



Reykjavík 05.10.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 4. október 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Laugavegur 143 og 145

Lögð fram 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. deiliskipulagsuppdraetti og skuggavarp Arkþings ehf., dags. 29. september 2017. Einnig er lagður fram samningur eigenda vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu, dags. 1. október 2016.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Vísað til borgarráðs.

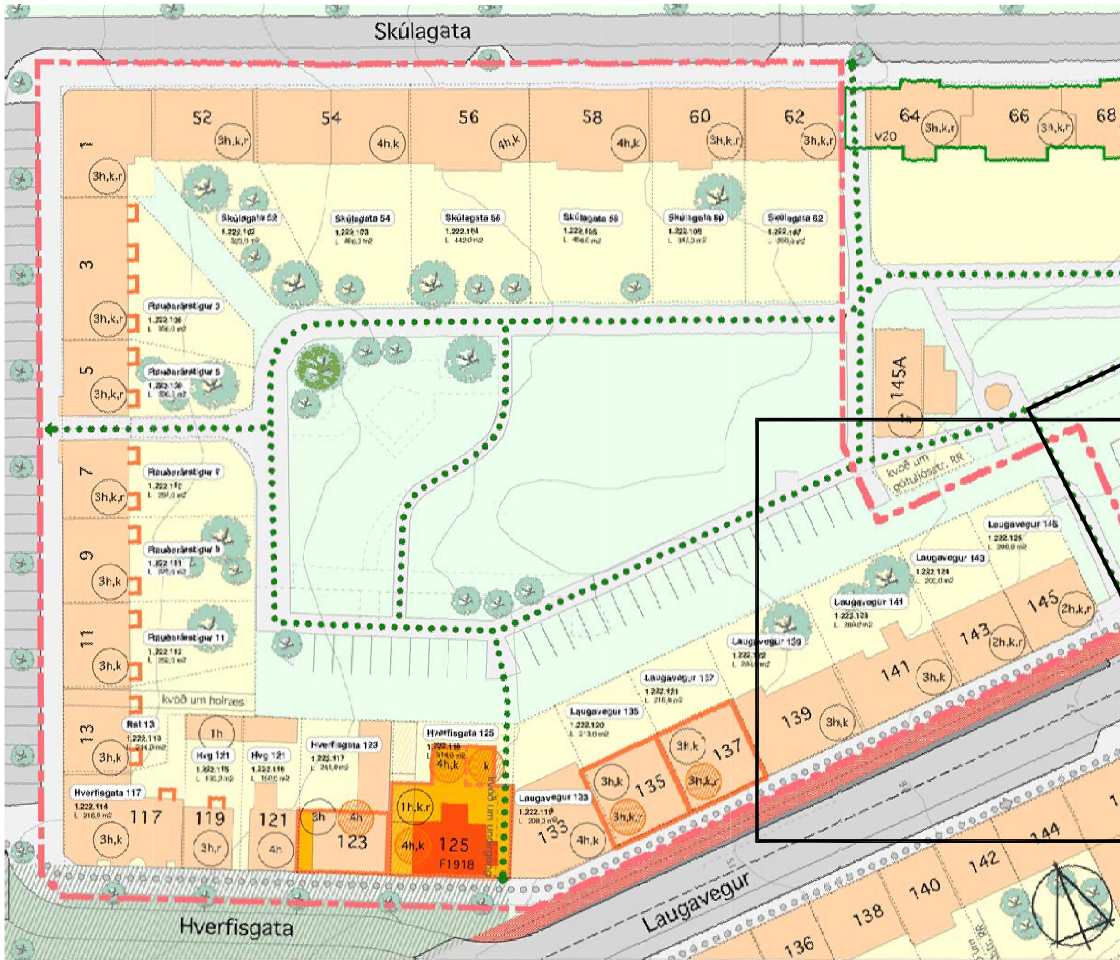
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Björgvin Rafn Sigurðarson

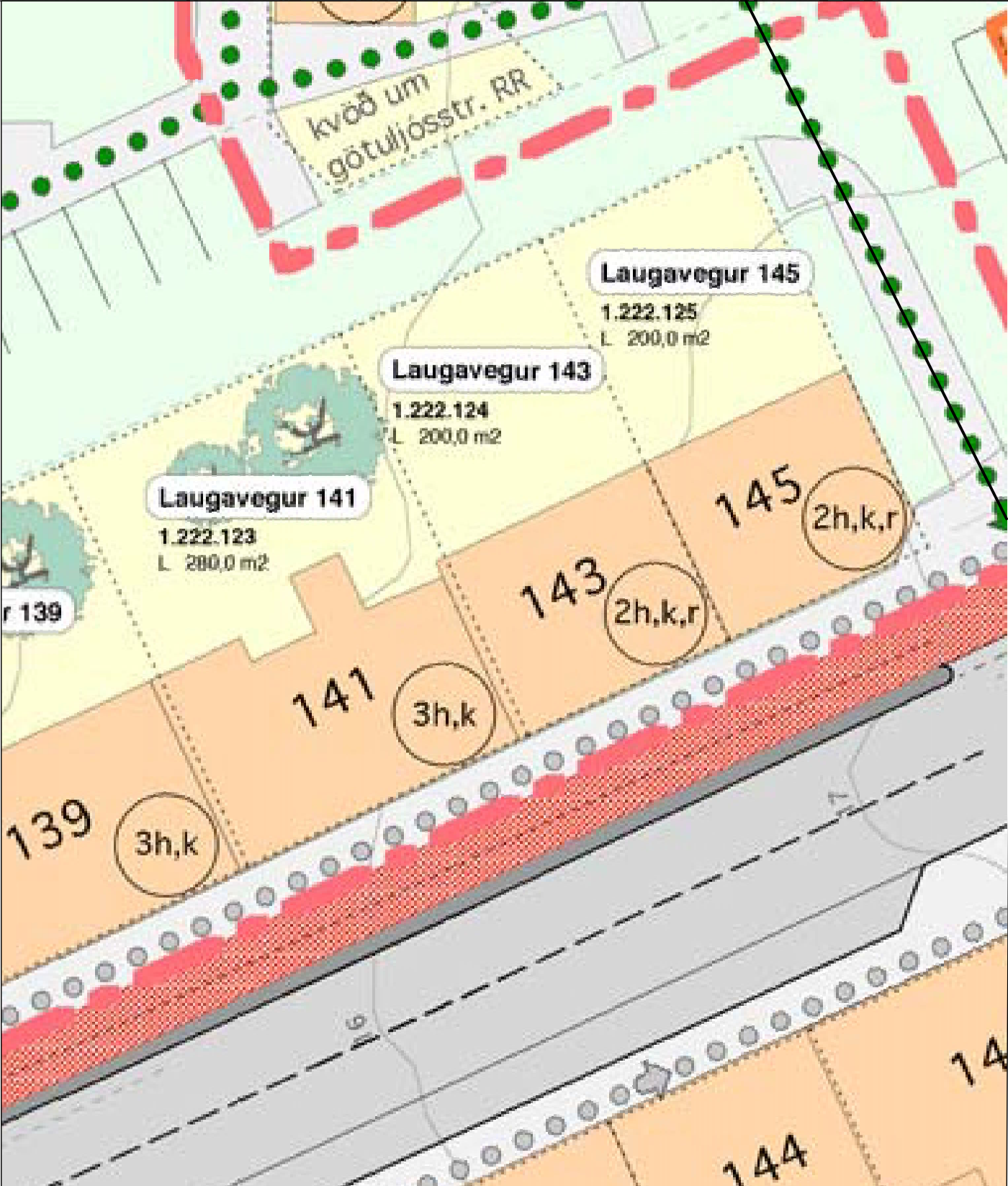
Fylgiskjöl: deiliskipulagsuppdráttur og skuggavarp Arkþings ehf., dags. 29. september 2017 og samningur eigenda vegna umsóknar um deiliskipulagsbreytingu, dags. 1. október 2016

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.



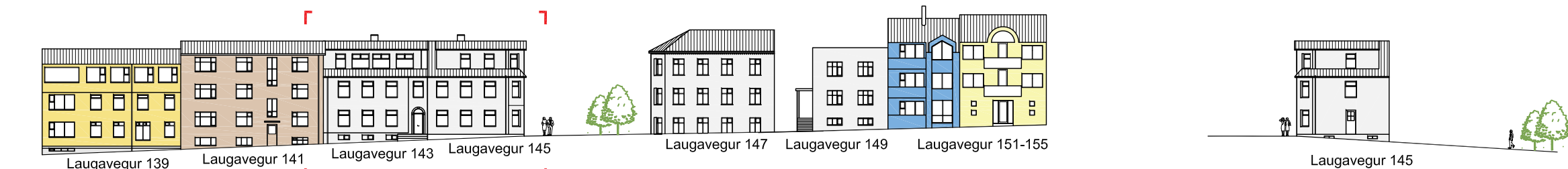
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI 1:250

LAUGAVEGUR 143-145

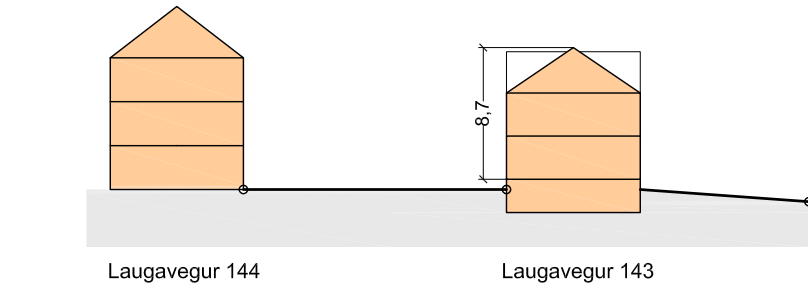
Á öllum lóðum eru byggingarlinnur við gangstéttarbrún bundnar byggingarlinnu.

Staðgr.	lóðaheiti	húsnr.	notkun	bygg.ár	hæðir	núv.bygg	núv.	núv. nhl.	viðb. bygg	hám. bygg	viðb.	hám.	hám. nhl.	
				(viðbygg)		magn m²	magn m³	lóðarst. m²		magn m²	hæðafj.	hæðafj.		breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu
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



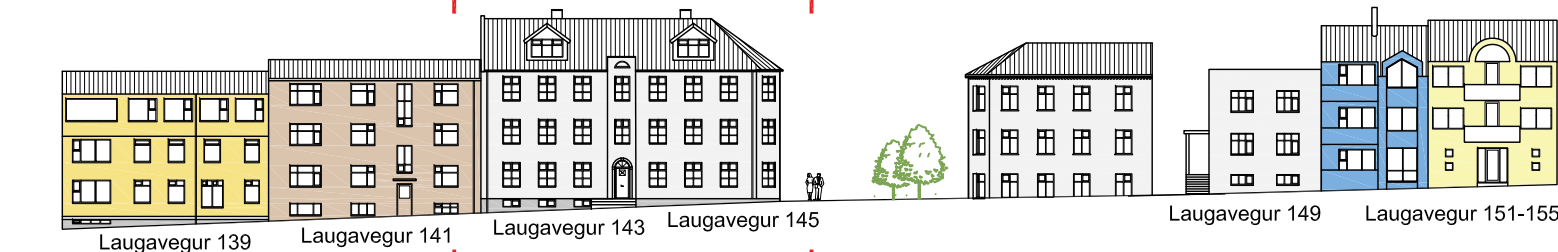
GÖTUMYND TIL SUÐURS - NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



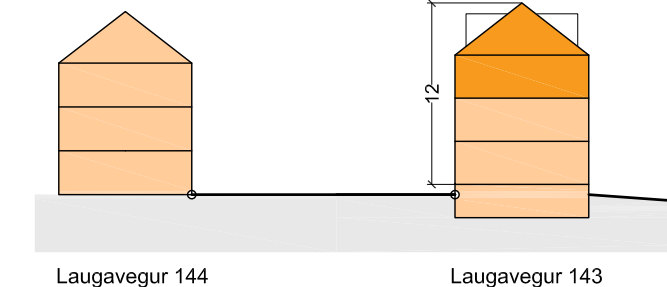
SNID A-A - NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



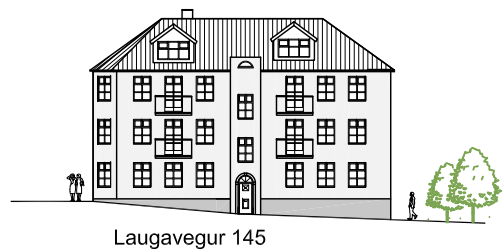
SNID B-B - NÚVERANDI ÁSTAND 1:500



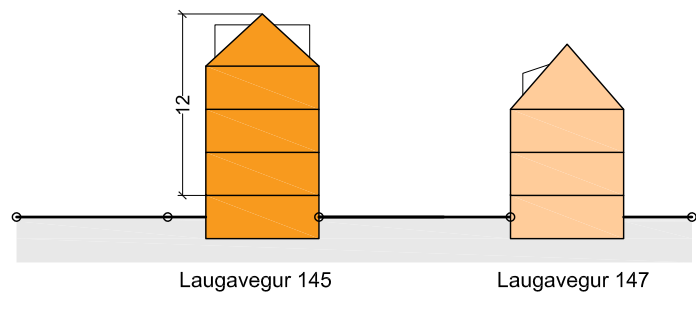
GÖTUMYND TIL SUÐURS - TILLAGA 1:500



SNID A-A - TILLAGA 1:500



GÖTUMYND TIL AUSTURS - 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. Upphaflegar 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 húsansa verulega.

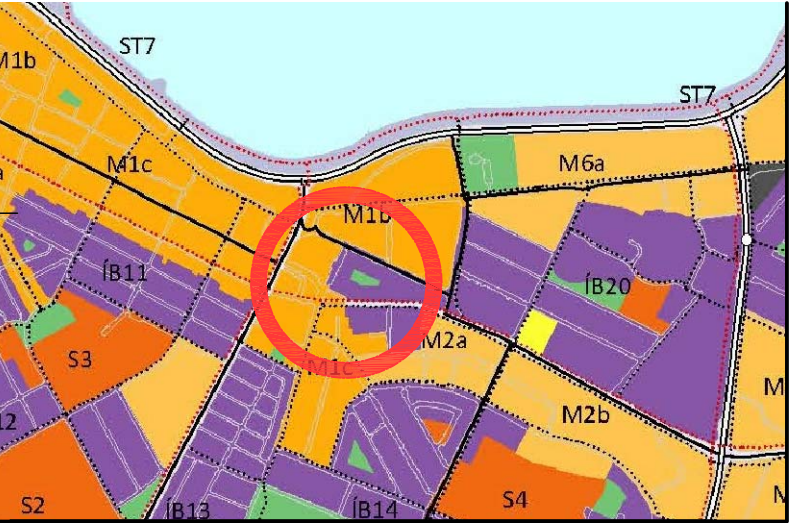
Minjasafn Reykjavíkur framkvæmdi húsakönnun á svæðinu sem gefin var út árið 2005. Þar eru ekki gerðar tillögur að sérstökum vernunarákvæðum fyrir Laugaveg 143-145.

Breytingin felst í:

Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að færa húsin nær upphaflegri hönnun húsansa 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 uppdráttum 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 mænis 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 heimilar í burðarvirki þeirra. Svalir sem snúa að götu og inn í garð skulu útfærðar með steyptri plötu og gegnsæu látlauðu 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 mænin 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 timbri og skulu öll hlutföll vera þau sömu, bæði í heildarútliti og deililausnum. Þakklæðning 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. Útvæggir skulu vera þúsáðir og málaðir.
- Ekki er heimilt að vera með hótél, veitinga eða gististarfsemi í húsinu að undanskilinni gistingu í flokki I (heimagisting) .
- Bílastæðakröfur eru 1 stæði pr. íbúð. Hægt er að greiða sig frá bílastæðum í samræmi við samþykktir og reglur um slíkt hverju sinni. Bílastæði fáttaðra verður komið fyrir í borgarlandi nálægt húsinu. Hjólastæði skulu einnig vera 1 pr. íbúð. Heimilt er að vera með sorggeymslu í kjallara eða í sameiginlegu yfirbyggðu sorgperði á lóð (utan byggingarreis) sem sameina má yfirbyggðri hjólageymslu/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 lóðamörk nr. 145 vex stór fallegur silfurreynir með myndalegri krónu sem skal bæði verja og varðveita þegar ráðist verður í byggingaframkvæmdir, 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, bílakjallari, ris, innreginn hæð
- leifleg hæð húss: fjöldi hæða, (bíla)kjallari, ris, innreginn hæð
- hjólkrein
- 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 athugasemdafresti til _____ 20 _____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-ðeild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Verkhelti:

Laugavegur 143 og 145
Skúlagarðsreitir vestri, Reykjavík

Verkhliut:

Deiliskipulag

Teiknínúmer:

1.01

Mælikvæði:

1:200, 1:500

Teiknaði:

HMH / IV

Yfirfariði:

Samþykkt:

Verknúmer:

16004

Útgáfudagur:

29.09.2017

Teiknialóð:

Úprentað:



BOLHOLT 8-105 REYKJAVÍK
SÍMI: 570 5700 - FAX: 570 5701
arkiting@arkiting.is - www.arkiting.is

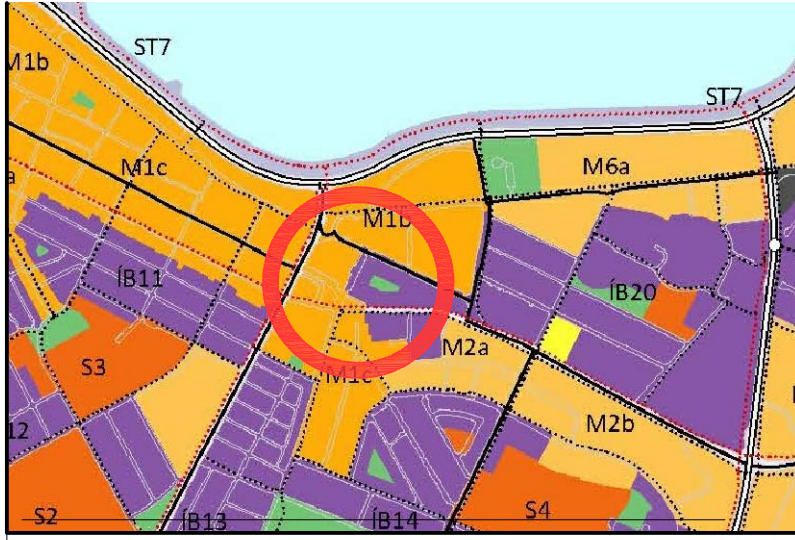
SIGURDUR HALLGRÍMSSON,
HJÓRTUR PÁLSSON,

170753-3139
080152-4429

ARKITEKT
BYGGJ.FR.

REITUR 1.222.1 HLEMMUR+ SKÚLAGARÐSREITUR VESTRI

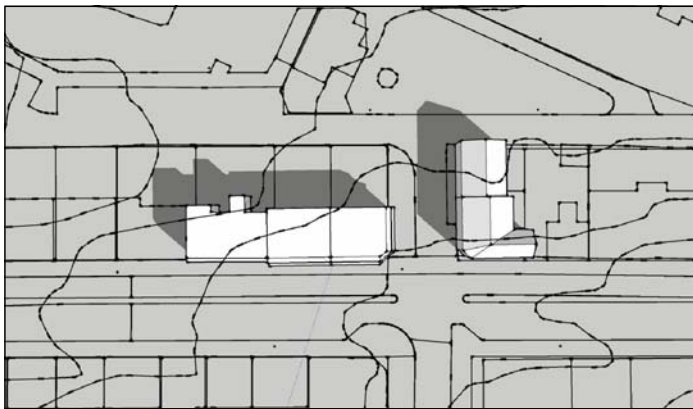
DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LAUGAVEGAR 143 OG 145



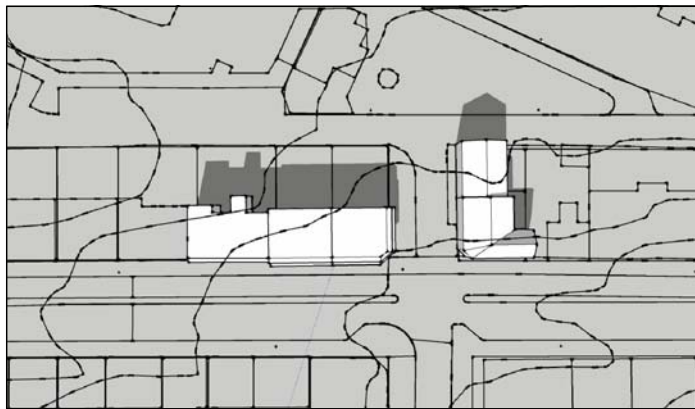
HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR
2010 - 2030

REITUR 1.222.1

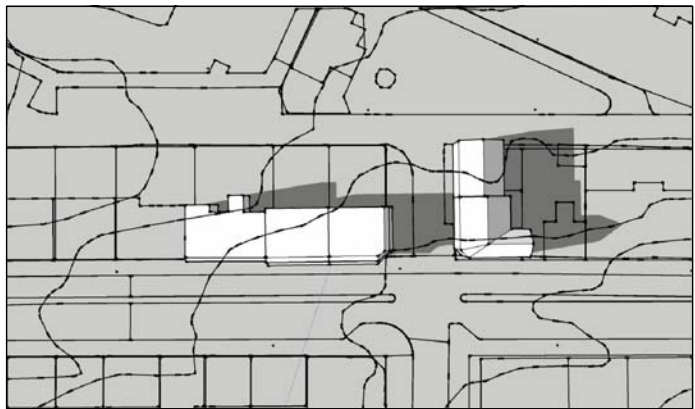
21. Júní - núverandi ástand



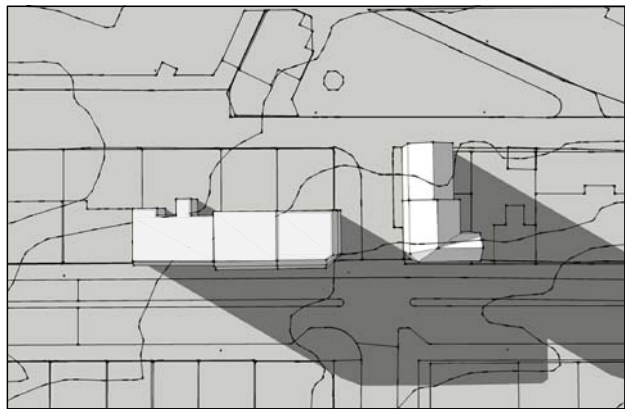
21. júní kl. 10



21. júní kl. 13



21. júní kl. 17



21. júní kl. 20

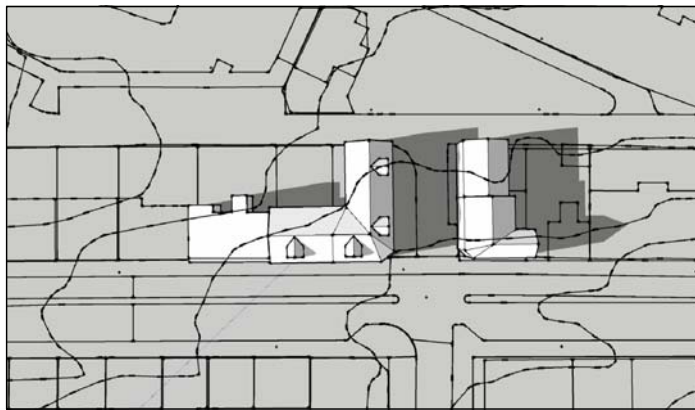
21. Júní - eftir breytingu



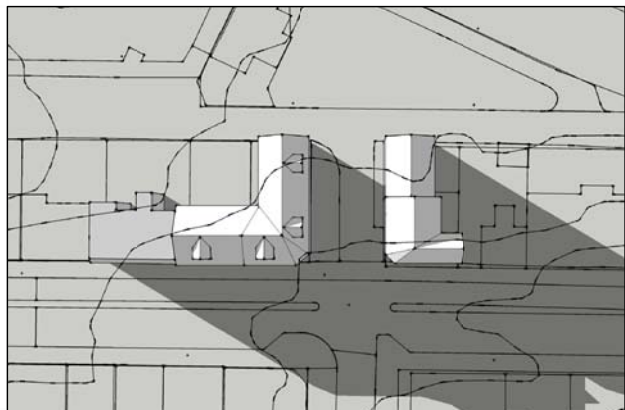
21. júní kl. 10



21. júní kl. 13

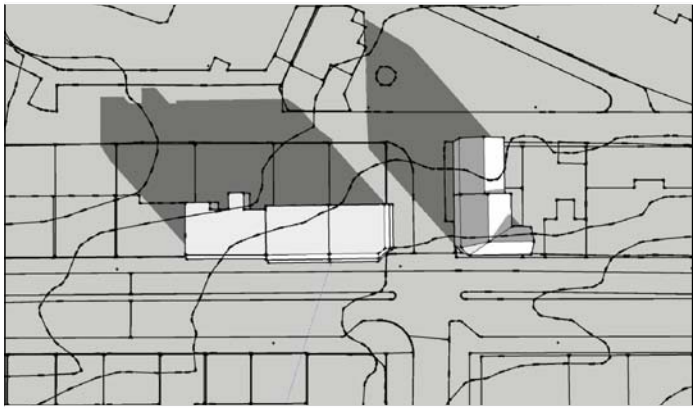


21. júní kl. 17

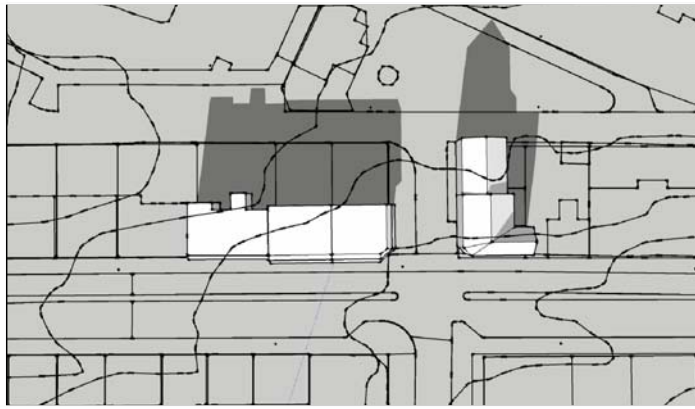


21. júní kl. 20

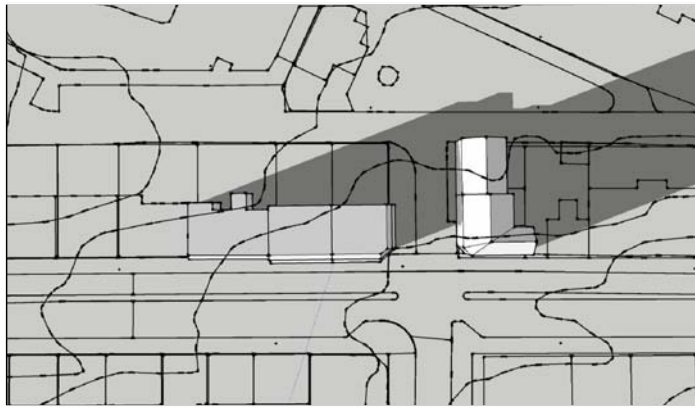
21. mars - núverandi ástand



21. mars kl. 10

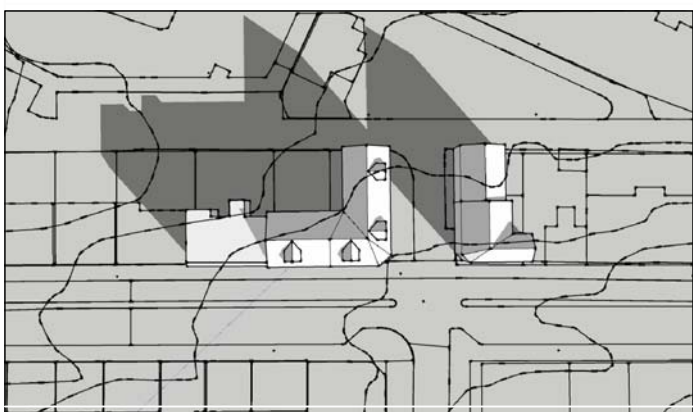


21. mars kl. 13

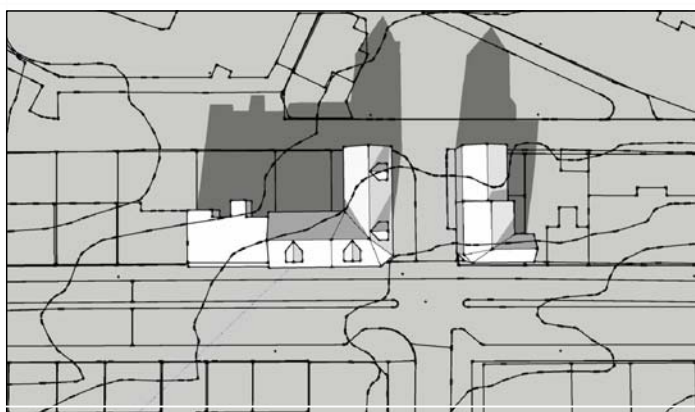


21. mars kl. 17

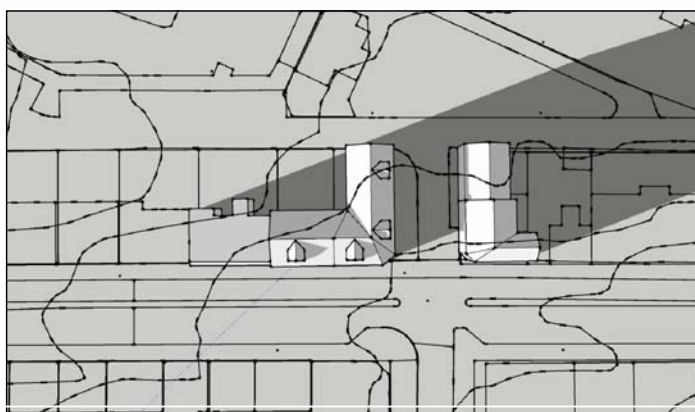
21. mars - eftir breytingu



21. mars kl. 10

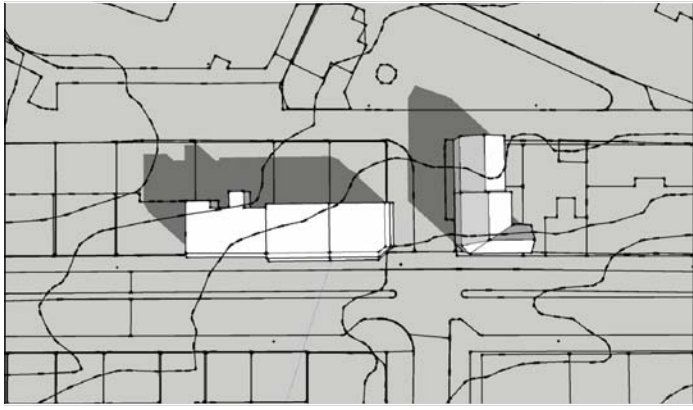


21. mars kl. 13

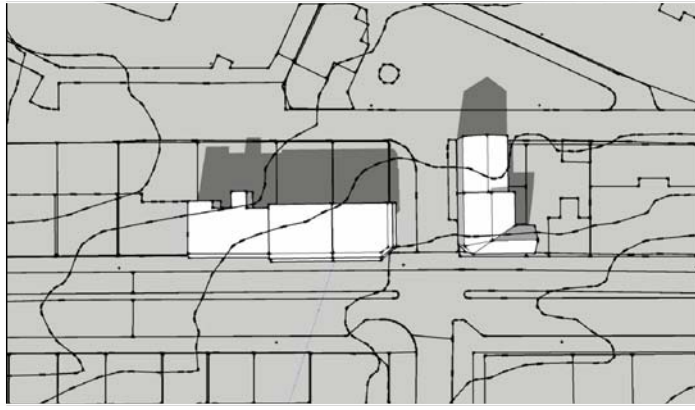


21. mars kl. 17

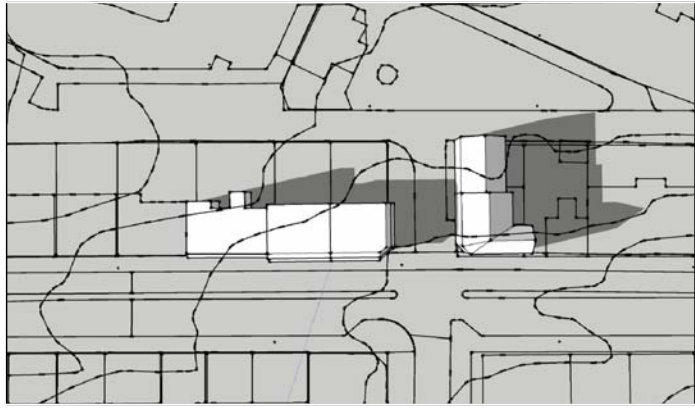
1. Ágúst- núverandi ástand



1. ágúst kl. 10

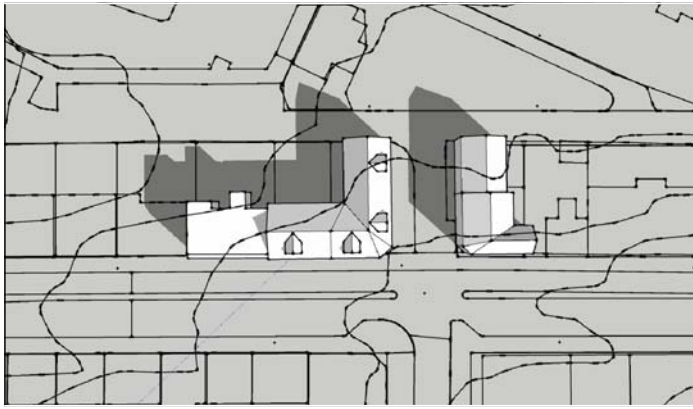


1. ágúst kl. 13



1. ágúst kl. 17

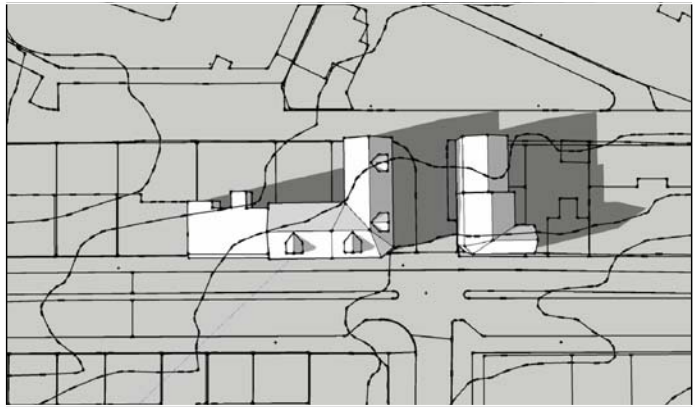
1. Ágúst- eftir breytingu



1. ágúst kl. 10



1. ágúst kl. 13



1. ágúst kl. 17

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 athugasemdafresti til _____ 20__.

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

Verkhelti:

Laugavegur 143 og 145
Skúlagarðsreitur vestri, Reykjavík

Verkhliut:

Skuggavarp

Teikninúmer:

1.01

Mælikvæði:

1:200, 1:500

Teiknað:

HMH / IV

Yfirfarir:

Samþykkt:

Verknúmer:

16004

Útgáfudagur:

29.09.2017

Teiknialóð:

Útprintað:

Undirritaðir aðilar og eigendur að Laugavegi 145 og Laugavegi 143 í Reykjavík sem eru annars vegar Laugavegur 56 ehf., kt. 570715-0380, (hér eftir nefnt „L145“) og hins vegar Laufey Kristjónsdóttir, kt. 111146-7219 og Sverrir Þórólfsson, kt. 120542-3549, (hér eftir nefnd „L143“), gera með sér eftirfarandi:

SAMNING VEGNA UMSÓKNAR UM DEILISKIPULAGSBREYTINGU

1. Deiliskipulagsbreyting

- 1.1 Aðilar eru sammála um að sækjast sameiginlega eftir því að fá að breyta deiliskipulagi fyrir Laugaveg 143-145 á þann hátt að heimilt verði að stækka og breyta húsunum að utan í sem mestu samræmi við upprunalegar teikningar af húsunum frá 1929 að viðbættum þakkvistum ásamt því að fá leyfi til fjölga íbúðum í húsunum.

2. Framkvæmd

- 2.1 Aðilar eru sammála um að L145 sjái um alla framkvæmd umsóknar um deiliskipulagsbreytinguna og allt sem til þarf hverju nafni sem nefnist þar til deiliskipulagsbreytingin hefur fengist samþykkt.
- 2.2 L145 skal kynna fyrir L143 framvindu verksins ásamt því að afla samþykkis og undirskriftar eftir því sem við á.
- 2.3 L145 skal hafa þrjú ár frá undirritun samnings þessa til að ná fram deiliskiplagsbreytingunni og skulu allir aðilar samnings þessa gera allt það sem í þeirra valdi stendur til að svo megi verða, s.s. undirrita öll nauðsynleg skjöl, umsóknir oph. sem þörf kann að verða á í samræmi við samning þennan.

3. Kostnaður

- 3.1 Aðilar eru sammála um að L145 skuli bera allan kostnað af umsókn um deiliskipulagsbreytinguna og öllu sem þarf til að hún megi verða samþykkt, hverju nafni sem nefnist.
- 3.2 Nái deiliskipulagsbreytingin fram að ganga í samræmi við samning þennan þá skal hvor aðila um sig vera óskuldbundinn að fara í frekari framkvæmdir á sínu húsi en sé þó skuldbundinn til þess að samþykkja framkvæmdir hins enda rúmist þær innan nýja deiliskipulagsins.
- 3.3 Nái deiliskipulagsbreytingin fram að ganga í samræmi við samning þennan og aðeins annar aðilinn ákveður að fara í framkvæmdir og breyta sínu húsi skal hann ekki eiga nokkra kröfu á hinn um þáttöku í mögulegum sameiginlegum kostnaði, ss. vegna sameiginlegs brunaveggs, hönnunar eða nokkurs slíks, hverju nafni sem nefnist.
- 3.4 Ef aðeins annar aðili fer í framkvæmdir á sínu húsi, skal hann gæta þess að valda sem minnstu ónæði og raski fyrir hinn á framkvæmdatímanum og skal vera skuldbundinn til að bæta mögulegt tjón sem kann að verða á eign hins vegna framkvæmdanna. Aðilum er með öllu óheimilt að nýta á framkvæmdatíma lóð, bílastæði eða nokkra aðstöðu hins nema sérstaklega verði um það samið skriflega.

Handwritten signature and initials:
Jmk
J.K.
Sp.

- 3.5 Ákveði báðir aðilar að fara sameiginlega eða samhliða í framkvæmdir á húsunum í samræmi við deiliskipulag skal gerður um það sérstakur skriflegur samningur og hvor aðili bera sinn kostnað vegna sinna framkvæmda en mögulegur sameiginlegur kostnaður skiptast jafnt á milli aðila.

4. Annað

- 4.1 Nái deiliskipulagsbreytingin ekki fram að ganga innan tímamarka skv. gr. 2.3 af einhverjum orsökum, fellur samningur þessi sjálfkrafa úr gildi og hvorugur aðili á nokkra kröfu á hinn, hverju nafni sem nefnist.
- 4.2 Aðilar eru sammála um að komi til ágreinings milli þeirra, skuli þeir af fremsta megni leitast við að ná sáttum án atbeina dómsstóla og halda trúnað um ágreiningsefni sín og efni samnings þessa, en að öðrum kosti skulu ágreiningsefni lögð fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur.
- 4.3 Samningur þessi er á tveimur síðum auk forsíðu og er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili einu eintaki.

Til staðfestu framanrituðu undirrita aðilar samning þennan í votta viðurvist og jafnframt lýsa þeir yfir fjárræði sínu og að þeir hafi heimild í samræmi við lög og samþykktir viðkomandi félags til að skuldbinda það.

Reykjavík, 1. október 2016

F.h. Laugavegs 143

Laufey Elstjörnsdóttir
1111467219

Guðrún Þorvaldsson
Nafn / Kennitala 120542-3549

4

Vottar að rétttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:

Martin Þorvaldsson 170573-4399
Nafn / Kennitala

Guðrún Þorvaldsson 016676-5769
Nafn / Kennitala

F.h. Laugavegs 145
(f.h. Laugavegs 56 ehf.)

Jónas Míni Gunnarsson
281171-3489

Nafn / Kennitala

Ragnhildur Mjallalæk 290870-2919
Nafn / Kennitala

Kristjana Sigurðardóttir 020670-2909
Nafn / Kennitala

Guðrún Þorvaldsson