BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LAUGAVEG 168 - 176

Uppbygging á Laugavegi 168-174
Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 og 0-1-1251005

0 Samantekt

Um er að ræða breytingu á deiliskipulagi Laugavegar 168-176, svokallaðan Heklureit, sem tók gildi 23. september 2021. Í því deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176 sé nýtt undir gististarfsemi, hótel. Lóðirnar Laugavegur 168 og 170-174 voru skilgreindar sem lóðir án heimilda.

Hér er aðeins verið að bæta og breyta heimildum til uppbyggingar á lóðunum að Laugavegi 168-174. Heimildir og skilmálar fyrir Laugaveg nr. 176 eru óbreyttir.

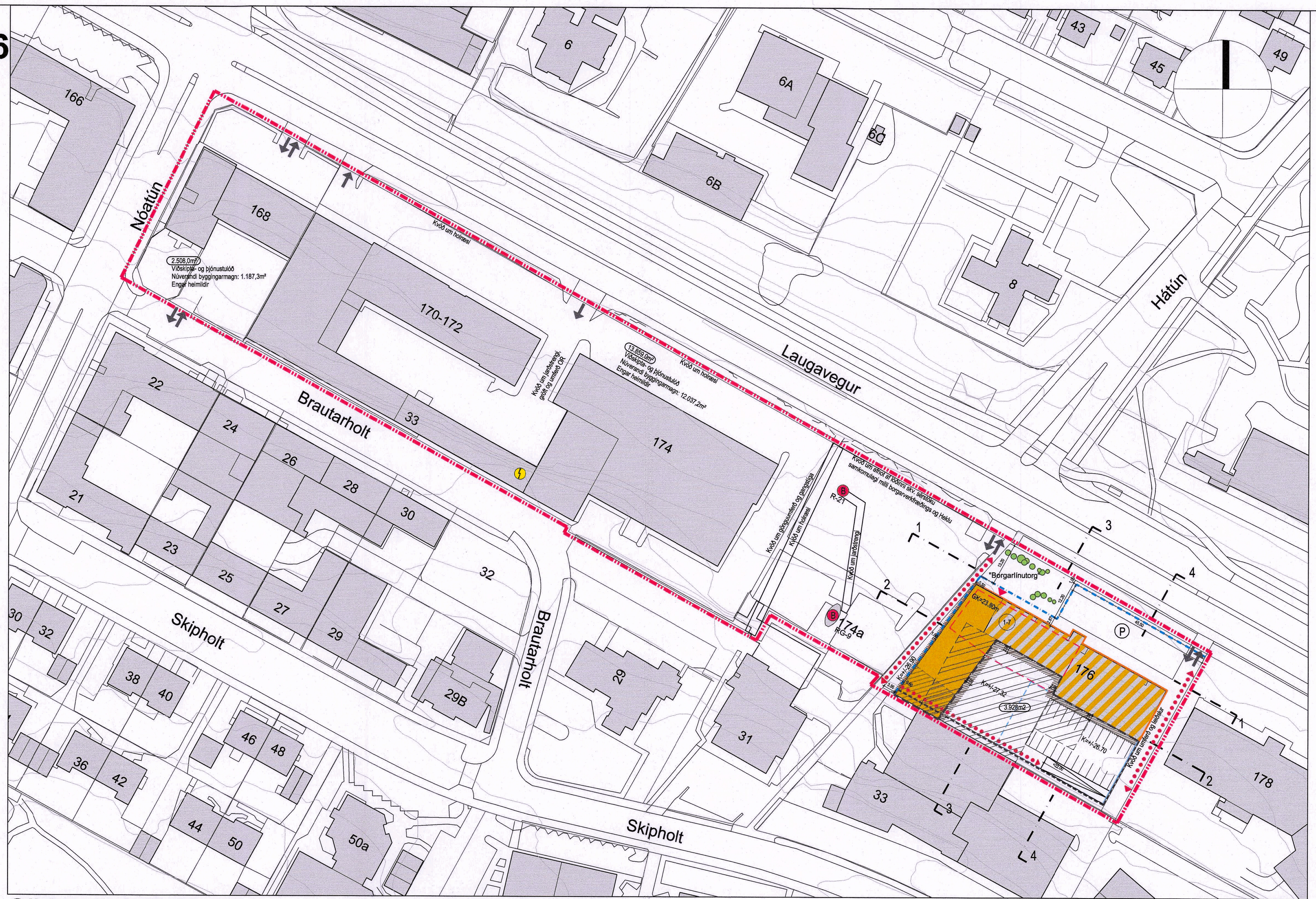
Deiliskipulagsreiturinn er samtals um 20.100 m2 að flatarmáli og tekur til Laugavegar 168-176.

Afmörkun deiliskipulagssvæði miðast við lóðamörk Heklureits og gamla RÚV hússins, en tekur ekki til vegstæðis Laugavegar, sem gert er ráð fyrir að verði útfært í öðru deiliskipulagi síðar. Lóðamörkum er breytt og óskiptri lóð nr. 170-174 er skipt upp í fjórar lóðir undir íbúðir auk sér lóðar undir borholu.

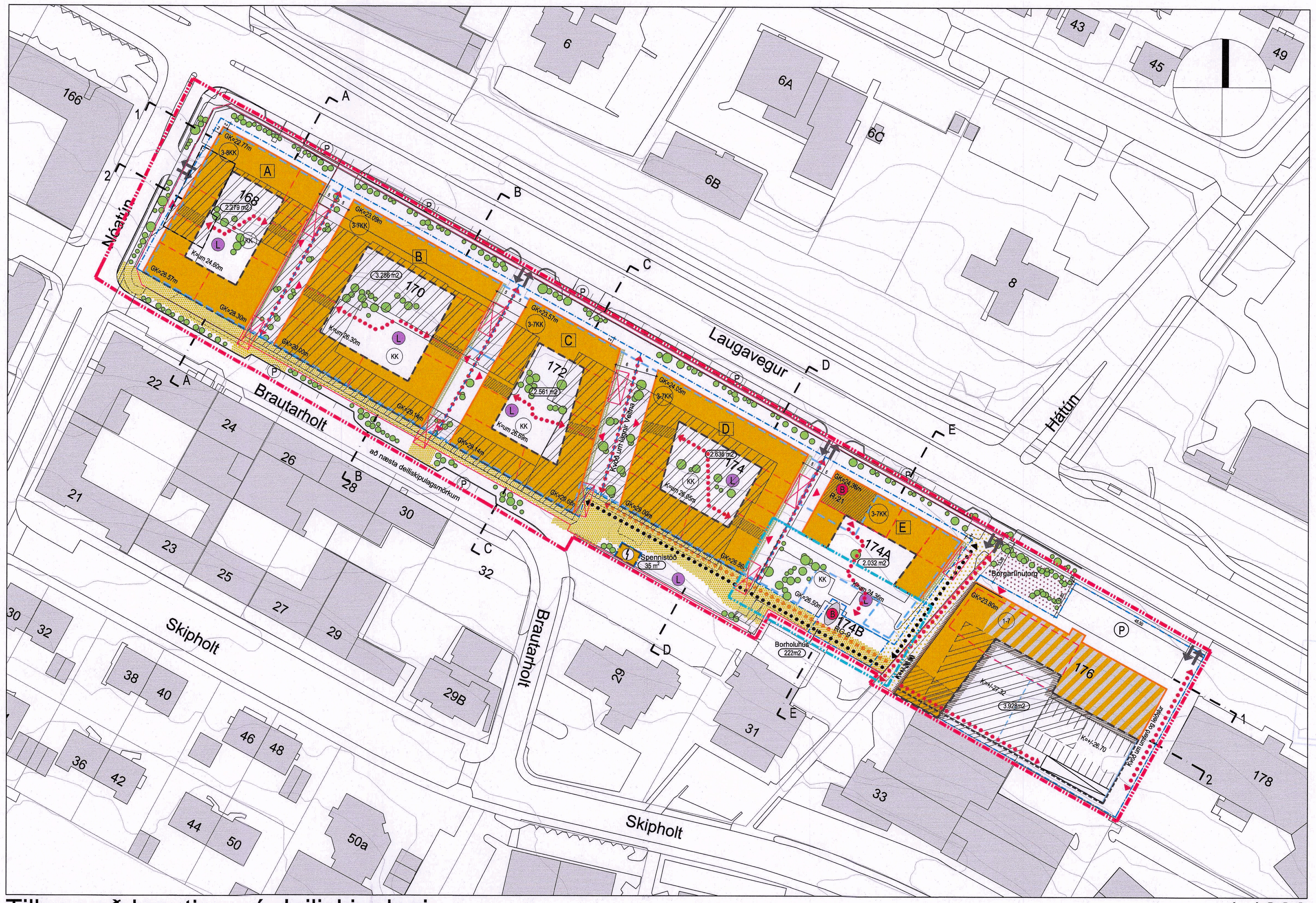
Breytingin gerir ráð fyrir allt að 436 íbúðum með verslun og þjónustu á 1. hæð. Heildar flatarmál nýbygginga ofanjarðar á lóðunum er 44.083 m2. Þar af eru að hámarki 41.960 m2 undir íbúðir og lágmarki 2.123 m2 undir verslanir og þjónustu.

0.1 Breytingar á tillögu eftir auglýsingu

- Lóðarstærð á uppdrætti lagfærð í samræmi við skilmálatöflu.
- Vinnusvæði mæliholu R-21 bætt inn á sniðteikningar.
- Afmörkun skipulagssvæðis leiðrétt á sniðteikningu.
- Bætt við texta um að skilmálar fyrir Laugaveg nr. 176 eru óbreyttir.
- Greinargerð uppfærð til samræmis við nýsamþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Bætt við dreifistöð í bílakjallara á Laugavegi 170 og skilmála í samræmi við það.
- Reitur E, Laugavegur nr. 174A, er breytt með tilliti til nýrra upplýsinga um athafnasvæði við borholu vegna viðhalds. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar m^2 (A rými), minnkar sem nemur um 2.237 m2/ og íbúðum fækkar um 27.
- Stærðum í skilmálatöflu breytt í samræmi við breyttan byggingareit E, Laugavegi 174A.
- Sniðum og skýringarmyndum breytt í samræmi við breyttan byggingareit á reit E, Laugavegi 174A.
- Settir skilmálar vegna athafnasvæðis Veitna.
- Skerpt á skilmálum um staðsetningu sorpgeymslna.
- Skilmálum um svalarganga breytt svo heimilt sé að staðsetja slíka upp að 5. hæð, áður 4. og allt að 4 íbúðir í stað 3 íbúðir á hverjum gangi.
- Bætt við síðu sem sýnir deiliskipulagsuppdrátt fyrir Laugaveg 176, samanborið við breytingar á lóðum 168-174, í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.
- Sneiðingar 1-1 og 2-2 uppfærðar til frekari skýringar í samhengi með uppbyggingu að Laugavegi 176. í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.
- Breytingar gerðir á uppsetningu og texta til að skýra betur samhengi þessarar breytinar við gildandi deiliskipulag, í samræmi við athugasemdir Skipulagsstofnunar.



Gildandi deiliskipulag 1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi 1:1000

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, heimiluð hækkun
- Nýbyggingar
- Byggingarreitur
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitur 1. hæðar
- Stölllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Þakgarðar og græn þök
- Kvöð um athafnasvæði borholu
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð (leiðbeinandi staðsetning)
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Græn bílastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
- P — Bílastæði innan lóðar
- <9.35 — Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis (leiðbeinandi staðsetning)
- Gönguás og göngutenging
- Torg
- P — Bílastæði (meðfram götu) (leiðbeinandi staðsetning og fjöldi)
- A — Merking byggingareita/ lóða
- 2.033 m2 — Stærð lóða
- 5KKK — Hæðir bygginga, kjallarar (leiðbeinandi)
- GK=28.60 — Gólfkóti jarðhæða
- K=+/-26.90 — Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útkeyrsla að bílakjallara (leiðbeinandi staðsetning)
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Kvöð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré/ gróður (leiðbeinandi staðsetning)
- Gróðurveggur (leiðbeinandi staðsetning)
- Spennistöð/ dreifistöð
- L — Leiksvæði
- 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.

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
D01	V289	1 af 8	5.9.22