

Almennar upplýsingar:

Nafn Björn Stefán Hallsson
Erindi nr. P-2018-10-19-0024
Kennitala 0808493709
Heimilisfang ÁLAKVÍSL 134, REYKJAVÍK
Póstnúmer 110
Símanúmer 3473842230
Netfang bhallsson@hotmail.com
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 4701052160
Greiðanda nafn Plan 21 ehf
Greiðanda netfang plan21@simnet.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Laugavegur 105

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um heimild til að breyta deiliskipulagi staðgreinireits 1.240.0 vegna lóðarinnar Laugavegur 105, 101 Reykjavík.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
fyrirspurn – þar sem við
á

Uppdrættir

Lýsandi nafn BRFTIL-1.PDF
skjals

Lýsandi nafn 160B1A-1.PDF
skjals

Lýsandi nafn 16F3A5-1.PDF
skjals

Lýsandi nafn 16-103-3.PDF
skjals

Lýsandi nafn 160381-1.PDF
skjals

Lýsandi nafn 16-103-1.PDF
skjals

Lýsandi nafn 16-103-2.PDF
skjals

Lýsandi nafn 167A96-1.PDF
skjals

Lýsandi nafn 16-103-4.PDF
skjals

Lýsandi nafn ALITMI-1.PDF
skjals

Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn ALITMI-1.PDF
skjals

-

-

BO arkitektar
Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík

16. október 2018
MÍ201810-0068/ 6.06/ 3307



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Laugavegur 105, Reykjavík - viðbygging

Í tölvupósti þann 11. október 2018 leita Ólöf Guðný Valdimarsdóttir og Björn Stefán Hallsson arkitektar eftir álit Minjastofnunar Íslands vegna tillögu að breytingum á Laugavegi 105 í Reykjavík, sem kynntar voru stofnuninni á fundi þann 8. október 2018. Þar voru lagðir fram uppdrættir BO arkitekta af breytingunni. Sótt er um leyfi til að reisa þriggja hæða viðbyggingu við bakhlíð hússins.

Laugavegur 105 er steinsteypt hús á sex hæðum í art deco stíl, reist í áföngum á árunum 1926-1947 eftir uppdráttum Einars Erlendssonar, Óla Ásmundssonar og Guðmundar H. Þorlákssonar. Skv. Fasteignaskrá er það byggt árið 1939 þótt elsti hluti þess hafi verið reistur árið 1926. Húsið fellur ekki undir ákvæði laga um menningarminjar og álit Minjastofnunar er því leiðbeinandi en ekki stjórnvaldsúrskurður.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða breytingu á Laugavegi 105 sem hefur ekki áhrif á ásýnd hússins frá götu. Komi í ljós fornminjar við uppgröft skal stöðva framkvæmdir og tilkynna Minjastofnun um fundinn án tafar.

Virðingarfyllt,
f.h. Minjastofnunar Íslands

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágr.

María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

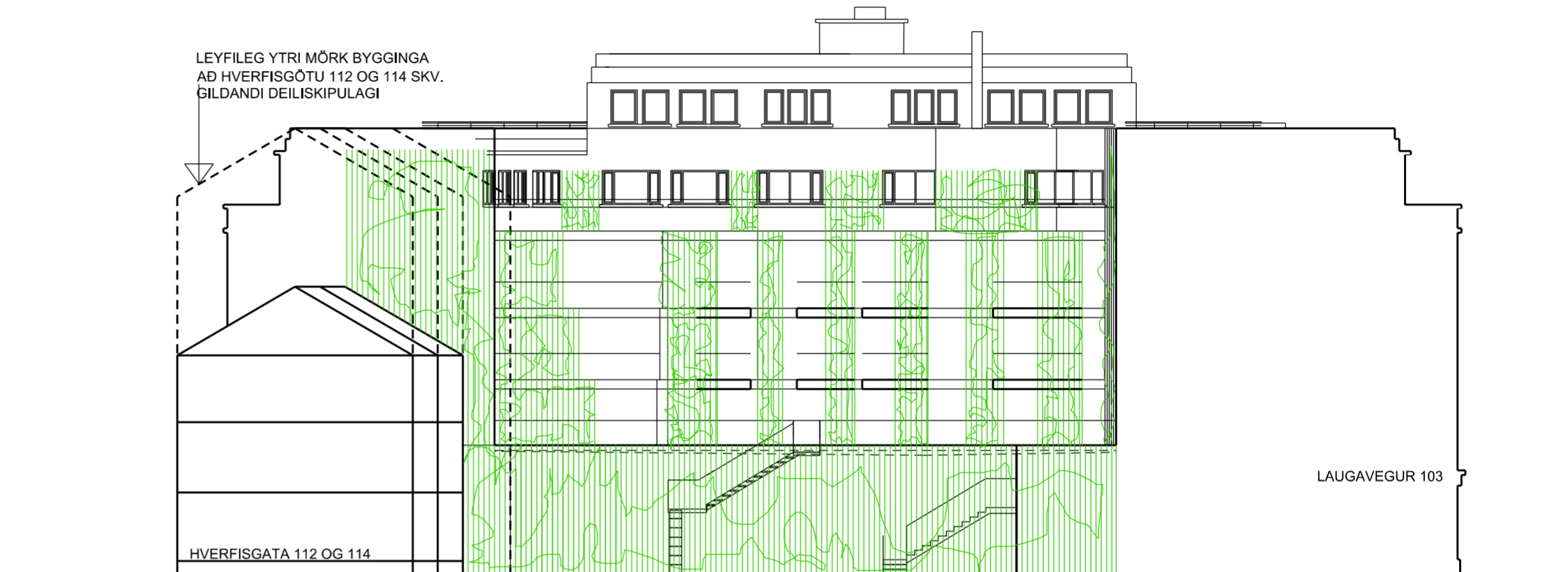
Afrit í tölvupósti:

Ólöf Guðný Valdimarsdóttir (olof@boark.is)
Björn Stefán Hallsson (bjorn@boark.is)
Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórn-sýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.



GRUNNMYND 2. HÆÐAR, OG ÞAKGARÐS 1:200



ÚTLIT BAKHLIÐAR Í NORÐVESTUR

SÝN VARDANDI FRAMKVÆMDIR

Byggingin að Laugavegi 105 var reist árið 1939. Einstakur arkitektúr hennar í Art-Deco stíl og staðsetning í borgarmyndinni við Hlemm vakti athygli og áhuga eigenda við kaup á eigninni. Þau atriði eru jafnframt afar mikilvæg og ráðandi fyrir framtíðarsýn þeirra fyrir bygginguna. Samkvæmt henni miða framtíðaráform að því að efla mikilvægi byggingarinnar á forsendum arkitektúrs hennar og staðsetningar.

Í þessu sambandi er yfirbragð bakhliðar byggingarinnar að innrymi borgarreitans talið mjög mikilvægt af eignum hótelsins, bæði fyrir hótélgesti og íbúa, jafnvel þó að sýn utan frá að rýminu sé takmörkuð. Núverandi yfirbragð bakhliðarinnar er dapurt og á það einnig við um frágang bygginga og umhverfis nágrannalóða.

Áhugi eigenda hótelsins er að bæta umhverfið að öllu leyti. Áætlun þeirra er tvíþætt. Að byggja viðbyggingu aftan við núverandi byggingu með gæðum í útliti og frágangi sem verði til fyrirmyndar fyrir þennan reit borgarinnar, og virki jafnframt sem fordæmi sem vekji athygli og áhuga um umhverfisfrágang í víðara samhengi. Í samræmi við það verði skapað umhverfi landslags á þökum og útveggjum sem endurspeglir og styrki þann metnað varðandi bygginguna. Auk þessa hafa eigendur ásett sér að beita sér fyrir samsvarandi metnaði og endurbótum fyrir aðrar lóðir innan reitsins og að aðstoða aðra lóðarhafa við það. Markmið þess er að reiturinn í heild verði til fyrirmyndar fyrir borgarumhverfið þegar upp verði staðið. Sjá meðfylgjandi skýringarmyndir.

Til þess að gera þetta mögulegt er sem fyrr mikilvægt að efla starfsemi byggingarinnar. Lykilatriði í því sambandi er að auka fjölbreytni í rekstri og þjónustu. Framboð á smáum íbúðum til leigu þjónar því markmiði.

Viðbyggingin er aðeins ráðgerð á þremur hæðum yfir þaki jarðhæðar. Þannig verður notið ásýndar á Art-Deco stíl efstu hæða hennar og skuggavarp verður lítið. Fimm nýjar stúdíóíbúðir verða á hverri hæð (2, 3 og 4), ásamt breytingu á nokkrum hostelrymum á 3. hæð í þrjár stúdíóíbúðir. Samtals verða nýjar íbúðir 18. Fyrir verða tólf stúdíóíbúðir á 2. hæð og tvær þriggja herbergja íbúðir í einkaeign á 6. hæð. Að framkvæmdum loknum verða íbúðir hússins 32 samtals. Önnur núverandi hótelrymi verða óbreytt.

HELSTU STÆRÐIR:

Lóðarstærð	1043,5 m ²
Núverandi byggingarmagn	4181,4 m ²
Núverandi nýtingarhlutfall	4,0

Viðbygging	635,0 m ²
Byggingarmagn með viðbyggingu	4816,4 m ²
Nýtingarhlutfall með viðbyggingu	4,61

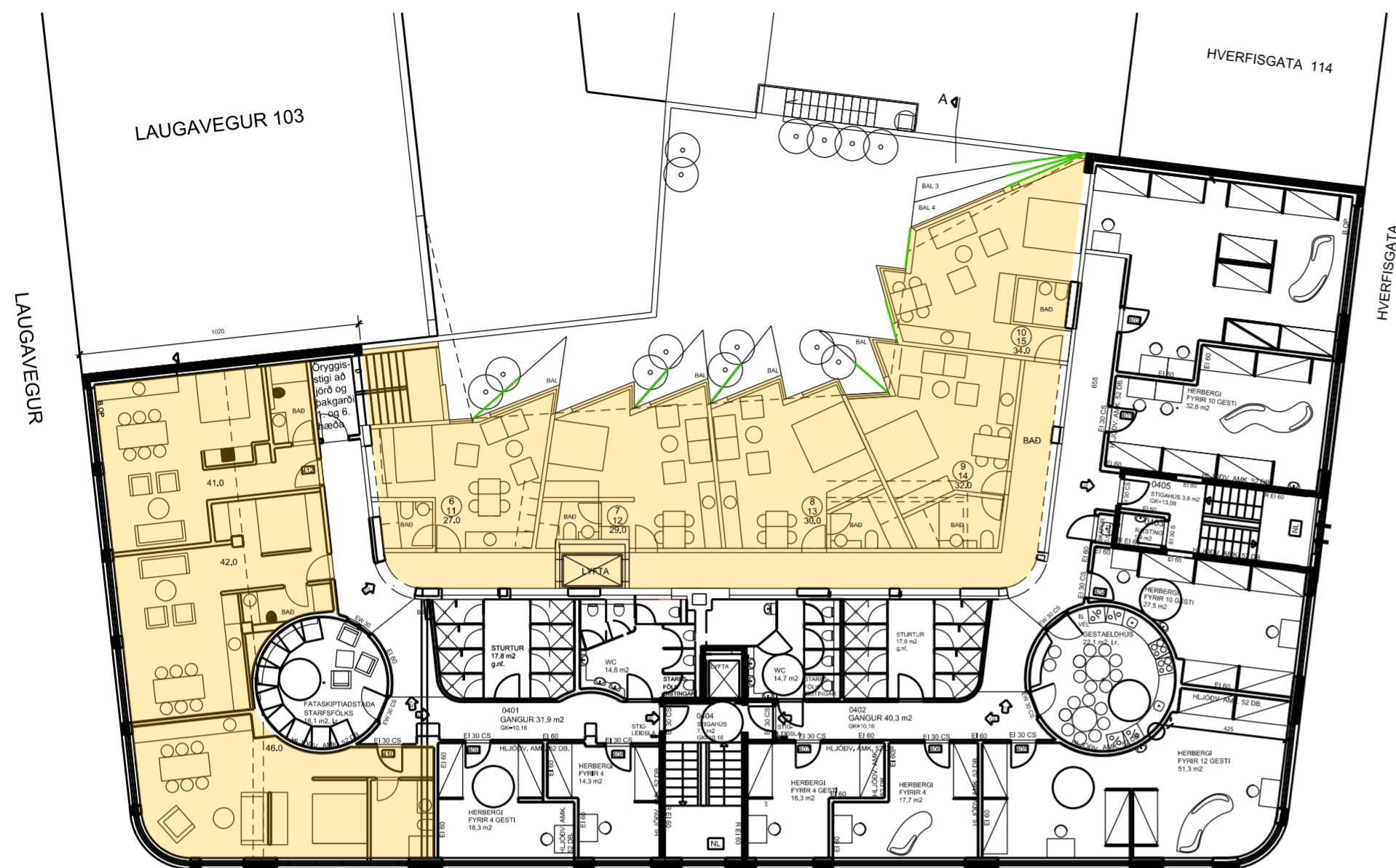
Breytt:	
Breytt:	
Breytt:	

Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
 Laugavegi 105, 101 Reykjavík

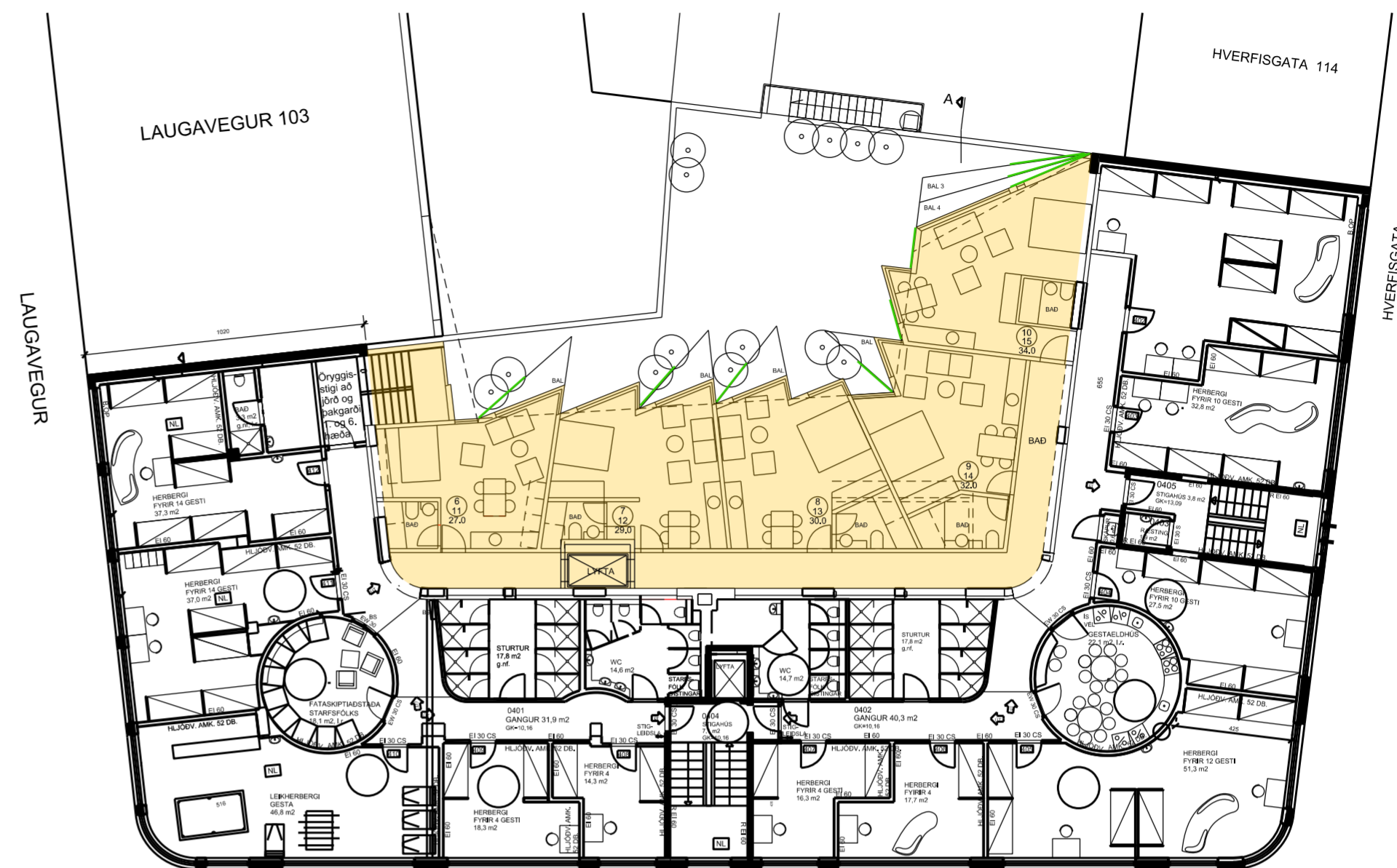
Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Grunnmynd 2. hæð, útlit, sýn
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	A - 01
Kvarði:	1:200 / A2
Dagsetning:	01.10.2018
Hannað:	BSH
Teiknað:	BSH - OGV
Yfirfarið:	OGV
Útgáfa:	1

Plan 21 ehf
 Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík
 Netfang: plan21@simnet.is - B +354 663 9930 Ó +354 866 1585

BÓ arkitektar
 Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is
 Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is



GRUNNMYND 3. HÆÐAR 1:200



GRUNNMYND 4. HÆÐAR 1:200



GRUNNMYND 5. HÆÐAR 1:200

Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík

Verkkaupi: Hostel LV 105

Efni: Grunnmynd 3., 4. og 5.hæðar

Verk nr.: 16 - 103

Teikning nr.: A - 02

Kvarði: 1:200

Dagsetning: 01.10.2018

Hannað: BSH

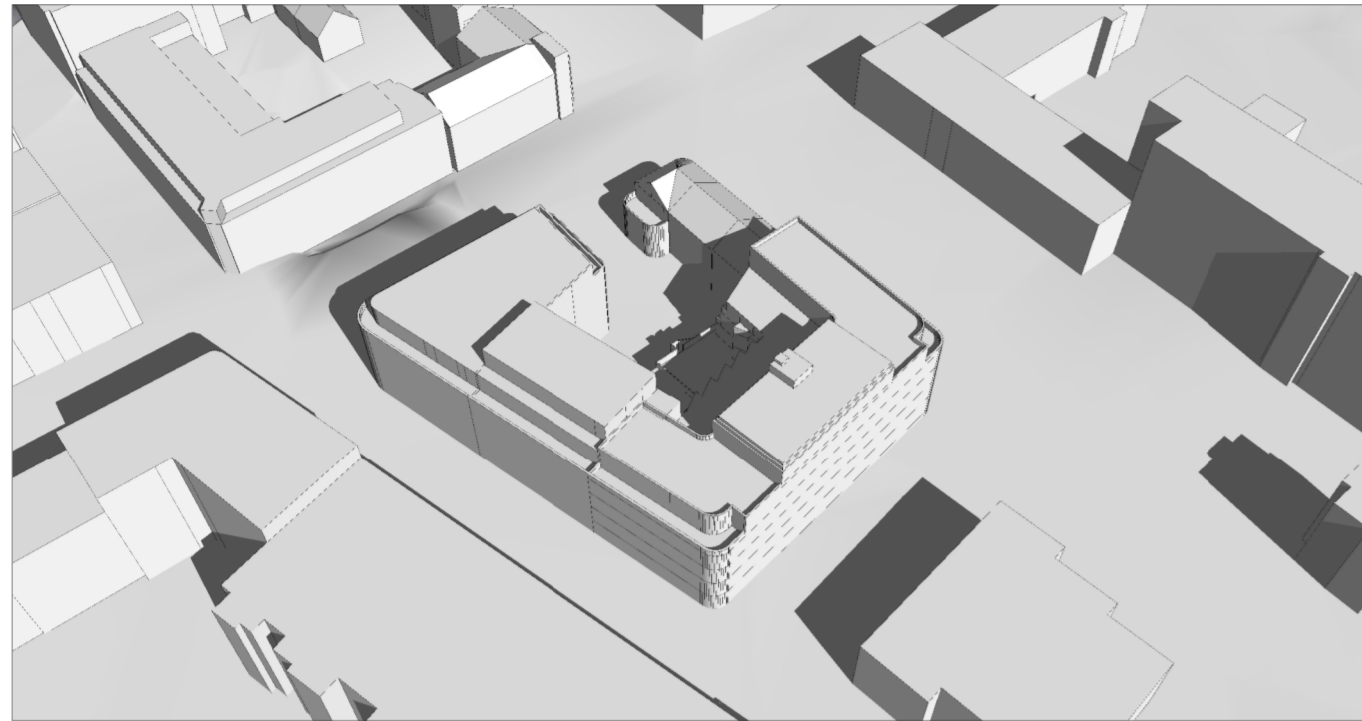
Teiknað: BSH - OGV

Yfirfarið: OGV

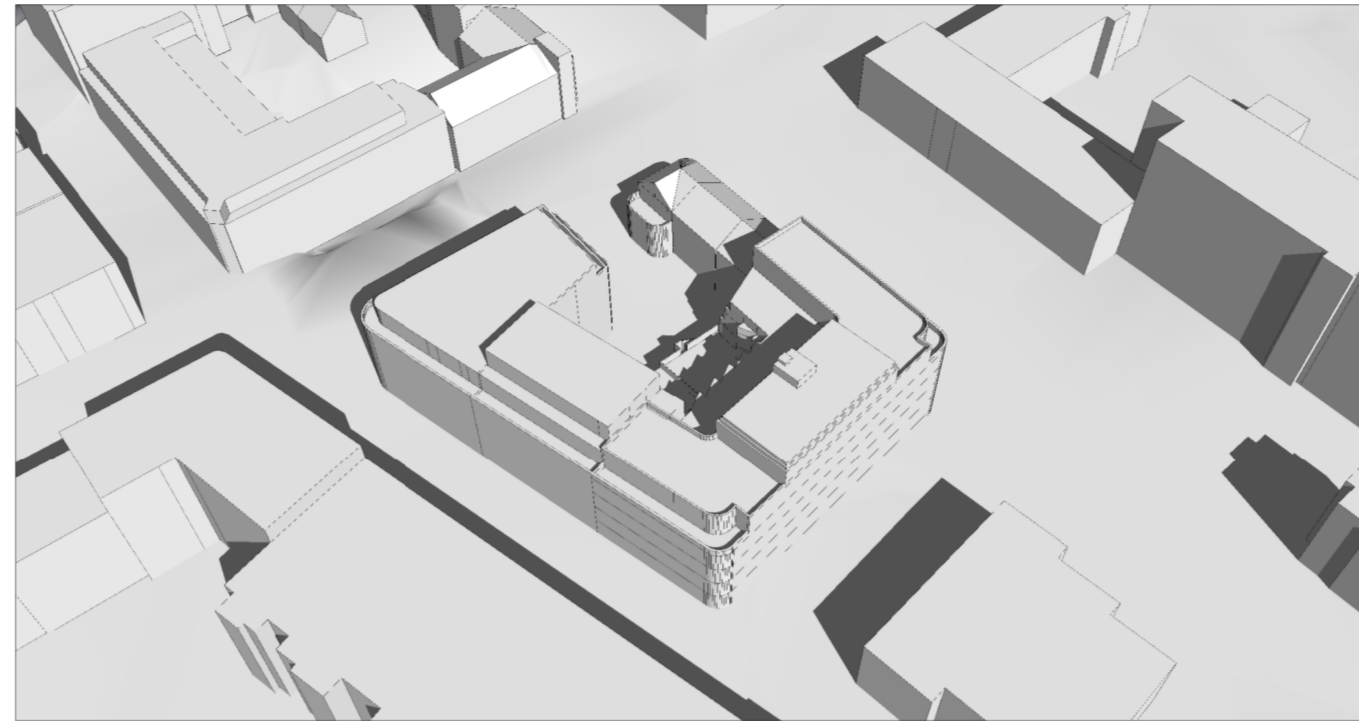
Útgáfa: 1

Plan 21 ehf
Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík
Netfang: plan21@simnet.is - B +354 663 9930 Ó +354 866 1585

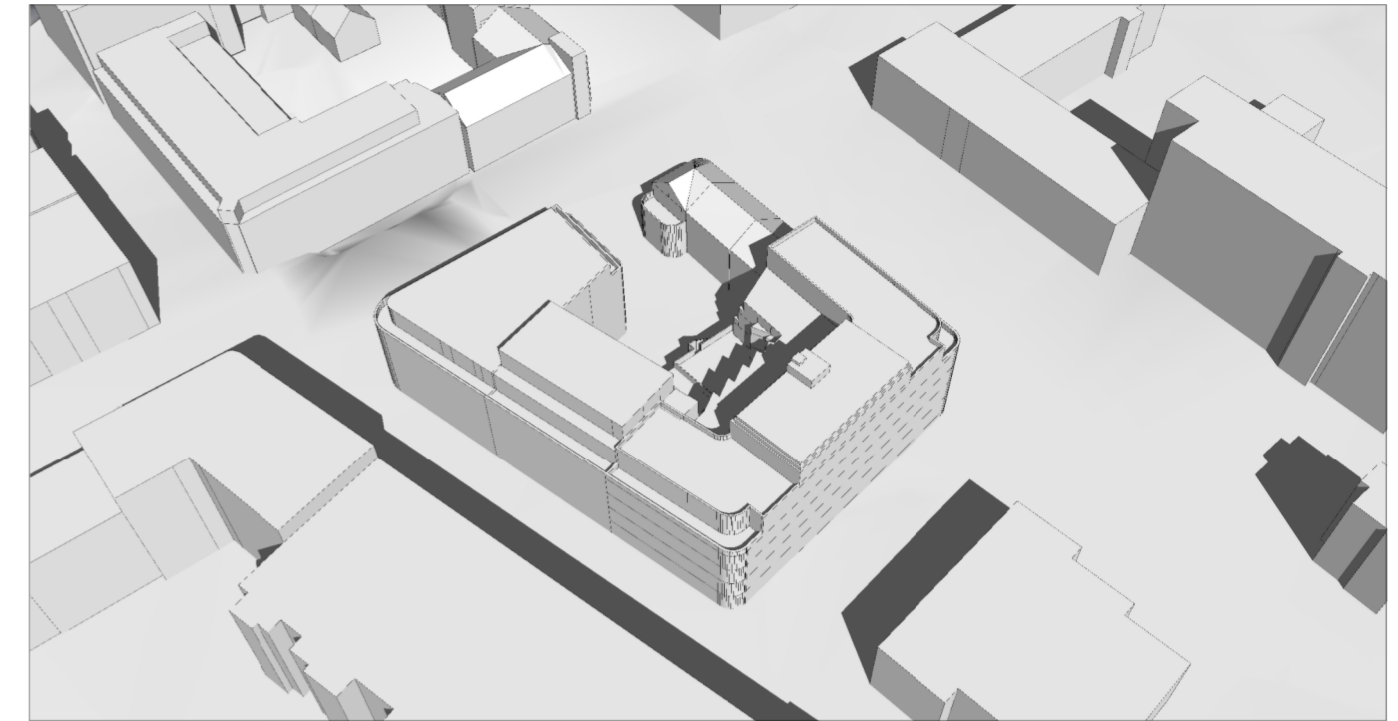
BÓ arkitektar
Björn Stefán Hallsson arkitekt FAI bjorn@boark.is
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAI olof@boark.is



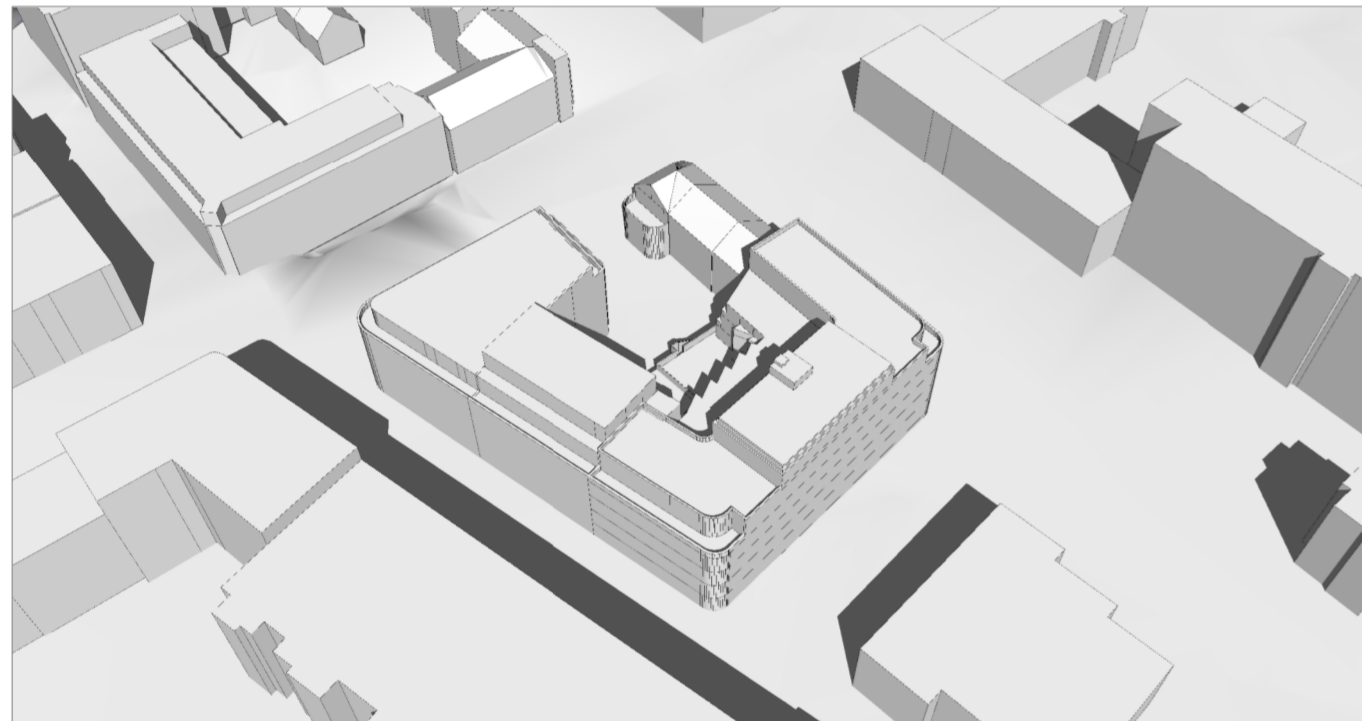
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10:30



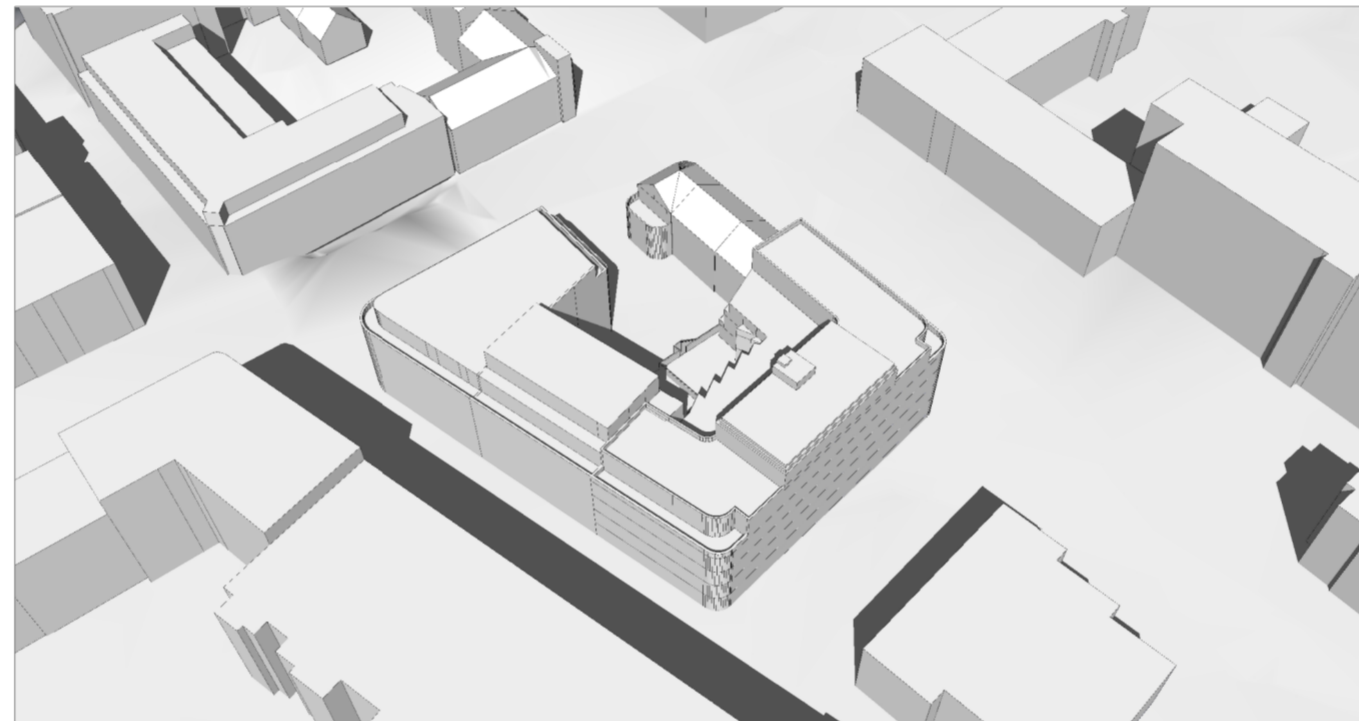
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 11:00



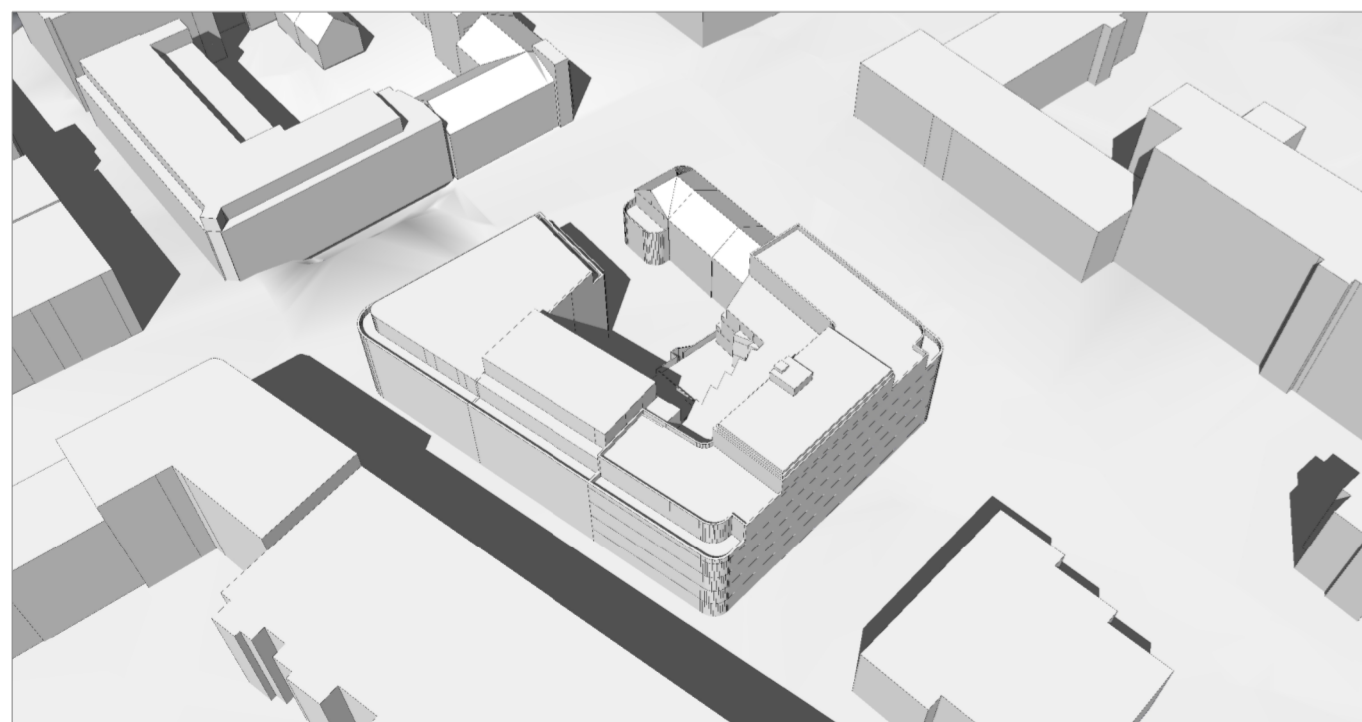
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 11:30



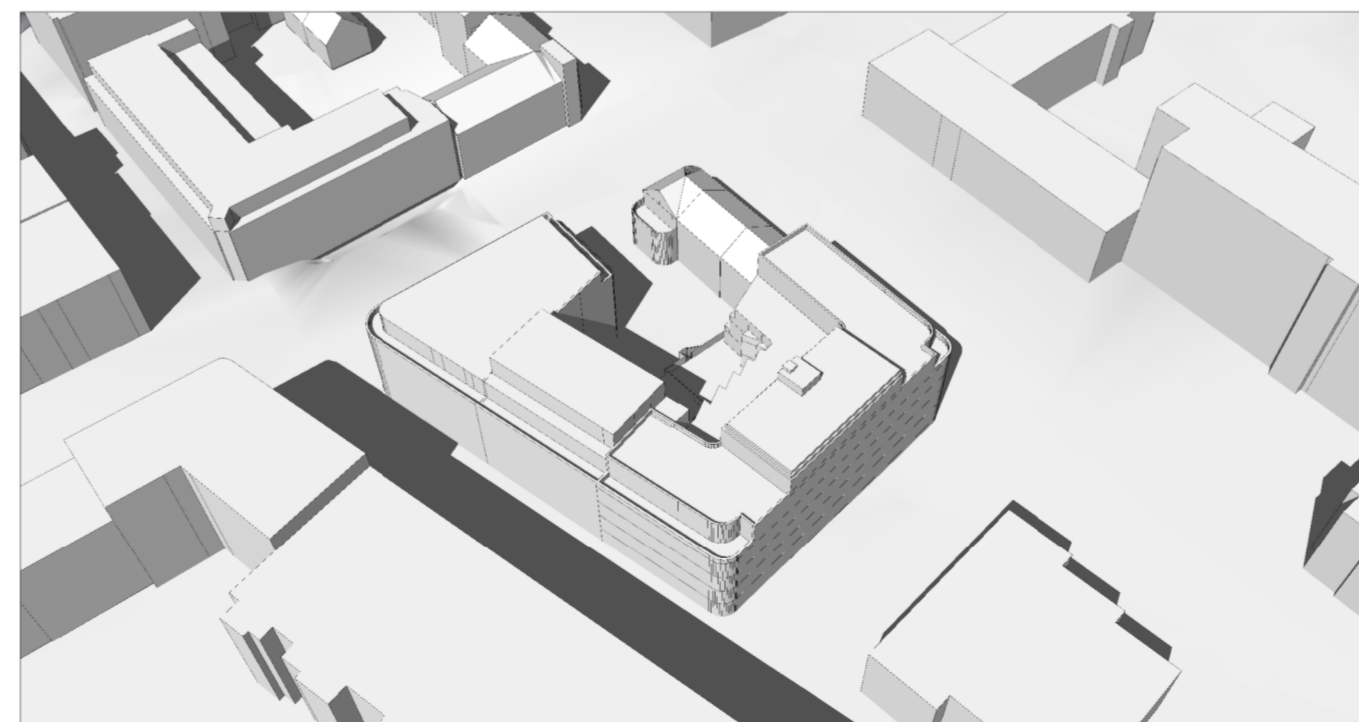
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 12:00



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 12:30



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13:00



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13:30

Breytt:

Breytt:

Breytt:

Verkeiti:

HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík

Verkkaupi: Hostel LV 105

Efni: Skuggavarp, sumarsólstöður

Verk nr.: 16 - 103

Teikning nr.: Sk - 01

Kvarði: A2

Dagsetning: 01.10.2018

Hannað: BSH

Teiknað: BSH - OGV

Yfirfarið: OGV

Útgáfa: 1

Plan 21 ehf

Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík
Netfang: plan21@simnet.is - B +354 663 9930 Ó +354 866 1585

BÓ arkitektar

Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is

Ólaf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is



ÁSÝND Á BAKHLIÐ HÓTELSINS, ÍBÚÐA, ÞAKGARÐA OG HLUTA INNRÝMIS

Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkeiti:

HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík

Verkkaupi: Hostel LV 105

Efni: Ásýnd í þrívídd

Verk nr.: 16 - 103

Teikning nr.: P - 01

Kvarði:

Dagsetning: 01.10.2018

Hannað: BSH

Teiknað: BSH - OGV

Yfirfarið: OGV

Útgáfa: 1

Plan 21 ehf

Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík
Netfang: plan21@simnet.is - B +354 663 9930 Ó +354 866 1585

BÓ arkitektar

Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is

Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is



ÁSÝND Á BAKHLIÐ HÓTELS, ÍBÚÐA OG ÞAKGARÐA VIÐ INNRÝMI

Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkheiti:

HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík

Verkkaupi: Hostel LV 105

Efni: Ásýnd í þrívídd

Verk nr.: 16 - 103

Teikning nr.: Þ - 02

Kvarði:

Dagsetning: 01.10.2018

Hannað: BSH

Teiknað: BSH - OGV

Yfirfarið: OGV

Útgáfa: 1

Plan 21 ehf

Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík
Netfang: plan21@simnet.is - B +354 663 9930 Ó +354 866 1585

BÓ arkitektar

Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is

Ólaf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olaf@boark.is



ÁSÝND AÐ ÚTHLIÐ HÓTELS OG ÍBÚÐA FRÁ SNORRABRAUT

Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkheiti:

HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík

Verkkaupi: Hostel LV 105

Efni: Ásýnd í þrívídd

Verk nr.: 16 - 103

Teikning nr.: Þ - 03

Kvarði:

Dagsetning: 01.10.2018

Hannað: BSH

Teiknað: BSH - OGV

Yfirfarið: OGV

Útgáfa: 1

Plan 21 ehf

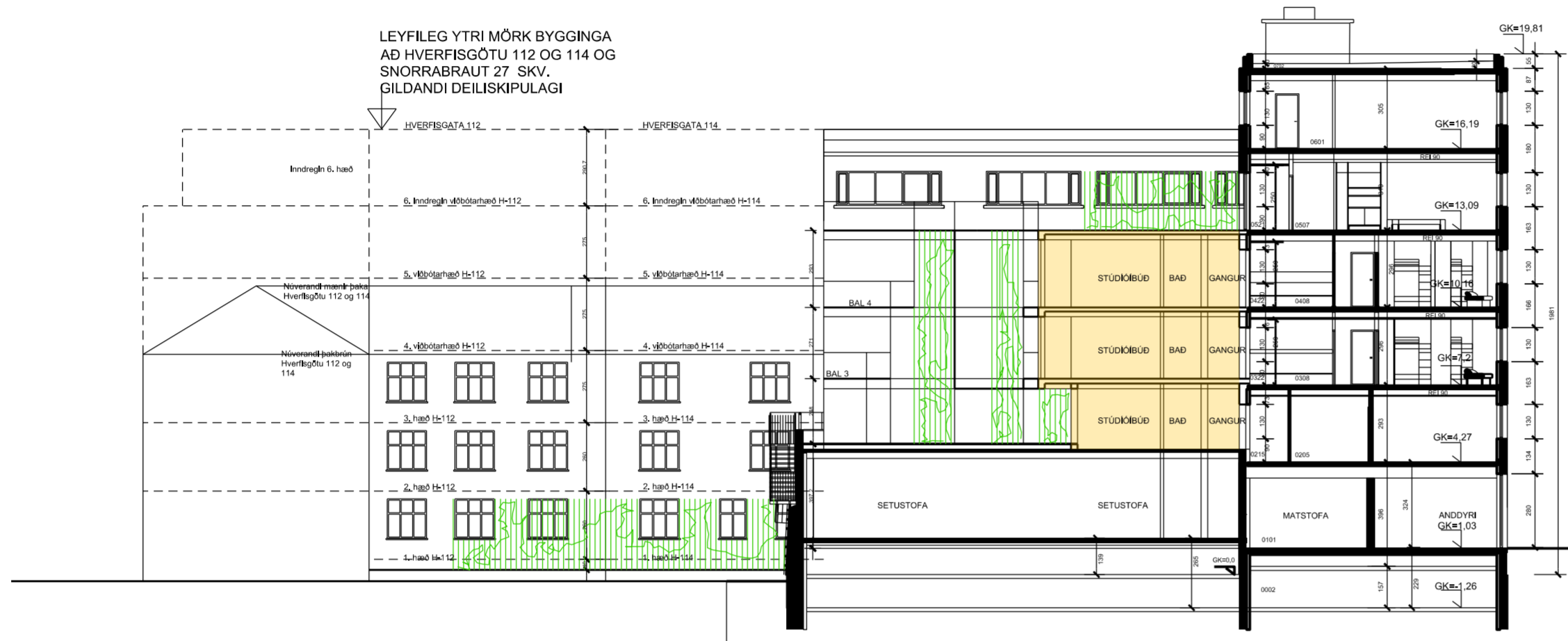
Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík
Netfang: plan21@simnet.is - B +354 663 9930 Ó +354 866 1585

BÓ arkitektar

Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is

Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is

LEYFILEG YTRI MÖRK BYGGINGA
 AÐ HVERFISGÖTU 112 OG 114 OG
 SNORRABRAUT 27 SKV.
 GILDANDI DEILISKIPULAGI



ÚTLIT-SNEIDING, BAKGARÐUR Í NORÐVESTUR



LJÓSMYNDIR AF NÚVERANDI YFIRBRAGÐI
 Á BAKHLIÐ BYGGINGARINNAR



Breytt:
 Breytt:
 Breytt:

Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
 Laugavegi 105, 101 Reykjavík

Verkkaupi: Hostel LV 105

Efni: Útlit, sneiðing, ljósmyndir

Verk nr.: 16 - 103

Teikning nr.: A - 03

Kvarði: 1:200 / A2

Dagsetning: 01.10.2018

Hannað: BSH

Teiknað: BSH - OGV

Yfirfarið: OGV

Útgáfa: 1

Plan 21 ehf

Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík
 Netfang: plan21@simnet.is - B +354 663 9930 Ó +354 866 1585

BÓ arkitektar

Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is

Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is

Varðar: Laugavegur 105, (fsp) viðbygging við bakhlið hússins

Skoðuð var fyrirspurn Björns Stefáns Hallssonar dags. 19. október 2018 ásamt bréfi dags. 18. október 2018 um breytingu á deiliskipulagi reits 1.240.0, Hlemmur, vegna lóðarinnar nr. 105 við Laugaveg sem felst í að gera viðbygging við bakhlið núverandi byggingar á 2. 3. og 4. hæð, samkvæmt uppd. Plan 21 ehf. dags. 1. október 2018. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 16. október 2018.



Kort



deiliskipulag í gildi



skjáskot af Laugavegi 105 fram- og bakhlið



Skipulagsleg staða: Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin á miðsvæði M1a. Í gildi er deiliskipulag – Hlemmur 1.240.0 samþykkt 07.06.12.

Forsaga: Þrisvar áður hefur embætti skipulagsfulltrúa svarað erindum fyrir þessa lóð með umsögn á umliðnum árum annarsvegar dags. 10.11.14. Afgreiðsla þeirra mála var áþekkt eða: Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa. Niðurstaða umsagnar varðandi m.a aukningu á byggingarmagni reitsins var:

Byggingin hefur ótvírætt verndargildi og nýtur verndar götmyndar í deiliskipulagi. Húsið var byggt 1926 og teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt.

Þrátt fyrir að eingöngu sé óskað eftir að byggja við bakhlið hússins þá er nýtingarhlutfall er mjög hátt á lóðinni 3.98 og það hæsta á reitnum. Deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð enda fyllir byggingin alveg út í lóðina. Ekki kemur fram hve mikil aukning en reiknast lauslega a.m.k. 1000m² sem gæfi nýtingarhlutfallið ca. 5,0.

Auk þess verður ekki séð hvernig mögulegt er að byggja við bakhlið hússins án þess að valda röskun og ónæði enda nálægðin mikil við aðliggjandi hús og engin lóð til staðar til að athafna sig á. Aukin skuggamyndun yrði á suðurhlíðar aðliggjandi húsa og garða m.v. þá tillögu/skissu sem fylgir erindinu.

og hinsvegar dags. 27.01.2017 og 18.09.2017 þar sem fyrri niðurstaða var staðfest.

Helstu stærðir:

Fyrirspurn	lóðarstærð	byggingarmagn	Nýtingarh	Viðbótar bm	Hæð viðb	Nýting viðb
núverandi	1043,50	4181,40	4,0			
nóv. 2014	1043,50	Ca 5200,00	5,00	Ca 1020	5	Hótel herb
jan 2017	1043,50	5081,40	4,87	900	4	Hótel herb
sept 2017	1043,50	5041,40	4,83	860	4	nýjar íb 20
okt 2018	1043,50	4816,40	4,61	635	3	nýjar íb 15

Varðandi fermetra tölur kemur fram að 400 m² kjallari er undir húsinu. Þannig er byggingarmagn fyrirspurnarinnar ofanjarðar 4416,40 m² og nýtingarhlutfall ofanjarðar 4,23, rétt þykir í deiliskipulagi að greina á milli byggingarmagns ofan og neðanjarðar þar sem umhverfisáhrif byggingarmagns ofan og neðanjarðar eru ólík.

Fyrir liggur umsögn Minjastofnunar Íslands þar sem tekin er afstaða til tillögu að viðbyggingu hússins inn í inngarð og er hún eftirfarandi:

„Minjastofnunar Íslands gerir ekki athugasemd við fyrirhugaða breytingu á Laugavegi 105 sem hefur ekki áhrif á ásýnd hússins að götu. Komi í ljós fornminjar við uppgröft skal stöðva framkvæmdir og tilkynna Minjastofnun um fundinn án tafar.“



Umsögn/niðurstaða: Í ljósi þess að dregið hefur verið úr umfangi/byggingarmagni og hæðum, notkun viðbyggingar er fyrir íbúðir og álits Minjastofnunar Íslands er mælt með því að eigendum verði heimilað að láta vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað, í samræmi við fyrirspurnina og samráði við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa.

Í þeirri vinnu verði unnið nánar með útfærslu hennar m.a. aðlögun að Hverfisgötu 114, skoða þarf að draga viðbygginguna enn frekar inn frá gafli að Hverfisgötu 114, og skilyrðum um notkun, útlit og umhverfisfrágang.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Lilja Grétarsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.