



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 14. febrúar 2018 varðandi eftirfarandi mál.

Laugavegur 143 og 145

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Helga Mars Hallgrímssonar, mótt. 23. júní 2017, um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar 143 og 145 við Laugaveg. Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að færa húsin nær upphaflegri hönnun húsanna og um leið að fjölga íbúðum í húsunum. Tillagan gengur út á að rífa núverandi rishæðir, hækka húsin um eina hæð og byggja nýja rishæð þar ofan á ásamt því að reisa nýja viðbyggingu við Laugaveg 145, skv. deiliskipulagsuppdrætti Arkþings ehf. dags. 29. september 2017 og skuggavarp dags. 29. september 2017 br. 29. janúar 2018. Einnig er lagður fram samningur eigenda vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu, dags. 1. október 2016. Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Anna Pála Pálsdóttir, dags. 25. október 2017, Einar Nikulásson, dags. 20. nóvember 2017, Kristján Bjarni Jóhannsson f.h. húsfélags Laugavegi 147, dags. 28. nóvember 2017 ásamt viðauka. Einnig eru lögð fram aukaskjöl-skuggavarp dags. 29. janúar 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. febrúar 2018.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 14. febrúar 2018.
Vísað til borgarráðs.*

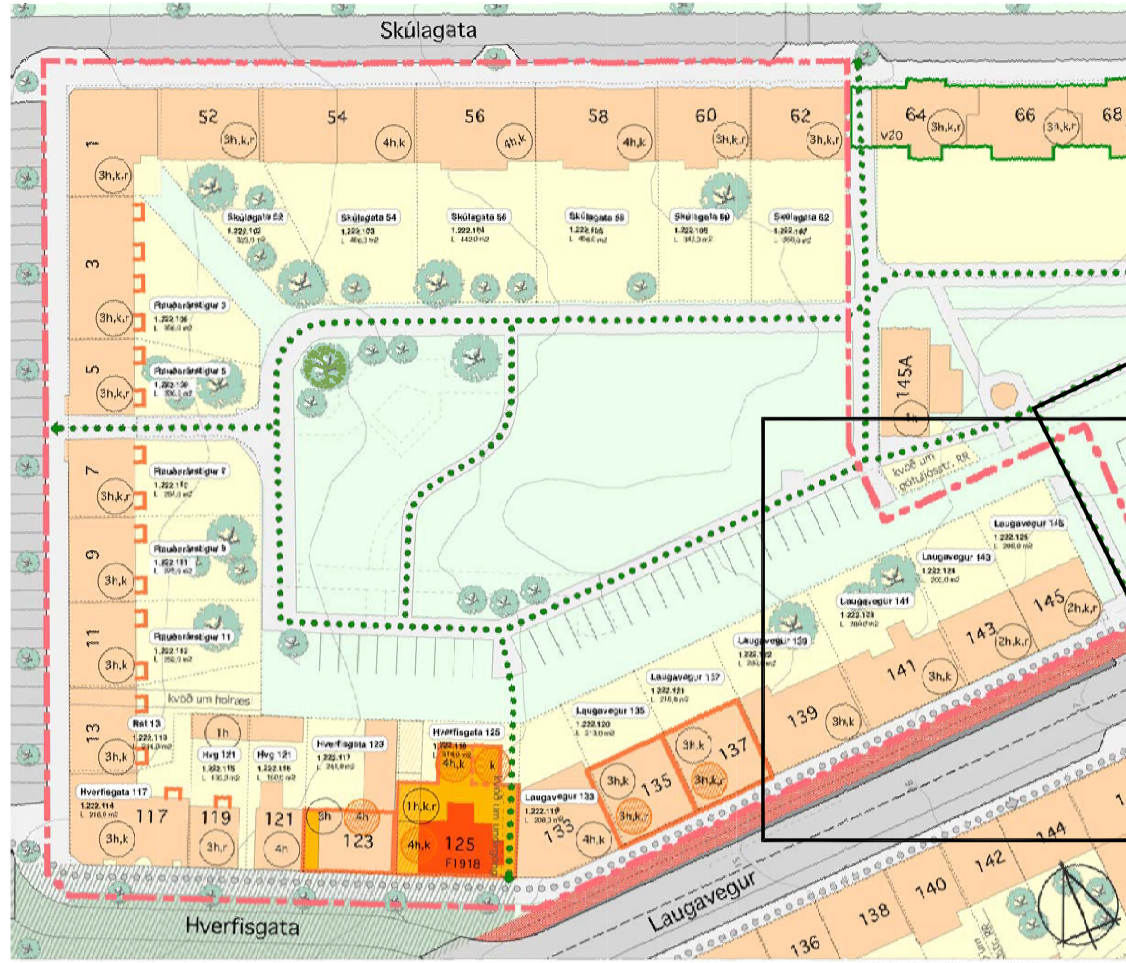
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Harri Ormarsson

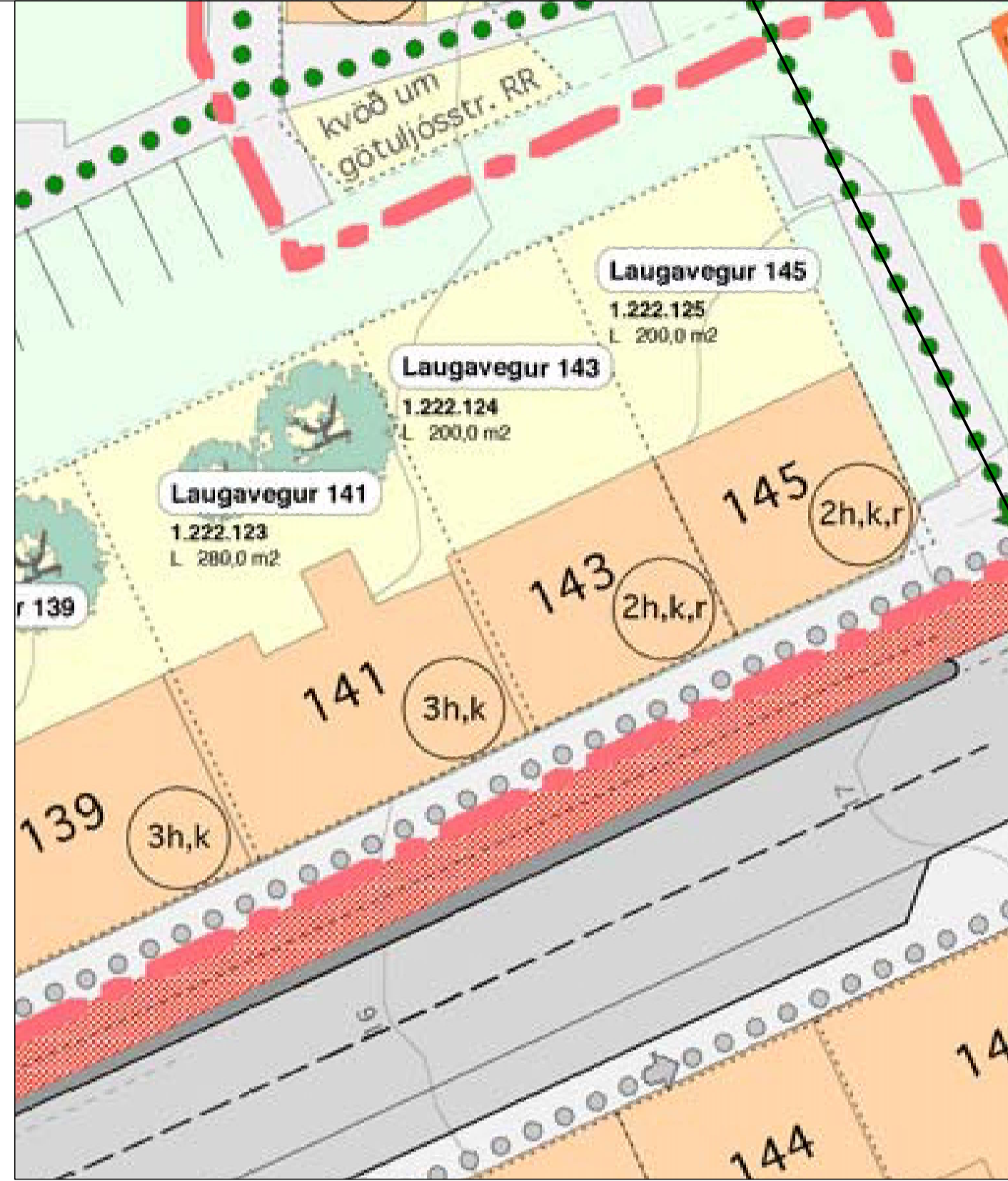
Fylgiskjöl; deiliskipulagsuppdráttur Arkþings ehf. dags. 29. september 2017, skuggavarp dags. 29. september 2017 br. 29. janúar 2018, aukaskjöl-skuggavarp dags. 29. janúar 2018, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. febrúar 2018.

REITUR 1.222.1 HLEMMUR+ SKÚLAGARÐSREITUR VESTRI

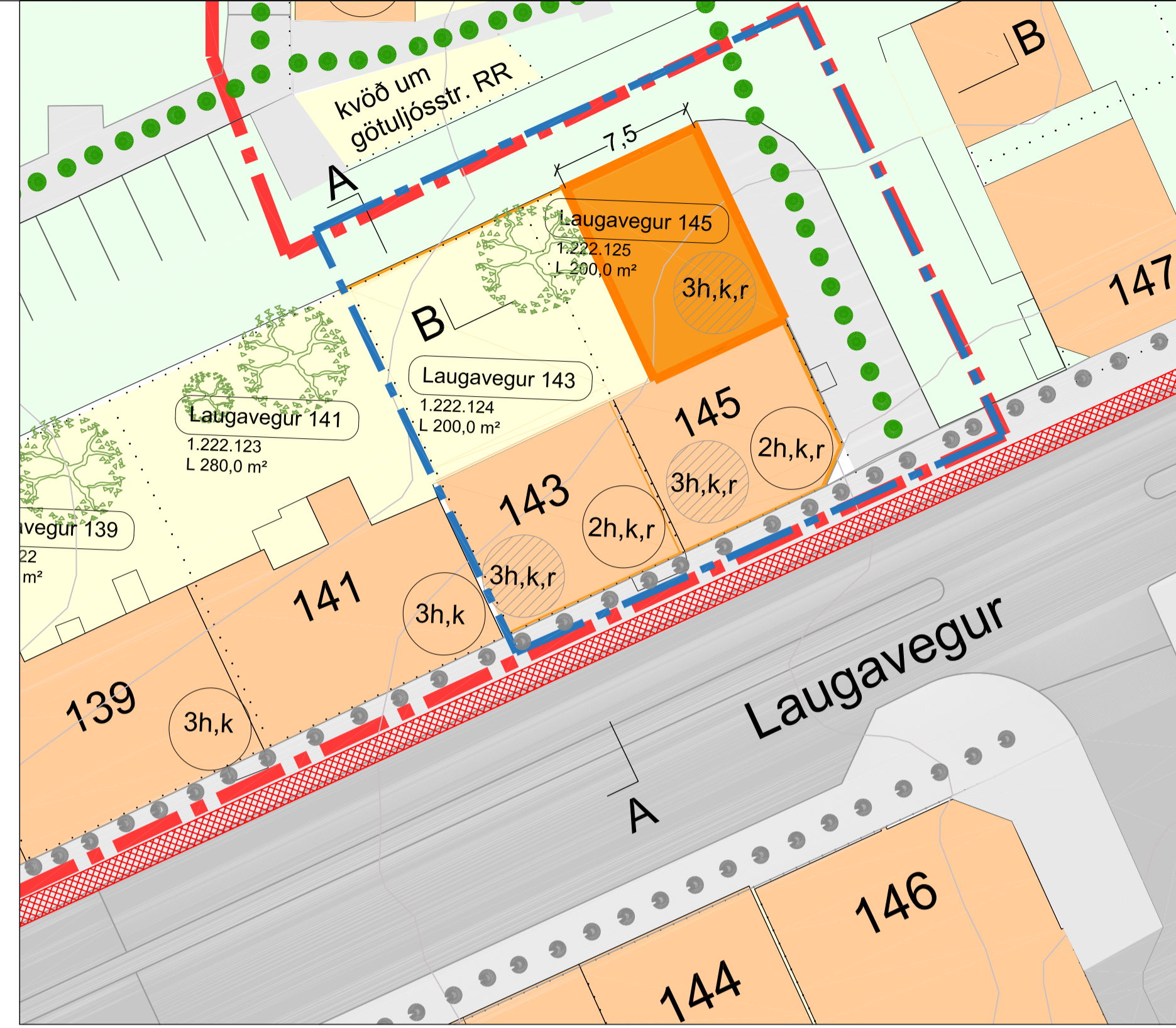
DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LAUGAVEGAR 143 OG 145



GILDANDI DEILISKIPULAG - SMÆKKAÐUR UPPDRÁTTUR



GILDANDI DEILISKIPULAG - fyrir breytingu 1:250
SKÚLAGARÐSREITUR VESTRI
Samþykkt í skipulagsráði 10. maí 2006 og í borgarráði 20. júlí 2006.

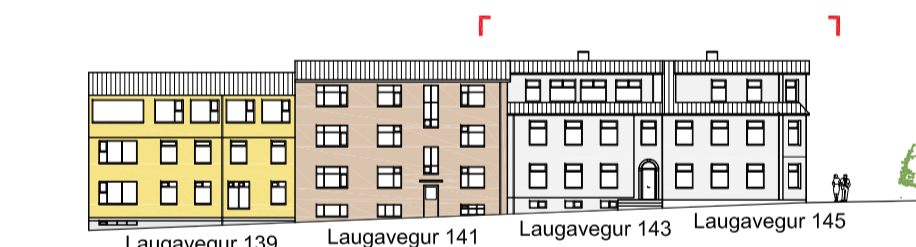


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1:250
LAUGAVEGUR 143-145

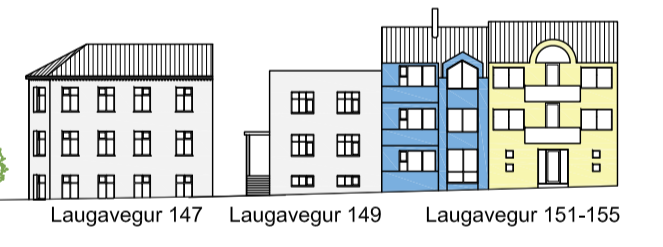
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinu.

Staðgr.	lóðaheiti	húsnr.	notkun	bygg.ár	hæðir	núv.bygg	núv.	núv. nhl.	viðb. bygg	hám. bygg	viðb.	hám.	hám. nhl.	breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu
			(viðbygg)			magn m ²	magn m ³	lóðarst. m ²		magn m ²	hæðafj.	hæðafj.		
1.222.124	Laugavegur	143	íbúðarhús	1930	2h,k,r	360,3	990,0	200,0	1.80.					
1.222.125	Laugavegur	145	íbúðarhús	1935	2h,k,r	341,2	973,6	200,0	1.71.					

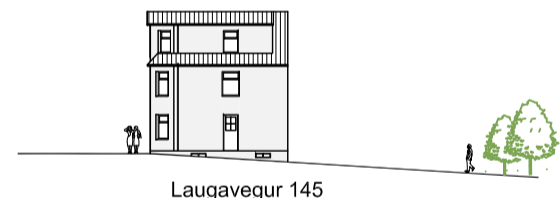
TAFLA - GILDANDI DEILISKIPULAG



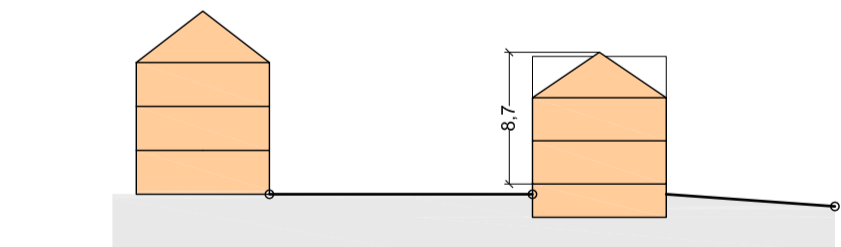
GÖTUMYND TIL SUÐURS - NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



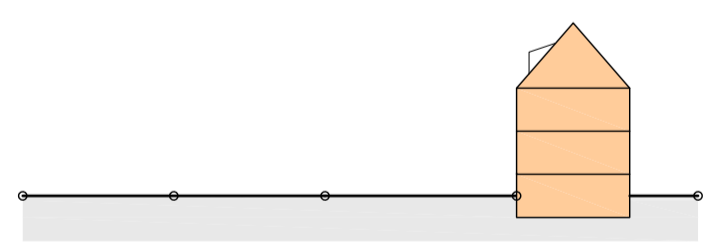
GÖTUMYND TIL AUSTURS - FYRIR BREYTINGU 1:500



GÖTUMYND TIL AUSTURS - FYRIR BREYTINGU 1:500



SNID A-A - NÚVERANDI ÁSTAND 1:500

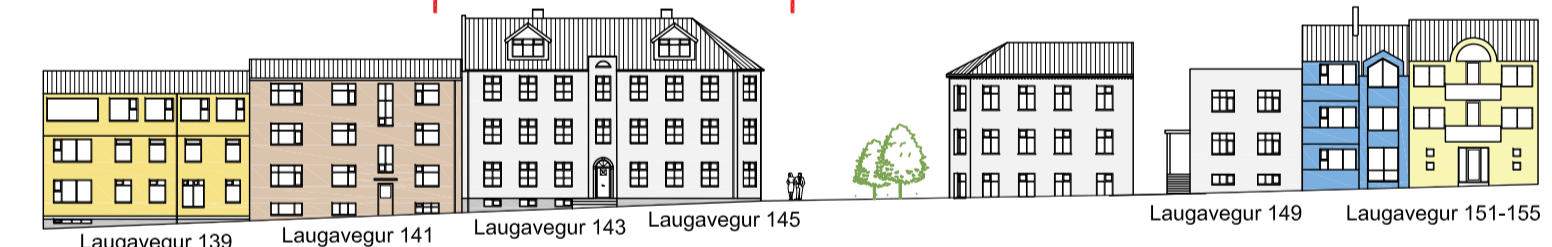


SNID B-B - NÚVERANDI ÁSTAND 1:500

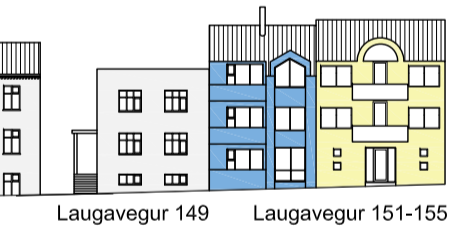
Á öllum lóðum eru byggingarlinur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinu.

Staðgr.	lóðaheiti	húsnr.	notkun	bygg.ár	hæðir	núv.bygg	núv.	núv. nhl.	viðb. bygg	hám. bygg	viðb.	hám.	hám. nhl.	núv fjöldi	hám. fjöldi	breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu	
			(viðbygg)			magn m ²	magn m ³	lóðarst. m ²		magn m ²	hæðafj.	hæðafj.		íbúða	íbúða		
1.222.124	Laugavegur	143	íbúðarhús	1930	2h,k,r	360,3	990,0	200	1.80.	79,7	440	1	3h,k,r.	2,2	3	4	Heimilt að byggja ofan á húsið
1.222.125	Laugavegur	145	íbúðarhús	1935	2h,k,r	341,2	973,6	200	1.71.	468,8	810	1	3h,k,r.	4,05	4	11	Heimilt að byggja ofan á húsið og byggja viðbyggingu

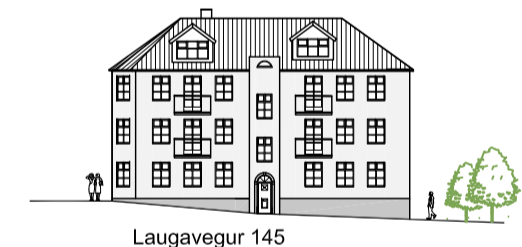
TAFLA - TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



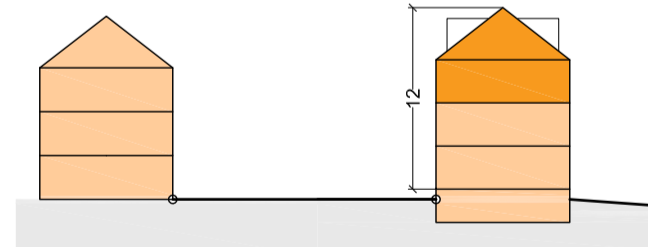
GÖTUMYND TIL SUÐURS - TILLAGA 1:500



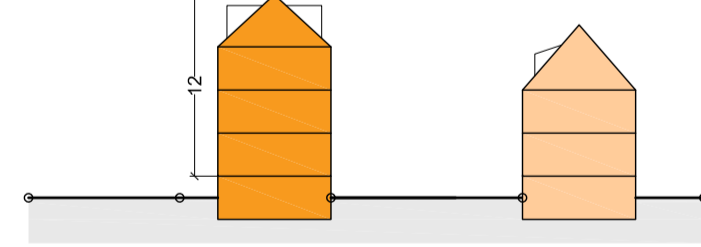
GÖTUMYND TIL AUSTURS - TILLAGA 1:500



GÖTUMYND TIL AUSTURS - TILLAGA 1:500



SNID A-A - TILLAGA 1:500



SNID B-B - TILLAGA 1:500

skipulag í gildi:

Í gildi er deiliskipulag fyrir reit 1.222.1. Hlemmur +, Skúlagarðsreitir vestri, samþykkt í borgarráði 20. júlí 2006. Deiliskipulagsbreyting þessi nær til lóðanna Laugavegur 143 og Laugavegur 145. Í gildandi deiliskipulagi var ekki gert ráð fyrir breytingum á þessum lóðum. Á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem íbúðasvæði.

Núverandi ástand:

Húsin að Laugavegi 143-145 voru teiknuð af Guðmundi Guðjónssyni arkitekt árið 1928. Upphafleg teikningar sýna þriggja hæða hús með bröttu þaki í klassískum stíl. Húsin voru svo í reynd byggð einni hæð lægri og með minni þakhalla en á upphaflegum teikningum. Einnig var á upphaflegum teikningum álma á norðurhluta lóðarinnar nr. 145 sem ekki hefur risið. Á síðari tímum hefur verið farið illa með húsin. Sexskiptum gluggum hefur verið skipt út fyrir tvískipta glugga og stórum kvistum sem bætt hefur verið á húsinhafa rýrt útlit húsnanna verulega.

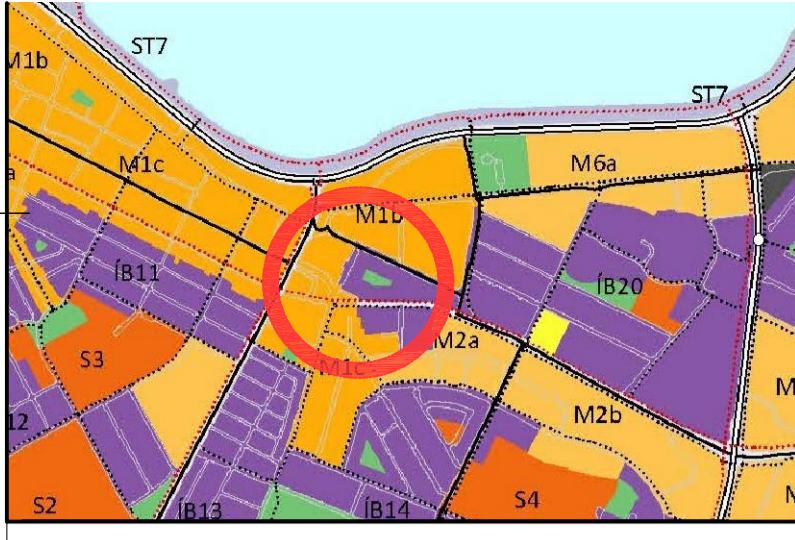
Minjasafn Reykjavíkur framkvæmdi húsakönnun á svæðinu sem gefin var út árið 2005. Þar eru ekki gerðar tillögur að sérstökum verunarákvæðum fyrir Laugaveg 143-145.

Breytingin felst í:

Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að færa húsin nær upphaflegri hönnun húsnanna og um leið að fjölga íbúðum í húsunum. Tillagan gengur út á að rífa núverandi rishæðir, hækka húsin um eina steypa hæð og byggja nýja rishæð þar ofan á. Einnig gengur tillagan út á að reisa nýja viðbyggingu við Laugaveg 145.

Skilmálar:

- Við útlitshönnun skal taka mið af upprunalegum uppráttum Guðmundar Guðjónssonar arkitekts frá árinu 1928.
- Skila skal inn aðaluppdráttum að báðum húsum samtímis.
- Hámarks hæðafjöldi er 3 hæðir auk rishæðar og kjallara. Hámarkshæð þakkants er 8,6 metrar frá gólfkóta 1. hæðar. Hámarkshæð mænís er 12 metrar frá gólfkóta 1. hæðar. Heimilt er að fara með svalir út fyrir byggingarreit og lóðamörk allt að 1,2 metra nema á suðurhlíð og á risibúðum, lágmarkshæð undir svalir yfir gangstétt skal þó vera í samræmi við byggingarreglugerð fari svalir út fyrir lóðamörk. Svalir skulu vera veggghengdar og súlur eru ekki heimilari í burðarvirki þeirra. Svalir sem snúa að götu og inn í garð skulu útfærðar með steyptri plötu og gegnsæu látlásum rimlahandriði.
- Svalir í risi skulu ekki fara út fyrir útvegg og skal þakrenna vera órofin. Heimilt er að vera með svalir í risi að götu, einar á hvoru húsi fyrir framan kvist.
- Kvistir skulu ekki vera breiðari en 2,4 metrar. Kvisti skal staðsetja í samhengi við glugga á neðri hæðum. Framhlíð kvista skal vera innreginn um a.m.k. 50 cm frá þakbrún. Þak kvista skal vera a.m.k. 50 cm lægra en mænir húss. Að hámarki mega vera 2 kvistir á hverri hlíð.
- Gæta skal vel að því að gluggar séu í samræmi við upphaflegt útlit þrátt fyrir bætt einangrunargildi. Þeir skulu vera úr timbr og skulu öll hlutföll vera þau sömu, bæði í heildarútliti og deililausnum. Þakklaðning skal vera úr málm og frágangur á þakkanti skal vera í samræmi við svipuð hús frá sama tíma. Þakhalli skal vera á bilinu 40-45°. Ef lyfta verður sett í viðbyggingu húss nr. 145 má lyftustokkur standa upp úr þaki garðmegin við mæni. Útveggir skulu vera þúsáðir og málaðir.
- Ekkert heimilt að vera með hótél, veitinga eða gististarfsemi í húsinu að undanskilinni gistingu í flokki I (heimagistingu).
- Bílastæðakröfur eru 1 stæði pr. íbúð. Hægt er að greiða sig frá bílastæðum í samræmi við samþykktir og reglur um slíkt hverju sinni. Bílastæði fallaðra verður komið fyrir í borgarlandi nálægt húsinu. Hjólastæði skulu einnig vera 1 pr. íbúð. Heimilt er að vera með sorgpeymslu í kjallara eða í sameiginlegu yfirbyggðu sorgperði á lóð (utan byggingarreits) sem sameina má yfirbyggðri hjólagæmslu/skýli. Gegndræpi á lóð skal vera 30% af sameiginlegri heildarstærð beggja lóða. Ekki er heimilt að girða milli lóða.
- Á lóð nr. 143 þétt við lóðarmörk nr. 145 vex stór falllegur silfurreyrnir með myndalegri krónu sem skal bæði verja og varðveita þegar ráðist verður í byggingafrankvæmdir, enda tréð hluti af gróðurvin þessa þýðingarmikla innigarðs í borgarhlutanum.



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030
REITUR 1.222.1

SKÝRINGAR

- mörk deiliskipulags
- mörk breytingar
- núverandi lóðamörk, óbreytt
- núverandi lóðamörk, breytt
- ný lóðamörk
- lóðir
- núverandi byggingar
- tillaga að nýbyggingum
- byggingarreitur, nýr, ystu mörk
- núverandi fjöldi hæða, kjallari, bílarkjallari, ris, innreginn hæð
- leyfleg hæð húss: fjöldi hæða, (bílarkjallari, ris, innreginn hæð)
- hjólréin
- götu, almennur akstur skv., umferðarskipulagi
- kvæð um gönguleið, stofnstig skv., aðalskipulagi
- gönguleið
- húsnúmer
- Nýb
- nýbygging

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrest til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann _____ 20__.

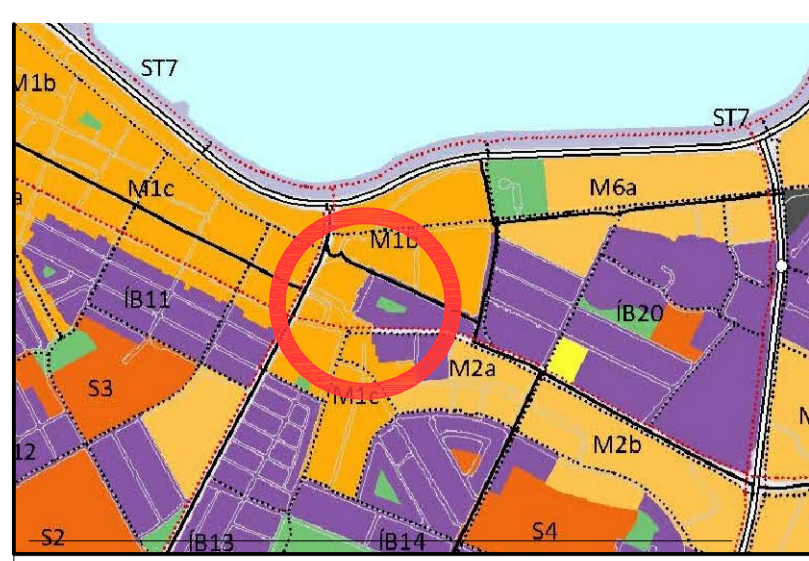
Laugavegur 143 og 145

Skúlagarðsreitir vestri, Reykjavík

Verkhliut:	Deiliskipulag
Teiknúmer:	1.01
Mælikvæði:	1:200, 1:500
Teiknaði:	HMH / IV
Yfirfariði:	
Samþykkt:	
Verknúmer:	16004
Útgáfudagur:	29.09.2017
Teiknislóð:	
Úprentað:	

REITUR 1.222.1 HLEMMUR+ SKÚLAGARÐSREITUR VESTRI

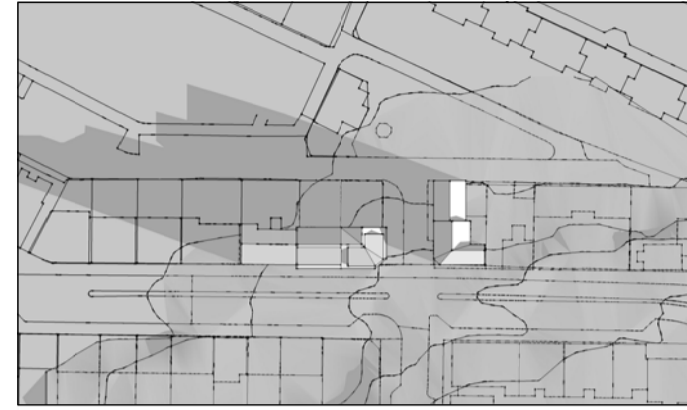
DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LAUGAVEGAR 143 OG 145



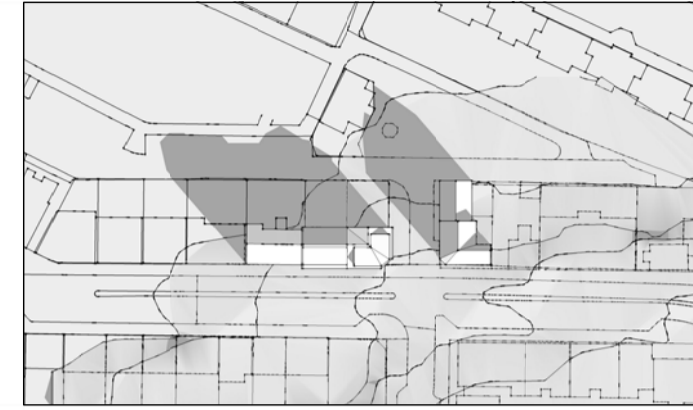
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR
2010 - 2030

REITUR 1.222.1

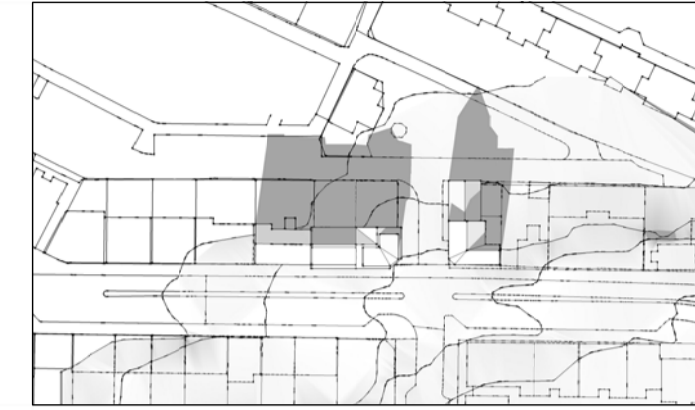
21. Mars - núverandi ástand



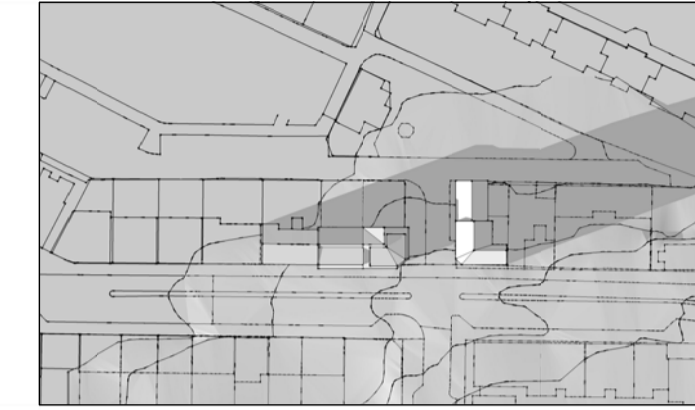
21. mars kl. 8



21. mars kl. 10

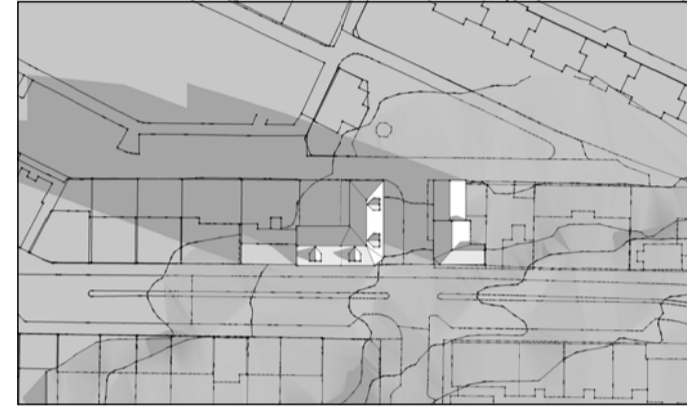


21. mars kl. 13

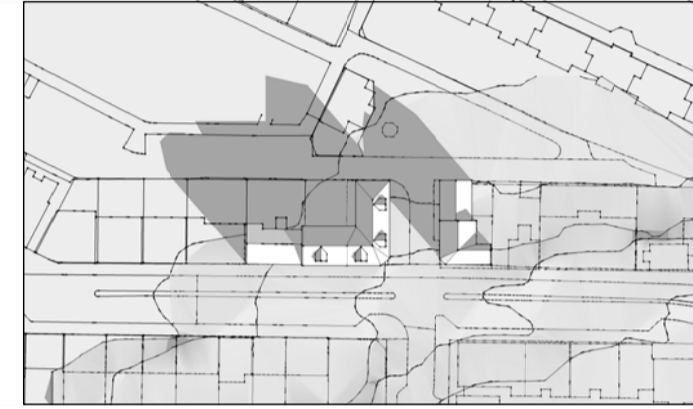


21. mars kl. 17

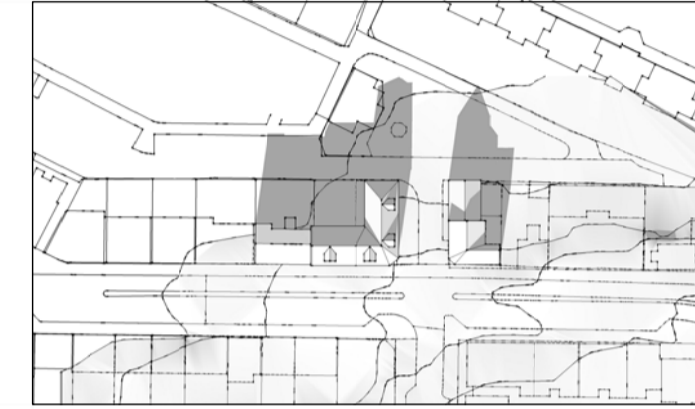
21. Mars - eftir breytingu



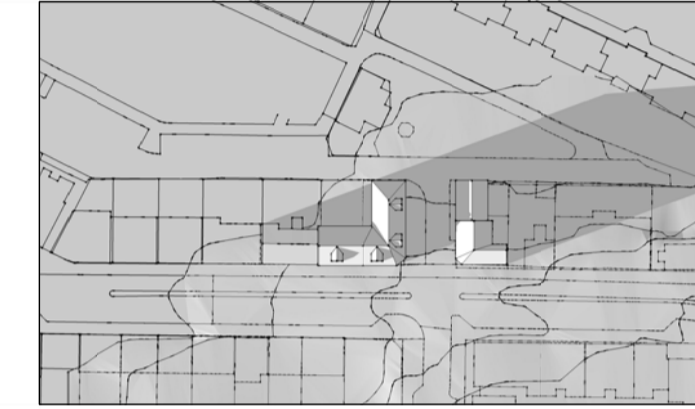
21. mars kl. 8



21. mars kl. 10

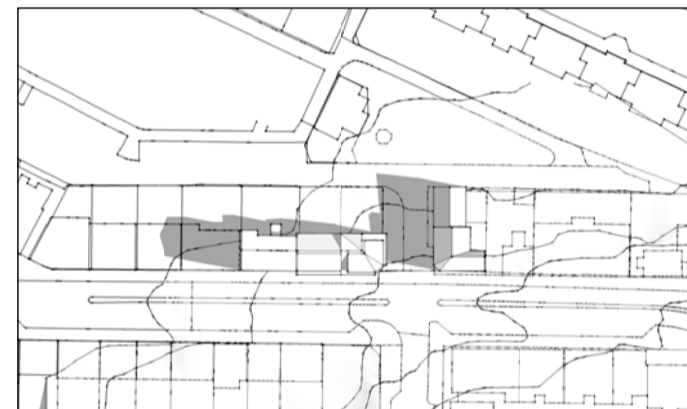


21. mars kl. 13

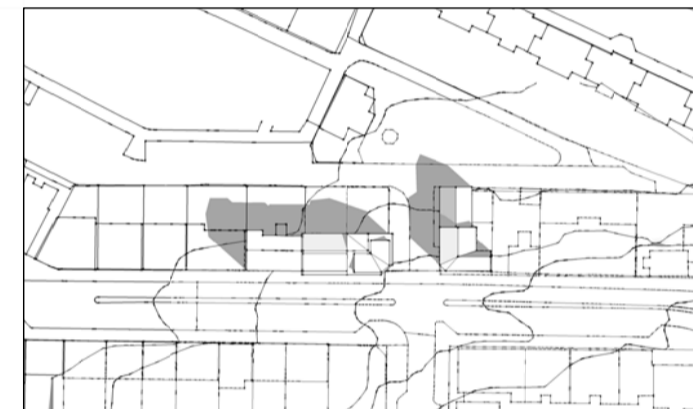


21. mars kl. 17

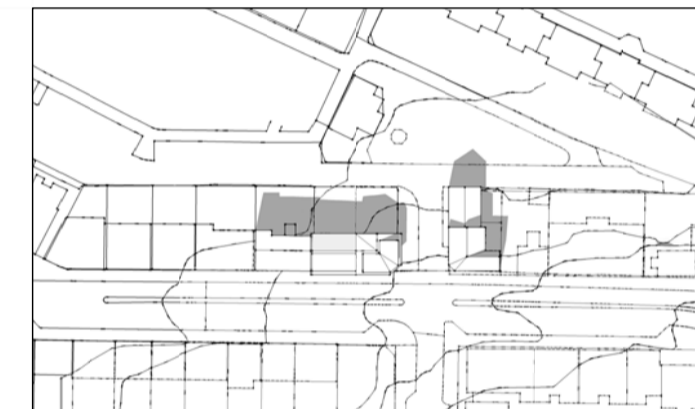
21. Júní - núverandi ástand



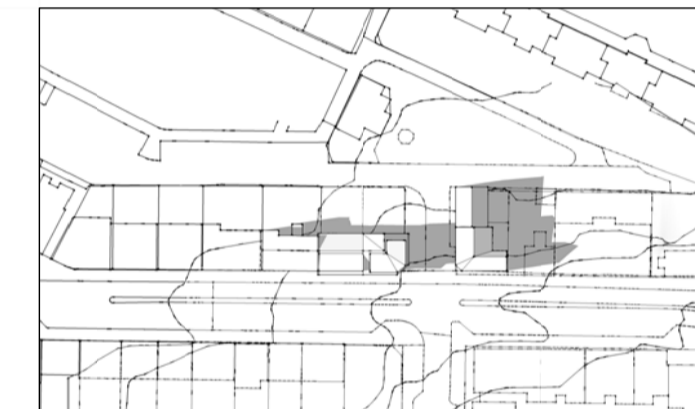
21. júní kl. 8



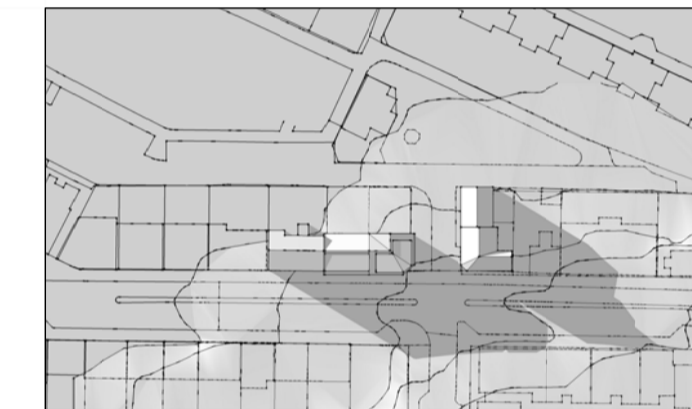
21. júní kl. 10



21. júní kl. 13

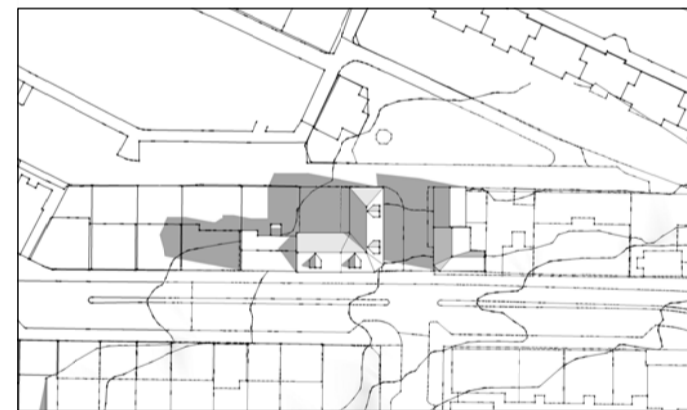


21. júní kl. 17

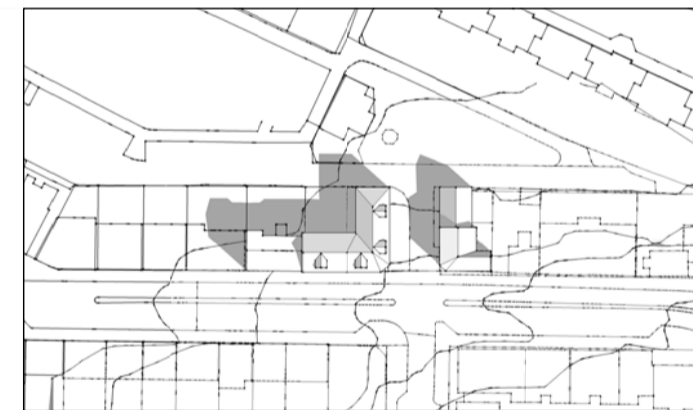


21. júní kl. 20

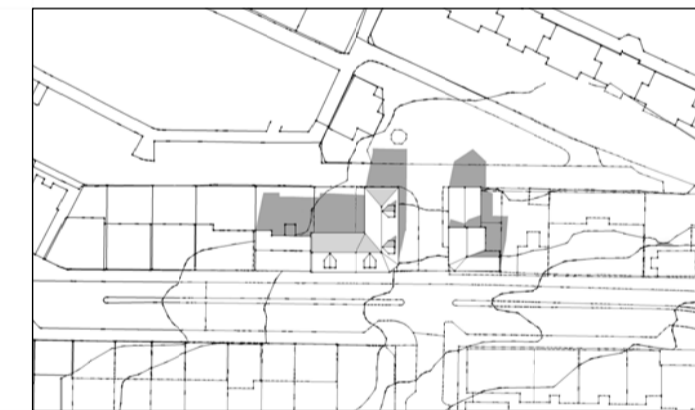
21. Júní - eftir breytingu



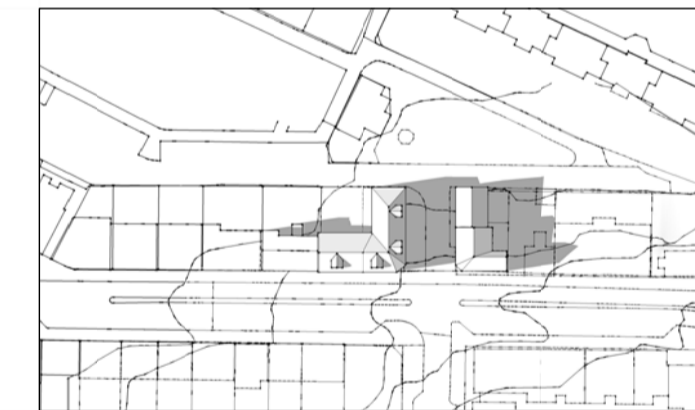
21. júní kl. 8



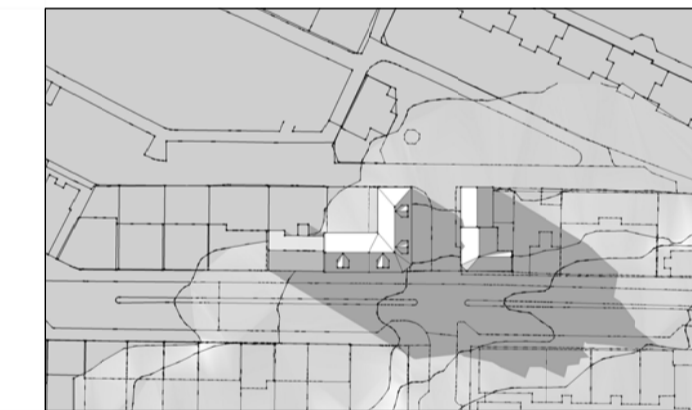
21. júní kl. 10



21. júní kl. 13

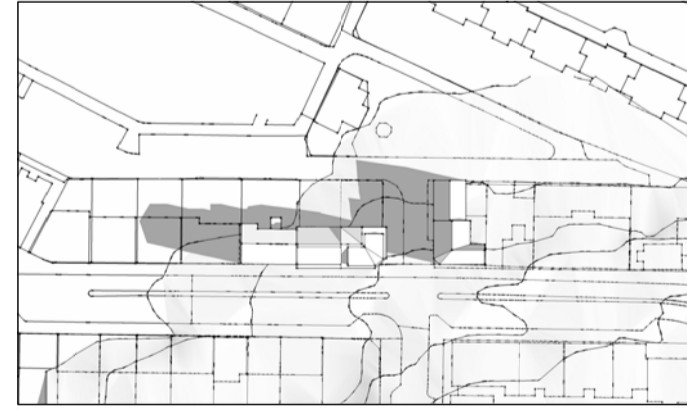


21. júní kl. 17

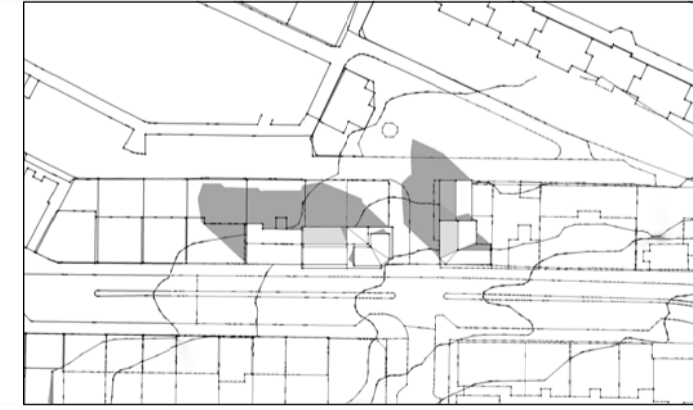


21. júní kl. 20

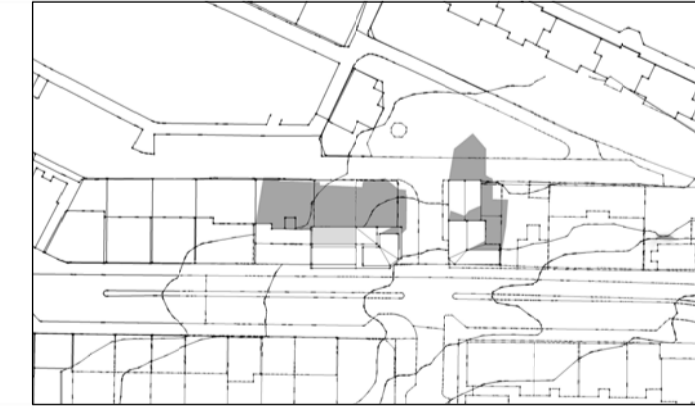
1. Ágúst- núverandi ástand



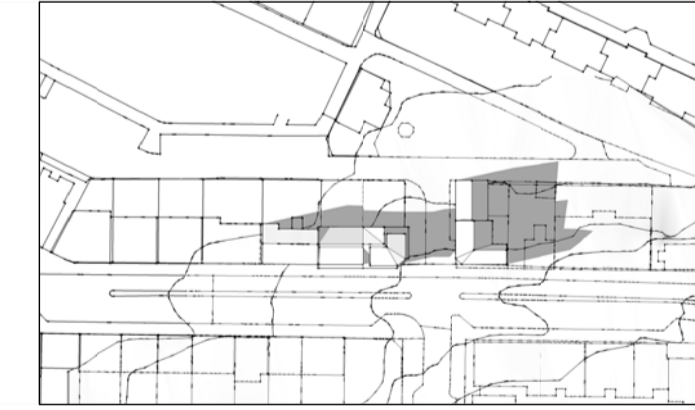
1. ágúst kl. 8



1. ágúst kl. 10

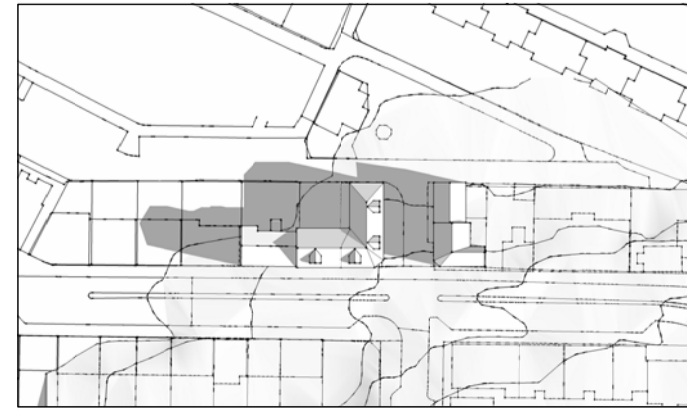


1. ágúst kl. 13



1. ágúst kl. 17

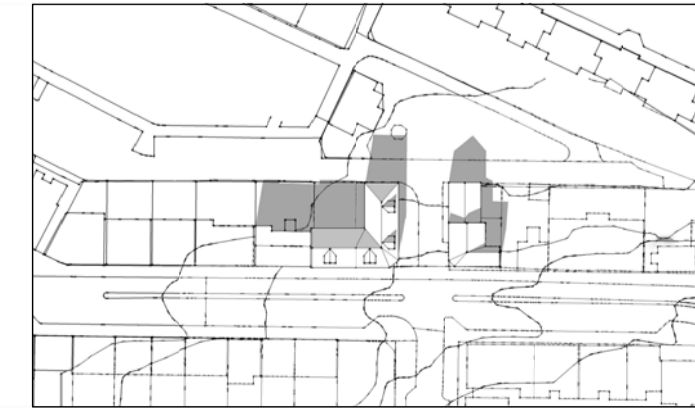
1. Ágúst- eftir breytingu



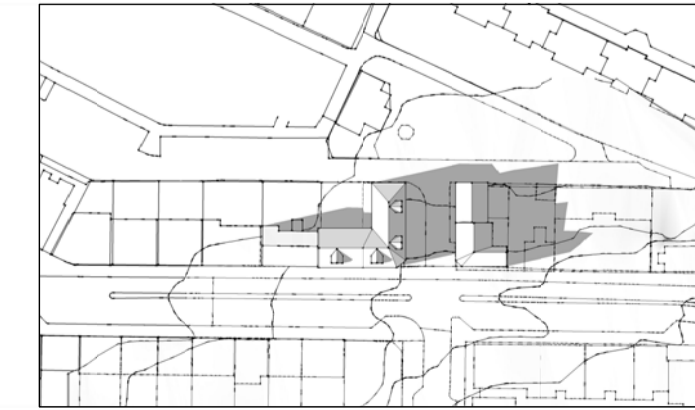
1. ágúst kl. 8



1. ágúst kl. 10



1. ágúst kl. 13



1. ágúst kl. 17

Skuggavarp uppfært eftir uppmælingu, breytt 29.01.2018

Verkhelti:

Laugavegur 143 og 145
Skúlagarðsreitir vestri, Reykjavík

Verkhliut:

Skuggavarp

Teikninúmer:

1.01

Mælikvarði:

1:200, 1:500

Teiknað:

HMH / IV

Yfirfarð:

Sampykkt:

Verknúmer:

16004

Útgáfudagur:

29.09.2017

Teiknislóð:

Úprentað:

ARKÍÞING

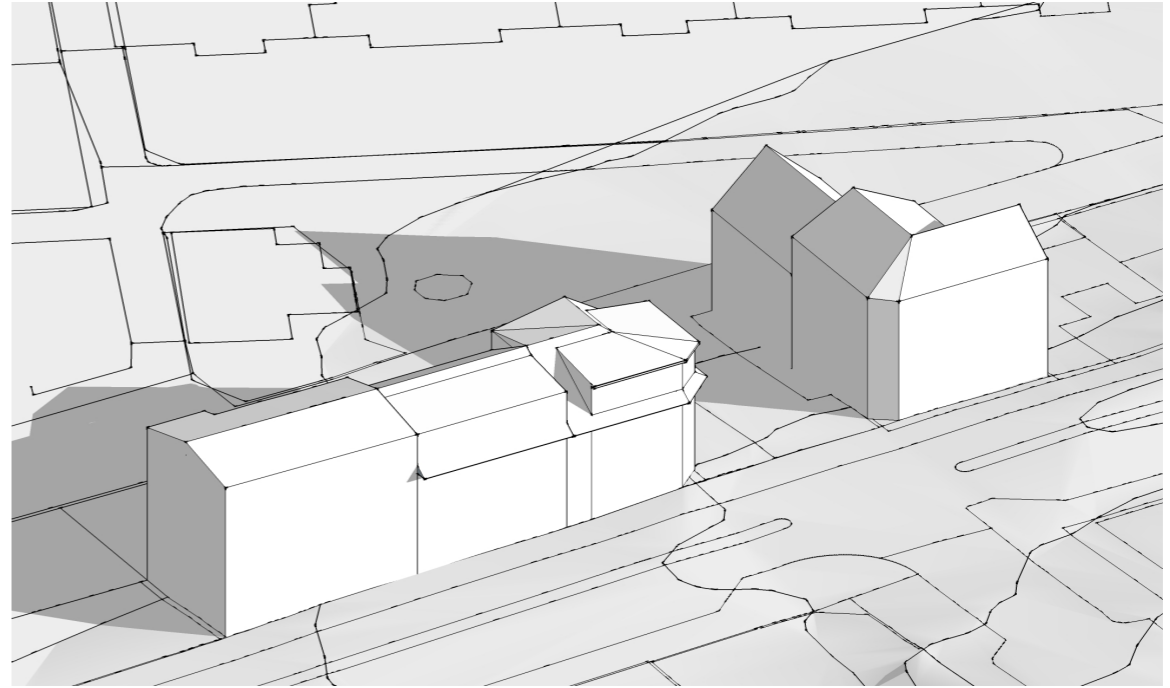
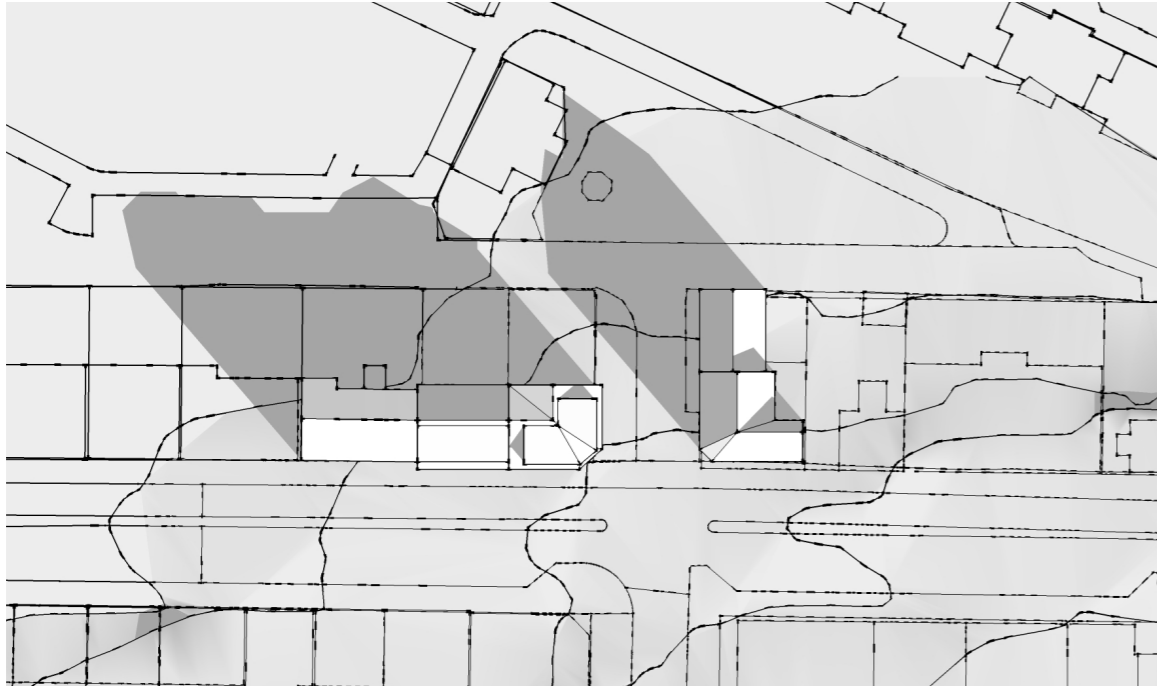
SIGURDUR HALLGRÍMSSON,
HJÓRTUR PÁLSSON,

BOLHOLT 8-105 REYKJAVÍK
SÍM: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkthing@arkthing.is - www.arkthing.is

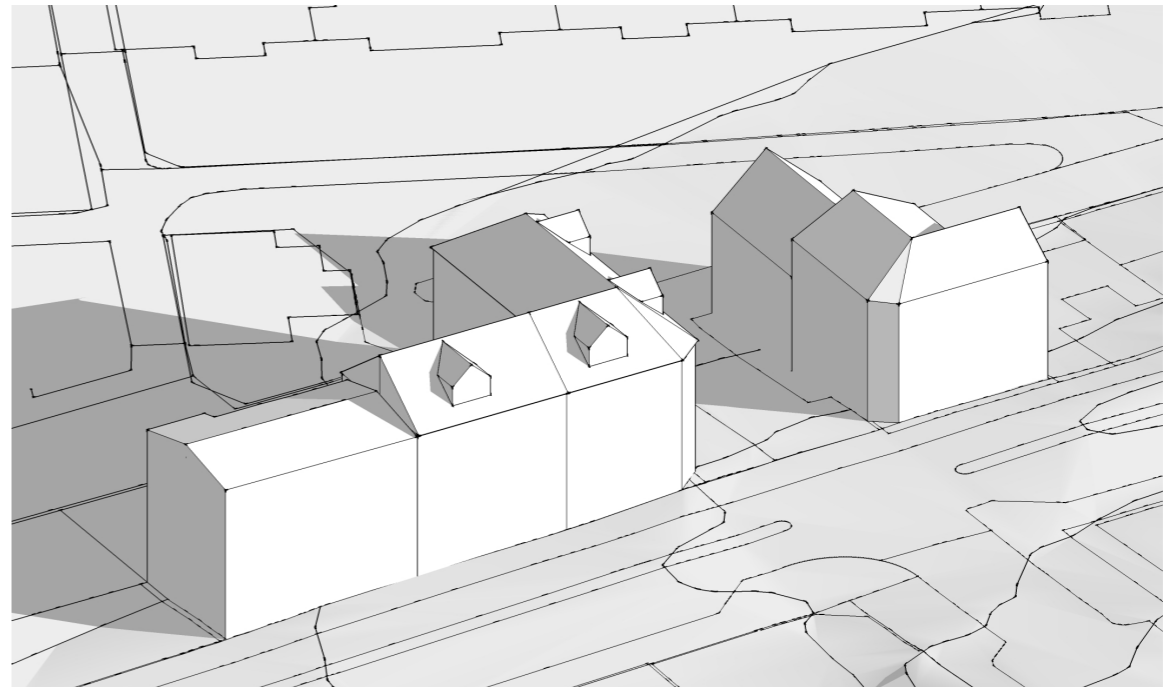
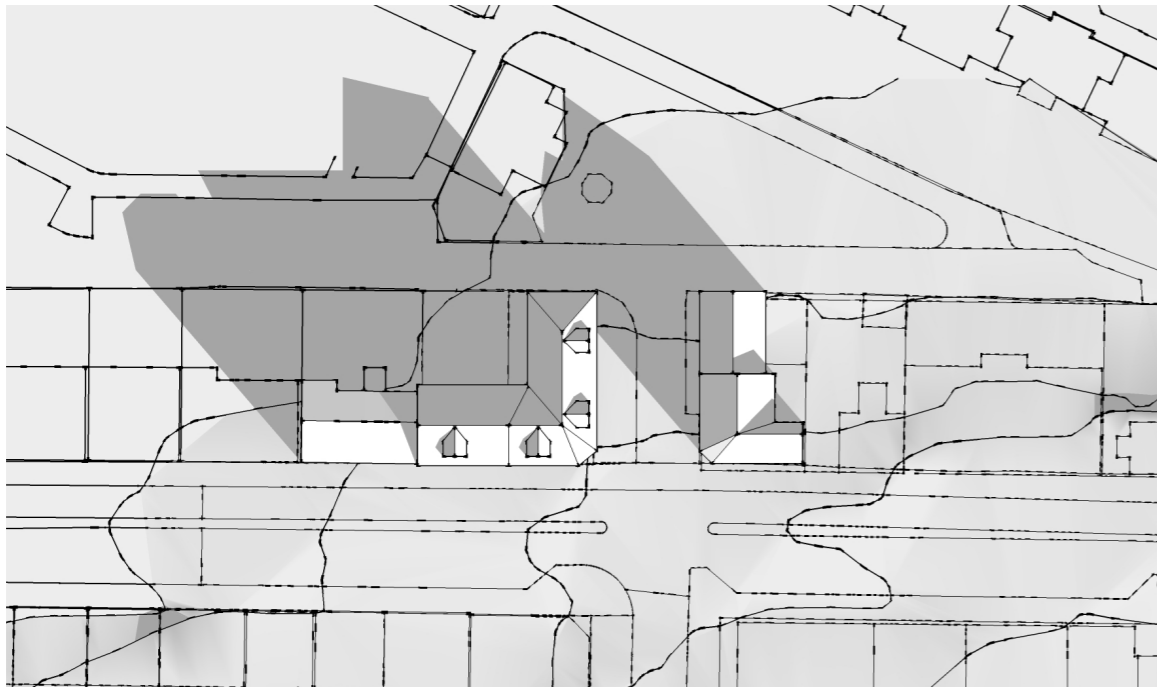
170753-3139 ARKITEKT
080152-4429 BYGG.FR.

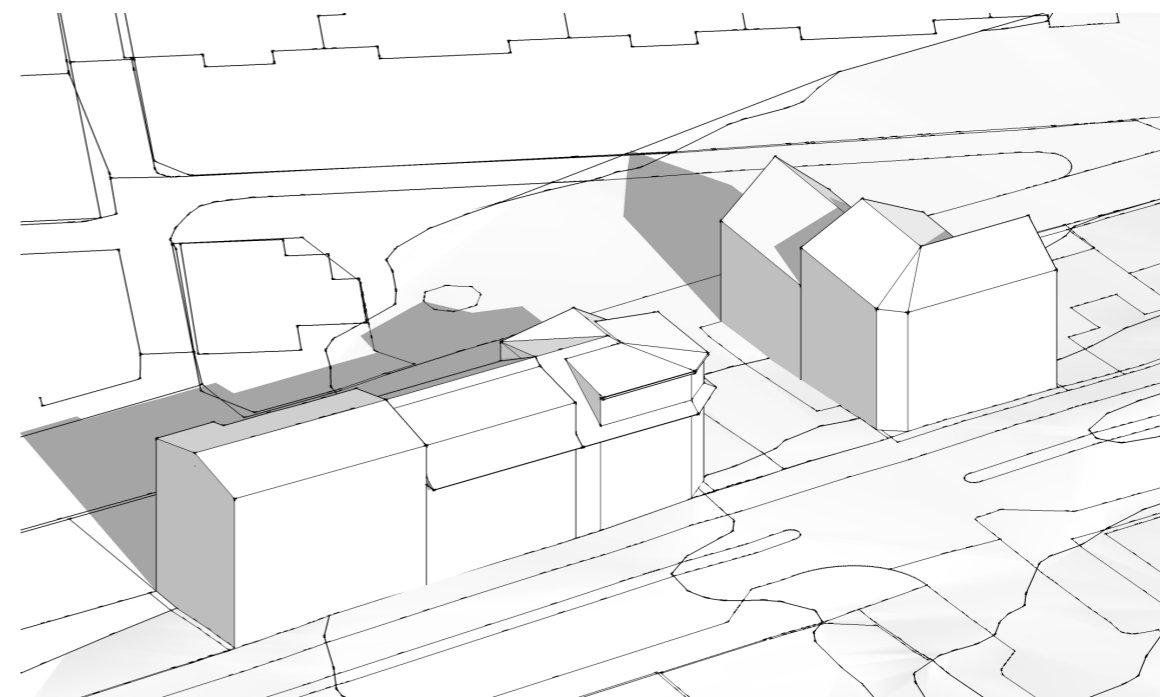
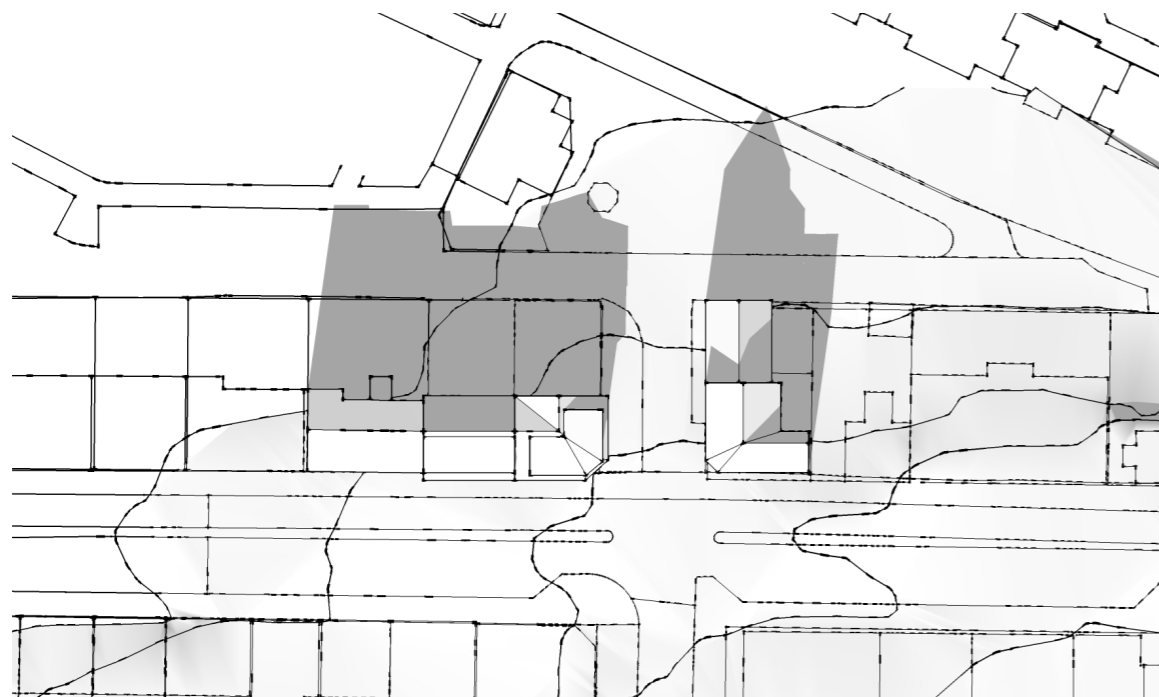
Laugavegur 143-145
Skuggavarp - aukaskjöl
29.01.18

21. Mars - fyrir breytingu 10:00

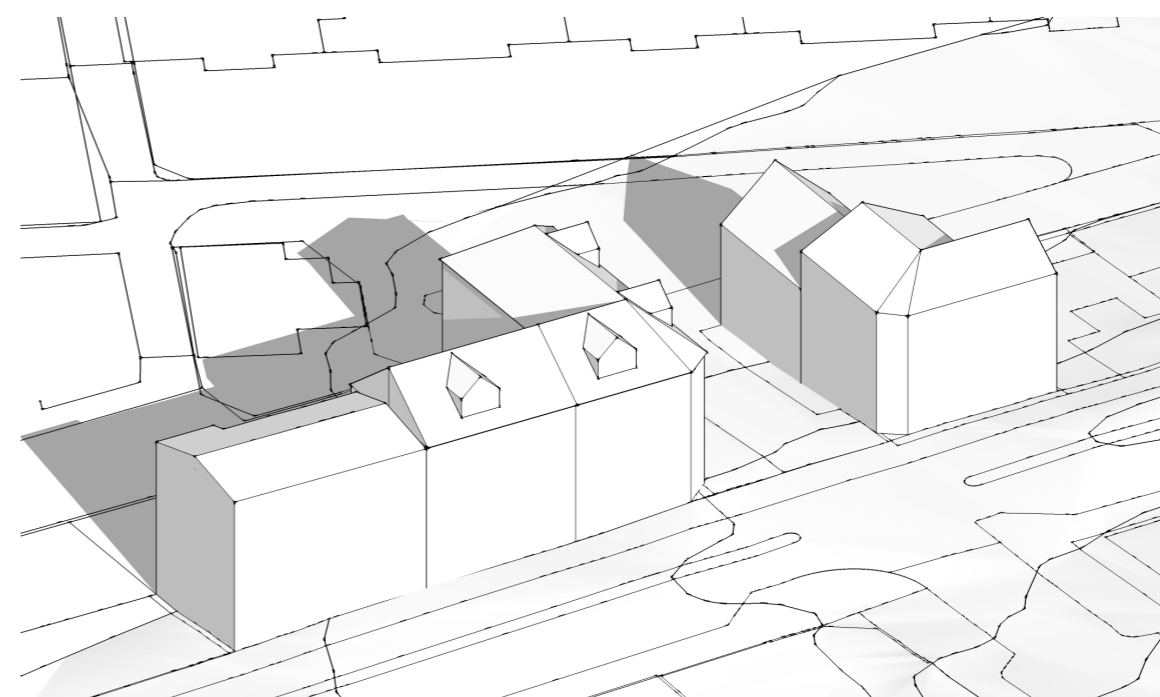
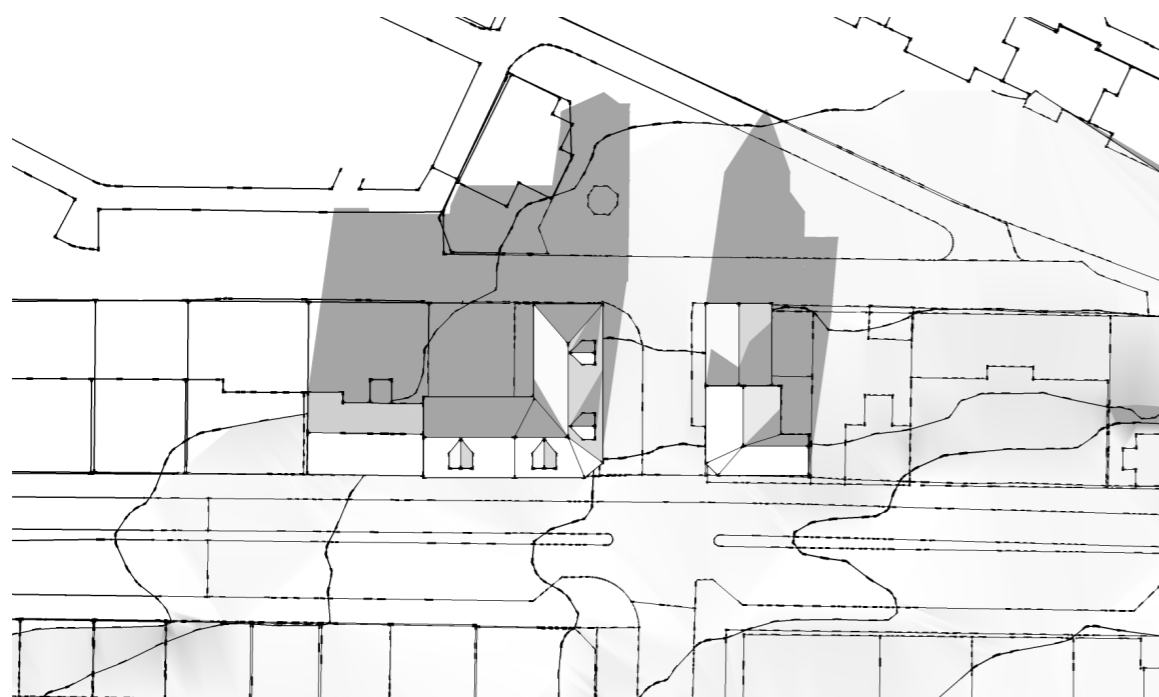


21. Mars - eftir breytingu 10:00

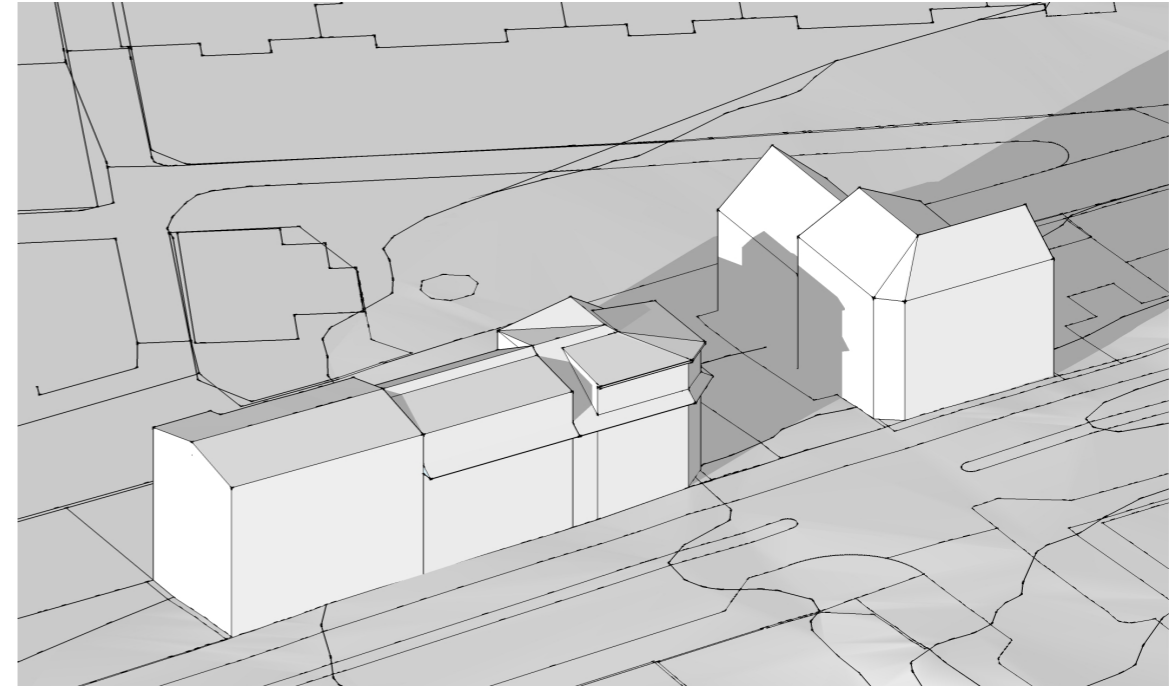
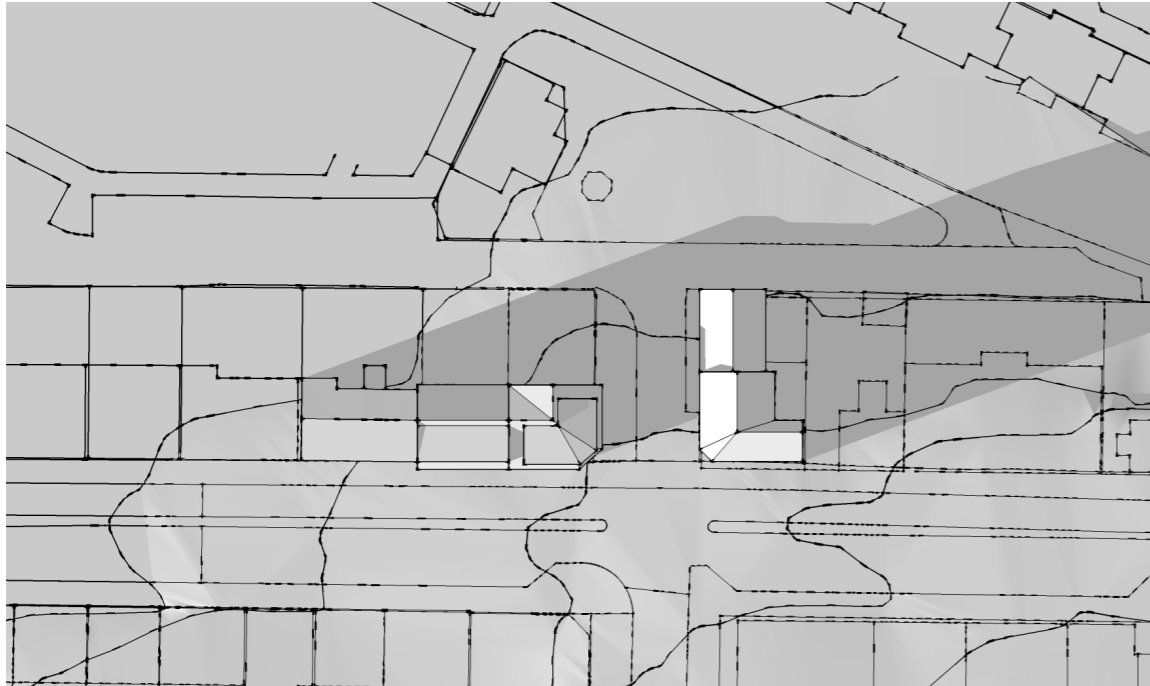




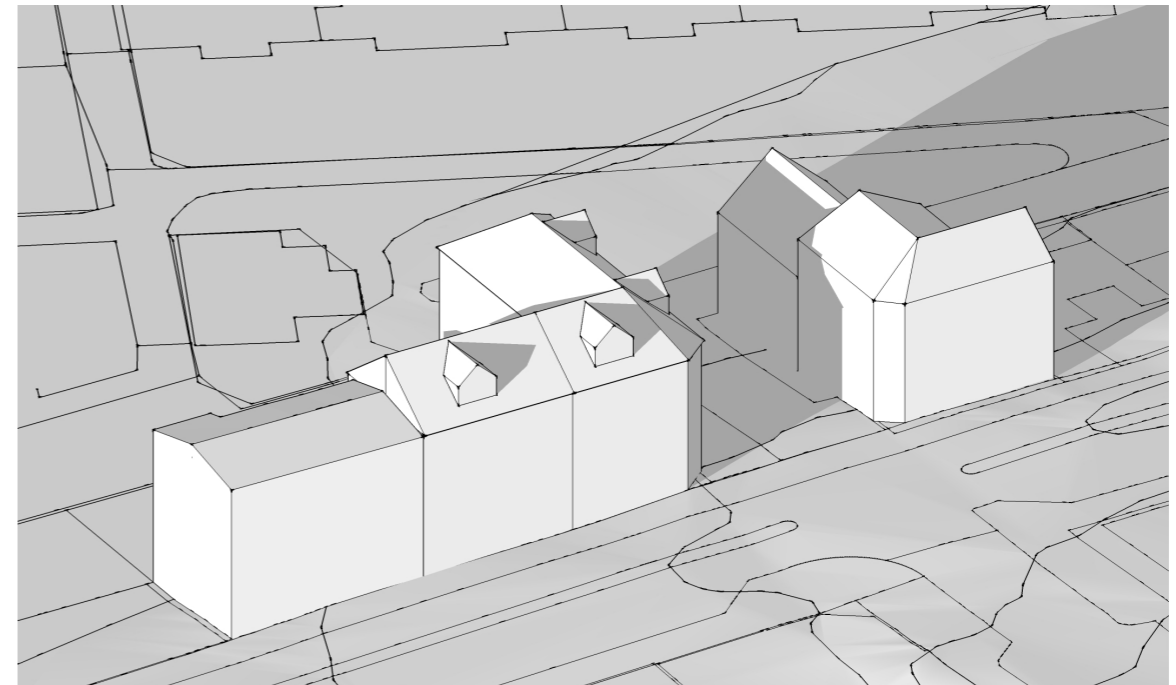
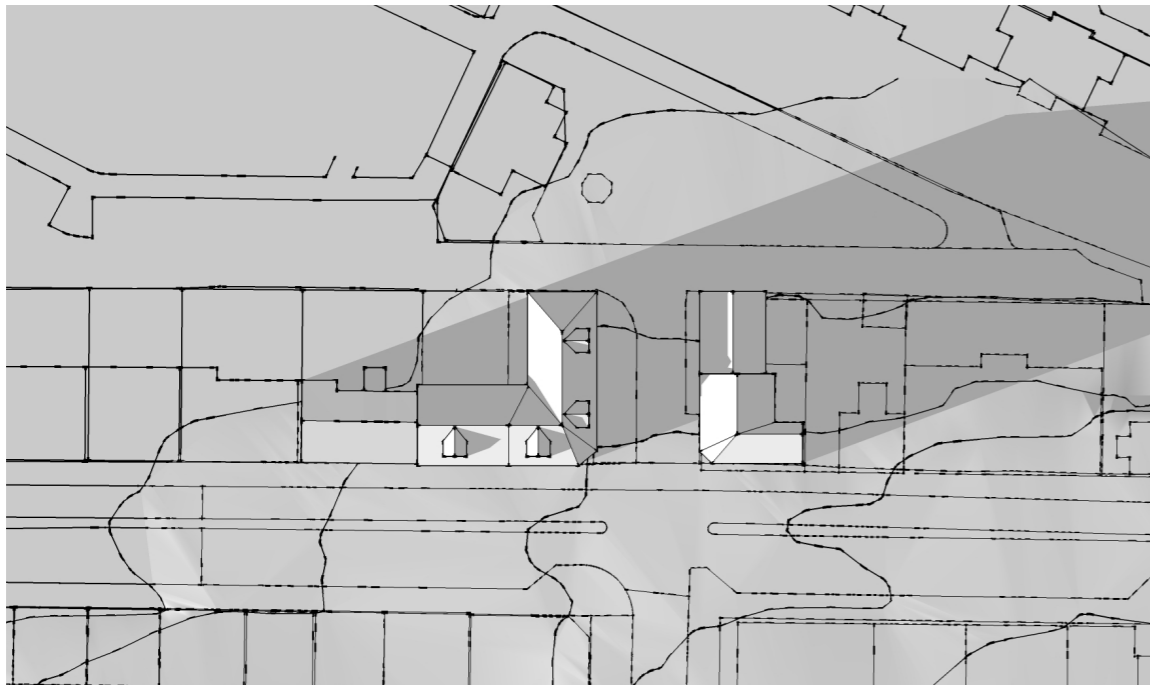
21. Mars - eftir breytingu 13:00



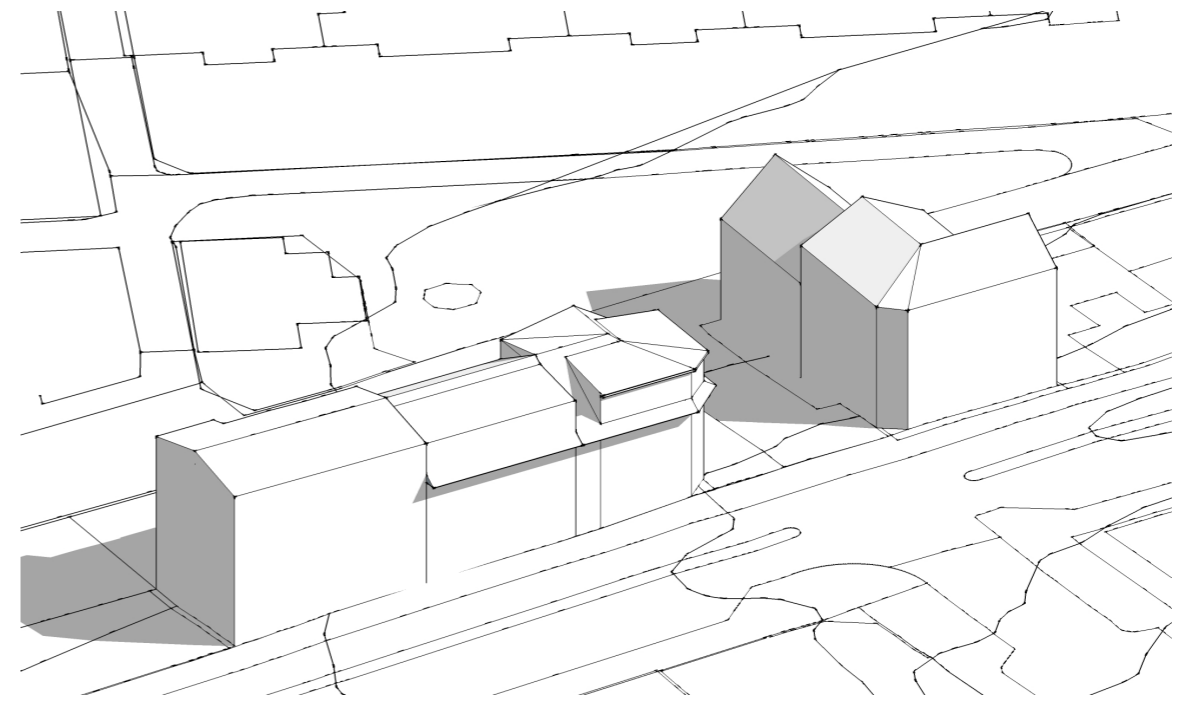
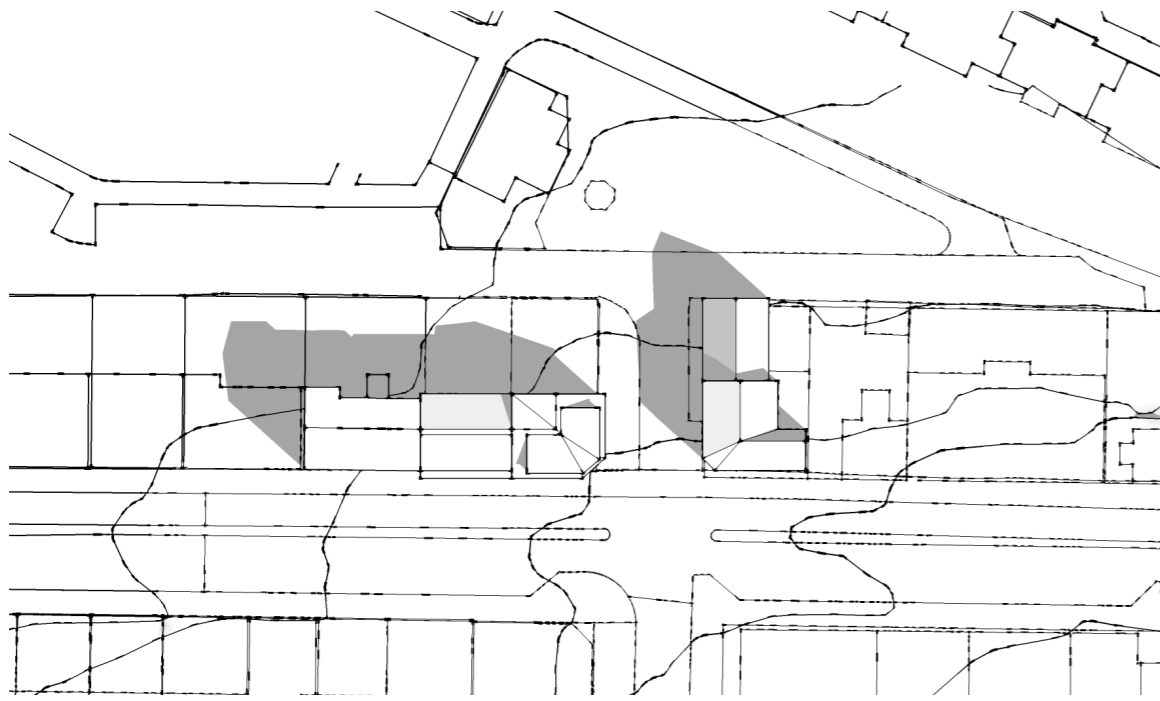
21. Mars - fyrir breytingu 17:00



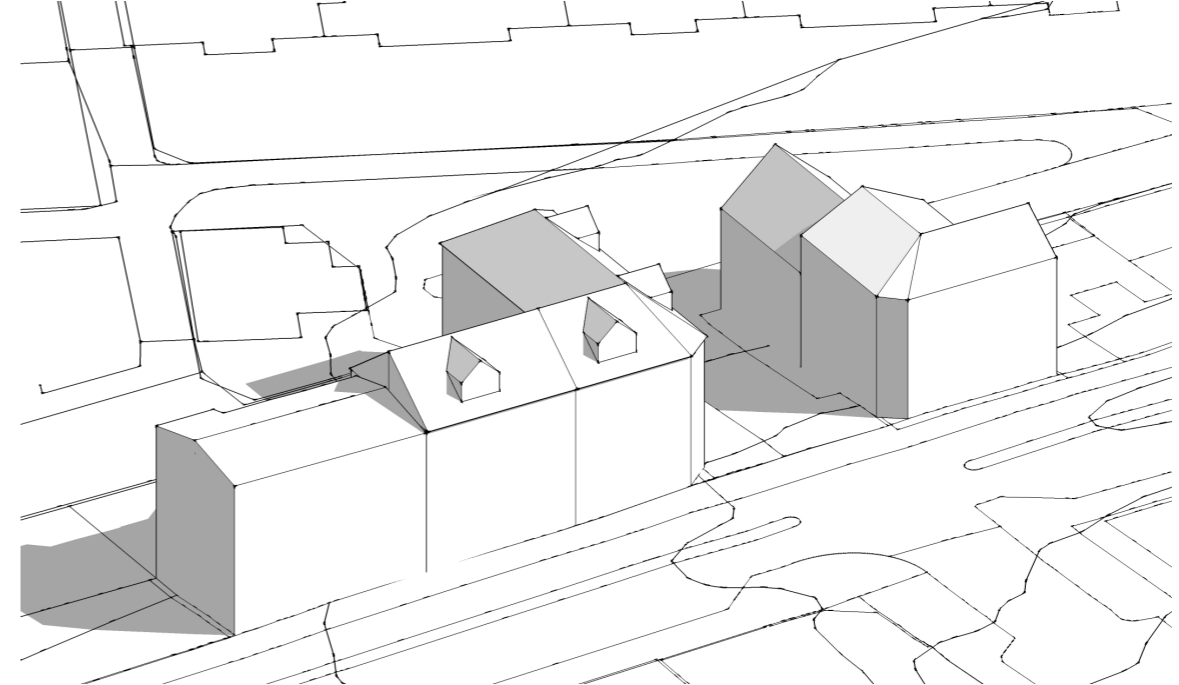
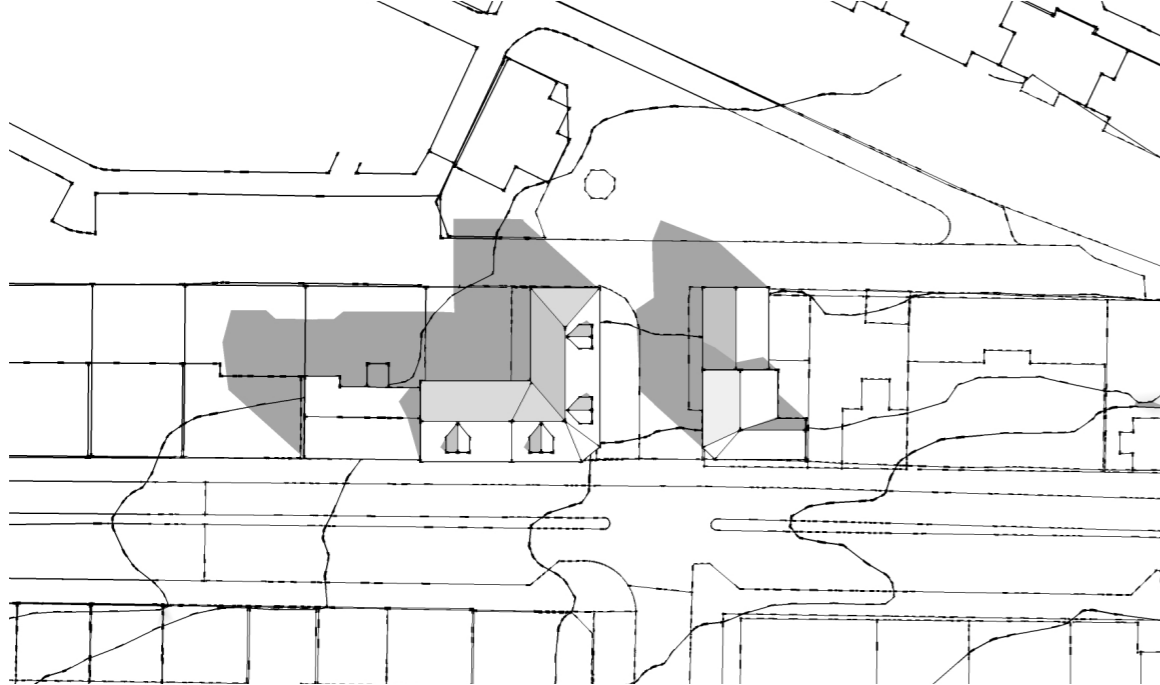
21. Mars - eftir breytingu 17:00



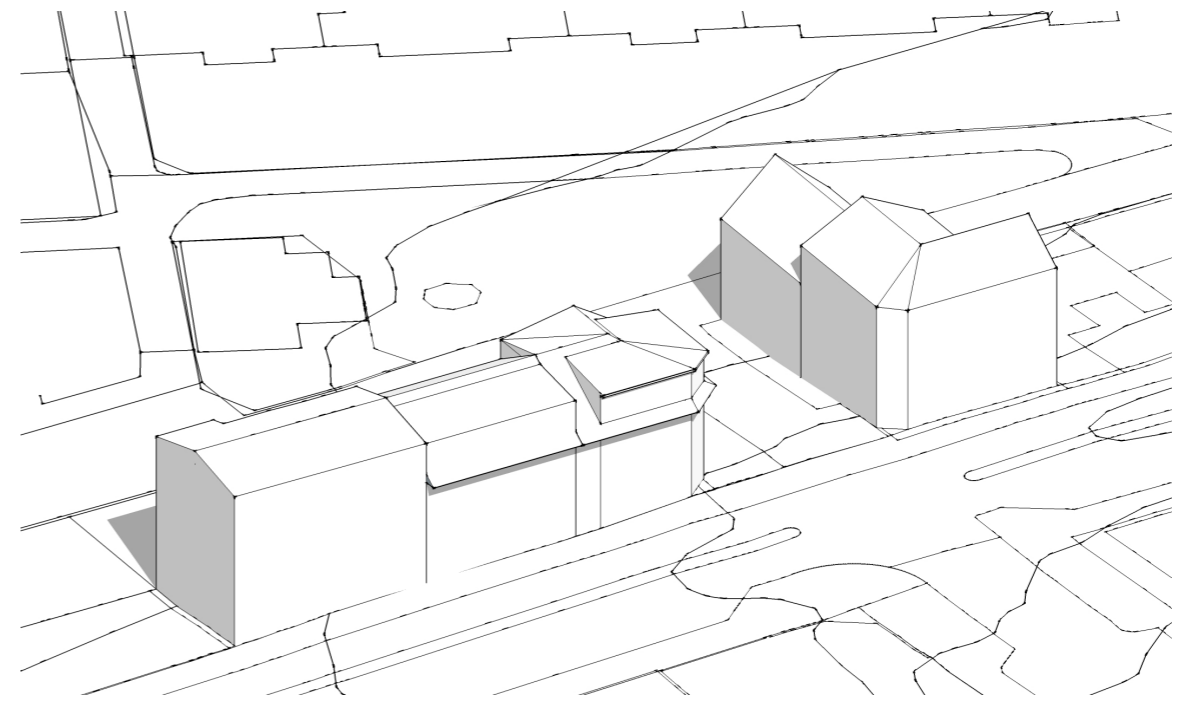
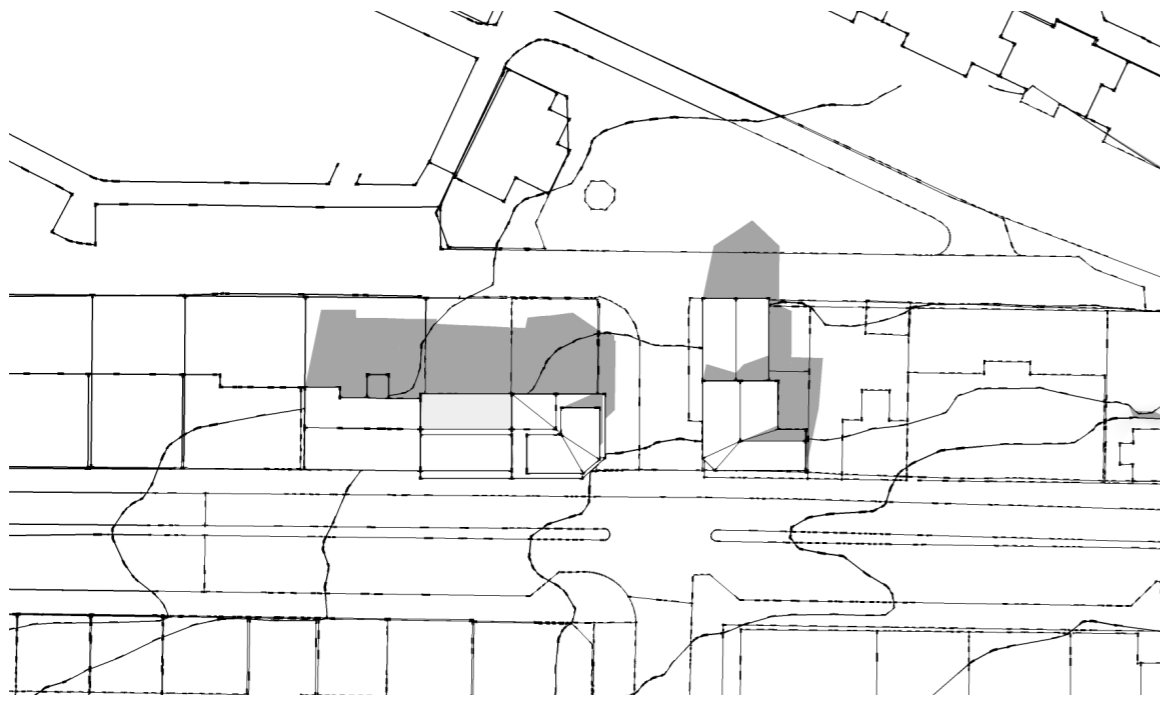
21. Júní - fyrir breytingu 10:00



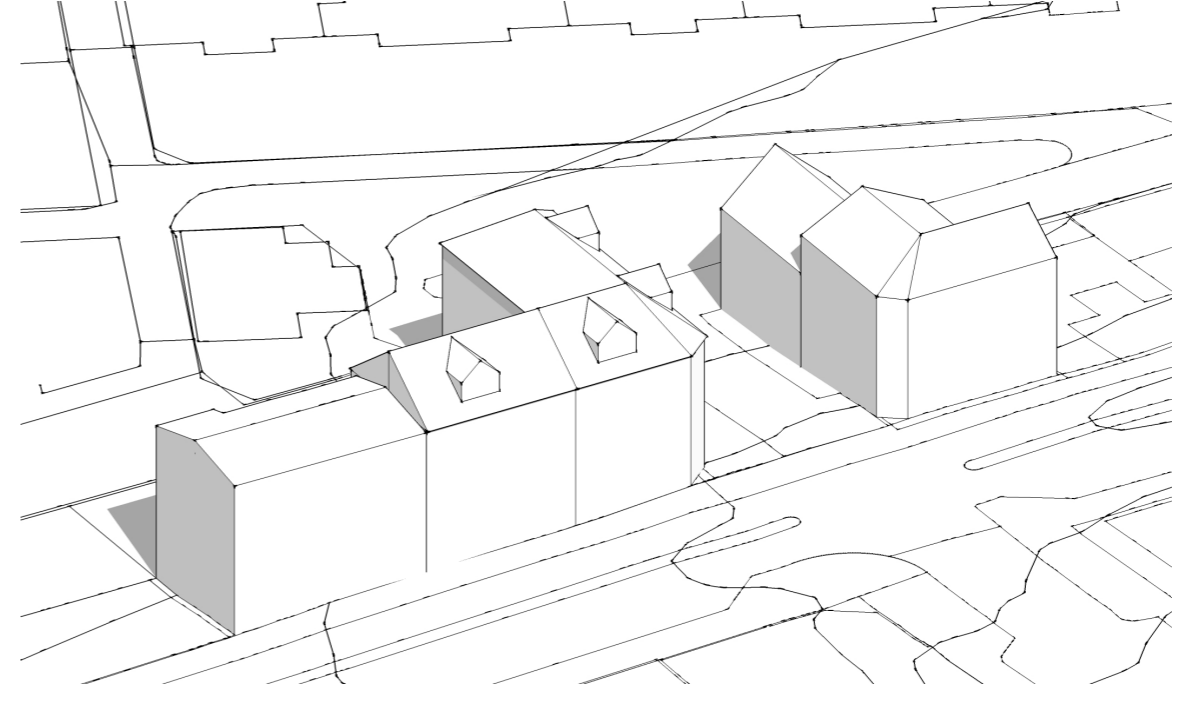
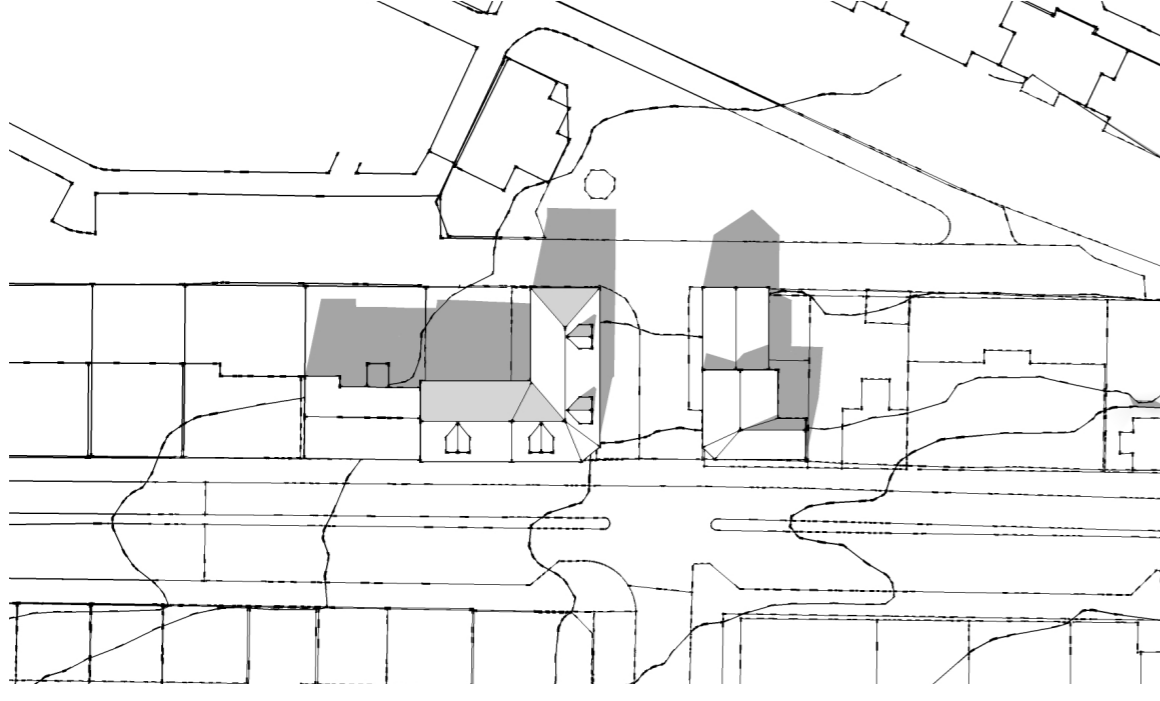
21. Júní - eftir breytingu 10:00



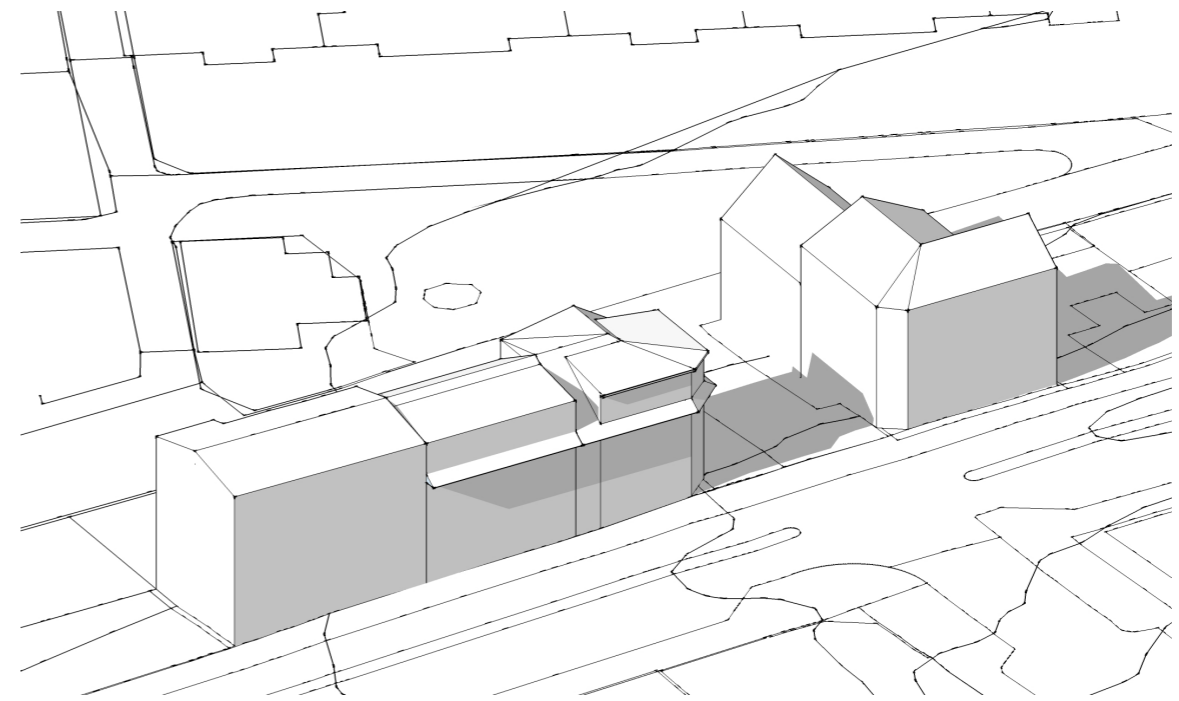
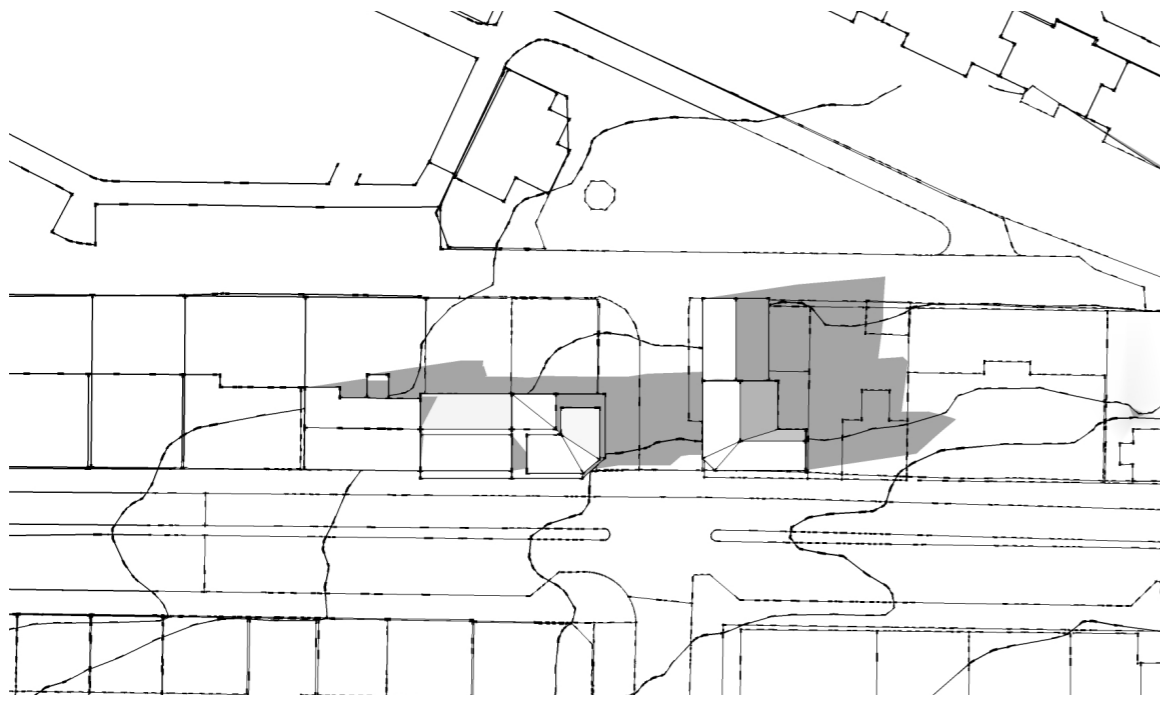
21. Júní - fyrir breytingu 13:00



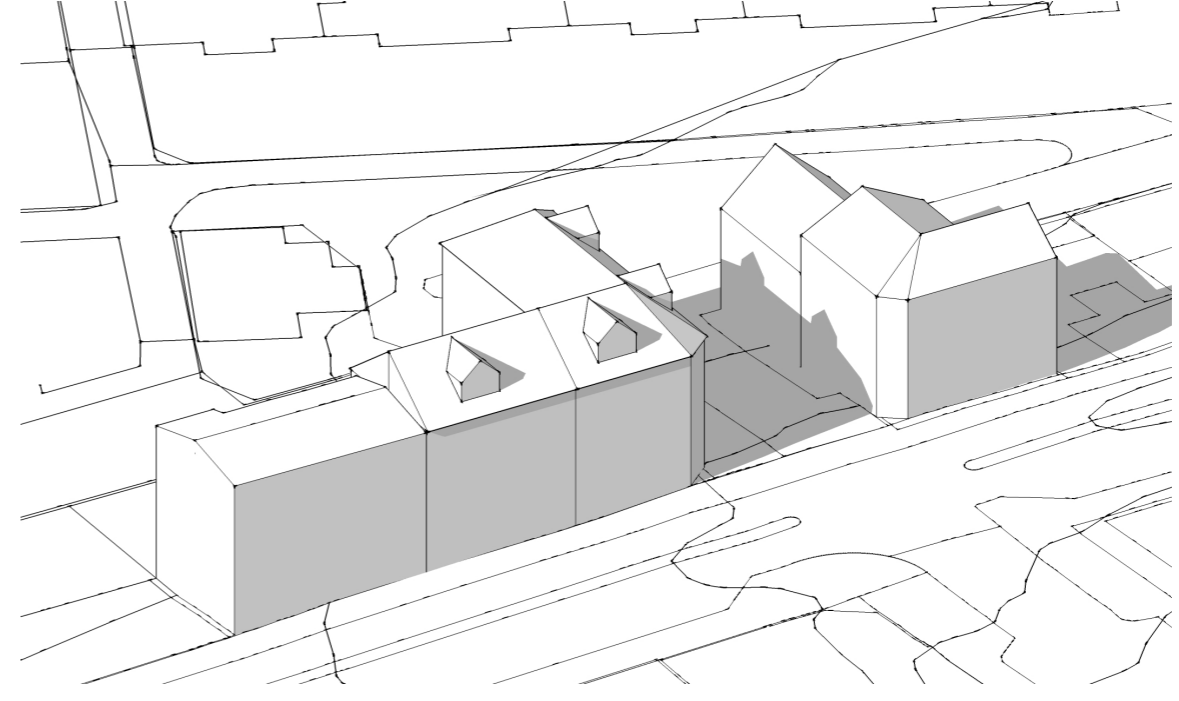
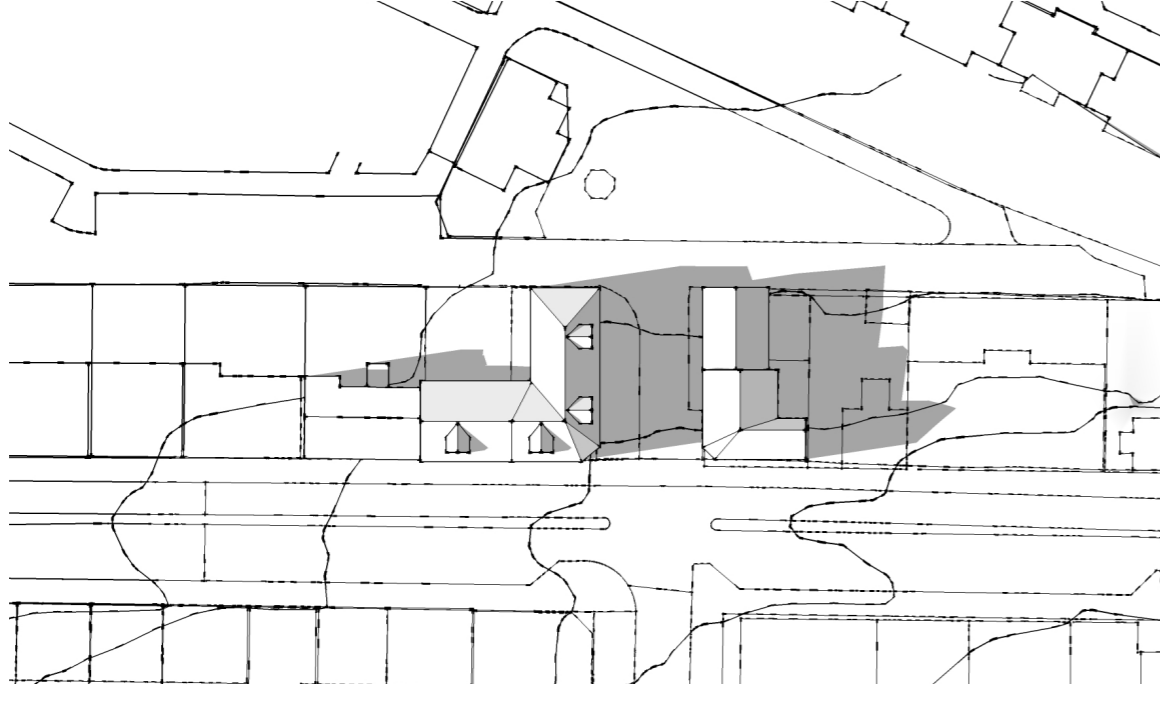
21. Júní - eftir breytingu 13:00



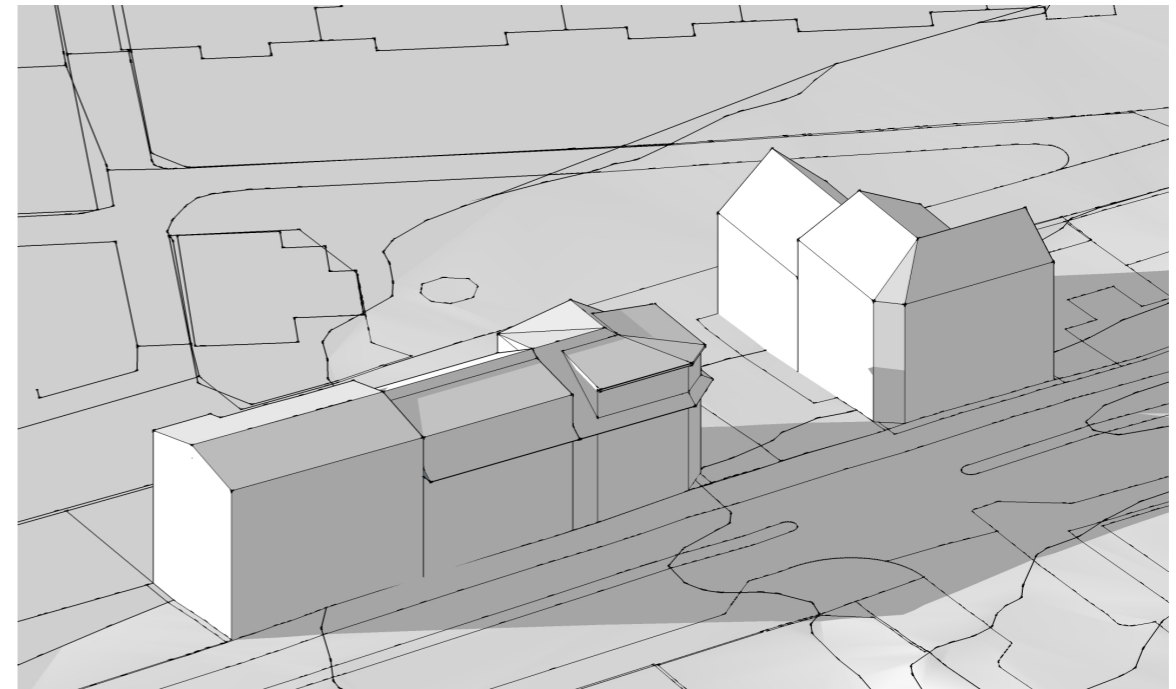
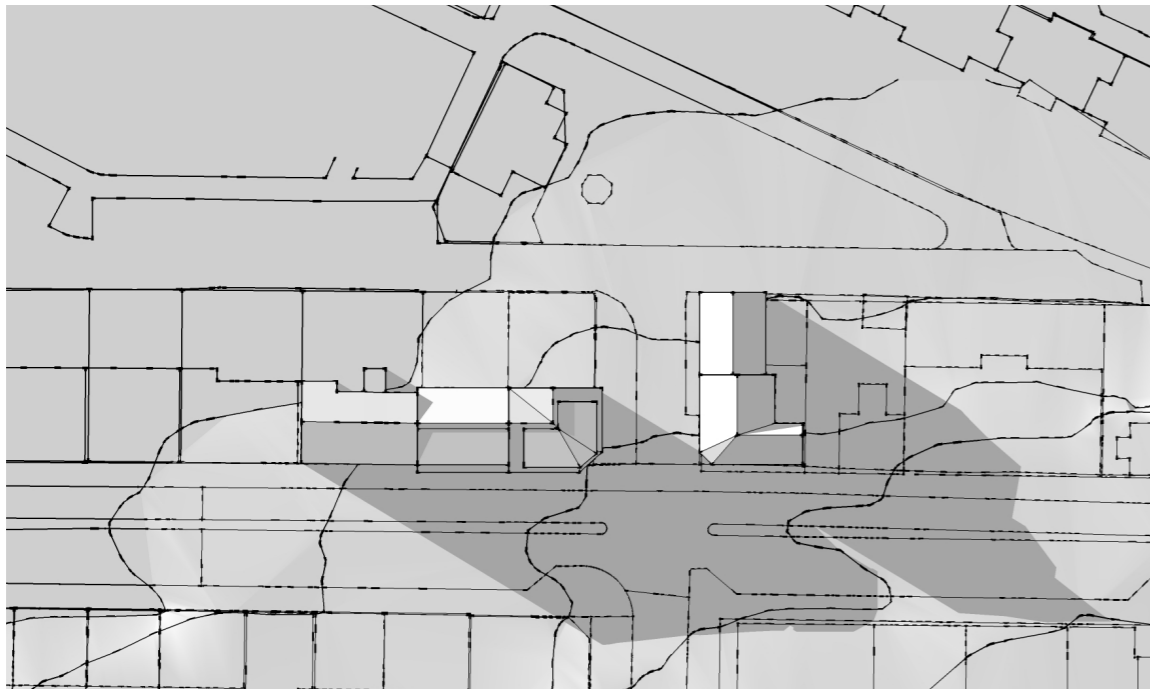
21. Júní - fyrir breytingu 17:00



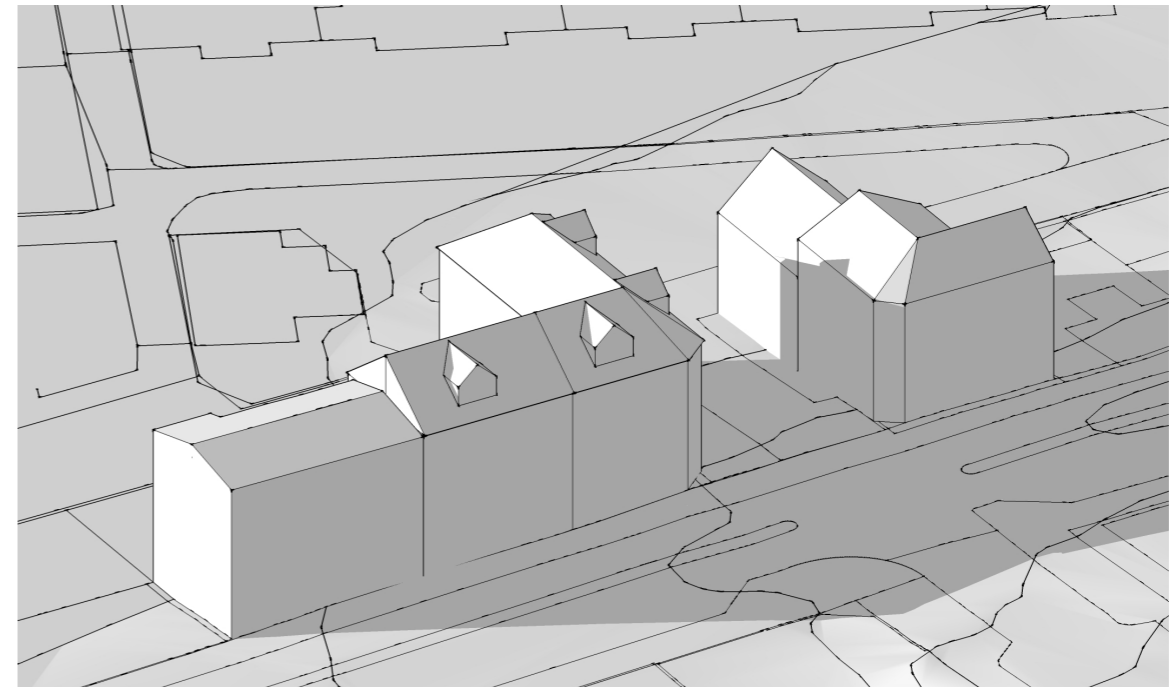
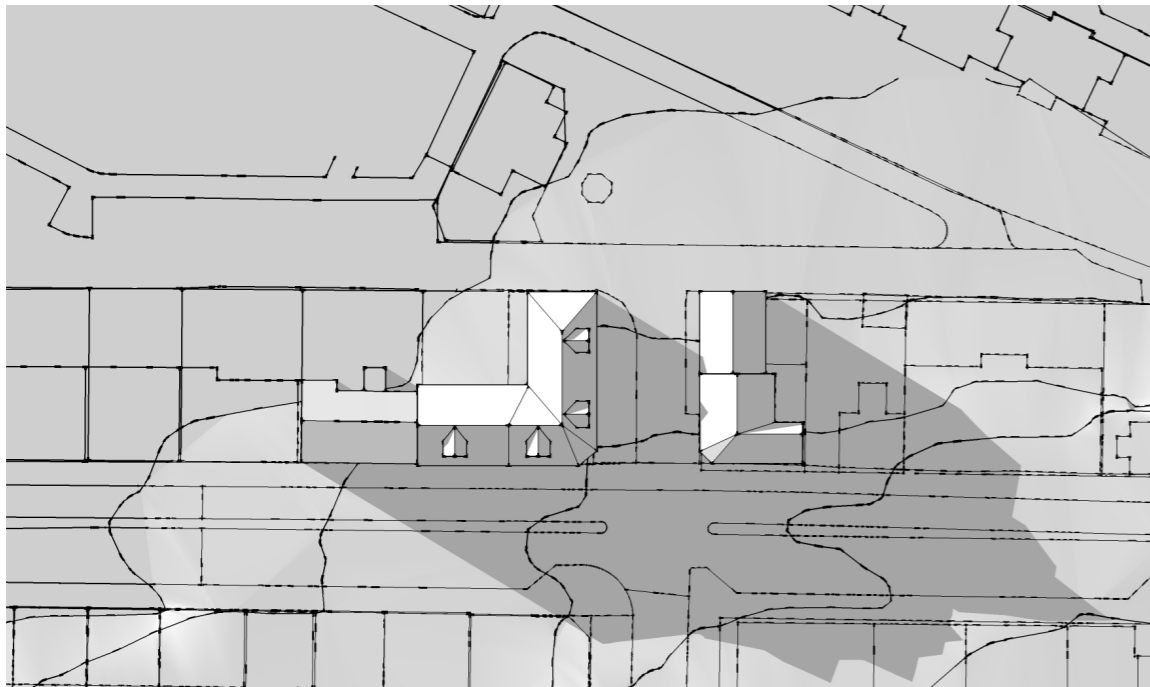
21. Júní - eftir breytingu 17:00



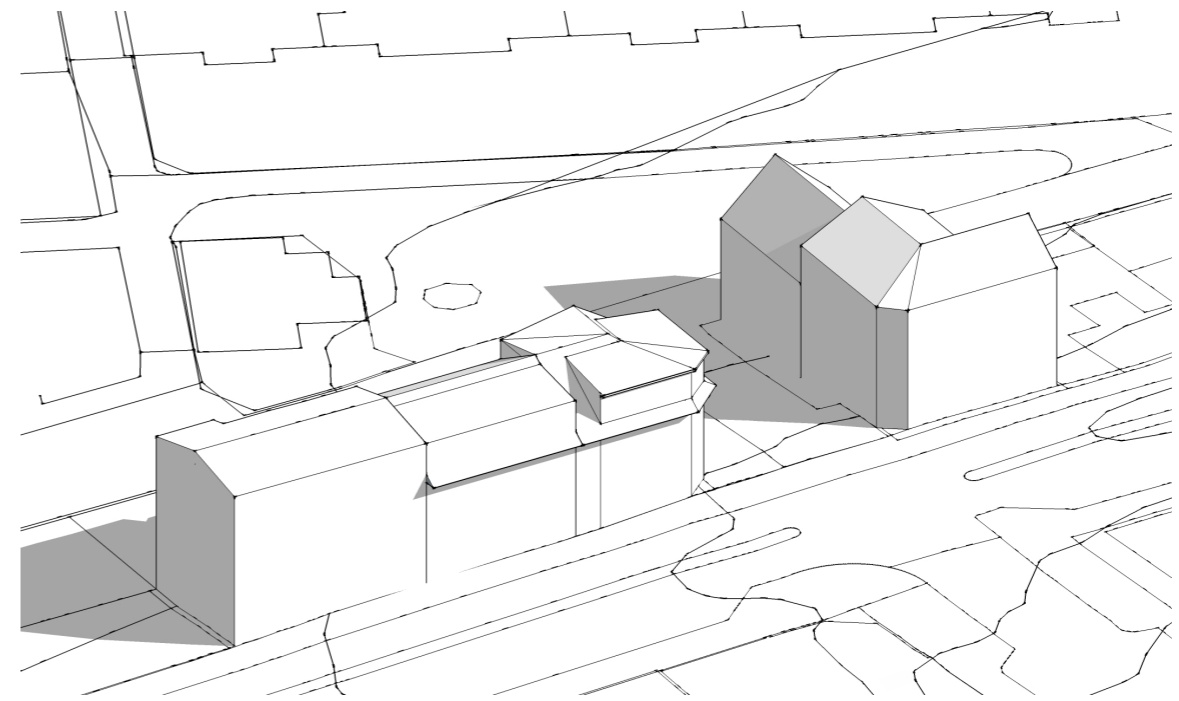
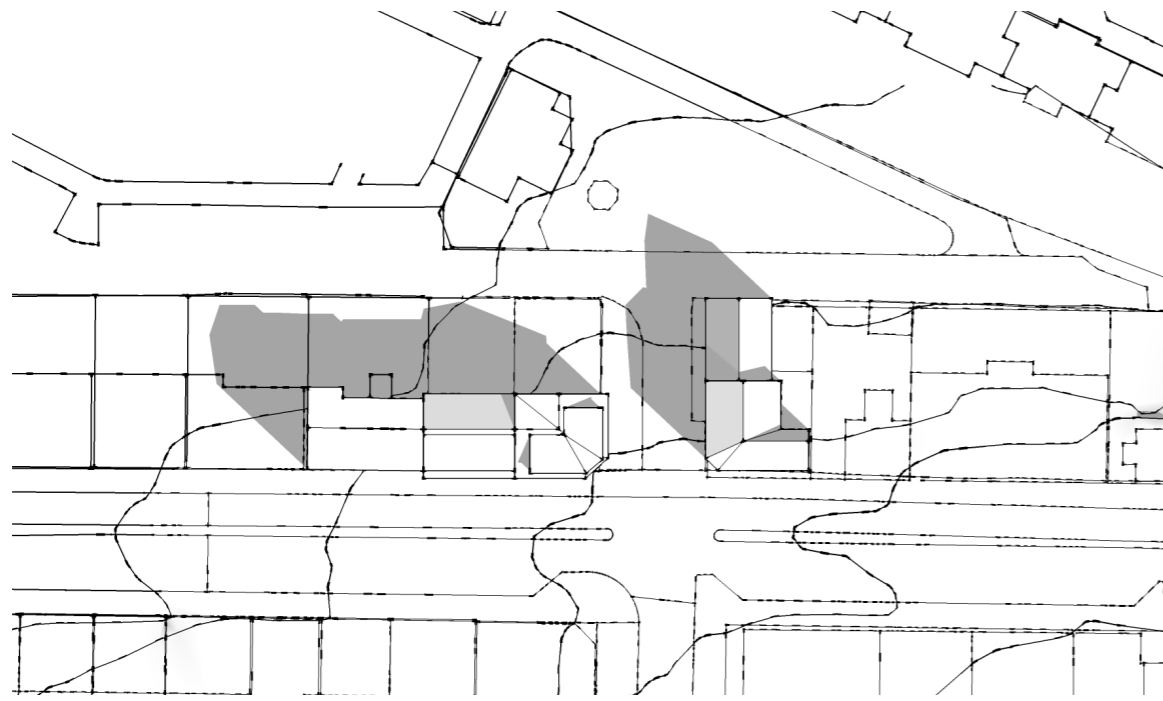
21. Júní - fyrir breytingu 20:00



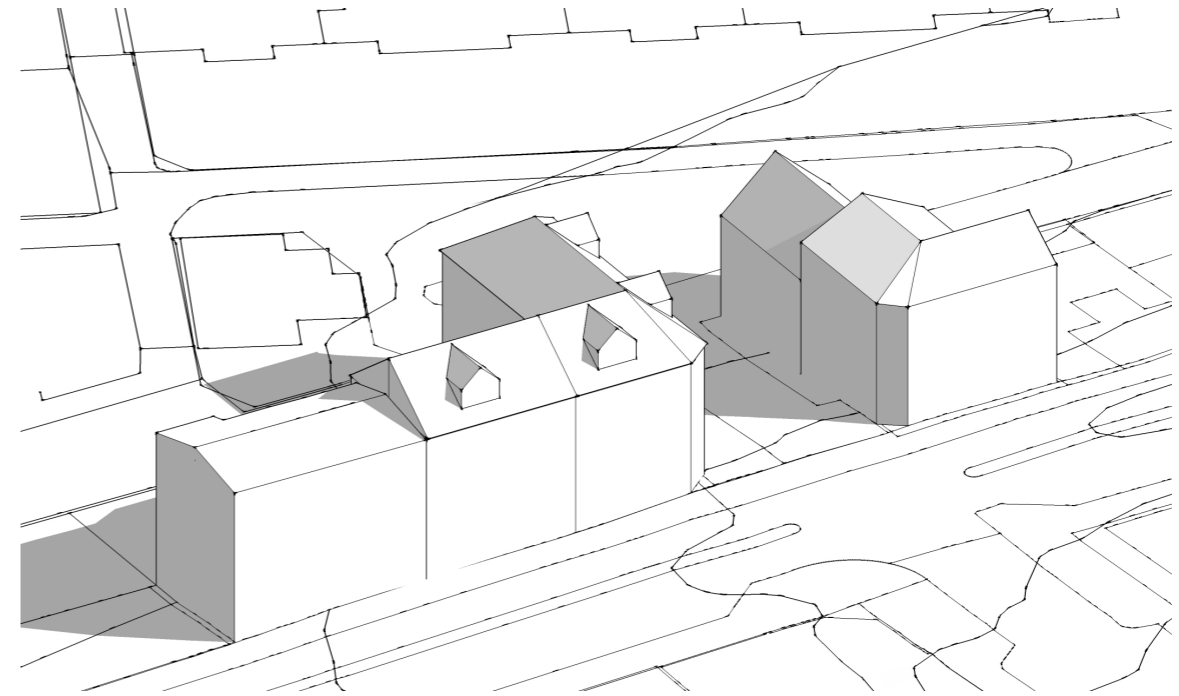
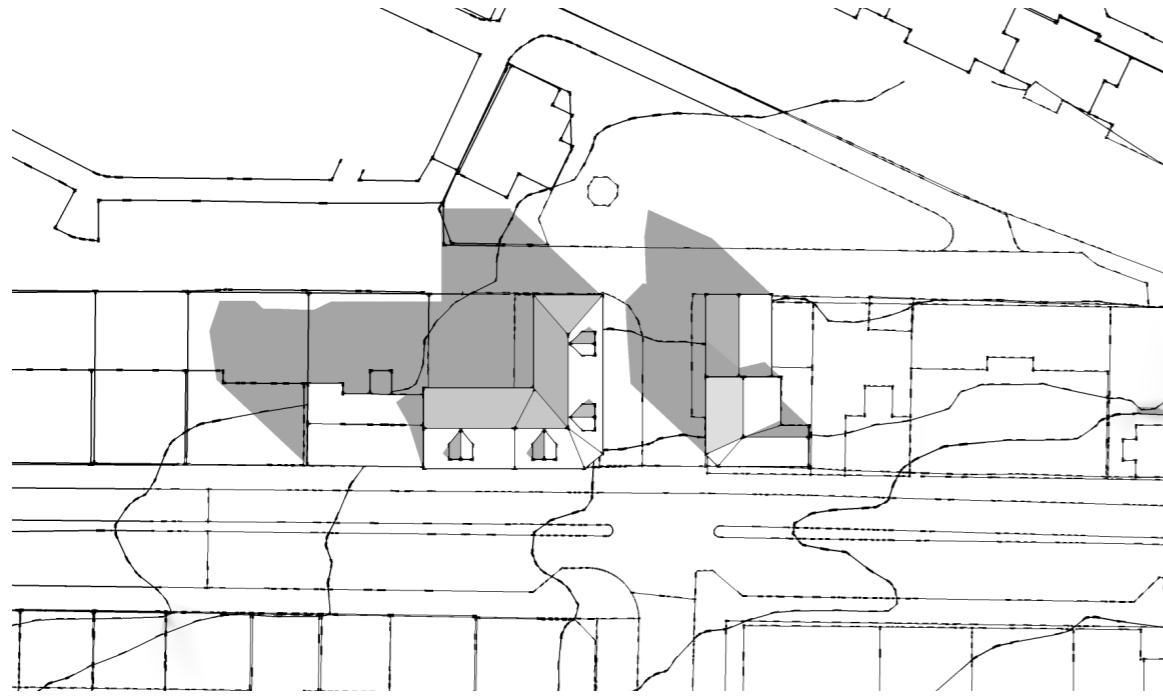
21. Júní - eftir breytingu 20:00



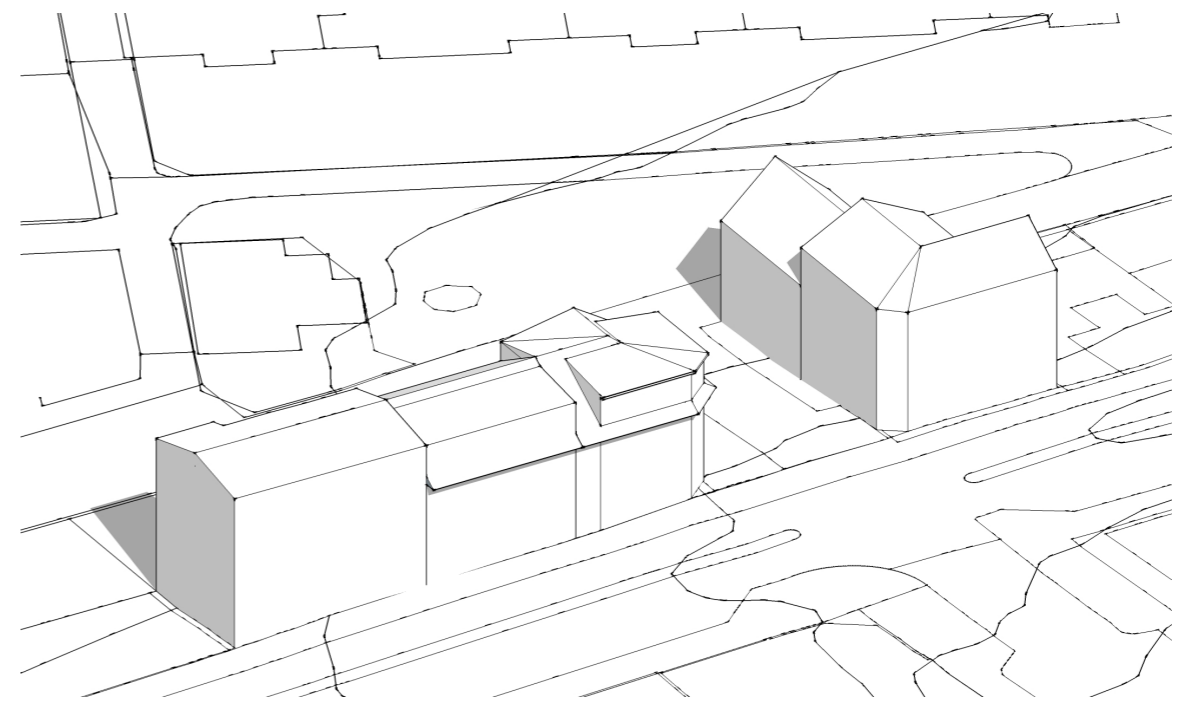
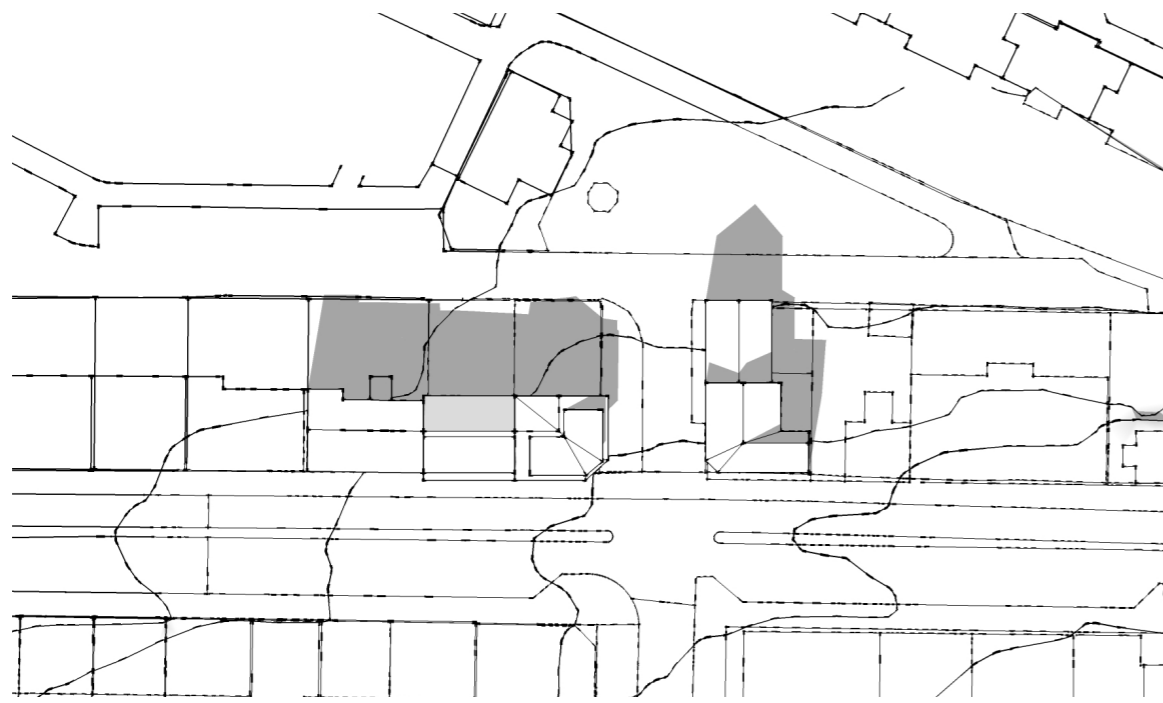
1. Ágúst - fyrir breytingu 10:00



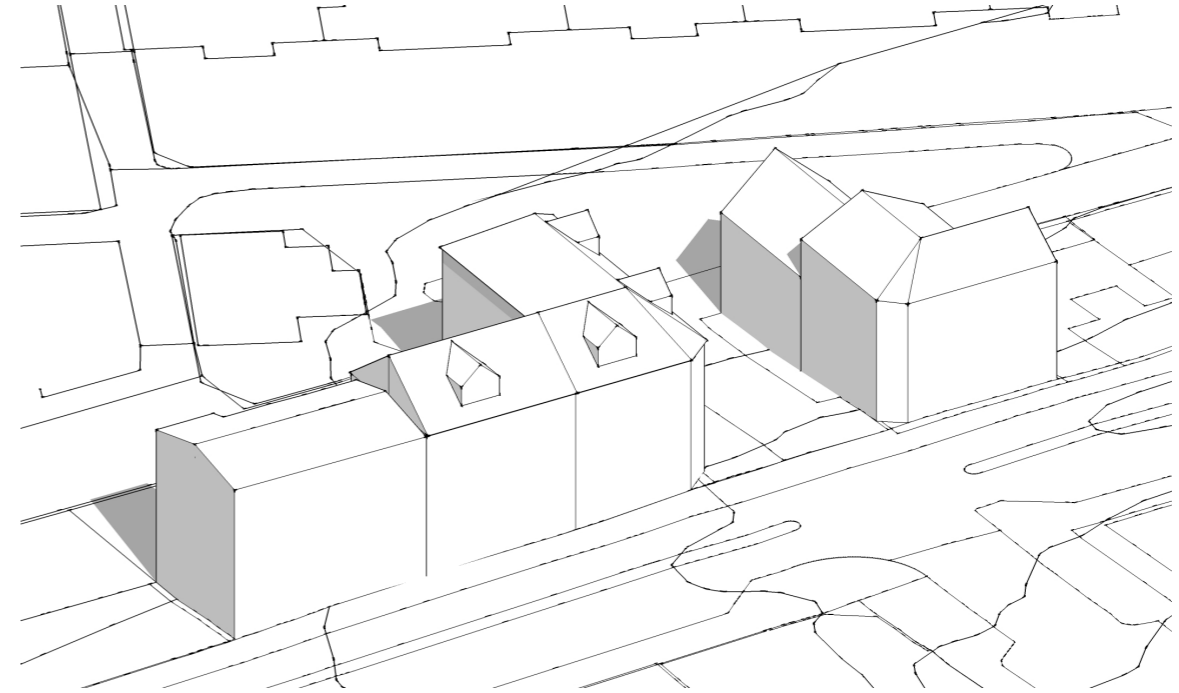
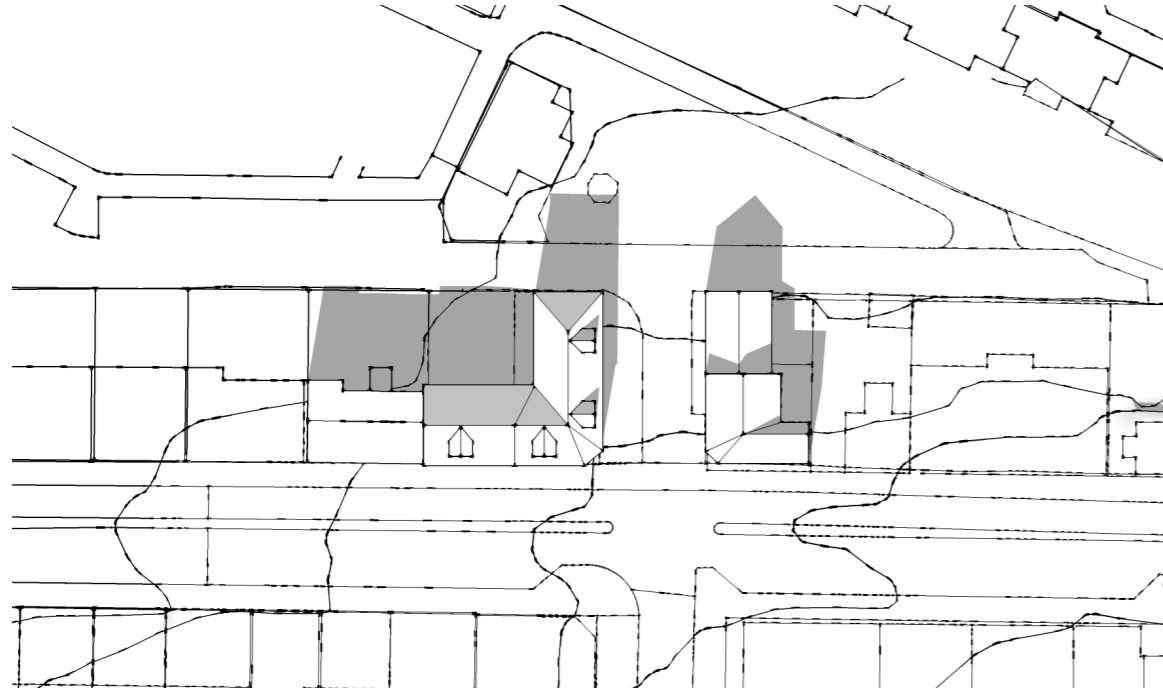
1. Ágúst - eftir breytingu 10:00



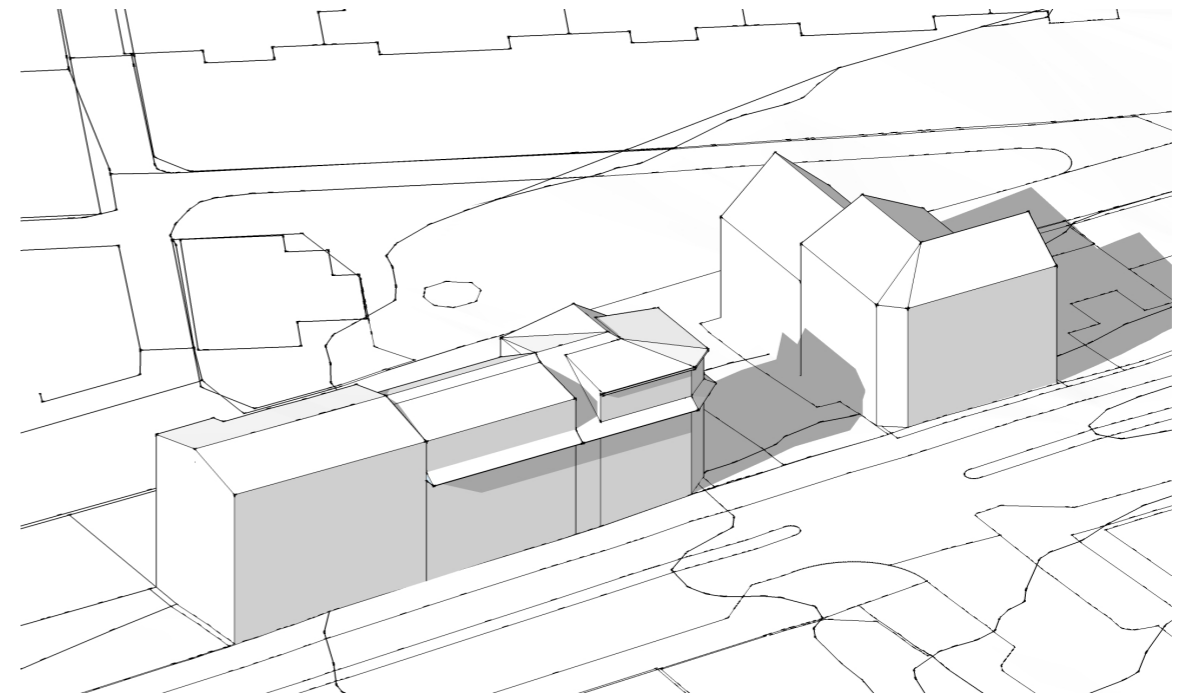
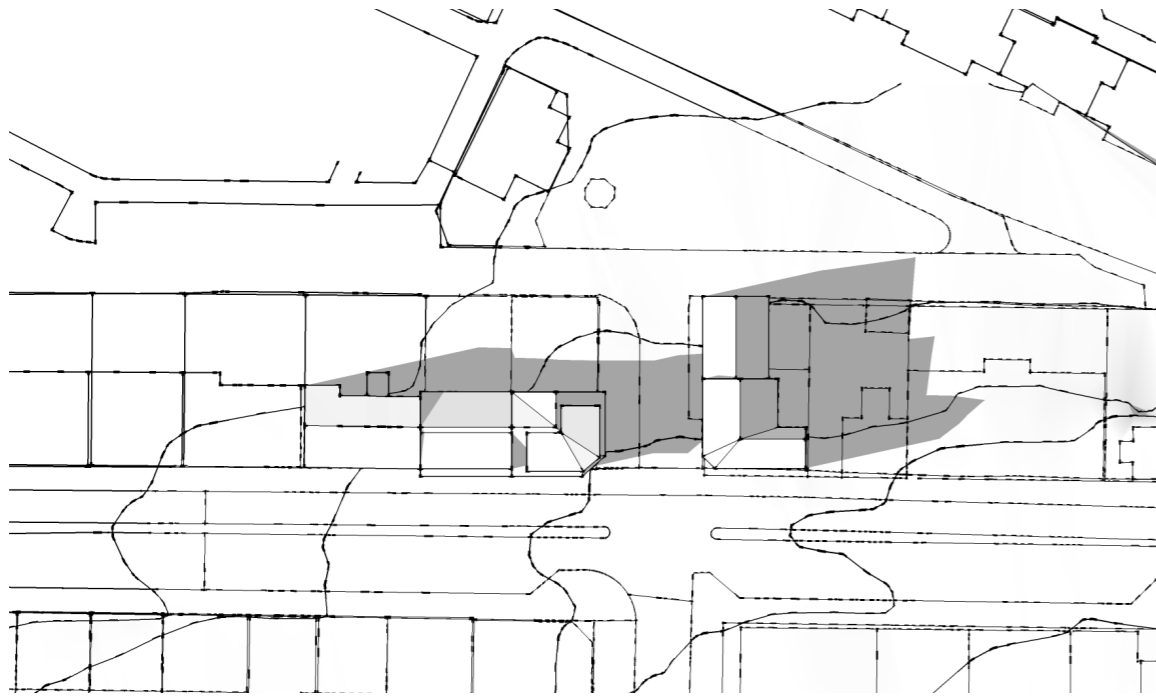
1. Ágúst - fyrir breytingu 13:00



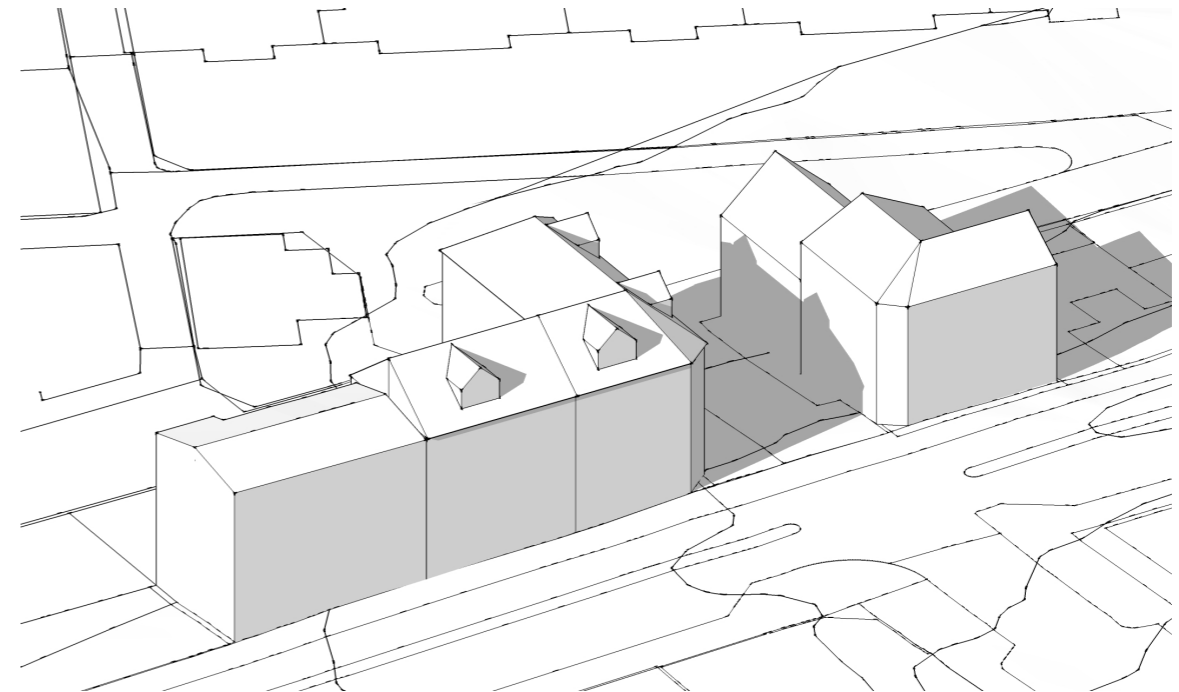
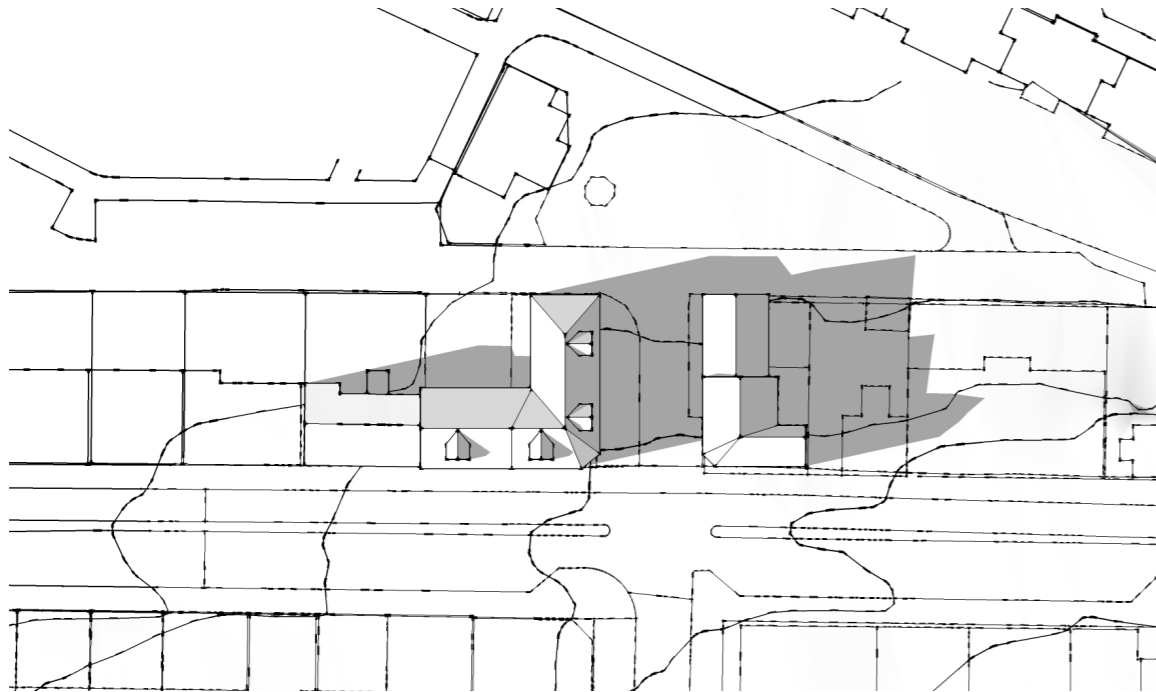
1. Ágúst - eftir breytingu 13:00



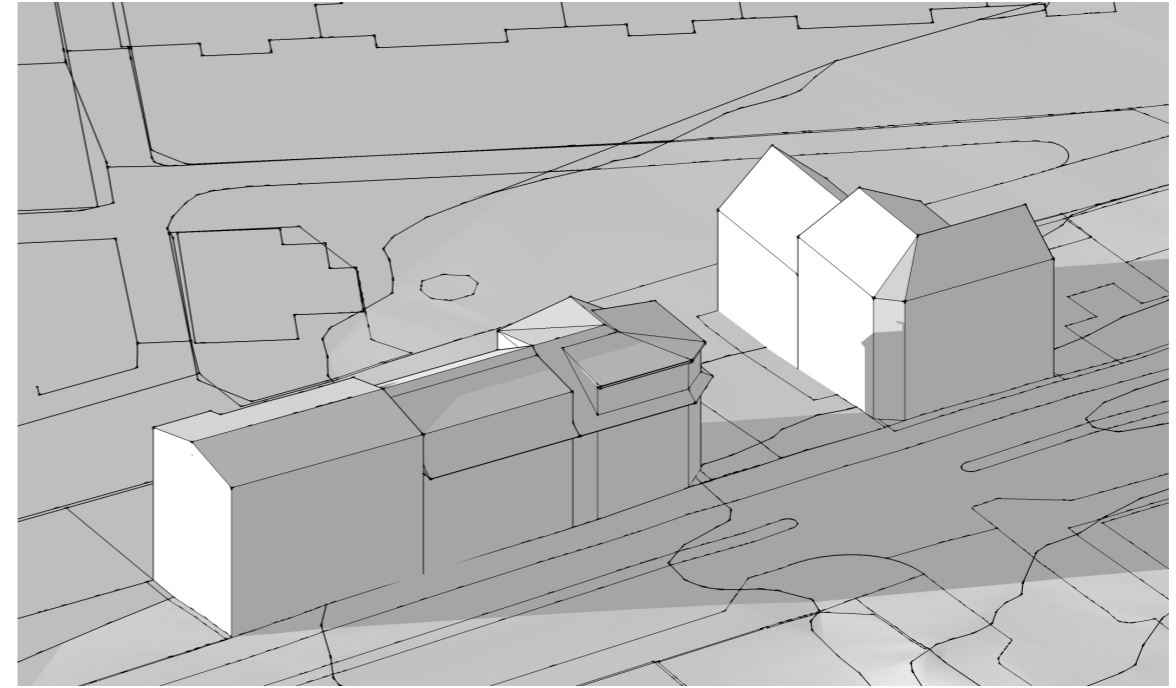
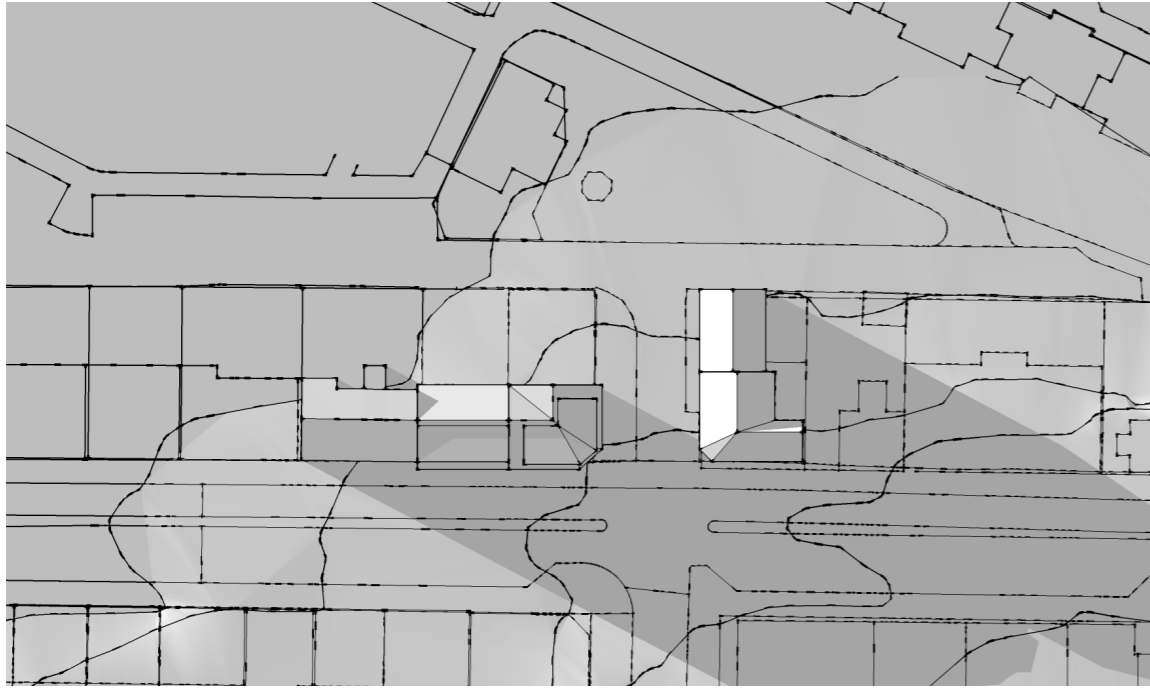
1. Ágúst - fyrir breytingu 17:00



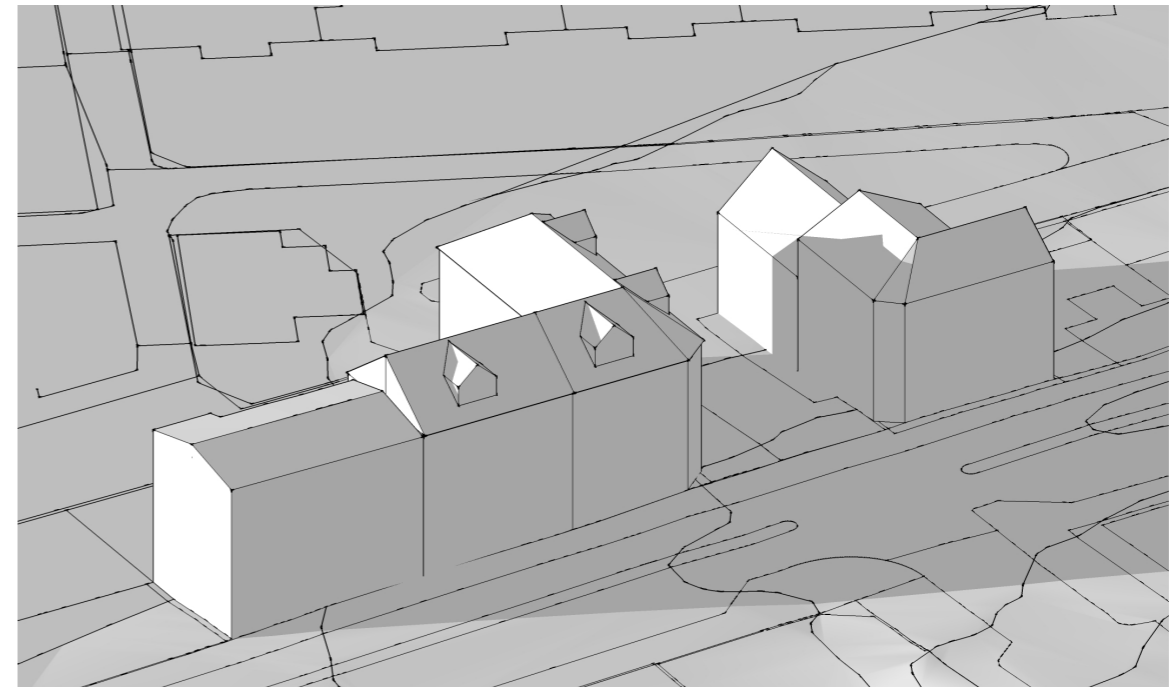
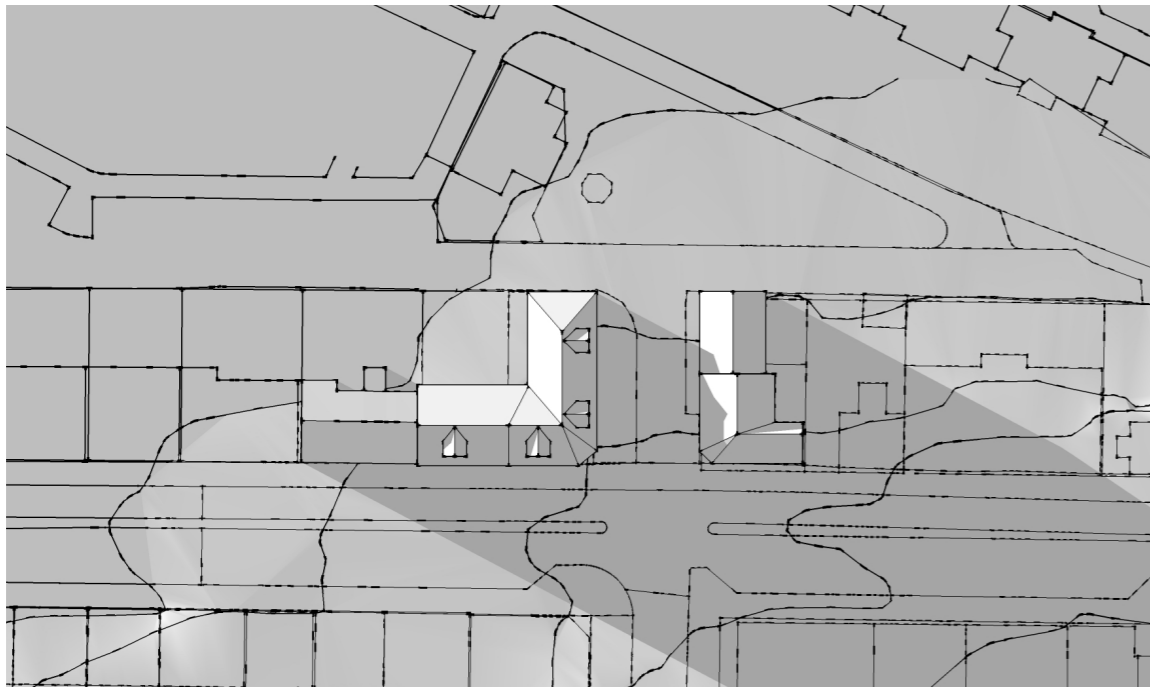
1. Ágúst - eftir breytingu 17:00



1. Ágúst - fyrir breytingu 20:00



1. Ágúst - eftir breytingu 20:00



Húsfélagið Laugavegi 147

c/o Kristján Bjarni Jóhannsson,

formaður

Laugavegi 147

105 Reykjavík

Reykjavík, 28. nóvember 2017

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
c/o skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Athugasemdir við tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 143 og 145

Við undirrituð, fulltrúar eigenda og íbúa að Laugavegi 147, næsta húsi austan við þær lóðir sem umrædd breytingartillaga tekur til, viljum gera athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi, einkanlega að því er varðar Laugaveg 145 sem er næsta hús við okkar.

Húsið okkar, sem er gamalt steinhús byggt 1926, stendur á horni Laugavegs og lítillar húsagötu sem tekur við af Mjólnisholti og liggur niður á autt svæði milli húsanna við Laugaveg, Bríetartún og Rauðarárstíg. Húsið er þrjár hæðir, með tveimur íbúðum á hverri hæð, ásamt niðurgrofnum kjallara (bara að hluta full mannhæð) og lágu risi sem hvort tveggja tilheyrir sameign hússins (geymslur, miðstöð, þvottahús o.þ.h.). Íbúðirnar í norðurenda hússins, að neðanverðu og fjær Laugavegi, eru litlar. Tvær þeirra eru rúmlega 50 fermetrar hvor og sú þriðja rúmí 40 fermetrar. Þær hafa bara glugga í tvær áttir – í austur (svefnherbergi og eldhús/baðherbergi) og í vestur (stofa og eldhús/bað), þ.e.a.s. út að húsagötunni. Aðalinngangur í húsið og sameiginlegur stigagangur snúa líka í vestur svo og eitt herbergi/stofa í þeim íbúðum sem liggja meðfram Laugaveginum. Þegar líður á daginn eru vesturgluggarnir eina uppspretta sólarljóss og -yls í íbúðunum þremur í norðanverðu húsinu og sömuleiðis í stigagangi auk þess sem síðdegis- og kvöldsólin á leið inn í aðrar íbúðir hússins um vesturglugga. Úr gluggum á þeirri hlið hússins er líka útsýni yfir vesturhluta auða svæðisins sem skapar mikilvæga tilfinningu fyrir ytra rými, ekki síst í minni íbúðunum sem snúa einungis í austur og vestur. Norðan við okkar hús og sambyggt því er annað lægra hús, Laugavegur 147a, sem er bara tvær hæðir og ris.

Af gögnum málsins sem nálgast má á vef Reykjavíkurborgar (sbr. <http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/laugavegur-143-og-145>) verður ekki betur séð en fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi fyrir nágrannalóðir myndu hafa veruleg áhrif á gæði íbúða á Laugavegi 147 sem aðlaðandi íbúðarhúsnæðis, að einhverju leyti á þær allar, en alveg sérstaklega þær sem eru í húsinu neðan- og norðanverðu, svo og á aðkomu að húsinu og sameiginlegan stigagang. Ástæðan er aðallega sú að hækking og stækking hússins að Laugavegi 145 myndi leiða til þess að vesturhlið hússins okkar myndi að miklu leyti lenda í skugganum af því, enda bara mjó húsagata sem skilur húsin að. Þetta leiðir ekki síst af fyrirhugaðri þriggja hæða viðbyggingu með háu risi. Alvarlegasta afleiðingin af breytingunni yrði að sólin næði sjaldan eða aldrei að skína inn í helstu íveruherbergi í íbúðunum þremur í norðurendanum en um leið myndi þrengja verulegu að útsýni og rýmistilfinningu. Eins og áður sagði eru þessar íbúðir allar litlar og hafa bara glugga í tvær áttir.

Það vekur athygli að samkvæmt áðurnefndum gögnum myndi byggingarmagn á lóðinni Laugavegur 145 meira en tvöfaldast með samþykkt nýs deiliskipulags (úr 1,7 í rúmlega 4) og það er talsvert róttæk breyting í gamalgrónu hverfi. Þessi tvö hús, Laugavegur 143 og 145, yrðu þá einni hæð hærri en húsin í kring – og þar með húsið okkar – því tillagan gerir greinilega ráð fyrir íbúðarhæð í risi sem yrði mun hærra en á öðrum húsum í götunni. Um leið myndi íbúðum fjölga verulega, úr fjórum í ellefu á Laugavegi 145 og um eina á nr. 143. Það hefði í för með sér að þrengja myndi mjög að bílastæðum á svæðinu en þau eru nú þegar af skornum skammti fyrir íbúa á svæðinu og gesti þeirra.

Með þessu bréfi óskum við eftir að hugmyndir um hæð húsanna að Laugavegi 143 og 145 verði endurskoðaðar, sérstaklega að því er tekur til viðbyggingar við síðarnefnda húsið niður með lóðinni austanverðri, þannig að breytingar á deiliskipulagi verði ekki til að rýra verulega gæði íbúðanna á móti, þ.e.a.s. á Laugavegi 147, einkum og sér í lagi hvað varðar sólarbirtu og -yl. Þótt við fögnum að sjálfsögðu endurbótum á húsunum setjum við okkur eindregið upp á móti eftirfarandi atriðum í breytingartillögnum: Í fyrsta lagi hækkun húsanna umfram önnur hús við götuna með því að byggja í ofan á þau. Okkur finnst að velja þyrfti á milli þess að bæta einni hæð ofan á en hafa þá risið lágt og án kvista og þess að hækka risið eins og sýnt er á uppdráttum sem fylgja gögnunum en sleppa þá umræddri viðbótarhæð. Heildarmynd húsaraðarinnar upp með Laugaveginum væri þá ekki rofin, ekki væri gefið fordæmi fyrir breytingum á öðrum húsum á svæðinu (og þar með á svipmóti þess) og sólin næði betur niður á opna svæðið norðan við húsin. Í öðru lagi hæð viðbyggingarinnar sem við teljum að ætti að takmarka enn frekar og láta húsið lækka til norðurs meðfram húsagötunni. Það væri í eðlilegu samræmi við húsin á móti (Laugaveg 147 og 147a) og viðbyggingin myndi síður skyggja á síðdegissólinna í þeim húsum og hafa minni áhrif á ytra rými þeirra með núverandi tengingu við auða svæðið á milli húsaraðanna.

Fyrir hönd eigenda og íbúa á Laugavegi 147,

Kristján Bjarni Jóhannsson (kt. 180189-2119)
eigandi, íbúi (íbúð 302) og formaður
húsfélagsins
kristjanbjohannsson@gmail.com

Áróra Árnadóttir (kt. 200589-3439)
íbúi (íbúð 302)
aroraarnadottir@gmail.com

Ásta Svavarsdóttir (kt. 190155-3909)
eigandi (íbúð 301)
asta@hi.is

Kristín Svava Tómasdóttir (kt. 201185-3009)
íbúi (íbúð 301)
kristinsvava@gmail.com

Einar Nikulásson (kt. 130882-3159)
eigandi og íbúi (íbúð 201)
ainar.is@gmail.com

Guido Krage (kt. 240573-2539)
og Jessica Sturmberg (kt. 180574-2639)
eigendur (íbúð 101)
krage@gmx.de

Paul Fontaine (kt. 181271-2059)
íbúi (íbúð 101)
pdfontaine@gmail.com

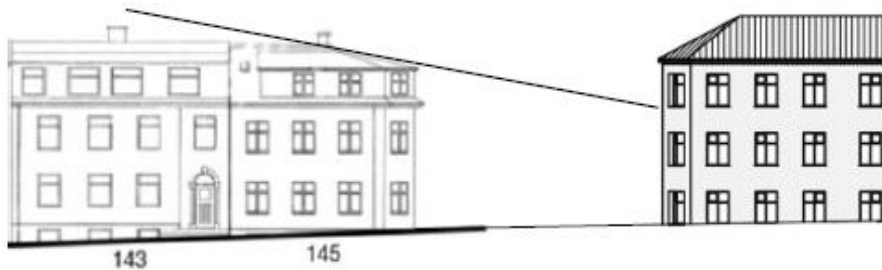
Sjá einnig meðfylgjandi viðauka.

Viðauki við athugasemdir húsfélagsins á Laugavegi 147 við tillögu um breytingar á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 143 og 145

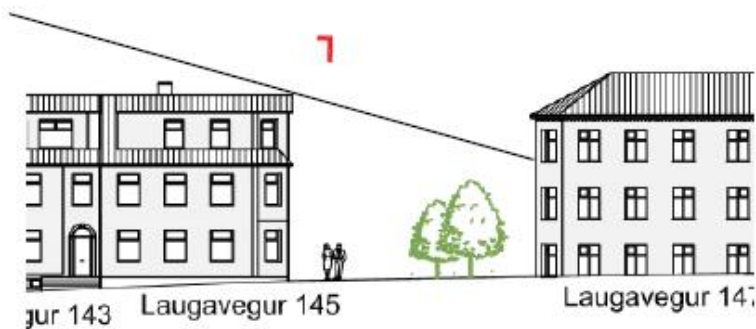
Ábendingar sem varða birt gögn

1. Skuggavarp og kvöldsól gagnvart suðvesturhorni Laugavegs 147

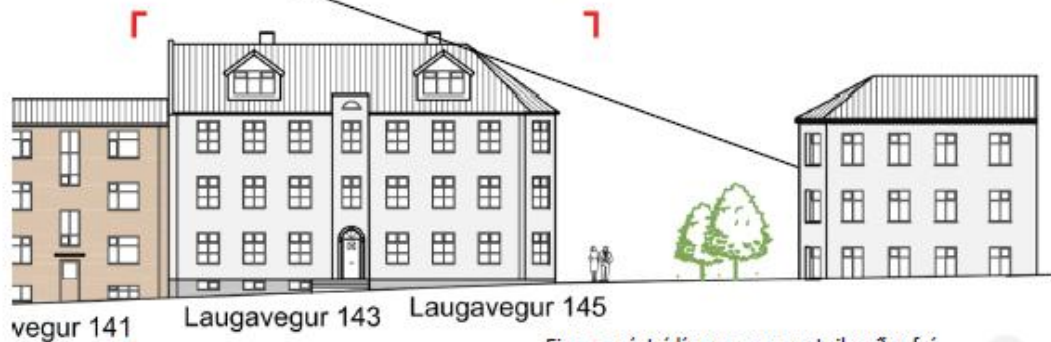
A) Reyndarteikning frá gildandi skipulagi, 2006



B) "Fyrir breytingar" á nýrri tillögu um breytt deiliskipulag



C) "Eftir breytingar" á nýrri tillögu um breytt deiliskipulag



Eins og sést á línun sem eru teiknaðar frá stofuglugga í íbúð 0302, þá þarf kvöldsólin að vera töluvert hærra á lofti til að ná inn um glugga en virðst vera í tillögunni um breytt deiliskipulag. Breyting á skuggavarp er því vanmetin.

A

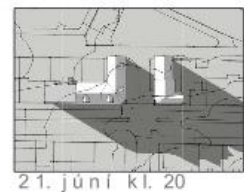
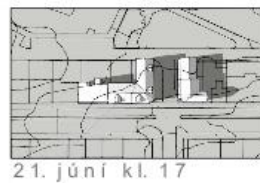
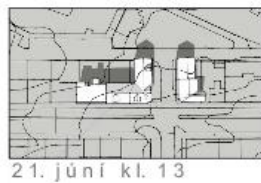
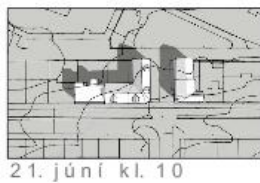
B

C

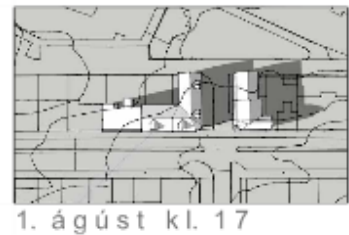
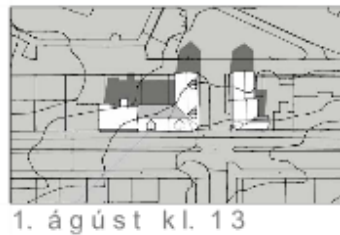
2. Skuggavarp – eftir breytingu

(sbr. http://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/laugavegur_143_og_145_sku_ggavarp.pdf)

Dæmi 1: 21. júní eftir breytingu



Dæmi 2: 1. ágúst eftir breytingu



Af þessum myndum má ráða að gert er ráð fyrir nánast sama skuggavarpum af Laugavegi 145 eftir fyrirhugaðar breytingar og af húsunum á móti, Laugavegi 147 og 147a. Erfitt er að sjá að það fái staðist af því að eftir breytingarnar yrði Laugavegur 147 einni hæð lægri en Laugavegur 145 og Laugavegur 147a er ennþá lægra hús. Myndirnar virðast því ekki gefa rétta mynd af aðstæðum að breytingunum loknum og þar sem engin breyting verður á húsunum austan megin (nr. 147 og 147a) og þar með ekki á skuggavarpum frá þeim, má ætla að skuggavarp af Laugavegi 145 með fyrirhugaðri hækkun og viðbyggingu í sömu hæð sé hér vanáætlað.

USK Skipulag

Frá: Einar Nikulásson <einar.is@gmail.com>
Sent: 20. nóvember 2017 22:26
Til: USK Skipulag
Efni: Breyting á deiliskipulagi "Laugavegur 143 og 145"

Dagin/n

Ég kann ekki alveg að orða svona bréf, þannig að þið afsakið ef ég fer kanski off topic :)

Ég heiti Einar Nikulásson og á fasteign og bý á Laugarvegi 147 og mér er dálítið órótt við fyrirhugaðar breytingar á skipulagi við Laugaveg 143 - 145 muni þrengja verulega að okkur hér á nr 147. Það sem ég persónulega hef áhyggjur af er að ef húsin hækka þá muni falla skuggi á okkur, sérstaklega þar sem ég er í miðju húsinu og stofuglugginn snýr beint að 145. Annað sem ég hef áhyggjur af er aukinn íbúarfjöldi. Nú þegar er mjög erfitt að finna bílastæði nálægt húsinu og nú þegar leggur fólk sem ekki á heima í 147-147a beint fyrir framan húsið þó að það sé vel merkt að það megi ekki og má rekja það til einfaldsleg skorts á á bílastæðum í nágrenninu og þar ekki við bætandi. Þriðji punkturinn sem ég vil benda á, er ónæði sem mun skapast við niðurrif og framkvæmdir í húsunum. Ég hef búið hér í 10 ár "frá 2007" og síðustu ár hafa verið mjög erfið, vegna mikilla framkvæmda, ekki bara í Mjölnishölti, þar sem framkvæmdir kláruðust ekki fyrr enn fyrir nokkrum árum, eftir að hafa verið í lengri tíma í framkvæmd. Heldur líka við Laugaveg 151 þar sem við þurftum að þola brothljóð í lengri tíma og þekki ég dæmi að fólk missti leigendur vegna ónæðis þar og virkilegs ónæðis meðan á framkvæmdum stóð, m.a byggingakranar, steypubílar komandi og farandi og hávæði frá byggingastað. Mín persónulega skoðun er sú að þessar framkvæmdir sem lagðar eru fyrir í skipulag munu þrengja virkilega að byggð sem er þröng fyrir. Ég vona að þið takið tillit til okkar og kjósið að leyfa ekki breytingar á skipulagi á laugavegi 143 og 145.

Ég vona að þetta bréf finni þig vel.

Með bestu kveðjum.
Einar Nikulásson

USK Skipulag

Efni: FS: Laugavegur 143 og 145

From: Anna Pála Pálsdóttir

Sent: 25. október 2017 17:36

To: 'skipulag@reykjavik.is' <skipulag@reykjavik.is>

Cc: 'bjorn.axelsson@reykjavik.is' <bjorn.axelsson@reykjavik.is>; 'dagur.b.eggertsson@reykjavik.is' <dagur.b.eggertsson@reykjavik.is>

Subject: Laugavegur 143 og 145

Góðan daginn.

Get ég fengið upplýsingar um deiliskipulag og tilvonandi framkvæmdir að Laugavegi 143 og 145?
(Þau hús snúa beint á móti mínum gluggum, sem snúa að Laugaveginum.)

Þegar ég fer inn á Skipulagsskrána fæ ég aðeins upp Laugaveg 151-155, en sé ekki hvað er verið að „pæla“ með húsin nr. 143 og 145.

Sjálf vona ég að nýja deiliskipulagið fari ekki í gegn á næstu árum, þar sem meira en nóg hefur verið um framkvæmdir á þessu svæði, kringum okkur íbúana sem búum þar í kring.

Mótmæli ég því hér með kröftuglega að fleiri framkvæmdir fari í gang á svæðinu, en núna er verið að byggja að Mjöllnisholti 4 og 8 (húsin við hliðina á mér) ásamt því að búið er verið að byggja á og við Hlemm í u.þ.b 20 ár.

Við íbúar á svæðinu erum búin að þurfa að þola mikinn hávaða, stanslausan skít og ryk undanfarna áratugi fyrir utan smá tímabils eftir og í kjölfar „hrunsins“ en nákvæmlega ekkert tillit er tekið til okkar.

Ég þori ekki að segja að allir íbúar í kring séu búnir að fá yfir sig nóg af þéttingu byggðar á þessum eina smábletti í kringum okkar heimili, en þó allir sem ég hef rætt við um þessi mál.

Sjálf er ég þeirrar skoðunar að vera fylgjandi þéttingu byggðar og er ánægð með að arkitektar hafi nóg að gera, en með þessu áframhaldi og stöðugri þéttingu á sömu „blettunum“ sé ég fram á að Reykjavíkurborg endi sem virkilega ljót og óspennandi borg, þar sem öll húsin eru meira og minna eins- sama steypan, sama klæðningin og sami hæðarkvóti á húsum, ásamt dimmum götum þar sem íbúar sjá varla til himins.

Enn fremur vil ég benda á að eftirlit hjá Reykjavíkurborg með nýjustu byggingarframkvæmdum mætti vera mun betra.

Með kveðju,

Anna Pála Pálsdóttir (í Búseta íbúð frá 1995)

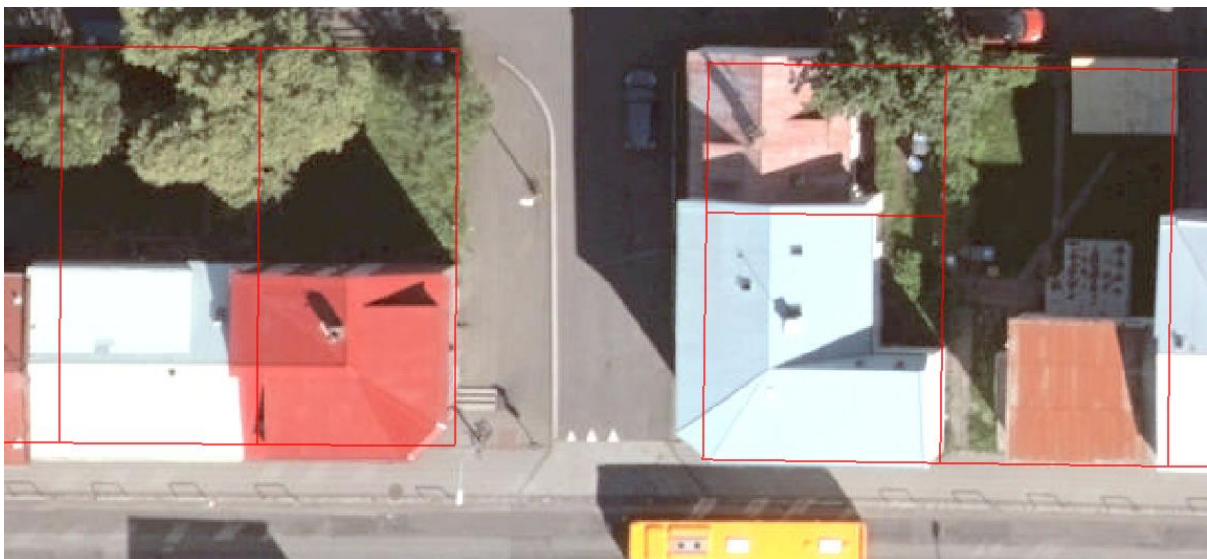
Laugavegi 146

105 Reykjavík

Reykjavík 14. febrúar 2018 / IJBG

Varðar: Laugavegur 143-145 - athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Helga Mars Hallgrímssonar, mótt. 23. júní 2017, um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar 143 og 145 við Laugaveg. Markmið deiliskipulagsbreytingarinnar er að færa húsinn nær upphaflegri hönnun húsanna og um leið að fjölga íbúðum í húsunum. Tillagan gengur út á að rífa núverandi rishæðir, hækka húsinn um eina hæð og byggja nýja rishæð þar ofan á ásamt því að reisa nýja viðbyggingu við Laugaveg 145, skv. deiliskipulagsuppdrætti Arkþings ehf. dags. 29. september 2018 og skuggavarpi dags. 29. september 2017 br. 29. janúar 2018. Einnig er lagður fram samningur eigenda vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu, dags. 1. október 2016. Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Anna Pála Pálsdóttir, dags. 25. október 2017, Einar Nikulásson, dags. 20. nóvember 2017, Kristján Bjarni Jóhannsson f.h. húsfélags Laugavegi 147, dags. 28. nóvember 2017 ásamt viðauka. Einnig eru lögð fram aukaskjöl-skuggavarp dags. 29. janúar 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. febrúar 2018.





**Tillagan var auglýst frá 20. október 2017 til og með 1. desember 2017.
Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:**

Anna Pála Pálsdóttir, Laugavegi 146, dags. 25. október 2017,
Einar Nikulásson, Laugavegi 147, dags. 20. nóvember 2017,
Kristján Bjarni Jóhannsson f.h. húsfélagsins Laugavegi 147, dags. 28. nóvember 2017,
Kristján Bjarni Jóhannsson f.h. húsfélagsins Laugavegi 147, viðauki við athugasemdir dags. 30.
nóvember 2017,

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

- 1. Athugasemd Einars Nikulássonar vegna ónæðis á byggingartíma.
Athugasemd Önnu Pálu vegna ónæði - „Við íbúar á svæðinu erum búin að þurfa að þola mikinn hávað, stanslaust skít og ryk undanfarna áratug fyrir utan smá tímabils eftir og í kjölfar „hrunsins“ en nákvæmlega ekkert tillit er tekið til okkar.“**

Svar: Rétt er að næsta nágrenni hefur tekið hröðum breytingum síðustu ár við Brautarholt, Stakkholt og Stórholt. Skipulagsfulltrúi tekur bæði faglegar og efnislegar ákvarðanir sem taka mið af gildandi aðalskipulagi og deiliskipulagi með hagsmuni allra íbúa að leiðarljósi. Reykjavík og þá sérstaklega miðborgin gengur nú í gegnum uppbyggingartíma sem á sér vart hliðstæðu í sögu borgarinnar. Áherslan nú snýr að þéttingu eldri byggðar í stað útþenslu jaðarbyggða. Embættið gerir ekki lítið úr fylgikvillum þéttingar sem almennir borgarar verða fyrir.. Segja má að Reykjavíkurborg sé að taka út vaxtarverki.

- 2. Athugasemd vegna fylgikvilla þéttingu byggðar - Anna Pála segist fylgjandi þéttingu byggðar en þykir nóg komið næst heimili sínu:**

Sjálf er ég þeirrar skoðunar að vera fylgjandi þéttingu byggðar og er ánægð með að arkitektar hafi nóg að gera, en með þessu áframhaldi og stöðugri þéttingu á sömu „blettunum“ sé ég fram á að Reykjavíkurborg endi sem virkilega ljót og óspennandi borg, þar sem öll húsini eru meira og minna eins- sama steypan, sama klæðningin og sami hæðarkvóti á húsum, ásamt dimmum götum þar sem íbúar sjá varla til himins.

Svör: Fyrirliggjandi tillaga að stækkun húss að Laugavegi 143 – 145 fékk jákvæðar undirtektir innan skipulagsembættisins og eins meðal kjörinna fulltrúa í meirihluta Umhverfis- og skipulagsráðs. Um er að ræða uppbyggingu á grundvelli upprunahönnunar að byggingu frá 1928 við Laugaveg 143-145 eftir teikningu Guðmundar Guðjónssonar arkitekts. Embættið telur að um verulega umhverfisbót sé

að ræða þar sem húsið í núverandi mynd sinni er síður en svo til prýði fyrir sitt nánasta umhverfi; augnstungið með illa útfærða þakhæð. Í raun er byggingin í dag *torso*, einungis búkur án þriðju hæðar og hins svipmikla valmaþaks. Reykjavík er fátæk af byggingum í þessum klassíska stíl sem finnast gjarnan í borgarhverfum Mið- og Norðurevrópu. Byggingarfræðileg hlutföll núverandi húss munu réttast af og húsið mun allt öðlast vissa sérstöðu; fullbúið fær það á sig mynd einskonar dyra, eða gáttar inn í gamla miðbæinn. Vegbúturinn neðan Laugavegar (framlenging Mjöllnisholts) fær auk þess mun heilsteyptara yfirbragð en nú er.

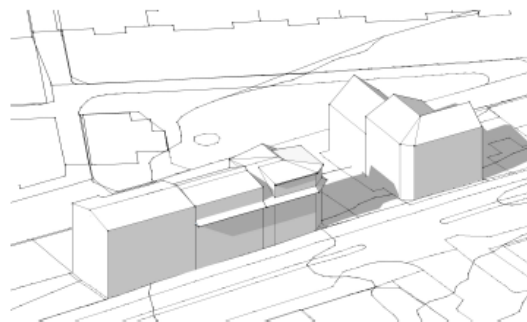
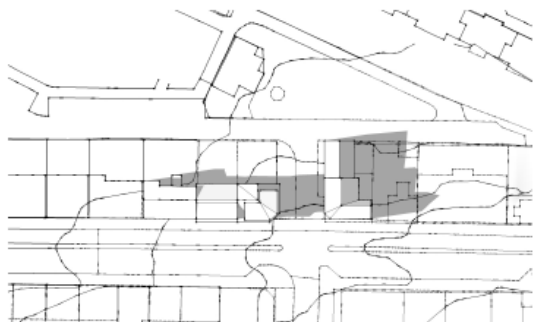
Verkefnið er á sinn hátt óvenjulegt í samhengi við aðrar nýframkvæmdir á þéttingarreitum borgarinnar; segja má að verið sé að taka upp þráðinn og ljúka upprunalegri framkvæmd þó nánasta umhverfi verði óhjákvæmilega fyrir röskun og einhverri skerðingu. Sú skerðing er þó talin víkjandi og telst vera innan hóflegra marka.

Sem fyrr segir mun umrætt hús fullbyggt verða umhverfi sínu til mikillar prýði og ná fyllilega að skera sig úr öðrum nýbyggingum sem á stundum hafa yfir sér líkan brag, þ.m.t. *sömu klæðninguna*, líkt og fyrirspyrjandi kemst að orði. Uppbygging Laugavegar 143-145 er raunar sérlega áhugaverð í þessu ljósi.

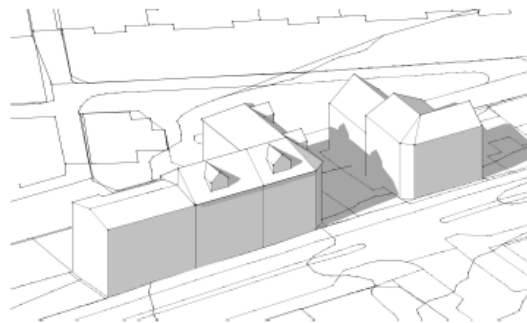
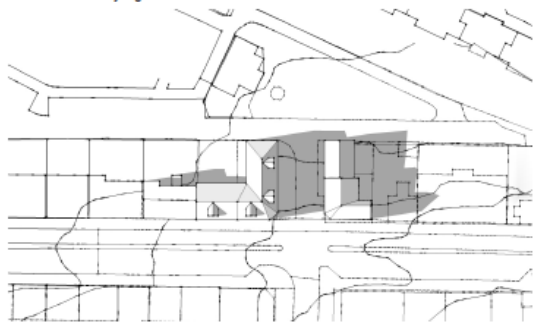
3. Athugasemd Einars Nikulássonar vegna aukins skuggavarps og athugasemd Kristjáns Bjarna Jóhannssonar vegna uppsprettu sólarljóss og –yls í íbúðunum þremur í norðanverðu húsinu að Laugavegi 147.

Svör: Skipulagsembættið taldi rétt að láta vinna nákvæmara skuggavarp með þrívíðum myndum sem gefa skýrari svör en áður varðandi skugga sem varpast á framhlið Laugavegar 147 / 147a. Á uppfærðum skuggavarpmyndum sést vel að gafli nýbyggingarinnar varpar í raun sama skugga í almenningagarðinn (í norður) og þakform Laugavegs 147a. Munar þar mest um gafliþak Laugavegs 143-145 eða *valma* upp af endagafli þess. Uppspretta aukins skuggavarps á sér stað síðdegis á góðviðrisdögum, einkum um hásumar og er líða tekur á sumrið:

21. Júní - fyrir breytingu 17:00

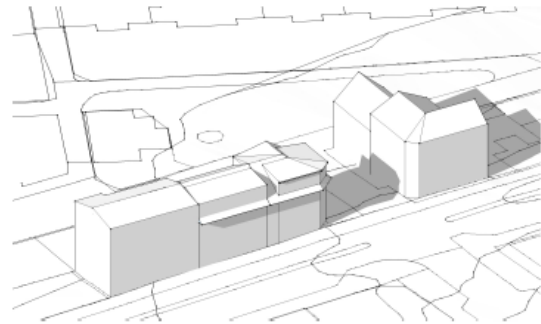
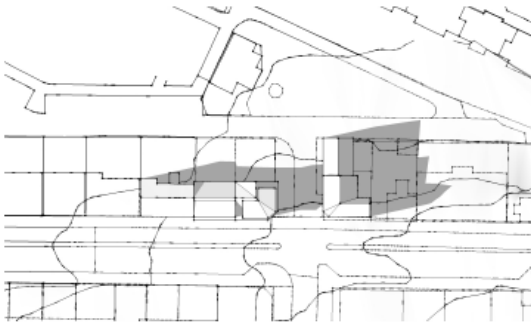


21. Júní - eftir breytingu 17:00

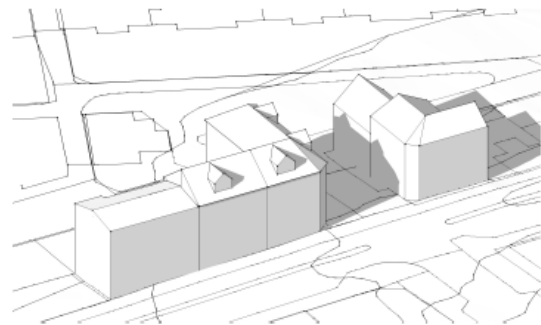
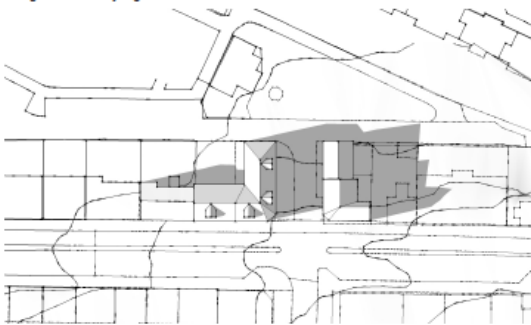




1. Ágúst - fyrir breytingu 17:00



1. Ágúst - eftir breytingu 17:00



4. Athugasemdir Einars Nikulássonar og Kristjáns Bjarna Jóhannssonar vegna fjölgunar íbúa við Laugaveg 143-145 sem hefði í för með sér hlutfallslega fækkun bílastæða.

Svör: Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 gerir bæði ráð fyrir breyttum ferðavenjum og fjölbreyttari á komandi árum. Breyttir samgöngumáttar, öllu heldur aukið val á samgönguháttum út yfir einkabílinn, þýðir að ekki er sjálfgefið að bílastæðum í miðborginni fjölgi.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir að ein íbúð muni bætast við Laugaveg 143 og sjö íbúðir við Laugaveg 145. Lóðarhafar Laugavegar 143-145 munu greiða fyrir eitt bílastæði hreyfihamlaðra í borgarlandi. Eigendur nýrra íbúða við Laugaveg 143-145 munu borga sig frá bílastæðakröfum.

Hjá embættinu er til skoðunar aukið framboð / notkun á bílastæðahúsum líkt og þekkt við nýframkvæmdir síðustu ára innan gróinna borgarhverfa á Norðurlöndum. Embættið skoðar nú ásamt samgöngustjóra borgarinnar heildstætt bílastæðamálin í hverfinu kringum og uppaf Hlemmi.

5. Athugasemd Kristjáns Bjarna Jóhannssonar vegna skerst útsýnis yfir vesturhluta auða svæðisins (innri garðs).

Svör: Útsýni er ekki talið vera hluti af lífsgæðum. Öðru máli gegnir um birtu. Enginn íbúi borgarinnar á tilkall til óskerts útsýnis þó framkvæmdir í vaxandi borg kunni að breyta sjónásum og þar með skyggja á útsýni.

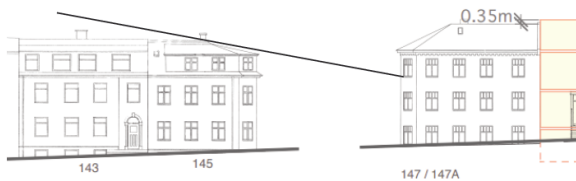
6. Athugasemd Kristjáns Bjarna Jóhannssonar vegna misræmis í skuggavarp – Viðauki við athugasemdir vegna tillögu um breytingar deiliskipulagi fyrri Laugaveg 143-145: Skuggavarp og kvöldsól gagnvart suðvesturhorni Laugavegs 147

Svör: Það var nokkur ráðgáta að skilja til fulls útgangspunkt spyrjanda varðandi skuggavarp og kvöldsól út frá einu sjónarhorni íbúðar, þ.e. í vesturátt frá efstu hæð Laugavegar 147. Sólstaða er mismunandi frá degi til dags allt frá því sól tekur að rísa á vetrarsólstöðum að sumarsólstöðum. Einna mest brennur á íbúum gæði dagsbirtu yfir sumarmánuðina, sér í lagi eftir að komið er heim frá dagvinnu og samvera fjölskyldu tekur við. Til þessa reiknast tölvugögn og útreikningar vegna skuggavarpis út frá afstöðu tíma innan sólarhrings og árstíða.

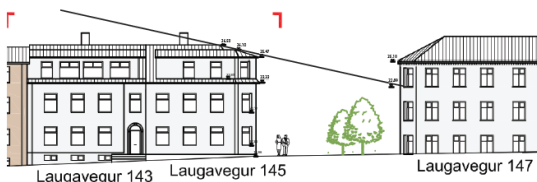
Það er því villandi að miða við *kvöldsólina*; nær væri að benda á birtumagn. Ef fyrirspurnin er tekin bókstaflega, þá er rétt að *útsýni til himinsins* frá neðri brún glugga gegnt Laugavegi 145 skerðist nokkuð þegar lagt er í stækkun á byggingu í næsta nágrenni. Sem fyrr segir að ofan þótti rétt að taka ábendingu Húsfélagsins Laugavegi 147 alvarlega vegna misvísandi skuggavarpis í birtum gögnum; á uppdrætti gildandi deiliskipulags, uppdrætti úr teikningasafni Byggingarfulltrúa og uppdrætti hönnuða á stækkun hússins.

Undirritaður fór þess á leit að uppbyggingaraðili léti mæla upp framhliðar og þök bygginganna á lóðum nr. 143, 145, 147 og 147a og útbúa í framhaldinu reyndarteikningu til að eyða allri óvissu. Í ljós kom skekkja; hæðarlega Laugavegar 143-145 reyndist lægri næst innri garði (Skúlagarði) og kvistir núverandi byggingar að Laugavegi 145 eru fyrirferðameiri í raun en hönnuðir kynntu í uppdráttum að breyttu deiliskipulagi; breyting á sjónvinklum úr íbúð Laugavega 147 er minni. Uppfærð reyndarteikning á núverandi byggingu Laugavegar 143-145 er fyrirferðarmeiri í raunveruleikanum en fyrirspyrjandi áleit:

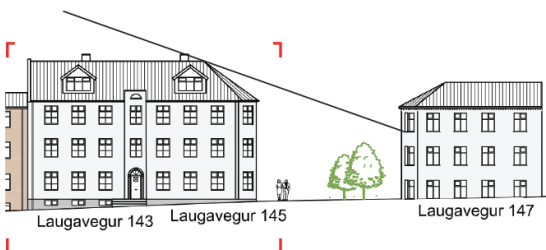
A) Teikningar af Laugavegi 145 sem notaðar voru í gildandi deiliskipulag eru ónákvæmar, kvistur er hærri



B) Uppfærð teikning "fyrir breytingar" með mældum hæðarkótum



C) "Eftir breytingar"



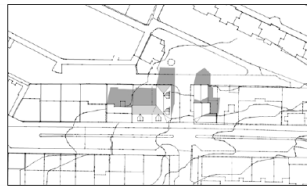
C 19°
B 12°
A 10°



Varðandi seinni hluta athugasemdar: sem fyrr segir fórst fyrir að teikna valma-form á þak upp af endagafli nýbyggingar að Laugavegar 143-145 við útreikning á skuggavarpi eftir breytingar, en leiðrétting þessi sýnir að nær engin munur er á skuggavarpi Laugavegar 143-145 og Laugavegar 147a þrátt fyrir töluverðan hæðarmun bygginganna (auglýst skuggavarp frá 20. október 2017 til vinstri og uppfært skuggavarp þ. 29. janúar 2018 til hægri):



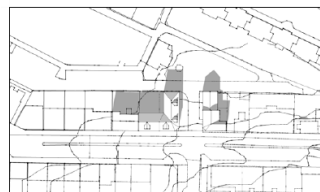
21. júní kl. 13



21. júní kl. 13



1. ágúst kl. 13



1. ágúst kl. 13

niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt