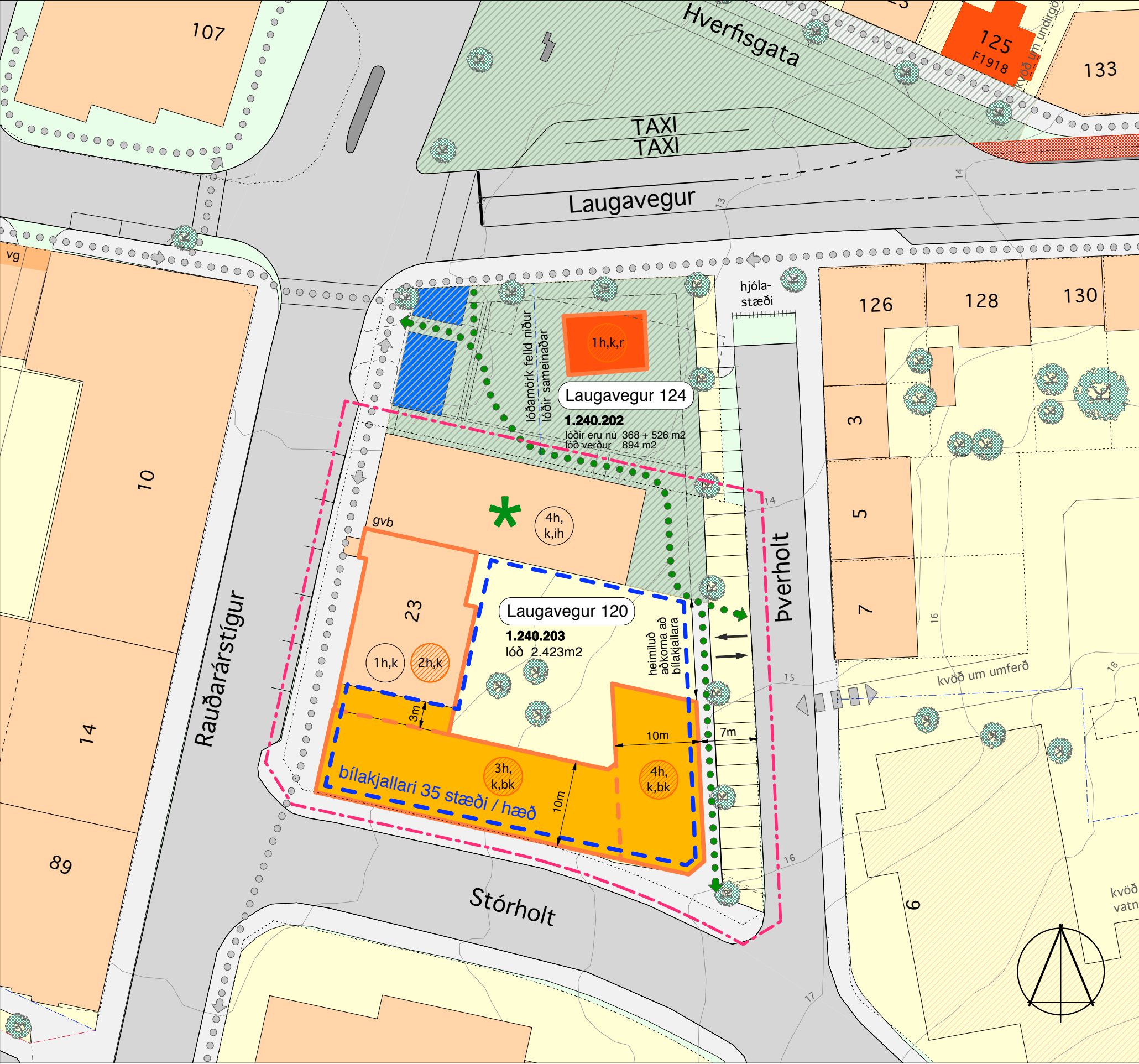


DEILISKIPULAGSBREYTING Á BANKAREIT 1.240.2 - Laugavegur 120



Gildandi deiliskipulag Bankareits samþykkt í Borgarráði 20. 7. 2006

mkv. 1:500 m.v. A1

Í gildi er deiliskipulag Bankareits sem unnið var af Vinnustofnunni Þverá, Valdís Bjarnadóttir arkitekt fyrir Reykjavíkurborg og samþykkt í Borgarráði 20. 07. 2006 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 04.08.2006.

Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðarinnar Laugavegur 120, einnig nefnd og skráð Rauðarárstígur 23. Hún afmarkast af Þverholti, Stórholti, Rauðarárstíg og lóðinni Laugavegur 124.

Hér að neðan eru listaðir skilmálar gildandi deiliskipulags. Breyttir skilmálar eru listaðir undir breyttum upprætti.

Almennt um svæðið, forsendur

Á miðjum reitnum stendur skrifstofuhúsnæði og í því hefur aðallega verið bankastarfsemi. Önnur mannvirki eru ekki á reitnum. Notkun húsnæðis getur breyst í samræmi við stefnu aðalskipulags um starfsemi á miðborgarsvæði.

Húsakönnun

Samkvæmt húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur hefur núverandi bygging gildi sem vönduð byggingarlit síns tíma sem ber að taka tillit til við hönnun breytinga á húsinu sjálfu og nánasta umhverfi þess.

Markmið

Stefnt er að þéttingu byggðar með því að heimila viðbótar uppbyggingu til suðurs á reitnum. Uppbýgging á norðurlhuta reitsins, en þar eru lóðir í eigu Reykjavíkurborgar, stúdi að auknu mannlífi á sjálfum Hlempi. Lóð er áhersla á að hagsmunaaðilar verði fyrir sem minnsti truflun vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Helstu breytingar sem lagðar eru til

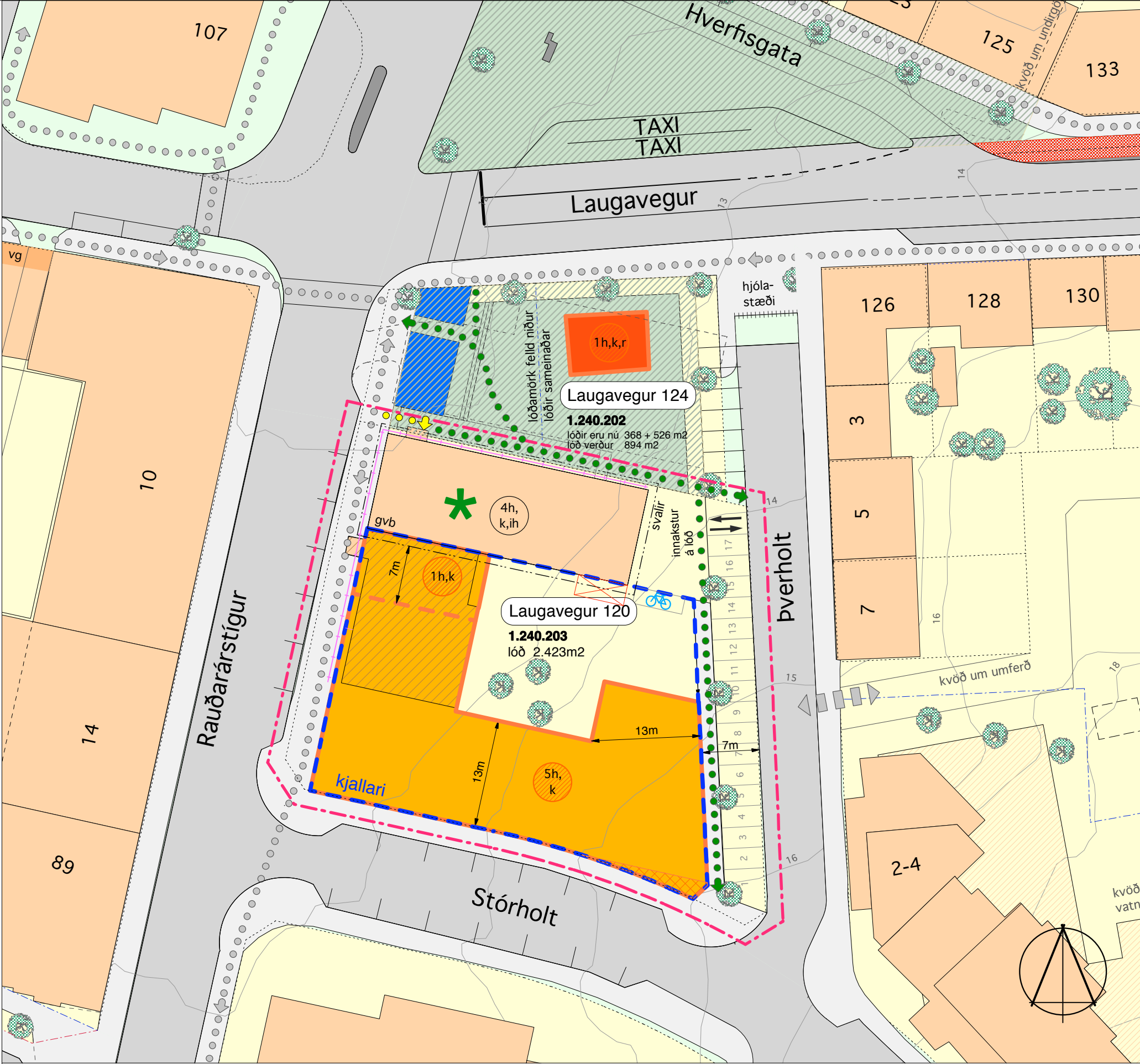
Lagt er til að lóðirnar Laugavegur 120 og 124 (1.240.201 og 1.240.202) verði sameinaðar og húsið Norðurlóðin verði flutt frá Hverfisgötu 125 á lóðina sem fái heitið Laugavegur 122 eða 124. Vestari hluti lóðar verði torgrymið opið almenningi sem hluti Hlemps. Norðurlóðin var byggð 1904, bárujamskiætt timburhús, að mestu óbreytt frá 1920, ein fyrsta veitingastofa þájarinn. Húsið hefur menningarsögulegt gildi og er sýnilegur þáttur í sögu Laugavegar sem aðkómuleiðar inn í bæinn. Það hefur umhverfsgildi sem vitnisburður um eldri byggð við helstu aðkomuleið inn í bæinn. Vegna aldurs eru allar breytingar á húsinu háðar lögum um húsafríðun nr. 104/2001 og skal því við hönnun breytinga sýna sérstaka aðgát m.t.t. til sérstöðu byggingarinnar í byggingarsögu Reykjavíkur. Ætlunin er að húsið fái sitt fyrra hlutverk sem veitingastofa og njóti í deiliskipulagi verndar í appelsínugulum flokki, byggingar reistar fyrir 1918, samkvæmt Húsvendaskrá Reykjavíkur. Framhús bankabyggingarinnar getur þá haldið heitnu Laugavegur 120 þótt það standi á lóð við Rauðarárstíg 23. Heimilt er að byggja þriggja til fjögurra hæða hús á syðri hluta lóðarinnar meðfram Stórholti og Þverholti. Einnig má bæta hæð ofan á tengilyngingu og getur tengilynging verið laus frá bakhúsi eða tengst því. Uppdröðun bilastæða og trjágróður á upprætti er til skýringar.

Umferð, bilastæði, göngustígur

Laugavegur hefur verið færður í fyrri legu. Nokkur bilastæði eru í inngangi Bankareits og er ekki reiknað með fjölgun þeirra í garðinum heldur byggingu bilastæða neðanjarðar vegna aukins byggingarmagns. Gera skal ráð fyrir að m.k. 1 bilastæði fyrir hverja 50 m² aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði, en 1 bilastæði fyrir hverja íbúð óháð stærð.

Skilmálar og kvaðir

Skilmálar og kvaðir verða settar fyrir byggingar innan deiliskipulagsreitsins. Sjá ennfreður umferðarskipulag Hlempur +



Tillaga að deiliskipulagi

mkv. 1:500 m.v. A1

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu og markmið
Markmið tillögunnar er að breyta skipulagsheimildum þannig að hótél rúmist fyrir á lóðinni. Síðan gildandi deiliskipulag var samþykkt hefur bankastarfsemi allra helstu banka landsins breyst og sögu bankastarfsemi í húsinu að Laugavegi 120 er lokið. Á sama tíma hefur ferðamannastraumur til landsins aukist til muna og nú eru uppi áfrum um að innrétta hótél í núverandi byggingu og nýbyggingu við hlið hennar. Breytt notkun byggingarinnar og þétting byggðar á lóðinni samræmist áherslum nýs aðalskipulags Reykjavíkur fyrir svæðið.

Notkun verður í samræmi við ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Þar er Laugavegur 120 innan svæðis blandaðar miðborgarbyggðar, skrifstofur og þjónusta. Á skrifstofu- og þjónustusvæði í blandaðri miðborgarbyggð er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum. Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þar á meðal gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, enkum á efrí hæðum. Við jarðhæð með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Almennar veitingaheimildir eru í gildi, sbr. ákvæði aðalskipulags um veitingastarfsemi. Starfsemi við götuhliðar. Ákveðin tegund starfsemi getur af sér út í göturymið og tvinnast auðveldlega saman við það. Önnur tegund starfsemi fer best fram fyrir luktum dyrum. Við þær götur og torg sem gegna sérstöku mannlífshlutverki í miðborginni er mikilvægt að skilgreina kvaðir fyrir starfsemi sem er opin almenningi og tvinnast saman við göturymið.

Breytingar frá gildandi deiliskipulagi

Heimilt er að rífa núverandi lágbyggingu á lóðinni. Heimilt er að byggja fimm hæða nýbyggingu á lóðinni eins og sýnt er á upprættum. Ystu mörk byggingarreits eru sýnd á upprætti, en á horti Stórholtis og Þverholts skal byggingarlína dregin inn á neðri hæðum sbr. merkingu í upprætti og skýringu. Heimilt er að byggja kjallara undir nýbyggingu og garðsvæði, ystu leyfleg mörk kjallara eru sýnd á upprætti.

Núverandi bygging hefur gildi sem vönduð byggingarlit síns tíma og skal taka tillit til þess við hönnun breytinga á húsinu og nánasta umhverfis þess.

Byggingar skulu standa innan byggingarreita, en minniháttar byggingarhlutar mega ná út fyrir byggingarreit; svaðir mega ná allt að 0,6 m út fyrir byggingarreit, skýggni mega ná allt að 1,8 m út fyrir byggingarreit, lyftustokkar mega fara upp fyrir hámarkshæð. Gerð er grein fyrir brunastiga utan byggingarreits, staðsetning á upprætti er leiðbeinandi.

Notkun

Starfsemi í byggingum á lóðinni skal vera í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Starfsemi við götuhliðar skal vera opin almenningi og tvinnast saman við göturymið, sjá merkingar á upprætti og skýringu.

Kvað

Aðalinnangangur að Laugavegi 120 er í gegnum upphaflega anddyrisbyggingu sem stendur að hluta til á lóðinni Laugavegur 124. Sett verður kvað á lóðina Laugaveg 124 um aðgengi og skal henni þinglyst.

Umferð, bilastæði, göngustígur

Síðan gildandi deiliskipulag var unnið hafa áherslur í samgöngumálum breyst mikið; nýtt aðalskipulag Reykjavíkur þar sem áhersla er lögð á vistvænar samgöngur leit dagsins ljós, almenningssamgöngur hafa batnað. Hjólamenning er að ryðja sér til rúms sem lýsir sér í að hjólastíganet borgarinnar er í stöðugum vexti, fjöldi fólks hjólar til vinnu og algengt er að hótél og gistiús bjóði gestum sínum afnot af hjóllum. Laugavegur 120 er einkar vel staðsettur með tilliti til almenningssamganga, hjólastiga og leigubílastöðvar og er í göngufæri við miðbæ, útivistarsvæði, menningu og næturlíf.

Á lóðinni Laugavegur 120 skal koma fyrir nægum hjólastæðum, staðsetning á upprætti er ekki bindandi. Á lóðinni eru 17 bilastæði. Fallið er frá hugmyndum um bilakjallara á lóðinni og stæði í inngangi eru lögð af. Krafa er gerð um eitt bilastæði á hverja 130 m² nýbyggingu, eða borga sig frá gerð stæða, sé um starfsemi gistihotels að ræða.

Í göturymi Rauðarárstígs fyrir fram Laugaveg 120 eru 7 gjaldskyld bilastæði á borgarlendi, einnig eru gjaldskyld stæði beggja vegna við Stórholt og eru þau nú sýnd á upprætti. Göngustígur eru óbreyttir frá gildandi skipulagi. Uppdröðun bilastæða og trjágróður á upprætti er til skýringar.

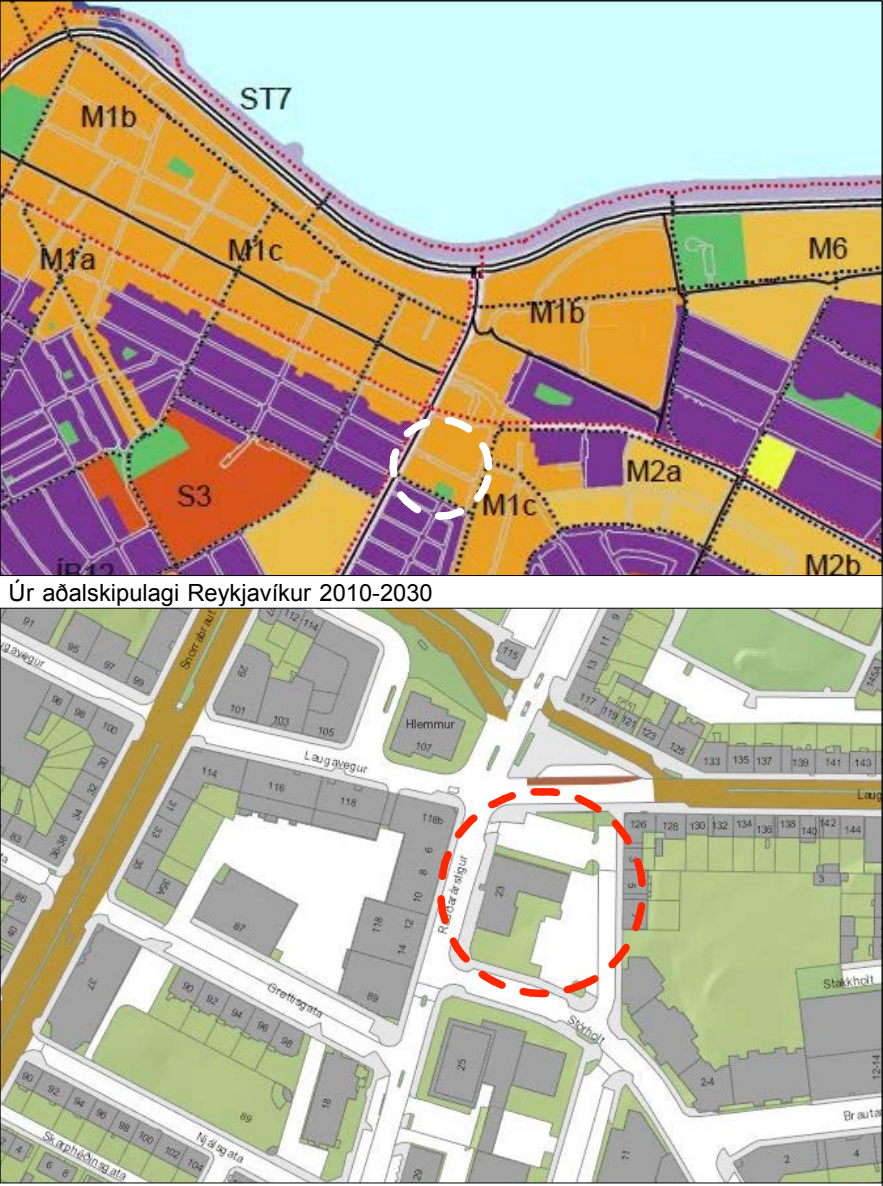
Byggingarmagn

Í skilmálatöflu er gerð grein fyrir byggingarmagni. Mikill hæðarmunur er á hæsta og lægsta punkti lóðarinnar (4,5m) og því renna kjallari og 1. hæð saman, þar sem landið er lægst teist nýbygging verja 5 hæðir. Hámarkshæð nýbyggingar mðast eftir sem áður við hæð steypts svalahandnrós 4. hæðar núverandi byggingar og er óbreytt frá gildandi skipulagi. Hórfið er frá því að sundurgreina fermetra sem byggja má ofan- og neðanjarðar og ein hámarksfermetratala fyrir lóðina gefin upp í skilmálatöflu.

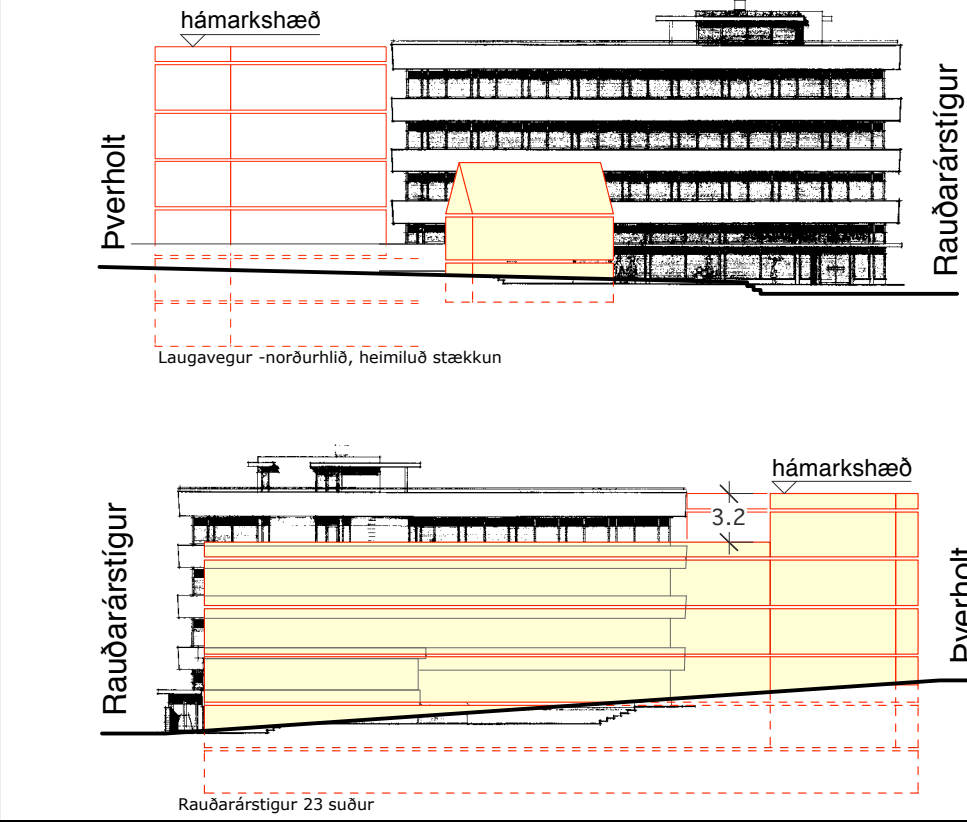
Leiðréttingar

ATHYGLI ER VAKIN Á AD: Í sneiðingum gildandi skipulags er þakshæð sýnd í upprunalegri stærð, sem er minni en núverandi stærð frá 1968. Þetta er leiðrétt í nýjum sneiðingum. Utbyggt anddyri þ.e. aðalinnangangur Laugavegar 120, er ekki sýnt í gildandi upprætti. Anddyrið nær út fyrir lóðarmörk og inngangur er frá Laugavegi 124. Þetta er leiðrétt í tillögu að deiliskipulagi. Sváðir núverandi byggingar eru ekki sýndar í gildandi skipulagi - þær ná út fyrir lóðarmörk að norðanverðu. Göturymi Rauðarárstígs er leiðrétt skv. mæðlæði frá 28.05. 2010 og bilastæði á borgarlendi sýnd. Nýbygging í Stakkholti er sýnd. Búð er að fjárlægja Norðurlóðin af Hverfisgötu 125 og byggja nýbyggingu í hans stað sem er sýnd. Núverandi stærðir í skilmálatöflu eru leiðréttar skv. skráningartöflu frá 2006, en þær voru skráðar af litlar.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags, samþykkt í borgarráði 20. júlí 2006.



- SKÝRINGAR**
- mörk deiliskipulagsbreytingar
 - núverandi lóðarmörk, óbreytt
 - núverandi lóðarmörk, breytt
 - lóðir
 - núverandi byggingar
 - heimilað niðurfir bygginga
 - tillaga að nýbyggingum
 - byggingar á efrí hæðum (innregið á tveimur hæðum)
 - byggingarreitur, nýr, ystu mörk
 - hæðaskil
 - núverandi fjöldi hæða, kjallari, bilakjallari, ris, innregin hæð
 - leyfleg hæð húss: fjöldi hæða, (bíla)-kjallari, ris, innregin hæð
 - heimilað stæðkun bygginga sbr. götulynd
 - tillaga að nýju torgi
 - tillaga að tjóm
 - götur, almennur akstur
 - skv. umferðarskipulagi
 - brunastigi utan byggingarreits staðsetning leiðbeinandi
 - byggingar reistar fyrir 1918
 - göður vitnisburður um husagerð síns tíma
 - mörk kjallara
 - starfsemi við götuhliðar
 - heimiluð inn- og útkeyrsla bilakjallara / innkeyrsla á lóð staðsetning leiðbeinandi
 - kvað um akstur
 - kvað um gönguleið, stofnstíg skv. aðalskipulagi
 - kvað um aðgengi
 - gönguleið
 - kvað um holræsi og jarðstrengi
 - hjólastæði staðsetning leiðbeinandi



Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi														
Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
1.240.201	1.240.202	1.240.203	1.240.204	1.240.205	1.240.206	1.240.207	1.240.208	1.240.209	1.240.210	1.240.211	1.240.212	1.240.213	1.240.214	1.240.215
1.240.201	1.240.202	1.240.203	1.240.204	1.240.205	1.240.206	1.240.207	1.240.208	1.240.209	1.240.210	1.240.211	1.240.212	1.240.213	1.240.214	1.240.215