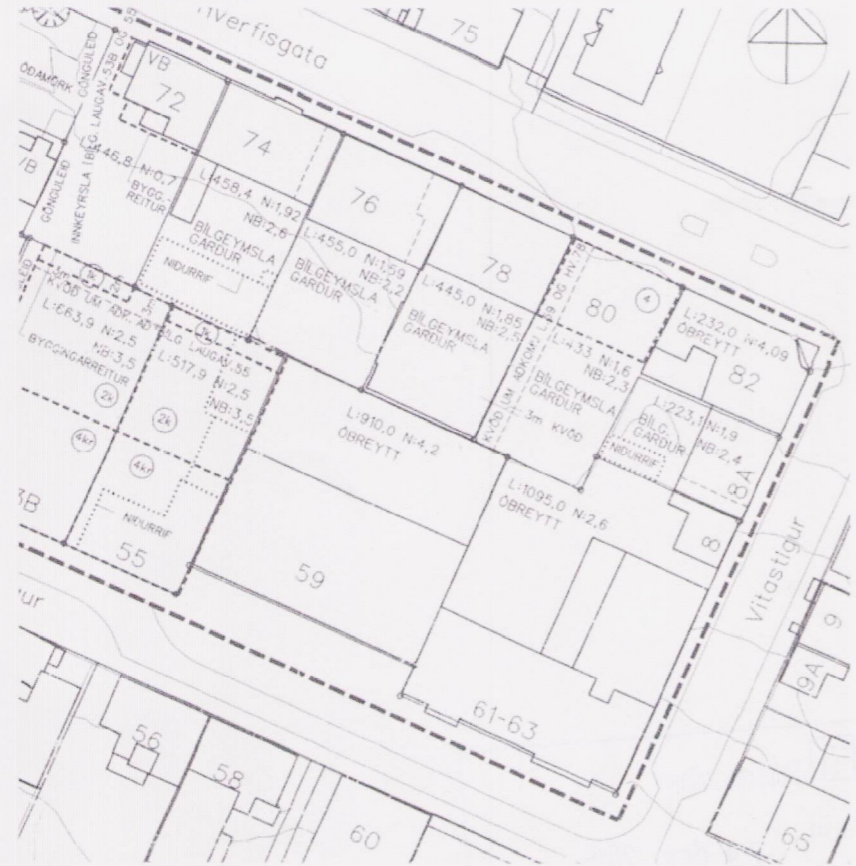


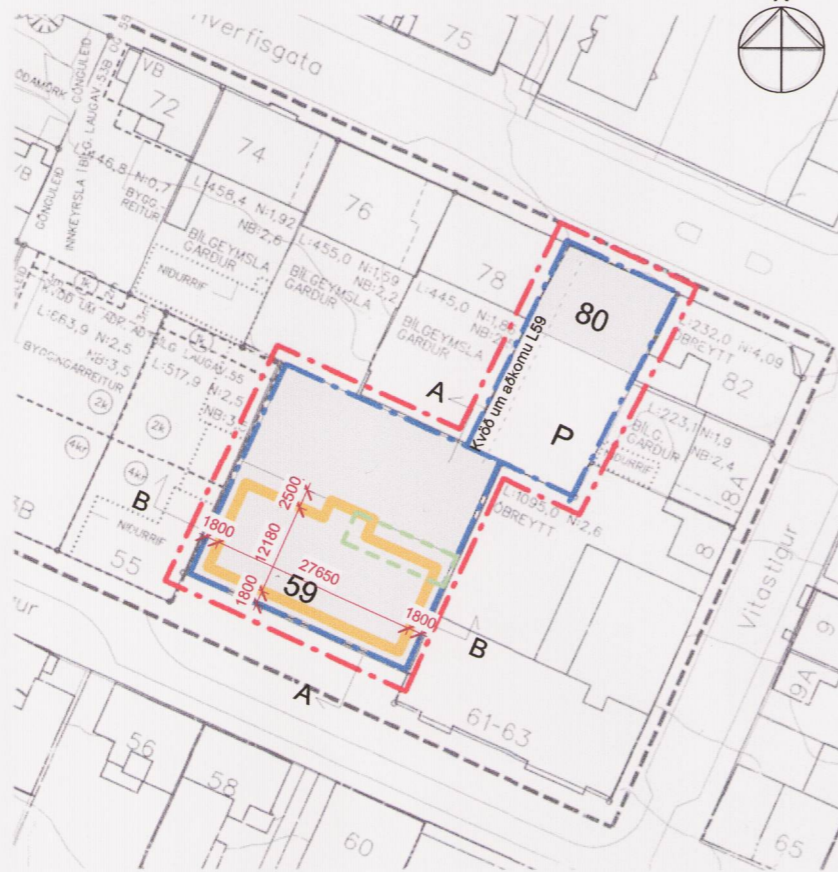
BREYTING Á DEILISKIPULAGINU "REITUR 1.173.0"

GILDANDI DEILISKIPULAG, AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA 16. NÓVEMBER 1999 OG SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 26. OKTÓBER 1999



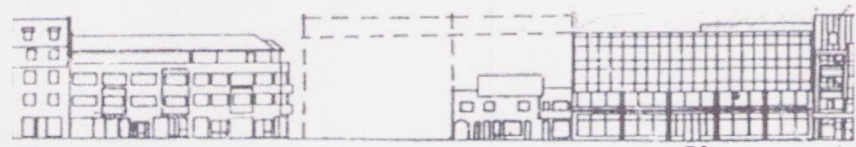
MKV 1:1000

DEILISKIPULAG, EFTIR BREYTINGU



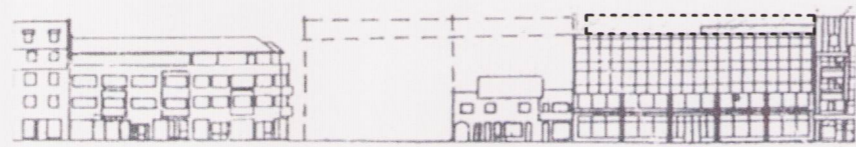
MKV 1:1000

GÓTUMYND, FYRIR BREYTINGU



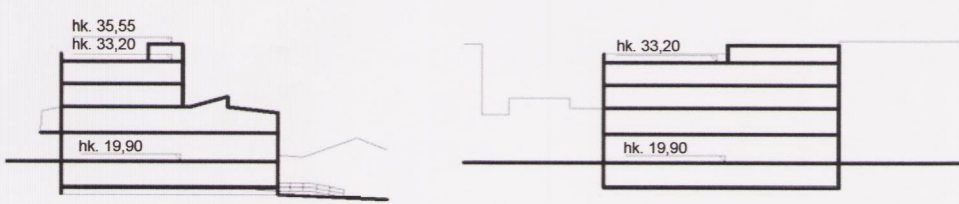
Laugavegur MKV 1:1000

GÓTUMYND, EFTIR BREYTINGU



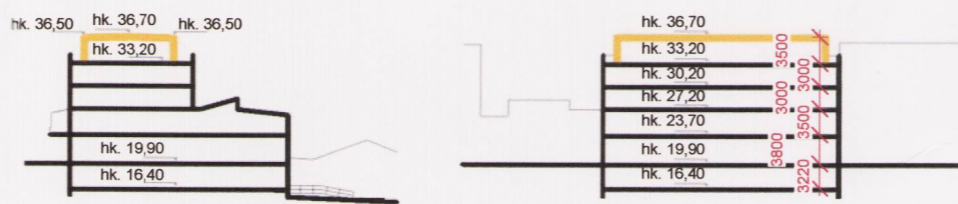
Laugavegur MKV 1:1000

SNEIDMYNDIR FYRIR BREYTINGU:



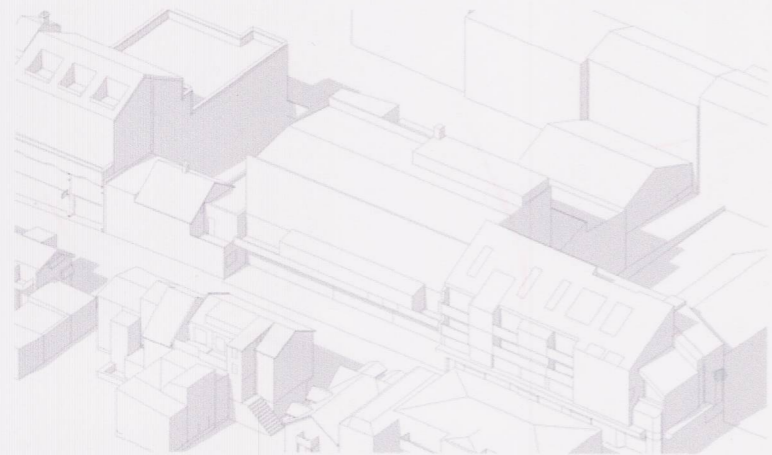
A - A MKV 1:1000 B - B MKV 1:1000

SNEIDMYNDIR EFTIR BREYTINGU:



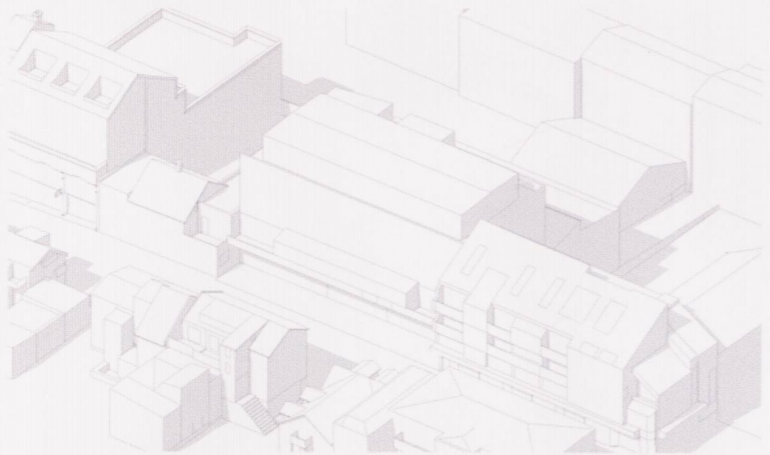
A - A MKV 1:1000 B - B MKV 1:1000

SKÝRINGARMYNDIR FYRIR:



Loftmynd frá Laugavegi

SKÝRINGARMYNDIR EFTIR:



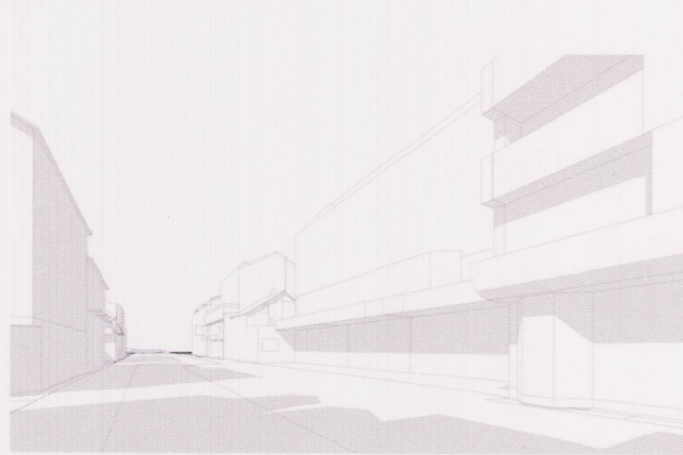
Loftmynd frá Laugavegi

FJARVÍDDARMYNDIR FYRIR:



Laugavegur horft til vesturs

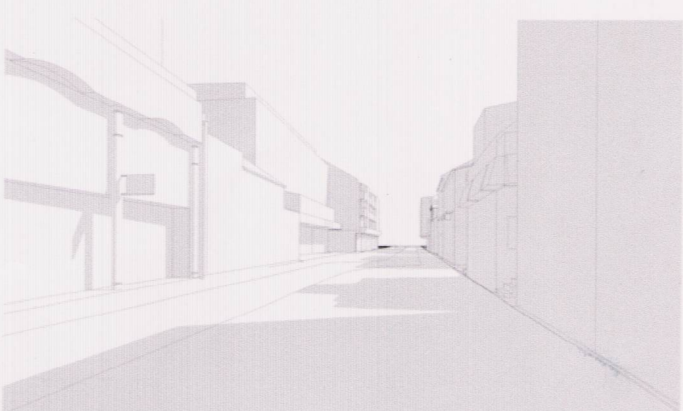
FJARVÍDDARMYNDIR EFTIR:



Laugavegur horft til vesturs



Laugavegur horft til austurs



Laugavegur horft til austurs

Loftmynd frá Hverfisgötu

Loftmynd frá Hverfisgötu

GILDANDI DEILISKIPULAG:	Gildandi skilmálar fyrir hverja lóð	BREYTTIR SKILMÁLAR:	Breyttir skilmálar fyrir hverja lóð
Laugavegur 59	Lóðarstærð: 910 m ² Byggingarmagn: 3.824,1 m ² Nýtingarhlutfall: 4,2	Lóðarstærð: 910 m ² (óbreytt) Byggingarmagn: 4.105,1 m ² Nýtingarhlutfall: 4,51	Heimilt er að byggja 352m ² inndregna 5.hæð. Mænishæð 16,8m frá götu. Heimilt er að breyta kjallara í bílg. með aðkomu um Hverfisgötu 80. Á jarðhæð verði verslun. Á annari hæð verði verslun og þjónusta. Á þriðju til fimmtu hæð verði íbúðir.
Hverfisgata 80	Lóðarstærð: 433 m ² Byggingarmagn: 1,6 Nýtingarhlutfall með bílarkjallara: 2,3	Lóðarstærð: 433 m ² Byggingarmagn: - Nýtingarhlutfall með bílarkjallara: 2,3	Bygging meðfram Hverfisgötu, hám.- mænishæð 15,0m yfir gangstétt Hverfisg. Laga skal þakkað að húsum beggja vegna. Einnar hæðar bílg. á baklóð m. aðkomu frá Hverfisg. Þak skal nýtt sem garður. 3m breið aðkoma að Laugavegi 59. Þinglýsa skal bilastæði fyrir fatlaða á Laugavegi 59.

Breyting:

Breytingin felur í sér að leyft verði að byggja inndregna hæð ofan á Laugaveg 59 og að bilastæði fyrir fatlaða verði á lóðinni Hverfisgötu 80.

Greinagerð:

Núverandi hús er 4 hæðir auk kjallara. Samkvæmt upprunalegum teikningum af húsinu (sem samþykktar voru 29. ágúst 1957) var gert ráð fyrir inndreginni 5. hæð á húsinu en eingöngu byggðar 3 hæðir í fyrstu og 4. hæðinni svo bætt við síðar en 5. hæðin var aldrei byggð, nema sem tækniými ofan á norð-austur hluta hússins. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir breytingu á lóðinni og er hún talin fullbyggð. Beggja vegna hússins er þó gert ráð fyrir 5 hæða húsum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem blönduð miðborgarbyggð. Á svæðinu er lögð áhersla á að styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Hlutfall íbúðarhúsnæðis skal vera að lágmarki 40% landnotkunar á svæðinu og skulu íbúðir almennt vera til heilsársbúsetu.

Samkvæmt þessari deiliskipulagsbreytingu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og verslun, þjónustu og skrifstofum á 2. hæð. Gert er ráð fyrir að núverandi skrifstofuými á 3. og 4. hæð viki fyrir íbúðum og að ný inndregin þakhæð (5. hæð) muni hýsa íbúðir. Gert er ráð fyrir að allar íbúðir verði í langtímaleigu.

Núverandi stíghúsið og lyftustokkur verður hækkað um einu hæð og létt ofanábygging reist á núverandi steypri þakplötu hússins. Gert er ráð fyrir að núverandi tækniými fyrir loftræstingu og lyftur á 5. hæð (71 m²) sé fjarlægð. Þess í stað er gert ráð fyrir nýju tækniými fyrir loftræstingu í kjallara og að tækniými ofan við lyftustokk megi fara 1,5 m upp fyrir hámarksþæð þaks. Núverandi hæð á tækniými yfir gk jarðhæðar er 15,65 m en eftir breytingu er gert ráð fyrir að hámarksþæð verði 16,8 m yfir gk jarðhæðar.

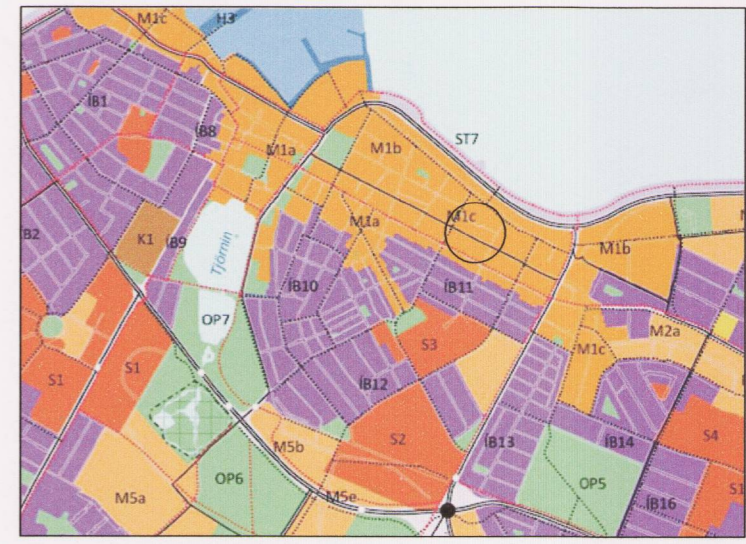
Gert er ráð fyrir að 5. hæðin verði dregin inn um 1,8 metra á suður, vestur og austurhlíð. Norðurhlíðin verður dregin inn um 2,5m sitt hvoru megin við stíghúsið. Heildarstærð 5. hæðar fari úr 71 m² fyrir breytingu í 352 m² eftir breytingu, eða stækkun upp á 281 m².

Þinglýst verður kvóð á lóðina Hverfisgötu 80 um bilastæði fyrir fatlaða, en lóðin er í eigu sömu eigenda og Laugavegur 59. Aðkomukvóðinni verður því breytt úr því að vera fyrir Hverfisgötu 78 og laugaveg 59, yfir í það að vera bara fyrir Laugaveg 59.

Hámarks hæðir byggingarreits: - 5 hæða byggingarreitur, hámarks hæð k.36,70, eða 16,8 m yfir gk 1 hæðar.

Sjá skýringarupprátt.

Að öðru leiti en að ofan greinir, gilda eldri skipulagsskilmálar óbreyttir.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR:

- 1898 byggingarár
- * timburhús
- L lóðarstærð í m²
- N nýtingarhlutfall
- NB nýtingarhlutfall með bilgeymslu
- VB verndun byggðamynsurs
- TF tillaga um friðun
- 1kr 1hæð, kjallari,ris
- mörk deiliskipulags
- - - byggingarreitur
- niðurrif

Skýringar nýrrar deiliskipulagstillögu:

- - - Mörk skipulagsbreytingar
- - - Lóðarmörk
- - - Núverandi tækniými fjarlægð (5.hæð, lyftur, loftræsting)
- - - Nýbyggingar, byggingarreitur 5. hæð
- P Bilastæði fatlaða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2.mgr.43.gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í **UHWERFIS OG SKIPULAGSRÁÐI** þann 28.máv. 2015 og í **ISÓRGARRÁÐI** þann 10. des. 2015. Tillagan var auglýst frá 14. sept. 2015 með atugasemdafrestri til 26. okt. 2015. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2015

A	Fleirta hæðir lögðar. Skýringum bætt við í greinargangnum um aðkomukvóð og notkun húsnæðis.	23.11.2016	JDA	GBV
Útg.	Skýring / Breyting.	Dags.	Teiknaði	Yfirfariði

BREYTING Á DEILISKIPULAGINU "REITUR 1.173.0"

TEGUND VERKS

Laugavegur 59
GATA/STADSETNING

Deiliskipulagsuppráttur A2	STADGR.:	0-1- 1173019
Blað 1/3 (skuggavarp á 2 og 3)	BLADSTÆRÐ:	A2
	ÚTGÁFA DAGS:	29.07.15
	TEIKNAD:	JDA
	YFIRFARID:	GBV

00 34

VERKNR.

101 - A

RADNR. ÚTGÁFA

TRÍPÓLÍ

Jón Davíð Ásgeirsson FAÍ
kt: 250280-5729

TRÍPÓLÍ | ARKITEKTAR
Klapparstíg 16 | 101 Reykjavík | S: 6929883 | jon@arkitek.is | www.tripoli.is