



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

29-10-2024 15:55

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda

YRKI arkitektar

Kennitala umsækjanda

5609973109

Heimilisfang umsækjanda

Mýrargata 26

Póstnúmer umsækjanda

101

Símanúmer umsækjanda

[REDACTED]

Netfang umsækjanda

[REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Nafn greiðanda

Reitir - þróun ehf.

Kennitala greiðanda

5301170490

Netfang greiðanda

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Laugavegur 176

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Lögð er fram breytingartillaga á deiliskipulagi Laugavegs 168-176, Hekluareits, sem felst í breyttum lóðamörkum Laugavegar 176, breyttum skipulagsmörk sem nemur breyttri lóð og skilgreiningu á aðkomu leigubíla að Laugavegi 176. Með breytingartillögu fylgir bréf lóðarhafa, tillaga að hönnun torgs og skýringarmynd sem sýnir samhengi breytingartillögu við hönnun torgsins og tillögu að deiliskipulagi Borgarlínu um Laugaveg (samþykkt 25.09 2024 í umhv. og skipulagsráði).

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Á ekki við

Fylgigögn

Uppdrættir

V289 L176 BR.DSK 241029_D01_02.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Laugavegur 176 _ Erindi til Reykjav_kurborgar vegna deiliskipulagsbreytingar 29okt2024.pdf

Greinagerð

-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

Laugavegur 176 TORG.pdf,V289 L176 samhengi tillagna 241029.jpg

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.



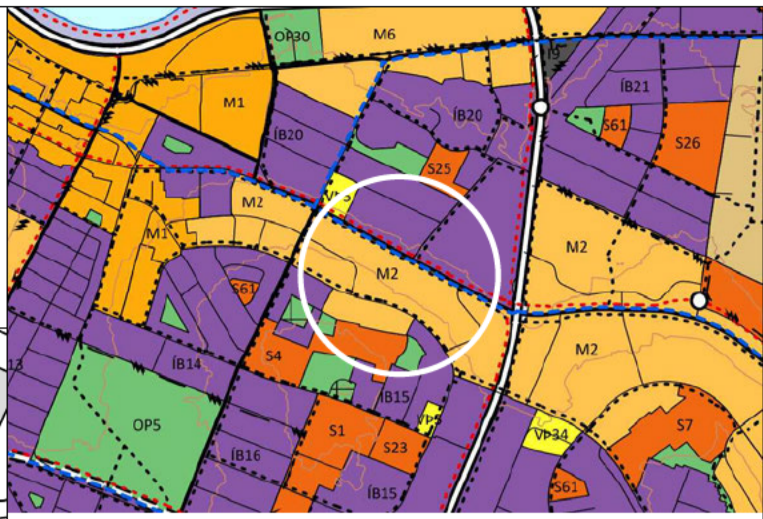
Með von um jákvæðar undirtektir.

Virðingarfyllt,
f.h. Reita fasteignafélags hf.

Birgir Þór Birgisson,
framkvæmdastjóri þróunarsviðs Reita

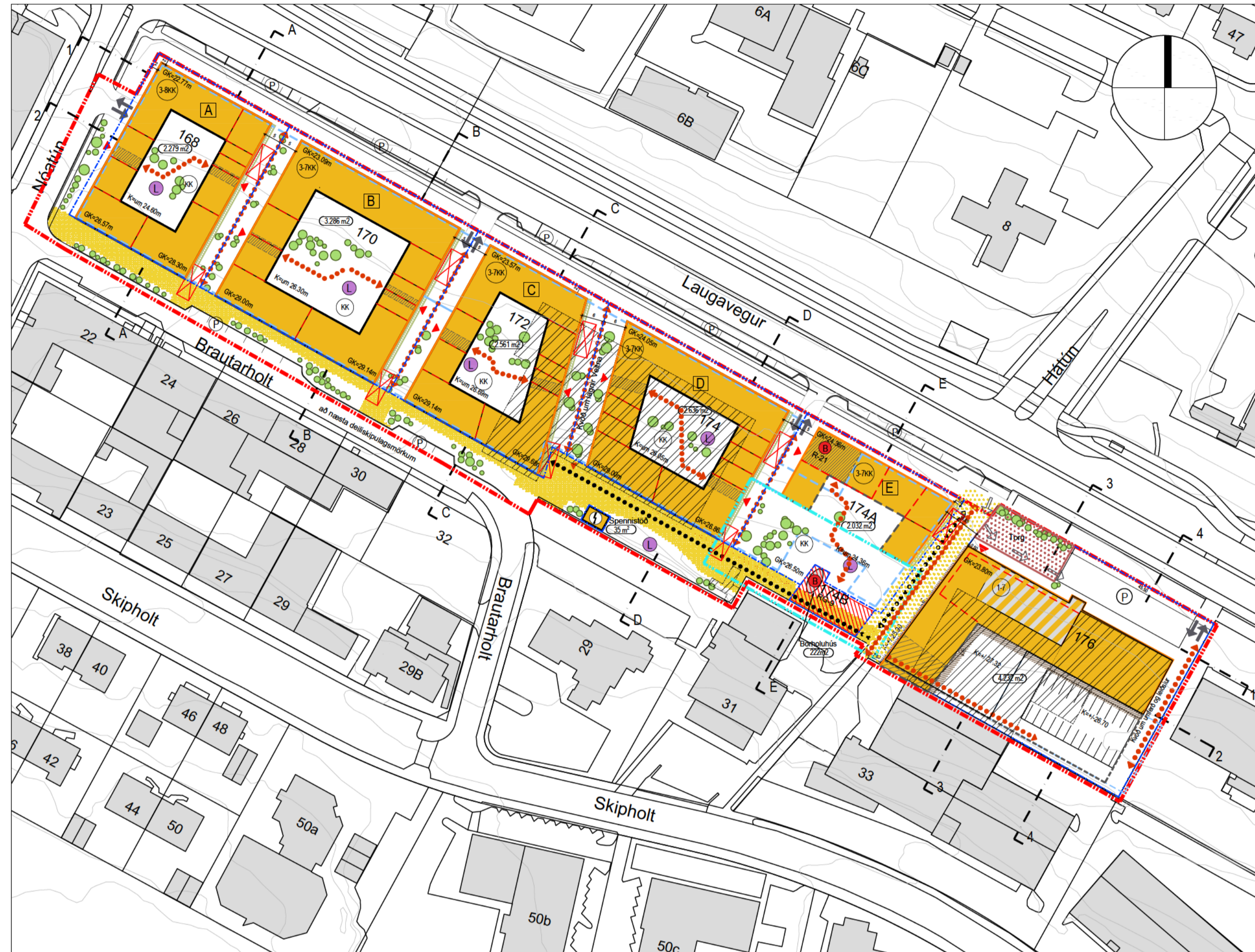
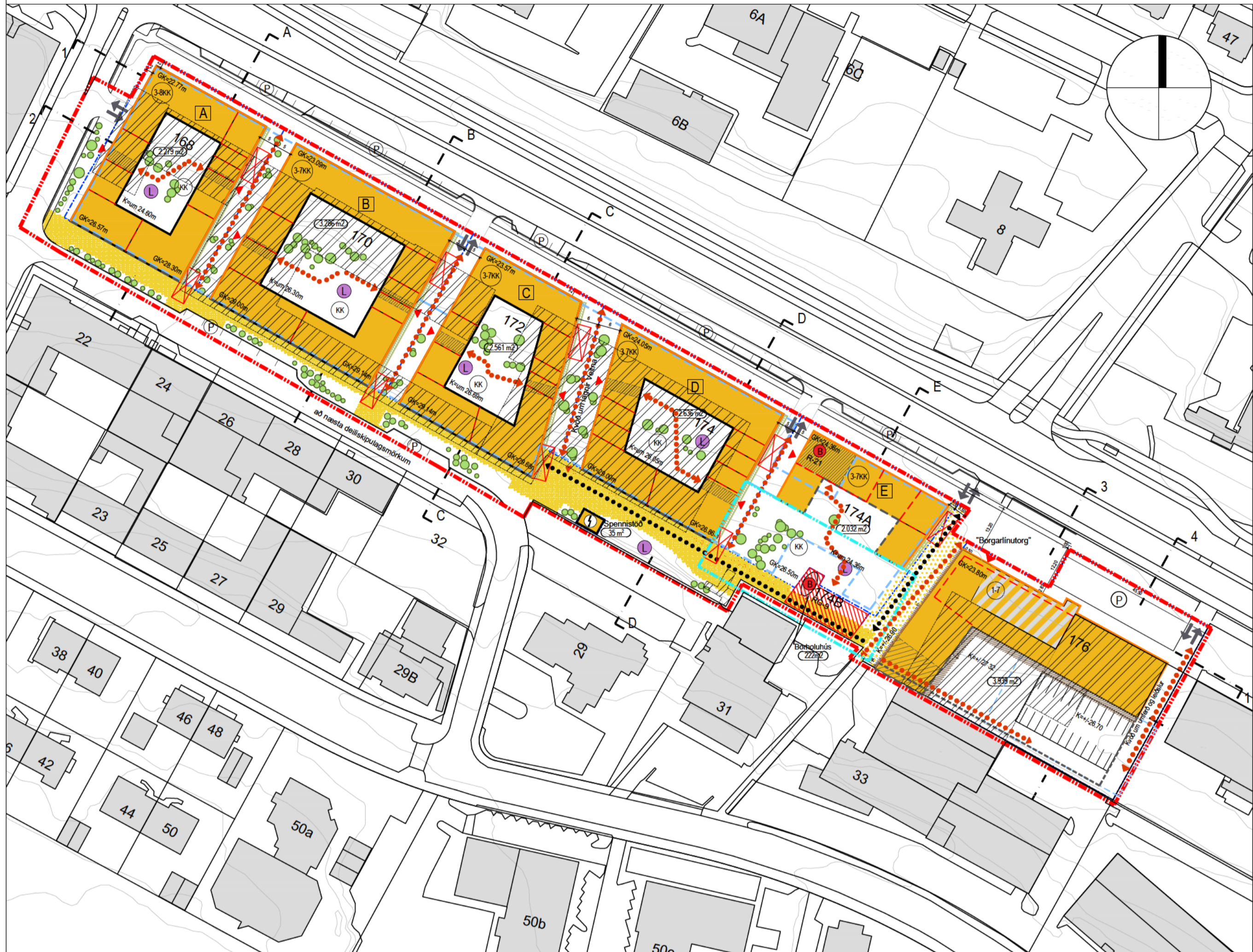
BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168-176

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
 - Byggingarreitir
 - Byggingarlína, bundin
 - Byggingarreitir 1. hæðar
 - Stöðull hæða, leiðbeinandi
 - Byggingarreitir kjallara og bilageymslu
 - Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
 - Þakgarðar og græn þök
 - Kvóð um athafnasvæði borholu
 - Kvóð um undirgöng á 1. hæð
 - Leyfilegt svæði fyrir veggsvaif
 - Græn bilastæði / grænir aksturisleiðir 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 byggingarreit/ lóða
 - Stærð lóða
 - Hæðir bygginga, kjallara
 - Gólfkóti jarðhæða
 - Leiðbeinandi kóti innan lóðar
 - Inn- og útkeyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
 - Aðkoma leigubíreiða
 - 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



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, Hektareits, 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 vegfarenda um lóðina.

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 Borgarlínunni 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 að næstu lóð, Laugavegi 174A. Því er ljóst að torgið mun frekar nýttast gestum hótelans en notendum Borgarlínunnar og ódum vegfarendum. Því óskar lóðarhafi eftir að svæðið sem var afhent Reykjavíkurborg undir fyrirhugað Borgarlínutorg verði aftur hluti af lóðinni.

Hugmyndin er að haldra 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 nýri starfsemi þess hærra undir höfð. Áttum yfir gert ráð fyrir breytingu gönguleiða frá Skipholti sem til vesturs liggur stoppstöð Borgarlínu en austan megin liggur torgið á mál vegfarendum. Torgið liggur við aðalinnangang fyrirliggjandi hóls þar sem mikil áhersla verður lögð á gæði og þjónustu. Því er horft til þess að hægð verði að aka gestum upp að aðalinnanganginum einnig er lögð mál áhersla á öryggi allra, aðgengi hreyfingameiðra og neyðarbíla.

Aftam 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.

Gerðar eru breytingar á uppdrætti, sneiðlögum, skilmálatöflu og greinargerð. Á uppdrætti eru sýnd breytt lóðamörk Laugavegar 176 og breytt skipulagsmörk sem nemur breytti lóð. Þá er sýnd aðkoma leigubíla. Nafni Borgarlínutorgs er breytt. Lóðarstærð og þar með nýtingarlutfall er breytt í samræmi við breytt lóðamörk. Engar breytingar eru gerðar á byggingarsamgöngum.

Kaflar 1-5 í greinargerð fyrir lóðina Laugavegur 176 eru óbreyttir. Breytingar eru gerðar í köflum 5.2, 6.4, 7.11, 7.13, 7.14 og 7.15. Aðrir skilmálar og kvæðir eru óbreyttir. Breytingar eru merktar með **bláum letri**.

5. Skipulagstillagan

5.1. Markmið

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

Lögð er áhersla á eftirfarandi markmið fyrir lóðina Laugaveg 176:

- Að bygging myndi umgöfð um lífandi og aðlaðandi stað sem yfir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Að bygging veiti skjól gegn ríkjandi vindáttum.
- Að skjólríkur garður opninn almennings verði á lóðinni.
- Að styrkja verslun og þjónustu í hverfinu, en skilyrt verði að hluti Laugavegar 176 verði nýttur undir verslanir og/ eða þjónustu.
- Að útfærslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

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

5.2. Lýsing tillögu

Tillagan heimilær að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gættistarfsemi (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 gæti ráð fyrir að allt 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 Veburavaktinni eru norðvestantré ríkjandi á svæðinu og er lóðin skipulögð miðað við skjólmýndun gegn ríkjandi vindáttum. Skuggavarpur eru gert skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur. Haldið er í sjónsúppu að vita Sjómannaskólans og í sjónsátt frá Skipholti og niður Háttínið.

Góðar göngu- og hjólategingar skulu vera að lóðinni.

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

Tillaga þessi gæti ráð fyrir að vestari og nýrri lóðarmörk verði breytt:

- Vestari lóðarmörk ferast austar þannig að borgarlíndi á milli lóðanna Laugavegur 176 og 174 breytist.

- Nýrri lóðarmörk færast um 1 meter til suðurs. Er það gert vegna fyrirhugaðra breytinga Laugavegar við lágningu borgarlínu.

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

6. Almennir skipulagskilmálar

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 deiliskipulagsreitisins, en lagt er til að hástöð nýtt verðar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á útlit húsnáðs út að götu svo haldinn myndi þyrpingarlínar haldist út á við.

6.3. Kvæðir

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

6.4. Bilastæði og aðkoma

- Bilastæði á lóðum án heimilda: Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdráttar.
- Um bilastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafla 7.12.
- Ný aksturhenging við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.

- Stétt er að því að rútsleppistæði verði í Skipholti. Nánari útfærsla verður skýrð á síðar.**

6.5. Sorphirða

- Meðhöndlun sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Rekstraráhrif skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
- Sorpgæmslur atvinnuhúsnáðs skulu vera innan byggingarrets. Ekki er heimilt að hafa sorpgæmslur á lóðum eða í opnum rýmum.

6.6. Skilti

- Óheimilt er að vera með skilti innan svæðis sem eru trúfandi vegna stærðar, lýsingar eða ástýndar fyrir fjóðrabýggð.
- 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 framtast 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.
- Nýtingarlutfall ofanjarðar er allt að 2,67 bruttó A+B-rými. Nýtingarlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.

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

7.2. Kvæðir

- Núverandi kvóð um umferð og leiðslur við eystri lóðarmörk er í gildi.
- Kvóð er um gönguleið við eystri lóðarmörk á milli Laugavegar og ímgarðs.
- Kvóð er um undirgöng fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og ímgarðs.

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, sorpgæmslu og bílaramp.
- 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 áttur lög og reglugerðir.

7.5. Mæli- og hæðarblöð

- Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsvætingu.

7.6. Byggingareitir og byggingarlínur

- Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sveiðing og skulu byggingar standa innan þeirra. Óheimilt er að útteigir viki frá bindandi byggingarlínunni að undanskildum aðalinnangi og útteigjum undir jarðveggyfriborði. Heimilt er að skýgni og skjólfvegir ná út fyrir byggingareitir og -línur. Ennfremur er heimilt að veggsvaif ná út fyrir byggingareitir og -línur, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti.

Skilmálatafla fyrir breytingu

| SKILMÁLATAFLA eftir breytingu: | LAUGAVEGUR 176 |
|---|----------------------------|
| Lóð | Vískaflata- og þjónustulóð |
| Húsgæði/notkun | Aftvinnuáætlun |
| Lóðarstærð m ² | 9399,0 |
| 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) | — |
| Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta | 240,0 |
| Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Hönnun | 9472,0 |
| 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 nýtingarlutfalli NF | 9712,0 |
| Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A-rými), hámark | 9712,0 |
| Byggingarmagn m ² (B-rými), hámark | 760,0 |
| Samtals hámarks byggingarmagn m ² (A+B-rými), hámark | 10472,0 |
| Nýtingarlutfall | — |
| Nýtingarlutfall NF ofanjarðar (A-rými), hámark | 2,47 |
| Nýtingarlutfall 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 |
| Lágmarksfjöldi bilastæða innan lóðarmarka | 53 |
| Hjólástæði | — |
| Fjöldi hjólástæða fyrir Laugaveg 176 | 62-93 |
| Fjöldi yfirbyggðra hjólástæða við hvern aðalinnangang um það bil | 10 |
| Fjöldi hjólástæða í hjólageymslu allt að | 83 |
| Gróður | — |
| Lágmarksfjöldi nýrra trjáa | 32 |
| Lágmarksfjöldi nýrra runna | 113 |
| Kvæðir | — |
| Kvóð um umferð og leiðslur | — |
| Kvæðir um gönguleiðir | — |
| Kvóð um undirgöng | — |

Skilmálatafla eftir breytingu

| SKILMÁLATAFLA eftir breytingu: | LAUGAVEGUR 176 |
|---|----------------------------|
| Lóð | Vískaflata- og þjónustulóð |
| Húsgæði/notkun | Aftvinnuáætlun |
| Lóðarstærð m ² | 9399,0 |
| 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) | — |
| Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta | 240,0 |
| Hámarks byggingarmagn m ² ofanjarðar um það bil: Hönnun | 9472,0 |
| 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 nýtingarlutfalli NF | 9712,0 |
| Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A-rými), hámark | 9712,0 |
| Byggingarmagn m ² (B-rými), hámark | 760,0 |
| Samtals hámarks byggingarmagn m ² (A+B-rými), hámark | 10472,0 |
| Nýtingarlutfall | — |
| Nýtingarlutfall NF ofanjarðar (A-rými), hámark | 2,47 |
| Nýtingarlutfall 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 |
| Lágmarksfjöldi bilastæða innan lóðarmarka | 53 |
| Hjólástæði | — |
| Fjöldi hjólástæða fyrir Laugaveg 176 | 62-93 |
| Fjöldi yfirbyggðra hjólástæða við hvern aðalinnangang um það bil | 10 |
| Fjöldi hjólástæða í hjólageymslu allt að | 83 |
| Gróður | — |
| Lágmarksfjöldi nýrra trjáa | 32 |
| Lágmarksfjöldi nýrra runna | 113 |
| Kvæðir | — |
| Kvóð um umferð og leiðslur | — |
| Kvæðir um gönguleiðir | — |
| Kvóð um undirgöng | — |

DEILISKIPULAGSBREYTING MESSI, SEM FENGING HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍD ÁKVÆDDI 2. GR. 43. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Í Á

DANN _____ 20__ TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILD 13. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRÖÐURVEGGUR LEIÐBEINANDI STAÐSETNING

ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OSJEDA UMSEKJUNDA.

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

Á milli lóðanna Laugavegur 176 og 174 er lögð á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og ímgarðs.

Um bilastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafla 7.12.

Ný aksturhenging við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.

Stétt er að því að rútsleppistæði verði í Skipholti. Nánari útfærsla verður skýrð á síðar.

Meðhöndlun sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Rekstraráhrif skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.

Sorpgæmslur atvinnuhúsnáðs skulu vera innan byggingarrets. Ekki er heimilt að hafa sorpgæmslur á lóðum eða í opnum rýmum.

Óheimilt er að vera með skilti innan svæðis sem eru trúfandi vegna stærðar, lýsingar eða ástýndar fyrir fjóðrabýggð.

Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdráttum.

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

Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04 og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01.

Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.

Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.

Notkun Laugavegar 176 skal vera að mestu leyti undir hótelstarfsemi í flokki V.

Á suðurhluta 1. hæðar er heimilt að hafa tækjarymi, geymslu, bilageymslu, sorpgæmslu og bílaramp.

Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.

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



YRKI ARKITEKTAR

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

Ásda H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sólvog Berg Arkitekt FAI

VERK
LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi

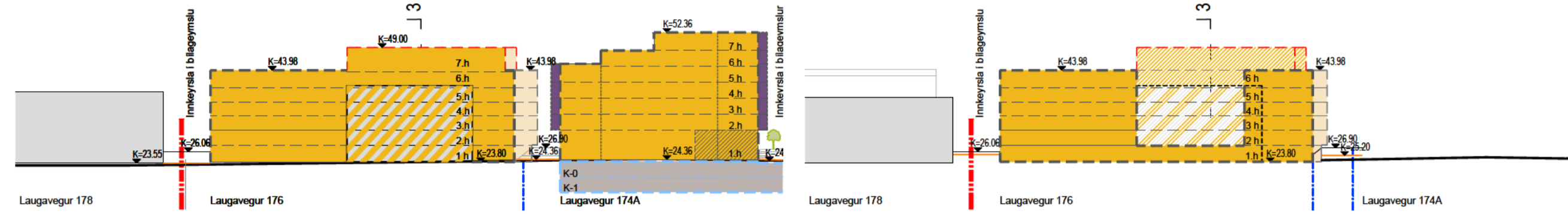
DAÐSETN. 29.10.2024 MKV. 1:1000 TEIKNAD AF GA ÚTGEFID AF GA

TEIKNING D01 VERK NR. V289 TEIKNING NR. 1 af 2 ÚTGAFA

BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

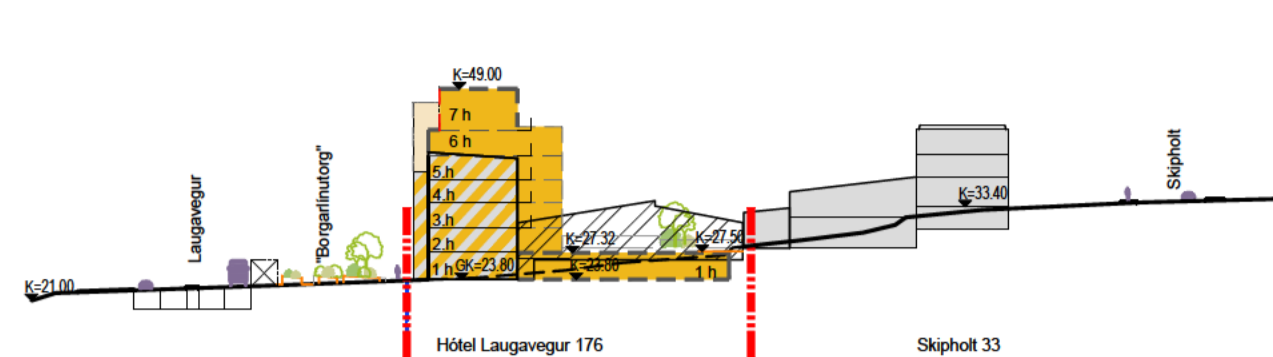
Breytt lóðamörk Laugavegar 176 og breytt skipulagsmörk Staðgreinireitur 0-1-12500001, 0-1-1251201 og 0-1-1251101

Sneiðingar fyrir breytingu

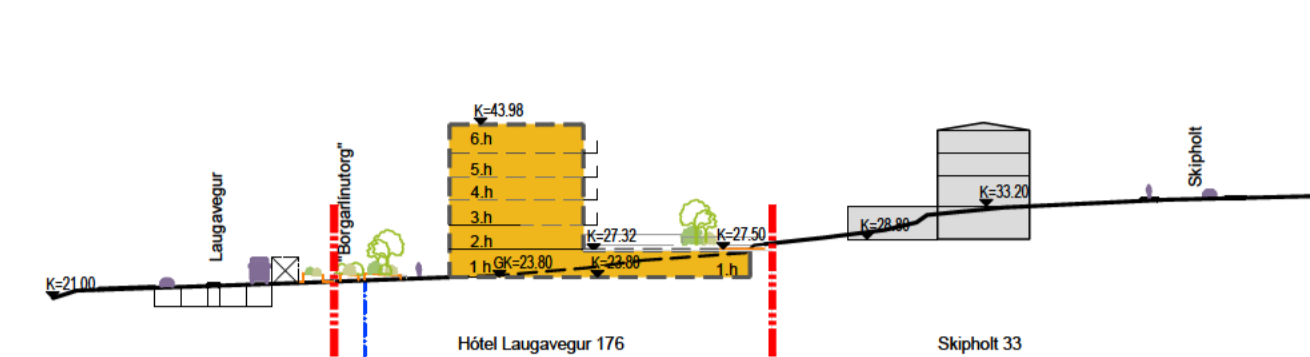


Sneiðing 1-1

Sneiðing 2-2

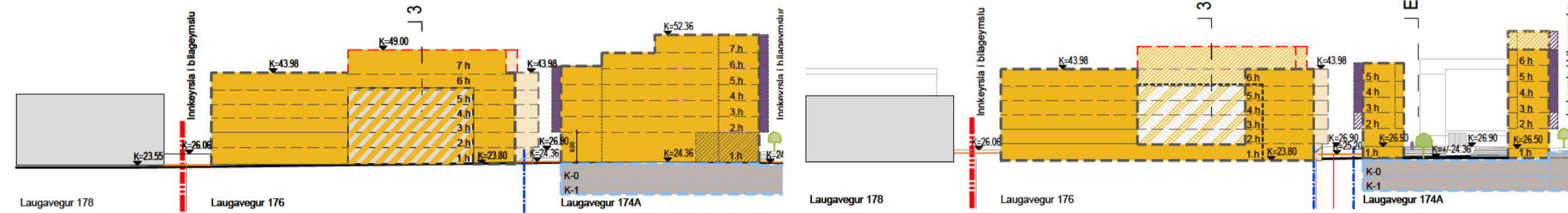


Sneiðing 3-3



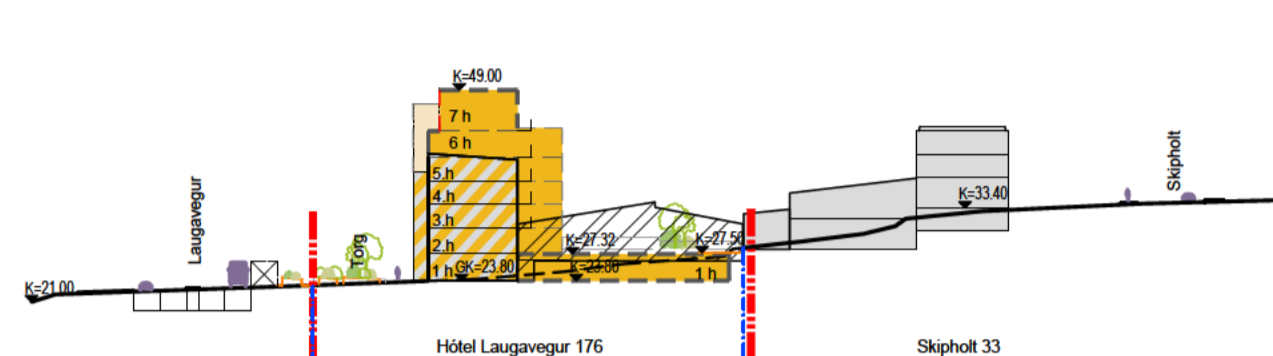
Sneiðing 4-4

Sneiðingar eftir breytingu

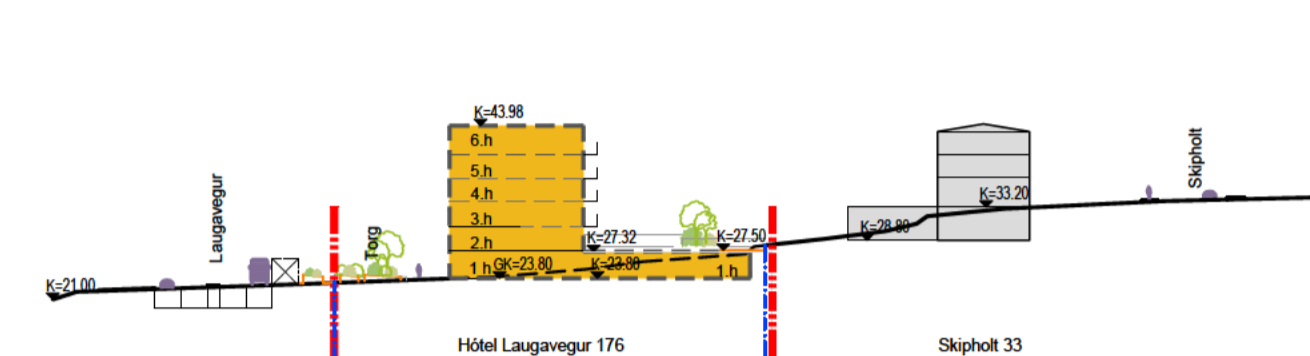


Sneiðing 1-1

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 aðgætt við hönnun breytinga og viðbygginga.

7.8. Uppbrot og svallir

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

7.9. Húshæðir og þök

- Hæðir húsa eru allt að sjö hæðir. Hæðir húsa koma fram á deiliskipulagsuppdreitti.
- 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.
- Heimiluháfrávik á hæðarkötum 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 skipulagsvæði Reykjavíkurborgar**. Gæta skal að samræmi í efnisvali 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 lauffré 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 burðarlag.
- Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birki, sýrenur, heggur og kopareyrir. Sígrænir: einir og toya. Fjölærar: sílfursleyr, grös, fjólur, dílatvítinn og blágræst. Ætar plöntur: jarðarber, mynta, graslaukur og rífsber. 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 merkjá 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 sameiginlega bílageymslu á tveimur hæðum. Deila þá lóðir aðkomu bílageymslu svo bilampar á efri hæð bílageymslu og aðkoma neðri hæðar bílageymslu getur verið hvoru megin lóðar eða á lóðarmörkum. Byggingareitur 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 ljýsingar innan lóðarmarkna Laugavegar 176 og á **Borgarlínutorgi** og göngusinu vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Ljýsingin á **Borgarlínutorgi** og göngusins er í eigu og **umsjón** Reykjavíkurborgar og **umsjón Orku náttúrur**.
- Ljýsingin skal hafa sitt eigið karaktereikenni. Við val á lómpum skal horft til orkunýtni 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 umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breytnum ferðavenjum. Þar sem útreikningar sýna að hljóðvíst fer yfir viðmiðunarmörk IST45:2016 við lúsvægg gæstirýmis skal tryggja beina aðferða útlöft 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.év. 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 gerir 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
- Byggingareitur
- Byggingareitur - ásynd
- Byggingareitur - útkrag
- Byggingareitur 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 ÞESSÍ, SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Í Á

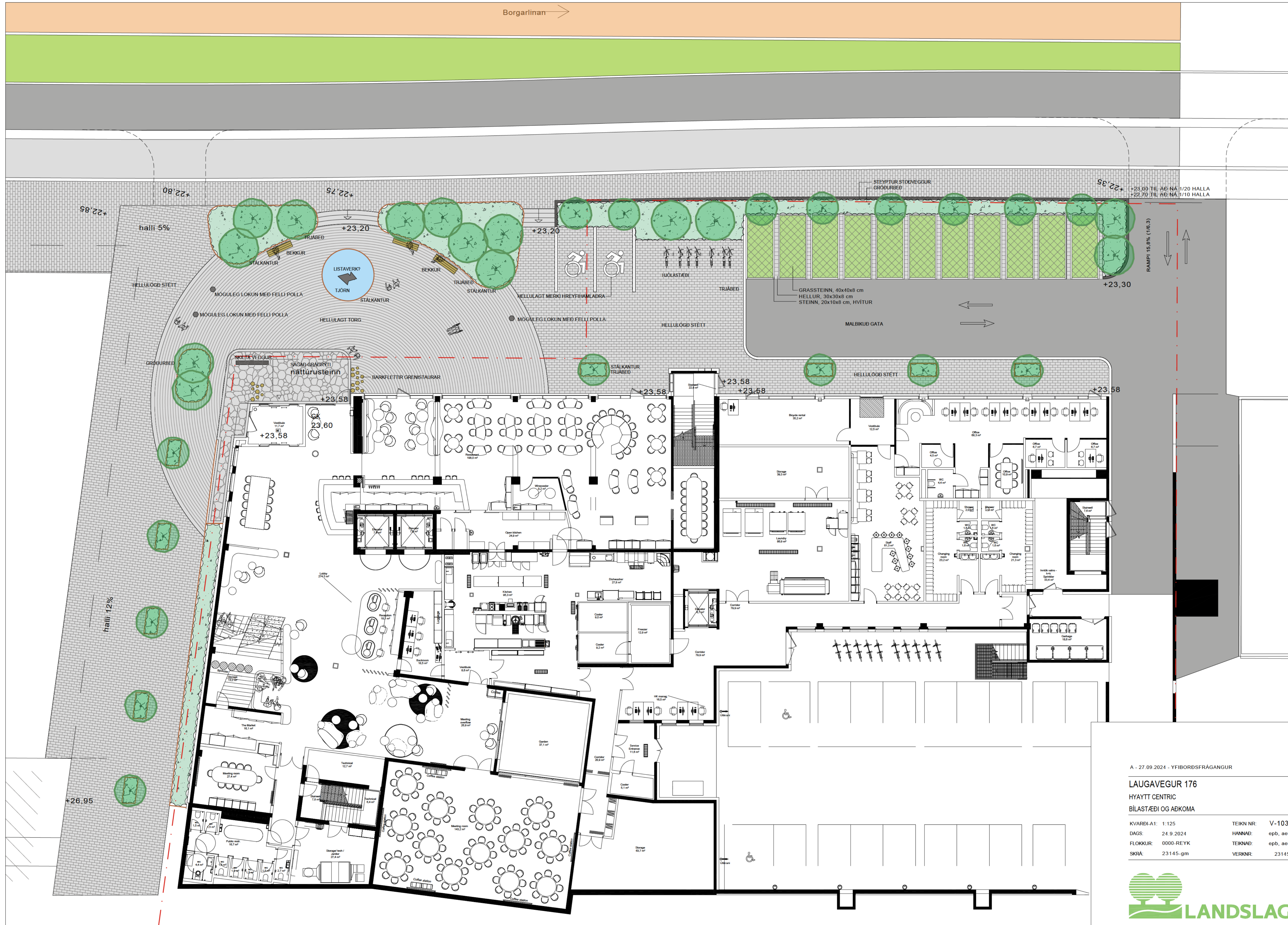
DANN _____ 20__ TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILD Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRENNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARDADI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG EÐA UMSÆKIANDA.

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

Ásda H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sólvieg Berg Arkitekt FAI

| DAÐSETN. | MRV. | TEKNAÐ AF | ÚTGEFID AF |
|------------|----------|--------------|------------|
| 29.10.2024 | 1:1000 | GA | GA |
| TEKNING | 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

