Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa 19.10.2018 15:21

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 skjals	BRFTIL-1.PDF
Lýsandi nafn skjals	160B1A-1.PDF
Lýsandi nafn skjals	16F3A5-1.PDF
Lýsandi nafn skjals	16-103-3.PDF
Lýsandi nafn skjals	160381-1.PDF

Lýsandi nafn skjals	16-103-1.PDF
Lýsandi nafn skjals	16-103-2.PDF
Lýsandi nafn skjals	167A96-1.PDF
Lýsandi nafn skjals	16-103-4.PDF
Lýsandi nafn skjals	ALITMI-1.PDF

Umsögn Minjastofnunar Íslands

Lýsandi nafn skjals	ALITMI-1.PDF

-

-

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur,
umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur,
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 18. október 2018

ERINDI: ÓSK UM BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI FYRIR LAUGAVEG 105, 101 REYKJAVÍK.

Í meðfylgjandi erindi er sótt um heimild til að breyta deiliskipulagi staðgreinireits 1.240.0 vegna lóðarinnar Laugavegur 105, 101 Reykjavík. Um er að ræða viðbyggingu við bakhlið núverandi byggingar á 2., 3., og 4. hæð. Engar jarðvegsframkvæmdir verða. Nýtingarhlutfall lóðarinnar mun hækka um 0,61 í 4,61 og um 0,23 í 4,23 sé niðurgrafinn kjallari ekki tekinn með. Nýtingarhlutfall skv. gildandi deiliskipulagi er 4,0.

Þann 22. maí 2017 áttu eigendur Hótel Hlemm Square og undirritaður fund með þér um áætlanir þeirra um viðbyggingu við bakhlið hótels þeirra að Laugavegi 105, 101 Reykjavík og nauðsyn á breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina til samræmis.

Í samræmi við niðurstöður þess fundar, og í samræmi við 2. mgr. 38. gr. og 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var óskað eftir heimild til að breyta deiliskipulagi staðgreinireits lóðarinnar þann 20. júlí 2017. Umhverfis- og skipulagsráð hafnaði óskinni þann 27. september 2017 með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags 18. september 2017. Í niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa segir m.a. að afstaða embættisins **sé áfram óbreytt**, *að ekki sé fallist á aukið byggingarmagn á reitnum* - þ.e.a.s. svar embættisins vísar til fyrra erindis frá 10.11.2014, **sem var ósk um verulega aukningu á fjölda hótelherbergja – í órökstuddu erindi.**

Í samræmi við þessa afgreiðslu og í framhaldi af fundum með sérfræðingum skipulagsfulltrúa hafa eigendur endurmetið áform sín fyrir starfsemi hótelsins. Umsókn sem byggir á því og skýrir metnaðarfullan ásetning eigenda er nú lögð fram að nýju og óskað eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð Laugavegar 105, staðgreinireit 1.240.0. **Afar mikilvægt í því sambandi er metnaðarfullur ásetningur um aukin gæði fyrir starfsemina, bygginguna og umhverfi hennar, fyrir gesti og íbúa og fyrir borgarumhverfið,** sbr. neðanritaða sýn. **Í samræmi við þetta hefur fyrirhugað umfang viðbyggingar verið minnkað frá fyrri umsókn um 26%, úr 860m2 í 635m2. Þá er viðbyggingin ráðgerð einni hæð lægri, sem hefur tvíþættan ávinning – annars vegar ásýnd á Art-Deco stíl á efstu hæðum byggingarinnar og hins vegar minnkað skuggavarp. Starfsemi verður einnig fjölbreyttari frá því sem nú er.**

SÝN VARÐANDI FRAMKVÆMDIR

Byggingin að Laugavegi 105 var reist árið 1939 í núverandi mynd. 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 því miða framtíðaráform að því að efla mikilvægi byggingarinnar á forsendum arkitektúrs hennar og staðsetningar.**

Í þessu sambandi er yfirbragð bakhliðar byggingarinnar að innrými borgarreitsins talið mjög mikilvægt af eigendum hótelsins, 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 veki athygli og áhuga í víðara samhengi.** Í samræmi við það verði skapað umhverfi landslags á þökum og útveggjum sem endurspegli 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, með fimm nýjum stúdíóíbúðum á hverri hæð (2. 3. og 4.), ásamt breytingu á nokkrum hostelrýmum á 3. hæð í þrjár stúdíóíbúðir. Samtals verða nýjar íbúðir 18. Fyrir eru 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 hótelrými verða óbreytt.

ÖNNUR MIKILVÆG ATRIÐI SEM NAUÐSYNLEGT ER AÐ HAFA Í HUGA

1. Fjölgun íbúða til útleigu í byggingunni er afar æskileg til að efla rekstur og stöðugleika í starfsemi og rýmar vel við markmið borgaryfirvalda um fjölgun smáibúða í miðborg Reykjavíkur. Áhrif af auknu flatarmáli verða fyrst og fremst til að styrkja starfsemina, efla mannlífi við Hlemm og bæta yfirbragð og umhverfi fyrir innsvæði reitsins og borgina. Hækkuð nýtingartala um 0.61 frá 4.0 sem hún er nú í 4.61, m.v. 635m2 aukningu flatarmáls, hefur í reynd ekki áhrif á umrædd gæði önnur en jákvæð. Sjá jafnframt málsgrein nr. 2 varðandi nýtingarhlutfall.

2. Undir byggingunni er 400m2 kjallari, alfarið neðanjarðar, sem að stórum hluta er afar illa nýtanlegur, en reiknast að fullu með í nýtingarhlutfalli lóðarinnar. Þá fermetra væri eðlilegt að draga frá flatarmáli nýtingarhlutfalls, líkt og gert er með bílgeymslur og tilheyrandi rými í kjöllurum í miðborginni. Sé það gert verður nýtingarhlutfall lóðarinnar með viðbyggingunni 4,23 og **eykst aðeins um 0,23.**

3. Benda má á að á ás Laugavegar frá Hlemmi að Aðalstræti eru a.m.k. 14 lóðir byggðar með nýtingarhlutfall frá 4.5 til 6.38. Þar eru dæmi um góðar byggingar í borginni sem standa í sínu borgarumhverfi á meðal annarra bygginga án þess að nýtingarhlutfall þeirra sé merkjanlegt en þær hafa hins vegar allar jákvæð áhrif fyrir umhverfi þeirra.

4. Innan húsfélags byggingarinnar er samráð um að breytingar á deiliskipulagi fari fram hvað þetta varðar. Formleg gögn þess eðlis verða lögð fram samhliða breytingu deiliskipulagsins. Ofanritaðar hugmyndir hafa verið sýndar öðrum lóðareigendum við reitinn óformlega og hafa athugasemdir ekki komið fram – en formlegur vettvangur til þess verður eðlilega í auglýsinarferli á breytingartillögu deiliskipulagsins.

5. Jarðhæð byggingarinnar er byggð að lóðarmörkum. Fyrirhuguð viðbygging á aðeins við um 2., 3. og 4. hæðir hennar að 5. hæð. Sú hæð verður óbreytt en á þaki 4. hæðar viðbyggingar verður útivistarsvæði gesta og íbúa í landslagsumhverfi sbr. framanritað, með aðgang um lyftu og stiga. Sjá þrívíddarmyndir.

6. Útveggir viðbyggingarinnar verða í 10-15 metra fjarlægð frá lóðarmörkum. Meðfram Laugavegi verður bakhlið viðbyggingar samhliða bakhlið aðliggjandi byggingar að Laugavegi 103 en verður tveimur hæðum lægri. Meðfram Hverfisgötu verður endi byggingarinnar stallaður og inndregginn frá horni núverandi gafls, þannig að sem minnst fari fyrir nálægðinni og skuggavarp verði óverulegt.

7. Útlit byggingarinnar og frágangur ásamt landslagsumhverfi er fyrirhugað í samræmi við ofanritaða sýn og metnað sbr. meðfylgjandi skýringarmyndir.

8. Rask er óhjákvæmilegt við byggingarframkvæmdir í miðborg Reykjavíkur. Til þess að það verði sem minnst verður þeim hagað með eftirfarandi hætti:
    a. Þak núverandi jarðhæðar verður styrkt fyrir burðarvirki viðbyggingarinnar, þakgarð og byggingarkrana framkvæmdarinnar sem þar verður staðsettur á framkvæmdartíma. **Engar**

jarðvegsframkvæmdir munu fara fram. Aðföng fyrir framkvæmdina verða innan lóðar Laugavegar 105 frá Hverfisgötuhlið, með byggingarkrana að athafnasvæðum, annars vegar á þaki núverandi 5. hæðar, og hins vegar á þaki jarðhæðar - alls um 300 m2 svæði.

b. Framkvæmdir verða takmarkaðar við virka daga frá kl. 10:00 til 18:00, á tíma sem gestir og íbúar eru almennt fjarverandi.

c. Aðkomuleið annarra bygginga staðgreinireitsins frá Snorrabraut verður ótrufluð.

9. Skuggamyndun á aðliggjandi byggingar á aðeins við á sumartíma frá kl. 10:00 – 12:00 á hádegi og aðeins fyrir lóð og hús Hverfisgötu 114. Þessi áhrif hafa nú verið minnkuð með lækkun viðbyggingar um eina hæð. Verði af byggingarframkvæmdum að Hverfisgötu 114 skv. heimildum gildandi deiliskipulags verður skuggamyndun óveruleg. Til þess að draga sem mest úr skuggamyndun verður endi viðbyggingarinnar stallaður við lóðamörk og fjarlægð hans frá lóðarmörkum aukin með hæð. Niðurstöður af athugun á skuggamyndun er meðfylgjandi. Gert er ráð fyrir að þetta atriði verði þróað frekar í vinnu við breytingu á deiliskipulaginu.

10. Meðfylgjandi er álit Minjastofnunar Íslands dagsett 16. október 2018.

Virðingarfyllst,

f.h. Hótel Hlemmur Square LV-105

Björn Stefán Hallsson, arkitekt FAÍ
BO arkitektar
Brúarvogi 1-3
105 Reykjavík
Netfang: bjorn@boark.is

Til frekari skýringar eru meðfylgjandi tillöguuppdrættir nr. A-01, A-02, A-03, Þ-01, Þ-02, Þ-03, Sk-01 og Sk-02 dags. 01.10.2018.

Vinna við deiliskipulagsbreytinguna mun verða framkvæmd á kostnað hótelsins og fara fram í fullri samvinnu við skipulagsyfirvöld.

Nýtingarhlutfall:

Skv gildandi deiliskipulagi	4,0
Ósk um aukningu, með viðbyggingu	0,61 verður 4,61
Aukning án kjallara með viðbyggingu	0,23 verður 4,23

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

BO arkitektar
Brúarvogur 1-3
104 Reykjavík

16. október 2018
*MÍ*201810-0068/ 6.06/ 3307

Laugavegur 105, Reykjavík - viðbygging

í tölvupósti þann 11. október 2018 leita Ólöf Guðný Valdimarsdóttir og Björn Stefán Hallsson arkitektar eftir áliti 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 bakhlið 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.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands

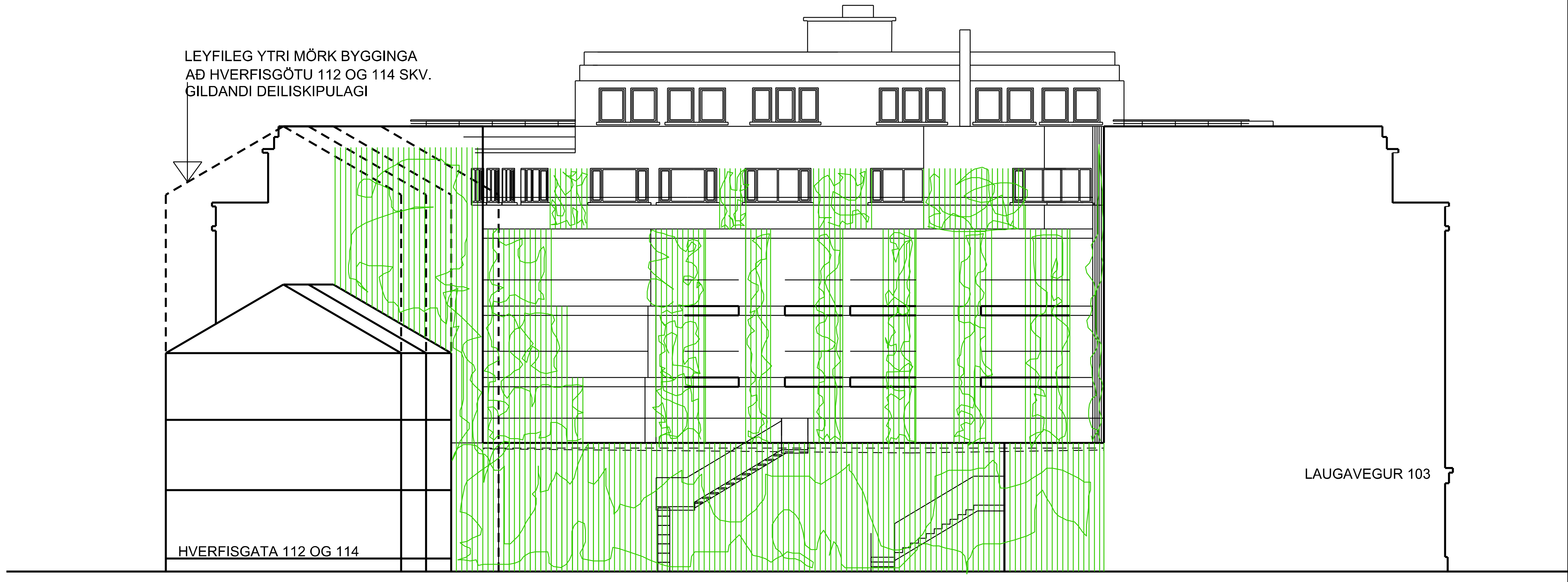
Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágr.

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 kæranlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga 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 VARÐANDI 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 innrými borgarreitsins talið mjög mikilvægt af eigendum hótelsins, bæði fyrir hótelgesti 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 viðbygginguna aftan við núverandi byggingu með gæðum í útliti og frágangi sem verði til fyrirmyndar fyrir þennan reit borgarinnar, og virki jafnframt sem fordæmi sem veki athygli og áhuga um umhverfisfrágang í víðara samhengi. Í samræmi við það verði skapað umhverfi landslags á þökum og útveggjum sem endurspegli 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 hostelrýmum 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 hótelrými verða óbreytt.

HELSTU STÆRÐIR:

Lóðarstærð	1043,5 m2
Núverandi byggingarmagn	4181,4 m2
Núverandi nýtingarhlutfall	4,0
Viðbygging	635,0 m2
Byggingarmagn með viðbyggingu	4816,4 m2
Nýtingarhlutfall með viðbyggingu	4,61

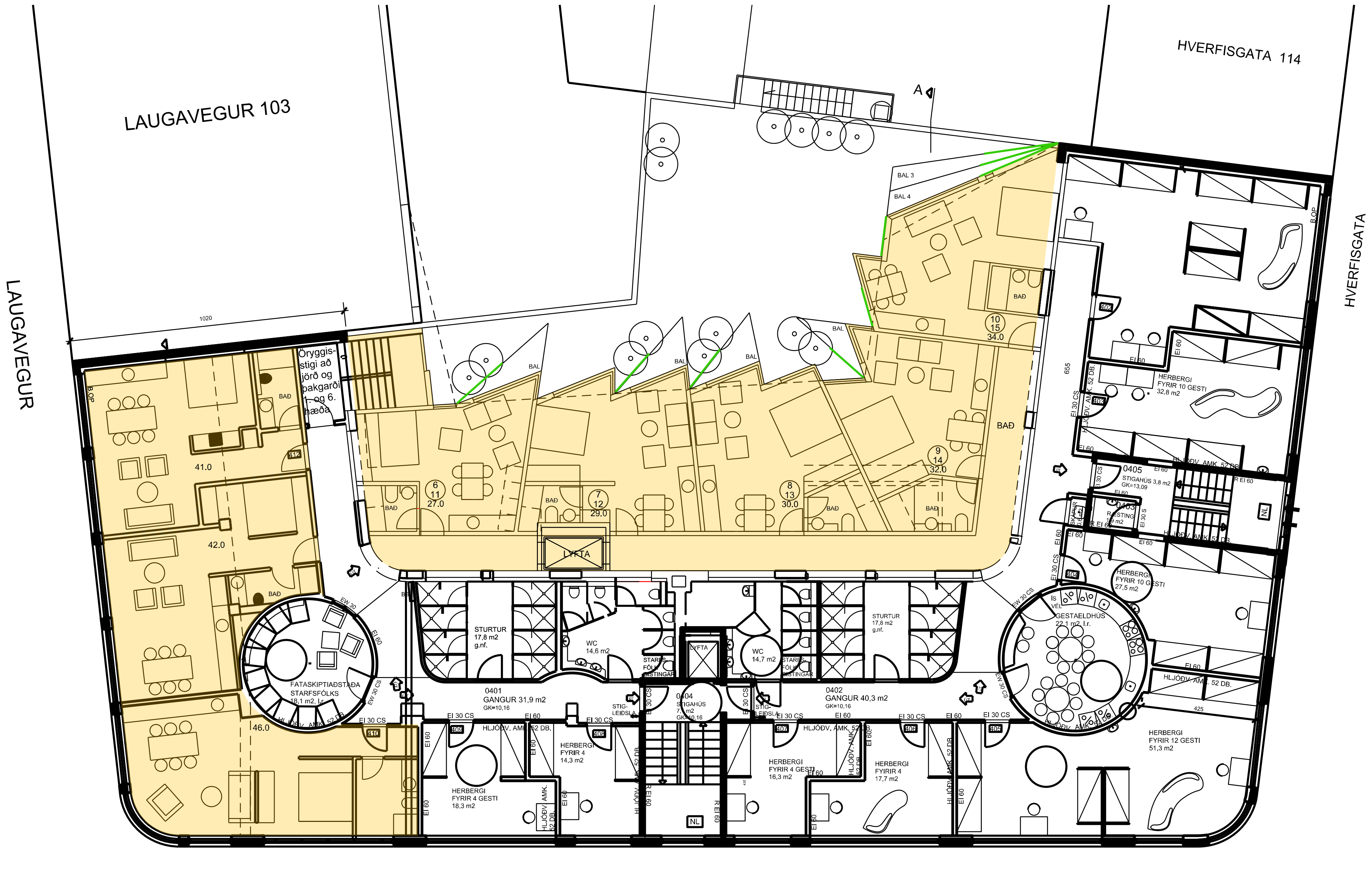
Breytt:	
Breytt:	
Breytt:	

Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavik

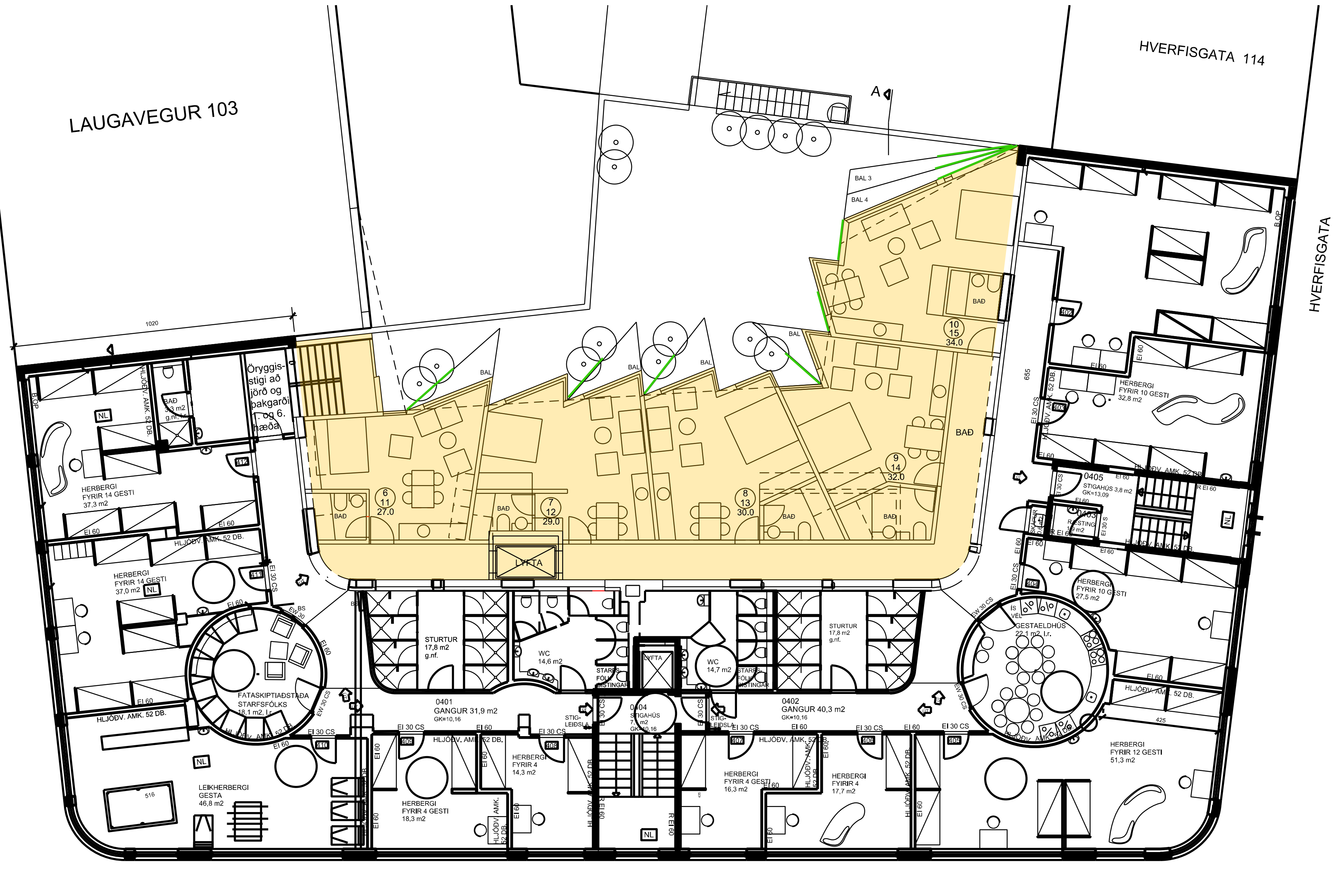
Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Grunnmynd 2. hæð, útlit, sýn
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	A - 01
Kvarði:	1:200 / A2
Dagsetning:	01.10.2018
Hannað:	BSH
Teiknað:	BSH - OGV
Yfirfarið:	OGV
Útgáfa:	1

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:

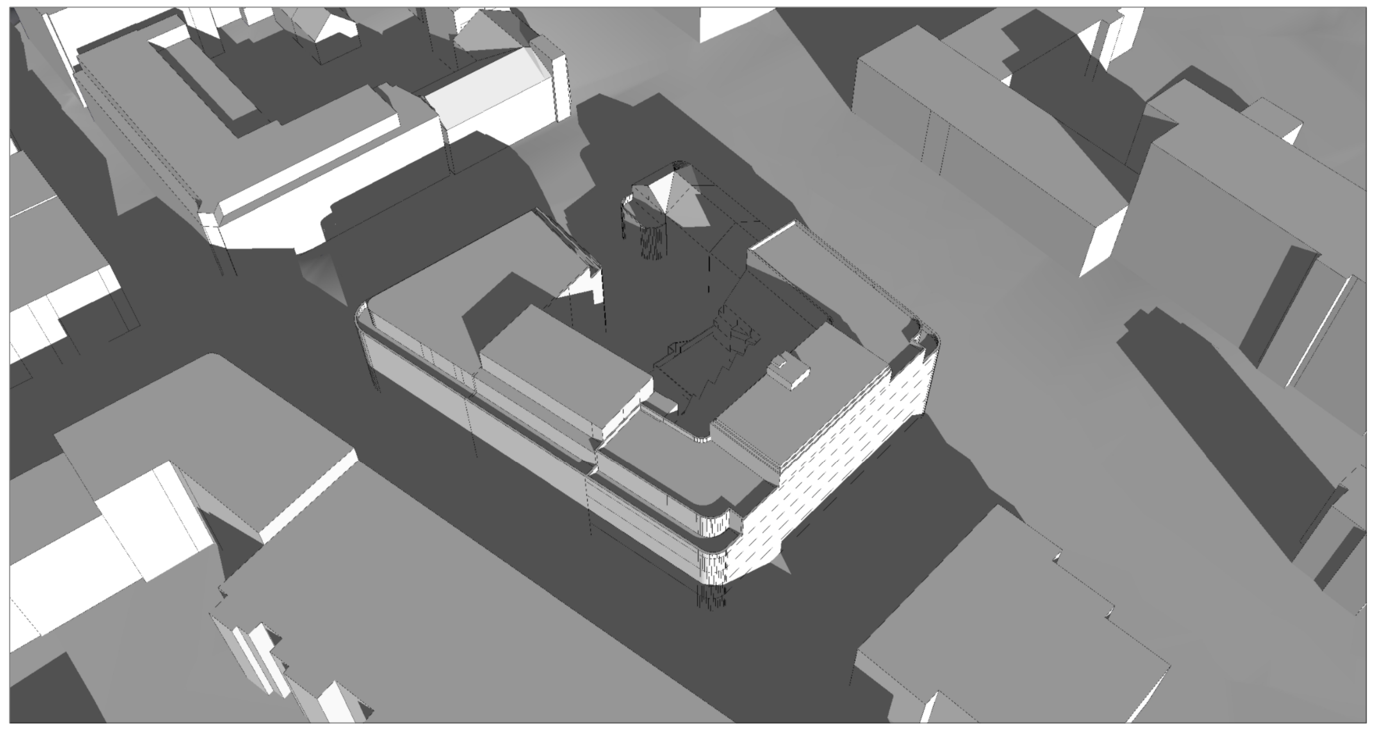
Verkheiti:

HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík

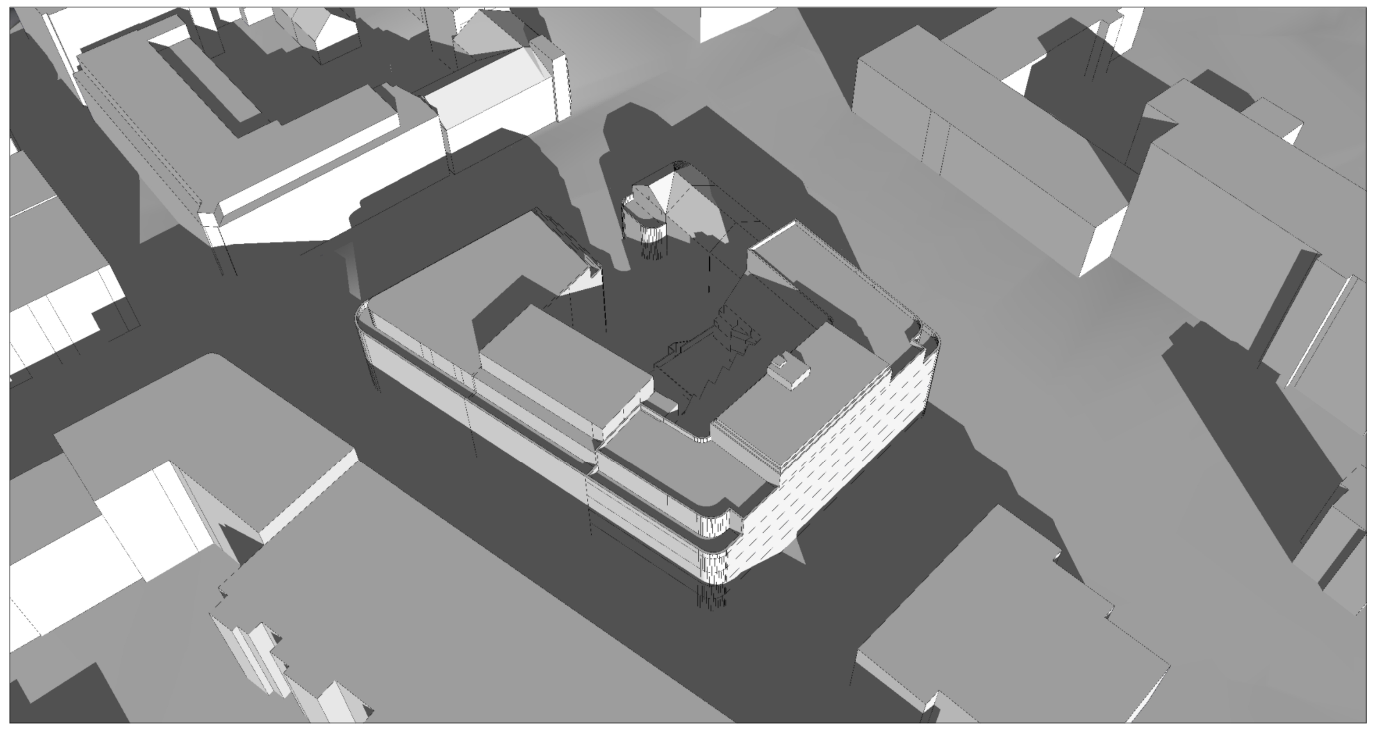
Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Grunnmynd 3., 4. og 5.hæðar
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	A - 02
Kvarði:	1:200
Dagsetning:	01.10.2018
Hannað:	BSH
Teiknað:	BSH - OGV
Yfirfarið:	OGV
Útgáfa:	1

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

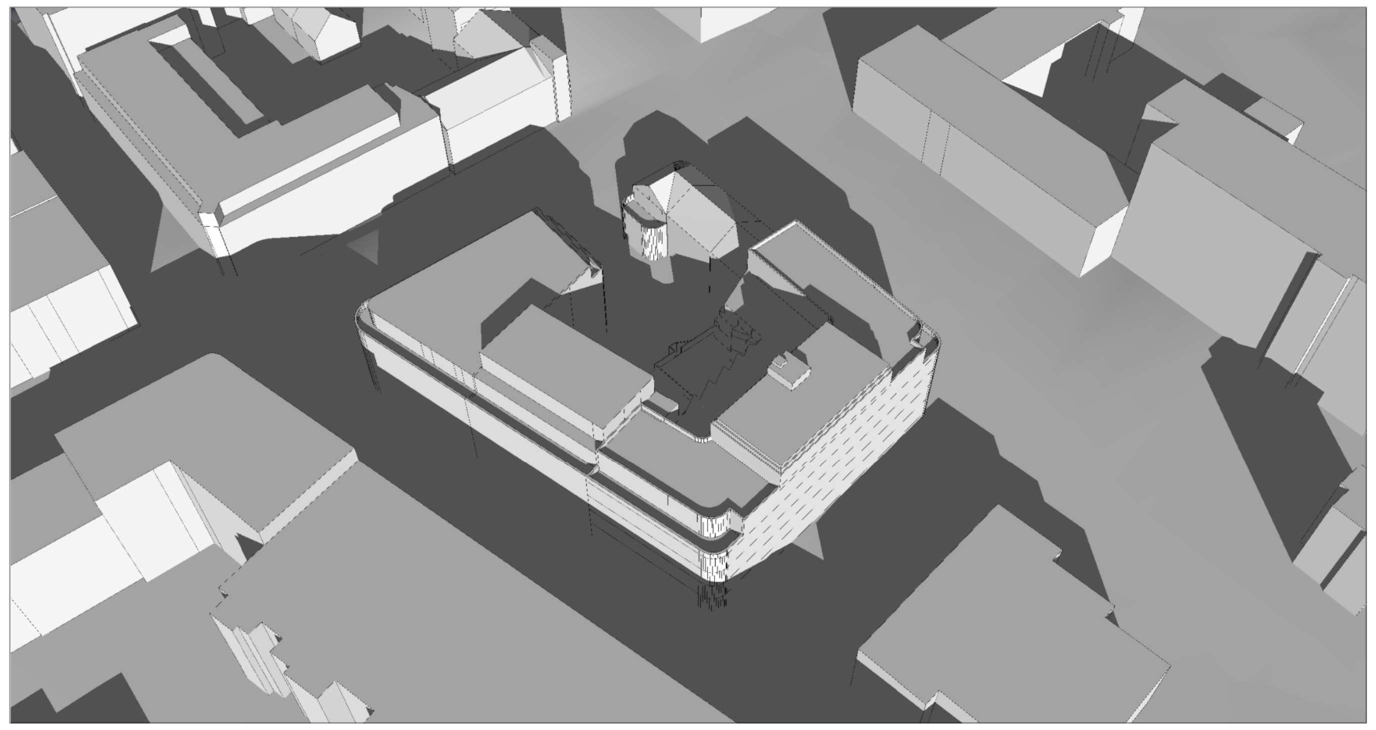
BÓ arkitektar
Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is



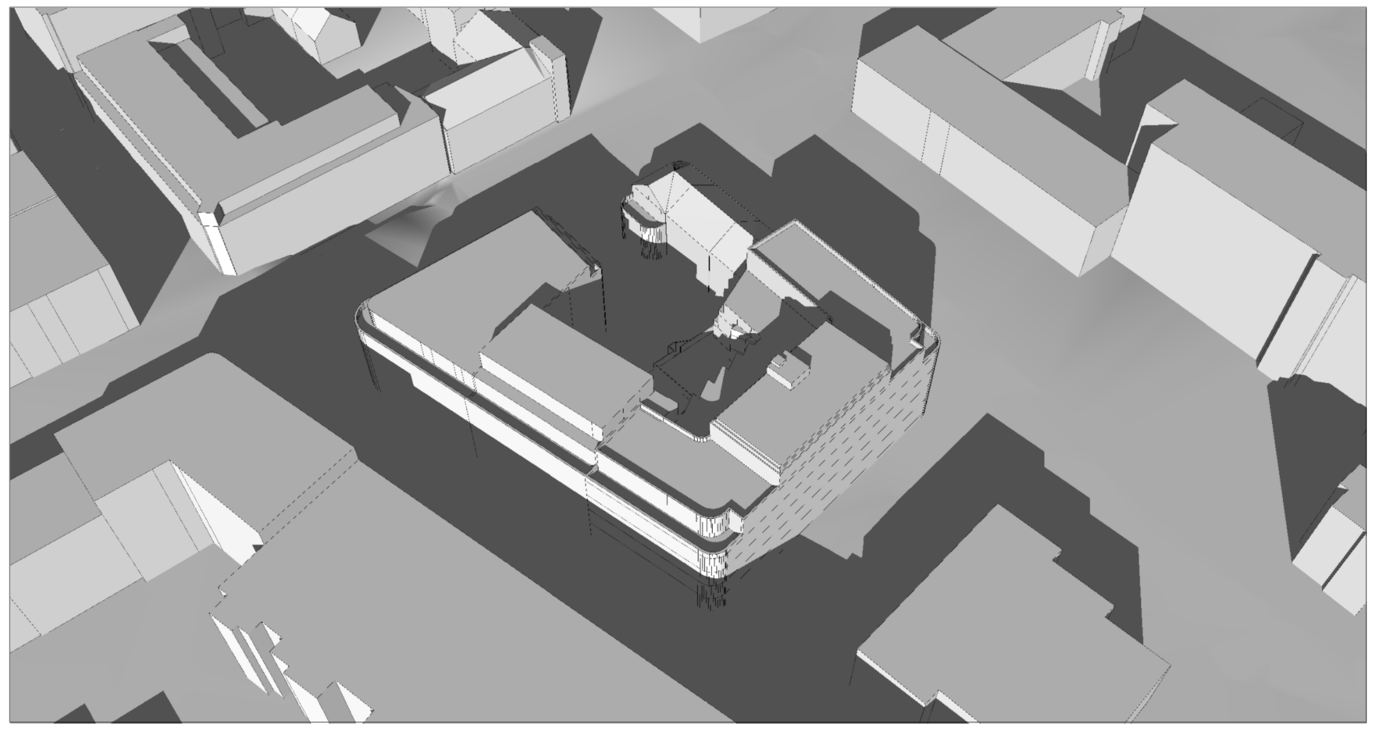
SKUGGAVARP JAFNDÆGUR KL. 10:30



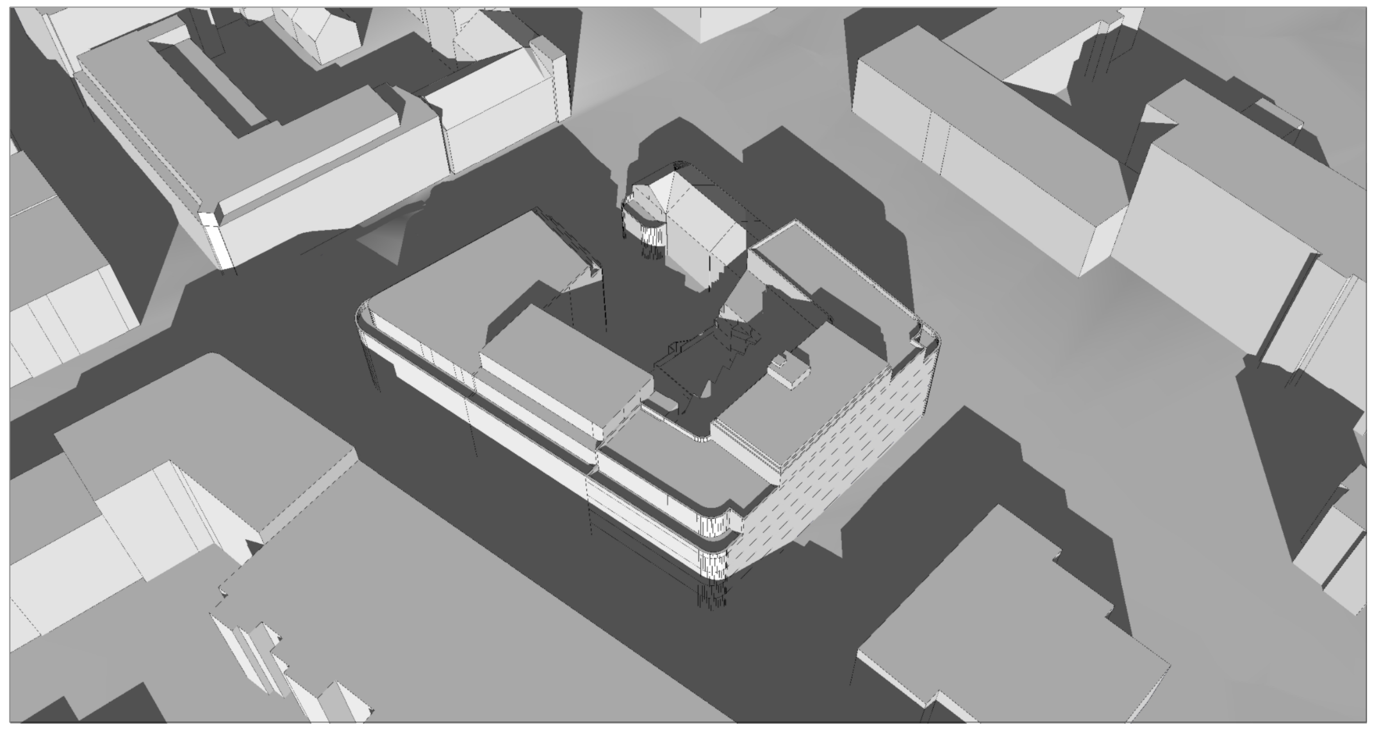
SKUGGAVARP JAFNDÆGUR KL. 11:00



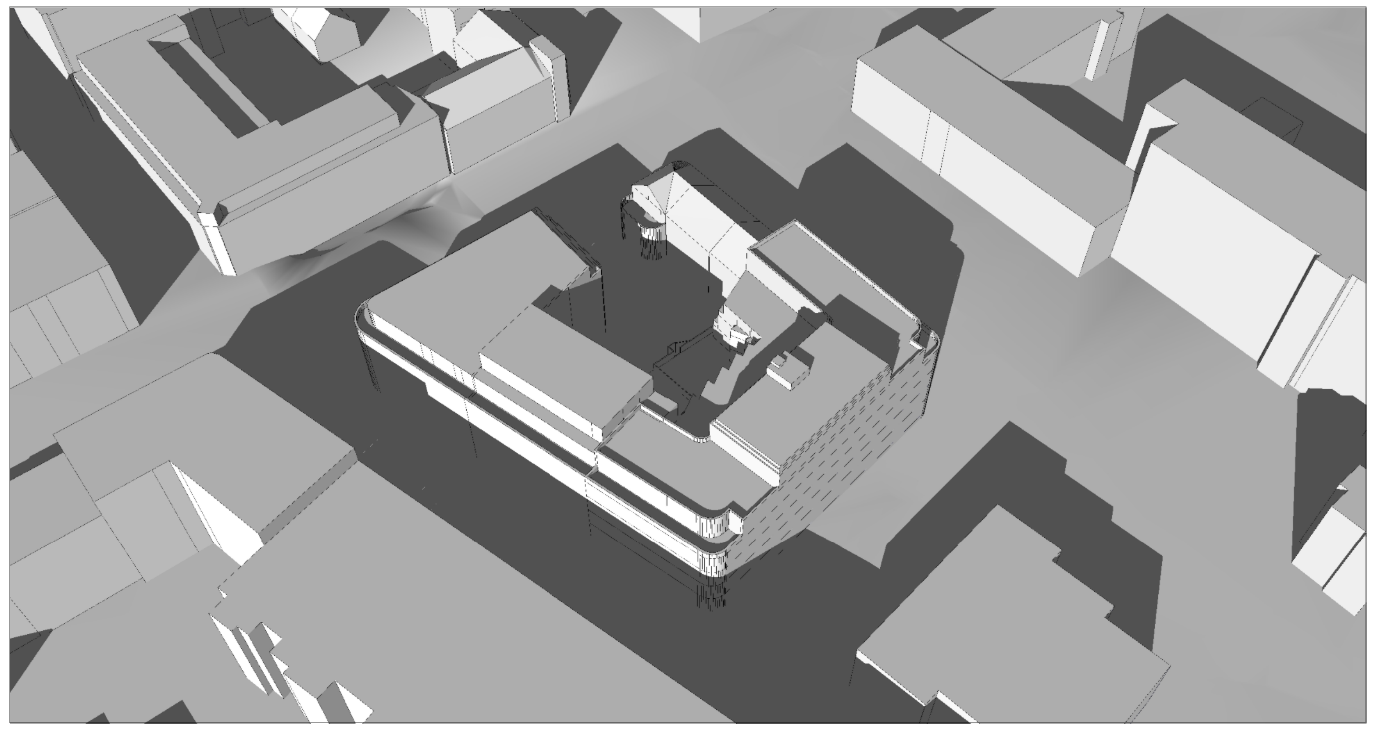
SKUGGAVARP JAFNDÆGUR KL. 11:30



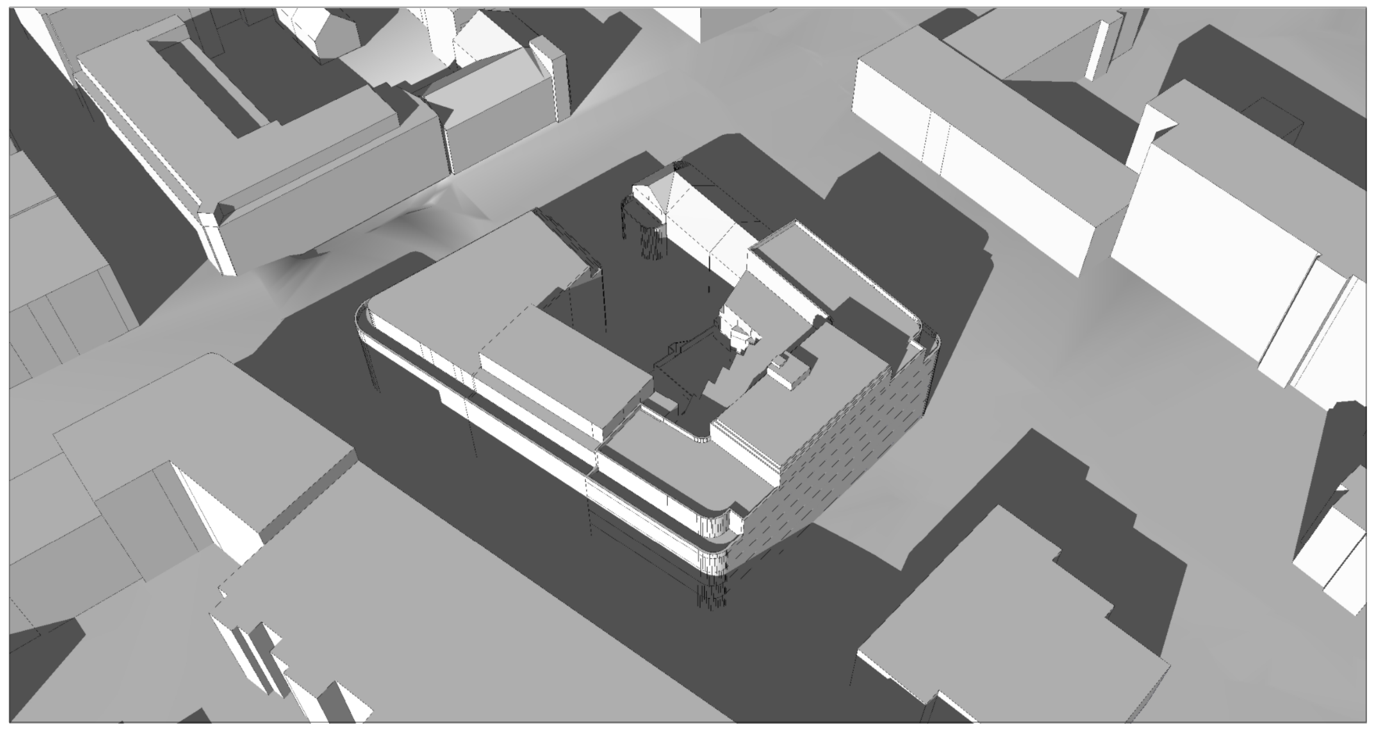
SKUGGAVARP JAFNDÆGUR KL. 12:00



SKUGGAVARP JAFNDÆGUR KL. 12:30



SKUGGAVARP JAFNDÆGUR KL. 13:00



SKUGGAVARP JAFNDÆGUR KL. 13:30

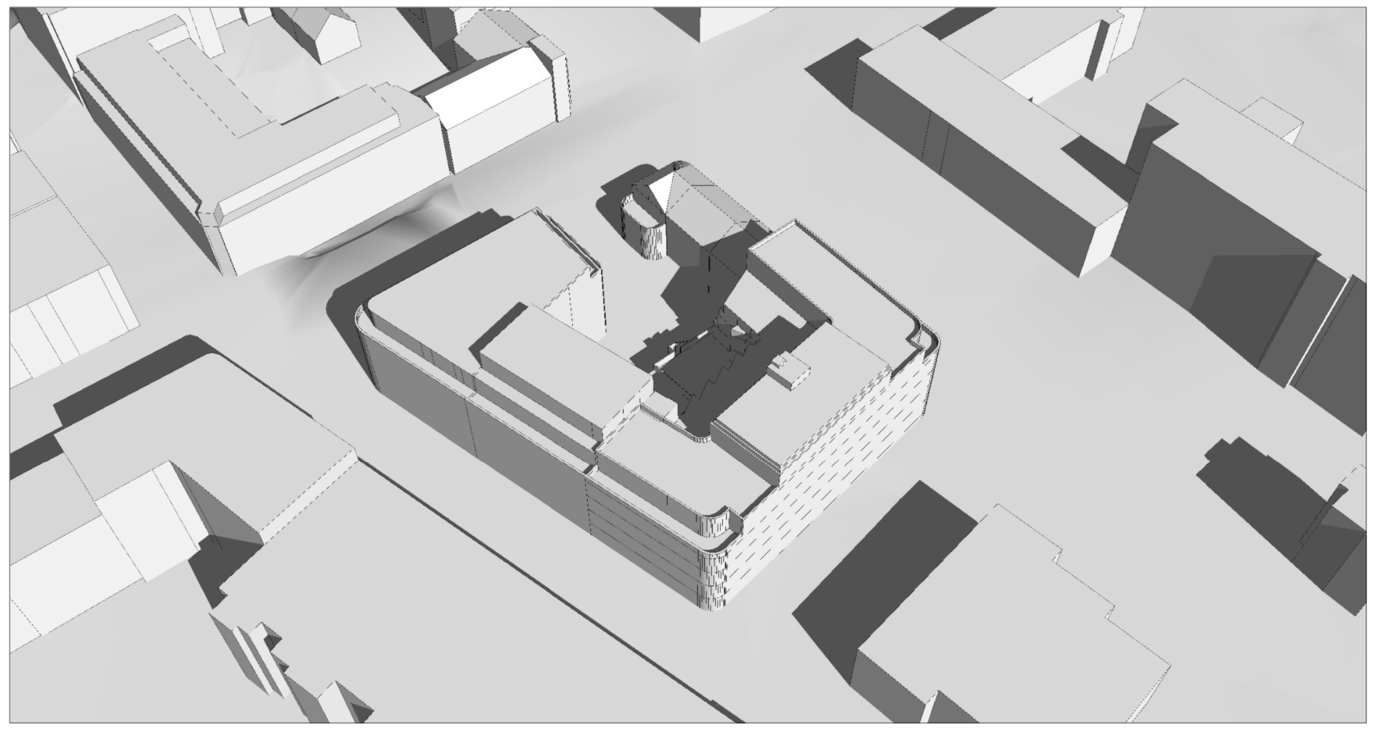
Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavik

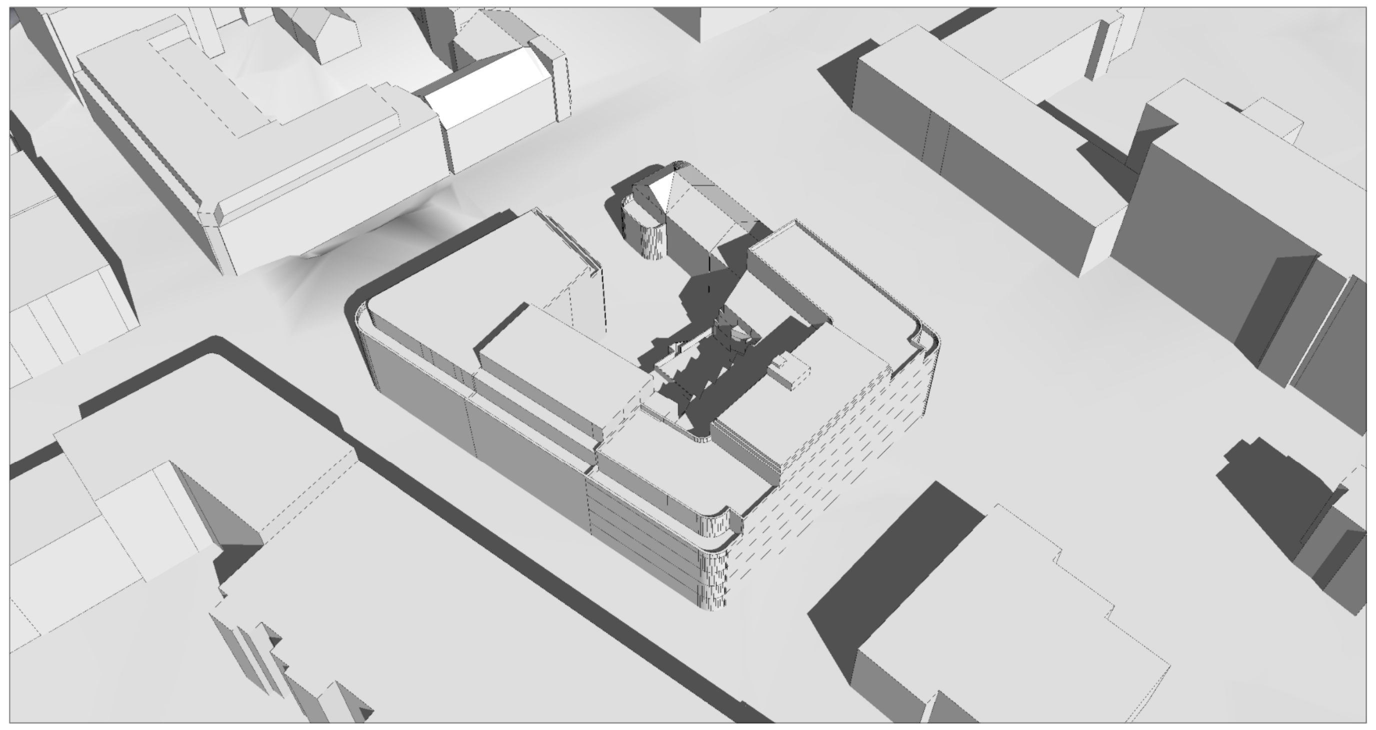
Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Skuggavarp, jafndægur
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	Sk - 02
Kvarði:	A2
Dagsetning:	01.10.2018
Hannað:	BSH
Teiknað:	BSH - OGV
Yfirfarið:	OGV
Útgáfa:	1

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

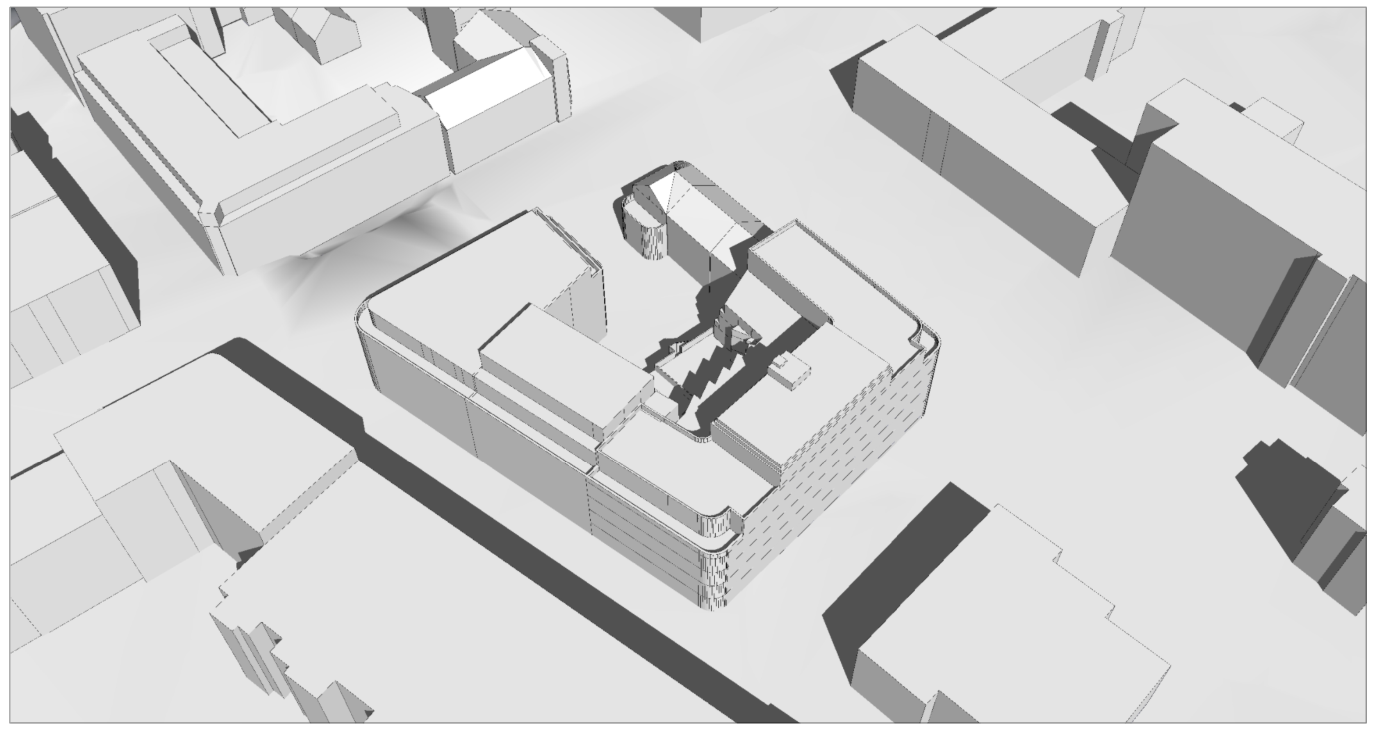
BÓ arkitektar
Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ bjorn@boark.is
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is



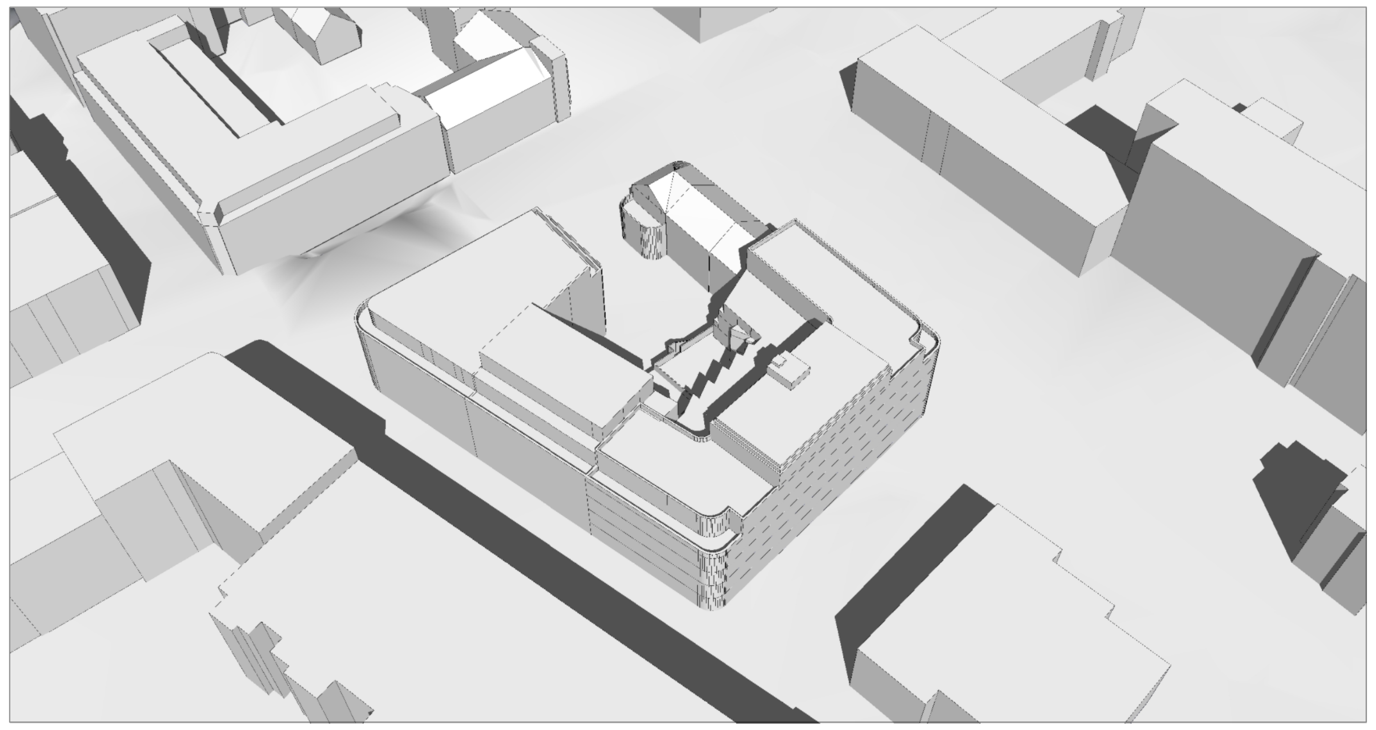
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 10:30



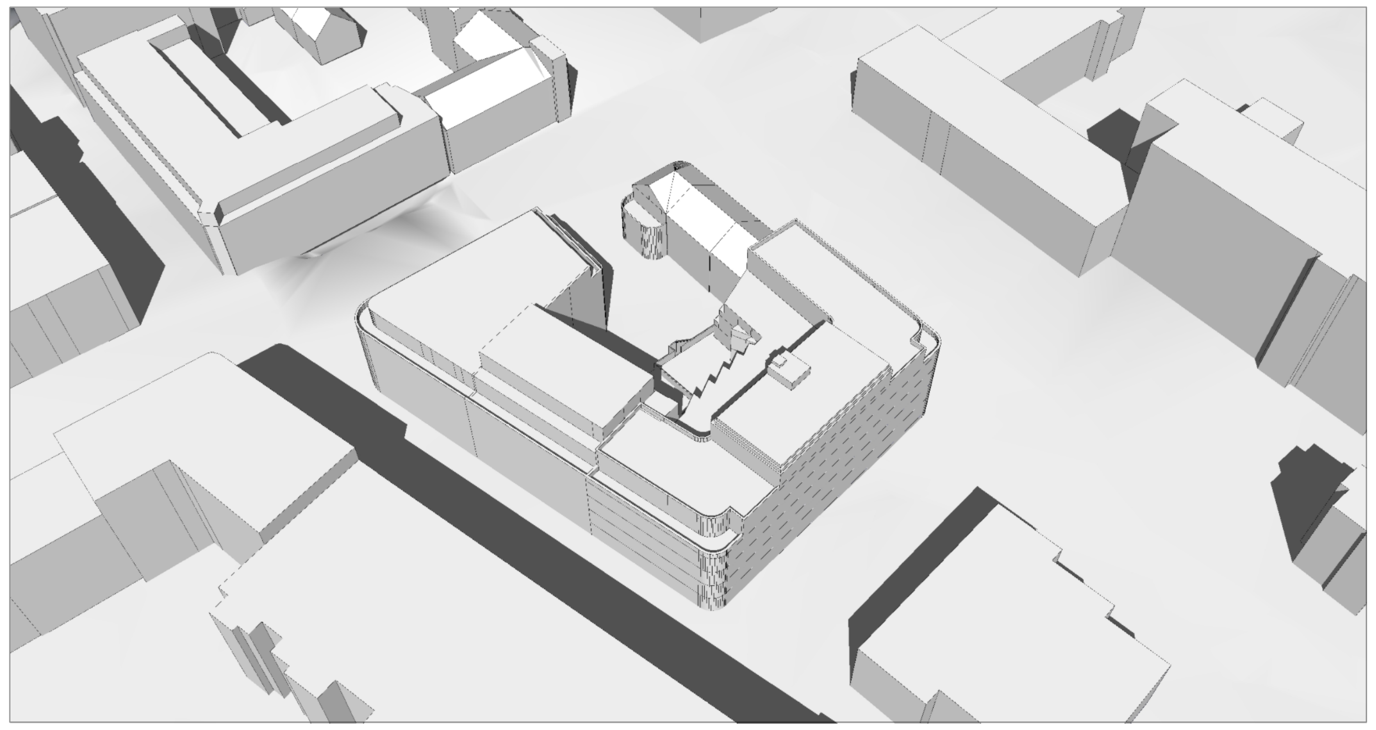
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 11:00



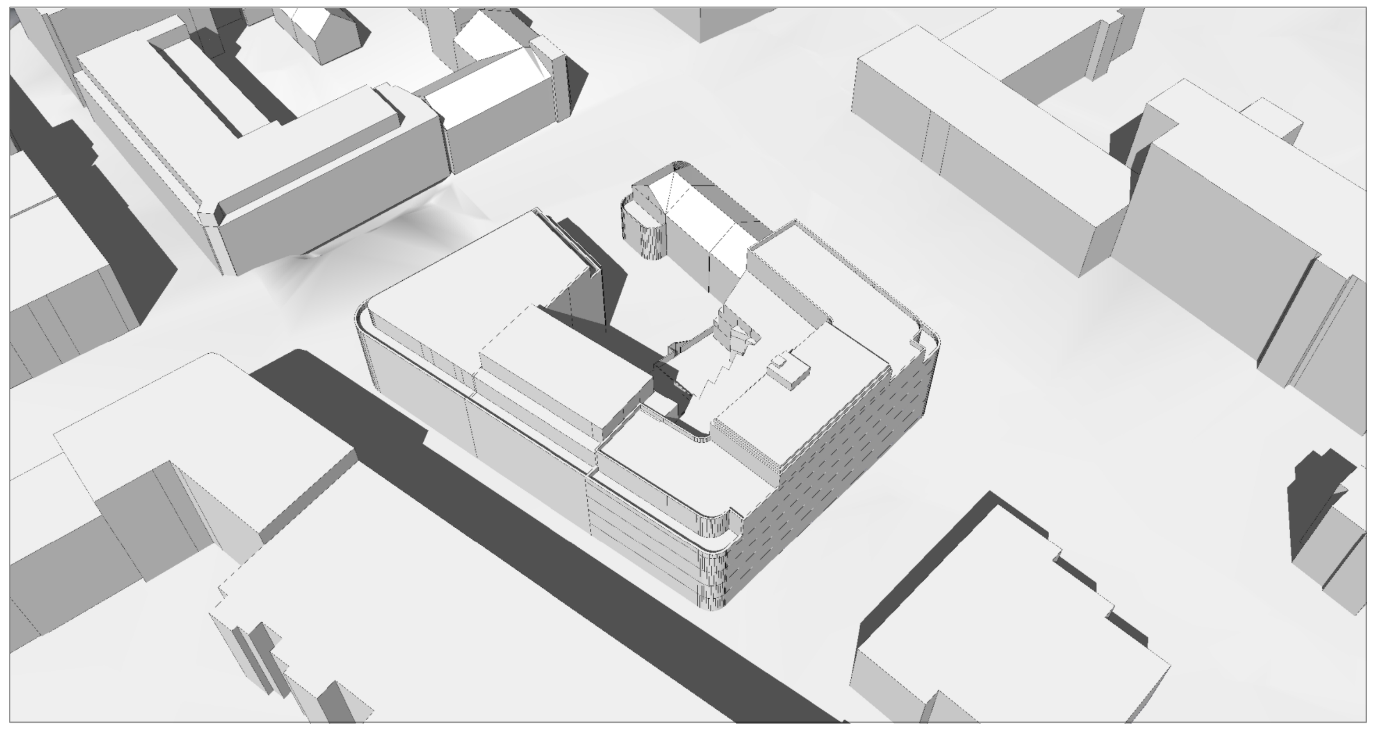
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 11:30



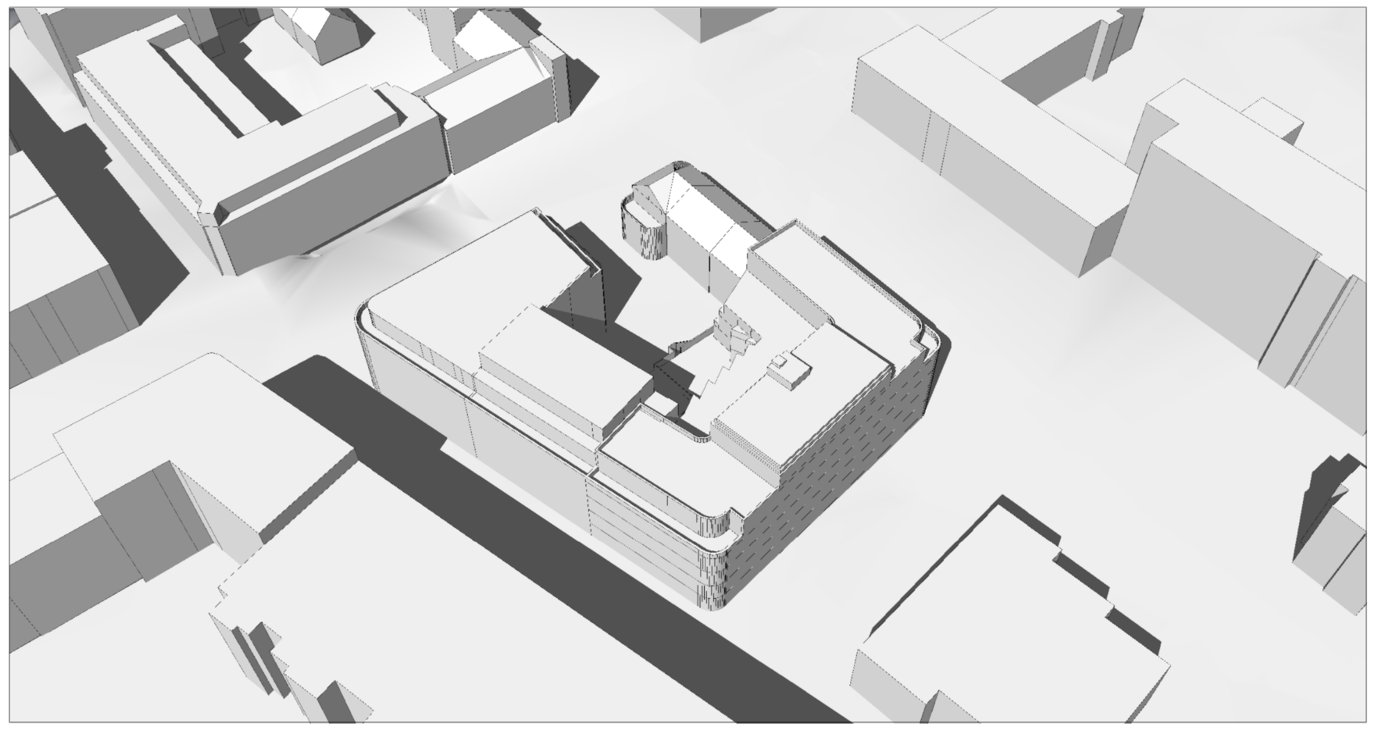
SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 12:00



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 12:30



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13:00



SKUGGAVARP SUMARSÓLSTÖÐUR KL. 13:30

Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavik

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
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is

ÁSÝND Á BAKHLIÐ HÓTELSINS, ÍBÚÐA, ÞAKGARÐA OG HLUTA INNRÝMIS

Breytt:	
Breytt:	
Breytt:	

Verkheiti:

HLEMMUR SQUARE

Laugavegi 105, 101 Reykjavik

Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Ásýnd í þrívídd
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	Þ - 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 Reykjavik	
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
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ olof@boark.is

ÁSÝND AÐ ÚTHLIÐ HÓTELS OG ÍBÚÐA FRÁ SNORRABRAUT

Breytt:	
Breytt:	
Breytt:	

Verkheiti:

HLEMMUR SQUARE

Laugavegi 105, 101 Reykjavik

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

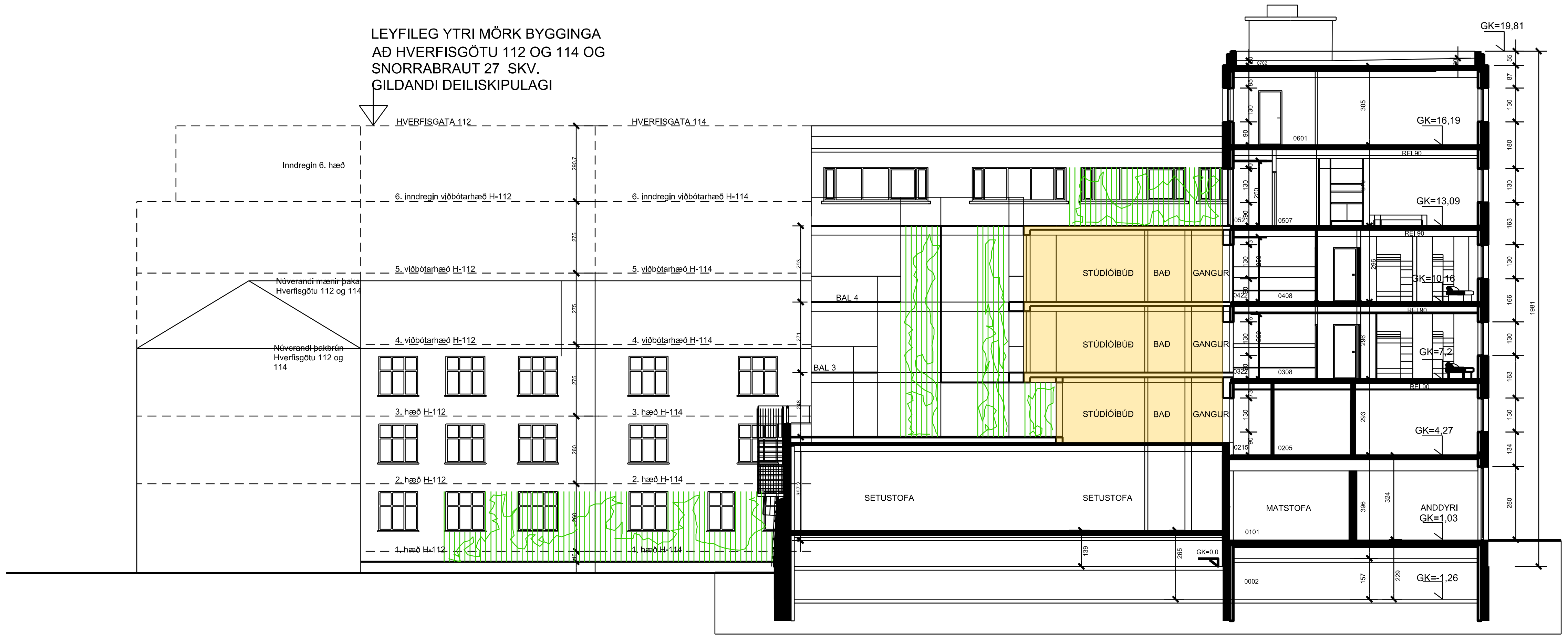
Kt. 470105-2160 Álakvísl 134 - 110 Reykjavík

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



ÚTLIT-SNEIÐING, BAKGARÐUR Í NORÐVESTUR

LJÓSMYNDIR AF NÚVERANDI YFIRBRAGÐI
Á BAKHLIÐ BYGGINGARINNAR

Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavik

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

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 25.01.2019

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 uppdr. 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 áþekk eða: Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa. Niðurstaða umsagnar varðandi m.a aukningu á byggingarmagni reitsins var:

> Byggingin hefur ótvírætt verndargildi og nýtur verndar götumyndar 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 suðurhliðar 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 m^2 kjallari er undir húsinu. Þannig er byggingarmagn fyrirspurnarinnar ofanjarðar 4416,40 m^2 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: Jákvætt þykir að dregið hefur verið úr umfangi/byggingarmagni og hæðum viðbyggingarinar og að notkun hennar sé fyrir íbúðir. Engu að síður er ekki fallist á að breyta deiliskipulagi m.v. fyrirspurnina þar sem tillagan/viðbyggingin þykir enn vera of umfangsmikil og fyrirheit um grænt yfirbragð inngarðs og yfirborðsáferð þykir ekki sannfærandi.

Ef en er áhugi á að skoða möguleika á viðbyggingu inn í inngarð þarf að endurskoða tillöguna m.v. ofangreint og senda inn nýja fyrirspurn, fyrirvari er settur um niðurstöðu þess efnis að leyfi fáist til þess að byggja viðbyggingu aftan við húsið.

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.
Lilja Grétarsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri