



Reykjavík 08.12.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 7. desember 2016 varðandi eftirfarandi mál.

### **Laugavegur 55**

Kynnt tillaga Gunnars Bergmanns Stefánssonar arkitekts, dags. 11. nóvember 2016, að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 55 við Laugaveg. Í breytingunni felst að núverandi byggingu er lyft upp um eina hæð, nýjum kvistum verði bætt við á þak núverandi byggingar, verslunarrými skal vera á jarðhæð undir núverandi byggingu, aðrir byggingarhlutar hýsi hótél og aðra starfsemi tengda hótélrekstri og hótéliðnaði, nýbygging verði byggð á aftari hluta lóðarinnar og verði að mestu leyti fimm hæðir og lækkar í fjórar hæðir við lóðarmörk sem snúa að Hverfisgötu o.fl. Einnig er lagt fram skuggavarp, dags. 3. nóvember 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagasfulltrúa dags. 5. desember 2016.

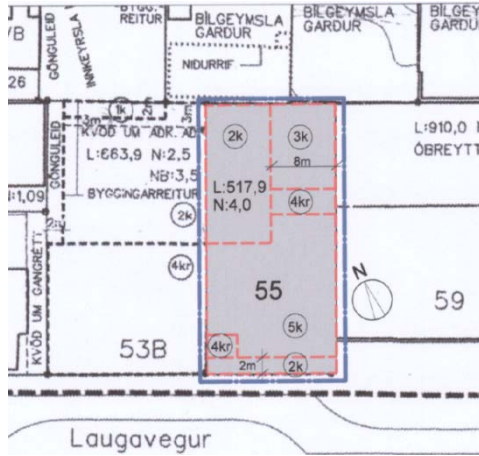
*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa, dags. 5. desember 2016.  
Vísan til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

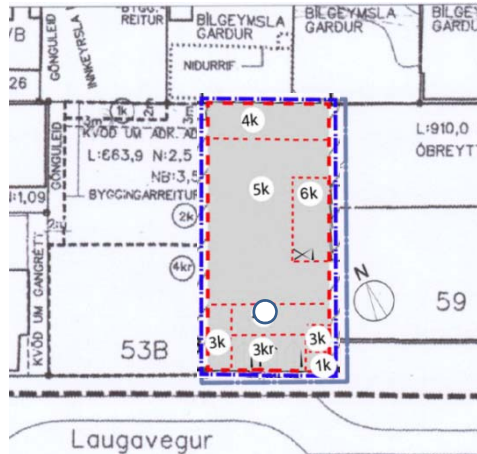
  
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: tillaga Gunnars Bergmanns Stefánssonar arkitekts, dags. 11. nóvember 2016, skuggavarp, dags. 3. nóvember 2016 og umsögn skipulagasfulltrúa dags. 5. desember 2016.

# Laugavegsreitur 1.173.0 - deiliskipulagsbreyting á Laugavegi 55

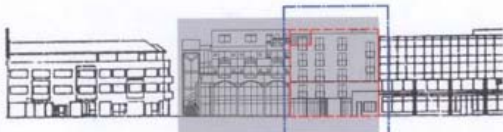


Gildandi deiliskipulag samþykkt í borgarráði 26.10.1999, ásamt breytingum samþykktum í skipulagsráði 18. 10. 2006 og í skipulagsráði 6. 2. 2008, augl. í B-deild Stj.t. 11.3.2008.



merkja inn sneiðingar

götumynd eftir breytingu



Skýringar götumynd af Laugavegi 55 svk. gildandi deiliskipulagi 1:500



Kennisnið í gegnum Laugaveg 55 svk. gildandi deiliskipulagi 1:500

Málsetja teikningu (byggingarreit og hæðir húsa)



snið a

snið b

snið c

## Greinareró

Í gildi er deiliskipulag reits 1.173.0 samþykkt í borgarráði 26.10.1999, ásamt breytingum fyrir Laugaveg 55, fyrri breyting samþykkt í skipulagsráði 18. október 2006 og seinni breyting samþykkt í skipulagsráði 6. febrúar 2008. Umsagnir Minjastofnunar Íslands dags. 27. maí 2015 og Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 10. júní 2016 liggja fyrir. Í umsögn Minjastofnunar er ekki lagt gegn niðurrifi húsanna, en málist er til þess að í skilmála verði sett skilyrði um útlit væntanlegrar nýbyggingar beri sýnileg merki við Laugaveg. „Eskilegt væri að varðveita sem minningu hluta eðri bygginga í samhluti við nýja uppbyggingu á löðinni.“ Borgarsögusafn telur að húsið Laugavegar 55 hafi mikið varðveislugildi sem hluti af elstu götumynd Laugavegar, en sýnis hús sem þar stóðu áður hafa horfið í tímans rás. „Varðveislugildi hússins ásamt bakhúsum festi í mælikvarða þess og frásögninni um byggðamynstur og þróun götumyndar Laugavegs, jafnvel enn frekar vegna þess hve samhengi þess hefur breyst frá upphafi þar sem það stendur nú á milli tveggja nýrra og mun stærri verslanarhúsa.“

## Breyting 2016:

Breytingin felst í því að vernda götumynd Laugavegar ásamt því að gera hana heilisteyptari. Heimilt verður að hækka timburhúsið, sem hefur verið forskalað og gengur undir nafninu „VON“ um eina hæð. Byggingarnar sem standa við Laugaveg verða látnar standa áfram á sínum stað, en heimilt verður að byggja ofan á þær að hluta, þó þannig að viðbyggingar beggja vegna timburhússins lagi sig að aðlagnum húsum beggja vegna, þ.e. Laugavegar 53B og Laugavegur 59 (Kjörgarður). Einnig verður heimilt að auka byggingarmagn og hækka byggingarhluta á nýrri hluta löðarinnar í 4 hæðir og kjallara auk inndreginnar fimmtu hæðar. Heimilt verður að hækka stigahús fyrir miðri löðinni upp í 6 hæðir og veita þar með aðgengi að þakgarði ofan á 5. hæð. Fyrir miðju nýbyggingar er gert ráð fyrir ljósgarði sem veitir birtu að neðri hæðum hússins.

## Gildandi skilmálar 6.2.2008 fyrir Laugaveg 55:

Löð m <sup>2</sup>	byggingarmagn m <sup>2</sup>	Nhlif. án bílg.
517,9	2.071,6	4,0

Stöllum herbergisálmu skv. kennisniði 2-5 hæðir auk kjallara. Byggingarreitur er að öðru leyti óbreyttur frá deiliskipulagi samþ. 2006. Ekki er nýtt heimild til að byggja bílakjallara undir nýbyggingar. Syðst á löðinni er heimild að byggja 5 hæðir í stað fjögurra hæða og risuhæðar. Þar sem húsið liggur að húsi nr. 53

## Breyttir skilmálar fyrir Laugaveg 55:

Löð m <sup>2</sup>	byggingarmagn m <sup>2</sup>	Nhlif. án bílg.
517,9	2.071,6 + ?	4,0+?

Framhús við Laugaveg með viðbyggingum verður látið standa. Heimilt er að byggja eina hæð og ris ofan á timburhúsið „VON“ úr timri ásamt risþaki og nýjum kvistum. Timburhúsið skal gera upp í sem næst upphaflega mynd og skuli allar breytingar á húsinu vera í samræmi við upphaflega gerð. Við þá breytingu skal hafa samráð við Minjastofnu og Borgarsögusafn ásamt skipulagsfulltrúa Reykjavíkur og skila skil sérteikningum vegna byggingarhluta úr timri. Einnig verður heimilt að byggja ofan á hliðarbyggingar úr steinsteypu og verður heimilt að vera með svalir á þökum hliðarbygginga. Undir gömlu byggingarhluta inn að norðanverðu þannig að hægt verði að koma fyrir gluggum. (Samþykkið aðl. löður?) Heimilt verður að hækka stigahús fyrir miðri löðinni upp í 6 hæðir og veita þar með aðgengi að þakgarði ofan á 5. hæð. Fyrir miðju nýbyggingar er gert ráð fyrir opnum inngarði sem veitir birtu að neðri hæðum hússins. Í inngarði er heimilt að gera ráð fyrir flóttastiga.

Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum á löðinni, en þar sem bílastæðum verður ekki við komið á löðinni getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald skv. 19. gr. skipulagslaga. Skal þá reikna með einu bílastæði á hverja íbúð, á hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og á hverja 120 m<sup>2</sup> glistrymis.

Í samræmi við landnotkunarskilmála Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 fyrir M1a skal vera verslun á jarðhæð. Á efri hæðum er heimilt að vera með þjónustu og/öðra íbúðir. Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur verslunum við Laugaveg og ekki er heimilt að fækka inngöngum frá Laugavegi. Götuhliðar skulu vera opnar og lífandi og ekki er heimilt að byrgja glugga á jarðhæð að Laugavegi.



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur-miðborg



© Skýringar hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 1:1000 sem samþykkt var í borgarráði 26.10.1999

**SKÝRINGAR**

- — — — — afmörkun breytinga á deiliskipulagi
- — — — — hámarks byggingarreitur
- — — — — áður samþykktur hámarks byggingarreitur
- — — — — — löðarmörk

L:000,0  
00  
1kr  
NHL:

lóðastærð í m<sup>2</sup>  
húsnúmer  
hæð/kjallari/mytanlegt ris  
hámarksnýtingarhlutfall löðar

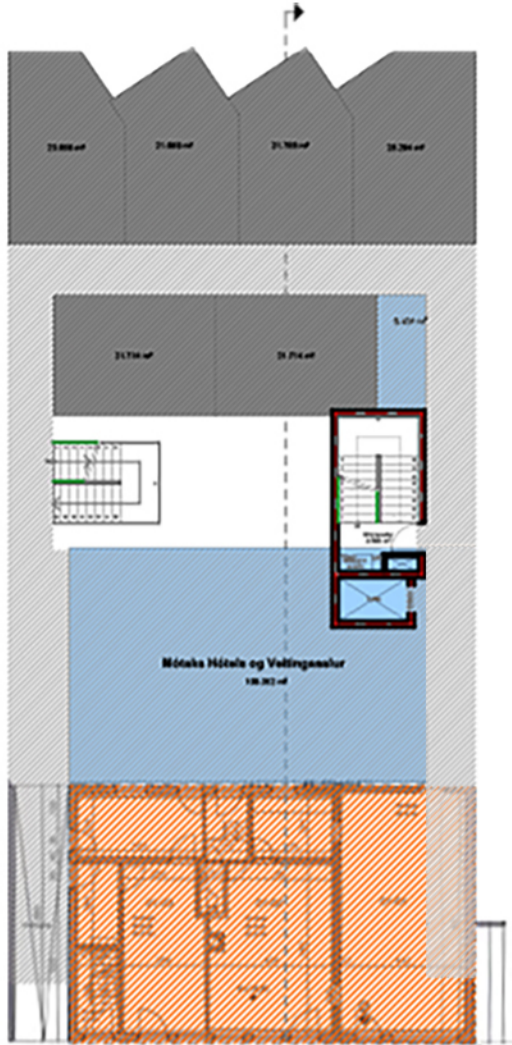
Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðhöndlað í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í þann \_\_\_\_\_ 201\_ og í þann \_\_\_\_\_ 201\_ Talagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 2016\_ með atvagnsmeðferst til \_\_\_\_\_ 201\_ Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 201\_

**Haus**  
bl. 2 skuggavarp  
bl. 3 skuggavarp  
þrívídd  
Mælikv., dags.,





Kjallari 9 Herbergi (4-20m<sup>2</sup>)  
Nýbygging 450m<sup>2</sup>  
Santala 450m<sup>2</sup>



Jurðhúsið 9 Herbergi (4-20m<sup>2</sup>)  
Nýbygging 327,5m<sup>2</sup>  
Vælan 117,5m<sup>2</sup>  
Santala 445,0m<sup>2</sup>



2/3 hæð 14 Herbergi  
Nýbygging 430m<sup>2</sup>  
Santala 430m<sup>2</sup> / Svæli 10,6m<sup>2</sup>



4 hæð 13 Herbergi (9 Herbergi 4-20m<sup>2</sup> / 4 herbergi 4-25m<sup>2</sup>)  
Nýbygging 405m<sup>2</sup>  
Santala 405m<sup>2</sup> / Svæli 37m<sup>2</sup>



5 hæð 9 Herbergi (4-20m<sup>2</sup>)  
Nýbygging 281m<sup>2</sup>  
Santala 280m<sup>2</sup> / Svæli 33m<sup>2</sup>



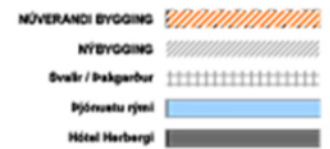
6 hæð 8k Garður  
Nýbygging 30m<sup>2</sup>  
Núvarandi 0  
Santala 30m<sup>2</sup> / Pakgarður 116m<sup>2</sup>

Breytt deiliskipulag að Laugavegi 55:

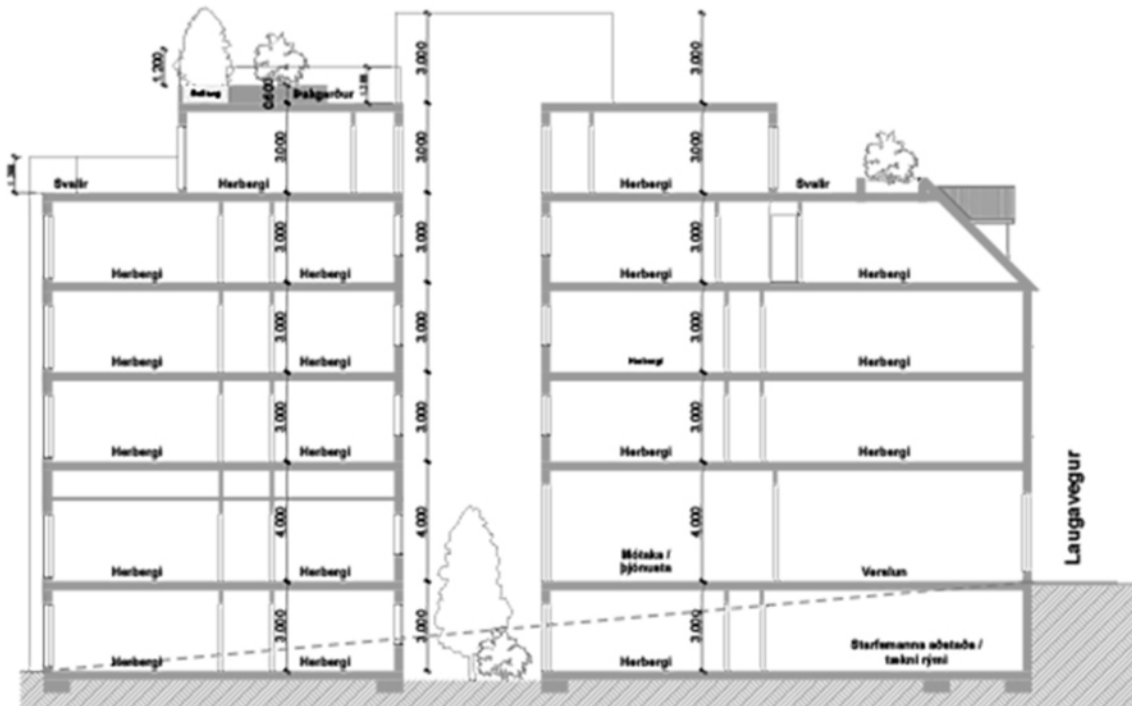
Lóð 517,9 m<sup>2</sup> Byggingarmagn 2.474,6m<sup>3</sup> NHL án bílgæmslu 4,78

Gildandi deiliskipulag að Laugavegi 55, samþykkt 06.02.2006:

Lóð 517,9 m<sup>2</sup> Byggingarmagn 2.071,6 m<sup>3</sup> NHL án bílgæmslu 4,0



Útlit Laugaveg

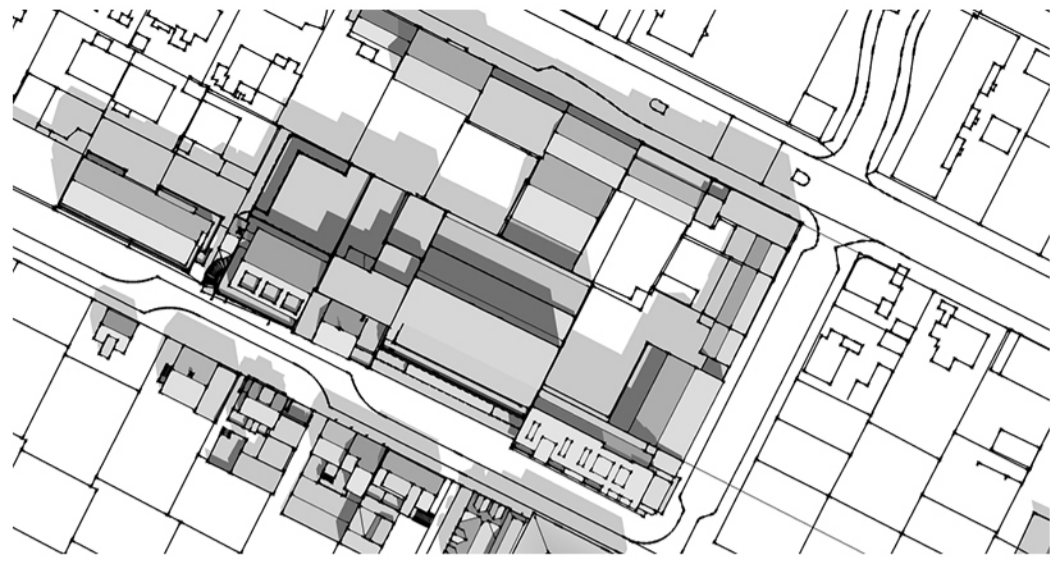


Snið



# Skuggavarp

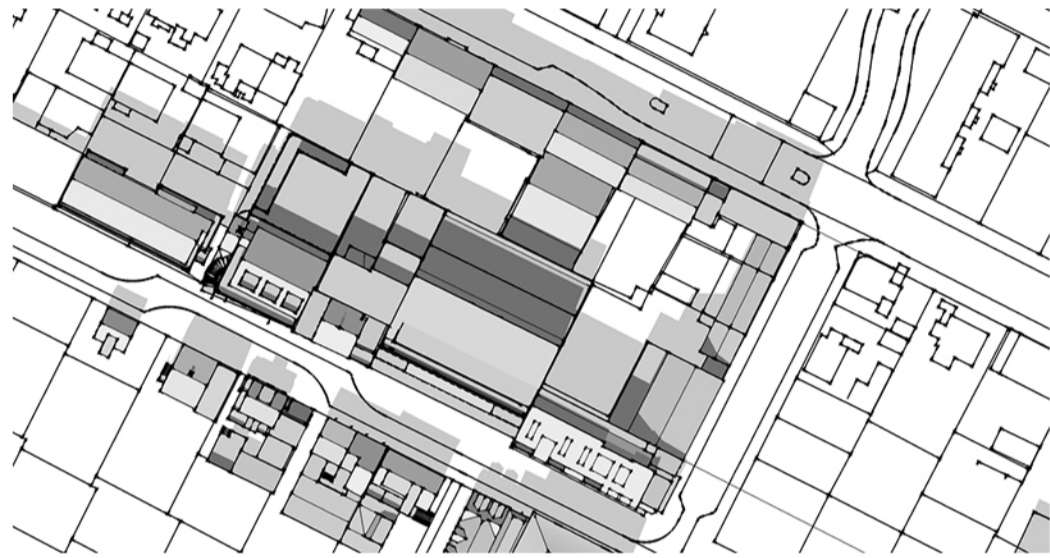
21. júní á mismunandi tímum dags



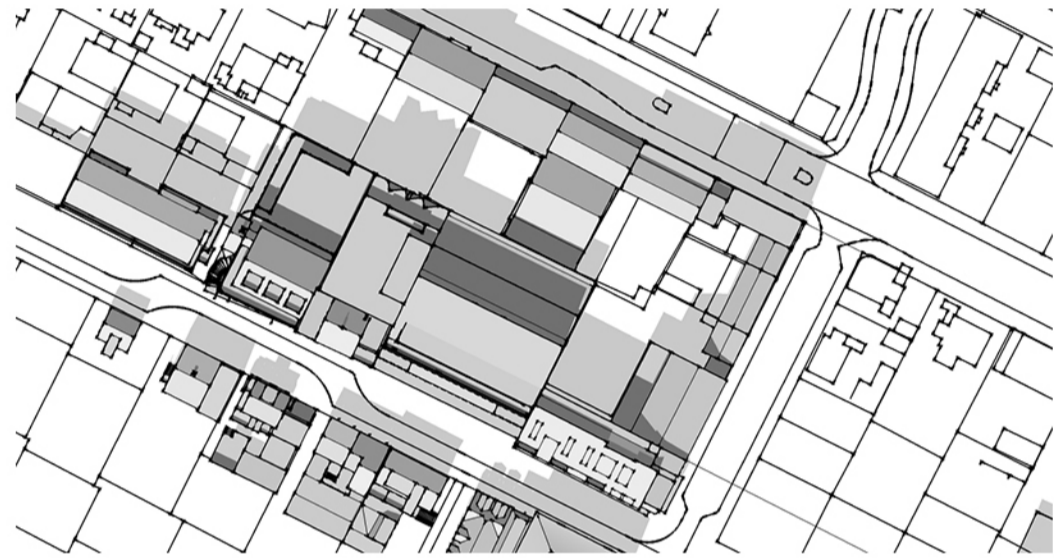
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 12:00



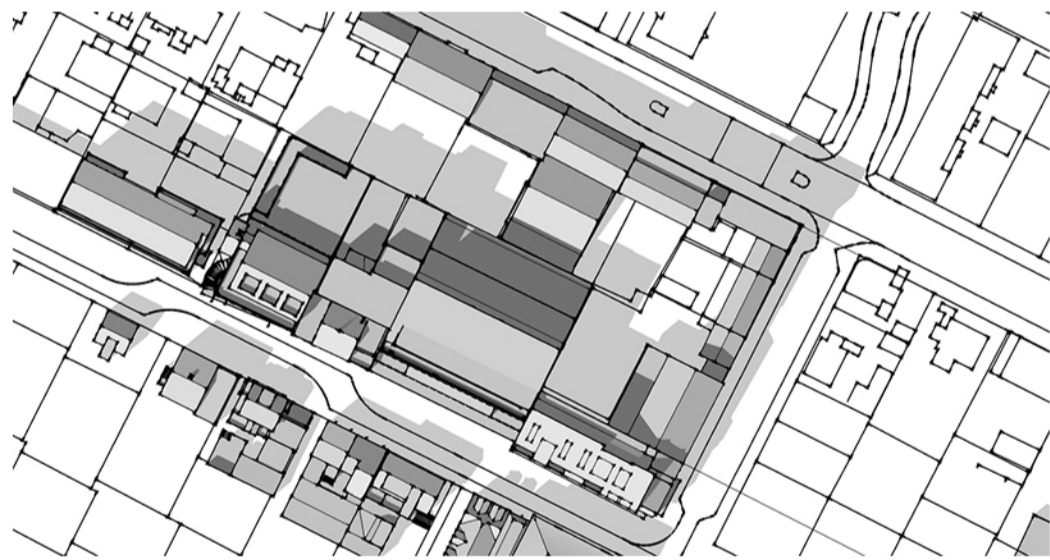
Massi svk. nýrri tillögu kl. 12:00



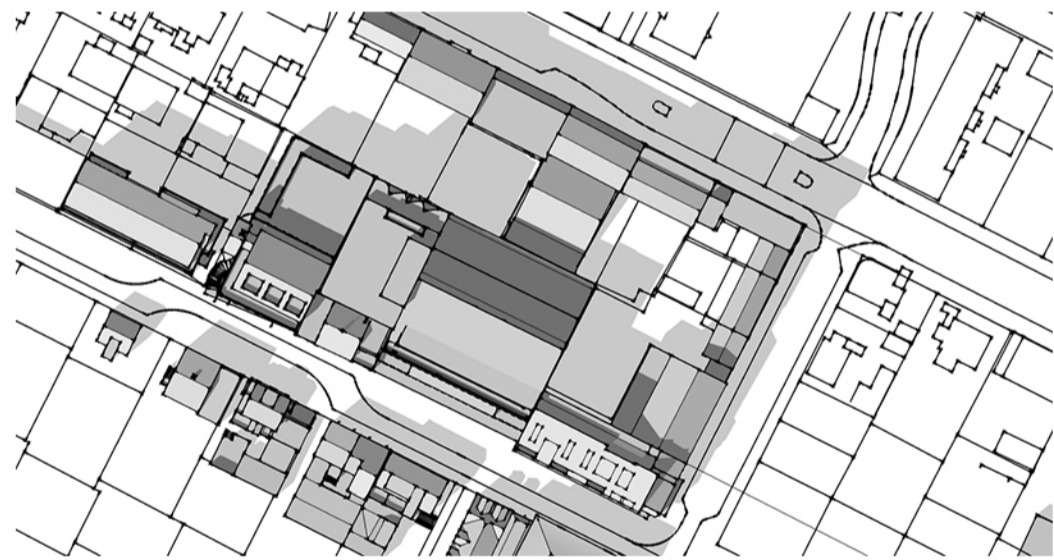
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 13:30



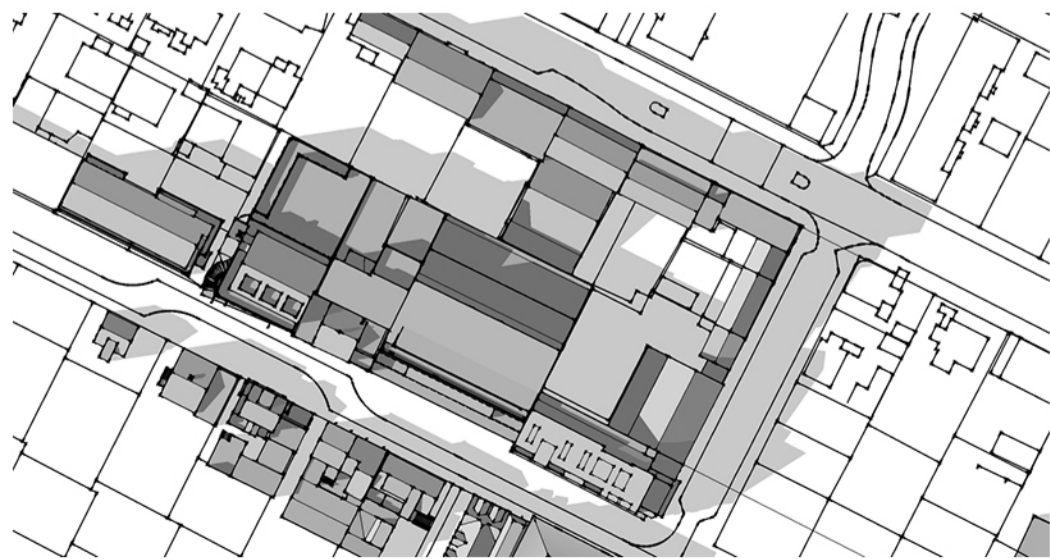
Massi svk. nýrri tillögu kl. 13:30



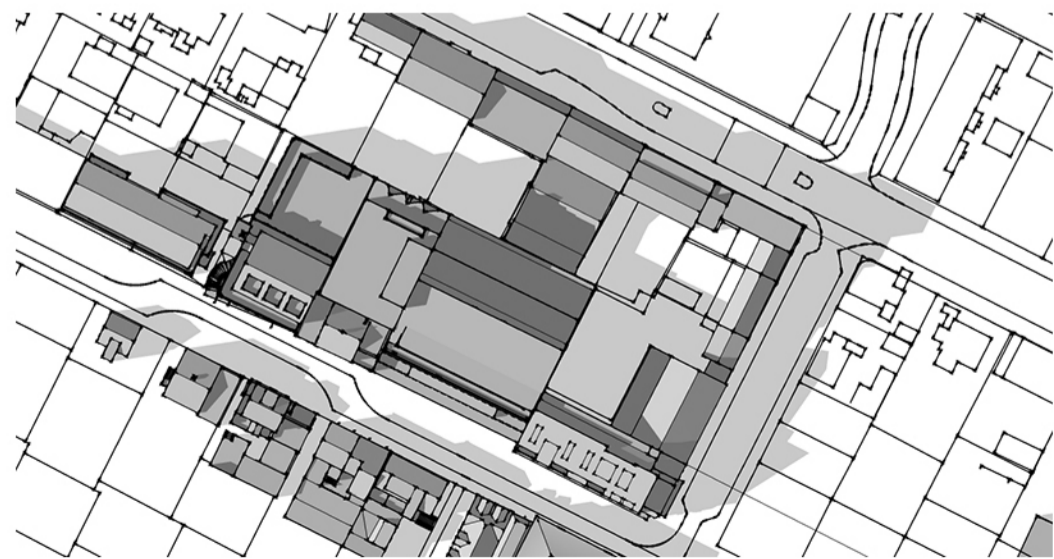
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 15:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 15:00



Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 17:00



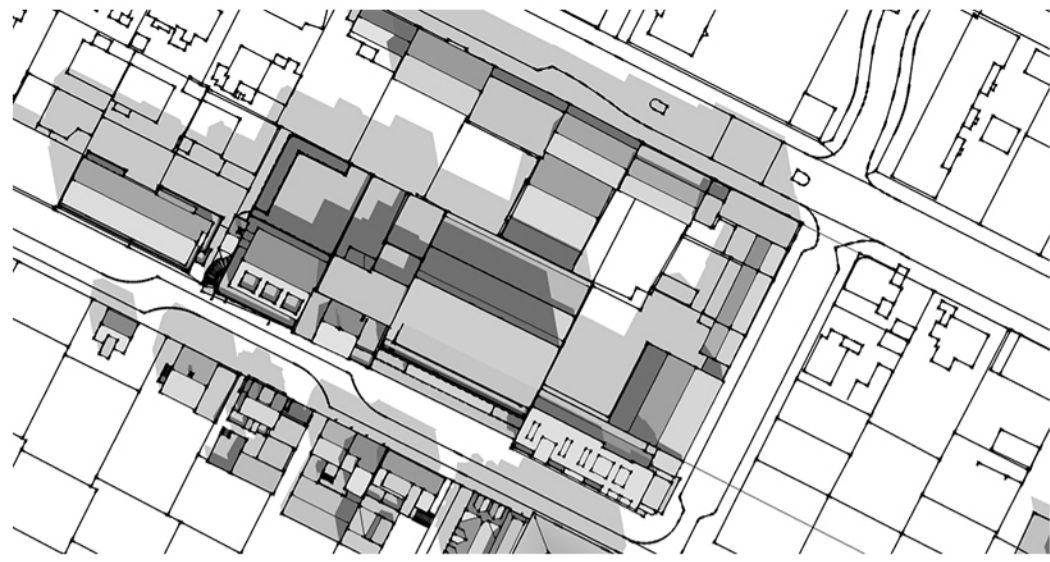
Massi svk. nýrri tillögu kl. 17:00

**MINNARCO**

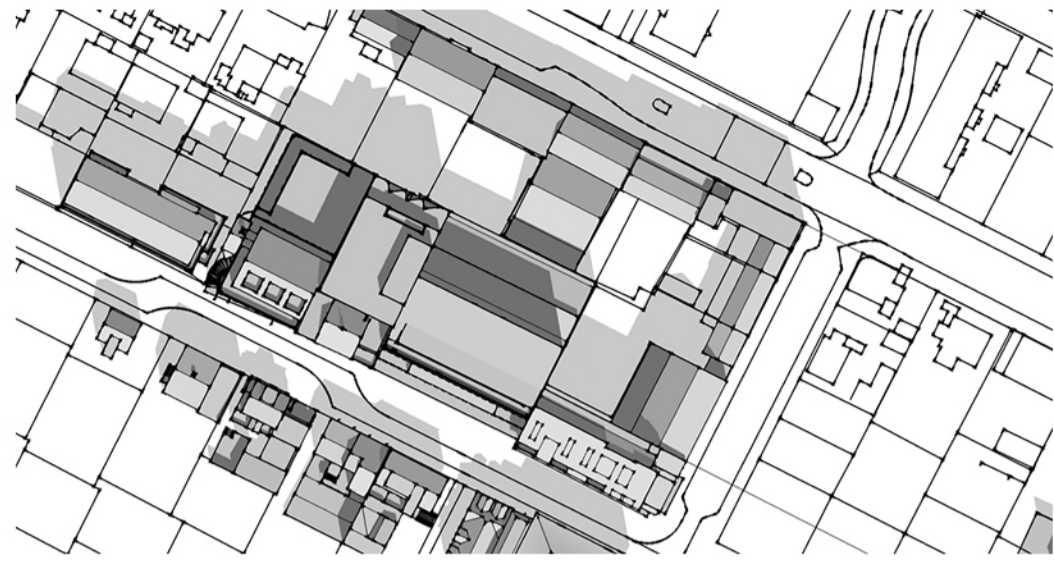


# Skuggavarp

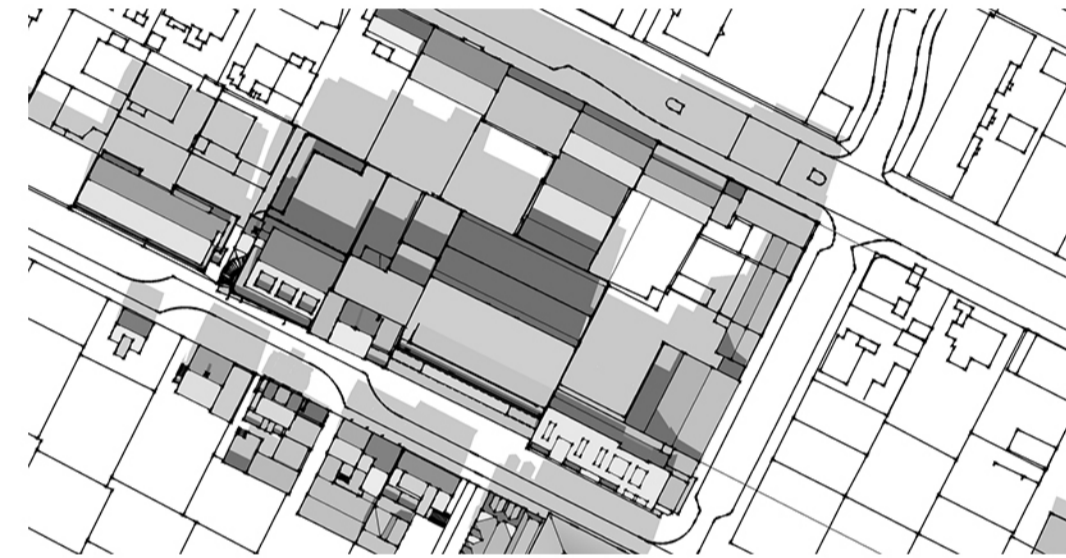
6. ágúst á mismunandi tímum dags



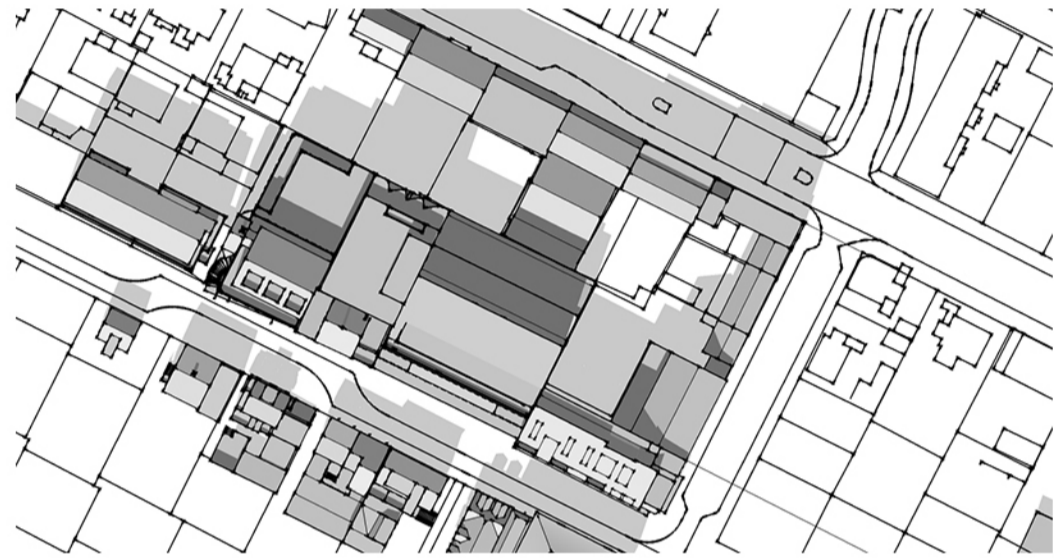
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 12:00



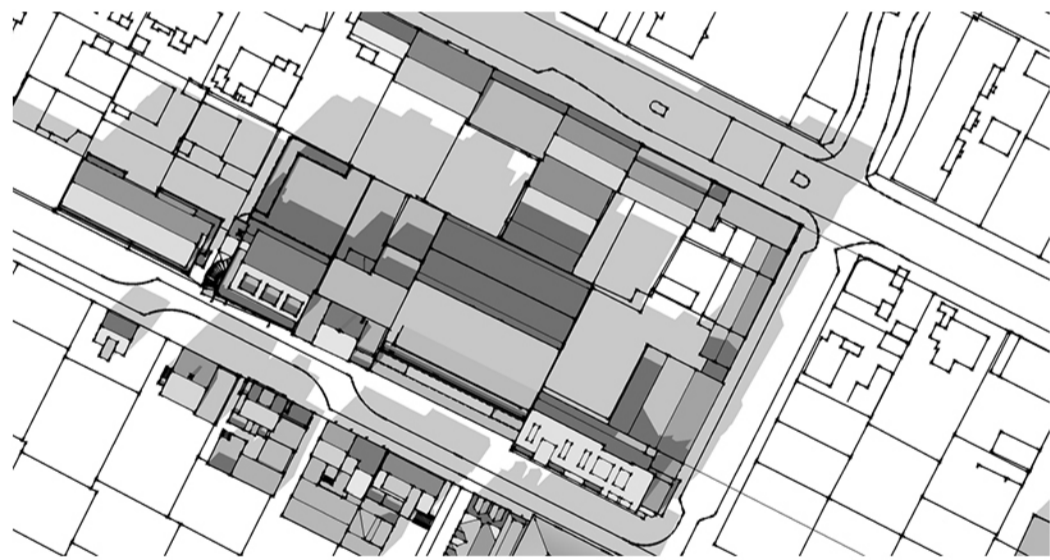
Massi svk. nýrri tillögu kl. 12:00



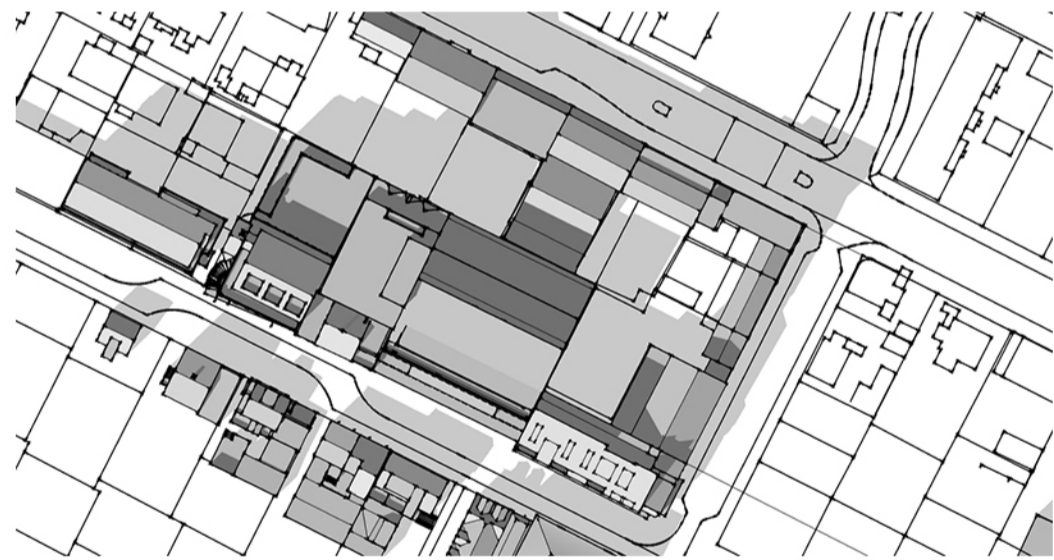
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 13:30



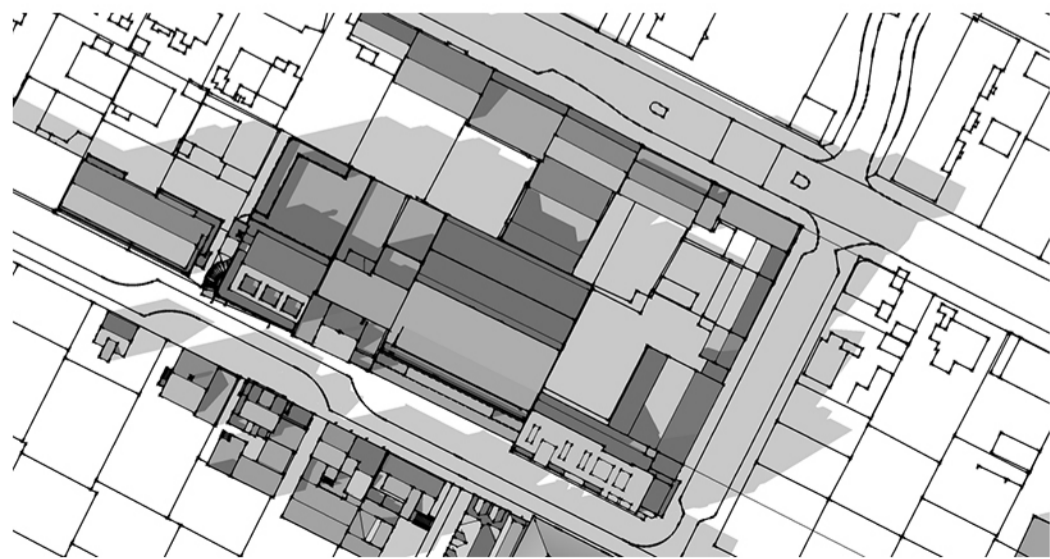
Massi svk. nýrri tillögu kl. 13:30



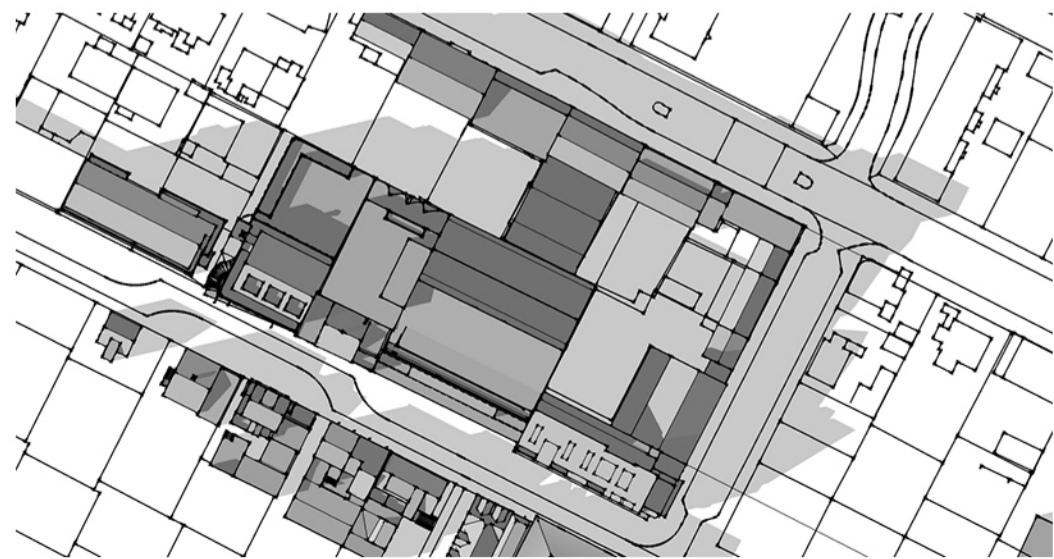
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 15:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 15:00



Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 17:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 17:00

**MINNARC**

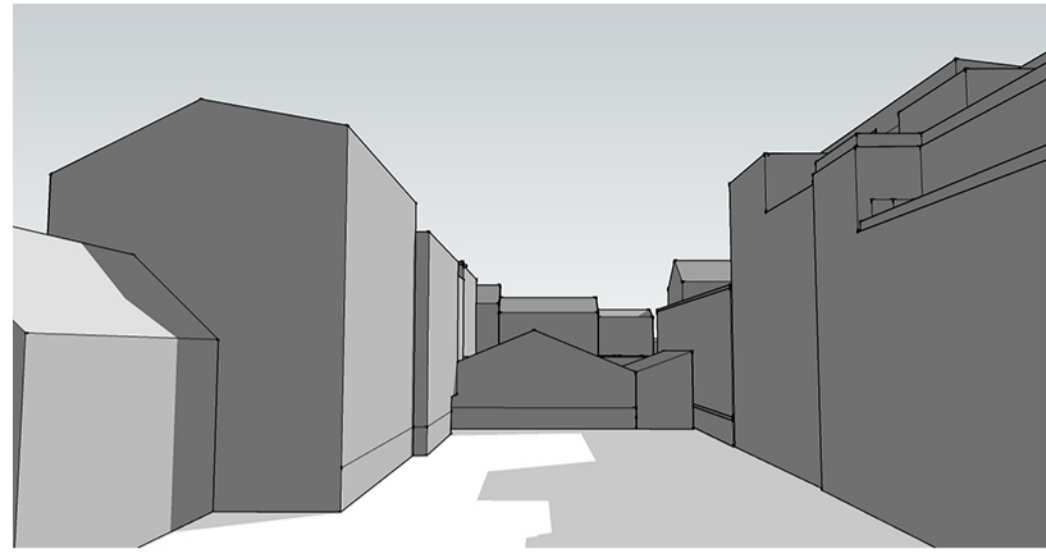
Schematic Design  
Thursday, November 3, 2016

Laugavegur 55

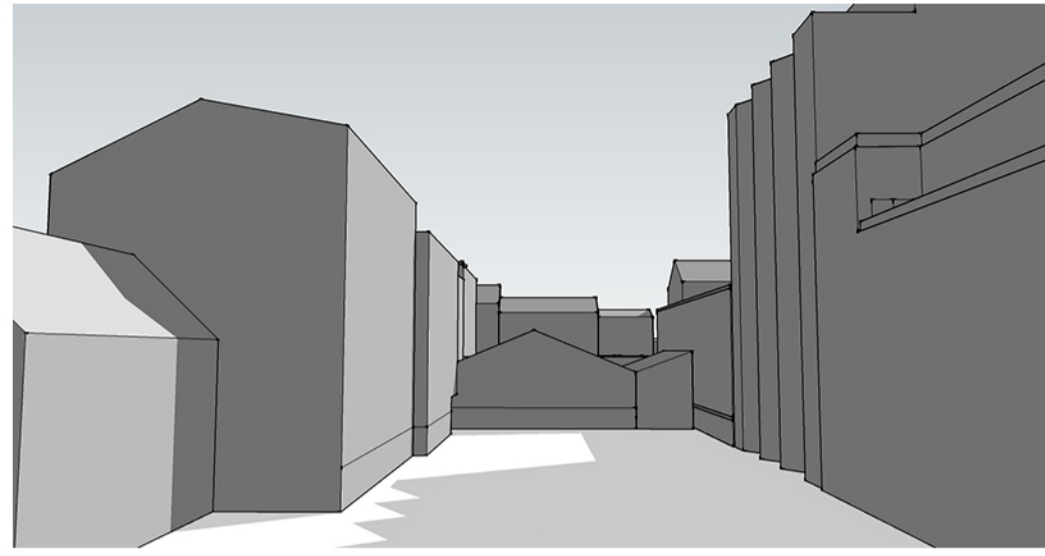


# Skuggavarp

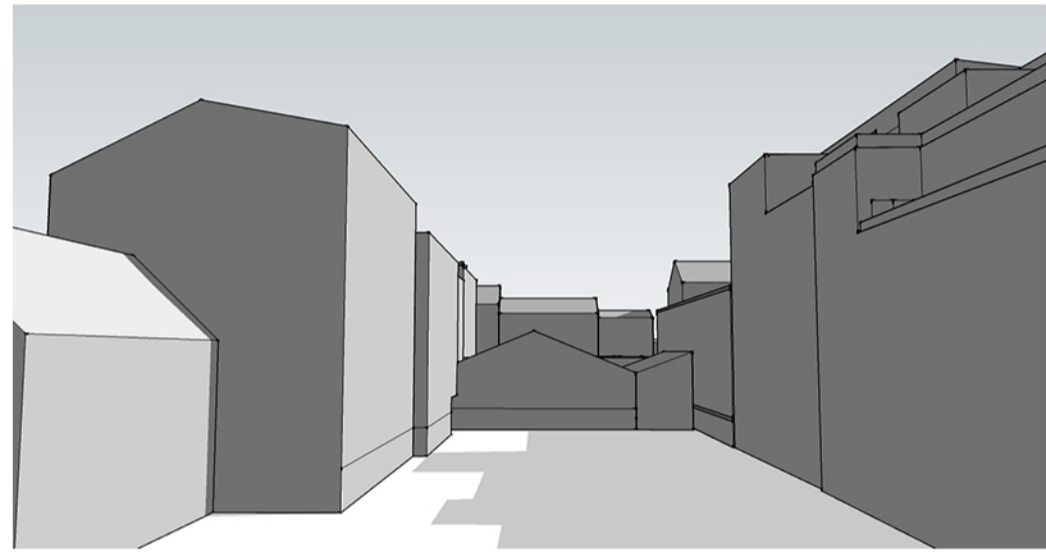
6. ágúst á bakhús á mismunandi tímum



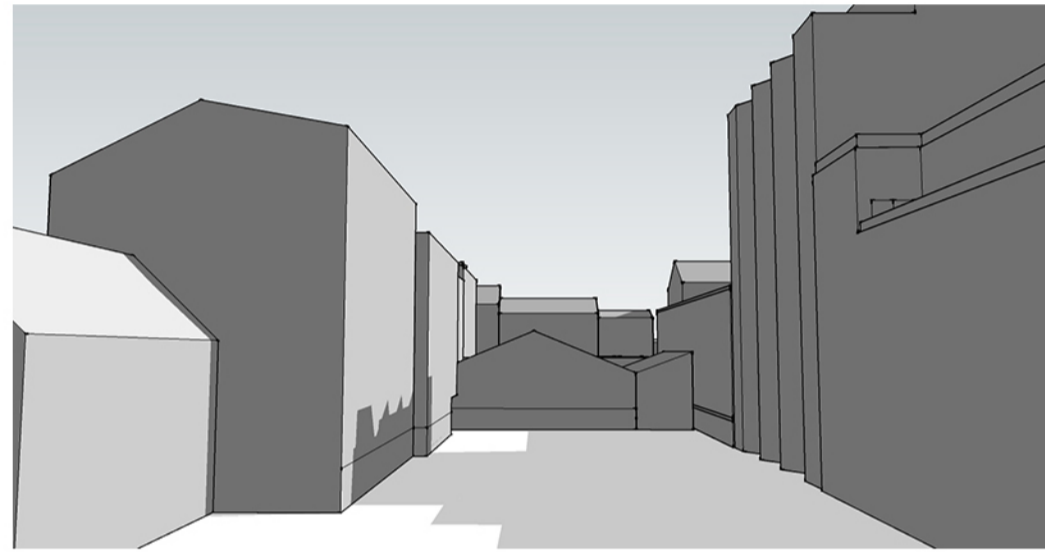
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 12:00



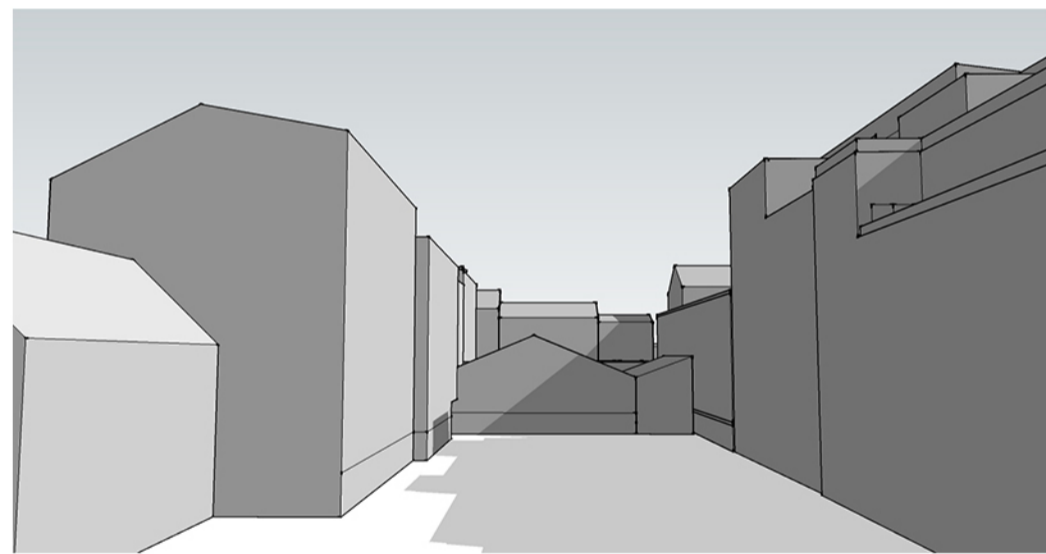
Massi svk. nýrri tillögu kl. 12:00



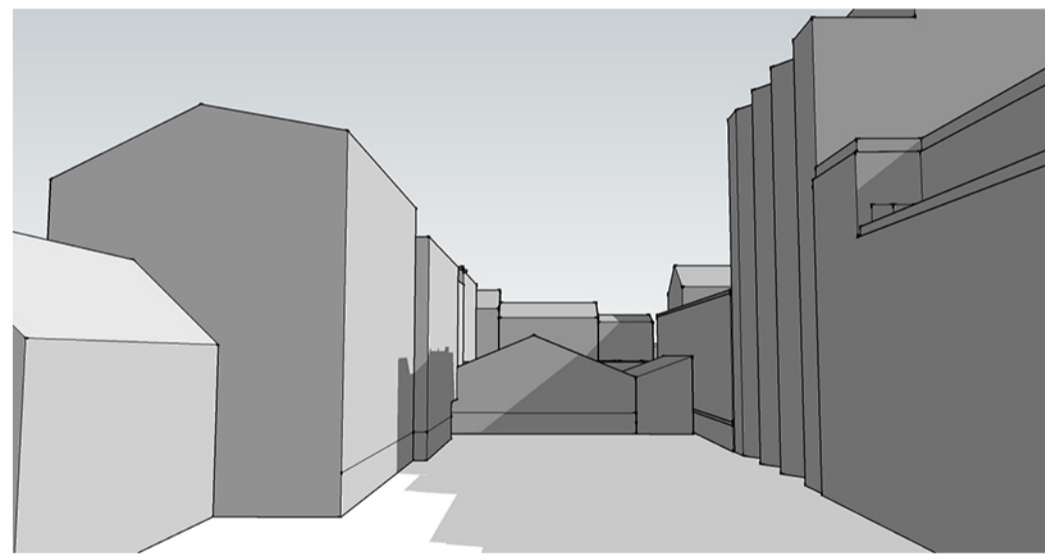
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 13:30



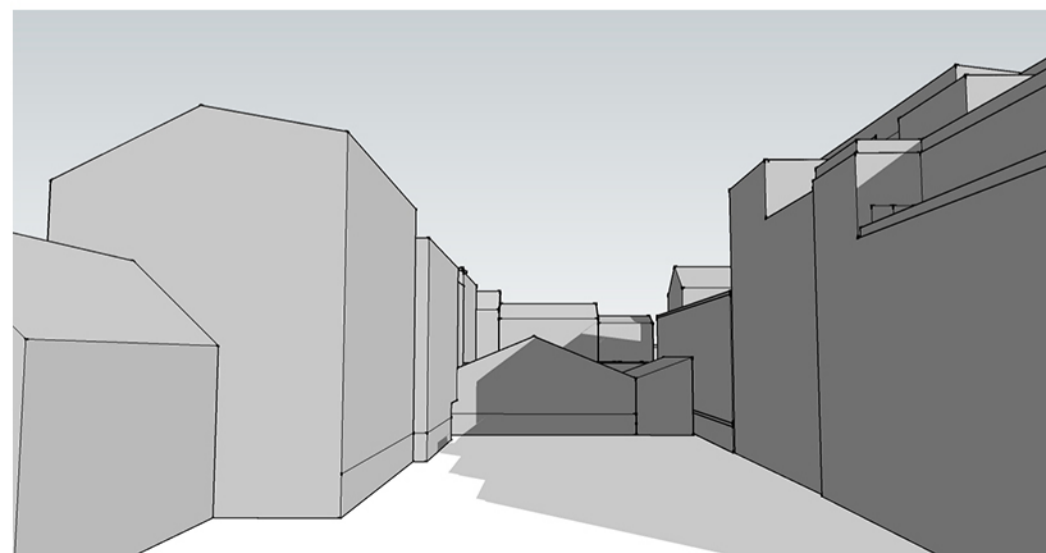
Massi svk. nýrri tillögu kl. 13:30



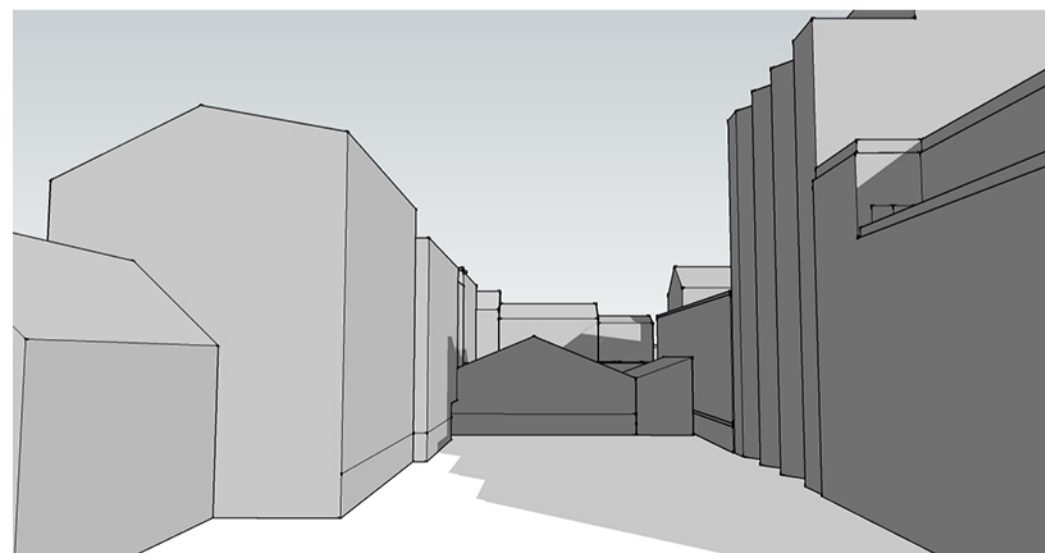
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 15:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 15:00



Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 17:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 17:00

**MINIARC**

Schematic Design  
Thursday, November 3, 2016

Laugavegur 55

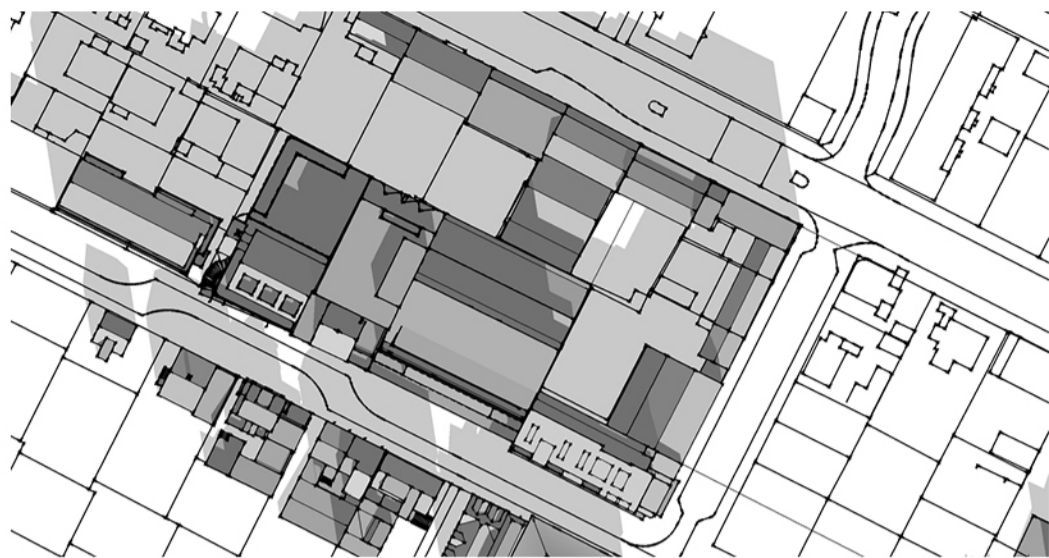


# Skuggavarp

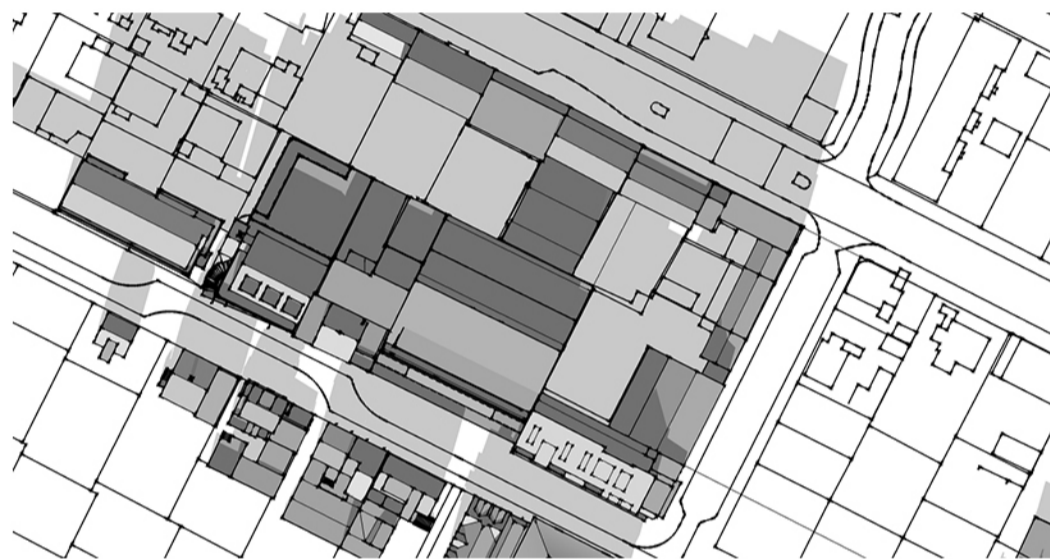
21. september á mismunandi tímum dags



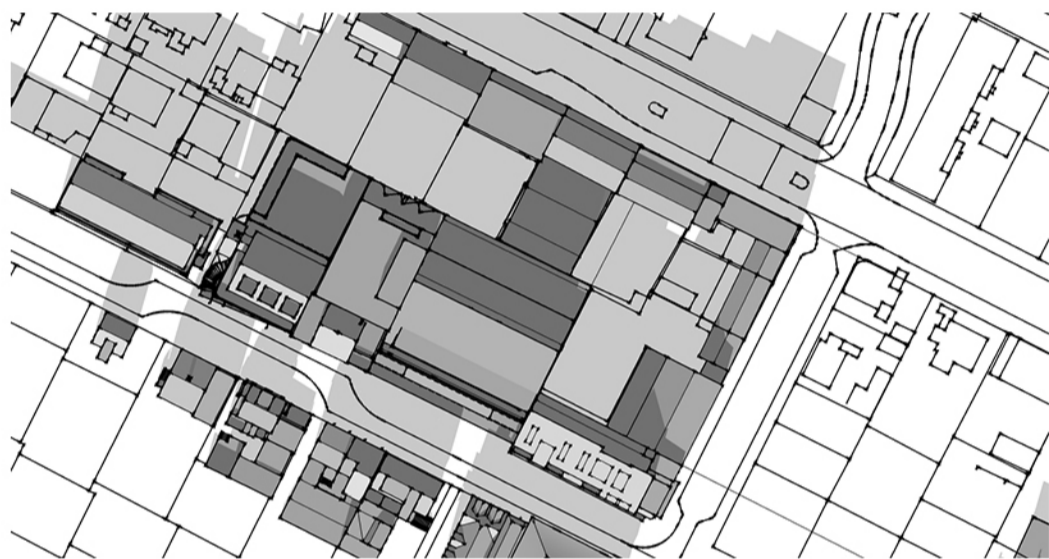
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 12:00



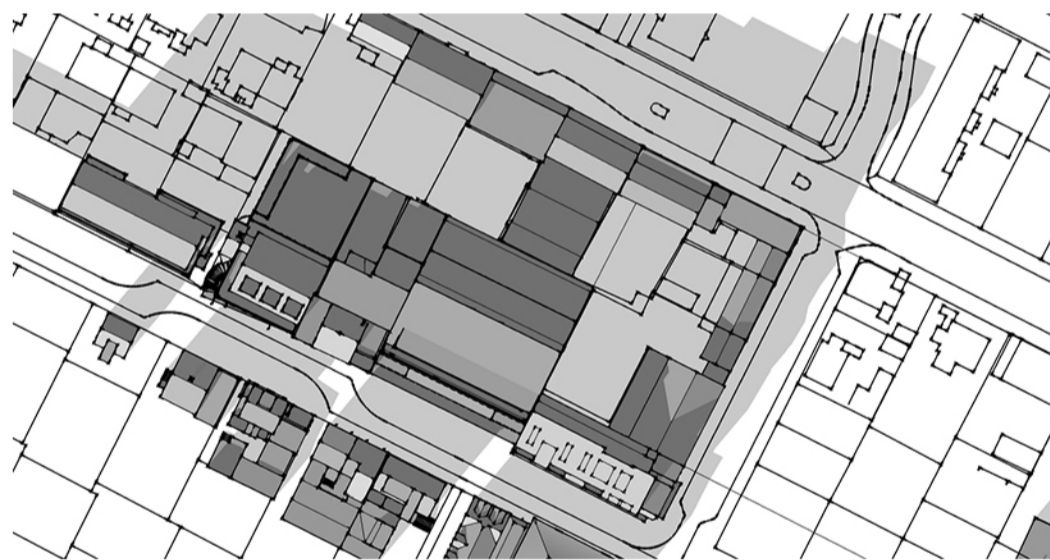
Massi svk. nýrri tillögu kl. 12:00



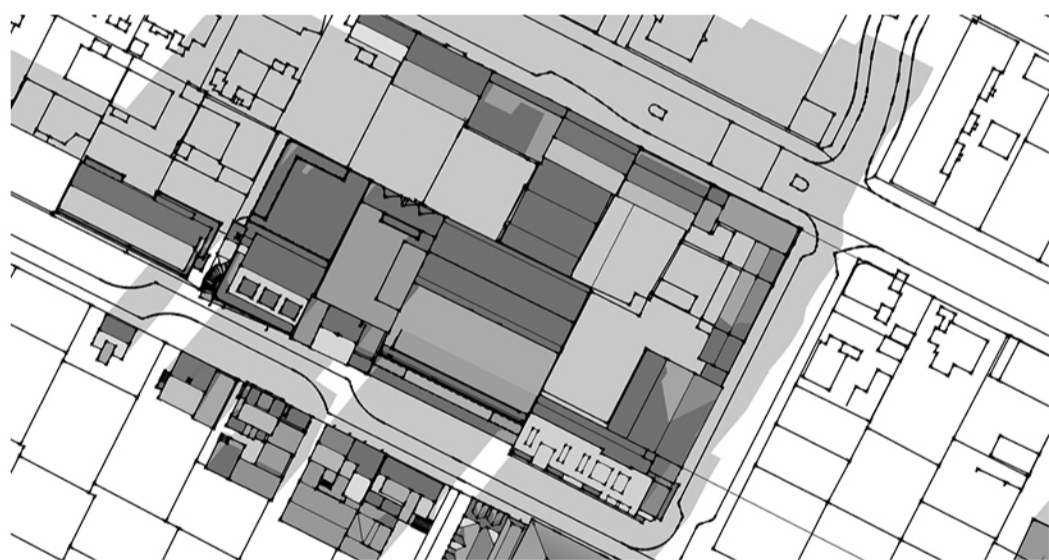
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 13:30



Massi svk. nýrri tillögu kl. 13:30



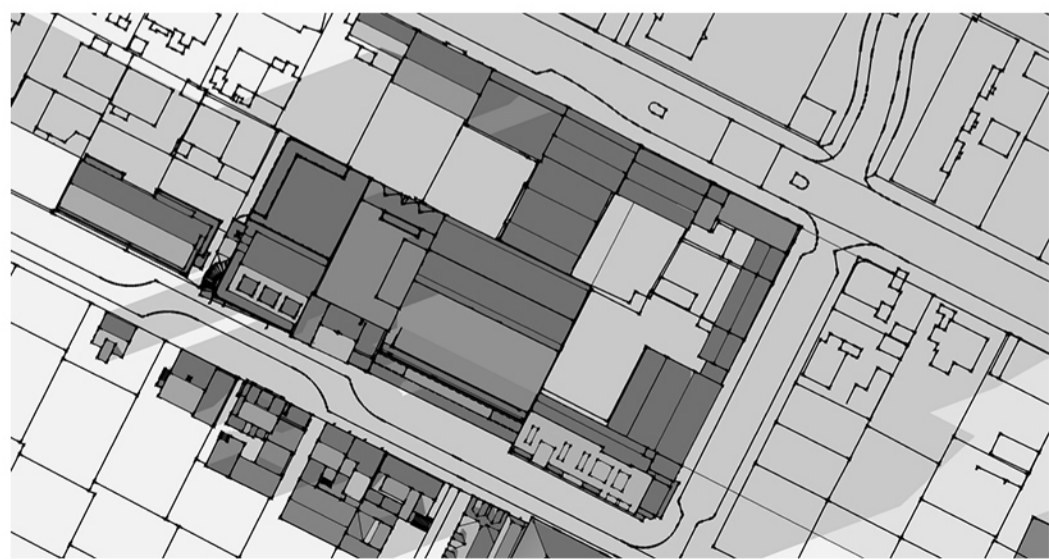
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 15:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 15:00



Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 17:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 17:00

**MINNARC**

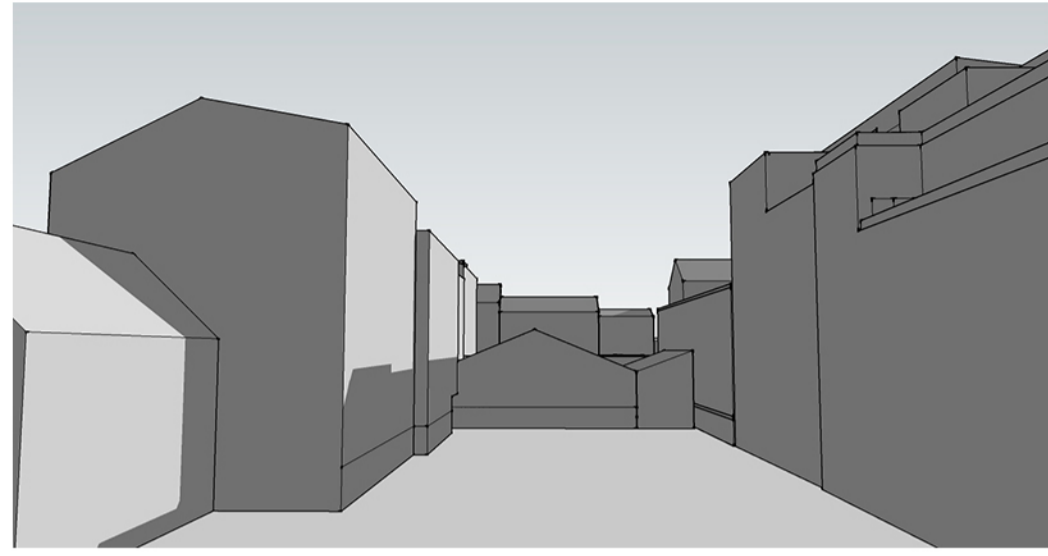
Schematic Design  
Thursday, November 3, 2016

Laugavegur 55

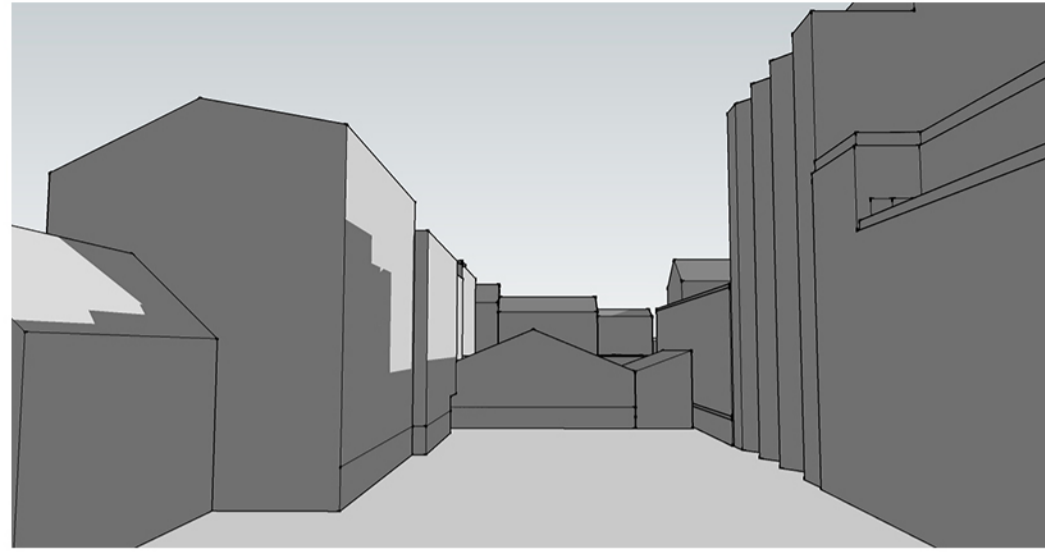


# Skuggavarp

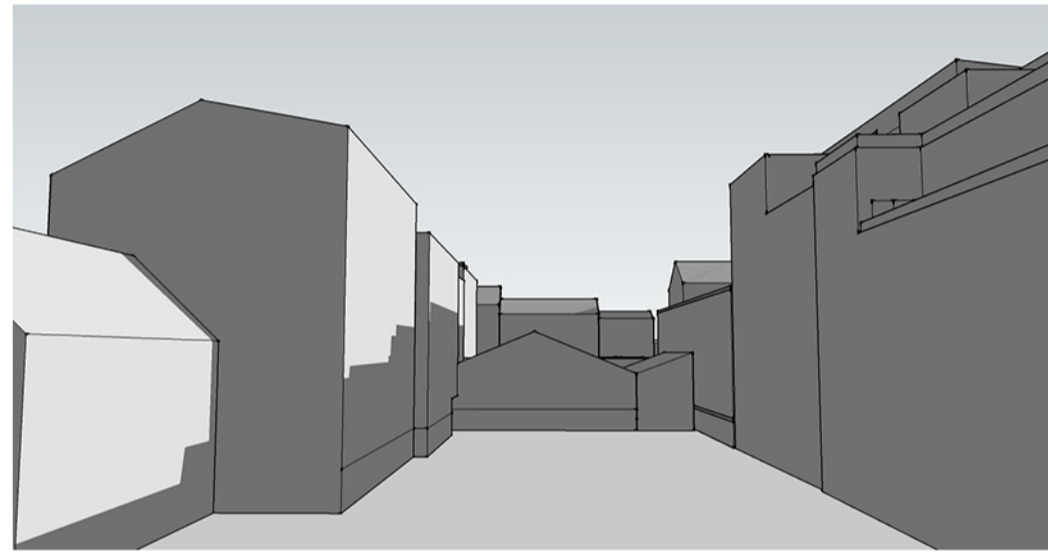
21. september á bakhús á mismunandi tímum



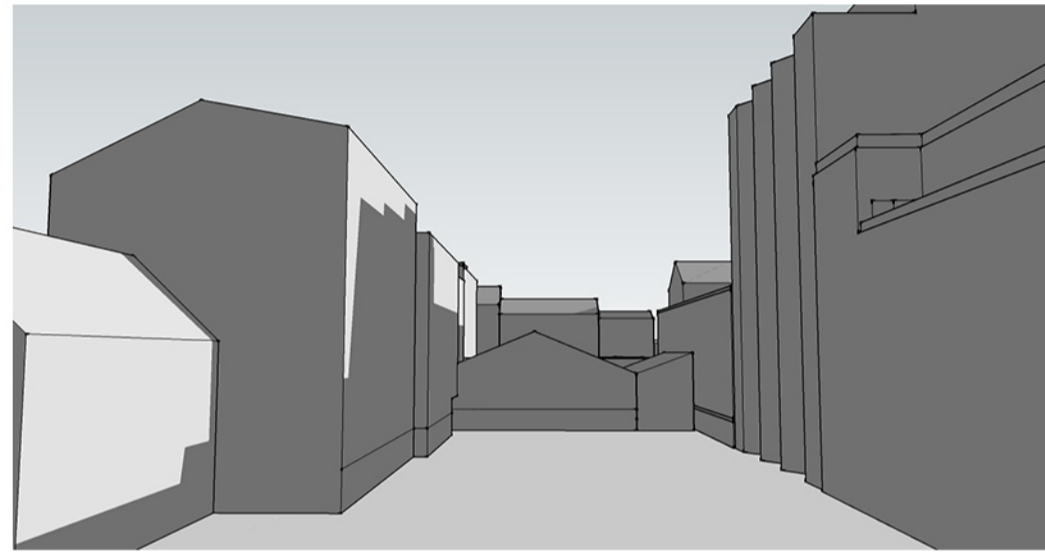
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 12:00



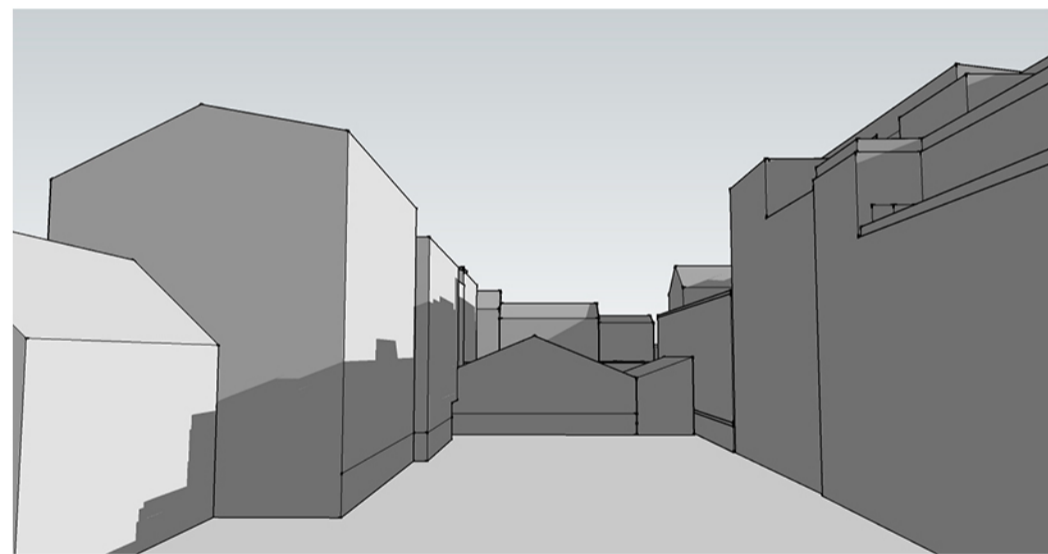
Massi svk. nýrri tillögu kl. 12:00



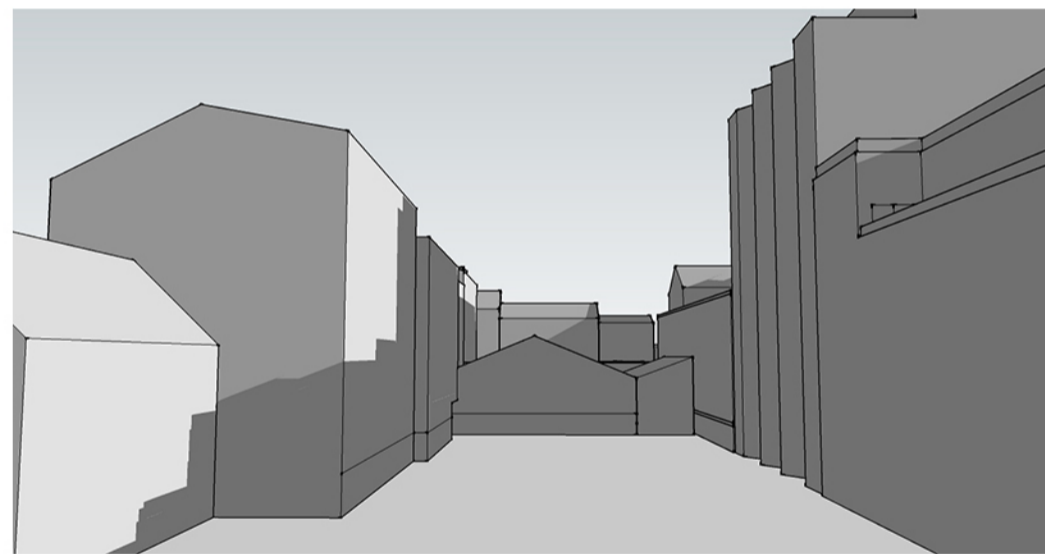
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 13:30



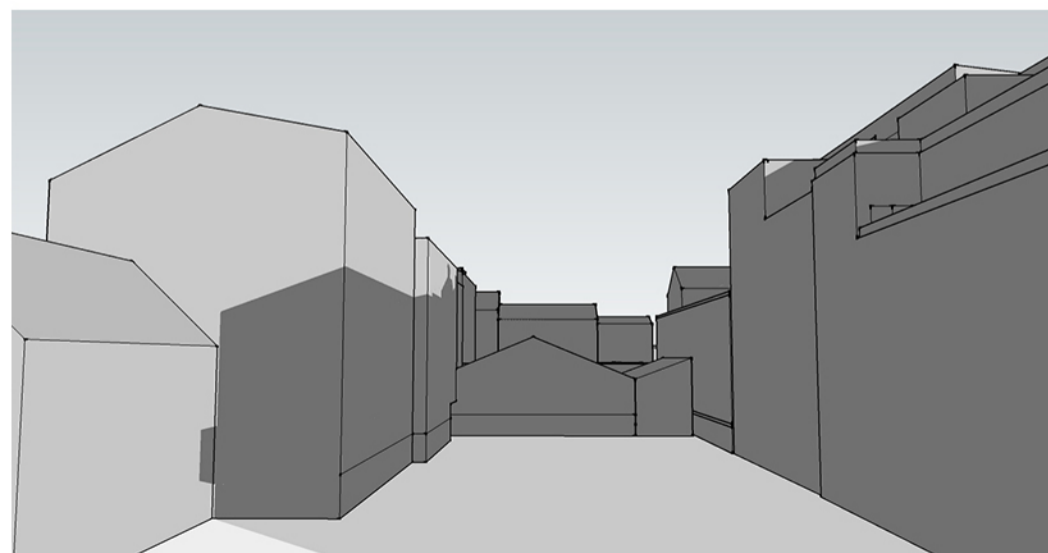
Massi svk. nýrri tillögu kl. 13:30



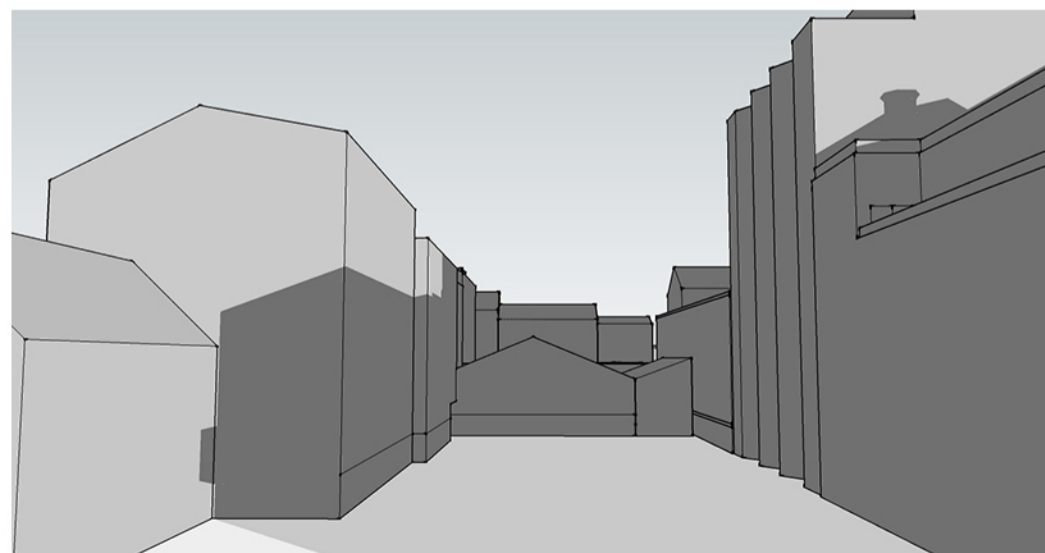
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 15:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 15:00



Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 17:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 17:00

**MINIARC**

Schematic Design  
Thursday, November 3, 2016

Laugavegur 55



Reykjavík 5. desember 2016/MP

## Laugavegur 55 – umsögn um tillögu að deiliskipulagsbreytingu dags. 11.11.2016

Lögð fram tillaga Gunnars Bergmanns Stefánssonar arkitekts, dags. 11. nóvember 2016 að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 55 við Laugaveg. Í breytingunni felst skv. texta á uppdraetti að núverandi byggingu er lyft upp um eina hæð, nýjum kvistum verði bætt við á þak núverandi byggingar, verslunarrými skal vera á jarðhæð undir núverandi byggingu, aðrir byggingarhlutar hýsi hótél og aðra starfsemi tengda hótélrekstri og hótéliðnaði, nýbygging verði byggð á aftari hluta lóðarinnar og verði að mestu leyti fimm hæðir og lækkar í fjórar hæðir við lóðarmörk sem snúa að Hverfisgötu o.fl. Einnig er lagt fram skuggavarp dags. 3. nóvember 2016.

### Skipulag

Landnotkun aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er miðborgarsvæði M1a. Í gildi er deiliskipulag reits 1.173.0 sem samþykkt var í borgarráði 26. október 1999. Samþykktar hafa verið deiliskipulagsbreytingar fyrir lóðina, fyrst árið 2006 þegar leyfð var fjölgun hæða í 5 úr 4 hæðum og rishæð og byggingarmagn aukið. Árið 2008 var nýtingarhlutfall í deiliskipulagi aukið úr 3,5 í 4 og stöllum herbergisálmum breytt. Ekki var lengur gert ráð fyrir að kjallari yrði notaður sem bílageymsla.

### Umsagnir Minjastofnunar og Borgarsögusafns

Umsagnir Minjastofnar Íslands dags. 27. maí 2015 og Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 10. júní 2016 liggja fyrir. Í umsögn Minjastofnunar er ekki lagst gegn niðurrífi húsanna, en mælt er til þess að í skilmála verði sett skilyrði um útlit væntanlegrar nýbyggingar beri sýnileg merki um fjölbreytilega þróun uppbyggingar á lóðinni og söguleg einkenni byggðar við Laugaveg.

*„Æskilegt væri að varðveita sem minningu hluta eldri bygginga í samspili við nýja uppbyggingu á lóðinni.“* Borgarsögusafn telur að húsið Laugavegur 55 hafi mikið varðveislugildi sem hluti af elstu götummynd Laugavegar, en ýmis hús sem þar stóðu áður hafa horfið í tímans rás.

*„Varðveislugildi hússins ásamt bakhúsum felst í mælikvarða þess og frásögninni um byggðamynstur og þróun götummyndar Laugavegs, jafnvel enn frekar vegna þess hve samhengi þess hefur breyst frá upphafi þar sem það stendur nú á milli tveggja nýrri og mun stærri verslunarhúsa.“*

### Greinargerð

Umsókn um byggingarleyfi hefur enn ekki verið afgreidd hjá byggingarfulltrúa, þar sem athugasemdir hafa verið gerðar við uppdættina. Skipulagsfulltrúi gerði skipulagslegar athugasemdir við umsóknina á fundi sínum 28. október 2016.

Upphaflega húsið á lóðinni, sem er timburhús, var byggt árið 1902. Húsinu var síðar lyft upp, byggð hæð undir það og síðan hefur verið byggt við húsið til beggja hliða og á baklóð. Skipulagsyfirlönd telja mikilvægt að halda í gamla húsið og vísa til þess gildis sem það hefur fyrir sögu og yfirbragð Laugavegs. Þó svo að Minjastofnun geri ekki kröfu um að húsið verði



látið standa, er mælt til þess að í skilmála verði sett skilyrði um að útlit væntanlegrar nýbyggingar beri sýnileg merki um fjölbreytilega þróun uppbyggingar á lóðinni og söguleg einkenni byggðar við Laugaveg. Eins og fram kemur hér að framan telur Borgarsögusafn að húsin hafi mikið varðveislugildi.

Haldnir hafa verið fundir með umsækjendum og arkitekt breytinga og er tillaga sú sem nú liggur fyrir unnin í framhaldi af fundum þessum.

### Breytingartillagan

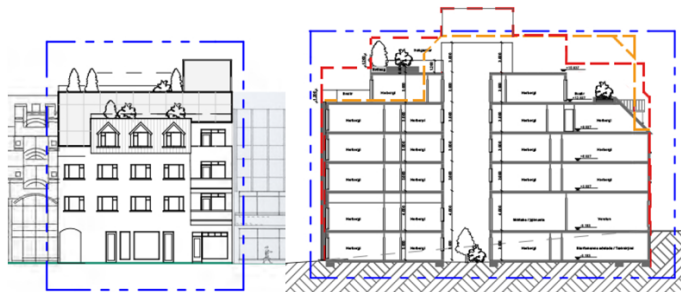
Á upprætti stendur orðrétt: „*Deiliskipulagsbreyting þessi miðar að því að vernda götumynd Laugavges ásamt því að gera hana heilsteyptari. Þar með er gert ráð fyrir að „Vonar- húsið“ sem stendur við Laugaveg verði lyft upp um um heila hæð og það byggingarmagn sem samþykkt er á lóðinni færist á aftari hluta lóðarinnar. Þar með eykst heildar byggingarmagn og NH um stærð „Vonar- hússins“.*“

Samkvæmt tillögunni eykst byggingarmagn um 414 m<sup>2</sup> og hámarksnýtingarhlutfall hækkar úr 4,0 í 4,8. Gert er ráð fyrir endurgera gamla húsið og lyfta því upp um eina hæð, auk þess sem nýjum kvistum verður bætt við á þak byggingarinnar. Þar verður leitast við að nýta sem mest af núverandi byggingu við endurgerð hússins og munu útlitsbreytingar miðast við að færa húsið sem næst upprunalegri gerð þess. Haft verði samráð við Minjastofnun vegna nánari útfærslu á endurgerð „Vonar hússins“. Gert verður ráð fyrir að rífa núverandi byggingar á aftari hluta lóðarinnar. Gert er ráð fyrir að nýbyggingin verði að mestu leyti 5 hæðir en lækkar í 4 hæðir við lóðarmörk sem snúa að Hverfisgötu. Nýta megi þakfleti nýbyggingar sem þaksvalir og þakgarða. Stiga – og lyftuhús verði 6 hæðir. Gluggar verði norðan megin á flötum sem inndreginir verði frá lóðarmörkum. Kjallari verði undir núverandi byggingu og nýbyggingu. Gert verði ráð fyrir opnum innigarði í miðri byggingunni, þar sem staðsettur verði flóttastigi.

### Athugasemdir skipulagsfulltrúa við tillöguna

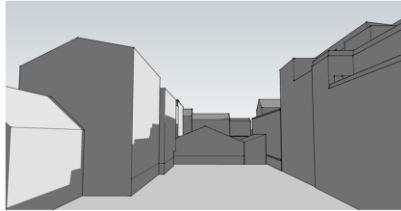
Teikningar af útliti og sneiðingu hússins benda til þess að á lóðinni verði byggt nýtt hús með svipuðu útliti. Á skýringarmynd er útlit hússins er sýnt í nokkurn veginn sama stíl og núverandi hús, en gluggasetningar eru breyttar miðað það hús sem þar stendur nú. Í sneiðingu má sjá að jarðhæð hefur verið hækkuð, en efri hæðir bera ekki merki gamla hússins, hvorki á uppdrætti né sneiðingu.

Þar sem ekki er hægt að lyfta upp þeim steypu viðbyggingum sem eru sitt hvoru megin við gamla húsið og undir því verða þær að standa áfram. Lagt er til að halda í sjálfst gamla húsið og gera það upp á sómasamlegan hátt. Hægt væri að byggja ofan á það hæð og ris, en ekki er ráðlegt að lyfta því upp. Undir þeim byggingum sem eru næst Laugavegi ætti ekki að gera ráð fyrir kjallara.

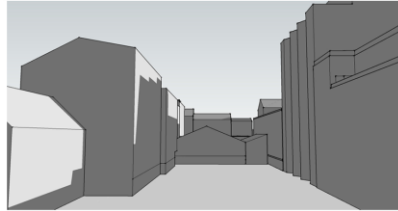




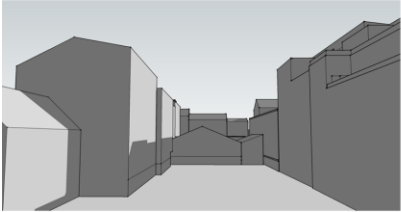
Ef byggingarmagnið er aukið eins og lagt er til verður byggingin talsvert hærri en hún hefði orðið samkvæmt gildandi deiliskipulagi og það hefur áhrif á íbúðarhús á lóðum við Hverfisgötu norðan við lóðina Laugaveg 55. Það sem á deiliskipulagi er nefnt kjallari, er alfarið ofanjarðar þegar komið er niður að lóðarmörkum Hverfisgötuhúsa. Á skýringarmyndum er gert ráð fyrir inndregnum fleygum við fyrrnefnd lóðarmörk, þar sem eru sýndir gluggar á hótélherbergjum.



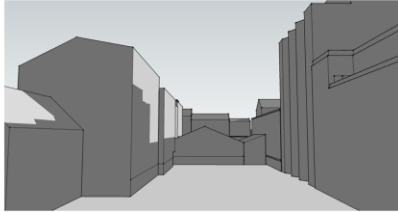
Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 13:30



Massi svk. nýrri tillögu kl. 13:30



Massi bakhluta svk. deiliskipulagi kl. 12:00



Massi svk. nýrri tillögu kl. 12:00

Á skuggavarpsteikningum má sjá að hækkun hússins hefur talsverð áhrif á birtu inn í íbúðir og þar með lífsgæði þeirra íbúa sem búa á Hverfisgötu 72, 74 og 76, norðan við lóð Laugaveg 55. Það er einkum áberandi á jafndægum í mars og september. Því er ekki æskilegt að hækka húsið til norðurs. Ekki er mælt með því að auka byggingarmagnið fram yfir það sem það er nú þegar á deiliskipulagi, einkum þar sem á teikningum er gefið í skyn að byggja eigi nýtt hús frá grunni.

### Umsögn

Tekið er neikvætt í breytingartillögu deiliskipulags í samræmi við uppdr. dags. 11.nóvember 2016.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík