

Reykjavík 12. september 2016

Reykjavíkurborg  
Borgarráð  
Ráðhúsinu, 101 Reykjavík

## Laugavegur 176 - Hóteluppbygging

Með bréfi þessu óska Reitir fasteignafélag hf. eftir samstarfi við Reykjavíkurborg um þróun og uppbyggingu á lóðinni nr. 176 við Laugaveg. Áform Reita eru að rífa núverandi skemmu á baklóð, byggja ofan á núverandi austurálm og hækka húsið um eina inndregna hæð og útbúa þar hótél með verslun á jarðhæð.

Ljóst er að uppgangur í ferðaþjónustu og fjölgun hótela er hvergi nærri að halda í við eftirspurnina eftir gistirými og að mati greiningaraðila er fasteignamarkaðurinn bæði seinn að mæta eftirspurninni og virðist fyrirhuguð framboðs aukning vera alltof lítil þrátt fyrir stóraukið framboð gistirýma undanfarin ár. Þá er ljóst að hótéluppbygging er smám saman að flytjast úr miðbænum í ljósi þrengsla og vegna fyrirhugaðra takmarkana borgaryfirvalda á nýjum hótélum í miðbæ Reykjavíkur. Að mati Reita er umrædd lóð afar vel til þess fallin að hýsa hótél sem mun gæða götuna lífi sem yrði breyting frá því sem nú er.

Forhönnun gerir ráð fyrir að byggingarmagnið verði allt að 6.710 fm en núverandi byggingarmagn á lóðinni er 4.105 fm sem myndi þýða stækkun upp á 2.605 fm og því verði nýtingarhlutfall lóðar 1,52 eftir breytingu, sjá hjálagðar teikningar og myndir.

Forsaga málsins er að Reitir lögðu fram fyrirspurn til skipulagsfulltrúa 31. mars 2016 þar sem óskað var eftir heimild til að vinna að deiliskipulagi fyrir lóðina. Niðurstaða skipulagsfulltrúa var neikvæð á grundvelli þess að lóðin telst vera á þróunarsvæði og því sé þörf á heildstæðri skoðun á skipulagsmálum á svæðinu. Í kjölfar niðurstöðunnar funduðu fulltrúar Reita með skipulagsfulltrúa þar sem fram kom að skipulagsvinna væri í undirbúningi á svæðinu en ekki búið að afmarka skipulagssvæðið. Greint var frá að Reitir hafa ekki í hyggju að byggja íbúðir á lóðinni.

Þann 12. september sl. voru hótéláform Reita kynnt fyrir fulltrúum Skrifstofu Eigna og Atvinnuþróunar (SEA). Á þeim fundi kom fram að fyrir lægi samningur við lóðarhafa um uppbyggingu og þróun á svokölluðum Hekloreit sem ætti eftir að staðfesta í borgarráði. Einnig kom fram vilji borgarinnar til að vinna með „götuna sem borgarrými“ á umræddum kafla við Laugaveg, sbr. áherslur í aðalskipulagi Reykjavíkur, en í því fælist að mögulega yrði gatan færð að núverandi byggingum svo byggingar mættu standa við götuna, byggt yrði beggja vegna við hana og í göturýminu yrði hægt að koma fyrir nýju almenningssamgöngukerfi, borgarlínunni.

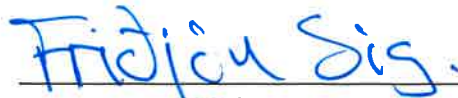
Hvað varðar Laugaveg 176, þá taka Reitir jákvætt í að skoða og útfæra í skipulagi, möguleikann á Laugavegur verði „borgargata“ á umræddum kafla og eru fulltrúar Reita þeirrar skoðunar að betur færi á því að hótél stæði við slíka götu en t.d. skrifstofubygging. Þá eru Reitir meðvitaðir um áherslur skipulagsyfirvalda um „virkar götuhliðar“ og mikilvægi þess að starfsemi á jarðhæð byggingarinnar

styðji við markmið aðalskipulags hvað það varðar. Af ofansögðu er ljóst að það getur verið mikill ávinningur að vinna deiliskipulag fyrir Laugaveg 176 og Heklureit samhliða.

Farið er þess á leit, að gerður verði sambærilegur samningur við Reiti og gerður hefur verið við eigendur að Heklureit, um breytingu á deiliskipulagi við Laugaveg 176, sem fæli í sér að ná fram markmiðum Reita um aukna byggingarheimild ásamt þátttöku lóðarhafa í þróun göturýmisins á umræddum götukafli þegar þar að kemur. Þess er vænst að hægt verði að ganga rösklega til verks og hefja nauðsynlegan undirbúning að breyttu deiliskipulagi strax í haust.

Virðingarfyllt,

f.h. Reita fasteignafélags hf.



Friðjón Sigurðarson,  
framkvæmdastjóri þróunarsviðs

**Fylgiskjöl:**

1. Tillaga THG arkitekta
2. Svarbréf skipulagsfulltrúa

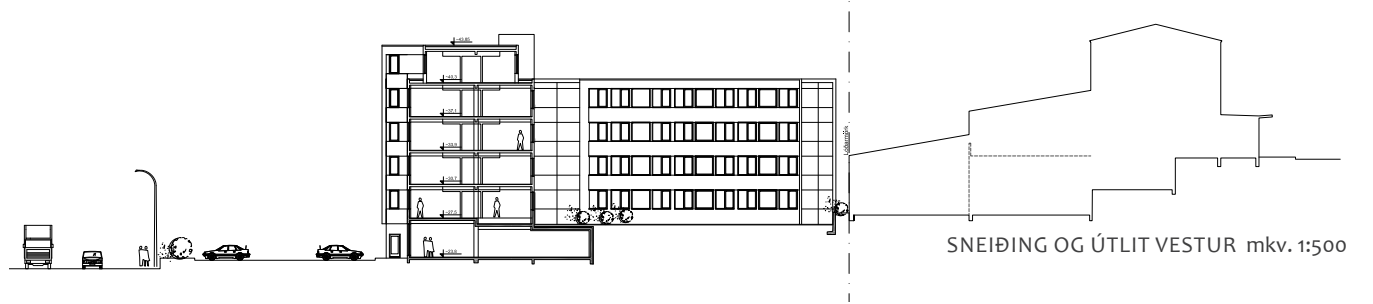
# LAUGARVEGUR 176

TILLAGA AÐ HÓTELI



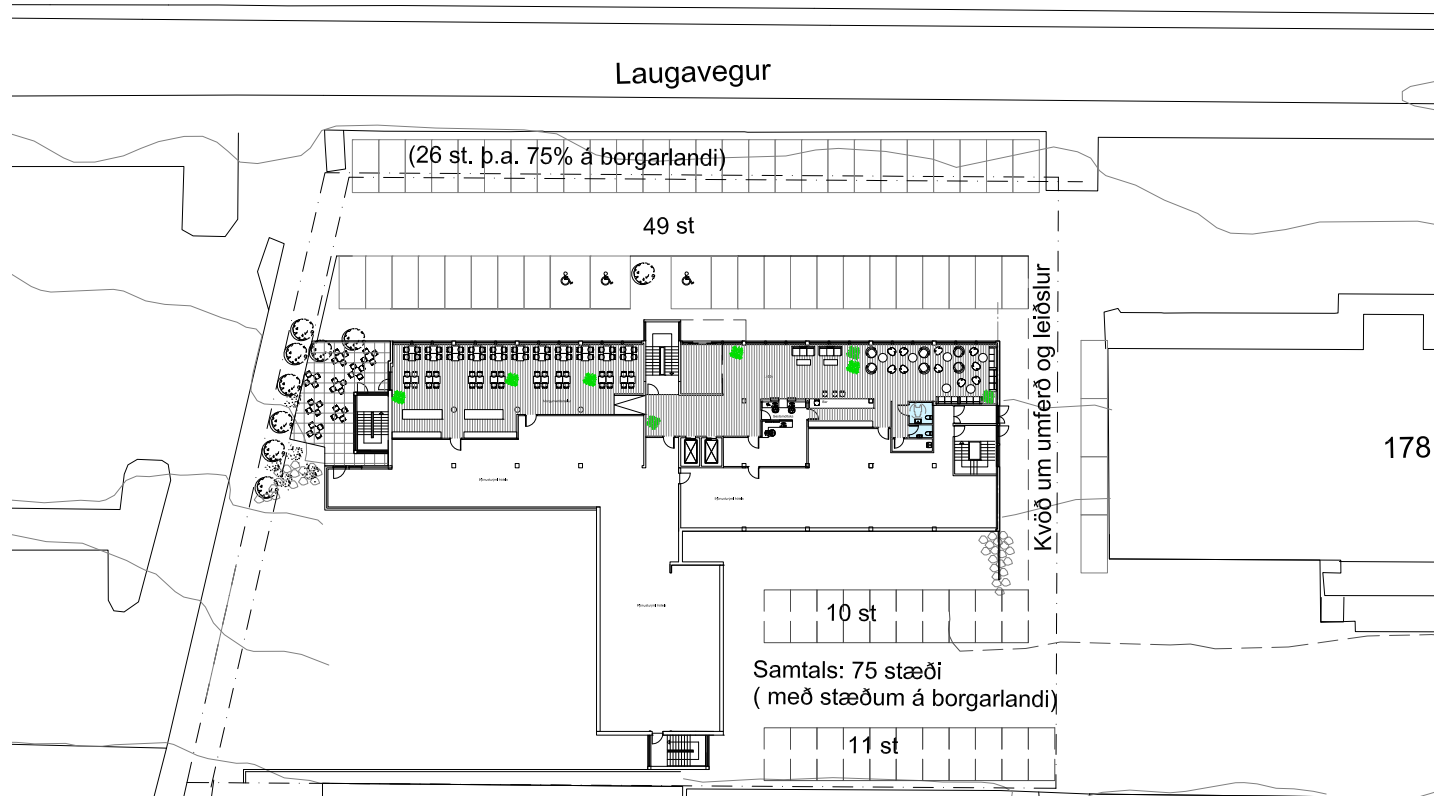
# LAUGARVEGUR 176

TILLAGA AÐ HÓTELI



# LAUGARVEGUR 176

AFSTÖÐUMYND mkv. 1:500



## LAUGAVEGUR 176. TILLAGA AÐ BREYTINGU Í HÓTEL:

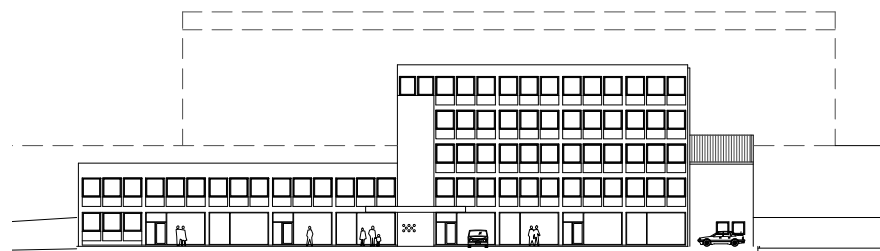
Tillagan gerir ráð fyrir að breyta núverandi skrifstofuhúsnæði í hótél. Gert er ráð fyrir því að skemmurnar á baklóðinni verði fjarlægðar og í þeirra stað komi 4 hæða hótélalíma. Þá er gert ráð fyrir að byggja ofan á eystri hluta byggingarinnar upp í núverandi hæð framhússins og bæta við inndreginni penthouse hæð ofan á núverandi byggingu þannig að samtals verði byggingin 6 hæðir.

Samtals eru sýnd 160 herbergi í hóteltillögunni.

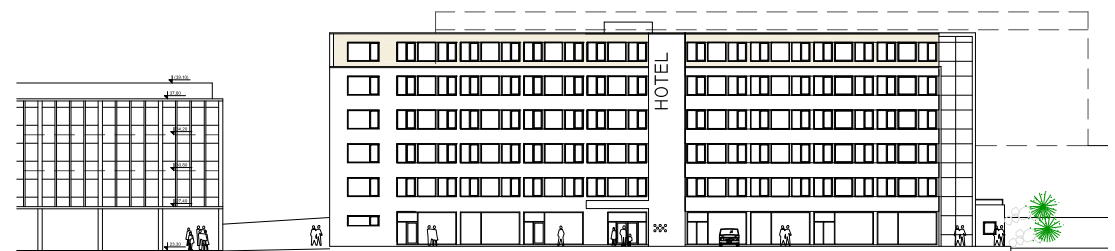
Byggingin verður klædd að utan með ál- eða flísklæðningu og útlit eininganna samræmt. Nýr inngangur verður frá 1. hæð.

Núverandi byggingarmagn á lóðinni er skv. skráð FMR. 4.105 m<sup>2</sup> (birt stærð). Stærð skv. tillögu er 6.710 m<sup>2</sup> byggðir á lóðinni, eða stækkun upp á 2.605 m<sup>2</sup>

Lóðin er 4.406 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall verður því 1,52 eftir breytingu.



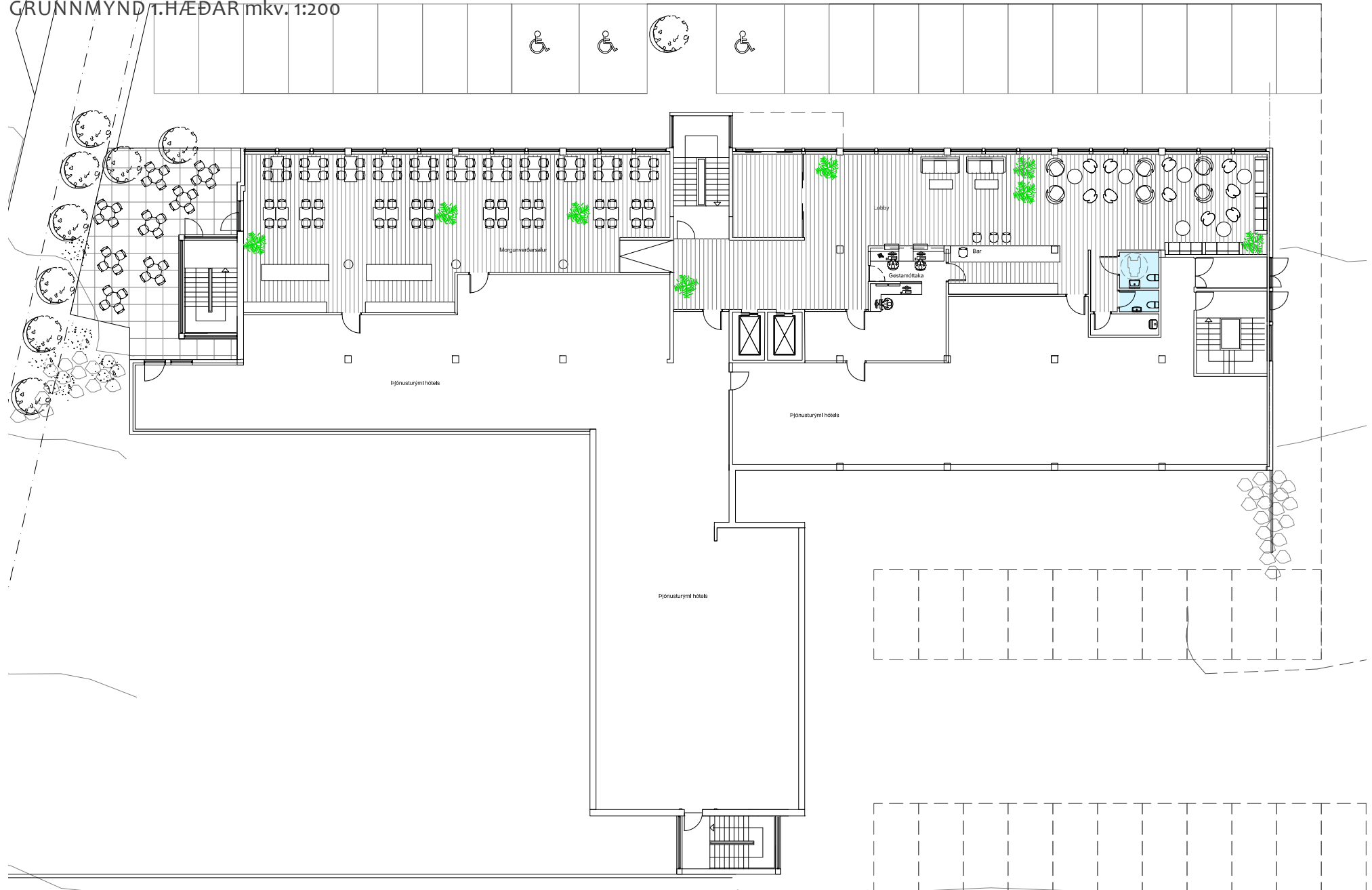
NÚVERANDI ÚTLIT NORÐUR mkv. 1:500



NÝTT ÚTLIT NORÐUR mkv. 1:500

# LAUGARVEGUR 176

GRUNNMYND T.HÆÐAR mkv. 1:200



# LAUGARVEGUR 176

GRUNNMYND 2 - 5.HÆÐAR mkv. 1:200



# LAUGARVEGUR 176

GRUNNMYND 6.HÆÐAR mkv. 1:200







Reykjavík 06.05.2016

Reitir I ehf.

Kringlunni 4-12  
103 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 4. maí 2016 varðandi eftirfarandi mál.

**Laugavegur 176**

Lögð fram fyrirspurn Reita 1 ehf., mótt. 31. mars 2016, varðandi breytingu á húsi á lóð nr. 176 við Laugaveg sem felst að fjarlægja skemmur á baklóð, byggja ofan á núverandi austurálmum og hækka húsið um eina inndregna hæð og útbúa hótél, samkvæmt upprætti THG arkitekta, dags. 31. mars 2016. Lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 28. apríl 2016.

*Neikvætt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 28. apríl 2016.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 28. apríl 2016

Sent til THG Arkitektar ehf.



Reykjavík 28. apríl 2016 (HG1)

### Varðar: Laugavegur 176

Á fundi skipulagsfulltrúa 8. apríl 2016 var lögð fram fyrirspurn Reita 1 ehf., mótt. 31. mars 2016, varðandi breytingu á húsi á lóð nr. 176 við Laugaveg sem felst að fjarlægja skemmur á baklóð, byggja ofan á núverandi austurálmú og hækka húsið um eina inndregna hæð og útbúa hótél, samkvæmt uppdrætti THG arkitekta, dags. 31. mars 2016. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju.



Laugavegur 176. Tillaga.



NÚVERANDI ÚTLIT NORÐUR mkv. 1:500



NÝTT ÚTLIT NORÐUR mkv. 1:500

Laugavegur 176. Núverandi ástand og tillaga.

### Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Laugavegur 176 á þróunarsvæði: „þ31 Holt-Laugavegur. Miðsvæði (M2a, M2b). Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga. Gert er ráð fyrir all nokkurri þéttingu byggðar á svæðinu, ekki í síst í því skyni að skapa heildstæðari götumyndir. Um aukningu íbúðarhúsnæðis, sjá þéttingarreiti á mynd 13 í Borgin við sundin.“ Í töflu sem vísað er í er gert ráð fyrir að á svæðinu Laugavegur-Skipholt að aukning verði um 100 íbúðir.

Ekkert deiliskipulag er í gildi.



Reykjavíkurborg

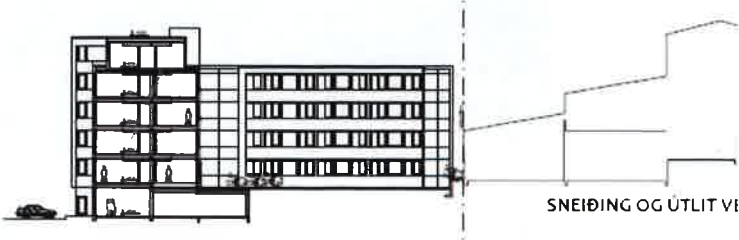
Umhverfis- og skipulagssvið

### Umsögn:

Laugavegur 176 var upphaflega byggður árið 1961 eftir teikningum Harðar Björnssonar og Guðmundar Kr. Kristinssonar sem verslunarhúsnæði á 1. hæð og skrifstofur á efri hæðum auk einnar hæða lager- og verkstæðisbygginga á baklóð. Í húsinu er í dag starfrækt verslun, hárgreiðslustofa og matsölustaður á 1. hæð. Á efri hæðum eru skrifstofur.

Laugavegur frá Nóatúni að Kringlumýrarbraut er hluti að þróunarsvæði skv. aðalskipulagi og stendur við fyrirhugaðan samgönguás frá Örfirisey upp í Keldur. Byggingarnar eru frá 2 hæða bílasölum og skrifstofuhúsnæðisbyggingum upp í 5 hæða byggingu Laugavegar 176 sem rís hæst. Mynda byggingarnar skörðotta götummynd sem ætlað er skv. skilgreiningu í aðalskipulagi að þétta. Aukning byggingarmagns verði m.a. til að auka við íbúðarhúsnæði á svæðinu. Aukning íbúða á öllu þróunarsvæðinu er tilgreind um 100 íbúðir í aðalskipulagi.

Skv. meðfylgjandi teikningum er gert ráð fyrir að hækka eystri enda byggingarinnar meðfram Laugavegi til samræmis við vestari endann og bæta inndreginni 6. hæð ofan á húsið. Á baklóð er gert ráð fyrir að rífa báðar bakbyggingar og í stað þeirra byggja fjögurra hæða kálf næstum út að lóðamörkum og upp að gafli bakbyggingar Ármúla 33. Innandyra er gert ráð fyrir lobby og morgunverðaraðstöðu á 1. hæð og hótélherbergjum á öðrum hæðum.



Núverandi ástand á baklóð og sneiðmynd skv. fyrirspurn.

Í dag er blómlegur rekstur verslunar- og þjónusturýma á 1. hæð Laugavegar 176 sem er í fullkomnu samræmi við áherslur aðalskipulags fyrir svæðið og m.t.t. virkra götuhliða með aðgengi fyrir almenning. Eins og fram hefur komið er allur reiturinn sem afmarkast af Laugavegi, Ármúla, Kringlumýrarbraut og Ásholti þróunarreitir í aðalskipulagi. Skoða þyrfti svæðið heildstætt m.t.t. uppbyggingarmöguleika áður en heimild yrði veitt til uppbyggingar á einstökum lóðum.

### Niðurstaða:

Neikvætt. Ekki er tekið jákvætt í að heimila uppbyggingu á einstökum lóðum á þróunar- og miðsvæði sem liggur upp að þróunarsí borgarinnar skv. aðalskipulagi án heildstæðrar skoðunar. Ekki eru gerðar athugasemdir við hótélrekstur á lóðinni.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.