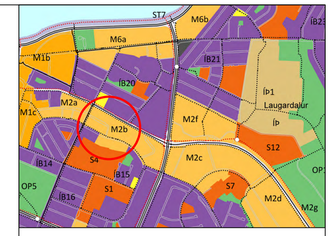
DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168-176

Staðgreinar 0-1-12500001, 0-1-1250201 og 0-1-1251101

Deiliskipulagsuppdráttur 1:1000



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimiluð hækkun
- Nýbygging
- Byggingarreitur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur bílageymslu, leiðbeinandi
- Byggingarlína aðkomu bílageymslu, bundin
- Þakgarðar og græn þök
- Kvöð um undirgöng
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Grænn bílastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
- Bílastæði
- Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- 2.203m2 Stærð lóða
- 1-7 Hæðir bygginga
- GólfKóti 1. hæðar
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útkeyrsla leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Spennistöð/ dreifistöð
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

Greinargerð og skilmálar

1. Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar Laugaveg 168, Laugaveg 170-174 og Laugaveg 176. Í tillögunni er gert ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi. Auk þess er gert ráð fyrir að lóðirnar Laugavegur 168 og Laugavegur 170-174 verði skilgreindar sem lóðir án heimilda.

2. Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

2.1. Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn innan skilgreinds miðsvæðis, M2b og er hluti af skilgreindu þéttingar- og þróunarsvæði, Laugavegur-Skipholt. Það er jafnframt lykilsvæði á samgöngu- og þróunarásnum sem tengir vestur- og austurhluta borgarinnar þar sem gert er ráð fyrir hágæða almenningssamgöngukerfi. Samkvæmt skilmálum er leyfilegt að reisa 3-5 hæðir á svæðinu og mögulegt frávik eru -1/+2 hæðir, sé það rökstutt sérstaklega.

2.2. Rammaskipulag

Fyrir liggur rammaskipulag fyrir götureit sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni, en reitur þessa deiliskipulags er innan þeirra marka. Rammaskipulagið var kynnt í umhverfis- og skipulagsráði þann 31.1.2018. Samkvæmt rammaskipulaginu er heimild fyrir 7 hæðir á lóðinni Laugavegur 176.

2.3 Núgildandi deiliskipulag

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið og er því um að ræða nýtt deiliskipulag í þegar byggðu hverfi. Fyrir liggur skipulagslýsing (fylgiskjal 1) skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, "Heklureitur og Laugavegur 176", dagsett 21. september 2017 sem var unnin fyrir fyrirhugað deiliskipulag reits sem afmarkast eins og deiliskipulagstillaga þessi, það er af Laugavegi til norðurs, lóðarmörkum Laugavegar 176 til austurs, Brautarholti og lóðarmörkum Skipholts 33, 31 og Brautarholti 29. Til vesturs afmarkast svæðið af Nóatúni.

Það deiliskipulag var ekki auglýst, en skipulagslýsingin, sem var lögð fram skv. 1, mgr. 40, gr. skipulagslaga 123/2010, gildir fyrir þessa deiliskipulagstillögu.

Forsendur varðandi uppbyggingu á lóðum Heklu hafa breyst á þann veg að ekki náðust samningar við lóðarhafa og eigendur fasteigna á umræddum lóðum við Laugaveg 168-174. Í ljósi þess hafa orðið umtalsverðar breytingar á skipulaginu sem nú er til kynningar frá skipulagslýsingu og markmiðum þess að lútandi. Engar uppbyggingarheimildir eru þar af leiðandi settar í skipulag fyrir þær lóðir.

3. Skipulagssvæðið

3.1. Afmörkun

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af Laugavegi til norðurs, lóðarmörkum Laugavegar 176 til austurs, lóðarmörkum Skipholts 31 og 33 og Brautarholti til suðurs og Nóatúni til vesturs.

3.2. Umhverfi skipulagssvæðis

Umhverfis reitinn er bæði háreist og lágreist byggð. Byggðin er stendur vestan við reitinn er 3-5 hæðir og austan megin er hún 3-6 hæðir. Norðan við reitinn er byggðin 3- 9 hæðir og að stærstum hluta íbúðabyggð. Húsagerðir eru mjög fjölbreyttar en stærstur hluti húsanna reis á tímabilinu 1960-1970.

Sunnan við reitinn stendur byggðin hærra í landi og er eða í bilinu 3–4 hæðir. Hún einkennist af tvíbýlishúsum, atvinnuhúsnæði og 3 hæða fjölbýlishúsum.

3.3. Starfsemi

Á svæðinu er í dag fjölbreytt atvinnustarfsemi. Þar er stærsta fyrirtækið Hekla hf, bílaumboð og verkstæði, en einnig er þar talsvert af minni fyrirtækjum og skrifstofuhúsnæði, ásamt verslunum og veitingastöðum.

3.4. Samgöngur og aðkoma

Akstursaðkoma að reitnum er góð. Aðkomur eru frá Laugavegi að norðanverðu, Nóatúni að vestan- og Brautarholti að sunnanverðu. Núverandi umferð um Laugaveg er um 13.000 bílar að meðaltali á dag yfir árið (ÁDU). Í dag er góð tenging við almenningssamgöngur á svæðinu og er komutíðni vagna há. Strætó er með skiptistöð til austurs fyrir framan Laugaveg 178 og til vesturs á móti Laugavegi 176. Þar stoppa í dag 5 leiðir og af þeim eru 2 stofnleiðir. Meðfram Laugavegi og Nóatúni eru gangstéttir ætlaðar gangandi vegfarendum og milli Laugavegs 174 og 176 er 2 metra breið göngueiði á borgarlandi sem tengir saman Laugaveg og Skipholt.

3.5 Fornleifar, húsakönnun og byggðakönnun

Í byggðakönnun fyrir borgarhluta 3 - Hlíðar frá árinu 2013 kemur fram að engar tegundir minja séu skráðar á lóðirnar sem deiliskipulagssvæðið nær til. Um Hlíðar segir m.a. í byggðakönnuninni:

"Á Rauðarárholti tóku að rísa byggingar undir ýmiskonar iðnrekstur þegar um aldamótin 1900 en iðnaðarhverfi má segja að hafi orðið til þar á 3, og 4. áratug 20. aldar. Þá voru iðnaðarhverfi á undanhaldi í austurátt vegna örrar stækkunar bæjarins. Þarna var um áratugaskeið rekin fjölbreytt iðnaðarstarfsemi."

Árið 2017 var gerð húsaskönnun (sjá fylgiskjal 2) fyrir hinn svokallaða Heklureit (Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 184) sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni, en reitur þessa deiliskipulags er innan þeirra marka. Elstu húsin voru reist 1943 og það yngsta 2002. Svæðið einkennist af atvinnustarfsemi, skrifstofum og verslunum ásamt verkstæðum og bílageymslum en eitt borholuhús er á reitnum. Húsin á reitnum eru af mismunandi módernískum og postmódernískum stílgerðum, flest þeirra steinsteypt.

Í kafla 3 um varðveislumat fyrir hús og mannvirki í húsakönnuninni er lagt til að húsin Laugavegur 176 og 178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 verði í gulum flokki, þ.e. "samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra". Ennfremur segir í kafla 3: "Byggðamynstur sem lagt er til að vernda: Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d, þak- og gluggagerðum. Upprunalegg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga. Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa." Hlíðið Laugavegur 176 eru innan deiliskipulagsreits þessarar tillögu. Auk þess er húsið Laugavegur 176 talið hafa sérlegt menningarsögulegt gildi.

Í húsakönnuninni er lagt til að Brautarholt 33 á lóðinni Laugavegur 170-174 verði verndað í rauðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi. Byggingin er steinsteypt bílageymsla byggð árið 1960 og teiknuð af Þór Sandholt.

3.6. Veitur

Allar kvaðir um veitur innan skipulagsreitsins eru í gildi.

4. Umhverfisáhrif

4.1. Laugavegur 176

Tillagan heimilar að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi og verslun. Heimilt er að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg.

- **Hljóðvist** - Með hliðsjón af hljóðvistargreiningu eru hér settir skilmálar til að fullnægja kröfum um hljóðvist. Áhrif deiliskipulagsins á hljóðvist er metin óveruleg.
- **Loftgæði** - Fyrirhuguð uppbygging á Laugavegi 176 er ekki líklegt til að hafa bein áhrif á loftgæði með aukinni bílaumferð umfram óbreytt ástand. Mengun vegna umferðar á Laugavegi kann að hafa staðbundin og neikvæð áhrif á fyrirhugaða byggð á Laugavegi 176, en það er háð óvissu um þróun ferðavenja og útblásturs frá bílaumferð.
- **Skuggavarp og vindafar** - Uppbyggingin á Laugavegi 176 mun skapa skjól í inngarðinum á suðurhluta lóðarinnar, en mun ekki draga úr norð- og suðlægum vindstrengjum. Uppbyggingin er hæst að norðanverðu og norvestanverðu, með skuggavarp út á Laugaveg.
- **Samgöngur** - Staðsetning deiliskipulagsreitsins á samgönguás fyrirhugaðrar Borgarlínu, nýting lóðarinnar Laugavegur 176 undir hótelstarfsemi og verslun og nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði er að einhverju leyti líklegt til að draga úr einkabílanotkun og stýðja við notkun almenningssamgangna og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólreiða. Áhrif deiliskipulagsins kunna að vera jákvæð á ferðavenjur, en eru háð óvissu. Áhrifin eru talin óveruleg á heildina litið hvað varðar aukningu bílaumferðar.
- **Verslun og þjónusta** - Krafa er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð á Laugavegi 176, en breyting þessa verslunar- og þjónusturýmis innan deiliskipulagssvæðisins er óveruleg og umhverfisáhrifin hverfandi.
- **Byggðarmynstur og yfirbragð** - Uppbygging við Laugaveg 176 samræmist stefnu svæðis- og aðalskipulags um hagkvæma uppbyggingu á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Ennfremur samræmist uppbyggingin meginmarkmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarbrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa. En vegna takmarkaðrar uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu, þ.e. einungis á einni lóð, eru jákvæð áhrif deiliskipulagsins á byggðarmynstur og yfirbragð metin lítil.
- **Ásýnd** - Vegna takmarkaðrar uppbyggingar á deiliskipulagssvæðinu, þ.e. einungis á einni lóð, verða áhrifin á ásýnd svæðisins frekar takmörkuð. Þau eru metin jákvæð á umhverfisþáttinn með hliðsjón af skilmálum um frágang lóðar.

4.2. Laugavegur 168 og Laugavegur 170-174

Í þessari tillögu eru lóðirnar Laugavegur 168 og Laugavegur 170-174 skilgreindar sem lóðir án heimilda og því er engin breyting á umhverfisáhrifum er stafa af þeim lóðum.

4.3 Framkvæmdir

Lóðarhöfum er skilt að leggja fram niðurrifsáætlun mannvirkja. Ennfremur er lóðarhöfum skilt að leggja fram framkvæmdaáætlun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu og kynna hana fyrir fasteignaeigendum aðliggjandi lóða. Tilgreina skal m.a. hvenær framkvæmdir hefjast og hvenær þeim ljúki. Ofangreindar áætlanir skulu m.a. taka til eftirfarandi þátta: Áhættumat lykilverkþátta m.t.t. eigna- og líkamstjóns áður en framkvæmdir hefjast, hruni byggingarefna eða byggingarhluta sé ávallt stýrt í fyrirfram skilgreindan farveg, fallhættu á lóðarmörkum og legu núverandi lagna í jörð.

5. Skipulagstillagan

5.2. Markmið

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

Lögð er áhersla á eftirfarandi markmið fyrir lóðina Laugaveg 176:

- Að byggðin myndi umgjörð um lífandi og aðlaðandi stað sem ýtir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Að byggðin veiti skjól gegn ríkjandi vindáttum.
- Að skjólrikur garður opinn almenningi 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 umgjörð svæðisins og skilgreina uppbyggingarheimildir umræddra lóða. Allar framtíðarbreytingar á þeim lóðum verði þannig einungis heimilar með breytingu á deiliskipulagi þessu.

5.2. Lýsing tillögu

Tillagan heimilar að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi (hótelstarfsemi í flokki V) og verslun/þjónustu, samtals um 10072m² brúttó A-rými. Heimilt er að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að allt að fimm hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að sex til sjó hæða álma verði reist við vestari lóðarmörk. Heimilt verður að reisa bílageymslu á suðurhluta 1. hæðar.

Samkvæmt gögnum frá Veðurvaktinni eru norðvestanáttir ríkjandi á svæðinu og er lóðin skipulögð miðað við skjólmyndun gegn ríkjandi vindáttum.

Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.

Haldið er í sjónás upp að vita Sjómannaskólans og í sjónásinn frá Skipholti og niður Hátúnið.

Góðar göngu- og hjólatengingar skulu vera að lóðinni.

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

Tillaga þessi gerir ráð fyrir að vestari og nyrðri lóðarmörkum verði breytt:

- Vestari lóðarmörk færast austar þannig að borgarlandið á milli lóðanna Laugavegur 176 og 174 breikkar.
- Nyrðri lóðarmörk færast um 1 meter til suðurs. Er það gert vegna fyrirhugaðra breytinga Laugavegar við lagningu borgarlínu.
- Um það bil 327m² svæði á norðvesturhluta núverandi lóðar færist yfir í borgarland undir svo kallað "Borgarlínutorg" samkvæmt kafla 7.11.

Ekki er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu á lóðunum Laugavegur 168 og Laugavegur 17-174, enda verði lóðirnar án heimilda.

6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1. Almennt

- Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði.

6.2. Hverfisvernd

- Laugavegur 176 er eini hluti samstæðu húsanna Laugavegur 176-178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 innan deiliskipulagsreitisins, en lagt er til að húsið njóti verndar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á útlit hússins út að götu svo heildarmynd þyrpingarinnar haldist út á við.

6.3. Kvaðir

- Núverandi kvaðir á lóðum innan skipulagssvæðisins eru í gildi.
- Kvöð er um gönguleið á borgarlandi vestan megin við Laugaveg 176 er tengir saman Laugaveg og Skipholt.

6.4. Bílastæði og aðkoma

- Bílastæði á lóðum án heimilda: Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátta.
- Um bílastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafla 7.12.
- Ný aksturstenging við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.
- Stefnt er að því að rútusleppistæði verði í Skipholti. Nánari útfærsla verður ákveðin síðar.

6.5. Sorphirða

- Meðhöndlun sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
- Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.

6.6. Skilti

- Óheimilt er að vera með skilti innan svæðis sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúðabyggð.
- Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdráttum.

6.7. Algild hönnun

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar varðandi kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Bent er á markmið í kafla 7 í byggingarreglugerð um útisvæði við mannvirki. Við hönnun útisvæða skal, eftir því sem framast 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. Almennt

- Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um 10072m² brúttó A-rými.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,67 brúttó A+B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.
- Heimilt er að rífa núverandi matshluta 03 og 04, það eru bakhúsin á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01 og 02.
- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.
- Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.

7.2. Kvaðir

- Núverandi kvöð um umferð og leiðslur við eystri lóðarmörk er í gildi.
- Kvöð er um gönguleið við eystri lóðarmörk á milli Laugavegar og inngarðs.
- Kvöð er um undirgöng fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og inngarðs.
- Kvöð um umferð fyrir Laugaveg 176 frá austurmörkum lóðarinnar Laugavegur 170-174 er aflétt.

7.3. Starfsemi

- Notkun Laugavegar 176 skal vera að mestu leyti undir hótelstarfsemi í flokki V.
- Á suðurhluta 1. hæðar er heimilt að hafa tækjarými, geymslur, bílageymslu, sorpgeymslu 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 önnur lög og reglugerðir.

7.5. Mæli- og hæðarblöð

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

7.6. Byggingareitir og byggingarlínur

- Byggingareitir eru sýndir á mælibláðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Óheimilt er að útveggir víki frá bindandi byggingarlínum að undanskildum aðalinngangi og útveggjum undir jarðvegsyfirborði. Heimilt er að skyggni og skjólveggir ná út fyrir byggingareiti og -línur. Ennfremur er heimilt að veggsvalir nái út fyrir byggingareiti og -línur, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti.

7.7. Útlit og yfirbragð bygginga

- Með vísan í húsakönnun (fylgiskjal 2) fyrir Heklureit frá árinu 2017 (Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 184) skal sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

7.8. Uppbrot og svalir

- Efsta hæðin skal vera inndregin.
- Heimilt er að hafa veggsvalir, allt að 2 metra frá byggingareit, á þeim húshliðum er snúa að inngarði.
- Heimilt er að hafa veggsvalir, allt að 1 meter frá byggingarlínu, á vesturhlið hússins er snýr að Laugaveg 174.

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL _____ .

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ .

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

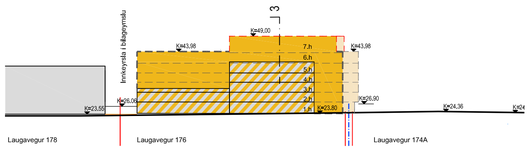
Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

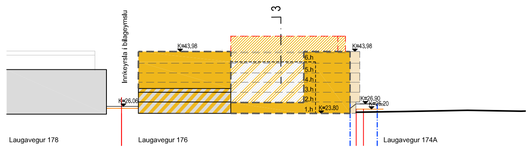
VERK			
LAUGAVEGUR 168-176			
DAGSETN.	MKV.	TEIKNAD AF	ÚTGEFIÐ AF
1.2.21	1:1000	SK	ÁHÁ/SK
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D01	V289	1 af 3	

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168-176

Staðgreinar 0-1-12500001, 0-1-1250201 og 0-1-1251101

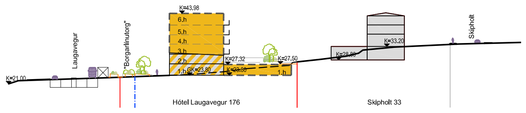


Sneiðing 1-1

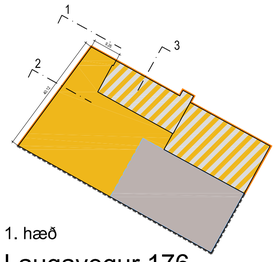


Sneiðing 2-2

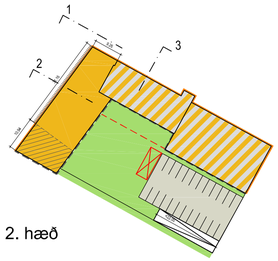
Sneiðing 3-3



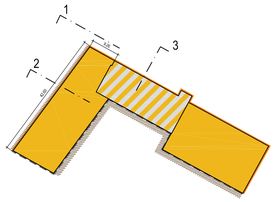
Sneiðing 4-4



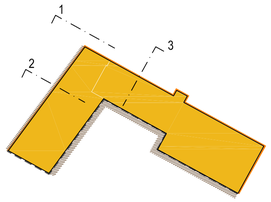
1. hæð



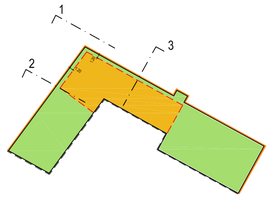
2. hæð



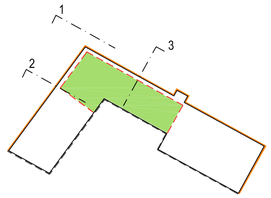
3.-5. hæð



6. hæð



7. hæð

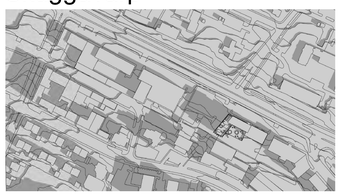


Þakmynd

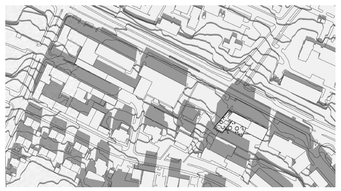
Laugavegur 176

1:1000

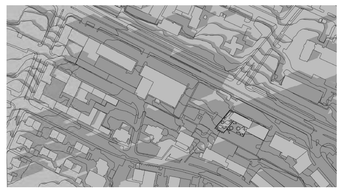
Skuggavarp



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

7.9. Húshæðir og þök

- Hæðir húsa eru allt að sjó hæðir. Hæðir húsa koma fram á deiliskipulagsuppdrætti.
- Þakform bygginga skal vera flatt. Þakgarðar eru leyfðir.
- Hæsti hæðarkóti fyrir þakkanta skal vera 49.0m. Sjá einnig sneiðingu 4-4. Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar, stigahúss eða lyftustokks) mega þó ná upp fyrir þann kóta. Skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Heimiluð frávik á hæðarkótum bygginarreita eru 0,5 metrar.
- Gróður skal vera a.m.k. 30% hluta þakflatar.
- Leitast skal við að veita regnvatni í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í bið í götu.

7.10. 1. hæðin

- Aðalaðkoma að Laugavegi 176 skal vera á 1. hæð frá Laugavegi.
- Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar sem snúa að Laugavegi séu nýttar undir verslunar- og þjónustustarfsemi.
- 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 ofanvatnslausnum og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun.
- Lóðarhönnun framan við byggingu skal samræmast hönnun Borgarlínutorgs.
- Hönnun Borgarlínutorgs skal unnin í samráði við deild borgarhönnunar hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Gæta skal að samræmi í efnisvali við aðliggjandi svæði. Lögð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeð fyrir blágrænar ofanvatnslausnir og aðstöðu fyrir vegfarendur til að setjast og dvelja.
- Framkvæmdir við frágang Borgarlínutorgs skulu unnar samhliða framkvæmdum á norðurhluta lóðarinnar Laugavegur 176.
- 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, lauftré og sígræn í inngarðinum. Gert er ráð fyrir að beð þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg vegna heimildar fyrir bílageymslu á suðurhluta lóðarinnar. Taka skal tillit til gróðurs við hönnun bílageymslu þar sem beð geta gengið niður í steypta plötu og fengið þannig aukið rótarvænt burðarlag.
- Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birki, sýrenur, heggur og kopareynir. Sígrænt: einir og toya. Fjölærar: silfursóley, grös, fjólur, dilatvítönn og blágresi. Ætar plöntur; jarðarber, mynta, graslaukur og rifsber.
- Í skilmálatöflu er skilgreindur bindandi fjöldi trjáa og flatarmál ranna innan lóðar.
- Samhliða 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 borgarlandi 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 lóðarmarka Laugavegar 176. Bílastæði skulu þó ekki vera færri en 53.
- Þar af skulu 4 stæði vera fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning þeirra skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.
- Fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibúnaði fyrir rafbíla og tengibúnaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Stæði fyrir rafbílahleðslu skal merkja 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.
- Innkeyrsla að bílageymslu fyrir Laugaveg 176 er austan við bygginguna og aftur fyrir þar sem gert er ráð fyrir skábraut niður í bílageymslu. Lengd ops fyrir skábraut skal að hámarki vera samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti.
- Bílastæði á lóðinni skulu vera með grænt yfirbragð, klædd grassteini eða sambærilegu.

7.13. Göngueiðir

- Gönguásinn vestan megin við lóðina Laugavegur 176 er bílfrítt svæði á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Aðgengi fyrir alla er skilyrt fyrir gönguleiðir innan lóðarinnar og á Borgarlínutorgi og gönguásnum vestan megin við Laugaveg 176 á milli Laugavegar og lóðarmarka 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. Hjólastæði

- Skilmálar um fjölda hjólastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Hjólastæði skulu vera á bilinu 62-93. Miða skal við að u.þ.b. 10 hjólastæði verði í grennd við aðalinngang hússins og skulu þau stæði vera yfirbyggð. Þar af leiðandi skulu allt að um það bil 83 hjólastæði vera í hjólageymslu innanhúss.
- Heimilt er að reisa hjólastæði á fleiri stöðum innan lóðarmarka.
- Heimilt er að reisa yfirbyggð hjólastæði fyrir Laugaveg 176 á Borgarlínutorginu.
- Yfirbyggð hjólastæði á lóð (B-rými) reiknist ekki með byggingarmagni lóðarinnar.

7.15. Ljósvist

- Samræma skal yfirbragð lýsingar innan lóðarmarka Laugavegar 176 og á Borgarlínutorgi og gönguási vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Lýsingin á Borgarlínutorgi og gönguás er í eigu Reykjavíkurborgar og umsjón Orku náttúrunnar.
- Lýsingin skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lömpum 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 hótelbyggingar og utanhúss

- Hljóðvist frá umferð ökutækja hefur verið reiknuð samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum. Þar sem útreikningar sýna að hljóðvist fer yfir viðmiðunarmörk ÍST45:2016 við húsvegg gistirýmis skal tryggja beina aðferslu útilofts um hljóðgildrur.
- 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 byggingarleyfisskyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

7.18. Skil á uppdráttum

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:

- Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m. helstu stærðir, hönnun, efnisval, upphrot byggingar og lóðarhönnun. Fyrirspurnarteikningar skal afgreiða á hálfum mánuði.
- Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.

SKILMÁLATAFLA :	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m²	3919,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	-
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt

Hámarks byggingarmagn m² (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	263,0
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Hótel*	9030,0
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Bílageymsla*	779,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými) ofanjarðar	10072,0

Byggingarmagn m² (B rými)	
Byggingarmagn m² (B-rými), hámark	400,0

Samantekt:	
Byggingarmagn ofanjarðar m² sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A rými), hámark	10072,0
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A+B rými), hámark	10472,0

Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark	2,57
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,67

*Um niðurgrafið byggingarmagn m² ofanjarðar	
Af m² hótels eru um það bil m² niðurgrafnir	944,00
Um það bil 779,0m² bílageymsla er að öllu leyti niðurgrafin	779,00
Samtals hámarks niðurgrafið byggingarmagn (A-rými) ofanjarðar	1723,00

Bílastæði	
Hámarksfjöldi bílastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bílastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bílastæða í bílageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	63
Lágmarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	53

Hjólastæði	
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	62-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvern aðalinngang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólageymslu allt að	83

Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksflatarmál m² nýrra runna	113

Kvaðir
Kvöð um umferð og leiðslur
Kvaðir um gönguleiðir
Kvöð um undirgöng

SKILMÁLATAFLA :	LAUGAVEGUR 168
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m²	2508,0
Núverandi heildarbyggingarmagn (A+B rými)	1187,3
Breytt heildarbyggingarmagn (A+B rými)	Engar heimildir

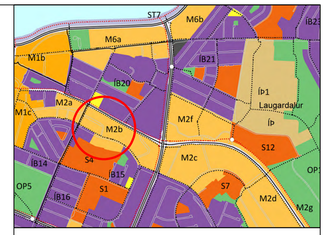
Bílastæði
Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátta

SKILMÁLATAFLA :	LAUGAVEGUR 170-174
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m²	13859,0
Núverandi heildarbyggingarmagn (A+B rými)	12037,2
Breytt heildarbyggingarmagn (A+B rými)	Engar heimildir

Bílastæði
Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátta

Kvaðir
Kvöð um hólræsi
Kvöð um jarðstrengi, gröft og umferð OR
Kvöð um jarðstrengi
Kvöð um afnot af lóðinni skv. sérstöku samkomulagi milli borgarverkfræðings og Heklu
Kvöð um almenna gönguumferð á gangstíg
Kvöð um 2 metra gangstíg með tröppum

Tilmæli
Brautarholt 33 verði verndað í rauðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi skv. húsakönnun fyrir Heklureit frá árinu 2017 (Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 184).



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimiluð hækkun
- Nýbygging
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur - ásýnd
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur bílageymslu, leiðbeinandi
- Byggingarlína aðkomu bílageymslu, bundin
- Þakgarðar og grænn þök
- Kvöð um undirgöng
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- 243,98 Kóti
- Bílastæði þaki 1. hæðar
- Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í

_____ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL _____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ .

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

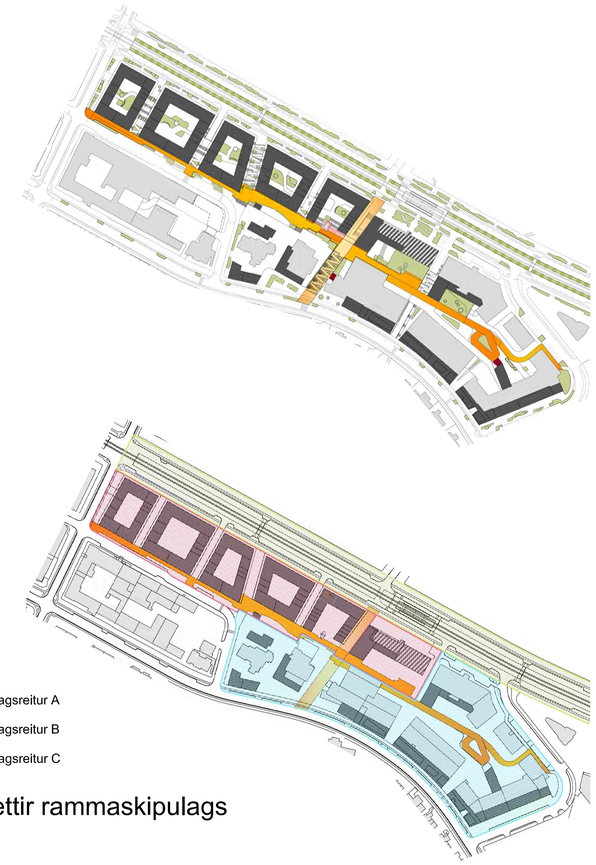
VERK
LAUGAVEGUR 168-176

DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
1.2.21	1:1000	SK	ÁHÁ/SK

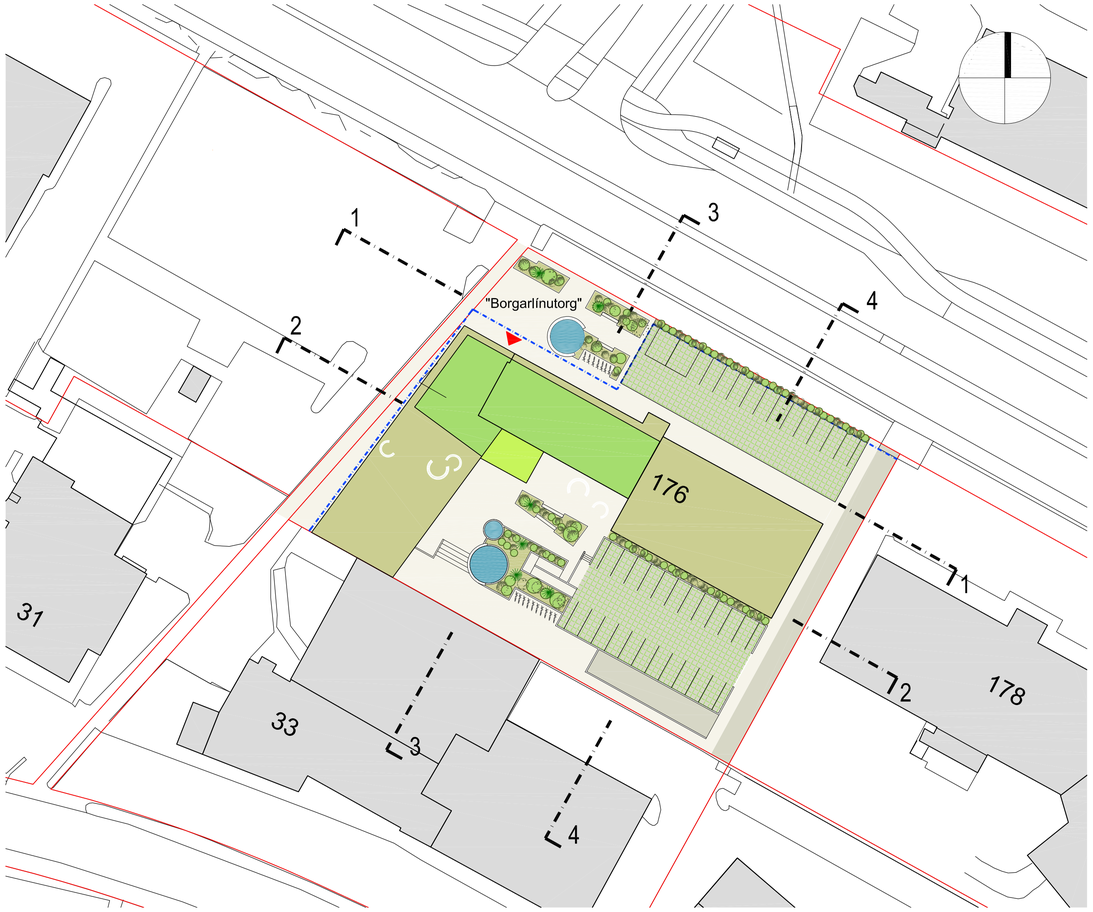
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D02	V289	2 af 3	

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168-176

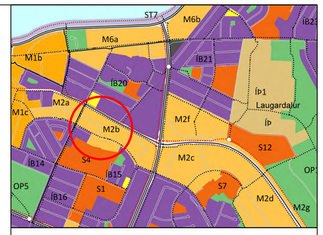
Staðgreinar 0-1-12500001, 0-1-1250201 og 0-1-1251101



Uppdrættir rammaskipulags



Skýringarmynd 1:500



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar - þakgarðar og græn þök
- Græn svæði innan svæðis
  leiðbeinandi staðsetning
- Leiðbeinandi tillaga að tjörn
- Göngusvæði innan svæðis
- Aksturleiðir innan lóðar
- Græn bílastæði / grænar aksturleiðir innan lóðar
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis
  leiðbeinandi staðsetning og fjöldi hjóla

Þrívíddarmynd úr rammaskipulaginu

Þrívíddarmynd úr rammaskipulaginu

Þrívíddarmynd úr rammaskipulaginu

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í

_____ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL _____.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____.

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

VERK
LAUGAVEGUR 168-176

DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
1.2.21	1:1000	SK	ÁHÁ/SK

TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D03	V289	3 af 3	

Minnisblað

VSÓ RÁÐGJÖF

02.07.2019

19261

Dreifing
Friðjón Sigurðarson, Reitir

Höfundur
NÓE/SJ

Yfirfarið/Samþykkt
SÓ/SJ

Tilefni
Laugavegur 176
Samgöngur

1 Inngangur

Áætlað er að byggja hótel á Laugavegi 176. Reitir fengu VSÓ Ráðgjöf til þess gera samgöngumat í samræmi við *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*.

2 Forsendur

Á lóðinni er fyrirhugað að byggja um 9.300m^2. Gert er ráð fyrir hóteli með 169 herbergjum, aðstöðu fyrir ráðstefnur, og um 600m^2 af verslun veitingastað á neðstu hæð. Í dag eru á lóðinni skrifstofur, verslanir og veitingastaður. Heildarfjöldi bílastæða á lóðinni í dag eru 83 talsins.

Laugavegur 176 er á skilgreindu svæði I samkvæmt *Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.*

Samkvæmt rammaskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir Borgarlínustoppistöð í næsta nágrenni.

3 Bíla- og hjólastæði

3.1 Bílastæði

Tafla 3.1 sýnir greiningu á fjölda bílastæða fyrir hótel, veitingahús og smærri verslanir samkvæmt *Reglum um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík* eftir því hvort miðað sé við viðmið eða hámark.

Tafla 3.1: Fjöldi bílastæða

		Stuðull		Fjöldi bílastæða	
Starfsemi	**Eining**	**Viðmið**	**Hámark**	**Viðmið**	**Hámark**
Hótel	169 herbergi	0,100	0,300	17	51
Veitingahús	370 m^2	0,010	0,010	4	4
Verslanir	261 m^2	0,005	0,010	1	3
Ráðstefnusalir	645 m^2	-	-	-	-
Samtals	-	-	-	22	57

Ráðstefnur munu vera haldnar á hótelinu en ekki eru sérstök viðmið fyrir slíka starfsemi í *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða* en þó kemur eftirfarandi fram; „*Fjöldi bílastæða*

vegna annarrar notkunar svo sem vegna ráðstefnu- eða veisluaðstöðu skal metinn í samgöngumati. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir aðkomu/umferð hópbifreiða.“

Í þessu samgöngumati er reiknað með að fjöldi ráðstefnugesta verði um 190 manns.

Í töflu 3.2 má sjá hlutfall á nýtingu bílastæða fyrir starfsemi sem fyrirhuguð er við Laugarveg 176. Nýtingarhlutfall er samkvæmt töflu 3 í *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.*

Tafla 3.2: Hlutfall á nýtingu bílastæða

	Virkir dagar			Laugardagur	
Starfsemi	**Morgun**	**Síðdegi**	**Kvöld**	**Síðdegi**	**Kvöld**
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%
Verslanir	30%	75%	5%	100%	5%
Ráðstefnusalir	100%	100%	5%	25%	5%

Lagt er til að notað verði hámarksviðmið um fjölda bílastæðastæða fyrir lóðina þrátt fyrir að Borgarlínustoppistöð verði fyrir framan lóðina eða í næsta nágrenni. Leið fram hjá lóðinni tilheyrir 1.áfanga Borgarlínu en óvíst er hvenær Borgarlína kemur en fyrirhugað er að fara í framkvæmdir á Laugarveg 176 við fyrsta tækifæri. Gera má ráð fyrir að almennt verði hluti ráðstefnugesta hótelgestir og að stór hluti muni nota virka ferðamáta og almenningssamgöngur þegar Borgarlínan hefur fest sig í sessi. Á grundvelli þessa og að notast sé við hámarksviðmið fyrir aðra starfsemi á lóðinni er lagt til að miðað sé við að 20% ráðstefnugesta komi bíl. Í töflu 3.3. má sjá hvernig samnýta megi bílastæði á lóðinni til að fækka þeim.

Tafla 3.3: Bílastæðaþörf

		Virkir dagar			Laugardagur	
Starfsemi	**100%**	**Morgun**	**Síðdegi**	**Kvöld**	**Síðdegi**	**Kvöld**
Hótel	51	13	20	51	38	51
Veitingahús	4	1	2	4	3	4
Verslanir	3	1	2	0	3	0
Ráðstefnusalir	38	38	38	2	10	2
Samtals	**96**	**53**	**63**	**57**	**54**	**57**

Ekki var unnt að finna heimildir sem benda til þess að deilibílaþjónusta séu hentugur kostur fyrir hótelrekstur og því er ekki lagt til að gert verði ráð fyrir deilibílum. Niðurstöður samgöngumats eru því að nauðsynlegur fjöldi bílastæða á lóðinni sé 63. Eins og sjá má á töflu 3.3 er áætluð bílastæðaþörf frekar jöfn, bæði eftir tíma dags og milli virkra daga og laugardaga.

Samkvæmt byggingarreglugerð, er gert ráð fyrir að fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibúnaði fyrir rafbíla, einnig skal vera tengibúnaður við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Samkvæmt byggingarreglugerð skulu vera 4 bílastæði fyrir hreyfihamlaða af 63 bílastæðum.

3.2 Hjólastæði

Í töflu 3.4 er sýndur fermetrafjöldi og viðmið úr *Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík* fyrir fjölda hjólastæða fyrir þá starfsemi sem verður á reitnum. Ekki eru tiltekin nein sérstök viðmið fyrir ráðstefnusali. Áætlað er að starfsmannafjöldi á lóðinni hverju

sinni verði um 60-70 manns. Vinsældir deilihjólaleiga í borgum hafa aukist og má því reikna með að hótelið muni ekki sérhæfa sig í hjólaleigu fyrir gesti nema í litlum mæli.

Út frá áðurnefndum forsendum er lagt til notast sé við lægri viðmið og að 93 hjólastæði á lóðinni muni uppfylla þarfir notenda lóðarinnar. Borgarlínustoppistöð verður í næsta nágrenni lóðarinnar og má því búast við að hjólum verði lagt í nágrenni við hana en þeim verður vitanlega lagt utan lóðar, á borgarlandi. Í ljósi nálægðar við Borgarlínustoppistöð má færa rök fyrir því að fækka megi hjólastæðum á lóðinni vegna væntanlegrar aðstöðu hjólastæða á torgrými eða nágrenni sem hefur þó ekki verið útfærð enn þá. Vegna þessa mætti fækka hjólastæðum um 1/3 af útreiknaðri hjólastæðaþörf, eða í 62 hjólastæði.

Tafla 3.4: Hjólastæðaþörf

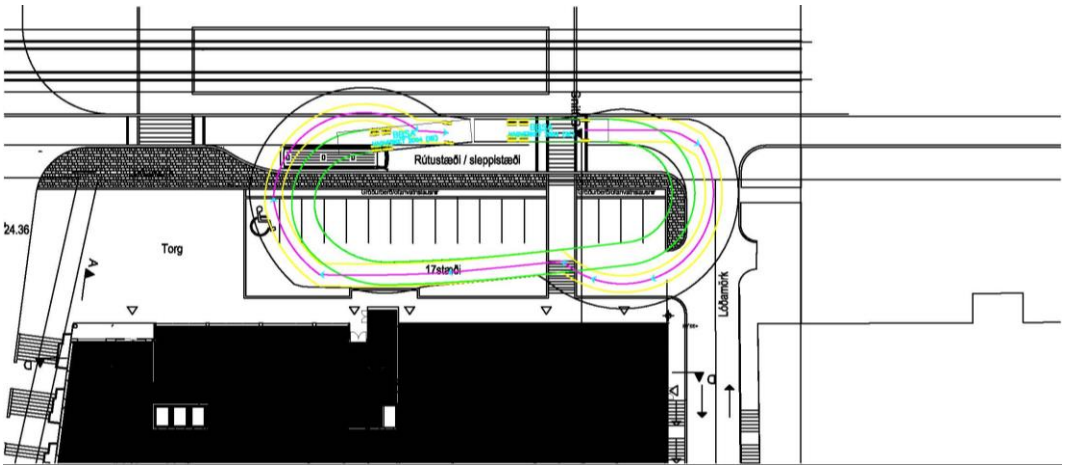
Starfsemi	m²	Viðmið		Fjöldi hjólastæða	
Hótel (A)	8.017	0,010	0,020	80	160
Veitingahús (B)	370	0,020	0,030	7	11
Verslanir (B)	261	0,020	0,030	5	8
Ráðstefnusalir	645	-	-	-	-
Samtals	**9.293**	**-**	**-**	**93**	**179**

Krafa um staðsetningu hjólastæða fer eftir tegund starfsemi. Sú starfsemi sem hér er um að ræða er í flokkum A og B en samkvæmt þeim og miðað sé við 62 hjólastæði skulu 50 hjólastæði vera í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og 12 hjólastæði við innganga. Í skipulagi skal tryggja að hjólastæði á lóðinni skerði ekki eða þrengi of að göngustígum.

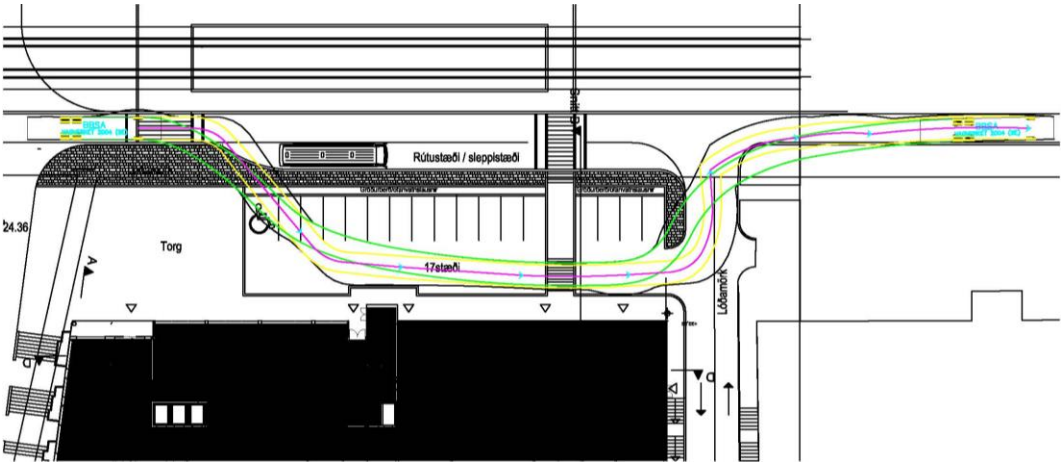
4 Rútustæði

Í skýringu 2 í töflu 2 í *Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík* kemur fram fyrir hótel að *„Fjöldi bílastæða vegna annarrar notkunar svo sem vegna ráðstefnu- eða veisluaðstöðu skal metinn í samgöngumati. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir aðkomu/umferð hópbifreiða.“*

VSÓ leitaði leiða til að setja rútustæði innan lóðar og þá bæta við aðkomu að lóðinni. Það reyndist vandkvæðum bundið nema að skerða annaðhvort torgrýmið eða fjölda, gæði og öryggi á bílastæðaplani, og jafnframt víkka talsvert gatnamótin austan lóðarinnar. Akstursferlar tveggja valkosta sem skoðaðir voru fyrir rútu má sjá á myndum 4.1 og 4.2. Rútustæði innan lóðar kemur því tæplega til greina að öðru óbreyttu.



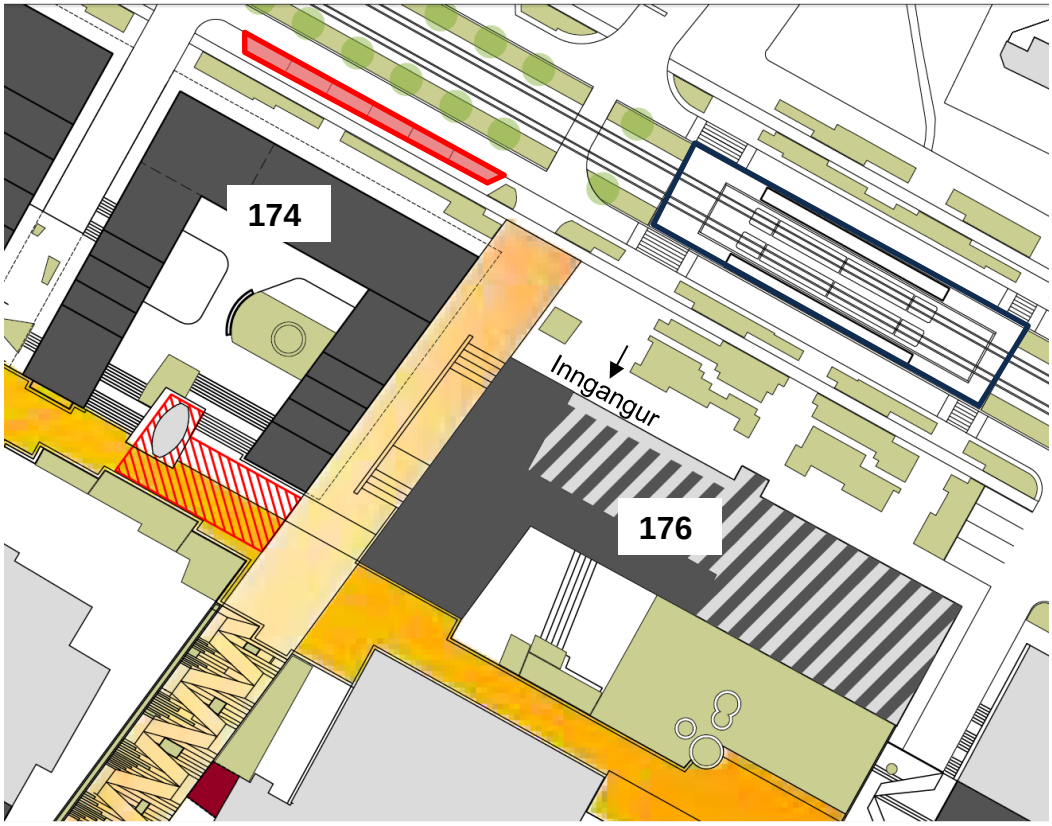
Mynd 4.1 Snúið við með því að taka hring á bílastæði.



Mynd 4.2 Farið inn á bílastæði austan megin og út vestan megin.

Reykjavíkurborg hefur bent á að hótelið gæti nýtt fyrirhugað safnstæði í rammaskipulagi í Brautarholti. Það stæði er í um 300m göngufjarlægð frá inngangi hótelsins og telur verkkaupi útfrá reynslu að það sé ekki boðlegt fyrir gesti hótelsins að þurfa að ganga þá vegalengd með farangur í öllum veðrum. Þá kunna að verða áralangar tafir á því að rammaskipulagið raungerist á Heklureit með tilheyrandi göngustígum. Safnstæðið hentar þó mögulega vel fyrir rútur sem fara í dagsferðir í nágrenni Reykjavíkur. Einnig virðist rútustæðið sem er lagt til í rammaskipulaginu vera nokkuð lítið og rúma einungis eina rútu, því gæti myndast teppa ef að fleiri en ein rúta ætluðu að stoppa á sama tíma.

Í rammaskipulagi er gert ráð fyrir að Borgarlínustoppistöð verði beint fyrir framan hótelið, endanleg ákvörðun um staðsetningu hefur þó ekki verið tekin. Kynnt hefur verið að hálfu ríkis, borgar og SSH að 1. áfangi Borgarlínu muni fara um Laugarveg framhjá lóðinni. Þversnið í rammaskipulagi (mynd 4.3) gerir ráð fyrir Borgarlínu í miðju götunnar og einni akrein fyrir bílaumferð í hvora átt, ásamt stígum. Með tilkomu Borgarlínustopps má gera ráð fyrir að hraði í nágrenni hennar verði lækkaður til að tryggja umferðaröryggi, og þá að öllum líkindum í 30 km/klst. Aðstæður á Laugavegi verða því mjög frábrugnar aðstæðum í dag.



Mynd 4.3 Planmynd af þversniði í rammaskipulagi við Laugaveg.

Í þversniði í rammaskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir samsíða bílastæðum á Laugarvegi, sunnan megin í götunni. Lagt er til að samsíða bílastæði meðfram Laugavegi 174 verði breytt í rútustæði (sjá rauðan rasta á mynd 4.3). Farþegar í rútu munu nýta gangstétt sunnan megin á Laugarvegi og stutta vegalengd að inngangi hótelsins sem er vestarlega á lóðinni, með öruggum hætti. Einhver hluti farþega og bílstjóri munu þó þurfa að sækja töskur i farangursgeymslu norðan megin og því er lagt til að um 1m breið eyja verði byggð milli rútustæðis og akbrautar. Einnig væri hægt að hafa rútustæðið fyrir framan Laugaveg 176, sé þversnið Borgarlínu og tilheyrandi innviða haldið í lágmarki og biðpallar biðstöðvarinnar ekki látnir vera samsíða.

5 Niðurstöður

Niðurstöður samgöngumats eru þær að 63 bílastæði ættu að vera á lóðinni, þar af 4 fyrir hreyfihamlaða. Fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibúnaði fyrir rafbíla og tengibúnaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hjólastæði skulu vera á bilinu 62-93. Rútustæði skal setja í stað samsíða bílastæða sunnan megin á Laugavegi við Laugaveg 174, og aðgreina skal akbraut og rútustæði með eyju sem er um 1m.

Reykjavík, 29. apríl 2021
R21040326

Umhverfis- og skipulagssvið

Efni:
Bókun íbúaráðs Miðborgar og Hlíða vegna tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Laugaveg 168-176

Á fundi íbúaráðs Miðborgar og Hlíða þann 27. apríl 2021 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 7. apríl vegna auglýsingar á tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir Laugaveg 168-176, sbr. 4. liður fundargerðar sama dag:

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða lagði fram svohljóðandi bókun:

Eins og kom fram í umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um aðalskipulagsbreytingar í haust eru 8 hæðir er of mikil hæð til að leyfa við Laugaveg. Talað er um 5 – 8 hæðir á þar, ráðið telur að 8 hæðir séu of hátt og vill að möguleg hámarkshæð bygginga verði lækkuð. Mikill munur er á þessari hæð við Suðurlandsbraut þar sem ekki er íbúabyggð og við Laugaveginn sem tekur við af Suðurlandsbraut og er inni í íbúahverfi í Hlíðum. Nauðsynlegt er að hámarkshæð bygginga taki mið af nálægum byggingum og styðji þannig að því að varðveita götumynd og svip hverfanna. Óráðlegt er að víkja frá núverandi hámarkshæð bygginga.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

LOCAL
lögmenn

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 26. maí 2021

Varðar: Laugavegur 168-176. Mótmæli við fyrirhuguðu deiliskipulagi

Vísað er til nýrrar deiliskipulagstillögu fyrir Laugaveg 168-178, , dags. 6. september 2019, unnin af Yrki arkitektum (hér eftir „**deiliskipulagið**"). Deiliskipulagið var auglýst á vef Reykjavíkurborgar í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem tekið var fram að þeir sem teldu sig eiga hagsmuna að gæta væru hvattir til að kynna sér deiliskipulagið og skila skriflegum athugasemdum við það fyrir 26. maí 2021.

Til mín hafa leitað Tannlækningar ehf., kt. 620703-2220, Skipholti 33, 105 Reykjavík (hér eftir „**umbj. minn**") í tilefni af deiliskipulaginu. Með bréfi dags. 24. janúar 2020, sbr. fylgiskjal 1, skilaði umbj. minn jafnframt inn athugasemdum við eldri deiliskipulagstillögu vegna sama skipulagssvæðis.

Á grundvelli sömu röksemda og sjónarmiða og greinir í fyrra bréfi mótmælir umbjóðandi minn deiluskipulaginu harðlega, einkum hvað varðar samþykkta hæð mannvirkja. Er lögð sérstök áhersla á áhyggjur umbj. míns af sjónskerðingu á Skipholt 33 sem fyrirhuguð bygging að Laugavegi 176 mun fyrirsjáanlega hafa í för með sér. Þá verður ekki betur séð en að tillögurnar séu enn í ósamræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur sem heimilar ekki svo há mannvirki á því svæði sem um ræðir. Í gildandi aðalskipulagi mega vera 3-5 hæða hús en möguleiki sé á frávikum þar á séu þau rökstudd sérstaklega. Að mati umbj. míns er sem fyrr ekki að finna slíkar sérstakar röksemdir fyrir nauðsyn á allt að 7 hæða byggingu á Laugavegi 176 í deiliskipulaginu.

Einnig er bent á að í kafla 3.5. í deiliskipulaginu (*Fornleifar, húsakönnun og byggðakönnun*) er vísað til húsakönnunar fyrir Heklureit frá árinu 2017 þar sem m.a. er fjallað um varðveislumat fyrir hús og mannvirki. Í framhaldinu segir í deiliskipulaginu að húsið Laugavegur 176 er talið hafa *„sérlegt menningarsögulegt gildi*". Að mati umbj. míns er vandséð hvernig umfangsmikil framkvæmd á Laugarvegi 176 í tengslum við nýbyggingu hótels, sem enginn skortur er á í miðbæ Reykjavíkur, og hækkun húsnæðisins í allt að 7 hæðir ásamt niðurrifi eldri hluta hússins samræmist menningarsögulegu gildi byggingarinnar.

Verði deiliskipulagið samþykkt í núverandi mynd gegn andmælum umbjóðanda míns standa verulegar líkur til þess að umbj. minn verði fyrir töluverðu fjárhagslegu tjóni. Áskilur umbj. minn sér allan rétt í því sambandi. Verði ekki fallist á athugasemdir og andmæli umbj. míns er þess sérstaklega óskað að borgarsjóður viðurkenni bótaskyldu gagnvart einstökum aðilum sem kunna að verða fyrir tjóni við þær breytingar sem lagðar eru til í deiliskipulaginu.

Með vísan til alls framangreinds eru athugasemdir umbj. míns, sem fram koma hér að ofan og í fyrra bréfi dags. 24. janúar 2020, áréttaðar.

Virðingarfyllst,

f.h. Tannlækninga ehf.

Gunnlaugur Garðarsson lögmaður

Fylgiskjöl:

1. Bréf Tannlækninga ehf. til Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, dags. 24. janúar 2020.

LOCAL
lögmenn

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Björn Axelsson
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. janúar 2020

Varðar: Laugavegur, Bolholt, Skipholt - mótmæli við fyrirhuguðu deiliskipulagi

Vísað er til nýrrar deiliskipulagstillögu fyrir Laugaveg 176-178, Bolholt 4-8 og Skipholt 33-37 í Reykjavík, dags. 6. september 2019, unnin af Yrki arkitektum (hér eftir „**deiliskipulagið**"). Deiliskipulagið var auglýst á vef Reykjavíkurborgar í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem tekið var fram að þeir sem teldu sig eiga hagsmuna að gæta væru hvattir til að kynna sér deiliskipulagið og skila skriflegum athugasemdum við það fyrir 29. janúar nk.

Til mín hafa leitað Tannlækningar ehf., kt. 620703-2220, Tannheilsa ehf., kt. 550709-0820, Laser-Tannlæknastofan ehf., kt. 610302-2890 og Sigfús Haraldsson, kt. [redacted] Skipholti 33, 105 Reykjavík (hér eftir „**umbj. mínir**") í tilefni af deiliskipulaginu. Umbj. mínir eru eigendur fasteignar í Skipholti 33, fastanr. 201-2356 og reka þar tannlæknastofu undir sameiginlegu rekstrarfélagi, Tannlæknar Skipholti 33 sf., kt. 431290-1469, Skipholti 33, 105 Reykjavík. Sem eigendur og rótgrónir og traustir rekstraraðilar í fasteigninni að Skipholti 33, sem deiliskipulagið tekur til, er bersýnilegt að umbj. mínir hafa ríkra hagsmuna að gæta af deiliskipulaginu og heimildum þeirra byggingarframkvæmda sem þar eru veittar. Umbj. mínir eru verulega ósáttir við umræddar heimildir deiliskipulagsins sem þeir mótmæla harðlega með vísan til eftirfarandi athugasemda.

I. Nánar um deiliskipulagið

Með deiliskipulaginu fylgir ítarleg greinargerð um skipulagssvæðið sem deiliskipulagið tekur til og þær byggingarheimildir sem þar eru veittar. Í inngangskafla greinargerðarinnar segir að skipulagssvæðið varði lóðirnar Laugaveg 176-178, Bolholt 4-8 og Skipholt 33-37. Gert sé ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176, þar sem Gamla útvarpshúsið er til húsa, verði nýtt undir gististarfsemi en aðrar lóðir verði skilgreindar sem lóðir án heimilda. Þá er vísað til þess í kafla 2.2. að fyrir liggi rammaskipulag, kynnt í umhverfis- og skipulagsráði þann 31.1.2018, fyrir götureit er afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni (hér eftir „**rammaskipulagið**"). Deiliskipulagið sé innan marka rammaskipulagsins og er markmið deiliskipulagstillögunnar að skilmálar fyrir nýtingu lóðarinnar að Laugavegi 176 undir gististarfsemi verði skilgreindir m.t.t. til mögulegrar uppbyggingar í samræmi við rammaskipulagið.

Deiliskipulagið heimilar nánar tiltekið að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi og verslun/þjónustu með hámarksbyggingarmagn á lóðinni 10.072 m2. Þá sé heimilt að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar, en deiliskipulagið gerir ráð fyrir að byggingu allt að fimm hæða ofan á núverandi byggingar, sbr. kafli 5.2. Samkvæmt greinargerðarkafla 7.2. skal hámarksfjöldi hæða vera 7 hæðir en þó segir í kafla 7.8. að sjöunda hæðin hafi svigrúm fyrir tveggja salarhæða rými. Við þetta bætist svo heimild í kafla 7.9. að láta *„einstaka minniháttar byggingahluta standa upp úr*

þaki allt að 3m frá efsta gólfkóta viðkomandi þaks". Er því í raun gert ráð fyrir byggingu allt að níu hæða mannvirkis á lóðinni.

Í greinargerðarkafla 3.5. er vísað til húsakönnunar sem gerð var árið 2017 fyrir svokallaðan Heklureit sem reitur deiliskipulagsins markast innan. Þar komi fram í kafla 3 um varðveislumat húsa og mannvirkja að lagt væri til að húsin Laugavegur 176 og 178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33-37 verði í svonefndum gulum flokki, en um sé að ræða *„samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra*". Auk þess er þar sérstaklega tekið fram að húsin Laugavegur 176 og Skipholt 33 hafi sérlegt menningarsögulegt gildi. Þá segir í rammaskipulaginu (bls. 14) að umrædd hús á Laugavegi, Bolholti og Skipholti myndi sterkar og heildstæðar götumyndir með sameiginlegum einkennum og formtungumáli.

II.Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 um vernd útsýnis, hæðir húsa o.fl.

Lögum samkvæmt þarf deiliskipulagið að samræmast þeim stefnum og meginmarkmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjavíkur varðandi skipulagsmál borgarinnar. Gildandi aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 var samþykkt í borgarstjórn 26. nóvember 2013 og tók gildi ári síðar (hér eftir „**aðalskipulagið**"). Samhengisins vegna er nauðsynlegt að víkja stuttlega að helstu áherslum aðalskipulagsins varðandi þau atriði deiliskipulagsins sem umbj. mínir gera athugasemdir við.

Í aðalskipulaginu er sett fram stefna um þróun borgarinnar til langrar framtíðar og ákveðið hvar og hvernig íbúðahverfin og atvinnusvæðin eiga að vera og með hvaða hætti borgin skuli byggð upp. Í inngangskafla aðalskipulagsins er réttilega vísað til þess að gott samráð við íbúa og hagsmunaaðila sé forsenda þess að skapa breiða sátt um aðalskipulagið. Er þar tekið fram að þær tillögur sem kynntar eru í aðalskipulaginu byggist á mörgum og ítarlegum samráðsfundum borgarinnar við þessa aðila.

Aðalskipulagið er umfangsmikið og umfjöllun sundurliðuð eftir hverfum borgarinnar þar sem mismunandi áherslur í skipulags- og byggingarmálum eru settar fram fyrir einstaka hluta. Þar er að finna þýðingarmikla stefnu borgaryfirvalda til þátta eins og skipulags vistvænna hverfa, þéttingu byggðar og tengsl við nærliggjandi náttúru og ríkjandi sjónlínu. Þá er sett fram ítarleg stefna um hæðir húsa í borginni í umfjöllun undir köflunum *„Gæði byggðar*" og *„Borg fyrir fólk*". Um mikilvægi þess að hugað sé að hæðum húsa við uppbyggingu í borginni, þannig að varðveita megi sjónlínur og útsýni sem svo einkennandi eru fyrir borgina, segir m.a. á bls. 161-162 í aðalskipulaginu:

> *Fyrir hendi þurfa að vera valkostir um þéttleika en æskilegt er að móta bæjarrýmin með tilliti til takmörkunar húshæðar og halda þannig í mannlegan kvarða. Byggð í Reykjavíkurborg ætti almennt ekki að vera hærri en 4-6 hæðir. Aukin hæð bygginga kallar á auknar kröfur. Háhýsi hafa áhrif á nærumhverfi sitt, t.d. með skuggamyndun og með auknu vindálagi.*
>
> *Einn helsti kostur Reykjavíkur frá sjónrænu tilliti er þægilegt umhverfi með mannlegum kvarða og víðsýni. Víðsýnið felur í sér frelsi, skiptir máli fyrir daglega upplifun, líðan, skapar með fólki tilfinninguna um að vera Íslendingur og hafa tengsl við landið og náttúruna. Þessi sérkenni má skilgreina, viðurkenna gæði þeirra og skipuleggja samkvæmt því.*
>
> *Esjan á verulegan þátt í þeirri samsemd að vera Reykvíkingur. Esjan er meðal annars veðurstöð margra Reykvíkinga. Með því einu að líta fjallið augum má lesa veður og árstíð. Esjan er eitt mikilvægasta kennileiti borgarinnar og hún er hluti af þeim lífsgæðum að búa í borginni.* ***Miða þarf uppbyggingu borgarinnar við***

þetta fágæta kennileiti og gæta þess að útsýni sé ekki rofið frá mikilvægum og fjölförnum stöðum. *Vífilsfell, Keilir og Snæfellsjökull eru einnig kennileiti sem taka á tillit til í skipulagi.*

Sérstaka aðgæslu skal sýna við hönnun, skipulag og byggingarframkvæmdir á viðkvæmum stöðum, svo sem á grænum svæðum eða á öðrum svæðum sem mikilvæg eru með tilliti til náttúru, menningarverðmæta eða sérkenna. Þetta á við um strandlengjuna, náttúruperlur og ferðamannastaði. Oft vantar sýn á sérkenni en tryggja skal að hið manngerða rýri sem minnst hlut náttúrunnar í heildarmyndinni.

Í þessu samhengi má og nefna að fjallað er sérstaklega um útsýnið frá Holtunum í rammaskipulaginu (bls. 11), en þar segir orðrétt: *„af holtinu er stórbrotið útsýni til Esjunnar og á góðviðrisdögum alla leið út á Snæfellsjökul"*.

Í takti við markmið aðalskipulagsins um vernd útsýnis í Reykjavík með Esjuna í sérstöku fyrirrúmi hefur aðalskipulagið einnig að geyma heildstæða stefnu borgaryfirvalda um hæðir húsa í borginni í samnefndum kafla á bls. 172-174. Segir þar að stefnan taki mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásum til lykilkennileita, náttúrulegra og manngerðra. Þar segir einnig að við gerð hverfis- og deiliskipulags og við mat á einstökum byggingarumsóknum skuli ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa. Skýrt er tekið fram að möguleg frávik frá viðmiðum aðalskipulagsins í deiliskipulagi skuli rökstyðja sérstaklega og að við mat á hæð nýbygginga skuli almennt miða við 4m jarðhæð en meðalhæð annarra hæða um 3m. Skv. töflu á bls. 174 skulu hæðir húsa á svæðinu Laugavegur-Skipholt (nr. 25), sem deiliskipulagið tekur til, vera 3-5 hæðir að hámarki.

Í kaflanum um hæðir húsa er einnig ítrekað mikilvægi Esjunnar og annarra mikilvægra sjónása borgarinnar í skipulagi og uppbyggingu. Um það efni segir n.tt.:

Ein helsta sérstaða borgarinnar eru einmitt sterkir sjónásar, tengingin við Sundin og Esjuna sem og önnur kennileiti frá náttúrunnar hendi. Þessir sjónásar eru mikilvæg verðmæti ***sem ekki mega glatast*** *við frekari þróun og uppbyggingu Reykjavíkur sem höfuðborgar. Sérstaða borgarinnar liggur ekki síst í legu hennar við Sundin með útsýni til fjarlægra fjalla. Nálægð Esjunnar er greipt í vitund manna og eyjarnar við Sundin skipa verðugan sess í ímynd borgarinnar. Einstakt menningarlandslag hefur varðveist á eyjunum við Sundin, og þar er að finna náttúruperlur sem fáar höfuðborgir geta státað af. Mikilvægt er að við uppbyggingu á ýmsum þróunarsvæðum verði tekið mið af landslagi og staðháttum* ***þannig að útsýni og sjónlínur varðveitist*** *að mikilvægum kennileitum innan borgarinnar og til fjalla og sjávar.*

Samkvæmt framangreindu er ljóst að Esjunni og Sundunum er mikill gaumur gefinn í aðalskipulaginu þar sem mælt er fyrir um að sýna þurfi sérstaka aðgæslu við skipulag og byggingarframkvæmdir svo útsýni við þessi fágætu kennileiti séu ekki rofin.

Þrátt fyrir fyrrgreindar áherslur aðalskipulagsins á vernd útsýnis í Reykjavík liggur nú fyrir tillaga að breytingu á aðalskipulaginu varðandi svæðið Laugavegur-Skipholt (reitur 25), sem deiliskipulagið tekur m.a. til. Tillagan, sem unnin var samhliða deiliskipulaginu, hefur m.a. að geyma breytingu á áðurnefndri stefnu aðalskipulagsins um hæðir húsa á umræddu svæði. Það segir n.tt. að *mögulega* verði gefnar víðari heimildir um hæðir húsa næst Laugavegi en á svæðinu sé þó almennt gert ráð fyrir 3-5 hæða byggð. Að öðru leyti er ekki færður fram sérstakur rökstuðningur fyrir fjölgun hæða á svæðinu, þ.e. hvers vegna slíkt sé talið nauðsynlegt og hvernig það samræmist fyrrnefndum

stefnum aðalskipulags um vernd útsýnis og hæðir húsa, sem þó er áskilið í aðalskipulaginu líkt og áður greinir.

III. Mótmæli umbj. minna gegn deiliskipulaginu

Umbj. mínir eru eigendur atvinnuhúsnæðis á 4. hæð í Skipholti 33, 105 Reykjavík (fastanr. 201-2356), en húsið er sem fyrr greinir innan þess svæðis sem deiliskipulagið varðar. Umbj. mínir eru rótgrónir og traustir rekstraraðilar í húsinu en þeir hafa rekið þar tannlæknastofu samfellt frá árinu 1986 með góðum árangri. Með ört stækkandi hópi viðskiptavina hefur vöxtur stofunnar verið umtalsverður á umliðnum árum. Í því skyni að viðhalda þeim vexti og renna frekari stoðum undir rekstur stofunnar fjárfestu umbj. mínir nýverið í heilmiklum endurbótum á fasteigninni þar sem heildarkostnaður hljóp á tugmilljónum króna. Umbj. mínir fullyrða að þeir hefðu ekki ráðist í slíkar framkvæmdir hefðu þeir haft vitneskju um að til stæði að heimila byggingu háhýsis í bakgarði fasteignarinnar sem byrgja myndi fyrir norðurútsýnið.

Enginn vafi leikur á að meðal helstu kosta fasteignar umbj. minna er, auk staðsetningar hennar, hið stórfenglega útsýni sem þar má njóta til norðurs yfir Esjuna, Sundin og Snæfellsjökul. Þetta hafa viðskiptavinir og starfsfólk stofunnar ítrekað haft á orði. Um nánari lýsingu á útsýninu og þýðingu þess fyrir umbj. mína liggur beinast við að vísa til framangreindra ummæla aðalskipulagsins um það efni þar sem enginn skortur er á stórum lýsingarorðum. Segir þar m.a. að Esjan sé eitt mikilvægasta kennileiti borgarinnar og hún er hluti af þeim lífsgæðum að búa í borginni. Brýnt sé að vernda þetta þýðingarmikla kennileiti við uppbyggingu borgarinnar. Þetta taka umbj. mínir heilshugar undir. Hefur norðurútsýnið raunar svo mikla þýðingu í rekstri umbj. minna að það er metið sérstaklega til verðs í skipulagi hennar í þeim skilningi að tannlæknar stofunnar greiða hærra verð fyrir minni rými norðanmegin í fasteigninni heldur en sunnanmegin.

Þrátt fyrir áherslur aðalskipulagsins um vernd útsýnis og takmörkun á hæðum bygginga gerir deiliskipulagið nú ráð fyrir heimild til byggingar sjö hæða mannvirkis á lóðinni að Laugavegi 176 sem nýta megi undir gististarfsemi og verslun/þjónustu. Tillagan er þó afar misvísandi að þessu leyti því við fyrrgreinda heimild bætist leyfi til að hafa tveggja salarhæða rými á sjöundu hæð byggingarinnar, auk allt að 3m minniháttar byggingarhluta sem standa má upp úr þaki frá efsta gólfkóta. Í raun leggur deiliskipulagið því til heimild til að reisa sem nemur níu hæða byggingu á Laugavegi 176.

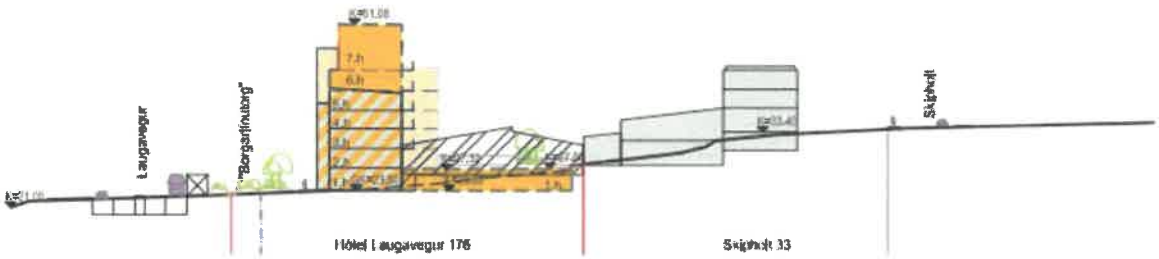
Að mati umbj. minna blasir við að deiliskipulagið samræmist ekki stefnu aðalskipulagsins varðandi hæðir bygginga. Í aðalskipulaginu segir að við mat á hæð nýbygginga, líkt og um væri að ræða á Laugavegi 176, skuli miða við 3m meðalhæð annarra hæða en jarðhæða. Heimild deiliskipulagsins um tvöfalda salarhæð á 7. hæð fyrirhugaðrar byggingar á Laugavegi 176 er bersýnilega í trássi við þessa skýru stefnu aðalskipulagsins. Þá er alger skortur á sérstökum rökstuðningi í deiliskipulaginu fyrir nauðsyn þess að hafa fyrirhugaða byggingu á Laugavegi 176 svo háa líkt og lagt er til, í andstöðu við gildandi stefnu aðalskipulags um hæðir húsa og verndun útsýnis. Er þó gerður áskilnaður um slíkan rökstuðning í aðalskipulaginu svo sem áður er rakið. Í aðalskipulaginu er jafnframt gert ráð fyrir að hús á umræddum reit skuli aðeins vera 3-5 hæðir að hámarki en engum rökstuðningi til að dreifa, hvorki í deiliskipulaginu né öðrum skipulagsgögnum, um það hvaða sjónarmið standa til grundvallar fráviki þessa viðmiðs.

Í sambandi við framangreint má og bæta við að í fyrrnefndri breytingartillögu á aðalskipulagi fyrir svæðið Laugavegur-Skipholt (reitur 25) segir að markmið Reykjavíkurborgar hafi verið að kalla eftir hugmyndum um skipulag svæðisins sem stuðla myndi að framgangi meginstefnu aðalskipulagsins, þ.á.m. um hæðir húsa. Einnig er

sérstaklega tekið fram að miklu máli skipti að tekið væri tillit til aðliggjandi byggðar við uppbyggingu á svæðinu. Með vísan til framangreindra athugasemda er vandséð hvernig deiliskipulagið samræmist þessum staðhæfingum.

Efni deiliskipulagsins um hæðir mannvirkja og byggingarmagn á Laugavegi 176 er jafnframt í ósamræmi við áðurnefnda skipulagslýsingu og rammaskipulagið sem vísað er sérstaklega til í greinargerð deiliskipulagsins að hún skuli rúmast innan. Í deiliskipulaginu er t.a.m. lagt til að heimila 10.072 m2 byggingarmagn á Laugavegi sem er langt umfram það sem lagt er til grundvallar í rammaskipulaginu (bls. 16) þar sem kveðið er á um 7.550 m2 hámarksbyggingarmagn. Þá segir í skipulagslýsingunni að vinningstillaga Yrki arkitekta fyrir skipulagssvæðið sé aðlöguð vel að landi með 1-4 hæðir á suðurhluta svæðis (m.a. í Skipholti) en 5-6 hæðir að Laugavegi. Tillaga deiliskipulagsins hvað þetta varðar er því í hróplegu ósamræmi við skipulagslýsinguna með áformum um mun meiri fjölda hæða, þ.e. allt að níu hæða byggingu á Laugavegi 176.

Umbj. mínir leggja ríka áherslu á að lóðin á Laugavegi 176 er staðsett beint norðan við fasteign umbj. minna í Skipholti 33. Hafa umbj. mínir því gríðarlega hagsmuni af þeim tillögum sem settar eru fram í deiliskipulaginu. Verði af þeim byggingarframkvæmdum sem heimild er veitt fyrir í deiliskipulaginu er ljóst að hin nýja bygging á Laugavegi 176 yrði mun hærri en húsið í Skipholti 33, eða sem nemur allt að fjórum hæðum. Slíkt myndi bæði leiða til stóraukins skuggavarps á fasteign umbj. minna og tortýma með öllu því stórfenglega norðurútsýni sem fasteignin býður upp á í dag. Þetta má glöggt sjá af sneiðingarmynd 3-3 í deiliskipulaginu. Tekið skal fram að myndin sýnir ekki 3m byggingarhluta sem deiliskipulagið reiknar með að bæta megi ofan á efstu hæð hússins á Laugavegi 176. Ljóst er að slík viðbót myndi takmarka útsýnið frá Skipholti 33 enn frekar.



Sneiðing 3-3

Ofangreind mynd sýnir að deiliskipulagið opnar fyrir hættu á að við umbj. mínum og öðrum hagsmunaaðilum í Skipholti 33 munu blasa ópersónulegar hótelíbúðir, sem enginn skortur er á í borginni, í stað útsýnis yfir Esjuna og Sundin. Bersýnilegt er að slík skerðing á útsýni mun ekki aðeins hafa í för með sér afar neikvæð áhrif á daglega upplifun og líðan fólks í Skipholti 33 heldur einnig verulegt högg á markaðsvirði fasteignar umbj. minna. Eru það umbj. mínum sár vonbrigði að skipulagsfulltrúa, borgarráði og öðrum borgaryfirvöldum sem að baki deiliskipulaginu standa hafi ekki gefið þessum mikilvægu atriðum meiri gaum strax í upphafi deiliskipulagsvinnunnar, ekki síst í ljósi fyrrgreindrar stefnu aðalskipulagsins um að við uppbyggingu borgarinnar megi ekki glata útsýni og sjónlínum en í því samhengi eru Esjan og Sundin ítrekað tilgreind. Er engu líkara að mati umbj. minna en að borgaryfirvöld dragi hér taum lóðareiganda Laugavegar 176 án þess að nokkru sé skeytt um hvorki aðra hagsmunaaðila sem deiliskipulagið varðar né skýr markmið og stefnur aðalskipulagsins.

LOCAL
lögmenn

Með vísan alls framangreinds mótmæla umbj. mínir harðlega tillögum deiliskipulagsins hvað varðar hæðir mannvirkja á Laugavegi 176. Umbj. mínir leggja ríka áherslu á að slík byggingarframkvæmd myndi leiða til umtalsverðrar skerðingar á upplifun og líðan fólks í Skipholti 33 og sömuleiðis lækkaðs markaðsverðs á fasteign umbj. minna. Þá er tillagan sem fyrr segir í miklu ósamræmi við önnur skipulagsgögn sem gilda um svæðið, þ.á.m. rammaskipulagið, skipulagslýsinguna og gildandi aðalskipulag. Að öllu þessu virtu er fyrirséð að umbj. mínir munu leita réttar síns með öllum tiltækum lagalegum úrræðum verði deiliskipulagið samþykkt í núverandi mynd.

Virðingarfyllst,

Gunnlaugur Garðarsson lögmaður

LOGOS
Reykjavík · London

Reykjavíkurborg
Embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 26. maí 2021

Efni: Athugasemdir Vallhólma ehf., Dyrhólma hf. og Hraunhólma ehf. vegna tillögu að nýju deiliskipulagi

A. Inngangur

Vallhólmi ehf., kt. 570703-2260, Dyrhólmi hf., kt. 500295-3339 og Hraunhólmi ehf., kt. 630102-4560, öll skráð að Hjallalandi 8, 108 Reykjavík („**félögin**" og „**umbjóðendur okkar**"), hafa falið LOGOS lögmannsþjónustu að koma athugasemdum sínum á framfæri við embætti skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Undanfari þessa máls er ákvörðun Borgarráðs Reykjavíkur frá 19. mars 2020 um að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir Laugaveg 176-178, Bolholt 4-8 og Skipholt 33-37. Með deiliskipulaginu var gert ráð fyrir uppbyggingu á lóð Laugavegar 176 vegna fyrirhugaðs hótels, en engar aðrar breytingar voru gerðar á öðrum lóðum á skipulagsreitnum og þær því án viðbótarbyggingarheimilda. Kærðu umbjóðendur okkar þessa ákvörðun Borgarráðs Reykjavíkur til úrskurðarnefndar umhverfis-og auðlindamála og komst úrskurðarnefndin að þeirri niðurstöðu að vegna annmarka á samráði við hagsmunaaðila á skipulagssvæðinu og undirbúningi hins kærða deiliskipulags að fella úr gildi ákvörðun borgarráðs Reykjavíkur frá 19. mars 2020 um að samþykkja nýtt deiliskipulag fyrir Laugaveg 176-178, Bolholt 4-8 og Skipholt 33-37.

Vísað er til auglýstrar tillögu að nýju deiliskipulagi í Reykjavík á heimasíðu Reykjavíkurborgar. Þar kemur fram að á fundi skipulags-og samgönguráðs þann 24. mars. 2021 og Borgarráðs Reykjavíkur þann 25. mars 2021 var samþykkt að auglýsa tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir lóðirnar við Laugaveg 168-176. Þar sem gert er ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi og verslun en aðrar lóðir á skipulagssvæðinu eru skilgreindar sem lóðir án heimilda. Samkvæmt framlagðri tillögu verður heimilt á lóðinni við Laugaveg 176 að rífa bakhús og byggja við núverandi byggingar.

Umbjóðendur okkar eru eigendur nær allrar fasteignarinnar að Laugavegi 178 (u.þ.b. 98,45%) og eiga réttindi samkvæmt lóðarsamningi, dags. 11. maí 2000, fyrir lóðina að Laugavegi 178, sem gildir til 1. janúar 2046. Þess ber að geta að samkvæmt lóðarsamningi (mæliblaði) er lóðin sögð vera 3.824 m² en er í raun mikið stærri, eða u.þ.b. 4.074 m².

Félögin eiga verulegra hagsmuna að gæta vegna fram kominnar tillögu og gera eftirfarandi athugasemdir við tillöguna eins og þær horfa við félögunum.

B. Athugasemdir félaganna

1. Fækkun bílastæða á lóð Laugavegs 176

Í tillögunni kemur fram að í dag séu samtals 83 bílastæði á lóðinni. Samkvæmt framlagðri tillögu er heimild fyrir *allt að 63 bílastæðum* innan lóðarmarka Laugavegar 176, en að bílastæði skuli ekki vera færri en 53. Þar af skulu 4 stæði vera fyrir hreyfihamlaða. Fyrir hver 5 stæði skal vera eitt stæði með tengibúnaði fyrir rafbíla og tengibúnaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. 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.

Enn fremur kemur fram í tillögunni að staðsetning deiliskipulagsreitsins sé á samgöngurás fyrirhugaðrar Borgarlínu. Sé nýting lóðarinnar að Laugavegi 176 undir hótelstarfsemi og verslun og nálægð við miðborgina og stór atvinnuhúsnæði að einhverju leyti líkleg til að draga úr einkabílanotkun og styðja við notkun almenningssamganga og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólreiða. Er sérstaklega tekið fram að áhrif deiliskipulagsins kunna að vera jákvæð á ferðavenjur, *en eru háð óvissu.*

Af framangreindu er ljóst að framlögð tillaga gerir ráð fyrir töluvert færri bílastæðum en nú eru við lóðina Laugaveg 176, eða 20 bílastæðum færri. Umbjóðendur okkar telja að slík fækkun á stæðum hafi neikvæð áhrif á aðliggjandi lóðir.

Þrátt fyrir að markmið tillögunnar að draga úr einkabílanotkun og styðja við notkun almenningssamganga og virkra ferðamáta, sem eins og kemur fram í tillögunni háð óvissu, telja umbjóðendur okkar að í því felist neikvæð áhrif fyrir aðliggjandi lóðir. Áfram mun fólk á einkabílum sækja þjónustu í húsnæði Laugavegs 176, sérstaklega í ljósi þess að lóðin á að vera nýtt undir gististarfsemi og verslanir. Umbjóðendur okkar telja því að fækkun bílastæða geti haft þau áhrif að þeir sem munu sækja þjónustu í fyrirhugaðar verslanir eða gististarfsemi Laugavegs 176 á einkabílum, að líklegt sé að þeir fái ekki bílastæði á lóðinni og muni því leggja í bílastæði nærliggjandi lóða. Telja umbjóðendur okkar ljóst að 63 stæði séu ekki nægjanleg fyrir fjöldann af fólki sem mun leggja leið sína að húsnæði Laugavegs 176 sem tilliti til fyrirhugaðs tilgangs húsnæðisins, þrátt fyrir markmið framlagðrar tillögu.

2. Aðkoma á milli Laugavegs 176 og Laugarvegs 178

Fram kemur í tillögunni að ætlað er að innkeyrsla að bílageymslu við Laugaveg 176 verði austan við bygginguna og aftur fyrir þar sem gert er ráð fyrir skábraut niður í bílageymslu. Enn fremur kemur fram í tillögunni að gert sé ráð fyrir nýrri aksturstengingu við Laugaveg við eystri lóðarmörk Laugavegar er þjónar lóðinni Laugavegur 176. Samkvæmt framlagðri tillögu er fyrirhugað að öll umferð skuli vera austan við byggingu Laugavegar 176, þ.e. við lóðarmörk Laugavegs 176 og 178.

Umbjóðendur okkar telja að umferð á lóðarmörkum Laugavegs 176 og 178 verði mikil, þar sem innkeyrsla í bílageymslu Laugavegs 176 og ný aksturstengin á að vera við lóðarmörk Laugavegs 176 og 178. Sérstaklega í ljósi þess að 24 bílastæði eiga að vera í bílageymslu Laugavegs 176, þ.e. flest bílastæði lóðarinnar og í ljósi þess að í húsnæði Laugavegs 176 eiga að vera verslanir og gististarfsemi.

Umbjóðendur okkar krefjast þess að aðkoma á milli Laugavegs 176 og 178 verði gert í samráði við þá, þ.m.t. innkeyrslu að bílageymslunni og nýrri aksturstengingu, þar sem ætlað er að verði við lóðarmörk Laugaveg 176 og 178. Enn fremur að skýrt verði betur aðkoma umferðar Laugavegs 176, en af framlagðri tillögu er það óljóst.

C. Niðurstaða

Félagið gerir framangreindar athugasemdir við framkomna tillögu. Í ljósi þessa er þess krafist af umbjóðendum okkar að tillögur þeirra fái hljómgrunn og tillagan verði endurskoðuð með tilliti til þeirra.

Með vísan til alls framangreinds eru athugasemdir umbjóðanda okkar áréttaðar.

Virðingarfyllst
LOGOS lögmannsþjónusta

Benedikt Egill Árnason, lögmaður

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 18. júní 2021

Varðar: Laugavegur 168-176, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu eru lagðir fram að nýju uppdrættir Yrki arkitekta ehf. dags. 1. febrúar 2021. Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar við Laugaveg 168-176, þar sem gert er ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi og verslun en aðrar lóðir á skipulagssvæðinu eru skilgreindar sem lóðir án heimilda. Forsendur varðandi frekar uppbyggingu á reitnum hafa breyst á þann veg að ekki náðust samningar við lóðarhafa og eigendur fasteigna á lóðum við Laugaveg 168-174. Í ljósi þess hafa orðið umtalsverðar breytingar á skipulagstillögunni sem nú er lögð fram frá skipulagslýsingu og markmiðum þess að lútandi. Á lóðinni við Laugaveg 176 verður heimilt að rífa bakhús og byggja við núverandi byggingar.

Tillagan var auglýst frá 9. apríl 2021 til og með 26. maí 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn:

1) Íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 29. apríl 2021
2) Local lögmenn f.h. Tannlækninga ehf., Tannheilsu ehf., Laser-Tannlæknastofu ehf og Sigfúsar Haraldssonar dags. 26. maí 2021
3) Logos lögmannsþjónusta f.h. Vallhólma ehf., Dyrhólma hf og Hraunhólma ehf. dags. 26. maí 2021

Athugasemdir og svör.

1) Íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 29. apríl 2021
Íbúaráð Miðborgar og Hlíða lagði fram svohljóðandi bókun á fundi sínum 27. apríl 2021: Eins og kom fram í umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um aðalskipulagsbreytingar í haust eru 8 hæðir er of mikil hæð til að leyfa við Laugaveg. Talað er um 5 – 8 hæðir á þar, ráðið telur að 8 hæðir séu of hátt og vill að möguleg hámarkshæð bygginga verði lækkuð. Mikill munur er á þessari hæð við Suðurlandsbraut þar sem ekki er íbúabyggð og við Laugaveginn sem tekur við af Suðurlandsbraut og er inni í íbúahverfi í Hlíðum. Nauðsynlegt er að hámarkshæð bygginga taki mið af nálægum byggingum og styðji þannig að því að varðveita götumynd og svip hverfanna. Óráðlegt er að víkja frá núverandi hámarkshæð bygginga.

Svar: Í umræddri aðalskipulagsbreytingu sem vísað er til, þá er verið að heimila 5-8 hæðir á fremstu húsum við Laugaveg, en áréttað er að fara sparlega með notkun hámarksheimilda, einkum við götuhorn sbr. kemur fram í texta .. „Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæðum húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði“ og mat á hæðum húsa er ávallt háð skuggavarpsathugun í deiliskipulagi, það er heimildir í aðalskipulagi skapa ekki lóðarhafa ákveðinn rétt um byggingarmagn eða hæðir húsa, sá réttur skapast fyrst með samþykkt deiliskipulags.

Í þessari tillögu þá er verið að heimila 7.hæðir á húsinu við Laugaveg 176 sbr. sem er þegar heimilt skv. núverandi ákvæðum aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030; en þar kemur fram að á reit 25, Laugavegur-Skipholt megi vera 3-5 hæða hús, en mögulegt er að vera með frávik frá viðmiðum, séu þau rökstudd sérstaklega. Jafnframt er einkum vísað til að eigi að vera inndregnar efstu hæðir, en þó ekki skilyrt. Í fyrirliggjandi auglýstri tillögu er miðað við 7.hæða hámarksfjölda og að efsta hæðin skuli vera inndregin, jafnframt talað um að 7.hæðin hefur svigrúm fyrir tveggja salarhæða rými. Jafnframt er texti í greinargerð um að efsta hæðin skuli vera inndregin. Þar er m.a. tiltekið að 7. hæðin er bæði inndregin frá götu og þekur ekki allan byggingarreitinn (þekur aðeins um 31% af grunnfleti byggingar) heldur er aðeins staðsett yfir vesturálmu.

2) Local lögmenn f.h. Tannlækninga ehf., Tannheils ehf., Laser-Tannlæknastofu ehf og Sigfúsar Haraldssonar dags. 26. maí 2021

Vísað er til eldri athugasemdabréfs frá 24. janúar 2020 varðandi eldri deiliskipulagstillögu og tilgreint að á grundvelli sömu röksemda og sjónarmiða og greinir í fyrra bréfi er tillögu mótmælt harðlega, einkum hvað varðar samþykkta hæð mannvirkja. Er lögð sérstök áhersla á áhyggjur umbj. míns af sjónskerðingu á Skipholt 33 sem fyrirhuguð bygging að Laugavegi 176 mun fyrirsjáanlega hafa í för með sér. Þá verður ekki betur séð en að tillögurnar séu enn í ósamræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur sem heimilar ekki svo há mannvirki á því svæði sem um ræðir. Í gildandi aðalskipulagi mega vera 3-5 hæða hús en möguleiki sé á frávikum þar á séu þau rökstudd sérstaklega. Að mati athugasemdaraðila er sem fyrr ekki að finna slíkar sérstakar röksemdir fyrir nauðsyn á allt að 7 hæða byggingu á Laugavegi 176 í deiliskipulaginu. Einnig er bent á að í kafla 3.5. í deiliskipulaginu (*Fornleifar, húsakönnun og byggðakönnun*) er vísað til húsakönnunar fyrir Heklureit frá árinu 2017 þar sem m.a. er fjallað um varðveislumat fyrir hús og mannvirki. Í framhaldinu segir í deiliskipulaginu að húsið Laugavegur 176 er talið hafa „*sérlegt menningarsögulegt gildi*“. Að mati athugasemdarðila þá er vandséð hvernig umfangsmikil framkvæmd á Laugarvegi 176 í tengslum við nýbyggingu hótels, sem enginn skortur er á í miðbæ Reykjavíkur, og hækkun húsnæðisins í allt að 7 hæðir ásamt niðurrifi eldri hluta hússins samræmist menningarsögulegu gildi byggingarinnar. Áréttaðar eru fyrri athugaemdir í eldra bréfi, dags. 24. janúar 2020 og fylgja þær með athugasemdum.

Svar: Vísað er til eldri svara við áður auglýsta tillögu og það svar uppfært hér m.v. uppfærða tillögu. Um er að ræða tillögu fyrir lóðina Laugaveg 176 sem hefur verið unnin í framhaldi af niðurstöðu samkeppni um svæðið og rammaskipulag. Gert er ráð fyrir að fimm hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að 6-7 hæða álma verði reist við vestari lóðarmörk. Í áður auglýstri tillögu til að bregðast við áhyggjum um útsýnisskerðingu, og til að tillagan samræmist ákveðum um hæðir húsa í aðalskipulagi þá var ákveðið að taka úr skilmálum að 7.hæðin hafi svigrúm fyrir tveggja salarhæða rými. Samhliða því var hæsti kóti lækkaður um rúma 2 m, í *K = 49,0.* Auk þess er felld út ákveðin 3 m heimild frá efsta gólfkóta varðandi ýmsi tæknifrými. Heimiluð frávik eru skilgreind 0,5 m.

Í aðalskipulagi kemur fram að við reit 25, Laugavegur-Skipholt megi vera 3-5 hæða hús, en mögulegt er að vera með frávik frá viðmiðum, séu þau rökstudd sérstaklega. Jafnframt er einkum vísað til að eigi að vera inndregnar efstu hæðir, en þó ekki skilyrt. Bætt var við texta í rökstuðning

fyrir þessum hæðum að efsta hæðin skyldi vera inndregin. Þar er m.a. tiltekið að 7. hæðin er bæði inndregin frá götu og þekur ekki allan byggingarreitinn (þekur aðeins um 31% af grunnfelti byggingar) og er aðeins staðsett yfir vesturálmu. Miðað við fyrirliggjandi upplýsingar um athugasemdaraðila þá er umrædd tannlæknastofa austan megin í byggingu húss við Skipholt og þar af leiðandi mun 7.hæðin ekki skyggja á neitt útsýni til norðurs, heldur eingöngu sjötta hæðin að einhverju leyti, sbr. myndir að neðan sýna. Auk þess myndi það ekki hafa nein áhrif ef 6.hæðin yrði inndregin varðandi mögulega skerðingu á útsýni beint til norðurs.

Hvað varðar þær málsástæður að útsýnisskerðing muni rýra verðgildi fasteigna og leiða til verðfalls þeirra skal á það bent að íbúar í borg geta ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki einhverjum breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög. Telji athugasemdaraði að með deiliskipulagstillögunni sé gengið gegn réttmætum hagsmunum þeirra, þá mælir deiliskipulag mælir fyrir um byggingarheimildir og ef að skipulagsákvörðun veldur því að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón farið fram á að fá bætur skv. 51. gr. skipulagslaga með þeim skilyrðum sem taldar eru upp í þeirri grein.

Varðandi samræmi við aðalskipulag þá er vísað til svars nr. hér að framan þ.e. í þessari tillögu þá er verið að heimila 7.hæðir á húsinu við Laugaveg 176 sbr. sem er þegar heimilt skv. núverandi ákvæðum aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030; en þar kemur fram að á reit 25, Laugavegur-Skipholt megi vera 3-5 hæða hús, en mögulegt er að vera með frávik frá viðmiðum, séu þau rökstudd sérstaklega. Jafnframt er einkum vísað til að eigi að vera inndregnar efstu hæðir, en þó ekki skilyrt. Í fyrirliggjandi auglýstri tillögu er miðað við 7.hæða hámarksfjölda og að efsta hæðin skuli vera inndregin, jafnframt talað um að 7.hæðin hefur svigrúm fyrir tveggja salarhæða rými. Jafnframt er texti í greinargerð um að efsta hæðin skuli vera inndregin. Þar er m.a. tiltekið að 7. hæðin er bæði inndregin frá götu og þekur ekki allan byggingarreitinn (þekur aðeins um 31% af grunnfelti byggingar) heldur er aðeins staðsett yfir vesturálmu.

Í þeirri húsakönnun sem er nefnd er fjallað um í ka. 3.5 þar sem kemur fram að m.a. Laugavegur 176 sé skilgreindur í svokölluðum gulum flokki, þ.e. “samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi .. þar sem lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, td. þak- og gluggagerðum … sýna þarf sértaka aðgát við hönnun breytingar og viðbygginga og breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa … ”. Jafnframt að húsið við Laugaveg 176 hafi sérlegt menningsögulegt gildi.

Um ofangreind ákvæði í húsakönnun varðandi Laugaveg þarf að taka tillit til þess við hönnun hússins við Laugaveg 176 og er skylda að bera uppbyggingaráform m.a. undir Minjastofnun Íslands (MÍ) þegar að því stigi kemur og umsögn MÍ þess efnis þarf að liggja fyrir við gerð aðaluppdrátta. Samanber kemur fram í ka. 7.18 þá skal leggja inn fyrirspurnarteikningar inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m. helstu stæðir, hönnun, efnisval, uppbrot o.fl. Gera má ráð fyrir á því stigi leiti byggingarfulltrúa umsagnar MÍ. Verði umsögnin neikvæð þá er ekki hægt að samþykkja áformin, þannig að þó deiliskipulagið heimili ákveðna uppbyggingu og heimildir þá þarf hönnun hússins að taka mið af þeim áherslum sem koma m.a. fram í skýrslu Borgarsögusafns og í greinargerð deiliskipulagsins.

3) Logos lögmannsþjónusta f.h. Vallhólma ehf., Dyrhólma ehf. og Hraunhólma ehf. dags. 26. maí 2021

Umrædd félög sem eiga um 99% af öllum fasteignum við Laugaveg 178 gera eftirfarandi athugasemdir við tillöguna.

- Fækkun bílastæða á lóð Laugavegs 176
- Aðkoma á milli lóða við Laugaveg 176 og Laugaveg 178

Svar: Um er að ræða miðsvæði í aðalskipulagi á skilgreindu þéttingar- og þróunarsvæði og á lykilsvæði á samgöngu – og þróuarásnum sem tengir vestur- og austurhluta borgarinnar sem gerir ráð fyrir hágæða almenningssamgöngukerfi. Samanber kemur fram í umhverfisáhrifum fyrir skipulagið um samgöngur, þá styður staðsetning skipulagsreitsins á samgönguás og nýting lóðarinnar undir gististarfsemi, hotel og verslun og nálægð við miðborgina er líkleg til að draga úr einkabílanotkun og styðja við notkun almenningssamgangna og virkra ferðamáta þ.e. göngu- og hjólreiða. Skilmálar um fjölda bílastæða eru unnar á grundvelli samgöngumats sem var unnið fyrir lóðina. Þar var lagt til að notað yrði hámarksviðmið um fjölda bílastæðastæða fyrir lóðina þrátt fyrir að Borgarlínustoppistöð verði fyrir framan lóðina eða í næsta nágrenni. Leið fram hjá lóðinni tilheyrir 1.áfanga Borgarlínu en óvíst er hvenær Borgarlína kemur en fyrirhugað er að fara í framkvæmdir á Laugarveg 176 við fyrsta tækifæri. Gera má ráð fyrir að almennt verði hluti ráðstefnugesta hótelgestir og að stór hluti muni nota virka ferðamáta og almenningssamgöngur þegar Borgarlínan hefur fest sig í sessi. Á grundvelli þessa og að notast sé við hámarksviðmið fyrir aðra starfsemi á lóðinni er lagt til að miðað sé við að 20% ráðstefnugesta komi bíl. Sjá nánar töflur í fylgiskjali um samgöngumat. Niðurstöður samgöngumats voru því þær að 63 bílastæði ættu að vera á lóðinni, þar af 4 fyrir hreyfihamlaða. Fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibúnaði fyrir rafbíla og tengibúnaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Hjólastæði skulu vera á bilinu 62-93.

Varðandi aðkomuna inn á lóð þá er hún öll innan lóðar Laugavegs 176 og þeirrar fyrirhugaðrar breytingar sem þarf að gera og snýr því ekki að næstu lóð og engin kvöð því þess efnis í skipulaginu. Hins vegar er ekkert því til fyrirstöðu að lóðarhafa tali sig saman um fyrirhuguð uppbyggingaráform.

Niðurstaða

Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt óbreytt, með vísan til svara skipulagsfulltrúa við athugasemdum hér að framan.

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