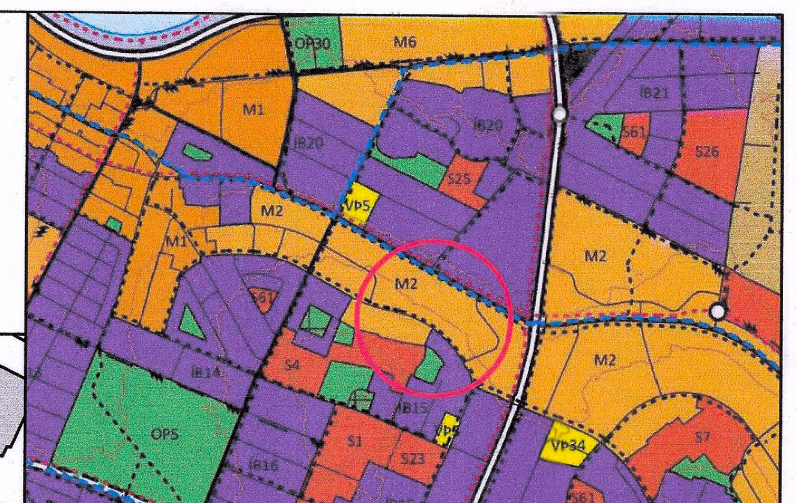
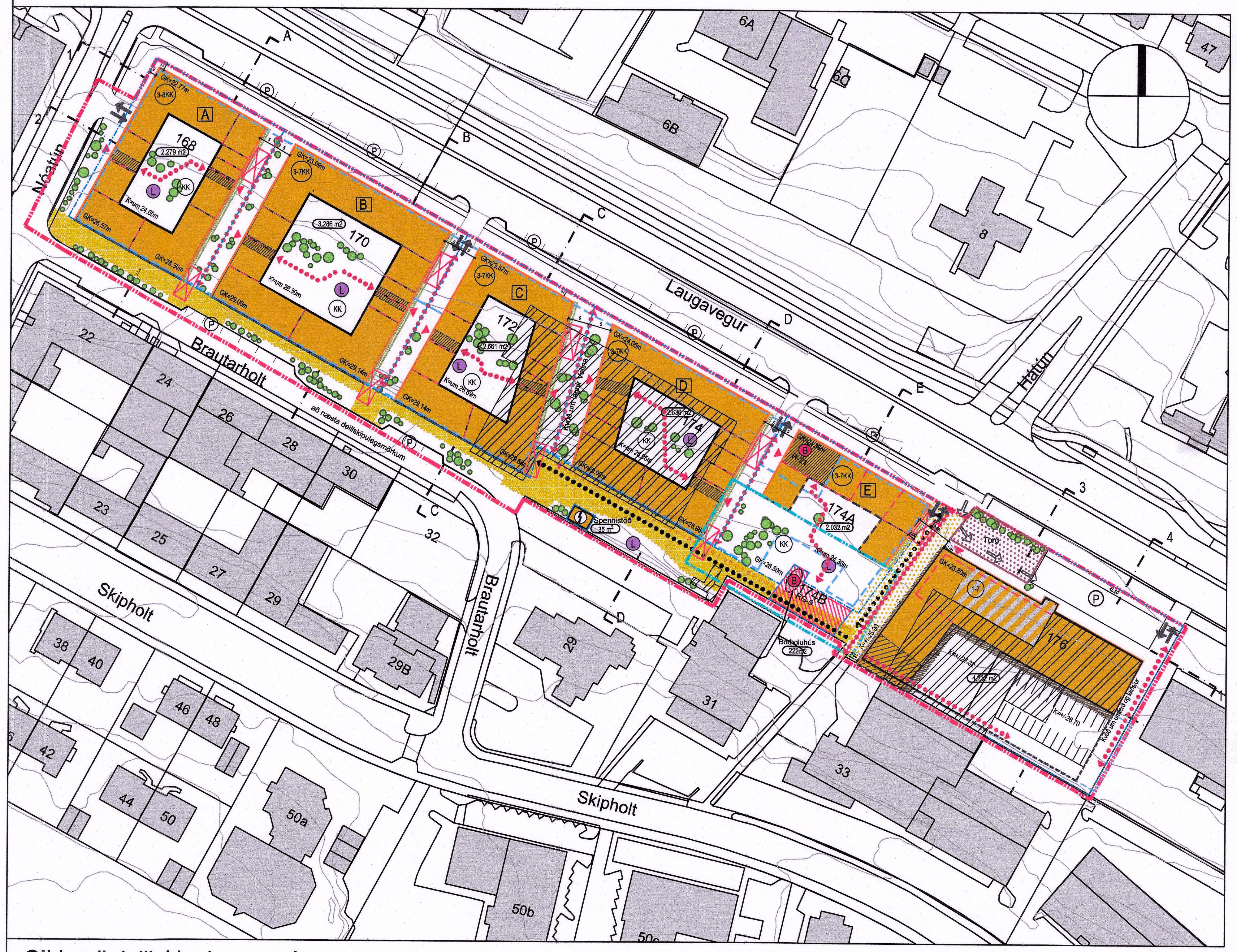
BREYTING Á DEILISKIPULAGI LAUGAVEGS 168-176

Breyting 7. hæðar á Laugavegi 176

Staðgreinireitur 0-1-12500001, 0-1-1251201 og 0-1-1251101

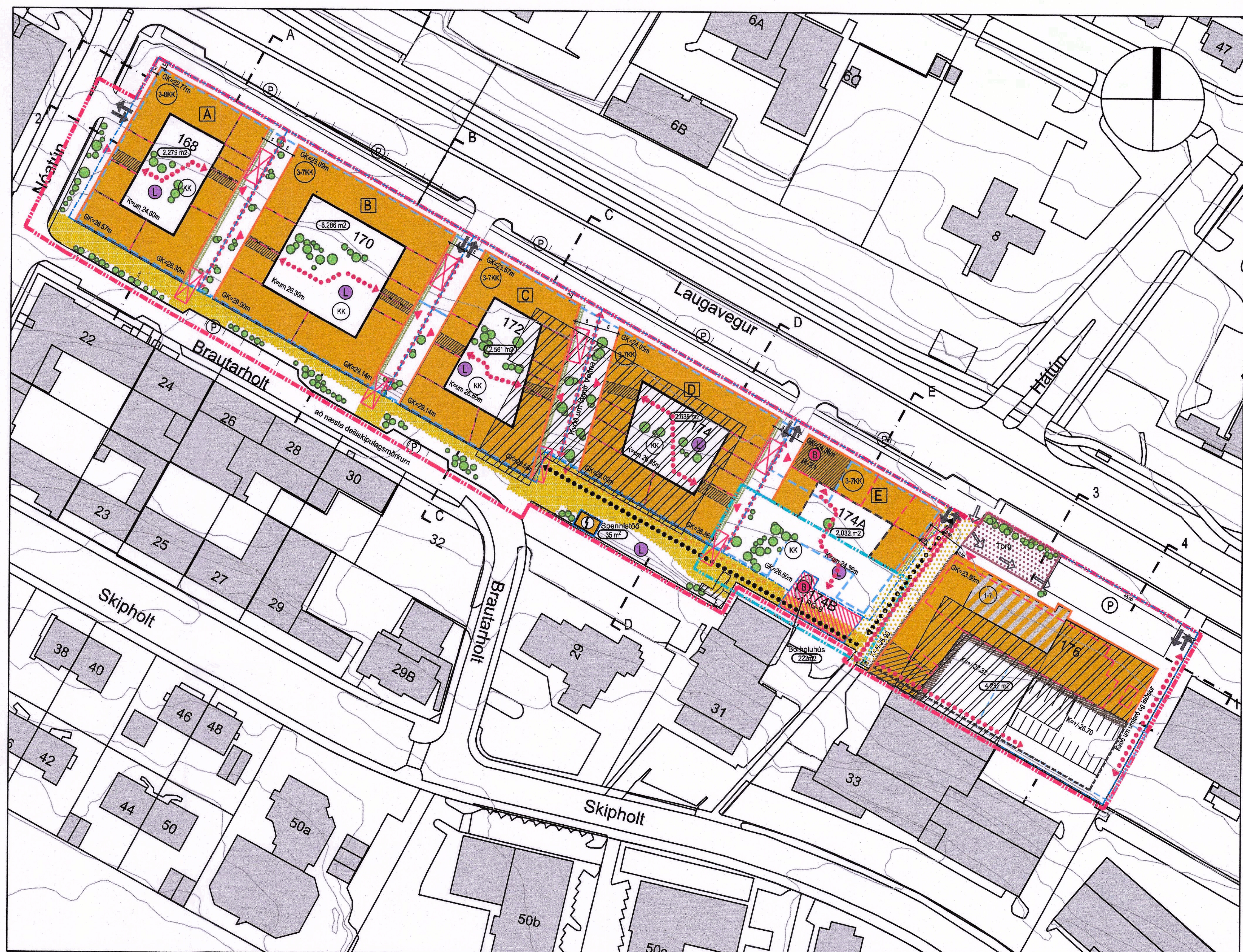


Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag, m.s.br.

1:1000



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

1:1000

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
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Kvöð um athafnasvæði borholu
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Græn bílastæði / grænar akstursleiðir innan lóðar
- Ⓟ Bílastæði innan lóðar
- Skábraut að bílageymslu:
- <9,35 Hámarkslengd ops
- ☒ Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis leiðbeinandi staðsetning
- Gönguás og göngutenging
- Torg
- Ⓟ Bílastæði (meðfram götu) leiðbeinandi staðsetning og fjöldi
- A Merking byggingareita/ lóða
- 2.033 m2 Stærð lóða
- 5KKK Hæðir bygginga, kjallarar
- GK=28.60 Gólfkóti jarðhæða
- K=+/-26.90 Leiðbeinandi kóti innan lóðar
- ⇄ Inn- og útkeyrsla að bílakjallara leiðbeinandi staðsetning
- ⇨ Aðkoma leigubifreiða
- ▶ 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
- Ⓛ Leiksvæði
- Ⓑ Borholur
- Núverandi hæðarlínur

Greinargerð og skilmálar

Lögð er fram breyting á deiliskipulagi Laugavegs 168-176 sem samþykkt var þann 01.07.2021 og tók gildi þann 23.09.2021.

Þessi breyting nær eingöngu til lóðar Laugavegs 176. Breytingin felst í:

- lengingu á byggingareit 7. hæðar,
- aukning á heildarbyggingarmagni.

Nánar felst breytingin í því að lengja aðeins byggingareit 7. hæðar til austurs. Hæðin er áfram inndregin við götuhlið. Gerðar eru breytingar á hámarks byggingarmagni ofanjarðar þar sem byggingarmagn A+B rýma er aukið um 295 úr 10.472 í 10.767 m². Heildar byggingarmagn A rýma fer úr 9.712 í 10.007 m². Hámark B rýma er óbreytt.

Við þetta fer nýtingarhlutfall ofanjarðar, A+B rými, úr 2,47 í 2,54.

Gerðar eru breytingar á uppdrætti, sneiðingum og greinargerð. Kaflar 1-4 og 6 í greinargerð fyrir lóðina Laugaveg 176 eru óbreyttir. Tölur í köflum 5.2 og 7.1 eru uppfærðar. Aðrir skilmálar og kvaðir eru óbreyttar. Breytingar eru merktar með bláu letri.

5. Skipulagstillagan

5.1. Markmið

Fyrra markmið þessarar deiliskipulagstillögu er að skilmálar fyrir nýtingu lóðarinnar Laugaveg 176 undir gististarfsemi verði skilgreindir með tilliti til mögulegrar uppbyggingar í samræmi við gildandi rammaskipulag.

Lögð er áhersla á eftirfarandi markmið fyrir lóðina Laugaveg 176:

- Að byggðin myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi stað sem ýtir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Að byggðin veiti skjól gegn ríkjandi vindáttum.
- Að skjólríkur garður opinn almenningi verði á lóðinni.
- Að styrkja verslun og þjónustu í hverfinu, en skilyrt verði að hluti Laugavegar 176 verði nýttur undir verslanir og/eða þjónustu.
- Að útfærslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

Seinna markmið þessarar deiliskipulagstillögu er að samræma skipulagslega umgjörð svæðisins og skilgreina uppbyggingarheimildir umræddra lóða. Allar framtíðarbreytingar á þeim lóðum verði þannig einungis heimilar með breytingu á deiliskipulagi þessu.

5.2. Lýsing tillögu

Tillagan heimilar að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir gististarfsemi (hótelstarfsemi í flokki V) og verslun/þjónustu, samtals um 10.007 m² brúttó A-rými. Heimilt er að rífa bakhús á lóðinni og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg. Tillaga þessi gerir ráð fyrir að allt að fimm hæðir verði byggðar ofan á núverandi byggingar og að sex til sjö hæða álma verði reist við vestari lóðarmörk. Heimilt verður að reisa bílageymslu á suðurhluta 1. hæðar.

Samkvæmt gögnum frá Veðurvaktinni eru norðvestanáttir ríkjandi á svæðinu og er lóðin skipulögð miðað við skjólmyndun gegn ríkjandi vindáttum.

Skuggavarpi eru gerð skil á skýringaruppdráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndægur.

Haldið er í sjónás upp að vita Sjómannaskólans og í sjónásinn frá Skipholti og niður Hátúnið.

Góðar göngu- og hjólatengingar skulu vera að lóðinni.

Gert er ráð fyrir nýrri akstursteningu við Laugaveg við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.

Tillaga þessi gerir ráð fyrir að vestari og nyrðri lóðarmörkum verði breytt:

- Vestari lóðarmörk færast austar þannig að borgarlandið á milli lóðanna Laugavegur 176 og 174 breikkar.
- Nyrðri lóðarmörk færast um 1 meter til suðurs. Er það gert vegna fyrirhugaðra breytinga Laugavegar við lagningu borgarlínu.

6. Almennir skipulagsskilmálar

6.1. Almennt

- Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði.

6.2. Hverfisvernd

- Laugavegur 176 er einn hluti samstæðu húsanna Laugavegur 176-178, Bolholt 4, 6 og 8 og Skipholt 33, 35 og 37 innan deiliskipulagsreitisins, en lagt er til að húsið njóti verndar samkvæmt skilgreiningu hverfisverndar í skipulagsreglugerð 90/2013. Áhersla er lögð á útlit hússins út að götu svo heildarmynd þyrpingarinnar haldist út á við.

6.3. Kvaðir

- Núverandi kvaðir á lóðum innan skipulagssvæðisins eru í gildi.
- Kvöð er um gönguleið á borgarlandi vestan megin við Laugaveg 176 er tengir saman Laugaveg og Skipholt.

6.4. Bílastæði og aðkoma

- Bílastæði á lóðum án heimilda: Engar heimildir umfram lágmarkskröfur gildandi aðaluppdrátta.
- Um bílastæði vegna Laugavegar 176: Sjá kafla 7.12.
- Ný akstursteningu við Laugaveg verði við eystri lóðarmörk Laugavegar 176 er þjónar lóðinni Laugavegur 176.

6.5. Sorphirða

- Meðhöndlun sorps skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
- Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.

6.6. Skilti

- Óheimilt er að vera með skilti innan svæðis sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúabyggð.
- Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdráttum.

6.7. Algild hönnun

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar varðandi kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Bent er á markmið í kafla 7 í byggingarreglugerð um útisvæði við mannvirki. Við hönnun útisvæða skal, eftir því sem framast er unnt, beitt algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.

7. Sérskilmálar vegna lóðarinnar Laugaveg 176

7.1. Almennt

- Heimilt er að lóðin Laugavegur 176 verði nýtt undir hótelstarfsemi í flokki V og verslun/þjónustu, samtals um 10.007 m² brúttó A-rými.
- Nýtingarhlutfall ofanjarðar er allt að 2,54 brúttó A+B rými. Nýtingarhlutfall er samkvæmt skilgreiningu ÍST50. Sjá nánar skilmálatöflu fyrir Laugaveg 176.
- Heimilt er að rífa núverandi matshluta 02, 03 og 04 og breyta og byggja við núverandi byggingar við Laugaveg (matshlutar 01 og 02). Ekki er heimilt að rífa núverandi matshluta 01.
- Hámarksfjöldi hæða er 7 hæðir.
- Skilmálar eru nánar skilgreindir hér að neðan og á uppdráttum þessarar deiliskipulagstillögu.

7.2. Kvaðir

- Núverandi kvöð um umferð og leiðslur við eystri lóðarmörk er í gildi.
- Kvöð er um gönguleið við eystri lóðarmörk á milli Laugavegar og inngarðs.
- Kvöð er um undirgöng fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur á milli göngustígs við vestari lóðarmörk og inngarðs.
- Kvöð um umferð fyrir Laugaveg 176 frá austurmörkum lóðarinnar Laugavegur 170-174 er aflétt.

7.3. Starfsemi

- Notkun Laugavegar 176 skal vera að mestu leyti undir hótelstarfsemi í flokki V.
- Á suðurhluta 1. hæðar er heimilt að hafa tækjarými, geymslur, bílageymslu, sorpgeymslu og bílaramp.
- Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.

7.4. Hönnun mannvirkja

- Mannvirki skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblöð, skilmálar þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir.

7.5. Mæli- og hæðarblöð

- Útbúin verða mæli- og hæðarblöð sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

7.6. Byggingareitir og byggingarlínur

- Byggingareitir eru sýndir á mæliblöðum og á deiliskipulagsuppdrætti í grunnmynd og sneiðingu og skulu byggingar standa innan þeirra. Óheimilt er að útveggir víki frá bindandi byggingarlínum að undanskildum aðalinngangi og útveggjum undir jarðvegsyfirborði. Heimilt er að skyggni og skjólveggir ná út fyrir byggingareiti og -línur. Ennfremur er heimilt að veggsvalir nái út fyrir byggingareiti og -línur, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskpulagsuppdrætti.

7.7. Útlit og yfirbragð bygginga

- Með vísan í húsakönnun (fylgiskjal 2) fyrir Heklureit frá árinu 2017 (Borgarsögusafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 184) skal sýna sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.

7.8. Uppbrot og svalir

- Efsta hæðin skal vera inndregin.
- Heimilt er að hafa veggsvalir, allt að 2 metra frá byggingareit, á þeim húshliðum er snúa að inngarði.
- Heimilt er að hafa veggsvalir, allt að 1 meter frá byggingarlínu, á vesturhlið hússins er snýr að Laugavegi 174.

7.9. Húshæðir og þök

- Hæðir húsa eru allt að sjö hæðir. Hæðir húsa koma fram á deiliskipulagsuppdrætti.
- Þakform bygginga skal vera flatt. Þakgarðar eru leyfðir.
- Hæsti hæðarkóti fyrir þakkanta skal vera 49.0m. Sjá einnig sneiðingu 4-4. Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar, stigahúss eða lyftustokks) mega þó ná upp fyrir þann kóta. Skulu þeir vera lítið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Heimiluð frávik á hæðarkótum byggingarreita eru 0,5 metrar.
- Gróður skal vera a.m.k. 30% hluta þakflatar.
- Leitast skal við að veita regnvatni í opnum rennum á yfirborði frá þökum og út í beð í götu.

7.10. 1. hæðin

- Aðalaðkoma að Laugavegi 176 skal vera á 1. hæð frá Laugavegi.
- Skilyrði er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæð við Laugaveg.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar sem snúa að Laugavegi séu nýttar undir verslunar- og þjónustustarfsemi.
- Salarhæð 1. hæðar við Laugaveg skal ekki vera lægri en hæsta núverandi salarhæð 1. hæðar.

framhald

Skilmálatafla fyrir breytingu

SKILMÁLATAFLA fyrir breytingu :	LAUGAVEGUR 176
Lóð	**Viðskipta- og þjónustulóð**
Húsgerð/notkun	**Atvinnuhúsnæði**
Lóðarstærð m²	4232,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	-
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m² (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	240,0
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Hótel*	9472,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými)	**9712,0**
Byggingarmagn m² (B rými)	
Byggingarmagn m² (B-rými) bílgeymsla, hámark	560,0
Byggingarmagn m² (B-rými) annað, hámark	200,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (B rými)	**760,0**
Samantekt: Byggingarmagn ofanjarðar m² sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A rými), hámark	9712,0
Byggingarmagn ofanjarðar m² (B rými), hámark	760,0
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A+B rými), hámark	**10472,0**
Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark	2,29
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,47
Bílastæði	
Hámarksfjöldi bílastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bílastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bílastæða í bílageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	63
Lágmarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	53
Hjólastæði	
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	62-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvern aðalinngang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólageymslu allt að	83
Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksflatarmál m² nýrra runna	113
Kvaðir	
Kvöð um umferð og leiðslur	
Kvaðir um gönguleiðir	
Kvöð um undirgöng	

Skilmálatafla eftir breytingu

SKILMÁLATAFLA eftir breytingu :	LAUGAVEGUR 176
Lóð	**Viðskipta- og þjónustulóð**
Húsgerð/notkun	**Atvinnuhúsnæði**
Lóðarstærð m²	4232,0
Núverandi fjöldi hæða ofanjarðar	1-5
Breyttur fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	7
Núverandi fjöldi hæða neðanjarðar	-
Breyttur fjöldi hæða neðanjarðar	Óbreytt
Hámarks byggingarmagn m² (A rými)	
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Verslun og þjónusta	240,0
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar um það bil: Hótel*	9767,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými)	10007,0
Byggingarmagn m² (B rými)	
Byggingarmagn m² (B-rými) bílgeymsla, hámark	560,0
Byggingarmagn m² (B-rými) annað, hámark	200,0
Samtals hámarks byggingarmagn m² (B rými)	**760,0**
Samantekt: Byggingarmagn ofanjarðar m² sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF	
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A rými), hámark	10007,0
Byggingarmagn ofanjarðar m² (B rými), hámark	760,0
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A+B rými), hámark	10767,0
Nýtingarhlutfall	
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark	2,36
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að	2,54
Bílastæði	
Hámarksfjöldi bílastæða á norðurhluta lóðar	17
Hámarksfjöldi bílastæða á suðurhluta lóðar	22
Fjöldi bílastæða í bílageymslu allt að	24
Samtals hámarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	63
Lágmarksfjöldi bílastæða innan lóðarmarka	53
Hjólastæði	
Fjöldi hjólastæða fyrir Laugaveg 176	62-93
Fjöldi yfirbyggðra hjólastæða við hvern aðalinngang um það bil	10
Fjöldi hjólastæða í hjólageymslu allt að	83
Gróður	
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	32
Lágmarksflatarmál m² nýrra runna	113
Kvaðir	
Kvöð um umferð og leiðslur	
Kvaðir um gönguleiðir	
Kvöð um undirgöng	

DEILISKIPULAGSBREYTING ÞESSI, SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 2. MGR. 43 GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010, VAR SAMÞYKKT Í/Á emb. afgr. f. skipulagsfulltrúa

ÞANN 27. maí 2025 TIL SAMRÆMIS VIÐ HEIMILD Í 3. MGR. 44. GR. SKIPULAGSLAGA NR. 123/2010 VAR BREYTINGIN EKKI GRENNDARKYNNT ÞAR SEM HÚN VARÐAÐI EKKI HAGSMUNI ANNARRA EN REYKJAVÍKURBORGAR OG/EÐA UMSÆKJANDA.

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU BREYTINGARINNAR VAR BIRT Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 30. júní 2025

Brynjar Þór

REYKJAVÍKURBORG SKIPULAGSFULLTRÚI

YRKI ARKITEKTAR
Mýrargötu 26, 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 168-176 - breyting á deiliskipulagi

DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
03.02.2025	1:1000	GÁ	GÁ/ÁHÁ
TEIKNING	**VERK NR.**	**TEIKNING NR.**	**ÚTGÁFA**
D01	V289	1 af 2	A