



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 23. janúar 2025
USK24100337

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 22. janúar 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Laugavegur 168-176 - Breyting á deiliskipulagi - Laugavegur 176

Lögð fram umsókn Yrki arkitekta, dags. 29. október 2024, ásamt bréfi Reita fasteignafélags, dags. 29. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi Laugavegs 168-176 vegna lóðarinnar nr. 176 við Laugaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á lóðamörkum lóðarinnar, breyting á skipulagsmörkum sem nemur breyttri lóð og skilgreiningu á aðkomu leigubíla að lóðinni, samkvæmt uppd. Yrki arkitekta, dags. 29. október 2024. Einnig er lögð fram skýringarmynd Landslags, dags. 24. september 2024, sem sýnir bílastæði og aðkomu og skýringarmynd Yrki arkitekta, ódags., sem sýnir samhengi tillagna við Laugaveg.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnáslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: bréf Reita fasteignafélags, dags. 29. október 2024, uppdættir Yrki arkitekta, dags. 29. október 2024, skýringarmynd Landslags, dags. 24. september 2024 og skýringarmynd Yrki arkitekta, ódags.

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. október 2024

Laugavegur 176 – Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Reitir þróun ehf er eigandi lóðarinnar við Laugaveg 176, þar sem framkvæmd á hóteli undir vörumerki Hayatt keðjunnar er hafin. Með bréfi þessu óska Reitir eftir að breyting á deiliskipulagi lóðarinnar verði tekin fyrir.

Við gerð deiliskipulags fyrir Laugaveg 168-176, sem tók gildi þann 23.9.2021, var gert ráð fyrir að Borgarlínan stoppaði beint fyrir utan Laugaveg 176. Þá var gert ráð fyrir Borgarlínutorgi við norðvesturhorn hússins, á móts við Borgarlínustöðina og á svæði sem áður var innan lóðar Reita. Lóð lóðarhafa var minnkuð og torgið komið fyrir á nýju borgarlandi áður í eigu lóðarhafa.

Nú liggur forhönnun Borgarlínu um Laugaveg fyrir og samkvæmt henni hefur Borgarlínustöðin verið færð vestan við lóðina og mun torgið þannig ekki nýtast farþegum Borgarlínu líkt og áform gerðu ráð fyrir.

Í ljósi breyttra forsenda þá er ósk Reita að breyta deiliskipulaginu, þannig að svæðið undir torgið verði sameinað lóðinni að nýju, þar sem það mun frekar nýtast gestum hótelsins sem þar mun rísa, en farþegum Borgarlínu. Torgið verður eftir sem áður opið öllum og hannað sem grænt og vistvænt andrými þar sem fólk er í forgangi og tekur vel á móti vegfarendum sem eiga leið um Laugaveg eða koma gangandi niður gönguás sem liggur frá Skipholti.

Á fundi sem Reitir áttu með Borghildi Sölvey Sturludóttir og Ívari Erni Ívarssyni þann 9. október 2024, var málið rætt og Reitir hvattir til að senda formlega umsókn um deiliskipulagsbreytingu að grundvelli þessara forsendubreytinga.

Meðfylgjandi er tillaga Yrki arkitekta að breytingu á deiliskipulagi. Aðaltilgangur tillögunnar er að sameina torgsvæðið aftur lóð Laugavegs 176, en einnig að bæta aðkomu hreyfihamlaðra og neyðarbíla og um leið öryggi allra vegfarenda um lóðina. Þannig verði akstur með hótलगesti að aðalinngangi leyfður, en aðkoma í bílastæði verði eftir sem áður um nýja innkeyrslu sem skilgreind er í gildandi deiliskipulagstillögu, á milli lóða Laugavegs 176-178.

Breytingartillögunni fylgir einnig hönnun torgsins frá Landslagi, teikning dagsett 27.9.2024. Þar má sjá að áfram er gert ráð fyrir breiðum og góðum gönguási vestan vil lóðina, sem tengist gangstétt við Laugaveg og er örugg og góð leið fyrir vegfarendur frá Skipuholti að nýrri Borgarlínustöð. Torgið sjálft tengist einnig gönguleiðum og hönnun þess miðar við gott aðgengi fyrir alla og vistlegt yfirbragð. Umferð bíla með gesti að hótelinu verður leyfð, en allt í hönnun torgsins gefur merki um að bílar eru gestir á torginu. Reitir munu sjá um framkvæmd torgsins á sinn kostnað eftir deiliskipulagsbreytingu.



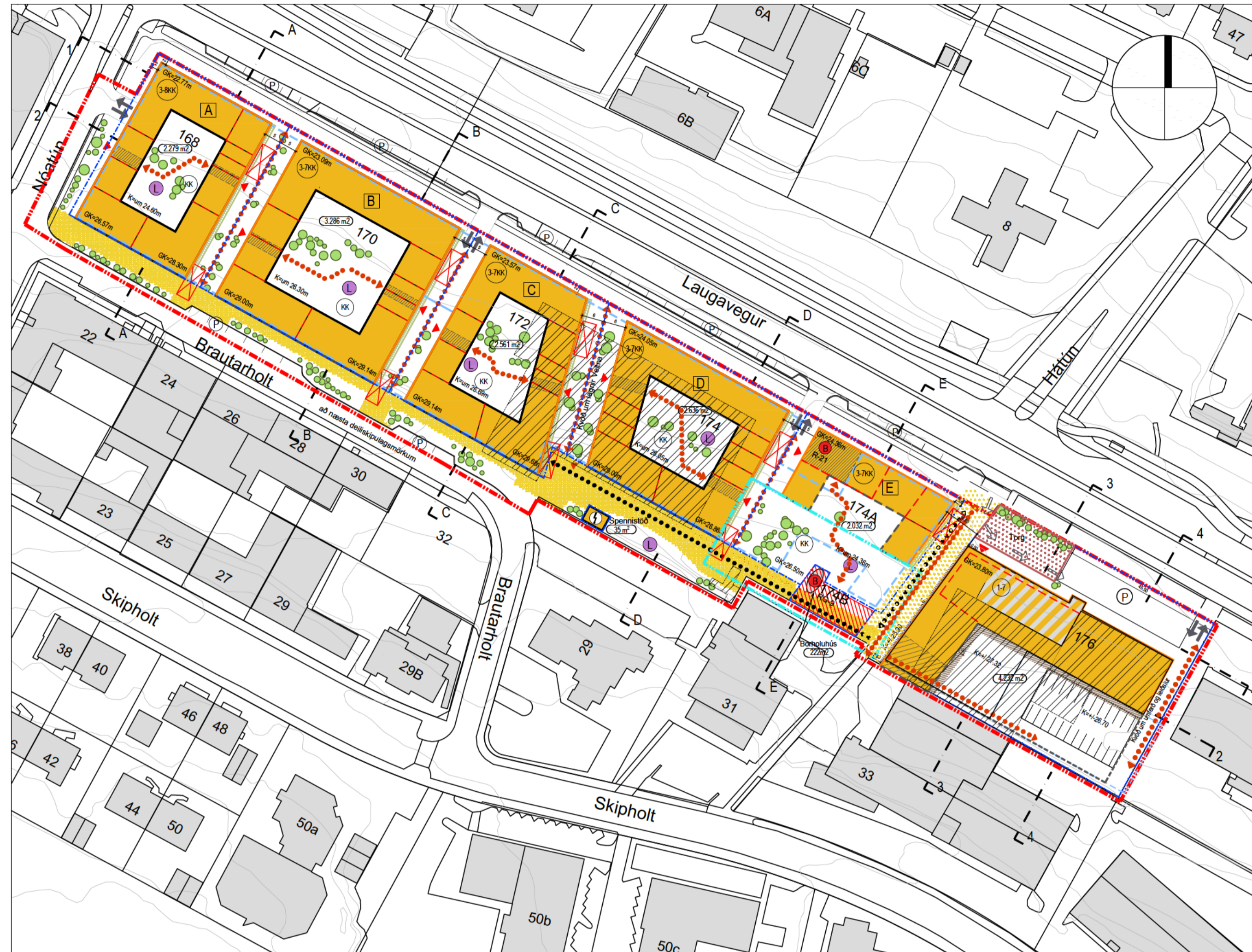
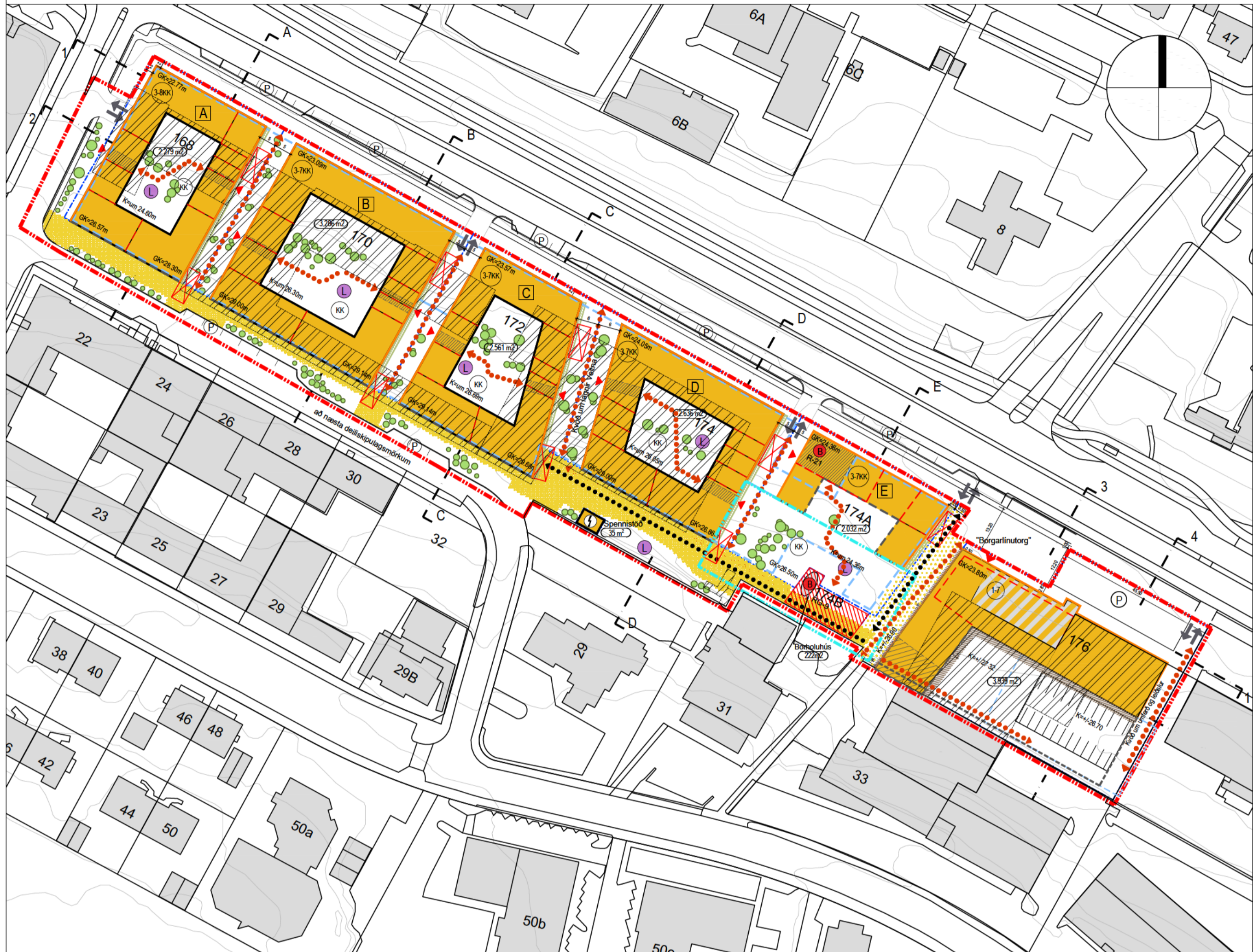
Með von um jákvæðar undirtektir.

Virðingarfyllt,
f.h. Reita fasteignafélags hf.

Birgir Þór Birgisson,
framkvæmdastjóri þróunarsviðs Reita

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168-176

Breytt lóðamörk Laugavegar 176 og breytt skipulagsmörk Staðgreinireitur 0-1-12500001, 0-1-1251201 og 0-1-1251101



- Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
- Skýringar:
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Ný lóðamörk innan svæðis
 - Núverandi lóðamörk innan svæðis
 - Núverandi lóðamörk utan svæðis
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
 - Núverandi byggingar, heimilúð hækkun
 - Nýbyggingar
 - Byggingarreitur
 - Byggingarlína, bundin
 - Byggingarreitur 1. hæðar
 - Stöllun hæða, leiðbeinandi
 - Byggingarreitur kjallara og bilageymslu
 - Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
 - Þakgarðar og græn þök
 - Kvöld um athafnasvæði borholu
 - Kvöld um undirgöng á 1. hæð
 - Leyfilegt svæði fyrir veggsvaigr
 - Græn bilastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
 - Bilastæði innan lóðar
 - Skábraut að bilageymslu: Hámarks lengd ops
 - Hjólástæði / hjólastýri innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
 - Gönguátt og göngutenging
 - Torg
 - Bilastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
 - Merking byggingareita/ lóða
 - Stærð lóða
 - Hæðir bygginga, kjallara
 - Gólfkoti jarðhæða
 - Leiðbeinandi kóti innan lóðar
 - Inn- og útkeyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
 - Aðkoma leigubíreiða
 - Aðalinnngangur
 - Kvöld um gönguleið / um tengingu út í garð
 - Kvöld um aðkomu neyðarbíla og Veitna
 - Aðkoma neyðarbíla
 - Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
 - Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning
 - Spennistöð/ dreifistöð
 - Leiksvæði
 - Borholur
 - Núverandi hæðarlínur

Gildandi deiliskipulag, m.s.br.

1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

1:1000

Greinargerð og skilmálar

Lögð er fram breyting á deiliskipulagi Laugavegs 168-176, Hekluhlé, sem tók gildi þann 23. september 2021. Gerðar hafa verið þrjár breytingar á deiliskipulaginu. Seinasta breyting var samþykkt 7. desember 2023 og tók gildi 21. desember 2023.

Þessi breyting felst í:

- breytt lóðamörk Laugavegar 176
- breytt skipulagsmörk sem nemur breytti lóð
- skilgreiningu á aðkomu leigubíla að Laugavegi 176

Tilgangur þessarar breytingar er að sameina torgsvæðið aftur lóð Laugavegs 176, bæta aðkomu að Laugavegi 176 og um leið tryggja allra vegfarendum um lóðina.

2. Lýsing tillögu

Tillagan heimilar að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi (hótelstarfsemi í flokki V) og verslun/þjónustu, samtals um 9712 m² bruttó A-rými. Heimilt er að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að fimm hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að sex til sjö hæða álma verði reist við vestari lóðarmörk. Heimilt verður að reisa bilageymslu á suðurhluta 1. hæðar.

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

Skuggavirði eru gerð skil á skýringaruppráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur. Haldið er í sjónis upp að vita Sjómannaskólans og í sjónsátt frá Skipholti og niður Háttínið.

Góðar göngu- og hjólastengingar skulu vera að lóðinni.

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

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

- Vestari lóðarmörk ferast austur þannig að borgarlendi á milli lóðanna Laugavegur 176 og 174 breittar.
- Nyrðri lóðarmörk ferast um 1 meter til suðurs. Er það gerð vegna fyrirhugaðra breytinga Laugavegar við lagningu borgarlínu.

—Um það bil 327m² svæði á norðvesturhluta núverandi lóðar ferast yfir í borgarland undir svo kallað "Borgarlínutorg" samkvæmt kafla 7.1.1.

6.6. Skilti

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

6.7. Algild hönnun

- Þyflja 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 framt er unnt, beitt algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.

7. Sérskilmálar vegna lóðarinnar Laugaveg 176

7.1. Almenn

Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um 9712 m² bruttó A-rými.

- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,67 brúttó A+B-rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.
- Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04 og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01.
- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.
- Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppráttum þessarar deiliskipulagstíllögu.

7.2. Kvæðir

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

7.3. Starfsemi

- Notkun Laugavegar 176 skal vera að mestu leyti undir hótelstarfsemi í flokki V.
- Á suðurhluta 1. hæðar er heimilt að hafa tækjarymi, geymslu, bilageymslu, sorggrymslu og bílarám.
- Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.

7.4. Hönnun mannvirkja

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

7.5. Mæli- og hæðarblöð

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

7.6. Byggingareitir og byggingarlínur

- Byggingareitir eru sýndar á mæliblöðum og í deiliskipulagupprátti í grunnumynd og snæðing og skulu byggingar standa innan þeirra. Óheimil er að útteigir viki frá bindandi byggingarlínunni að undanskildum aðalinnangi og útteigjum undir jarðveggyfibröð. Heimilt er að skuggi og skjólvægir ná út fyrir byggingareiti og línur. Ennfremur er heimilt að veggsvaigr ná út yfir byggingareiti og línur, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulagupprátti.

Skilmálatafla fyrir breytingu

SKILMÁLATAFLA eftir breytingu:	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Vískaflata- og þjónustulóð
Húsgæð/notkun	Aðalmarksmæði
Lóðarstærð m ²	3939,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	—
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m ² (A-rými)	240,0
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	9472,0
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Hönnun	—
Samtals hámarks byggingarmagn m ² (A-rými)	9712,0
Byggingarmagn m ² (B-rými)	—
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilageymsla, hámark	560,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	200,0
Samtals hámarks byggingarmagn m ² (B-rými)	760,0
Samantekt:	—
Byggingarmagn ofanjarðar m ² sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	—
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A-rými), hámark	9712,0
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (B-rými), hámark	760,0
Samtals hámarks byggingarmagn m ² (A+B-rými), hámark	10472,0
Nýtingarhlutfall	—
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A-rými), hámark	2,47
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B-rými) allt að	2,66
Bilastæði	—
Hámarksfjöldi bilastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bilastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bilastæða í bilageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bilastæða innan lóðarmarka	63
Líðmarksfjöldi bilastæða innan lóðarmarka	53
Hjólastæði	—
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	69-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvorn aðalinnangang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólagrymslu allt að	83
Gróður	—
Líðmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Líðmarksfjöldi nýrra runna	113
Kvæði	—
Kvæði um umferð og leiðslur	—
Kvæði um gönguleiðir	—
Kvæði um undirgöng	—

Skilmálatafla eftir breytingu

SKILMÁLATAFLA eftir breytingu:	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Vískaflata- og þjónustulóð
Húsgæð/notkun	Aðalmarksmæði
Lóðarstærð m ²	3939,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	—
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m ² (A-rými)	240,0
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	9472,0
Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Hönnun	—
Samtals hámarks byggingarmagn m ² (A-rými)	9712,0
Byggingarmagn m ² (B-rými)	—
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilageymsla, hámark	560,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	200,0
Samtals hámarks byggingarmagn m ² (B-rými)	760,0
Samantekt:	—
Byggingarmagn ofanjarðar m ² sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	—
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A-rými), hámark	9712,0
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (B-rými), hámark	760,0
Samtals hámarks byggingarmagn m ² (A+B-rými), hámark	10472,0
Nýtingarhlutfall	—
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A-rými), hámark	2,47
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B-rými) allt að	2,66
Bilastæði	—
Hámarksfjöldi bilastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bilastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bilastæða í bilageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bilastæða innan lóðarmarka	63
Líðmarksfjöldi bilastæða innan lóðarmarka	53
Hjólastæði	—
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	69-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvorn aðalinnangang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólagrymslu allt að	83
Gróður	—
Líðmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Líðmarksfjöldi nýrra runna	113
Kvæði	—
Kvæði um umferð og leiðslur	—
Kvæði um gönguleiðir	—
Kvæði um undirgöng	—

Dejar deiliskipulag fyrir Laugaveg 176 var fyrst samþykkt var gert ráð fyrir að Borgarlínu myndi stoppa bent fyrir utan hástöð. Þá var gert ráð fyrir Borgarlínutorgi við norðvestur horn hástöðs í beinu framhaldi af stoppstöð Borgarlínu og í beinu framhaldi af göngustígnum sem liggur Skipholti við Laugaveg. Í forhönnunar- ferli Borgarlínu var stoppstöðin færð vestar eftir Laugaveg, Laugavegi 176, og Laugavegi 174A. Því er ljóst að torgi mun frekar nýttast gestum hótelstans en notendum Borgarlínunnar og öðrum vegfarendum. Því óskar lóðarhafi eftir að svæðið sem var afhent Reykjavíkurborg undir fyrirhugað Borgarlínutorg verði aftur hluti af lóðinni.

Hugmyndin er að haldna í grænt og vístlög torg fyrir framan Laugaveg 176 en í samræmi við breyttar lösendur á svæðinu er það snúið að því að gera hástöð og nýrri starfsemi þess hærra undir höfð.

Aðrir yfir gert ráð fyrir breytingu gönguleiðar frá Skipholti sem til vesturs liggur stoppstöð Borgarlínu en austan megin liggur torgi á mög vegfarendum. Torgi liggur við aðalinnangang fyrirhugaðs hótelstans þar sem mikil áhersla verður lögð á gæði og þjónustu. Því er horft til þess að hugt verði að aka gestum upp að aðalinnanganginum einnig er lögð m.kil áhersla á öryggi allra, aðgengi hreyfingameisla og neyðarbíla.

Afram er megin áhersla í hönnun torgsins manleg hönnun fyrir fótgangandi og aðgengi fyrir alla. Gert er ráð fyrir dválarsvæðum og að yfirborð torgsins renni saman við göngustíginn og gangstéttar þannig að lesa megi aðstæður þannig að bílar eru gestir en fólk er í forgangi. Þá verður aðstæða fyrir hjólástæði en bilastæði eru áfram utan torgsvæðis. Ekki er rými fyrir bíla á torginu nema til að stoppa stutt á meðan farþegum er hleypt inn eða út.

6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1. Almenn

- Skilmálar þessir gilda fyrir hlið afmarkaða skipulagssvæði.

6.2. Hverfisvernd

- Laugavegur 176 er eini hluti samstæðu húsnáða Laugavegur 176-178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 innan deiliskipulagssvæðisins, en lagt er til að hástöð nýtt verndar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á útlit húsnáðs út að götu svo hollernáttur þyrpingarlínur haldist út á við.

6.3. Kvæðir

- Núverandi kvæði á lóðum innan skipulagssvæðisins eru í gildi.
- Kvæði er um gönguleið á borgarlendi vestan megin við Laugaveg 176 er tengir saman Laugaveg og Skipholt.

6.4. Bilastæði og aðkoma

- Bilastæði á lóðum án heimilda: Engar heimildir umfram líðmarkskröfur gildandi aðaluppdráttum.
- Um bilastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafla 7.1.2.
- Ný aksturstenging við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjórnar lóðinni Laugavegur 176.
- Stétt er að því að rútsleppistöð verði í Skipholti. Nánari útfærsla verður áskveðin síðar.

6.5. Sorphirða

- Meslhöndin sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meslhöndin úrgang og gildandi reglugerðum. Rekstraráhrif skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
- Sorggrymslur atvinnuhúsnáðs skulu vera innan byggingarrets. Ekki er heimilt að hafa sorggrymslur afanjarðar eða í opnum rýmum.

DEILISKIPULAGSBREYTING 2023. SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍD ÁKVÆDDI 43 GR. SKIPLAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Í Á

ÞANN ____ 20__ TIL SAMRÆMIS VÍD HEIMILD 13. MGR. 44. GR. SKIPLAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRÖUNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARDAD EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG EÐA UMSEKJANDA.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNÁRÞINGDINA ÞANN ____ 20__.



VERK

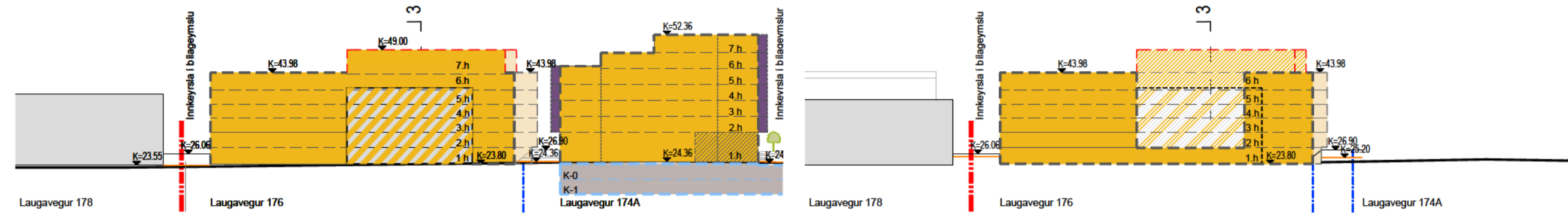
LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi

DAÐSETN.	MRV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFID AF
29.10.2024	1:1000	GA	GA
TEKING	VERK NR.	TEKING NR.	ÚTGAFA
D01	V289	1 af 2	

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

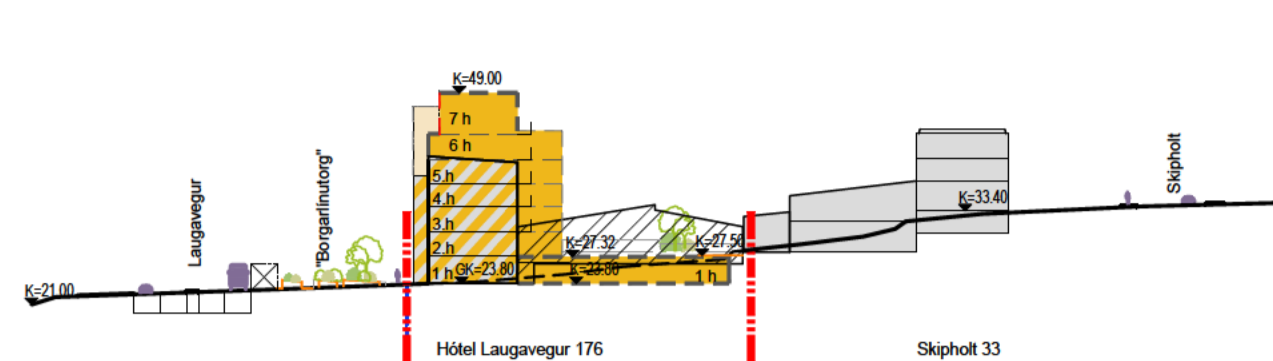
Breytt lóðamörk Laugavegar 176 og breytt skipulagsmörk Staðgreinireitur 0-1-12500001, 0-1-1251201 og 0-1-1251101

Sneiðingar fyrir breytingu

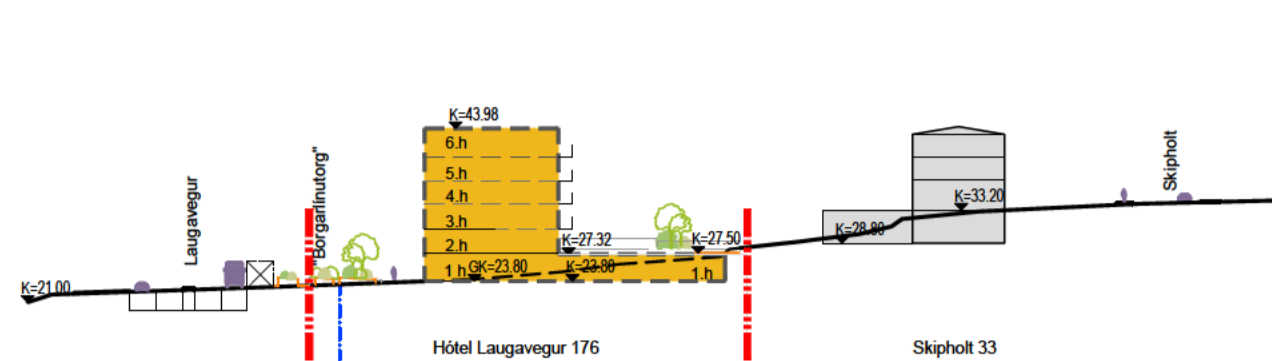


Sneiðing 1-1

Sneiðing 2-2

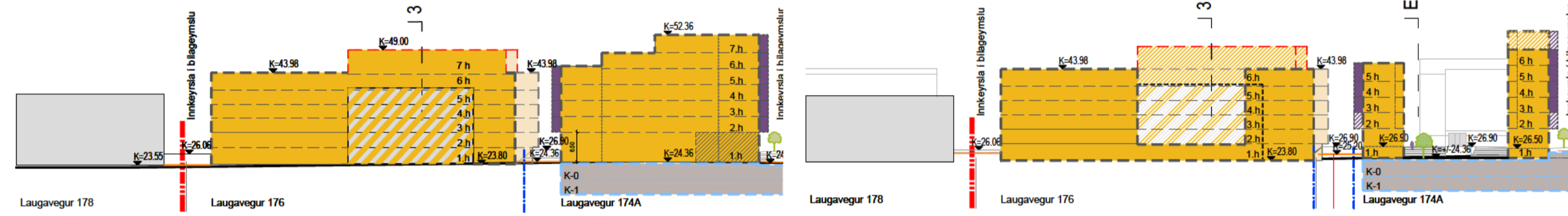


Sneiðing 3-3



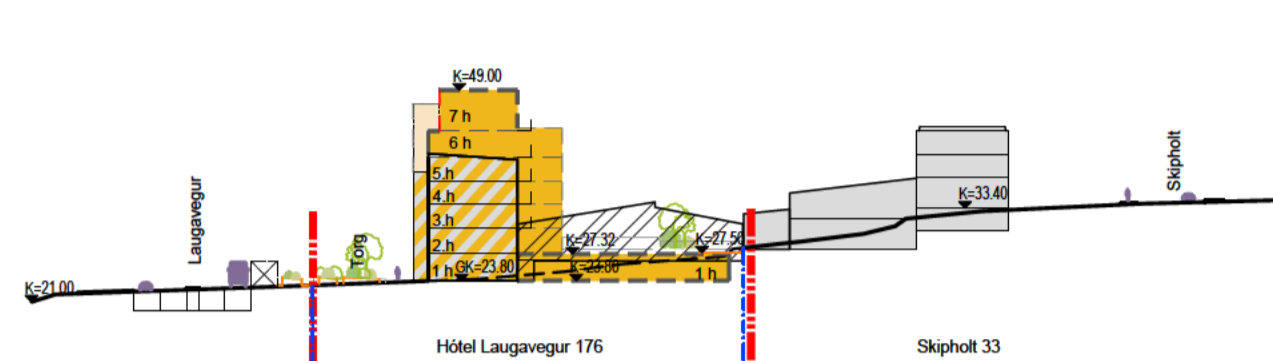
Sneiðing 4-4

Sneiðingar eftir breytingu

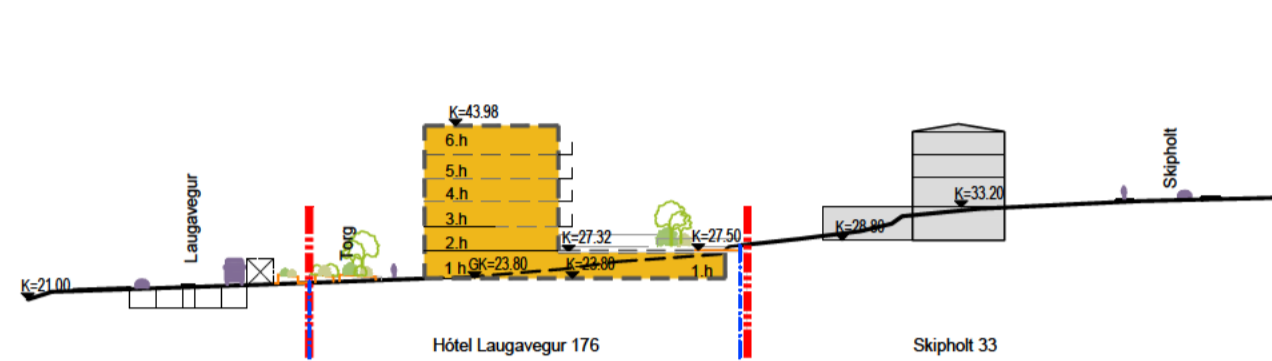


Sneiðing 1-1

Sneiðing 2-2



Sneiðing 3-3



Sneiðing 4-4

7.7. Útlit og yfirbragð bygginga

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

7.8. Uppbrot og svallir

- Efta hæðin skal vera innþröng.
- Heimilt er að hafa veggsvallir, allt að 2 metra frá byggingareit, á þeim húðhlúðum er snúa að inngangi.
- Heimilt er að hafa veggsvallir, allt að 1 metra frá byggingarlínu, á vestrúðum hússins er snýr að Laugavegi 174.

7.9. Húshæðir og þök

- Hæðir húsa eru allt að sjö hæðir. Hæðir húsa koma fram á deiliskipulagsupprettu.
- Þakform bygginga skal vera flatt. Þakgarðar eru leyfðir.
- Hæsti hæðarkóti fyrir þakanta skal vera 49.0m. Sjá einnig sneiðing 4-4. Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibáðar, stigahúss eða lyftustokks) mega þó ná upp fyrir þann kóta. Skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Heimiluháfrávik á hæðarkótum byggingareita eru 0.5 metrar.
- Gróður skal vera a.m.k. 30% hluta þakflatar.
- Leitast skal við að veita regvatni í opnum rennum á yfirborði þá þökum og út í götu.

7.10. 1. hæðin

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

7.11. Lóð

- Hönnun og útfærsla lóðar skal taka mið af blágrænum ofanvatslausnum og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun.
- Lóðarhönnun framán við byggingu skal samræmast hönnun **Borgarlínutorgs** torgsins. **Hönnun Borgarlínutorgsins skal unnin í samræði við deild borgarhönnunar hjá umhverfis og skipulagsvæðing Reykjavíkurborgar.** Gæta skal að samræmi í einisvali við aðliggjandi svæði. Lögð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeði fyrir blágrænar ofanvatslausnir og aðstöðu fyrir vegfarendur til að setjast og dvelja.
- Gert er ráð fyrir aðkomu og skammtíma stoppi leigubíla um torg við aðalinnangang Laugavegar 176 með aðkomu frá Laugavegi. Hönnun og útfærsla skal endurspegla fólk í forgangi þar sem bílar eru gestir. Huga skal að öryggi allra vegfarenda.**
- Inngarður er fyrir gesti Laugavegar 176 og almenning.
- Í inngarði er lögð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir fletir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarðsins.
- Lögð áhersla á lægri tegundir lauftré og sígræn í inngarðinum. Gert er ráð fyrir að beði þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg vegna heimildar fyrir bílageymslu á suðurhluta lóðarinnar. Taka skal tillit til gróðurs við hönnun bílageymslu þar sem beði geta gengið niður í steyptra plötu og fengið þannig aukid rótarvænt burðarlög.
- Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birki, sýrenur, heggur og kopareyrir. Sígrænir: einir og toya. Fjölærar: sílfursléy, grös, fjólur, dílatvíttinn og blágræst. Aðrar plöntur: jarðarber, mynta, graslaukur og rifsbær. Í skilmálatöflu er skilgreindur bindandi fjöldi trjáa og flatarmál runna innan lóðar.
- Samhilda aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.

7.12. Bílastæði og bílageymsla

- Í dag eru samtals 83 bílastæði á lóðinni. Þar af eru 26 bílastæði að hluta til á borgarlendi við Laugaveg.
- Skilmálar um fjölda bílastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Heimild er fyrir allt að 63 bílastæðum innan lóðarmarkna Laugavegar 176. Bílastæði skulu þó ekki vera færri en 53.
- Þar af skulu 4 stæði vera fyrir hreyfihlaða. Staðsetning þeirra skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.
- Fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibínaði fyrir rafbíla og tengibínaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihlaða. Stæði fyrir rafbílaleiðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.
- Af 63 bílastæðum skulu allt að 17 bílastæði vera á lóðinni norðan megin og allt að 22 bílastæði sunnan megin. Þar af leiðandi skulu allt að 24 bílastæði vera í bílageymslu á 1. hæð.
- Bílastæði á lóðinni skulu vera með grænt yfirbragð, klædd grassteini eða sambærilegu.
- Með samkomulagi við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugaveg 178, er heimilt að byggja samneigilega bílageymslu á tveimur hæðum. Deila þá lóðir aðkomu bílageymslu svo bilfampur á efri hæð bílageymslu og aðkoma neðri hæðar bílageymslu getur verið hvoru megin lóðar eða á lóðarmörkum. Byggingareitir bílageymslu nær því að lóðarmörkum við Laugaveg 178 en aðeins má byggja að lóðarmörkum með samþykki lóðarhafa.

7.13. Gönguleiðir

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

7.14. Hjólstaði

- Skilmálar um fjölda hjólstaða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Hjólstaði skulu vera á bilinu 62-93. Miða skal við að u.þ.b. 10 hjólstaði verði í grennd við aðalinnangang hússins og skulu þau staði vera yfirbyggð. Þar af leiðandi skulu allt að um það bil 83 hjólstaði vera í hjólageymslu innanhúss.
- Heimilt er að reisa hjólstaði á fleiri stöðum innan lóðarmarkna.
- Heimilt er að reisa yfirbyggð hjólstaði fyrir Laugaveg 176 á **Borgarlínu** torginu.
- Yfirbyggð hjólstaði á lóð (B-rými) reiknist ekki með byggingarmagn lóðarinnar.

7.15. Ljósvisst

- Samræma skal yfirbragð ljósingar innan lóðarmarkna Laugavegar 176 og á **Borgarlínutorgi** og göngusinu vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Ljósingin á **Borgarlínutorgi** og göngusinu er í eigu og **umsjón** Reykjavíkurborgar og **umsjón Orku náttúrunnar**.
- Ljósingin skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lómpum skal horft til orkunotni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljóss til himins.

7.16. Kröfur um hljóðstig innan hótélbyggingar og utanhúss

- Hljóðvist frá umferð okutækja hefur verið reiknuð samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspjá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breytnum ferðavenjum. Þar sem útreikningar sýna að hljóðvíst fer yfir viðmiðunarmörk ÍST45:2016 við lúsvægg gæstirýmis skal tryggja beina aðferðaútlöft um hljóðgildur.
- Greinargerð vegna hljóðvistar skal fylgja öðrum hönnunargögnum, sbr. 4.5.3. gr. Og 11.1.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112 frá 2012.

7.17. Niðurrif mannvirkja

- Niðurrif mannvirkja er byggingareitfsskyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lütandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndun úrgangs við úmsókn um framkvæmdaleyfi.

7.18. Skil á uppdráttum

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
 - Fyrirsprungartekningar í m.kv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.m.a. helmsi starðir, hönnun, efnisval, uppbrót byggingar og lóðarhönnun. Fyrirsprungartekningar skal afgreidda á hálfum mánuði.
 - Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimiluhákkun
- Nýbyggingar
- Byggingareitir
- Byggingareitir - ásynd
- Byggingareitir - útkrag
- Byggingareitir kjallara og bílageymslu
- Stöðull hæða, leiðbeinandi
- Kvöð um athafnasvæði borholu
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð
- Kóti
- Tré/gróður leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESS, SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Í Á

DANN _____ 20__ TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILD Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRENNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARDADI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG EÐA UMSEKJANDA.

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



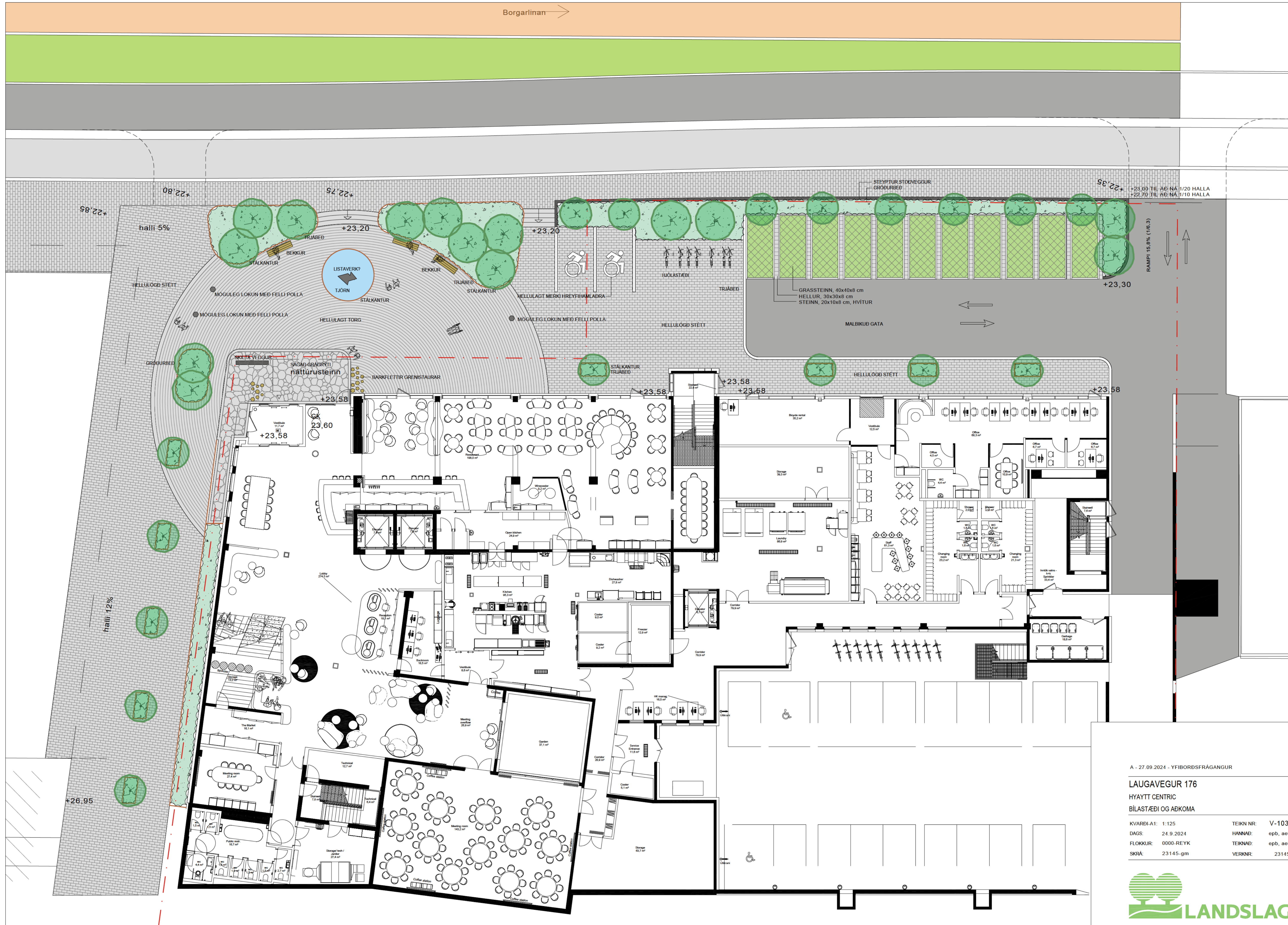
YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásleif H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sólvieg Berg Arkitekt FAI

VERK
LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi

DAGETN.	MRV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFID AF
29.10.2024	1:1000	GA	GA

TEKING	VERK NR.	TE KNING NR.	ÚTGAFA
D02	V289	2 af 2	



A - 27.09.2024 - YFIBORÐSFRAGANGUR

LAUGAVEGUR 176
HYATT CENTRIC
BÍLASTÆÐI OG AÐKOMA

KVARDI-A1: 1:125	TEIKN NR: V-103
DAGS: 24.9.2024	HANNAÐ: epb, aet
FLOKKUR: 0000-REYK	TEIKNAD: epb, aet
SKRÁ: 23145-gm	VERKNR: 23145



Samhengi tillgagna við Laugaveg

