

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LAUGAVEG 168 - 176

Uppbygging á Laugavegi 168-174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 og 0-1-1251005

- 7.9 Útlit og yfirbragð lóða**
- Hönnun lóða skal vera vindað. Í inngörðum er lögð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir fletir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarða.
- Gera skal ráð fyrir leiksvæði innan reita A til E og er útfærsla á þýpbyggð lóðarhafa. Leiksvæði skulu vera í samræmi við Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Í inngörðum er lögð áhersla á lægri tegundir, lautré og sígræn. Blákljallari er staðsettur undir öllum inngörðum en garðarnir hafa allar mjög gott skjól og eru almennt sólríkir. Gert er ráð fyrir að með þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg en einnig að tekið sé tillit til gróðurvið hönnun blákljallara þar sem með geta gengið niður í steypa plötu og fengið þannig aukð róttævt burðarlæg.
- EKKI er heimil að veita öllu ofanvanti betot í lagnakerfi svæðisins og skal átíða blágræn ofanvatnslausnir á öllum lóðum til að auka gegndræpi og minnka slág á veturkerfi.
- Í inngörðum skapast kjórabæstæður fyrir tegundir frágröðnum öðrum stóðum innan skipulagssvæðisins. Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali. Tré: birki, sýrenur, heggar og kopareynir. **Sigrænt:** einir og toya. **Floklarar:** silfurólsey, grös, fölur, dilatvönn og blágresi. **Star plöntur:** jarðarber, mynta, graslaukur og risfir.

- 7.10 Ljósavist**
- Samræma skal yfirbragð ljósingar innan lóða Laugavegar 168-176, Borgarflutorgi, gönguás og gönguleiðar milli Laugavegar og Skiphólts.
- Lýsing á Borgarflutorgi og gönguás er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.
- Lýsing skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lópmun skal horft til orkunnýtni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljósi til himins.

- 7.11 Sorphirða**
- Meðhöndun sorps frá deiliskipulagssvæðinu skulu vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndun úrgangs og gildandi reglugerðum Reykjavíkurborgar sér um söfnun á heimilisporpi frá íbúðarhúsum en rekratræðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
- Sorpgymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgymsla ofanjarðar eða í opnum rýmum.
- Sorpgymslur íbúðarhúsnæðis verður dýfart með sorpgymslu á jarðhæð við innkeyrslu í blákljallara eða á eftu hæð kljallara þar sem aðstæður leyfa. Sérhúð skal vera að sorpgymslu frá innkeyrslu. Sorpbíll getur þá staðnaðast í innkeyrslu, sótt sorp inn í gymslu og losað í sorpbíli. Sorpbíll getur nýtt svæði sem er skilgreint sem aðkoma neyðarbíla á uppdrætti.

- 7.12 Gönguleiðir**
- Innan skipulagssvæðisins er fyrst og fremst lögð áhersla á gangandi vegfarendur og er stærsti hluti yfirborðsins tileinkaður gangandi vegfarendum. A torgum, milli bygginga og við gönguslóðir eru bíllaus svæði þar sem bíðar og aðrir gestir geta upplifað afsalpað og öruggt umhverfi. Aðgengi fyrir alla er skilyrt að inngörðum.
- Inngarðar eru einungis með aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Aðgengi að íbúðum er í gegnum inngarða og er það gert til að tryggja lífi í görðunum og betri upplifun íbúa.
- Kvóð um gönguleið er á milli allra byggingarretta og eftir gönguás. Einnig er sett kvóð um gönguleið í gegnum inngarða sem tengist kvóð um undirgöng.
- Á reit E milli vinnsluhöla og borholu er einnig kvóð um gönguleið. Gönguleiðir skulu almennt vera upphitaðar með snjóbræðslu, ásamt gangstéttum á borgarlandi.

- 7.13 Gönguás**
- Gönguslóðin liggur frá Borgarflutorgi við Laugaveg og meðfram suðurenda löðanna Laugavegur nr. 168-174B, eftir Brautarholti að Nástinni. Sjá nánar á uppdrætti.
- Gönguslóðin skal hanna sem sjónarspil með sérstökum yfirborði og yfirbragði sem bæði leiðir vegfarendur áfram og er séreinkenni svæðisins. Á gönguslóðum er lögð áhersla á fjölbreytta útlitvist og afþreyingu - líkt og leiksvæði og aðstoðu til hreyfingar. Í vesturenda gönguslóðsins sameinast hann götuslóði Brautarholts og leiðir þannig vegfarendur áfram í átt að miðbænum.
- Við miðjan gönguslóðin er gert ráð fyrir svæði sem skal sérstaklega hanna fyrir fjölbreytta hreyfingu og möguleika til leika.
- Aðgengi að borholu RG-09 skal tryggja um gönguslóð milli löða Laugavegs 174A og 176.
- Milli bygginga og við gönguslóðin er annars konar skilyrði, þar þar gróðurval að taka meira tillit til vindslags og gróður hugsaðar markvisst til að birta niður og ljúsa. Plöntur þurfa að vera harðgerðar. Tillaga að tegundum: dvergfluga, einir, grásir, fjallarfis, heggar, birki, lúvar, mispljar og rósur.
- Telkingar landslagshönnuða að útfærslu gönguás skulu liggja fyrir samhliða byggingarleyfi og skal kynna fyrir skipulagsráði.

- 7.14 Blágrænar ofanvatnslausnir**
- Blágrænar ofanvatnslausnir (regnavatnslausnir) leitast við að veita ofanvanti í fjéttbýli niður í jarðveginn á náttúrulegan hátt sem næst þeim stað sem það fellur og líkja þannig eftir náttúrulegri hringsrás vatns. Avinningurinn er heilbrigðari og grænna umhverfi í borginni.
- Við innleiðingu blágræna ofanvatnslausna á svæðinu þarf að hafa í huga að einkaaðilar eru með eignarhald á lausum innan löða en ábyrgð á hönnun og viðhaldi í almenningsrymum er í höndum Reykjavíkurborgar. Samvinna milli löðarhafa og borgarinnar er því mikilvæg.
- Markmið blágræna ofanvatnslausna á svæðinu er að:
 - Draga úr rennsli ofanvatns frá svæðinu sem er að skapa vandamál í íbúðabyggð neðan við svæðið.
 - Draga úr mengun í ofanvatni.
 - Skapa lífræðilegan fjölbreytileika í borgarumhverfinu.
 - Skapa fjölskrúðugt umhverfi til að búa til betri stað fyrir fólk.
- Á skipulagssvæðinu skulu notaðar blágrænar ofanvatnslausnir líkt og græn þök, gegndræp yfirborðsefni, regngarðar, ofanvatnsrásir og söfnunar- og stúrbúð.
- Regnvatn er leitt af þökum og yfirborði í opnum rennum út í söfnunarbæi í göturými.
- Með grænum þökum og gegndræpum yfirborðsefnum er tryggt að regnavatnsrensli svæðisins lækkar frá því sem nú er.
- Afrennslisstuðull svæðisins telst í dag vera 0.90 en miðað við fullbygðan reits skv. skipulagstillögu lækkar afrennslisstuðull í 0.59 sem felur í sér minna afrennslis af svæðinu.

- 7.15 Gótuhönnun**
- Gera skal ráð fyrir bilastæðum samsíða götum.
- Míða skal við 6 metra breidd á gangstétt þar sem allt að 3 metrar eru nýttir fyrir bekkir og beð.
- Beði í götu eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum og geta verið söfnunar- og stúrbúð.
- Við hönnun gangstétta skal huga að opnum rennum sem leiða ofanvanti frá byggingum út í söfnunarbæi.
- Tryggja skal örugga leið fyrir neyðarbíla eftir gangstéttum að skilgreindum aðkomusvæðum milli bygginga og aftan við Laugaveg 176. Lágmarksbreidd fyrir neyðarbíla er 3 metrar en æskilegt er að hafa meiri breidd.
- Samvinnna þarf að vera milli löðarhafa og Reykjavíkurborgar við hönnun göturýmis og frágang við lóðamark.

- 7.16 List í almenningsrymi**
 - Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingsvæðum skal skveðinni fjárhæð verði varð í listsköpun í almenningsrymi á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofkostnaði innviða á viðkomandi svæði.
 - Á reitnum verður dýfart listaverk, gétugögn, yfirborðsleg eða upplýsingarskipti í tengslum við borholurnar á svæðinu. Þannig verði hægt að veikja athygli á hlutverkum heita vatnsins í Reykjavík, hvarn þá kemur og hvernig það þarf lífslegi okkar.
- 7.17 Niðurrif mannvirkja**
 - Niðurrif mannvirkja er starfsleyfisskipti starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs í leyfissumsökun.
 - Lóðarhöfum er skytt að leggja fram niðurrifisáætlun mannvirkja. Einn fremur er lóðarhöfum skytt að leggja fram framkvæmdáætlun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu og kynna hana fyrir fasteignaeigendum aðliggjandi löða. Tilgreina skal m.a. hvern framkvæmdir hefjast og hvenær þeim ljúki. Ofangreindar áætlanir skulu m.a. taka til eftirfarandi þátta: Áhættumati lykilverþáttu m.t.t. eigna- og líkamstjóns áður en framkvæmdir hefjast, hrúni byggingarrefna eða byggingarhluta sé skvælt stjórnt í fyrirfram skilgreindan farveg, fallheittu á lóðarmörkum og legu núverandi lagna í jörð.

- 8 Sérskilmálar Laugavegs 168-174A, reitir A - E**
- Heimilt er að byggja samtals allt að 436 nýjar íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á byggingareitum A, B, C, D, og E. Heildar flatarmál atvinnuhúsnæðis skulu vera að lágmarki 2.123 m².
- Valkvæð heimild er um að nýta allt að 7.500 m² byggingarmagns fyrir hóteltarfermi í flokki V, á annað hvort reit A eða E.
- Eftirfarandi tölur eru nýtingarhlutfall af A-rymum ofanjarðar: Reitir A: 3,46. Reitir B: 3,01. Reitir C: 2,91. Reitir D: 3,25. Reitir E: 1,97.
- Gert er ráð fyrir að núverandi lóðamörk skerðist í áföngum um 3.573 m² samkvæmt samkomulagi löðarhafa frá 2. mars 2021.
- Gera skal ráð fyrir allt að 35 m² í blákljallara við Laugaveg 170 undir spennistöð Veitna og tryggja skal aðgengi starfsfólks að henni. Leita þarf umsagnar Veitna um uppdrætti af blákljallana.

- 8.1.1 Húsgörð og starfsemi**
- Heimilt er að byggja tveggja til sjö hæða byggingar. Heimild er fyrir átíttu hæð á Laugavegi 168.
- Kjallari er heimilaður fyrir stoðrymi, tekkjarymi, geymslur íbúða, hjólagæmslur, bílagæmslu og bílaramp.
- Öll íveruherbergi skulu hafa glugga, þó valfrjálst í votrymum.
- Skilyrði er um atvinnustarfsemi á 1. hæð bygginga við Laugaveg. Heimilt er að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum bygginga við Brautarholt og Nástinni.
- Ef að nýtt er heimilt til þess að byggja hótél á einum reitanna skal vera hlendi jarðhæð á þeirri byggingu til suðurs að Brautarholti eða við gönguás.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar húsa sem snúa að götu séu virkar, bjartar og gegnsjár.

- 8.1.2 Íbúðir, sorphirða og stærðir**
- Uppbygging reitins telur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðskilpólus og húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. Setja skal kvóð á lóðir við Laugaveg 168-174 þar sem að samtals 55 íbúðir skulu vera stúdentabúðir, leigubúðir: Félagsbústaða hf., leigubúðir, búseturættaíbúðir/eða íbúðir fyrir aldraða.
- Allar íbúðir skulu hafa a.m.k. eina hjólláta hlöð sem snýr að inngarði að undanskildum þeim sem staðsettar eru í horni byggingarreit.
- Heimilaður fjöldi íbúða er að hámarki 436.
- Meðalstærð íbúða (birt flatarmál) sé að lágmarki 85 m².
- Innan hvarrar lóðar er einn byggingarreitur. Huga skal að blöndun íbúðastærða og íbúðagerða innan hvarrar lóðar til að stuðla að auknum fjölbreytileika í samsetningu íbúa. Eftirfarandi blöndun íbúðastærða gildir um hverja lóð íbúðahúsa (hlutfall af heildarflöðu íbúða):
 - 1-2 herbergja íbúðir: 15-35%
 - 3 herbergja íbúðir: 25-45%
 - 4 herbergja íbúðir: 15-35%
 - 5+ herbergja íbúðir 5-20%

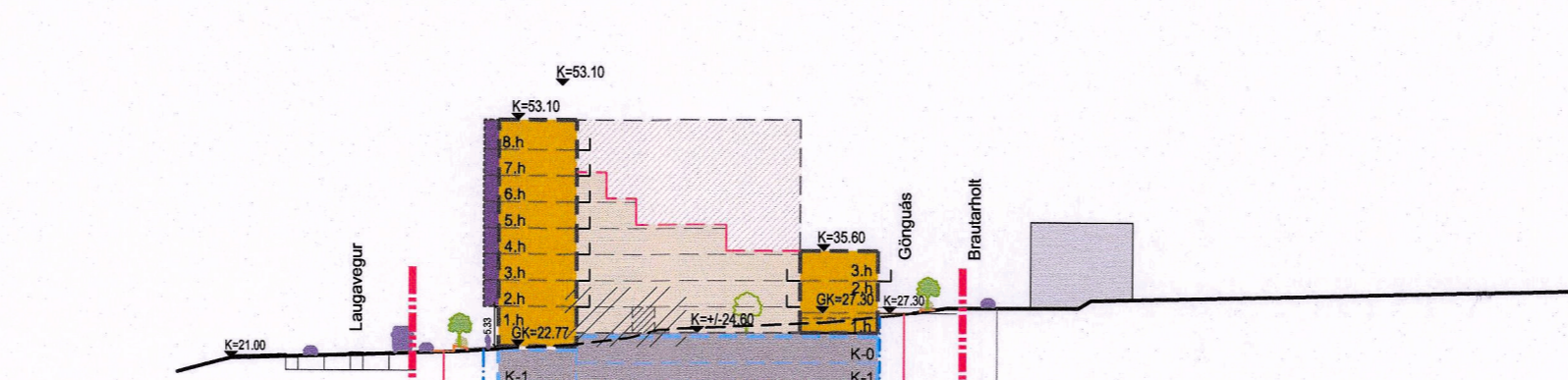
- Einnig eru settir eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða:
 - Hlutfall 1-3 herbergja íbúða verði ekki hærra en um 70%.
 - Hlutfall 4 herbergja eða fleiri verði ekki minna en um 30%.
 - Hlutfall einnar íbúðargerðar verði ekki hærra en um 45%.

- 8.1.3 Efnisval**
- Æskilegt er að nota vandabær stein- og málmklæðningar í útvegjaflötum ásamt sjónsteypu.
- Lögð er áhersla á notkun glers til að léta ásynð bygginga.
- Notast skal við ljósa liti í útvegjaflötum 2-7 hæðar, sjá leiðbeinandi liti í litaspjaldi 1.
- Notast skal við annað efnis- og litaval í innþregnum flötum. Þar er heimilt að nota timbur og dökka fleti.
- Lögð er áhersla á stóra glugga og fjölbreytileika í útfærslum.
- Við Laugaveg 174 er heimilt að nota dökka fleti á áherslusvæðri bygginga sem tengist jarðhæð til þess að styrkja torgmyndun við mögulega stoppstöð Borgarfurmu, sjá mynd 7.
- Byggingum við Laugaveg 168 er heimilt að nota dökka fleti á áherslusvæðri ásamt 7-8. hæð til þess að styrkja bygginguna sem kennileiti í borgarlandslaginu.
- Á svölum er heimilt er að nota timbur, stál og gler í handrúti. Lögð er áhersla á bjarta fleti og léta ásynð.
- Jarðhæðir við Laugaveg skulu hafa háa og gólfísta glugga og með annað yfirbragð en aðrar hæðir.
- Unnið skal með bjartar og virkar framhliðar sem auka á jákvæða upplifun vegfarenda.
- Jarðhæðir geta verið dekkri en aðrar hæðir byggingarinnar. Sjá leiðbeinandi liti í litaspjaldi 2.

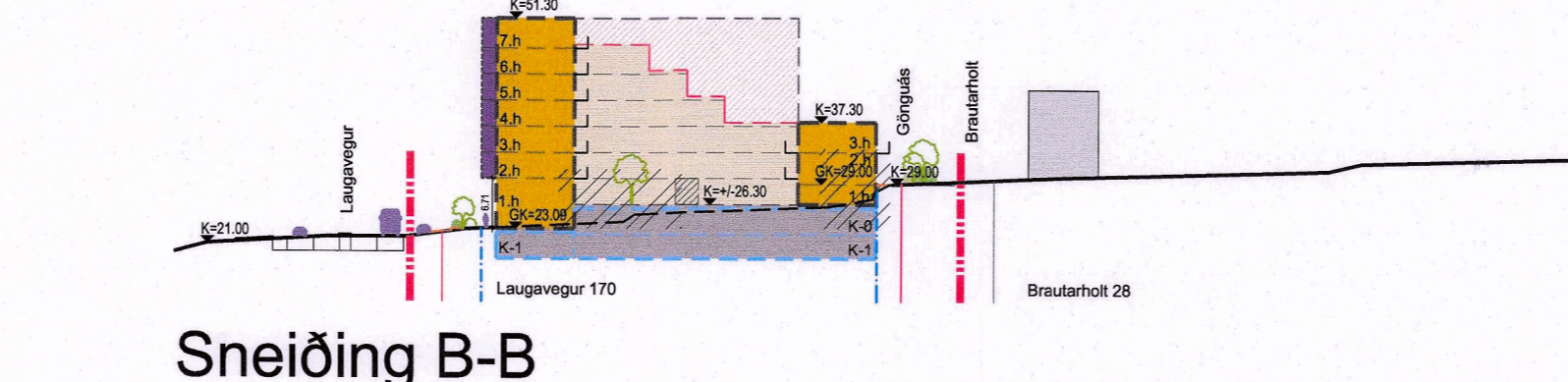
- 8.1.4 Uppbrot og svalir**
- Útrug ásamt inn- og útdregnum veggsvólum má fara allt að 2 metra út frá austur- og vesturhlíð bygginga, að hámarki 60% veggflata.
- Útrug ásamt inn- og útdregnum veggsvólum má fara allt að 2 metra út frá norðurhlíð bygginga, að hámarki 70% veggflata.
- Inn- og útdregnar veggsvallar eru heimilár á suðurhlíð bygginga allt að 2 metra frá mörkum byggingarreits.
- Allar svalir á ytri mörkum byggingarreits eru flötasvalir.
- Inn- og útdregnar veggsvallar eru heimilár í inngörðum allt að 2 metra frá mörkum byggingarreits.
- Svalagangar eru óheimilir meðfram dithlúðum bygginga við Laugaveg og Nástinni.
- Heimilt er að staðsetja svalaganga á 1-5. hæð með aðgengi fyrir allt að 4 íbúðir á hverjum svalagang.
- Svalagangar skulu ekki mynda einseleit útlit bygginga, heldur skulu þeir nýttir til að skapa fjölbreytt uppbot í hönnun.
- Jarðhæðir suðurhlíðar við Brautarholt og gönguás er heimilt að draga inn, allt að 2 metra frá ytri mörkum byggingarreits.

- 8.1.5 Húshæðir og þök**
- Byggingar skulu stallað til suðurs samkvæmt sneiðingum.
- Stallarar skulu vera gróðurvernd útsvæði sem veidur sem minnst skuggavarp í inngarð og dregur úr byggingarmassa byggingar í átt til sólar.
- Hámarkshæðarfjöldi er tilgreindur á deiliskipulagsuppdrætti ásamt hæðarkóta fyrir lægstu hæð byggingar og þó hæstu.
- Stóllur milli horna bygginga er sýnd leiðbeinandi en skal vera þannig að hún skapi sem sólríkast útrými í inngarði og bjartar íbúðir.
- Öll þök og þakgarðar skulu vera flöt. Yfirborð þakgarða skal vera vandað með gróðurkerjum og gróðri.
- Á reit B - E skulu öll þök fyrir neðan 7 hæð skulu vera nýtanlegir þakgarðar fyrir íbúa, með gróður á allt að a.m.k. 30% hluta þakflatar. Á reit A skulu öll þök fyrir neðan 8 hæð lita sömu skilmálin.
- Að minnst kosti einn þakgarður skal vera sameiginlegur fyrir alla íbúa viðkomandi byggingar.
- Flötastigar utan byggingarreits eru ekki heimilir.
- Einastaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa allt að 1,2 m upp úr hámarkshæð húsa og skulu þeir vera lítið áberandi og útfærdir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Heimilud frískvæð hæðarkótum byggingarreta eru 0,3 metrar.

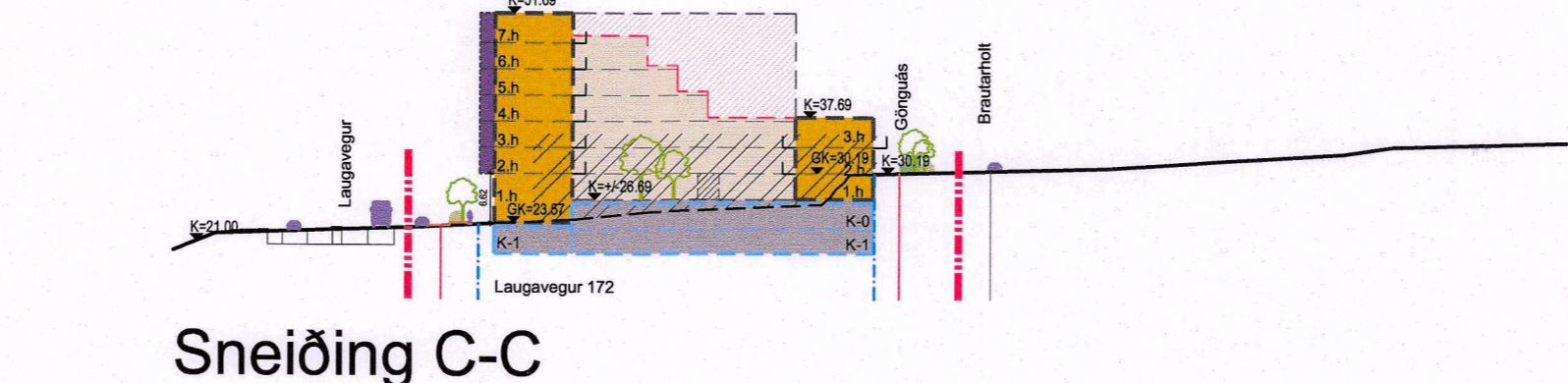
- 8.1.6 Jarðhæðir**
- Skilyrði er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum bygginga við Laugaveg.
- Heimilt er að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Brautarholt, Nástinni og gönguás.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar jarðhæða með atvinnustarfsemi sem snúa að götu séu virkar þ.e. bjartar og gegnsjár.
- Salarhæð jarðhæða við Laugaveg skal vera að lágmarki 5 m og við Brautarholt að lágmarki 4 m.
- Heimilt er að nýta atvinnurými við jarðhæð sem ungarbarnaleikskóla. Gera þarf þá ráð fyrir að girða af leiksvæði í inngarði. Nýting ungarbarnaleikskóla á sameiginlegu leiksvæði útlökara ekki notkun íbúa á svæðinu utan orpunarnæma leikskóla.
- Ef íbúðir eru staðsettar á jarðhæð við Brautarholt og gönguás er heimilt að nýta rými fyrir neðan þá hæð fyrir sömu íbúð með aðgengi bett út í inngarð. Sé þessi heimild nýtt skal gætt þess að lágmarkshæð sé tryggð. Þá er einnig heimilt að nýta sérnotaföt fyrir þær íbúðir í inngarði.
- 8.1.7 Inngarðar**
- Inngarðar eru dvalarsvæði íbúa. Á reit A - E er kvóð um gönguleið sem ekki er heimilt að loka.
- Á reit E er kvóð um gönguleið yfir borholu RG-21 fyrir gangandi vegfarendur og inn í þakgarð.
- Á reit E er kvóð um athafnasvæði yfir borholu RG-09 sem er næglega slótt fyrir borun vegna viðhalds á holumi. Svæðið má hýða sem t.d. torg, leik- eða dvalarsvæði með gróðu eða öðrum yfirborðsfrágangi en þó með þöð að leiðarljósi að þegar borfrankvæmdir eru þarfir sé hægt að fjarlægja allt af yfirborði og slétta úr athafnasvæðinu. Að framkvæmdum loknum er hægt að ganga frá svæðinu aftur í upprunalegt horf. Athafnasvæðið er sýnt á uppdrætti.
- Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, 30% gróðurþekku, lífræðilegri fjölbreytni og upplýtta kröfur um algilda hönnun. Gróður skal vera fjölbreyttur: tré, runnar og beð auk grasþekju.



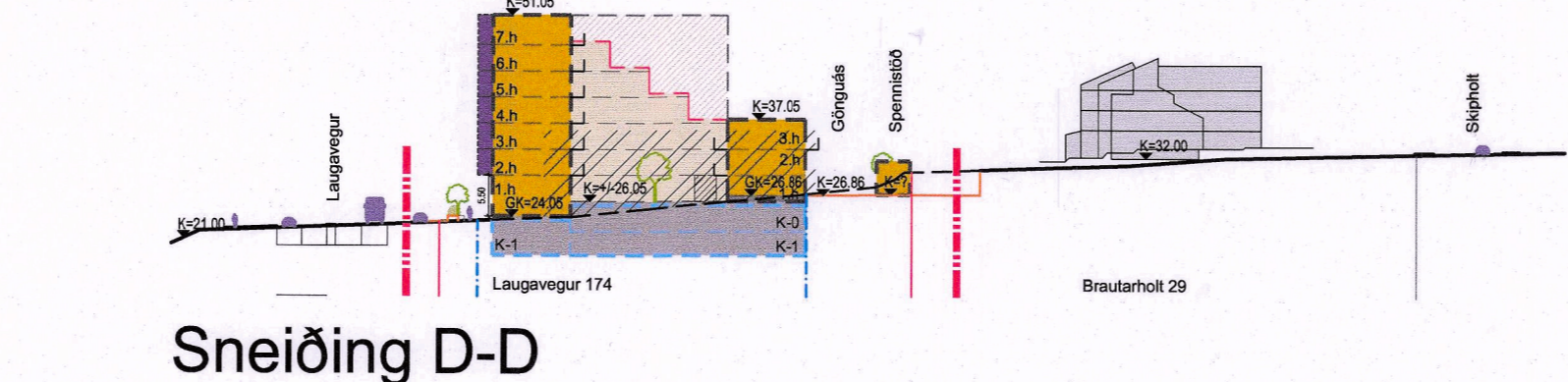
Sneiðing A-A



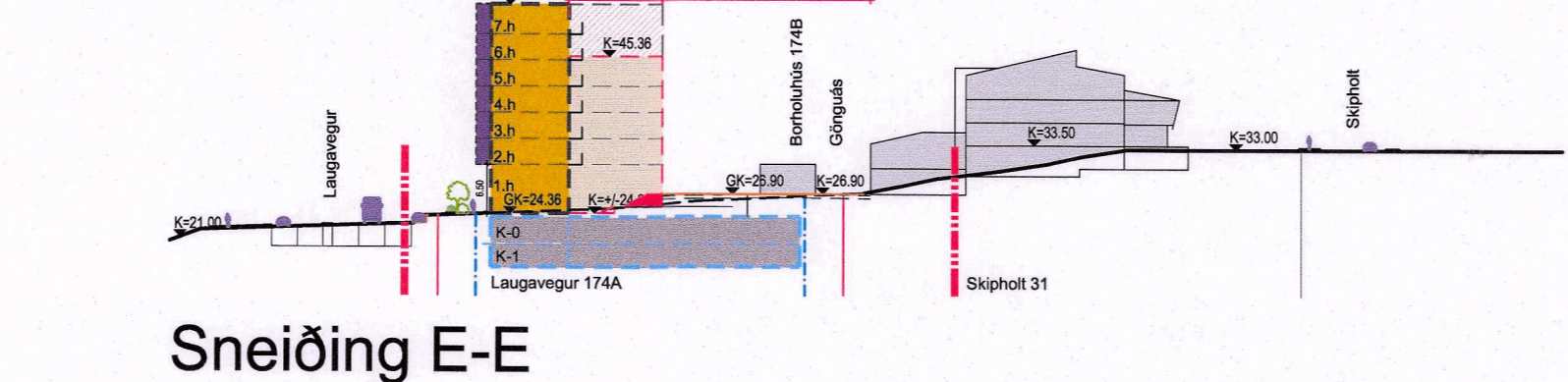
Sneiðing B-B



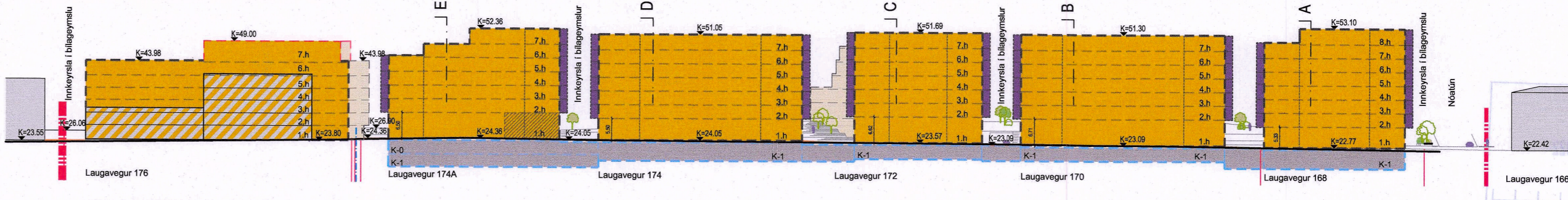
Sneiðing C-C



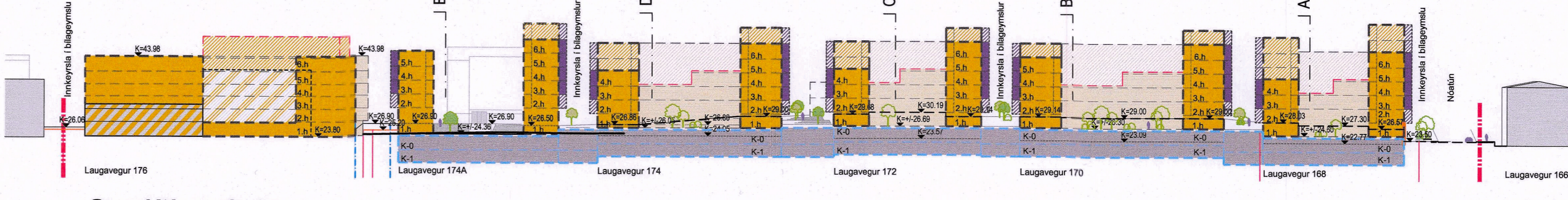
Sneiðing D-D



Sneiðing E-E



Sneiðing 1-1

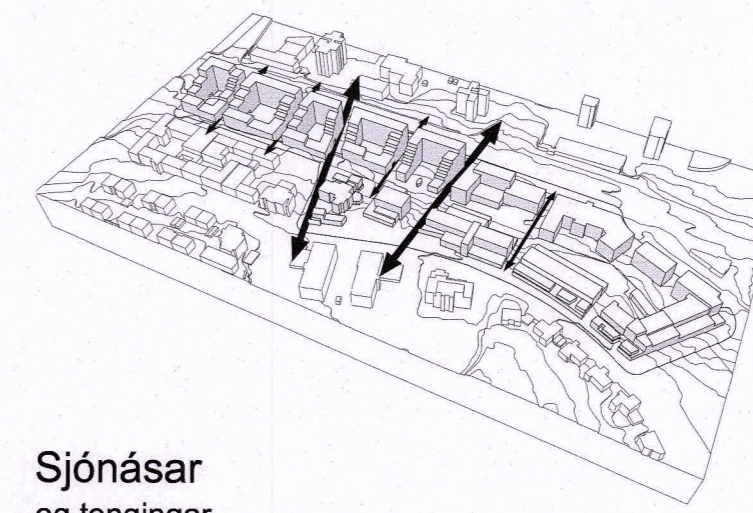


Sneiðing 2-2

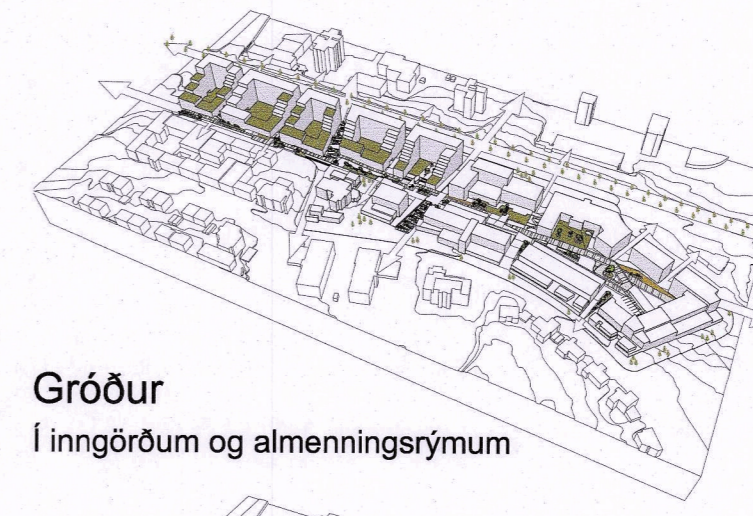
1:1000

Mótun byggðar

Skýringarmyndir

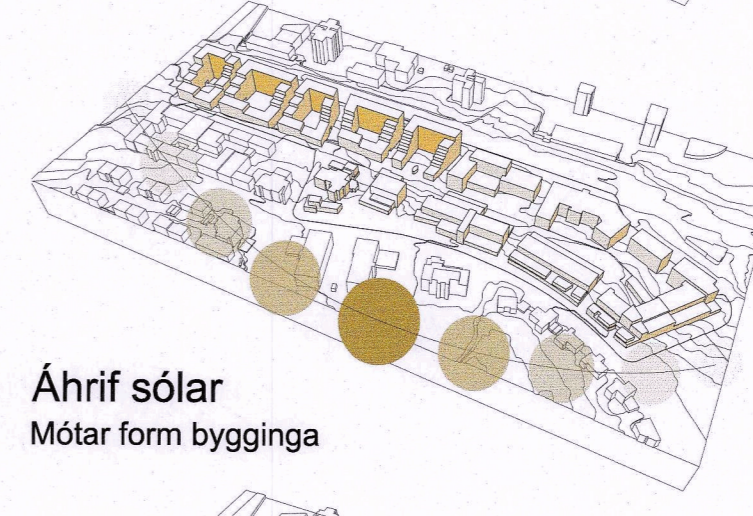


Sjónásar og tengingar



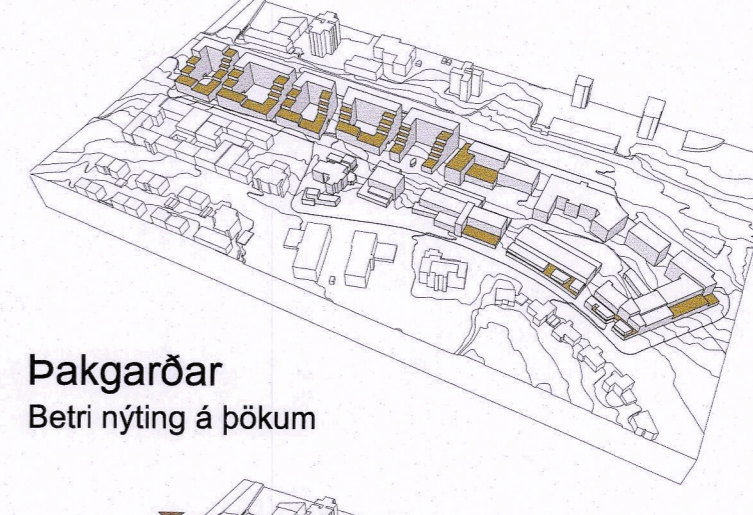
Gróður

Í inngörðum og almenningsrymum



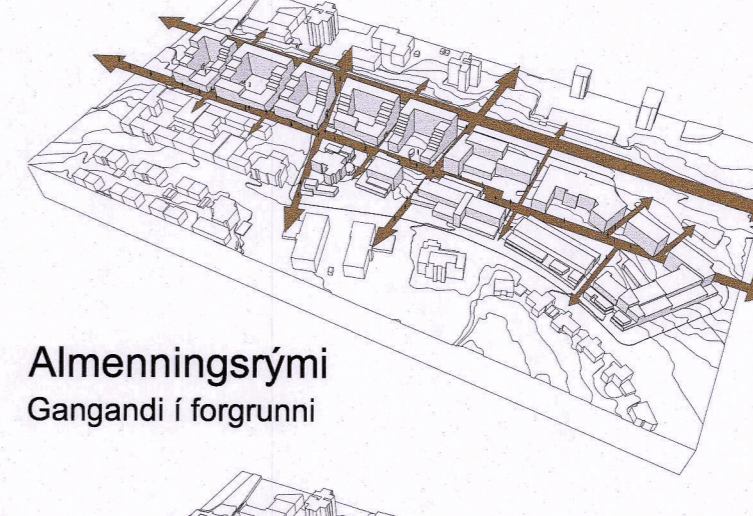
Áhrif sólar

Mótar form bygginga



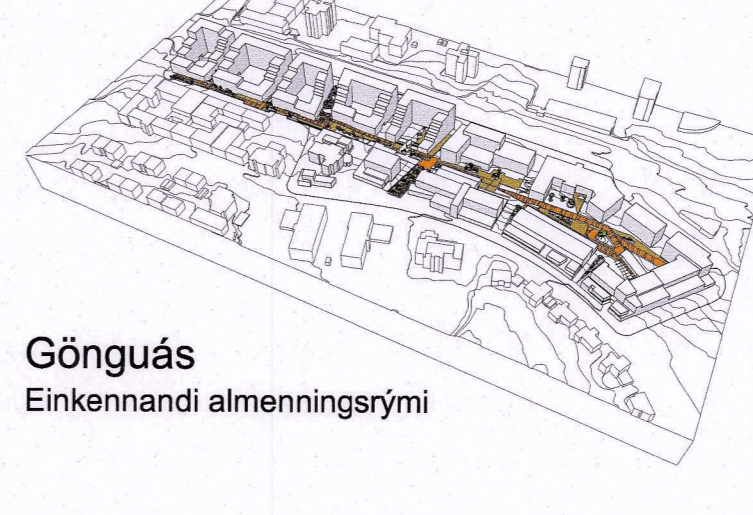
Þakgarðar

Betri nýting á þökum



Almenningsrymi

Gangandi í forgrunni



Gönguás

Einkennandi almenningsrymi



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimilud hækkun
- Nýbygging
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur - ásynð
- Byggingarreitur útrug
- Stöðillur hæða, leiðbeinandi
- Kvóð um undirgöng á 1. hæð leiðbeinandi staðsetning
- Byggingarreitur kjallara
- Kóti
- Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGID HEFUR MEDFERD Í SAMRÆMI VIÐ AKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í skipulags- og samgönguráði

ÞANN 25. maí 2022 OG Í borgaráði ÞANN 25. maí 2022

TILLAGN VAR AUGLÝST FRÁ 22. júlí 2021 MED

ATHUGASEMDAFREST TIL 6. september 2021

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-EIÐELD STJÓRNARÞINGI ÞANN 6. september 2022



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

Ásdís H. Ágústsdóttir, Arkitekt FAI
Sólveig Berg, Arkitekt FAI

VERK
LAUGAVEGUR 168 - 174

DAÐSETN.	MKV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEF AF
16.06.21	1:1000	ML/SK/KA	ÁH/ÁSB

TEKNIÐ	VERK NR.	TEKNIÐ NR.	ÚTGAFA
D02	V289	3 af 8	5.9.22