

## Almennar upplýsingar:

Nafn Yrki arkitektar ehf  
Erindi nr. P-2019-12-09-0229  
Kennitala 5609973109  
Heimilisfang MÝRARGÖTU 26  
Póstnúmer 101  
Símanúmer 5526629  
Netfang asdis@yrki.is  
Nafn forsvarsmanns (ef -  
um fjöleignarhús er að  
ræða)  
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 6001695139  
Greiðanda nafn Hekla hf.  
Greiðanda netfang ff@hekla.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Laugavegur 168-174

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

## Stutt lýsing á erindi

Deiliskipulag fyrir Laugaveg 168 til 174. Lóðinni 174 verður skipt í tvennt og vestari hluti hennar verða lóðirnar 170 og 172. Lóðirnar 168 til 172 verði undir allt að 250 íbúðir. Valkvæð heimild er um að Laugavegur 168 verði undir hótél. Byggingarmagn á Laugavegi 174 verður aukið undir atvinnustarfsemi, meðal annars undir bílageymsluhús. Valkvæð heimild er um allt að 90 íbúðir á lóðinni.

Meðfylgjandi gögn og  
upplýsingar varðandi  
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn V289-Heklureitur-D01til-D05-dsk-191205.pdf  
skjals

Já, haft verið samband við veitufyrirtæki  
Haft var samband við Veitur þegar rammaskipulag og óafgreitt deiliskipulag  
fyrir Laugaveg 168 til 176 voru unnin. Tengiliður: Hólmfríður Bjarnadóttir.

-







# DELLISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005

Skýringarmyndir



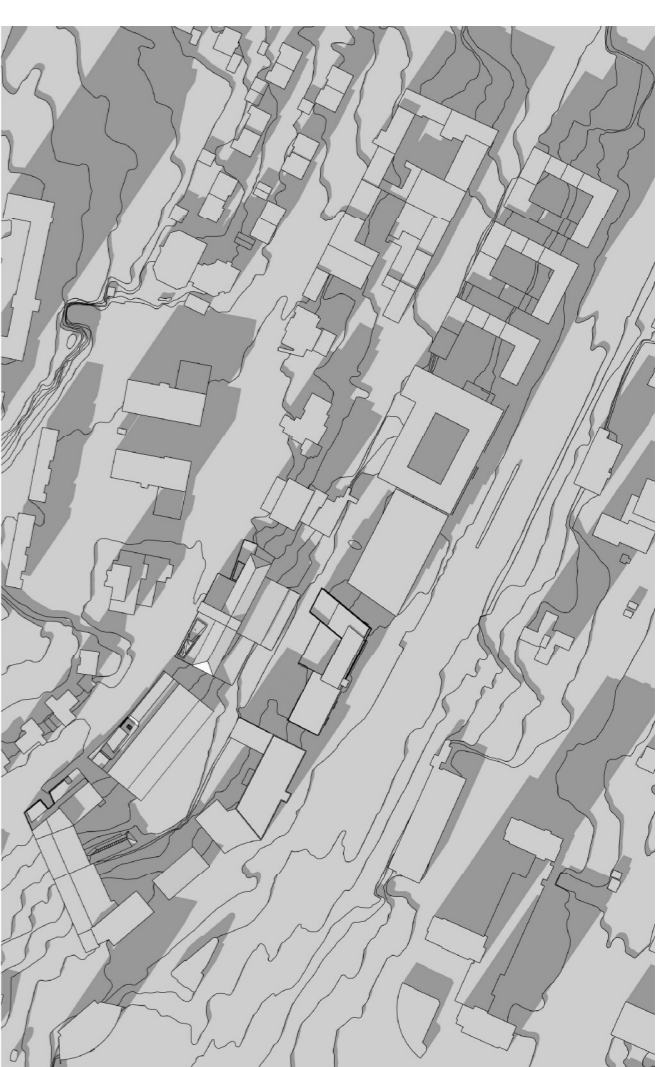
Gönguás við Laugaveg 174a



Göngutenging gegnum svæðið



Ásýnd frá Brautarholti



21. mars

Kl. 09:00



21. mars

Kl. 13:00



21. mars

Kl. 17:00



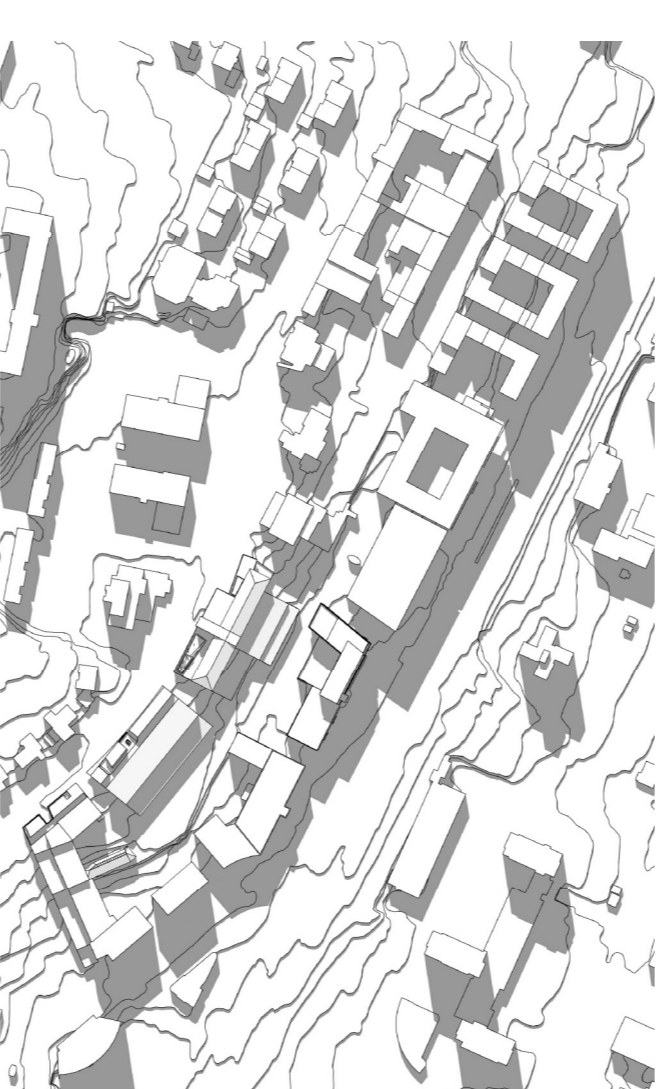
21. júní

Kl. 09:00



21. júní

Kl. 13:00

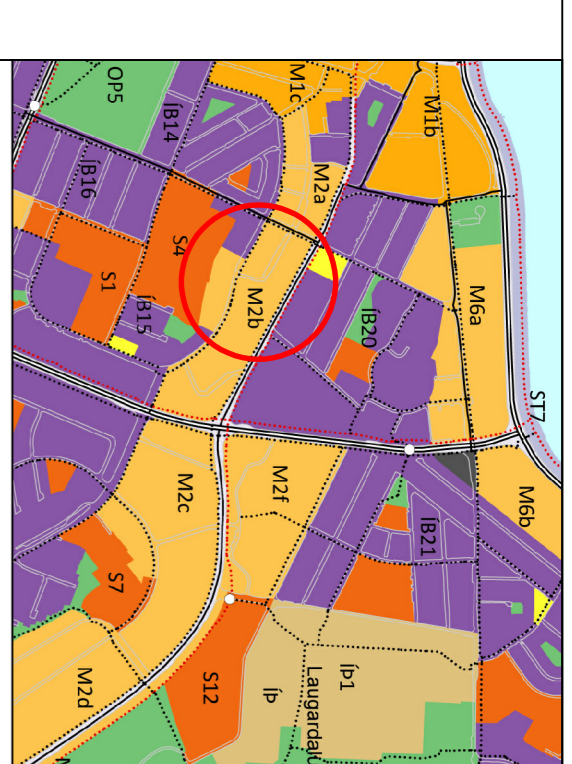


21. júní

Kl. 17:00



Skúplagsseitur A  
Skúplagsseitur B  
Skúplagsseitur C



Hlítt Akasíðenlaga Reykjavíkur 2010 - 2030

DELLISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ ISAMBÆMI  
VIÐ AKRÍEÐI 1, m.p. 41, gr. SKIPULAGSLAGA nr. 1232010

VAR SAMÞYKKT Í \_\_\_\_\_ PANN \_\_\_\_\_  
OG Í \_\_\_\_\_ PANN \_\_\_\_\_

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ \_\_\_\_\_ PANN \_\_\_\_\_  
MEÐ  
ATHUGASEMDARFRESTI TIL \_\_\_\_\_ PANN \_\_\_\_\_  
AUGLÝSING UM GILDIÐ TÖKU DELLISKIPULAGSINS VAR BIRT Í  
BÆLID STÖRNARTIÐINDA PANN \_\_\_\_\_



**YRKI ARKITEKTAR**  
Mýrargötu 28, 101 Reykjavík  
Sími: 5924 532, 5629  
Kl. 59291-5109  
yrki@yrkis.is  
yrki@yrkis.is

Ásýnd frá Brautarholti

VERK LAUGAVEGUR 168 - 174B

LAUSGIFT	10.1.20	VERK NÚM.	12000	TEKINGU AF	ML	UTGEBUR AF	AMA/ASB
TEKINGU	004	VERK NÚM.	V289	TEKINGU NÚM.	4 af 5	UTGEBUR AF	

Uppdrættir rammaskiplags





Reykjavík 2. júlí 2020

### Varðar: Heklureitur - Laugavegur 168 og 170-174, nýtt deiliskipulag.

Lögð er fram umsókn Yrki arkitekta ehf. dags. 9. desember 2019 um nýtt deiliskipulag fyrir Lóðirnar að Laugavegi 168 og 170-174, Heklureitur. Í tillögunni felst að lóðinni Laugavegur 170-174 verði skipt í tvennt og vestari hluti hennar verði lóðirnar Laugavegur 170 og 172. Lóðirnar nr. 168 og 172 verði nýttar undir allt að 250 íbúðir. Valkvæð heimild er um að lóðin nr. 168 verði nýtt undir gististarfsemi. Eystri hluti lóðarinnar Laugavegur 170-174 verður Laugavegur 174. Heimilt verður að auka byggingarmagn á lóðinni, byggja þrjár hæðir ofan á núverandi byggingar og byggja við 3. hæð norðurhliðar núverandi álmu við Laugaveg. Nýju hæðirnar og viðbyggingin eru undir atvinnustarfsemi. Valkvæð heimild er um að nýja byggingarmagnið verði nýtt undir allt að 90 íbúðir. Gert er ráð fyrir sex hæða bílgeymsluhúsi og núverandi byggingar verða nýttar undir atvinnustarfsemi. Á öllum lóðum er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð.



Tillaga Yrki arkitekta, uppdrættir dags. 10. janúar 2020

Í upphafi árs 2017 var haldin hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag svæðisins um lóðirnar við Laugaveg 168-174, Heklureit, og nærliggjandi svæði. Markmið með samkeppninni var að kalla eftir hugmyndum um heildarskipulag svæðisins sem myndi stuðla að framgangi meginstefnu aðalskipulagsins um þétta, blandaða og vistvæna byggð í góðum tengslum við

almenningsamgöngur. Niðurstöður hugmyndasamkeppninnar voru kynntar í júlí 2017 og voru Yrki arkitektar með vinningstillöguna. Í framhaldi af hugmyndasamkeppninni var ákveðið að hefja undirbúning að deiliskipulagsgerð fyrir Heklureit og Laugaveg 176 og samhliða var einnig unnið rammaskipulag, auk þess sem unnar voru tillögu að breytingu á aðalskipulagi fyrir skilgreint miðsvæði (M2b) sem miðaði að því að auka vægi íbúðarbyggðar á reitnum, fjölgun íbúða og fjölga atvinnuhúsnæði



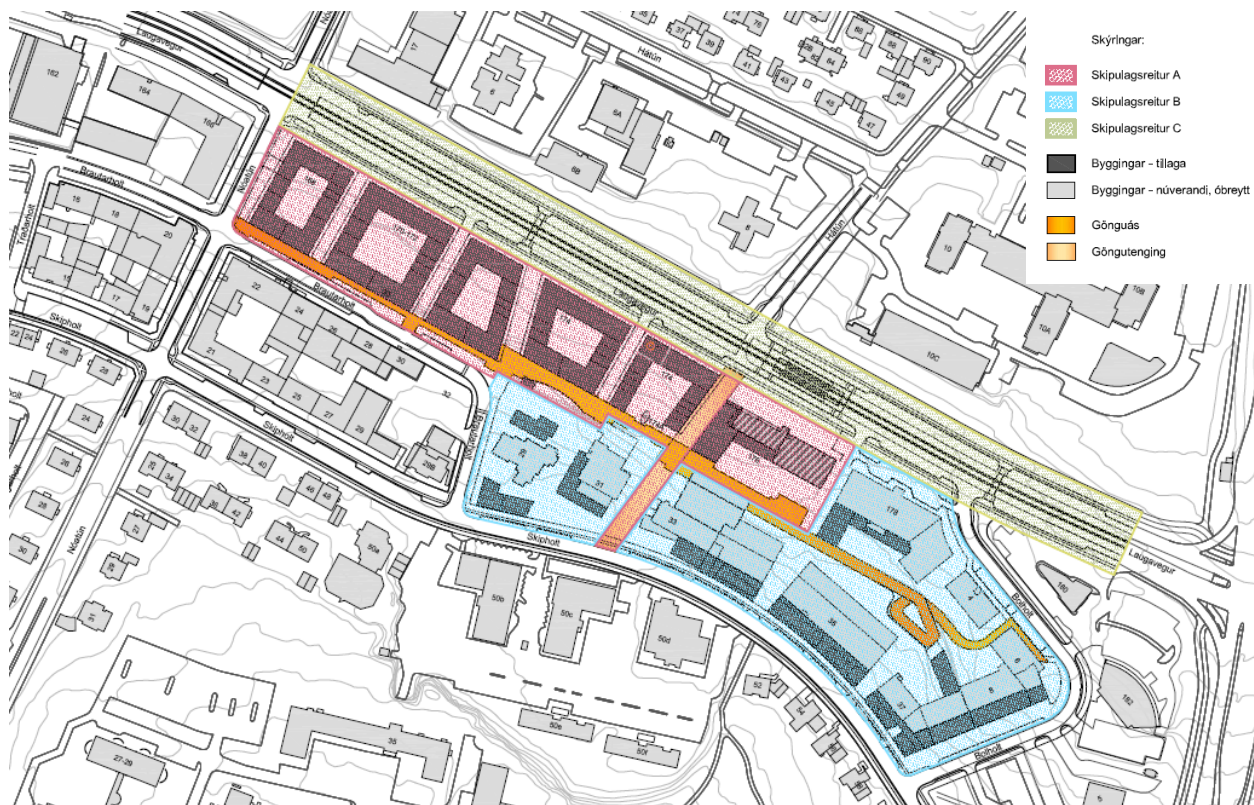
#### Vinningstillaga Yrki arkitekta í samkeppninni.

Sem fyrr segir þá var unnin tillaga að rammaskipulagi fyrir svæðið sem var kynnt í þá verandi umhverfis- og skipulagsráði þann 31. janúar 2018. Það var unnið til að tryggja að skipulag á fyrirhuguðum skipulagsreit yrði unnið á grundvelli heildarsýnar fyrir þróunarsvæðið M2b og til að tryggja að þær áherslur um gæði byggðar sem birtustu í vinningstillögunni kæmst til skila. Rammaskipulagið afmarkaðist af Laugavegi, Nóatúni, Brautarholti, Skipholti og Bolholti. Í rammaskipulaginu koma fram áherslur Reykjavíkurborgar fyrir þróun og uppbyggingu á reitnum auk þess sem lögð fram tillaga að afmörkun svæðisins í minni skipulagseiningar. Stefnt var að auglýsa breytingu á aðalskipulagi síðan samhliða nýju deiliskipulagi fyrir Laugaveg 168-174 og Laugaveg 176. Fyrirnefndar tillögur hlutu síðan ekki formlega afgreiðslu úr borgarráði í ljósi þess að ekki náðist að semja við lóðarhafa um uppbygginguna.

Ný innsend tillaga að deiliskipulagi, dags. 10. janúar 2020 nær yfir núverandi lóðirnar Laugavegur 168 og 170-174. Unnið hefur verið með aðra tillögu og afmörkun fyrir lóðina Laugavegur 176 (fyrir skipulagssvæði Laugaveg, Bolholt, Skipholt) og var sú tillaga samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 19. mars sl. og skipulagið tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda 18. júní 2020.

Í borgarráði þann 25. júní 2020. þá var afturkölluð viljayfirlýsing dags. 3. maí 2017 um samstarf milli borgarinnar og Heklu hf vegna fyrirhugaðs flutnings fyrirtækisins í Suður Mjódd í Breiðholti og þróun lóða félagsins við Laugaveg, samhliða flutningi á starfsemi þess. Afturköllunin var ákveðin í ljósi þess að hafa verið samþykktar breyttar skipulagsáætlanir fyrir lóðir Heklu hf að Laugavegi og af því að ekki hafa verið skilgreind ákvæði um uppbyggingarhraða í Suður Mjódd innan 2 ára frá undirritun viljayfirlýsingarinnar þess efnis.





### Rammaskípulagsuppráttur.

Samanburður á eldri og nýrri innsendri skipulagstillögu Yrki arkitekta fyrir lóðirnar við Laugaveg má sjá hér að neðan:

1. Nýja tillagan nær ekki yfir Laugaveg 176, gamla RÚV húsið.
2. Gert var ráð fyrir að allar byggingar á lóðunum Laugavegur 168 og 170-174 yrðu rifnar. Nú er ekki gert ráð fyrir því að Hekluumboðið verði rífið.
3. Í nýju tillögunni er lóðunum Laugavegur 168 og 170-174 skipt í fimm lóðir, 168, 170, 172, 174 og 174a.
4. Hugmyndafræði eldri tillögunnar er óbreytt, það er fjölbreytt íbúðabyggð í bland við atvinnu- og þjónustustarfsemi og áhersla á göngu- og hjólaás í gegnum svæðið.
5. Áætluð íbúðabyggð á lóðunum 168-172 er óbreytt, auk heimildar fyrir hótél við nr. 168.
6. Á nýju lóðunum 174 og 174a var gert ráð fyrir íbúðum en nú er gert ráð fyrir að þær verði nýttar undir atvinnustarfsemi. Heimild er þó fyrir íbúðum á lóðinni 174. Ennfremur er heimild fyrir því að lóðin 174 verði nýtt undir hótél.
7. Fjöldi íbúða var á bilinu 250-400 íbúðir en verður á bilinu 84-340 íbúðir. Lágmarksfjöldinn (84 íbúðir) er vegna hótels á Laugavegi 168 og vegna þess að heimild fyrir íbúðum á Laugavegi 174 er ekki nýtt.
8. Lóðin Laugavegur 174a verður einungis nýtt undir atvinnustarfsemi, þ.e. bílageymsluhús fyrir sölubíla (B-rými) og sýningarsali bílaumboðs.
9. Hámarks byggingarmagn (A-rými) ofanjarðar var 40.000m<sup>2</sup> (án Laugavegar 176) en verður 43.997m<sup>2</sup>.
10. Hámarks heildarbyggingarmagn (A+B-rými) ofanjarðar var 46.474m<sup>2</sup> (án Laugavegar 176) en verður 58.630m<sup>2</sup>.



Eldri deiliskipulagstillaga Yrki arkitekta, dags. 8. febrúar 2018.

11. Áætlun um bílageymslur neðanjarðar undir Laugavegi 168 til 172 er óbreytt. Hámarksfjöldi bílastæða neðanjarðar var 375 stæði en verður 216.
12. Áætlun um að engin bílastæði verði ofanjarðar á lóðunum 168 til 172 er óbreytt. Á lóðunum 174 og 174a er ný áætlun um samtals 58 bílastæði á lóð.
13. Ekki er gert ráð fyrir bílageymslum neðanjarðar á lóðunum 170 og 174.
14. Gert var ráð fyrir breyttum lóðarmörkum meðfram Laugavegi vegna borgarlínu og yrði það svæði skilgreint sem borgarland. Í nýrri tillögu er gert ráð fyrir óbreyttum lóðarmörkum meðfram Laugavegi. Hið sama á við lóðarmörk meðfram Nóatún (Laugavegur 168) og Brautarholti.

Fundað var með lóðarhafa Heklu og Yrki arkitektum þann 5. mars 2020 og farið yfir nýju tillöguna og lausnamiðaðar útfærslur fyrir skipulagið ræddar. Í kjölfarið vann skipulagsfulltúi minnisblað um m.a. samanburðinn á nýrri/ eldri tillögu og var það sent Yrki arkitektum og lóðarhafa af embætti skipulagsfulltrúa þann 27. apríl 2020. Engin viðbrögð hafa brugðist varðandi það minnisblað. Í niðurlagi minnisblaðsins kom fram eftirfarandi:

„Sú tillaga að deiliskipulagi sem nú liggur fyrir er nokkuð frábrugðin eldri tillögu sem byggðist á rammaskipulagi fyrir svæðið í heild sinni. Í núverandi tillögu er gert ráð fyrir að bílaumboð Heklu verði áfram með aðsetur og aðstöðu á lóð nr. 174a þar sem einnig er gert ráð fyrir talsverðri uppbyggingu í formi skrifstofurýmis, sýningarsala og bifreiðastæða. Heimild er fyrir atvinnustarfsemi, gístiaðstöðu og íbúðum á lóð nr. 174. Áætlun íbúðabyggingar á reitnum er skv. nýrri tillögu á bilinu 84-340 íb. Vestari hluti tillögunnar sem nær yfir lóðirnar Laugaveg 168-172 er í samræmi við helstu áherslur rammaskipulagsins. Eftir yfirferð á innsendum gögnum er lagt til að unnið verði áfram með lóðirnar 168-172 í nýju deiliskipulagi í samræmi við fyrirliggjandi tillögu en uppbygging á lóðunum 174 og 174a verði mun umfangsminni og tímabundnari þar til frekari forsendur fyrir byggðapróun og

---

mögulega nýtingu og uppbyggingu á þeim lóðum liggur fyrir. Uppbygging á þeim lóðum gæti mögulega takmarkast við brýnustu þarfir bílaumboðsins til skemmri tíma. Áfram mætti því gera ráð fyrir að bygging Hekluumboðsins haldi sér, en lágmarks uppbyggingarheimildir verði þar til staðar í tengslum við núverandi starfsemi. Rýna þarf öll lóðamörk í samræmi við áætlun um legu borgarlínu. Fyrirliggjandi tillögur falla undir samningsmarkmið borgarinnar“.

Í ljósi ofangreinds þá er ekki lagt til að haldið verði áfram með skipulag á lóðunum við Laugaveg 168-174 nema lóðarhafi sé tilbúinn að koma að kröfum skipulagsfulltrúa um uppbyggingu í samræmi við niðurlag í minnisblaði skipulagsfulltrúa. Sjá að ofan, auk þess sem nýjar tillögur myndu þá jafnframt falla undir samningsmarkmið borgarinnar.

### **Niðurstaða**

Í ljósi framangreinds er lagt til að skipulags- og samgönguráð synji umsókn um breytingu á deiliskipulagi á lóðum að Laugavegi 168 og 170-174, Heklureitur, samkvæmt umsókn við Yrki arkitekta ehf. dags. 9. desember 2019.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs  
skipulagsfulltrúa, /**Björn I. Edvardsson**