



Breyting á deiliskipulagi - Laugarnesvegur 74A / Hrísateigur 47

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Magneu Þóru Guðmundsdóttur, dags. 13. mars 2025, ásamt bréfi, dags. 11. mars 2025, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og nr. 47 við Hrísateig.

Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að hækka húsin í þrjár hæðir ásamt því að byggja við Hrísateig 47, suðaustan megin, allt að þrjár hæðir, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Stiku, dags. 28. apríl 2025. Einnig er lögð fram ábending Veitna, dags. 11. júní 2025.

Tillagan var auglýst frá 22. maí 2025 til og með 8. júlí 2025. Athugasemdir bárust.



Reykjavík



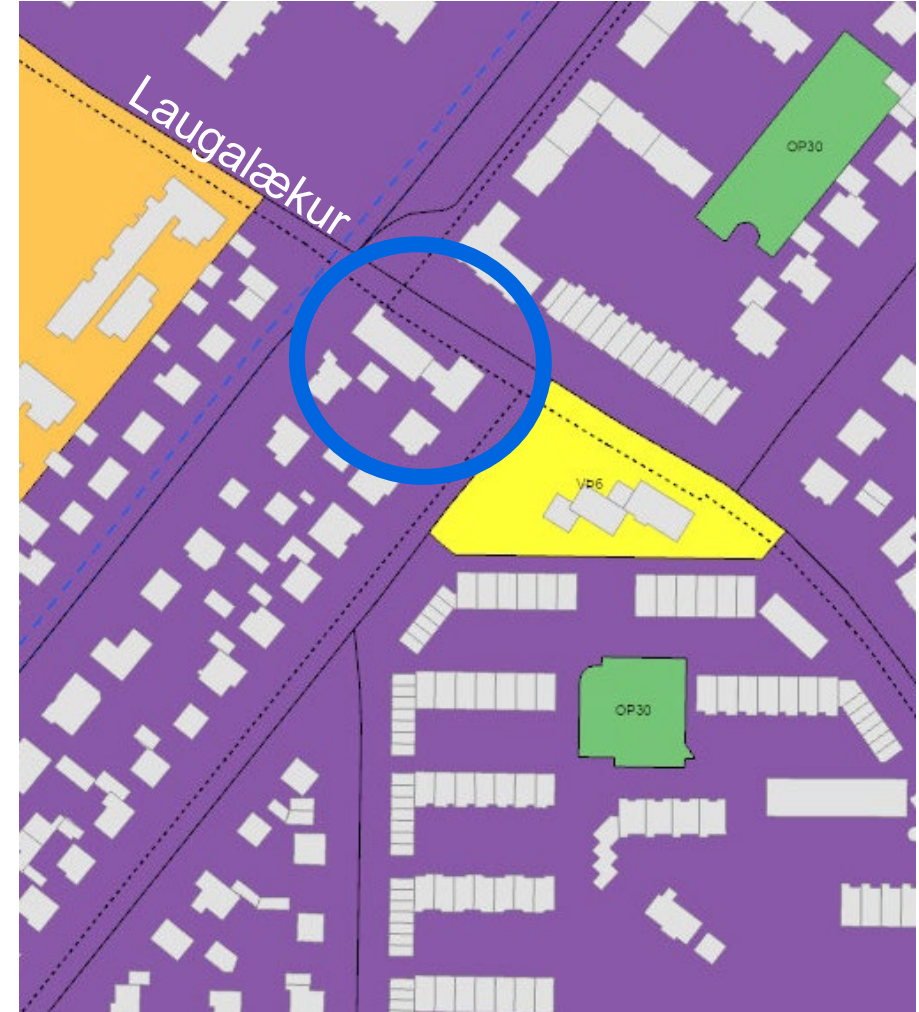
Laugarnesvegur 74A/Hrísateigur 47



Skipulagsleg staða:

Laugarnesvegur 74A / Hrístateigur 47

- Samkvæmt AR er lóðin á íbúðarsvæði. Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi er Laugalækur aðalgata og auk þess sem þær lóðir sem um ræðir tilheyra hverfiskjarna.
- Í gildi er deiliskipulag fyrir Teigahverfi norðan Sundlaugavegar, samþykkt í borgarráðs dags. 7.11.2013 með síðari breytingum.
- Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er lóðin fullbyggð.



Auglýst tillaga af breytingu á deiliskipulagi

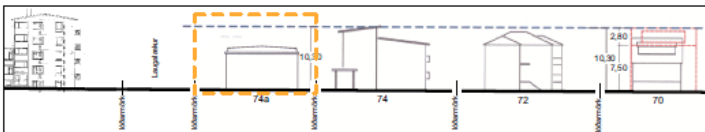
Teigar - norðan Sundlaugavegar 1.346.0 og 1.347.0



GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR 1:500



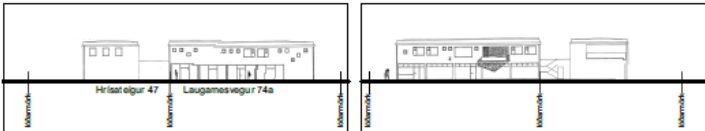
DEILISKIPULAGSBREYTING 1:500



Úr gildandi skipulagi - norðvesturhlíðar húsa við Laugarnesveg 1:500



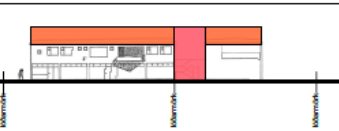
Deiliskipulagsbreyting 1:500



Núverandi útlit húsa - norðausturhlíð 1:500



Deiliskipulagsbreyting - norðausturhlíð 1:500



Deiliskipulagsbreyting - suðvesturhlíð 1:500

GREINARGERÐ
Í gildi er deiliskipulag Teigahverfis norðan Sundlaugavegar, staðgreiniretir 1.346.0 og 1.347.0.
Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði þann 7. nóvember 2013 og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðna 2014.
Deiliskipulagið nær yfir Laugarnesveg 74a og Hrisaleig 47 sem deiliskipulagsbreyting þessi tekur til. Um er að ræða tveir samhengir byggingar merktar sem íbúðir og þjónusta/verslun í núverandi deiliskipulagi. Samkvæmt deiliskipulaginu verður verslun og þjónusta á þessum lóðum og á þeim er ekki heimilt að breyta húsnæði á fyrsta hæð í bæði.
Núverandi hæð bygginga er 7 m.
Heimilt verður að hækka bæði hús í þrjár hæðir. Hámarksmanishæð fyrir bæði hús verður sú sama og við suðausturhlíða Laugarnesveg, 10,30 m, þó er hámarksbæði á þakbrún 9,30 m.
Einnig verður heimilt að byggja við Hrisaleig 47, suðustan megin, allt að þrjár hæðir.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR GILDANDI DEILISKIPULAGS						
götuheiti	nr	lótastærð	byggingarmagn á lóð	hámarks (N) rýlingarhlutfétt lóða	þétt byggingarmagn	skýringar
Laugarnesvegur	74a	513,0	465,3	0,91	fullbyggð lóð	verslun- og þjónustulóð
Hrisaleigur	47	506,0	305,5	0,60	fullbyggð lóð	verslun- og þjónustulóð

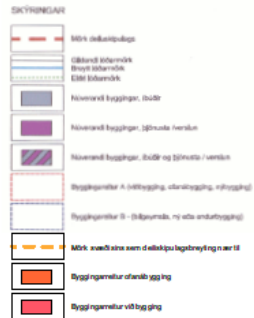
DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR BREYTINGAR						
götuheiti	nr	lótastærð	byggingarmagn á lóð	hámarks (N) rýlingarhlutfétt lóða	þétt byggingarmagn	skýringar
Laugarnesvegur	74a	513,0	700,3	1,37	vöðbygging heimilub	verslun- og þjónustulóð
Hrisaleigur	47	506,0	470,5	0,93	vöðbygging heimilub	verslun- og þjónustulóð



Skýringarmynd - eftir breytingu



Hluti af Atalskipulagi Reykjavíkur 2040



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í

þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðna þann _____ 20__.

TEIGAHVERFI, 1.346.0 OG 1.347.0

DEILISKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsuppdráttur
Hákkun/vöðbygging -
Laugarnesvegur 74a og Hrisaleigur 47

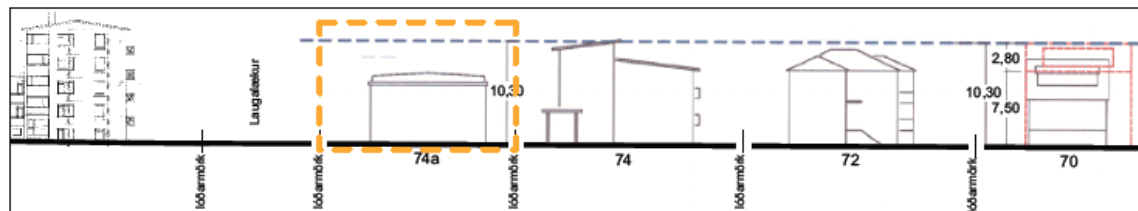
Msk. 1:500 í A2 Dags. 28.4.2025
Teikn. LV47a.D001

teiknistofan STIKA
Mogues P. Guðmundsdóttir arkitekt
Eva Hild Frádníkardóttir arkitekt
Lækjartorg 5, 6.vk. KÍ.170378-3779
KÍ.200176-4019
info@stika.is

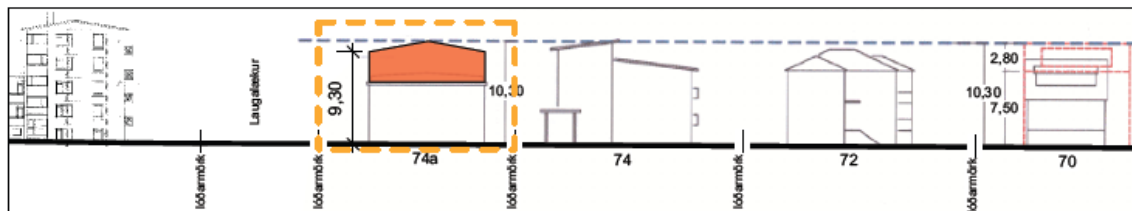


Deiliskipulagsbreytingin snýst um:

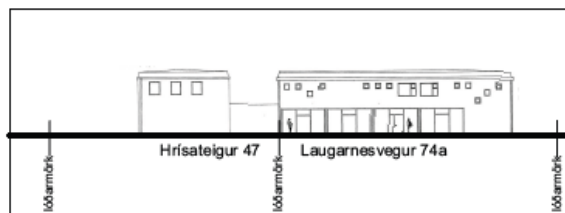
- Núverandi hús erv 2 hæðir og 7 metrar að hæð.
- Heimilt verður að hækka bæði húsin í þrjár hæðir. Hámarksþæð fyrir bæði húsin verður 10,30 m, þó er hámarkshæð á þakbrún 9,30 m.
- Einnig verður heimilt að byggja við Hrísteig 47, suðaustan megin, allt að þrjár hæðir.



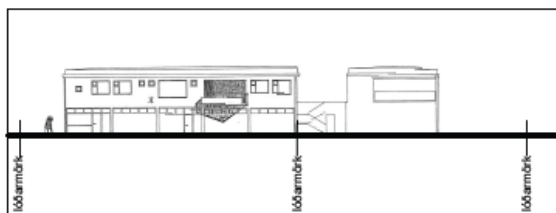
Úr gildandi skipulagi - norðvesturhliðar húsa við Laugarnesveg
1:500



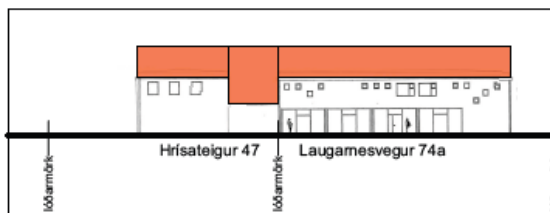
Deiliskipulagsbreyting
1:500



Núverandi útlit húsa - norðausturhlið
1:500



Núverandi útlit húsa - suðvesturhlið
1:500



Deiliskipulagsbreyting - norðausturhlið
1:500

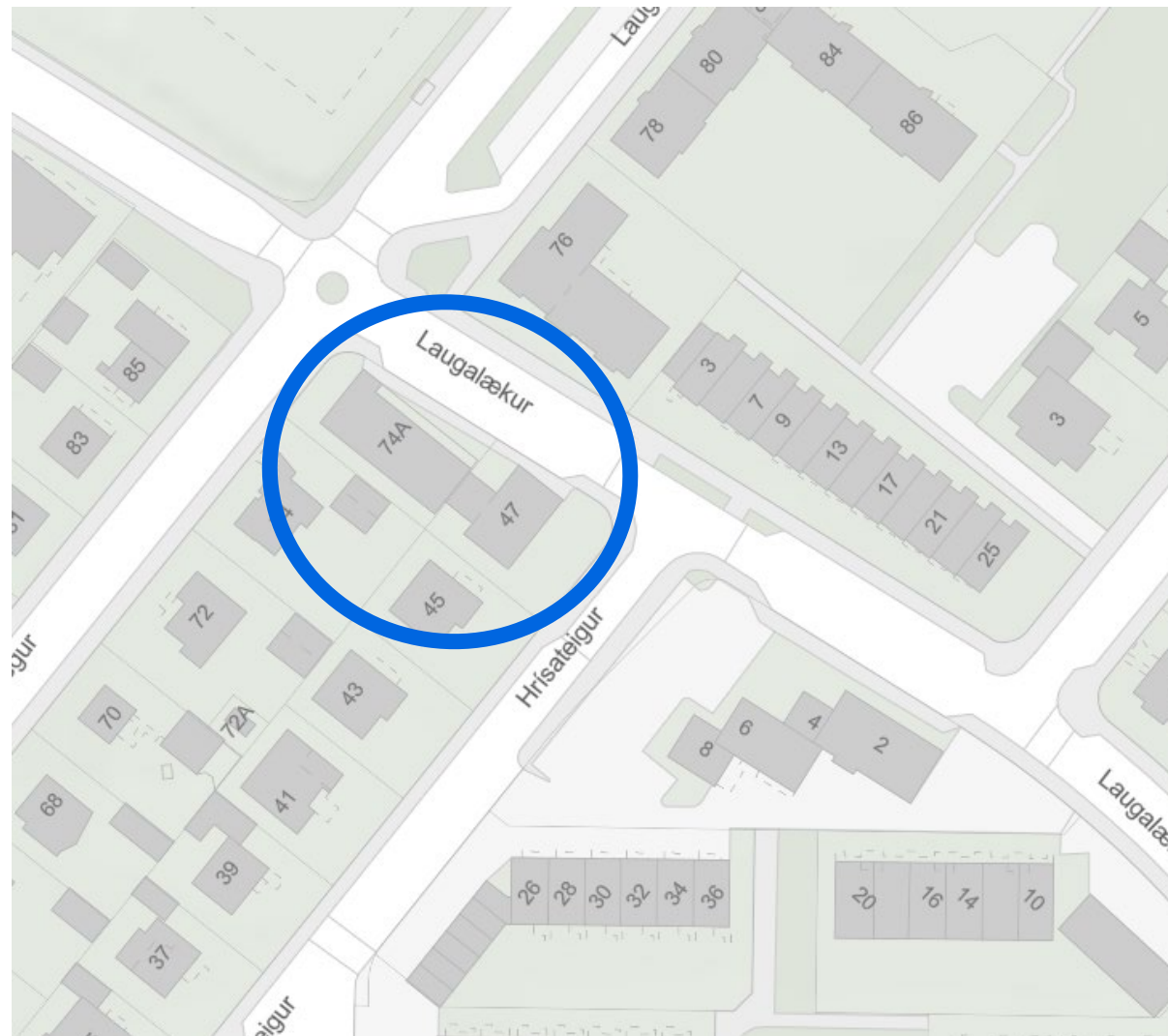


Deiliskipulagsbreyting - suðvesturhlið
1:500

19 Athugasemdir bárust

Efnislegar athugasemdir eru teknar saman í eftirfarandi meginatriði:

- Samráð
- Starfsemi
- Veitur og innviðir
- Umferð og bílastæði
- Hækkun, stækkun og skuggavarp
- Ásýnd hússins





Samráð

Bent er á skort á samráði og að engin opin íbúafundur hafi verið haldinn áður en tillagan var unnin. Þetta bendir til skorts á samráði og brýtur gegn ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010, einkum 1. gr. og VIII. kafla laganna. Tekið er fram að tillagan er í ósamræmi við gildandi deiliskipulag, lóðirnar eru skilgreindar fullbyggðar í gildandi deiliskipulagi. Bent er á að breytingin gengur gegn verndarákvæðum og markmiðum um gæði byggðar.

Svar:

Umhverfis- og skipulagsvið telur eðli og umfang tillögunnar ekki gefa tilefni til að halda opinn íbúðafund. Tillagan var auglýst með lögformlegum hætti. Lögformlega leiðin samkvæmt skipulagsreglugerð er að auglýsa breytt deiliskipulag, sem felst í því að Borgin kynnir nágrönnum sem taldir eru geta átt hagsmuna að gæta tillöguna og þar af leiðandi gefa kost á að tjá sig um hana innan tilskilins frests sem skal vera a.m.k. fjórar vikur. Með þessari tillögu er verið að óska eftir að breyta gildandi deiliskipulagi.

Starfsemi

Athugasemdaaðilar benda á að veruleg truflun sé af ferðamönnum á öllum tímum, nóttum eða snemma morguns. Bent er sérstaklega á hvort hverfið þurfi á frekari stækkun eða fjölgun gistirýma. Ekki heppilegur staður fyrir aukin umsvif.

Svar:

Tekið er undir að mikilvægt er að starfsemi ferðapjónustu sé í samræmi við aðstæður og að ekki skapist ónæði fyrir íbúa. Með aðalskipulagi Reykjavíkur er tryggt jafnvægi milli ferðapjónustu og íbúðarbyggðar með því að stýra hvar gistiheimilin geta verið. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Laugalækur við aðalgötu sem gefur rýmri heimildir á gistiheimili.

Einungis er verið að fjölga gistirýmum um 12 herbergi.



Reykjavík



Veitur og innviðir

Athugasemdaaðilar benda á að við breytinguna verði álag á innviði, veitulagnir og að viðbyggingin krefjist tilfærslu á hitaveitu- og vatnslögnum. Slíkar framkvæmdir geti haft áhrif á þjónustu við nágrannahús og heildaröryggi veitukerfa í hverfinu.

Veitur benda á að heimlagnir hita- og vatnsveitu liggi þar sem viðbygging er fyrirhuguð. Nauðsynlegt er að hafa samband við Veitur tímanlega áður en framkvæmdir hefjast.

Svar:

Athugasemd um áhrif framkvæmda á veitulagnir er tekin til greina. Reykjavíkurborg tekur undir að mikilvægt er að lóðarhafi verði í sambandi tímanlega við Veitur við áframhaldandi hönnun og undirbúning framkvæmda. Bent er á að ef það þarf að breyta eða færa lögn þá fer sá kostnaður á lóðarhafa. Tryggja þarf að aðgerðirnar fari fram án truflunar á þjónustu við nágranna.



Umferð og bílastæði

Framkvæmdirnar eru umfangsmiklar og munu valda ónæði vegna hávaða, rykmengunar og aukinnar umferðar.

Bent er á að svæðið er undir miklu álagi, með skorti á bílastæðum og götum þar sem börn ganga daglega í skóla og frístundir. Aukin umferð rútna, bílaleigubíla og þjónustubíla eykur slysaþættu og rýrir lífsgæði íbúa. Sérstaklega er áhyggjuefni aukin umferð stórra bifreiða á þessu svæði. Athugasemdaráðilar hvetja borgaryfirvöld til að hafna áformunum og standa vörð um öryggi og velferð íbúa í hverfinu.

Bent er á að uppbyggingin á Kirkjusandsreit og fyrirhuguð fjölgun íbúða á reit Listaháskólans vekur spurningar um hvort nægilega hafi verið hugað að innviðum hverfisins.

Svar:

Ekki var farið í formlegt samgöngumat vegna uppbyggingarinnar en almennt er ekki farið í slíkt mat þegar ekki er um umfangsmeiri uppbyggingu að ræða sbr. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Viðbótarhæð mun ekki hafa áhrif á umferð eða bílastæði í hverfinu þar sem einungis tólf tveggja manna herbergi eru áformuð á aukahæðinni sem er í kynningu. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningssamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná markmiðum um fækkun bílferða er nauðsynlegt að fylgja þeim eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í forgangi almenningssamgangna í umferðinni, hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýju skipulagi.

Svæðið er vel tengt við almenningssamgöngur, stoppistöð er á Laugarnesvegi, einni mínútu frá húsinu, Sundlaugavegi, sjö mínútur frá húsinu og Sæbraut, fimm mínútur frá húsinu. Þá er hægt að samnýta bílastæðin á svæðinu.

Viðmið Reykjavíkurborgar um bílastæði gistiheimila og hótela er að jafnaði 0,1 á hvert herbergi.

Varðandi hávaða á framkvæmdatíma þá mun framkvæmdum alltaf fylgja eitthvert rask á meðan þær standa yfir en framkvæmdaaðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnusvæði á grundvelli byggingarreglugerðar, reglur um hávaða samkvæmt hávaðareglugerð nr. 724/2008 og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur.

Um minniháttar stækkun er að ræða. Markmið sveitarfélagsins er að tryggja að öryggi verði ávallt haft að leiðarljósi og að lífsgæði íbúa haldist góð þrátt fyrir breytingar á svæðinu.



Reykjavík



Hækkun, stækkun og skuggavarþ

Athugasemdaaðilar mótmæla eindregið fyrirhugaðri stækkun gistirýma í íbúðahverfinu. Þau benda á að slík framkvæmd þjónar fyrst og fremst einkahagsmunum en ekki þörfum íbúa hverfisins.

Bent er á að hækkun hússins mun hafa áhrif á birtu í nærliggjandi húsum, görðum og götum. Viðbyggingin kemur til með að skerða útsýni og einkalíf í nágrenninu.

Bent er á að greiningu skortir og gögn eru ófullnægjandi. Bent er á að ljóst er að hús í nágrenni, Laugarnesvegur 76 og Laugalæk 3-25, munu tapa sól í görðum og á svölum. Bent er á að þétting sem þessi fer gegn markmiðum aðalskipulagsins um verndun birtu.

Bent er á að hús Búseta við Hallgerðargötu stendur þétt í byggingarreitnum og veldur skertu ljósi og sól fyrir íbúa við Laugarnesveg. Byggingarmagn hússins er mun meira en upphaflega áætlað, og bent er á að hækkun þessa húsa myndi gera ástandið verra.

Svar:

Gatan Laugalækur er skilgreind sem aðalgata og hverfiskjarni í samþykktu aðalskipulagi. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er heimiluð fjölbreyttari landnotkun við aðalgötu og hverfiskjarna.

Í hverfum borgarinnar má alltaf gera ráð fyrir að umhverfi í þéttbýli geti tekið einhverjum breytingum. Þegar umhverfið er skoðað er umrætt hús lægra en húsin sitthvoru megin við og er því talið að húsið og umhverfið þoli hækkunina vel.

Óskað var eftir betri gögnum eftir kynningartímann. Skuggvarp sem sýnir húsin og umhverfið í kring.



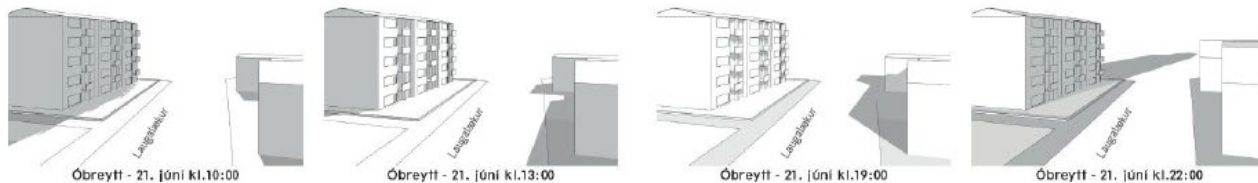
Reykjavík

Sumarsólstöður

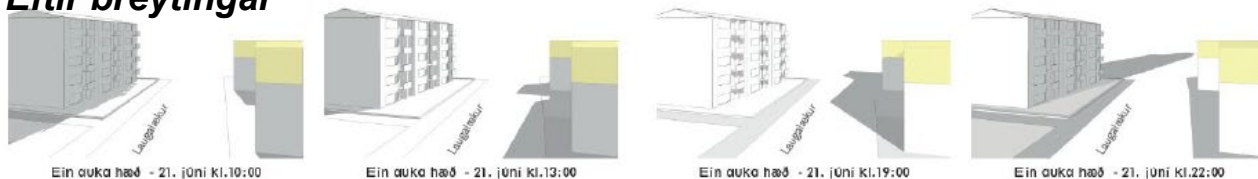
Samkvæmt skuggavarpsmyndum sem fylgja tillögunni eykst skuggavarp ekkert á nærliggjandi hús og nágrannalóðir á sumarsólstöðum.

JÚNÍ - SKUGGAVARP

Fyrir breytingar



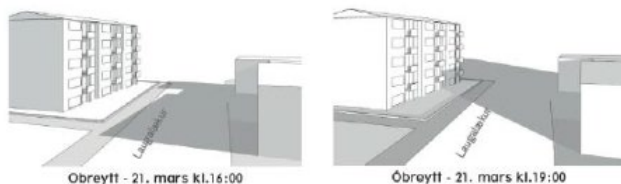
Eftir breytingar



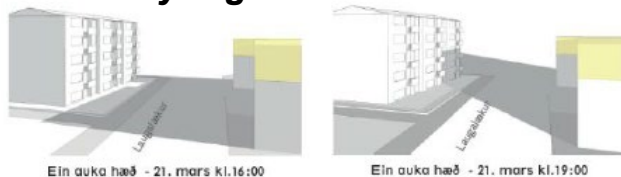
Jafndægur, 21.mars

Eftir klukkan fjögur 21. mars á jafndægri eykst skuggavarp lítilsháttar á nágrannahús við Laugarlæk og á nágrannalóðir. Samkvæmt skuggavarpsgreiningu eykst skugginn lítillega einungis á milli klukkan 16 og 18, umfram þann skugga sem er við núverandi aðstæður.

Fyrir breytingar



Eftir breytingar



Fyrir breytingar



Eftir breytingar



KI 16

KI 19



Reykjavík



Skuggavarp jafndægur 21.mars

Kl 17:00

Fyrir breytingu

Eftir breytingu



21. mars kl 17



Kl 18:00

Fyrir breytingu

Eftir breytingu



21. mars kl 18



Reykjavík



*Myndir hér að neðan eru teknar 21.mars kl. 17:00 og 30.mars kl.17:00.
Skuggavarp batnar verulega þegar líður á marsmánuð.*



21.mars kl. 17



30.mars kl. 17

Breytingar hafa ávallt einhver áhrif en að mati skipulagsfulltrúa eru grenndaráhrif þessara framkvæmda ekki mikil. Uppbygging er hófleg, í samræmi við grenndina hvað varðar hæðir og ríkjandi byggðamynstur.

Varðandi athugasemd hvað varðar uppbyggingu Búseta við Hallgerðargötu þá er hún ekki til umræðu í þessu erindi.



Ásýnd hússins

Athugasemndaraðilar telja að fyrirhugaðar breytingar muni hafa neikvæð áhrif á ásýnd og heildarímynd Laugalæks. Svæðið einkennist af rólegu hverfi þar sem yfirbragð byggðarinnar er lágreist og litrík hús mynda heildstæða og sterka götummynd. Laugalækur hefur að mati íbúa orðið kennileiti í Laugardalshverfi, einkum vegna sameiginlegs átaks íbúa við að viðhalda og mála húsin í fjölbreyttum litum sem skapa hlýlegt og líflegt yfirbragð. Hækkun á einstöku húsi myndi raska þessari heildarmynd, ásýnd götunnar og sérstöðu götunnar.

Bent er á að mikilvægt er að í deiliskipulagi komi fram að efnisval og byggingarform ofanábyggingar taki mið af byggingarsögu þess tíma sem húsið og umhverfi þess voru byggð. Sérstaklega ber að skoða ásýnd hússins gagnvart aðliggjandi húsum og tekið sé mið af núverandi efnisvali, þakformi og gluggasetningu – húsið verði ekki klætt með flísum/plötum.

Svar:

Tekið er undir áhyggjur athugasemdaaðila hvað varðar arkitektúr, útlit og efniskennd viðbyggingar. Bætt var eftirfarandi setningu í greinagerð deiliskipulagsins:

Taka þarf tillit til upphaflegs húss, þ.m.t. efniskenndar, þakforms, gluggasetningu og annarra útlitseinkenna eins og kostur er.

Mikilvægt er að fyrirhuguð viðbygging taki tillit til yfirbragðs byggðarinnar og byggingarinnar sem er verið að byggja við.

Bent er á að mynd sem fylgir deiliskipulagi er eingöngu skýringarmynd og endurspeglar því ekki endanlegt útlit byggingarinnar.



Reykjavík



Stuðningur með tillögu

Rekstraraðilar Kaffi Laugalækjar styðja breytingu sem leyfir þriðju hæð. Gististarfsemin frá 2016 hefur styrkt reksturinn og stuðlað að lifandi hverfi með fjölbreyttri þjónustu. Breytingin fellur vel að aðalskipulagi Reykjavíkur og markmiðum um sjálfbæra uppbyggingu. Engar kvartanir hafa borist um umferð eða bílastæði tengd starfseminni. Kaffi Laugalækur og gististarfsemin eiga að hluta sömu eigendur.

Svar:

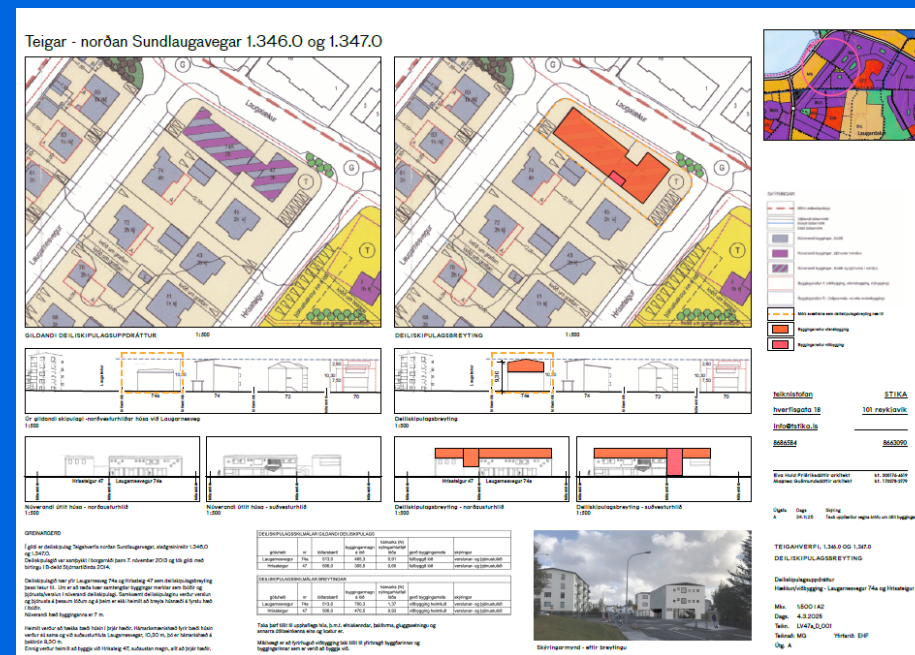
Takk fyrir upplýsingarnar.



Reykjavík

Niờurstaõa

- Lagt er til að tillagan verði samþykkt með texta breytingu.
- Eftirfarandi setning verður bætt við:



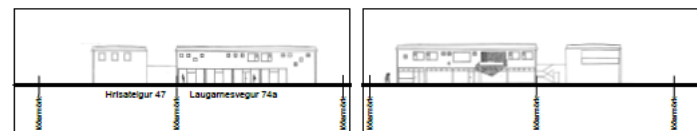
Taka þarf tillit til upphaflegs hús, þ.m.t. efniskenndar, þakforms, gluggasetningu og annarra útlitseinkenna eins og kostur er.

Mikilvægt er að fyrirhuguð viðbygging taki tillit til yfirbragðs byggðarinnar og byggingarinnar sem er verið að byggja við

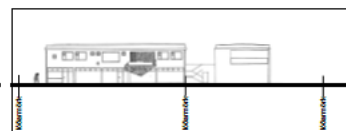
1:500



1:500



1:500



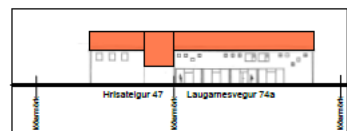
1:500



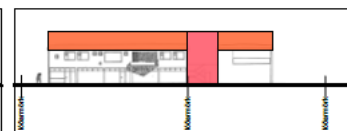
1:500



1:500



1:500



1:500



- | DYKTYNDAR | |
|-----------|--|
| | Mitk dylakap daga |
| | Gilmed kidermek |
| | Shymal kidermek |
| | Shymal kidermek |
| | Niswamed bygygygy, bulak |
| | Niswamed bygygygy, jidnawak, nersin |
| | Niswamed bygygygy, bulak, ay jidnawak, nersin |
| | Bygygygygy A, jidnawak, shymalbygygy, shymalbygygy |
| | Bygygygygy B, jidnawak, ny nys shymalbygygy |
| | Mitk shymalawak sem dylakap bygygygygy nersin |
| | Bygygygygy shymalbygygy |
| | Bygygygygy shymalbygygy |

STIKA

101 reykjavik

8663090

kt. 300176-4619
kt. 170378-3779

Digitized by Google

DEILSKIPULAGSBREYTING

Deiliskipulagsuppdráttur

Mkv. 1

Teike 1

0.000000

Útg. A

01

Figure 10. 2011

Í gildi er deiliskipulag Teigahverfis norðan Sundlaugarvegjar, staðgreinireitir 1.346.0 og 1.347.0.
Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði þann 7. nóvember 2013 og tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 2014.

Dellskipulagið nær yfir Laugarnesveg 74a og Hrísteig 47 sem dellskipulagsbreyting
hefur tekið til. Hér er að enda þús samtíðar þunníngar markar sem fjáfr. og

Helmið verður að hækka bæði húsin í þrjár hæðir. Hámarksmanishæð fyrir bæði húsin

DEILSKIPULAGSSKILMÁLAR GILDANDI DEILSKIPULAGS					

DEILSKIPULAGSSKILMÁLAR BREYTINGAR					
-----------------------------------	--	--	--	--	--

Taka þarf tillit til upphaflegs húð, þ.m.t. efniskemdar, þakforms, gluggasetningu og annars stíllíksleysis, eins og hættu en

Mikilvægt er að fyrirhuguð viðbygging taki tillit til yfirbragð bygðarinnar og búsetningarinnar sem er verið að byggja við.



Skýringarmynd - eftir breytingu

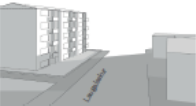


Skuggavarp/ Fylgiskjal með deiliskipulagi

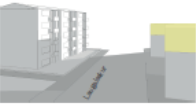
Teigar - norðan Sundlaugavegar 1.346.0 og 1.347.0

Janúar

kl: 13

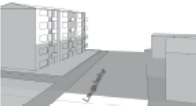


Öbreytt - 21. janúar kl.13:00

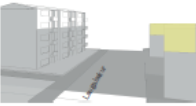


Ein ouka hæð - 21. janúar kl.13:00

kl: 16



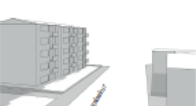
Öbreytt - 21. janúar kl.16:00



Ein ouka hæð - 21. janúar kl.16:00

Mars

kl: 10



Öbreytt - 21. mars kl.10:00



Ein ouka hæð - 21. mars kl.10:00

kl: 13



Öbreytt - 21. mars kl.13:00



Ein ouka hæð - 21. mars kl.13:00

kl: 16

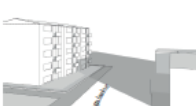


Öbreytt - 21. mars kl.16:00

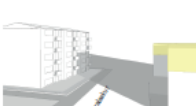


Ein ouka hæð - 21. mars kl.16:00

kl: 19



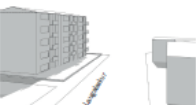
Öbreytt - 21. mars kl.19:00



Ein ouka hæð - 21. mars kl.19:00

Júní

kl: 10



Öbreytt - 21. júní kl.10:00



Ein ouka hæð - 21. júní kl.10:00

kl: 13



Öbreytt - 21. júní kl.13:00



Ein ouka hæð - 21. júní kl.13:00

kl: 19

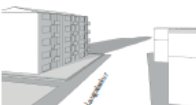


Öbreytt - 21. júní kl.19:00



Ein ouka hæð - 21. júní kl.19:00

kl: 22



Öbreytt - 21. júní kl.22:00



Ein ouka hæð - 21. júní kl.22:00

teiknistofan

hverfisgata 18

info@stika.is

866584

STIKA

101 reykjavík

8663090

Eva Huld Friðrikssdóttir arkitekt
Magnea Guðmundsdóttir arkitekt

k.t. 380174-4419
k.t. 170378-3779

TEIGAHVERFI, 1.346.0 OG 1.347.0
DEILISKIPULAGSBREYTING

Skuggavarp
Hákkun/viðbygging - Laugarnesvegur 74a og Hrisaleigur 47

Mkv. -
Dags- 4.3.2025
Teikn. LV47a_D_002
Teiknað: MG Yfirfarið: EHF
Útg.



Reykjavík



Skuggavarp

fyrir breytingu
(núverandi)



eftir breytingu
(hækkun ein hæð)

21.janúar



13:00



16:00



Skuggavarp



fyrir breytingu
(núverandi)



eftir breytingu
(hækkun ein hæð)

21.mars



10:00



13:00



16:00



19:00



Reykjavík



Skuggavarp

fyrir breytingu
(núverandi)



eftir breytingu
(hækkun ein hæð)

21.júní



07:00



10:00



13:00



16:00



Reykjavík



Skuggavarp



fyrir breytingu
(núverandi)



eftir breytingu
(hækkun ein hæð)



21. júní

19:00

20:00

21:00

22:00



Reykjavík