Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 25.05.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 25. maí 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Heklureitur
Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju tillaga Yrki arkitekta ehf. dags. 16. júní 2021, br. 23. maí 2022, að deiliskipulagi fyrir Heklureit, nánar tiltekið lóðirnar við Laugaveg 168-174a. Í tillögunni eru settar fram skipulagslegar heimildir fyrir íbúðir, atvinnustarfsemi og gististarfsemi. Gert er ráð fyrir að allar byggingar á lóð Laugavegs 168 til 174a verði fjarlægðar að undanskyldu 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. Um er að ræða íbúðarhús, 2ja 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 sé í góðu skjóli fyrir veðri og vindum við allar byggingar. Gert er ráð fyrir sérafnotaflötum fyrir íbúðir á jarðhæðum og svölum á efri hæðum. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir allt að 463 íbúðum með verslun og þjónustu á 1. hæð. Heildar flatarmál ofanjarðar á lóðunum er 46.474 m2. Þar af eru að hámarki 44.351 m2 undir íbúðir og lágmark 2.123 m2 undir verslanir og þjónustu. Einnig lögð fram Húsakönnun Borgarsögusafns dags. 2017 og umhverfismat áætlana dags. febrúar 2018. Tillagan var auglýst frá 22. júlí 2021 og með 6. september 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Jóhannes Þórðarson og Sigurbjörn Kjartansson dags. 5. september 2021, íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 6. september 2021 og Veitur dags. 6. september 2021. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 19. maí 2022.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 19. maí 2022. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.
Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Það er ljóst að verulegt skuggavarp verður í inngörðum á Heklureit og mun birtan ekki uppfylla skilyrði nýsamþykkts aðalskipulags Reykjavíkurborgar. Athugasemdir hafa komið fram í auglýsingaferlinu um að birtuskilyrði verði lítil. Það er ekki góður bragur á því afgreiða svona stórt mál að afloknum kosningum áður en nýr borgarstjórn hefur tekið við.

Björn Ingi Edvardsson verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með rafrænum hætti.

Kl. 9:02 tók Ásta Þórdís Skjalddal Guðjónsdóttir sæti á fundinum og aftengdist fjarfundar-búnaði.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

_____

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Tillaga Yrki arkitekta ehf. dags. 16. júní 2021, br. 23. maí 2022, húsakönnun Borgarsögusafns dags. 2017, umhverfismat dags. febrúar 2018, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 19. maí 2022.

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 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 I 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 stækkuð 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 vönduðum 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 komutíðni 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 göngueið 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 óraar stækkunar bæjarins. 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 víðhald. Aðkoma að mælihólu R-21 skal vera tryggð fyrir vinnubíla og afmarkað vinnusvæði umhverfis hana með 6 m háu rými fyrir ofan holu.
- 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 463 íbúðir á reitnum með verslunarrými á 1. hæð við Laugaveg. Hámarkshæðir nýrra bygginga er 7-8 hæðir.

5.2 Áhrif tillögu

- **Hljóðvist** - Með hliðsjón 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 útblásturs frá 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 víða í götum 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 styðja við notkun almenningssamgangna og virkra ferðamáta, þ.e. gangs 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 göngugs. 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, bættan 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 veruleg jákvæð á umhverfisþáttinn með hliðsjón 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 gönguþarlægð 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 vehri 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 463 íbúðum með verslun og þjónustu á 1. hæð. Heildar flatarmál ofanjarðar á lóðunum er 46.474 m^2. Þar af eru að hámarki 44.351 m^2 undir íbúðir og 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 gögnum 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 hæðarblöð, 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 áferðarstíla á útkröggun/svölun þannig að hver bygging verði einstök í útliti sbr. skýringarmyndir og leiðbeiningar. Einnig skulu að lágmarki tvær arkitektastofur koma að hönnun bygginga innan deiliskipulagsins.

7.3 Mæli- og hæðarblöð

- Útbúin verða mæli- og hæðarblöð 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 nái 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 líf 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.

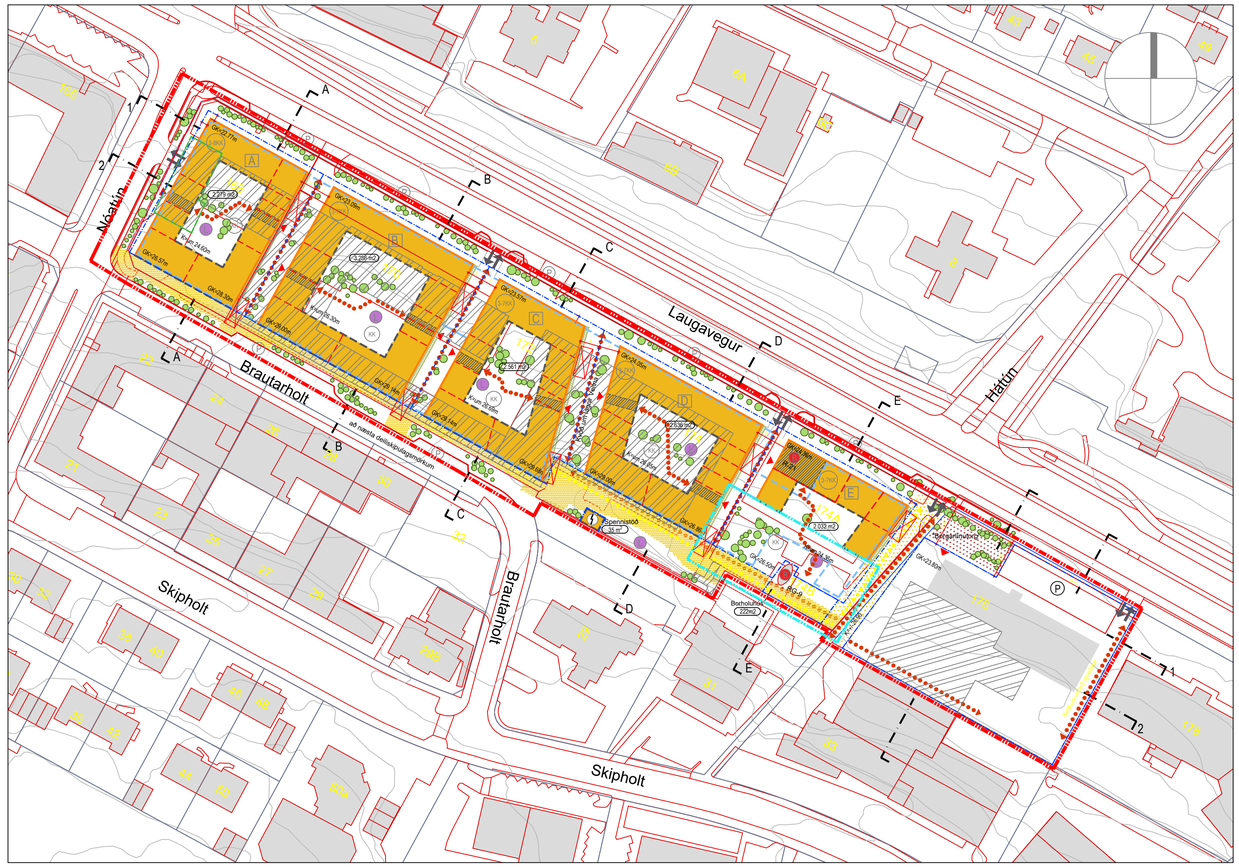
7.7 Aðkoma neyðarbíla

- 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 göngugás.
- Tryggja skal örugga aðkomu neyðarbíla á gangstéttum við Laugaveg og eftir göngugás.

7.8 Útlit og yfirbragð bygginga

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

framhald


Nóatún
Laugavegur
Brautarholt
Skipholt
Hátún
A
B
C
D
E
1
2
Gk=24.70m
Gk=24.60m
Gk=24.50m
Gk=24.40m
Gk=24.30m
Gk=24.20m
Gk=24.10m
Gk=24.00m
Gk=23.90m
Gk=23.80m
Gk=23.70m
Gk=23.60m
Gk=23.50m
Gk=23.40m
Gk=23.30m
Gk=23.20m
Gk=23.10m
Gk=23.00m
Gk=22.90m
Gk=22.80m
Gk=22.70m
Gk=22.60m
Gk=22.50m
Gk=22.40m
Gk=22.30m
Gk=22.20m
Gk=22.10m
Gk=22.00m
Gk=21.90m
Gk=21.80m
Gk=21.70m
Gk=21.60m
Gk=21.50m
Gk=21.40m
Gk=21.30m
Gk=21.20m
Gk=21.10m
Gk=21.00m
Gk=20.90m
Gk=20.80m
Gk=20.70m
Gk=20.60m
Gk=20.50m
Gk=20.40m
Gk=20.30m
Gk=20.20m
Gk=20.10m
Gk=20.00m
Gk=19.90m
Gk=19.80m
Gk=19.70m
Gk=19.60m
Gk=19.50m
Gk=19.40m
Gk=19.30m
Gk=19.20m
Gk=19.10m
Gk=19.00m
Gk=18.90m
Gk=18.80m
Gk=18.70m
Gk=18.60m
Gk=18.50m
Gk=18.40m
Gk=18.30m
Gk=18.20m
Gk=18.10m
Gk=18.00m
Gk=17.90m
Gk=17.80m
Gk=17.70m
Gk=17.60m
Gk=17.50m
Gk=17.40m
Gk=17.30m
Gk=17.20m
Gk=17.10m
Gk=17.00m
Gk=16.90m
Gk=16.80m
Gk=16.70m
Gk=16.60m
Gk=16.50m
Gk=16.40m
Gk=16.30m
Gk=16.20m
Gk=16.10m
Gk=16.00m
Gk=15.90m
Gk=15.80m
Gk=15.70m
Gk=15.60m
Gk=15.50m
Gk=15.40m
Gk=15.30m
Gk=15.20m
Gk=15.10m
Gk=15.00m
Gk=14.90m
Gk=14.80m
Gk=14.70m
Gk=14.60m
Gk=14.50m
Gk=14.40m
Gk=14.30m
Gk=14.20m
Gk=14.10m
Gk=14.00m
Gk=13.90m
Gk=13.80m
Gk=13.70m
Gk=13.60m
Gk=13.50m
Gk=13.40m
Gk=13.30m
Gk=13.20m
Gk=13.10m
Gk=13.00m
Gk=12.90m
Gk=12.80m
Gk=12.70m
Gk=12.60m
Gk=12.50m
Gk=12.40m
Gk=12.30m
Gk=12.20m
Gk=12.10m
Gk=12.00m
Gk=11.90m
Gk=11.80m
Gk=11.70m
Gk=11.60m
Gk=11.50m
Gk=11.40m
Gk=11.30m
Gk=11.20m
Gk=11.10m
Gk=11.00m
Gk=10.90m
Gk=10.80m
Gk=10.70m
Gk=10.60m
Gk=10.50m
Gk=10.40m
Gk=10.30m
Gk=10.20m
Gk=10.10m
Gk=10.00m
Gk=9.90m
Gk=9.80m
Gk=9.70m
Gk=9.60m
Gk=9.50m
Gk=9.40m
Gk=9.30m
Gk=9.20m
Gk=9.10m
Gk=9.00m
Gk=8.90m
Gk=8.80m
Gk=8.70m
Gk=8.60m
Gk=8.50m
Gk=8.40m
Gk=8.30m
Gk=8.20m
Gk=8.10m
Gk=8.00m
Gk=7.90m
Gk=7.80m
Gk=7.70m
Gk=7.60m
Gk=7.50m
Gk=7.40m
Gk=7.30m
Gk=7.20m
Gk=7.10m
Gk=7.00m
Gk=6.90m
Gk=6.80m
Gk=6.70m
Gk=6.60m
Gk=6.50m
Gk=6.40m
Gk=6.30m
Gk=6.20m
Gk=6.10m
Gk=6.00m
Gk=5.90m
Gk=5.80m
Gk=5.70m
Gk=5.60m
Gk=5.50m
Gk=5.40m
Gk=5.30m
Gk=5.20m
Gk=5.10m
Gk=5.00m
Gk=4.90m
Gk=4.80m
Gk=4.70m
Gk=4.60m
Gk=4.50m
Gk=4.40m
Gk=4.30m
Gk=4.20m
Gk=4.10m
Gk=4.00m
Gk=3.90m
Gk=3.80m
Gk=3.70m
Gk=3.60m
Gk=3.50m
Gk=3.40m
Gk=3.30m
Gk=3.20m
Gk=3.10m
Gk=3.00m
Gk=2.90m
Gk=2.80m
Gk=2.70m
Gk=2.60m
Gk=2.50m
Gk=2.40m
Gk=2.30m
Gk=2.20m
Gk=2.10m
Gk=2.00m
Gk=1.90m
Gk=1.80m
Gk=1.70m
Gk=1.60m
Gk=1.50m
Gk=1.40m
Gk=1.30m
Gk=1.20m
Gk=1.10m
Gk=1.00m
Gk=0.90m
Gk=0.80m
Gk=0.70m
Gk=0.60m
Gk=0.50m
Gk=0.40m
Gk=0.30m
Gk=0.20m
Gk=0.10m
Gk=0.00m
Gk=-0.10m
Gk=-0.20m
Gk=-0.30m
Gk=-0.40m
Gk=-0.50m
Gk=-0.60m
Gk=-0.70m
Gk=-0.80m
Gk=-0.90m
Gk=-1.00m
Gk=-1.10m
Gk=-1.20m
Gk=-1.30m
Gk=-1.40m
Gk=-1.50m
Gk=-1.60m
Gk=-1.70m
Gk=-1.80m
Gk=-1.90m
Gk=-2.00m
Gk=-2.10m
Gk=-2.20m
Gk=-2.30m
Gk=-2.40m
Gk=-2.50m
Gk=-2.60m
Gk=-2.70m
Gk=-2.80m
Gk=-2.90m
Gk=-3.00m
Gk=-3.10m
Gk=-3.20m
Gk=-3.30m
Gk=-3.40m
Gk=-3.50m
Gk=-3.60m
Gk=-3.70m
Gk=-3.80m
Gk=-3.90m
Gk=-4.00m
Gk=-4.10m
Gk=-4.20m
Gk=-4.30m
Gk=-4.40m
Gk=-4.50m
Gk=-4.60m
Gk=-4.70m
Gk=-4.80m
Gk=-4.90m
Gk=-5.00m
Gk=-5.10m
Gk=-5.20m
Gk=-5.30m
Gk=-5.40m
Gk=-5.50m
Gk=-5.60m
Gk=-5.70m
Gk=-5.80m
Gk=-5.90m
Gk=-6.00m
Gk=-6.10m
Gk=-6.20m
Gk=-6.30m
Gk=-6.40m
Gk=-6.50m
Gk=-6.60m
Gk=-6.70m
Gk=-6.80m
Gk=-6.90m
Gk=-7.00m
Gk=-7.10m
Gk=-7.20m
Gk=-7.30m
Gk=-7.40m
Gk=-7.50m
Gk=-7.60m
Gk=-7.70m
Gk=-7.80m
Gk=-7.90m
Gk=-8.00m
Gk=-8.10m
Gk=-8.20m
Gk=-8.30m
Gk=-8.40m
Gk=-8.50m
Gk=-8.60m
Gk=-8.70m
Gk=-8.80m
Gk=-8.90m
Gk=-9.00m
Gk=-9.10m
Gk=-9.20m
Gk=-9.30m
Gk=-9.40m
Gk=-9.50m
Gk=-9.60m
Gk=-9.70m
Gk=-9.80m
Gk=-9.90m
Gk=-10.00m
Gk=-10.10m
Gk=-10.20m
Gk=-10.30m
Gk=-10.40m
Gk=-10.50m
Gk=-10.60m
Gk=-10.70m
Gk=-10.80m
Gk=-10.90m
Gk=-11.00m
Gk=-11.10m
Gk=-11.20m
Gk=-11.30m
Gk=-11.40m
Gk=-11.50m
Gk=-11.60m
Gk=-11.70m
Gk=-11.80m
Gk=-11.90m
Gk=-12.00m
Gk=-12.10m
Gk=-12.20m
Gk=-12.30m
Gk=-12.40m
Gk=-12.50m
Gk=-12.60m
Gk=-12.70m
Gk=-12.80m
Gk=-12.90m
Gk=-13.00m
Gk=-13.10m
Gk=-13.20m
Gk=-13.30m
Gk=-13.40m
Gk=-13.50m
Gk=-13.60m
Gk=-13.70m
Gk=-13.80m
Gk=-13.90m
Gk=-14.00m
Gk=-14.10m
Gk=-14.20m
Gk=-14.30m
Gk=-14.40m
Gk=-14.50m
Gk=-14.60m
Gk=-14.70m
Gk=-14.80m
Gk=-14.90m
Gk=-15.00m
Gk=-15.10m
Gk=-15.20m
Gk=-15.30m
Gk=-15.40m
Gk=-15.50m
Gk=-15.60m
Gk=-15.70m
Gk=-15.80m
Gk=-15.90m
Gk=-16.00m
Gk=-16.10m
Gk=-16.20m
Gk=-16.30m
Gk=-16.40m
Gk=-16.50m
Gk=-16.60m
Gk=-16.70m
Gk=-16.80m
Gk=-16.90m
Gk=-17.00m
Gk=-17.10m
Gk=-17.20m
Gk=-17.30m
Gk=-17.40m
Gk=-17.50m
Gk=-17.60m
Gk=-17.70m
Gk=-17.80m
Gk=-17.90m
Gk=-18.00m
Gk=-18.10m
Gk=-18.20m
Gk=-18.30m
Gk=-18.40m
Gk=-18.50m
Gk=-18.60m
Gk=-18.70m
Gk=-18.80m
Gk=-18.90m
Gk=-19.00m
Gk=-19.10m
Gk=-19.20m
Gk=-19.30m
Gk=-19.40m
Gk=-19.50m
Gk=-19.60m
Gk=-19.70m
Gk=-19.80m
Gk=-19.90m
Gk=-20.00m
Gk=-20.10m
Gk=-20.20m
Gk=-20.30m
Gk=-20.40m
Gk=-20.50m
Gk=-20.60m
Gk=-20.70m
Gk=-20.80m
Gk=-20.90m
Gk=-21.00m
Gk=-21.10m
Gk=-21.20m
Gk=-21.30m
Gk=-21.40m
Gk=-21.50m
Gk=-21.60m
Gk=-21.70m
Gk=-21.80m
Gk=-21.90m
Gk=-22.00m
Gk=-22.10m
Gk=-22.20m
Gk=-22.30m
Gk=-22.40m
Gk=-22.50m
Gk=-22.60m
Gk=-22.70m
Gk=-22.80m
Gk=-22.90m
Gk=-23.00m
Gk=-23.10m
Gk=-23.20m
Gk=-23.30m
Gk=-23.40m
Gk=-23.50m
Gk=-23.60m
Gk=-23.70m
Gk=-23.80m
Gk=-23.90m
Gk=-24.00m
Gk=-24.10m
Gk=-24.20m
Gk=-24.30m
Gk=-24.40m
Gk=-24.50m
Gk=-24.60m
Gk=-24.70m
Gk=-24.80m
Gk=-24.90m
Gk=-25.00m
Gk=-25.10m
Gk=-25.20m
Gk=-25.30m
Gk=-25.40m
Gk=-25.50m
Gk=-25.60m
Gk=-25.70m
Gk=-25.80m
Gk=-25.90m
Gk=-26.00m
Gk=-26.10m
Gk=-26.20m
Gk=-26.30m
Gk=-26.40m
Gk=-26.50m
Gk=-26.60m
Gk=-26.70m
Gk=-26.80m
Gk=-26.90m
Gk=-27.00m
Gk=-27.10m
Gk=-27.20m
Gk=-27.30m
Gk=-27.40m
Gk=-27.50m
Gk=-27.60m
Gk=-27.70m
Gk=-27.80m
Gk=-27.90m
Gk=-28.00m
Gk=-28.10m
Gk=-28.20m
Gk=-28.30m
Gk=-28.40m
Gk=-28.50m
Gk=-28.60m
Gk=-28.70m
Gk=-28.80m
Gk=-28.90m
Gk=-29.00m
Gk=-29.10m
Gk=-29.20m
Gk=-29.30m
Gk=-29.40m
Gk=-29.50m
Gk=-29.60m
Gk=-29.70m
Gk=-29.80m
Gk=-29.90m
Gk=-30.00m
Gk=-30.10m
Gk=-30.20m
Gk=-30.30m
Gk=-30.40m
Gk=-30.50m
Gk=-30.60m
Gk=-30.70m
Gk=-30.80m
Gk=-30.90m
Gk=-31.00m
Gk=-31.10m
Gk=-31.20m
Gk=-31.30m
Gk=-31.40m
Gk=-31.50m
Gk=-31.60m
Gk=-31.70m
Gk=-31.80m
Gk=-31.90m
Gk=-32.00m
Gk=-32.10m
Gk=-32.20m
Gk=-32.30m
Gk=-32.40m
Gk=-32.50m
Gk=-32.60m
Gk=-32.70m
Gk=-32.80m
Gk=-32.90m
Gk=-33.00m
Gk=-33.10m
Gk=-33.20m
Gk=-33.30m
Gk=-33.40m
Gk=-33.50m
Gk=-33.60m
Gk=-33.70m
Gk=-33.80m
Gk=-33.90m
Gk=-34.00m
Gk=-34.10m
Gk=-34.20m
Gk=-34.30m
Gk=-34.40m
Gk=-34.50m
Gk=-34.60m
Gk=-34.70m
Gk=-34.80m
Gk=-34.90m
Gk=-35.00m
Gk=-35.10m
Gk=-35.20m
Gk=-35.30m
Gk=-35.40m
Gk=-35.50m
Gk=-35.60m
Gk=-35.70m
Gk=-35.80m
Gk=-35.90m
Gk=-36.00m
Gk=-36.10m
Gk=-36.20m
Gk=-36.30m
Gk=-36.40m
Gk=-36.50m
Gk=-36.60m
Gk=-36.70m
Gk=-36.80m
Gk=-36.90m
Gk=-37.00m
Gk=-37.10m
Gk=-37.20m
Gk=-37.30m
Gk=-37.40m
Gk=-37.50m
Gk=-37.60m
Gk=-37.70m
Gk=-37.80m
Gk=-37.90m
Gk=-38.00m
Gk=-38.10m
Gk=-38.20m
Gk=-38.30m
Gk=-38.40m
Gk=-38.50m
Gk=-38.60m
Gk=-38.70m
Gk=-38.80m
Gk=-38.90m
Gk=-39.00m
Gk=-39.10m
Gk=-39.20m
Gk=-39.30m
Gk=-39.40m
Gk=-39.50m
Gk=-39.60m
Gk=-39.70m
Gk=-39.80m
Gk=-39.90m
Gk=-40.00m
Gk=-40.10m
Gk=-40.20m
Gk=-40.30m
Gk=-40.40m
Gk=-40.50m
Gk=-40.60m
Gk=-40.70m
Gk=-40.80m
Gk=-40.90m
Gk=-41.00m
Gk=-41.10m
Gk=-41.20m
Gk=-41.30m
Gk=-41.40m
Gk=-41.50m
Gk=-41.60m
Gk=-41.70m
Gk=-41.80m
Gk=-41.90m
Gk=-42.00m
Gk=-42.10m
Gk=-42.20m
Gk=-42.30m
Gk=-42.40m
Gk=-42.50m
Gk=-42.60m
Gk=-42.70m
Gk=-42.80m
Gk=-42.90m
Gk=-43.00m
Gk=-43.10m
Gk=-43.20m
Gk=-43.30m
Gk=-43.40m

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005

- **7.9 Útlit og yfirbragð lóða**
- Hönnun lóða skal vera vönduð. Í inngörðum er lögð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir fletir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarða.
- Gera skal ráð fyrir leiksvæði innan reita A til E og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæði skulu vera í samræmi við Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Í inngörðum er lögð áhersla á lægri tegundir, lauftré og sígræn. Bílakjallari er staðsettur undir öllum inngörðum en garðarnir hafa allir mjög gott skjól og eru almennt sólríkir. Gert er ráð fyrir að beð þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg en einnig að tekið sé tillit til gróðurs við hönnun bílakjallara þar sem beð geta gengið niður í steypta plötu og fengið þannig aukið rótarvænt burðarlag.
- Ekki er heimilað að veita öllu ofanvatni beint í lagnakerfi svæðisins og skal úthúsa blágrænar ofanvatnslausnir á öllum lóðum til að auka gegndrægni og minnka álag á veitukerfi.
- Í inngörðum skapast kjöraðstæður fyrir tegundir fráburgðnum óðrum stöðum innan skipulagssvæðisins. Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali. Tré: birki, sýrenur, heggur og koparreynir. Sígrænt; einir og toya. Fjölærar: silfursóley, grös, fjólur, dílatvítönn og blágresi. Ætar plöntur; jarðarber, mynta, graslaukur og rifsber.
- Í skilmálatöflu er skilgreindur bindandi fjöldi trjáa og flatarmál runna innan lóða.

- **7.10 Ljósavist**
- Samræma skal yfirbragð lýsingar innan lóða Laugavegar 168-176, Borgarlínutorgi, gönguási og gönguleiðar milli Laugavegar og Skipholts.
- Lýsing á Borgarlínutorgi og gönguás er í eigu og umsjón Reykjavíkurborgar.
- Lýsing skal hafa sitt eigið karaktereinkenni. Við val á lömpum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Ekki er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljóss til himins.

- **7.11 Sorphirða**
- Meðhöndlun sorps frá deiliskipulagssvæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs og gildandi reglugerðum. Reykjavíkurborg sér um söfnun á heimilissorpi frá íbúðarhúsum en rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi.
- Sorpgeymslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.
- Sorpgeymslur íbúðarhúsnæðis verður útfært með sorpgeymslu á jarðhæð við innkeyrslu í bílakjallara eða á efstu hæð kjallara þar sem aðstæður leyfa. Sérhurð skal vera að sorpgeymslu frá innkeyrslu. Sorpbíll getur þá staðnæmst í innkeyrslu, sótt sorp inn í geymslu og losað í sorpbíl. Sorpbíll getur nýtt svæði sem er skilgreint sem aðkoma neyðarbíla á uppdrætti.

- **7.12 Gönguleiðir**
- Innan skipulagsvæðisins er fyrst og fremst lögð áhersla á gangandi vegfarendur og er stærsti hluti yfirborðsins tileinkaður gangandi vegfarendum. Á torgum, milli bygginga og við gönguásinn eru bílaus svæði þar sem íbúar og aðrir gestir geta upplifað afslappað og óruggt umhverfi. Aðgengi fyrir alla er skilyrt að inngörðum.
- Inngarðar eru einungis með aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Aðgengi að íbúðum er í gegnum inngarða og er það gert til að tryggja lif í görðunum og betri upplifun íbúa.
- Kvöð um göngueið er á milli allra bygginganreita og eftir gönguás. Einnig er sett kvöð um göngueið í gegnum inngarða sem tengjast kvöð um undirgöng.
- Á reit E milli vinnsluhelu og borholu er einnig kvöð um göngueið. Gönguleiðir skulu almennt vera upphitaðar með snjóbræðslu, ásamt gangstéttum á borgarlandi.

- **7.13 Gönguás**
- Gönguásinn liggur frá Borgarlínutorgi við Laugaveg og meðfram suðurenda lóðanna Laugavegur nr. 168-174B, eftir Brautarholti að Nóatúni. Sjá nánar á uppdrætti.
- Gönguásinn skal hanna sem sjónarspil með sérstöku yfirborði og yfirbragði sem bæði leiðir vegfarendur áfram og er séreinkenni svæðisins. Á gönguásnum er lögð áhersla á fjölbreytta útvist og aðþreyingu - líkt og leiksvæði og aðstöðu til hreyfingar. Í vesturenda gönguássins sameinast hann göturými Brautarholts og leiðir þannig vegfarendur áfram í átt að miðbænum.
- Við miðjan gönguásinn er gert ráð fyrir svæðið sem skal sérstaklega hanna fyrir fjölbreytta hreyfingu og möguleika til leikja.
- Aðgengi að borholu RG-09 skal tryggt um gönguásinn milli lóða Laugavegs 174A og 176.
- Milli bygginga og við gönguásinn eru annars konar skilyrði, þar þarf gróðurval að taka meira tillit til vindálags og er gróður hugsaður markvisst til að brjóta niður vind. Plöntur þurfa að vera harðgerðar. Tillaga að tegundum: dvergfura, einir, gráelri, fjallarifs, heggur, birki, kvistar, misplar og rósir.
- Teikningar landslagshönnuða að útfærslu gönguáss skulu liggja fyrir samhliða byggingarleyfi og skal kynna fyrir skipulagsráði.

- **7.14 Blágrænar ofanvatnslausnir**
- Blágrænar ofanvatnslausnir (regnvatnslausnir) leitast við að veita ofanvatni í þéttbýli niður í jarðveginn á náttúrulegan hátt sem næst þeim stað sem það fellur og líkja þannig eftir náttúrulegri hringrás vatns. Ávinningurinn er heilbrigðara og grænna umhverfi í borginni.
- Við innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu þarf að hafa í huga að einkaaðilar eru með eignarhald á lausnum innan lóða en ábyrgð á hönnun og viðhaldi í almenningsrýmum er í höndum Reykjavíkurborgar. Samvinna milli lóðarhafa og borgarinnar er því mikilvæg.
- Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að:
  - Draga úr rennsli ofanvatns frá svæðinu sem er að skapa vandamál í íbúðabyggð neðan við svæðið.
  - Draga úr mengun í ofanvatni.
  - Skapa líffræðilegan fjölbreytileika í borgarumhverfinu.
  - Skapa fjölskrúðugt umhverfi til að búa til betri stað fyrir fólk.
- Á skipulagssvæðinu skulu notaðar blágrænar ofanvatnslausnir líkt og græn þök, gegndræp yfirborðsefni, regngarðar, ofanvatnsrásir og sófnunar- og síturbeð.
- Regnvatn er leitt af þökum og yfirborði í opnum rennum út í söfnunarbeð í göturými.
- Með grænum þökum og gegndræpum yfirborðsefnum er tryggt að regnvatnsafrennsli svæðisins lækkar frá því sem nú er.
- Afrennslisstuðull svæðisins telst í dag vera 0.90 en miðað við fullbyggðan reits skv. skipulagstillögu lækkar afrennslisstuðull í 0.59 sem felur í sér minna afrennsli af svæðinu.

- **7.15 Götuhönnun**
- Gera skal ráð fyrir bílastæðum samsíða götum.
- Miða skal við 6 metra breidd á gangstétt þar sem allt að 3 metrar eru nýttir fyrir bekki og beð.
- Beð í götu eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum og geta verið söfnunar- og síturbeð.
- Við hönnun gangstétta skal huga að opnum rennum sem leiða ofanvatn frá byggingum út í söfnunarbeð.
- Tryggja skal óruggt leið fyrir neyðarbíla eftir gangstéttum að skilgreindum aðkomusvæðum milli bygginga og aftan við Laugaveg 176. Lágmarksbreidd fyrir neyðarbíla er 3 metrar en æskilegt er að hafa meiri breidd.
- Samvinna þarf að vera milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar við hönnun göturýmis og frágang við lóðamörk.

- **7.16 List í almenningsrými**
- Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum skal ákveðinni fjárhæð verðli varið í listsköpun í almenningsrýmum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á viðkomandi svæði.
- Á reitnum verður útfært listaverk, götugögn, yfirborðslýsing eða upplýsingarskilti í tengslum við borholurnar á svæðinu. Pannig verði hægt að vekja athygli á hlutverki heita vatnsins í Reykjavík, hvaðan það kemur og hvernig það bætir lífsgæði okkar.

- **7.17 Niðurrif mannvirkja**
- Niðurrif mannvirkja er starfsleyfisskyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lútandi. Gera skal grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs í leyfisumsókn.
- Lóðarhöfum er skylt að leggja fram niðurrifsáætlun mannvirkja. Enn fremur er lóðarhöfum skylt að leggja fram framkvæmdaáætlun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu og kynna hana fyrir fasteignaeigendum aðliggjandi lóða. Tilgreina skal m.a. hvenær framkvæmdir hefjast og hvenær þeim lýjúki.
  Ofangreindar áætlanir skulu m.a. taka til eftirfarandi þátta: Áhættumat lykilverkþátta m.t.t. eigna- og líkamstjóns áður en framkvæmdir hefjast, hruni bygginarefna eða bygginarhluta sé ávallt stýrt í fyrirfram skilgreindan farveg, fallhættu á lóðamörkum og legu núverandi lagna í jörð.

- **8 Sérskilmálar Laugavegs 168-174A, reitir A - E**
- Heimilt er að byggja samtals allt að 463 nýjar íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á byggingareitum A, B, C, D, og E. Heildar flatarmál atvinnuhúsnæðis skal vera að lágmarki 2.123 m².
- Valkvæð heimild er um að nýta allt að 7.500 m² byggingarmagns fyrir hótelstarfsemi í flokki V, á annað hvort reit A eða E.
- Eftirfarandi tölur eru nýtingarhlutfall af A-rýmum ofanjarðar:
  Reitur A: 3,46. Reitur B: 3,01. Reitur C: 2,91. Reitur D: 3,25. Reitur E: 3,07.
- Gert er ráð fyrir að núverandi lóðamörk skerðist í áföngum um 3.573 m²samkvæmt samkomulagi lóðarhafa frá 2. mars 2021.
- Gera skal ráð fyrir allt að 35 m² í bílakjallara við Laugaveg 170 undir spennistöð Veitna og tryggja skal aðgengi starfsfólks að henni. Leita þarf umsagnar Veitna um uppdrætti af bílakjallara.

- **8.1.1 Húsgerð og starfsemi**
- Heimilt er að byggja tveggja til sjö hæða byggingar. Heimild er fyrir áttundu hæð á Laugavegi 168.
- Kjallari er heimiladur fyrir stoðrými, tækjarými, geymslur íbúða, hjólageymslur, bílageymslu og bílaramp.
- Öll íveruherbergi skulu hafa glugga, þó valfrjálst í votrýmum.
- Skilyrði er um atvinnustarfsemi á 1. hæð bygginga við Laugaveg. Heimilt er að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum bygginga við Brautarholt og Nóatún.
- Ef að nýtt er heimild til þess að byggja hótel á einum reitanna skal vera lifandi jarðhæð á þeirri byggingu til suðurs að Brautarholti eða við gönguás.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar húsa sem snúa að götu séu virkar, bjartar og gegnsæjar.

- **8.1.2 Íbúðir, gerðir og stærðir**
- Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags og húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. Setja skal kvöð á lóðir við Laugaveg 168-174 þar sem að samtals 55 íbúðir skuli vera stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., leiguíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.
- Allar íbúðir skulu hafa a.m.k. eina hljóðláta hlið sem snýr að inngarði að undanskildum þeim sem staðsettar eru í horni byggingarreits.
- Heimilaður fjöldi íbúða er að hámarki 463.
- Meðalstærð íbúða (birt flatarmál) sé að lágmarki 85 m².
- Innan hverrar lóðar er einn byggingarreitur. Huga skal að blöndun íbúðastærða og íbúðagerða innan hverrar lóðar til að stuðla að auknum fjölbreytileika í samsetningu íbúa. Eftirfarandi blöndun íbúðastærða gildir um hverja lóð íbúðahúsa (hlutfall af heildarfjölda íbúða):
  - 1-2 herbergja íbúðir: 15-35%
  - 3 herbergja íbúðir: 25-45%
  - 4 herbergja íbúðir: 15-35%
  - 5+ herbergja íbúðir 5-20%
- Einnig eru settir eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðagerða:
  - Hlutfall 1-3 herbergja íbúða verði ekki hærra en um 70%.
  - Hlutfall 4 herbergja eða fleiri verði ekki minna en um 30%.
  - Hlutfall einnar íbúðargerðar verði ekki hærra en um 45%

- **8.1.3 Efnisval**
- Æskilegt er að nota vandaðar stein- og málmklæðningar í útveggjaflötum ásamt sjónsteypu.
- Lögð er áhersla á notkun glers til að létta ásýnd bygginga.
- Notast skal við ljósa liti í útveggjaflötum 2-7 hæðar, sjá leiðbeinandi liti í litaspjaldi 1.
- Notast skal við annað efnis- og litaval í inndregnum flötum. Þar er heimilt að nota timbur og dökka fleti.
- Lögð er áhersla á stóra glugga og fjölbreytileika í útfærslum.
- Við Laugaveg 174 er heimilt að nota dökka fleti á áherslusvæði bygginga sem tengjast jarðhæð til þess að styrkja torgmyndun við mögulega stoppistöð Borgarlínu, sjá mynd 7.
- Í byggingum við Laugaveg 168 er heimilt að nota dökka fleti á áhersluvæði ásamt 7.-8. hæð til þess að styrkja byggingunga sem kennileiti í borgarlandslaginu.
- Á svölum er heimilt er að nota timbur, stál og gler í handrið. Lögð er áhersla á bjarta fleti og létta ásýnd.
- Jarðhæðir við Laugaveg skulu hafa háa og gólfsíða glugga og með annað yfirbragð en aðrar hæðir.
- Unnið skal með bjartar og virkar framhliðar sem auka á jákvæða upplifun vegfarenda.
- Jarðhæðir geta verið dekkri en aðrar hæðir bygginganna. Sjá leiðbeinandi liti í litaspjaldi 2.

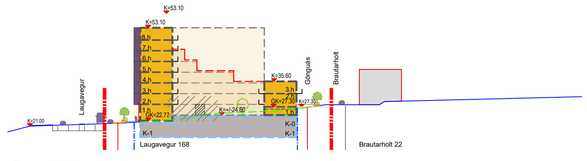
- **8.1.4 Uppbrot og svalir**
- Útkrag ásamt inn- og útdregnum veggsvölum má fara allt að 2 metra út frá austur- og vesturhlið bygginga, að hámarki 60% veggflatar.
- Útkrag ásamt inn- og útdregnum veggsvölum má fara allt að 2 metra út frá norðurhlið bygginga, að hámarki 70% veggflatar.
- Inn- og útdregnar veggsvalir eru heimilar á suðurhlið bygginga allt að 2 metra frá mörkum byggingarreits.
- Allar svalir á ytri mörkum byggingarreits eru flóttasvalir.
- Inn- og útdregnar veggsvalir eru heimilar í inngörðum allt að 2 metra frá mörkum byggingarreits.
- Svalagangar eru óheimilir meðfram úthliðum bygginga að Laugavegi og Nóatúni.
- Heimilt er að staðsetja svalaganga á 1.-5. hæð með aðgengi fyrir allt að 4 íbúðir á hverjum svalagang.
- Svalagangar skulu ekki mynda einsleitt útlit bygginga, heldur skulu þeir nýttir til að skapa fjölbreytt uppbrot í hönnun.
- Jarðhæðir suðurhliðar við Brautarholt og gönguás er heimilt að draga inn, allt að 2 metra frá ytri mörkum byggingarreits.

- **8.1.5 Húshæðir og þök**
- Byggingar skulu stallast til suðurs samkvæmt sneiðingum.
- Stallarnir skulu vera gróðurvænt útisvæði sem veldur sem minnstu skuggavarpi á inngarð og dregur úr byggingarmassa byggingar í átt til sólar.
- Hámarkshæðafjöldi er tilgreindur á deiliskipulagsuppdrætti ásamt hæðarkóta fyrir lægstu hæð byggingar og þá hæstu.
- Stöllun milli horna bygginga er sýnd leiðbeinandi en skal vera þannig að hún skapi sem sólríkust útirými í inngarði og bjartar íbúðir.
- Öll þök og þakgarðar skulu vera flöt. Yfirborð þakgarða skal vera vandað með gróðurkerjum og gróðri.
- Á reit B - E skulu öll þök fyrir neðan 7 hæð skulu vera nýtanlegir þakgarðar fyrir íbúa, með gróður á allt að a.m.k. 30% hluta þakflatar. Á reit A skulu öll þök fyrir neðan 8 hæð lúta sömu skilmálum.
- Að minnsta kosti einn þakgarður skal vera sameiginlegur fyrir alla íbúa viðkomandi byggingar.
- Flóttastigar utan byggingarreits eru ekki heimilaðir.
- Einstaka minniháttar byggingahlutar (vegna tæknibúnaðar eða lyftustokks) mega standa allt að 1,2 m upp úr hámarkshæð húsa og skulu þeir vera litið áberandi og útfærðir í samræmi við hönnun viðkomandi húss.
- Heimiluð frávik á hæðarkótum byggingarreita eru 0,3 metrar.

- **8.1.6 Jarðhæðir**
- Skilyrði er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum bygginga við Laugaveg.
- Heimilt er að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Brautarholt, Nóatún og gönguás.
- Gera skal ráð fyrir að framhliðar jarðhæða með atvinnustarfsemi sem snúa að götu séu virkar þ.e. bjartar og gegnsæjar.
- Salarhæð jarðhæða við Laugaveg skal vera að lágmarki 5 m og við Brautarholt að lágmarki 4 m.
- Heimilt er að nýta atvinnurými við jarðhæð sem ungbarnaleikskóla. Gera þarf þá ráð fyrir að girða af leiksvæði í inngarði. Nýting ungbarnaleikskóla á sameiginlegu leiksvæði útilokar ekki notkun íbúa á svæðinu utan opnunartíma leikskóla.
- Ef íbúðir eru staðsettar á jarðhæð við Brautarholt og gönguás er heimilt að nýta rými fyrir neðan þá hæð fyrir sömu íbúð með aðgengi beint út í inngarð. Sé þessi heimild nýtt skal gæta þess að lágmarkslofthæð sé tryggð. Þá er einnig heimilt að nýta sérnotaflöt fyrir þær íbúðir í inngarði.

- **8.1.7 Inngarðar**
- Inngarðar eru dvalarsvæði íbúa. Á reit A - E er kvöð um göngueið sem ekki er heimilt að loka.
- Á reit E er kvöð um göngueið yfir borholu RG-21 fyrir gangandi vegfarendur og inn í bakgarð.
- Á reit E er kvöð um 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. Athafnasvæðið er sýnt á uppdrætti.
- Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, 30% gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Gróður skal vera fjölbreyttur: tré, runnar og beð auk grasþekju.

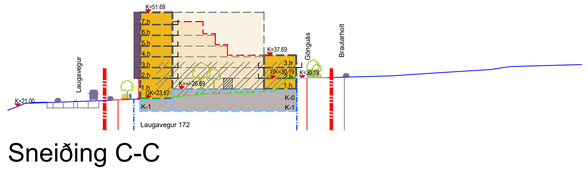
framhald



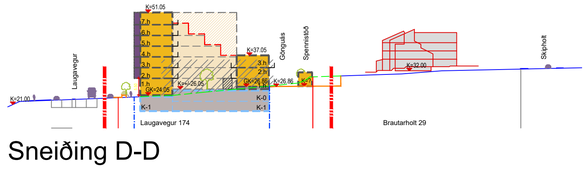
Sneiðing A-A



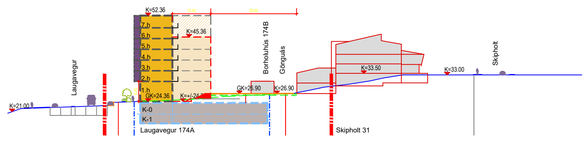
Sneiðing B-B



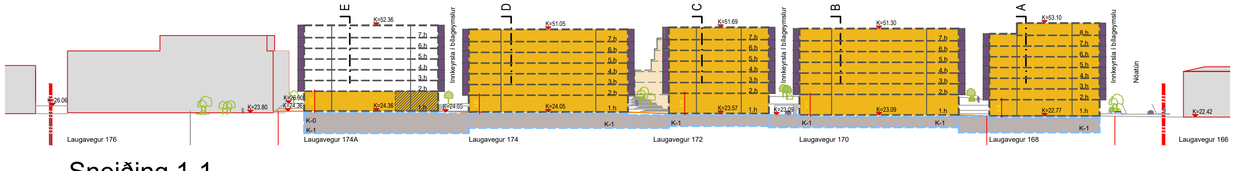
Sneiðing C-C



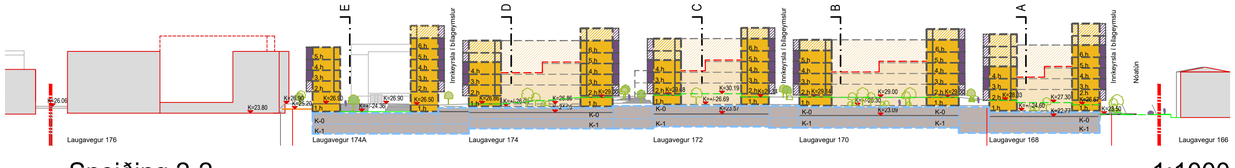
Sneiðing D-D



Sneiðing E-E



Sneiðing 1-1

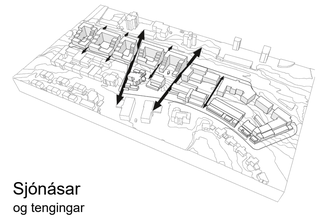


Sneiðing 2-2

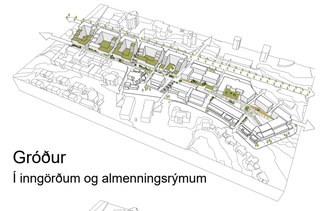
1:1000

Mótun byggðar

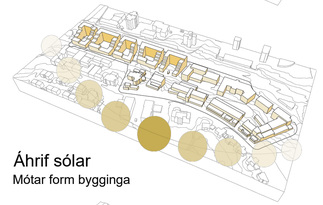
Skýringarmyndir



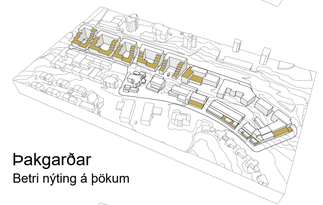
Sjónásar
og tengingar



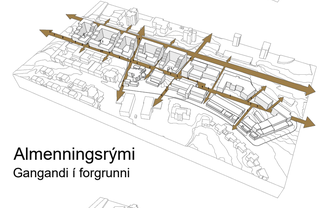
Gróður
Í inngörðum og almenningsrýmum



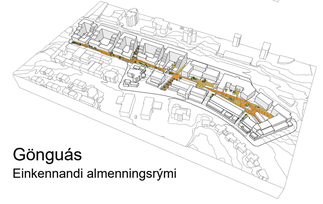
Áhrif sólar
Mótar form bygginga



Þakgarðar
Betri nýting á þökum



Almenningsrými
Gangandi í forgrunni



Gönguás
Einkennandi almenningsrými


M4a
M3b
Ib21
Ib20
M2d
M2e
M2f
M2g
M2h
M2i
M2j
M2k
M2l
M2m
M2n
M2o
M2p
M2q
M2r
M2s
M2t
M2u
M2v
M2w
M2x
M2y
M2z
M3a
M3c
M3d
M3e
M3f
M3g
M3h
M3i
M3j
M3k
M3l
M3m
M3n
M3o
M3p
M3q
M3r
M3s
M3t
M3u
M3v
M3w
M3x
M3y
M3z
M4a
M4b
M4c
M4d
M4e
M4f
M4g
M4h
M4i
M4j
M4k
M4l
M4m
M4n
M4o
M4p
M4q
M4r
M4s
M4t
M4u
M4v
M4w
M4x
M4y
M4z
M5a
M5b
M5c
M5d
M5e
M5f
M5g
M5h
M5i
M5j
M5k
M5l
M5m
M5n
M5o
M5p
M5q
M5r
M5s
M5t
M5u
M5v
M5w
M5x
M5y
M5z
M6a
M6b
M6c
M6d
M6e
M6f
M6g
M6h
M6i
M6j
M6k
M6l
M6m
M6n
M6o
M6p
M6q
M6r
M6s
M6t
M6u
M6v
M6w
M6x
M6y
M6z
M7a
M7b
M7c
M7d
M7e
M7f
M7g
M7h
M7i
M7j
M7k
M7l
M7m
M7n
M7o
M7p
M7q
M7r
M7s
M7t
M7u
M7v
M7w
M7x
M7y
M7z
M8a
M8b
M8c
M8d
M8e
M8f
M8g
M8h
M8i
M8j
M8k
M8l
M8m
M8n
M8o
M8p
M8q
M8r
M8s
M8t
M8u
M8v
M8w
M8x
M8y
M8z
M9a
M9b
M9c
M9d
M9e
M9f
M9g
M9h
M9i
M9j
M9k
M9l
M9m
M9n
M9o
M9p
M9q
M9r
M9s
M9t
M9u
M9v
M9w
M9x
M9y
M9z
M10a
M10b
M10c
M10d
M10e
M10f
M10g
M10h
M10i
M10j
M10k
M10l
M10m
M10n
M10o
M10p
M10q
M10r
M10s
M10t
M10u
M10v
M10w
M10x
M10y
M10z
M11a
M11b
M11c
M11d
M11e
M11f
M11g
M11h
M11i
M11j
M11k
M11l
M11m
M11n
M11o
M11p
M11q
M11r
M11s
M11t
M11u
M11v
M11w
M11x
M11y
M11z
M12a
M12b
M12c
M12d
M12e
M12f
M12g
M12h
M12i
M12j
M12k
M12l
M12m
M12n
M12o
M12p
M12q
M12r
M12s
M12t
M12u
M12v
M12w
M12x
M12y
M12z
M13a
M13b
M13c
M13d
M13e
M13f
M13g
M13h
M13i
M13j
M13k
M13l
M13m
M13n
M13o
M13p
M13q
M13r
M13s
M13t
M13u
M13v
M13w
M13x
M13y
M13z
M14a
M14b
M14c
M14d
M14e
M14f
M14g
M14h
M14i
M14j
M14k
M14l
M14m
M14n
M14o
M14p
M14q
M14r
M14s
M14t
M14u
M14v
M14w
M14x
M14y
M14z
M15a
M15b
M15c
M15d
M15e
M15f
M15g
M15h
M15i
M15j
M15k
M15l
M15m
M15n
M15o
M15p
M15q
M15r
M15s
M15t
M15u
M15v
M15w
M15x
M15y
M15z
M16a
M16b
M16c
M16d
M16e
M16f
M16g
M16h
M16i
M16j
M16k
M16l
M16m
M16n
M16o
M16p
M16q
M16r
M16s
M16t
M16u
M16v
M16w
M16x
M16y
M16z
M17a
M17b
M17c
M17d
M17e
M17f
M17g
M17h
M17i
M17j
M17k
M17l
M17m
M17n
M17o
M17p
M17q
M17r
M17s
M17t
M17u
M17v
M17w
M17x
M17y
M17z
M18a
M18b
M18c
M18d
M18e
M18f
M18g
M18h
M18i
M18j
M18k
M18l
M18m
M18n
M18o
M18p
M18q
M18r
M18s
M18t
M18u
M18v
M18w
M18x
M18y
M18z
M19a
M19b
M19c
M19d
M19e
M19f
M19g
M19h
M19i
M19j
M19k
M19l
M19m
M19n
M19o
M19p
M19q
M19r
M19s
M19t
M19u
M19v
M19w
M19x
M19y
M19z
M20a
M20b
M20c
M20d
M20e
M20f
M20g
M20h
M20i
M20j
M20k
M20l
M20m
M20n
M20o
M20p
M20q
M20r
M20s
M20t
M20u
M20v
M20w
M20x
M20y
M20z
M21a
M21b
M21c
M21d
M21e
M21f
M21g
M21h
M21i
M21j
M21k
M21l
M21m
M21n
M21o
M21p
M21q
M21r
M21s
M21t
M21u
M21v
M21w
M21x
M21y
M21z
M22a
M22b
M22c
M22d
M22e
M22f
M22g
M22h
M22i
M22j
M22k
M22l
M22m
M22n
M22o
M22p
M22q
M22r
M22s
M22t
M22u
M22v
M22w
M22x
M22y
M22z
M23a
M23b
M23c
M23d
M23e
M23f
M23g
M23h
M23i
M23j
M23k
M23l
M23m
M23n
M23o
M23p
M23q
M23r
M23s
M23t
M23u
M23v
M23w
M23x
M23y
M23z
M24a
M24b
M24c
M24d
M24e
M24f
M24g
M24h
M24i
M24j
M24k
M24l
M24m
M24n
M24o
M24p
M24q
M24r
M24s
M24t
M24u
M24v
M24w
M24x
M24y
M24z
M25a
M25b
M25c
M25d
M25e
M25f
M25g
M25h
M25i
M25j
M25k
M25l
M25m
M25n
M25o
M25p
M25q
M25r
M25s
M25t
M25u
M25v
M25w
M25x
M25y
M25z
M26a
M26b
M26c
M26d
M26e
M26f
M26g
M26h
M26i
M26j
M26k
M26l
M26m
M26n
M26o
M26p
M26q
M26r
M26s
M26t
M26u
M26v
M26w
M26x
M26y
M26z
M27a
M27b
M27c
M27d
M27e
M27f
M27g
M27h
M27i
M27j
M27k
M27l
M27m
M27n
M27o
M27p
M27q
M27r
M27s
M27t
M27u
M27v
M27w
M27x
M27y
M27z
M28a
M28b
M28c
M28d
M28e
M28f
M28g
M28h
M28i
M28j
M28k
M28l
M28m
M28n
M28o
M28p
M28q
M28r
M28s
M28t
M28u
M28v
M28w
M28x
M28y
M28z
M29a
M29b
M29c
M29d
M29e
M29f
M29g
M29h
M29i
M29j
M29k
M29l
M29m
M29n
M29o
M29p
M29q
M29r
M29s
M29t
M29u
M29v
M29w
M29x
M29y
M29z
M30a
M30b
M30c
M30d
M30e
M30f
M30g
M30h
M30i
M30j
M30k
M30l
M30m
M30n
M30o
M30p
M30q
M30r
M30s
M30t
M30u
M30v
M30w
M30x
M30y
M30z
M31a
M31b
M31c
M31d
M31e
M31f
M31g
M31h
M31i
M31j
M31k
M31l
M31m
M31n
M31o
M31p
M31q
M31r
M31s
M31t
M31u
M31v
M31w
M31x
M31y
M31z
M32a
M32b
M32c
M32d
M32e
M32f
M32g
M32h
M32i
M32j
M32k
M32l
M32m
M32n
M32o
M32p
M32q
M32r
M32s
M32t
M32u
M32v
M32w
M32x
M32y
M32z
M33a
M33b
M33c
M33d
M33e
M33f
M33g
M33h
M33i
M33j
M33k
M33l
M33m
M33n
M33o
M33p
M33q
M33r
M33s
M33t
M33u
M33v
M33w
M33x
M33y
M33z
M34a
M34b
M34c
M34d
M34e
M34f
M34g
M34h
M34i
M34j
M34k
M34l
M34m
M34n
M34o
M34p
M34q
M34r
M34s
M34t
M34u
M34v
M34w
M34x
M34y
M34z
M35a
M35b
M35c
M35d
M35e
M35f
M35g
M35h
M35i
M35j
M35k
M35l
M35m
M35n
M35o
M35p
M35q
M35r
M35s
M35t
M35u
M35v
M35w
M35x
M35y
M35z
M36a
M36b
M36c
M36d
M36e
M36f
M36g
M36h
M36i
M36j
M36k
M36l
M36m
M36n
M36o
M36p
M36q
M36r
M36s
M36t
M36u
M36v
M36w
M36x
M36y
M36z
M37a
M37b
M37c
M37d
M37e
M37f
M37g
M37h
M37i
M37j
M37k
M37l
M37m
M37n
M37o
M37p
M37q
M37r
M37s
M37t
M37u
M37v
M37w
M37x
M37y
M37z
M38a
M38b
M38c
M38d
M38e
M38f
M38g
M38h
M38i
M38j
M38k
M38l
M38m
M38n
M38o
M38p
M38q
M38r
M38s
M38t
M38u
M38v
M38w
M38x
M38y
M38z
M39a
M39b
M39c
M39d
M39e
M39f
M39g
M39h
M39i
M39j
M39k
M39l
M39m
M39n
M39o
M39p
M39q
M39r
M39s
M39t
M39u
M39v
M39w
M39x
M39y
M39z
M40a
M40b
M40c
M40d
M40e
M40f
M40g
M40h
M40i
M40j
M40k
M40l
M40m
M40n
M40o
M40p
M40q
M40r
M40s
M40t
M40u
M40v
M40w
M40x
M40y
M40z
M41a
M41b
M41c
M41d
M41e
M41f
M41g
M41h
M41i
M41j
M41k
M41l
M41m
M41n
M41o
M41p
M41q
M41r
M41s
M41t
M41u
M41v
M41w
M41x
M41y
M41z
M42a
M42b
M42c
M42d
M42e
M42f
M42g
M42h
M42i
M42j
M42k
M42l
M42m
M42n
M42o
M42p
M42q
M42r
M42s
M42t
M42u
M42v
M42w
M42x
M42y
M42z
M43a
M43b
M43c
M43d
M43e
M43f
M43g
M43h
M43i
M43j
M43k
M43l
M43m
M43n
M43o
M43p
M43q
M43r
M43s
M43t
M43u
M43v
M43w
M43x
M43y
M43z
M44a
M44b
M44c
M44d
M44e
M44f
M44g
M44h
M44i
M44j
M44k
M44l
M44m
M44n
M44o
M44p
M44q
M44r
M44s
M44t
M44u
M44v
M44w
M44x
M44y
M44z
M45a
M45b
M45c
M45d
M45e
M45f
M45g
M45h
M45i
M45j
M45k
M45l
M45m
M45n
M45o
M45p
M45q
M45r
M45s
M45t
M45u
M45v
M45w
M45x
M45y
M45z
M46a
M46b
M46c
M46d
M46e
M46f
M46g
M46h
M46i
M46j
M46k
M46l
M46m
M46n
M46o
M46p
M46q
M46r
M46s
M46t
M46u
M46v
M46w
M46x
M46y
M46z
M47a
M47b
M47c
M47d
M47e
M47f
M47g
M47h
M47i
M47j
M47k
M47l
M47m
M47n
M47o
M47p
M47q
M47r
M47s
M47t
M47u
M47v
M47w
M47x
M47y
M47z
M48a
M48b
M48c
M48d
M48e
M48f
M48g
M48h
M48i
M48j
M48k
M48l
M48m
M48n
M48o
M48p
M48q
M48r
M48s
M48t
M48u
M48v
M48w
M48x
M48y
M48z
M49a
M49b
M49c
M49d
M49e
M49f
M49g
M49h
M49i
M49j
M49k
M49l
M49m
M49n
M49o
M49p
M49q
M49r
M49s
M49t
M49u
M49v
M49w
M49x
M49y
M49z
M50a
M50b
M50c
M50d
M50e
M50f
M50g
M50h
M50i
M50j
M50k
M50l
M50m
M50n
M50o
M50p
M50q
M50r
M50s
M50t
M50u
M50v
M50w
M50x
M50y
M50z
M51a
M51b
M51c
M51d
M51e
M51f
M51g
M51h
M51i
M51j
M51k
M51l
M51m
M51n
M51o
M51p
M51q
M51r
M51s
M51t
M51u
M51v
M51w
M51x
M51y
M51z
M52a
M52b
M52c
M52d
M52e
M52f
M52g
M52h
M52i
M52j
M52k
M52l
M52m
M52n
M52o
M52p
M52q
M52r
M52s
M52t
M52u
M52v
M52w
M52x
M52y
M52z
M53a
M53b

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005

8.1.8 Sérnotafletir á jarðhæð

- Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotaflötum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð við inngarð allt að 2,5 metra út í garð.
- Heimilt er að láta sérnotafleti fyrir íbúðir ganga inn í byggingarreit.
- Sérnotafleti skal afmarka með timbri sem yfirborðsefni og lágvöxnum gróðri milli fleta.
- Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotaflötum fyrir verslanir og þjónustu í inngörðum sem hluta af starfsemi á jarðhæð við Laugaveginn sem hefur aðgengi frá Laugavegi og gegnum byggingu út í inngarð.
- Sérnotaflötur verslana og þjónustu í inngörðum getur verið allt að 3 metrar frá byggingarreit.
- Heimilt er að takmarka opnunartíma á starfsemi sem snýr að inngarði til þess að lágmarka neikvæð hljóðvistaráhrif á íbúabyggð.
- Að minnsta kosti 50% veggflatar sem snýr að inngarði skal vera gagnsær.

8.1.9 Lóð

- Allir inngarðar hafa sameiginleg leik- og dvalarsvæði fyrir hvern reit.
- Lóðarhafar á reitum A - E skulu sammælast um sameiginlegan frágang á lóðarmörkum.
- Samhliða aðaluppdráttum skal skila inn uppdrætti þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar.

8.1.10 Bílastæði og bílastæðakjallari

- Samanlagt er heimild fyrir 375 stæðum að hámarki í bílakjallara og eru þau öll innan lóðarmarka á reitum A-E.
- Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum í götum þar sem því verður við komið.
- Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.
- Bílakjallarar skulu vera neðanjarðar í samræmi við snið. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál kjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðar rými fyrir bílakjallara, stoðrými, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar lóðar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr við bundna byggingarlínu kjallara.
- Bílastæði í bílakjallara skulu að hluta til vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis. Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir deilibíla.
- Bílastæði innan lóðar verða staðsett neðanjarðar með aðkomu frá Laugavegi og Nóatúni. Keyrt er inn á milli bygginga á þremur stöðum frá Laugavegi og á einum stað frá Nóatúni. Innkeyrslur verða sameiginlegar fyrir allt að tvær samliggjandi lóðir. Bílakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvatnslausnum og gróðri á yfirborði í inngörðum bygginga. Sérstaklega skal gera ráð fyrir auknu vaxtarrými fyrir gróður milli bygginga til þess að minnka vindálag.
- Gera skal ráð fyrir hleðslutengingu fyrir rafbíla í hverju stæði í bílakjallara.

8.1.11 Hjólastæði

- Gera skal ráð fyrir:
  - 1 stæði fyrir hverja 1 herbergja íbúð
  - 2 stæði fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð
  - 4 stæði fyrir hverja 4 herbergja íbúð og stærri
  - 2 stæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m^2 hótelhúsnæðis.
  - Að auki skal gera ráð fyrir að stæði fyrir reiðhjól séu að lágmarki 6 á hverja 1.000 m^2.
- Gert er ráð fyrir hjólastæðum við alla innganga og hjólageymslur fyrir íbúa sem eru innangengar úr inngörðum. Einnig er heimilt að hafa hjólageymslur í bílakjallara undir byggingum.

8.1.12 Skilti

- Óheimilt er að vera með skilti innan skipulagssvæðis sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásýndar fyrir íbúðabyggð.
- Skilti og merkingar fyrir starfsemi skal merkja á aðaluppdrætti.

8.1.13 Kröfur um hljóðstig innan íbúða og utanhúss

- Hljóðvist frá umferð ökutækja var reiknuð samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum.
- Niðurstöður reikninga leiddu í ljós að hljóðstig við húsveggi íbúða Laugavegs 170-174A er innan marka fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Hljóðvist fer yfir mörk í íbúðum Laugavegs 168 við húsvegg sem snýr út að Nóatúni. Hins vegar eru þær íbúðir með kyrrláta hlið, hljóðstig er innan við 50 dB(A) við húsvegg sem vísar út í bakgarð, og því er heimilt að lækka kröfur til hljóðvistar á húsveggjum við Nóatún.
- Æskilegt er þó að tryggja að hljóðvist sé innan marka á öllum húsveggjum með byggingartæknilegum aðgerðum, t.d. hljóðdeyðum loftrásum.
- Hafi íbúðir ekki eina hlið að inngarði skal hljóðvist leyst á byggingartæknilegan hátt.
- Gerðar voru bráðabirgðarmælingar á jafngildishljóðstigi sem kemur frá borholu RG-9 og var það gróflega metið sem 50,7 dB í 4 metra fjarlægð frá borholu. Bráðabirgðamælingar benda því til að þörf sé á að tryggja með byggingartæknilegum lausnum að hljóðvist sé innan leyfilegra marka fyrir íbúðir í a.m.k. 14 metra radíus frá borholunni. Frekari og ítarlegri mælinga er þó þörf því til staðfestingar, sjá mæliblað frá Trivium ráðgjöf dagsett 21.02.2018.
- Fyrir þær byggingar þar sem áætlað er að verði hótelherbergi eru hljóðvistarkröfurnar hærri. Á þeim húsveggjum þar sem hljóðvist fer yfir mörk þarf að tryggja beina aðfærslu útilofts um hljóðgildrur.

9 Skil á uppdráttum:

- Kynna skal áform um upphyggingu lóða í tveimur áföngum:
  1. Fyrirspurnarteikningar í mkv. 1:100 eða 1:200 skal leggja inn til skipulagsfulltrúa til samþykktar þar sem öll meginatriði byggingar koma fram, þ.á.m.: fjöldi og stærð íbúða; hönnun, efnisval, upphrot byggingar og lóðarhönnun. Skipulagsfulltrúi getur eftir atvikum vísað erindum til kynningar í Skipulags- og samgönguráði
  2. Endanlegir aðaluppdrættir skv. byggingarreglugerð og endanlegur lóðaruppdráttur sem geri grein fyrir landslagshönnun á lóð. Séruppdráttur af skipulagi hönnun lóðar skal síðan fylgja með aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa, skal sú teikning unnin af landslagsarkitektum sem hafa réttindi til að leggja inn séruppdrætti lóðar skv. gildandi lögum um mannvirki og byggingarreglugerð.

10 Breytingar á tillögu eftir auglýsingu

- Lóðarstærð á uppdrætti lagferð í samræmi við skilmálatöflu.
- Vinnusvæði mælíholu R-21 bætt inn á sniðteikningar.
- Afmörkun skipulagssvæðis leiðrétt á sniðteikningu.
- Bætt við texta um að skilmálar fyrir Laugaveg nr. 176 eru óbreyttir.
- Greinargerð uppfærð til samræmis við nýsamþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Bætt við dreifistöð í bílakjallara á Laugavegi 170 og skilmála í samræmi við það.
- Reitur E, Laugavegur nr. 174A, er breytt með tilliti til nýrra upplýsinga um athafnasvæði við borholu vegna viðhalds. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar m^2 (Á rými), minnkar sem nemur um 2.237 m^2 og íbúðum fækkar um 28.
- Stærðum í skilmálatöflu breytt í samræmi við breyttan byggingareit E, Laugavegi 174A.
- Sniðum og skýringarmyndum breytt í samræmi við breyttan byggingareit á reit E, Laugavegi 174A.
- Settir skilmálar vegna athafnasvæðis Veitna.
- Skerpt á skilmálum um staðsetningu sorpgeymslna.
- Skilmálum um svalarganga breytt svo heimilt sé að staðsetja slíka upp að 5. hæð, áður 4. og allt að 4 íbúðir í stað 3 íbúðir á hverjum gangi.



Útlit frá Laugavegi

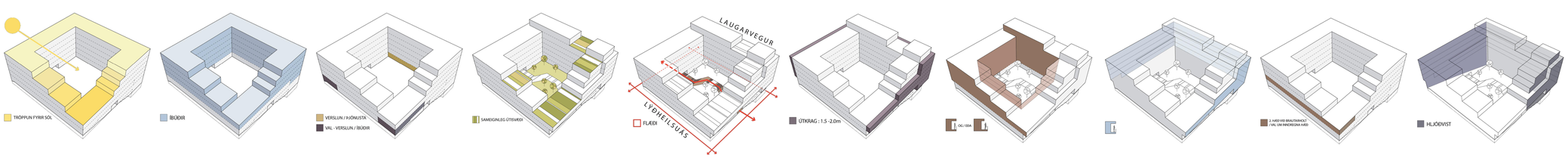


Skýringaruppdráttur 1:1000



1. Ljósir litir
2. Dökkir litir
3. Jarðlitir

Litaspjöld



Skilmálar



DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005

RAMMASKIPULAG SVÆÐISINS

Skýringarmyndir



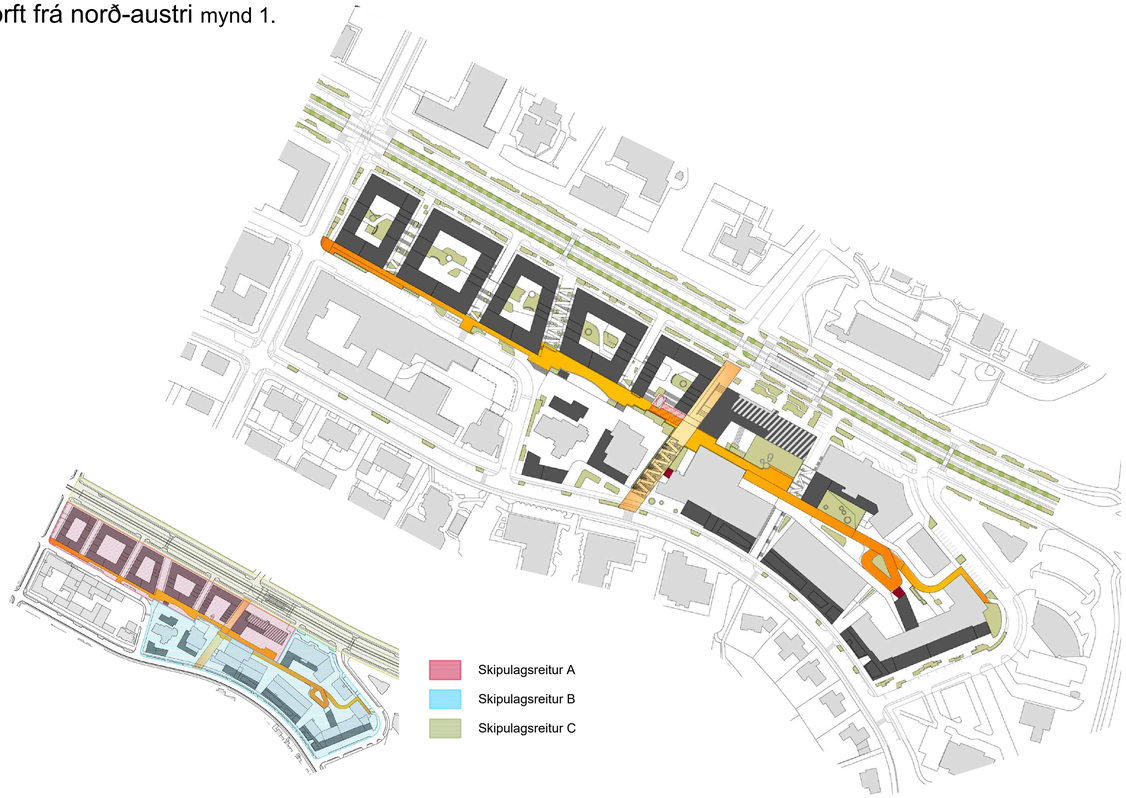
Svæði horft frá Laugavegi mynd 2.



Svæði horft frá Brautarholti mynd 3.

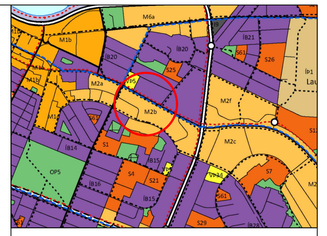


Svæði horft frá norð-austri mynd 1.



Uppdrættir rammaskipulags

1:2000



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL _____ .

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ .

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

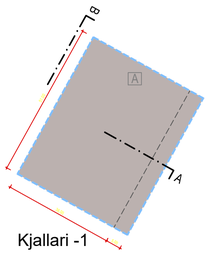
Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

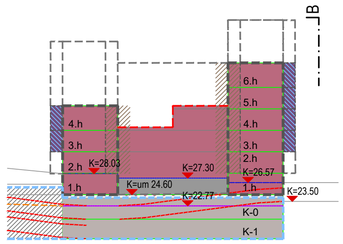
VERK			
LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
16.06.21	1:2000	ML	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D04	V289	4 af 7	23.05.22

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

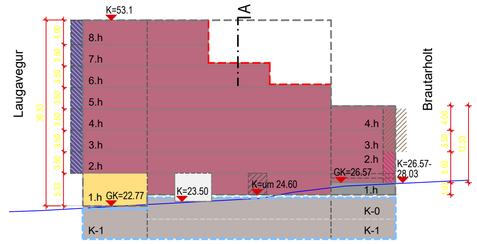
Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005



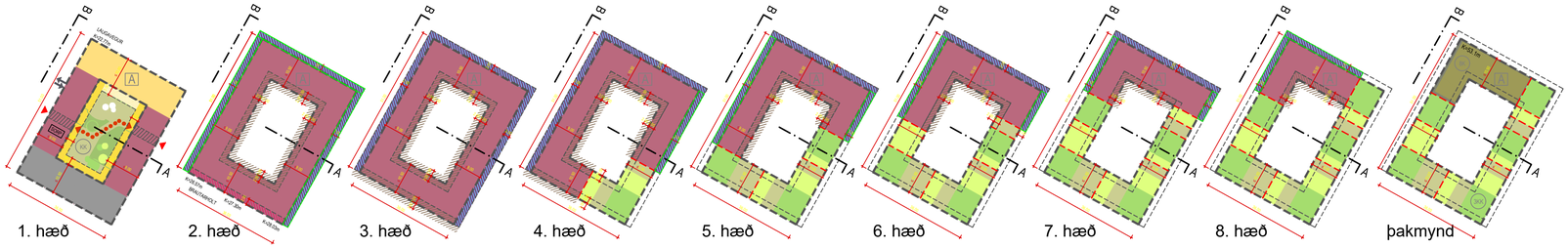
Kjallari -1 Kjallari -0



Sneiðing A-A



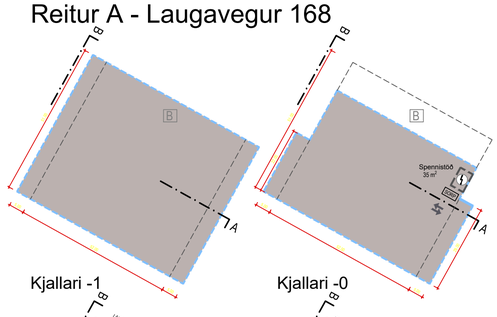
Sneiðing B-B 1:500



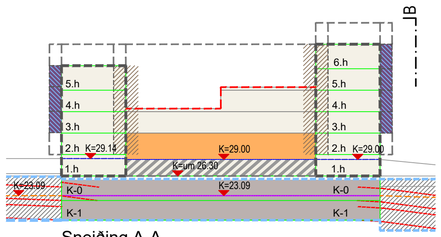
1. hæð 2. hæð 3. hæð 4. hæð 5. hæð 6. hæð 7. hæð 8. hæð þakmynd

1:1000

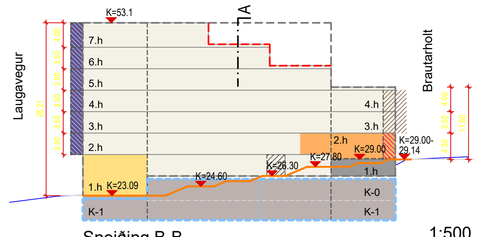
Reitur A - Laugavegur 168



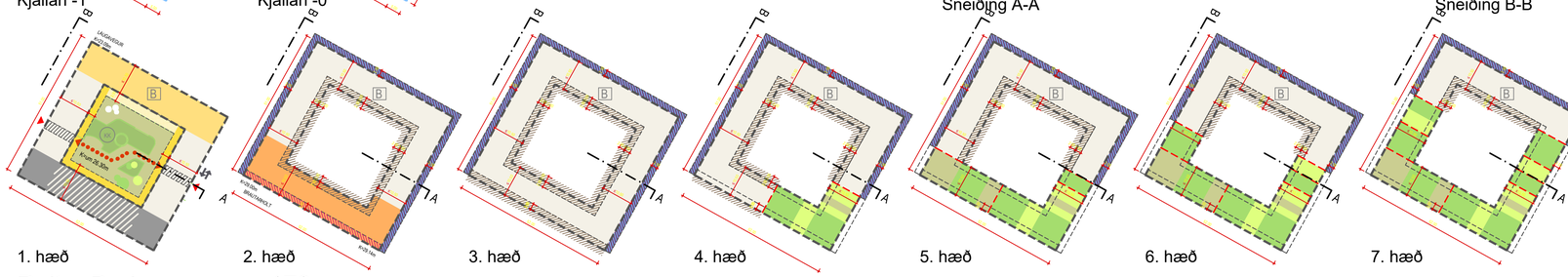
Kjallari -1 Kjallari -0



Sneiðing A-A



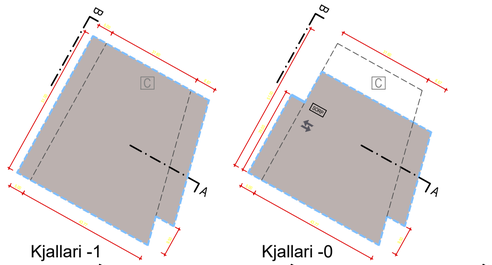
Sneiðing B-B 1:500



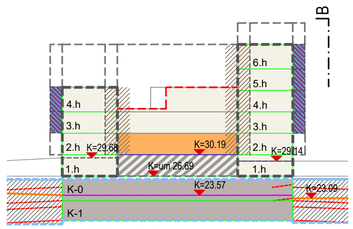
1. hæð 2. hæð 3. hæð 4. hæð 5. hæð 6. hæð 7. hæð þakmynd

1:1000

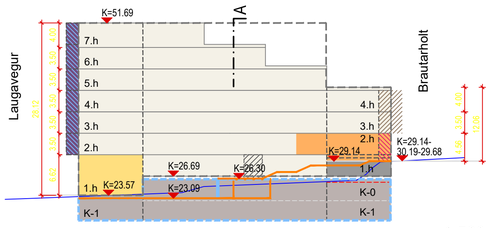
Reitur B - Laugavegur 170



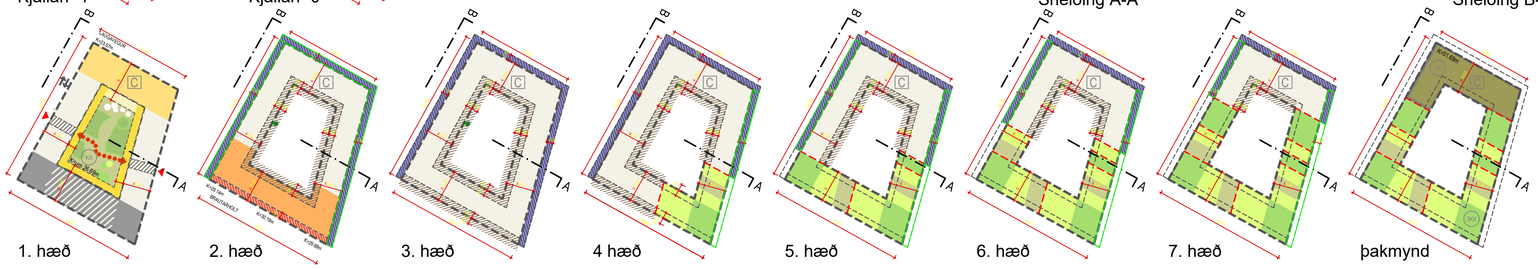
Kjallari -1 Kjallari -0



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B 1:500



1. hæð 2. hæð 3. hæð 4 hæð 5. hæð 6. hæð 7. hæð þakmynd

1:1000

Reitur C - Laugavegur 172



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Byggingarreitur
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara hámarks, lindir byggingum
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Íbúðir
- Atvinnuhúsnæði
- Atvinnuhúsnæði eða íbúðir valkvætt
- Atvinnu-/ hótelhúsnæði eða íbúðir valkvætt
- Kjallari
- Geymslur
- Íbúðir eða geymslur valkvætt
- Atvinnu-/ hótelhúsnæði, íbúðir eða geymslur valkvætt
- Möguleg tenging (bíla-)kjallara
- Rampur í bílakj./ milli kjallara aðliggj. bygginga leiðbeinandi
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð leiðbeinandi staðsetning
- Sérnotaflötur fyrir íbúðir á garðhæð
- Sérnotaflötur fyrir atvinnuhússnæði/ garðhæð
- Leyfilegt svæði fyrir útkrag
- Leyfilegt svæði fyrir inndregnar veggsvalir
- Leyfilegt svæði fyrir inn- og útdr. veggsvalir
- Leyfilegt svæði fyrir inndregin hæð
- Merking byggingareita/ lóða
- Hæðir bygginga, kjallarar leiðbeinandi
- K=28.60m Kótar
- Inn- og útkeyrsla bílakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið / um tengingu út í garð
- SORP Sorpgeymsla, innbyggð leiðbeinandi staðsetning
- Tré og græn svæði í innigörðum leiðbeinandi staðsetning
- Þakgarðar og grænn þök leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu
- Lega Laugavegs, viðmið

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL _____ .

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ .

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

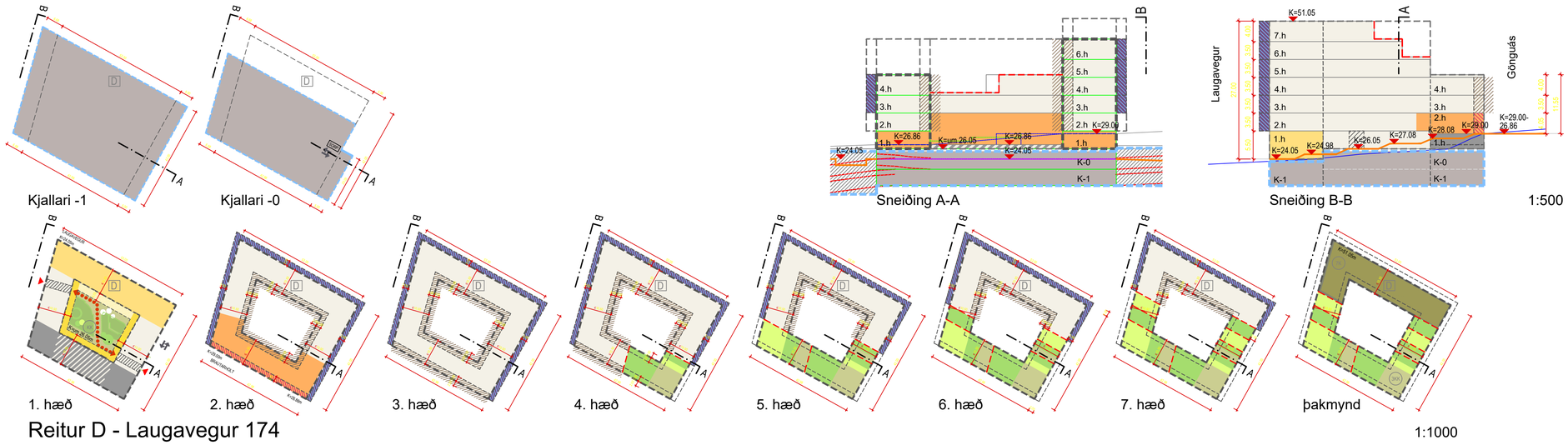
Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAÍ

Sólveig Berg Arkitekt FAÍ

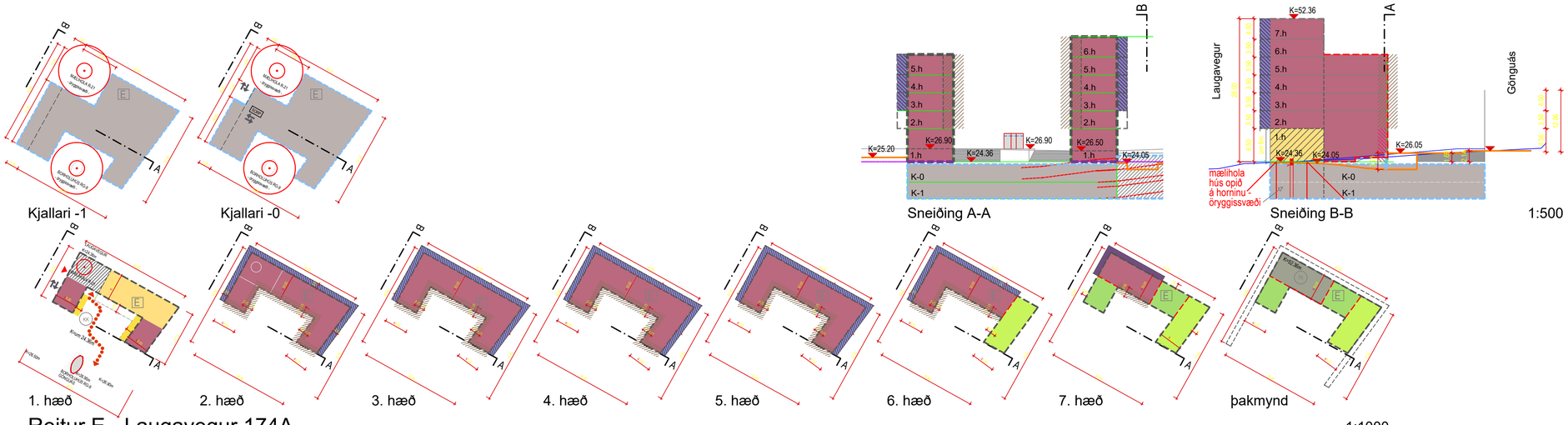
VERK			
LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAGSETN.	MKV.	TEIKNAÐ AF	ÚTGEFIÐ AF
16.06.21	1:1000/ 1:500	ML	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D05	V289	5 af 7	23.05.22

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005



Reitur D - Laugavegur 174



Reitur E - Laugavegur 174A



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Núverandi bygging
- Byggingarreitur
- Stöllun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara hámarks, undir byggingum
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Íbúðir
- Atvinnuhúsnæði
- Atvinnuhúsnæði eða íbúðir valkvætt
- Atvinnu-/ hótelhúsnæði eða íbúðir valkvætt
- Kjallari
- Geymslur
- Íbúðir eða geymslur valkvætt
- Möguleg tenging (bíla-)kjallara
- Rampur í bílakj./ milli kjallara aðliggj. bygginga leiðbeinandi
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð leiðbeinandi staðsetning
- Sérnotaflötur fyrir íbúðir á garðhæð
- Sérnotaflötur fyrir atvinnuhússnæði/ garðhæð
- Leyfilegt svæði fyrir útkrag
- Leyfilegt svæði fyrir inndregnar veggsvalir
- Leyfilegt svæði fyrir inn- og útdr. veggsvalir
- Leyfilegt svæði fyrir inndregin hæð
- Merking byggingareita/ lóða
- Hæðir bygginga, kjallarar leiðbeinandi
- Kótar
- Inn- og útkeyrsla bílakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinngangur
- Kvöð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Sorpgeymsla, innbyggð leiðbeinandi staðsetning
- Tré og græn svæði í innigörðum leiðbeinandi staðsetning
- Þakgarðar og grænn þök leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu
- Lega Laugavegs, viðmið

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í

_____ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL _____ .

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ .

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/ 1:500	ML	ÁHÁ/SB

TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D06	V289	6 af 7	23.05.22

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005

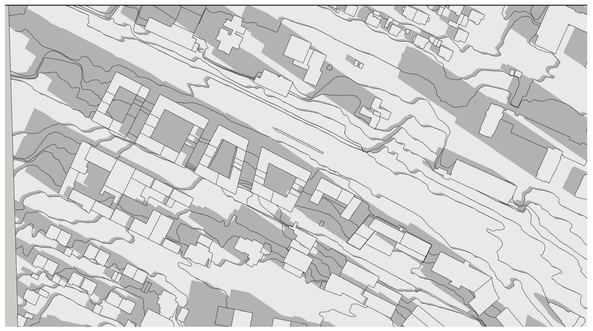
Skýringarmyndir



Gönguás við Laugaveg 174A mynd 5.



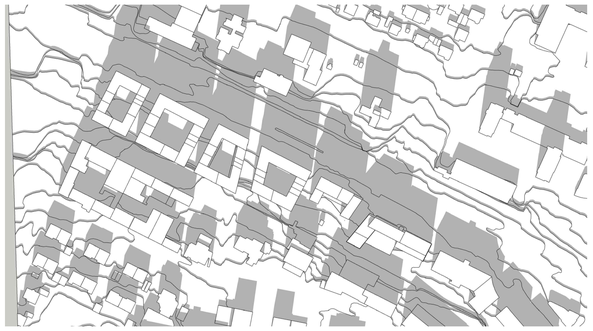
Borholur mynd 6.



21. mars kl. 09:00



21. júní kl. 09:00



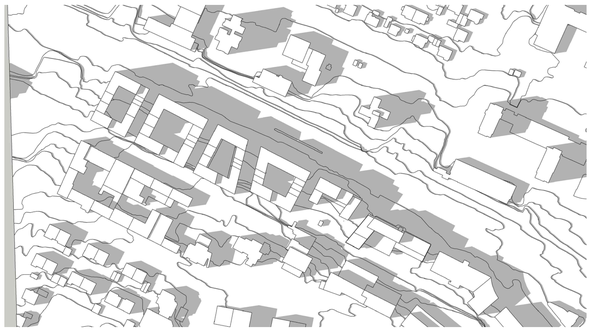
21. mars kl. 13:00



21. júní kl. 13:00



21. mars kl. 17:00



21. júní kl. 17:00



Borgarlínutorg mynd 7.



Göngutenging gegnum svæðið mynd 8.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VIÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MEÐ

ATHUGASEMDAFREST TIL _____ .

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____ .

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	án kvarða	ML	ÁHÁ/SB

TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D07	V289	7 af 7	23.05.22

María Gísladóttir

Húsakönnun

Heklureitur
Bolholt –Brautarholt – Laugavegur – Nóatún – Skipholt



Reykjavík 2017

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 184

Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Húsakönnun

Heklureitur
Bolholt –Brautarholt – Laugavegur – Nóatún – Skipholt

María Gísladóttir



Reykjavík 2017

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 184

Efnisyfirlit

Efnisyfirlit 1
Formáli 3
1. Byggingarsaga 5
1.1 Húsagerð og aldur 5
1.2 Breytingar 5
1.3 Höfundar 6
1.4 Saga svæðisins 6
1.5 Nafngiftir gatnanna 10
2. Húsaskrá Reykjavíkur 12
2.1 Húsaskrá Reykjavíkur: Heklureitur. Bolholt – Brautarholt - Laugavegur – Nóatún – Skipholt 14
3. Varðveislumat fyrir hús og mannvirki 33
Heimildaskrá 38

Formáli

Hér fer á eftir umfjöllun um deiliskipulagssvæði sem nær yfir tvo staðgreinireiti, 1.250 og 1.251. Svæðið er kallað „Heklureitur“ og afmarkast til vesturs af Nóatúni, til norðurs af Laugavegi, til austurs af Bolholti og til suðurs af Skipholti og Brautarholti. (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1). Húsakönnunin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur Reykjavíkur í samræmi við skipulagslög vegna gerðar deiliskipulags á svæðinu.

> Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árabil gert húsakannanir[1] í samræmi við ákvæði 37. gr. **skipulagslaga nr. 123/2010**, þar sem segir:[2] *Þegar unnið er **deiliskipulag í þegar byggðu hverfi** skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð **húsakönnunar**.*

Ákvæði um skráningu menningarminja er jafnframt að finna í **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** sem tóku gildi 1. janúar 2013. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætíð fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.[3]

Byggða- og húsakönnun er „byggingarlistarleg og menningarsöguleg skoðun, könnun, greining, úttekt, skráning og mat bæjarumhverfis og einstakra húsa, studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda.“[4] Fyrsti áfangi og undanfari húsakönnunar sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er ***byggðakönnun*** með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins. Seinni áfangi byggða- og húsakönnunar er ***húsakönnun*** með húsaskrá og mati á varðveislugildi einstakra húsa. Í húsakönnun tekur varðveislumat til eftirtalinna þátta: byggingarlistar, menningarsögulegs gildis, umhverfisgildis og upprunalegrar gerðar húss. Út frá mati á þessum þáttum skulu færð rök fyrir varðveislugildi.[5]

September 2017,

María Karen Sigurðardóttir,
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna,
Borgarsögusafni Reykjavíkur

[1] Sjá skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur. Vefur Borgarsögusafns. Vefslóð: http://borgarsogusafn.is/ → Útgáfa → Skýrslur.
[2] Skipulagslög - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011.
[3] Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.
[4] Minjastofnun Íslands: „Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana“.
[5] Minjastofnun Íslands: „Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana“.

1. Byggingarsaga

Hér fer á eftir umfjöllun um deiliskipulagssvæði sem nær yfir tvo staðgreinireiti, 1.250 og 1.251. Svæðið er kallað „Heklureitur“ og afmarkast til vesturs af Nóatúni, til norðurs af Laugavegi, til austurs af Bolholti og til suðurs af Skipholti og Brautarholti (sjá afmörkun svæðisins á **mynd 1**).



Mynd 1 Kort af svæðinu úr Borgarvefsjá.[6]

1.1 Húsagerð og aldur

Á reitnum standa í dag 17 hús. Meirihluti húsanna á reitnum reis á tímabilinu 1960-1965 en elstu húsin, Laugavegur 168-170, voru reist á árunum 1943-1944 og það yngsta, borholuhús að Laugavegi 174a, árið 2002. Þrjú hús voru reist á níunda áratugi 20. aldar. Svæðið einkennist af atvinnustarfsemi; skrifstofum og verslunum ásamt verkstæðum og bílageymslum en eitt gistiheimili er á reitnum, ein spennistöð og eitt borholuhús.

Húsin á reitnum eru af mismunandi módernískum og póstmódernískum stílgerðum og öll steinsteypt nema borholuhúsið sem er timburgrind með stálklæðningu. Húsin eru flest á tveimur til fimm hæðum, en hæst er horn Bolholts 6-8, sem er sex hæða hátt. Borholuhúsið og spennistöðin eru einlyft.

1.2 Breytingar

Húsin Skipholt 31 og Laugavegur 172 hafa bæði verið hækkuð um eina hæð og húsin Laugavegur 168, Laugavegur 178 og Skipholt 35 hafa verið klædd að utan. Ýmsar smávægilegar útlitsbreytingar hafa verið gerðar annarsstaðar en ásýnd húsanna á reitnum er þó í flestum tilfellum mjög upprunaleg.

[6] Grunnur úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Vefur: Borgarvefsjá. Vefslóð: http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/ Sótt 31.03.2016.

1.3 Höfundar

Húsin eru teiknuð af mismunandi hönnuðum, flestum arkitektum, en þrjú húsanna voru teiknuð af tæknifræðingum. Arkitektarnir Arinbjörn Þorkelsson, Sigmundur Halldórsson, Þór Sandholt og tvíeykið Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall teiknuðu hver um sig tvö hús á þessum reit.

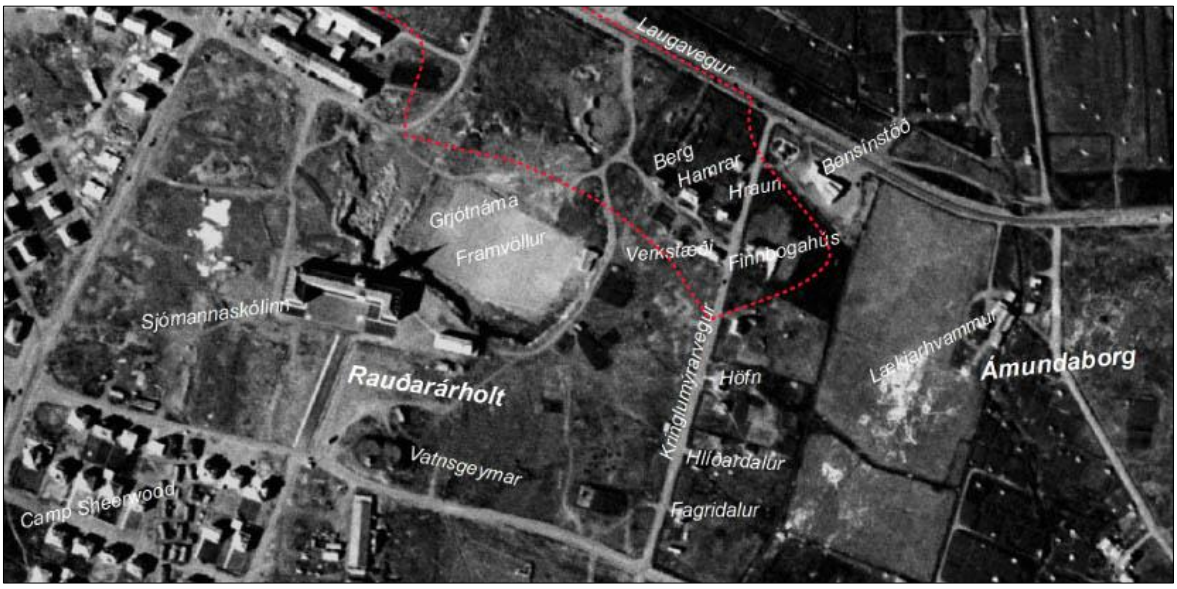
1.4 Saga svæðisins

1.4.1 Upphaf byggðar á svæðinu – erfðafestublettir

Skipulagssvæðið er á landi sem áður tilheyrði að stærstum hluta lögbýlinu Rauðará (í vestri) en austasti hlutinn var í landi Laugarness.

Svæðið var í jaðri meginbyggðar í Reykjavík á 19. öld.[7] Tekið var grjót úr norðanverðu Rauðarárholti vegna hafnargerðarinnar á árunum 1913-1917 og klettaskálin norðan við Sjómannaskólann, sunnan megin við Skipholt, er minjar um grjótnámið.

Í austurjaðri Rauðarárholts, þar sem Kringlumýrarvegur lá áður (sjá **mynd 2**) en nú austasti hluti götunnar Skipholts og Bolholt, byggðust upp nokkur erfðafestubýli á Kringlumýrarblettum í kringum 1930 (Kringlumýrarblettir 1-10). Nokkur stóðu þar sem nú er austasti hluti Heklureits. *Finnbogahús* var hlaðið úr steini um 1900 og stóð um það bil þar sem nú er Bolholt 8. *Hraun*, *Hamar* og *Berg* stóðu þar sem nú er Skipholt 35 en öll viku þessi hús fyrir skipulagðri byggð upp úr 1960.[8]



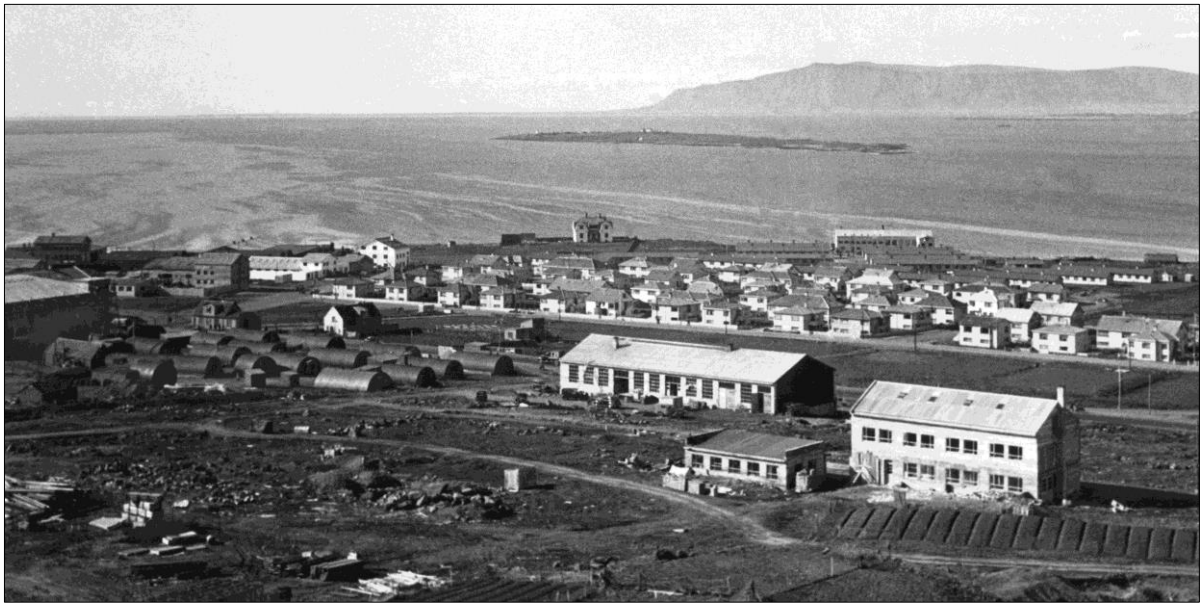
Mynd 2 Loftmynd frá 1956 sem sýnir Sjómannaskólann við Háteigsveg vinstra megin við miðju og byggðina umhverfis hann. Húsin Finnbogahús, Berg, Hamrar og Hraun, ásamt ónefndnu verkstæði stóðu innan marka svæðisins sem hér er til umfjöllunar, en það er sýnt með rauðri punktalínu. [9]

---

[7] Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Samtún – Nótatún – Miðtún – Hátún - Höfðatún*, bls. 10.
[8] Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 - Háaleiti*. , bls. 16.
[9] Myndin er unnin uppúr skýringarmynd sem birtist í: Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*, bls. 24. Loftmynd frá 1956 úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Heimild um býli við Kringlumýrarveg: Viðtal við Magnús Gunnar Pálsson, dags. 16. september 2013. Heimildir um braggahverfi: Eggert Þór Bernharðsson: *Undir bárujárnsboga. Braggalíf í Reykjavík 1940-1970*, bls. 24-25 – Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum*, bls. 224-225.

1.4.2 Hernámsárin – Braggabyggð á svæðinu

Engin braggabyggð var á því svæði sem hér er til umfjöllunar en skammt utan hennar, vestan megin við Nóatún, var braggahverfið *Camp Hounslow* (sjá **mynd 3**). Í stríðslok var það á meðal þeirra braggahverfa sem bæjaryfirvöld höfnuðu forkaupsrétti á og því varð það ekki að íbúðarhverfi fyrir Íslendinga eftir stríðið.[10]



Mynd 3 Yfirlitsmynd frá 1944. Horft til norðurs frá Sjómannaskólanum. Fyrir miðju sést húsið Laugavegur 168 og vinstra megin við það sést *Camp Hounslow*. Hvíta húsið hægra megin á myndinni er Brautarholt 28 eða 30.[11]

1.4.3 Skipulag byggðar á svæðinu

Þegar um aldamótin 1900 höfðu byggingar undir ýmiskonar iðnrekstur tekið að rísa í Rauðarárholti. Fyrsta skipulagið fyrir Reykjavík innan Hringbrautar, sem samþykkt var árið 1927, sprakk fljótt og byggðin tók að dreifast út fyrir Hringbraut til suðurs og austurs. Á þriðja og fjórða áratugi 20. aldar varð til iðnaðarhverfi í vestanverðu Rauðarárholti, einkum við göturnar Þverholt, Einholt, Stakkholt og Brautarholt.

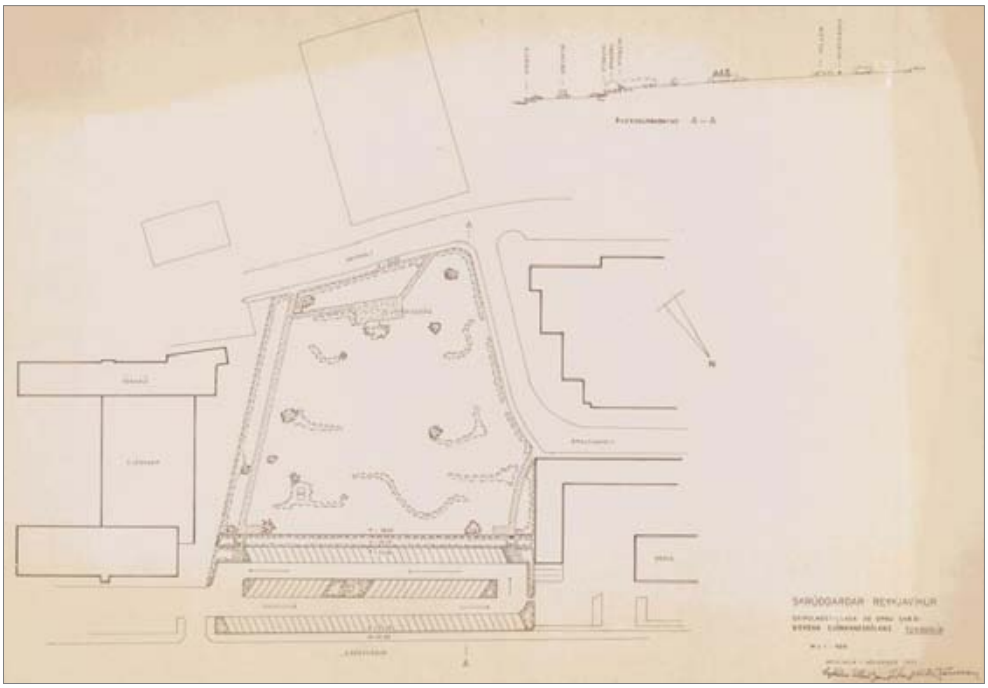
Á fjórða áratugi 20. aldar varð til einskonar miðstöð bílaiðnaðar umhverfis Hlemm þar sem starfrækt voru fyrirtæki á sviði bifreiðasölu, bifreiðasmíði og viðgerða- og varahlutaþjónustu og mikil uppbygging átti sér stað í kringum þá starfsemi.[12]

Uppúr 1940 tók að byggjast upp reitur með iðnaðarstarfsemi við Brautarholt, Skipholt og Nóatún og um sama leyti, árin 1943-1944, var húsið Laugavegur 168-170 reist.

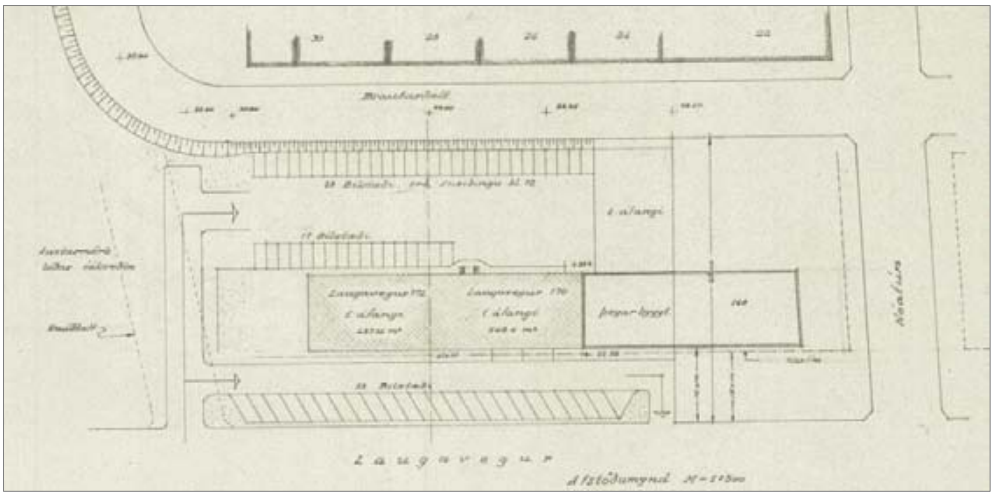
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1983 var svæðið að mestu skilgreint sem blandað iðnaðar-, vörugeymslu- og miðbæjarsvæði í samræmi við þá starfsemi sem þar hafði þegar tekið að byggjast upp. Miðhluti svæðisins, á milli Laugavegar 172 og 176, var þó skilgreindur fyrir opinberar byggingar og tengdur við lóðir Sjómannaskólans og Kennaraháskólans til suðurs.[13]

[10] Eggert Þór Bernharðsson: *Undir bárujárnsboga*, bls. 25 og 65.
[11] Ljósmyndari ókunnur. Borgarsögusafn Reykjavíkur - Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 32-47.
[12] Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 - Hlíðar*, bls. 28-30.
[13] *Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83*.

Svæðið sem hér er til umfjöllunar hefur ekki áður verið deiliskipulagt sem heild. Uppdráttur frá 1973 eftir Hafliða Jónsson garðyrkjustjóra Reykjavíkur og Sigurð Albert Jónsson garðyrkjufræðing sýnir tillögu að opnu svæði á milli Laugavegar 172 og 176 (sjá **mynd 4**) sem ekkert varð úr og um 1980 voru reist tvö hús syðst á þeim reit, Brautarholt 29 og Skipholt 31. Til er uppdráttur frá 1959 sem sýnir skipulag á lóðinni Laugavegi 170-172 (sjá **mynd 5**) sem hefur verið athafnasvæði bílaumboðsins Heklu (áður Heildverslunin Hekla) frá um 1960.



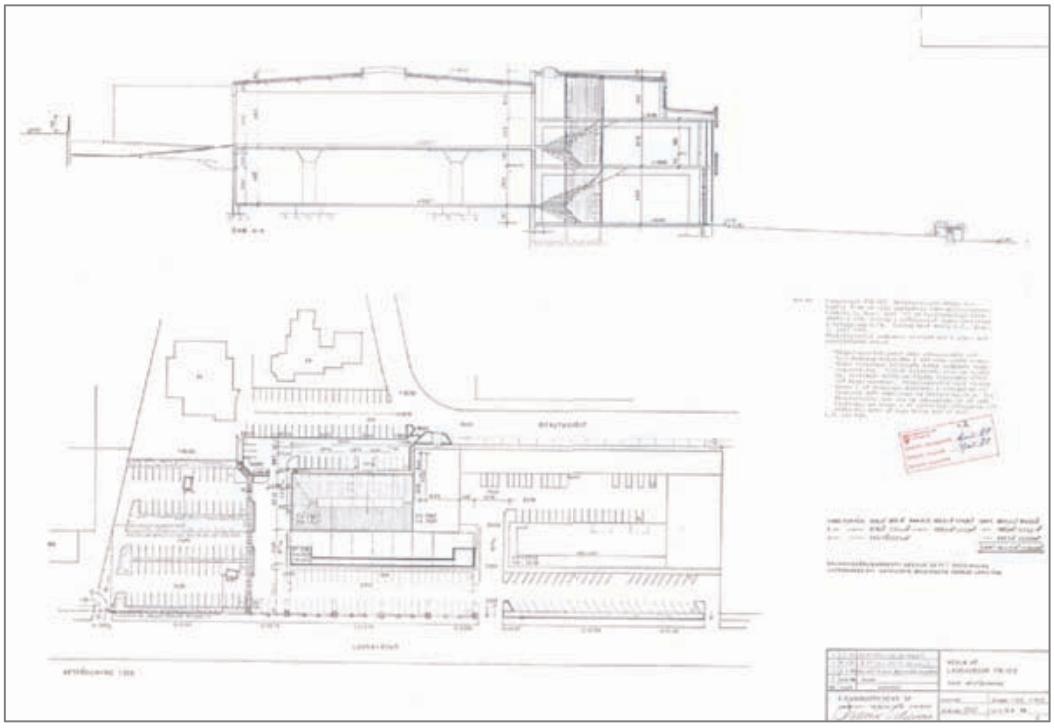
Mynd 4 Tillaga garðyrkjustjóra Reykjavíkur að skipulagi opins svæðis eða skrúðgarðs á svæðinu milli Laugavegar 172 og 176 frá 1973.[14]



Mynd 5 Uppdráttur frá 1959 sýnir áform um byggingu Laugavegar 172 á lóð Heklu. Bílageymslurnar meðfram Brautarholti voru byggðar stuttu síðar en húsið Laugavegur 168-170 hafði þegar verið reist.[15]

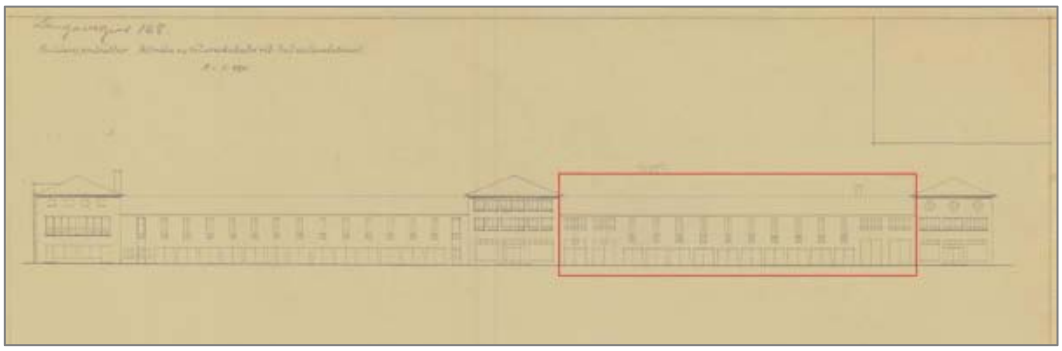
[14] Sjá Teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir → Leitarorð: Skipholt → Sótt 5.5.2017.
[15] Sjá Teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Aðaluppdrættir → Leitarorð: Laugavegur 170-174 → Sótt 13.3.2017.

Árið 1987 var samþykkt deiliskipulag fyrir lóð Heklu. Hluti þess svæðis sem áður var skilgreint fyrir opinbera starfsemi var fellt undir lóðina og nýtt hús reist fyrir höfuðstöðvar fyrirtækisins að Laugavegi 174 (sjá **mynd 6**). Uppbyggingin austan megin á reitnum var hröð og þyrping skrifstofu- og verslunarhúsa reis við Bolholt, Skipholt og Laugaveg á tímabilinu 1960-1965.



Mynd 6 Deiliskipulagsuppdráttur frá 1987 sýnir stækkaða lóð Heklu, Laugaveg 170-174 og nýbyggingu fyrir höfuðstöðvar fyrirtækisins að Laugavegi 174.[16]

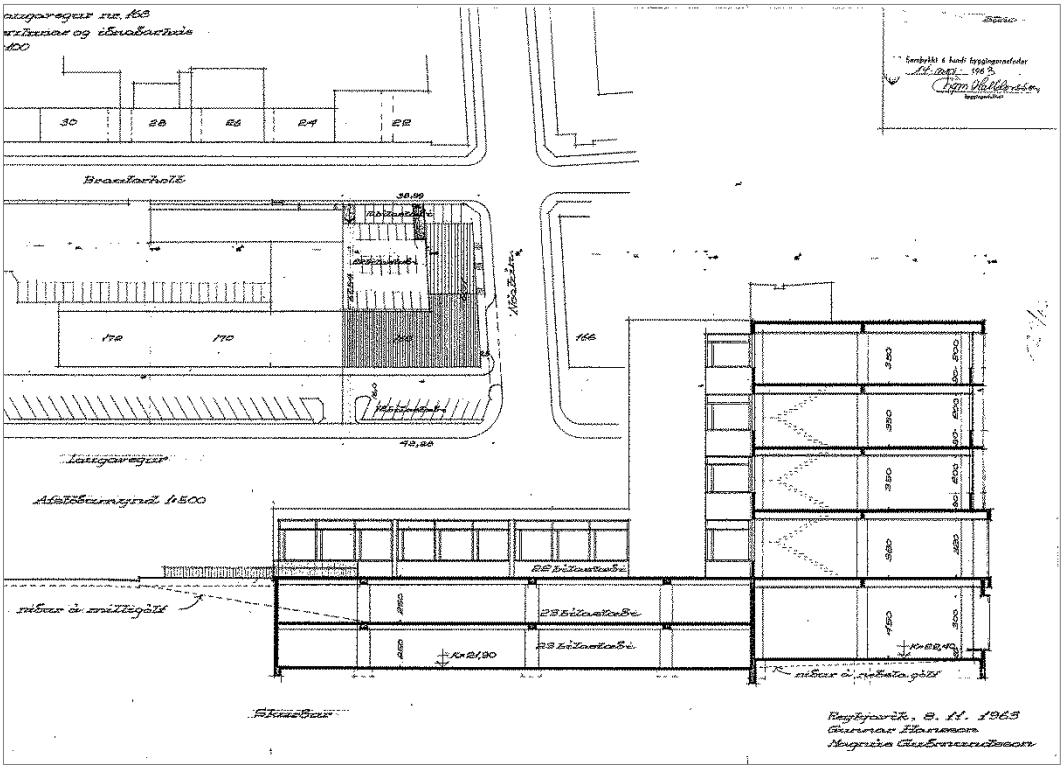
Við uppbyggingu reitsins hafa verið gerðar atrennur að skipulagi stærri heilda sem aldrei risu nema að hluta til. Það á við um Laugaveg 168 en teikningar Sigmundar Halldórssonar og Harðar Björnssonar frá 1943 sýna fyrirætlanir um sambyggða lengju bifreiða- og véla-verkstæða sem átti að ná frá horni Laugavegar og Nóatúns og að því sem nú er vesturendi hússins Laugavegar 174 (sjá **mynd 7**)**.**



Mynd 7 Uppdráttur Sigmundar Halldórssonar og Harðar Björnssonar frá 1943 sýnir lengju bifreiða- og vélaverkstæða meðfram Laugavegi. Merkt er við þann hluta lengjunnar sem reistur var og enn stendur.[17]

[16] Sjá Skipulagssjá. Vefslóð: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/ → Smella á svæðið: Laugavegur 170-174 → „Hekla hf. Laugavegur 170-174“, sþ. 07.07.1987 → Sótt 2.3.2017.
[17] Sjá Teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Aðaluppdrættir → Leitarorð: Laugavegur 168 → Sótt 20.2.2017.

Hluti af lengjunni austanverðri (Laugavegur 168-70) var byggður á árunum 1943-1944, en hvorki reis vesturhluti lengjunnar né húsið við austurendann. Þannig stóð húsið lengi stakt, eða þartil árið 1960 þegar höfuðstöðvar Heklu voru reistar austanmegin við húsið, að Laugavegi 172. Árið 1963 teiknaði Gunnar Hansson arkitekt tillögu að fimm hæða skrifstofuhúsi við Laugaveg 168, en ekki er ljóst hvort til stóð að stækka húsið sem fyrir var eða byggja nýtt í þess stað. Þá var aðeins austasti hluti hússins reistur, tveggja hæða bygging meðfram Nóatúni sem mætir Laugavegi 168 á horninu (sjá **mynd 8**).



Mynd 8 Uppdráttur Gunnars Hanssonar arkitekts og Magnúsar Guðmundssonar byggingafræðings frá árinu 1963 sýnir fimm hæða skrifstofubyggingu með bílakjallara við Laugaveg 168. Aðeins vesturhlutinn sem nær frá horninu og upp eftir Nóatúni, var reistur. [18]

Um það leyti sem Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-1983 kom út og svæðið var skilgreint fyrir iðnað og atvinnustarfsemi, reis þyrping skrifstofubygginga, verslana og iðnaðarhúsa austanmegin á reitnum, við Bolholt og Skipholt. Húsin þeim megin á reitnum voru öll byggð á árunum 1960-1965 og mynda þau nokkuð heildstæða þyrpingu reisulegra skrifstofuhúsa í módernískum stíl.

1.5 Nafngiftir gatnanna

Fram á fyrstu áratugi 20. aldar tíðkaðist að ný götunöfn í Reykjavík væru dregin af staðháttum eða nöfnum býla. Þegar Reykjavík tók að þenjast út mynduðust margar nýjar götur samtímis og þá varð úr að í heilum hverfum skyldu vera götunöfn sem minntu hvert á annað. Ákveðið var að hafa sömu endingu á öllum nöfnum í hverju hverfi en með forskeytum sem væru innbyrðis skyld.[19] Þannig hlutu götuheiti í norðanverðu Rauðarárholti endinguna -holt.[20] Árið

[18] Sjá Teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Aðaluppdrættir → Leitarorð: Laugavegur 168 → Sótt 4.4.2017.
[19] Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 279-280.

1940 voru nöfnin fyrir göturnar í Túnunum samþykkt í byggingarnefnd bæjarins, með endingunni -tún, samkvæmt tillögum sérstakrar nafnanefndar.[21]

Bolholt
Í Rangárvallahreppi, Rangárvallasýslu, er býlið Bolholt að finna, og hugsanlegt að heitið sé fengið þaðan.[22]

Brautarholt
Nafnið Brautarholt er finna á ýmsum jörðum á landinu, t.d. á kirkjustað á Kjalarnesi. Götuheitið minnir einnig á samnefnt hús sem stóð á Bráðræðisholti (Grandavegur 31).[23]

Laugavegur
Götuheitið kemur fyrst fram í manntali árið 1888. Gatan dregur nafn sitt af Þvottalaugunum í Laugardalnum og var upphaflega gerð til að greiða fyrir þeim sem áttu erindi inn í Laugardal til að þvo þvotta.[24]

Nóatún
Í Snorra-Eddu er sagt frá bústað Njarðar sem ber heitið Nóatún og er nafn götunnar dregið af þessu heiti. Nafn götunnar var samþykkt árið 1940.[25]

Skipholt
Samkvæmt þjóðsögunni um Fjalla-Eyvind bjó bróðir Eyvindar, Jón, á jörðinni Skipholti í Árnessýslu.[26]

---

[20] Borgarskjalasafn: Aðf. 3374. Götunöfn og húsanúmer 1914–1960.
[21] *Morgunblaðið*, 6. desember 1940, bls. 6.
[22] Páll Líndal: *Reykjavík, Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 94.
[23] Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir: *Húsakönnun. Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt –Stakkholt – Þverholt*, bls. 9
[24] Páll Líndal: *Reykjavík, Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H–P), bls. 128–129 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 336
[25] Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H – P), bls. 193.
[26] Jón Árnason: „Íslenskar þjóðsögur og ævintýri“, 2. bindi, bls. 237-245.

2. Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík. Megintilgangurinn með skránni er að safna á einn stað upplýsingum um hús í Reykjavík og varpa ljósi á byggingararf borgarinnar. Í húsaskránni má meðal annars finna upplýsingar um byggingarár húsa, hönnuði, upprunalega gerð, byggingarefni húsa, helstu breytingar sem gerðar hafa verið á viðkomandi húsum og annað sem lýtur að sögu þeirra.

Húsaskrá byggir á margvíslegum frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar, teikningum, kortum og ljósmyndum en einnig prentuðum heimildum og vettvangskönnunum. Skráin er góður grunnur fyrir rannsóknir á byggingarsögu Reykjavíkur, þar sem í henni eru upplýsingar um hús sem byggð hafa verið í Reykjavík í gegnum tíðina, einnig þau sem hafa verið rifin. Húsaskráin er lögð til grundvallar við gerð húsakannana og hefur að geyma upplýsingar um varðveislumat húsa, sem horft er til þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðum hverfum.

Brunavirðingar eru mikilvægar heimildir um hús í Reykjavík. Eftir að Reykjavík fékk inngöngu í Brunabótafélag danskra kaupstaða árið 1874 voru öll hús bæjarins virt til brunabóta. Þá var húsunum lýst mjög nákvæmlega og verðmæti þeirra metið og skráð. Þessar brunavirðingar veita mikilvægar upplýsingar um byggingarár húsa og breytingar sem gerðar hafa verið á þeim. Byggingarnefnd tók til starfa í Reykjavík árið 1839. Á Borgarskjalasafni Reykjavíkur eru varðveitt öll skjöl byggingarnefndar frá upphafi svo sem umsóknir um nýbyggingar og breytingar, leyfisveitingar nefndarinnar og umsagnir ýmissa aðila. Ennfremur má sjá í veðmálabókum hvernig hús hafa gengið kaupum og sölum í Reykjavík í aldanna rás.

Teikningar og ljósmyndir veita mikilsverðar upplýsingar þegar rannsökuð er byggingarsaga húsa og þróun byggðar. Hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur eru varðveittar allar teikningar af húsum í Reykjavík sem sótt hefur verið um samþykki fyrir. Ljósmyndir koma sér vel við athugun á ýmsum atriðum, t.d. því hvernig gluggar húsa hafa tekið breytingum í gegnum tíðina, en slíkar breytingar eru yfirleitt ekki skráðar í skjalleg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands. Kort og uppdrættir eru einnig mikilvægar heimildir um þróun byggðar og meðal þeirra sem gagnast við rannsóknir á sögu Reykjavíkur eru ýmis frumkort af Reykjavík frá 18., 19. og 20. öld, sem og kort mælingadeildar Reykjavíkurborgar og skipulagsuppdrættir. Prentaðar heimildir eru til fjölmargar um sögu Reykjavíkur. Þær koma allar að góðum notum við gerð húsaskrárinnar hvort sem um frásagnir samtíðarmanna er að ræða eða sagan er skráð af eftirkomendum.

Með skoðun og ljósmyndun á vettvangi er unnt að meta ástand viðkomandi húss eða svæðis og þannig næst jafnframt heildaryfirsýn yfir gerð og efnisnotkun. Umhverfislegt mat og þar með varðveislugildi húss byggir síðan á samanburði á núverandi ástandi og skjallegum upplýsingum um upphaflega gerð húss.

2.1 Húsaskrá Reykjavíkur: Heklureitur. Bolholt – Brautarholt - Laugavegur – Nóatún – Skipholt [27]

[27] Byggingarár eru samkvæmt skráningu Borgarsögusafns í Húsaskrá Reykjavíkur en þar er stuðst við brunavirðingar. Hafi húsin ekki verið brunavirt er hér notast við byggingarár samkvæmt Fasteignaskrá (sjá Þjóðskrá Íslands, vefslóð: http://www.skra.is/fasteignaskra/). Í sumum tilfellum eru byggingarár skráð samkvæmt teikningum af teikningavef Reykjavíkurborgar.

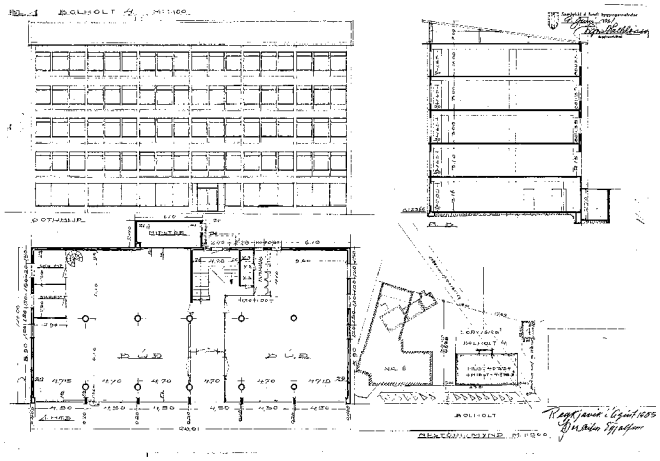
Byggingarár **1962**

Bolholt 4

Fyrsti eigandi

Hönnun Þorleifur Eyjólfsson
arkitekt

Upphafleg notkun
Skrifstofa





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Fimmlyft	1987	Lyfta	Leifur Blumenstein	bygg.fr.
Klæðning	Múrsléttað					
Þakgerð	Skáþak(skúrþak)					
Þakklæðning						
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Húsið var byggt sem skrifstofuhúsnæði árið 1962, eftir teikningum Þorleifs Eyjólfssonar arkitekts.

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Mhl. 2: Sunnan við húsið er skemma með skáburstaþaki, reist 1967 skv. fasteignaskrá en engar teikningar fundust af henni.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Gott dæmi um skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Hátt. Húsið myndar heild með öðrum skrifstofu-, verslunar- og verkstæðisbyggingum á svæðinu. Hæð húsanna tekur mið af landslaginu og þau mynda saman sterka götumynd.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi.** Húsin austanmegin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna byggingarlistar, upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

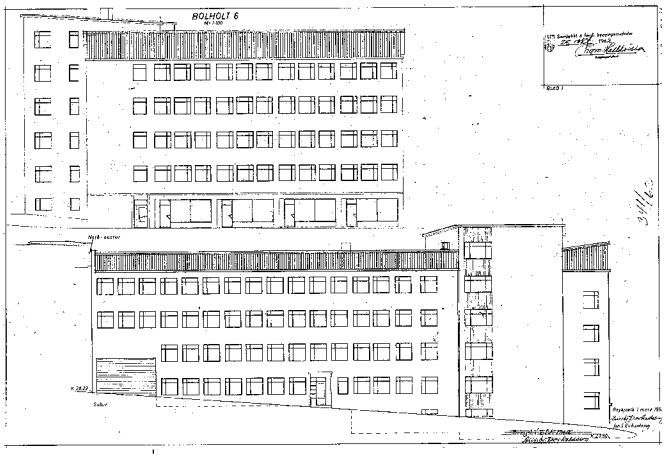
Byggingarár **1960**

Bolholt 6

Fyrsti eigandi

Hönnun Arinbjörn Þorkelsson
arkitekt

Upphafleg notkun
Skrifstofa





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Fimmlyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Skáþak(skúrþak)			
Þakklæðning				
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Húsið var byggt árið 1960 eftir teikningum Arinbjarnar Þorkelssonar arkitekts. Ýmis starfsemi hefur verið rekin í húsinu, svo sem gistiheimili, læknastofa, stimplagerð, sjúkraþjálfun, teiknistofa, skóli, o.fl.

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Gott dæmi um skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Hátt. Húsið myndar heild með öðrum skrifstofu-, verslunar- og verkstæðisbyggingum á svæðinu. Hæð húsanna tekur mið af landslaginu og þau mynda saman sterka götumynd.

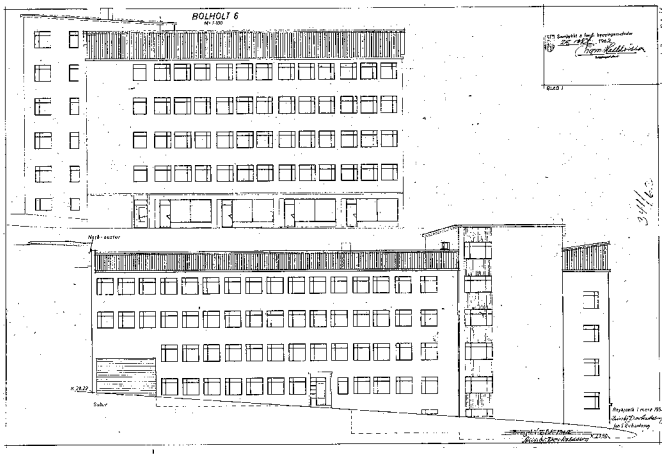
Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi.** Húsin austanmegin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna byggingarlistar, upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

Byggingarár **1964**

Bolholt 8

Fyrsti eigandi **Hönnun** Arinbjörn Þorkelsson arkitekt **Upphafleg notkun** Skrifstofa





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Fimmlyft	2000	Svalir	Sigurður Hallgrímsson	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað			á bakhlið	Guðfinna Thordarson	arkitekt
Þakgerð	Skáþak(skúrþak)					
Þakklæðning						
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Húsið var byggt árið 1960 eftir teikningum Arinbjarnar Þorkelssonar arkitekts. Ýmis starfsemi hefur verið rekin í húsinu, svo sem gistiheimili, læknastofa, stimplagerð, sjúkraþjálfun, teiknistofa, skóli, o.fl.

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Gott dæmi um skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Hátt. Húsið myndar heild með öðrum skrifstofu-, verslunar- og verkstæðisbyggingum á svæðinu. Hæð húsanna tekur mið af landslaginu og þau mynda saman sterka götumynd.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi.** Húsin austanmegin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna byggingarlistar, upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

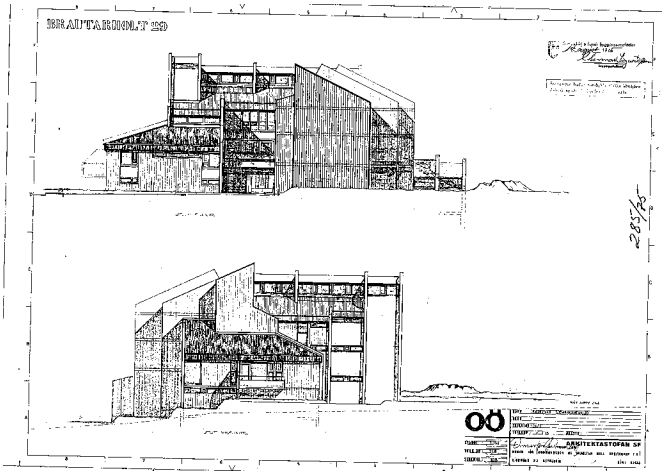
Byggingarár **1981**

Brautarholt 29

Fyrsti eigandi Færeyska sjómannaheimilið

Hönnun Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall, arkitektar

Upphafleg notkun Gistiheimili





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Þrílyft		
Klæðning	Múrsléttað	Kjallari		
Þakgerð				
Þakklæðning	Bárujárn			
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Færeyska sjómannatrúboðið, færeyski sjómannakvennahringurinn og áhugamenn í Færeyjum og á Íslandi stóðu fyrir byggingu gistiheimilisins, sem reist var árið 1981 eftir teikningum arkitektanna Ormars Þórs Halldórssonar og Örnólfs Hall.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Bygging í anda 9. áratugar 20. aldar, undir sterkum póstmódernískum og brútalískum áhrifum. Óvenjulegt hús og skýrt höfundarverk Ormars og Örnólfs.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Tengist sögu sjósóknar og færeysk-íslensku samstarfi.

Umhverfisgildi: Lágt. Húsið sker sig úr í götumyndinni við Skipholt og styrkir ekki götumyndirnar í kring.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi**, ekki síst sem gott höfundarverk.
Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

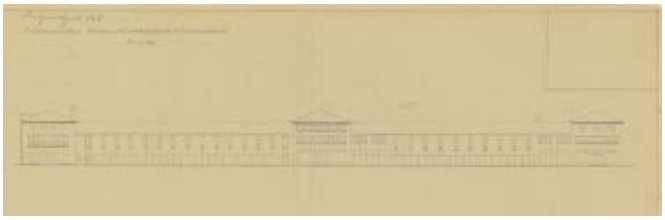
Byggingarár **1943**

Laugavegur 168

Fyrsti eigandi

Hönnun Sigmundur Halldórsson
arkitekt

Upphafleg notkun
Bifreiða- og vélaverkstæði





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Tvílyft	1964	Viðbygging	Gunnar Hansson og	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað				Magnús Guðmundsson	arkitekt
Þakgerð	Mænisþak		1976	Ný klæðning	Gunnar Hansson	arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn			Útlitsbreyting		
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Húsið er það elsta á reitnum. Það var hugsað sem hluti af sambyggðri og samhverfri lengju bifreiða- og vélaverkstæða sem átti að ná alveg frá horni Laugavegar og Nóatúns og út að því sem nú er vesturendi hússins Laugavegar 174. Aðeins þessi hluti lengjunnar (Laugavegur 168-170) var reistur eftir teikningu Sigmundar Halldórssonar og stóð húsið þannig stakt þar til um 1960 þegar Laugavegur 172 (skrifstofuhús og verslun) var byggt við austurenda þess. Á árunum 1951-1959 var Ford bílaumboðið, Kr. Kristjánsson, til húsa að Laugavegi 168-170.

Teikningar arkitektanna Gunnars Hanssonar og Magnúsar Guðmundssonar frá 1963 sýna tillögu að mun stærra húsi á lóðinni Laugavegi 168, allt í stíl móderníska skrifstofubygginga með stórum glerjuðum útveggjum, en aðeins var byggt eftir þeim teikningum að hluta til, þ.e. viðbyggingin vestanmegin (mhl. 2), á horni Laugavegar og Nóatúns.

Árið 1976 voru gerðar útlitsbreytingar á upprunalega húsinu og sett á það ný klæðning og skyggni yfir jarðhæð á framhlið, eftir teikningum Gunnars Hanssonar arkitekts.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Einfalt en vandað verslunar- og iðnaðarhús.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Eldri hluti hússins er elsta húsið á reitnum og markar upphafið að þeirri sögu reitsins sem einkennist af uppbyggingu iðnaðar- og atvinnustarfsemi í tengslum við bifreiðar um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Húsið lætur lítið yfir sér en sker þig á lágstemmdan hátt úr götumyndinni.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Húsið er í meginatriðum upprunalegt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu.

Byggingarár **1944**

Laugavegur 170

Fyrsti eigandi

Hönnun Sigmundur Halldórsson
arkitekt

Upphafleg notkun
Bifreiða- og vélaverkstæði





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Tvílyft	1961	Bakhús	Þór Sandholt	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað		1965	Bakhús	Þór Sandholt	arkitekt
Þakgerð	Mænisþak		1972	Bakhús	Þór Sandholt	arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn		1976	Ný klæðning	Gunnar Hansson	arkitekt
Undirstöður	Steinsteyptar			Útlitsbreyting		

Saga

Húsið tilheyrir stórri lóð bílaumboðsins Heklu við Laugaveg 170-174. Húsin eru öll skráð á húsnúmer 170-174, þar með talin verkstæði og viðbyggingar á baklóð sem snúa að Brautarholti.

Framhúsið númer 170 er austurendi hússins Laugavegar 168. Húsin voru hugsuð sem hluti af sambyggðri lengju bifreiða- og vélaverkstæða sem átti að ná alveg frá horni Laugavegar og Nóatúns og út að því sem nú er vesturendi hússins Laugavegar 174. Aðeins þessi hluti lengjunnar (Laugavegur 168-170) var reistur eftir teikningu Sigmundar Halldórssonar og stóð húsið þannig stakt þar til um 1960 þegar Laugavegur 172 (skrifstofuhús og verslun) var byggt við austurenda þess árið 1961 eftir teikningu Þórs Sandholts arkitekts, sem einnig teiknaði verkstæðisbyggingar og bílageymslur sunnan við húsið, meðfram Brautarholti. Fyrri áfangi þeirra reis um 1963 en byggð var hæð ofan á austurhluta lengjunnar árið 1972.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Verslunar- og iðnaðarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Húsið er það næstelsta á reitnum og markar, ásamt eldri hluta húss nr. 168, upphafið að þeirri sögu reitsins sem einkennist af uppbyggingu iðnaðar- og atvinnustarfsemi í tengslum við bifreiðar um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Húsið lætur lítið yfir sér en sker þig á lágstemmdan hátt úr götumyndinni.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Húsin á lóðinni eru mjög upprunaleg að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu.

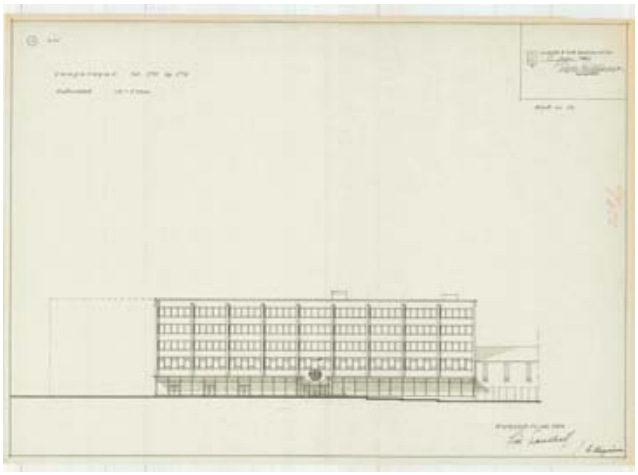
Byggingarár **1961**

Laugavegur 172

Fyrsti eigandi Heildverslunin Hekla/ Hekla bílaumboð

Hönnun Þór Sandholt arkitekt

Upphafleg notkun Verslun





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Þrílyft	1989	Hækkun	Sigurður Oddsson	tæknifr
Klæðning	Múrsléttað					smiður
Þakgerð	Flatt þak					
Þakklæðning						
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Húsið var reist sem nýjar höfuðstöðvar Heildverslunarinnar Heklu, árið 1961. Teikningar Þórs Sandholts arkitekts gera ráð fyrir fimm hæða húsi en fyrst um sinn voru aðeins byggðar tvær hæðir. Þriðja hæðin var byggð ofan á húsið um 1990.

Húsið tilheyrir stórri lóð bílaumboðsins Heklu við Laugaveg 170-174. Húsin eru öll skráð á húsnúmer 170-174, þar með talin verkstæði og viðbyggingar á baklóð sem Þór Sandholt teiknaði á sama tíma og þetta hús.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld. Tengist sögu bílaumboðsins Heklu.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Húsið og verkstæðin á baklóð mynda heild verslunar- og verkstæðisbygginga á lóðinni.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Húsið er nokkuð upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu.

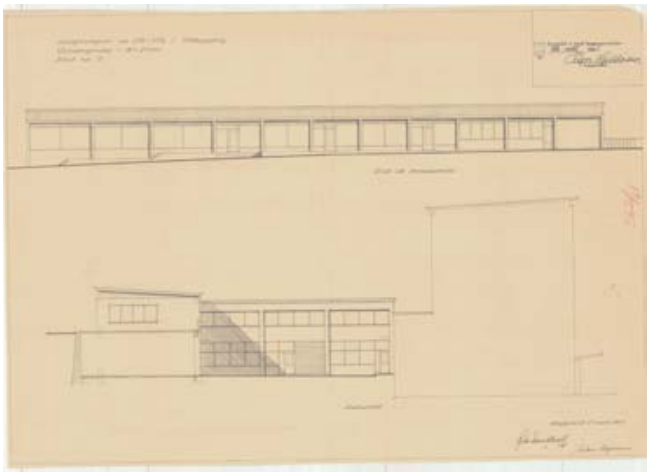
Byggingarár **1960**

Laugavegur 170-172

Fyrsti eigandi Hekla hf.

Hönnun Þór Sandholt arkitekt

Upphafleg notkun Bílgeymsla





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Tvílyft	Hækkun	Þór Sandholt	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað				
Þakgerð	Skáþak(skúrþak)				
Þakklæðning	Bárujárn				
Undirstöður	Steinsteyptar				

Saga

Húsin voru reist sem bílageymslur og verkstæði á lóð Heklu árið 1960, eftir uppdráttum Þórs Sandholts, arkitekts sem einnig hannaði húsið Laugaveg 172 sem byggt var um sama leyti.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Módernískur stíll, hlutföll góð og útlit húsanna samræmist og vinnur með útliti og gerð framhúsanna við Laugaveg sem og húsanna sunnan við Brautarholt.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Húsalengjan tengist sögu bílaumboðsins Heklu og um leið sögu bílavæðingar í Reykjavík og atvinnustarfsemi henni tengdri á þessum reit.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Bílageymslurnar láta lítið yfir sér en þær mynda heillega götumynd við Brautarholt og eru hluti af heild verslunar- og verkstæðisbygginga bæði til norðurs og suðurs.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsin eru mjög upprunaleg.

Varðveislugildi: **Húsalengjan hefur miðlungs til hátt varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

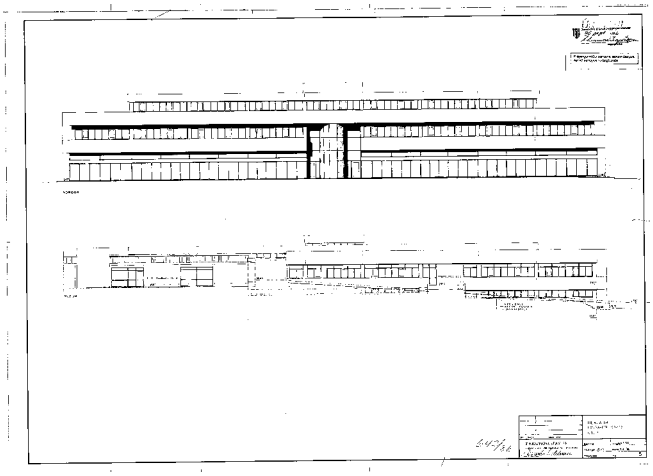
Byggingarár **1987**

Laugavegur 174

Fyrsti eigandi Heildverslunin Hekla /Hekla bílaumboð

Hönnun Sigurður Oddsson tæknifræðingur

Upphafleg notkun Verslun





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Þrílyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Flatt þak			
Þakklæðning	Zink			
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Húsið tilheyrir stórri lóð bílaumboðsins Heklu við Laugaveg 170-174 en öll húsin á lóðinni eru skráð undir þau húsnúmer, þar með talin verkstæði og viðbyggingar á baklóð sem snúa að Brautarholti. Upphaflega takmarkaðist athafnasvæði Heklu við Laugaveg 170-172.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1983 var svæðið á milli Laugavegar 172 og 176 skilgreint fyrir opinberar byggingar og tengt við lóðir Sjómannaskólans og Kennaraháskólans til suðurs.

Árið 1987 var samþykkt deiliskipulag fyrir lóð Heklu þar sem hún var stækkuð til austurs. Hluti þess svæðis sem áður var skilgreint fyrir opinbera starfsemi var fellt undir lóðina og nýtt hús reist fyrir höfuðstöðvar fyrirtækisins að Laugavegi 174.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld. Tengist sögu bílaumboðsins Heklu.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Húsið og verkstæðin á baklóð mynda heild verslunar- og verkstæðisbygginga á lóðinni.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu.

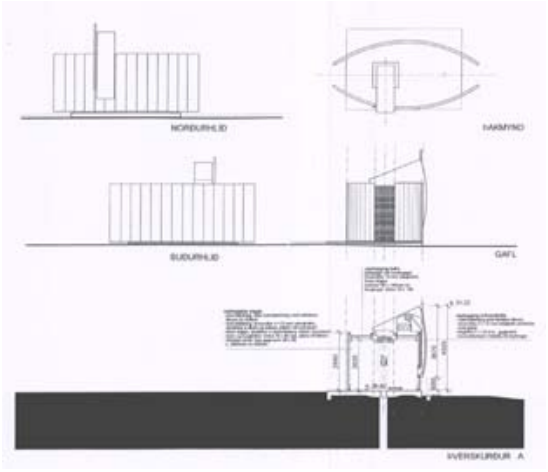
Byggingarár **2002**

Laugavegur 174a

Fyrsti eigandi Orkuveita Reykjavíkur

Hönnun Pálmar Kristmundsson, Björn Skaptason, arkitektar

Upphafleg notkun Borholuhús





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Timburgrind	Einlyft		
Klæðning	Stálplötur			
Þakgerð	Flatt þak			
Þakklæðning	Pappi			
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Staðlað hús yfir heitavatnsborholur OR. Húsið hýsir rafdrifna vatnsdælu sem dælir heitu jarðvatni úr borholu í lokuðu kerfi til fóðurstöðvar annars staðar í borginni.

Húsið var smíðað á verkstæði og flutt á byggingarstað í heilu lagi og boltað fast á sökkulinn.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Vönduð hönnun í póstmódernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Húsið tengist hitaveitunni í Reykjavík.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Hönnun hússins er vönduð og það verkar fremur sem skúlptúr en sem bygging sökum smæðar þess og staðsetningar á lóðinni.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu.

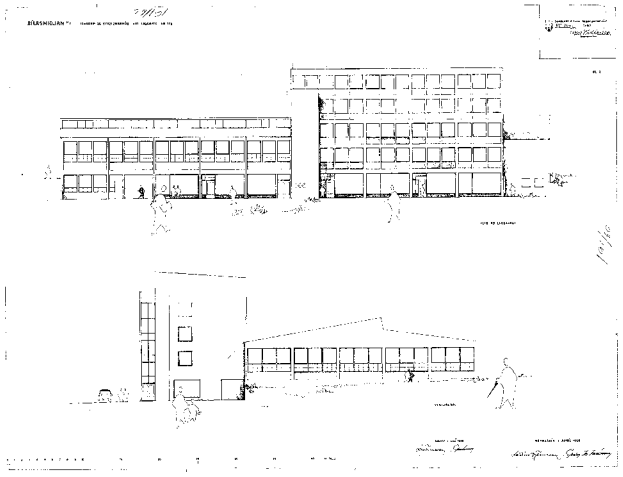
Byggingarár **1961**

Laugavegur 176

Fyrsti eigandi Bílasmiðjan h.f.

Hönnun Hörður Björnsson,
Guðmundur Kr. Kristinsson

Upphafleg notkun
Skrifstofa, verslun og bílageymsla





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Fimmlyft	1966	"Linkkofi"	Verkfræðistofa almenna byggingafélagsins	
Klæðning	Múrsléttað					
Þakgerð	Flatt þak					
Þakklæðning			1966	Atv.húsn. innr.	Hörður Bjarnason	arkitekt
Undirstöður	Steinsteyptar		1969	Útlitsbreyting austurgafl	Sigurlaug Sæmundsdóttir	arkitekt

Saga

Húsið var reist af Bílasmiðjunni h.f. sem verslunar- og verkstæðisbygging. Árið 1965 keypti nýstofnað Ríkissjónvarp húsið undir höfuðstöðvar sínar. Nú eru þar höfuðstöðvar kvikmyndafyrirtækisins Sagafilm ásamt verslunum og veitingastað. Húsið er í daglegu tali kallað "Gamla sjónvarpshúsið".

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Gott dæmi um samstæðu húsa í módernískum stíl sem hýsa ólíka starfsemi en mynda sterka heild.

Menningarsögulegt gildi: Hátt. Tengist sögu Ríkissjónvarpsins og sögu svæðisins sem iðnaðar- og atvinnusvæðis.

Umhverfisgildi: Hátt. Húsið er áberandi í götumynd Laugavegar, hæðir húsanna taka mið af landslaginu og mismunandi starfsemi. Bakhúsið tengist öðrum húsum á baklóðum.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Húsið er nokkuð upprunalegt að gerð og útliti en gluggum hefur verið breytt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs/hátt varðveislugildi.** Húsið tengist sögu Ríkissjónvarpsins sem eykur gildi þess en þar að auki styrkja húsin á reitnum varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

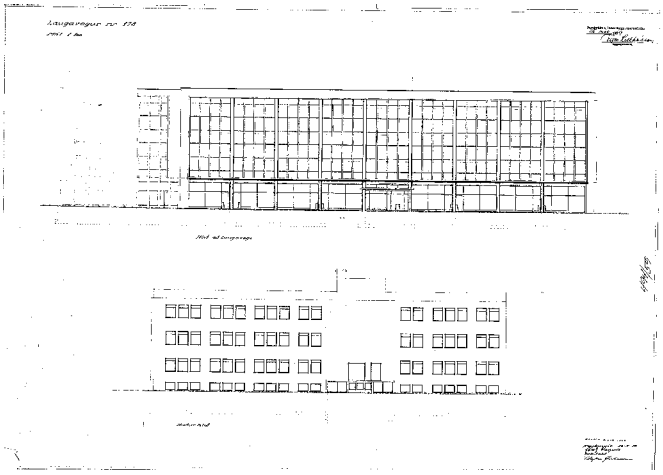
Byggingarár **1961**

Laugavegur 178

Fyrsti eigandi

Hönnun Jósef Reynis
arkitekt

Upphafleg notkun
Verslun





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Fjórlyft	1984	Inngönguskúr	Jósef Reynis	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað	Kjallari	2007	Ný klæðning	Vífill Magnússon	arkitekt
Þakgerð	Skáþak(skúrþak)					
Þakklæðning						
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Húsið var byggt sem verslunar - og skrifstofuhús árið 1961, eftir uppdráttum Jósefs Reynis, arkitekts.

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Hátt. Hluti af heild skrifstofu- og verslunarhúsa í módernískum stíl, við ofanverðan Laugaveg.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Ásýnd hússins hefur talsvert breyst með tilkomu utanhússklæðningar.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

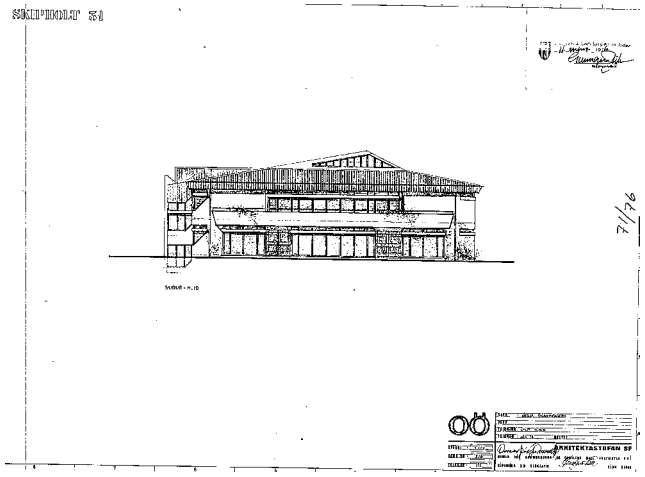
Byggingarár **1981**

Skipholt 31

Fyrsti eigandi Víðsjá kvikmyndagerð

Hönnun Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall arkitektar

Upphafleg notkun Verslun





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Tvílyft	1988	Viðbygging	Ormar Þór Guðmundsson	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað	Kjallari	1997	Yfirbygging svala	og	
Þakgerð			2001	Hækkun	Örnólfur Hall	arkitekt
Þakklæðning						
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Húsið var reist árið 1981 eftir teikningum arkitektanna Ormars Þórs Guðmundssonar og Örnólfs Hall sem einnig hönnuðu síðari tíma breytingar á húsinu.

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi. Atvinnuhús í anda húsagerðar frá 9. áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi: Lágt.

Umhverfisgildi: Lágt. Húsið sker sig úr umhverfinu og styrkir ekki götumyndina við Skipholt.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Húsið hefur verið hækkað og svölum lokað en útlit hússins og gerð er annars nokkuð upprunalegt.

Varðveislugildi: **Húsið hefur lágt varðveislugildi.**

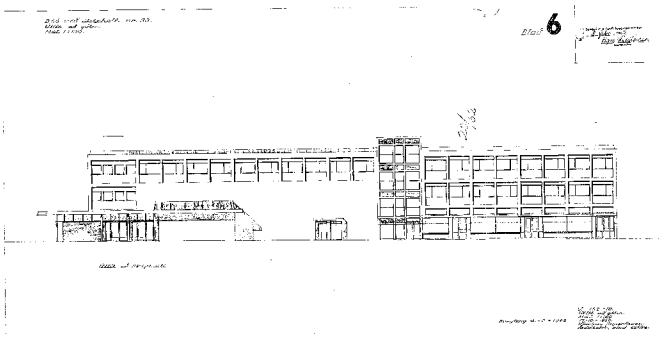
Byggingarár **1961**

Skipholt 33

Fyrsti eigandi Tónlistarfélagið í Rvk

Hönnun Kjartan Sigurðsson arkitekt

Upphafleg notkun Kvikmyndahús, tónlistarskóli, útgáfa





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Þrílyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Flatt þak			
Þakklæðning				
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Árið 1961 lét Tónlistarfélagið í Reykjavík reisa nýtt kvikmyndahús í Skipholti sem kallaðist Tónabíó og tók við af trípólíbragganum á Melunum í Reykjavík, þar sem starfrækt hafði verið bíó á árunum 1947-1962. Tónlistarskólinn í Reykjavík var starfræktur á efri hæð hússins og er enn. Stórstúka Íslands keypti Tónabíó og hefur starfrækt þar bingó frá 1990. Húsið er nú kallað Vinabær.

Blaðaútgáfan og prentsmiðjan Hilmir (sem gaf m.a. út Vikuna og Úrval) var lengi starfrækt í húsinu og bifreiðaverkstæðið Bílaiðjan var í bakhúsinu sem mætir Laugavegi 176 til norðurs.

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Móderníkur stíll.

Menningarsögulegt gildi: Hátt. Tengist sögu klassískrar tónlistar, tónlistarkennslu og kvikmyndasýninga á Íslandi.

Umhverfisgildi: Hátt. Húsið myndar heillegan hluta götumyndar við Skipholt ásamt næstu húsum til austurs við það.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur hátt varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna byggingarlistar, upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður hús og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

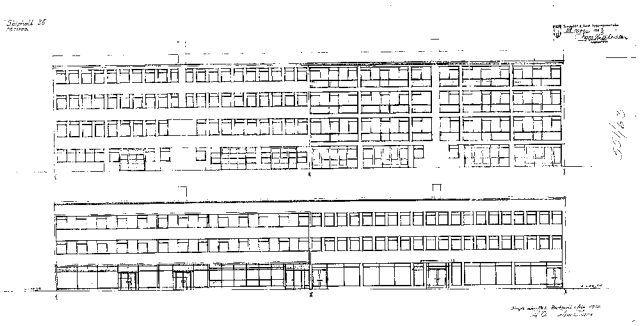
Byggingarár **1965**

Skipholt 35

Fyrsti eigandi

Hönnun Ásmundur Ólason
tæknifræðingur

Upphafleg notkun
Verslun





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Þrílyft		
Klæðning	Múrsléttað			
Þakgerð	Flatt þak			
Þakklæðning				
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Húsið var byggt undir verslun árið 1965 eftir teikningum Ásmundar Ólasonar tæknifræðings.

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Hátt. Húsið myndar hluta af heillegri götumynd við Skipholt ásamt næstu húsum til austurs við það.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Svipur hússins hefur breyst með utanhússklæðningu en húsið er annars upprunalegt að gerð og útliti.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki, Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

Byggingarár **1956/?**

Skipholt 35a

Fyrsti eigandi Rafmagnsveita **Hönnun** ? **Upphafleg notkun** Spennistöð



Upphafleg gerð **Upphaflegt útlit** **Helstu breytingar** **Hönnuðir breytinga**

Tegund Einlyft
Klæðning
Þakgerð
Þakklæðning
Undirstöður

Saga

Spennistöð, byggð um 1956, nú felld inn í bílageymslu. Svo virðist sem spennistöðin hafi upprunalega verið stakt hús á lóðinni. Þegar bílageymslan var reist var spennistöðin felld inn í hana og þannig færð suður um nokkra metra. Upprunalega húsið virðist því horfið en ekki er ljóst hvenær breytingin var gerð.

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi.

Menningarsögulegt gildi: Lágt gildi.

Umhverfisgildi: Lágt gildi. Stöðin er lítt sýnileg, felld inn í bílageymslu.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi.

Varðveislugildi: **Spennistöðin hefur lágt varðveislugildi.**

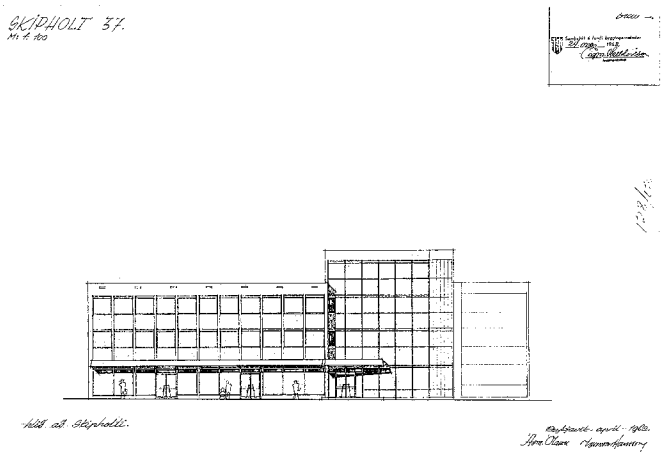
Byggingarár **1964**

Skipholt 37

Fyrsti eigandi

Hönnun Ásmundur Ólason tæknifr. og Gunnar Hansson, arkitekt

Upphafleg notkun Verslun





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Fjórlyft		
Klæðning	Gler			
Þakgerð	Flatt þak			
Þakklæðning				
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Húsið var reist sem verslunar- og skrifstofuhús árið 1964, eftir uppdráttum Ásmundar Ólasonar tæknifræðings og Gunnars Hanssonar arkitekts.

Húsin austan megin á reitnum, Bolholt 4-8, Skipholt 33-37 og Laugavegur 176-178, voru öll reist á árunum 1960-1965. Þau eru flest mjög upprunaleg að gerð og mynda heildstæða þyrpingu skrifstofu- og verslunarbygginga í módernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi: Lágt. Hluti af byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem reis á þessu svæði um og uppúr miðri 20. öld.

Umhverfisgildi: Hátt. Húsið stendur við götuhorn og er hluti heillegra götumynda við bæði Skipholt og Bolholt.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Húsin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaiðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

3. Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Við mat á varðveislugildi byggðar eru metnir fjórir þættir: *Listrænt gildi (byggingarlist), menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunaleg gerð.* Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*[1] og endurskoðun á varðveisluflokkum Húsverndarskrár Reykjavíkur sem birt er sem fylgiskjal með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*.[2]

Varðveisluflokkarnir eru:

BLÁR FLOKKUR: *Friðlýst hús og mannvirki.*
Hús friðlýst samkvæmt 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:
„Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja."
Á skrá er getið hvaða hluti byggingar er friðaður og friðunarár. Hús sem friðuð voru samkvæmt eldri lögum teljast nú friðlýst.

FJÓLUBLÁR FLOKKUR*: Friðuð hús.*
Hús friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:
„Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð."

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd[3] í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[4]

GULUR FLOKKUR: *Samstæður húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[5]

APPELSÍNUGULUR FLOKKUR: *Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr*.
Hús sem falla undir ákvæði 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir:
„Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa."

---

[1] *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.*
[2] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti. Fylgiskjöl. Borgarverndarstefna. Vefslóð: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti. Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.
[3] Hverfisvernd byggir á 2. gr. skipulagslaga 2010 nr.123/22. september en þar segir: *„Hverfisvernd:* Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja". *Skipulagslög 2010 - nr. 123 - 22. september*. Tóku gildi 1. janúar 2011.
[4] Núverandi rauður flokkur kemur í stað eftirfarandi eldri flokka: **Rauður** flokkur: Byggingar sem lagt er til að friða; **Grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga; **Dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi. Sjá *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.*
[5] Núverandi gulur flokkur kemur í stað eftirfarandi eldri flokka: **Ljósgulur** flokkur: Byggðamynstur sem lagt er til að vernda; **Milligulur** flokkur: Svæði sem lagt er til að vernda. Sjá *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.*

Staðgreinireitir 1.250 og 1.251 - Heklureitur

Hér fer á eftir umfjöllun um deiliskipulagssvæði sem nær yfir tvo staðgreinireiti, 1.250 og 1.251. Svæðið er kallað „Heklureitur“ og afmarkast til vesturs af Nóatúni, til norðurs af Laugavegi, til austurs af Bolholti og til suðurs af Skipholti og Brautarholti. (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1, bls. 5).

Byggingarnar á reitnum eru allar steinsteyptar og hannaðar í fjölbreyttum tilbrigðum við móderníska og síðmóderníska stíl. Flestar eru byggðar sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði eða sem bifreiða- og vélaverkstæði en þær eru góð dæmi um vandaða og látlausa byggingarlist eftir helstu hönnuði síns tíma. Svæðinu má skipta í þrjá hluta; höfuðstöðvar og athafnasvæði bílaumboðsins Heklu vestan megin á reitnum, þá verslunar- og skrifstofuhúsnæði frá árunum 1960-1965 austan megin á reitnum og á milli þessara tveggja hluta eru tvö hús sem reist voru árið 1981.

HÚSVERNDARSKRÁ REYKJAVÍKUR
Varðveislumat húsa og mannvirkja á staðgreinireitum 1.250 og 1.251:[6]

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu[7] eiga við rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*, grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga* og dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi*:

- *Hús með listrænt gildi, 30 ára og eldri, höfundardæmi. Lagt er til að eftirtaldar byggingar njóti verndar. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Lagt er til að heildarsvipmót götumyndar/húsaraðar og hús með umhverfisgildi njóti verndar. Æskilegt að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

Brautarholt 29 – Reist 1981. Hönnuðir Ormar Þór Guðmundsson og Örnólfur Hall, arkitektar.

Húsið er gott höfundarverk arkitektanna, byggt í anda níunda áratugar 20. aldar og ber sterk póstmódernísk og brútalísk einkenni. Húsið sker sig úr umhverfinu og hefur mikið fágætisgildi. Það er mjög upprunalegt að gerð og gegnir enn í dag upprunalegu hlutverki sínu sem færeyskt sjómannaheimili.

[6] Byggingarár eru flest samkvæmt Fasteignaskrá. Vefslóð: http://www.skra.is/fasteignaskra/ →Leita eftir heimilisfangi eða fastanúmeri. Í sumum tilfellum eru byggingarár skráð samkvæmt teikningum af teikningavef Reykjavíkurborgar.
[7] *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.*

Laugavegur 170-172[8] - Reist 1960. Hönnuður Þór Sandholt arkitekt.

Röð bílgeymsla heildverslunarinnar/bílaumboðsins Heklu var reist í einföldum og látlausum módernískum stíl. Með hlutverki sínu tengjast þessi hús byggð verslunar- og iðnaðarhúsa til norðurs en einnig mynda þau heillega götumynd við Brautarholt sem svarar röð atvinnuhúsa í samskonar stíl sunnan við götuna. Húsin bera vitni um sögu bílavæðingar í Reykjavík og atvinnustarfsemi henni tengdri á þessum reit, þar á meðal langri sögu Heklu á þessum stað.

GULUR FLOKKUR: *Samstæður húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrir þau hús sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu[9] eiga við bæði milligulan flokk: *Svæði sem lagt er til að vernda* og ljósgulan flokk: *Byggðamynstur sem lagt er til að vernda:*

- *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum. Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.*

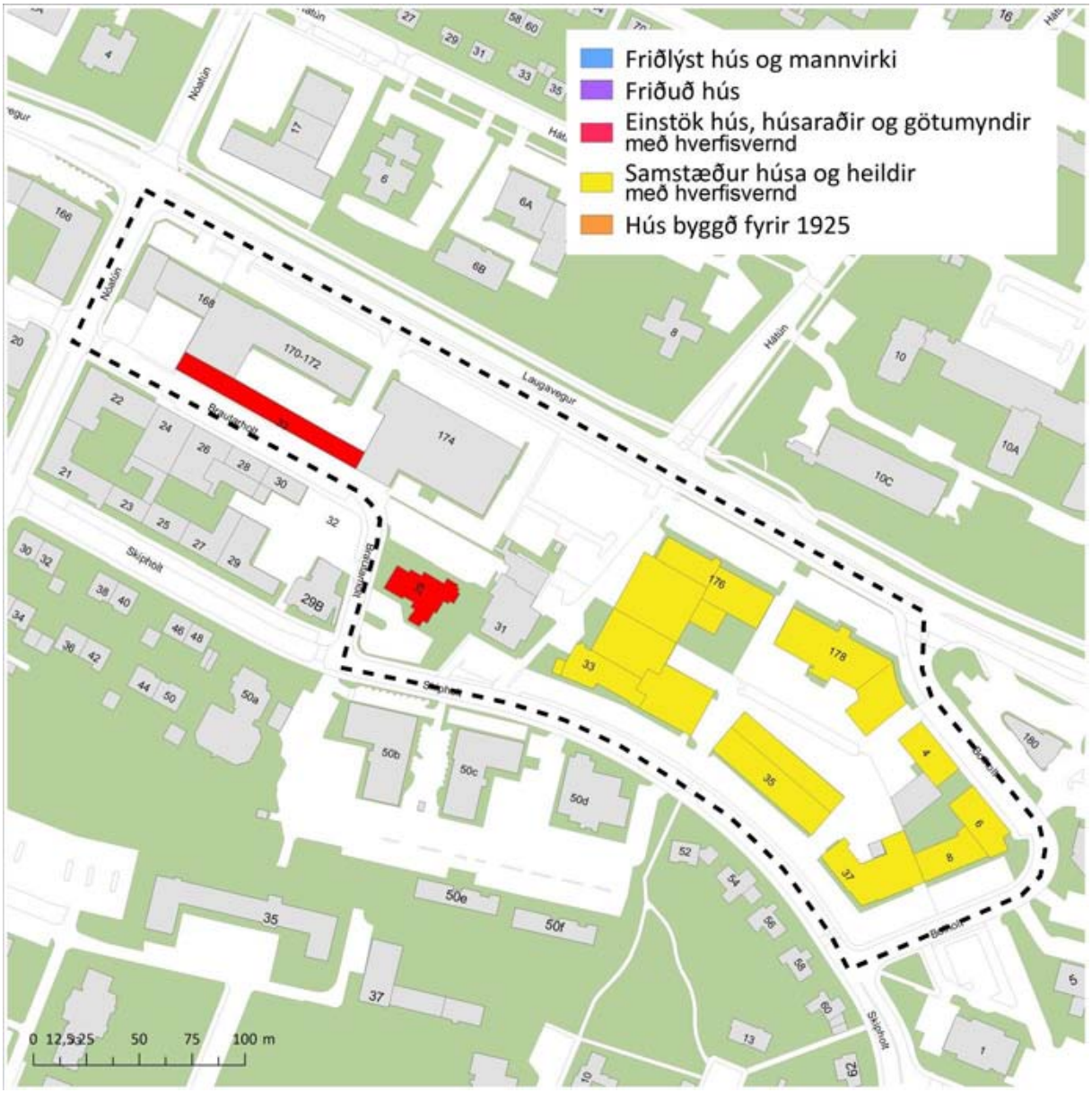
Bolholt 4 – Reist 1962. Hönnuður Þorleifur Eyjólfsson arkitekt.
Bolholt 6 – Reist 1960. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson arkitekt.
Bolholt 8 – Reist 1964. Hönnuður Arinbjörn Þorkelsson arkitekt.
Laugavegur 176 – Reist 1961. Hönnuðir Hörður Björnsson og Guðmundur Kr. Kristinsson, arkitektar.
Laugavegur 178 – Reist 1961. Hönnuður Jósef Reynis, arkitekt.
Skipholt 33 – Reist 1961. Hönnuður Kjartan Sigurðsson arkitekt.
Skipholt 35 – Reist 1965. Hönnuður Ásmundur Ólason tæknifræðingur.
Skipholt 37 – Reist 1964. Hönnuðir Gunnar Hansson arkitekt og Ásmundur Ólason tæknifræðingur.

Þær byggingar sem standa austast á Heklureit hafa varðveislugildi sem mjög upprunaleg þyrping skrifstofu- og verslunarhúsa frá sjöunda áratugi 20. aldar. Húsin eru lágstemmd og einföld en jafnframt vönduð og byggð af metnaði. Þau mynda sterkar og heildstæðar götumyndir með sameiginlegum einkennum og formtungumáli. Því skyldi vanda sérstaklega til breytinga og viðbygginga við þessi hús með það í huga að raska ekki sameiginlegum upprunalegum einkennum þeirra. Á meðal húsanna eru Skipholt 33 og Laugavegur 176 sem að auki hafa sérlegt menningarsögulegt gildi.

Lagt er til að áhersla á verndun með hverfisvernd í deiliskipulagi verði hér lögð á útlit húsanna út að götu svo sterk heildarmynd þyrpingarinnar haldist út á við.

[8] Húsalengjan virðist merkt númer 33 við Brautarholt á korti í Borgarvefsjá og á húsverndarkorti hér til hliðar en hún fellur undir lóð 170-174 við Laugaveg í fasteignaskrá og stendur sunnan við húsin Laugaveg 170-172.
[9] *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*.

HÚSVERNDARKORT, staðgreinireitir 1.250 og 1.251 [10]



[10] Kort gert af Þórarni Jóni Jóhannssyni, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur, landupplýsingadeild.

Heimildaskrá

Óprentaðar heimildir:

Borgarskjalsafn Reykjavíkur:
Aðf. 3374. Götunöfn og húsanúmer 1914–1960.

Borgarsögusafn Reykjavíkur:
Húsaskrá Reykjavíkur.
Ljósmyndasafn Reykjavíkur:
Ljósmyndir úr safneign.

Minjastofnun Íslands:
Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana. Óútgefið leiðbeiningarit.Húsafriðunarnefnd 2009.

Skjalaver Reykjavíkurborgar:
Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík.
Aðaluppdrættir.
Skipulagsuppdrættir:
„Hekla hf. Laugavegur 170-174“, sþ. 07.07.1987.
„Skrúðgarðar Reykjavíkur - Skipulagstillaga“, 1973.
„Laugavegur 170 og 172“, sþ. 09.06.1960.
„Laugavegur 168 / Heildaruppdráttur bifreiða og vélaverkstæða við Suðurlandsbraut“, 1943.
„Laugavegur nr. 168. Verslunar- og iðnaðarhús.“, sþ. 14.11.1963.

Prentaðar heimildir:

Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83. Reykjavíkurborg. Reykjavík 1966.

Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“. *Skuggsjá Reykjavíkur*. Reykjavík 1961. Bls. 279-280.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 - Hlíðar*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 163. Reykjavík 2013.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 164. Reykjavík 2014.

Eggert Þór Bernharðsson: *Undir bárujárnsboga. Braggalíf í Reykjavík 1940-1970.* Reykjavík 2000.

Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. *Húsakönnun. Samtún-Nótatún-Miðtún-Hátún-Höfðatún.* Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 148 í skýrsluröð Borgarsögusafns Reykjavíkur. Reykjavík 2009.

Jón Árnason: *Íslenskar þjóðsögur og æfintýri*, 2. bindi. Bls. 237-245.

Lög um menningarminjar – nr. 80 – 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

Morgunblaðið 6. desember 1940.

Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 1. bindi (A-G) og 2. bindi (H-P). Reykjavík 1986 og 1987.

Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir: *Húsakönnun. Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt –Stakkholt – Þverholt.* Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 106. Reykjavík 2004.

Skipulagslög 2010 - nr. 123 - 22. september. Tóku gildi 1. janúar 2011.

Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum.* Reykjavík 2002.

Rafrænar heimildir:

Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Vefur: Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/.

Skipulagssjá. Vefslóð: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/

Teikningavefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Skipulagsuppdrættir; Aðaluppdrættir.

Tímarit.is. Vefslóð: http://timarit.is/.

Vefur Alþingis. Vefslóð: http://www.althingi.is/ → Lagasafn.

Vefur Þjóðskrár Íslands. Vefslóð: http://www.skra.is/ → Fasteignaskrá → Leit í fasteignaskrá.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

133 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Kringlan, Listabraut, Kringlumýrarbraut, Miklabraut.* Rvk. 2006.

134 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Lindargata 50 – 62.* Rvk. 2007.

135 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Seljavegur, Ánanaust, Holtsgata, Vesturgata.* Rvk. 2007.

136 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegar frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur fyrir Rauðavatn*. Rvk. 2007.

137 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Skólavörðustígur, Kárastígur, Frakkastígur.* Rvk. 2007.

138 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Baldursgata, Þórsgata, Njarðargata, Freyjugata.* Rvk. 2008.

139 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Mat á umhverfisáhrifum Sundabrautar 2. áfanga. Fornleifar á framkvæmdasvæðinu.* Rvk. 2008.

140 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni.* Rvk. 2008.

141 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna gerðar Hallsvegar-Úlfarsfellsvegar.* Rvk. 2008.

142 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Túngata, Hofsvallagata, Hávallagata, Bræðraborgarstígur.* Rvk. 2008.

143 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Urðarstígur, Njarðargata, Bergstaðastræti, Baldursgata.* Rvk. 2008.

144 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Skólavörðustígur, Njarðargata, Þórsgata, Baldursgata, Lokastígur, Týsgata.* Rvk. 2009.

145 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Þormóðsstaða.* Rvk. 2009.

146 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Örfirisey og Grandinn*. Rvk. 2009.

147 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Örfirisey og Grandinn.* Rvk. 2009.

148 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Samtún, Nóatún, Miðtún, Hátún, Höfðatún*. Rvk. 2009.

149 Guðfinna Ósk Erlingsdóttir og Bragi Bergsson: *Húsakönnun. Hagamelur, Hofsvallagata, Hringbraut, Furumelur*. Rvk. 2009.

150 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Laugarnesvegur, Sundlaugavegur, Laugalækur, Hrísateigur, Otrateigur*. Rvk. 2009.

151 Helga Maureen Gylfadóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Pétur H. Ármannsson: *Húsakönnun. Vogahverfi.* Rvk. 2010.

152 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegar frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur að Hólmsá*. Rvk. 2010.

153 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning jarðarinnar Ártúns á Kjalarnesi*. Rvk. 2010.

154 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Vesturvallagata, Sólvallagata, Framnesvegur, Holtsgata.* Rvk. 2010.

155 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Landspítalalóðar.* Rvk. 2011.

156 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Grundarstígur, Skálholtsstígur, Þingholtsstræti, Spítalastígur.* Rvk. 2011.

157 Guðný Gerður Gunnarsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir. *Ingólfstorg og nágrenni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar*. Rvk. 2011

158 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Þéttbýlismyndun í Reykjavík á 18. öld. Samanburður ritheimilda og fornleifa*. Rvk. 2011.

159 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Rannsókn á seljum í Reykjavík*Rvk. 2011.

160 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.

161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmýri, Seljamýri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.

162 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Sigurlaugur Ingólfsson og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 4 – Laugardalur*. Rvk. 2013.

163 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.

164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Rvk. 2014.

165 Bragi Bergsson: *Almenningsgarðar í Reykjavík*. Rvk. 2014.

166 Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.

167 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.

168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Rvk. 2014.

169 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.

170 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.

171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.

172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Framkvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.

173 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.

174 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Kirkjugarður í landi Lambhaga við Úlfarsfell. Fornleifaskráning*. Rvk. 2016.

175 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Kennaraháskólareitur*. Rvk. 2016

176 Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Keilugrandi, Boðagrandi, Fjörugrandi*. Rvk. 2016.

177 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitur*. Rvk. 2016.

178 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.

179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2016.* Rvk. 2017.

180 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning.* Rvk. 2017.

181 María Gísladóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun.* Rvk. 2017.

182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Elliðaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskráning og húsakönnun*. Rvk. 2017.

183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær.* Rvk. 2017

VSÓ RÁÐGJÖF
STOFNAÐ 1958



Deiliskipulag fyrir Laugaveg 168-176



Umhverfismat skv. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
Febrúar 2018

www.vso.is

Borgartún 20
105 Reykjavík

585 9000
vso@vso.is

Verknúmer

S:\2017\17324\v\05_Umhverfisskýrsla\17324_180208_DSK Heklureitur_umhverfisáhrif_DRÖG..docx

Febrúar 2018

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
01	12.2.2018	HTT	SGT	SGT

Efnisyfirlit

1	**Inngangur**	**3**
2	**Matsvinna**	**3**
2.1	Aðferðir og nálgun matsvinnu	3
2.2	Umhverfisþættir og viðmið	4
3	**Umhverfismat**	**5**
3.1	Hljóðvist	5
3.2	Loftgæði	6
3.3	Skuggavarp og vindafar	6
3.4	Byggð	7
3.5	Landslag	8
3.6	Félagslegt umhverfi	9
3.7	Samandregnar niðurstöður umhverfismats	10

1 Inngangur

Í samræmi við 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og 5.4. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, var lagt mat á líkleg umhverfisáhrif deiliskipulags fyrir Laugaveg 168-176. Í umhverfisskýrslunni er gerð grein fyrir umhverfismatinu, nánar tiltekið helstu áhrifaþáttum skipulagsins og þeim umhverfisþáttum sem líklegir eru til að verða fyrir áhrifum af fyrirhuguðum framkvæmdum. Gerð er grein fyrir umhverfisviðmiðum og umhverfisvísum sem lögð eru voru til grundvallar við umhverfimatið og niðurstöðum um líkleg umhverfisáhrif deiliskipulagsins.

2 Matsvinna

2.1 Aðferðir og nálgun matsvinnu

Matið byggir á að skoða helstu áhrifaþætti sem felast í framfylgd deiliskipulagsins, skilgreina umhverfisþætti sem kunna að verða fyrir áhrifum, lýsa einkennum og vægi áhrifa og tilgreina mótvægisaðgerðir til að draga úr eða koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif, ef þörf ber til.

Umhverfismatið tekur mið af stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, tillögu að breytingu aðalskipulags, sem unnin var samhliða deiliskipulagsgerðinni og markar stefnu um aukið vægi íbúðarbyggðar á miðsvæði M2b og fjölgun íbúða á uppbyggingarsvæðinu Laugavegi-Skipholti (nr. 25) og rammaskipulagi fyrir reitinn Laugavegur-Skipholt. Jafnframt var höfð hliðsjón stefnu í svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040 um byggðaþróun, samgöngur og nærumhverfi. Stuðst er við viðmið úr reglugerðum sem varða uppbygginguna og tilgreind eru í töflu 1.

Umhverfisáhrif eru skilgreind jákvæð ef þau eru talin bæta hag fólks eða gæði umhverfisins og stuðla að sjálfbærri þróun sbr. markmið skipulagslaga, en neikvæð ef þau eru líkleg til að rýra hag fólks, ógna heilsu og öryggi þess eða skerða manngert eða náttúrulegt landslag eða einstaka umhverfisþætti.

Einkennum og vægi áhrifa er lýst á eftirfarandi hátt:

Tákn	Lýsing
++	Líkleg veruleg jákvæð áhrif
+	Líkleg jákvæð áhrif
0	Engin eða óveruleg áhrif
-	Neikvæð áhrif
--	Líkleg veruleg neikvæð áhrif
?	Óvissa eða óþekkt áhrif

Í matsvinnu eru *verulega* neikvæð áhrif skilgreind ef eitt eða fleiri af eftirfarandi atriðum eiga við: Áhrifin eru talin varanleg, skapa hættu fyrir heilbrigði fólks og umhverfið, nái til stórs svæðis og/eða fjölda fólks, gengur gegn stefnumiðum stjórnvalda, lögum og reglum, alþjóðlegum samningum eða öðrum áætlunum sem í gildi eru. Með sambærilegum hætti er eru jákvæð áhrif sem eru víðtæk eða bæta hag mikils fjölda fólks og til langs tíma litið, skilgreind sem *veruleg* jákvæð.

Ef umhverfisáhrif eru talin verulega neikvæð er kannað hvort unnt sé að draga úr áhrifum með mótvægisaðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfisþátt.

Í þeim tilvikum þar sem óvissa er um eðli og umfang umhverfisáhrifa er gerð grein fyrir óvissu og hvort að hún sé háð útfærslu á síðari stigum s.s. við mannvirkjahönnun og útgáfu leyfa.

2.2 Umhverfisþættir og viðmið

Deiliskipulagssvæðið er 2 ha að stærð og tekur til lóða við Laugaveg 168-176, þar sem nú er atvinnuhúsnæði. Þar eru skrifstofur, bílasala, verkstæði ásamt bílastæðum og Gamla sjónvarpshúsið við Laugaveg 176, þar sem er verslun og þjónusta.

Megin áhrifaþættir deiliskipulagsins felast í því að á skipulagssvæðinu, þar sem nú er eingöngu atvinnustarfsemi er gert ráð fyrir allt að 400 íbúðum auk atvinnuhúsnæðis fyrir atvinnurekstur sem samrýmist íbúðarbyggð. Atvinnuhúsnæði á stórum hluta reitsins mun víkja fyrir íbúðarbyggð. Byggingarmagn er aukið á reitnum frá því sem nú er í samræmi við breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur. Landnotkun á deiliskipulagssvæðinu, umfang og ásýnd byggðar mun því breytast í grundvallaratriðum.

Tafla 1. Yfirlit um áhrifaþætti, umhverfisþætti og viðmið

Áhrifaþáttur	Umhverfisþáttur	Viðmið
Uppbygging allt að 400 íbúða og um 8.000 fm atvinnuhúsnæðis **Byggðamynstur - þéttleiki og fyrirkomulag byggðar** **Umferð vegna uppbyggingar og umferð á aðliggjandi stofn- og tengibrautum** **Fjölgun íbúa**	**Hljóðvist**	***Reglugerð um hávaða nr. 724/2008*** ***Staðal ÍST 45:2016 – Hljóðvist*** ***Skipulagsreglugerð 90/2013,*** *sbr. ákvæði um hljóðvist (5.3.2.6. gr.)* ***Byggingarreglugerð 112/2012,*** *sbr. markmið um varnir gegn hávaða (11.1. kafli).*
	Loftgæði	***Reglugerð um loftgæði 787/1999,*** sbr. markmið um að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum loftmengunar á heilsu manna og umhverfið (1. grein) ***Viðbragðsáætlun heilbrigðisnefndar Reykjavíkur um loftgæði*** ***Sjálfbærnivísar Umhverfisstofnunar fyrir loftgæði***
	Skuggavarp og vindafar	***Skipulagsreglugerð,*** sbr. viðmið. um byggðamynstur og byggingar (5.3.2.1. gr.) ***Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030***, sbr. gátlista um mat á visthæfi byggðar og skipulags
	Byggð Íbúðar- og atvinnuhúsnæði Byggðamynstur	***Höfuðborgarsvæðið 2040 - svæðisskipulag***, sbr. leiðarljós um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur og gott nærumhverfi *(Leiðarljós 1, 2 og 5).* ***Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030***, sbr. markmið um þéttingu byggðar á þróunarsvæðum, gæði byggðar, götuna sem borgarrými, hæðir húsa, húsnæði fyrir alla (*Blönduð byggð við sundin og Borg fyrir fólk).*
	Landslag Ásýnd svæðis	***Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030***, sbr. skipulag vistvænna hverfa og viðmið um visthæfi byggðar *(Græna borgin),* hæðir húsa og götuna sem borgarrými *(Borg fyrir fólk).*
	Félagslegt umhverfi Samgöngur Verslun og þjónusta Samfélagsþjónusta	***Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030,*** sbr. markmið og stefnu um vistvænni samgöngur og um miðborg og miðsvæði *(Skapandi borg).*

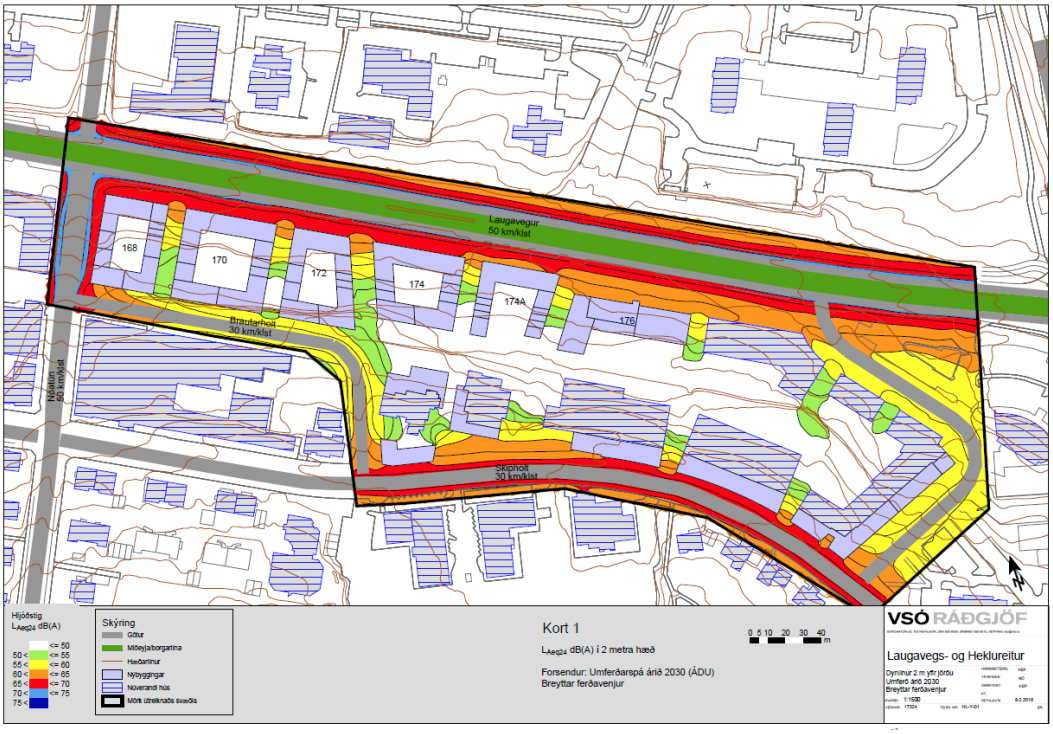
3 Umhverfismat

3.1 Hljóðvist

Greining á hljóðvist á deiliskipulagssvæðinu tekur mið af umferðarspá fyrir árið 2030 (ársdagsumferð, þ.e. meðalumferð á dag yfir árið), miðað við breyttar ferðavenjur sbr. markmið svæðis- og aðalskipulags. Miðað er við að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% í 64%.

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk hávaða vegna umferðar ökutækja fyrir jafngildishljóðstig L_{Aeq24}. Fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum eru mörk vegna umferðar ökutækja við húsvegg 65 dB(A). Fyrir skilgreind dvalarsvæði á lóðum skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq}. Samkvæmt staðli ÍST 45:2016 um hljóðvist er skipulagsyfirvöldum heimilt við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum að lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðstig er undir 50 dB (A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið. Í ÍST 45:2016 er gerð krafa um að hljóðstig við glugga gistirýmis/hótels sé 55 dB(A) L_{Aeq24}. Hávaði utan við húsvegg gistirýmis má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur. Samkvæmt skilmálum skulu allar íbúðir uppfylla kröfur um hljóðvist innandyra, sbr. 5. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og staðal ÍST45:2016.

Umferðarhávaði miðað við umferð árið 2030 var reiknaður samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 og meðfylgjandi er kort sem sýnir dynlínur í 2 m hæð yfir landi, niðurstöður reikninganna má einnig sjá á mynd 3.1. Á þessu stigi hafa ekki verið metin áhrif á hávaða vegna atvinnustarfsemi.



Mynd 3-1. Reiknað hljóðstig í 2m hæð á deiliskipulagssvæðinu m.v. breyttar ferðavenjur (VSÓ Ráðgjöf, 7. feb. 2018). Sjá einnig viðauka.

Hljóðstig við húsveggi íbúða Laugavegs 170-174A er innan marka reglugerðar fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Hljóðvist fer yfir mörk í íbúðum Laugavegs 168 við húsvegg sem snýr út að Nóatúni. Hins vegar eru þær íbúðir með kyrrláta hlið, hljóðstig er innan við 50 dB(A) við húsvegg sem vísar út í bakgarð, og því er heimilt að lækka kröfur til hljóðvistar á húsveggjum við Nóatún. Æskilegt er þó að tryggja að hljóðvist sé innan marka á öllum húsveggjum með byggingartæknilegum aðgerðum, t.d. hljóðdeyfðum loftrásum.

Ef á Laugavegi 168 verða hótelherbergi í stað íbúða eru kröfurnar hærri og er þá hljóðvist yfir mörkum við húsveggi sem snúa út að Nóatúni, Laugavegi og Brautarholti. Á þeim húsveggjum þarf að tryggja beina aðfærslu útilofts um hljóðgildrur. Sama gildir um hótel að Laugavegi 176. Þar fer hljóðstig yfir mörk við húsvegg sem snýr út að Laugavegi og við húsvegg sem snýr út að Laugavegi 178.

Áhrif deiliskipulagsins á hljóðvist er metin óveruleg þar sem skipulagsskilmálar eru líklegir til að fullnægja kröfum um hljóðvist.

3.2 Loftgæði

Loftmengun í Reykjavík, nánar tiltekið svifryk, köfnunarefnisdíoxíð (NO_2) og kolmónoxíð (CO) stafar fyrst og fremst af bílaumferð. Fyrirhuguð uppbygging á deiliskipulagssvæðinu er ekki líkleg til að auka verulega bílaumferð á svæðinu umfram óbreytt ástand, þ.e. núverandi notkun og byggingarmagn, og því er deiliskipulagið ekki talið hafa veruleg bein áhrif á loftgæði. Ekki liggja fyrir staðbundnar loftgæðamælingar á skipulagssvæðinu.

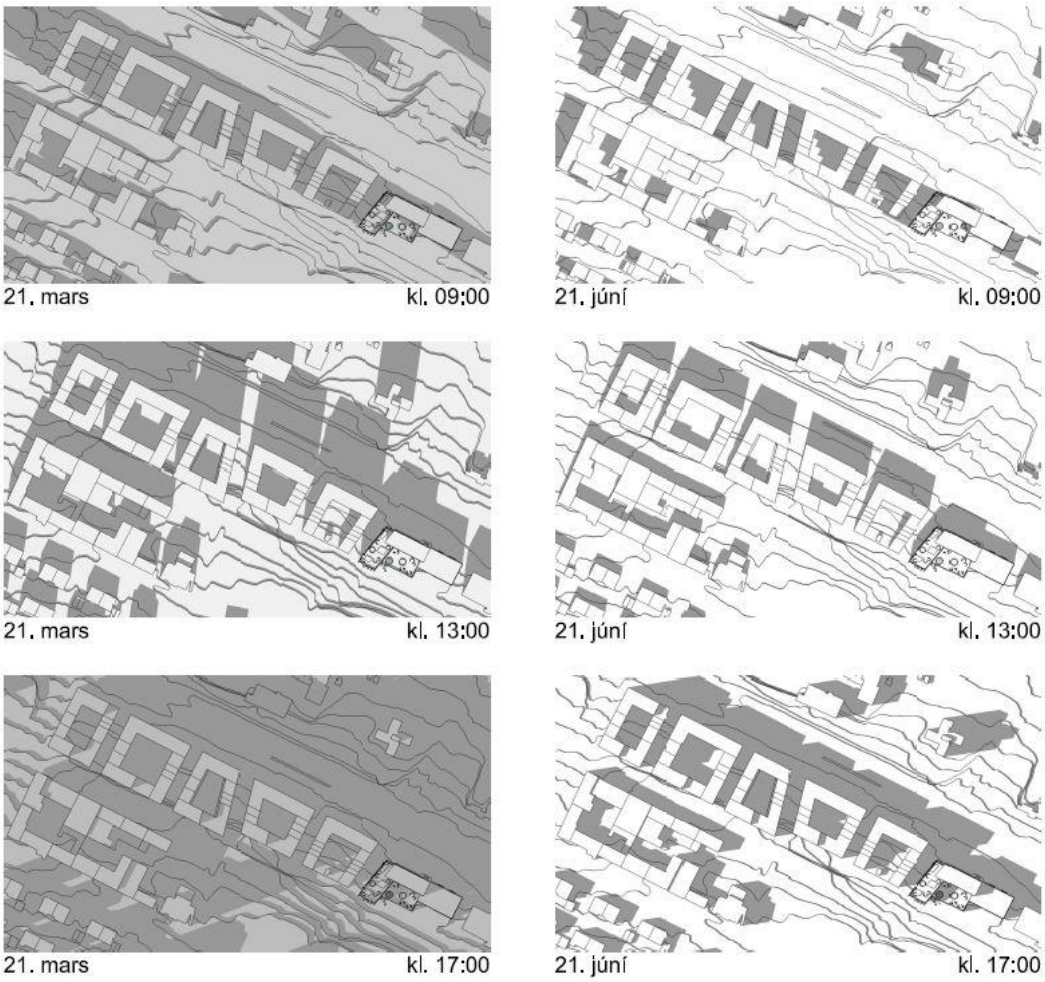
Þróun bílaumferðar um Laugaveg og Nóatún er háð óvissu um ferðavenjur og hlutdeild vistvænna samgöngumáta til lengri tíma litið. Fjölgun rafknúinna bíla mun draga úr útblæstri mengandi lofttegunda. Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2030 mun umferð á Laugavegi haldast nær óbreytt, þ.e. 13 þúsund bílar á sólahring (ÁDU) og dragast saman í Nóatúni, ef markmið um breyttar umferðavenjur ganga eftir. Haldist ferðavenjur óbreyttar mun umferð um Laugaveg aukast um 6 þúsund bíla á sólahring og um þúsund bíla á sólahring um Nóatún. Áhrif deiliskipulagsins eru metin óveruleg á loftgæði, en háð nokkurri óvissu um þróun ferðavenja og útblásturs frá umferð.

3.3 Skuggavarp og vindafar

Byggðin er mótuð með tilliti til landslags, sólargangs og verðurfars. Byggðin rís hæst til norðurs við Laugaveg og er lægst til suðurs við Brautarholt. Leitast er við að hleypa sem mestri sól að inngörðum. Skuggavarp er mest til norðurs út á Laugaveg, en minna á dvalarsvæðum innan byggðarinnar. Við jafndægur og yfir vetrartímann mun skuggavarp ná að nokkru leyti að lóðum og húsum norðan Laugavegar. Yfir sumarmánuðina er skuggavarp mun minna og sól nær vel til helstu almenningsrýma, s.s göngugötu við Brautarholt og inngarða. Áhrif skuggavarps eru á heildina litið metin óveruleg þar sem þeirra gætir einkum á götum en í minna mæli á dvalarsvæðum í byggðinni.

Almennt séð nýtur Heklureiturinn ríkulegra skjóláhrifa í algengustu vindáttunum. Þar kemur einkum til trjágróður og byggð í austurbyggðum Reykjavíkur, en einnig er skjól norðan í Rauðarárholti samfara suðlægum vindáttum. Svæðið er opnara fyrir norðanátt og hafgolu úr norðvestri á sumrin. Áhrif bygginga á vindafar felast annars vegar í skjólmyndun og hins vegar vindmögnun sem almennt byrjar að myndast þegar hæð bygginga fer upp fyrir 1/3 af götubreidd og vindur finnur sér farveg eftir götunum. Í tiltölulega þéttri borgarbyggð er vindmögnun eða sog milli húsa því nær óhjákvæmilegt í einhverjum mæli. Fyrirhugaðar byggingar á Heklureit mynda almennt gott skjól í inngörðunum og nær algert skjól sums staðar. Einnig mynda byggingar gott skjól undir húshliðum að Brautarholti og í fyrirhugaðri göngugötu. Hins vegar getur hafgolan og norðanátt fundið sér farveg milli lóða eftir götum sem liggja opnar til norðurs. Þar má vænta vindstrengja vegna gatnabreiddar og hæðar húsa, en landhalli og lækkun bygginga til suðurs upp holtið dregur úr vindstrengjum (Einar Sveinbjörnsson, Veðurvaktin, Minnisblað dags. 23.10.2017). Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir trjágróðri víða í göturýmum til að draga frekar úr vindáhrifum.

Áhrif deiliskipulagsins eru metin óveruleg hvað varðar skuggavarp og fremur jákvæð á nærveður.



Mynd 3-2 Skuggavarp frá fyrirhugaðri byggð við jafndægur og sumarsólstöður.

3.4 Byggð, byggðamynstur, þéttleiki og yfirbragð

Í byggðinni gert ráð fyrir allt að 400 íbúðum og um 2.800-12.000 m^2 verslunar- og þjónustuhúsnæði við Laugaveg 168-174 ásamt 7.550 m^2 atvinnuhúsnæðis og hótelstarfsemi í flokki IV við Laugaveg 176.

Þéttleiki byggðar samkvæmt deiliskipulagi styður við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að byggð á þéttingarreitum beri yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga, gatna og opinna svæða verði samtvinnað á heildrænan hátt. Þétting byggðar eigi sér stað á vannýttum svæðum og landfrek atvinnustarfsemi víki fyrir þéttari íbúðar- og atvinnubyggð. Ennfremur að þéttingarsvæði sem liggja vel við almenningssamgöngum og/eða eru í nálægð við miðborg eða atvinnukjarna njóti forgangs. Deiliskipulagið stuðlar að framfylgd meginmarkmiðs svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu í miðkjörnum og öðrum samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.

Settir eru skipulagsskilmálar um blöndun íbúðagerða og að hlutfall einnar íbúðargerðar fari ekki yfir 30% og hlutfall 1-2 herbergja íbúða fari ekki yfir 50%. Jafnframt eru settir skilmálar um að um 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði, sbr. húsnæðisstefnu aðalskipulags. Deiliskipulagið styður við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.

Fyrirhuguð fjölbýlishús eru 2-7/8 hæðir og hæst meðfram Laugavegi en stallast niður að sunnanverðu við Brautarholt og fyrirhugaða göngugötu og eru þar á bilinu 2-5 hæðir, jafnhá eða lægri en aðliggjandi byggð við Brautarholt og Skipholt. Skilmálar eru settir um virkar húshliðar á jarðhæðum við Laugaveg og Brautarholt og að inngörðum að uppfylltum skilyrðum. Ennfremur er kvöð um gönguleiðir gegnum byggingar og um inngarða til að tryggja greiða leið gangandi um svæðið og stuðla að mannlífi milli húsa. Deiliskipulagið samræmist vel meginmarkmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarbrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa.
Áhrif deiliskipulagsins á byggðarmynstur og yfirbragð eru metin verulega jákvæð.

3.5 Landslag og ásýnd svæðis

Ásýnd svæðis og varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga.
Elstu húsin á reitnum eru Laugavegur 168 og 170 sem reist voru á árunum 1943-1944. Önnur hús á reitnum risu eftir miðja 20. öld. Lóðir húsa að langstærstum hluta nýttur undir bílastæði og stórt bílastæðasvæði milli húsanna við Laugaveg 174 og 176. Ekkert húsanna fellur undir lög um menningarminjar vegna aldurs, en bílgeymsluhús byggð 1960 sem snúa að Brautarholti eru talin hafa miðlungs til hátt varðveislugildi samkvæmt húsakönnun (Borgarsögusafn Reykjavíkur, Húsakönnun, skýrsla 184. 2017).



Mynd 3-3. Brautarholt horft til austurs. Mynd tekin 2017 (ja.is.2017)



Mynd 3-4. Brautholt, möguleg ásýnd sbr. skýringarmynd deiliskipulags fyrir Laugaveg 168-176

Framfylgd deiliskipulagsins mun hafa veruleg áhrif á ásýnd svæðisins. Byggingarlínan færist nær Laugavegi og nýbyggingarnar við Laugaveg hærri en núverandi atvinnuhúsnæði á reitnum. Ásýnd byggðar við Brautarholt breytist - þar sem nú er húsalengja á einni hæð með bílaverkstæði verða byggingar á einni til fimm hæðum með atvinnustarfsemi á jarðhæð.

Skilmálar eru settir um opnar eða virkar framhliðar á jarðhæðum sem stuðlar að líflegra borgarumhverfi. Skipulagsskilmálar eru settir um fjölbreytni í efnisvali og hönnun bygginga til að tryggja fjölbreytileika innan hverfisins og að hver bygging verði einstök.

Skipulagsskilmálar um lágmarkshlutfall gróðurþekju, blágrænar ofanvatnslausnir og fjölbreytileika gróðurs stuðlar að vistvænni byggð og vistlegu yfirbragði.

Áhrif deiliskipulagsbreytingarinnar á landslag og ásýnd svæðisins verða veruleg og varanleg, en eru metin jákvæð á umhverfisþáttinn með hliðsjón af skýrum skilmálum um form og hönnun húsa, almenningsrýma og frágang lóða.

3.6 Félagslegt umhverfi

Samgöngur
Áhrif uppbyggingar samkvæmt deiliskipulaginu á bílaumferð voru metnar með hjálp umferðarlíkans höfuðborgarsvæðisins. Grunnár umferðarspár er 2012 og þá var umferðin á Laugavegi um 13 þús. bílar á sólahring, en um 10 þús. bílar í Nóatúni. Ef ferðavenjur haldast óbreyttar til ársins 2030 er áætlað að umferðin á Laugavegi aukist um sex þúsund bíla á sólahring, en um þúsund bíla í Nóatúni. Náist hins vegar markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um breyttar ferðavenjur, sem felur í sér að árið 2030 verði hlutdeild bílferða af öllum ferðum 64% í stað 76%, þá mun bílaumferð á Laugavegi standa í stað og umferðamagn í Nóatúni minnka um tvö þúsund bíla á sólahring.

Útreikningur á umferðarsköpun fyrir þéttingarreit 25 í heild, sbr. tillögu að breytingu á aðalskipulagi, áætlar að fullbyggt svæði samkvæmt heimildum aðalskipulagsins auki sólahringsumferð úr 6.880 bílferðum í 9.175 bílferðir miðað við óbreyttar ferðavenjur. Staðsetning Heklureits nálægt miðborginni og stórum atvinnusvæðum ásamt fyrirhugaðri blöndun landnotkunar og góðum almenningssamgöngum er til þess fallinn að draga úr einkabílanotkun og auðvelda fólki að nota aðra ferðamáta, þ.e. ganga, hjóla eða nota almenningssamgöngur, til að sinna daglegum erindum. Ætla má að umferðarsköpun uppbyggingar á Heklureit verði því verulega minni en ofangreindur útreikningur sem byggir á meðal umferðasköpun á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðauppbyggingin á Heklureit styður jafnframt við eflingu almenningssamgangna á samgöngu- og þróunarásnum Örfirisey-Keldur, með því að fjölga mögulegum farþegum (stækka farþegagrunn almenningssamgöngukerfisins).

Áhrif deiliskipulagsins samgöngur kunna að vera jákvæð hvað varðar breytingar á ferðavenjum, en eru háð óvissu. Áhrifin eru talin óveruleg á heildina litið hvað varðar aukningu bílaumferðar.

Verslun og þjónusta
Deiliskipulagssvæðið er á miðsvæði þar sem er fjölbreytt verslun og þjónusta og tvær matvöruverslanir á aðliggjandi götureitum í þægilegu göngufæri (allar íbúðir innan 400 m frá matvöruverslun). Deiliskipulagið stuðlar að góðu aðgengi íbúa að nærþjónustu. Fjölgun íbúa styrkir jafnframt rekstrargrundvöll nærþjónustu í hverfinu. Deiliskipulagið er líklegt til að hafa veruleg jákvæð áhrif á þennan umhverfisþátt.

Samfélagsþjónusta
Uppbyggingin á deiliskipulagssvæðinu mun hafa áhrif á skólakerfið og áhrifin líklega koma fram á árunum 2023-2025. Áætlað er að nemendum á grunnskólaaldri muni fjölga

á bilinu 36-57 við uppbyggingu Heklureits, en nokkur óvissa um stærð árganga í öllu skólahverfinu eftir 5-7 ár. Í hverfinu eru þrír leikskólar og tveir grunnskólar, Háteigsskóli sem nú telst fullsetinn og Ísaksskóli sem er einkarekinn skóli fyrir 5-9 ára börn. Í Sóltúni er einnig einkarekinn grunnskóli. Líklega kallar uppbyggingin á aðgerðir í húsnæðismálum Háteigsskóla. Áhrif uppbyggingar kunna að vera neikvæð að því leyti að álag á núverandi skóla eykst, en áhrifin eru háð óvissu um fjölgun skólabarna.

3.7 Samandregnar niðurstöður umhverfismats

Tafla 2. Niðurstöður umhverfismatsmats, samantekt

Umhverfisþáttur	Áhrifamat	Skýring
Hljóðvist *Umferðarhávaði*	0	Hljóðvistargreining sýnir reiknað hljóðstig er undir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðir á svæðinu, nema á einni húshlið að Nóatúni, en yfir viðmiðum fyrir hótelherbergi. Settir eru byggingarskilmálar fyrir til að uppfylla kröfur um hljóðvist. Áhrif deiliskipulagsins á hljóðvist eru metin óveruleg.
Loftgæði	0	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 getur haft neikvæð áhrif á fyrirhugaða byggð meðfram götunni.
Skuggavarp og áhrif byggðar á 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 víða í götum 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	(+/0)	Staðsetning Heklureits á samgönguás fyrirhugaðrar Borgarlínu, nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði ásamt blandaðri, fjölbreyttri landnotkun er líkleg til að draga úr einkabílanotkun og styðja við notkun almenningssamgangna 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, en jákvæð með tilliti til markmiða um vistvænar samgöngur.
Samfélagsþjónusta	? (0/-)	Líklega kallar uppbyggingin á aðgerðir í húsnæðismálum Háteigsskóla. Áhrif uppbyggingar kunna að vera neikvæð, en eru háð verulegri óvissu hvað varðar fjölda skólabarna á fullbyggðu deiliskipulagssvæðinu.
Verslun og þjónusta	++	Deiliskipulagið felur í sér fjölgun íbúða á miðsvæði þar sem til staðar er fjölbreytt verslun og þjónusta. Deiliskipulagið stuðlar að góðu aðgengi íbúa að nærþjónustu og dregur almennt úr þörf fyrir einkabíl. Fjölgun íbúa styrkir jafnframt rekstrargrundvöll nærþjónustu.
Byggðamynstur, þéttleiki 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, bættan 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 veruleg jákvæð á umhverfisþáttinn með hliðsjón af skýrum skilmálum um form, efnisval og hönnun húsa, vönduð almenningsrými og frágang lóða.

Miðað við niðurstöður umhverfismats er ekki talin þörf á sértækum mótvægisaðgerðum eða vöktunaráætlun á svæðinu.

359000

407500

Laugavegur
50 km/klst

168

170

172

174

174A

176

Brautarholt
30 km/klst

Nóatún
50 km/klst

Skipholt
30 km/klst

N

Hljóðstig
L_{Aeq24} dB(A)

	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Skýring
- Götur
- Miðeyja/borgarlína
- Hæðarlínur
- Nýbyggingar
- Núverandi hús
- Mörk útreiknaðs svæðis

Kort 1

L_{Aeq24} dB(A) í 2 metra hæð

Forsendur: Umferðarspá árið 2030 (ÁDU)
Breyttar ferðavenjur

0 5 10 20 30 40 m

VSÓ RÁÐGJÖF
BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SÍMBRÉF 585-9010, NETFANG vso@vso.is

Laugavegs- og Heklureitur

Dynlínur 2 m yfir jörðu
Umferð árið 2030
Breyttar ferðavenjur

HANNAÐ/TEIKN.	KEP		
YFIRFARIÐ	SÓ		
SAMÞYKKT	KEP		
KT.			
KVARÐI	1:1500	REYKJAVÍK	9.2.2018
VERKNR.	17324	TEIKN. NR.	HL-Y-01
			BR.

359000

407500

NÝTT DEILISKIPULAG FYRIR HEKLUREIT
/
DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174
Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 og 0-1-1251005

Athugasemdir og ábendingar.

Við gerum athugasemdir við þá tillögu að deiliskipulagi Heklureits sem hefur verið auglýst.
Við erum starfandi arkitektar í Reykjavík og eigendur fasteignar að Laugavegi 164, á aðlægum „skipulagsreit".

Sú tillaga að deiliskipulagi sem sett er fram er auglýst samhliða umfangsmikilli *„uppfærslu"* á aðalskipulagi Reykjavíkur.
Tillagan er sögð taka mið af þeim breytingum sem þar eru settar fram, og treysta undirritaðir því að deiliskipulagstillagan verði ekki afgreidd fyrr en formlegu afgreiðsluferli vegna *„uppfærðs"* aðalskipulags er lokið og hefur fengið lögformlega staðfestingu. Ef ástæða er til, vegna breytinga sem kunna að verða á „uppfærðu" aðalskipulagi, teljum við að nauðsynlegt verði að auglýsa deiliskipulagið aftur.

Þétting byggðar.

Skipulag nýrrar byggðar ætti alltaf að hafa það að leiðarljósi að tryggja lífsgæði þeirra sem þar búa eða nýta sér þjónustu sem þar verður boðið uppá. Bætt almenningsrými, félagsleg jöfnun og ábyrg umhverfisstefna eru grundvallarmarkmið sem ber að stefna að.

Undanfarin ár hefur verið bent á galla sem hafa komið fram við uppbyggingu fjölbýlishúsa á þéttingarreitum hér og þar í borginni. Þar virðist sem alúð og metnað skorti við að ná fram lágmarksþörfum um sólarljós og dagsbirtu svo öllum sé gert jafnhátt undir höfði. Það hafa byggst upp íbúðarkjarnar þar sem stór hluti gólffletar margra íbúða fær litla dagsbirtu og sólar nýtur jafnvel ekki. Skuggi frá aðliggjandi húsum eða húshlutum móta dimm innirými sem geta ekki talist viðunandi. Götur eru nánast án sólarljóss með tilheyrandi yfirbragði og drunga. Lélegustu íbúðirnar lenda oftar en ekki hjá þeim sem minnst hafa fjárráð og minnstan möguleika eiga á að eignast eða búa í íbúðum sem geta talist góðar. Slíkt stuðlar ekki að félagslegum jöfnuði.

Deiliskipulagstillagan sem nú er auglýst er ekki líkleg til að móta ramma sem ætlað er að bæta ofangreint ástand.

Heklureitur – tölulegar staðreyndir sbr. skilmáltafla deiliskipulagstillögu

Lóðastærð: **12.794 ferm.**
Byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar: **46.474 fermetrar**
Nýtingarhlutfall: **3,63**
Fjöldi íbúða: **463**

Heildarflatarmál skipulagssvæðis (kemur ekki fram í greinargerð deiliskipulags) er samkvæmt mælingu af borgarvefsjá 2,3 hektarar. Á skipulagssvæðinu eru því áformað að byggja **201 íbúð/ha**.

Til samanburðar þá er **191 íbúð/ha** á Hlíðarenda og **121 íbúð/ha** í nýju Skerjafjarðarskipulagi sbr. bls. 158 í greinargerð *„uppfærðs"* aðalskipulags.

Á bls. 44 í greinargerð með Aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040 (tillaga) birtist eftirfarandi hugleiðing (grænn texti) og ábending höfunda:

Reynsla síðustu ára í mörgum borgum á Vesturlöndum, sýnir að auðvelt er að ná fram öllum þeim umhverfisgæðum sem við sækjumst eftir í þéttri og blandaðri borgarbyggð. Það gerist hinsvegar ekki af sjálfu sér og því er mikilvægt að setja fram ákveðin markmið og viðmið í aðalskipulag um lágmarksgæði við hönnun nýrrar íbúðarbyggðar og umhverfisins milli húsanna. Lærdómur sögunnar er sannarlega sá að byggðin má ekki vera of gisin. Hin rúmgóðu og sólríku leiksvæði og opnu grænu svæði á tímum stakstæðu blokkarinnar voru ekki sjálfkrafa góð almenningsrými. Byggðin má ekki heldur vera of þétt. Þétting byggðar í Reykjavík í gegnum tíðina og ekki síst á allra síðustu árum, hefur verið ákveðið lærdómsferli og mögulega getur tekið tíma að finna hvað viðmið eru rétt varðandi þéttleika byggðarinnar, hversu samfelld byggðin á að vera, hversu há húsin eiga að vera og hvaða byggingarform eru almennt hentugust.

Gul-litaður texti hér til hliðar er skýr vísbending, þeirra sem málið varðar, um að þeir gera sér grein fyrir því að hægt er að ganga of langt í þéttingu.

Því miður virðist sem byggingarmagnið sem áformað er á Heklureit sé réttlætt með því að greiða þurfi fyrir Borgarlínu með miklu byggingamagni – sem innheimt verði „innviðagjöld“ fyrir ? Í þessu sambandi má benda á viðtal við einn höfunda skipulags í útvarpsþættinum *Flakk* á RÚV frá 24.6.2021 sem orðrétt segir: „*það er borgin sem leggur mikið upp úr því að þetta verði til þess að geta rekið þessa Borgarlínu*“ (sbr. mínúta 6:45 í viðtalinu) - „*Tryggja það að þetta (nýja) samgöngukerfi beri sig*“ (18:05) - „*Það þarf að reka þessa Borgarlínu!*“(25:25)

Í kafla 3.6 og töflu 3.2 í greinargerð aðalskipulags eru sett fram viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess með vísan í fjarlægðir frá biðstöðvum borgarlínu. Með hliðsjón af því er rétt að benda á að Heklureitur er rúmlega 400 metra frá B1 stöð (kjarnastöð við Hlemm) og fellur samkvæmt því „í besta falli“ undir nýtingarflokk A2 (120 – 150 íbúðir/ha), en nær væri að svæðið félli undir nýtingarflokk B (60 -120 íbúðir/ha) miðað við fjarlægðarviðmið frá borgarlínustöðvum sbr. eftirfarandi:

„*Tafla 3.2. Viðmið um þéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlínu, er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlínu á viðkomandi leið.*“

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifasvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá biðstöðvum)*
A2	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis	150–300 m frá **B1** stöð 0–150 m frá **B2** stöð
B	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis	300–600 m frá **B1** 150–600 m frá **B2** stöð 0–400 m frá **B3** stöð og **S1** stöð

Er nýtingarhlutfall rúmlega 3,6 á Heklureitnum í samræmi við fyrirmæli „uppfærðs“ aðalskipulag um „svæðisnýtingu“ ?
Ef byggja á rúmlega 46.000m2 á um 2,3ha lands verður svæðisnýtingin ríflega 2.

Þarf ekki að reikna þetta „svæðisnýtingarhlutfall“ með hverju deiliskipulagi og gera grein fyrir því ef nota á það sem viðmið til að fylgja eftir stefnumörkun í aðalskipulagi !?

Hæðir húsa:

Í kafla 3.6.2 „uppfærðs“ aðalskipulags eru eftirfarandi markmið og leiðarljós sett fram:

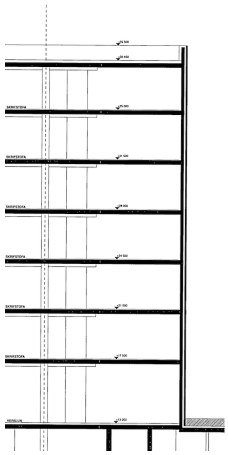
hæðir húsa. **Eftirfarandi markmið og leiðarljós eru sett fram:**

- Lágreist byggð einkennir Reykjavík og ber að virða það.
- Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa.
- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.

Í auglýstri tillögu að deiliskipulagi fyrir Heklureit er lagt til að hæð húsa upp við Laugaveg verði frá 27 metrum (7 hæðir) upp í 30,3 metra (8 hæðir). Götuhlið húsa verður talsvert nær lóðamörkum en þau hús sem standa á lóðunum í dag. Jafnframt er veitt heimild fyrir allt að 2ja metra útkragi fyrir ofan jarðhæð með allri götuhliðinni. Erfitt er að átta sig á því hvort tillit hafi verið tekið til útkragsins við framsetningu skuggavarpa sem eru hluti deiliskipulagstillögu. Framsetning tillögunnar vekur upp sterkar efasemdir um gæði fyrirhugaðs göturýmis Laugavegar. Í göturýminu verður skuggi stóran hluta dagsins, í það minnsta þann tíma sem gera má ráð fyrir að starfsemi sé opin á verslunarhæð/jarðhæð.

Til samanburðar og til að auðvelda mat á áhrifum þessarar húshæðar þá má benda á að vegghæð Borgartúns 8-16 (norðurhlið) er 26,5 metrar. Hér að neðan er mynd sem sýnir stemminguna þar um hádegisbil um hásumar. Hér raungerist skuggsæl gata norðan við húshlið með lítil fyrirheit um manneskjulegt og sólríkt yfirbragð.





Gæði borgarrýmis

Há hús og þröngir húsagarðar (miðað við hæð húsanna umhverfis) er ávísun á ríkjandi skuggavarp í þeim húsagörðum og skammvinnt sólskin á útveggi (og svalir) íbúða, því skammvinnara sem nær er jörðu. Mikilvægt er að sýnt sé skuggavarp með Heklureitstillögu sem sýnir skugga á húshliðum (bæði í inngörðum og götum/sundum á milli húsa) líkt og gert er í öðrum deiliskipulagsáætlunum sbr. nýlega framsetningu deiliskipulags BYKO reits við Hringbraut, þar sem auðvelt er að átta sig á því hvaða áhrif nýbyggingarnar hafa á húshliðar, ekki bara tvívítt skuggavarp sem sýnir skugga á yfirborð lóða. Það eru skýrar vísbendingar um

að slík nálgun kalli á endurskoðun framsettrar tillögu, nema þá að það sé markmið skipulagsyfirvalda að meta ekki þessi áhrif.



Ábending varðandi skuggavörp deiliskipulagstillögu vegna Heklureits: sólarátt virðist ekki vera rétt stillt miðað við „Íslenska klukku". Á skuggavörpum virðist sól varpa skugga austan við norður, en samkvæmt „Almanaki um árið 2021" sem „Samið hafa og búið til prentunar *Þorsteinn Sæmundsson* Ph.D. og *Gunnlaugur Björnsson* Ph.D. Raunvísindastofnun Háskólans" er hádegi nær því klukkan 13.30 að sumarlagi í Reykjavík – það er sól í hásuðri, þá er skuggavarp til há-norðurs.

Þröngar götur með stefnu norður-suður milli hárra bygginga er ávísun á ríkjandi skuggavarp – og vindstrengi.

Breidd gatna (á jarðhæð) er frá 9,5 metrum upp í um 10 metra með einni undantekningu þar sem gatan er um 12,6 metrar (engar mállínur að finna í gögnum hvað varðar breidd gatna). Þær tölur segja ekki alla söguna þegar rýnt er í birtuskilyrði í göturýminu og áhrif skugga frá húsum handan götunnar þar sem skilmálar heimila allt að 2ja metra útkrag húshliða sem snúa að götum. Í raun getur það þýtt að það verði 5,5 til 8,5 metrar á milli húsa fyrir ofan aðra hæð. Svo mjó gata milli svo hárra húsa verður skuggasund á okkar breiddargráðu.

Til samanburðar er rétt að benda á að við Nóatún verður fjarlægð á milli húsa 27,4 metrar, þ.e. á milli Laugavegar 168 og 166 (núverandi húsnæði „Skattsins") samkvæmt skipulagstillögunni.

Í þessu samhengi er rétt að benda á að svo virðist sem ekkert faglegt mat hafi verið lagt á áhrif vinds (einkum norðanáttar) á hverfið og gæði mannlífs í götuhæð (einkum götum sem liggja norður-suður og við Laugaveg). Það ber að harma. Birtuskilyrði (skortur á sólarbirtu) í götunum benda ekki til þess að þar verði kjöraðstæður fyrir gróður, en samkvæmt greinargerð er honum ætlað að slá á vindhviður.

Inn- og útkeyrslur bílakjallara: Næst fjölförnum gatnamótum Nóatúns og Laugavegar er sýnd inn- og útkeyrsla úr bílakjallara reitsins. Við vörum við þessari staðsetningu og teljum hana óraunhæfa miðað við fjarlægð frá fjölförnum ljósastýrðum gatnamótum. Þessa staðsetningu þarf að lágmarki að rökstyðja með hliðsjón af umferðarlíkani og álagi á umrædd gatnamót.

Samkeppni um deiliskipulag / fullmótuð deiliskipulagstillaga til auglýsingar.

2017 var haldin samkeppni um deiliskipulag Heklureits (stærra svæðis en nú er til umfjöllunar). Nú er auglýst deiliskipulagstillaga fyrir hluta A af samkeppnissvæðinu.

Í dómnefndaráliti sem finna má á vef Reykjavíkurborgar segir meðal annars um tillöguna sem hlaut 1.verðlaun í samkeppninni (höfundar þeir sömu, Yrki arkitektar) :

https://reykjavik.is/sites/default/files/rvk_laugavegur-skipholt_nidurstodur_alit_060717_high_res.pdf

„*Megin markmið samkeppninnar voru:*

• Að leggja fram framsæknar skipulagshugmyndir fyrir reitinn. Sérstök áhersla er lögð á samkeppnissvæði A, þ.e. Laugaveg 168- 174 og Laugaveg 176.
• Að sýna hvernig aukin uppbygging og þétting á svæðinu stuðli að fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi sem verði eftirsóknarvert til búsetu og starfa.
• Að sýna aðlögun reitarins að samgöngu- og þróunarás, þar sem Reykjavíkurborg gerir ráð fyrir hágæða almenningssamgöngukerfi í sérrými. ...
...
• Að sýna heildstæða borgarmiðaða götumynd við Laugaveg með blandaða byggð íbúðar- og atvinnuhúsnæðis.

Aðrar áherslur sem gera skyldi grein fyrir:

...
• Sýna að yfirbragð, hæðir og form bygginga falli vel að umhverfinu.
• Hæðir húsa samkvæmt aðalskipulagi eru 3-5 hæðir. Möguleg frávik frá viðmiðum eru -1 +2 hæðir. Einstaka byggingar á svæðinu mega vera hærri en almenn viðmið í aðalskipulagi tilgreina.
• Sýna nýtingu á núverandi byggingum og/eða niðurrifi og nýbyggingum eftir því sem kostur er og við á.
• Sýna fram á samspil góðra almenningsrýma, bygginga og nærumhverfis.
...
• Sýna fram á borgarmiðað umhverfi sem styður við vistvæna ferðamáta og hagkvæma nýtingu innviða borgarinnar.
• Að mælikvarði byggðar verði manneskjulegur og að byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf.

Áherslur lóðarhafa fyrir Laugaveg 168-174
• Byggingarheimildir ofanjarðar verði a.m.k. 40.000 m² .
... “

í umsögn dómnefndar um vinningstillöguna segir meðal annars :

„Tillagan sýnir byggð með látlaust yfirbragð. Fíngerð randbyggð á svæði A fellur vel að byggðamynstri Holtanna. Götumynd að Laugavegi endurspeglar samspil nýja og gamla tímans, nýbyggingar standa framar í götu og mynda samstæða heild fimm eininga. Aðlögun byggðar að landi er góð, fimm til sex hæðir að Laugavegi og ein til fjórar hæðir á suðurhluta svæðisins þar sem landið rís hæst. Húsnæði hentar vel fyrir blandaða byggð með áherslu á íbúðir, þar sem hugað er að hvortveggja í senn einkalífi íbúa með aflokuðum húsgörðum og fjölbreyttum almenningsrýmum og gönguleiðum um svæðið. Umfang og gerð almenningsrýma hæfir umhverfi svæðisins og flæði allra ferðamáta er gott. Biðstöð borgarlínu er við Laugaveg 176 í tengslum við stórt torg norðan við húsið og gönguleið frá Hátúni að Skipholti. Gerð er grein fyrir mögulegri endurnýtingu húsa á svæði A, en lagt til niðurrif á húsum á lóðum nr. 29 við Brautarholt og 31 við Skipholt án rökstuðnings. Uppbygging lágra húsa við Skipholt er áhugaverð og styður við þróun götunnar sem borgargötu. Tillagan býður upp á sveigjanleika til frekari þróunar í sterku heildarsamhengi. ...
Við þróun og úrvinnslu tillögunnar skal meðal annars litið til eftirfarandi atriða:

- Vantar skýrari mynd af ásýndinni við Laugaveginn og það má gjarnan vinna betur með hornið við Laugaveg/Nóatún svo það fái meiri vikt.
... “

Á vef Reykjavíkurborgar má finna gögn um vinningstillöguna :
https://reykjavik.is/sites/default/files/vinnigstillagahelka.pdf .
Þau gefa mjög góðar væntingar um líflegan, fremur hófstilltan, uppbrotinn „byggingarmassa“ með aðlaðandi, léttleikandi yfirbragði.

Gildandi aðalskipulag Reykjavíkur lá til grundvallar samkeppninni. Nú hefur verið kynnt „uppfærsla“ aðalskipulagsins og forsendum deiliskipulagningar reitsins breytt.
Og; Það eru vonbrigði að sjá hvernig unnið hefur verið úr samkeppnistillögunni.
Byggingarmagn hefur verið aukið, hús hækkuð og fyrirheit um uppbrot og léttleika horfin.
Á reit A sem nú er auglýst deiliskipulag fyrir eru fyrirhugaðir rúmlega 46.000m^2 í byggingum ofanjarðar, sem er um það bil það sem vænta má að hafi verið markgildi fyrir allan samkeppnisreitinn forðum (svæði A og B) ;
„• Byggingarheimildir ofanjarðar verði a.m.k. 40.000 m2.“
Í stað uppbrotinnar byggðar meðfram Laugavegi og umhverfis húsagarða eru boðaðir lengri samfelldir veggir jafnhárra og hærri húsa – sem vissulega trappast niður til suðurs, að Brautarholti. Það er hvorki vafi né þrætuefni að hærri og lengri samfelldir háir(/hærri) hús-veggir varpa lengri og samfelldari skugga en áður höfðu verið gefnar væntingar um. Þá munu öll útirými sem byggðin mótar virka þrengri og dimmari.

Í umsögn dómnefndar um vinningstillöguna sagði meðal annars :
„Við þróun og úrvinnslu tillögunnar skal meðal annars litið til eftirfarandi atriða:
- Vantar skýrari mynd af ásýndinni við Laugaveginn og það má gjarnan vinna betur með hornið við Laugaveg/Nóatún svo það fái meiri vikt.
... “
Í deiliskipulagstillögunni er gerð grein fyrir ásýnd við Laugaveg með myndum – Sneiðing 2-2 og Útlit frá Laugavegi – sem sýna samfellda röð 7 hæða hárra húsa með hærri húshluta á horni Laugavegar og Nóatúns. Hornið fær óverulega vikt í þessari útfærslu, virkar heldur sem sviplítill endir á fremur þunglamalegri húsaröð. Og á sneiðingu 2-2 sést hve gróft stökk er í mælikvarða þessarar áformuðu byggðar frá hlutföllum eldri húsa við götuna (þó ekki sýnt í útlitsmyndinni), sem gæti aukið þrýsting á frekara niðurrif og kollvörpun götumyndarinnar.

Ákvæði eru um að lágmarksfjöldi trjáa verði gróðursettur í götum og húsagörðum á skipulagsreitnum. Skilja má af gögnum að bílageymslur verði undir öllum húsagörðum. Ef ekki eru sett skilyrði um tilhlýðilega jarðvegsþykkt ofaná þekjum bílageymslanna – eða úrtök úr þeim – hefur það þær afleiðingar og þann galla að ekki eru vaxtarskilyrði fyrir stór tré í görðunum. Tryggja þarf að aðstæður verði til að rækta stór tré í húsagörðum og götum á skipulagsreitnum.

Enginn vafi er á samlegðaráhrifum uppbyggingar á reitnum og borgarlínunnar, þó hófstilltari útfærsla yrði valin.

Húsavernd og hverfisvernd.

Í **húsakönnun** fyrir Heklureitinn er eindregið mælt með því að nokkur mannvirki njóti verndar og segir í rökstuðningi húsakönnunarinnar um umrædd mannvirki: Húsið *„var reist í einföldum og látlausum módernískum stíl. Með hlutverki sínu tengjast þessi hús byggð verslunar- og iðnaðarhúsa til norðurs en einnig mynda þau heillega götumynd við Brautarholt sem svarar röð atvinnuhúsa í samskonar stíl sunnan við götuna. Húsin bera vitni um sögu bílavæðingar í Reykjavík og atvinnustarfsemi henni tengdri á þessum reit, þar á meðal langri sögu Heklu á þessum stað."*
Engin rök eru færð í deiliskipulagstillögunni fyrir niðurrifi þeirra.

Það hefur í mörgum tilvikum verið til siðs, og jafnvel þótt sjálfsagt, að afmá húsasögu og atvinnusögu við útfærslu þéttingu byggðar. Þetta á einkum við reiti þar sem fyrir voru, iðnaðarhús eða hús sem tengjast atvinnusögunni. Það fer lítið fyrir tilraunum eða viðleitni til að nýta sér þessa merku og sérstöku sögu, ólíkt því sem hefur verið ástundað í nágrannalöndunum með góðum árangri. Það er fjöldi dæma um niðurrif merkra bygginga svo sem hús bílaumboðsins Ræsis við Skúlagötu sem var fallegt höfundarverk Ágústar Pálssonar arkitekts (teiknaði m.a. Neskirkju í Reykjavík), Höfðatún 12 – iðnaðarbygging Öskju hf. (hýsti fyrirtækið Sögina síðast) frá 1942 (höfundaverk Bárðar Ísleifssonar og Einars Sveinssonar arkitekta). Þá má ekki gleyma Kveldúlfsskálanum og húsnæði timburverslunarinnar Völundar við Skúlagötu sem borgaryfirvöldum fannst sjálfsagt að rífa þrátt fyrir rökstudd mótmæli.

Í auglýstu deiliskipulagi fyrir Heklureit er engin tilraun gerð til að nýta sér kosti og gæði einfaldra og látlausra móderníska bílgeymsluskála sem standa syðst á reitnum við Brautarholt. Húsin eru góðir fulltrúa síns tíma og höfundar, Þórs Sandholt arkitekts sem m.a. teiknaði bensínstöðvar fyrir Skeljung hf. (þ.á.m. við Laugaveg 180) og aðalbyggingu Iðnskólans á Skólavörðuhæðinni.

Þéttingarstefnan verður að snúast um lífsgæði, bætt almenningsrými, metnaðarfulla hönnun, félagslegan jöfnuð og ábyrga umhverfisstefnu. Hún má ekki vera frítt spil fyrir fjárfesta og byggingarverktaka, né snúast um að fjármagna borgarlínu með skjótvirkum hætti á kostnað gæða. Borgarlínan á að vera langtímafjárfesting, ekki eitthvað sem verður borgað upp á fáum árum. Það væri illa ráðið að nota fyrirhugaða Borgarlínu sem skálkaskjól til að heimila uppbyggingu lélegra íbúða- og borgarrýma í þeim tilgangi að auka arðsemi af fjárfestingum við hana.

Við hvetjum til þess að við hönnun Heklureits verði tekið mið af sögu staðarins, veðurfari, og byggingarhefðum. Það er ekki við hæfi á 100 ára afmælisári fyrstu skipulagslaga að staðfesta viðmið líkt og þau sem sett eru fram í deiliskipulagstillögu fyrir Heklureit, sérstaklega ef þau viðmið sem þar er stuðst við eru ættuð úr endurskoðuðu aðalskipulagi Reykjavíkur til 2040. Við trúum því ekki að svo sé.

Reykjavík 5. september 2021

Jóhannes Þórðarson og Sigbjörn Kjartansson arkitektar FAÍ
Glámu Kími arkitektum Laugavegi 164.

USK Skipulag

Frá: Margrét M Norðdahl
Sent: þriðjudagur, 7. september 2021 14:13
Til: USK Skipulag
Efni: SV: Heklureitur umsögn

Sæl og afsakið þetta hringl.

Það bættist við fulltrúi í umsögnina þannig að við stöndum öll sem eru í ráðinu að henni.
Vonandi kemur þetta ekki að sök.

Hér er því lokaútgáfan. Eina sem er breytt er að ráðið allt stendur að henni.

Umsögn Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar: Heklureitur.

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða [ÍMH] leggur áherslu á að við högun og hönnun á þeim byggingum sem koma til með að verða byggðar á svokölluðum Heklureit verði fullkannað að hönnun verði algild, þannig að aðgengi allra verði tryggt með hönnun þeirra bygginga sem þar koma til með að rísa og alls umhverfis
Eins að haft verði í huga að við uppbyggingu á reitnum er verið að hefja byggingu á íbúðarhúsnæði fyrir óíka hópa með mismunandi þarfir og er því nauðsynlegt að aðgengi barna og barnafólks að leikgörðum og leiktækjum verði tryggt þar sem Heklureitur er í blandaðri byggð og í nágrenni við núverndi lóð er ekkert um opin leiksvæði eða aðgengi að leiktækjum og aðstöðu til hreyfingar að neinu leyti.
Því telur ráðið nauðsynlegt að horft sé til slíkra þarfa við hönnun svæðisins, bæði með algilda hönnun bygginga og umhverfis og að þarfir barna- og fjölskyldufólks séu hafðar í fyrirrúmi.“

Fyrir hönd fulltrúa, Margrét

Frá: Margrét M Norðdahl
Sent: mánudagur, 6. september 2021 22:57:26
Til: USK Skipulag
Efni: Heklureitur umsögn

Umsögn fulltrúa í Íbúaraði Miðborgar og Hlíða um breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar: Heklureitur.

Fulltrúar í Íbúarráði Miðborgar og Hlíða [ÍMH] leggja áherslu á að við högun og hönnun á þeim byggingum sem koma til með að verða byggðar á svokölluðum Heklureit verði fullkannað að hönnun verði algild, þannig að aðgengi allra verði tryggt með hönnun þeirra bygginga sem þar koma til með að rísa og alls umhverfis
Eins að haft verði í huga að við uppbyggingu á reitnum er verið að hefja byggingu á íbúðarhúsnæði fyrir óíka hópa með mismunandi þarfir og er því nauðsynlegt að aðgengi barna og barnafólks að leikgörðum og leiktækjum verði tryggt þar sem Heklureitur er í blandaðri byggð og í nágrenni við núverndi lóð er ekkert um opin leiksvæði eða aðgengi að leiktækjum og aðstöðu til hreyfingar að neinu leyti.
Því telja fulltrúar nauðsynlegt að horft sé til slíkra þarfa við hönnun svæðisins, bæði með algilda hönnun bygginga og umhverfis og að þarfir barna- og fjölskyldufólks séu hafðar í fyrirrúmi.“

Fyrir hönd fulltrúa, Margrét

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 - 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 6. september 2021

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulags fyrir Laugavegi 168 – 174

Veitur hafa rýnt deiliskipulagstillögur fyrir Laugaveg 168 – 174 m.t.t. innviða Veitna, dreifikerfa og staðsetningu og reksturs borhola.

Dreiflagnir innan skipulagssvæðisins

Veitur eiga háspennulagnir innan afmarkaðs byggingarsvæðis auk þess sem dreifilagnir hitaveitu, kaldavatns, fráveitu og rafmagns liggja í Brautarholti innan marka skipulagssvæðisins. Fráveita og kalt vatn liggja í miðri götu við deiliskipulagsmörkin, en rafmagn og hitaveita liggja í gangstétt við mörk byggingarreita, og er mikilvægt að tekið verði tillit til þeirra í staðsetningu mannvirkja, gróðursetningu trjáa ofl.

Borholur Veitna - staðsetning og rekstur

Veitur reka tvær borholur innan skipulagssvæðisins, RG-9 og R-21.

RG-21 er mælihola og fram kemur í deiliskipulagstillögu að tryggt verði svæði fyrir ofan holuna fyrir mælibíl. Veitur óska eftir að aðgengi fyrir vinnuvélar verði einnig tryggt að holunni með afmarkaðri kvöð á deiliskipulagsuppdrætti.

RG-9 er borhola í rekstri þar sem dælt er 20 l/sek af 125°C heitu vatni[1] og er afmarkað um 200 fm athafnasvæði við holuna á framlögðum deiliskipulagsuppdrætti. Hluti af rekstri holunnar er reglulegt viðhald með þar til gerðu tækjum og óskað er eftir kvöð um fullan og óhindraðan aðgang Veitna að holunni á öllum tímum sólarhrings fyrir mannskap og þar til gerð tæki (s.s. kranabíl og bora).

Ekki er fjallað um áhrif af starfsemi Veitna á hljóðvist á deiliskipulagssvæðinu í umhverfismati deiliskipulagsins, dags. febrúar 2018, og óska Veitur því eftir að vekja athygli á mögulegum áhrifum af þessari starfsemi í uppbyggingu á deiliskipulagssvæðinu. Rekstur holunnar felur í sér umfangsmikla starfsemi sem getur valdið ónæði fyrir nærliggjandi íbúa, s.s. hávaða, titring og umferð vinnubíla og er æskilegt að fyrir liggi gögn um hávaða frá holunni við núverandi aðstæður við samþykkt skipulags.

Ef tryggja á rekstur holunnar til lengri framtíðar krefst reglubundið viðhald sem getur kallað á mælingabíl eða bor til að gera við holuna, hreinsa hana, dýpka eða bora úr henni. Til þess þarf stærra athafnasvæði en það sem er afmarkað á skipulagsuppdrætti, auk þess sem slíkt viðhald mun valda enn meira ónæði en reglubundinn rekstur holunnar. Veitur óska eftir samtali við borgina þar að lútandi.

Almennar athugasemdir

Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum, t.d. með tillit til bílakjallara og staðsetningu á

EBV-150-02

[1] Gretar Ívarsson, Simon Klüpfel, Sigrún Tómasdóttir, Hendrik Tómasson (2020), *Hitaveita í Reykjavík – Vatnsvinnsla 2019*, OR og Veitur.
https://www.veitur.is/sites/veitur.is/files/atoms/files/hitaveita_i_reykjavik_-_vatnsvinnsla_2019.pdf

djúpgámum. Veitur benda einnig á að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu og styrkingu lagna þar sem þess er þörf.



Hólmfríður Bjarnadóttir
Umhverfis- og skipulagsstjóri Veitna

EBV-150-02

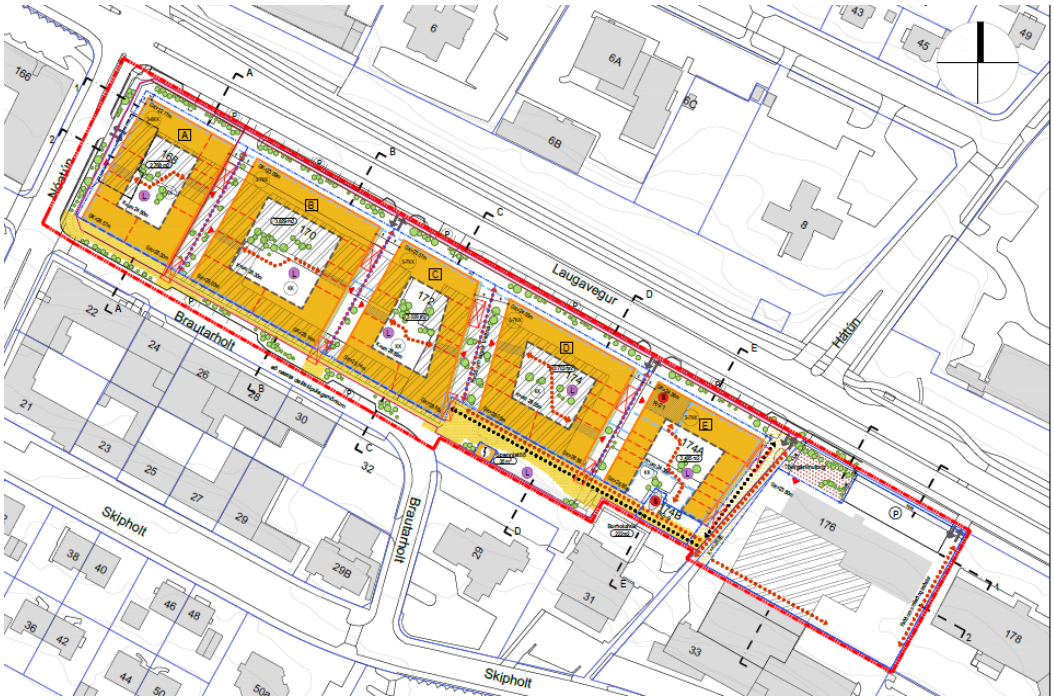
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 19. maí 2022

Varðar: Heklureitur, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju tillaga Yrki arkitekta ehf. dags. 16. júní 2021 að deiliskipulagi fyrir Heklureit, nánar tiltekið lóðirnar við Laugaveg 168-174a. Í tillögunni eru settar fram skipulagslegar heimildir fyrir íbúðir, atvinnustarfsemi og gististarfsemi. Gert er ráð fyrir að allar byggingar á lóð Laugavegs 168 til 174a verði fjarlægðar að undanskyldu 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. Um er að ræða íbúðarhús, 2ja 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 sé í góðu skjóli fyrir veðri og vindum við allar byggingar. Gert er ráð fyrir sérafnotaflötum fyrir íbúðir á jarðhæðum og svölum á efri hæðum. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir allt að 463 íbúðum með verslun og þjónustu á 1. hæð. Heildar flatarmál ofanjarðar á lóðunum er 46.474 m2. Þar af eru að hámarki 44.351 m2 undir íbúðir og lágmark 2.123 m2 undir verslanir og þjónustu. Einnig lögð fram Húsakönnun Borgarsögusafns dags. 2017 og umhverfismat áætlana dags. febrúar 2018. Tillagan var auglýst frá 22. júlí 2021 og með 6. september 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn:

1) Jóhannes Þórðarson og Sigurbjörn Kjartansson dags. 5. september 2021
2) Íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 6. september 2021
3) Veitur dags. 6. september 2021



Auglýst tillaga

Yfirferða athugasemda og svör við þeim.

1) **Jóhannes Þórðarson og Sigurbjörn Kjartansson dags. 5. september 2021. Athugasemd:** Um er að ræða athugasemdir sem snúa bæði að tillögu að aðalskipulagi 2040 og auglýstri deiliskipulagstillaga. Hér er tekið á þeim atriðum sem snúa að deiliskipulaginu, en ekki aðalskipulaginu *(sjá annars umsögn um afgreiðslu aðalskipulags, dagsett 4. októbers sl.).* Þar var send inn sambærileg athugasemd sem hefur verið svarað. Settar eru fram ábendingar varðandi þéttleika byggðar/ nýtingarhlutfall á skipulagssvæðinu, hæðir húsa, skuggavarp (og tímasetningu þess ætti að vera kl. 13.30 að þeirra mati), gæði borgarrýmis, þröngar götur og breiddir gatna til norður-suðurs, inn- og útkeyrslur bílakjallara við Nóatún. Jafnframt er síðan farið í töluverða umræðu um samkeppnina sem var haldin 2017 og þróun þess til tilllögugerðar, og finnst samkeppnistillagan hafa gefið mjög góðar væntingar um þá byggð sem átti að koma en finnst vonbrigði að sjá hvernig unnið hefur verið úr því síðan að tillögu og ýja að því að uppfærsla á aðalskipulaginu hafi breytt forsendum deiliskipulagsins fyrir skipulagsreitinn m.a. er varðar hæðir húsa, byggingarmagn, uppbrot o.fl. Finnst athugasemdaðilum að ekkert faglegt mati hafi verið lagt á áhrif vindafars og veðurs á svæðið. Jafnframt finnst athugasemdaraðilum ekki tekið tillit til húsakönnunar er varðar niðurrif á byggingum innan svæðisins og finnst engin rök færð í tillögunni fyrir því.

   Svar: Um er að ræða skipulagstillögu sem í grunninn er að mestu leyti óbreytt frá þeirri tillögu sem Yrki arkitektar unnu árið 2018 og var lögð fram og samþykkt í auglýsingu í skipulags- og samgönguráð. Málið fékk þó ekki lokaafgreiðslu í sveitarstjórna þar sem ekki tókst að ljúka samningum við lóðarhafa. Tillagan var endurskoðuð á síðasta ári 2021.

   Á reitnum er gert ráð fyrir skilyrta jarðhæðastarfsemi til að virkja götulífið norðanmegin auk þess sem fyrirhugað er að Borgarlínan liggi þar eftir með tilheyrandi umferð og virkni. Í deiliskipulaginu er sett fram hefðbundið skuggavarp þ.e. kl. 9, 13 og 17 á jafndægri og sumarsólstöðu sem varpar nokkuð skýru ljósi á það hvernig skuggamyndun komi til með að vera af fyrirhugaðri uppbyggingu. Skuggavarp sem sýnir stöðuna kl 13.30 bætir litlu við þá mynd. Varðandi yfirlýsingar um að málsetningar vanti á hliðargötum, þá er gerð grein fyrir því á skipulagsuppdrætti en gert er ráð fyrir 10-12 metra bili á milli byggingarreita. Ekki er tekið undir þá staðhæfingu að heimild til að gera útkrag (2 m) búi til sérstakt skuggasund þar sem í skipulaginu er gert ráð fyrir talsverðri stöllun húsa til suðurs til að tryggja ágætis birtuskilyrði í inngörðum og á umræddum hliðargötum. (Sjá gulmerkt teiknað að neðan).



Varðandi veðurfarið þá var unnið minnisblað frá Veðurvaktinni við vinnslu tillögunnar árið 2017-2018 sem var haft til hliðsjónar við vinnslu skipulagsins. Er það lagt fram með uppfærðri tillögu.

Samhliða deiliskipulagsgerðinni var árið 2018 gerð greining á helstu áhrifum uppbyggingarinnar á samgöngur og aðkomur að reitnum á vegum VSÓ ráðgjafar sem einnig var haft til hliðsjónar við mótun og gerð deiliskipulagsins. Í umræddri greinargerð voru allar aðkomur skoðaðar m.t.t. uppbyggingar og ekkert sem benti til þess að hafa þyrfti áhyggjur af umræddri inn- og útkeyrslu við Nóatún. Skrifstofa samgöngustjóra hjá Umhverfis- og skipulagssviði tekur undir þá niðurstöðu. Skýrsla VSÓ Ráðgjöf er jafnframt lögð fram með uppfærðri tillögu.

Húsakönnun á reitnum er leiðbeinandi álit sem haft var til hliðsjónar við skipulagsgerðina þegar ólíkir hagsmunir um verndun og uppbyggingu eru vegnir og metnir. Umræddur reitur stendur við fyrirhugaða Borgarlínustöð en skv. stefnu aðalskipulags þá er almennt miðað við að þéttleiki byggðar sé sem mest við umræddar stöðvar og þynnist síðan út frá henni. Ákvörðun um fjölda íbúða og þéttleika á Heklureit tók mið af þessum þætti í aðalskipulagi og ákvörðun tekin um að heimila niðurrif á núverandi húsum í skipulaginu. Gert er ráð fyrir að Hekla flytji starfsemi sína af svæðinu í áföngum og uppbygging reitsins taki mið af því.

2) **Íbúaráð Miðborgar og Hlíða dags. 6. september 2021. Athugasemd:** Íbúaráðið (ÍMH) leggur áherslu á að hönnun bygginga og umhverfis innan skipulagssvæðisins verði algild, þannig að aðgengi allra verði tryggt.. Eins að haft verði í huga að íbúðarhúsnæði séu fyrir ólíka hópa með mismunandi þarfir og er því nauðsynlegt að aðgengi barna og barnafólks að leikgörðum og leiktækjum verði tryggt þar sem Heklureitur er í blandaðri byggð og í nágrenni við núverndi lóð er ekkert um opin leiksvæði eða aðgengi að leiktækjum og aðstöðu til hreyfingar að neinu leyti. Því telur ráðið nauðsynlegt að horft sé til slíkra þarfa við hönnun svæðisins, bæði með algilda hönnun bygginga og umhverfis og að þarfir barna- og fjölskyldufólks séu hafðar í fyrirrúmi.

Svar: Heimild til að nýta hluta atvinnurýmis, sunnan til á jarðhæð fyrir ungbarnaleikskóla, var bætt inn í skipulagstillöguna til viðbótar við skilyrði um atvinnustarfsemi á jarðhæðum bygginga við Laugaveg. Í tillögunni kemur skýrt fram að inngarðar íbúðarhúsa séu ætlaðir fyrir leik- og dvalarsvæði íbúa. Á reit A-E er kvöð um gönguleið sem ekki er heimilt að loka. Kafli 7.2 í greinargerð fjallar um hönnun og þar er krafa um að fylgja skuli leiðbeiningum Mannvirkjastofnunnar um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Byggingarreglugerð tekur einnig skýrt á um að fylgja skuli reglum um algilda hönnum jafnt innan sem utandyra á lóðum viðkomandi húsa.

Í markmiðum skipulagsins kemur fram að lögð er áhersla á að tryggja fjölbreytt framboð íbúðargerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Eitt af þeim verkfærum sem borgin hefur til að tryggja að uppbygging reitsins taki mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulgsins og húsnæðisáætlun borgarinnar er að setja kvaðir á lóðir. Í skipulaginu eru tilgreindar kvaðir á lóðir við Laugaveg 168-174 um að samtals 55 íbúðir skuli vera stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða, leiguíbúðir, búseturéttaríbúðir og/ eða íbúðir fyrir aldraða sbr. kemur fram í kafla 8.1.2 í greinargerð skipulagsins. Jafnframt eru skilgreind viðmið um blöndun íbúðastærða og íbúðargerða innan hverrar lóðar til að stuðla að auknum fjölbreytileika íbúða.

3) **Veitur dags. 6. september 2021. Athugasemd:** Veitur eiga lagnir innan skipulagssvæðisins, háspennulagnir, auk dreifilagna hitaveitu, kaldavatns, fráveitu og rafmagns. Veitur telja mikilvægt að tekið sé tillit til þeirra í staðsetningu mannvirkja, gróðursetningu trjáa ofl. Veitur reka tvær borholur innan skipulagssvæðisins, RG-9 er borhola og er afmarkað um 200 fm athafnasvæði við holuna á framlögðum deiliskipulagsuppdrætti og óskað er eftir kvöð um fullan og óhindraðan aðgang Veitna að holunni á öllum tímum sólarhrings fyrir mannskap og þar tilgerð tæki (s.s. kranabíl og bora).

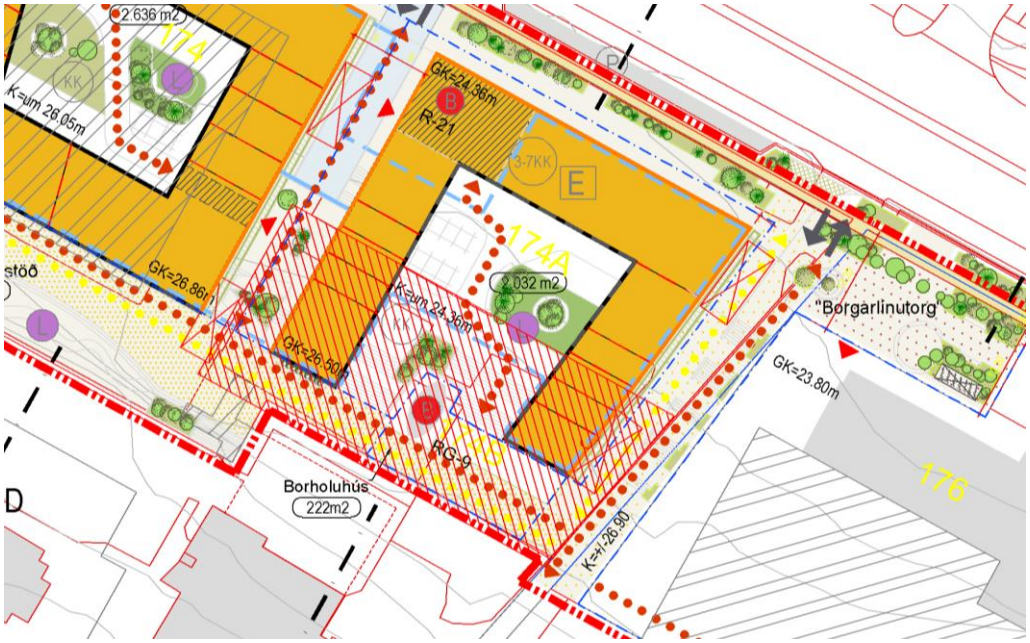
Einnig reka Veitur RG-21 mæliholu og er farið fram á að tryggt verði svæði fyrir ofan holuna fyrir mælibíl, sbr. kemur fram á uppdrætti. Veitur óska eftir að aðgengi fyrir vinnuvélar verði einnig tryggt að holunni með afmarkaðri kvöð á deiliskipulagsuppdrætti. Veitur finnst vanta umfjöllun um áhrif af starfsemi Veitna á hljóðvist á deiliskipulagssvæðinu í umhverfismati deiliskipulagsins, dags. febrúar 2018, og óska Veitur því eftir að vekja athygli á mögulegum áhrifum af því. Rekstur holunnar felur í sér umfangsmikla starfsemi sem getur valdið ónæði fyrir nærliggjandi íbúa, s.s. hávaða, titring og umferð vinnubíla og er æskilegt að fyrir liggi gögn um hávaða frá holunni við núverandi aðstæður við samþykkt skipulags. Jafnframt ef tryggja á rekstur holunnar til lengri framtíðar krefst reglubundið viðhald sem getur kallað á mælingabíl eða bor til að gera við holuna, hreinsa hana, dýpka eða bora úr henni. Til þess þarf stærra athafnasvæði en það sem er afmarkað á skipulagsuppdrætti, auk þess sem slíkt viðhald mun valda enn meira ónæði en reglubundinn rekstur holunnar. Veitur óska eftir samtali við borgina þar að lútandi. Almennar athugasemdir þar að auki lúta að skilmálum um inntaksstaði og heimlagnir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum, t.d. með tilliti til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum.

Veitur benda einnig á að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa. Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að deiliskipulagið verði unnið í góðu

samráði og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu og styrkingu lagna þar sem þess er þörf.

Svar: Í greinargerð skipulagsins og á uppdráttum er tekið frá svæði fyrir ofan mæliholu RG-21 sem ætlað er til viðhalds og aðkomu fyrir mælibíl. Ekki er heimilt að byggja innan umrædds reits eða loka fyrir aðkomu. Gert er ráð fyrir 6m háu opnu rými innan byggingarreits til að tryggja eðlilegt viðhald og mælingar á holunni. Skerpt hefur verið á þessum þætti í greinargerð og á uppdráttum skipulagsins. Aðkoma að borholu RG-9 er tryggð frá Laugavegi og með nýrri 200 fm lóð sem er einnig athafnasvæði fyrir viðhald og starfsemi henni tengdri. Í skilmálum deiliskipulagsins kemur fram að tryggja þurfi að hljóðvist í íbúðum á reit E verði að vera innan leyfilegra marka og hún tryggð með byggingartæknilegum lausnum þar sem viðvarandi vinnsluhljóði er af borholunni sjálfri. 14 metrar eru a.m.k. frá borholu að húsvegg. Er það skilgreint í kafla 8.1.13 í greinargerð. Varðandi samráð við Veitur þá er það samráð skilgreint í kafla 4.6.

Umtalsvert samráð átti sér stað með Veitum í kjöfar athugsemda Veitna er varðar viðhald borholu RG-9 og sbr. minnisblað sem barst þaðan, dags. 13. nóvember, og er fylgiskjal með deiliskipulags afgreiðslunni þá kemur fram að auglýst tillaga tók tillit til þeirra þarfa sem Veitur gáfu út á sinum tíma varðandi borholu RG-9. Hins vegar í ljósi nýrra upplýsinga hjá þeim t.a.m. við vinnsluholu nálægt Heklureit við Bolholt fyrir nokkrum misserum og í ljósi þess hversu verðmætar borholurnar eru á þessu svæði þá er gríðarlegt að tryggja nýtingu holunnar til frambúðar og telja Veitur stærra athafnasvæði nauðsynlegt í kringum borholuna umfram þá 200 fm lóð sem var tryggð í auglýstri tillögu. Til að tryggja nýtingu holunnar til framtíðar þarf athafnasvæðið að vera nægjanlega stórt til að rúma bor sem ræður við helstu verk sem tengjast viðhaldi á holunni, t.d. hreinsun, útúrborun, dýpkun og vinnu við fóðringu. Í ljósi þess þá voru skoðaðir ýmis möguleikar á útfærslu innan E reits og ákveðið að tryggja stærra athafnasvæði fyrir Veitur til framtíðar til að tryggja nýtingu holunnar, skv. tillögu 1 (sjá hér að neðan) í fyrrnefndu minnisblaði Veitna. Það kallar á að skera þarf af byggingareit lóðar og þannig fækka fermetrum um rúlega 2.200 fm þar frá auglýstri tillögu. Skilmálatafla er uppfærð í samræmi við það.



Niðurstaða
Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram hér fyrr í umsögn skipulagsfulltrúa. Auk þess hafa verið lagfærðar nokkrar villur í texta og töflu í auglýstri tillögu. Jafnframt hefur verið tekið á nokkrum smávægilegum þáttum í samráði við lóðarhafa þar sem forhönnun er hafin á reitum A og B er varðar svalaganga (skv. frumhönnun eru 3 íbúðir á A-reit og 2 íbúðir á B-reit sem væri mögulegt að gera gegnumlýstar ef þær væru við svalagang, þ.e. samtals 5 íbúðir sem væru við svalagang á 5. hæð á reit A og B) og aðkomu að sorpi. Á reit E þarf að skera af byggingareit lóðar og þannig fækka fermetrum um rúmlega 2.200 fm þar frá auglýstri tillögu, vegna athafnasvæðis Veitna. Skilmálatafla er uppfærð í samræmi við það.

Skilmálum er breytt í samræmi við það og kemur fram hér að neðan er varðar breytingar á tillögu eftir auglýsingu:

10 Breytingar á tillögu eftir auglýsingu

- Lóðarstærð á uppdrætti lagfærð í samræmi við skilmálatöflu.
- Vinnusvæði mæliholu R-21 bætt inn á sniðteikningar.
- Afmörkun skipulagssvæðis leiðrétt á sniðteikningu.
- Bætt við texta um að skilmálar fyrir Laugaveg nr. 176 eru óbreyttir.
- Greinargerð uppfærð til samræmis við nýsamþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Bætt við dreifistöð í bílakjallara á Laugavegi 170 og skilmála í samræmi við það.
- Reitur E, Laugavegur nr. 174A, er breytt með tilliti til nýrra upplýsinga um athafnasvæði við borholu vegna viðhalds. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar m^2 (A rými), minnkar sem nemur um 2.237 m^2 og íbúðum fækkar um 28.
- Stærðum í skilmálatöflu breytt í samræmi við breyttan byggingareit E, Laugavegi 174A.
- Sniðum og skýringarmyndum breytt í samræmi við breyttan byggingareit á reit E, Laugavegi 174A.
- Settir skilmálar vegna athafnasvæðis Veitna.
- Skerpt á skilmálum um staðsetningu sorpgeymslna.
- Skilmálum um svalarganga breytt svo heimilt sé að staðsetja slíka upp að 5. hæð, áður 4. og allt að 4 íbúðir í stað 3 íbúðir á hverjum gangi.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, **/Björn I. Edvardsson, Borghildur S. Sturludóttir**