

DEILISKIPULAGSTILLAÐA FYRIR LAUGAVEG 168-176

Staðgreinar 0-1-12500001, 0-1-1250201 og 0-1-1251101



Deiliskipulagsuppdráttur

Greinargerð og skilmálar

1. Ingangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir lóðbírnar Laugaveg 168, Laugaveg 170-174 og Laugaveg 176. Í tillofnum er gert ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gjistastarfsemi. Auk þess er gert ráð fyrir að lóðin Laugavegur 168 og Laugavegur 170-174 verði skilgreindar sem lóðir á heimild.

2. Fyrirliggjandi skipulagsætlanir

2.1. Áðalskipulag

Áðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturnar innan skilgreindar miðbæðis, M2b og er hluti af skilgreindri þéttbundiðum og þróunarvæði. Laugavegur-Skipholtsbraut er jafnframt lykilsvæði á samgöngu- og þróunarásum sem tengir vestur- og austurlögunnar þar sem gert er ráð fyrir hágoði almenningsamgöngumerkur. Samkvæmt skilmálum er leyfligt að 3-5 hæðir á sveðlinum og mögulegt frávik eru -1/+2 hæðir, sé það rökstutt sérstaklega.

2.2. Rammaskipulag

Fyrir liggur rammaskipulag fyrir götuþáttum sem afmáarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholtsbraut og Nötáni, en reitun þessa deliskipulags er innan heimraka. Rammaskipulagið var kynnt í umþverfi, og skilgreinsráði þann 31.1.2018. Samkvæmt rammaskipulaginu er heimild fyrir 7 hæðir á lóðinni Laugavegur 176.

2.3. Nágildlandi deliskipulaga

Ekkir er að deliskipulag fyrir sveðbið og er hví um að ræða nýtt deliskipulag í þegar byggðu hverfi. Fyrir liggur skipulagsþátt (fylgiskjal 1) skipulagsfélöguna Reykjavíkurborgar og Laugavegur 176*, dagsatt 21. september 2017 sem var ummis fyrir fyrirhugað norðurs, lóðarmörkum Laugavegur 176 til austurs, Brautarholti og lóðarmörkum Skipholts 33, 31 og Brautarholti 29. Til vesturs afmáarkast sveðbið á Nötáni.

Það deliskipulag var ekki algjort, en skipulagsþáttin, sem var lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslagsa 123/2010, gildir fyrir þessa deliskipulagsþáttu.

Forsendur vandrændi uppgörgunni á lóðum Hóliði haba breyt 4 þann veg að ekki náðust samningar við lóðarsíðu og eiginð fasteigna á umræddum lóðum við Laugavegur 168-174. Í þósi þess hafa orðið umlausarver breytingar á skipulaginu sem nú er til kynningar frá skipulagsvísingu og markmáluum þess á lóðinu. Engar uppgörgunargheimildir eru þar í leidandi settar í skipulag fyrir þær lóðir.

3. Skipulagsvæði

3.1. Afmörku

Sveðbið sem deliskipulagið ner til afmáarkast af Laugavegi til norðurs, lóðarmörkum Laugavegar 176 til austurs, lóðarmörkum Skipholts 31 og 33 og Brautarholti til suðurs og Nötáni til vesturs.

3.2. Umhverfis skipulagsvæði

Umhverfis reitinn er háður á hárist og lágeist byggð. Byggðin er stendur vestan við reitinn er 3-5 hæðir og austan megin er hin 3-6 hæðir. Norðan við reitinn er byggin 3-9 hæðir og að starstum hluta fóðuháhygg. Húsagerðir eru mjög fjölbreyttar en stærstur hluti hússanna reis á tímabilinu 1960-1970.

Sunnan við reitinn stendur byggðin hærra en þer er óll á bilinu 3-4 hæðir. Hún eininkennir af tvíþólfusíðum, atvinnuhúsnæði og 3 hæð fóðuháhygg.

3.3. Starfsemi

Á sveðbið er í dag fjölbreytt atvinnustarfsemi. Þar er stersta fyrirtækif Hekla hf, bílaumboð og verkstaði, en einnig er þar talvsetr af minni fyrirtækjum og skrifstofuhúsnæði, ásamt verslunum og veitingasíðum.

3.4. Samþóghverf

Akturstafaður er að reitnum er góð. Áðurkomur eru frá Laugavegi að norðanverðu. Nötáni að vestan- og Brautarholti að sunnanverðu. Núverandi umferð um Laugaveg er um 13.000 bílar að mehalaði á dag yfir árið (ÁDU). Í dag er góð tenging við almenningssamgöngu á sveðlinu og er komutinu vagna há. Síðast er með skiptistöð til austurs fyrir framan Laugaveg 178 og til

verslun og þjónustu - Krafa er um verslunar- og þjónustufarstefni á 1. hæð á Laugaveg 176, en breyting þessa verslunar- og þjónustufarstefni innan deliskipulagsvæðisins er ófær og umhverfisþárhini hverfandi.

• Byggðarmynstur og þjónubragð - Uppbygging við Laugaveg 176 samræmist stefnu svæðis- og áðalskipulags um hagkvæma uppgörgunni á samþóghverfum þróunarverðum. Enfremur sá umsænist uppgörgunni meginmarkmiðum áðalskipulagsins, til þáttar borgarins, bættan borgarþing og vísuvener launir í hónumnum hraunum. En vegna takmákhárrar uppgörgunni á deliskipulagsvæðinu, þ.e. einungis á einni lóði, eru jákvæð áhrif deliskipulagsins á byggðarmynstur og þjónubragð metin litli.

• Ásýnd - Vega tekmarabær uppgörgunar á deliskipulagsvæðinu, þ.e. einungis á einni lóði, verða áhrifin á ásýnd svæðisins frekar til morkrúðu. Þau eru metin jákvæð á umhverfisþártími með hlöðinum af skilmálum um frágang óðar.

4.2. Laugavegur 168 og Laugavegur 176

I þessari tillofga eru lóðbírnar Laugavegur 168 og Laugavegur 170-174 skilgreindar sem ófær og heimilda og því er engin breyting á umhverfisþárhini er stað af heimil lóðum.

4.3. Frankkvændi

Lóðarhófundur er skilt að leggja fram niðurfríssætuðum mannvirkju. Enfremur er lóðarhófundur skilt að leggja fram frankkvæmdælum vegna fyrirhugðarar uppgörgunni og kynna hana fyrir fastelægndum aðliggjandi lóði. Tilgreina skal m.a. tværn frankkvæmdur hefstað og hvernig þeim tilkoma. Ófágreindar ætlanir skulu m.a. taka til éftirfarandi þátt:

- Áttakomu lykilorðum, fyrirhugðum, skilgreindum og líkamstörfum að framkvæmdar hefstað, hruni byggðarins eða byggjargarðar as að óvinn styrkt í fyrirfram skilgreindum farweg, fallhættu á lóðarmörkum og legu númerandi lagna í jöru.

4.4. Frankkvændi

Lóðarhófundur er skilt að leggja fram niðurfríssætuðum mannvirkju. Enfremur er lóðarhófundur skilt að leggja fram frankkvæmdælum vegna fyrirhugðarar uppgörgunni og kynna hana fyrir fastelægndum aðliggjandi lóði. Tilgreina skal m.a. tværn frankkvæmdur hefstað og hvernig þeim tilkoma. Ófágreindar ætlanir skulu m.a. taka til éftirfarandi þátt:

- Áttakomu lykilorðum, fyrirhugðum, skilgreindum og líkamstörfum að framkvæmdar hefstað, hruni byggðarins eða byggjargarðar as að óvinn styrkt í fyrirfram skilgreindum farweg, fallhættu á lóðarmörkum og legu númerandi lagna í jöru.

5. Skipulagstillaðan

5.2. Markmið

Fyrra markmið þessarar deliskipulagstillaðu er að skilmálar fyrir nýtingu lóðarinnar

Laugavegur 176 undir gjistastarfsemi verði skilgreindur með tilinn til móglegrar uppgörgunum í samræmi við gildandi rammaskipulag.

Lóð er aðalstæði á félagsfriðum lóðum Laugaveg 176:

- Að byggja myndi um lífandi og aðlaðandi stað sem ýttir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólkis og umhverfis.

- Að byggðin veitst skjöl gegn ríkjandi vindáttum.

- Að skjókríkur garður opinna almenningi verði á lóðinni.

- Að styrkla verslun og þjónustu í hóverfinu, en skilyrt verði að hluti Laugavegur 176 verði nýttur undir verslunum og/eða þjónustu.

- Að útfærslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýting orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

Seinna markmið þessarar deliskipulagstillaðu er að samræma skipulagslega umgjör svæðisins og skilgreindar uppgörgunargheimildum umræðra lóða. Ailar framtíðarþreytingar að hluti lóðum verði þannig einungis heimillar með breytingu á deliskipulagi þessu.

5.3. Lýsing tillofga

Tillagan heimillar að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hotellstarfsemi (hotellstarfsemi í klíki V) og verslun/þjónustu, samtals um 10072m² brítta A+B.

Heimill er að rífa bílaþróðum um ófær og aðallegum vindstrengum.

Uppbyggingin er hæst að norðanverðu og norðvestanverðu, með skuggavarp út að Laugavegur.

5.4. Samþóghverf

Samþóghverf er hæst að norðanverðu og lóðarhófundur er að einhverju leyti líklegt til að draga um einkabílaþróðum gegn ríkjandi vindáttum.

5.5. Skuggavarpi og vindafar

Uppbyggingin er hæst að norðanverðu og lóðarhófundur er að einhverju leyti líklegt til að draga um einkabílaþróðum gegn ríkjandi vindáttum.

5.6. Samþóghverf

Samþóghverf gognum frá Veðburakini eru norðvestanverðar ríkjandi á sveðlinu og er lóðin skilpólog miðað við skjölmyndun gegn ríkjandi vindáttum.

5.7. Léttun

Haldit er að hófi með skjölmyndun gegn ríkjandi vindáttum.

5.8. Útlit og fóðurbog

Útlit er að fá með skjölmyndun gegn ríkjandi vindáttum.

5.9. Upphor

Eista hæðin skal vera inndregin.

5.10. Algildi hóðunnar

Heimill er að hafa veggværlir, allt að 2 metra frá byggjareit, á heim lóðihliðum er snúa að inngráði.

5.11. Heimillar

Heimill er að hafa veggværlir, allt að 1 meter frá byggjargarði, á vesturhlíð hóssins er snýr að Laugaveg 176.

Góðan göngu- og hólatengingar skulu vera að lóðinni.

Gert er ráð fyrir nýrr aksturstengingu við Laugaveg við eystrí lóðarmörk Laugavegur 176 er hjóna lóðinni Laugavegur 176.

Tillaga þessi gerir ráð fyrir að vestari og nyrrði lóðarmörkum verði breytt:

- Vestari lóðarmörk ferast austar þannig að borgarlandi á milli lóðanna Laugavegur 176 og 174 breikka.

- Nyrrði lóðarmörk ferast um 1 meter til suburs. Er það gert vegna fyrirhugða breytinga Laugavegur við lagningu borgarins.

- Um það til 327m² sveði á norðvesturhláru növerndar lóðar ferist fyrir í borgarlandi undir svokallað "Borgarlínutorg" samkvæmt kaffla 7.11.

Ekkir er gert ráð fyrir frekari uppgörginga á lóðnum Laugavegur 168 og Laugavegur 17-174, enda verði lóðinum af heimild.

7.1. Almenn

- Heimill er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hotellstarfsemi í flokk V og verslun/þjónustu, samtals um 10072m² brítta A+B.

- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,67 brítta A+B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu IST50. Sjá nánar skilmálarfóliu fyrir Laugaveg 176.

- Heimill er að fá númerandi matshluta 03 og 04, það eru bakhús á lóðinni og breyta og byggja við númerandi byggjarsíðu fyrir Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekkir er heimill að fá númerandi matshluta 01 og 02.

- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.

- Skilmálar er nánar skilgreindir hér að neðan og á uppráðum þessarar deliskipulagstillaðu.

7.2. Kvæðir

- Númerandi kvæði um umferð og leiðslur við eystrí lóðarmörk er í gildi.

- Kvæði er um gönguleiði og hólfumarkar, skilgreindar og inngráðar.

- Kvæði um umferð fyrir gangandi og hólfandi vegfarendur á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og inngráð.