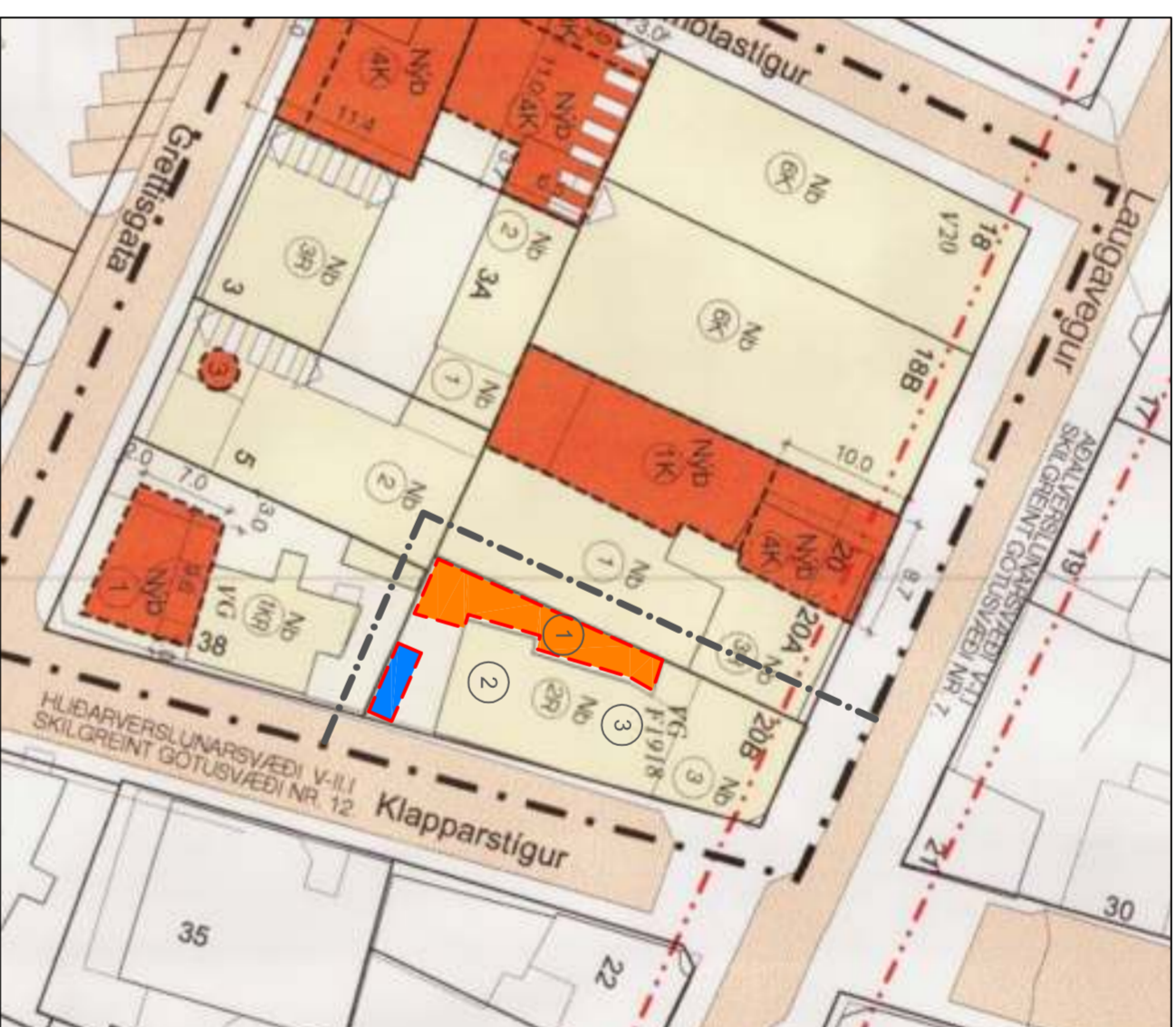
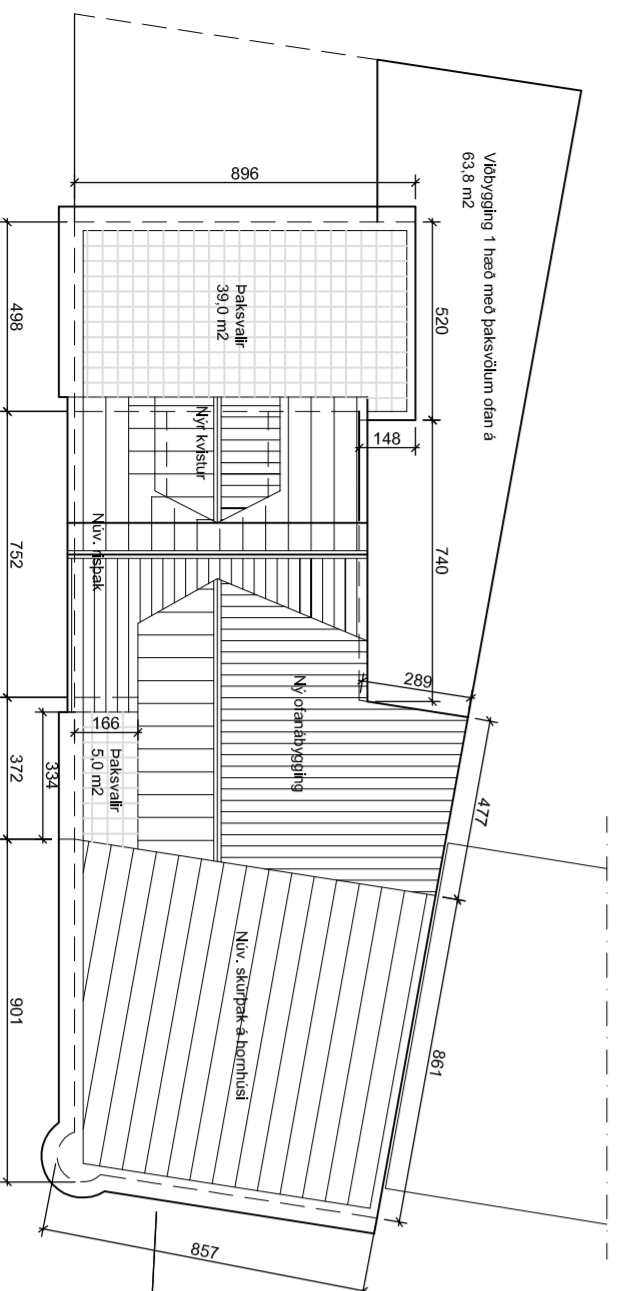
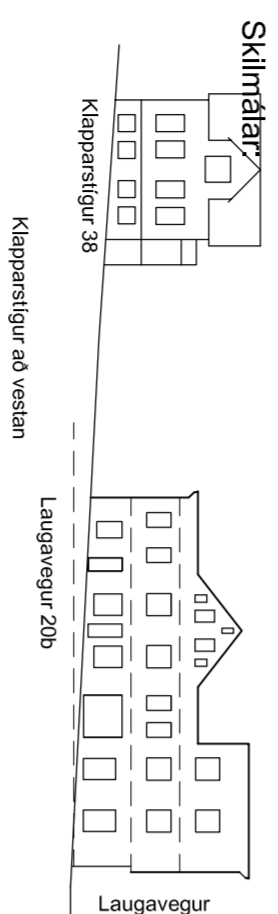


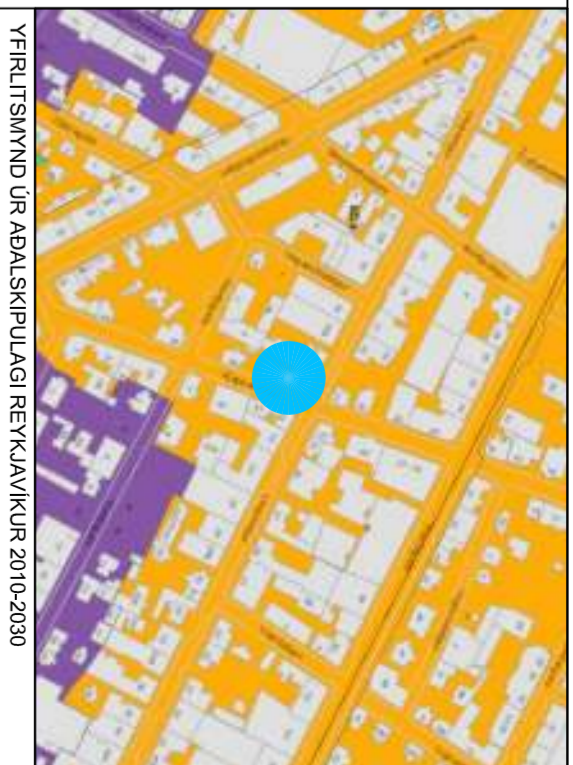
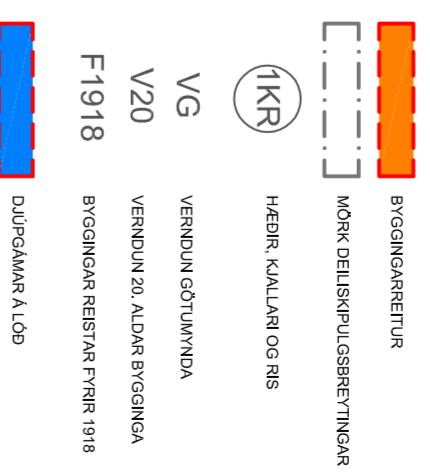
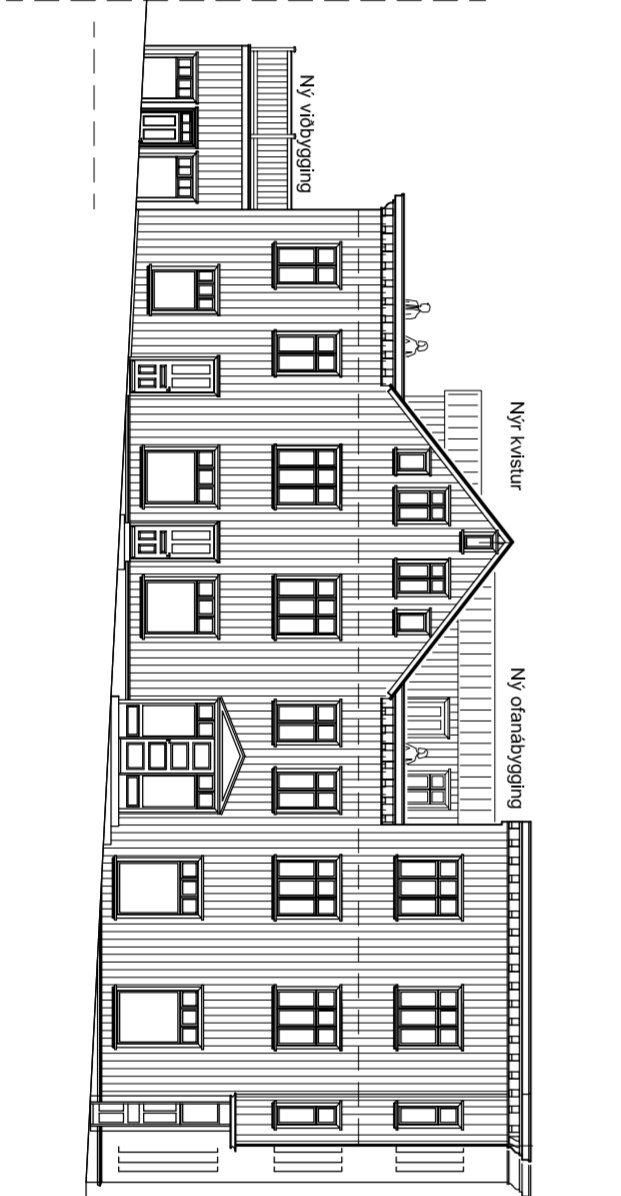
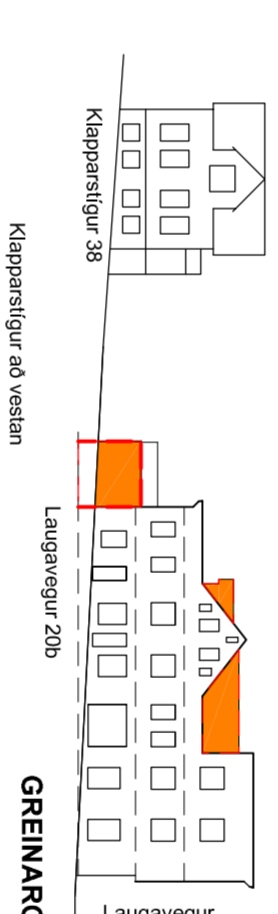
# LAUGAVEGUR 20B REYKJAVÍK, DEILISKIPULAGSBREYTING Á REIT 1.171.5



HLUTI AF DEILISKIPULAGI Á REIT 1.171.5  
MKV. 1:500, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 30. APRIL 2002.  
SAMÞYKKT DEILISKIPULAG



TILLAGA AD BREYTTU DEILISKIPULAGI  
LÖBINA LAUGAVEGUR 20B, REITUR 1.171.5 MKV. 1:500  
TILLAGA AD BREYTTU DEILISKIPULAGI



YFIRLITSMYND ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

**GREINARGERÐ**

Gildandi deiliskipulag reits 1.171.5 var samþykkt í borgarráði 30. apríl 2002. Húsið Laugavegur 20b er byggt árið 1903. Húsendastrá Reykjavíkur er verðisviðgjafi húsnæðis fjárfelst í verðun góluþingdar Laugavegs (VG). Húsið var ríðilvætt (fríðað) af menningu- og menningarmálaráðgjafi 13. september 2011 með vísan í l. mgr. 4. gr. laga um húsnæðisfrun nr. 104/2001. Fríðunin nær til ytra þyrðis húsnæðis. Ekki hafa verið gerðar breytingar á húsinu eftir að deiliskipulagið tók gildi, enda er þær tilgeim að stærð húsnæðis og nýringarfríðunin verið óbreytt.

Hornhúsið verður óbreytt.

Mögnunin með risi verður einnig óbreytt nema að á það er settur kvistur að sammanverðu sem veitir aðgang til á 38 m<sup>2</sup> svæði sem verða yfir endahúsinu.

Tengilynging verður byggð á millibyggingu milli hornhúss og ríðhúss í þeim tilgangi að nýja beitur risið og skapa aðgang til endasvolum frá hornhúsi. Tengingangur er innleiðing frá útburð um 166 cm og sést því ekki frá göðu. Framan við gang verða tilfar 5 m<sup>2</sup> svæði. Vesturhlíð gangins verður lätin ná alveg að lóðarmörkuðum við Laugaveg 20a.

Svælahandri á það um svolum verður með sama skrautkanti og hornhúsið íll samræmis við hana. Við þetta þrækker þakbun millibyggingar og endahúss um ca. 50 cm.

Eining er fyrirtugað er að byggja 63,8 m<sup>2</sup> einnar hæðar viðbyggingu við vesturhlíð húsnæðis með þaksvolum.

Nýringarfríðunin er 1,72 í 1,90.

Komi forneljar í lóð við framkvæmdir skal stöðva framkvæmdir samstundis og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundum.

Samkvæmt lögum um menningarmál nr. 80/2012 eru öll hús eldri en 100 ára fríðað. Örneitil er að ræða fríðun húsnæðis eða mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða nýla úr stíð nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Miðað er við að leiðað sé állis stofnanirnar áður en ráðist er í állis byggingarferðir framkvæmdir og samu gógn og send eru til byggingarfríðna verið send Minjastofnun til umsagnar.

Minjastofnun og Borgarsögusafn hafa gefið út lätvæðar umsagnar þessar breytingar. Rétt er að taka fram að skuldráttur hefur verið minnkadur samkvæmt þeim umsögnun.

Gildandi skiplagsáskilmálar gilda að öllu öðru leyti áfram óbreytt.

Beytt: Dags: 1. Útsing:

01 16.08.2019 Tekja um forneljar bætt ím í greihagrad.

**LAUGAVEGUR 20B, REYKJAVÍK**

Deiliskipulagsbreyting á reit 1.171.5

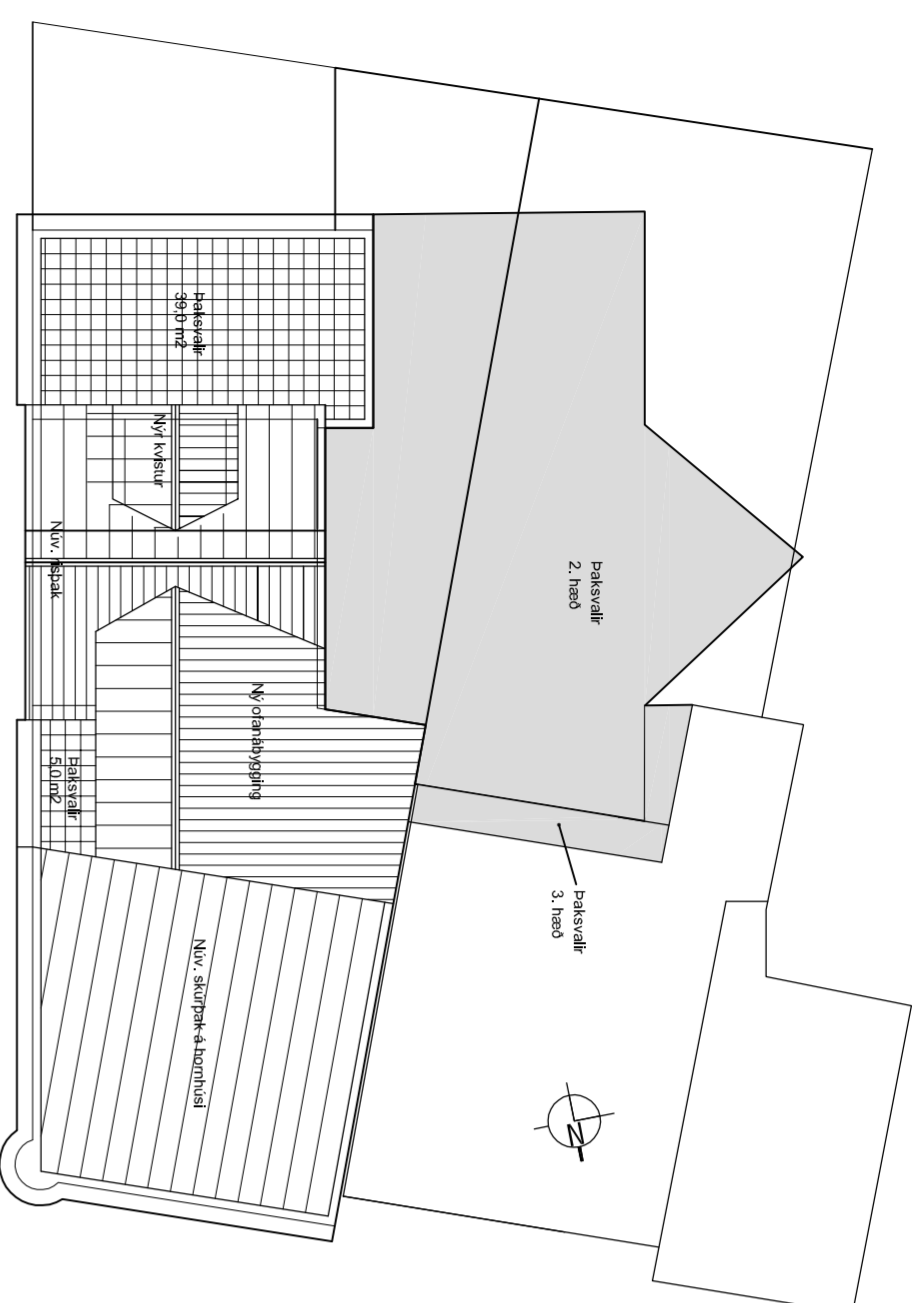
AFSTÖÐUWYND 1:500. SKILMÁLAR SKYRNINGARWYNDIR

**PÁLL V. BJARNASON** ARKITEKT  
**ÓLÖF PÁLSDÓTTIR** ARKITEKT

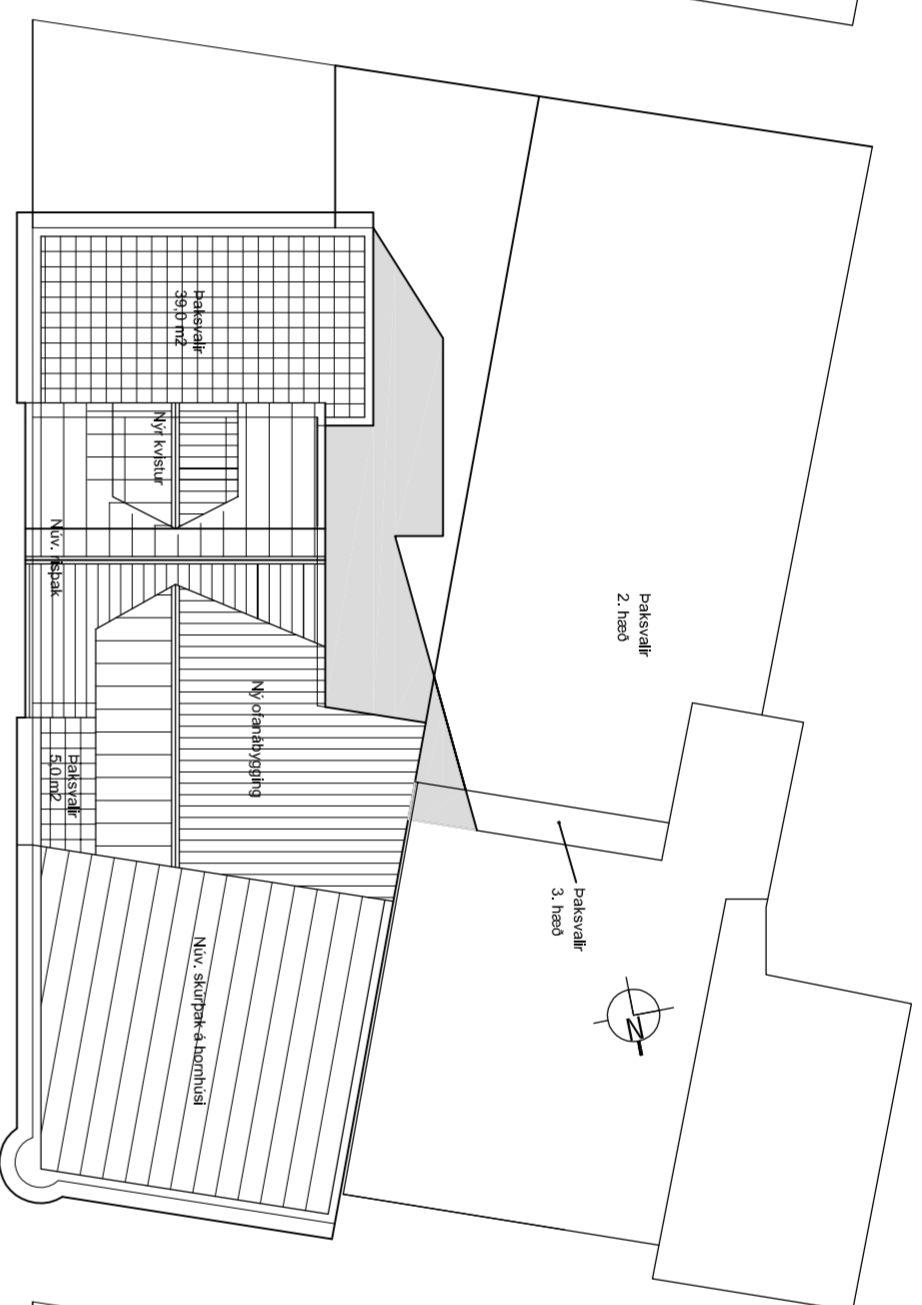
KJÓÐGARÐI, LAUGAVEGI 59  
 101 REYKJAVÍK  
 KT. 431035050  
 Sími: 521 9580. 663 6266  
 pall@p-ark.is

VERK 524-01  
 TEIKNAD P/08  
 KVABD 1:500  
 22.03.2019

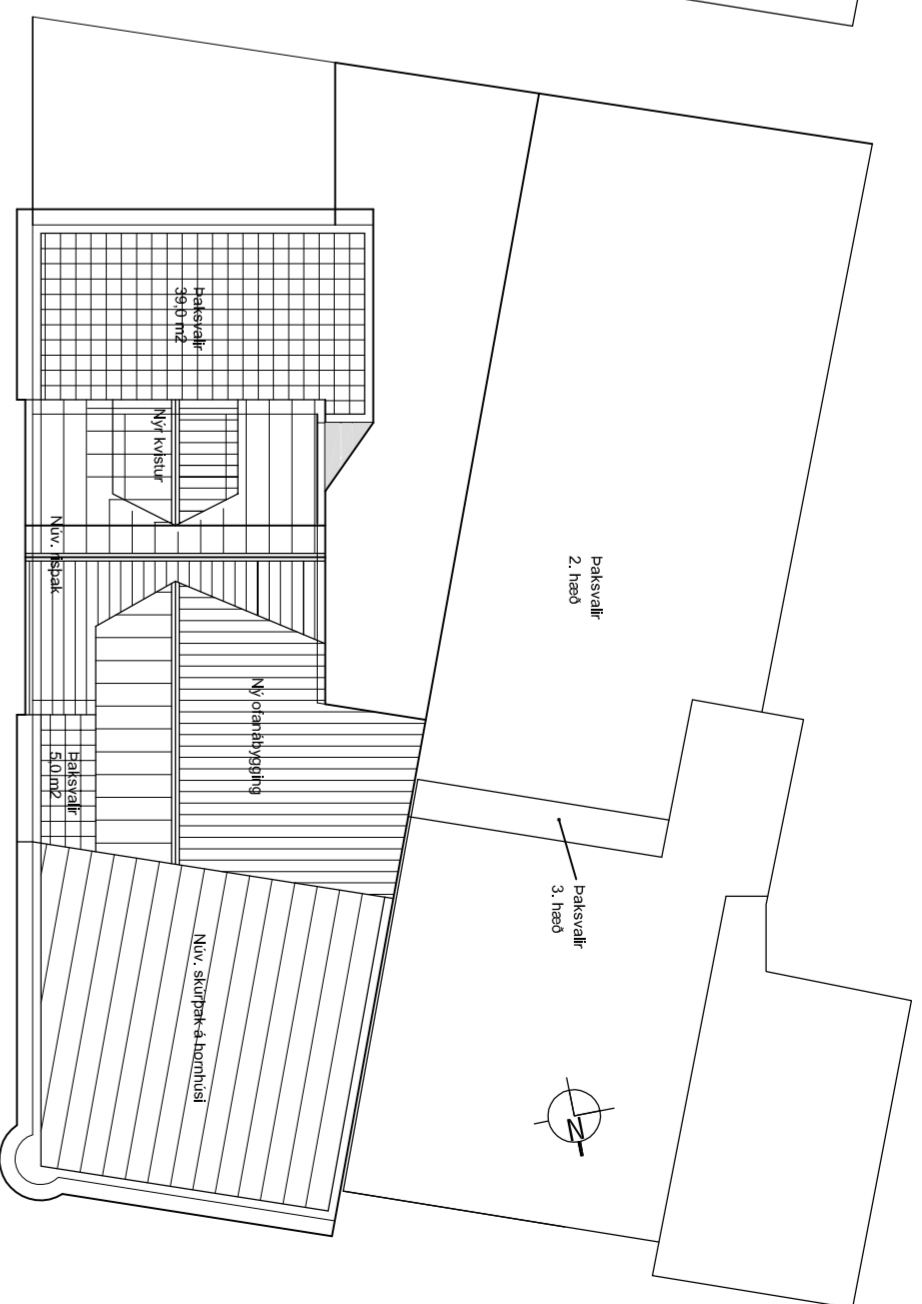




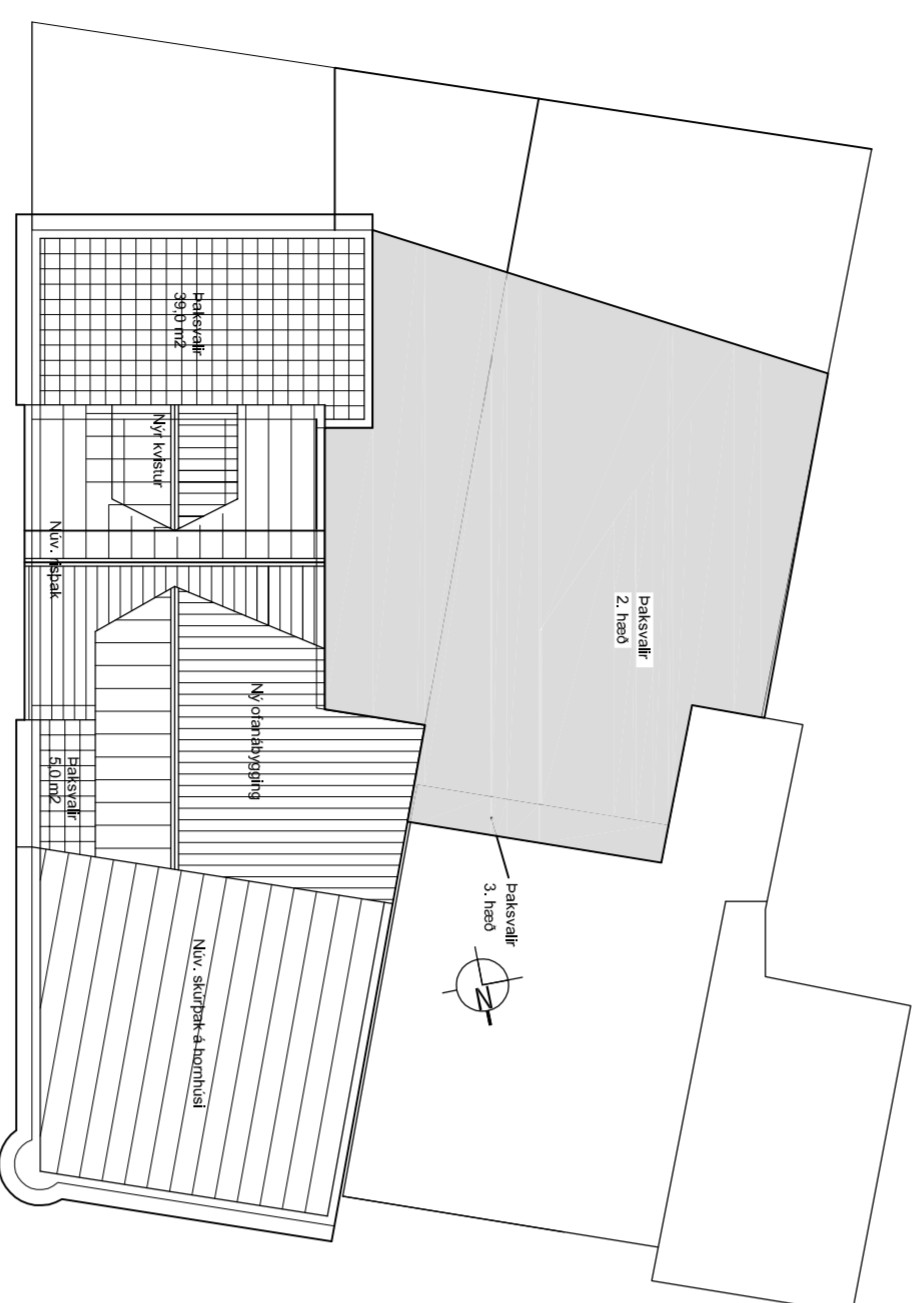
Skuggavarp kl. 9 f.h. á sunnarsíðunum 22. Júní



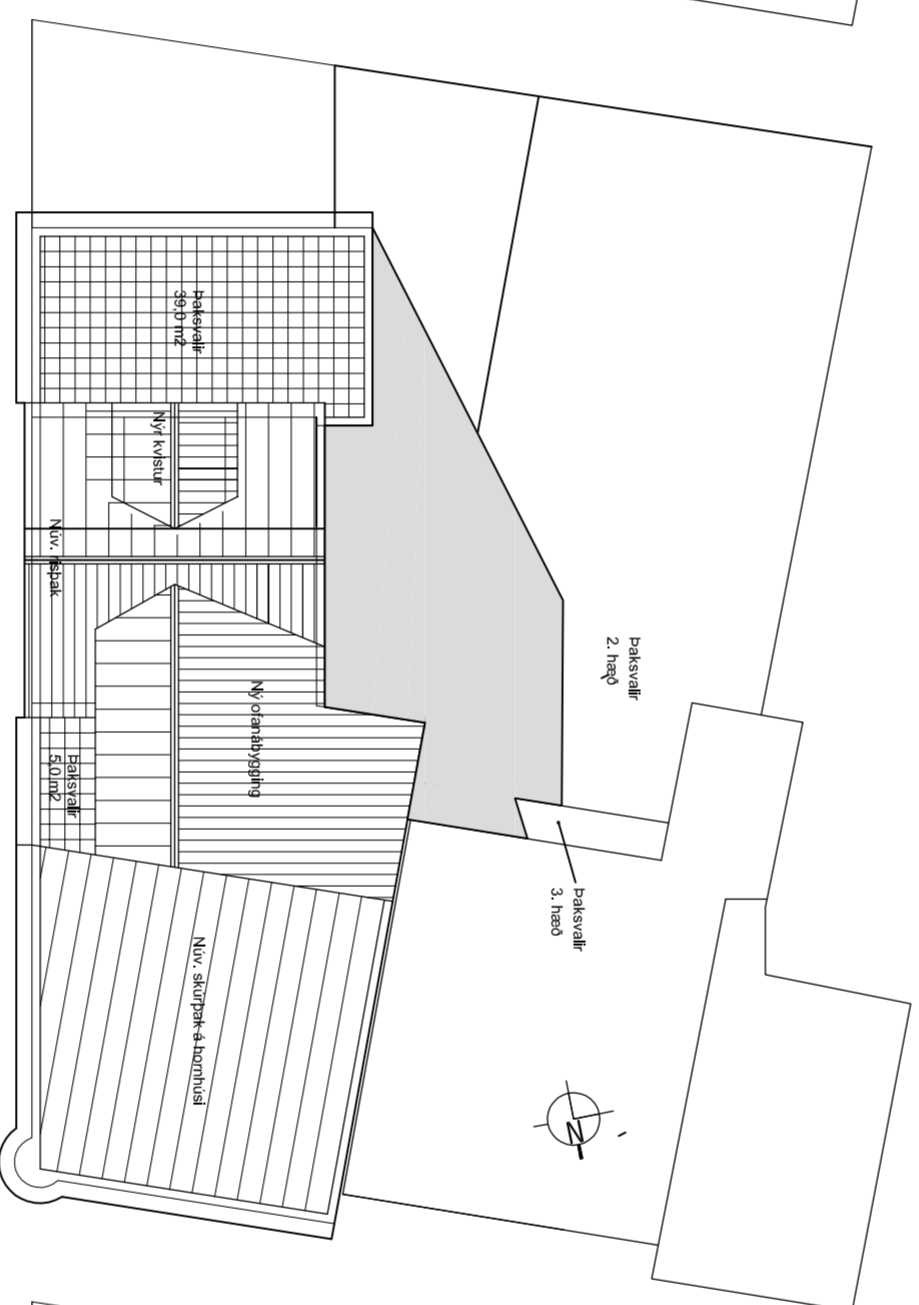
Skuggavarp kl. 12 á háldegi á vorlauslindaðni 21. sept./21. mars



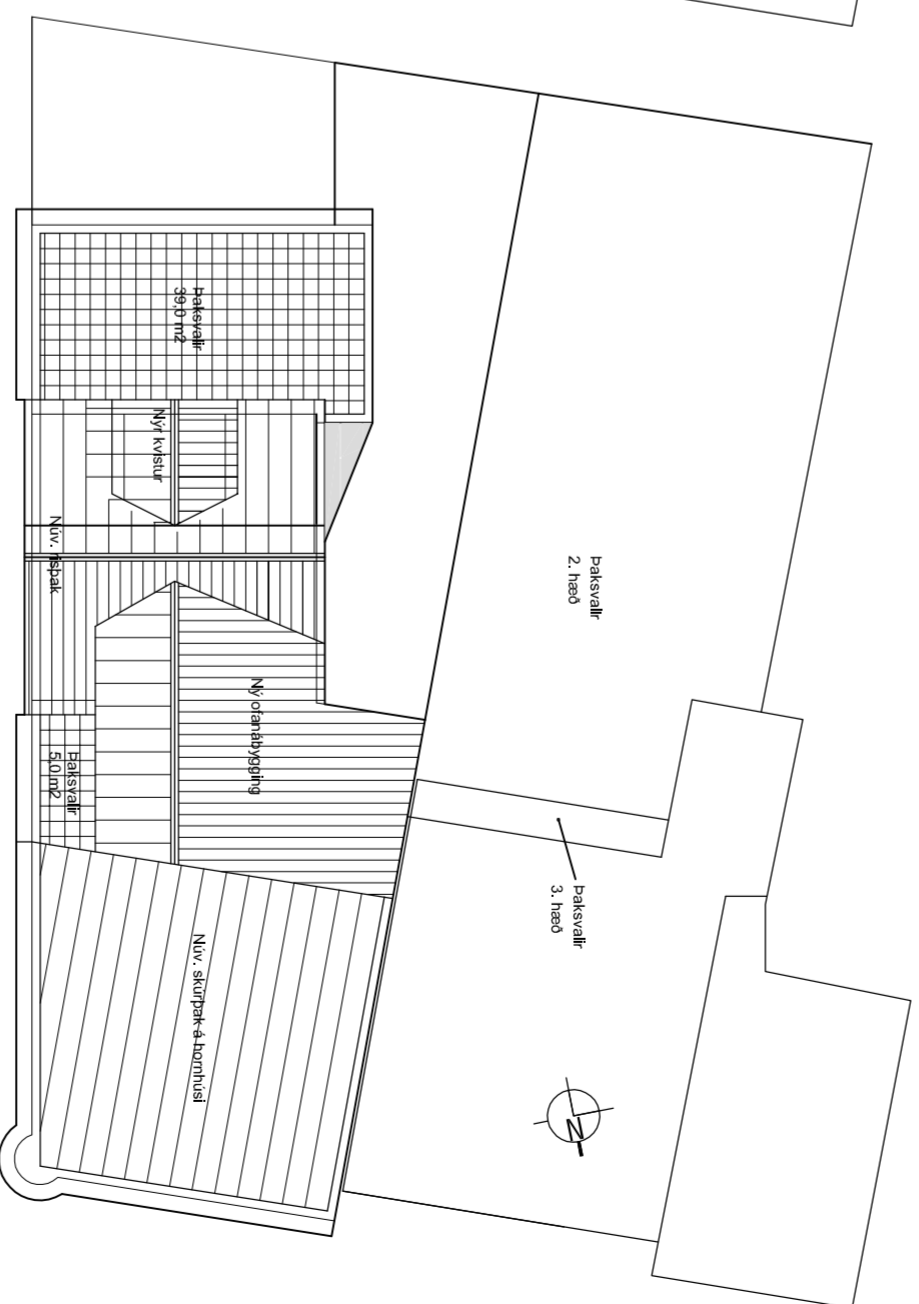
Skuggavarp kl. 3 e.h. á sunnarsíðunum 22. Júní



Skuggavarp kl. 9 f.h. á vorlauslindaðni 21. sept./21. mars



Skuggavarp kl. 12 á háldegi á vorlauslindaðni 21. sept./21. mars



Skuggavarp kl. 3 e.h. á vorlauslindaðni 21. sept./21. mars

Laugavegur 20b, Reykjavík

A2 blað

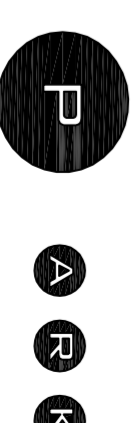
Skuggavarp eftir hækkun

524.002

Gunnmyndir

Hamað: PVB      Töknad: PVB      Dagaelt: 16.08.2019      MKV: 1:200

Páll V. Björnsson      060346-2249  
Ólaf Pálsson      160174-3589



**PÁLL V. BJÖRNSSON ARKITEKT FAJ**  
**ÓLAF PÁLSDÓTTIR ARKITEKT**  
HÖNNUN • RÁÐGJAF • ENDURVÆGINGAR

KJÓRRÁÐI, LAUGAVEGI 59  
101 REYKJAVÍK

KT: 431 005-0690  
Sími: 521 9980

www.p-ark.is

pall@p-ark.is

### Varðar: Laugavegur 20b

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. júní 2019 var að lokinni auglýsing lögð fram að nýju umsókn Páls V. Bjarnasonar dags. 22. mars 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.5, Laugavegs- og Skólavörðustígsreitir, vegna lóðarinnar nr. 20B við Laugaveg. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar, reisa einnar hæðar viðbyggingu á bakhlið hússins með þaksvölum og gera inndregna þakhæð, tengibyggingu á millibyggingu milli hornhúss og risshúss, með kvisti til suðurs úr mænisþaki sem veitir aðgang að þaksvölum sem verða yfir endahúsinu, samkvæmt uppdr. P ARK teiknistofu sf. dags. 22. mars 2019. Einnig er lagðar fram umsagnir Minjastofnunar Íslands dags. 12. nóvember 2018 og 25. mars 2019 og umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 5. desember 2018. Tillagan var auglýst frá 13. maí til og með 24. júní 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Guðlaugur Örn Þorsteinsson dags 23. júní 2019. Erindinu var vísað til meðferðar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt skuggavarpuppdráttum dags. 16. ágúst 2019.

### Umsögn:

Eftirfarandi aðili gerði athugasemd vegna deiliskipulags Laugavegs 20b:

1. Guðlaugur Örn Þorsteinsson f.h. Laugaverks ehf eigenda Laugavegar 20 og 20a, dags 23. júní 2019.

---

### Efnislegar athugasemdir í eru í meginatriðum eftirfarandi:

- Bent á misræmi í tilvísun í heiti reitar og í dagsetningu samþykktar gildandi deiliskipulags. Ekki tilgreind birtingardagsetning í B-deild.
- Talið að breytingin heimili hækkun upp í þrjár hæðir við lóðamörk Laugavegar 20a. Ekkert samráð hafi verið haft við nágranna.
- Erfitt að meta áhrif hækkunar vegna vöntunar á skuggavarp og sniðteikningum og vegna þess að skýringarmyndir sýna ekki aðrar byggingar í nágrenni.
- Bílastæði sem eru á samþykktum aðalteikningum eru ekki sýnd í breyttu deiliskipulagi.

---

### SVÖR:

1. Misræmi í tilvísun í heiti reitar og í dagsetningu samþykktar gildandi deiliskipulags. Ekki tilgreind birtingardagsetning í B-deild.

Þakkað er fyrir ábendinguna. Hið rétta er að heiti gildandi deiliskipulags er Stgr. 1.171.5. Laugavegur; Vegamótastígur; Grettisgata; Klapparstígur 1. og var deiliskipulagið samþykkt í borgarráði 30. apríl 2002. Verður númer staðgreinilreitar og dagsetning leiðrétt. Auglýsing um deiliskipulagið virðist ekki hafa verið birt í B-deild. Búið er að samþykkja nokkrar breytingar á deiliskipulaginu síðan sem hafa verið birtar í Stjórnartíðindum. Ekki er þörf á að telja upp breytingar sem varða aðrar lóðir.



2. Talið að breytingin heimili hækkun upp í þrjár hæðir við lóðamörk Laugavegar 20a. Ekkert samráð hafi verið haft við nágretta.

Hækkun tengibyggingar á milli miðbyggingar og hornhúss nær ekki út að lóðamörkum Laugavegar 20a eins og grunnmynd deiliskipulagsbreytingar ber með sér. Þar er sýndur byggingareitur fyrir einnar hæðar viðbyggingu sem nær út að lóðamörkum Laugavegar 20a, þar sem fyrir er einnar hæðar bygging aftan við framhús þeirrar lóðar og meðfram lóðamörkum. Sjá grunnmynd deiliskipulagsuppráttar. Tölur innan hringjar merkja fjölda heimilaðra hæða:



Mynd: Grunnmynd deiliskipulagsuppráttar.

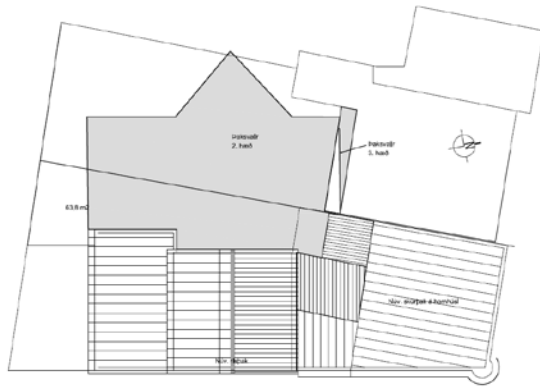
Deiliskipulagsupprátturinn var auglýstur í samræmi við almennt ákvæði 1. gr. skipulagslaga (liður d) til þess að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að almenningi sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana. Tillaga að deiliskipulagsbreytingunni var auglýst frá 13. maí til og með 24. júní 2019 í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auk þess voru bréf send út til hluteigandi aðila til þess að vekja athygli á auglýstum athugasemdafresti. Skv. 3. mgr. 41. gr. sömu laga skal skipulagsnefnd taka tillögu til umræðu og taka afstöðu til innkominna athugasemda og hvort gera skuli breytingar á henni. Að lokum tekur sveitarstjórn tillöguna til umræðu. Samráð við hluteigandi aðila er því að fullu í samræmi við skipulagslög auk þess sem send hafa verið út bréf til að vekja athygli hluteigandi aðila á málinu.

3. Erfitt að meta áhrif hækkunar vegna vöntunar á skuggavarpi og vegna þess að skýringarmyndir sýna ekki aðrar byggingar.

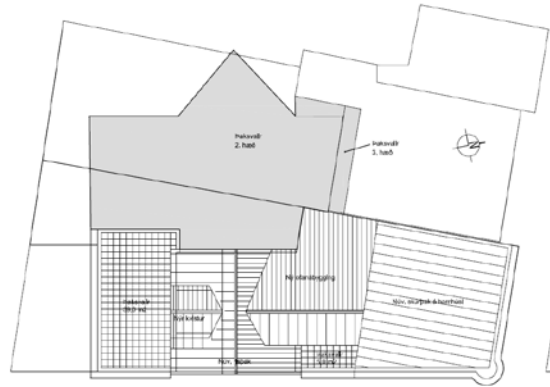
Ekki var gert skuggavarp þegar auglýst var breyting á deiliskipulagi vegna óverulegra áhrifa sem tengibyggingin og kvisturinn voru talin hafa á nánasta umhverfi. Bætt hefur verið út því og hafa



uppdrættir með skuggavarpri verið gerðir sem sýna aðstæður fyrir og eftir breytingu við sumarsólstöður og jafndægur. Skuggavarp sýnir að breytingin sem verður á lóð Laugavegar 20a við byggingu tengibyggingar og kvists er vart greinanleg, frá því sem fyrir er. Örlítið meiri skuggi er kl. 9 á sumarsólstöðum eftir breytinguna en eftir hádegði er skugginn farinn af svölum Laugavegar 20a. Enginn munur kemur fram á skugga á þaksvölum Laugavegar 20a á öðrum tímum. Sjá skuggavarpsteikningar:

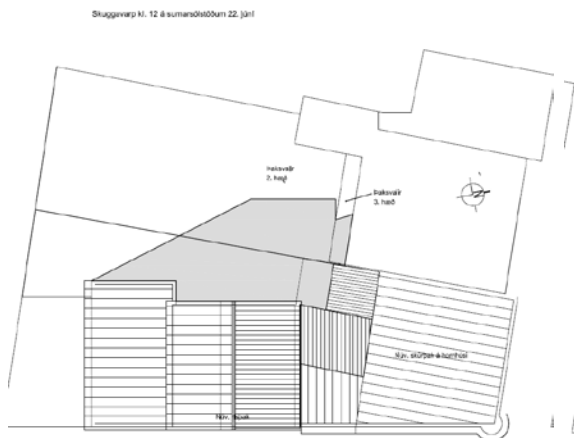


Skuggavarp kl. 9 f.h. á sumarsólstöðum 22. júní

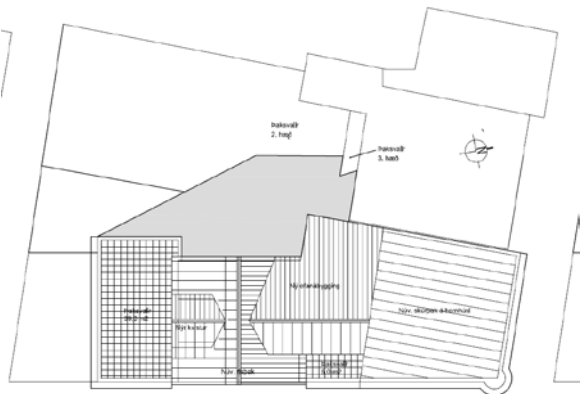


Skuggavarp kl. 9 f.h. á sumarsólstöðum 22. júní

Mynd: Skuggavarp kl. 9 á sumarsólstöðum fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin.

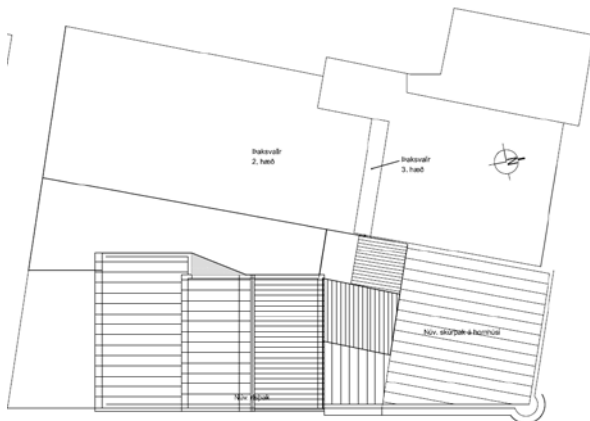


Skuggavarp kl. 12 á hádegði á vorháustjafndægi 21. sept./21. mars

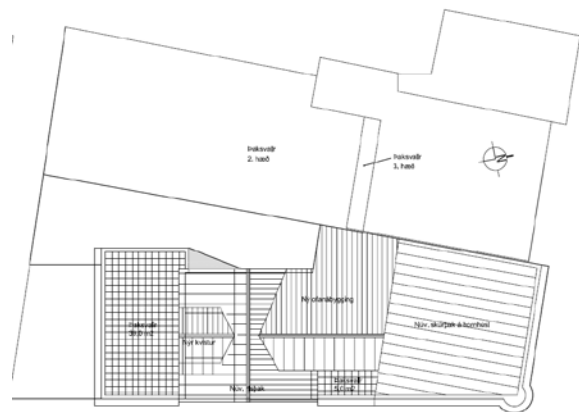


Skuggavarp kl. 12 á hádegði á vorháustjafndægi 21. sept./21. mars

Mynd: Skuggavarp kl. 12 á vor/haustjafndægi fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin.



Skuggavarp kl. 3 e.h. á vorháustjafndægi 21. sept./21. mars



Skuggavarp kl. 3 e.h. á vorháustjafndægi 21. sept./21. mars

Mynd: Skuggavarp kl. 15 á vor/haustjafndægi fyrir breytingu vinstra megin og eftir breytingu hægra megin.



4. Bílastæði sem eru á samþykktum aðaltekningum eru ekki sýnd í breyttu deiliskipulagi.  
*„Verði þau fjarlægð þrengir það þar með bílastæðasvigrúm annarra eigna á svæðinu og rýrir þar með gæði þessara sömu eigna. Er gert ráð fyrir að stæðin verði fjarlægð?“*  
Einnig er fundið að staðsetning sorps sé ekki sýnd á uppdrættinum.

Bílastæði voru ekki sýnd á lóð í gildandi deiliskipulagi, engin breyting verður þar á með deiliskipulagsbreytingunni. Ekki er mögulegt að leggja inn á lóð við núverandi aðstæður. Hlaðinn veggur er á lóðamörkum að hluta. Bílastæði verða ekki samþykkt á lóð á byggingarnefndarteikningu ef ekki er heimild fyrir þeim í deiliskipulagi.

Sorpi verður komið fyrir í djúpgámum á lóð. Byggingareitur fyrir djúpgáma verður sýndur á uppdrætti.

Auk þessa verður bætt við texta í greinargerð uppdráttar um að stöðva beri framkvæmdir, finnist fornleifar á lóð.

#### Niðurstaða:

Lagt er til að eftirfarandi atriðum deiliskipulags Laugavegar 20b verði breytt eftir auglýsingu:

- Leiðrétt tilvísun í heiti reitar og dagsetningu samþykktar gildandi deiliskipulags í borgarráði.
- Texta um fornleifar bætt inn í greinargerð deiliskipulags.
- Staðsetning djúpgáma á lóð sýnd á deiliskipulagsuppdrætti.

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ, verkefnastjóri.