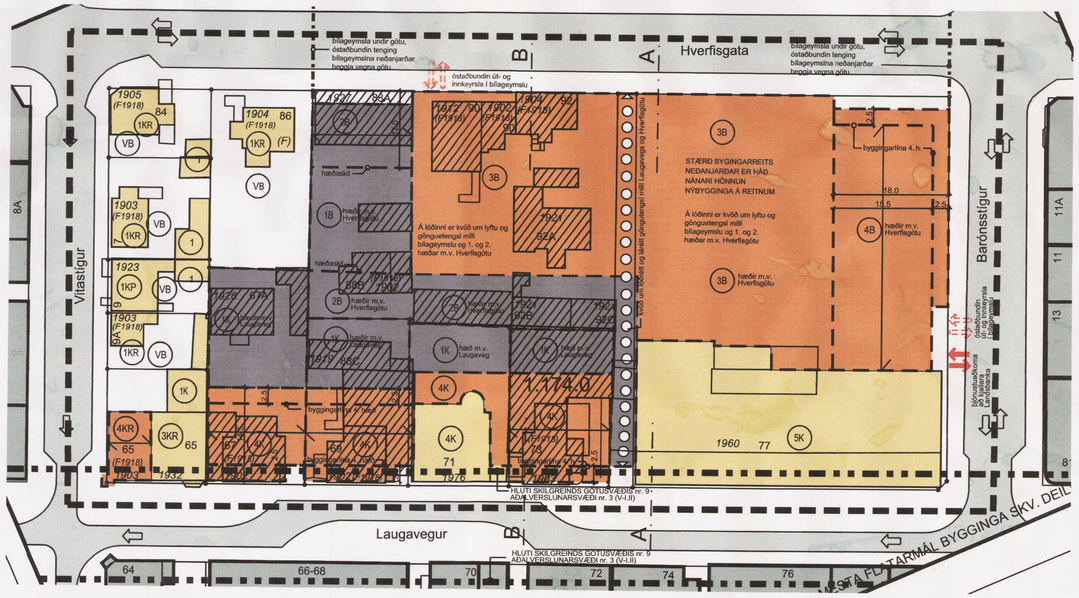
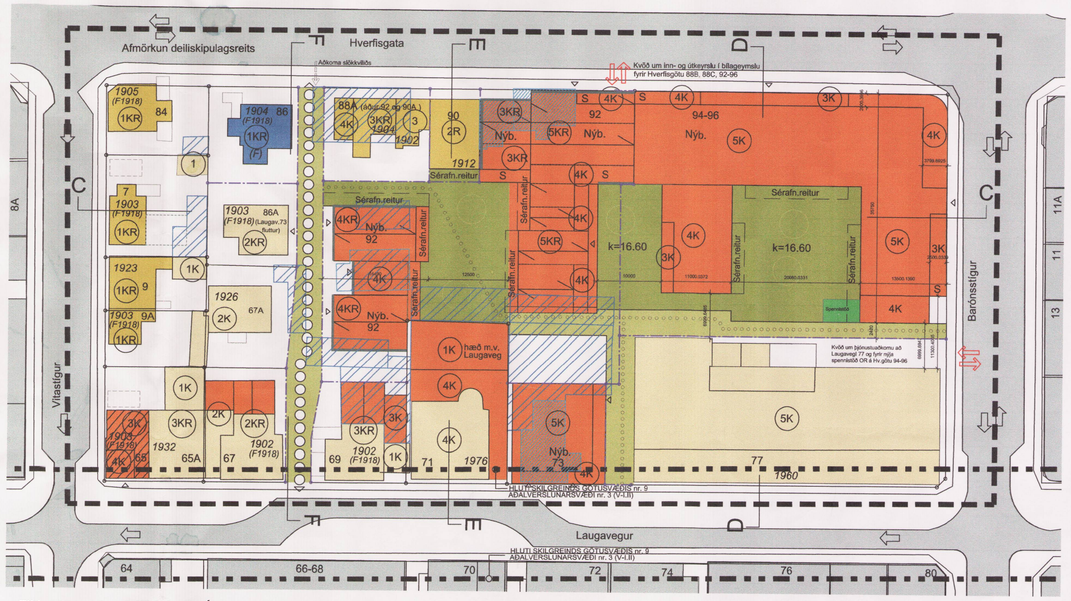
REYKJAVÍKURBORG

LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

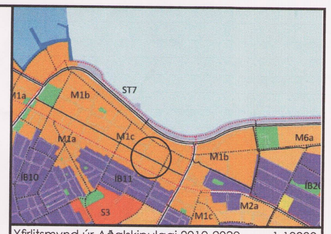
REITUR 1.174.0
Skipulagsuppdráttur



GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 samþykkt í borgarráði 10.12.2002 auglýst í B-deild 15.04.2003



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000

Staðsetning reits 1.174.0 1:5000

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆÐIS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÓBREYTT LÓÐAMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
- MÖGULEG STÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- FRIÐUÐ GÖTUMYND
- FRIÐLÝST HÚS
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- BYGGING SEM SKAL FLYTJA
- BYGGINGAR SEM SKAL FJARLÆGJA
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG - BORGARLAND
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG
- SPENNISTÖÐ
- 1K HÆÐIR / KJALLARI — hæðir miðaast við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS — hæðir miðaast við þá götu sem hús standa við
- 1948 BYGGINGARÁR
- 10 GÖTUNÚMER
- S SVALIR
- ▷ INNGANGUR
- KVÖÐ UM INN- OG ÚTKEYRSLU / AÐKOMU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 20. jan. 2016 og í borgarráði þann 28. jan. 2016.

Tillagan var auglýst frá 5. okt. 2015 með athugasemdafresti til 16. nóv 2015.

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

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.174.0

VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

MÁL: 1:500/A1 DAGS. 06.07.2015
Breytt 24.08.2015
Breytt 15.01.2016 eftir auglýsingu:
1. Lóðin Laugavegur 71 verður óbreytt
2. Göngustígur færður til norðurs
3. Byggingarreitur Hverfisgötu 92 minnkar til suðurs

dap
development architecture property
Tjarnargata 4 101 Reykjavík
s 660 4200 arkitekt@dap.is
T.ark
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTI 6 105 REYKJAVÍK

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.174.0

Afmörkun deiliskipulagssvæðisins:
Deiliskipulagsbreytingin tekur til alls staðgreinireits 1.174.0 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgötu, Barónsstíg og Laugavegi

Gildandi skipulag
Landnotkun á syðri hluta reitsins er miðborgarkjarni M1a., sbr. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 – Landnotkun – skilgreiningar, bindandi stefna. Á jarðhæðum á öllum reitnum eru í gildi ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar. Krafa er um að smásöluverslun verði að lágmarki 50 % á á jarðhæðum við Laugaveg. Á nyrðri hluta reitsins er landnotkun M1c, blönduð miðborgarbyggð – íbúðarbyggð. Á reitnum gilda bæði almennar og takmarkaðar heimildir um vínveitingar, sbr. kafla um landnotkun í aðalskipulagi.

Í gildi er deiliskipulag reits 1.174.0, samþykkt í borgarráði 10.12.2002, auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 15.4.2003. Samkvæmt því er gert ráð fyrir töluverðri uppbyggingu við Laugaveg. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir niðurrifi húsa á lóðunum Laugavegi 65, 67,69 og 73 og Hverfisgötu 88A, B og C , 90, 92, 92A , B og C. Gert er ráð fyrir mikilli uppbyggingu austan lóðarinnar Hverfisgötu 86, en þar fyrir vestan og upp með Vitastíg er verndun byggðamynsturs. Einnig er gert ráð fyrir þriggja hæða neðanjarðarbílageymslu undir stórum hluta nýbygginga sem tengist neðanjarðarbílageymslum norðan Hverfisgötu. Frá þessum áformum hefur verið fallið.

Núverandi ástand:
Yfirbragð byggðarinnar einkennist sértaklega af ójafnri og ólíkri uppbyggingu á reitnum, frá þéttri og finlegri byggð frá fyrri hluta 20.aldar á suðvestur hluta reitsins yfir í móderníst stórhýsi Laugavegar 77 með bílastæði á norðurhluta. Á miðbiki reitsins er svo sundurlaus byggð eldri húsa og skúra ásamt Laugavegi 71 sem reist var 1976 í síðmódernískum stíl. Bak við hús nr. 65,67,69,71 og 73 við Laugaveg eru viðbyggingar við kjallara og jarðhæðir húsanna sem mynda stall gagnvart hæðarlegu Hverfisgötu. Þeim megin hefur skúrabyggð verið byggð upp að þessum bakveggjum. Milli Laugavegar 77 og annarra hluta reitsins liggur 4m breið lóð Reykjavíkurborgar gegnum reitinn frá Laugavegi að Hverfisgötu. Um hann er kvöð um göngutengsl milli gatnanna.

Breyting á gildandi deiliskipulagi

Breyting
Tillagan felur í sér breytingu á lóðarmörkum og byggingarmagni. Fallið er frá niðurrifi á húsum sem áður var heimilt að rífa og þannig stuðlað að verndun eldri húsa.
Dregið er úr umfangi bílageymslu sem fyrirhuguð var skv. eldri hugmyndum.
Myndaðir eru inngarðar og göngustígur sem lá vestan við Laugaveg 77 milli Hverfisgötu og Laugavegar er færður vestar á reitinn. Auk þess liggur stígur gegnum reitinn frá fyrrnefndum göngustíg til austurs að Barónsstíg.
Íbúðum er fjölgað á reitnum og komið er fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum.

Markmið
Deiliskipulagsbreytingin nær til allra lóða á reitnum. Markmið hennar er að styrkja húsavernd og göturmyndir eldri húsa á vesturhluta reitsins ásamt því að vernda götumynd Laugavegar í meira mæli en nú er. Samhliða því er uppbygging randbyggðs íbúðarhúsnæðis heimil á miðbiki og austari hluta reitsins umhverfis inngarða. Sú byggð snýr fyrst og fremst að Barónsstíg og Hverfisgötu. Ekki er heimilt að vera með hótelstarfsemi eða skammtímaleigu á íbúðum nema þeim sem eru við Laugaveg.

Breytingartillagan
Umtalsverðar breytingar verða á lóðarmörkum og nýtingarhlutfalli sem gerð er grein fyrir á sérstökum uppdrætti og í skilmálatöflu. Á svæðinu verður blönduð byggð íbúðarhúsnæðis og verslunar-, atvinnu-, og þjónustuhúsnæðis. Alls er gert ráð fyrir um 130 íbúðum á reitnum.
Lögð er áherslu á að uppfylla markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (AR2010-30) um þéttingu byggðar á miðsvæðum, húsvernd, fjölbreyttar íbúðagerðir, með áherslu á minni íbúðareiningar, og þjónustu og verslanir á jarðhæðum. Nánari skipting nýtingar húsanna má sjá í skilmálatöflu.
Heimilt er að víkja lítillega frá hámarkshæðum nýbygginga án þess að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi, s.s. fyrir lyftuhús, kvisti og uppbrot á þökum.

Húsvernd.
Deiliskipulagsbreytingin leggur áherslu á að efla vægi eldri húsa á vesturhluta reitsins, þar er fyrir verndun á götumynd við Vitastíg og friðun á Hverfisgötu 86 (1904). Lagt er til að meginhluti eldri byggðarinnar sé afmarkaður frá nýbyggðarsvæði með stíg frá Hverfisgötu að Laugavegi. Vikið er frá niðurrifsheimildum timburhúsa við Laugaveg og bakhússins að Laugavegi 67A. Húsið að Laugavegi 73 verður flutt á nýja lóð að Hverfisgötu 86A. Haldið er í götumynd Hverfisgötu 90-92 með því að flytja Hverfisgötu 92 og timburhluta Hverfisgötu 90 vestur fyrir steinhúsið að Hverfisgötu 90. Húsið að Hverfisgötu 88A verður rifið. Þessi verndun og tilfærsla, myndar samfellda byggð eldri húsa frá Laugavegi niður að Bjarnaborg, austan Vitastígs. Með deiliskipulaginu er lóðum breytt og yfirborðsfrágangur skilgreindur til að tryggja að þyrpingin myndi aðlaðandi samfellu eldra byggðarmynsturs. Gerð er krafa um að girðingar séu 30% opnar og ekki hærri en 1,2m og ekki hærri en 0,8 m við lóðarmörk, falli vel að fingerðri byggð eldri húsa. Nánar er fjallað um skilmála byggðarinnar á skýringauppdrætti.
Tillagan var kynnt Minjastofnun og Húsafriðunarnefnd, og liggja fyrir umsagnir þessara aðila dags.: 25.2.2015 og 11.6.2015/tilv.3734 frá Minjastofnun og umsögn Húsafriðunarnefndar dags. 17.2.2015.

Stígur.
Núverandi lóð Reykjavíkurborgar, stígur á milli Laugavegar 77 og lóða þar fyrir vestan, ásamt kvöð um gönguumferð er lögð niður en í staðinn er gert ráð fyrir stíg vestar á reitnum milli Laugavegar og Hverfisgötu. Stígurinn, sem verður á borgarlandi, skal vera að lágmarki 4m breiður og lagður gólfsteini. A.m.k. einn bekkur skal vera við stíginn miðsvæðis og lýsing á vegum Reykjavíkurborgar. Stígurinn er ætlaður gangandi, en aðkoma neyðarbíla verður möguleg. Heimilt er að hafa verslanir á jarðhæð við stíginn.

Göngustígur og inngarðar.
Norðan við Laugaveg 77, 73 og á ská niður fyrir Hverfisgötu 88B liggur göngustígur frá austri til vesturs sem endar í nýjum stíg milli Laugavegar og Hverfisgötu. Frá honum liggja þrír inngarðar sem tengjast íbúðaruppbyggingu á austari hluta reitsins. Að lágmarki tveggja metra breiðir sérafnotaflatir eru í tengslum við starfsemi og/ eða íbúðir á jarðhæð við inngarða og stíg. Vanda skal vel til allra gótugagna og ber lóðareigendum að koma fyrir lýsingu með hlýlegu yfirbragði sem hæfir íbúðabyggð. Lóðarhafar lóða meðfram stígunum skulu koma fyrir hjólaskýlum/hjólastæðum utandyra í tengslum við aðkomur húsa.

Almennt um byggingar við Hverfisgötu.
Við Hverfisgötu er tveir stórir nýbyggingareitir. Hús að Hverfisgötu 84 (1905) 86 (1904) og 90 (1912) verða óbreytt, en húsin að Hverfisgötu 90 (timburhluti) (1902) og 92 (1910) verða flutt vestar og nefnast eftir það Hverfisgata 88. Við endurbætur og viðbyggingar við Hverfisgötu 84, 86, 88 (áður 92) og 90 skal frágangur yfir klæðningar, glugga, þakbrúna, dyra og svala taka mið af upprunalegri gerð og einkennandi deililausnum húsanna. Allar breytingar þarf að vinna í samráði við Minjastofnun og Borgarsögusafn.
Nánar er fjallað um einstök hús í skilmálatöflu og sérumfjöllun á skýringauppdráttum.

Almennt um byggingar við Laugaveg.
Heimild er til að hækka um eina hæð; Laugaveg 67 og 69 (bæði 1902) og byggja aftan við þau. Við endurbætur og viðbyggingar við Laugaveg 67 og 69 skal frágangur ytri klæðningar, glugga, þakbrúna, dyra og svala taka mið af upprunalegri gerð og einkennandi deililausnum húsanna. Nýbygging við Laugaveg 69 er ekki bundin sömu skilyrðum en taka skal tillit til eldra hússins, vægi þess í götumyndinni og nærliggjandi byggðarmynsturs við útfærslu viðbyggingar. Við endurbætur og viðbyggingar þar að gæta að þeim götumyndum sk. kröfum aðalskipulags um götuhliðar á svæði M1a. Heimilt er að setja svalir á húsin Hverfisgötu 86A og Laugaveg 67A í samræmi við stærð húsanna. Einnig þarf að hafa samráð við Minjastofnun og Borgarsögusafn við afgreiðslu byggingarleyfis.
Heimilt er að fjarlægja timburhúsluta Laugavegar 65 á horni Vitastígs og Laugavegar ef í staðinn verði reist nýbygging skv. upphaflegri teikningu Guðmundar Þorláksonar að heildarhúsinu Laugavegi 65, en austurhluti hússins er hluti þeirrar byggingar.
Heimilt er að flytja timburhúsið að Laugavegi 73 á nýja lóð, Hverfisgötu 86A og reisa í staðinn nýbyggingu við Laugaveg. Um hana gilda ákvæði aðalskipulags um hús í miðborgarkjarna (M1a). Kvöð er um gangstíg milli Laugavegs 73 og 77 niður að inngarði milli Hverfisgötu 92 og 94-96.
Lóðin Laugavegi 77 er minnkuð sbr. uppdrátt.

Almennt um byggingar við Vitastíg.
Í AR2010-30 er Vitastígur að hluta M1a og hluta M1c. Hús við Vitastíg skulu uppfylla kröfur sem gerðar eru til bygginga á svæði M1c en húsið að Laugavegi 65 skv. M1a. Sjá nánar umfjöllun um Laugaveg og Hverfisgötu hér að framan.
Götumynd Vitastígs, þ.e. Vitastíg 7 (1903), 9 (1923), 9A (1903) og Hverfisgötu 84 (1905) og 86 (1904 skal vera óbreytt. Við endurbætur og viðbyggingar við þessi hús skal frágangur ytri klæðningar, glugga, þakbrúna, dyra og svala taka mið af upprunalegri gerð og einkennandi deililausnum húsanna. Heimilt er að setja svalir á húsin sem falla vel að upprunalegum stíl hússins.
Nánar er fjallað um einstök hús í skilmálatöflu og sérumfjöllun á skýringauppdráttum.

Almennt um byggingar við Barónsstíg.
Í AR2010-30 er Barónsstígur að hluta M1a og hluta M1c. Laugavegur 77 skal uppfylla kröfur sem gerðar eru til bygginga á svæði M1a en Hverfisgata 92-94 skv. M1c. Þar er krafa um smásöluverslun í 50% götuhliðar á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum.
Ef götubreidd nýbyggingar fer yfir 12m þá ber hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttu uppbroti. Undir nýbyggingareitum er heimild fyrir bílakjöllurum á jarðhæð, aftan við verslanir við Hverfisgötu og í tveimur kjöllurum undir. Innakstur er frá Hverfisgötu.
Nánar er fjallað um einstök hús í skilmálatöflu og sérumfjöllun á skýringauppdráttum.

Lóðir:
Hverfisgata 92 (ný lóð)
Á lóðinni Hverfisgötu 92 má reisa tvö fjölbýlishús, annað með tveimur stigahúsum á austurhluta lóðarinnar. Undir nýbyggingareitum er heimild fyrir bílakjöllurum aftan við verslanir á jarðhæð og í kjallara, sbr. uppdrátt.Innakstur að bílageymslu er frá Hverfisgötu 92 og kvöð er um að Hverfisgata 94-96 sammýti hann. Þinglýsa þarf kvöðinni áður en byggingarleyfi er gefið út. Ef götulengd nýbyggingar fer yfir 15m þá ber hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttu uppbroti. Mikilvægt er að nýbygging á Hverfisgötu 92 lækki samkvæmt ákvæðum þessa skipulags að Hverfisgötu 90. Húsin skulu byggð með hliðsettum óreglulegum mænisþökum (burstabæjarform), sbr. skýringauppdrætti. Svalir mega ná allt að 0,6m út fyrir byggingarreit að inngörðum.
Almennt er ekki gert ráð fyrir verslunum eða þjónustu á jarðhæð við stíginn, nema á afmörkuðum svæðum eins og sýnt er á séruppdrætti, að öðru leyti skulu þar vera íbúðir og óheimilt er að leigja út í skammtímaleigu eða vera með aðra gististarfsemi.
Hæðir bygginga eru gefnar upp við Hverfisgötu.

Laugavegur 77
Núverandi lóð er skipt í tvær lóðir, Laugaveg 77 og Hverfisgötu 94-96, sjá nánar afmörkun nýrra lóða á deiliskipulagsuppdrætti. Við Laugaveg 77 er nú 5 hæða steinsteypt skrifstofu- og verslunarhús. Byggingarmagn þess hús helst óbreytt. Á nýrri lóð við Hverfisgötu er heimild fyrir nýbyggingum samanber skilmálatöflu. Þar sem ekki verður hægt að koma fyrir bílastæðum innan lóðar Laugavegs 77 getur Reykjavíkurborg innheimt bílastæðagjald, sbr. kafla í skilmálum um bílastæði. Þjónustuaðkoma fyrir núverandi hús á lóðinni liggur áfram norðan megin við húsið, um nýja skábraut sem liggur frá Barónsstíg. Í núverandi húsi er spennistöð í kjallara og er aðkoma að henni um inngang norðan megin á byggingunni. Spennistöð verður aflögð og nýrri spennistöð komið fyrir í nýbyggingu að Hverfisgötu 94-96 með þjónustu frá Barónsstíg.

Hverfisgata 94-96 (ný lóð)
Lóðin er ný lóð en var áður hluti Laugavegar 77, sjá nánar í skilmálatöflu. Nýbygging verður reist á lóðinni, alls fimm hæðir, fjórða hæð inndregin að hluta, talið frá Hverfisgötu og Barónsstíg, fimmta hæð er inndregin frá Hverfisgötu og Barónsstíg.
Sjá nánar deiliskipulagsuppdrátt.
Í nýbyggingu á lóðinni verður verslun og þjónusta á jarðhæð við Hverfisgötu. Íbúðir skulu vera í nýbyggingu við Barónsstíg. Fjöldi íbúða á lóðinni skal vera 20-54, leggja skal áherslu á blandaðar íbúðastærðir með áherslu á minni íbúðir. Verslun og þjónusta er á fyrstu hæð við Hverfisgötu og að hluta upp með Barónsstíg, eins og landhalli þar leyfir. Aðgengi að íbúðum er frá Barónsstíg og/eða Hverfisgötu og eins frá opnum görðum/torgi til suðurs. Staðsetning innganga á korti eru leiðbeinandi. Undir nýbyggingareitum er heimild fyrir bílageymslum aftan við verslanir og þjónustu á jarðhæð og í kjallara, miðað við Hverfisgötu. Innakstur í bílgeymslur er frá Hverfisgötu samanber kvöð á lóð að Hverfisgötu 92. Gagnkvæm kvöð verður á lóðunum um akstur vegna þess. Hægt verður að loka á milli og aðgangsstýra er þört krefur. Megin markmið með að hafa sameiginlegan bílakjallara er að fá sem besta nýtingu bílastæðanna og sinna bílastæðaþörf innan þeggja lóðanna. Ef götuhlið nýbyggingar fer yfir 15m þá ber hönnuði að útfæra veggflötinn með lóðréttu uppbroti. Stefnt er að fjölbreytileika í útliti hússins að Hverfisgötu og Barónsstíg við þann takt sem er í nágrenninu. Mikilvægt er að laga nýbyggingu vel að umhverfinu með því að halda í hlutföll þess byggðamynsturs sem þar er fyrir. Skal byggingu skipt lóðrétt í smærri einingar með svipuðum takti og meðal lóðarbreidd við Barónsstíg og Hverfisgötu, um 8-12 metra meðfram Barónsstíg og um 15 metra meðfram Hverfisgötu. Jafnframt skal vera uppbrot á þakformi nýbyggingar við Hverfisgötu, það er hliðsett mænisþak sem nemur að lágmarki 25% af heildarlengd nýbyggingar við Hverfisgötu. Svalir mega ná allt að 0,6m útfyrir byggingarreit að inngörðum. Gera skal ráð fyrir 1,25 reiðhjólastæðum að lágmarki fyrir hverja íbúð. Sorp útivið skal vera í lokuðum sorpskýlum þar sem möguleiki er á flokkun. Bílastæði fyrir atlaðan skulu reiknast eftir fjölda íbúða skv. byggingarreglugerð.
Almennt er ekki gert ráð fyrir verslunum eða þjónustu á jarðhæð við stíginn, nema á afmörkuðum svæðum eins og sýnt er á séruppdrætti, að öðru leyti skulu þar vera íbúðir og óheimilt er að leigja út í skammtímaleigu eða vera með aðra gististarfsemi.
Hæðir bygginga eru miðaðar við Hverfisgötu.
Kvöð er á lóðinni um aðgengi að norðurhliði núverandi húss að Laugavegi 77 - um stíg að lágmarki 2m. Komið verður fyrir nýrri spennistöð OR á lóðinni á kostnað lóðarhafa. Nánari stærð og útfærsla ásamt staðsetningu verður gerð í samráði við OR.

Skilmálataflа
Breytingar eru gerðar á framsetningu skilmálatöflu og nýtingarhlutfalls; í stað einnar tölu fyrir nýtingarhlutfall er því nú skipt í A, B og C nýtingarhlutfall skv. aðferðafræði um skráningar húsa. Núverandi hús á reitnum, þar sem ekki er til skráningartafla eru skráð að fullu í nýtingarhlutfall A, en B og C rými áætluð útfrá teikningum og staðháttum, auk þess að viðbótarheimildum er bætt við þar sem við á. Þar sem skráningartafla er til er húsið skráð inn í töfluna samkvæmt henni. Því liggur fyrir að þó engar breytingar verði á lóðastærð eða byggingaheimildum, þá mun heildarnýtingarhlutfall aukast vegna nýskráningar B og C rýma. Ef hús er skráð óbreytt í skilmálatöflu, er ekki heimilt að stækka það, þó nýtt nýtingarhlutfall gæti verið túlkað með þeim hætti. Bílageymslur eru skráðar undir „Bílgeymsla/stoðrými neðanjarðar" ásamt þeim geymslum, tæknirýmum og öðrum stoðrýmum sem eru undir yfirborði, eða lokuð af aftan við byggingar neðar í landhalla.

Brunahönnun
Aðkoma slökkviliðs inn á reitinn er frá Hverfisgötu og Laugavegi inn nýjan stíg. Þaðan nær körfubíll svölum íbúða við stíginn. Íbúðir umhverfis inngarða eru 4 hæðir eða lægri. Eldvarnarveggur verður á lóðarmörkum, en REI60 útveggir með mest 50% opum þar sem a.m.k. 6m eru á milli húsa. Þar sem fjarlægð er minni þarf eldvarnargler í gluggafleti skv. byggingareglugerð. Bílageymslur skulu vera með flóttaleiðum um innkeyrslu og um stigahús í gagnstæðum endum.

Bílastæðaskilmálar:
Vikið er frá hugmyndum núverandi skipulags um mikið bílastæðahús undir stórum hluta reitarins á vegum Reykjavíkurborgar. Í staðinn er bílastæðum á lóðinni tækkað í samræmi við áherslur AR 2010-30 um eflingu almenningssamgangna og með tilliti til staðsetningar reitsins í borginni. Lögð er áherslu á aðgengi gangandi og hjólandi. Í reitinn tillögu er gert ráð fyrir að 1,0 bílastæði skuli fylgja hverri íbúð í nýbyggingu og 1 stæði fyrir hverja 100fm2 fylgi atvinnustarfsemi á efri hæðum nýbyggingu. Eldri hús eru undanskilin þeirri kröfu nema gera skal ráð fyrir 8 bílastæðum fyrir núverandi hús að Laugavegi 77. Þar sem kröfum þessa deiliskipulags verður ekki við komið getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga. Bílastæði fyrir fatlaða skal reikna út eftir fjölda íbúða skv. byggingarreglugerð.