



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 7. maí 2025
USK25030163

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 7. maí 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Teigahverfi norðan Sundlaugavegar - Breyting á deiliskipulagi - Laugarnesvegur 74A/Hrísateigur 47

Lögð fram umsókn Magneu Þóru Guðmundsdóttur, dags. 13. mars 2025, ásamt bréfi, dags. 11. mars 202, 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. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu. Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Auðun Helgason
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: Bréf umsóknaraðila, uppdr. Teiknistofunnar Stiku, dags. 28. apríl 2025.



Reykjavík

Laugarnesvegur 74a Hrísateigur 47 Deiliskipulagsbreyting

11. mars 2025

Sótt er um hækkun á húsunum Hrísateig 47 og Laugarnesvegi 74a. Húsin eru samliggjandi og að mestu í eigu sömu aðila. Á jarðhæð Laugarnesvegar er starfandi kaffihús en á efri hæðum húsa er gististarfsemi. Ætlunin er að styrkja reksturinn og auka möguleika á gistingu á efri hæðum.

Húsin eru bæði tvær hæðir í dag með millibyggingu/bílskúr á einni hæð. Sótt er um hækkun um eina hæð á báðum byggingum.

Mögulegt væri að koma fyrir sameiginlegum inngangi í léttari millibyggingu og þar með bæta aðgengi fyrir öll með lyftu upp á efri hæðir. Aðalinngangur og umferð gesta yrði frá Laugalæk.

Áður hafa verið lagðar fram fyrirspurnir vegna hækkun húsa um eina hæð og eina inndregna skv. teikningum Teiknistofunnar Stiku, síðast í október 2023.

Samkvæmt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16.nóvember 2023 var ekki gerð athugasemd við að vinna breytingu á deiliskipulagi fyrir þriggja hæða hús en gerður fyrirvari um fjögurra hæða hús með 4.hæð inndregna.

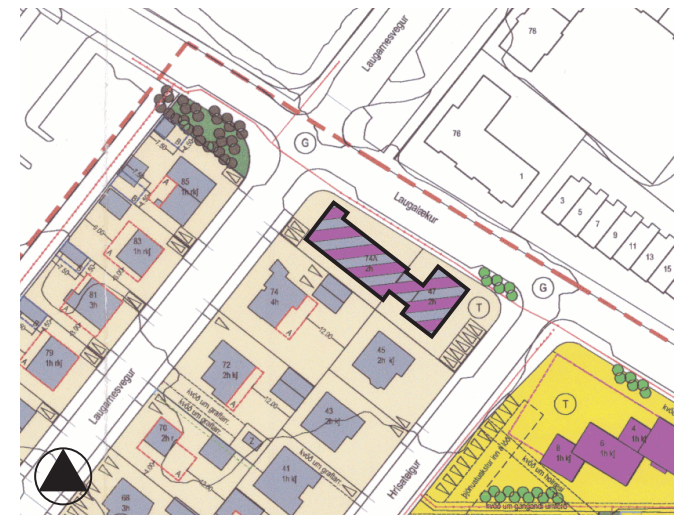
Beggja vegna hússins eru íbúðir og fjölbýlishús sem eru hærri en umrædd hús í dag. Skuggi vegna hækkunar myndi fyrst og fremst falla á gatnamót og umferðarrými.

Seinni part dags í janúar eykst skuggavarp á fjölbýlishúsið á móti, einnig lítillega seinni part dags í mars -sjá skuggavarp.

Hönnun og efnisval tekur mið af upprunalegri hönnun hússins og staðaranda hverfisins. Upprunalegur arkitekt hússins var Geirharður Þorsteinsson heitinn og hefur verið haft samráð við núverandi höfundarréttarhafa.

Sótt er um breytingu á gildandi deiliskipulagi m.t.t. hækkunar en samkvæmt því teljast umræddar lóðir fullbyggðar.

Virðingafyllst,
Magnea Þ. Guðmundsdóttir
arkitekt FAÍ



Úr samþykktu deiliskipulagi Teigar- norðan Sundlaugavegar dags. 25. febrúar 2014
Rauð punktalína sýnir deiliskipulagsmörk og röndótt merktar byggingar eru þær sem um ræðir.



Byggingin ásamt nærliggjandi byggð á horni Laugarnesvegar og Laugalækjar (mynd frá ja.is)

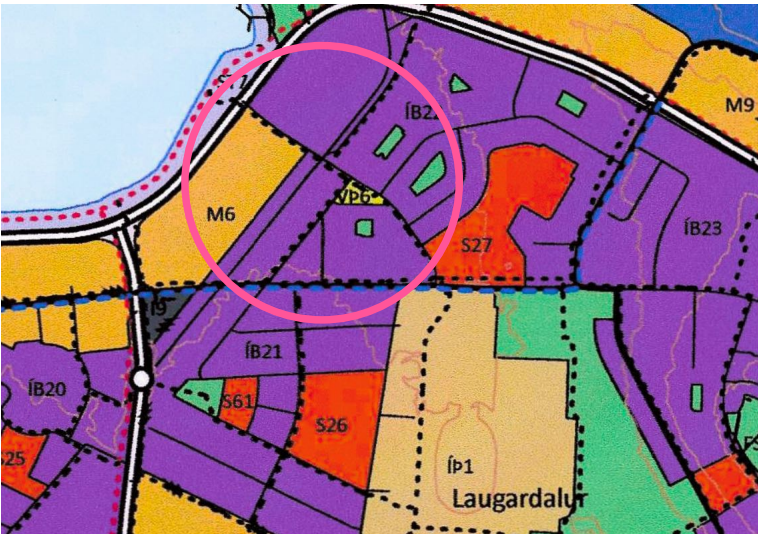
Teigar - norðan Sundlaugavegar 1.346.0 og 1.347.0



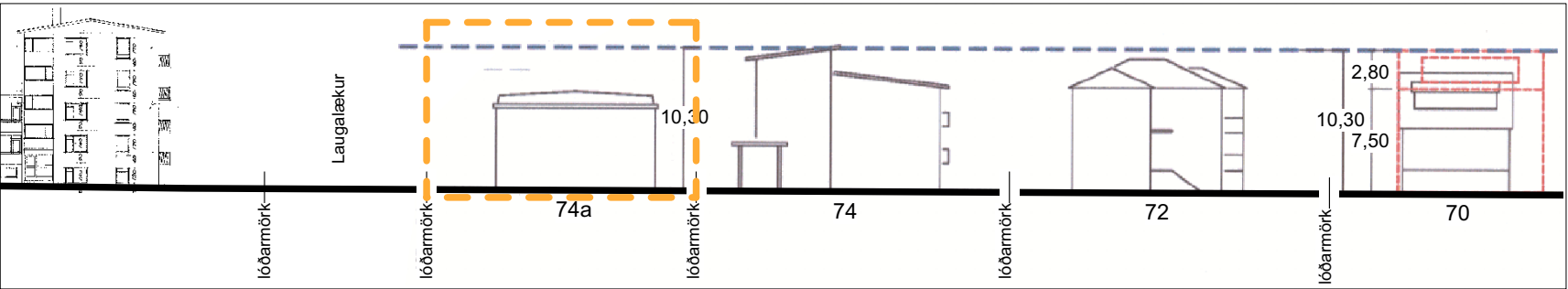
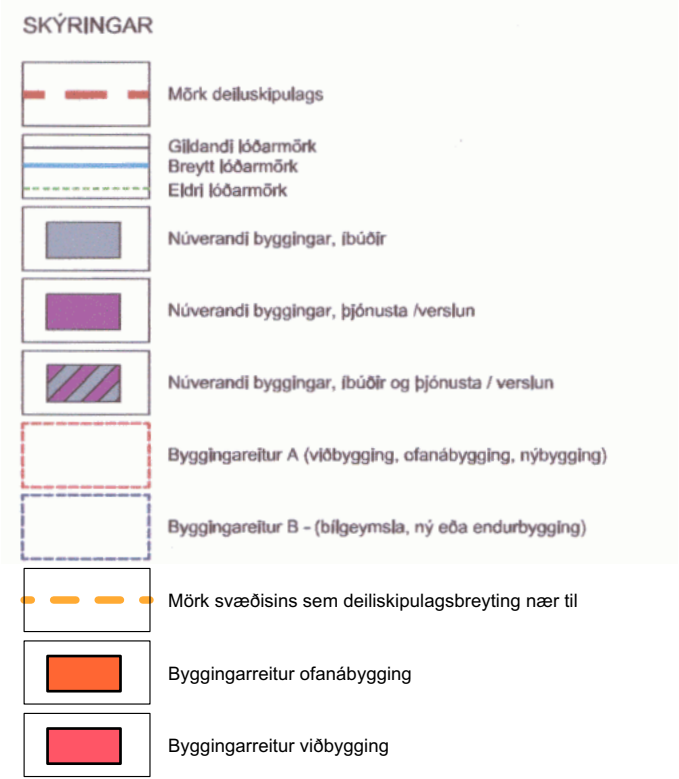
GILDANDI DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR 1:500



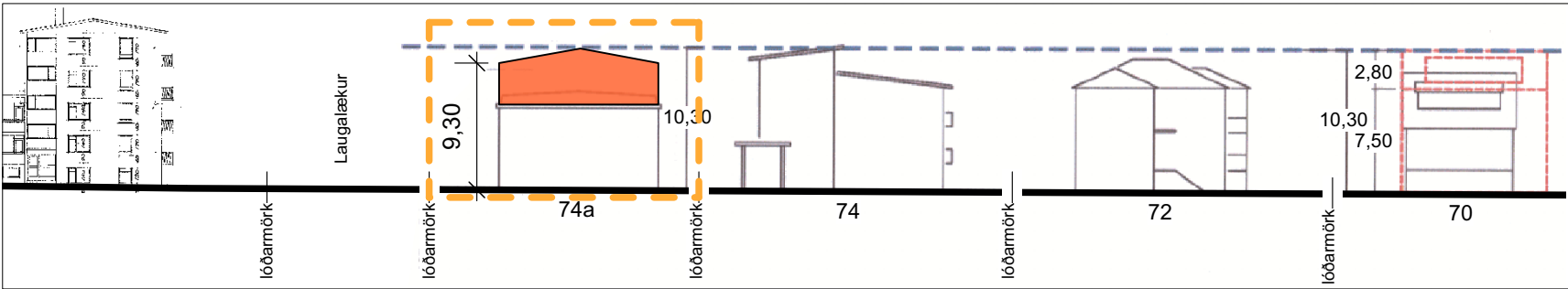
DEILISKIPULAGSBREYTING 1:500



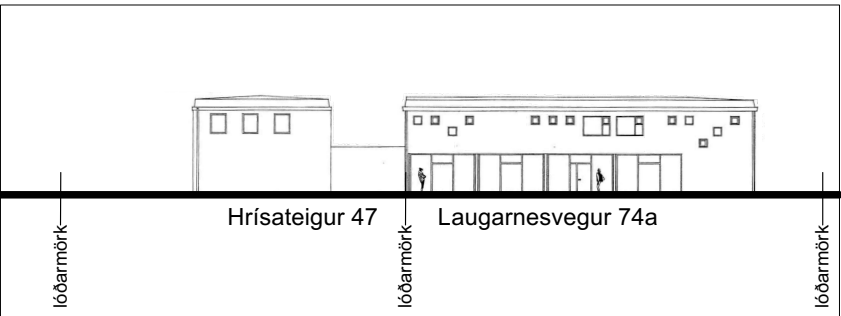
Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040



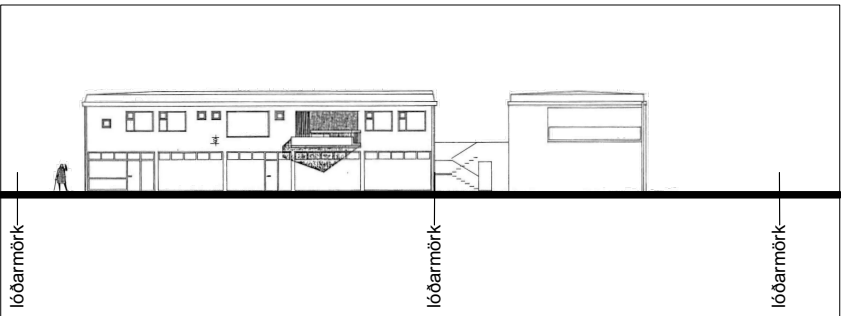
Úr gildandi skipulagi - norðvesturhliðar húsa við Laugarnesveg 1:500



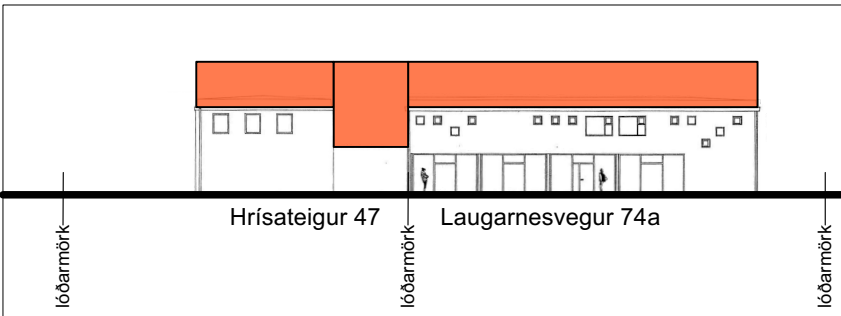
Deiliskipulagsbreyting 1:500



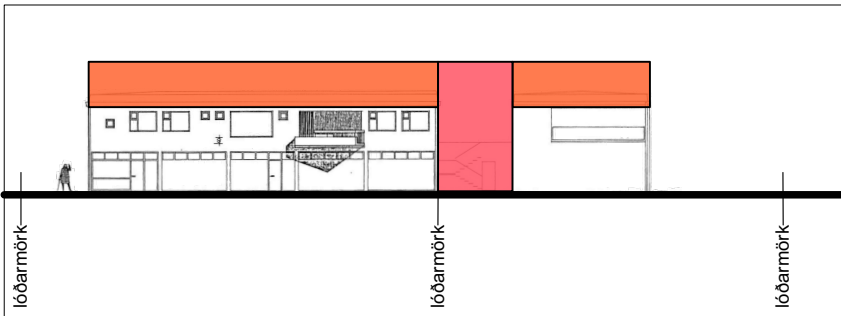
Núverandi útlit húsa - norðausturhlið 1:500



Núverandi útlit húsa - suðvesturhlið 1:500



Deiliskipulagsbreyting - norðausturhlið 1:500



Deiliskipulagsbreyting - suðvesturhlið 1:500

GREINARGERÐ
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.

Deiliskipulagið nær yfir Laugarnesveg 74a og Hrísteig 47 sem deiliskipulagsbreyting þessi tekur til. Um er að ræða tvær samtengdar 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 fyrstu hæð í íbúðir.
Núverandi hæð bygginganna er 7 m.

Heimilt verður að hækka bæði húsin í þrjár hæðir. Hámarksmanishæð fyrir bæði húsin verður sú sama og við suðausturhluta Laugarnesvegjar, 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.

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR GILDANDI DEILISKIPULAGS						
götuheiti	nr	lóðarstærð	byggingarmagn á lóð	hámarks (N) nýtingarhlutfall lóða	gerð byggingarreits	skýringar
Laugarnesvegur	74a	513,0	465,3	0,91	fullbyggð lóð	verslunar- og þjónustulóð
Hrísteigur	47	506,0	305,5	0,60	fullbyggð lóð	verslunar- og þjónustulóð

DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR BREYTINGAR						
götuheiti	nr	lóðarstærð	byggingarmagn á lóð	hámarks (N) nýtingarhlutfall lóða	gerð byggingarreits	skýringar
Laugarnesvegur	74a	513,0	700,3	1,37	viðbygging heimiluð	verslunar- og þjónustulóð
Hrísteigur	47	506,0	470,5	0,93	viðbygging heimiluð	verslunar- og þjónustulóð



Skýringarmynd - eftir breytingu

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 athugasemdafresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

TEIGAHVERFI, 1.346.0 OG 1.347.0
DEILISKIPULAGSBREYTING

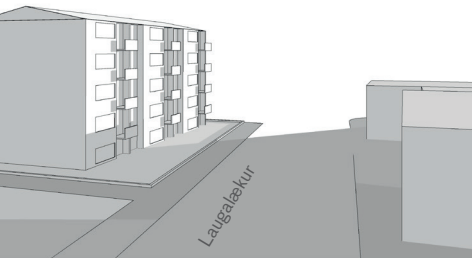
Deiliskipulagsuppráttur
Hækkun/viðbygging -
Laugarnesvegur 74a og Hrísteigur 47

Mkv. 1:500 í A2 Dags. 28.4.2025
Teikn. LV47a_D001

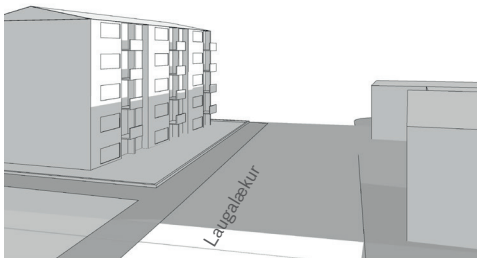
teiknistofan STIKA
Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
Lækjartorg 5, Rvk
info@stika.is

Teigar - norðan Sundlaugavegar 1.346.0 og 1.347.0

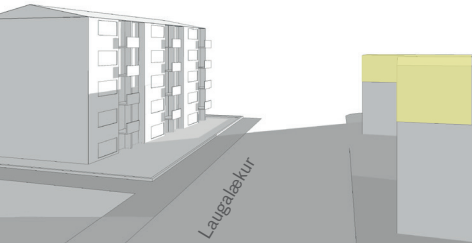
JANÚAR - SKUGGAVARP



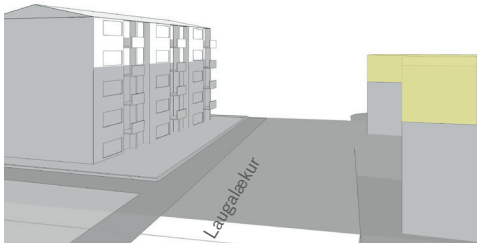
Óbreytt - 21. janúar kl.13:00



Óbreytt - 21. janúar kl.16:00

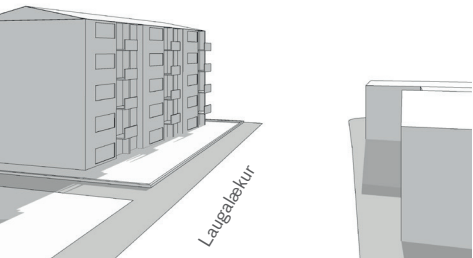


Ein auka hæð - 21. janúar kl.13:00

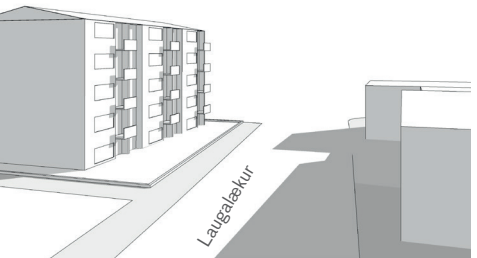


Ein auka hæð - 21. janúar kl.16:00

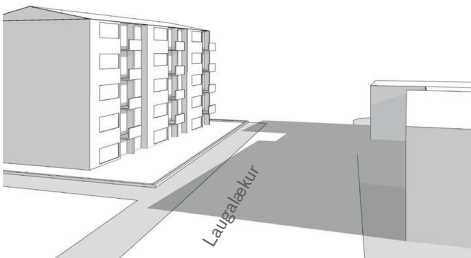
MARS - SKUGGAVARP



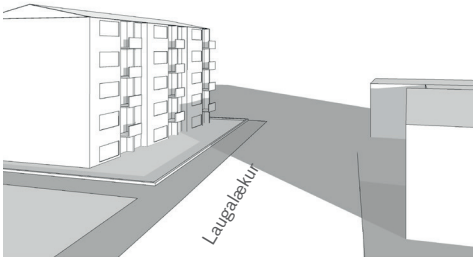
Óbreytt - 21. mars kl.10:00



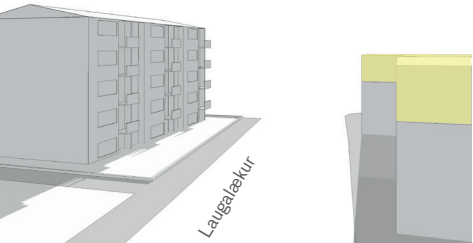
Óbreytt - 21. mars kl.13:00



Óbreytt - 21. mars kl.16:00



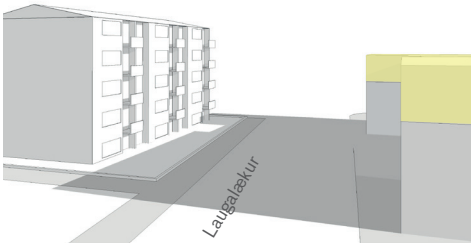
Óbreytt - 21. mars kl.19:00



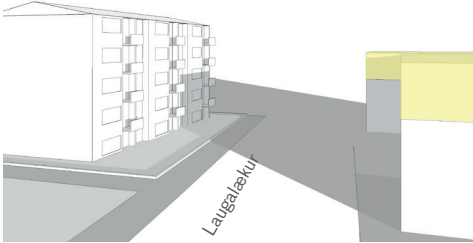
Ein auka hæð - 21. mars kl.10:00



Ein auka hæð - 21. mars kl.13:00

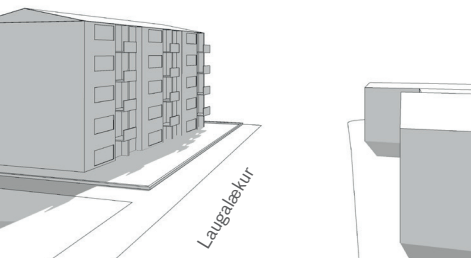


Ein auka hæð - 21. mars kl.16:00

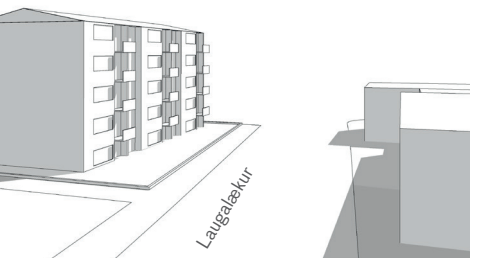


Ein auka hæð - 21. mars kl.19:00

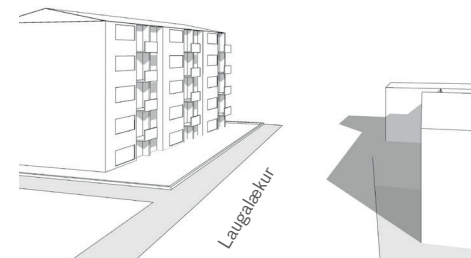
JÚNÍ - SKUGGAVARP



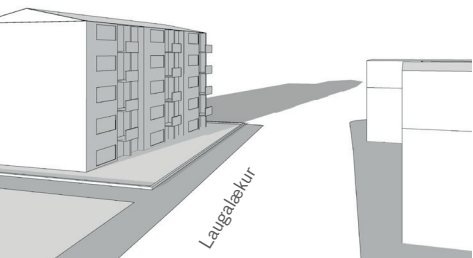
Óbreytt - 21. júní kl.10:00



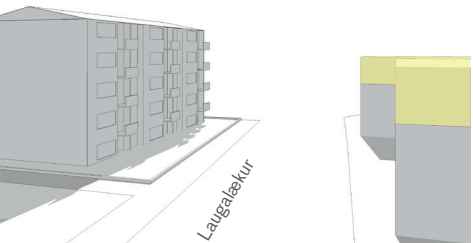
Óbreytt - 21. júní kl.13:00



Óbreytt - 21. júní kl.19:00



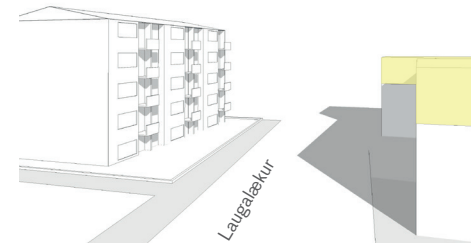
Óbreytt - 21. júní kl.22:00



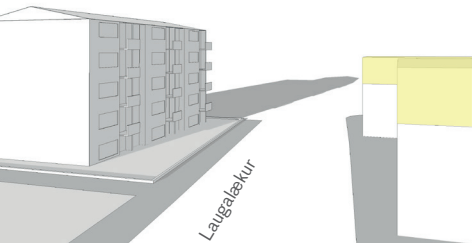
Ein auka hæð - 21. júní kl.10:00



Ein auka hæð - 21. júní kl.13:00



Ein auka hæð - 21. júní kl.19:00



Ein auka hæð - 21. júní kl.22:00

teiknistofan

hverfisgata 18

info@tstika.is

8686584

STIKA

101 reykjavík

8663090

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt

Magnea Guðmundsdóttir arkitekt

TEIGAHVERFI, 1.346.0 OG 1.347.0

DEILISKIPULAGSBREYTING

Skuggavarp

Hækkun/viðbygging - Laugarnesvegur 74a og Hrístateigur 47

Mkv. -

Dags. 4.3.2025

Teikn. LV47a_D_002

Teiknað: MG Yfirfarið: EHF

Útg.