



Reykjavík 28.09.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 27. september 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Laugavegur 105

Lögð fram umsókn Björns Stefáns Hallssonar, mótt. 20. júlí 2017, ásamt bréfi f.h. Hótel Hlemmur Square LV-105, dags. 20. júlí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 105 við Laugaveg. Breytingin felur í sér viðbyggingu á fjórum hæðum, yfir þaki jarðhæðar, með fimm stúdíóíbúðum á hverri hæð, samtals tuttugu nýjar íbúðir. Fyrir eru ellefu stúdíóíbúðir á 2. hæð og tvær þriggja herbergja íbúðir í einkaeign á 6. hæð. Að fyrirhuguðum framkvæmdum loknum verða íbúðir hússins 33 að tölu. Núverandi hótelrymi verða óbreytt, samkvæmt uppd. Plan 21 ehf., dags. 20. júlí 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2017.

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2017.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: bréfi f.h. Hótel Hlemmur Square LV-105, dags. 20. júlí 2017, uppd. Plan 21 ehf., dags. 20. júlí 2017 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. september 2017

Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi Reykjavíkur,
Umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur,
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 20. Júlí 2017

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

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

Í samræmi við niðurstöður fundarins, og í samræmi við 2. mgr. 38. gr. og 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er hér með óskað eftir heimild til að gera breytingu á deiliskipulagi á staðgreinireit 1.240.0. Til skýringar er eftirfarandi sýn eigenda varðandi framkvæmdina ásamt öðrum skýringum og meðfylgjandi tillöguuppráttum nr. A-01, A-02, A-03, A-04 og A-05 dags. 20.07.2017. Vinna við deiliskipulagsbreytinguna mun verða framkvæmd á kostnað hótelsins og fara fram í fullri samvinnu við skipulagsyfirlögd.

SÝN VARÐANDI FRAMKVÆMDIR

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

Í samræmi við þá sýn er yfirbragð bakhliðar byggingarinnar talið mikilvægt, jafnvel þó ásýnd hennar sé takmörkuð. Núverandi yfirbragð bakhliðarinnar er dapurt og á það einnig við um frágang nærumhverfis. Áhugi eigenda er að bæta það að öllu leyti með viðbyggingu með útlitsgæðum og umhverfisfrágangi sem sé samboðið yfirbragði framhliða byggingarinnar. Til þess að gera þetta mögulegt er mikilvægt að efla starfsemi byggingarinnar. Lykilatriði í því sambandi er að auka fjölbreytni í rekstri og þjónustu. Framboð á smáum íbúðum til leigu þjónar þessu markmiði vel.

Viðbyggingin er ráðgerð á fjórum hæðum, yfir þaki jarðhæðar, með fimm stúdíóíbúðum á hverri hæð, samtals tuttugu nýjar íbúðir. Fyrir eru ellefu stúdíóíbúðir á 2. hæð og tvær þriggja herbergja íbúðir í einkaeign á 6. hæð. Að fyrirhuguðum framkvæmdum loknum verða íbúðir hússins 33 að tölu. Núverandi hótelrymi verða óbreytt.

ÖNNUR MIKILVÆG ATRIÐI VARÐANDI FYRIRHUGAÐA FRAMKVÆMD

1. Jarðhæð byggingarinnar er byggð út í lóðarmörk. Fyrirhuguð viðbygging á aðeins við um efri hæðir hennar að 6. hæð sem verður óbreytt. Útveggir viðbyggingarinnar verða í 10-15 metra fjarlægð frá lóðarmörkum.

Meðfram Laugavegi verður bakhlið viðbyggingarinnar samhliða bakhlið aðliggjandi byggingar að Laugavegi 103. Meðfram Hverfisgötu verður endi byggingarinnar stallaður frá horni núverandi gafls, þannig að sem minnst fari fyrir nálægðinni.

Form byggingarinnar er fyrirhugað í smáum hlutföllum, m.a. til þess að auka fjölbreytileika í yfirbragði bygginga á staðgreinireitnum og að auka útlitsgæði.

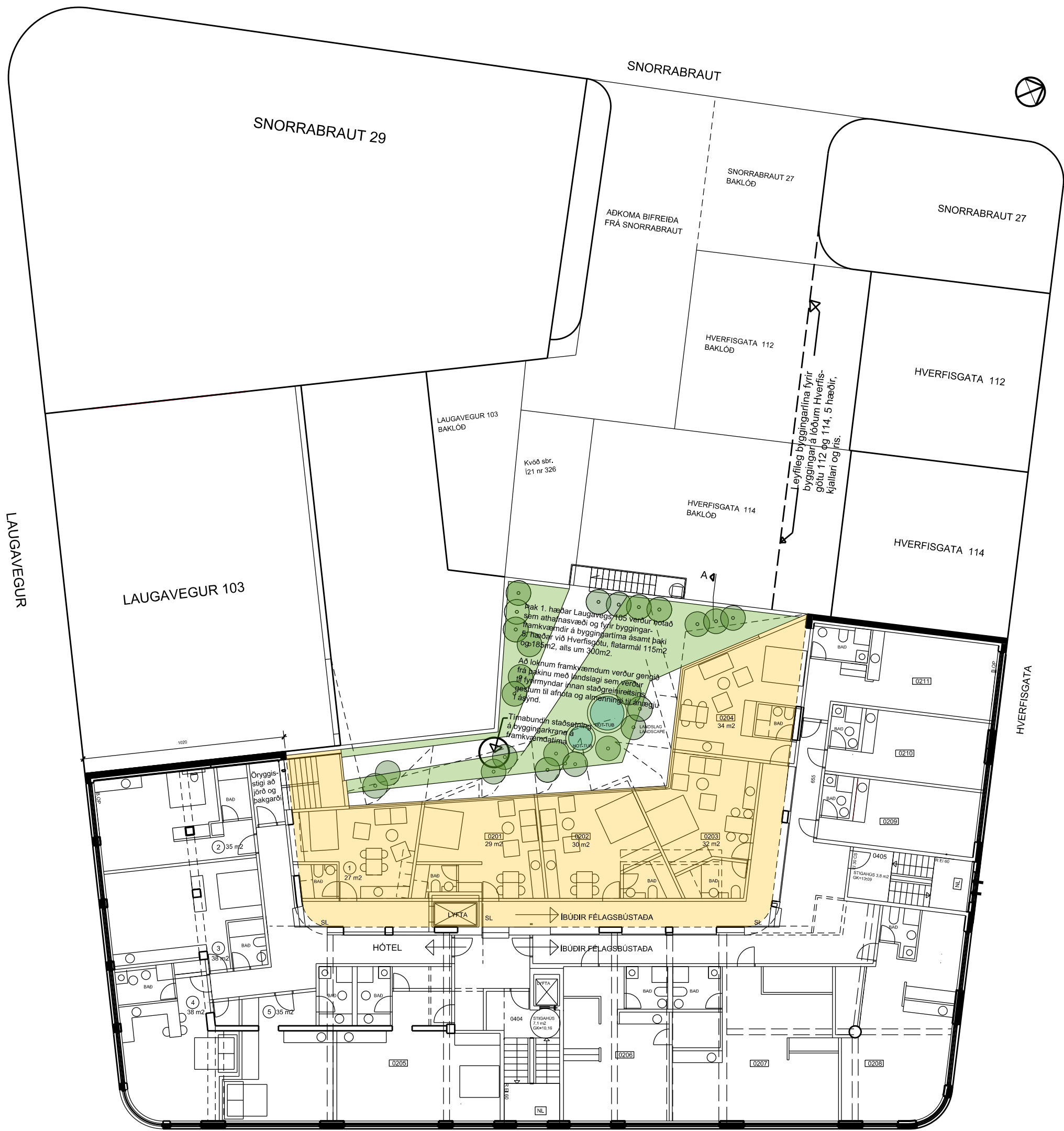
Til að auka gæði nærumhverfis og ásýnd verður garður útbúinn á þaki núverandi jarðhæðar, með gróðri, hellum, og útihúsgögnum.

2. Rask er óhjákvæmilegt við byggingarframkvæmdir á lóðum í miðborg Reykjavíkur. Til þess að það verði sem minnst verður framkvæmdum hagað með eftirfarandi hætti:
 - a. Þak núverandi jarðhæðar verður styrkt fyrir burðarvirki viðbyggingarinnar, þakgarð og fyrir byggingarkrana framkvæmdarinnar sem þar verður staðsettur á framkvæmdartíma. Engar jarðvegsframkvæmdir munu fara fram. Aðföng fyrir framkvæmdina verða innan lóðar Laugavegar 105 frá Hverfisgötu, með framangreindum byggingarkrana að athafnasvæðum framkvæmdarinnar, annars vegar á þaki núverandi 5. hæðar, og hins vegar á þaki jarðhæðar - alls um 300 m² svæði.
 - b. Framkvæmdir verða takmarkaðar við virka daga frá kl. 10:00 til 18:00, á þeim tíma sem gestir og íbúar eru almennt fjarverandi.
 - c. Aðkomuleið annarra bygginga staðgreinireitsins frá Snorrabraut verður ótrufluð.
3. Skuggamyndun á aðliggjandi byggingar á aðeins við um lóð og hús að Hverfisgötu 114 á sumartíma frá kl. 10:00 – 12:00 á hádegi. Verði af byggingarframkvæmdum við það hús skv. heimildum deiliskipulags verður skuggamyndun óveruleg. Til þess að draga sem mest úr skuggamyndun verður gafl viðbyggingarinnar stallaður við lóðarmörk og fjarlægð hans frá lóðarmörkum aukin með hæð. Niðurstöður af athugun á skuggamyndun er meðfylgjandi. Gert er ráð fyrir að þetta atriði verði þróað frekar í vinnu við breytingu á deiliskipulaginu.
4. Umfang byggingarinnar mun ekki hafa áhrif á umhverfi hennar, en mun fyrst og fremst verða til að bæta það.
5. Viðbyggingin verður til þess að bæta útlit og nærumhverfi á baklóðum staðgreiniteitsins, á það við hvað varðar útlit bygginga og frágang á þakgarði.
6. Fjölgun íbúða í byggingunni er afar æskileg til að efla rekstur og stöðugleika í starfsemi.
7. Fjöldun íbúða mun einnig stuðla að fjölbreyttara mannlífi við Hlemm.
8. Áhrif af auknu flatarmáli byggingarinnar verða fyrst og fremst í styrkari starfsemi, efldu mannlífi við Hlemm og í bættu yfirbragð á útlitum bakhliða. Ekki verður séð að hækkuð tala nýtingarhlutfalls, frá 4,0 sem það er nú í 4,8, verði til nokkurs skaða – nema síður sé.
9. Innan húsfélags byggingarinnar er samráð um að framangreindar breytingar á deiliskipulagi fari fram. Formleg gögn hvað það varðar verða lögð fram samhliða gerð breytingar deiliskipulagsins.

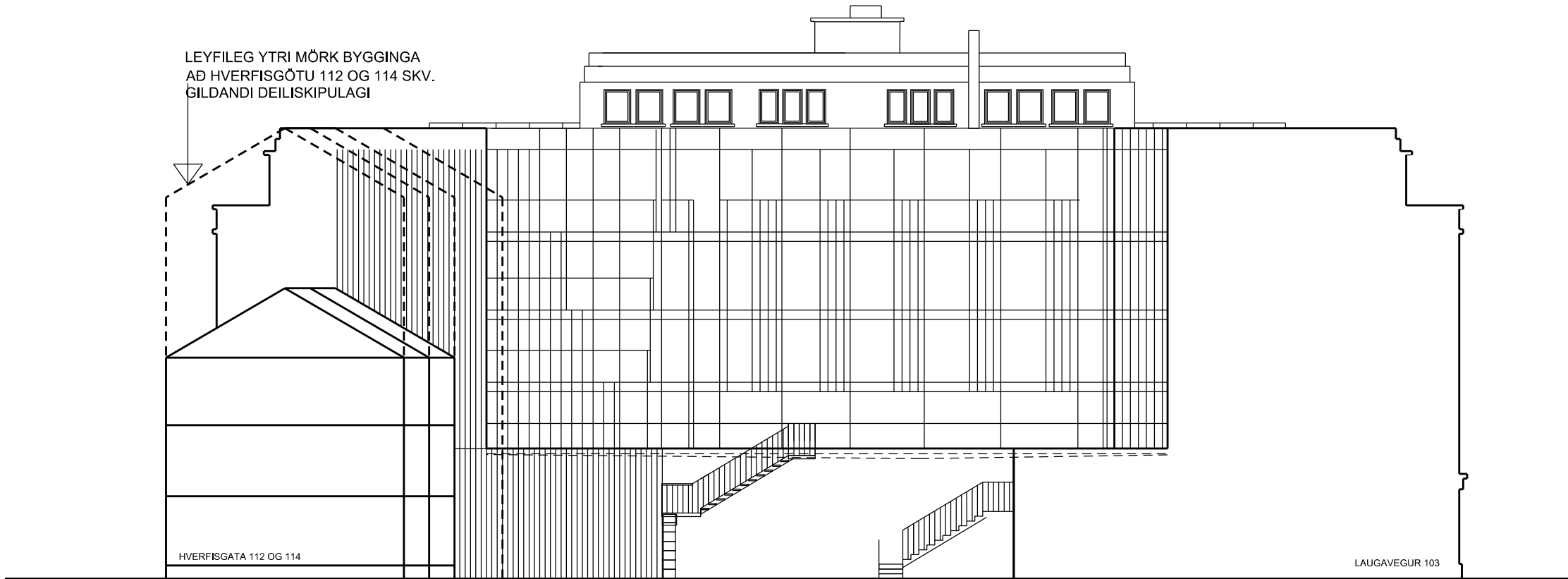
Virðingarfyllst,

f.h. Hótel Hlemmur Square LV-105

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



GRUNNMYND 2. HÆÐAR, OG ÞAKGARÐS 1:200



ÚTLIT BAKGARÐUR Í NORÐVESTUR

SÝN VARÐANDI FRAMKVÆMDIR

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

Í samræmi við þá sýn er yfirbragð bakhliðar byggingarinnar talið mikilvægt, jafnvel þó ásýnd hennar sé takmörkuð. Núverandi yfirbragð bakhliðarinnar er dapurt og á það einnig við um frágang nærumhverfis. Áhugi eigenda er að bæta það að öllu leyti með viðbyggingu með útlitsgæðum og umhverfisfrágangi sem sé samboðið yfirbragði framhliða byggingarinnar. Til þess að gera þetta mögulegt er mikilvægt að efla starfsemi byggingarinnar. Lykilatriði í því sambandi er að auka fjölbreytni í rekstri og þjónustu. Framboð á smáum íbúðum til leigu þjónar þessu markmiði vel.

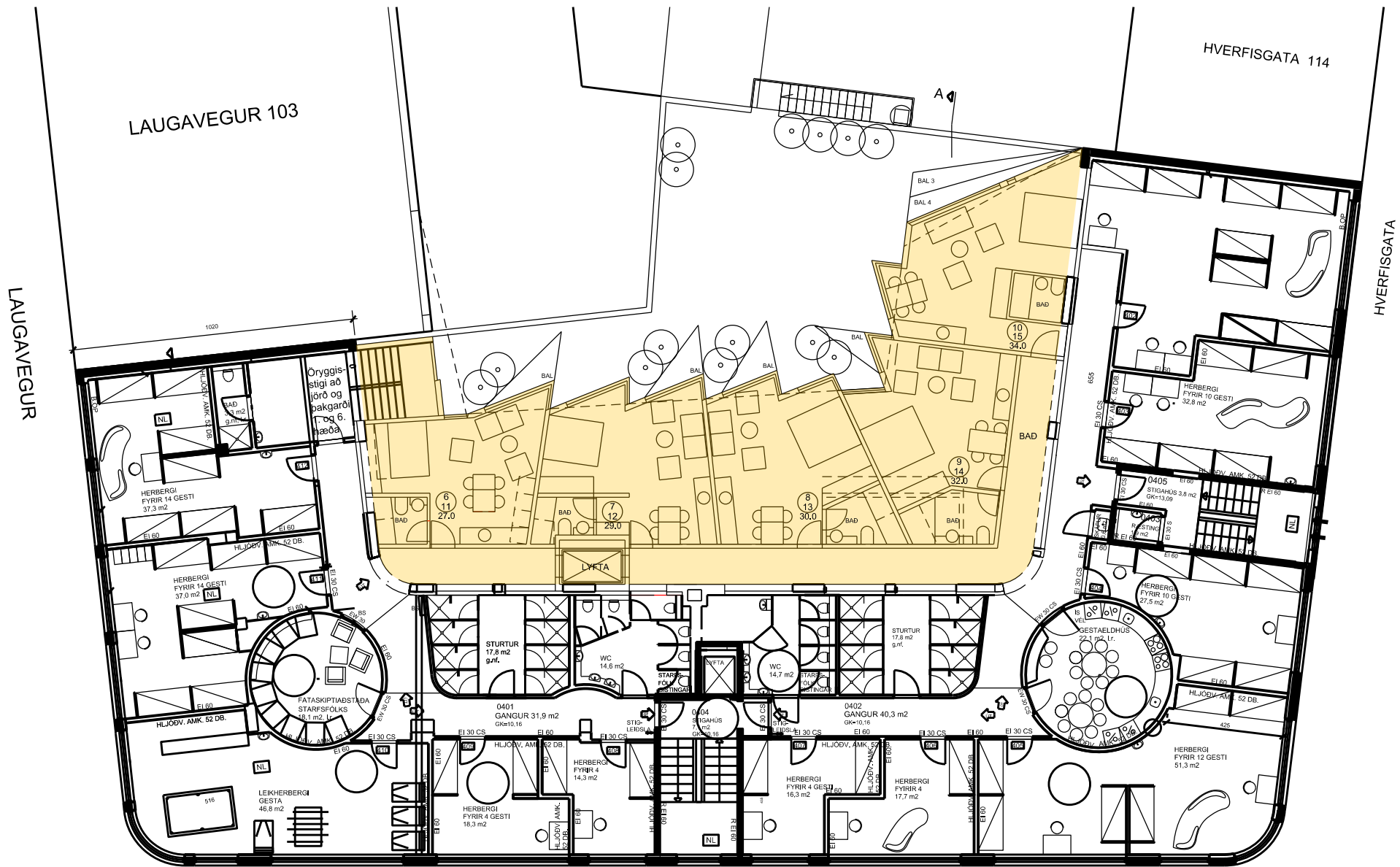
Viðbyggingin er ráðgerð á fjórum hæðum, yfir þaki jarðhæðar, með fimm stúdíóíbúðum á hverri hæð, samtals tuttugu nýjar íbúðir. Fyrir eru ellefu stúdíóíbúðir á 2. hæð og tvær þriggja herbergja íbúðir í einkaeign á 6. hæð. Að fyrirhuguðum framkvæmdum loknum verða íbúðir hússins 33 að tölu. Núverandi hótelrymi verða óbreytt.

Breytt:
Breytt:
Breytt:

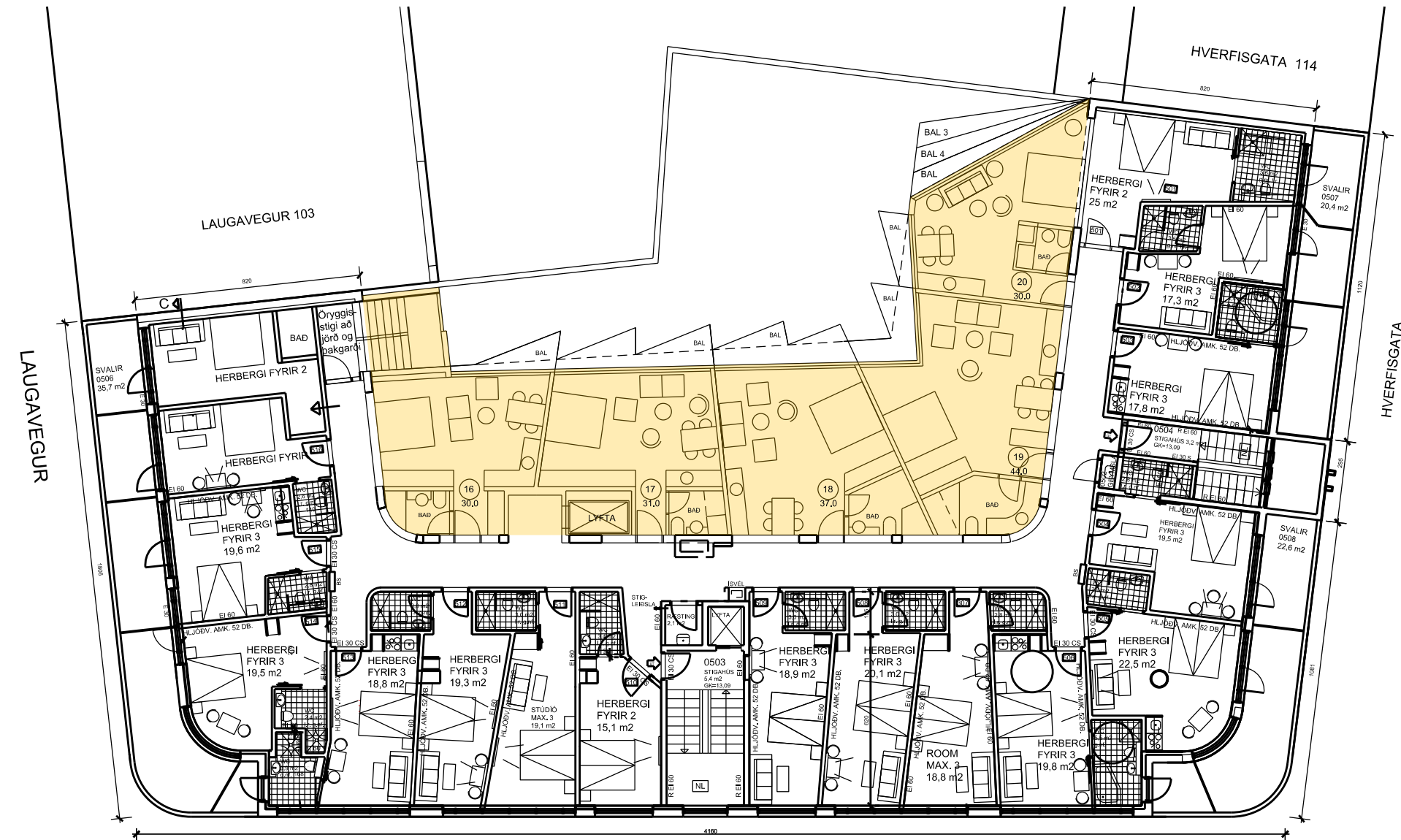
Verkheiti:	
HLEMMUR SQUARE	
Laugavegi 105, 101 Reykjavík	
Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Grunnmynd 2. hæð, útlit, sýn
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	A - 01
Kvarði:	1:200
Dagsetning:	20.07.2017
Hannað:	BSH
Teiknað:	BSH - OGV
Yfirfarið:	OGV
Útgáfa:	1

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

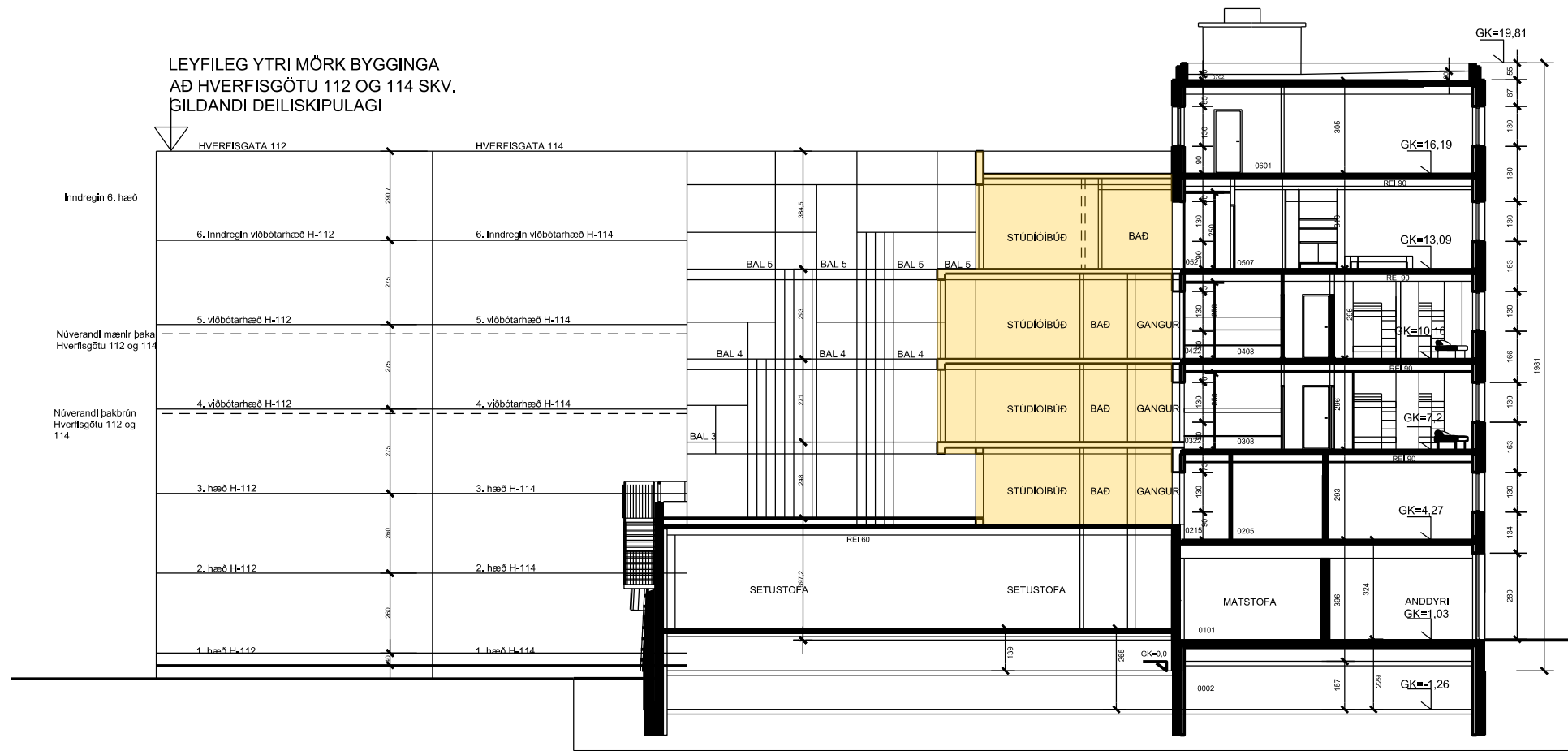
BÓ arkitektar
Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ
bjorn@boark.is
olof@boark.is



GRUNNMYND 3. og 4. HÆÐA 1:200



GRUNNMYND 5. HÆÐ, 1:200



ÚTLIT-SNEIÐING, BAKGARÐUR Í NORÐAUSTUR

HELSTU STÆRÐIR:

Lóðarstærð	1043,5 m2
Núverandi byggingarmagn	4181,4 m2
Núverandi nýtingarhlutfall	4,00
Viðbygging	860,0 m2
Byggingarmagn með viðbyggingu	5041,4 m2
Nýtingarhlutfall með viðbyggingu	4,83

Breytt:
Breytt:
Breytt:

Verkheiti:	
HLEMMUR SQUARE	
Laugavegi 105, 101 Reykjavík	
Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Grunnmynd 3.,4.,5.hæða, sneiðing
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	A - 02
Kvarði:	1:200
Dagsetning:	20.07.2017
Hannað:	BSH
Teiknað:	BSH - OGV
Yfirfarið:	OGV
Útgáfa:	1

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

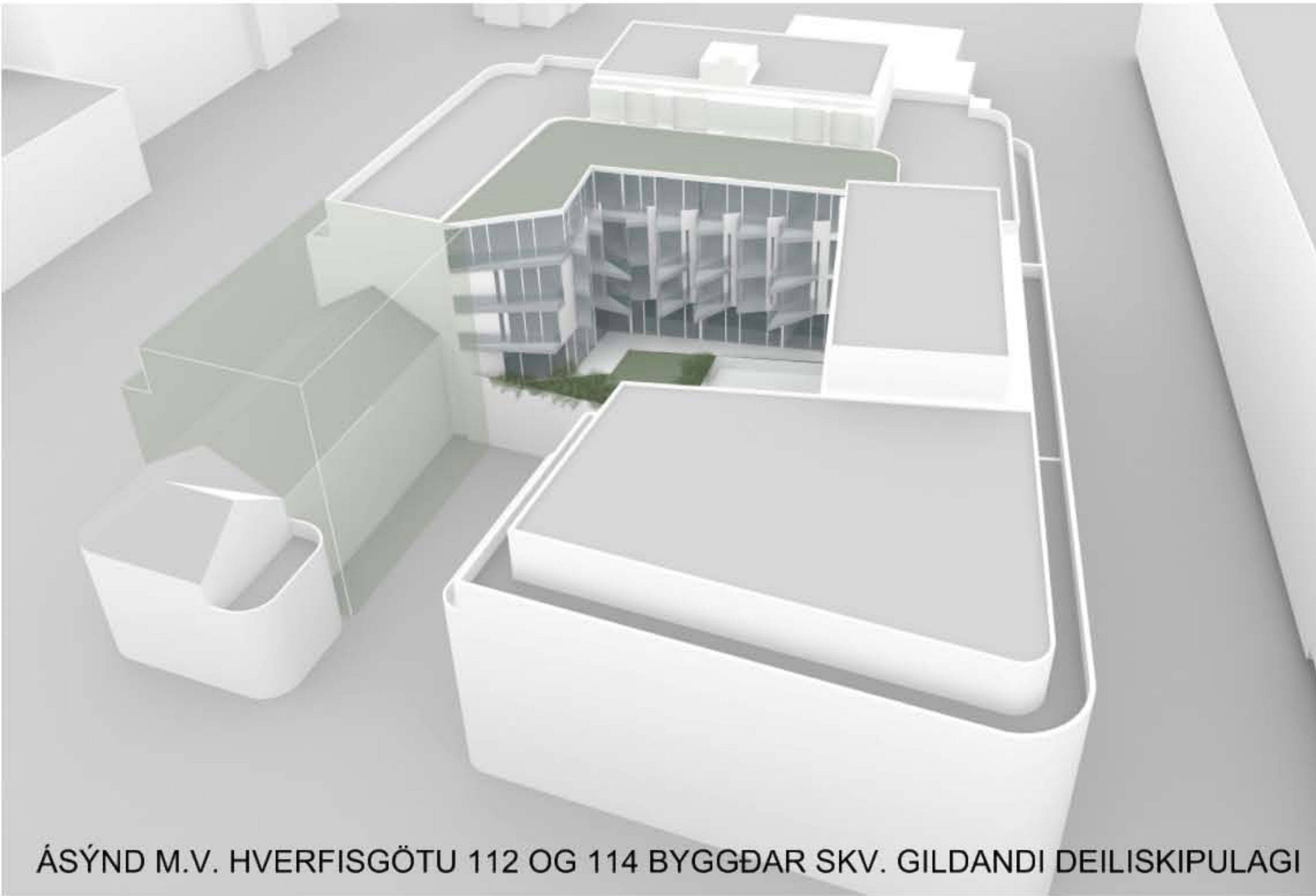
BÓ arkitektar
Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ
bjorn@boark.is
olof@boark.is



ÁSÝND M.V. HVERFISGÖTU 112 OG 114 Í NÚVERANDI MYND



NÆRMYND Í FUGLAPERSEKTIV



ÁSÝND M.V. HVERFISGÖTU 112 OG 114 BYGGÐAR SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI



NÚVERANDI YFIRBRAGÐ

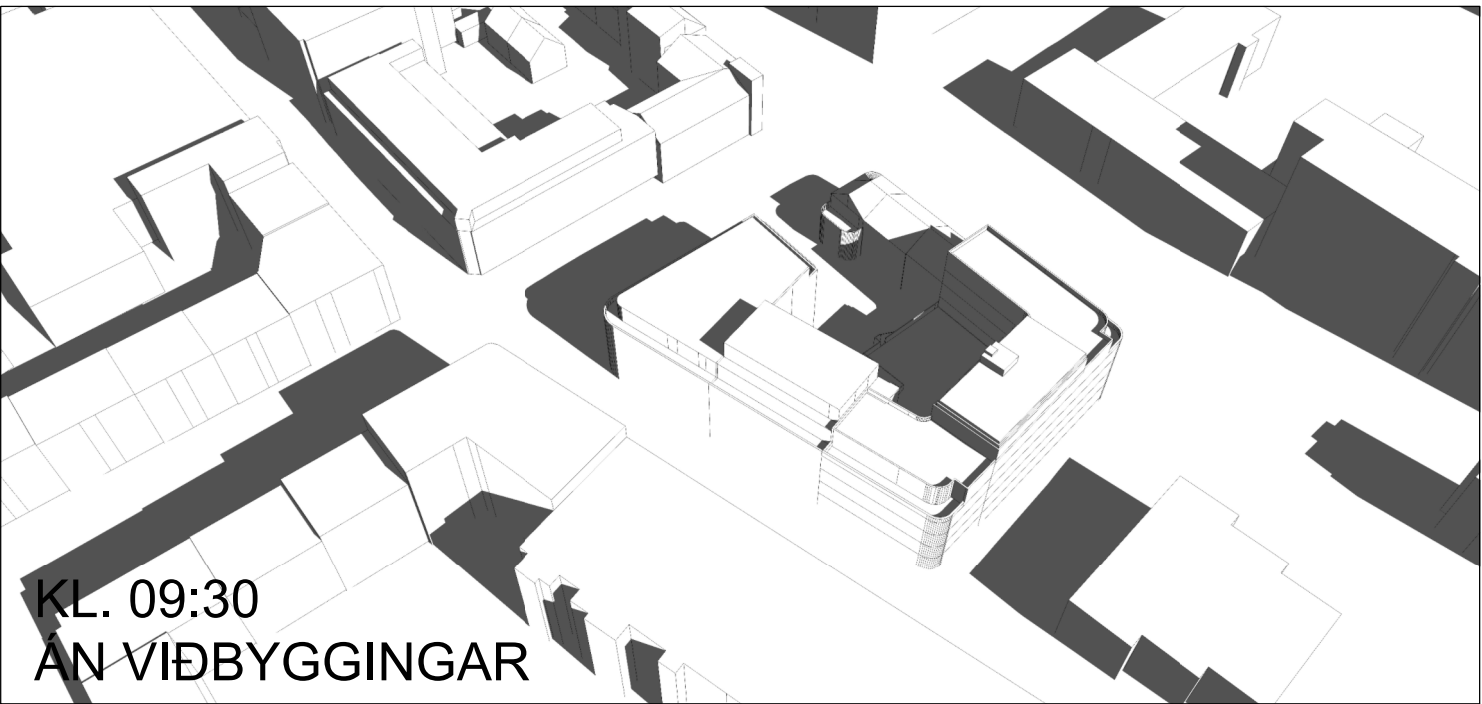


Breytt:
Breytt:
Breytt:

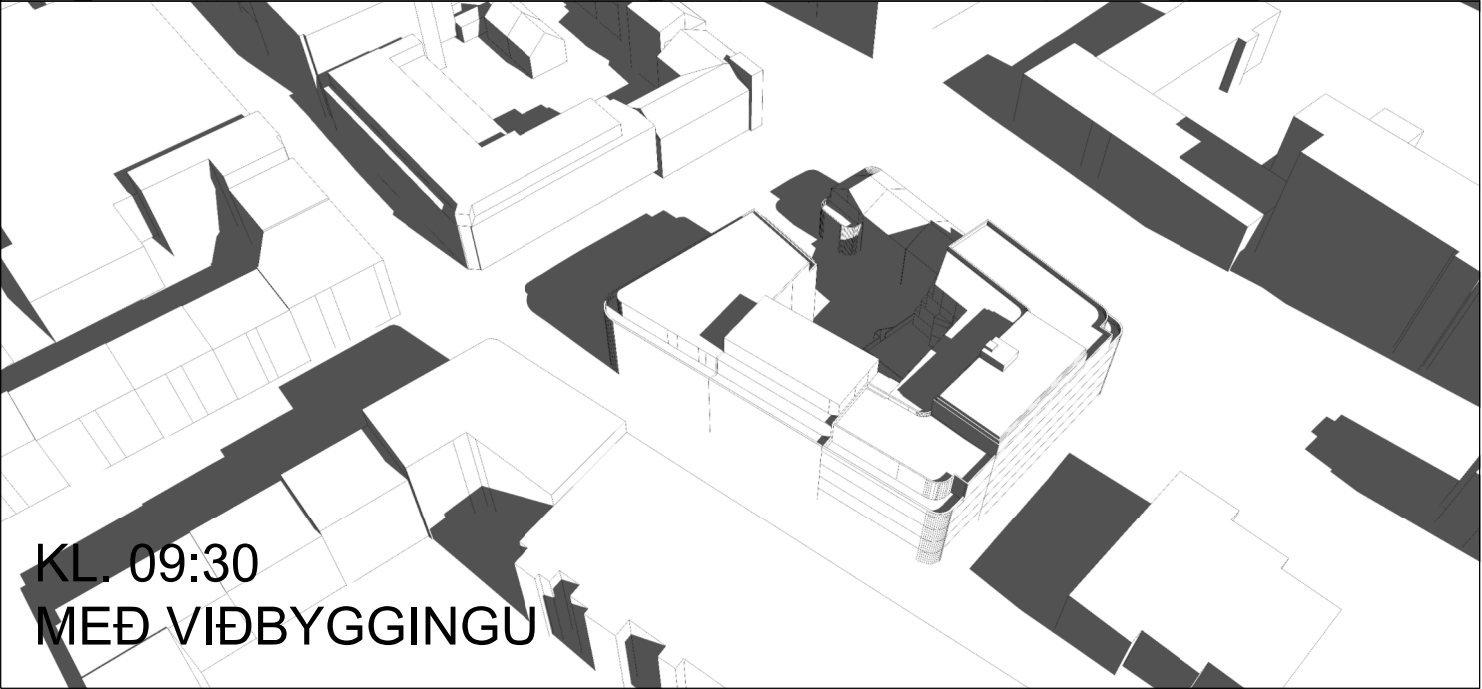
Verkheiti:
HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík
Verkaupi: Hostel LV 105
Efni: Ásýnd í þrívídd, ljósmyndir núverandi stöðu
Verk nr.: 16 - 103
Teikning nr.: A - 03
Kvarði: 1:200
Dagsetning: 20.07.2017
Hannað: BSH
Teiknað: BSH - OGV
Yfirfarið: OGV
Útgáfa: 1

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

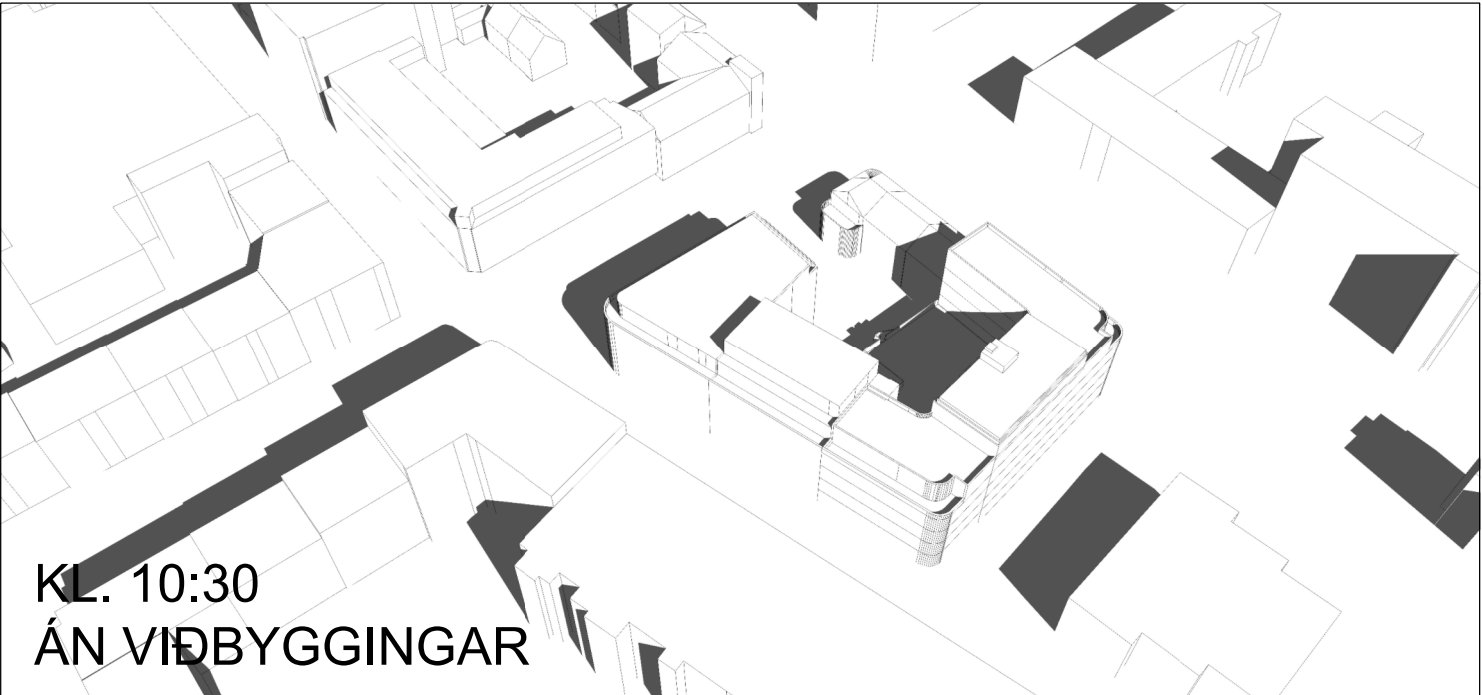
BÓ arkitektar
Björn Stefán Hallsson arkitekt FAI bjorn@boark.is
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAI olof@boark.is



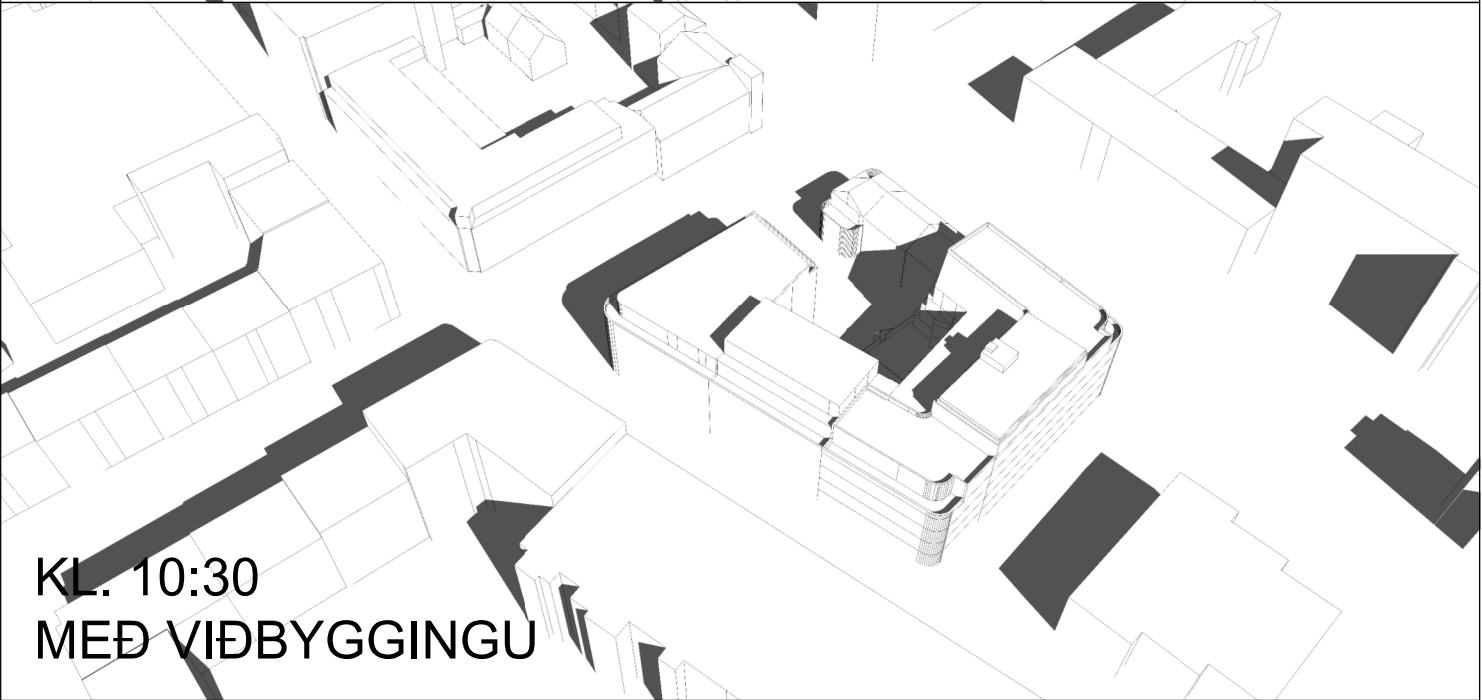
KL. 09:30
ÁN VIÐBYGGINGAR



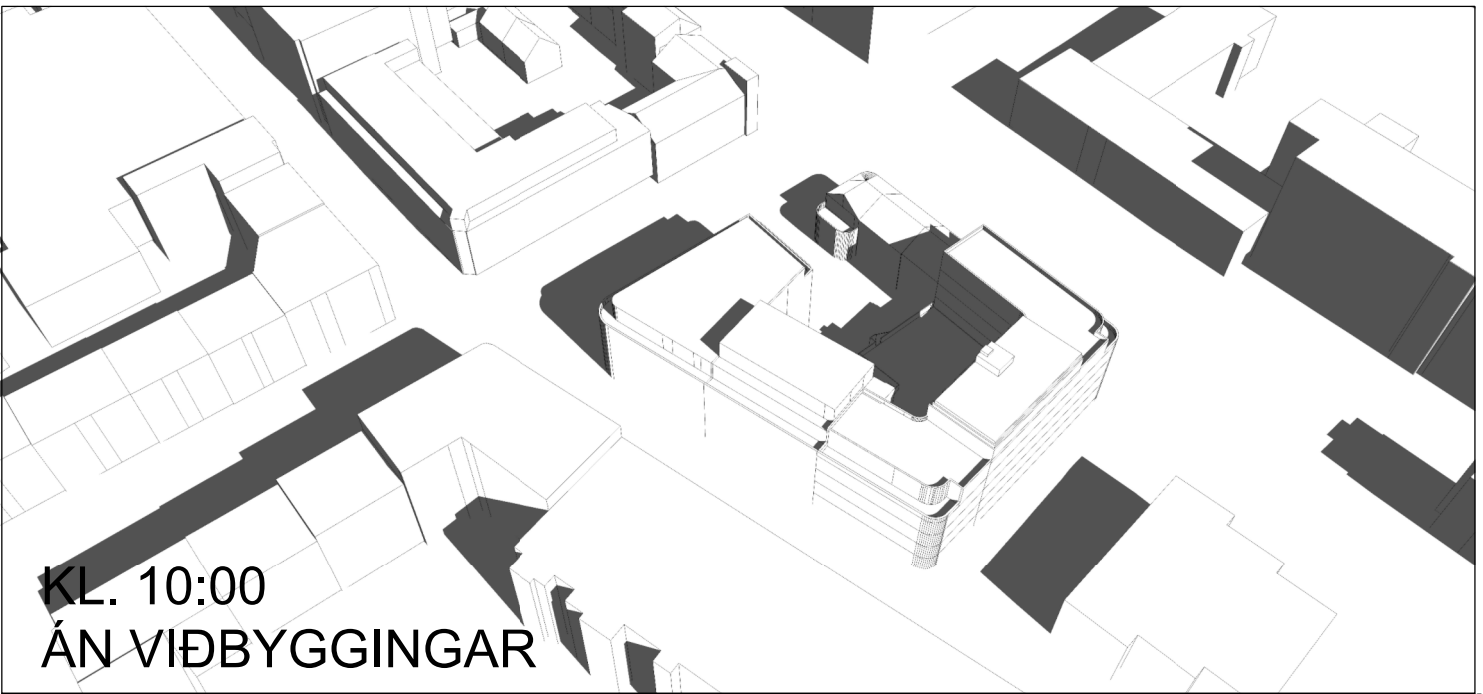
KL. 09:30
MEÐ VIÐBYGGINGU



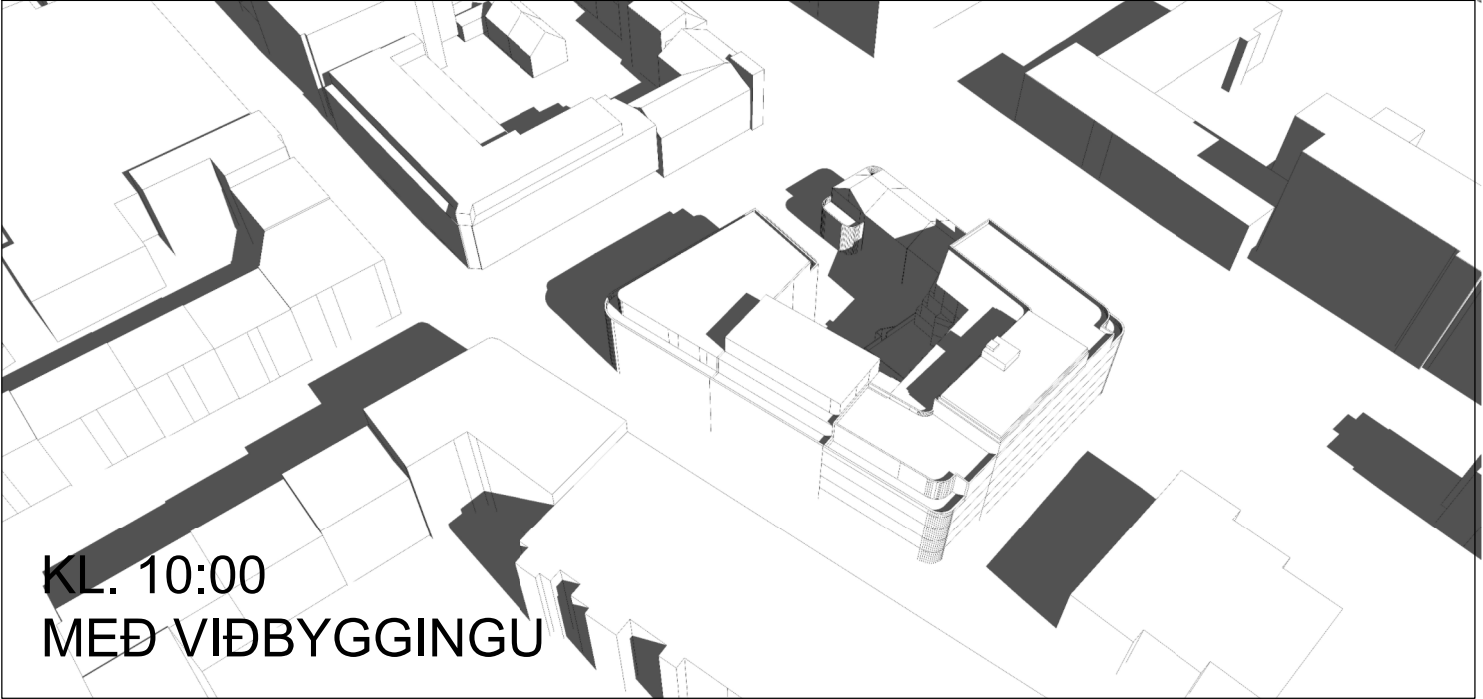
KL. 10:30
ÁN VIÐBYGGINGAR



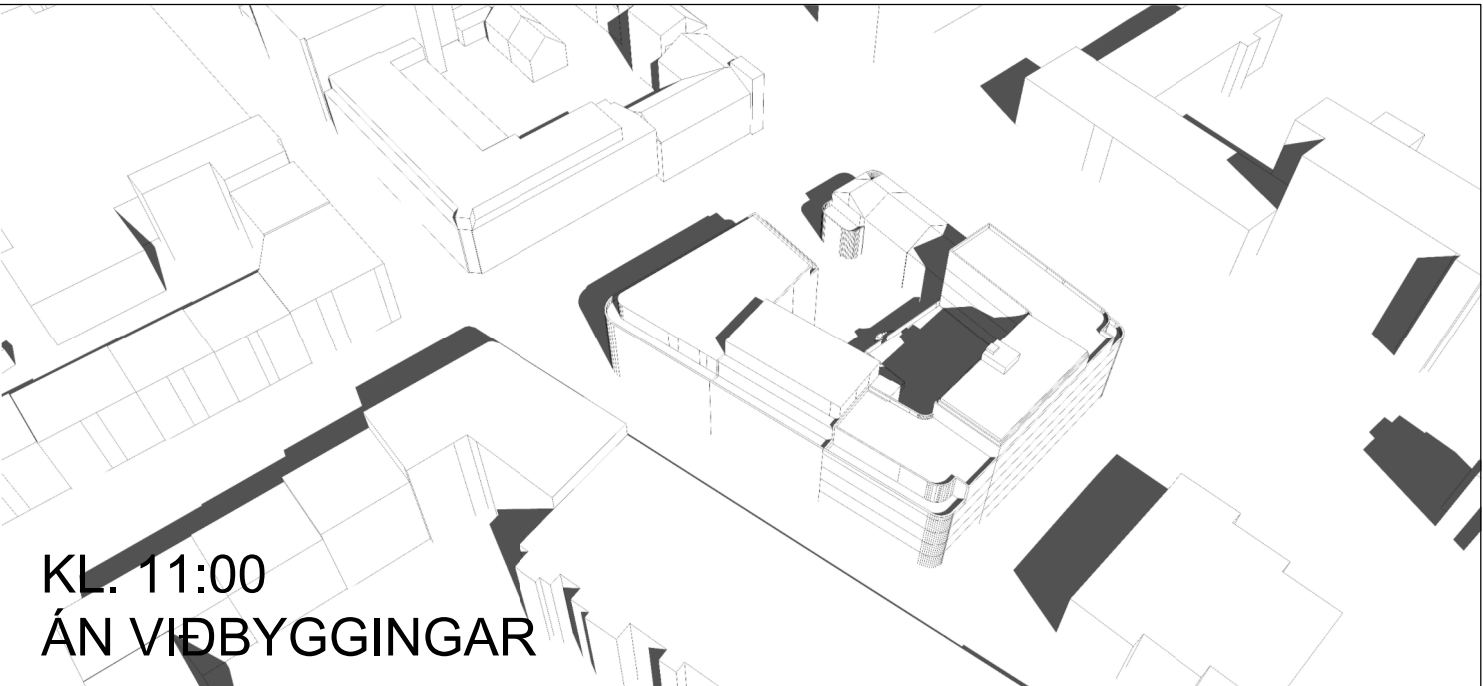
KL. 10:30
MEÐ VIÐBYGGINGU



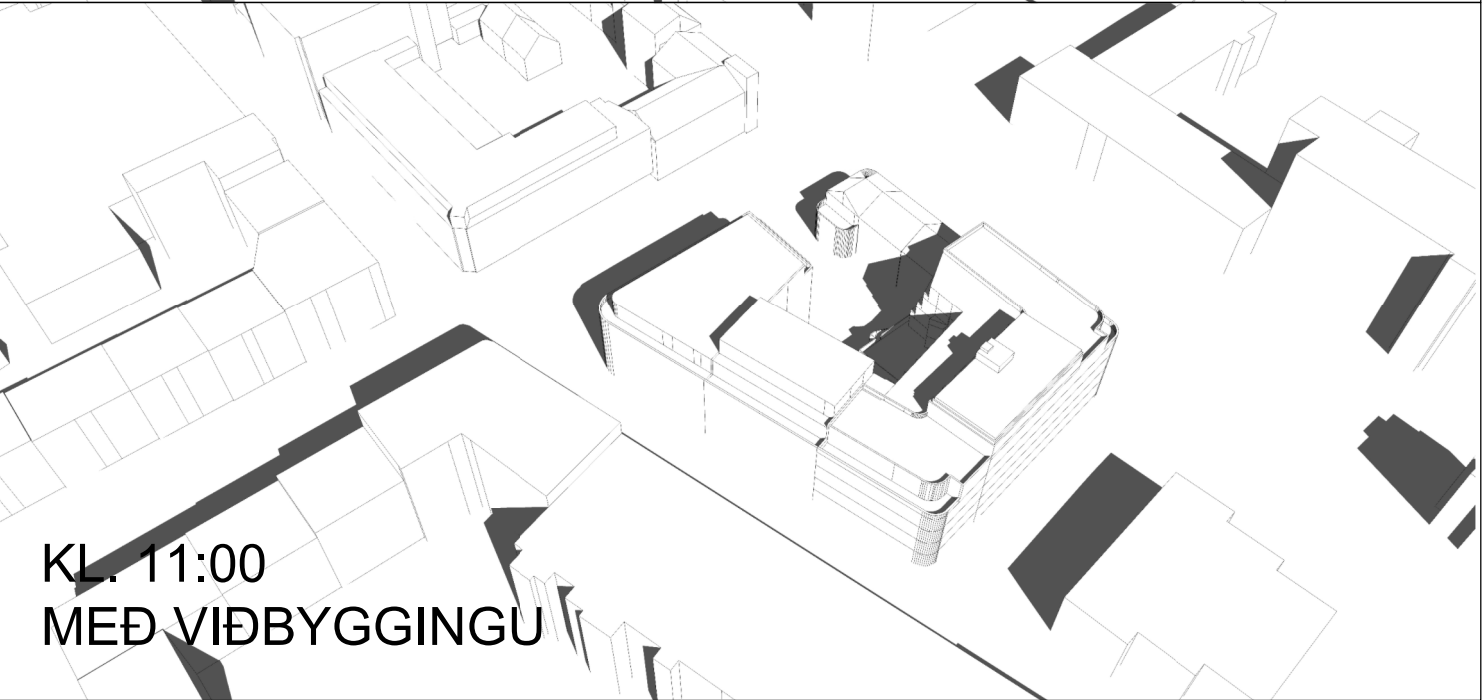
KL. 10:00
ÁN VIÐBYGGINGAR



KL. 10:00
MEÐ VIÐBYGGINGU



KL. 11:00
ÁN VIÐBYGGINGAR



KL. 11:00
MEÐ VIÐBYGGINGU

SKUGGAVARP UM
SUMARSÓLSTÖÐUR
FRÁ KL 09:30 - 11:00
ÁN VIÐBYGGINGAR
OG MEÐ VIÐBYGGINGU

Breytt:

Breytt:

Breytt:

Verkheiti:

HLEMMUR SQUARE
Laugavegi 105, 101 Reykjavík

Verkkaupi: Hostel LV 105

Efni: Skuggavarp 1

Verk nr.: 16 - 103

Teikning nr.: A - 04

Kvarði:

Dagsetning: 20.07.2017

Hannað: BSH

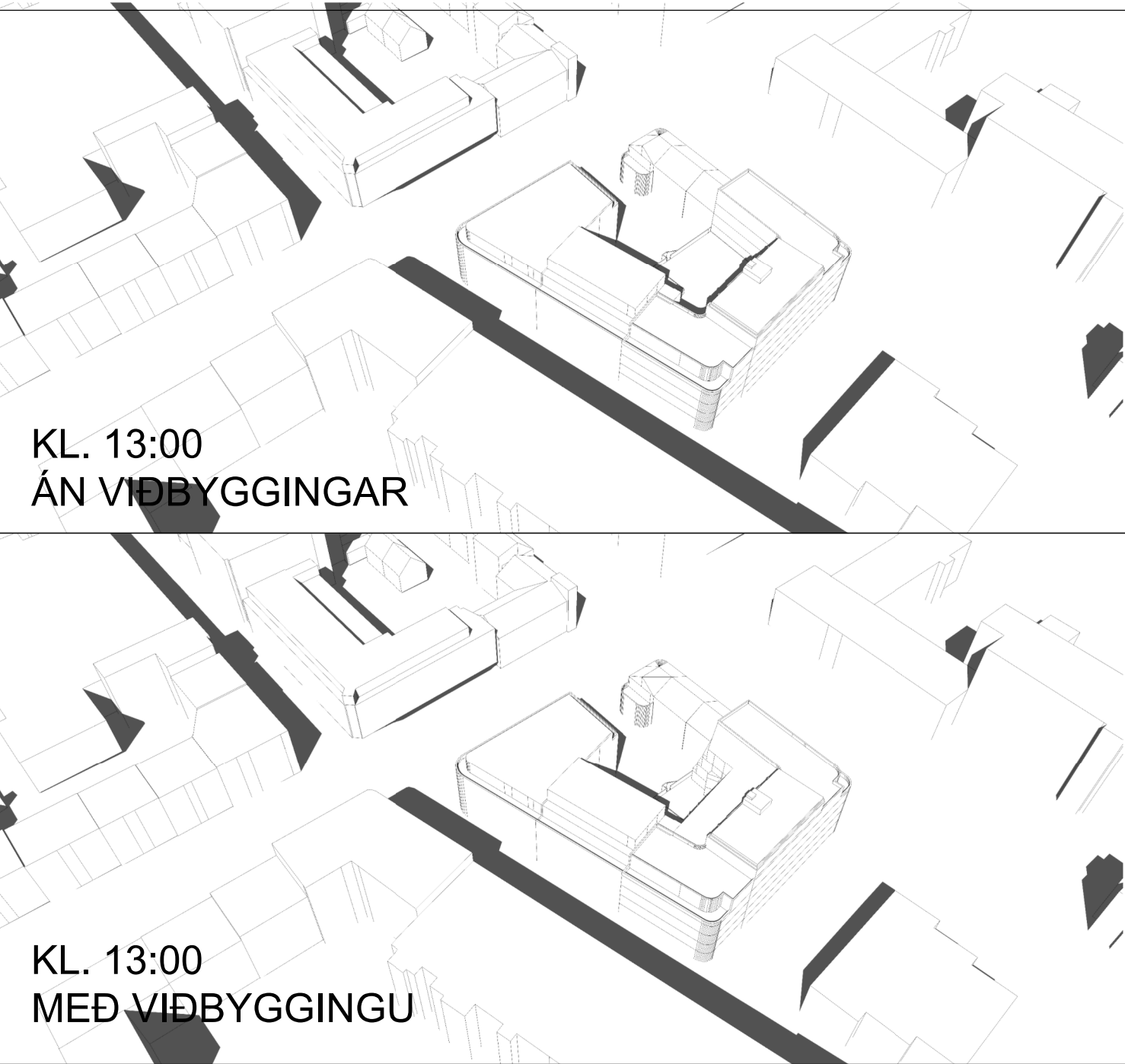
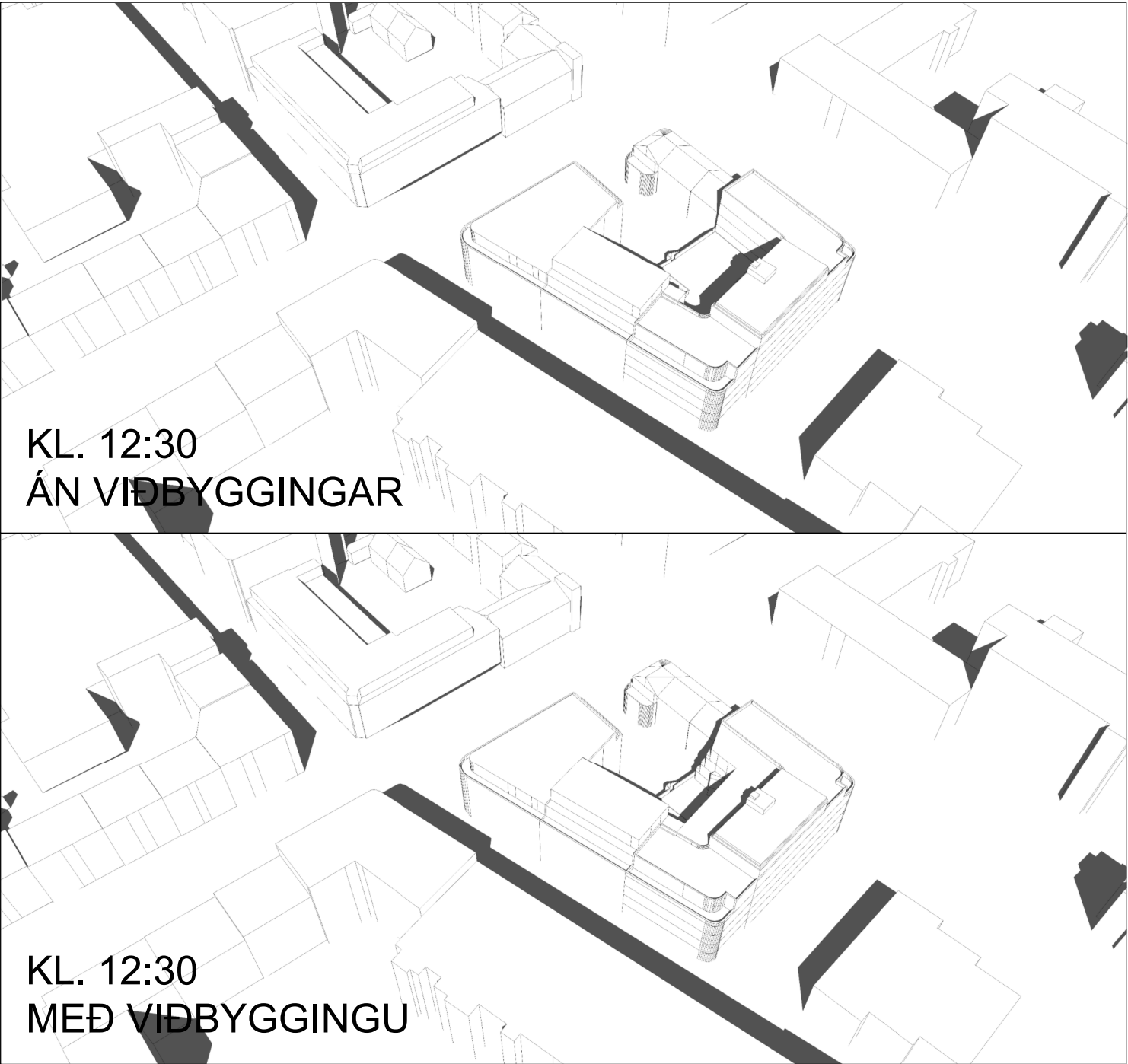
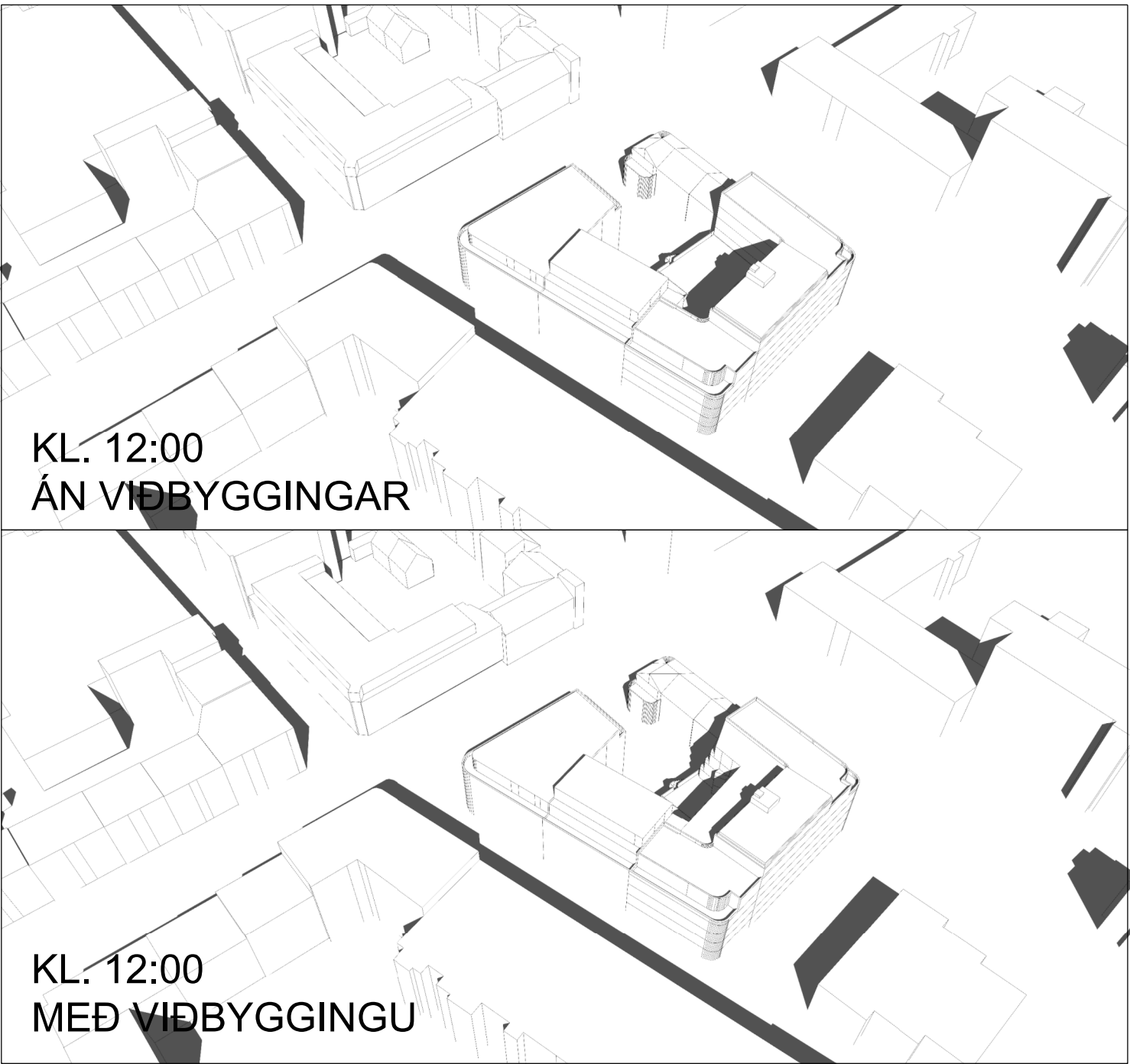
Teiknað: BSH - OGV

Yfirfarið: OGV

Útgáfa: 1

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

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



SKUGGAVARP UM
SUMARSÓLSTÖÐUR
FRÁ KL 11:30 - 13:00
ÁN VIÐBYGGINGAR
OG MEÐ VIÐBYGGINGU

Breytt:

Breytt:

Breytt:

Verkheiti:	
HLEMMUR SQUARE	
Laugavegi 105, 101 Reykjavík	
Verkkaupi:	Hostel LV 105
Efni:	Skuggavarp 2
Verk nr.:	16 - 103
Teikning nr.:	A - 05
Kvarði:	
Dagsetning:	20.07.2017
Hannað:	BSH
Teiknað:	BSH - OGV
Yfirfarið:	OGV
Útgáfa:	1

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

BÓ arkitektar
Björn Stefán Hallsson arkitekt FAÍ
Ólöf Guðný Valdimarsdóttir arkitekt FAÍ

bjorn@boark.is
olof@boark.is

Reykjavík 18.09. 2017 (BSS)

Varðar: Laugavegur 105

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. ágúst 2017 var lögð fram umsókn Björns Stefáns Hallssonar, mótt. 20. júlí 2017, ásamt bréfi f.h. Hótel Hlemmur Square LV-105, dags. 20. júlí 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 105 við Laugaveg. Breytingin felur í sér viðbyggingu á fjórum hæðum, yfir þaki jarðhæðar, með fimm stúdíóíbúðum á hverri hæð, samtals tuttugu nýjar íbúðir. Fyrir eru ellefu stúdíóíbúðir á 2. hæð og tvær þriggja herbergja íbúðir í einkaeign á 6. hæð. Að fyrirhuguðum framkvæmdum loknum verða íbúðir hússins 33 að tölu. Núverandi hótelrymi verða óbreytt, samkvæmt uppdr. Plan 21 ehf., dags. 20. júlí 2017.

skipulag:

Í gildi er deiliskipulag – Hlemmur 1.240.0 samþykkt 19.10.14



deiliskipulag í gildi



skjáskot af Laugavegi 105

umsögn:

Áður hefur embætti svarað erindi fyrir þessa lóð með umsögn dags. 10.11.14. Niðurstaða þeirra umsagnar varðandi m.a aukningu á byggingarmagni reitsins var:

- „Byggingin hefur ótvírætt verndargildi og nýtur verndar götummyndar í deiliskipulagi. Húsið var byggt 1926 og teiknað af Einari Erlendssyni arkitekt.
- Þrátt fyrir að eingöngu sé óskað eftir að byggja við bakhlið hússins þá er nýtingarhlutfall er mjög hátt á lóðinni 3.98 og það hæsta á reitnum. Deiliskipulag gerir ekki ráð fyrir auknu byggingarmagni á þessari lóð enda fyllir byggingin alveg út í lóðina. Ekki kemur fram hve mikil aukning en reiknast lauslega a.m.k. 1000m² sem gæfi nýtingarhlutfallið ca. 5,0.
- Auk þess verður ekki séð hvernig mögulegt er að byggja við bakhlið hússins án þess að valda röskun og ónæði enda nálægðin mikil við aðliggjandi hús og engin lóð til staðar til að athafna sig á. Aukin skuggamyndun yrði á suðurhliðar aðliggjandi húsa og garða m.v. þá tillögu/skissu sem fylgir erindinu.“

Með ósk um breytingu á deiliskipulagi (dags 20.07.17) eru færð rök fyrir því að embætti skuli endurskoða afstöðu sína, kemur það m.a fram að fyrirhuguð viðbygging á efri hæðum (ekki jarðhæð) verði 10-15 m frá lóðarmörkum.

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

Í samræmi við þá sýn er yfirbragð bakhliðar byggingarinnar talið mikilvægt, jafnvel þó ásynd hennar sé takmörkuð. Núverandi yfirbragð bakhliðarinnar er dapurt og á það einnig við um frágang nærumhverfis. Áhugi eigenda er að bæta það að öllu leyti með viðbyggingu með útlitsgæðum og umhverfisfrágangi sem sé samboðið yfirbragði framhliða byggingarinnar. Til þess að gera þetta mögulegt er mikilvægt að efla starfsemi byggingarinnar. Lykilatriði í því sambandi er að auka fjölbreytni í rekstri og þjónustu. Framboð á smáum íbúðum til leigu þjónar þessu markmiði vel.“



Viðbyggingin er ráðgerð á fjórum hæðum, yfir þaki jarðhæðar, með fimm stúdíóíbúðum á hverri hæð, samtals tuttugu nýjar íbúðir. Fyrir eru ellefu stúdíóíbúðir á 2. hæð og tvær þriggja herbergja íbúðir í einkaeign á 6. hæð. Að fyrirhuguðum framkvæmdum loknum verða íbúðir hússins 33 að tölu. Núverandi hótelrymi verða óbreytt.

Afstaða embættisins er hins vegar áfram óbreytt – ekki er fallist á aukið byggingarmagn á reitnum. Byggingarmagnið á lóðinni er það hæsta á reitnum og ekki fallist á að auka við það á þessari lóð þrátt fyrir að um íbúðir sé að ræða.

niðurstaða:

neikvætt er tekið í að breyta deiliskipulagi

f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

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