræni á  
höfuðborgarsveðinu



11. Upphaflegur lóðarsamningur fyrir lóðina Laugaveg nr. 178, dags. 30. desember 1957, þinglýst sem skjal Litr. E 10 nr. 41, fell úr gildi þann 31. desember 1995.

Lóðarhafar greiða kostnað við þinglýsingu og stimplun vegna endurnýjunar lóðarsamnings. Af endurnýjuninni eru gerð þrjú samrit og er eitt til þinglýsingar.

Borgarstjórn Reykjavíkur, 11. maí 2000



Eggert Adalsteinsson

**VOK** Verktæðistöfa  
Gaubundur og Kústjóns hf.

i. h. HANS PETERSEN HF.

*[Handwritten signature]*

*Zh. hákus. af e.u.*

*[Handwritten signature]*

PASSAMYNDIR HF.  
Hlemmlorgi  
Kl. 470180-0569

pr. pr. Trygging hf.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
090638-4839

*[Handwritten signature]*  
580269 7799

*[Handwritten signature]*

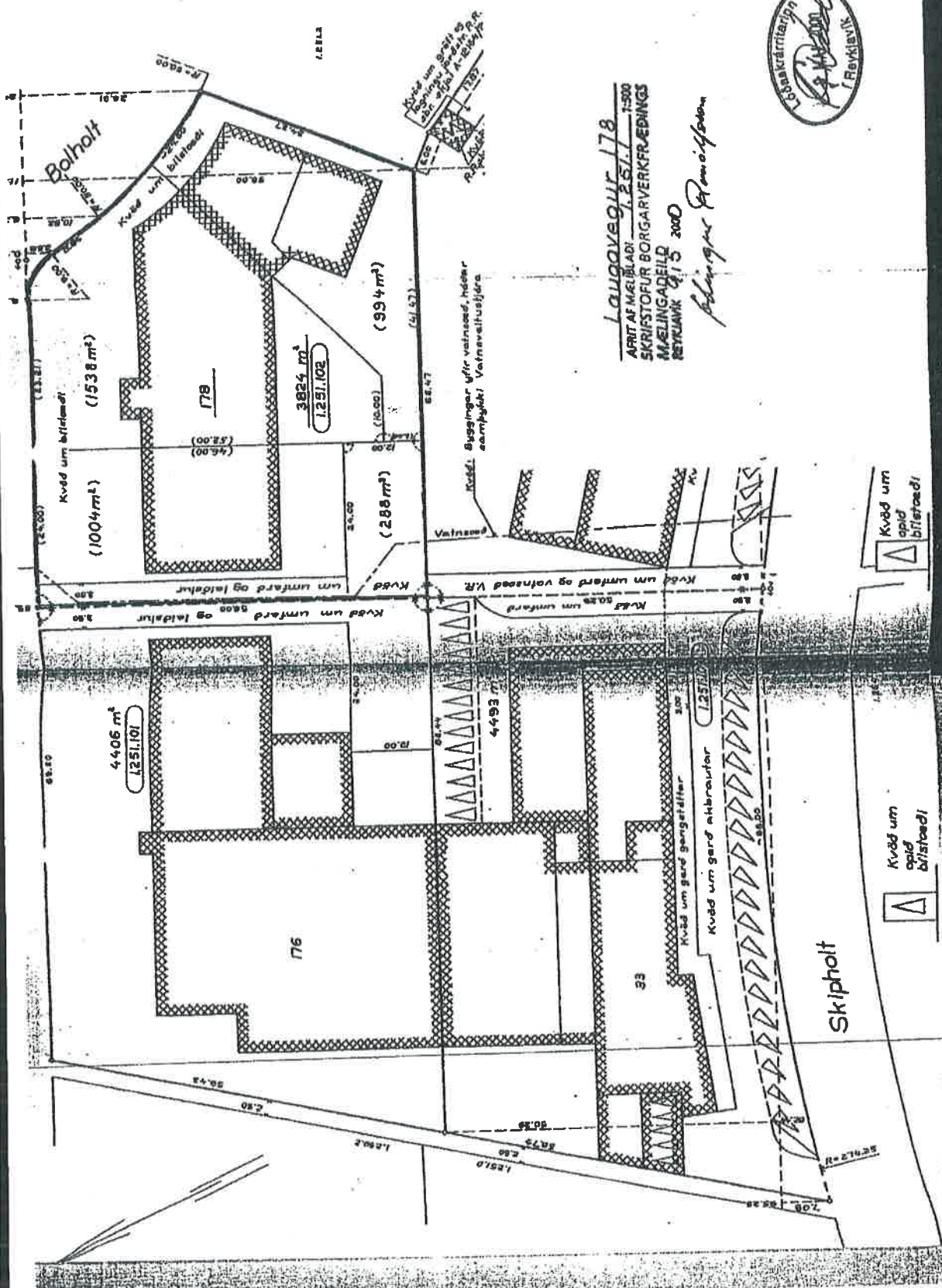
Fasteignamat lóðar	kr.	56.665.000
Ársleiga 1%	"	566.650

Vottar:  
LEIÐSÖGUR 178

*Valgerður Árnadóttir 160749-2459*  
*Soffía Jónsdóttir 120235-4359*

Rétt lýsingarstjórn  
Sýslumáttarinn á  
höfuðborgarsvæðinu





LAGGAVEGUR 178  
 AFRIT AF MÆLIÐI 1.251.7  
 SKRISTOFUR BORGARVERKFRÆÐINGS  
 MÆLINGAÐEILD  
 RETURJANIK 015 2000  
*Þelvingur Þorsteinsson*



Undirritaðir aðilar sem eiga fasteignina að Laugavegur 178, Vallhólmi ehf. kt. 570703-2660, Dyrhólmi hf., kt. 500295-3339, Hraunhólmi ehf., kt. 630102-4560, öil þrjú til heimilis að Hjallalandi 8, 108 Reykjavík og Þorberg Ólafsson, kt. 270348-2039, Stekkjarseli 6, 109 Reykjavík, gera með sér svohljóðandi

## SAMKOMULAG

### 1. gr.

Undirritaðir eigendur allrar fasteignarinnar að Laugavegi 178 í Reykjavík, samþykkja fyrir sitt leyti að einn eigendanna, Vallhólmi ehf., byggji og reki á elgin kostnað bílastæðahús, neðanjarðar á baklóð hússins skv. uppdráttum Verkfræðistofu Þráins og Benedíkts, dags. janúar 2008. Aðilum er ljóst að einhverjar breytingar kunna að verða á umræddum teikningum vegna athugasemda eða helðni borgaryfirvalda. Ekki þarf samþykki annarra meðelgenda fyrir slíkum minni háttar breytingum sem ekki háfa áhrif á framkvæmdina svo neinu nemi og skerða ekki hagsmunum meðelgenda.

### 2. gr.

Bílastæði á jarðhæð í bílaskýlinu, öll stæðin, verða áfram í sameign allra eigenda hússins. Þorbergi Ólafssyni, eiganda eignar með fastanúmerið 224-7127, er þó heimilt að merkja eitt stæði sem honum er heimilt að velja, til einkaafnota fyrir þá fasteign þegar lokið hefur verið við byggingu bílastæðahússins. Fylgir sá réttur fasteigninni við sölu og skal þinglýst yfirlýsingu um það og gerð grein fyrir þessum sérafnotarétti í eignarskiptayfirlýsingu eða viðauka við hana þegar Þorbergur hefur bent á það stæði sem hann vill afnot af. Eigandi eignarluta 224-7127 þarf ekki að greiða sérstaklega fyrir viðhald eða rekstur umrædds bílastæðis. Fer um kostnað við rekstur þess viðhald með sama hætti og um þau stæði sem verða í sameign allra eigenda hússins. Að öðru leyti verður ekki er um greiðslur að ræða til eigenda vegna framkvæmdanna hvorki fyrir byggingarrétt né annað. Önnur bílastæði í bílaskýlinu og bílaskýlið verða séreign Vallhólma ehf. með sérstöku fastanúmeri. Er Vallhólma ehf. heimil ráðstöfun þeirra og bílaskýlisins án samþykkis sameigenda hússins. Eignarhald bílaskýlisins skal þó ávallt vera á hendi aðilla sem jafnframt á eignarluta í húsinu að Laugavegi 178.

Vallhólmi mun láta vinna og bera kostnað af nauðsynlegum breytingum á eignarskiptayfirlýsingu í samræmi við samkomulag þetta. Aðilar eru sammála um að aðgangur að bílastæðahúsunum verður stýrt með aðgangskortum eða sambærilegum hætti. Vegna kvaðar um umferð og lagnir á lóðarmörkum Laugavegar 176 og 178 er gert ráð fyrir að lóðarhafar að lóðinni nr. 176 geti nýtt sér aðkomu bílgeymslunnar að sinni lóð komi til þess að þeir ráðist einnig í byggingu bílgeymslu. Notuð verður sama innkeyrsla og að sýnd er á fyrirliggjandi uppdrætti. Frágangur verður með þeim hætti að skerði sem minnst hin almennu bílastæði.



3. gr.

Að fengnu samþykki Reykjavíkurborgar og þar til bærra yfirvalda er Vallhólma ehf. heimilt, án frekara samþykkis annarra eigenda, að ráðast í framkvæmdir á grundveili samkomulags þessa. Vallhólmi ehf. skuldbindur sig til að vinna að framkvæmdum með þeim hætti að sem minnst ónæði hljóttist af fyrir aðra eigendur hússins og ljúka framkvæmdum svo fljótt sem verða má eftir að þær hefjast. Mun Vallhólmi ehf. kynna borberg Ólafssyni verkáætlun fyrir verkið áður en framkvæmdir hefjast.

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á eignir samningsaðila.

Samkomulag þetta er tvær blaðsíður og þrjár greinar.

Reykjavík, 27/6 2008.

borberg Ólafsson

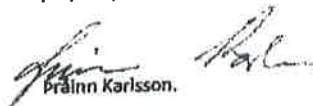


pr. pr. Vallhólmi ehf.,



Práinn Karlsson.

pr. pr. Dyrhólmi hf.,



Práinn Karlsson.

pr. pr. Hraunhólmi ehf.,



Práinn Karlsson.

Vitundarvottar að réttum undirskriftum, réttri dagsetningu og fjárræði aðila:

Fylgiskjal: Uppdrættir Verkfræðistofu Práins og Benedikts, dags. janúar 2008

Rétt ljóserit staðfestir  
Sýslumaðurinn á  
höfuðborgarsvæðinu



000786

## Framsal samkomulags til byggingar bílastæðahúss.

Vallhólmi ehf., kt. 570703-2660, Hjallalandi 8, Reykjavík framselur meðfylgjandi samkomulagi dags. 27. júní 2008 um rétt til byggingar bílastæðahús til Dyrhóma hf., kt. 500295-3339, Hjallalandi 8, Reykjavík.

Hjálagt fylgir umrætt samkomulag.

Samkvæmt samkomulaginu er Vallhólma ehf. heimil ráðstöfun bílastæðana og bílskýlisins án samþykkis sameigenda hússins Laugavegur 178, en eignarhald bílskýlisins skal þó ávallt vera á hendi aðila sem jafnframt á eignarhluta í húsinu.

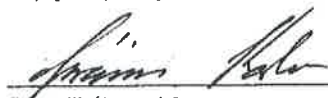
Við yfirfærsluna verður **bílageymsla Laugavegi 178, 105 Reykjavík, merkt 231-6878 yfirfærð á Dyrhólma hf. Kt. 500295-3339, Hjallalandi 8, 108 Reykjavík.**

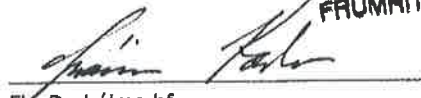
Til staðfestu ofanrita aðilar undir framsal þetta í viðurvist tveggja vitundarvotta.

Skjal nr. U  
Móttekið til þinglýsingar

27 JAN. 2009

Reykjavík, 26. janúar 2009.

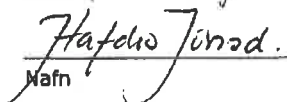
  
fr. Vallhólma ehf.

  
fr. Dyrhólma hf.

FRUMRIT STIMPLAÐ M. KR.

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði:

 17151-3849  
Nafn kt.

 2508624079  
Nafn kt.

INNFÆRT

28 JAN. 2009 05



Rétt ljóserit staðfestir  
Sýkumabúðun á







Reykjavík 6. mars 2020

**Varðar: Laugavegur, Bolholt, Skipholt - nýtt deiliskipulag.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga Yrki arkitekta ehf. að nýju deiliskipulagi fyrir reit sem afmarkast af Laugavegi til norðurs, Bolholti til austurs, Skipholti til suðurs og Laugavegi 174 og Skipholti 31 til vesturs. Gert er ráð fyrir uppbyggingu á lóðinni Laugavegur 176 vegna fyrirhugaðs hótels, en aðrar lóðir á skipulagsreitnum verða skilgreindar sem óbreyttar lóðir þar sem núverandi ástand er óbreytt samkvæmt uppdráttum Yrki arkitekta ehf. dags. 6. september 2019.

Tillagan var auglýst frá 16. desember 2019 til og með 29. janúar 2020. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/umsögn:

- 1) Ingibergur Sigurðsson dags. 15. janúar 2020.
- 2) Local lögmenn f.h. Tannlækninga ehf., Tannheilsa ehf., Laser-Tannlæknastofu ehf og Sigfúsar Haraldssonar dags. 24. janúar 2020.
- 3) Logos lögmannspjónusta f.h. Vallhólma ehf., Dyrhólma ehf. og Hraunhólma ehf. dags. 28. janúar 2020.
- 4) Veitur dags. 28. janúar 2020.
- 5) Íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 29. janúar 2020.

Athugasemdir og svör.

**1) Ingibergur Sigurðsson dags. 15. janúar 2020,**

Eigandi bakhúsins við Skipholt 33 krefst þess að við allar framkvæmdir að Laugavegi 176 verði hugað að áhrifum þeirra á húsnæðið sitt í Skipholti. Þegar fasteignin á lóð L176 verður rifin, þá þarf að gera viðeigandi ráðstafnir til að tryggja stöðugleika og útlit sinnar eignar.

**Svar:** Deiliskipulagstillaga er í eðli sínu ekki framkvæmdaleyfi. Allar framkvæmdir á grundvelli deiliskipulagstillögunar verða byggingarleyfisskyldar og sækir lóðarhafi um byggingarleyfi á grundvelli aðaluppdráttu og fer embætti byggingarfulltrúa með útgáfu slíks leyfis ásamt lögbundnu eftirliti með framkvæmdum. Lóðarhafi hefur upplýst að hann hyggst, þegar þar að kemur vinna sérstaka niðurrifsáætlun þar sem hugað verður m.a. að eftirfarandi lykilþáttum.

Niðurrifið verður kerfisbundið og allir aðlægir byggingarhlutar verða myndaðir og ástand þeirra skrásett áður en framkvæmdir hefjast til að gætt sé að rétti nágranna lóðar Laugavegar 176. Upplýsingum um ábyrgðaraðila niðurrifsins verður miðlað til hlutaaðeigandi sem og sundurliðaðri áætlun sem lýsir því hvað verður gert hvenær.

Lóðarhafi hefur einnig tilkynnt um, að hann mun að auki leggja fram framkvæmdaáætlun varðandi fyrirhugaða uppbyggingu þegar hún liggur fyrir og kynna fyrir fasteignaeigendum aðliggjandi lóða. Framkvæmdaáætlunin mun tilgreina hvenær framkvæmdir munu hefjast og hvenær þeim muni ljúka. Ofangreindar áætlanir munu m.a. taka til eftirfarandi þátta: Áhættumat lykilverkþátta m.t.t.

eigna og líkamstjóns áður en framkvæmdir hefjast, hrúni byggingarefna eða byggingarluta sé ávallt stýrt í fyrirfram skilgreindan farveg/átt, fallhættu á lóðarmörkum Laugavegar 176, legu núverandi lagna í jörð o.fl.

Upplýsingum um ofangreint verður bætt inn í greinargerð skipulagstillögunnar. Sjá að neðan viðbætur inn í skilmála skipulagsins, bætt er við nýjum kafla 4.3 um framkvæmdir.

#### 4.3 Framkvæmdir



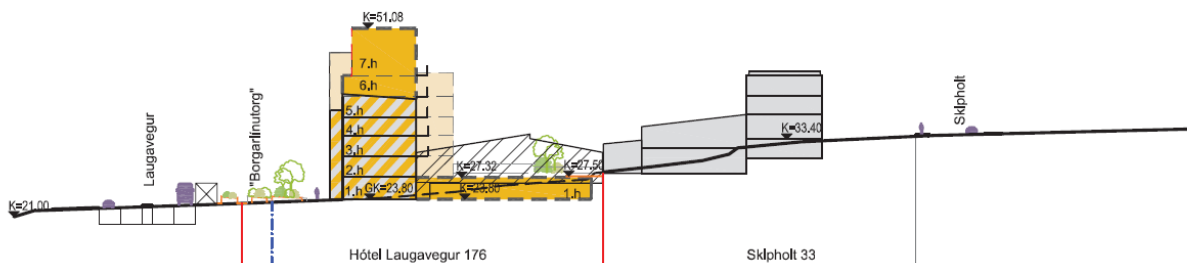
Lóðarhöfum er skilt að leggja fram niðurrífsáætlun mannvirkja. Ennfremur er lóðarhöfum skilt að leggja fram framkvæmdaáætlun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu og kynna hana fyrir fasteignaeigendum aðliggjandi lóða. Tilgreina skal m.a. hvenær framkvæmdir hefjast og hvenær þeim ljúki. Ofangreindar áætlanir skulu m.a. taka til eftirfarandi þátta:

Áhættumat lykilverkþátta m.t.t. eigna- og líkamstjóns áður en framkvæmdir hefjast, hrúni byggingarefna eða byggingarluta sé ávallt stýrt í fyrirfram skilgreindan farveg, fallhættu á lóðarmörkum og legu núverandi lagna í jörð.

## 2) Local lögmenn f.h. Tannlækninga ehf., Tannheils ehf., Laser-Tannlæknastofu ehf og Sigfúsar Haraldssonar dags. 24. janúar 2020.

Mótmælt er tillögu deiliskipulagsins varðandi hæðir húsa á Laugavegi 176, sem athugasemdaraðili telur að muni leiða til umtalsverðrar skerðingar á upplifun og líðan fólks í Skippholti 33 og sömuleiðis lækkaðs markaðsverðs á viðeigandi fasteignum. Tillagan er að mati Local lögmanna auk þess í ósamræmi við önnur skipulagsgögn sem gilda um svæðið, þ.e. rammaskipulag, skipulagslýsingu og aðalskipulag Reykjavíkur.

**Svar:** Um er að ræða tillögu fyrir lóðina Laugaveg 176 sem hefur verið unnin í framhaldi af niðurstöðu samkeppni um svæðið og rammaskipulag. Gert er ráð fyrir að fimm hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að 6-7 hæða álma verði reist við vestari lóðarmörk. Hæðarkótar eru skilgreindir sbr. kemur fram í sneiðingu 3-3. Hæsti kóti er  $K=51,08$ .



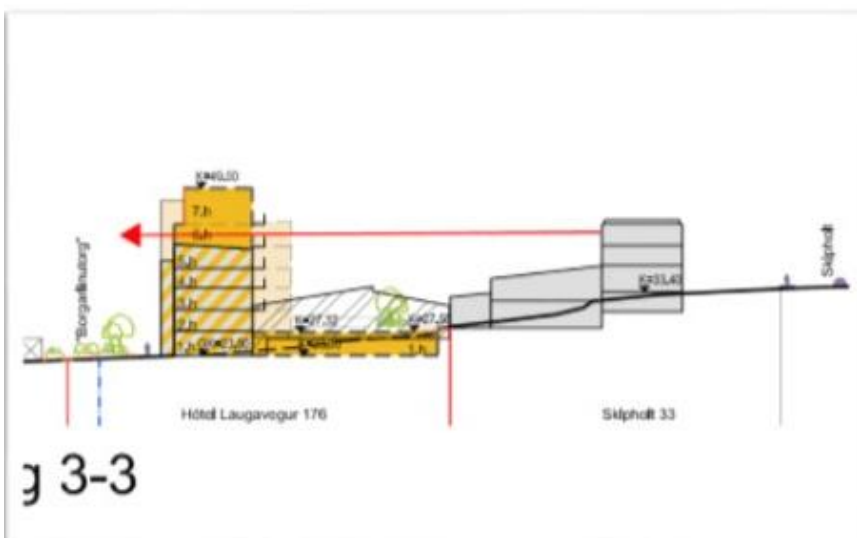
### Sneiðing 3-3

Í aðalskipulagi kemur fram að við reit 25, Laugavegur-Skippholt megi vera 3-5 hæða hús, en mögulegt er að vera með frávik frá viðmiðum, séu þau rökstudd sérstaklega. Jafnframt er einkum vísað til að eigi að vera inndregnar efstu hæðir, en þó ekki skilyrt. Í fyrirbyggjandi auglýstri tillögu er miðað við 7.hæða hámarksfjölda og að efsta hæðin skuli vera inndregin, jafnframt talað um að 7.hæðin hefur svigrúm fyrir tveggja salarhæða rými. Samkvæmt rammaskipulagi sem hefur verið

unnið fyrir svæðið er gert ráð fyrir hærri húsum en viðmið aðalskipulags tilgreina, sbr. kemur fram í kafla 2.2.

Til að bregðast við áhyggjum um útsýnisskerðingu, og til að tillagan samræmist ákveðum um hæðir húsa í aðalskipulagi þá hefur verið ákveðið að taka úr skilmálum að 7.hæðin hafi svigrúm fyrir tveggja salarhæða rými. Samhliða því mun hæsti kóti lækka um rúma 2 m,  $K = 49,0$ . Auk þess er felld út ákveðin 3 m heimild frá efsta gólfkóta varðandi ýmsi tæknifrými. Heimiluð frávik voru skilgreind 0,3 m en fara í 0,5 m.



Jafnframt er bætt við texta um rökstuðning fyrir þessum hæðum að efsta hæðin skuli vera inndregin. Þar er m.a. tiltekið að 7. hæðin er bæði inndregin frá götu og þekur ekki allan byggingarreitinn (þekur aðeins um 31% af grunnfelti byggingar) heldur er aðeins staðsett yfir vesturálmú. Miðað við fyrirliggjandi upplýsingar um athugasemdaraðila þá er umrædd tannlæknastofa austan megin í byggingu húss við Skipholt og þar af leiðandi mun 7.hæðin ekki skyggja á neitt útsýni til norðurs, heldur eingöngu sjötta hæðin að einhverju leyti, sbr. myndir að neðan sýna. Auk þess myndi það ekki hafa nein áhrif ef 6.hæðin yrði inndregin varðandi mögulega skerðingu á útsýni beint til norðurs.



Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

Telji athugasemmdaraði að með deiliskipulagstillögunni sé gengið gegn réttmætum hagsmunum þeirra, þá mælir deiliskipulag mælir fyrir um byggingarheimildir og ef að skipulagsákvörðun veldur því að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón farið fram á að fá bætur skv. 51. gr. skipulagslaga með þeim skilyrðum sem taldar eru upp í þeirri grein.

Sjá nánar uppfærðan kafla 7.9 um húshæðir og þök.

-  • 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.

Bent skal á að í drögum að breytingartillögu fyrir aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, dags. febrúar 2018 – sem hefur ekki enn verið auglýst og þ.a.l. ekki hlotið samþykki, þá kemur þar fram að ... “mögulega verða gefnar víðari heimildir um hæðir húsa næst Laugavegi, þar sem Borgarlínan er fyrirhuguð. Á svæðinu er þó áfram almennt gert ráð fyrir 3-5 hæða byggð. Víðari heimildir munu væntanlega eingöngu ná til fremstu húsaraða við Laugaveg og verða skilgreindar í flokknum 5-8 hæðir”.

Drögin er hægt að nálgast á vefnum hér: <https://reykjavik.is/sites/default/files/ar2030-laugavegur-skipholt-drog-feb2018.pdf>

Fyrir liggur að endurskoða heimildir um hæðir húsa auk víðtækri byggingarheimilda um íbúðir á reitnum í stórra aðalskipulagsbreytingu sem er í farvatninu og er til sem drög/ verklýsing;

“ÍBÚÐARBYGGÐ OG BLÖNDUÐ BYGGÐ 2010–2030/2040”

[https://reykjavik.is/sites/default/files/Almennt\\_efni/ar2030-ibudarbyggd-lysing-br31-juni2019.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/Almennt_efni/ar2030-ibudarbyggd-lysing-br31-juni2019.pdf)

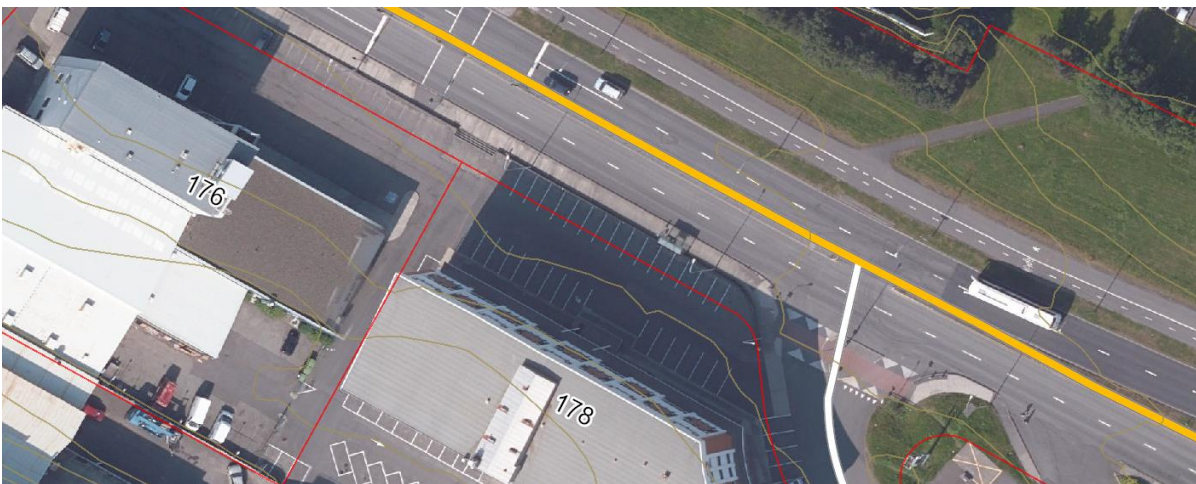
Hæðir húsa	Við mótun breytingartillagna verður til skoðunar hvort ákvæði um hæðir húsa verði rýmri við stöðvar Borgarlínu og miðist við 5–8 hæðir og jafnvel 9 hæðir og yfir, við kjarnastöðvar Borgarlínu.	„Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010–2030, mynd 13 í kaflanum Borgin við Sundin (bls. 32–33) „Hæðir húsa“ í kaflanum Borg fyrir fólk (bls.172–175), sérstaklega mynd 10 og töflu 1, bls. 174
------------	--	---

### 3) Logos lögmansþjónusta f.h. Vallhólma ehf., Dyrhólma ehf. og Hraunhólma ehf. dags. 28. janúar 2020.

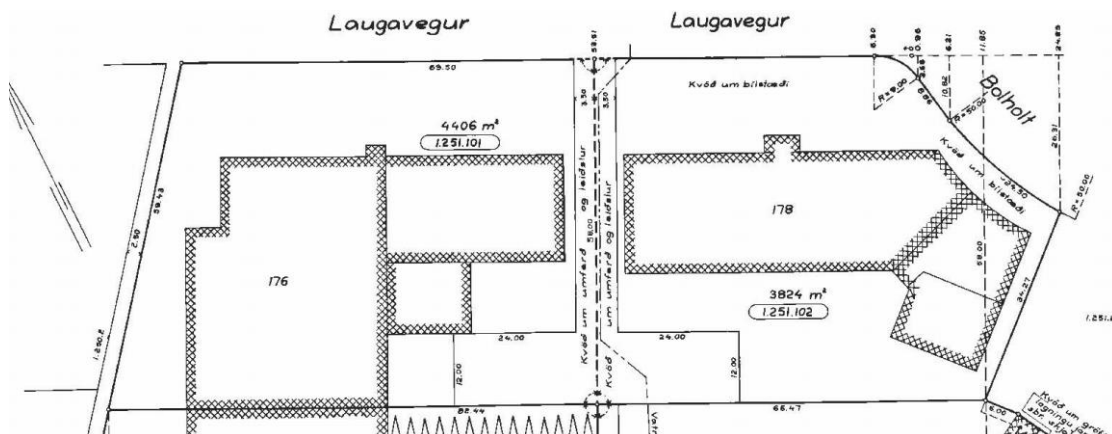
Lóðarhafar við Laugaveg 178 lýsa yfir verulegum áhyggjum með auglýsta tillögu. Að mati þeirra verður réttur þess skertur fari svo að tillagan verði samþykkt, auk þess sem líkur standa til að þeir verði fyrir umtalsverðu fjárhagslegu tjóni. Um er að ræða

- Bílastæði á lóð L178, þ.e. vegna fækkunar á stæðum í kjölfar breytinga á lóðarmörkum, auk
- Heimildir til stækkunar, þ.e. athugasemd vegna þess að ekki séu veittar samsvarandi heimildir til uppbyggingar og á L176 skv. tillögu.
- Heimild til að byggja bílahús á lóðinni til suðurs, vísað er til samþ. frá 2008 um heimild fyrir bílahús.
- Hverfisvernd, ekki fæst séð hvernig hverfisvernd fari saman við umfangsmikla uppbyggingarmöguleika við L176.
- Spennistöð, vakin er athygli á að spennistöð nr. 35a skv. tillögu er ekki á réttum stað.

**Svar:** Hið rétta er að lóðarmörk færast eingöngu fyrir Laugaveg 176, en eru óbreytt fyrir Laugaveg 178, vegna fyrirhugaðrar lagningar Borgarlínu. Sbr. loftmynd sýnir þá eru bílastæðin nyrst við lóðina nánast 90% á borgarlandi og tilheyrja þannig ekki lóðinni.



Mynd. Núverandi lóðarmörk



Mynd. Gildandi mæliblað, eingöngu er skilgreind kvæð um bílastæði, ekki fjöldi þeirra.

---

Í auglýstri tillögu þá er eingöngu verið að veita auknar heimildir fyrir lóðina Laugaveg 176. Til stóð að auglýsa tillögu fyrir svokallaðan "Heklureit" auk L176, vestari hlutinn, en þar sem ekki hafa náðst samningar við lóðarhafa Heklu þá var þessi aðferðarfræði valin, þ.e. að snúa skipulaginu þannig að L176 yrði hluti af skipulaginu við eystri hluta svæðisins skv. rammaskipulagi.


Tillögugerð var langt komin og nánast tilbúin fyrir L176 og til að flýta fyrir mögulegri uppbyggingu þar, auk þess sem engin sýnilegur vilji eða áhugi annarra lóðarhafa á svæðinu, var komin upp þá var ákveðið að hafa óbreyttar heimildir á öðrum lóðum að sinni. Það er hins vegar ekkert því til fyrirstöðu fyrir skipulagsfyrirvöld að skoða uppbyggingarmöguleika á öðrum lóðum sýni þeir aðilar fram á hvornig þeir vilji þróa sínar lóðar áfram í samræmi við niðurstöður í hugmyndasamkeppni og rammaskipulagið/ sýnina fyrir svæðið sem hefur verið opinbert í nokkur ár.

Sótt var um leyfi sumarið 2008 að byggja bílgeymslu neðanjarðar á L178, tillagan var grenndarkynnt og samþykkt. Eigaskiptayfirlýsing var gerð fyrir áramót 2008 og þinglýst í upphafi árs 2009 vegna umræddra byggingaráforma um að byggja bílgeymslu neðanjarðar á lóðinni. Byggingarleyfi var hins vegar ekki útgefið innan eins árs gildistíma samþykktar samkvæmt byggingarreglugerð 1998, og þarf að því endurnýja umsókn til samþykktar ef fyrirhugað er að byggja bílastæðahús. Álögð gjöld á sínum tíma eru ógreidd, engir ábyrgðaraðilar voru skráðir á byggingarleyfi og árituð hönnunargögn vantar til upplýsinga. Skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis eru því ekki til staðar og því ekki heimild til staðar um uppbyggingu bílakjallara. Lóðarhöfum er frjálst að senda inn fyrirspurn til embættis skipulagsfulltrúa um mögulegan bílakjallara og yrði það erindi skoðað þegar það kæmi til afgreiðslu embættisins.

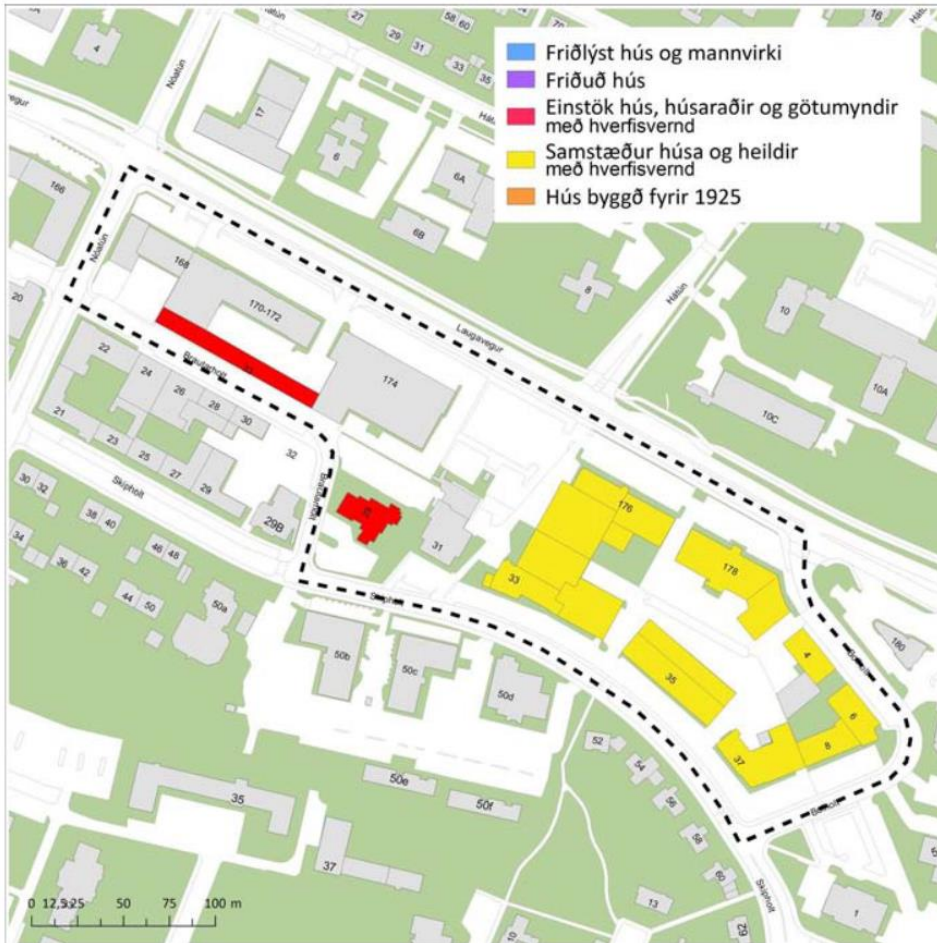
Varðandi hverfisverndina þá kemur fram í greinargerð að Laugavegur 176, 178, Bolholt 4,6,8, Skipholt 33,35,37 verði skilgreind sem "samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra". Jafnframt kemur fram L176 og Skipholt 33 eru talin hafa sérlegt menningssögulegt gildi. Í almennum skipulagsskilmálum ka. 6.2 um hverfisvernd kemur fram að áhersla verði lögð á útlit húsanna út að götu svo heildarmynd þyrpingarinnar haldist út á við. Í útgefni húsakönnun Borgarsögusafns um reitinn, skýrsla nr. 184, dags. 2017 þá kemur jafnframt fram eftirfarandi um hverfisverndina. Lagt er til að þessum texta verði jafnframt bætt inn í skilmála skipulagstillögu.

Við yfirferð byggingarleyfis þá gefst tækifæri til að eiga samtal og samráð td. við Borgarsögusafn eða jafnvel Minjastofnun um útlitsatriði núverandi byggingar og viðbygginga til að uppfylla skilyrði hverfisverndar á reitnum. Bætt er við eftirfarandi texta í kafla 3.5 í skilmálum skipulagsins.

Í kafla 3 um varðveislumat fyrir hús og mannvirki í húsakönnuninni er lagt til að húsinn Laugavegur 176 og 178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 verði í gulum flokki, þ.e. "samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra". Ennfremur segir í kafla 3:

 "Byggðamynstur sem lagt er til að vernda: Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa." Þessi hús eru innan deiliskipulagsreits þessarar tillögu, Húsinn Laugavegur 176 og Skipholt 33 eru talin hafa að auki sérlegt menningar-sögulegt gildi.

## HÚSVENDARKORT, staðgreinireitir 1.250 og 1.251 <sup>10</sup>



Þakkað er fyrir ábendinguna varðandi spennistöðina, tillagan verður uppfærð í samræmi.

### 4) Veitur dags. 28. janúar 2020.

Veitur tala um að lóð við Laugaveg 174 er hitaveituborhola sem er í rekstri. Gera þarf ráð fyrir að hægt sé að koma kranabíl að holunni til þess að taka upp dælu ef hún bilar. Í rammaskipulagi hefur verið skilgreind kvöð vegna aðkomu kranabíla að holunni milli lóða við L174 og L176.

**Svar:** Auglýst deiliskipulagstillaga nær ekki til lóðarinnar við Laugaveg 174. Gert er áfram ráð fyrir að hægt sé að þjónusta borholuna m.v. óbreytt ástand. Í vinnslu hefur verið tillaga fyrir Heklureit þar sem gert verður ráð fyrir umræddri kvöð að ósk Veitna. Jafnframt í kafla 3.6 í skipulagstillögu er tekið fram að allar kvaðir um veitir innan reitsins verða í gildi áfram.

---

## 5) Íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 29. janúar 2020.

Íbúaráðið óskar eftir því að í öllu skipulagi sé sérliður þar sem algilda hönnun og aðgengi fyrir alla sé tekið fyrir. Það vantar að gera grein fyrir aðgengismálum í tillögu skipulagsins.

**Svar:** Bætt er inn í skilmála skipulagsins, nýjum kafla 6.7 um algilda hönnuna, sjá að neðan. Sjá jafnframt hlekk hér að neðan um leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar.

<http://www.mannvirkjastofnun.is/library/Skrar/Byggingarsvid/Leidbeiningarblod/6.1.3%20%20%200Kr%C3%B6fur%20um%20algilda%20h%C3%B6nnun-1.2.pdf>

### 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 útsvæði við mannvirki. Við hönnun útsvæða skal, eftir því sem framast er unnt, beitt algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.



### Niðurstaða

Uppdrættir og greinargerð skipulagstillögu eru uppfærð í samræmi við svör skipulagsfulltrúa og uppdraettir fá dags.br. 3.mars 2020.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs  
skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson