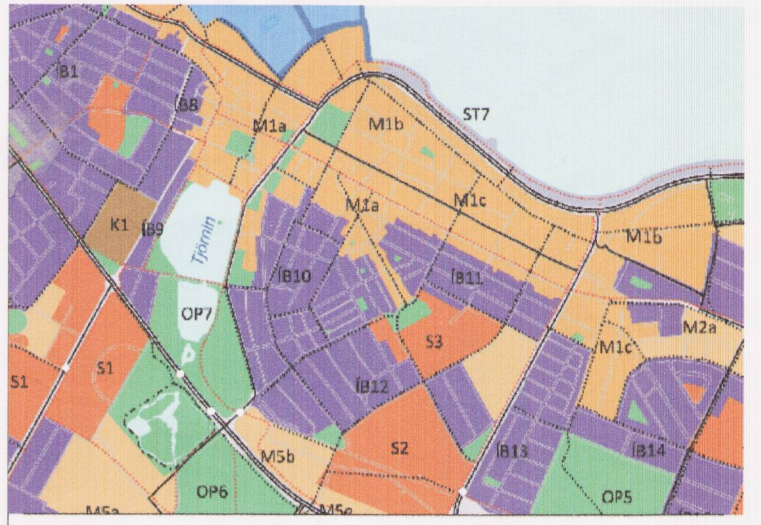
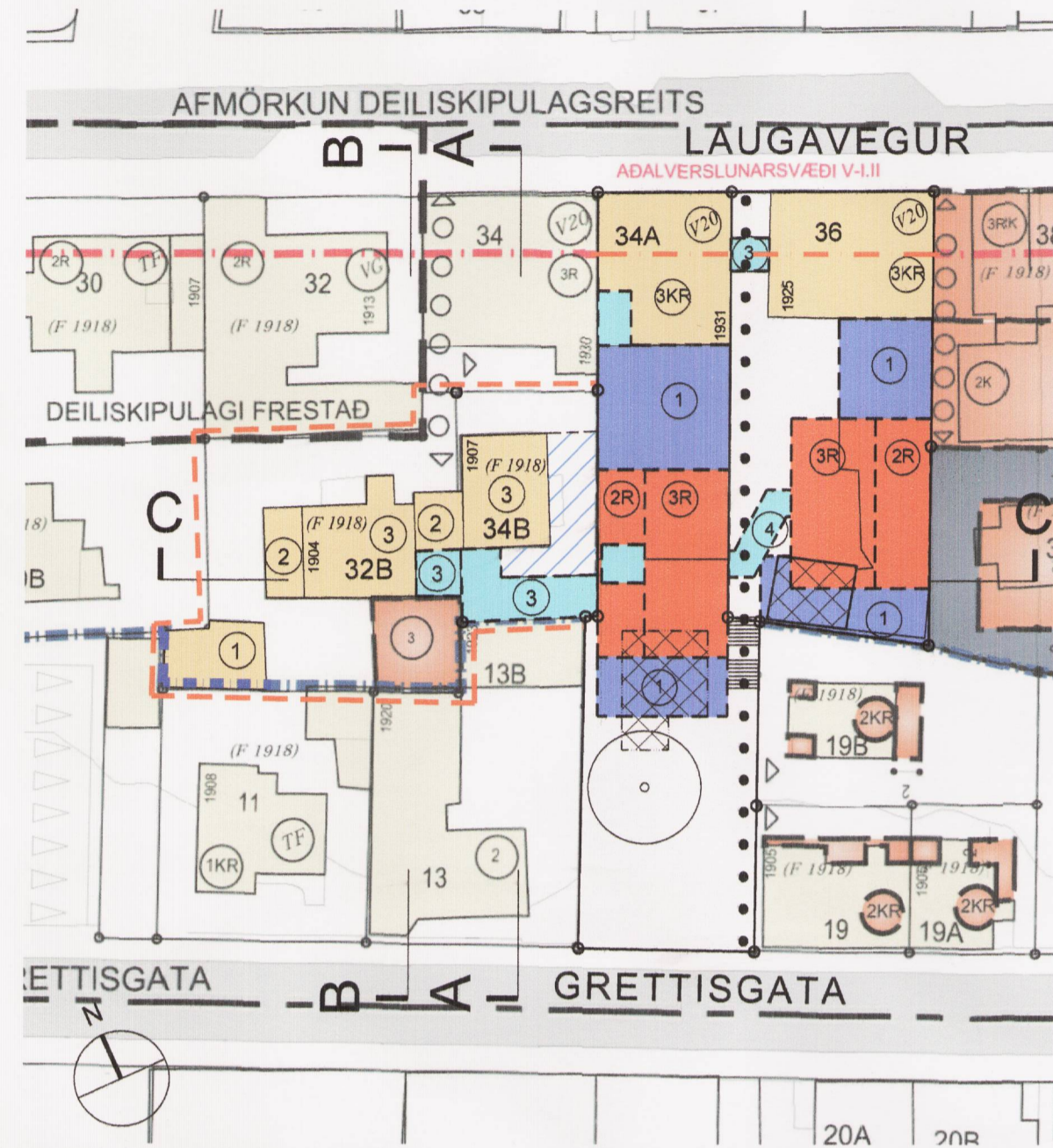
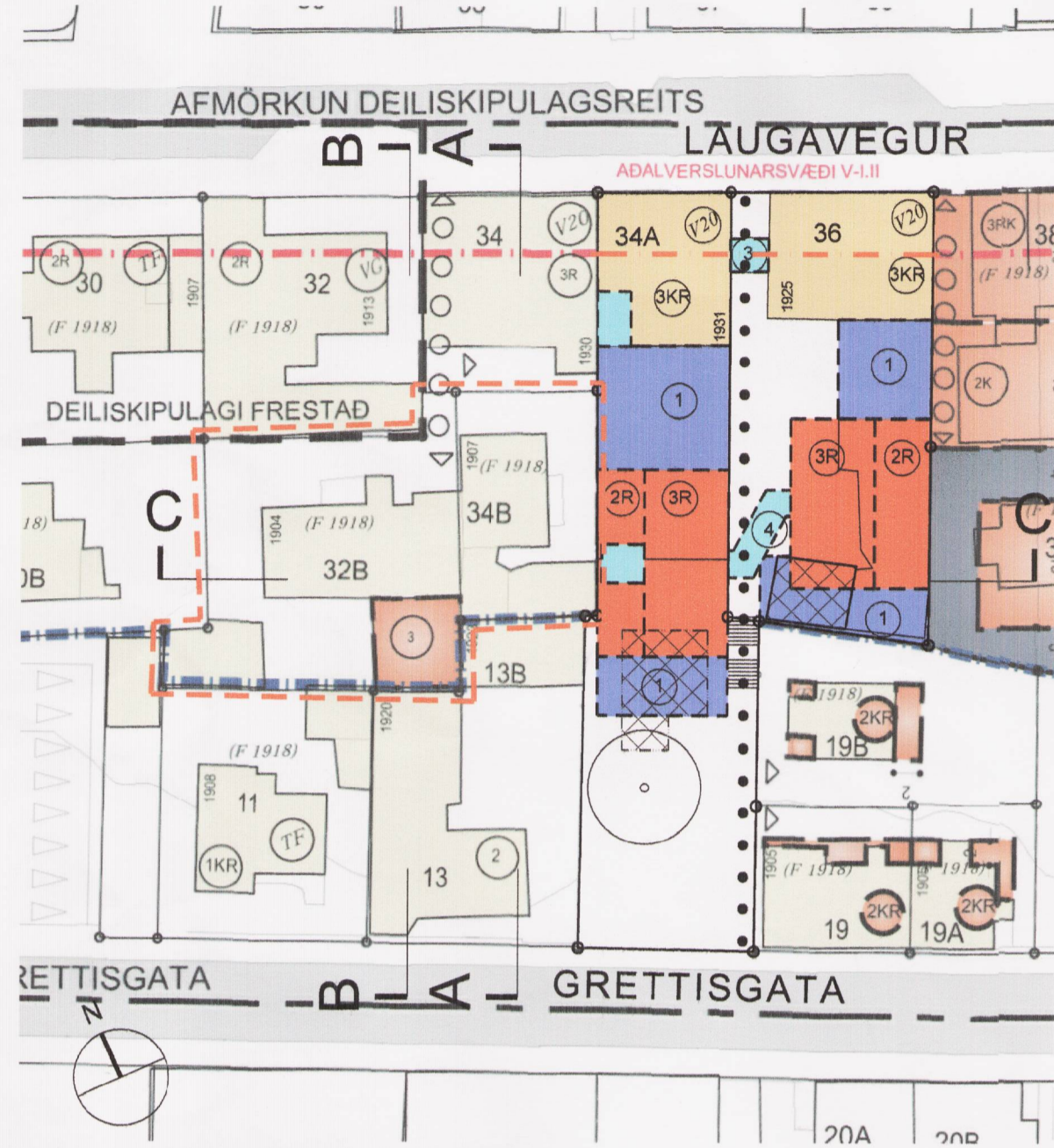


REITUR 1.172.2. LAUGAVEGUR, FRAKKASTÍGUR, GRETTISGATA, KLAPPARSTÍGUR. DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA LAUGAVEGAR 34B OG LAUGAVEGAR 32B

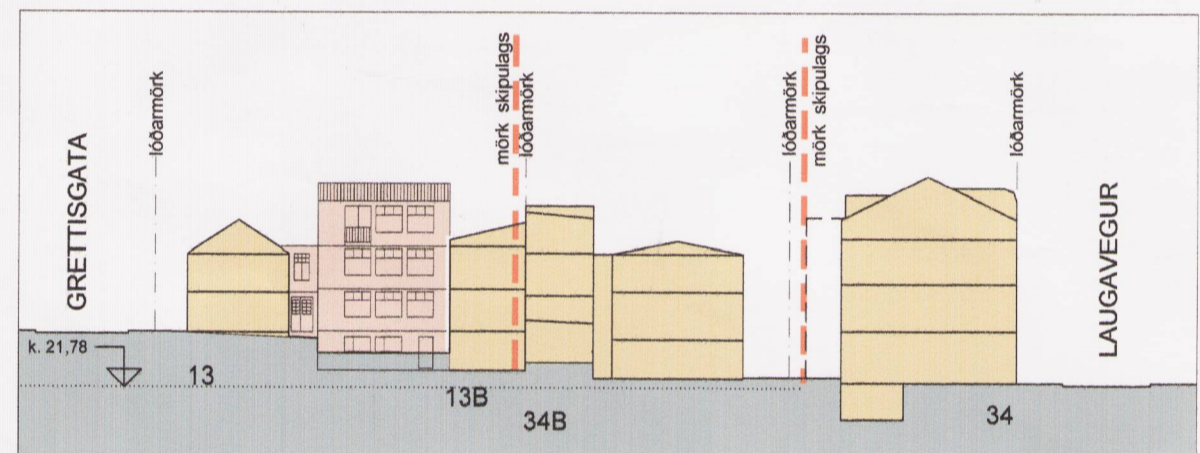


Aðalskipulag Reykjavíkur - miðborg
REITUR 1.172.2

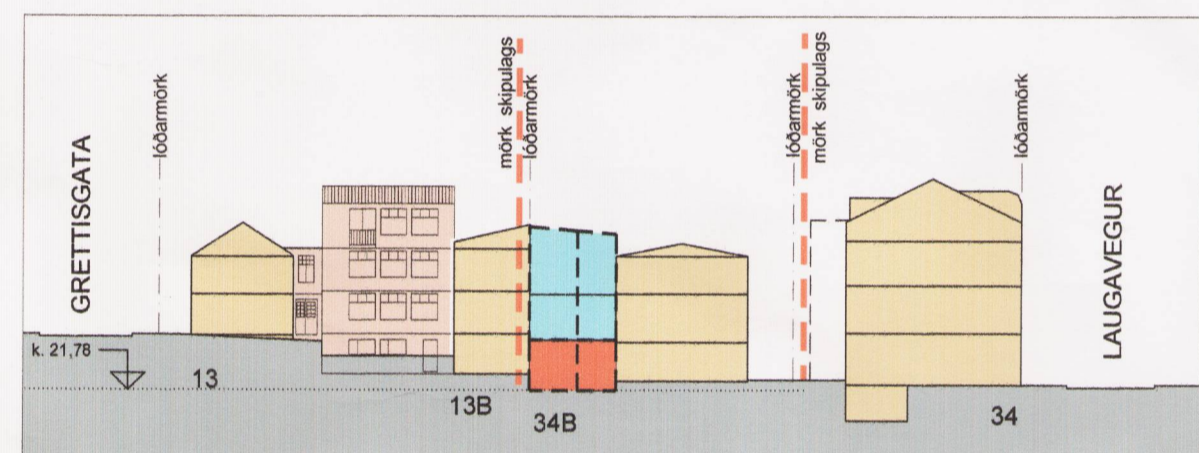


GILDANDI DEILISKIPULAG - fyrir breytingu LÓÐIRNAR LAUGAVEGUR 34B OG LAUGAVEGUR 32B
M 1 : 500 - samþykkt í borgarráði þann 25. mars 2003 og birt í b-deild Stjórnartíðinda þann 28. maí 2003. (breyting á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 34a - 36, sem samþykkt var 18. desember 2014 og birt í b-deild Stjórnartíðinda 09.02.15, hefur verið bætt inn á tillöguna.)

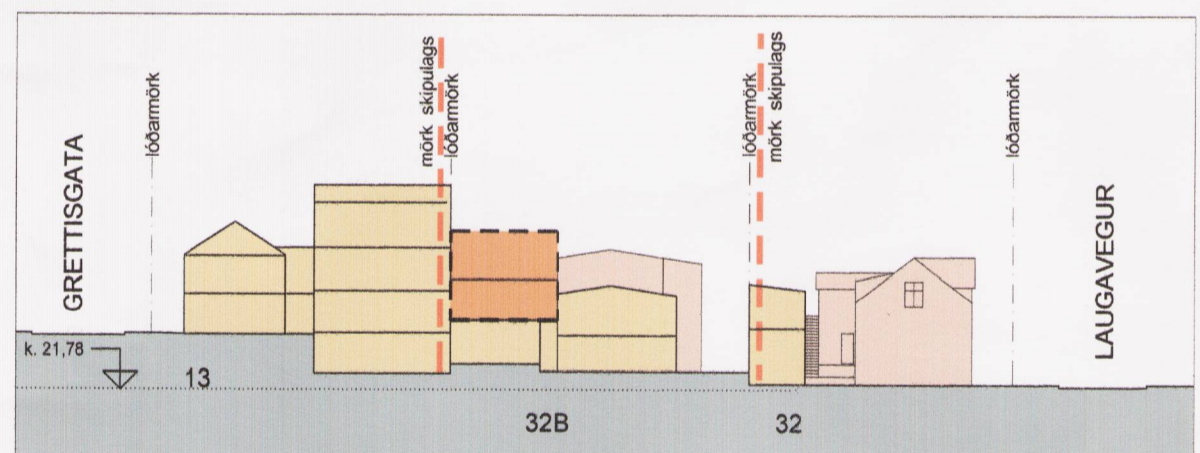
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR LÓÐIRNAR LAUGAVEGUR 34B OG LAUGAVEGUR 32B
M 1 : 500 - (breyting á deiliskipulagi fyrir Laugaveg 34a - 36, sem samþykkt var 18. desember 2014 og birt í b-deild Stjórnartíðinda 09.02.15, hefur verið bætt inn á tillöguna.)



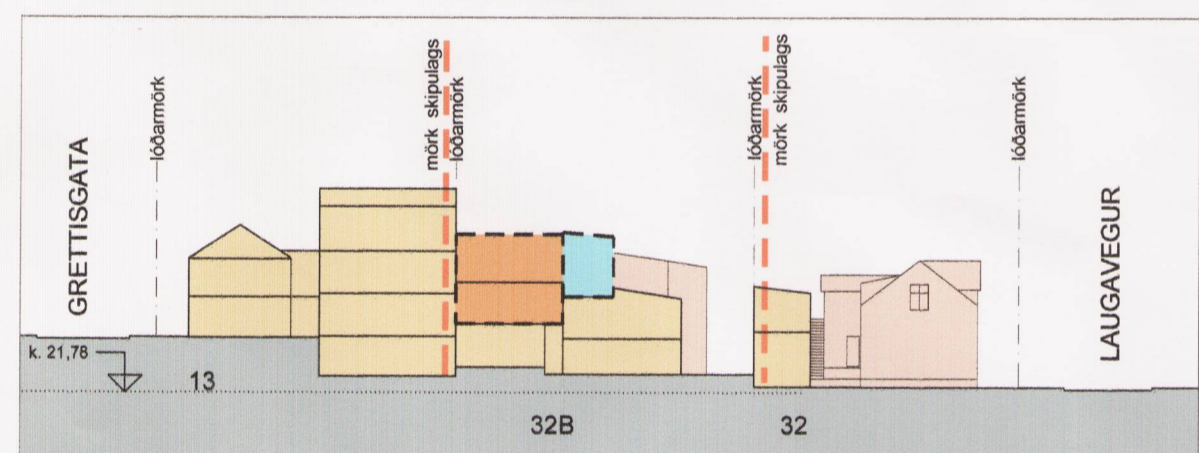
SNEIÐING A - A
skv. gildandi deiliskipulagi M 1 : 500



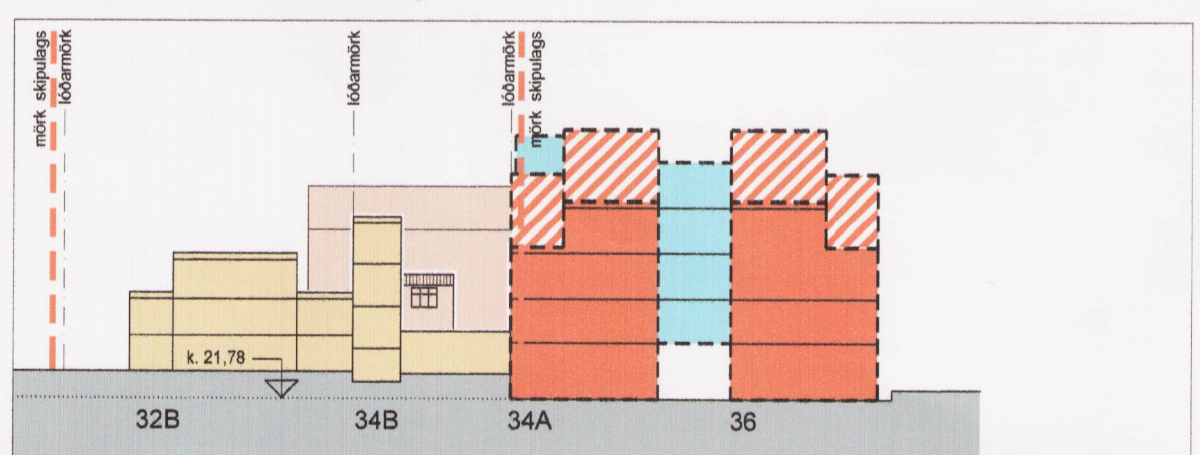
SNEIÐING A - A
skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi M 1 : 500



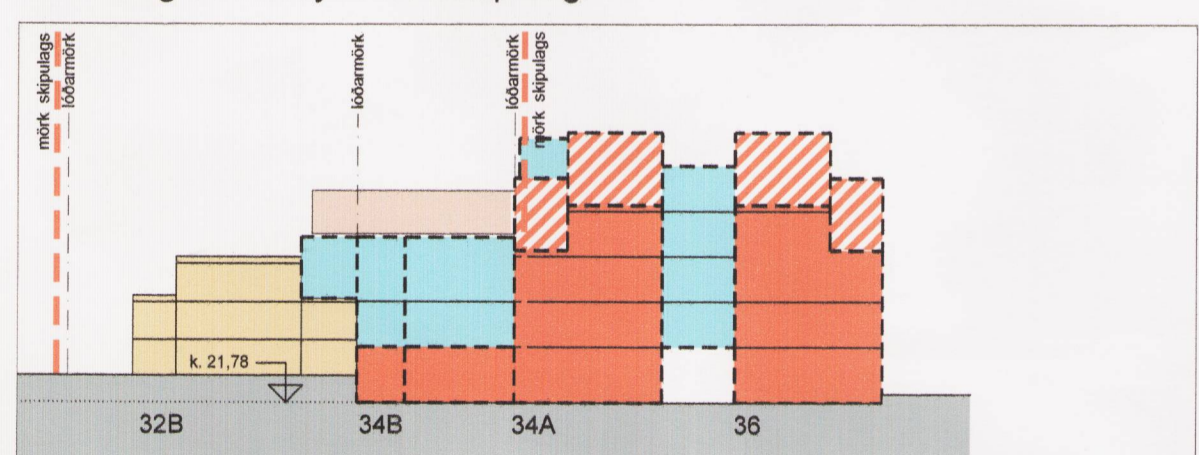
SNEIÐING B - B
skv. gildandi deiliskipulagi M 1 : 500



SNEIÐING B - B
skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi M 1 : 500



SNEIÐING C - C
skv. gildandi deiliskipulagi M 1 : 500



SNEIÐING C - C
skv. tillögu að breyttu deiliskipulagi M 1 : 500

HEITI	GILDANDI DEILISKIPULAG SAMÞYKKT 13.12.2013			TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI		
	lód fm	nhif.		lód fm	nhif.	
Laugavegur 32b (1905)	387	1,07	Heimild til hækkunar á bakhúsi í 3 hæðir.	387	1,25	Heimild til hækkunar á bakhúsi í 3 hæðir. Heimild að byggja glerbyggingu ofan á þak annarrar hæðar til austurs, sjá uppd.
Laugavegur 34b (1907)	182	1,50	óbreytt	182	1,65	Heimild að rífa og endurbyggja skúr á 1. hæð, rífa 4 hæða turnbyggingu á lóð og byggja gler-tengibyggingu í staðinn, sjá uppd.

Heimild að rífa og endurbyggja skúr á 1. hæð, rífa 4 hæða turnbyggingu á lóð og byggja gler-tengibyggingu í staðinn, sjá uppd.

GREINARGERÐ:

Í gildi er deiliskipulag staðgreinireitur 1.171.2, sem afmarkast af Laugavegi, Frakkastíg, Grettisgötu og Klapparstíg, samþykkt í borgarráði þann 25. mars 2003 og birt í b-deild Stjórnartíðinda þann 28. maí 2003. Í aðalskipulagi Reykjavíkur er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði M1A.

Deiliskipulagsbreytingin í meginatriðum

Breytt deiliskipulag nær til lóðanna Laugavegur 34b og Laugavegur 32b og felur í sér heimild til að tengja húsin Laugavegur 32b og Laugavegur 34b við Laugaveg 34a og 36 og verða hluti af þeirri hótélstarfsemi sem þar er heimilud. Fyrirhugað er að breyta húsinu að Laugavegi 32b og 34b í hótélrymi tengt fyrrnefndu hóteli að Laugavegi 34a og 36. Á milli húsansanna Laugavegs 32b, Laugavegs 34b og bakhúss Laugavegs 34a verður byggður tengigangur úr gleri, sem tengir saman þessar byggingar. Í tengiganginum verður lyfta og stigi. Leitast verður við að hafa aðgengi að öllum þessum fyrrgreindu húsum. Ætlunin er að upphéfa hús nr. 32b og endurvefja sögu þess í máli og myndum. Liður í því er að ná til fólks og láta því líða eins og það sé að fullu velkomið á svæðinu hvort heldur sem er inni eða fyrir utan húsin. Þessu tengdu verður farið í metnaðarfullar aðgerðir til þess að koma fyrrgreindum byggingum í upprunalegt horf.

Lýsing svæðis, núverandi ástand

Á lóðinni **Laugavegur 32b** stendur þriggja hæða bárujárnsklætt timburhús á steiptum kjallara, frá árinu 1904, húsið er friðað. Tveggja hæða viðbyggingar við austur- og vesturgaffla timburhússins eru úr steinsteypu, með timburþaki og eru frá árinu 1919 og 1921. Á suðausturhluta lóðar er einnar hæðar vinnusalur úr steinsteypu með timburþaki, byggt 1926. Í suðvesturhorni lóðar er lítil geymsluskúr á einni hæð frá um 1922.

Á lóðinni **Laugavegur 34b** stendur þriggja hæða bárujárnsklætt timburhús á steiptum kjallara, frá árinu 1907, húsið er friðað.

Fyrir aftan timburhúsið, í suðvesturhorni lóðarinnar, stendur fjögurra hæða "turnbygging" frá 1923, steinsteypt og bárujárnsklædd og með bárujárnsklæddu þaki. Við lóðarmörk til suðurs stóð einnar hæðar geymsluskúr frá 1963, steinsteyptur með bárujárnsklæddu þaki, hann hefur nú verið fjarlægður.

Gildandi skilmálar

Laugavegur 32b: Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að hækka einnar hæðar vinnusal í 3 hæðir. Lóðin er 387 m² og leyft nýtingarhlutfall er 1,07.

Laugavegur 34b: Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir að neinar breytingar séu heimilaðar á lóðinni. Lóðin er 182 m² og leyft nýtingarhlutfall er 1,50.

Samkvæmt skilmálum deiliskipulags ber að halda í núverandi íbúðarhúsnæði og íbúðalóðum skal halda sem slíkum nema í undantekningartilvikum þar sem aðstæður mæla gegn því, svo sem:

- verulegur kostnaður
- breyting á notkun nauðsynleg til að tryggja byggingarlistar- og sögulegt gildi
- breyting á notkun styðji við íbúðaeinkenni svæðisins, s.s. „kaupmaðurinn á horninu“
- fella þarf húsnæði eða lóð að umfangsmikilli enduruppbyggingu í samræmi við gildandi skipulag

Nýir skilmálar

Laugavegur 32b: Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er heimilt að hækka einnar hæðar vinnusal í 3 hæðir. Skv. nýju skipulagi verði einnig heimilt að byggja eina hæð úr gleri ofan á núverandi byggingu, við lóðarmörk í suðaustur. Þessi fyrirhugaða bygging verður hluti af glerbyggingu, sem tengir saman Laugaveg 32b og Laugaveg 34b. Tengibygggingin verður úr gleri og verður með sama kóta og tengibyggging á aðliggjandi lóð að Laugavegi 34b. Gólfkóti 1. hæðar tengibygggingar verður 21,78. Nýtt nýtingarhlutfall fyrir lóðina verður 1,25, sjá töflu.

Heimilt er að breyta úr íbúðarhúsnæði í starfsemi tengda nærliggjandi hóteli. Breytingar skulu afturkræfar þannig að á hverjum tíma sé hægt að breyta til fyrra horfs. Allar útlitsbreytingar skulu miðast við að færa húsið sem næst upprunalegri gerð þess.

Timburhúsið frá 1904 er friðað og þarf að leita umsagnar varðandi allar breytingar á því. Sjá 29. gr. um verndun og varðveislu húsa í lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Innréttingar og afgreiðslurými Efnalaugar Reykjavíkur í húsinu verða varðveittar.

Laugavegur 34b: Heimilt verði að rífa núverandi „turnbyggingu“ frá 1923. Einnig verði heimilt að rífa og endurbyggja einnar hæðar geymsluskúr frá 1963 (þegar samþykkt afnot frá Laugav. 34a).

Í stað þeirra viðbygginga sem heimilt er að rífa verður heimilt að byggja tengibygggingu, sem tengja mun saman bakhúsið að Laugavegi 34a og Laugaveg 34b. Tengibygggingin verður með útvegi úr gleri á 2. og 3. hæð og má ekki verða hærri en húsið að Grettisgötu 13b, en tengibygggingin liggur upp að bakhlíð þess. Þak tengibygggingar skal halla frá húsinu við Grettisgötu 13b og skal þakhalli vera sami og á Grettisgötu 13b.

Heimilt verði að byggja létt glerþak milli fyrstu hæða húsansna að Laugavegi 34a og Laugavegs 34b, sjá skýringarmynd. Gólfkótur tengibyggingar verða þeir sömu og á hæðum hússins að Laugavegi 34a. Gólfkóti 1. hæðar tengibyggingar verður 21,78. Nýtt nýtingarhlutfall fyrir lóðina verður 1,65, sjá töflu.

Heimilt er að breyta úr íbúðarhúsnæði í starfsemi tengda nærliggjandi hóteli. Breytingar skulu afturkræfar þannig að á hverjum tíma sé hægt að breyta til fyrra horfs. Allar útlitsbreytingar skulu miðast við að færa húsið sem næst upprunalegri gerð þess.

Timburhúsið frá 1907 er friðað og þarf að leita umsagnar varðandi allar breytingar á því. Sjá 29. gr. um verndun og varðveislu húsa í lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Aðgengi að bakhúsum Laugavegar 32b og 34b skal vera opið almenningi yfir daginn en heimilt að loka á kvöldin og um nætur. Feli framkvæmdir í sér jarðrask skal fornleifafræðingur kallaður til eftirlits.

Varðandi lóðimar Laugavegur 32b og Laugavegur 34b gilda að öðru leyti skilmálar og greinargerð gildandi deiliskipulags, sem samþykkt var í borgarráði þ. 25.03.2003.

Sjá einnig Þróunaráætlun miðborgarinnar og ákvæði um miðborg í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur.

- SKÝRINGAR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
 - AFMÖRKUN AÐALVERSUNARSVÆÐI
 - AFMÖRKUN MIÐBORGARINNAR
 - NÚVERANDI BYGGINGAR / ÖBreyttar að mestu
 - NÚVERANDI BYGGINGAR / ÖBreyttar að mestu - ÁSYND
 - BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGAR
 - BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGAR
 - BYGGINGARREITUR VERSUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐIS Á JARHÆÐ
 - BYGGINGARREITUR TENGIBYGGINGA, FLÓTTASTIGA OG LYFTU
 - HÚS SEM HEIMILT ER AÐ FÆRA TIL INNAN REITS 1.172.2
 - LÉTT GLERÞAK
 - ÚTLÍNUR BYGGINGARREITS
 - BYGGINGARREITUR RISHÆÐ
 - LÓÐARMÖRK
 - FJ. HÆÐA/KJALLARINNTANLEGT RIS (3KR)
 - VERNDUN 20. ALDAR BYGGINGAR (120)
 - KVÖÐ UM AÐKOMU (○ ○ ○ ○)
 - GÖNGUTENGLS (● ● ● ●)
 - HÚSNÚMER (00)

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í umhú og skipulagsráði þann 4. maí 2016 og í Samráðinu þann 12. maí 2016 og 9. mars 2016 með athugasemdafrest til 22. apríl 2016. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20. 20 .

Byrjun Atliana

Verkheiti:
Laugavegur, Frakkastígur, Grettisgata, Klapparstígur. Reitir 1.172.2
Deiliskipulagsbreyting vegna Laugavegar 32b og 34b

Verkhili: afstöðumynd, skurðir, útlit 01
Mælikvæði: 1:500 - blaustærð A1
Teiknað: ra
Verknumér: 13046
Dagsetning: 17. desember 2015
Útprentað: Jun 10, 2016 - 14:44