BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LAUGAVEG 168 - 176

Uppbygging á Laugavegi 168-174

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

8.1.8 Sérnotafletir á jarðhæð

- Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotaflötum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð við inngarð allt að 2,5 metra út í garð.
- Heimilt er að láta sérnotaflöt fyrir íbúðir ganga inn í byggingarreit.
- Sérnotafleti skal afmarka með timbri sem yfirborðsefni og lágvöxnum gróðri milli fleta.
- Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotaflötum fyrir verslanir og þjónustu í inngörðum sem hluta af starfsemi á jarðhæð við Laugaveginn sem hefur aðgengi frá Laugavegi og gegnum byggingu út í inngarð.
- Sérnotaflötur verslana og þjónustu í inngörðum getur verið allt að 3 metrar frá byggingarreit.
- Heimilt er að takmarka opnunartíma á starfsemi sem snýr að inngarð til þess að lágmarka neikvæð hljóðvistaráhrif á íbúabyggð.
- Að minnsta kosti 50% veggflatar sem snýr að inngarði skal vera gagnsær.

8.1.9 Lóð

- Allir inngarðar hafa sameiginleg leik- og dvalarsvæði fyrir hvern reit.
- Lóðarhafar á reitum A - E skulu sammælast um sameiginlegan frágang á lóðarmörkum.
- Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.

8.1.10 Bílastæði og bílastæðakjallari

- Samanlagt er heimild fyrir 375 stæðum að hámarki í bílakjallara og eru þau öll innan lóðarmarka á reitum A-E.
- Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum í götum þar sem því verður við komið.
- Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.
- Bílakjallarar skulu vera neðanjarðar í samræmi við snið. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál kjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðar rými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar lóðar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr við bundna byggingarlínu kjallara.
- Bílastæði í bílakjallara skulu að hluta til vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis. Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir deilibíla.
- Bílastæði innan lóðar verða staðsett neðanjarðar með aðkomu frá Laugavegi og Nóatúni. Keyrt er inn á milli bygginga á þremur stöðum frá Laugavegi og á einum stað frá Nóatúni. Innkeyrslur verða sameiginlegar fyrir allt að tvær samliggjandi lóðir. Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum og gróðri á yfirborði í inngörðum bygginga. Sérstaklega skal gera ráð fyrir auknu vaxtarrými fyrir gróður milli bygginga til þess að minnka vindálag.
- Gera skal ráð fyrir hleðslutengingu fyrir rafbíla í hverju stæði í bílakjallara.

8.1.11 Hjólastæði

- Gera skal ráð fyrir:
  - 1 stæði fyrir hverja 1 herbergja íbúð
  - 2 stæði fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð
  - 4 stæði fyrir hverja 4 herbergja íbúð og stærri
  - 2 stæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m^2 hótelhúsnæðis.
  - Að öðru leyti skal gera ráð fyrir að stæði fyrir reiðhjól séu að lágmarki 6 á hverja 1.000 m^2.
- Gert er ráð fyrir hjólastæðum við alla innganga og hjólageymslur fyrir íbúa sem eru innangengar úr inngörðum. Einnig er heimilt að hafa hjólageymslur í bílakjallara undir byggingum.

8.1.12 Skilti

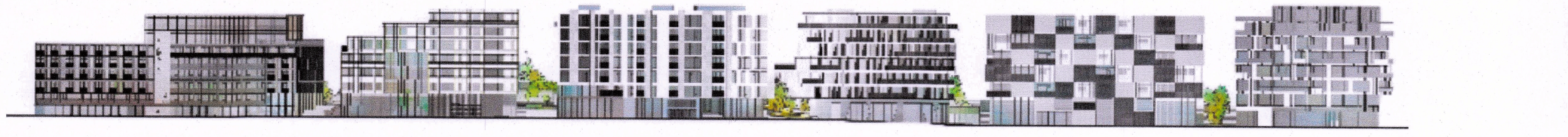
- Óheimilt er að vera með skilti innan skipulagssvæðis sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúðabyggð.
- Skilti og merkingar fyrir starfsemi skal merkja á aðaluppdrætti.

8.1.13 Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss

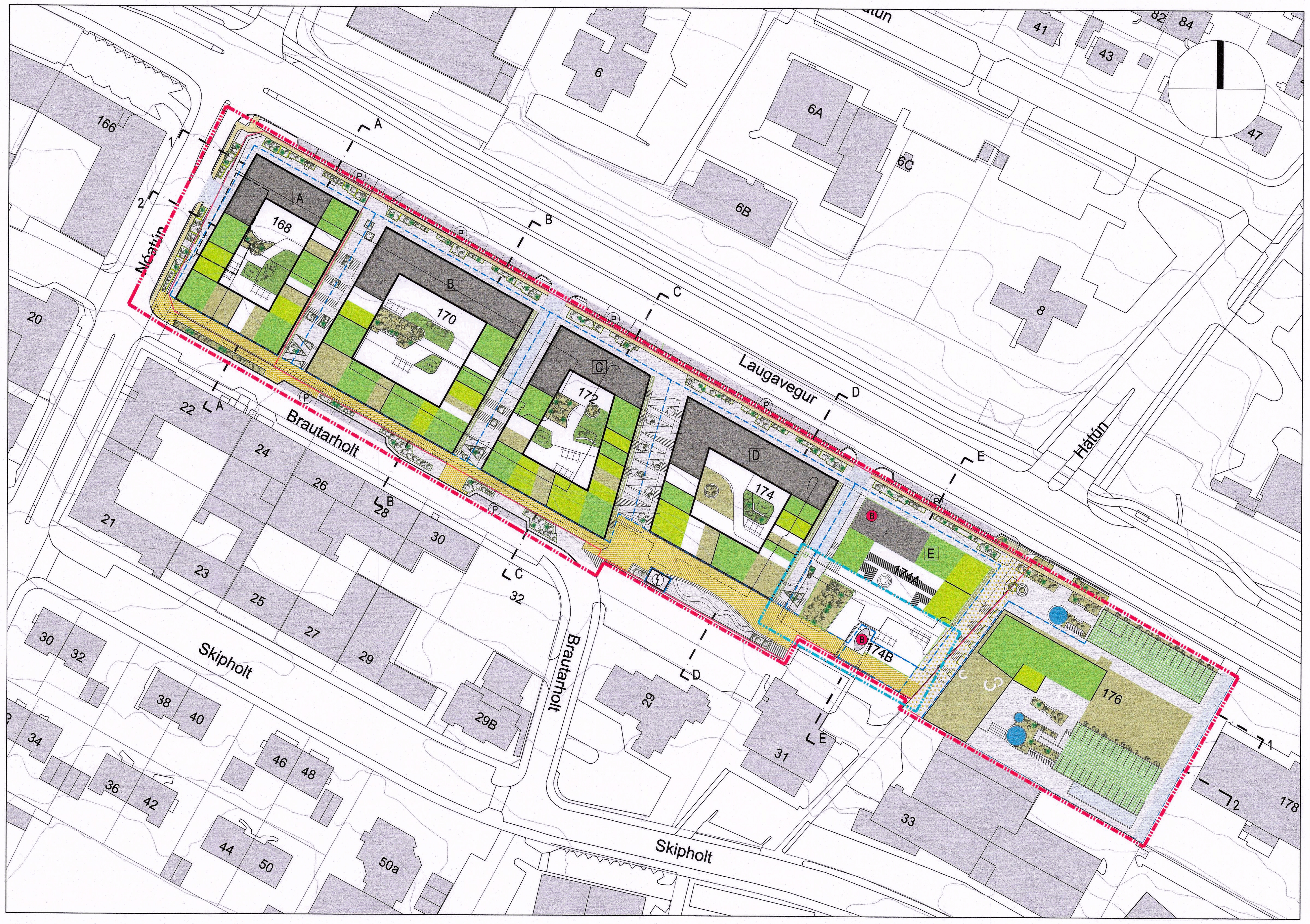
- Hljóðvist frá umferð ökutækja var reiknuð samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum.
- Niðurstöður reikninga leiddu í ljós að hljóðstig við húsveggi íbúða Laugavegs 170-174A er innan marka fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Hljóðvist fer yfir mörk í íbúðum Laugavegs 168 við húsvegg sem snýr út að Nóatúni. Hins vegar eru þær íbúðir með kyrrláta hlið, hljóðstig er innan við 50 dB(A) við húsvegg sem vísar út í bakgarð, og því er heimilt að lækka kröfur til hljóðvistar á húsveggjum við Nóatún.
- Æskilegt er þó að tryggja að hljóðvist sé innan marka á öllum húsveggjum með byggingartæknilegum aðgerðum, t.d. hljóðdeyfðum loftrásum.
- Hafi íbúðir ekki eina hlið að inngarði skal hljóðvist leyst á byggingartæknilegan hátt.
- Gerðar voru bráðabirgðarmælingar á jafngildishljóðstigi sem kemur frá borholu RG-9 og var það gróflega metið sem 50,7 dB í 4 metra fjarlægð frá borholu. Bráðabirgðamælingar benda því til að þörf sé á að tryggja með byggingartæknilegum lausnum að hljóðvist sé innan leyfilegra marka fyrir íbúðir í a.m.k. 14 metra radíus frá borholunni. Frekari og ítarlegri mælinga er þó þörf því til staðfestingar, sjá mæliblað frá Trivium ráðgjöf dagsett 21.02.2018.
- Fyrir þær byggingar þar sem áætlað er að verði hótelherbergi eru hljóðvistarkröfurnar hærri. Á þeim húsveggjum þar sem hljóðvist fer yfir mörk þarf að tryggja beina aðfærslu útilofts um hljóðgildrur.

9 Skil á uppdráttum:

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóða í tveimur áföngum:
  1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m.: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, uppbrot byggingar og lóðarhönnun.. Skipulagsfulltrúi getur eftir atvikum vísað erindum til kynningar í Skipulags- og samgönguráði
  2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð. Séruppdráttur af skipulagi hönnun lóðar skal síðan fylgja með aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa, skal sú teikning unnin af landslagsarkitektum sem hafa réttindi til að leggja inn séruppdrætti lóðar skv. gildandi lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

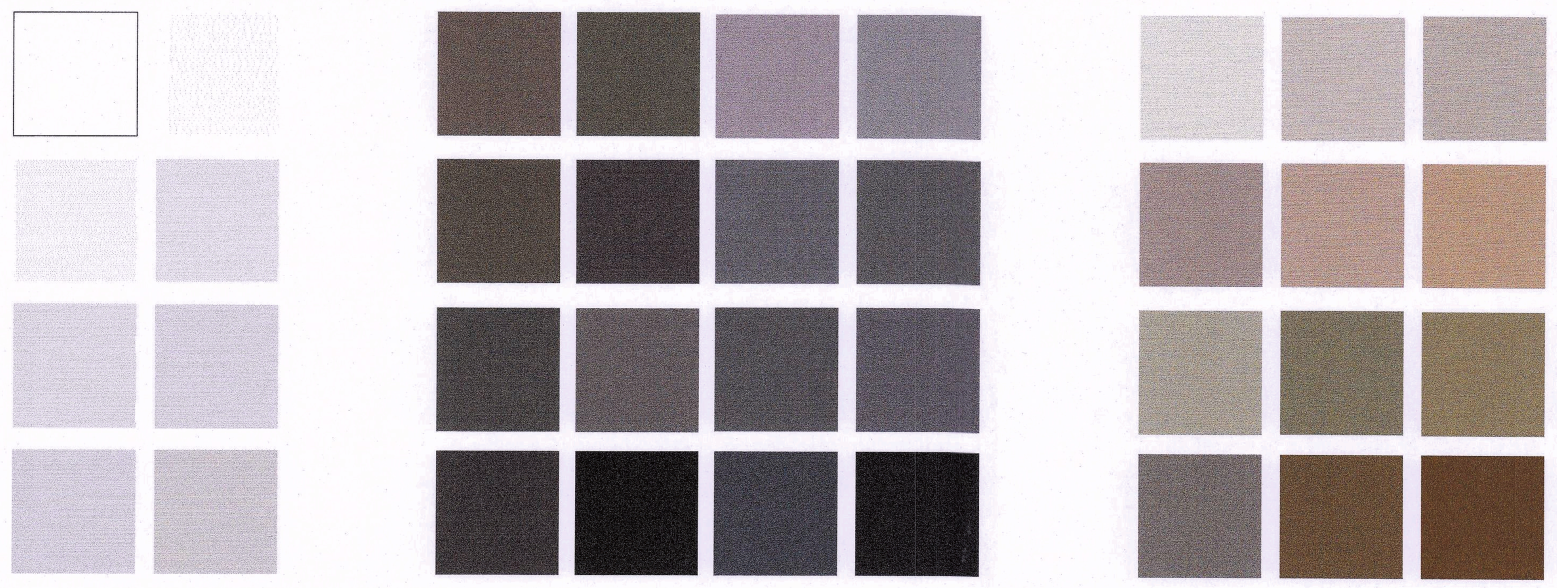


Útlit frá Laugavegi



Skýringaruppdráttur

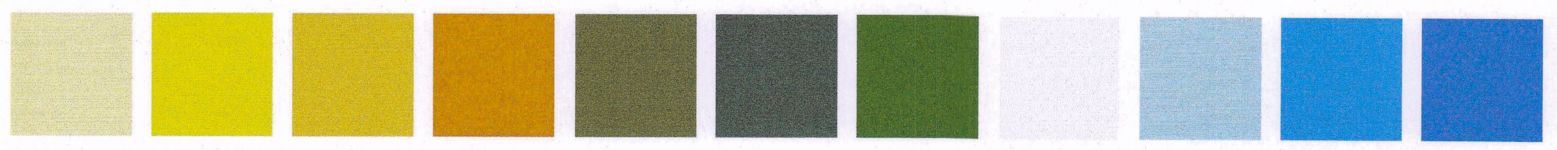
1:1000



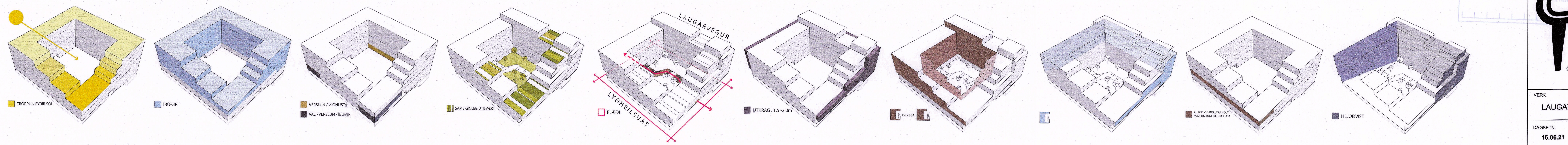
1. Ljósir litir

2. Dökkir litir

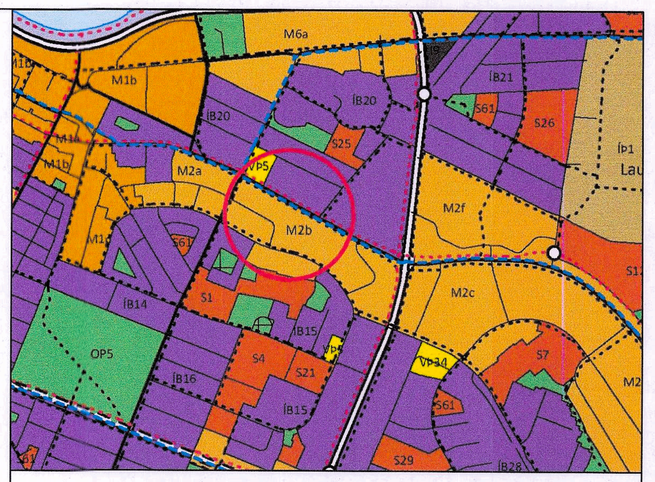
3. Jarðlitir



Litaspjöld



Skilmálar



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk innan svæðis
- Núverandi lóðamörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar - þakgarðar og græn þök
- A Merking byggingareita/ lóða
- Græn svæði innan svæðis
- Gönguás og göngutenging
- Göngustígur innan svæðis
- Hjólastígur innan svæðis
- Akbraut innan svæðis
- Græn bílastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
- P Bílastæði (meðfram götu) innan svæðis — leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
- Tré — leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggur — leiðbeinandi staðsetning
- Hjólastandar/ hjólastæði innan svæðis — leiðbeinandi staðsetning og fjöldi hjóla
- Leiðbeinandi tillaga að tjörn
- Spennistöð/ dreifistöð
- B Borholur
- Núverandi hæðarlínur

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 43. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í skipulags- og samgönguráði

ÞANN 25. maí 2022 OG Í

borgarráði ÞANN 25. maí 2022

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ 22. júlí 2021 MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL 6. september 2021.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 6. september 2022.

Björn Axelsson

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 - 174

DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
16.06.21	1:1000	ML/SK/GA	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D03	V289	4 af 8	5.9.22