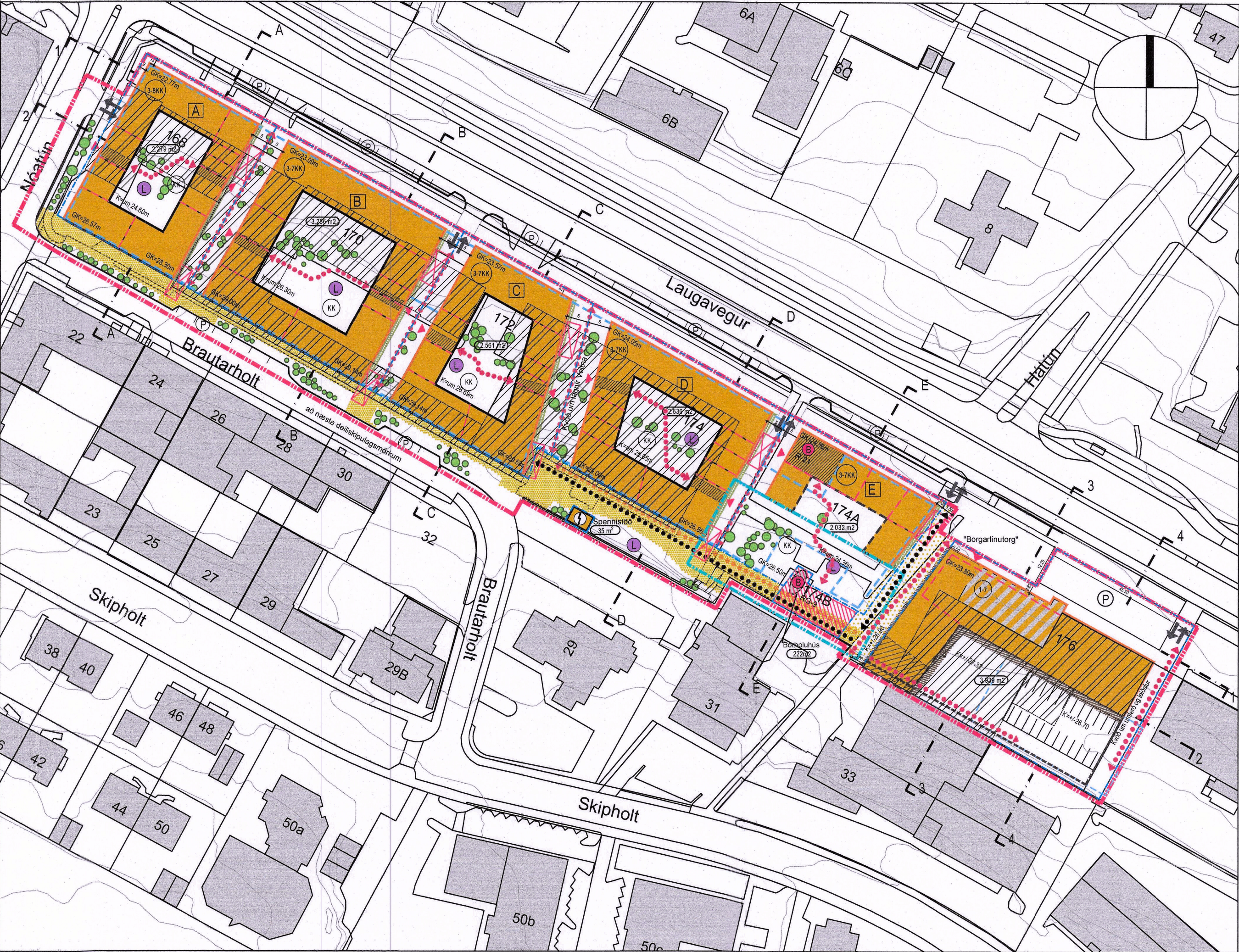
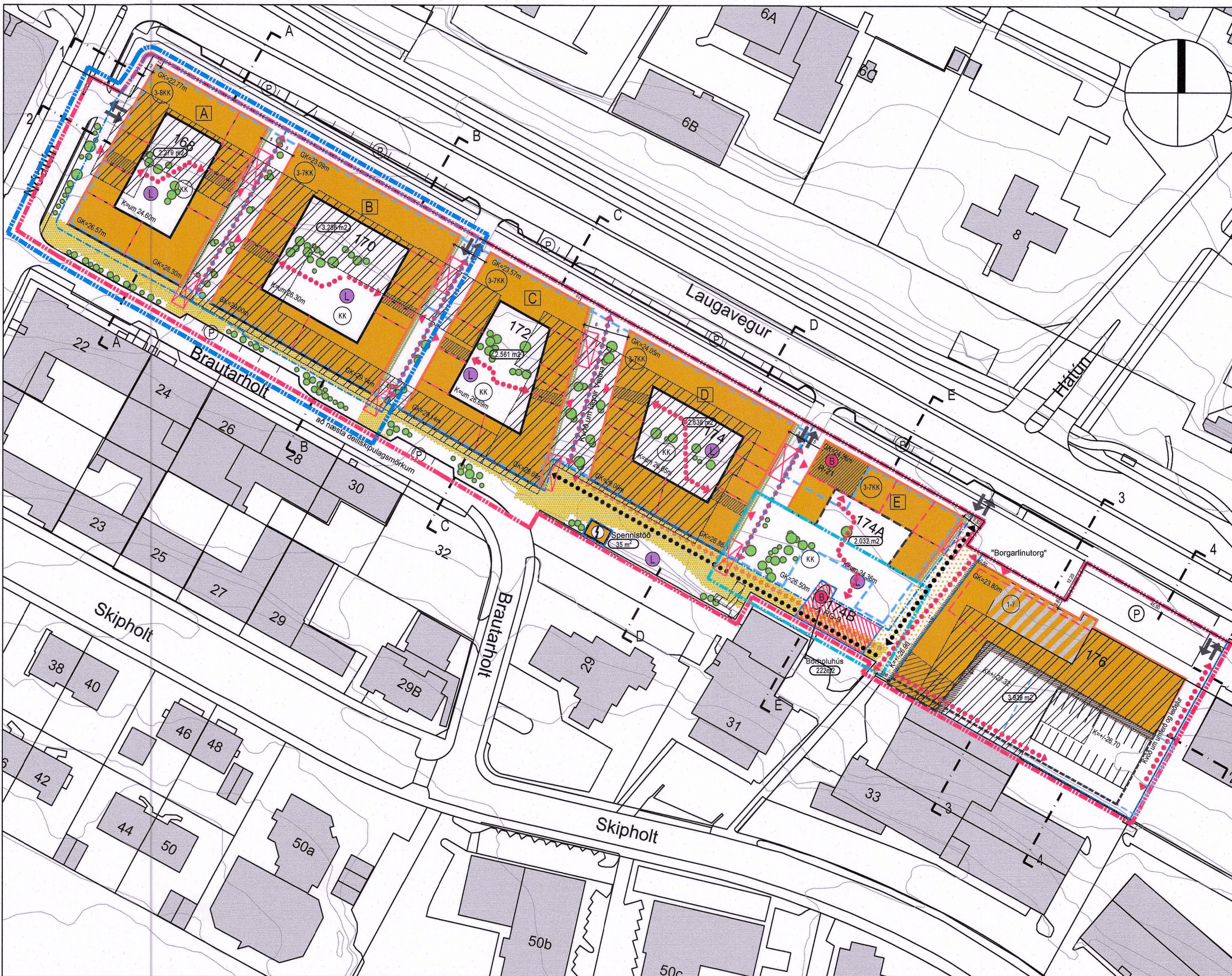


BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168-176

Breytt lóðamörk Laugavegar 168 og 170
Staðgreinireitur 0-1-12500001, 0-1-1251201 og 0-1-1251101



Gildandi deiliskipulag, m.s.br.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



- Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
- Skýringar:
- Mörk deiliskipulagssvæðis
 - Mörk breytinga
 - Ný lóðamörk innan svæðis
 - Núverandi lóðamörk innan svæðis
 - Núverandi lóðamörk utan svæðis
 - Núverandi byggingar
 - Núverandi byggingar, heimilt niðurnif
 - Núverandi byggingar, heimilúð hækkun
 - Nýbyggingar
 - Byggingarreitir
 - Byggingarlína, bundin
 - Byggingarreitir 1. hæðar
 - Stöðlun hæða, leiðbeinandi
 - Byggingarreitir kjallara og bilagemyli
 - Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
 - Þækkarðar og græn þök
 - Kvóð um athafnasvæði borholu
 - Kvóð um undirgöng á 1. hæð
 - Leyfilegt svæði fyrir veggsvallir
 - Græn bilastæði / grænir akstursleiðir innan lóðar
 - Bilastæði innan lóðar
 - Skábraut að bilagemyli: Hámarksfjöldi ops
 - Hjólaleiðir / hjólaskýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
 - Gönguás og göngutenging
 - Torg
 - Bilastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
 - Merking byggingareita/ lóða
 - Stærð lóða
 - Hæðir bygginga, kjallara
 - Gólfkóti jarðhæða
 - Leiðbeinandi kóti innan lóðar
 - Inn- og útteyrsla að bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
 - Aðalningangur
 - Kvóð um gönguleið / um tengingu út í garð
 - Kvóð um aðkomu neyðarbíla og Veitna
 - Aðkoma neyðarbíla
 - Tré/ gróður leiðbeinandi staðsetning
 - Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning
 - Spennistöð/ dreifistöð
 - Leiksvæði
 - Borholur
 - Núverandi hæðarlínur

Greinargerð og skilmálar

Lögd er fram breyting á deiliskipulagi Laugavegar 168-176, Hekluhlé, sem tók gildi þann 23. september 2021.

Þessi breyting felst í:

- Breyting á lóðamörkum Laugavegar 168 og 170
- Breyting á skipulagsmörkum á horni Laugavegs og Nátúts, til samræmis við breytt lóðamörk Laugavegar 168
- Sneiðingar uppfærðar
- Skilmálatafla uppfærð miðað við breytt lóðamörk og þ.a.l. breyttu nýtingarhlutfalli

Tilgangur þessa breytinga er að breyta lóðamörkum við Laugaveg 168 og 170 til þess að samræmast betri frágangi lóðar. Gert er ráð fyrir inngöngum frá götu á Laugaveg 168 og 170 á vestur og suður hlið og eru lóðamörkin því færð utar. Með tilfærslu lóðamarka þarf einnig að færa skipulagsmörkin við Nátútn órtilið.

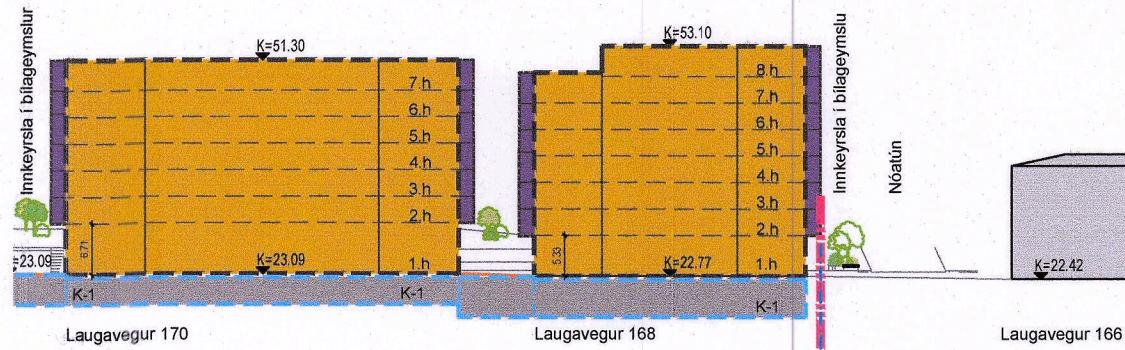
Núverandi skipulagssvæði er um rúm 20.000 m² en stækkar um tæpa 30 m². Skipulagsmörkin fylgja lóðamörkum þar sem að gerðar eru breytingar á þeim, Nátúts megin.

Breytingin stuðlar að betra aðgengi að lóðum við götur.

Gerðar eru breytingar á uppdrætti, sneiðingum, greinargerð og skilmálataflu.

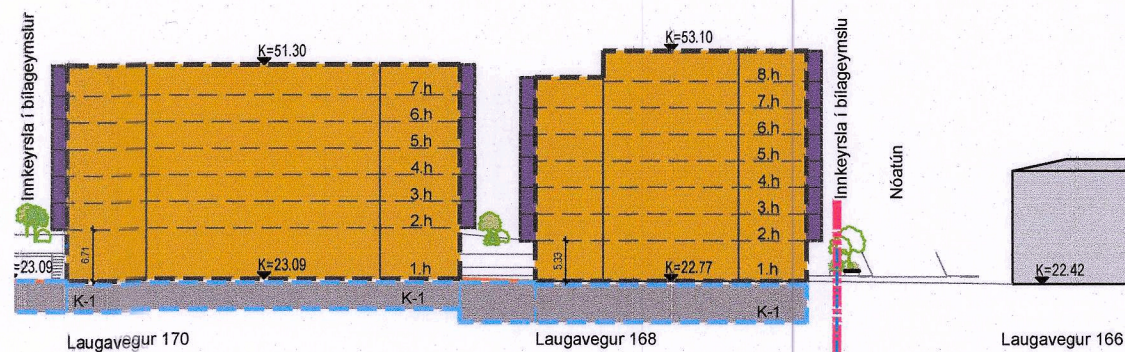
Aðrir skilmálar og kvæðir eru óbreyttar.

Sneiðingar fyrir breytingu



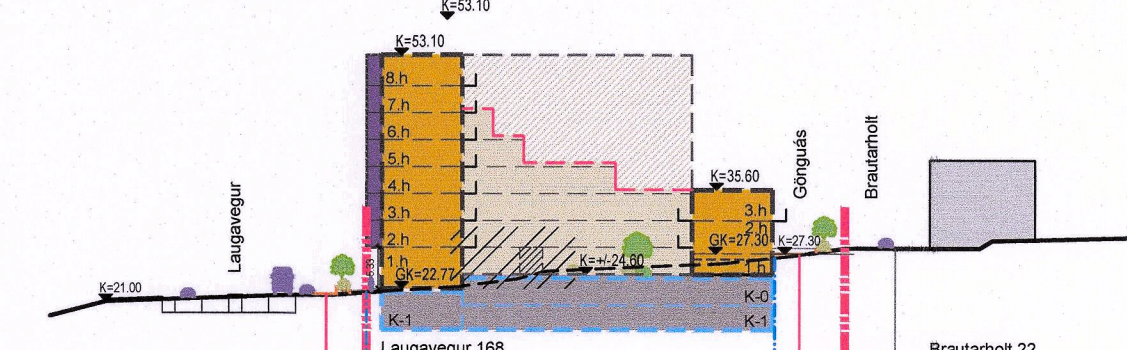
Sneiðing 1-1

Sneiðingar eftir breytingu



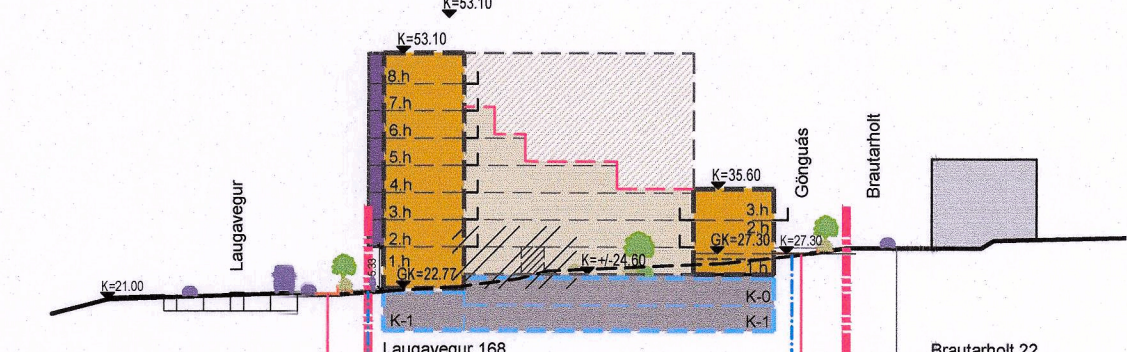
Sneiðing 1-1

Sneiðingar fyrir breytingu



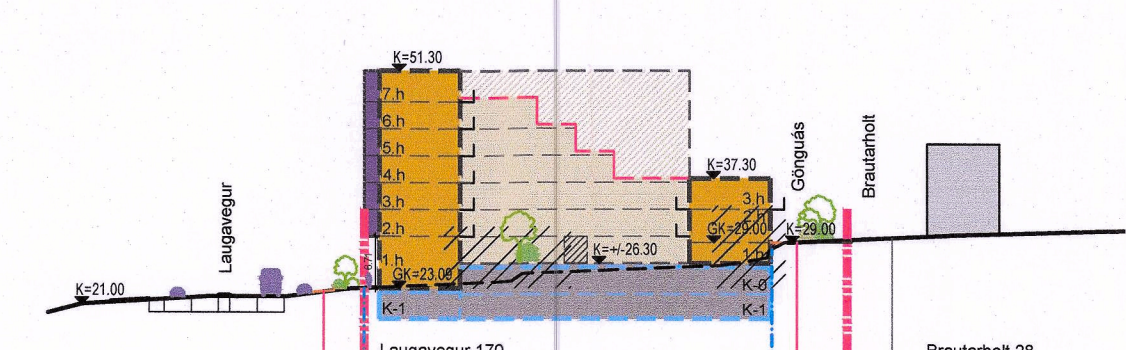
Sneiðing A-A

Sneiðingar eftir breytingu



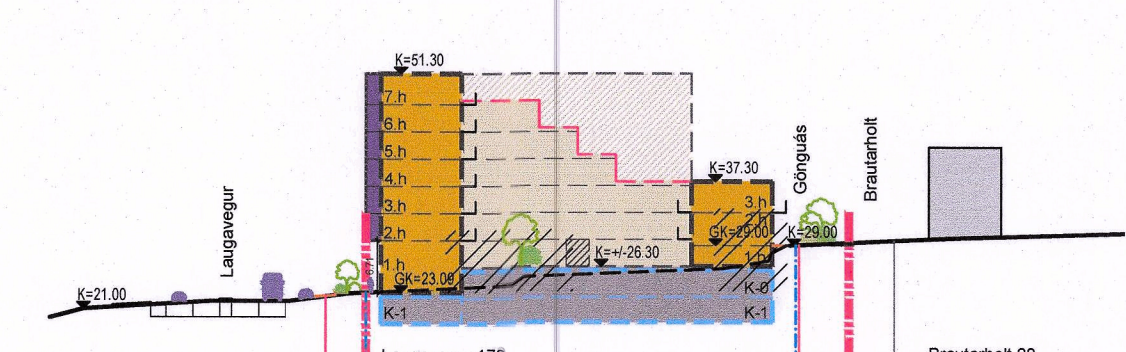
Sneiðing A-A

Sneiðingar fyrir breytingu



Sneiðing B-B

Sneiðingar eftir breytingu



Sneiðing B-B

SKULMALATAFLA:	REITUR A LAUGAVEGUR 168	REITUR A LAUGAVEGUR 168	REITUR B LAUGAVEGUR 170
	Útfærsla 1	Útfærsla 2	
Húsgæð/ notkun	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði
Lóðarstærð fyrir breytingu, m ²	2279	2279	3286
Lóðarstærð eftir breytingu, m ²	2504,0	2504,0	3464,0
Fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	8	8	7
Fjöldi hæða neðanjarðar (hámark)	2	2	2
Íbúðir			
Hámarksfjöldi íbúða	91	-	115
Hámarksbyggingarmagn m ² (A rými)			
Hámarksbyggingarmagn m ² ofanjarðar: Verslun og þjónusta	378-800*	378-800*	546-1196*
Hámarksbyggingarmagn m ² ofanjarðar: Hótel / atvinnuhúsnæði	7080-7502*	7080-7502*	8681-9331*
Hámarksbyggingarmagn m ² ofanjarðar: Íbúðir	7880	7880	9877
Samtals hámarksbyggingarmagn m ² (A rými) ofanjarðar	3620	3620	5550
Hámarksbyggingarmagn m ² (A rými) neðanjarðar	11500	11500	15427
Samtals hámarksbyggingarmagn m ² (A rými) ofan- og neðanjarðar			
Byggingarmagn m ² (B rými)			
Veggavallir, lágmark (1)	395	264	495
Veggavallir, hámark (2)	490	655	620
Undirgöng, lágmark (3)	54	54	63
Undirgöng, hámark (4)	108	108	126
B-rými undir útskrá, lágmark (5)	52	34	47
B-rými undir útskrá, hámark (6)	244	244	300
Svalagöngur, hámark (7)	450	0	450
Byggingarmagn m ² (B rými), lágmark (1+3+5)	500	352	600
Byggingarmagn m ² (B rými), hámark (2+4+6+7)	1292	1007	1496
Samantekt:			
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m ² sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF			
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A rými), hámark	7880	7880	9877
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A+B rými), hámark	8380	8232	10477
Byggingarmagn ofanjarðar m ² (A+B rými), hámark	9172	8887	11373
Hámarksbyggingarmagn m ² (A rými) neðanjarðar	3620	3620	5550
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m ² (A+B rými), lágmark	12000	11703	16027
Hámarksbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar m ² (A+B rými)	12792	12507	16923
Nýtingarhlutfall			
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark, fyrir breytingu	3,46	3,46	3,01
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark, eftir breytingu	3,15	3,15	2,85
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými), áætlað lágmark, fyrir breytingu	3,68	3,61	3,19
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými), áætlað lágmark, eftir breytingu	3,35	3,29	3,02
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að, fyrir breytingu	4,02	3,90	3,46
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að, eftir breytingu	3,66	3,55	3,28
Nýtingarhlutfall NF neðanjarðar allt að, fyrir breytingu	1,59	1,59	1,69
Nýtingarhlutfall NF neðanjarðar allt að, eftir breytingu	1,45	1,45	1,60
Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A+B rými), áætlað lágmark, fyrir breytingu	5,27	5,14	4,88
Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A+B rými), áætlað lágmark, eftir breytingu	4,79	4,67	4,63
Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A+B rými) allt að, fyrir breytingu	5,61	5,49	5,15
Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A+B rými) allt að, eftir breytingu	5,11	4,99	4,89
Bilastæði neðanjarðar			
Hámarksfjöldi bilastæða	74	74	93
Gróður			
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	8	8	14
Lágmarksfjöldi nýrra runna	35	35	65
Athugasemdir:			
* Notkun skvæðis byggingarmagns er valkvæð samkvæmt uppdrætti sérskilmála.			
*** Miðað við útfærslu 2 á Laugavegi 168.			

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGID HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT VÁ

[emb.ogf. í skipulagsfjáltri](#)

ÞANN 2. JANÚAR 2025 TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILI Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GREINDARKYNNIT ÞAR SEM HJÚN VARDÁÐI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG EÐJA UMSÆKJANDA.

AUGLÝSING UM GILDISTOKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN



VERK

LAUGAVEGUR 168-176 - breyting á deiliskipulagi

DAÖSETN.	MKV.	TEIKNAD AF	ÚTGEF AF
10.12.2024	1:1000	IÁS	GÁ

TEIKNING D01	VERK NR. V289	TEIKNING NR. 1 af 1	ÚTGAFA A
--------------	---------------	---------------------	----------