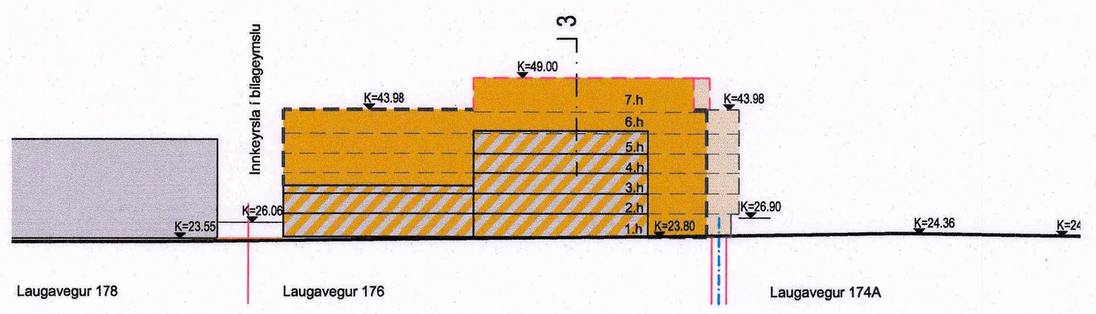
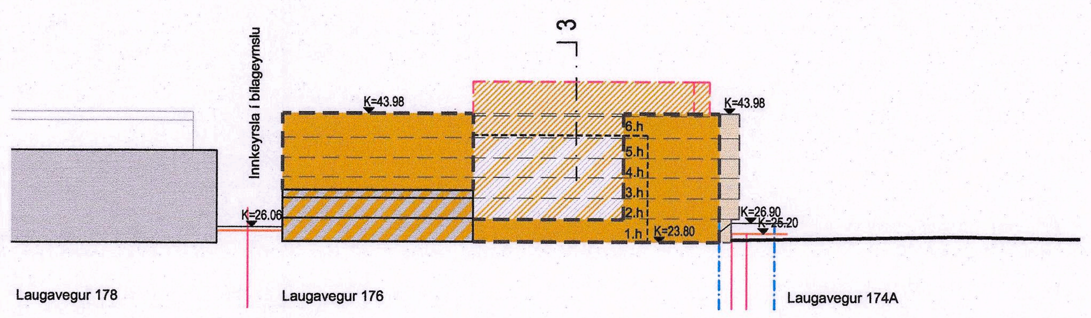
DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168-176

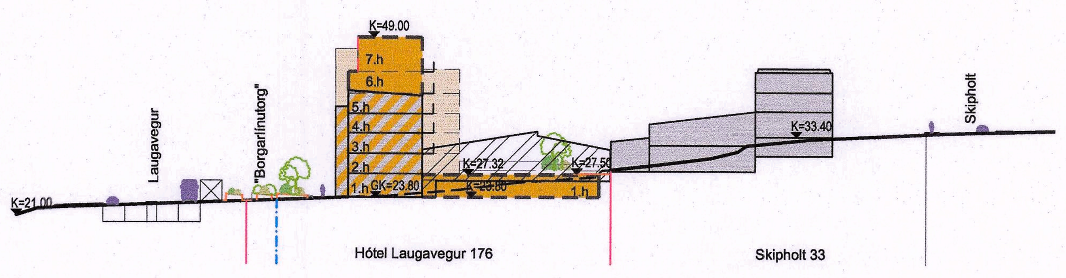
Staðgreinar 0-1-12500001, 0-1-1250201 og 0-1-1251101



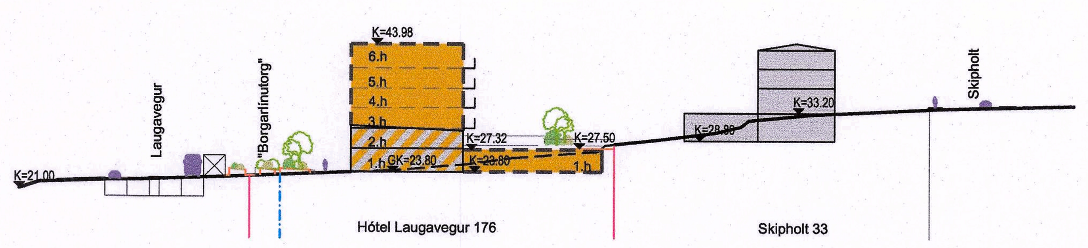
Sneiðing 1-1



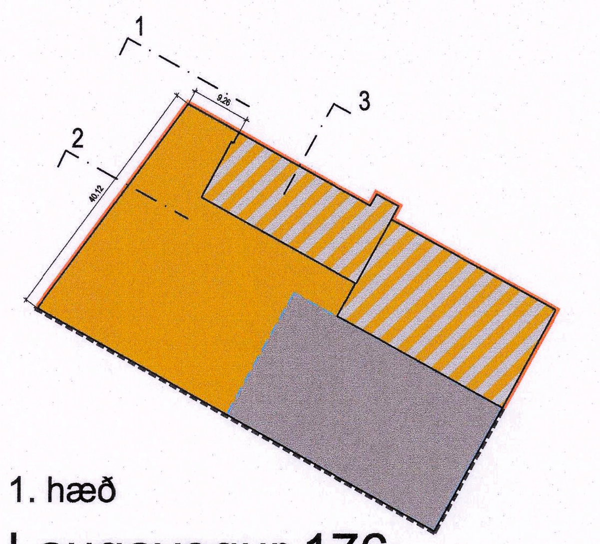
Sneiðing 2-2



Sneiðing 3-3

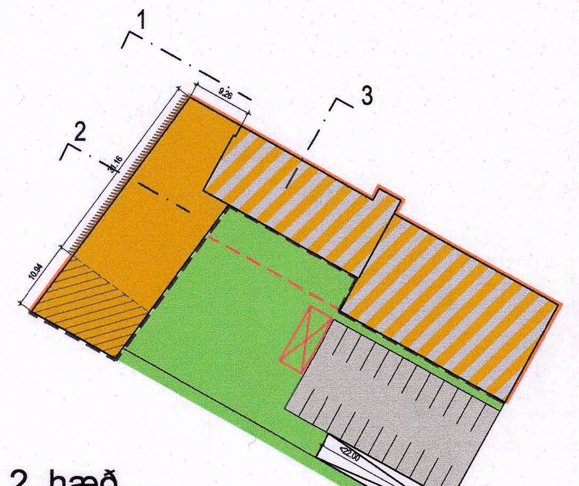


Sneiðing 4-4

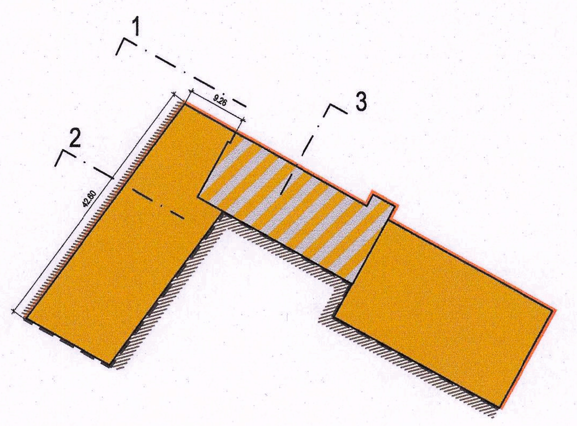


1. hæð

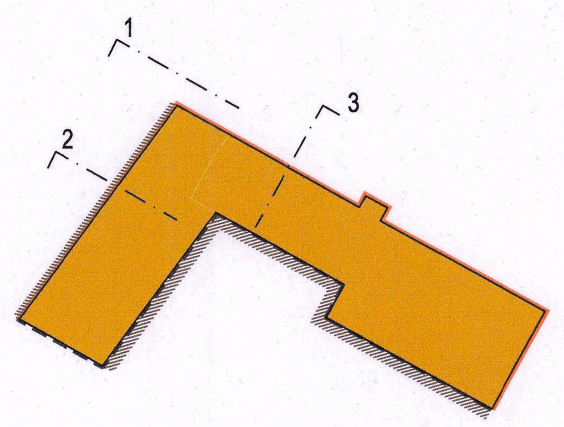
Laugavegur 176



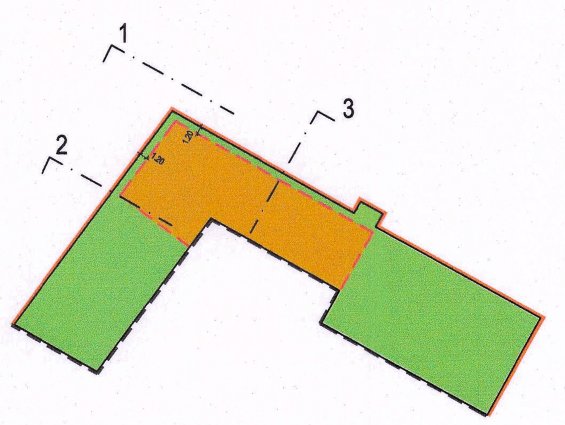
2. hæð



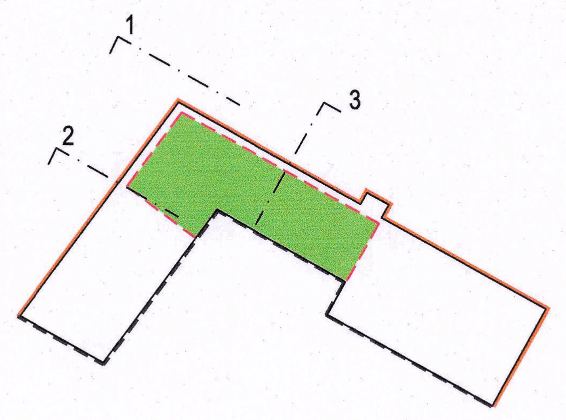
3.-5. hæð



6. hæð



7. hæð

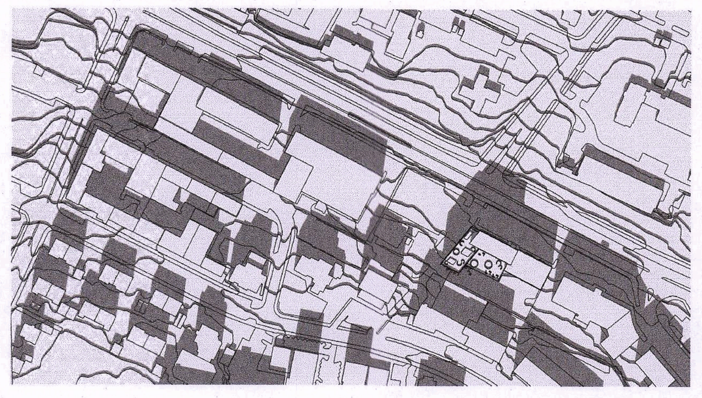


Þakmynd

1:1000

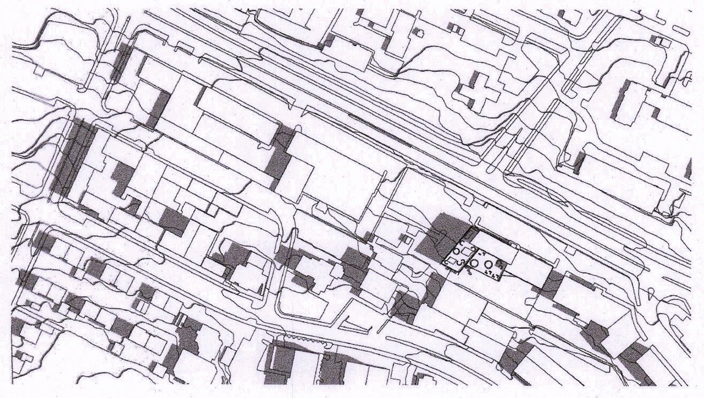
Skuggavarp

21. mars kl. 09:00

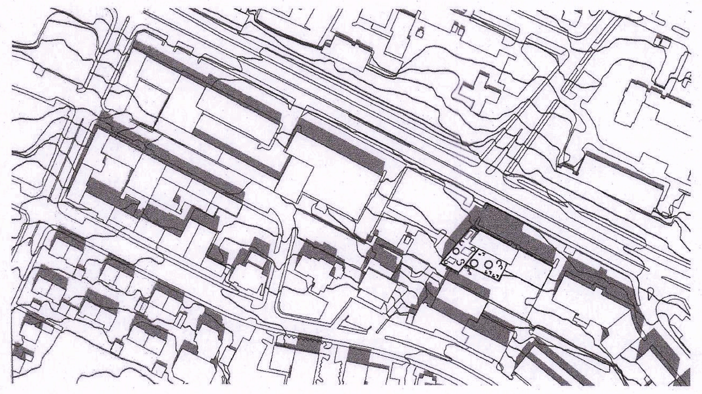


21. mars kl. 13:00

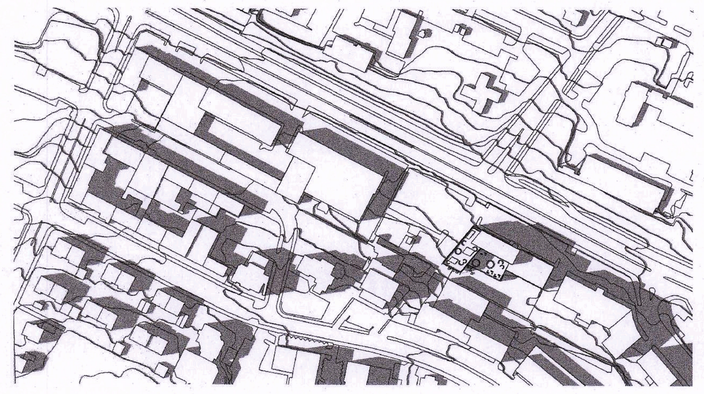
21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 09:00



21. júní kl. 13:00



21. júní kl. 17:00

7.9. Húshæðir og þök

- Hæðir húsa eru allt að sjö hæðir. Hæðir húsa koma fram á deiliskipulagsuppdrætti.
- Þakform bygginga skal vera flatt. Þakgarðar eru leyfðir.
- Hæsti hæðarkóti fyrir þakkanta skal vera 49.0m. Sjá einnig sneiðingu 4-4. Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar, stigahúss eða lyftustokks) mega þó ná upp fyrir þann kóta. Skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Heimiluð frávik á hæðarkótum byggingarreita eru 0,5 metrar.
- Gróður skal vera a.m.k. 30% hluta þakflatar.
- Leitast skal við að veita regnvatni í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beð í götu.

7.10. 1. hæðin

- Aðalaðkoma að Laugavegi 176 skal vera á 1. hæð frá Laugavegi.
- Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar sem snúa að Laugavegi séu nýttar undir verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Salarhæð 1. hæðar við Laugaveg skal ekki vera lægri en hæsta núverandi salarhæð 1. hæðar.

7.11. Lóð

- Hönnun og útfærsla lóðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun.
- Lóðarhönnun framan við byggingu skal samræmast hönnun Borgarlínutorgs.
- Hönnun Borgarlínutorgs skal unnin í samráði við deild borgarhönnunar hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Gæta skal að samræmi í efnisvali við aðliggjandi svæði. Lögð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeð fyrir blágrænar ofanvatnsslausnir og aðstöðu fyrir vegfarendur til að setjast og dvelja.
- Framkvæmdir við frágang Borgarlínutorgs skulu unnar samhliða framkvæmdum á norðurhluta lóðarinnar Laugavegur 176.
- Inngarður er fyrir gesti Laugavegar 176 og almenning.
- Í inngarði er lögð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir fletir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarðsins.
- Lögð áhersla á lægri tegundir, lauftré og sígræn í inngarðinum. Gert er ráð fyrir að beð þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg vegna heimildar fyrir bílageymslu á suðurhluta lóðarinnar. Taka skal tillit til gróðurs við hönnun bílageymslu þar sem beð geta gengið niður í steypta plötu og fengið þannig aukið rótarvænt burðarlag.
- Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birki, sýrenur, heggur og kopareynir. Sígrænt; einir og toya. Fjölærar: silfursóley, grös, fjólur, dílatvítönn og blágresi. Ætar plöntur; jarðarber, mynta, graslaukur og rifsber.
- Í skilmálatöflu er skilgreindur bindandi fjöldi trjáa og flatarmál runna innan lóðar.
- Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.

7.12. Bílastæði og bílageymsla

- Í dag eru samtals 83 bílastæði á lóðinni. Þar af eru 26 bílastæði að hluta til á borgarlandi við Laugaveg.
- Skilmálar um fjölda bílastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Heimild er fyrir allt að 63 bílastæðum innan lóðarmarka Laugavegar 176. Bílastæði skulu þó ekki vera færri en 53.
- Þar af skulu 4 stæði vera fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning þeirra skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.
- Fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibúnaði fyrir rafbíla og tengibúnaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Stæði fyrir rafbílahleðslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.
- Af 63 bílastæðum skulu allt að 17 bílastæði vera á lóðinni norðan megin og allt að 22 bílastæði sunnan megin. Þar af leiðandi skulu allt að 24 bílastæði vera í bílageymslu á 1. hæð.
- Innkeyrsla að bílageymslu fyrir Laugaveg 176 er austan við bygginguna og aftur fyrir þar sem gert er ráð fyrir skábraut niður í bílageymslu. Lengd ops fyrir skábraut skal að hámarki vera samkvæmt deiliskipulagsuppdrætti.
- Bílastæði á lóðinni skulu vera með grænt yfirbragð, klædd grassteini eða sambærilegu.

7.13. Gönguleiðir

- Gönguásinn vestan megin við lóðina Laugavegur 176 er bílfrítt svæði á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Aðgengi fyrir alla er skilyrt fyrir gönguleiðir innan lóðarinnar og á Borgarlínutorgi og gönguásnum vestan megin við Laugaveg 176 á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Inngarður er einungis með aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
- Þessar gönguleiðir innan og utan lóðarinnar Laugavegur 176 skulu upphitaðar með snjóbræðslu.

7.14. Hjólastæði

- Skilmálar um fjölda hjólastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Hjólastæði skulu vera á bilinu 62-93. Miða skal við að u.þ.b. 10 hjólastæði verði í grennd við aðalinngang hússins og skulu þau stæði vera yfirbyggð. Þar af leiðandi skulu allt að um það bil 83 hjólastæði vera í hjólageymslu innanhúss.
- Heimilt er að reisa hjólastæði á fleiri stöðum innan lóðarmarka.
- Heimilt er að reisa yfirbyggð hjólastæði fyrir Laugaveg 176 á Borgarlínutorginu.
- Yfirbyggð hjólastæði á lóð (B-rými) reiknist ekki með byggingarmagni lóðarinnar.

7.15. Ljósvist

- Samræma skal yfirbragð lýsingar innan lóðarmarka Laugavegar 176 og á Borgarlínutorgi og gönguási vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarmarka Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Lýsingin á Borgarlínutorgi og gönguás er í eigu Reykjavíkurborgar og umsjón Orku náttúrunnar.
- Lýsingin skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljóss til himins.

7.16. Kröfur um hljóðstig innan hótelbyggingar og utanhúss

- Hljóðvist frá umferð ökutækja hefur verið reiknuð samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum. Þar sem útreikningar sýna að hljóðvist fer yfir viðmiðunarmörk ÍST45:2016 við húsvegg gistirýmis skal tryggja beina aðfærslu útilofts um hljóðgildrur.
- Greinargerð vegna hljóðvistar skal fylgja öðrum hönnunargögnum, sbr. 4.5.3. gr. og 11.1.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112 frá 2012.

7.17. Niðurrif mannvirkja

- Niðurrif mannvirkja er byggingarleyfisskyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

7.18. Skil á uppdráttum

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:

- Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m. helstu stærðir, hönnun, efnisval, uppbrot byggingar og lóðarhönnun. Fyrirspurnarteikningar skal afgreiða á hálfum mánuði.
- Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.

SKILMÁLATAFLA :	LAUGAVEGUR 176
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m²	3919,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	-
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt

Hámarks byggingarmagn m² (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	263,0
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Hótel*	9030,0
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Bílageymsla*	779,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými) ofanjarðar	10072,0

Byggingarmagn m² (B rými)	
Byggingarmagn m² (B-rými), hámark	400,0

Samantekt: Byggingarmagn ofanjarðar m² sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A rými), hámark	10072,0
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A+B rými), hámark	10472,0

Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark	2,57
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,67

*Um niðurgrafið byggingarmagn m² ofanjarðar	
Af m² hótels eru um það bil m² niðurgrafnir	944,00
Um það bil 779,0m² bílageymsla er að öllu leyti niðurgrafin	779,00
Samtals hámarks niðurgrafið byggingarmagn (A-rými) ofanjarðar	1723,00

Bílastæði	
Hámarksfjöldi bílastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bílastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bílastæða í bílageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	63
Lágmarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	53

Hjólastæði	
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	62-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvern aðalinngang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólageymslu allt að	83

Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksflatarmál m² nýrra runna	113

Kvaðir
Kvöð um umferð og leiðslur
Kvaðir um gönguleiðir
Kvöð um undirgöng

SKILMÁLATAFLA :	LAUGAVEGUR 168
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m²	2508,0
Núverandi heildarbyggingarmagn (A+B rými)	1187,3
Breytt heildarbyggingarmagn (A+B rými)	Engar heimildir

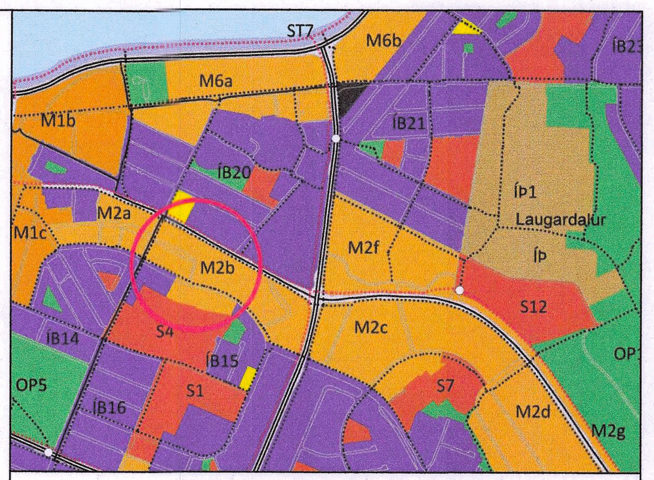
Bílastæði
Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátta

SKILMÁLATAFLA :	LAUGAVEGUR 170-174
Lóð	Viðskipta- og þjónustulóð
Húsgerð/notkun	Atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð m²	13859,0
Núverandi heildarbyggingarmagn (A+B rými)	12037,2
Breytt heildarbyggingarmagn (A+B rými)	Engar heimildir

Bílastæði
Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátta

Kvaðir
Kvöð um holræsi
Kvöð um jarðstrengi, gröft og umferð OR
Kvöð um jarðstrengi
Kvöð um afnot af lóðinni skv. sérstöku samkomulagi milli borgarverkfræðings og Heklu
Kvöð um almenna gönguumferð á gangstíg
Kvöð um 2 metra gangstíg með tröppum

Tilmæli
Brautarholt 33 verði verndað í rauðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi skv. húsakönnun fyrir Heklureit frá árinu 2017 (Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 184).



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimiluð hækkun
- Nýbygging
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur - ásýnd
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Stölllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur bílageymslu, leiðbeinandi
- Byggingarlína aðkomu bílageymslu, bundin
- Þakgarðar og græn þök
- Kvöð um undirgöng
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- K=43.98 Kóti
- Bílastæði þaki 1. hæðar
- Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í skipulags- og samgönguráði

ÞANN 23. júní 2021 OG Í

borgarráði ÞANN 1. júlí 2021

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 9. apríl 2021 MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL 26. maí 2021.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN ________.

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

VERK			
LAUGAVEGUR 168-176			
DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
1.2.21	1:1000	SK	ÁHÁ/SK
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D02	V289	2 af 3	