Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 25.08.2016

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. ágúst 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Laugavegur 73 og Hverfisgata 92
Lögð fram umsókn Rauðsvíkur ehf., mótt. 30. júní 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi vegna lóðanna nr. 73 við Laugaveg og 92-96 við Hverfisgötu. Í breytingunni felst m.a. að lóð Laugavegar 73 er stækkuð, byggingarmagn aukið og íbúðum fjölgað, lóð Hverfisgötu 92 er minnkuð og bílakjallari stækkaður að lóðarmörkum samkv. uppdrætti T.ark dags. 10. ágúst 2016. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. ágúst 2016.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttur T.ark dags. 10. ágúst 2016 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. ágúst 2016.

Reykjavík 19. ágúst 2016/MÞ

Laugavegur 73 og Hverfisgata 92
umsókn um deiliskipulagsbreytingu á reit 1.174.0

Á fundi skipulagsfulltrúa 15. júlí 2016 var lögð fram umsókn Rauðsvíkur ehf. dags. 30. júní 2016 varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðanna að Laugavegi 73 og Hverfisgötu 92-96. Í breytingunni felst m.a. að lóð Laugavegs 73 sé stækkuð, byggingarmagn aukið og íbúðum fjölgað og lóð Hverfisgötu 92 sé minnkuð og bílakjallari stækkaður að lóðarmörkum.

<u>Skipulag</u>
Landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 er M1a og b.
Breytt deiliskipulag fyrir reit 1.174.0, Landsbankareit var samþykkt í borgarráði 28. janúar 2016.

<u>Greinargerð</u>
Á fundi skipulagsfulltrúa 10. júní 2016 tekið jákvætt í fyrirspurn Teiknistofunnar Arkitektar ehf. f.h. Rauðsvíkur ehf., mótt. 24. maí 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Landsbankareits vegna lóðanna Laugavegur 73 og Hverfisgötu 92 skv. uppdráttum, dags. 24. maí 2016 með umsögn skipulagsfulltrúa 10. júní 2916. Farið var fram á að stækka lóðina Laugaveg 73, en um leið minnkar lóð Hverfisgötu 92 tilsvarandi um 129,4 m² og auka byggingarmagn til jafns við það byggingarmagn sem áður hafði verið gert ráð fyrir á lóðinni Hverfisgötu 92 þegar deiliskipulagsbreytingin var auglýst. Einnig var farið fram á að fella niður heimild fyrir kjallara á -2. hæð á lóðinni Hverfisgötu 92, en að leyfa í staðinn stækkun á kjallara á -1. hæð í bílakjallara út að lóðarmörkum vestanmegin.

Uppdráttur deiliskipulagstillögu dags. 10. ágúst 2016 er í samræmi við fyrirspurn. Breytingarnar eru þær, að lóð Hverfisgötu 92 minnkar og lóð Laugaves 73 stækkar á móti, samhliða að aukning verður á byggingarheimildum Laugavegs 73 og 5. hæð hússins verður dregin inn bæði að austan- og vestanverðu. Bílakjallari undir lóð Hverfisgötu 92 í hæð -2 verður felldur úr og bílakjallari á -1 hæð stækkaður.

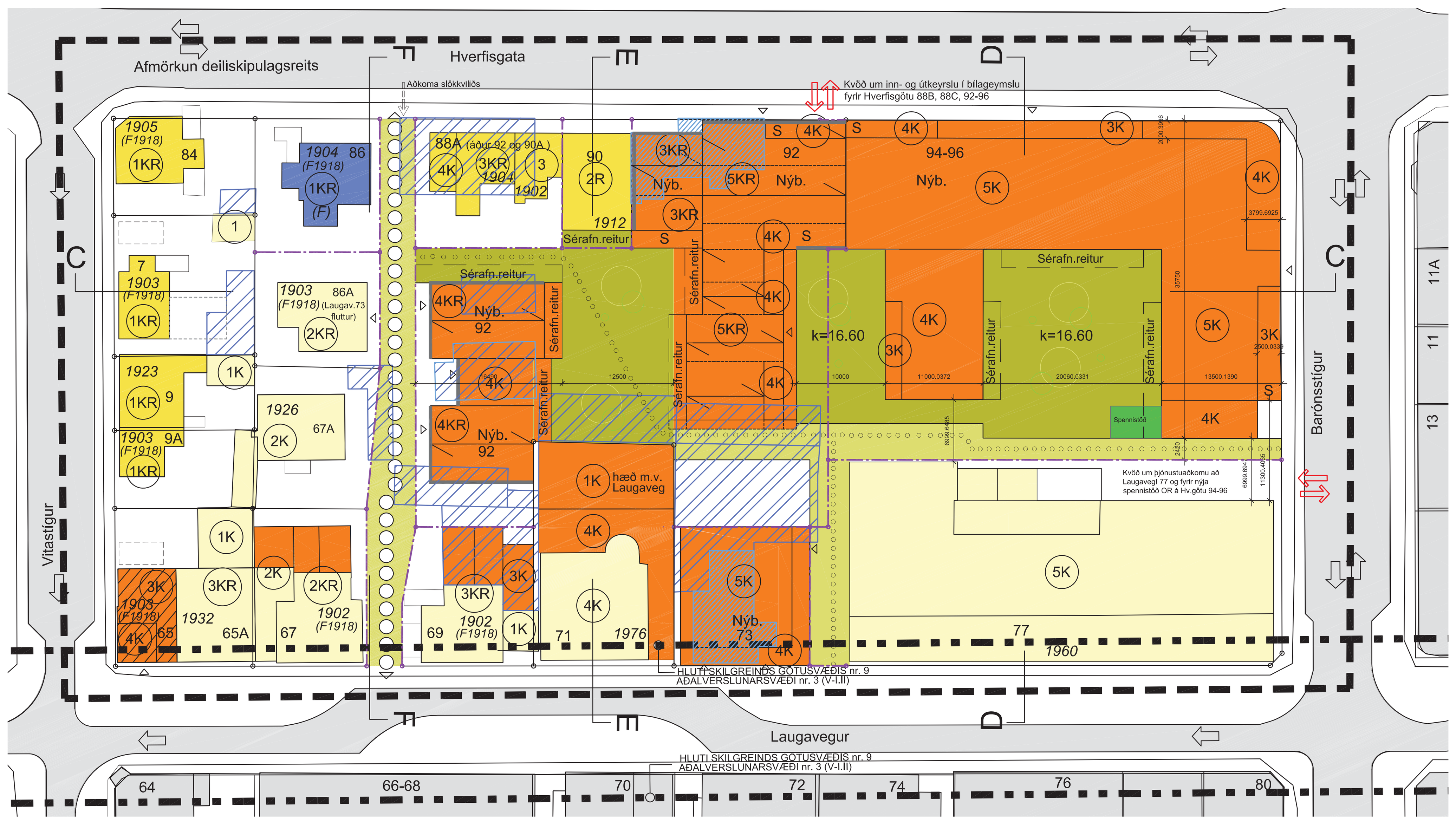
<u>Umsögn</u>
Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst.

F.h. skipulagsfulltrúa
Margrét Þormar

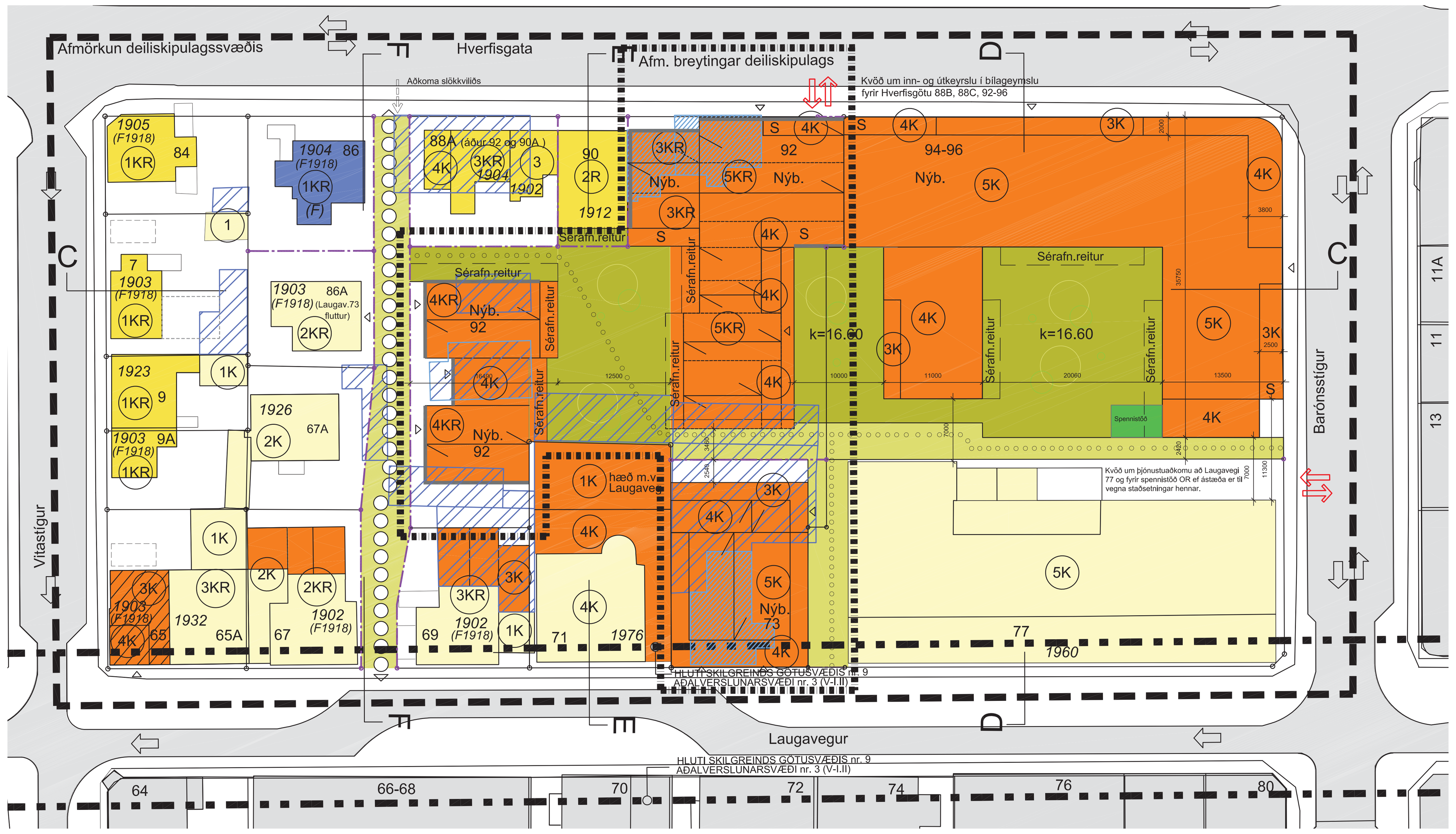
REYKJAVÍKURBORG

LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

REITUR 1.174.0
Skipulagsuppdráttur



GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 samþykkt í borgarráði 28.01.2016 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17.3.2016



TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

GREINAGERÐ OG DEILISKIPULAGSSKILMÁLAR FYRIR STAÐGREINIREIT 1.174.0

Gildandi deiliskipulag.
Í gildi er deiliskipulag af staðgreinireit 1.174.0 sem afmarkast af Vitastíg, Hverfisgötu, Barónsstíg og Laugavegi, samþykkt af Borgarráði 28.01.2016

Breyting á deiliskipulagi.
Um er að ræða tvær breytingar á núgildandi deiliskipulag; Lóð Hverfisgötu 92 minnkar og lóð Laugavegar 73 stækkar á móti, samhliða verður aukning og breyting á byggingaheimildum Laugavegar 73. Hin breytingin er að bílakjallari undir lóð Hverfisgötu 92 í hæð -2 er felldur út og umfangi kjallari í -1 breytt.
Að öðru leyti gildir deiliskipulag Landsbankareits, 1.174.0 sem samþykkt var í borgarráði 28. janúar 2016 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 17.3.2016.

Laugavegur 73
Við lok afgreiðslu á deiliskipulagi því sem nú er í gildi var hætt við að gera breytingar á deiliskipulagsheimildum Laugavegar 71 og í tengslum við það gerðar breytingar á bakhúsi Hverfisgötu 92, sem liggur að lóðarmörkum Laugavegar 73 þannig að það var stytt og byggingamagn minnkað. Við það myndast ónýtt svæði norðan Laugavegar 73. Gerð er tillaga að því að breyta lóðarmörkum milli Laugavegar 73 og Hverfisgötu 92 og stækka Laugaveg 73 til norðurs um hliðstætt byggingamagn og tekið var af Hverfisgötu 92 í janúar. Sjá breytingar í skilmálatöflu varðandi stærðar- og skilmálabreytingar og teikningar varðandi hæðir, umfang og skuggavarp.

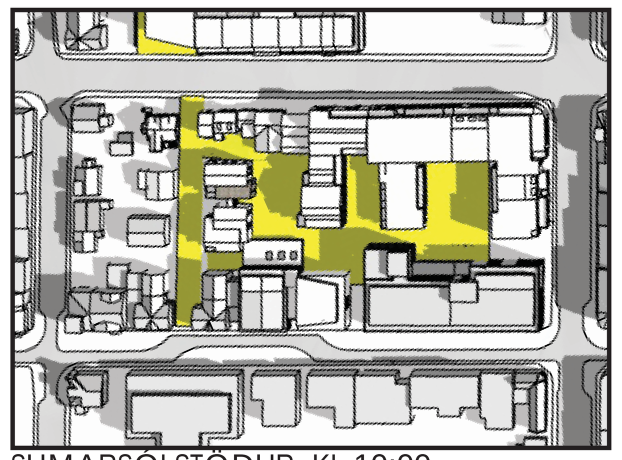
Hverfisgata 92 Bílakjallari
Núverandi deiliskipulag heimilar bílakjallara aftan við hús við Hverfisgötu og tvær hæðir niður. Breytingin gerir annars vegar ráð fyrir að kjallari í -1 frá Hverfisgötu sé stækkaður að lóðarmörkum á allar hliðar. Á móti er heimild fyrir neðsta kjallara afnumin. Sömuleiðis eru skýrðar kröfur til aðgengis um göngustíg á lóð. Sjá nánar breytingar í skilmálatöflu og á sneiðingum og ásýndum.

Núgildandi deiliskipulag

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B .		C allt að		A,B,C HEILD .	BÍLAGEYMSLA/ STOÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR
	m2	**NHLF**	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	stk	
Hverfisgata 92	1653,9	**1,68**	*2780*	0,17	*280*	0,04	*70*	1,89	*2230*	*15-24*	Lóð stækkuð með sameiningu við aðrar lóðir. Kvöð um flutning núverandi húss á lóð Hverfisgötu 88a (sjá skilmála þar um uppbygginu). Heimil nýbygging tveggja fjölbýlishúsa á lóðinni. Annað með aðgengi frá Hverfisgötu og frá inngarði frá Laugavegi. Hitt er tvö hús, tengd með stigahúsi sem standa við nýjan stíg vestast á lóðinni. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit, þó ekki út fyrir lóðarmörk. Heimild er fyrir bílakjallara aftan við Hverfisgötuhús og tvær hæðir niður, út í lóðarmörk til suðurs og austurs og að vestari fjölbýlishúsunum, sbr. uppdrátt. Amk. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslunni. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum íbúða sinna. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu á báðum húsum. Kvöð er um göngustíg syðst á lóð. Heimild er fyrir göngustíg sunnan við Hverfisgötu 88 ofan á bílageymslunni. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Laugavegur 73	239,7	**3,85**	*923*	0,22	*53*	0,25	*60*	4,32	*500*	*0-7*	Heimilt að flytja núverandi hús á lóðina Hverfisgata 86, 86A eftir breytingu, og reisa þar nýbyggingu. Nýbygging er fyrir verslun eða þjónustu og einnig er heimild fyrir íbúðum og þjónustu á efri hæðum. Heimilt er að samtengja kjallara við bílakjallara á lóð Hverfisgötu 92, með aðgengi frá Hverfisgötu.

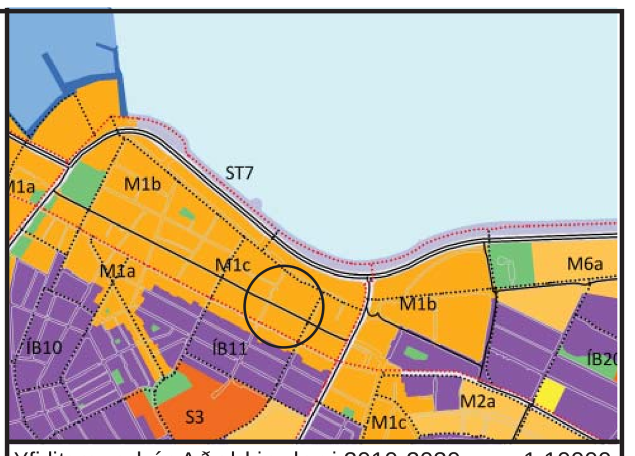
Breytingar á deiliskipulagi.

GÖTUHEITI OG NR.	LÓÐAR STÆRÐ	A ofanjarðar		B .		C allt að		A,B,C HEILD .	BÍLAGEYMSLA OG STOÐRÝMI neðanjarðar	ÍBÚÐIR lágmark/ allt að	SKILMÁLAR breytingar feitletraðar
	m2	**NHLF**	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	NHLF	m2	stk	
Hverfisgata 92	1524,5	**1,82**	*2780*	0,18	*280*	0,05	*70*	2,05	*2124*	*15-24*	Lóð stækkuð með sameiningu við aðrar lóðir. Kvöð um flutning núverandi húss á lóð Hverfisgötu 88a (sjá skilmála þar um uppbygginu). Heimil nýbygging tveggja fjölbýlishúsa á lóðinni. Annað með aðgengi frá Hverfisgötu og frá inngarði frá Laugavegi. Hitt er tvö hús, tengd með stigahúsi sem standa við nýjan stíg vestast á lóðinni. Heimilt er að svalir nái allt að 0,6m út fyrir byggingareit, þó ekki út fyrir lóðarmörk. **Heimild er fyrir bílakjallara aftan við Hverfisgötuhús til suðurs og austurs út í lóðarmörk og að fjölbýlishúsum til vesturs. Kvöð er um samnýtingu innkeyrslu með Hverfisgötu 94-96. Bílakjallari í hæð í -1 frá Hverfisgötu má ná út í lóðamörk á allar hliðar.** A.m.k. 50% gróðurvaxið útvistarsvæði skal vera ofan á bílageymslunni. Íbúðir með beint aðgengi út á lóð skulu hafa 1,6m breiðan sérafnotareit frá útveggjum íbúða sinna. Fjöldi hæða er miðaður við Hverfisgötu á báðum húsum. Kvöð er um göngustíg syðst á lóð. **Gönguleið um reitinn innan lóða skal vera opin, eðlileg og aðgengileg á daginn og ekki er heimilt að þrengja að henni á nokkurn hátt. Heimilt er að loka aðkomu fyrir almenning inn á göngugötur á lóðum að næturlagi frá kl. 23 á kvöldin til kl. 9 á morgnana, með hliðum sem ekki byrgja sýn inn á reitinn.** Heimild er fyrir göngustíg sunnan við Hverfisgötu 88 ofan á bílageymslunni. Ekki er heimilt að vera með gististarfsemi né skammtímaútleigu á lóðinni.
Laugavegur 73	369,1	**3,18**	*1173*	0,24	*89,4*	0,39	*143,8*	3,81	*629*	*0-9*	Heimilt að flytja núverandi hús á lóðina Hverfisgata 86, 86A eftir breytingu, og reisa þar nýbyggingu. Nýbygging er fyrir verslun eða þjónustu og einnig er heimild fyrir íbúðum og þjónustu á efri hæðum. Heimilt er að samtengja bílakjallara í kjallara við bílakjallara á lóð Hverfisgötu 92, með aðgengi frá Hverfisgötu.



SUMARSÓLSTÖÐUR KL 10:00
SKUGGAVARP
- GILDANDI DEILISKIPULAG

SUMARSÓLSTÖÐUR KL 10:00
SKUGGAVARP
- TILLAGA Á BREYTTU DEILISKIPULAGI



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000

Staðsetning reits 1.174.0 1:5000

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆÐIS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÓBREYTT LÓÐAMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
- MÖGULEG STÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- FRIÐUÐ GÖTUMYND
- FRIÐLÝST HÚS
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- BYGGING SEM SKAL FLYTJA
- BYGGINGAR SEM SKAL FJARLÆGJA
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG - BORGARLAND
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG
- SPENNISTÖÐ
- 1K HÆÐIR / KJALLARI hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- *1948* BYGGINGARÁR
- 10 GÖTUNÚMER
- S SVALIR
- ▷ INNGANGUR
- ⇆ KVÖÐ UM INN- OG ÚTKEYRSLU / AÐKOMU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í ____________________ þann _________ 20__ og í ____________________ þann _________ 20__.

Tillagan var auglýst frá _________ 20__ með athugasemdafresti til ________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _________ 20_.

VERKHEITI
DEILISKIPULAG
STAÐGREINIREITUR 1.174.0
LANDSBANKAREITUR
VERK
BREYTING Á DEILISKIPULAGI
LAUGAVEGS 73 OG
HVERFISGÖTU 92

DAGS.: 10.08.2016
STÆRÐ: A1

T.ark

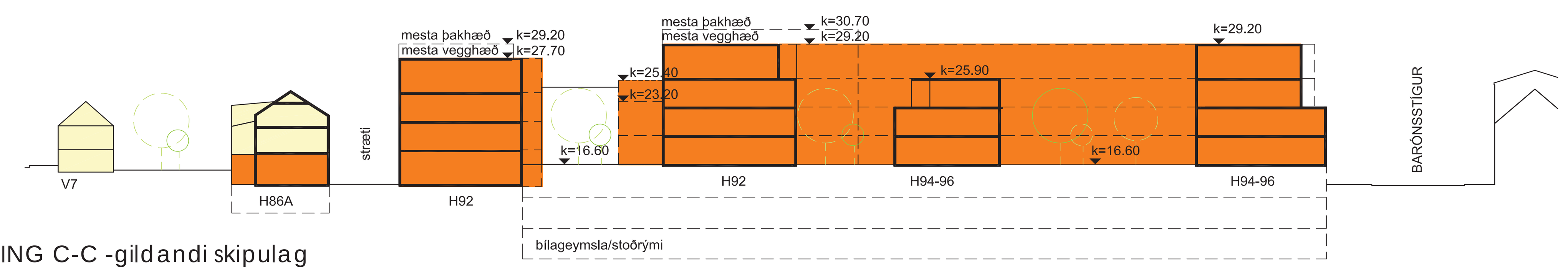
TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTI 6 105 REYKJAVÍK

REYKJAVÍKURBORG

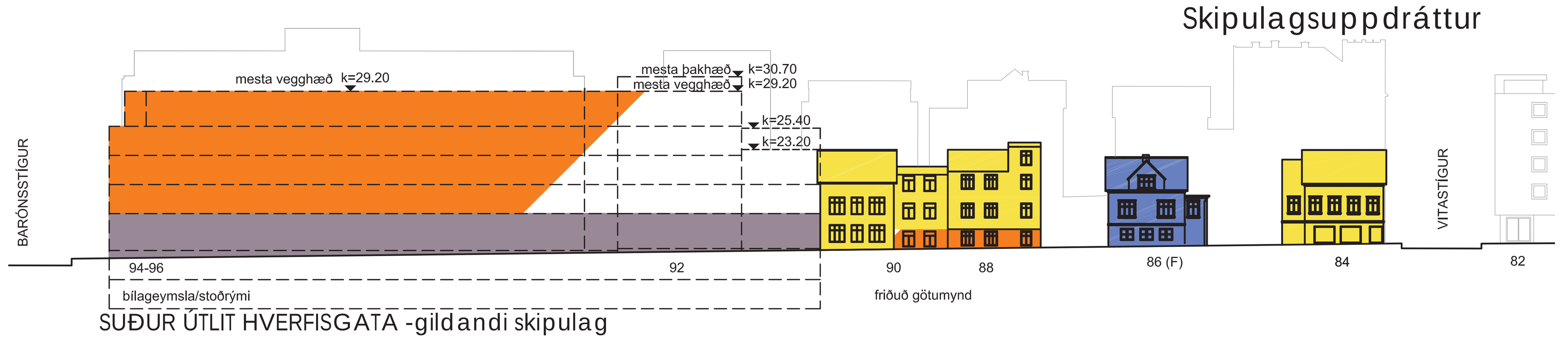
LAUGAVEGUR, BARÓNSSTÍGUR, HVERFISGATA, VITASTÍGUR

REITUR 1.174.0

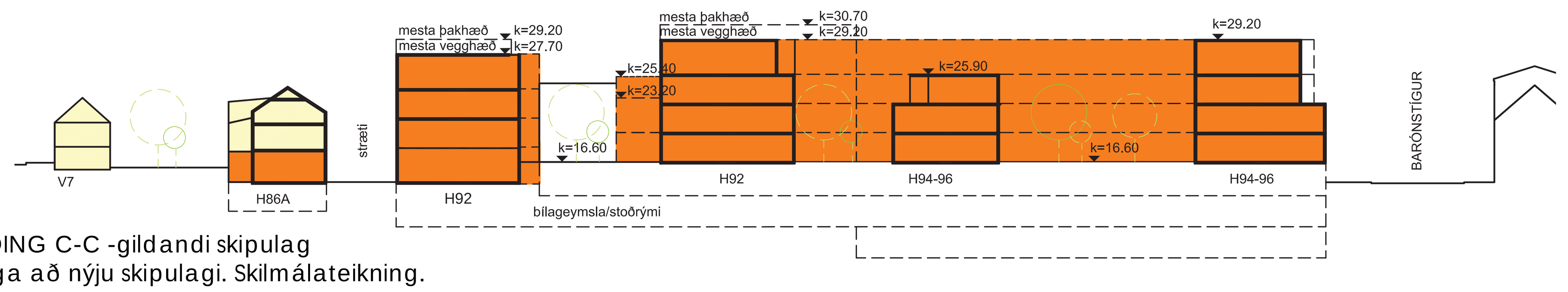
Skipulagsuppdráttur



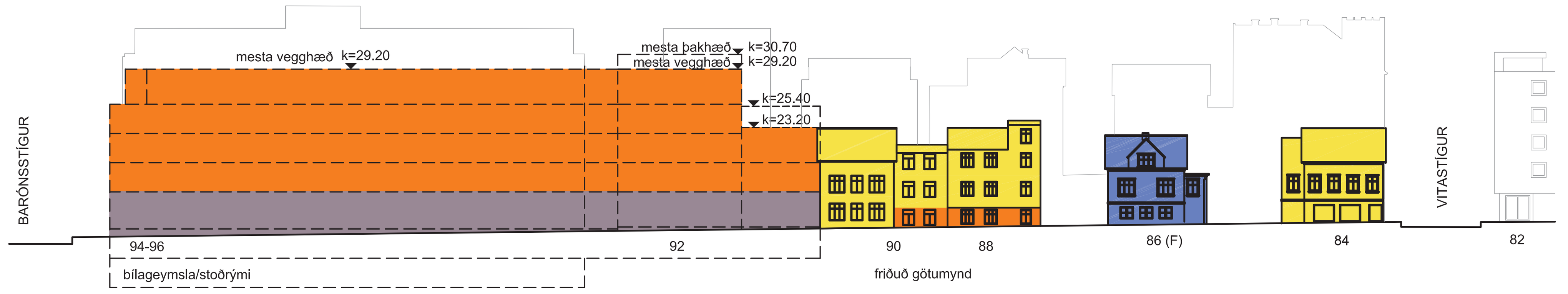
SNEIÐING C-C -gildandi skipulag



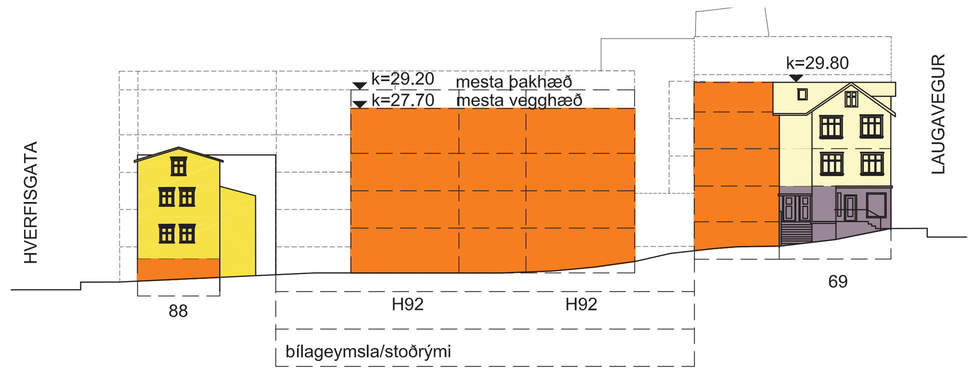
SUÐUR ÚTLIT HVERFISGATA -gildandi skipulag



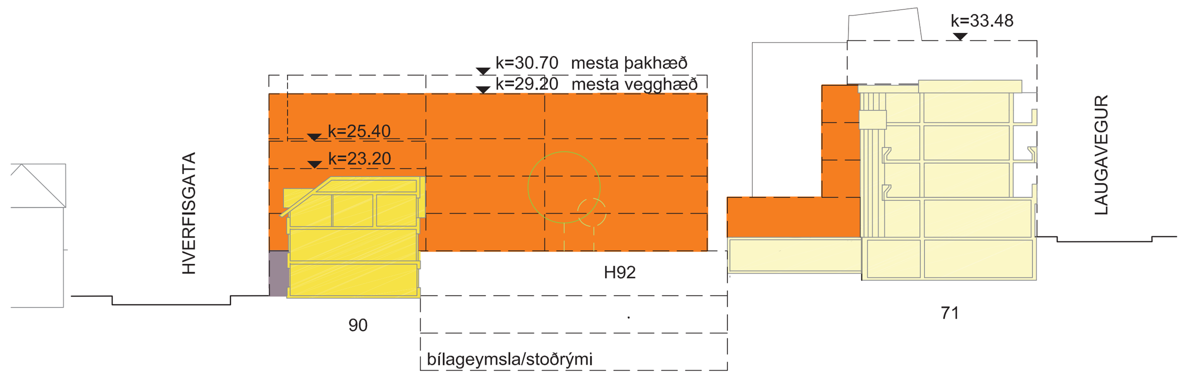
SNEIÐING C-C -gildandi skipulag
- tillaga að nýju skipulagi. Skilmálateikning.



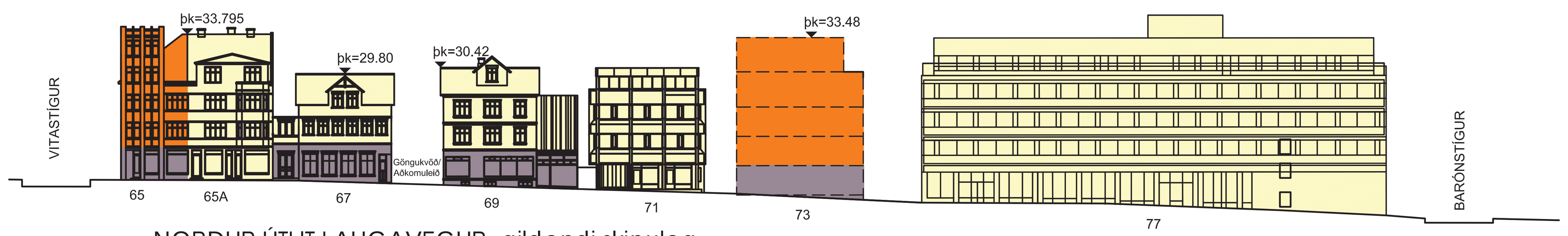
SUÐUR ÚTLIT HVERFISGATA
-tillaga að nýju skipulagi. Skilmálateikning



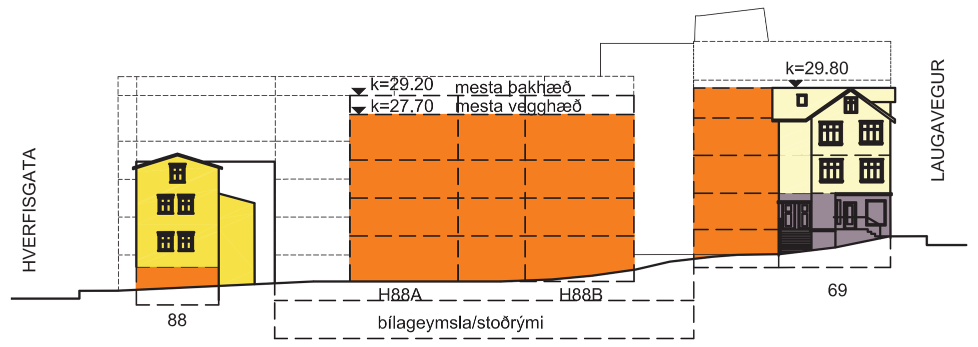
SNEIÐING F-F -gildandi skipulag



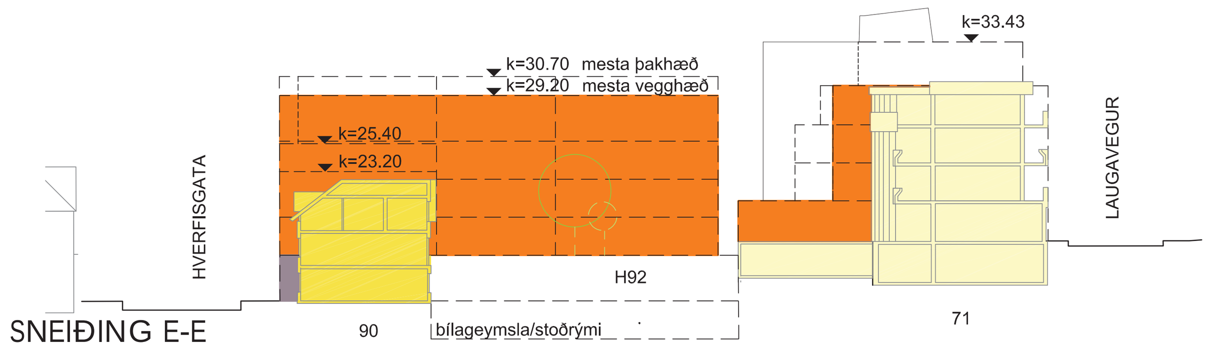
SNEIÐING E-E -gildandi skipulag



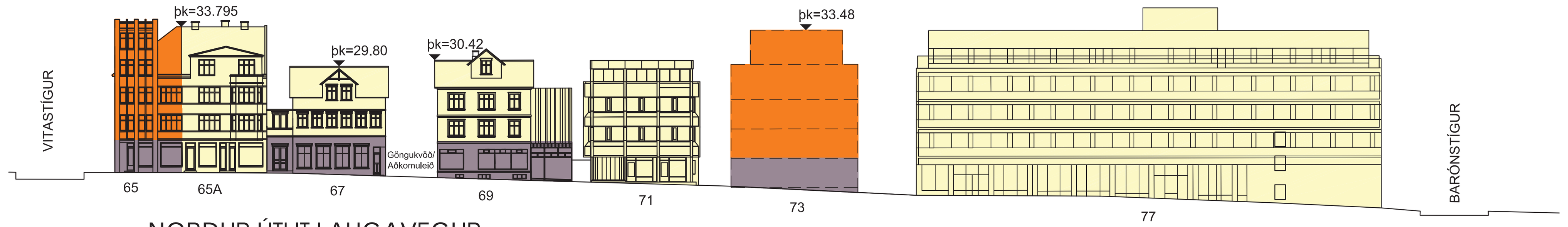
NORÐUR ÚTLIT LAUGAVEGUR -gildandi skipulag



SNEIÐING F-F
- tillaga að nýju skipulagi. Skilmálateikning

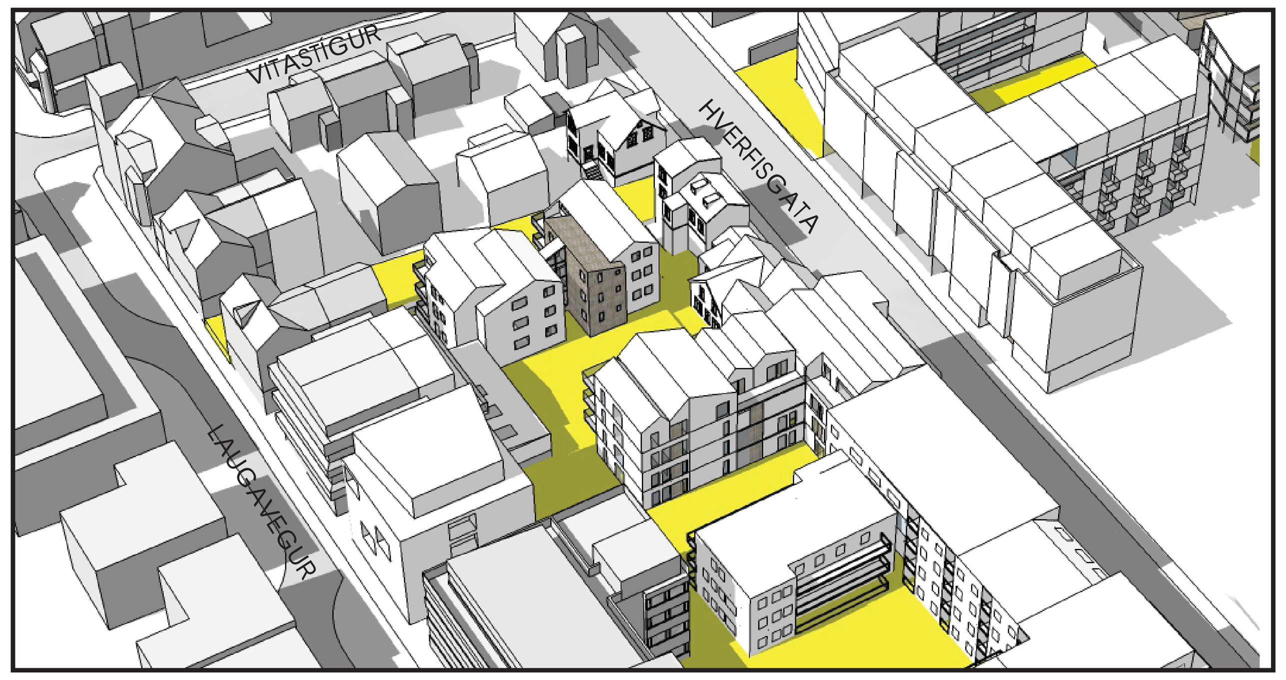


SNEIÐING E-E
- tillaga að nýju skipulagi. Skilmálateikning



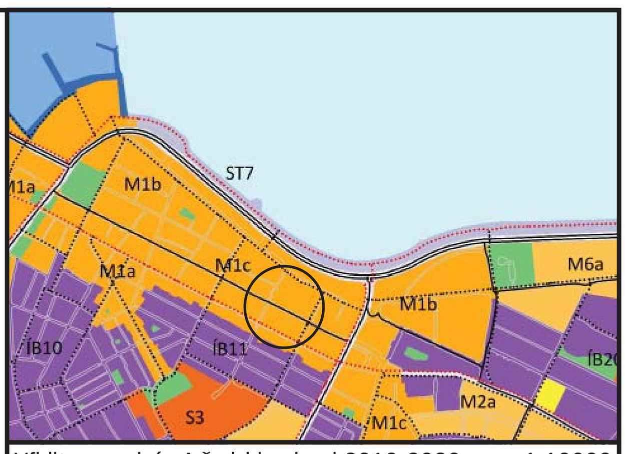
NORÐUR ÚTLIT LAUGAVEGUR
-tillaga að nýju skipulagi. Skilmálateikning

YFIRLITSMYNDIR



YFIRLITSMYNDIR GILDANDI DEILISKIPULAG reits 1.174.0 samþykkt í borgarráði 28.01.2016.

YFIRLITSMYNDIR TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



Yfirlitsmynd úr Aðalskipulagi 2010-2030 1:10000

Staðsetning reits 1.174.0 1:5000

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- MÖRK SKILGREINDS GÖTUSVÆÐIS
- BUNDIN BYGGINGARLÍNA
- ÓBREYTT LÓÐAMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐAMÖRKUM
- MÖGULEG STÆKKUN
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- FRIÐUÐ GÖTUMYND
- FRIÐLÝST HÚS
- NÚVERANDI BYGGINGAR SEM MÁ FJARLÆGJA
- BYGGING SEM SKAL FLYTJA
- BYGGINGAR SEM SKAL FJARLÆGJA
- MEGIN MÆNISSTEFNA
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG - BORGARLAND
- KVÖÐ UM GÖNGUSTÍG
- SPENNISTÖÐ
- 1K HÆÐIR / KJALLARI – hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1KR HÆÐIR / KJALLARI / NÝTANLEGT RIS – hæðir miðast við þá götu sem hús standa við
- 1948 BYGGINGARÁR
- 10 GÖTUNÚMER
- S SVALIR
- INNGANGUR
- KVÖÐ UM INN- OG ÚTKEYRSLU / AÐKOMU

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í ______________________
þann _________ 20__ og í ______________________
þann _________ 20__.

Tillagan var auglýst frá _________ 20__ með athugasemdafresti til ________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _________ 20_.

VERKHEITI

DEILISKIPULAG

STAÐGREINIREITUR 1.174.0
LANDSBANKAREITUR

VERK

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
LAUGAVEGS 73 OG
HVERFISGÖTU 92

DAGS.: 10.08.2016
STÆRÐ: A1

T.ark

TEIKNISTOFAN ARKITEKTAR ehf.
BRAUTARHOLTI 6 105 REYKJAVÍK