# BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LAUGAVEG 168 - 176

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

### Greinargerð og skilmálar

#### 1 Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir Heklureit eða Laugaveg 168-174. Í tillögunni eru settar fram skipulagslegar heimildir fyrir íbúðir, atvinnustarfsemi og gististarfsemi. Á jarðhæðum er gert ráð fyrir verslun og þjónustu.

#### 2 Aðdragandi

Fyrir liggur samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa við Laugaveg 168-174 um tilfærslu á starfsemi Heklu hf. af lóðunum. Samkomulagið var samþykkt í borgarráði í maí 2021.

Árið 2017 var haldin skipulagssamkeppni fyrir allan götureitinn sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni. Niðurstöður samkeppninnar voru kynntar í júlí 2017 þar sem tillaga Yrki arkitekta varð hlutskörpust. Eftir samkeppnistillögunni var unnið rammaskipulag fyrir allan götureitinn.

Að þeirri vinnu lokinni var ákveðið að hefja vinnu við deiliskipulagsgerð fyrir lóðirnar við Laugaveg 168-176.

#### 3 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

##### 3.1 Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reiturinn innan skilgreinds miðsvæðis M2 og nánar skilgreindur sem M2b, svæði fyrir nýja íbúðabyggð nr. 22, eða Laugavegur-Holt II (tafla 3.1). Samkvæmt stefnu um hæðir húsa má byggja 5-8 hæðir á reitnum í samræmi við lóðir meðfram Suðurlandsbraut. Þá eru sett viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði og nærumhverfi húsa. Þar er reiturinn í flokki nýtingar í þar sem svæðisnýting er leyfileg yfir 1,5 eða um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.

##### 3.2 Rammaskipulag

Fyrir liggur rammaskipulag fyrir götureit sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni, en reitur þessa deiliskipulags er innan þeirra marka. Rammaskipulagið var kynnt í umhverfis- og skipulagsráði þann 31.1.2018. Samkvæmt rammaskipulaginu er heimild fyrir 2-8 hæðir á lóðunum Laugavegur 168-174.

##### 3.3 Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Laugaveg 168-176 sem samþykkt var 1. júlí 2021 og tók gildi 23. september 2021 við birtingu auglýsingar þess efnis í B deild Stjórnartíðinda. Í því deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176 sé nýtt undir gististarfsemi, hótel. Lóðirnar Laugavegur 168 og 170-174 eru skilgreindar sem lóðir án heimilda. Þessi breytingartillaga setur því nýja skilmála fyrir lóðirnar Skilmálar fyrir Laugaveg nr. 176 eru áfram óbreyttir.

Fyrir liggur skipulagslýsing skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, "Heklureitur og Laugavegur 176", dagsett 21. september 2017 sem var unnin fyrir fyrirhugað deiliskipulag reits sem afmarkast eins og deiliskipulagstillaga þessi, það er af Laugavegi til norðurs, lóðarmörkum Laugavegar 176 til austurs, Brautarholti og lóðarmörkum Skipholts 33, 31 og Brautarholti 29. Til vesturs afmarkast svæðið af Nóatúni.

Skipulagslýsingin, sem var lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010, gildir fyrir þessa deiliskipulagstillögu.

##### 3.4 Aðliggjandi deiliskipulag

Aðliggjandi er deiliskipulag fyrir Skipholtsreit sem afmarkað er af Brautarholti, Skipholti og Nóatúni. Er það eina aðliggjandi deiliskipulagsáætlunin í gildi.

Þessi tillaga hefur engin áhrif á deiliskipulag Skipholtsreits en skipulagsmörk mætast í Brautarholti.

Í rammaskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir tveimur nýjum aðliggjandi deiliskipulagsáætlunum, deiliskipulag fyrir austurhluta svæðisins (skipulagsreitur B) og deiliskipulag fyrir göturými Laugavegs (skipulagsreitur C). Sjá nánar á skýringarmynd, mynd 4.

#### 4 Skipulagssvæðið

##### 4.1 Afmörkun og lóðir

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af Laugavegi til norðurs, lóðarmörkum Laugavegs 178 til austurs, Brautarholti og lóðarmörkum Skipholts 33, 31 og Brautarholti 29. Til vesturs afmarkast svæðið af Nóatúni.

Innan skipulagsmarka eru í dag lóðirnar Laugavegur nr. 168 og óskipt lóð Laugavegar nr. 170-174. Lóðamörkum er breytt þannig að lóðin Laugavegur nr. 168 er minnkuð lítillega og Laugavegi nr. 170-174 er skipt niður í fimm lóðir nr. 170, 172, 174, 174A og 174B. Þar af er nr. 174B fyrir borholuhús Veitna.

##### 4.2 Umhverfi skipulagssvæðis

Umhverfis reitinn er bæði háreist og lágreist byggð. Byggðin er stendur vestan við reitinn er 3-5 hæðir og austan megin er hún 3-6 hæðir. Norðan við reitinn er byggðin 3- 9 hæðir og að stærstum hluta íbúðabyggð. Húsagerðir eru mjög fjölbreyttar en stærstur hluti húsanna reis á tímabilinu 1960-1970.

Sunnan við reitinn stendur byggðin hærra í landi og er öll á bilinu 3-4 hæðir. Hún einkennist af tvíbýlishúsum, atvinnuhúsnæði og 3 hæða fjölbýlishúsum.

##### 4.3 Starfsemi

Á svæðinu er í dag fjölbreytt atvinnustarfsemi. Þar er stærsti aðilinn Hekla hf., bílaumboð og verkstæði, en einnig er þar talsvert af minni fyrirtækjum og skrifstofuhúsnæði, ásamt verslunum og veitingastöðum.

##### 4.4 Samgöngur og aðkoma

Akstursaðkoma að reitnum er góð. Aðkomur eru allar frá Laugavegi að norðanverðu. Núverandi umferð um Laugaveg er um 13.000 bílar að meðaltali á dag yfir árið (ÁDU). Í dag er góð tenging við almenningssamgöngur á svæðinu og er komustöðvi vagna há. Strætó er með skiptistöð til austurs fyrir framan Laugaveg 178 og til vesturs á móti Laugavegi 176. Þar stoppa í dag 5 leiðir og af þeim eru 2 stofnleiðir. Meðfram Laugavegi og Nóatúni eru gangstéttar ætlaðar gangandi vegfarendum og milli Laugavegs 174 og 176 er 2 metra breið gönguleið á borgarlandi sem tengir saman Laugaveg og Skipholt.

##### 4.5 Fornleifar, húsakönnun og byggðakönnun

Í byggðakönnun fyrir borgarhluta 3 - Hlíðar frá árinu 2013 kemur fram að engar tegundir minja séu skráðar á lóðirnar sem deiliskipulagssvæðið nær til. Um Hlíðar segir m.a. í byggðakönnuninni:

Á Rauðarárholti tóku að rísa byggingar undir ýmiskonar iðnrekstur þegar um aldamótin 1900 en iðnaðarhverfi má segja að hafi orðið til þar á 3. og 4. áratug 20. aldar. Þá voru iðnaðarhverfi á undanhaldi í austurátt vegna örrar stækkunar þæjarins. Þarna var um áratugaskeið rekin fjölbreytt iðnaðarstarfsemi.

Í húsakönnun fyrir Heklureit frá árinu 2017 kemur fram að á svæðinu standa í dag 7 byggingar. Elstu húsin voru reist 1943 og það yngsta 2002. Svæðið einkennist af atvinnustarfsemi; skrifstofum og verslunum ásamt verkstæðum og bílageymslum en eitt borholuhús er á reitnum. Húsin á reitnum eru af mismunandi módernískum og póstmódernískum stílgerðum og öll steinsteypt nema borholuhúsið.

Í húsakönnuninni er lagt til að Laugavegur 170-172 verði verndað í rauðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi. Byggingin er steinsteypt bílgeymsla byggð árið 1960 og teiknuð af Þór Sandholt.

##### 4.6 Veitur

Skipulagið var unnið í samráði við Veitur og eru eftirfarandi skilmálar niðurstaða þess samráðs:

- Aðkoma að spennistöð inn á skipulagsreit skal vera tryggð fyrir viðhald. Aðkoma að mælihólu R-21 skal vera tryggð fyrir vinnubíla og afmarkað vinnusvæði umhverfis hana með 6 m háu rými fyrir ofan hólu.
- Aðkoma að borholu RG-09 er tryggð með nýrri 200 $m^2$ lóð sem er einnig athafnasvæði fyrir viðhald og starfsemi henni tengdri.
- Einungis er leyfilegt er að grafa 3 metra að miðpunkti mæli- og borholu og skal hrunhalli vera 45 gráður.
- Frá spennistöð við Brautarholt og niður að Laugavegi er 5 metra breið kvöð um lagnir Veitna, milli reita C og D.
- Gera skal ráð fyrir allt að 35 $m^2$ í bílakjallara við Laugaveg 170 undir spennistöð Veitna og tryggja skal aðgengi starfsfólks að henni. Leita þarf umsagnar Veitna um uppdrætti af bílakjallara.
- Á uppdrætti skal gera ráð fyrir athafnasvæði við borholu RG-09 sem er nægilega stórt fyrir borun vegna viðhalds á holunni. Svæðið má útbúa sem t.d. torg, leik- eða dvalarsvæði með gróðri eða öðrum yfirborðsfrágangi en þó með það að leiðarljósi að þegar borframkvæmdir eru þarfar sé hægt að fjarlægja allt af yfirborði og slétta úr athafnasvæðinu. Að framkvæmdum loknum er hægt að ganga frá svæðinu aftur í upprunalegt horf.
- Allar núverandi kvaðir á svæðinu eru í fullu gildi þangað til um annað semst við hlutaðeigandi veitufyrirtæki.

#### 5 Umhverfisáhrif

##### 5.1 Breytt umhverfi

Laugavegur 168-174: Núverandi byggingar á reitnum eru sjö talsins og allt 3 hæðir. Tillagan heimilar niðurrif á öllum byggingum á lóðum Laugavegs 168-174 að undanskildu borholuhúsi. Heimild er fyrir 436 íbúðir á reitnum með verslunarrými á 1. hæð við Laugaveg. Hámarkshæðir nýrra bygginga er 7-8 hæðir.

##### 5.2 Áhrif tillögu

- **Hljóðvist** - Með hlíðsjón af hljóðvistargreiningu voru settir skilmálar til að fullnægja kröfum um hljóðvist. Áhrif deiliskipulagsins á hljóðvist er því metin óveruleg.
- **Loftgæði** - Fyrirhuguð uppbygging á deiliskipulagssvæðinu er ekki líkleg til að hafa bein áhrif á loftgæði með aukinni bílaumferð umfram óbreytt ástand. Mengun vegna umferðar á Laugavegi kann að hafa staðbundin og neikvæð áhrif á fyrirhugaða byggð meðfram götunni, en það er háð óvissu um þróun ferðavenja og útblástursfrá bílaumferð.
- **Skuggavarp og vindafar** - Byggð mun skapa gott skjól í inngörðum og að sunnanverðu, en þar sem götur opnast til norðurs eru líkur á vindstrengjum. Gert er ráð fyrir trjágróðri viðu í göturými til að draga úr vindáhrifum. Byggingar eru hæstar að norðanverðu með skuggavarp út á Laugaveg, en stallast niður til suðurs á reitunum til að draga úr skuggavarpi í inngörðum og dvalarsvæðum á lóðum.
- **Samgöngur** - Staðsetning skipulagssvæðisins við samgönguás fyrirhugaðrar Borgarlínu, nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði ásamt blandaðri, fjölbreyttri landnotkun er líkleg til að draga úr notkun einkabíla og stýðja við notkun almenningssamganga og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólreiða. Áhrif deiliskipulagsins kunna að vera jákvæð á ferðavenjur, en eru háð óvissu. Áhrifin eru talin óveruleg á heildina litið hvað varðar aukningu bílaumferðar.
- **Samfélagsþjónusta** - Líklega kallar uppbyggingin á aðgerðir í húsnæðismálum Háteigsskóla. Áhrif uppbyggingar kunna að vera neikvæð, en eru háð verulegri óvissu.
- **Verslun og þjónusta** - Deiliskipulagið felur í sér fjölgun íbúða á miðsvæði sem er með fjölbreyttri verslun og þjónustu. Deiliskipulagið stuðlar að góðu aðgengi íbúa að nærþjónustu og dregur almennt úr þörf fyrir einkabíl. Fjölgun íbúa styrkir jafnframt rekstrargrundvöll nærþjónustu. Krafa er um verslunar- og þjónustustarfsemi á 1. hæðum við Laugaveg. Þá er valkvæð heimild um verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæðum við Brautarholt og gönguás. Þetta er í samræmi við núverandi notkun innan svæðisins og áhrifin talin óveruleg.
- **Byggðarmynstur og yfirbragð** - Þéttleiki byggðar skv. deiliskipulaginu styður við stefnu svæðis- og aðalskipulags um hagkvæma uppbyggingu á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Deiliskipulagið samræmist vel meginmarkmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, þættan borgarbrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa. Áhrif deiliskipulagsins á byggðarmynstur og yfirbragð eru metin verulega jákvæð.
- **Ásýnd** - Áhrifin á ásýnd svæðisins verða mikil og varanleg, en eru metin verulega jákvæð á umhverfisþáttinn með hlíðsjón af skýrum skilmálum um form, efnisval og hönnun húsa, vönduð almenningsrými og frágang lóða.

#### 6 Skipulagstillagan

##### 6.1 Markmið

Einstakt tækifæri er til að þétta byggð og nýta land og innviði borgarinnar betur. Markmiðið er að anna eftirspurn eftir íbúðum af ýmsum stærðum í göngufjarlægð við verslun og þjónustu. Þessari deiliskipulagstillögu er ætlað að styrkja samgöngu- og þróunarás borgarinnar þar sem helstu lífsgæði næstu kynslóða felast í samgöngumiðuðu skipulagi þar sem íbúar geta sinnt flestum daglegum athöfnum inn við 20 mínútna göngufjarlægð frá heimili sínu.

Að auki er lögð áhersla á eftirfarandi markmið:

- Að byggðin myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi stað sem ýtir undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Að byggðin taki mið af gangi sólar og veiti skjól gegn ríkjandi vindáttum.
- Að mynda skjólríka garða sem allir íbúar byggðarinnar geta notið til leiks og dvalar.
- Að tryggja fjölbreytt framboð íbúðagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Að leggja sérstaka áherslu á hagkvæmni í byggingu og rekstri.
- Að styrkja verslun og þjónustu í hverfinu til að skapa lifandi umhverfi í byggðinni.
- Að útfærslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

##### 6.2 Lýsing á tillögu

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á lóð Laugavegs 168 til 174 verði fjarlægðar að undanskildu borholuhúsi. Byggðin er mótuð með tilliti til landslags, sólargangs og veðurfars. Byggðin rís hæst til norðurs við Laugaveg og er lægst til suðurs við Brautarholt. Haldið er í sjónás upp að vita Sjómannaskólans og í sjónásinn frá Skipholti og niður Hátúnið.

Byggðin skal hafa létt yfirbragð og vera björt og fjölbreytt í lita- og efnisvali, með áherslu á vistvæn efni. Um er að ræða 4-5 íbúðarhús, 2. til 7. hæða, með möguleika á 8. hæð á norðvesturhorni Laugavegs 168 á reit A skv. fyrirliggjandi skipulagstillögu. Byggingarnar skulu vera stallaðar með ríku tilliti til sólarátta og byggð skipulögð þannig að miðlægur inngarður er í góðu skjóli fyrir veðri og vindum við allar byggingar. Gert er ráð fyrir sérafnotaflötum fyrir íbúðir á jarðhæðum og svölum á efri hæðum.

Við Laugaveg 168 - 174A er gert ráð fyrir allt að 436 íbúðum með verslun og þjónustu á 1. hæð. Heildar flatarmál ofanjarðar á lóðunum er 44.083 m2 (A+B rými). Þar af eru lágmark 2.123 $m^2$ undir verslanir og þjónustu.

Góðar göngu- og hjólatengingar skulu vera í gegnum svæðið. Bílastæði innan lóða eru neðanjarðar í samtengdum bílakjallara. Hjólastæði eru í bílakjallara og á lóð. Hármarksfjöldi bílastæða í bílakjallara Laugavegar 168-174 er 375.

Gæði byggðar á svæðinu felast meðal annars í nálægð við þá verslun og þjónustu sem er á svæðinu, við Hlemm og eftir Suðurlandsbrautinni ásamt góðum tengingum við almenningssamgöngur.

Samkvæmt göngum 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.

#### 7 Almennir skipulagsskilmálar

##### 7.1 Almennt

- Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu er blandað saman íbúðabyggð við verslunar- og þjónusturými.
- Mannvirki skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarlöð, skilmálar þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir.

##### 7.2 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.
- Til að tryggja fjölbreytileika í hönnun byggðarinnar skal vera ólíkt efnisval milli bygginga og mismunandi útfærsla á útkrögum/svölum þannig að hver bygging verði einstök í útlitti sbr. skýringarmyndir og leiðbeiningar. Einnig skulu að lágmarki tvær arkitektastofur koma að hönnun bygginga innan deiliskipulagsins.

##### 7.3 Mæli- og hæðarlöð

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

##### 7.4 Byggingareitir og byggingarlínur

- Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, sneiðingum og mæliblöðum. Byggingar skulu standa innan þeirra.
- Óheimilt er að útveggir víki frá bindandi byggingarlínum ofanjarðar að undanskildum aðalinngangi. Heimilt er að skyggni og skjólveggir ná út fyrir byggingareiti og -línur. Enn fremur er heimilt að veggsvalir nái út fyrir byggingareiti og -línur, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulagsuppdrætti og sniðum.

##### 7.5 Húshæðir og þök

- Almennt eru hæðir húsa frá tveimur og upp í sjö hæðir. Undantekning frá því er horn byggingarinnar við Laugaveg 168 þar sem heimilt er að hafa átta hæðir. Hæðir húsa koma fram á uppdrætti.
- Þakform skal vera flatt.
- Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka reiti varðandi hönnun bygginga og lóðar.

##### 7.6 Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

- Ofanjarðar er aðkoma í verslun og þjónustu á jarðhæð frá Laugavegi. Til að tryggja lif í inngörðum er aðkoma í íbúðir frá inngörðum. Heimilt er að hafa aðkomu í íbúðir á jarðhæð beint frá götu. Neðanjarðar er aðkoma úr kjallara upp um stigahús byggingar.
- Ekki eru sýndir hæðarkótar við Brautarholt og við gönguás heldur skal aðlaga hæð lands að jarðhæðum með áherslu á aðgengi fyrir alla.

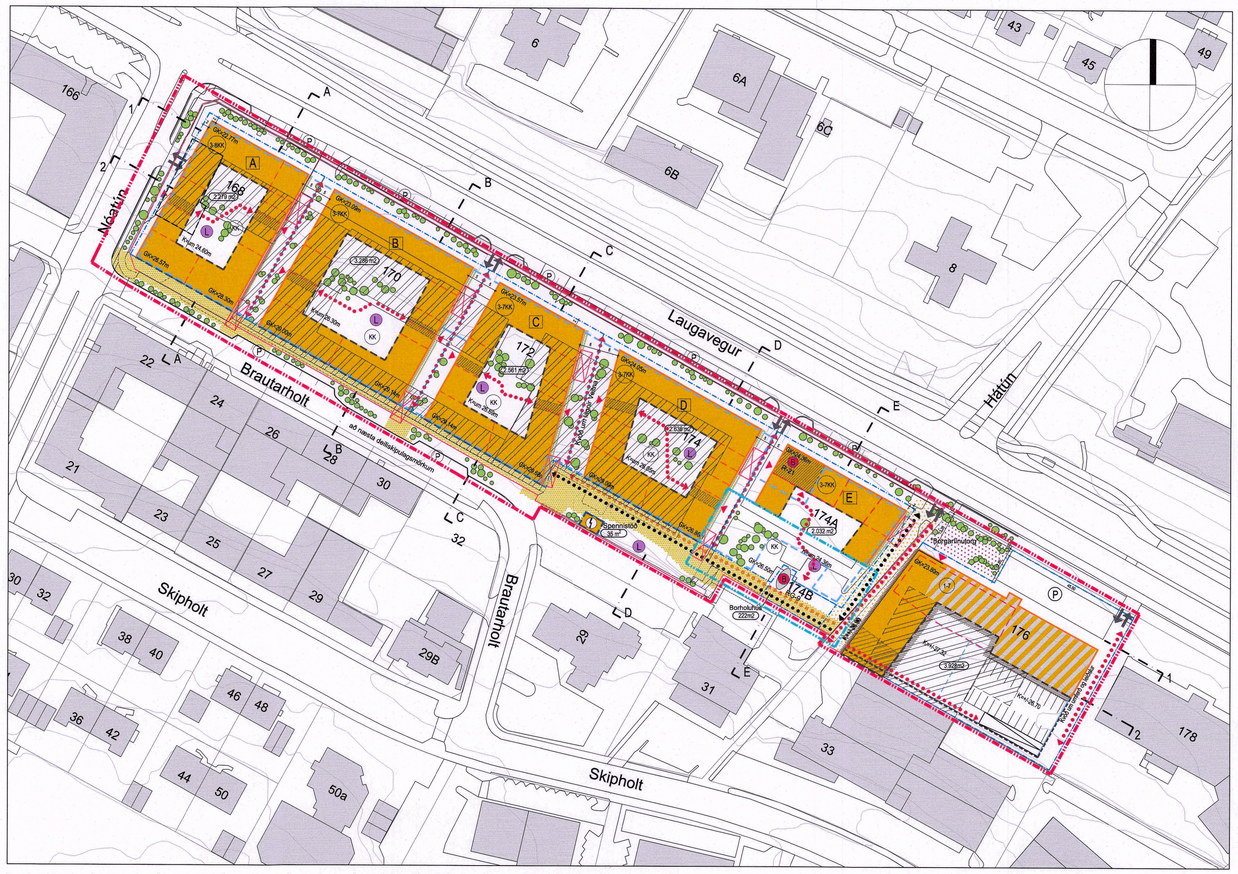
##### 7.7 Aðkoma neyðarbíla

- Ekki er gert ráð fyrir því að neyðarbílar komist í inngarða. Þar sem hæð húss fer yfir 4 hæðir verður hægt að koma tækjum og bílum slökkviliðs að svölum frá svæði sem merkt er á uppdrátt „Kvöð um aðkomu neyðarbíla". Gert er ráð fyrir að neyðarbílar geti stoppað við innkeyrslur í bílakjallara og hafi nægt rými til þess að bakka út án þess að fara inn á Laugaveg. Einnig er gert ráð fyrir aðkomu neyðarbíla frá Brautarholti og eftir gönguás.
- Tryggja skal örugga aðkomu neyðarbíla á gangstéttum við Laugaveg og eftir gönguás.

##### 7.8 Útlit og yfirbragð bygginga

- Uppbygging skal fá vandaðan borgarsvip sem einkennist af vandaðri og agaðri hönnun sem endurspeglast í fjölbreyttum útfærslum á ólíkum byggingum.
- Byggðin skal hafa létt yfirbragð og vera björt og fjölbreytt í lita- og efnisvali, með áherslu á vistvæn efni.

*framhald*




## Deiliskipulagsuppdráttur: tillaga að breytingu á deiliskipulagi

1:1000

| SKILMÁLATAFLA : | REITUR A LAUGAVEGUR 168 | REITUR A LAUGAVEGUR 168 | REITUR B LAUGAVEGUR 170 | REITUR C LAUGAVEGUR 172 | REITUR D LAUGAVEGUR 174 | REITUR E LAUGAVEGUR 174A | REITUR E LAUGAVEGUR 174A | *SAMANTEKT* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Útfærsla 1 | Útfærsla 2 | | | | Útfærsla 1 | Útfærsla 2 | |
| Húsgerð/notkun | Íbúðar- og atvinnuhúsnæði | Atvinnuhúsnæði | Íbúðar- og atvinnuhúsnæði | Íbúðar- og atvinnuhúsnæði | Íbúðar- og atvinnuhúsnæði | Íbúðar- og atvinnuhúsnæði | Atvinnuhúsnæði | |
| Lóðarstærð fyrir breytingu, $m^2$ | 2614 | 2614 | | | 13859 | | | 16473 |
| Lóðarstærð eftir breytingu $m^2$ | 2279 | 2279 | 3286 | 2561 | 2636 | 2032 | 2032 | 12794 |
| Fjöldi hæða ofanjarðar (hámark) | 8 | 8 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | |
| Fjöldi hæða neðanjarðar (hámark) | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| | | | | | | | | |
| Íbúðir | | | | | | | | |
| Hámarksfjöldi íbúða | 91 | - | 115 | 86 | 100 | 44 | - | 436 |
| | | | | | | | | |
| Hámarks byggingarmagn $m^2$ (A rými) | | | | | | | | |
| Hámarks byggingarmagn $m^2$ ofanjarðar: Verslun og þjónusta | 378-800* | 378-800* | 546-1196* | 345-884* | 543-1100* | 311-537* | 311-537* | 4517 |
| Hámarks byggingarmagn $m^2$ ofanjarðar: Hótel / atvinnuhúsnæði | - | 7080-7502* | - | - | 7454-8011* | - | 3227-3553* | 11055 |
| Hámarks byggingarmagn $m^2$ ofanjarðar: Íbúðir | 7080-7502* | | 8681-9331* | 6557-7096* | | 3327-3553* | | 35493 |
| Samtals hámarks byggingarmagn $m^2$ (A rými) ofanjarðar | 7880 | 7880 | 9877 | 7441 | 8554 | 4011** | 4011** | 37763 |
| Hámarks byggingarmagn $m^2$ (A rými) neðanjarðar | 3620 | 3620 | 5550 | 4332 | 4281 | 2410 | 2410 | 20193 |
| Samtals hámarks byggingarmagn $m^2$ (A rými) ofan- og neðanjarðar | 11500 | 11500 | 15427 | 11773 | 12835 | 6421 | 6421 | 57956 |
| | | | | | | | | |
| Byggingarmagn $m^2$ (B rými) | | | | | | | | |
| Veggsvalir, lágmark (1) | 395 | 264 | 495 | 370 | 430 | 195 | 123 | 1640 |
| Veggsvalir, hámark (2) | 490 | 655 | 620 | 460 | 540 | 238 | 309 | 2584 |
| Undirgöng, lágmark (3) | 54 | 54 | 63 | 54 | 63 | - | - | 234 |
| Undirgöng, hámark (4) | 108 | 108 | 126 | 108 | 126 | - | - | 468 |
| B-rými undir útkragi, lágmark (5) | 52 | 34 | 47 | 57 | 51 | 40 | 16 | 191 |
| B-rými undir útkragi, hámark (6) | 244 | 244 | 300 | 256 | 262 | 122 | 122 | 1184 |
| Svalagangar, hámark (7) | 450 | 0 | 450 | 450 | 450 | 284 | - | 2084 |
| Byggingarmagn $m^2$ (B rými), lágmark (1+3+5) | 500 | 352 | 600 | 480 | 544 | 235 | 139 | 2065 |
| Byggingarmagn $m^2$ (B-rými), hámark (2+4+6+7) | 1292 | 1007 | 1496 | 1274 | 1378 | 644 | 431 | 6320 |
| | | | | | | | | |
| Samantekt: | | | | | | | | |
| Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar $m^2$ sem reiknast með nýtingarhlutfalli NF | | | | | | | | |
| Byggingarmagn ofanjarðar $m^2$ (A rými), hámark | 7880 | 7880 | 9877 | 7441 | 8554 | 4011 | 4011 | 37763 |
| Byggingarmagn ofanjarðar $m^2$ (A+B rými), lágmark | 8380 | 8232 | 10477 | 7921 | 9098 | 4246 | 4150 | 39828 |
| Byggingarmagn ofanjarðar $m^2$ (A+B rými), hámark | 9172 | 8887 | 11373 | 8715 | 9932 | 4655 | 4442 | 44083 |
| Hámarks byggingarmagn $m^2$ (A rými) neðanjarðar | 3620 | 3620 | 5550 | 4332 | 4281 | 2410 | 2410 | 20193 |
| Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar $m^2$ (A+B rými), lágmark | 12000 | 11703 | 16027 | 12253 | 13379 | 6656 | 6560 | 60021 |
| Hámarks byggingarmagn ofan- og neðanjarðar $m^2$ (A+B rými) | 12792 | 12507 | 16923 | 13047 | 14213 | 7065 | 6852 | 64276 |
| | | | | | | | | |
| Nýtingarhlutfall | | | | | | | | |
| Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A rými), hámark | 3,46 | 3,46 | 3,01 | 2,91 | 3,25 | 1,97 | 1,97 | 2,86 |
| Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými), ásætlað lágmark | 3,68 | 3,61 | 3,19 | 3,09 | 3,45 | 2,09 | 2,04 | 3,02 |
| Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A+B rými) allt að | 4,02 | 3,90 | 3,46 | 3,40 | 3,77 | 2,29 | 2,19 | 3,29 |
| Nýtingarhlutfall NF neðanjarðar allt að | 1,59 | 1,59 | 1,69 | 1,69 | 1,62 | 1,19 | 1,19 | 1,51 |
| Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A+B rými), ásætlað lágmark | 5,27 | 5,14 | 4,88 | 4,78 | 5,08 | 3,28 | 3,23 | 4,52 |
| Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A+B rými) allt að | 5,61 | 5,49 | 5,15 | 5,09 | 5,39 | 3,48 | 3,37 | 4,80 |
| | | | | | | | | |
| Bílastæði neðanjarðar | | | | | | | | Mesti fjöldi |
| Hámarksfjöldi bílastæða | 74 | 74 | 93 | 69 | 81 | 58 | 58 | 375 |
| | | | | | | | | |
| Gróður | | | | | | | | |
| Lágmarksfjöldi nýrra trjáa | 8 | 8 | 14 | 11 | 12 | 12 | 12 | 57 |
| Lágmarksflatarmál $m^2$ nýrra runna | 35 | 35 | 65 | 50 | 46 | 39 | 39 | 235 |
| | | | | | | | | |
| Athugasemdir: | | | | | | | | |
| * Notkun ákveðins byggingarmagns er valkvæð samkvæmt uppdrátthum sérskilmála. | | | | | | | | |
| ** Laugavegur 174A: Innifalið í hámarks byggingarmagni eru 147$m^2$ undir rými fyrir mæliholu. | | | | | | | | |
| *** Miðað við útfærslu 2 á Laugavegi 168. | | | | | | | | |
| *** Miðað við útfærslu 2 á Laugavegi 174a. | | | | | | | | |

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
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara og bílageymslu
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Þakgarðar og grænþök
- Kvöð um athafnasvæði borholu
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð (leiðbeinandi staðsetning)
- Leyfilegt svæði fyrir veggsvalir
- Grænn bílastæði / grænar aksturleiðir innan lóðar
- Bílastæði innan lóðar
- Skábraut að bílageymslu: Hámarkslengd ops
- Hjólastæði / hjólaskýli innan svæðis (leiðbeinandi staðsetning)
- Göngugötur og göngutenging
- Torg
- (P) Bílastæði (meðfram götu) (leiðbeinandi staðsetning og fjöldi)
- (A) Merking byggingareita/ lóða
- (1.203 m2) Stærð lóða
- (9000) Hæðir bygginga, kjallarar (leiðbeinandi)
- (GK=28.60) Gólfkóti jarðhæða
- (K=+28.90) 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


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 | 2 af 8 | 5.9.22 |