

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



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **YRKI arkitektar**

Kennitala umsækjanda: **5609973109**

Heimilisfang umsækjanda: **Mýrargata 21**

Póstnúmer umsækjanda: **101**

Símanúmer umsækjanda: **[REDACTED]**

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

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Nafn forsvarsmanns:

Netfang forsvarsmanns:

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

Umboð frá eiganda:

2 Greiðandi

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

Kennitala greiðanda: **5301170490**

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

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Laugavegur 176**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Ef annað, þá hvað?:

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

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

Hvaða veitufyrirtæki?:

5 Fylgigögn

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

Bréf til umsækjanda/hönnuðar:

Greinagerð:

Umsögn Minjastofnunar Íslands:

Mæliblað:

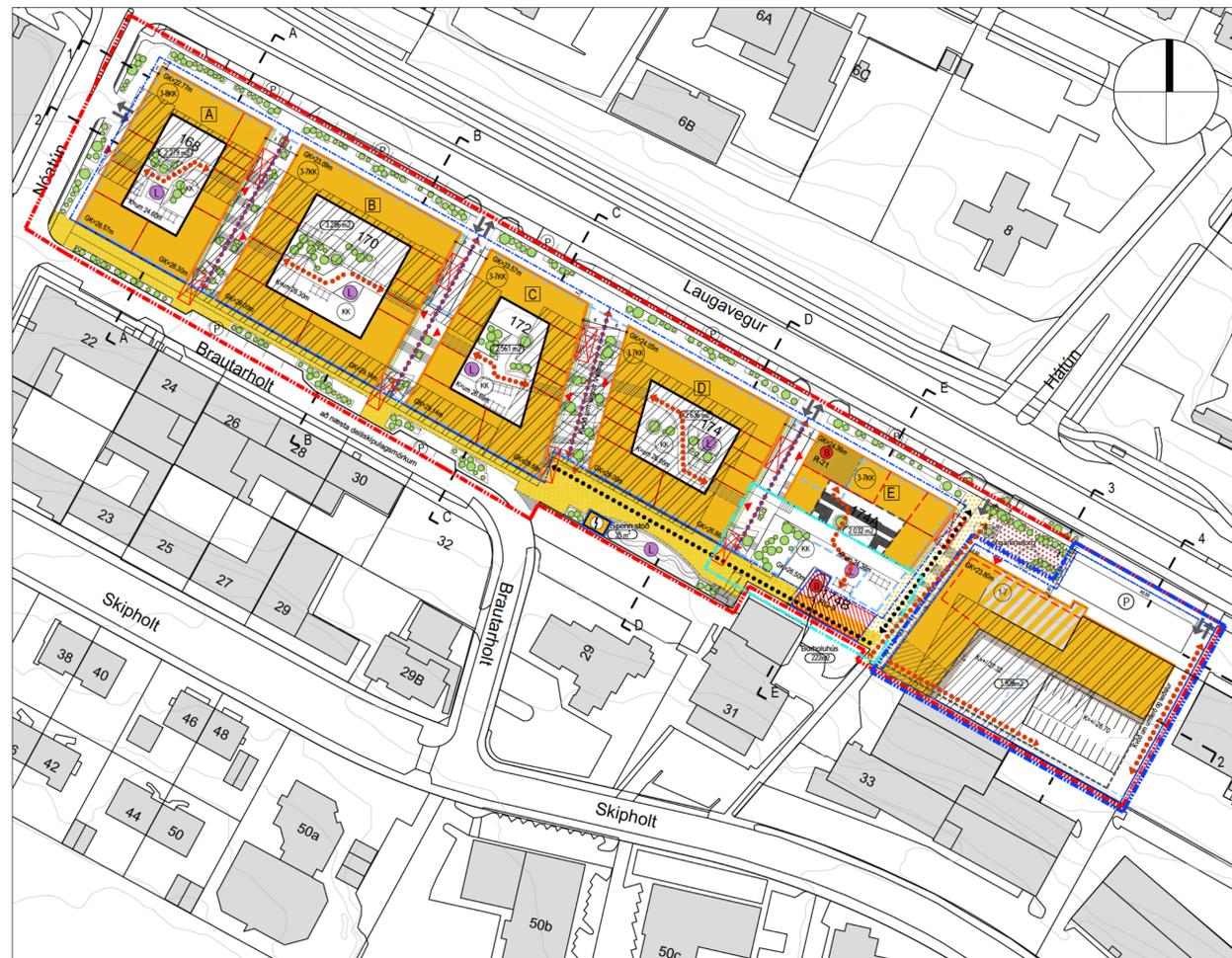
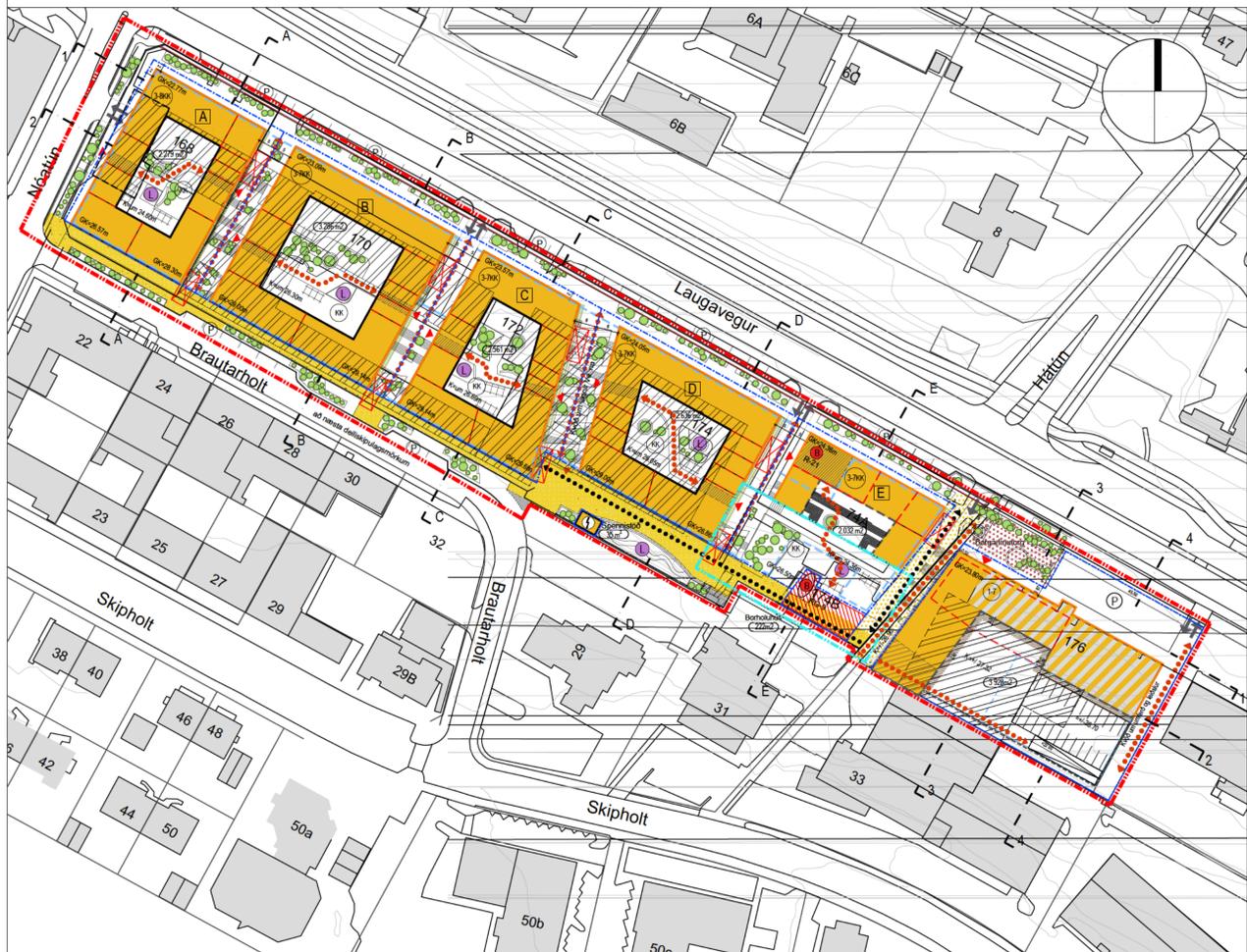
Hæðarblað:

Loftmynd:

Önnur gögn:

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

Breyttir skilmálar fyrir Laugaveg 176
Staðgreinireitur 0-1-1251101



Gildandi deiliskipulag, m.s.br.

1:1000

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

1:1000

- Skýringar:
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Mörk breytinga á deiliskipulagi
 - Ný lóðarmörk innan svæðis
 - Núverandi lóðarmörk innan svæðis
 - Núverandi lóðarmörk utan svæðis
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
 - Núverandi byggingar, heimilud hækkun
 - Nýbyggingar
 - Byggingarreitur
 - Byggingarlína, bundin
 - Byggingarreitur 1. hæðar
 - Stöllum hæða, leiðbeinandi
 - Byggingarreitur kjallara og bilageymslu
 - Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
 - Þakgarðar og græn þök
 - Kvóð um athafnasvæði borholu
 - Kvóð um undirgöng á 1. hæð
 - Leyfilegt svæði fyrir veggsvair
 - Græn bilastæði / grænir akstursleiðir innan lóðar
 - Bilastæði innan lóðar
 - Skábraut að bilageymslu: Hámarks lengd ops
 - Hjólástæði / hjólaskýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
 - Gönguáls og göngutenging
 - Torg
 - Bilastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og göl
 - Merking byggingareitra/ lóða
 - Stærð lóða
 - Hæðir bygginga, kjallara
 - Gólfkoti jarðhæða
 - Leiðbeinandi koti innan lóðar
 - Inn- og útteyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
 - Aðalningangur
 - Kvóð um gönguleið / um tengingu út í garð
 - Kvóð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
 - Aðkoma neyðarbíla
 - Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
 - Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning
 - Spennistöð/ dreifistöð
 - Leiksvæði
 - Borholur
 - Núverandi hæðarlínur

Greinargerð og skilmálar

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

- Þessi breyting nær eingöngu til lóðar Laugavegs 176.
- Breytingin felst í:
 - breyting á byggingareit og heildarbyggingarmagn helst óbreytt,
 - breyttir skilmálar um niðurrif í kjölfar úttektar á núverandi húsnæði,
 - byggingarreitur bilgeymslu er færður út að lóðarmörkum í samræmi við samkomulag lóðarhafa aðliggjandi lóðar.

Tilgangur breytinga er hald á óbreyttu yfirbragði en aðlaga viðbyggingu betur að núverandi húsi. Nánar felst breytingin í því að breikka byggingareit til samræmis við breidd núverandi húss. Breytingin nær aðeins til bakhluta hússins og snýr inn að nýju lóðar. Byggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt, 10.472 (A-B) en fermetrar bilgeymslu eru endurskilgreindir sem B rými og minnkabur. Heildar byggingarmagn A rýna fer úr 100721 9712 m². Við nánari skoðun á núverandi húsi hefur komið ljós á austur-síða þess (matshluti 02) hefur ekki burið til að bætt sé þar allt að fimm hæðum ofan á. Að auki eru gölfplötur í þeim hluta ekki í sömu hæð og matshluti 01. Því er lagt til að rífa megi þann hluta og endurbýggja í sömu hlutföllum ísamt viðbættum hæðum.

Samkomulag hefur nást við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugaveg 178, um samnýtingu og sambyggingu bilgeymslu bak við húsin með sameiginlegri aðkomu. Því er byggingareitur byggingar lengdur að lóðarmörkum við nr. 178.

Gerðar eru breytingar á uppdrætti, smeiðingum og greinargerð. Kafar 1-4 í greinargerð fyrir lóðina Laugaveg 176 eru óbreyttir. Breytingar eru gerðar í köflum 5.1, 7.1, 7.1.2. Breytingar eru merktar með bláu letri.

5. Skipulagstillagan

- ### 5.1. Markmið
- Fyrra markmið þessarar deiliskipulagstillögu er að skilmálar fyrir nýtingu lóðarinnar Laugaveg 176 undir gættistarfsemi verði skilgreindir með tilliti til mögulegrar uppbyggingar í samræmi við gildandi rammskipulag.
- Lögg er áhersla á eftirfarandi markmið fyrir lóðina Laugaveg 176:
- Að byggðin myndi umgönd um lífandi og aðlaðandi stað sem yfir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
 - Að byggðin velti skjól gegn ríkjandi vindáttum.
 - Að skjólfurkar garður opinn almenningi verði á lóðinni.
 - Að styrkja verslun og þjónustu í hverfinu, en skilyrt verði að hluti Laugavegar 176 verði nýttur undir verslanir og/öð þjónustu.
 - Að útferslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.
- Seinna markmið þessarar deiliskipulagstillögu er að samræma skipulagslega umgönd svæðisins og skilgreina uppbyggingarheimildir umræddra lóða. Allar framtíðarbreytingar á þeim lóðum verði þannig einungis heimilur með breytingu á deiliskipulagi þessu.

5.2. Lýsing tillögu

Tillagan heimilur að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gættistarfsemi (hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónusta, samtals um 100721 9712 m² brúttó A-rými. Heimilt er að rífa bakhlús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að allt að fimm tvær hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að sex til sjö hæða á milli verði reist við vestari lóðarmörk. Heimilt verður að reisa bilageymslu á suðurhluta 1. hæðar.

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

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

Haldid er í sjónsátt upp að vita Sjómannaakólans og í sjónsáttinn frá Skipholti og niður Háttíni. Göðar göngu- og hjólatengingar skulu vera að lóðinni.

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

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

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

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

6. Almennir skipulagskilmálar

- Almennt**
 - Skilmálar þessir gilda yfir hið afmarkaða skipulagssvæði.
- Hverfisvernd**
 - Laugavegur 176 er eini hluti samstaða húsanna Laugavegur 176-178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 innan deiliskipulagssvæðisins, en lagt er til að húsið nýtt verndar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á úlit hússins út að götu svo heildarmynd þyrpingarinnar haldist út á við.
- Kvaðir**
 - Núverandi kvaðir á lóð innan skipulagssvæðisins eru í gildi.
 - Kvóð er um gönguleið á borgarlandi vestan megin við Laugaveg 176 er tengir saman Laugaveg og Skipholt.
- Bilastæði og aðkoma**
 - Bilastæði á lóðun án heimilda. Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátt.
 - Um bilastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafa 7.12.
 - Ný aksturströng við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.
 - Stefar er að því að rútsleppistæði verði í Skipholti. Nánari útfærsla verður ákveðin síðar.
- Sorphirða**
 - Meðhöndlung sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Rekstraráðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
 - Sorpgæmslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgæmsla ofanjarðar eða í opnum rými.
- Skilti**
 - Öheimilt er að vera með skilti innan svæðisins sem eru trúfandi vegna stærðar, lýsingar eða ástýndar fyrir íbúðabyggð.
 - Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdráttum.
- Algild hönnun**
 - Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar varðandi kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Bent er á markmið kafa 7 í byggingareglugerð um útsvæði við mannvirki. Við hönnun útsvæða skal, eftir því sem framtast er unnt, beita algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.

7. Sérskilmálar vegna lóðarinnar Laugaveg 176

- Almennt**
 - Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um 100721 9712 m² brúttó A-rými.
 - Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,67 brúttó A+B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu IST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.
 - Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04. Það eru bakhlúsir á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01 og 02.
 - Hámarksföldi hæða er 7 hæðir.
 - Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.
- Kvaðir**
 - Núverandi kvóð um umferð og leiðslur við eystri lóðarmörk er í gildi.
 - Kvóð er um gönguleið við eystri lóðarmörk á milli Laugavegar og Inngarðs.
 - Kvóð er um undirgöng fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og Inngarðs.
 - Kvóð um umferð fyrir Laugaveg 176 frá austurmörkum lóðarinnar Laugavegur 170-174 er afst.
- Starfsemi**
 - Laugavegur 176 er eini hluti samstaða húsanna Laugavegur 176-178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 innan deiliskipulagssvæðisins, en lagt er til að húsið nýtt verndar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á úlit hússins út að götu svo heildarmynd þyrpingarinnar haldist út á við.
- Nortun Laugavegar 176**
 - Nortun Laugavegar 176 skal vera að mestu leyti undir hótelstarfsemi í flokki V.
 - Á suðurhluta 1. hæðar er heimilt að hafa tækjarymi, gæmslur, bilageymslu, sorpgæmslu og bílarpam.
 - Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.
- Hönnun mannvirkja**
 - Mannvirki skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessa, byggingareglugerð og annar lög og reglugerðir.
- Mæli- og hæðarblöð**
 - Úrthúð verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsteningu.
- Byggingareitir og byggingarlínur**
 - Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulaguppdrætti í grunnmynd og smeiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Öheimilt er að útsvægi vafi frá bindandi byggingarlínunum að undanskildum aðalningang og útsvægingum undir jarðveggyfirborði. Heimilt er að sklyggi og skjólvægir ná út fyrir byggingareit og -línur. Ennfremur er heimilt að veggsvair ná út fyrir byggingareit og -línur. Þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulaguppdrætti.
- Útlit og yfirbragð bygginga**
 - Með vísan í húsnáðunum (fylgiskjal 2) fyrir Heklureit frá árinu 2017 (Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 104) skal sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.
- Uppbrot og svalir**
 - Efta hæðin skal vera indregin.
 - Heimilt er að hafa veggsvair, allt að 2 metra frá byggingareit, á þeim húshlúðum er snúa að Inngarði.
 - Heimilt er að hafa veggsvair, allt að 1 meter frá byggingarlínu, á vestrúhlúð hússins er snýr að Laugavegi 174.

framhald

Skilmálatafla fyrir breytingu

LAUGAVEGUR 176	LAUGAVEGUR 176
Byggingarmagn m ² (A-rými)	240,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilgeymsla, hámark	200,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	760,0
Byggingarmagn m ² (B-rými)	560,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilgeymsla, hámark	200,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	760,0
Nýtingarhlutfall	2,68
Bilastæði	17
Hæðir bygginga, kjallara	7
Gólfkoti jarðhæða	17
Leiðbeinandi koti innan lóðar	17
Inn- og útteyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning	17
Aðalningangur	17
Kvóð um gönguleið / um tengingu út í garð	17
Kvóð um aðkomu neyðarbíla og Veitna	17
Aðkoma neyðarbíla	17
Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning	17
Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning	17
Spennistöð/ dreifistöð	17
Leiksvæði	17
Borholur	17
Núverandi hæðarlínur	17

Skilmálatafla eftir breytingu

LAUGAVEGUR 176	LAUGAVEGUR 176
Byggingarmagn m ² (A-rými)	240,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilgeymsla, hámark	200,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	760,0
Byggingarmagn m ² (B-rými)	560,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) bilgeymsla, hámark	200,0
Byggingarmagn m ² (B-rými) annað, hámark	760,0
Nýtingarhlutfall	2,68
Bilastæði	17
Hæðir bygginga, kjallara	7
Gólfkoti jarðhæða	17
Leiðbeinandi koti innan lóðar	17
Inn- og útteyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning	17
Aðalningangur	17
Kvóð um gönguleið / um tengingu út í garð	17
Kvóð um aðkomu neyðarbíla og Veitna	17
Aðkoma neyðarbíla	17
Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning	17
Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning	17
Spennistöð/ dreifistöð	17
Leiksvæði	17
Borholur	17
Núverandi hæðarlínur	17



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

Audín H. Agnarsdóttir, Arkitekt FAJ
Sólveig Berg, Arkitekt FAJ

VERK	LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi		
DAGBEITN	MRV	TEKNAÐ AF	ÚTGEF AF
13.03.2023	1:1000	MILSKUGA	GÁ/ÁH
TEKN NG	VERK NR.	TEKNAÐ NR.	ÚTGAFA
D01	V289	1 af 2	

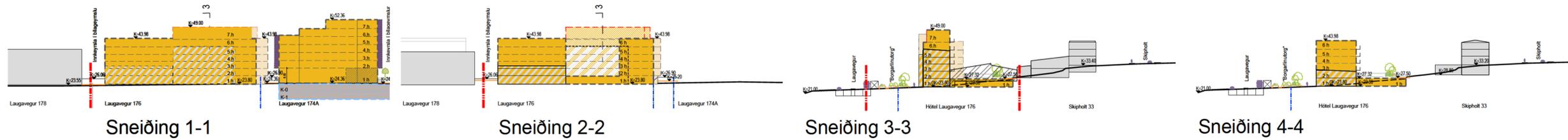
BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

Breyttir skilmálar fyrir Laugaveg 176
Staðgreinireitur 0-1-1251101

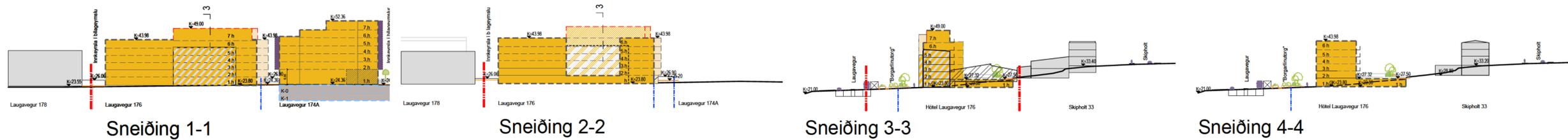


Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

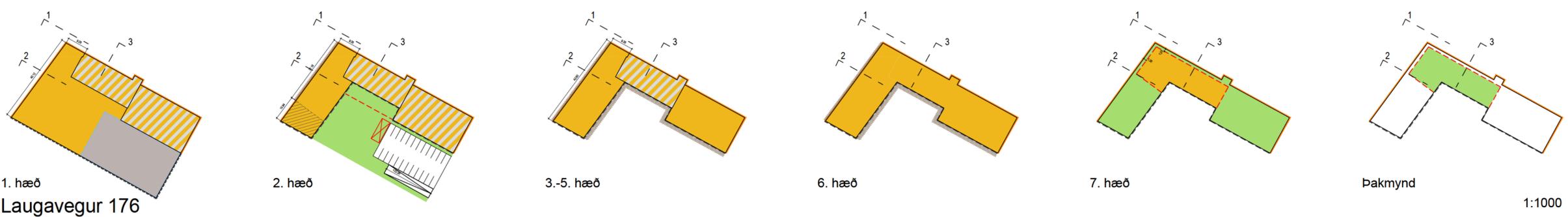
Sneiðingar fyrir breytingu



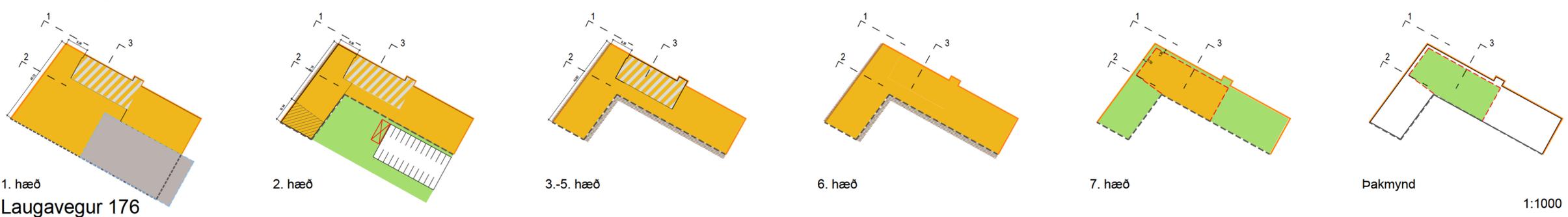
Sneiðingar eftir breytingu



Skilmálar fyrir breytingu



Skilmálar eftir breytingu



- 7.9. Húshæðir og þök**
- Hæðir húsa eru allt að sjö hæðir. Hæðir húsa koma fram á deiliskipulagsuppdætti.
 - 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 tæknibúnaðar, stíghúss eða lyftustokks) mega þó ná upp fyrir þann kóta. Skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
 - Heimilúð frívík á hæðarkótum byggingareita eru 0.5 metrar.
 - Gróður skal vera a.m.k. 30% hluta þakflatar.
 - Leitast skal við að veita regnvatni í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beði í götu.
- 7.10. 1. hæðin**
- Aðalaðkoma að Laugavegi 176 skal vera á 1. hæð frá Laugavegi.
 - Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.
 - Gera skal ráð fyrir að framhliðar sem snúa að Laugavegi séu nýttar undir verslunar- og þjónustustarfsemi.
 - Salarhæð 1. hæðar við Laugaveg skal ekki vera lægri en hæsta niverandi salarhæð 1. hæðar.
- 7.11. Lóð**
- Hönnun og útfærsla lóðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun.
 - Lóðarhönnun framan við byggingu skal samræmast hönnun Borgarlínutorgs.
 - Hönnun Borgarlínutorgs skal unnið í samræði við deild borgarhönnunar hjá umhverfis og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Gæta skal að samræmi í efnisvali við aðliggjandi Reykjavíkurborgar.
 - svæði. Lóð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeði fyrir blágrænan ofanvatnslausnis og aðstoðu fyrir vegfarendur til að setjast og dvelja.
 - Inngarður er fyrir gesti Laugavegar 176 og almenning.

- Í inngarði er lóð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir flötir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarðsins.
 - Lóð áhersla á lægri tegundir, lauffrétt og sígræn í inngarðinum. Gert er ráð fyrir að beði þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg og heilmíðar fyrir bilageymslu á suðurhluta lóðarinnar. Taka skal tillit til gróðurs við hönnun bilageymslu þar sem beði geta gengið niður í steypa plötu og fengið þannig aukin rótarvænt burðarlag.
 - Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birki, sýrenur, heggur og kopareynir. Sígrænir: einir og topa. Fjólalár: silfurólseyr, grös, fjóður, dílarvöð og blágrætt. Ætar plöntur: jarðber, mynta, graslaukur og rífsber. Í skilmálatöflu er skilgreindur bindandi fjöldi trjáa og flatarmál rumna innan lóðar.
 - Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.
- 7.12. Bilastæði og bilageymsla**
- Í dag eru samtals 83 bilastæði á lóðinni. Þar af eru 26 bilastæði að hluta til á borgarlandi við Laugaveg.
 - Skilmálar um fjölda bilastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagssett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
 - Heimild er fyrir allt að 63 bilastæðum innan lóðarinnar Laugavegar 176. Bilastæði skulu þó ekki vera færri en 53.
 - Þar af skulu 4 stæði vera fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning þeirra skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.
 - Fyrir hver 5 stæði sé eitt staði með tengilíndi fyrir rafhlöa og tengibúnaður skal vera við öll bilastæði fyrir hreyfihamlaða. Staði fyrir rafhlöuþötu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.
 - Af 63 bilastæðum skulu allt að 17 bilastæði vera á lóðinni norðan megin og allt að 22 bilastæði suðan megin. Þar af leiðandi skulu allt að 24 bilastæði vera í bilageymslu á 1. hæð.
 - Innkeyrsla að bilageymslu fyrir Laugaveg 176 er sústán við bygginguna og aftur fyrir þar sem

- gert er ráð fyrir skilbratt niður í bilageymslu. Lengd ops fyrir skilbratt skal að hámarki vera samkvæmt deiliskipulagsuppdætti.*
- Bilastæði á lóðinni skulu vera með grænt yfirbragð, klædd grassteini eða samberllegu.
 - Með samkomulagi við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugaveg 178, er heimilt að byggja sameiginlega bilageymslu á tveimur hæðum. Deila þá lóðir aðkomu bilageymslu svo hlutur þar á 1. hæð bilageymslu, og aðkomu næðri hæðar bilageymslu, getur verið hvoru megin lóðar eða á lóðarmörkum. Byggingareitur bilageymslu nær því að lóðarmörkum við Laugaveg 178 en aðeins má byggja á lóðarmörkum með samþykki lóðarhafa.
- 7.13. Gönguleiðir**
- Gönguástin vestan megin við lóðina Laugavegar 176 er bilfrítt svæði á milli Laugavegar og lóðarinnar Laugavegar 176 og Skíphólts 33.
 - Aðgangi fyrir alla er skilyrt fyrir gönguleiðir innan lóðarinnar og á Borgarlínutorgi og gönguástin vestan megin við Laugaveg 176 á milli Laugavegar og lóðarinnar Laugavegar 176 og Skíphólts 33.
 - Inngarður er einungis með aðgangi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
 - Þessar gönguleiðir innan og utan lóðarinnar Laugavegar 176 skulu upphitaðar með snjóbræðslu.
- 7.14. Hjólstaði**
- Skilmálar um fjölda hjólstaða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagssett 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 húsnæðis og skulu þau staði vera yfirbyggð. Þar af leiðandi skulu allt að um það bil 83 hjólstaði vera í bilageymslu innan húsnæðis.
 - Heimilt er að reisa hjólstaði á fleiri stöðum innan lóðarinnar.
 - Heimilt er að reisa yfirbyggð hjólstaði fyrir Laugaveg 176 á Borgarlínutorginu.
 - Yfirbyggð hjólstaði á lóð (B-rými) reiknist ekki með byggingarmagni lóðarinnar.

- 7.15. Ljósvisst**
- Samráða skal yfirbragð ljýsingar innan lóðarinnar Laugavegar 176 og á Borgarlínutorgi og gönguástin vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarinnar Laugavegar 176 og Skíphólts 33.
 - Lýsingin á Borgarlínutorgi og gönguástin er eigu Reykjavíkurborgar og umsjón Orku náttúrunnar.
 - Lýsingin skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lópmum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljóss til himins.
- 7.16. Kröfur um hjólstíg innan hótelpyggingar og utanhúss**
- Hjólvist frá umferð ókæta hafa verið reiknuð samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum. Þar sem útreikningar sýna að hjólvist fer yfir viðmiðunarmörk IST45:2016 við húsvegg gistirýmis skal tryggja beina aðferðar útlöfts um hjólgildirur.
 - Greinargerð vegna hjólvistar 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 byggingarleyfisskiöld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að leitandi. Gera skal grein fyrir flokkum og meðhöndlun úrgangs við útsökun um framkvæmdaleyfi.
- 7.18. Skil á uppdráttum**
- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
 - Fyrirsprungarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m. helstu stærðir, hönnun, efnisval, uppbot byggingar og lóðarhönnun. Fyrirsprungarteikningar skal afgreidda á hálfum mánuði.
 - Endanlegir aðaluppdrætti skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Mörk breytinga á deiliskipulagi
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimilúð hækkun
- Nýbyggingar
- Byggingareitur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingareitur 1. hæðar
- Stöllum hæða, leiðbeinandi
- Byggingareitur kjallara og bilageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Þakgarðar og græn þök
- Kvóð um athafnasvæði borholu
- Kvóð um undirgöng á 1. hæð
- Leyflegt svæði fyrir veggsvair
- Græn bilastæði / grænir akstursleiðir innan lóðar
- Bilastæði innan lóðar
- Skábraut að bilageymslu: Hámarks lengd ops
- Hjólstaði / hjólaskýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- Gönguást 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 útteyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinnangangur
- Kvóð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Kvóð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning
- Spennistöð/ dreifistöð
- Leiksvæði
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESS, SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VID ÁKVÆÐI 2. MGR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Á Á PÁNN _____ 20____. TIL SAMRÆMIS VID HEIMLDI Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRENNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARÞADI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OGÍEÐA UMSÆKJANDA.

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

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

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAJ
Sólveig Berg Arkitekt FAJ

DAGBEITN	MKV	TEKNAÐ AF	ÚTGEF AF
13.03.2023	1:1000	MILSKUGA	GÁ/ÁHÁ
TEKNI NG	VERK NR.	TEKNI NG NR.	ÚTGAFA
D02	V289		2 af 2

18.8.2023

23372

Dreifing

Reitir – þróun ehf
Friðjón Sigurðarson
Kringlan 4-12
103 Reykjavík

Höfundur

LSD

Yfirfarið/Samþykkt

SDD

Tílefni

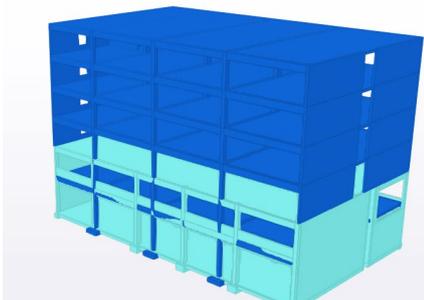
Laugavegur 176 - Kolefnisútreikningar

Vegna uppbyggingu hótels að Laugavegi 176

Umfang

Reitir standa fyrir uppbyggingu sex hæða hótels að Laugavegi 176 í Reykjavík. Fyrir stendur bygging sem áður hýsti rekstur Ríkissjónvarpsins, oft kallað Gamla Sjónvarpshúsið. Vegna fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga, þar sem m.a. var skerpt á niðurrifshéimild á matshluta 02, óskaði Reykjavíkurborg eftir frekari gögnum vegna umhverfissjónarmiða. VSÓ Ráðgjöf var falið það verkefni að áætla kolefnisspor tveggja valmöguleika á burðarvirki við Laugaveg 176. Í þessu minnisblaði verður kolefnisspor burðarvirkjana tveggja metið þ.e. valmöguleiki A og B.

- **Valmöguleiki A:** Styrkja matshluta 02 og staðsteypa ofan á núverandi byggingu. Tvöfalda þyrfti plötu á 2. hæð þar sem hæðarkótar flúttu ekki við stigahúsið og fara þarf með nýjar undirstöður í gegnum núverandi botnplötu. Hugsanlega þyrfti að fjarlægja botnplötuna að miklu leyti, en það er ekki tekið inn í forsendur þessa minnisblaðs.
- **Valmöguleiki B:** Rífa matshluta 02 og endurbyggja. Nýja byggingin væri staðsteypt, með holplötum og stálbitum. Möguleiki til staðar að nota forsmíðuð baðherbergi.



Mynd 2 Valmöguleiki A, byggt við núverandi byggingu.



Mynd 1 Valmöguleiki B, nýbygging.

Samanburðurinn var því eftirfarandi:

Valmöguleiki A	Valmöguleiki B
Viðbætt steypa	Niðurrif og förgun á mhl. 02
Viðbætt kambstál	Steypa
	Forsteyptar plötur
	Kambstál
	Stál

Aðferð og bakgrunnsgögn

Við útreikninga á kolefnisspori var notast við magntölur frá Dr. Einari Þór Ingólfssyni hjá KI-RÁDGIVENDE INGENIØRER í Danmörku og fermetratölur frá Arnari Hallssyni hjá Atlas ráðgjöf.

Hugbúnaðurinn One Click LCA var notaður til að reikna út kolefnisspor valmöguleikanna tveggja. Hugbúnaðurinn byggir á umhverfisyfirlýsingum (Environmental product declaration, EPD) sem eru sértæk gögn fyrir byggingarefni. Einnig eru almenn gögn í gagnagrunninum þegar ekki eru til sértæk gögn.

Tafla 1 Samantekt á magni byggingarefna og niðurrifs.

Byggingarefni	Valmöguleiki A	Valmöguleiki B
Niðurrif steyptra byggingahluta [m ³]	0	450
Steypa [m ³]	1.012	890
Kambstál [kg]	123.320	54.942
Stál [kg]	0	64.684

Hafa þarf í huga að forsendur eru byggðar á valkostagreiningu burðarþolshönnuða og geta því verið vikið á nálgun magns byggingarefna.

Niðurrif núverandi mhl. 02 var áætlað út frá fermetra fjölda byggingarinnar og magntölum Dr. Einars. Í valmöguleika A þar sem byggt er við núverandi byggingu er kolefnisspor núverandi byggingar ekki tekið með og gert er ráð fyrir að það sé 0 kg CO₂-íg. Einungis er reiknað kolefnisspor byggingarefna sem bætast við.¹ Útreikningar takmarkast við burðarvirki byggingarinnar, þ.e. steypu og stál.

- Gögn fyrir steypu eru fengin úr EPD-blaði fyrir íslenska steypu. Fyrir holplötur var notast við almenn gögn sem eru stöðluð fyrir Ísland.
- Gögn fyrir kambstál koma úr EPD-blaði kambstáls sem er fáanlegt á Íslandi.
- Gögn fyrir stál eru m.a. byggð á EPD-blaði frá þekktum framleiðendum og almennum gögnum sem eru stöðluð fyrir Ísland.
- Gögn fyrir niðurrif og förgun fengust út frá almennum gögnum úr One Click LCA hugbúnaðinum.
- Áætlað er að hver hæð sé um 555 m² og að heildar fermetrafjöldi sé 3.330 m² (brúttó).

¹ Þetta er í samræmi við vinnulag sem var kynnt á vinnustofu samræmingarhóps lífsferilsgræininga á Íslandi á vegum HMS þann 2. júní 2023.

Niðurstöður

Miðað er við brúttó fermetra, sett var fram heildar kolefnisspor og kolefnisspor á fermetra fyrir burðarvirkið.

Niðurstöður kolefnisútreikninga eru eftirfarandi:

Valmöguleiki A:

- 415 tonn CO₂-ig
- 124,6 kg CO₂-ig/m²

Valmöguleiki B:

- 448,7 tonn CO₂-ig
- 134,8 kg CO₂-ig /m²

Eftirfarandi niðurstöður benda til þess að valmöguleiki B hafi 8,1% hærra kolefnisspor en valmöguleiki A.

Umræður

Valmöguleiki A

Þegar byggt er ofan á núverandi byggingu reiknast kolefnisspor burðarvirkis, 415 tonn CO₂-ig eða 124,6 kg CO₂-ig/m². Miðað er við fermetrafjölda allra sex hæðanna, þ.m.t. þeirra tveggja sem standa nú þegar.

Þegar útreiknað kolefnisspor valkosts A er deilt með fermetra fjölda nýbyggingar er kolefnissporið 188,6 kg CO₂-ig á fermetur. Þetta kolefnisspor er rúmlega 50 kg CO₂-ig hærra á fermetur heldur en fyrir nýbyggingu í valkosti B.

Valmöguleiki B

Þegar mhl. 02 er rifinn og nýbygging reist er kolefnissporið 448,7 tonn CO₂-ig eða 134,8 kg CO₂-ig/m². Niðurrif og förgun núverandi mhl.02 eru tæplega 11 tonn CO₂-ig og eru 2,46% af heildar kolefnisspori valmöguleika B. Notast er við forsteypta byggingarhluta eins og holplötur sem er umhverfisvænni kostur heldur en að staðsteypa auk þess að geta flýtt fyrir uppbyggingu.

Samanburður

Valmöguleiki A hefur um 8,1% lægra kolefnisspor burðarvirkis en valmöguleiki B, þrátt fyrir að nýbygging verði fjórar hæðir í A en sex hæðir í B.

Sé kolefnisspor reiknað á fermetra nýbyggingar hefur valkostur A um 40% hærra kolefnisspor ef miðað er við valkost B.

Til viðbótar þarf að horfa til þess að með því að rífa núverandi byggingu er möguleiki á að nýta byggingaraðaferðir sem hafa lægra kolefnisspor en aðferðir sem beita þarf ef eldri bygging er aðlöguð og byggt ofan á hana.

Endurnýtingar möguleikar

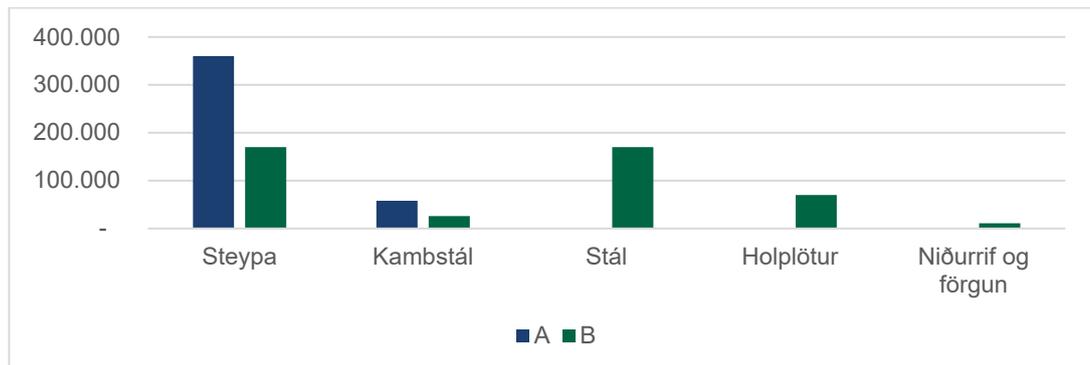
Í valmöguleika A er gert ráð fyrir að allir byggingarhlutar sem bætast við séu staðsteyptir en í valmöguleika B er gert ráð fyrir forsteyptum holplötum, stálbitum og stálsúlum. Auðveldara er að endurnota eða endurvinnna stáli í lok líftíma byggingarinnar heldur en steypu. Til að framlengja notkunartíma steypu eru nokkrir möguleikar í boði t.d. varðveita steyp burðarvirki, mylja steypu til að nota sem íblöndunarefni í nýja steypu eða mylja í fyllingarefni (Grænni byggð, 2022).

Forsmíðaðar einingar

Markmið verkkaupa er að nota forsmíðuð baðherbergi. Í heildina verða 70 baðherbergi staðsett í þessum hluta byggingarinnar. Forsmíðuðu baðherbergin passa illa í núverandi byggingu og henta betur í nýbyggingarnar. Með því að notast við forsmíðuð baðherbergi er hægt að minnka umhverfisáhrif frá hefðbundnum baðherbergjum. Flutningur byggingarefna á verkstað minnkar, afgangar og auka efni sem berst á verkstað vegna uppsetningu baðherbergja verður ekki til staðar, minni hætta er á mannlegum mistökum sem þarf að laga með nýjum efnum og minnkar hráefnasóun. Skanska, sænskur byggingaverktaki, áætlaði árið 2016 að fyrir eitt baðherberg sem var byggt á staðnum, voru 40 kg af afgangsefni sett í endurvinnslu, en fyrir forsmíðað voru það 6,5 kg (Johansson & Wohlfart, 2017). Gögn í dag sýna að forsmíðaðir byggingar geta haft í för með sér minni umhverfisáhrif eins og lægra kolefnisspor og minnkaða úrgangsmýndun (Jayawardana o.fl., 2023).

Hringrásarhagkerfi

Á mynd 3 má sjá graf þar sem kolefnisspor byggingarefna er borin saman á milli valmöguleika. Kolefnisspor steypu (staðsteipt) og kambstáls er rúmlega helmingi lægra fyrir valkost B miðað við A. Stál sem er notað í burðarvirki valkosts B hefur hins vegar hátt kolefnisspor. Málmar hafa háa endurvinnslunýtingu og gefa fleiri möguleika á endurnotkun og endurvinnslu. Hægt er að endurnota stálbita og súlur ef byggingin er rifin eða endurvinnna í nýja hluti (Grænni byggð, 2022). Út frá hringrásarhugsun geta því stálbitar og stálsúlur verið hentugri heldur en steypa og kambstál sem er föst í burðarvirki.



Mynd 3 Kolefnisspor byggingarefna og niðurrifs.

Samantekt

Niðurstaða greiningar á kolefnisspori burðarvirkis er að valmöguleiki A hafi lægra kolefnisspor um 8,1% sé horft til burðarvirkis eingöngu. Fleiri áhrifaþættir hafa áhrif á kolefnissporið sem og önnur umhverfisáhrif eins og úrgangsmýndun, tækifæri til notkunar á vistvænum lausnum og endurvinnslumöguleikar. Þetta skiptir máli fyrir t.d. forsmíðuð baðherbergi sem ætlunin er að nota í valkosti B. Ekki er mögulegt að nýta slíkar lausnir í sama mæli í valkosti A.

Alltaf er einhver óvissa í kolefnisútreikningum. Við útreikninga eru valin þau gögn sem talin eru eiga best við framkvæmdina en til eru margir gagnabankar sem byggja á mismunandi bakgrunnsgögnum. Því getur skekkja og óvissa í gögnum haft áhrif á loka niðurstöðu útreikninga.

Í ljósi óvissu í útreikningum á kolefnisspori og magntölum má líta svo á að 8,1% munur sé óverulegur, sérstaklega í ljósi þess að valkostur A og B gefa færi á ólíkum byggingalausnum í framhaldinu:

- Í valkosti A þá geta komið upp óvænt atvik sbr. að fjarlægja þurfi botnplötu til að koma fyrir undirstöðum (og steypa nýja) ásamt því að fermetrar nýtast ekki eins

vel m.a. vegna viðbótarburðarvirkis. Erfitt er að leggja mat á þetta á þessari stundu og því er það ekki inni í núverandi útreikningum.

- Í valkosti B er auðveldara að nýta nýjar og vistvænar lausnir í hönnun og framkvæmd, t.d. forsmíðuð baðherbergi sem sýnt hefur verið fram á að geta haft minni umhverfisáhrif en staðbyggð baðherbergi. Þannig getur Valkostur B frekar gefið færi á að lækka heildar kolefnisspor byggingarinnar.

Því má áætla að valkostir A og B séu áþekkir þegar kemur að kolefnisspori og ekki sé einn kosturinn síðri en annar.

Heimildir

- Grænni byggð. (2022). Kortlagning og leiðbeiningar um nýtingarmöguleika byggingarúrgangs. Sótt af https://www.graennibyggd.is/_files/ugd/54e708_4ac9838edc154b999a5fda8114972a1e.pdf
- Jayawardana, J., Sandanayake, M., Jayasinghe, J. A. S. C., Kulatunga, A. K., & Zhang, G. (2023). A comparative life cycle assessment of prefabricated and traditional construction—A case of a developing country. *Journal of Building Engineering*, 72, 106550.
- Johansson, J & Wohlfart, L.Z. (2017). Sustainable bathroom design: An assessment of prefabricated bathrooms [Mastersritgerð úr KTH]. Sótt af <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1150676/FULLTEXT01.pdf>

Reykjavík 24.08.2023

Minnisblað skipulagsfulltrúa

Varðar: Laugavegur 176 – (breyting á deiliskipulagi)

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



Afstöðumynd sem sýnir matshluta á lóð

7.1. Almenn

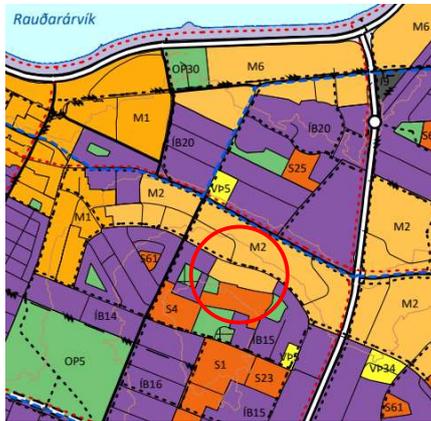
- Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelfarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um **+6072 9712** m² brúttó A-rými.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,67 brúttó A+B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.
- Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04, ~~það eru bakhúsin á lóðinni~~ og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01 ~~og 02~~.
- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.
- Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.

Tillaga að breyttum skilmálum deiliskipulags



Skipulagsleg staða:

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



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

Umsögn:

Eins og segir í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18.05.2023, er í tillögu að breytingu á deiliskipulagi verið að fara fram á leyfi til að rífa mhl. 02 á lóð en í gildandi deiliskipulagi er einungis heimilt að rífa mhl. 03 og 04, sem eru bakhúsin á lóðinni, og tekið sérstaklega fram að ekki verði heimilt að rífa núverandi mhl. 01 og 02 sem standa við Laugaveg.

Í fyrri umsögn var jafnframt bent á að út frá umhverfissjónarmiðum er ljóst að innbundið kolefni í steypum mannvirkjum er hátt. Skuldbindingar þjóða til minni kolefnislosunar leggja þær kröfur á hendur allra að tileinka sér ný sjónarmið og viðmið í uppbyggingu og mannvirkjagerð. Eigendum mannvirkja beri skylda til að hámarka nýtingu byggingarefna til að lágmarka kolefnisspor. Bent var á að nýting steyptra burðarvirkja er lykilatriði til að ná því markmiði.

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

Skipulagsfulltrúi gerði í umsögn sinni athugasemdir við að hönnun ofanábyggingar hafi ekki verið gerð út frá forsendum burðarvirkis matshluta 02 sem ekki átti að rífa skv. gildandi deiliskipulagi.

Í framhaldi af umsögn skipulagsfulltrúa sendi lóðarhafi inn minnisblað VSÓ ráðgjafar, dags. 21.07.2023, sem sýndi samanburð á kolefnisútreikningi tveggja valmöguleika framkvæmdar, annars vegar valmöguleika A sem fælist í að byggja 4 hæðir ofaná núverandi burðarvirki, og hins vegar valmöguleika B sem fælist í að rífa núverandi burðarvirki og byggja nýtt 6 hæða hús þess í stað. Var niðurstaða VSÓ sú að um 5% meira kolefnisspor væri falið í valmöguleika B, sem er niðurrif og nýbygging, heldur en í valmöguleika A, sem væri að byggja ofaná núverandi byggingu.

Skipulagsfulltrúi fékk utanaðkomandi sérfræðing til að rýna samanburð VSÓ á þessum tveimur valmöguleikum og í framhaldi var óskað eftir því að VSÓ hefði kolefnisspor niðurrifs með í útreikningum sínum. Ekki var farið fram á að innbundið kolefnisspor núverandi steypst byggingarluta væri tekið með.

Samkvæmt endurútreikningum VSÓ, sjá minnisblað dags. 18.08.2023, er niðurstaðan á samanburði á kolefnisspori valmöguleika A og B sú að um 8% meira kolefnisspor er falið í valmöguleika B, sem er niðurrif og nýbygging.



Eins og fram kemur í minnisblöðum VSÓ er nokkur óvissa falin í forsendum útreikninga sem hefur bein áhrif á nákvæmni þeirra. Þótt munur á kolefnisspori valmöguleika A og B gæti þ.a.l. verið meiri er bent á að samt sem áður verði talsverður umhverfislegur ávinningur falinn í nýbyggingu þar sem hægt er að nota forsteyptar steypueiningar, holplötur og forsmíðaðar baðherbergiseiningar, miðað við valkost A þar sem staðsteypa þarf ofanábyggingu og vinna öll baðherbergi á byggingarstað með flutningum og úrgangi sem því fylgir.

Ef horft er á byggingariðnað á Íslandi í heild sinni þá eru í dag skýr merki um að hönnuðir og framkvæmdaraðilar eru farnir að tileinka sér ný vinnubrögð sem miða að því að minnka kolefnisspor byggingarframkvæmda. Sé litið til ofangreindra sjónarmiða og umfangs umræddrar framkvæmdar í heild sinni, þar sem fyrirhugað er niðurrif á mhl. 03 og 04 sem heimild er fyrir skv. gildandi deiliskipulagi, þá er það mat skipulagsfulltrúa að heimild til niðurrifs á mhl. 02 hafi ekki afgerandi meira kolefnisspor í för með sér en sú framkvæmd sem þegar er heimil.

Niðurstaða:

Lagt er til að umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 176, sem heimili niðurrif á mhl.02, verði samþykkt.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri