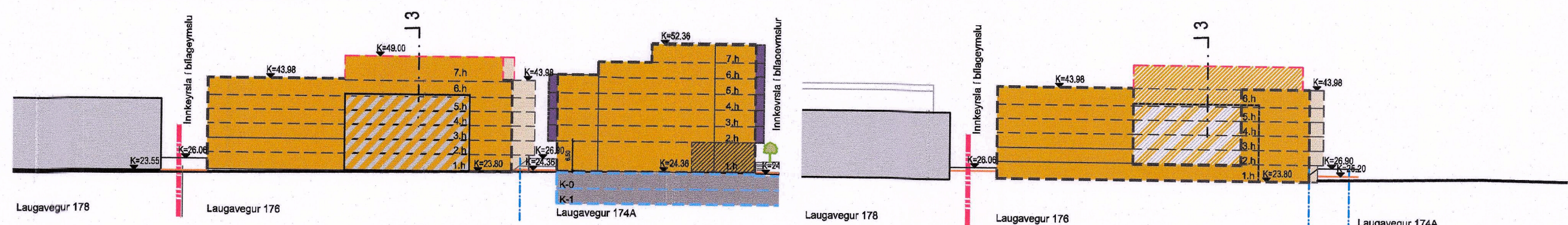


BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168 - 176

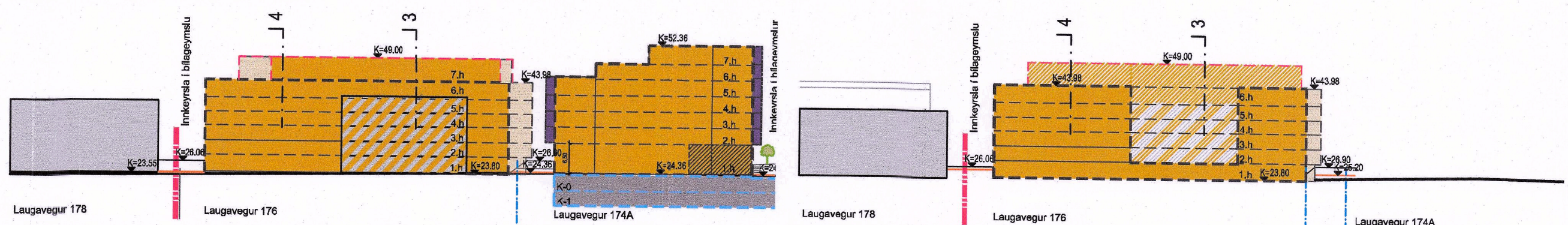
Breyting 7. hæðar á Laugavegi 176
Staðgreinireitur 0-1-1251101

Sneiðingar fyrir breytingu



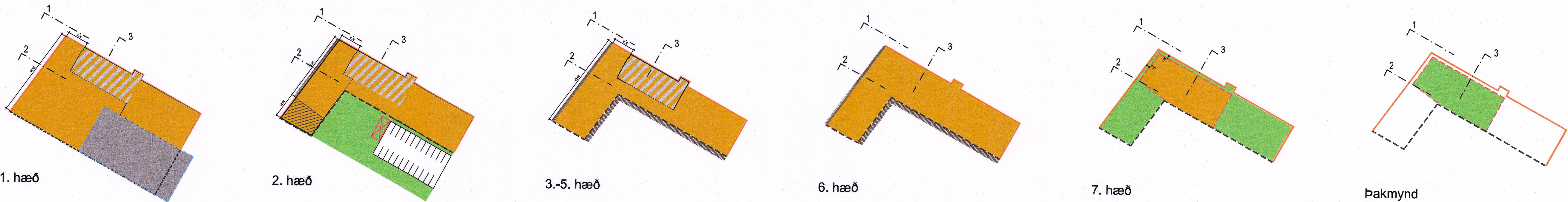
Sneiðing 1-1

Sneiðingar eftir breytingu

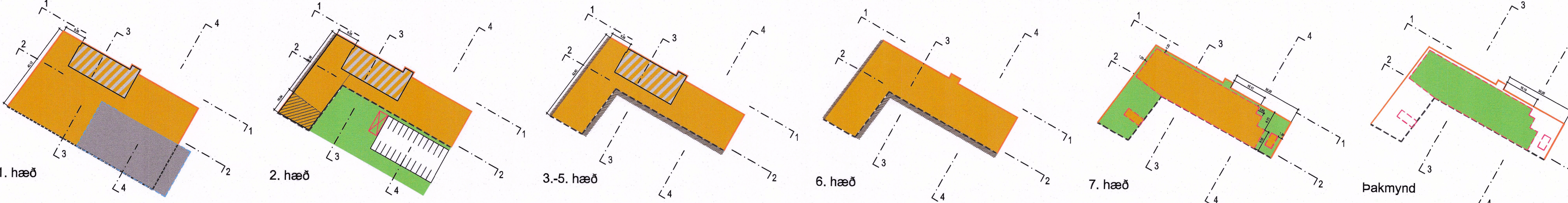


Sneiðing 1-1

Skilmálar fyrir breytingu



Skilmálar eftir breytingu



7.11. Lóð

- Hönnun og útfærsla lóðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum og uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um algilda hönnun.
- Lóðarhönnun framan við byggingu skal samræmast hönnun torgsins. Gæta skal að samræmi í efnisvalli við aðliggjandi svæði. Lóð er áhersla á vandaðan frágang, gróðurbeði fyrir blágrænar ofanvatnslausir og aðstöðu fyrir vegfarendur til að setlast og dvelja.
- Gert er ráð fyrir aðkomu og skammtíma stoppi leigubíla um torg við aðalinnangang Laugavegar 176 með aðkomu frá Laugavegi. Hönnun og útfærsla skal endurspegla fólk í forgangi þar sem bílar eru gestir. Huga skal að tryggja alra vefgænda.
- Inngarður er fyrir gesti Laugavegar 176 og almenning.
- Í inngarði er lóð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir fletir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarðsins.
- Lóð áhersla á lægri tegundir, lauffré og sigræn í inngarðinum. Gert er ráð fyrir að það þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg vegna heimildar fyrir blágeymslu á suðurhluta lóðarinnar. Taka skal tillit til gróðurs við hönnun blágeymslu þar sem það geta gengið niður í steypta plötu og fengið þannig aukid rótarvænt burðarlag.
- Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali fyrir inngarðinn. Tré: birkir, sírenur, heggur og kopareynir. Sigirænt: einir og toya. Þjálærar: sílfursóley, grös, fjóður, dílatvótinn og blágræs. Áttar plöntur: jarðarber, mynta, graslaukur og rífber. Í skilmálatöflu er skilgreindur bitandandi fjöldi trjáa og flatarmál runna innan lóðar.
- Sambílaða aðaluppdráttur skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.

7.12. Bílastæði og blágeymsla

- Í dag eru samtals 83 bílastæði á lóðinni. Þar af eru 26 bílastæði að hluta til á borgarlandi við Laugaveg.
- Skilmálar um fjölda bílastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Heimildin er fyrir allt að 63 bílastæðum innan lóðarmarkna Laugavegar 176. Bílastæði skulu þó ekki vera:
- Skulu 4 stæði vera fyrir hreyfihamlaða. Staðsetning þeirra skal vera samkvæmt byggingarreglugerð.
- Þar af

- Fyrir hver 5 stæði sé eitt stæði með tengibílaði fyrir rafbíla og tengibílaður skal vera við öll bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Stæði fyrir rafbílahefslu skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.
- Af 63 bílastæðum skulu allt að 17 bílastæði vera á lóðinni norðan megin og allt að 22 bílastæði sunnan megin. Þar af leiðandi skulu allt að 24 bílastæði vera í blágeymslu á 1. hæð.
- Bílastæði á lóðinni skulu vera með grænt yfirbragð, klædd grassteini eða sambærilegu.
- Með samkomulagi við lóðarhafa aðliggjandi lóðar, Laugaveg 178, er heimilt að byggja sameiginlega blágeymslu á tveimur hæðum. Deila þá lóðir aðkomu blágeymslu svo bílrampur á efri hæð blágeymslu, og aðkomu neðri hæðar blágeymslu, getur verið hvoru megin lóðar eða á lóðarmörkum. Byggingareitur blágeymslu nær því að lóðarmörkum við Laugaveg 178 en aðeins má byggja að lóðarmörkum með samþykki lóðarhafa.

7.13. Gönguleiðir

- Gönguleiðir vestan megin við lóðina Laugaveg er blífrit svæði á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Aðgangi fyrir alla er skilyrt fyrir gönguleiðir innan lóðarinnar og 4 torgi og gönguásum vestan megin við Laugaveg 176 á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Inngarður er einungis með aðgangi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.
- Þessar gönguleiðir innan og utan lóðarinnar Laugavegar 176 skulu upphitaðar með snjóþrósðu.

7.14. Hjólastæði

- Skilmálar um fjölda hjólastæða á lóð eru á grundvelli samgöngumats frá VSÓ ráðgjöf dagsett 2.7.2019 (sjá fylgiskjal 3-samgöngumat).
- Hjólastæði skulu vera á bilinu 62-93. Miða skal við að uþ.b. 10 hjólastæði verði í grennd við aðalinnangang hússins og skulu þau stæði vera yfirbyggð. Þar af leiðandi skulu allt að um það bil 83 hjólastæði vera í hláðgeymslu innan húss.
- Heimilt er að reisa hjólastæði á fleiri stöðum innan lóðarmarkna.
- Heimilt er að reisa yfirbyggð hjólastæði fyrir Laugaveg 176 á torginu.
- Yfirbyggð hjólastæði á lóð (B-rými) reiknist ekki með byggingarmagni lóðarinnar.

7.15. Ljósóvist

- Samræma skal yfirbragð ljósingar innan lóðarmarkna Laugavegar 176 og 4 torgi og gönguásl vestan megin við lóðina á milli Laugavegar og lóðarmarkna Laugavegar 176 og Skipholts 33.
- Ljósingin á gönguásl er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.
- Ljósingin skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lóðum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljóss til himins.

7.16. Kröfur um hljóðstíð innan hótélbyggingar og utan húss

- Hljóðstíð frá umferð ökutækja hefur verið reiknuð samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum. Þar sem útreikningar sýna að hljóðstíð fer yfir viðmiðunarmörk ÍST45:2016 við húsvegg gístrýmis skal tryggja beina aðferðslu titlots með hljóðgildrum.
- Greinargerð vegna hljóðvistar skal fylgja öðrum hönnunargögnum, sbr. 4.5.3. gr. OG 11.1.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 112 frá 2012.

7.17. Niðurrif mannvirkja

- Niðurrif mannvirkja er byggingarleyfisskið starfsemi og skal fylgja verklaðreglum Reykjavíkurborgar þar að lúti. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

7.18. Skil á uppdráttum

- Kynna skal áform um uppbyggingu lóðar í tveimur áföngum:
- Fyrirspurnartekningar í mskv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til byggingarfulltrúa þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.m.m. helstu stærðir, hönnun, efnisval, uppbrót byggingar og lóðarhönnun. Fyrirspurnartekningar skal afgreiða á hálfum mánuði.
- Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Núverandi byggingar, heimilt niðurrif
- Núverandi byggingar, heimilt hækkan
- Nýbyggingar
- Byggingarreitir
- Byggingarlína, bundin
- Byggingarreitir 1. hæðar
- Stöðluð hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitir kjallara og blágeymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Kvð um athafnasvæði borholu
- Kvð um undirgöng á 1. hæð
- Leyflegt svæði fyrir veggsvallir
- Græn bílastæði / grænir akstursleiðir innan lóðar
- Bílastæði innan lóðar
- Skábraut að blágeymslu:
- Hámarks lengd ops
- Hjólastæði / hjólastýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- Gönguásl og göngutenging
- Torg
- Bílastæði (meðfram götu)
- Leiðbeinandi staðsetning og lóð
- Mörking byggingarreitir lóða
- Stærð lóða
- Hæðir bygginga, kjallara
- Gólfkóti jarðhæða
- Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- Inn- og útkeyrsla að bílarkjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðkoma leigubíla
- Aðalinnangangur
- Kvð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Kvð um aðkomu neyðarbíla og Veiðna
- Aðkoma neyðarbíla
- Tré / gróður
- Gróðurvegur
- Gróðurvegur
- Spennistöð / dreifistöð
- Leiksvæði
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESS, SEM FENGIB HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Á UMBOÐI DEILISKIPULAGSFRUMNA PANN 22.06.2025 TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILD Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRENNDARKYNNNT ÞAR SEM HÖN VARÐAÐI EKKI HAGSMUNNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG/EDA UMSEKJANDI.

AUGLÝSING UM GILDIÐSTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA PANN 22.06.2025

YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Audís H. Agústóttir / ARKITEKT
Sölvald Berg / ARKITEKT

VERK			
LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi			
DAGSETN.	MKV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFNA AF
03.02.2025	1:1000	GA	GA/ÁH
TEKNIÐ	VERK NR.	TEKNIÐ NR.	ÚTGAFA
D02	V289	2 af 2	A