



Reykjavík 07.03.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 6. mars 2019 varðandi eftirfarandi mál.

**Hlemmur, reitur 1.240.0**

Lögð fram lýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. mars 2019, vegna nýs deiliskipulags reits 1.240.0 Hlemmur í kjölfar hugmyndasamkeppni um svæðið, sem felst í endurskipulagningu svæðisins fyrir forgangsakreinar hágæða almenningssamgangna, ný gatnamót við Snorrabraut/Bríetartún, nýtt torg og göngugötur, afmörkun byggingarreitar fyrir flutningshúsið Norðurpóll og nýrra léttra mannvirkja fyrir verslun og þjónustu og ný afmörkun deiliskipulagsreita á svæðinu.

*Samþykkt með vísan til 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Örn Sigurðsson

Fylgiskjal: lýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. mars 2019.



Reykjavíkurborg  
Embætti skipulagsfulltrúa

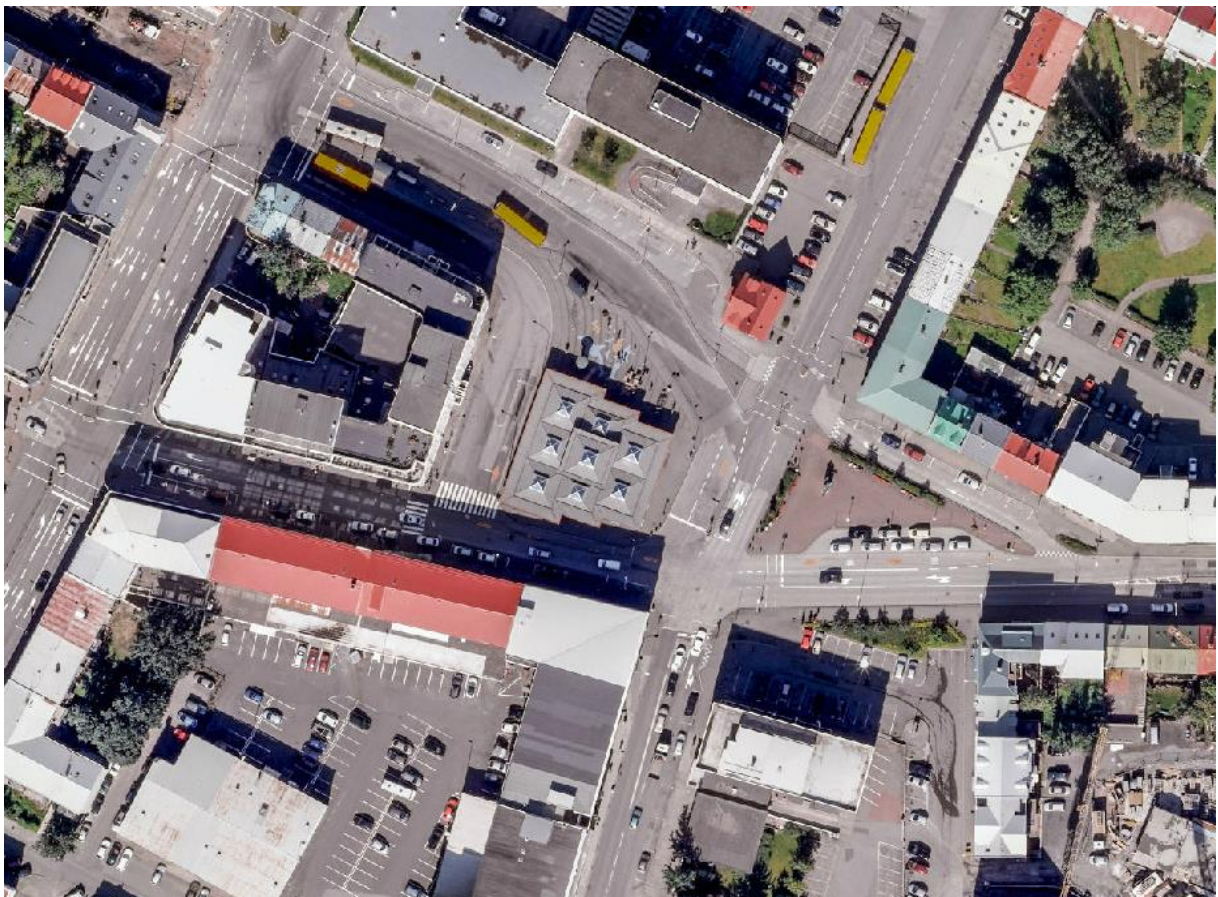
# Lýsing vegna nýs deiliskipulag fyrir Hlemm og nágrenni

Umferðarskipulag og stækkun hlemmtorgs

Hlemmur reitur 1.240.0

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

1. mars 2019



Umhverfis- og skipulagssvið  
Borgartún 12-14 105 reykjavík  
Netfang: [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)

## Efnisyfirlit

Efnisyfirlit.....	2
1. Aðdragandi, tilgangur og markmið nýs deiliskipulags.....	3
2. Tengsl við aðrar áætlanir.....	4
2.1. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.....	4
3. Núgildandi deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið .....	5
4. Nýtt deiliskipulag fyrir göturoitinn Snorrabraut-Hverfisgata-Hlemmur-Laugavegur .....	8
5. Lögreglustöðvarreitur.....	8
6. Aðrar deiliskipulagsáætlanir.....	8
7. Áætluð afmörkun nýs deiliskipulags.....	9
8. Lýsing á umhverfi og staðháttum – núverandi ástand.....	10
9. Önnur gögn sem unnin hafa verið fyrir svæðið.....	11
9.1. Tillögur stýrihóps um leiðakerfisbreytingar í Reykjavík.....	11
9.2. Hlemmur+.....	12
9.3. Úttekt fyrir matarmarkað á Hlemmi.....	13
9.4. Minnisblað Sjávarklasans .....	14
9.5. Samgöngutalning við Hlemmtorg.....	14
9.6. Húsakönnun - byggðakönnun.....	15
10. Tillögur úr hugmyndasamkeppni.....	16
11. Umhverfisáhrif áætlunarinnar.....	18
12. Skipulagsferlið .....	18
13. Helstu umsagnaraðilar fyrir lýsingu.....	19
14. Heimildir .....	19

## 1. Aðdragandi, tilgangur og markmið nýs deiliskipulags

Í lok árs 2017 fór Reykjavíkurborg að stað með hugmyndaleit að nýju skipulagi á Hlemmtorgi. Leitað var eftir hugmyndum um fyrirkomulag skipulags m.t.t. legu hágæða almenningsgangna um svæðið og nýja hönnun á torgi á svæðinu í kringum Hlemm.

Tillögur arkitektastofanna [Mandaworks](#) og [DLD](#) voru valdar til áframhaldandi þróunarvinnu við Hlemm fyrir endurhönnun svæðisins og gerð nýs deiliskipulags, sem lýsing þessi fjallar um.

Ákveðið hefur verið að skoða staðsetningu fyrir flutningshúsið Norðurpóllinn, sem áður stóð við Laugaveg 125 og hýsti kaffihús. Árið 2006 var húsið flutt í burtu og nýbygging reist þar í staðin. Nú er vilji fyrir því að koma Norðurpólnum aftur fyrir í námunda við upphaflega staðsetningu.

Einnig er þörf á að endurskoða skipulag svæðisins með tilliti til umferðar hágæða almenningsgangna þar sem gert er ráð fyrir að Hlemmur hætti að vera aðalskiptistöð Strætó og að umferðarmiðstöðin (BSÍ) verði aðalmiðstöð almenningsgangna í miðbænum. Almenningsgangur munu áfram liggja um svæðið enda verður það áfram mikilvægur tengipunktur í borginni.

Endurskoða þarf almenningsrými á svæðinu með tilliti til þess að matarmarkaður (mathöll) hefur verið opnaður á Hlemmi og áætlað er að bæta við aðstöðu fyrir útveitingaaðstöðu og möguleika á útmarkaði.

Með tilliti til ofangreindra atriða stendur til að vinna nýtt deiliskipulag fyrir Hlemm og nágrenni sem sameinar tvær gildandi deiliskipulagsáætlanir þó með breyttum mörkum. Nýtt deiliskipulag myndi þá ná yfir Hlemm, staðgr.nr 1.240.0 og nærliggjandi götur líkt og gildandi umferðarskipulag fyrir Hlemm gerir. Sjá nánar kafla hér aftar um fyrirhugaða afmörkun.

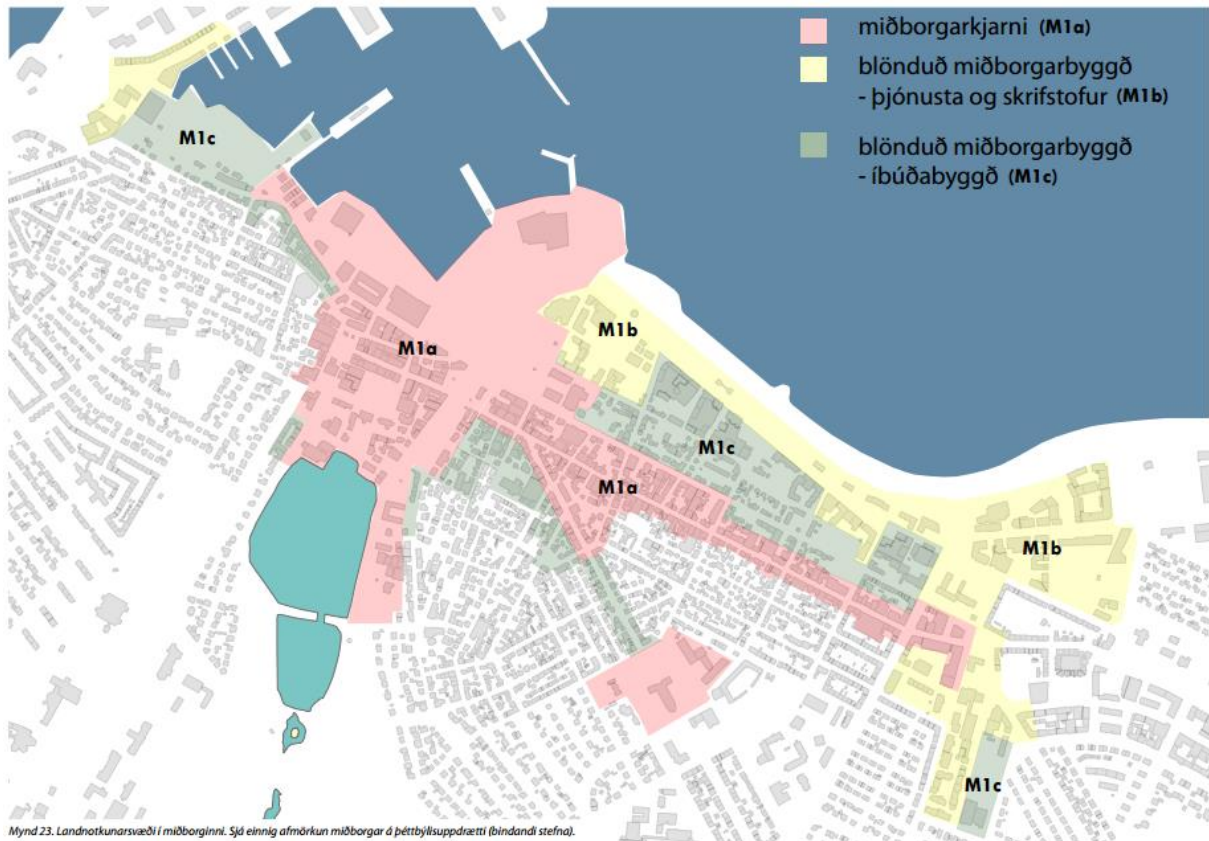
Markmiðið með nýju deiliskipulagi fyrir svæðið er m.a.:

- Innleiða hugmyndir sem komu fram í hugmyndasamkeppni, þ.á.m. ný mannvirki á Hlemmtorg.
- Afmarka sérakreinar fyrir hágæða almenningsgangur um svæðið sem stoppa við Hlemm og tengjast við núverandi leiðarkerfi Strætó.
- Að vinna tillögu með Strætó m.t.t. nýs fyrirkomulags strætisvagnleiða vegna tilfærslu aðalskiptistöðvar á Umferðarmiðstöð (BSÍ). Farþegum verður áfram gert hátt undir höfði með öruggu inn- og útstigi frá strætisvögnum.
- Að gera Hlemmi hátt undir höfði sem áframhaldandi mikilvægum tengipunkti almenningsgangna ásamt því að gegna nýju hlutverki sem matarmarkaður með möguleika á útveitingaaðstöðu. Skoðað verður að endurskilgreina lóð Hlemms og skilmála byggingarinnar.
- Að endurskoða akandi umferð um svæðið sem styður við markmið um þétta og mannvæna borgarbyggð, eins og lýst er í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030, sem er til þess fallin að stuðla að góðu mannlífi og sambúð ólíkra hópa.
- Að endurskoða gatnamót við Snorrabraut og Bríetartún.
- Að vinna tillögu að nýju almenningsstorgi og göngusvæði við Hlemm sem sameinar núverandi opin svæði og bætir aðgengi virkra ferðamáta um svæðið.
- Að finna byggingu Norðurpólsins hentugan stað innan svæðisins fyrir veitingarekstur með möguleika á útveitingaaðstöðu. Skilgreina lóð Norðurpólsins og skilmála fyrir bygginguna.
- Að tryggja góð tengsl deiliskipulagssvæðisins við nærliggjandi umhverfi, stíga, götur og götutengingar.
- Að vinna tillögu að umhverfismótun á deiliskipulagssvæðinu öllu og setja fram skilmála um yfirborðsfrágang, götugögn og gróður.
- Að vinna tillögu að staðsetningu grenndargáma á svæðinu. Skoðaðar verða lausnir með djúpgámum.
- Að tengja hjólaleiðir í kringum svæðið með greiðum hjólastíg í gegnum svæðið.

## 2. Tengsl við aðrar áætlanir

### 2.1. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Hlemmur skilgreindur sem þróunarreitir, Þ30 Hlemmur. Miðborg



**Mynd 1. Landnotkunarsvæði í miðborginni skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.**

Skipulagsleg staða svæðis sem nýtt deiliskipulag afmarkar nær bæði yfir miðborgarsvæði M1a og M1b, sjá mynd hér að ofan. Neðangreint er nánari lýsing á svæðunum úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030:

#### **M1a. Miðborgarkjarni**

Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta, líflegustu verslunargötur landsins, litríka flóru veitingastaða auk fjölbreyttrar sérfræðiþjónustu. Sérstök áhersla er á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu sem og þjónustu lykilstofnana stjórnsýslu, menningar og mennta. Á jarðhæðum eru verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði, auk gistiþjónustu sbr. þó sérákvæði um hana hér að neðan. Til þess að efla smásöluverslun staðbundið í miðborgarkjarnanum, stuðla að fjölbreyttri starfsemi og lifandi almenningsrýmum eru ákvæði um útlit og starfsemi við götuhliðar í miðborgarkjarna. Almennar veitingaheimildar miðsvæða gilda í miðborgarkjarna en á afmörkuðu svæði eru rýmri veitingaheimildir. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun miðborgarkjarnans eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.

#### **M1b. Blönduð miðborgarbyggð-Skrifstofur og þjónusta**

Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistiþjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri

*hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk Markmiðið er að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinum. Sjá nánar kaflann Sérstök ákvæði um starfsemi. Frekari markmið um þróun svæðisins eru sett fram í kaflanum Miðborgin í Borg fyrir fólk.*

Þróunarás borgarinnar er skilgreindur frá Örfirisey að Keldum, meðfram Hverfisgötu og upp Laugaveg/Suðurlandsbraut og þar með fram hjá Hlemmi. Um svæðið frá Hlemmi og upp að Grensás segir í aðalskipulaginu:

### **M2. Hlemmur-Grensás (M2a-M2g).**

*Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótél og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt vikjandi. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga, samanber nánari ákvæði þar um hér að neðan.*

Í aðalskipulagi er Hlemmtorg skilgreint sem miðborgartorg. Um slík torg segir m.a. í aðalskipulaginu:

*Miðborgartorg eru lykiltorg miðborgarinnar sem hafa merkingu fyrir landsmenn alla. Vanda skal til hönnunar og frágangs miðborgartorga og styrkja heildarmynd þeirra með samræmdu vali yfirborðsefna, götugagna og lýsingar, sem allt þarf að falla vel að „staðaranda“ miðborgarinnar, andblæ hennar og einkennum.*

Við miðborgartorg er hámarkshlutfall sömu starfsemi 50%, að smásöluverslun og veitingastarfsemi undanskilinni en sú starfsemi má fara yfir það hlutfall.

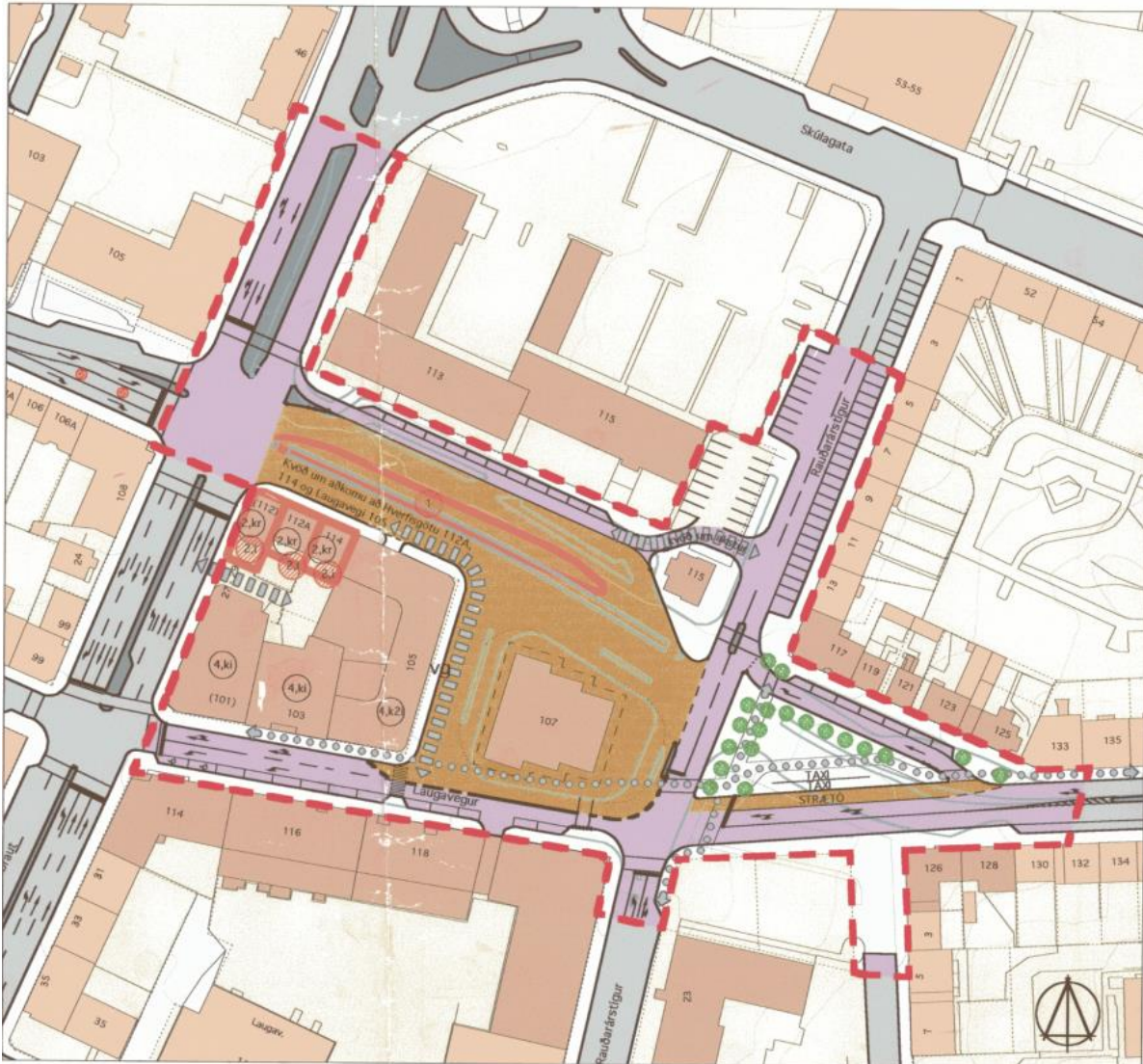
### **3. Núgildandi deiliskipulagsáætlanir fyrir svæðið**

Í gildi eru tvær deiliskipulagsáætlanir: *Hlemmur+ staðgr. 1.240.0* og *Hlemmur+, umferðarskipulag staðgr. 1.22 og 1.24* sem verða felldar úr gildi með gildistöku nýs deiliskipulags. Þá stendur til að breyta deiliskipulagi fyrir bankareit við Hlemm, *Hlemmur bankareitur stgr. 1.240.2*, á þá leið að auð lóð við Laugaveg 124 verður felld úr þeirri áætlun og verður í stað þess hluti af nýju deiliskipulagi fyrir Hlemm. Í töflu 1 er yfirlit yfir þær deiliskipulagsáætlanir sem nýtt deiliskipulag mun hafa áhrif á.

**Tafla 1. Deiliskipulagsáætlanir sem verða fyrir áhrifum vegna nýs deiliskipulags**

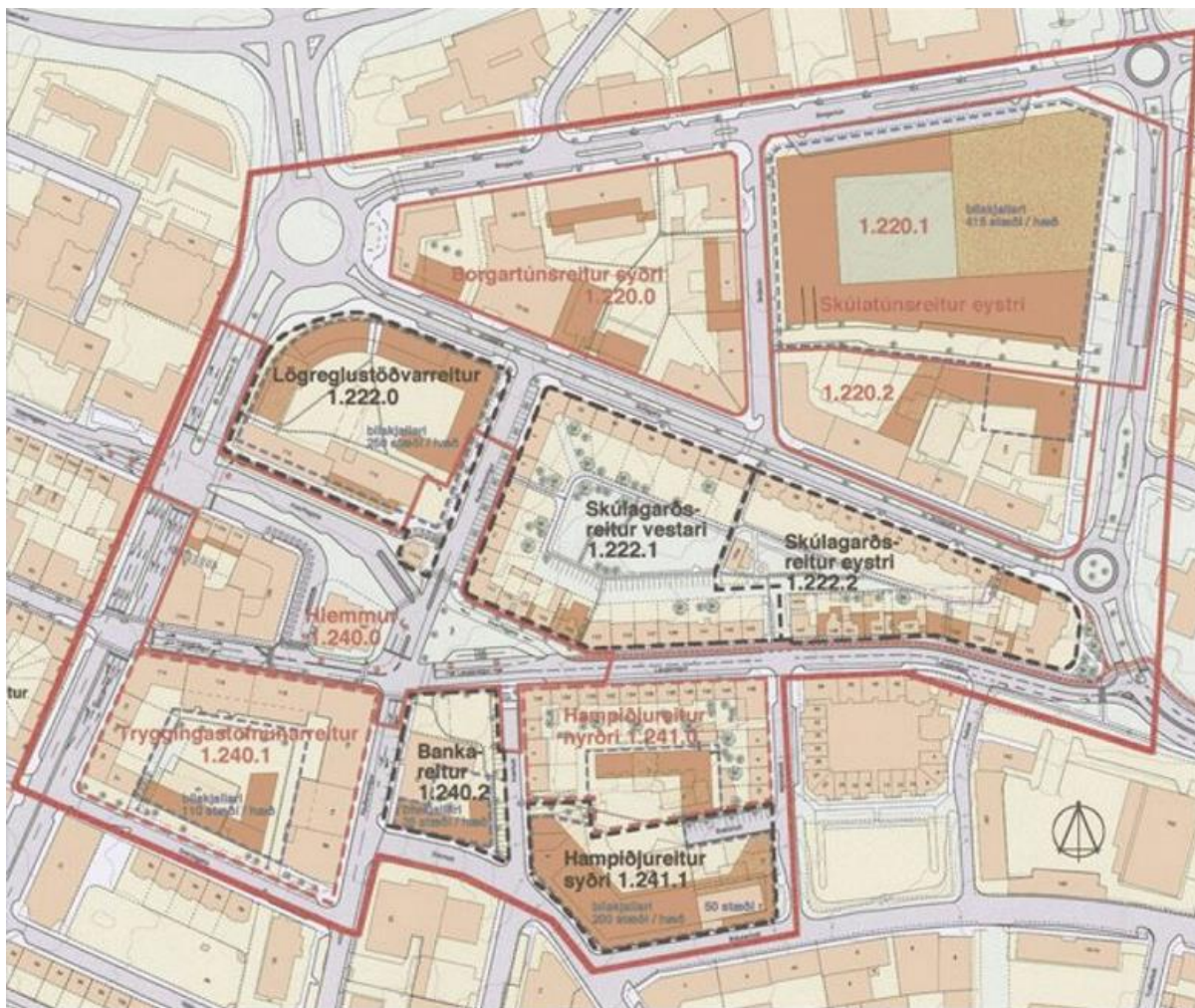
<b>Núg. deiliskipulagsáætlun</b>	<b>Breyting vegna nýs deiliskipulags</b>
<i>Deiliskipulag Hlemmur - umferðarskipulag á stgr. 1.22 og 1.24, Hlemmur</i>	Fellt úr gildi.
<i>Deiliskipulag Hlemmur og nágrenni, staðgr.r. 1.240.0</i>	Fellt úr gildi.
<i>Deiliskipulag stgr. 1.240.2, Hlemmur bankareitur</i>	Afmörkun áætlunarinnar breytt þar sem lóð við Laugaveg 124 er tekin út og verður hluti af nýju deiliskipulagi fyrir Hlemm.

**Hlemmur 1.244.0 deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 07.10.2004:** þörf er á að vinna nýtt skipulag fyrir svæðið m.a. með tilliti til breyttrar umferðar hágæða almenningssamgangna. Stefnt er að því að stækka Hlemmtorg með tilliti til aukinna vinsælda svæðisins en haustið 2017 opnaði matarhöll í húsi skiptistöðvarinnar frá 1978 sem hefur notið mikilla vinsælda íbúa jafn sem ferðamanna. Samkvæmt mælingu í sumar sem leið eiga fleiri en 30 þúsund manns erindi - gangandi, hjólandi eða akandi - um Hlemmtorg dag hvern. Í ljósi þessa er full ástæða að taka núverandi umferðarflæði um torgið og fyrirkomulag bílastæða til endurskoðunar með útveitingaaðstöðu, þjónustu, afþreyingu og útmarkað í huga. Skoðað verður að takmarka almenna bílaumferð um svæðið með það að markmiði að stækka og sameina almenningssvæði á staðnum og auka öryggi virkra ferðamáta. Sjá mynd 2 hér fyrir neðan sem sýnir afmörkun gildandi deiliskipulags fyrir Hlemm.



**Mynd 2. Afmörkun gildandi deiliskipulags.**

**Hlemmur+ umferðarskipulag , samþykkt í borgarráði 20. júlí 2006:** Samkvæmt markmiðum er umferðarskipulagi ætlað að marka stefnu varðandi umferð og uppbyggingu alls svæðisins í heild, en umferðarskipulagið var sett fram nokkrum árum áður sem hluti af þeim deiliskipulagsáætlunum sem þá var unnið að á þessu svæði, Borgartúnsreitum, Skúlatúnsreit og Hlemmi. Umferðarskipulagið var samþykkt um leið og deiliskipulag þeirra reita sem þá var verið að deiliskipuleggja á svæðinu. Sjá afmörkun umferðarskipulagsins á mynd 3 hér neðan.

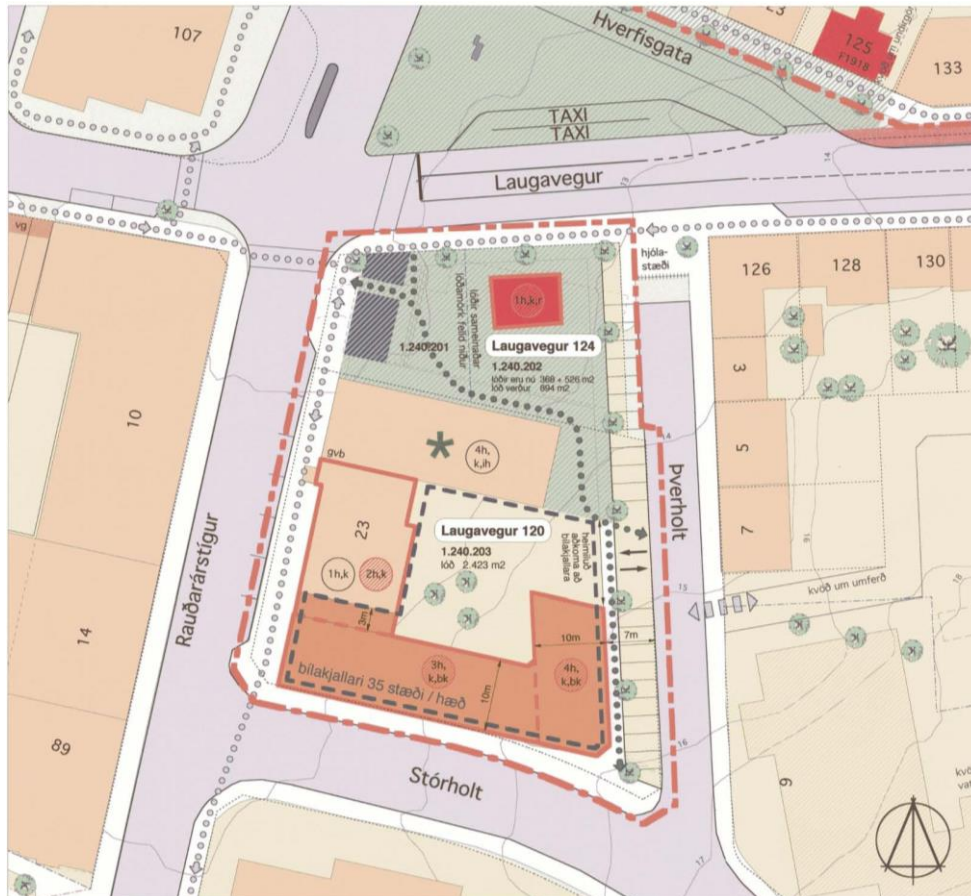


**Mynd 3. Afmörkun Hlemms+ umferðarskipulags.**

Í umferðarskipulaginu er Hlemmur gerður að aðal enda- og skiptistöð almenningsvagna sem nú stendur til að breyta og minnka athafnasvæði almenningsvagna. Áfram verða stoppistöðvar innan svæðisins. Samhliða stækkun Hlemmtorgs í nýju deiliskipulag verður skoðað að takmarka almenna bílaumferð um svæðið sem kann að kalla á breytingar á gatnamótum og umferðarstýringu innan afmarka núgildandi umferðarskipulags. Skoða verður, samhliða breyttu umferðarskipulagi, allar tengingar við núverandi hjólastígakerfi, svo sem meðfram Laugavegi ofan Katrínartúns og við Hverfisgötu. Skoðað verður að breyta hringtorgi við Snorrabraut í ljósastýrð gatnamót.

**Hlemmur bankareitur 1.240.2, samþykkt í borgarráði 3. ágúst 2006:** Stefnt er að því að gera breyting á deiliskipulagi fyrir Bankareit/Laugaveg 120 (*Hlemmur bankareitur stgr. 1.240.2*) á þá vegu að auð lóð (nú bílastæði) fyrir framan hús nr. 120 við Laugaveg (merkt Laugavegi 124 í deiliskipulagi Bankareits) verði hluti af nýju deiliskipulagi. Skoðað verður að lóðin verði hluti af stækkuðu Hlemmtorgi. Áfram stendur til að koma húsi Norðurpólsins fyrir á lóðinni eða nálægt henni. Mynd 4 sýnir afmörkun deiliskipulags Bankareits.





Mynd 4. Afmörkun deiliskipulagssvæðis Bankareits.

#### 4. Nýtt deiliskipulag fyrir götoreitinn Snorrabraut-Hverfisgata-Hlemmur-Laugavegur

Önnur breytingin á afmörkun nýs deiliskipulags frá núgildandi deiliskipulagsáætlunum er sú að götoreitur vestan við Hlemm sem afmarkast af Snorrabraut, Hverfisgötu, Hlemm og Laugavegi verður hafður utan nýs deiliskipulags fyrir Hlemm og afmarkað utan um götoreitinn nýtt deiliskipulag. Er það gert svo að nýtt deiliskipulag gildi þá eingöngu utan um Hlemm mathöll, almenningsrými og göturými. Ekki stendur til að breyta heimildum sem þegar eru í gildi á reitnum. Gildandi skilmálar verða því færðir óbreyttir í nýtt deiliskipulag fyrir reitinn.

#### 5. Lögreglustöðvarreitur

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Stefnt er að því að afmarka sérstakt deiliskipulag sem mun ná utan um reitinn og gera grein fyrir núverandi ástandi. Skoðað verður hvort breytingar á umferð í kringum reitinn kalli á breytta afmörkun lóðarinnar.

#### 6. Aðrar deiliskipulagsáætlanir

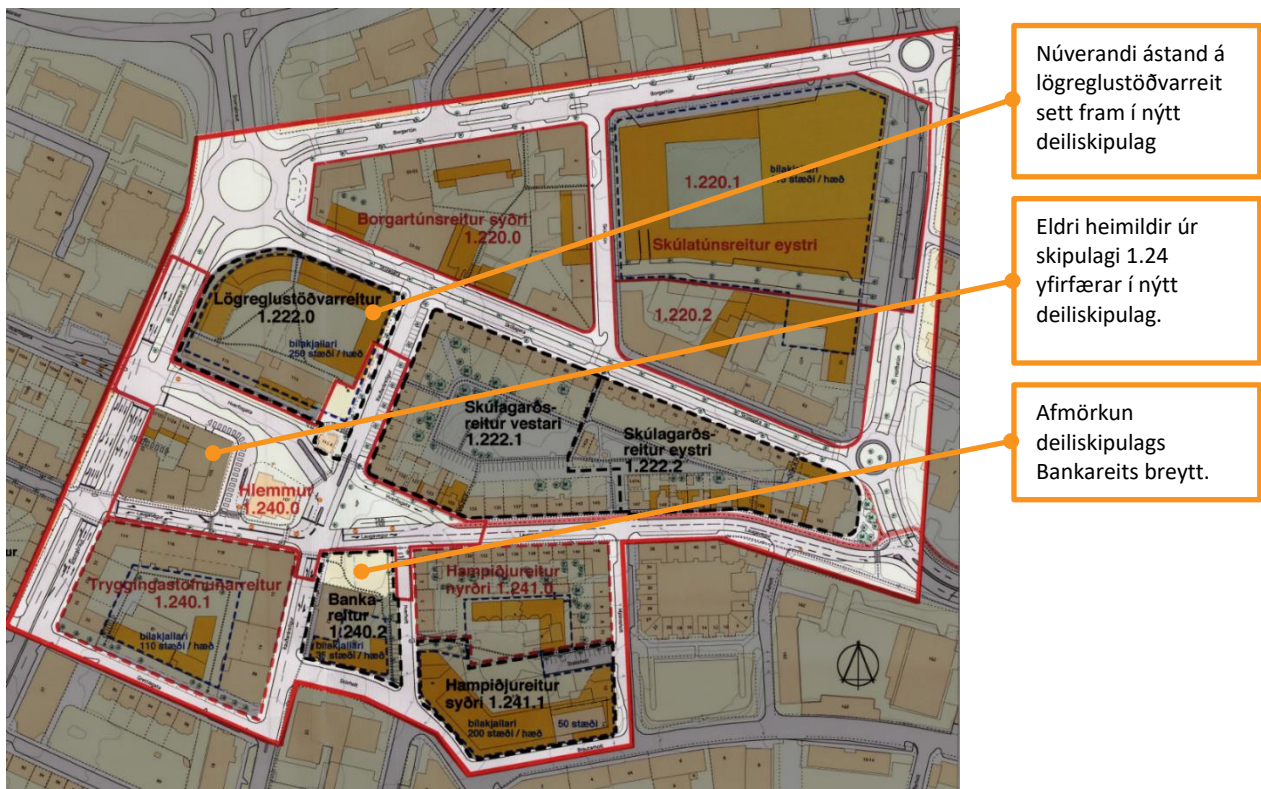
Þar sem tillagan nær utan um götur í nágrenni Hlemms en ekki götoreiti þá eru nokkrir reitir sem verða inn-á-milli afmarkana tillögunnar. Í töflu 2 má sjá hvaða deiliskipulagsáætlanir eru í gildi innan um líklega afmörkun nýs deiliskipulags. Nýtt deiliskipulag fyrir Hlemm og nágrenni mun ekki hafa áhrif á þessar áætlanir og kallar ekki á breytingar á þeim.

Tafla 2. Deiliskipulagsáætlanir sem eru inni á milli tillögunnar en þarf ekki að breyta.

Heiti deiliskipulagsáætlunar
Deiliskipulag stgr. 1.220.0, Borgartúnsreitur.
Deiliskipulag Höfðatorgs, Skúlatúnsreitur eystri.
Deiliskipulag stgr. 1.222.1, Hlemmur, Skúlagarðsreitur vestari.
Deiliskipulag stgr. 1.222.2, Hlemmur, Skúlagarðsreitur eystri.
Deiliskipulag stgr. 1.240.1, Hlemmur, Tryggingarstofnunarreitur.
Deiliskipulag stgr. 1.240.2, Hlemmur bankareitur
Deiliskipulag stgr. 1.241.0 og 1.241.1, Hampiðjureitur
Deiliskipulag Brautarholts 7

## 7. Áætluð afmörkun nýs deiliskipulags

Nýtt deiliskipulag fyrir Hlemm og nágrenni, umferðarskipulag og stækkun Hlemmtorgs, mun ná utan um almenningsrými við Hlemm og nærliggjandi göturými. Er þetta gert til að ná heildstæðu skipulagi utan um Hlemmtorg ásamt áhrifsvæði. Eins og áður segir kallar þetta á niðurfellingu tveggja gildandi deiliskipulagsáætlana, breytingu á annarri og á nýtt deiliskipulag fyrir götureit vestan við Hlemm. Til nánari skýring á áætlaða afmörkun nýs deiliskipulags fyrir Hlemm og nágrenni, sjá mynd 5:



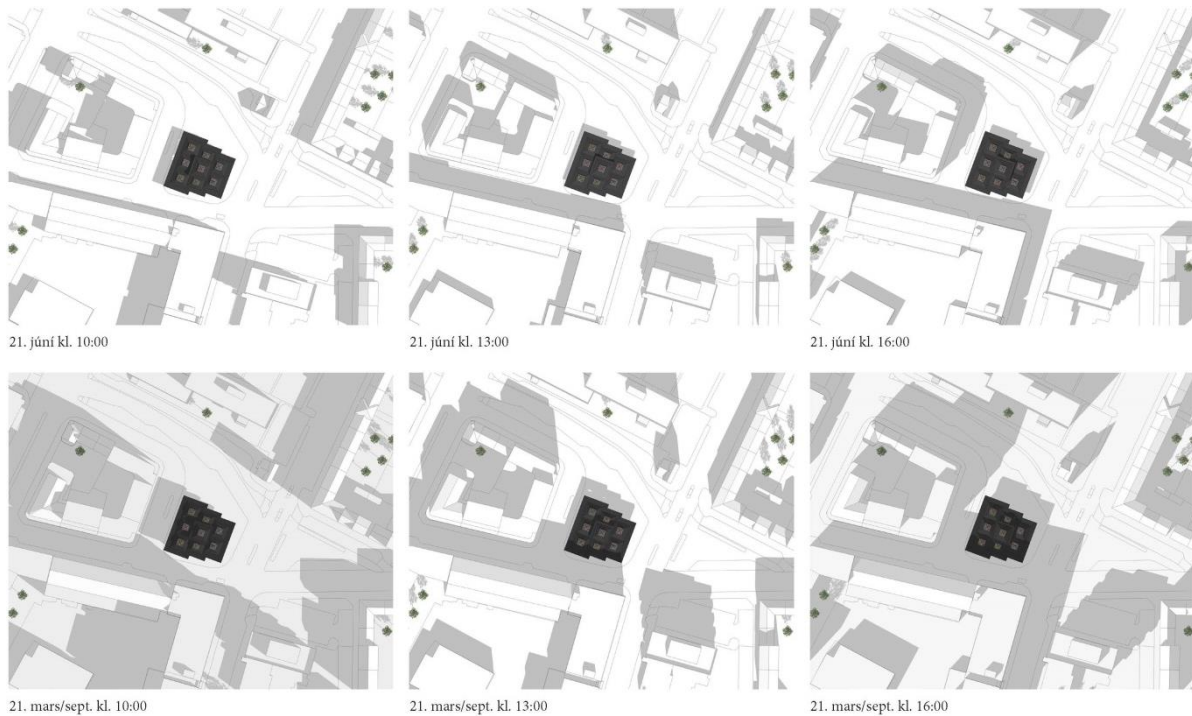
Mynd 5. Áætluð afmörkun nýs deiliskipulags sýnd ofan á gildandi umferðarskipulag. Skyggð svæði verða utan nýs deiliskipulags. Afmarkað verður sérstakt deiliskipulag fyrir lögreglustöðvarreit, án nýrra heimilda, og afmarkað verður sérstakt deiliskipulag um húsareit vestan við Hlemm, og gildandi heimildar færðar yfir óbreyttar.

## 8. Lýsing á umhverfi og staðháttum – núverandi ástand

Í dag einkennist svæðið umhverfis Hlemm af mis velnýttum almenningsrýmum, einhverjum gróðri, og umferð. Umferð strætisvagna um svæðið er nokkuð hlykkjótt og kyrrstæðir strætisvagnar eru áberandi við Hverfisgötuna. Göngu- og hjólaleiðir í kringum svæðið eru frekar óskýrar og t.d. er gönguþverur yfir Hverfisgötu við Hlemm ómerkt þar sem gangandi vegfarendur þurfa að ganga rétt fyrir framan strætisvagna sem eru í þann mund að leggja af stað.

Helstu torgrými við Hlemm eru þríhyrningslaga torg við Laugaveg og á norðurlóð við Laugaveg 124 (fyrir norðan hús nr. 120 við Laugaveg) þar sem nú eru bílastæði. Í dag er lóð afmörkuð í kringum Hlemm en útlínur eru ekki í takt við umhverfi hússins í dag og því gæti þurft að endurskoða lóðarmörk. Þó nokkur næðingur er á opnu svæði norðan og austan við Hlemm. Skuggavarp af svæðinu sýnir að það er skuggi bæði norðan og sunnan við húsið mikinn hluta dagsins vegna nokkuð hárra bygginga sunnan við Laugaveg (mynd 6). Á sumrin er sól upp við Hlemmhúsið yfir hádaginn. Sólríkasta svæðið er hið þríhyrningslaga torgsvæði sem afmarkast af Rauðarárstíg í vestri Hverfisgötu í norður og Laugaveg í suð-vestur.

Á göturreit sem afmarkast af Snorrabraut, Hverfisgötu, götu vestan við Hlemm og Laugavegi eru fimm uppbyggðar lóðir. Í gildandi deiliskipulagi eru uppbyggingarheimildir á þremur þeirra. Ekki er gert ráð fyrir neinum breytingum á því en unnið verður sérstakt deiliskipulag fyrir göturreitinn samhliða nýju deiliskipulagi fyrir Hlemm og nágrenni.



TRIPÓLI ARKITEKTUR  
033 // HLEMMUR

mks: // A4  
18.mai 2015

Mynd 6. Skuggavarp á deiliskipulagssvæðinu



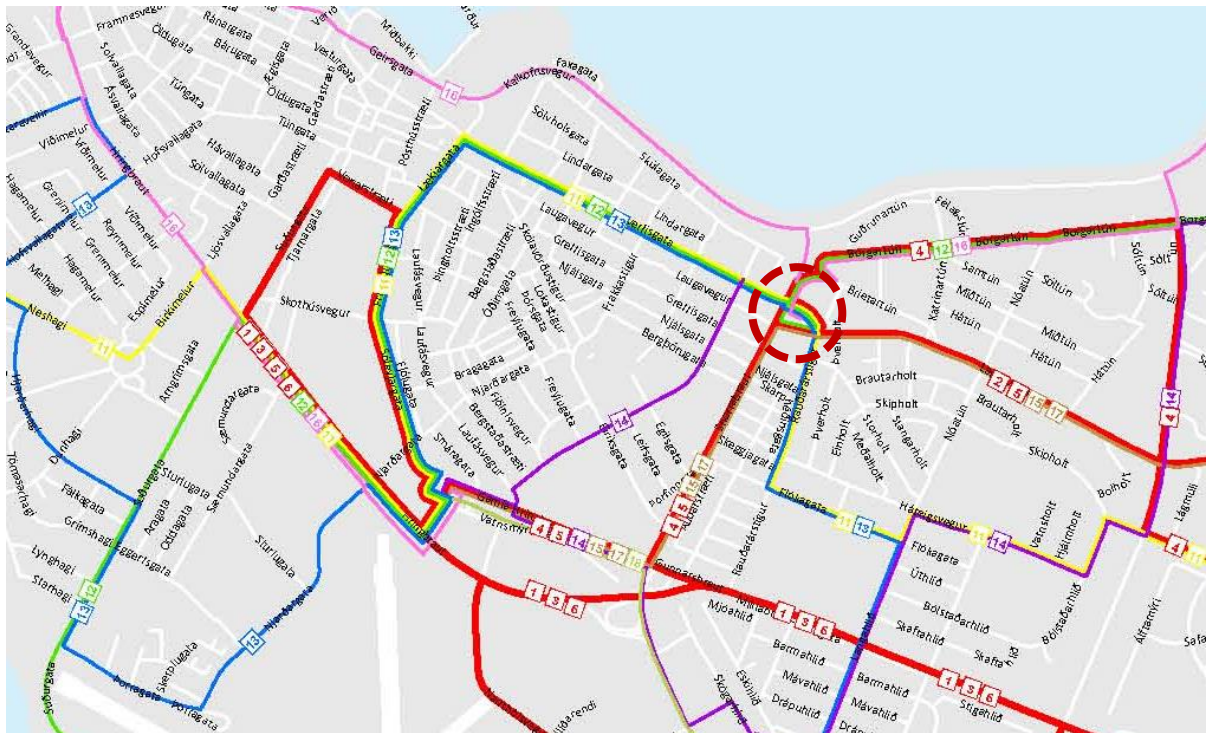
Mynd 7. Loftmynd af deiliskipulagssvæðinu sem sýnir lóðarmörk

## 9. Önnur gögn sem unnin hafa verið fyrir svæðið

### 9.1. *Tillögur stýrihóps um leiðakerfisbreytingar í Reykjavík*

Stýrihópur um leiðakerfisbreytingar í Reykjavík vegna alhliða samgöngumiðstöðvar á umferðarmiðstöðvarreit (U-reit) var skipaður til að fylgja eftir áframhaldandi þróun alhliða samgöngumiðstöðvar á U-reit og halda áfram þeirri vinnu sem þegar hefur verið unnin vegna endurskoðunar leiðakerfis almenningsgangna. Hlutverk stýrihópsins var að fara yfir og rýna fyrirliggjandi tillögur að leiðakerfisbreytingum, samræma hugmyndir og leitast við að ná sameiginlegri niðurstöðu um breytingar á leiðakerfi tengt uppbyggingu samgöngumiðstöðvar á U-reit.

Hópurinn skilaði af sér tillögum sínum í maí 2015. Samkvæmt þeim er gert ráð fyrir að um 6 strætisvagnleiðir fari um svæðið í kringum Hlemm (sjá mynd 8).



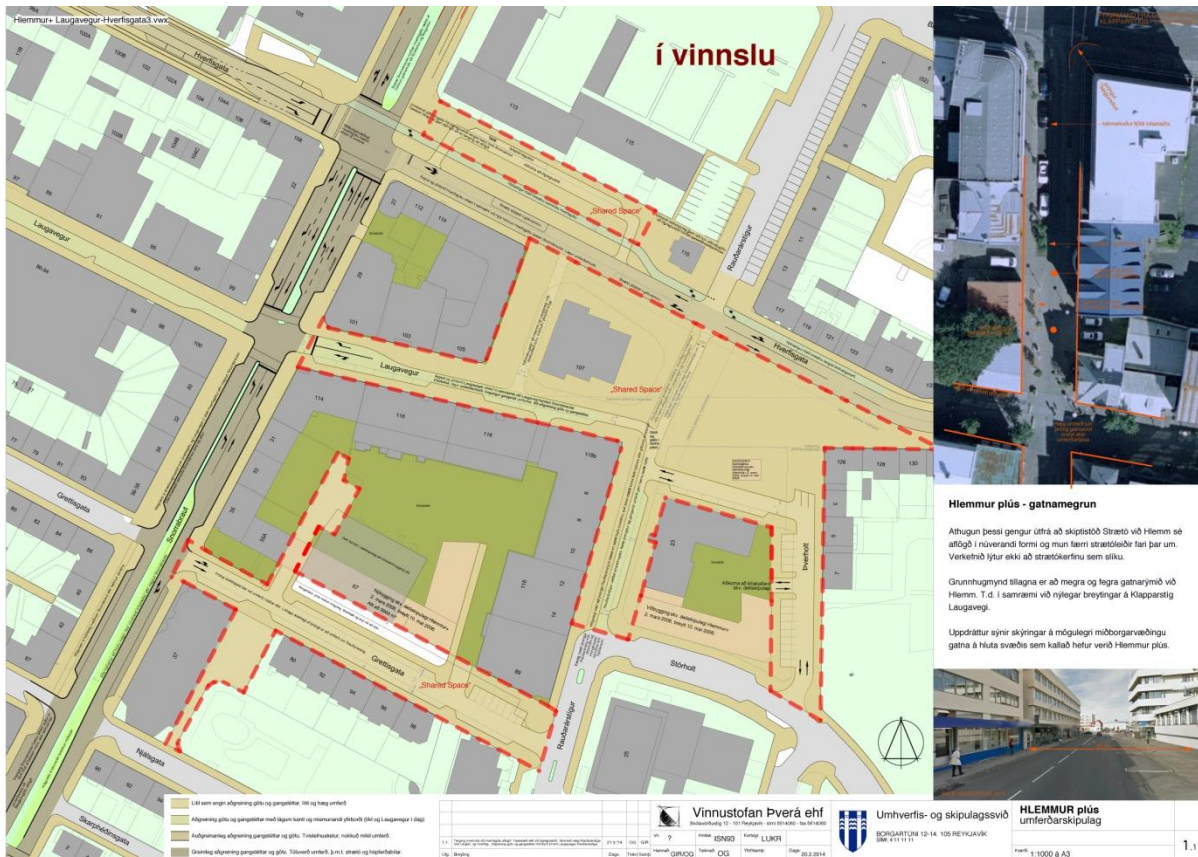
Mynd 8. Tillaga stýrihóps um leiðarkerfisbreytingar í Reykjavík. Hlemmur er innan rauða hringsins.

## 9.2. Hlemmur+

Haustið 2013 var settur starfshópur um skipulag Hlemms með tilliti til þess að miðstöð almenningssamgangna verði í Vatnsmýrinni. Við þessar breytingar er ljóst að hluti stafsemi Strætó bs. fer af Hlemmi og að sóknarfæri opnast fyrir sjálf t húsið og svæðið hvað varðar aðra nýtingarmöguleika. Í skýrslu starfshópsins kemur eftirfarandi fram um starfsemi Strætó bs. við Hlemm:

*„Það er mat starfshópsins að strætó eigi að fara um Hlemm frekar en um nærliggjandi götur. Sterk hefð er fyrir almenningssamgöngum á þessum stað og staðsetning biðstöðvar á Hlemmi er mikilvæg í samhengi biðstöðva á þessu svæði. Sömuleiðis er mikilvægt fyrir þá starfsemi sem mun eiga sér stað á torginu að torgið sé vel tengt Strætó þar sem eiga sér stað samskipti fólks og mannlíf. Strætó er mikilvægur þáttur í að efla borgarbraginn og setur sterkan svip á sitt nánasta umhverfi. Hlutverk Hlemms í sögulegu samhengi tengist samgöngum sterkum böndum og er mikilvægt að mati starfshópsins að því hlutverk sé viðhaldið.“*

Í úttekt starfshópsins er jafnframt lagt til að opnaður verði einhvers konar matarmarkaður á Hlemmi.



Mynd 9. Tillaga starfshóps um Hlemm+ að „gatnamegrun“

### 9.3. Úttekt fyrir matarmarkað á Hlemmi

Áður en auglýst var eftir rekstraraðilum fyrir matarmerkað á Hlemmi, voru Trípólí arkitektar fengnir til að gera úttekt á húsnæði Hlemms og umhverfi þess. Þar er m.a. fjallað um almenningsrýmin á svæðinu: „Torg- og göturými umhverfis húsið þarf að taka til gagngerar endurskoðunar, stækka torgið verulega og auka þarf vægi gangandi umferðar. Einfaldar bráðabirgðaframkvæmdir sem hugsaðar eru til nokkurra ára geta breytt miklu þar til endastöð Strætó verður flutt á BSÍ. Svæðið má grænka allnokkuð frá því sem nú er, t.a.m. með trjágróðri í kerjum. Afmarka þarf svæði fyrir útveitingar, koma fyrir leiksvæði fyrir börn, sjálfvirkri hjólaleigu og grenndargámum neðanjarðar fyrir endurvinnslu.“

Í úttektinni eru settar fram hugmyndir um þónokkra uppbyggingu til að ramma betur inn torgrými á svæðinu. Þar eru líka tillögur að fyrirkomulagi umferðar gangandi, hjólandi, bíla og almenningsvagna:

*„Með því að loka fyrir umferð vélknúinna ökutækja vestan við húsið má skapa fallett torg með hjólageymslum og sjálfvirkri hjólaleigu. Norðan við húsið er stórt svæði sem í dag er nýtt sem stæði fyrir fjölda strætisvagna. Með flutningi endastöðvar Strætó að BSÍ má opna aftur fyrir umferð þar. Þar má sjá fyrir sér að verði stoppistöðvar fyrir strætisvagna og yrði svæðið þannig áfram að miklu leyti helgað farþegum strætó. Þar mætti koma upp fallettu setsvæði með lágum trjágróðri til að skyggja ekki á útsýni að strætisvögnum. Austan við húsið er í dag breið gangstétt en með því að fjarlægja sérstaka akrein strætisvagna má búa til sæmilega stórt og sólrikt torg. Þar mætti sjá fyrir sér að klukkan og vatnsþróin, sem stóðu þar áður, yrðu endurvakin með einum eða öðrum hætti og gera sögulega dýpt svæðisins sýnilegri.“*

*Svæði fyrir fótgangandi má auka talsvert sunnan við húsið með því að þrengja Laugaveg niður í eina akrein. Yfirborðsmeðhöndlun þar yrði hugsuð með gangandi og hjólandi fólk í forgangi líkt*

*og gert er ráð fyrir á Laugavegi vestan Snorrabrautar. Með því að þrengja og grænka Snorrabrautina við Laugaveg má tengja Hlemmsvæðið enn betur við neðrihluta Laugavegar.“*

#### 9.4. **Minnisblað Sjávarklasans**

Sjávarklasinn var valinn úr hópi umsækjenda um að gerast rekstraraðilar matarmarkaðar á Hlemmi. Eftirfarandi eru athugasemdir þeirra í tengslum við deiliskipulag Hlemms:

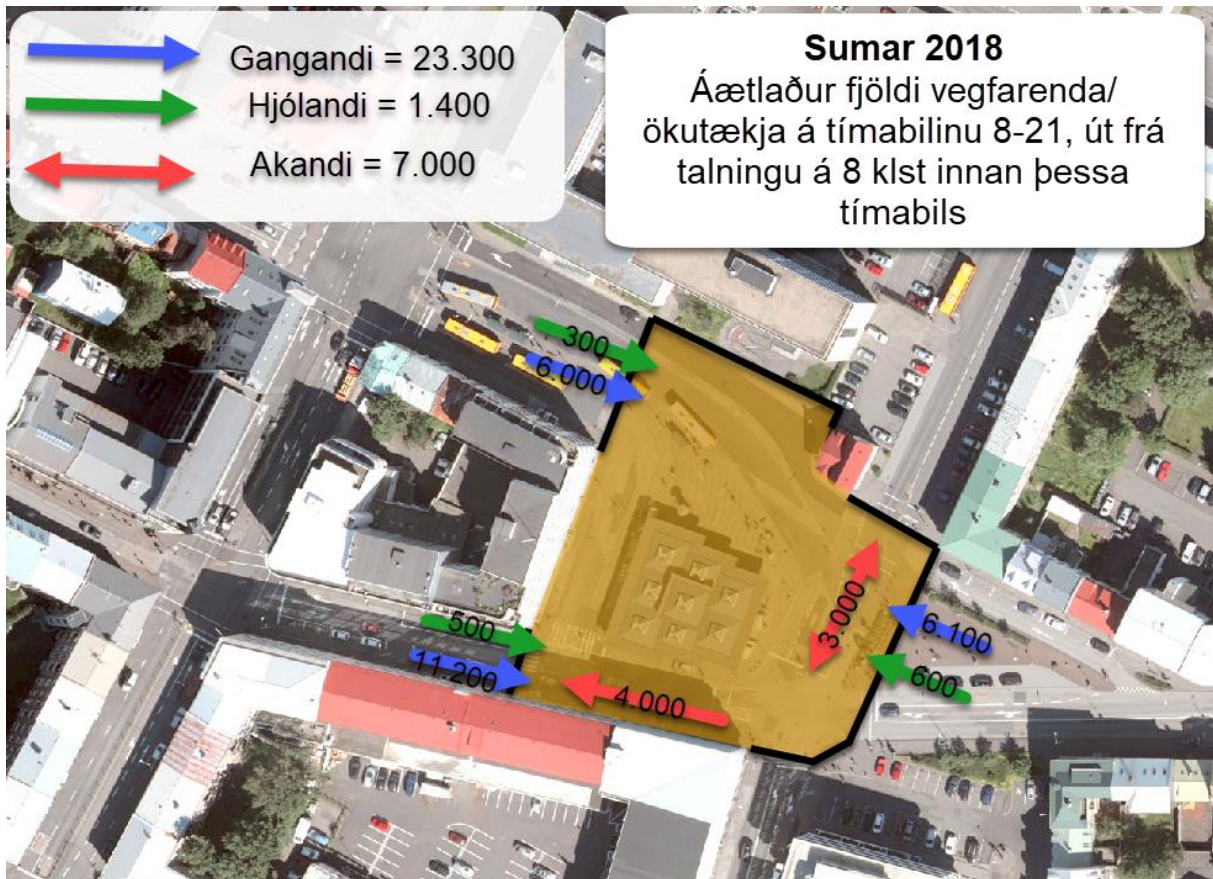
*„Réttast væri að fyrsta markmið í nýju deiliskipulagi væri að gera Hlemm að helsta markaðstorgi borgarinnar, einkum fyrir matvöru. Hús Gunnars Hanssonar mun þar gegna lykilhlutverki sem matarmarkaður eða mathöll en einnig torgið umhverfis húsið eftir að torg hússins hefur verið stækkað, líkt og lagt er til hér að neðan, og torgið betur tengt húsinu og þeirri starfsemi sem þar mun fara fram. Í annan stað ætti markmið skipulagsins að vera að leggja til breytingar á umhverfi og skipulagi Hlemmtorgs með það fyrir augum að skapa þar vistvænt borgarumhverfi sem uppfyllir þær væntingar sem aðalskipulag gerir til miðborgartorga. Í þriðja lagi ætti markmið skipulagsins að vera að gera Hlemm að mikilvægri stoppistöð fyrir Strætó í miðbænum. Þó þarf að gæta að því að almenningsvagnar verði með stoppistöðvar í hæfilegri fjarlægð frá húsinu og markaðnum á torginu. Einkum er þetta til að koma í veg fyrir mengun, svifryk og hljóðmengun frá vögnunum.“*

Hér skal benda á að síðasta atriðið, þ.e. að staðsetja stoppistöð í ákveðinni fjarlægð frá Hlemmhúsinu (Sjávarklasinn leggur til að hún verði nær gatnamótum við Snorrabraut) stangast á við markmið borgarinnar um að Hlemmur verði áfram mikilvægur áfangastaður almenningsvagna. Ekki er gert ráð fyrir að kyrrstæðir strætisvagnar verði við Hlemm eftir að kaffistofa strætisvagnabílstjóra mun flytjast á BSÍ þar sem tímajöfnun vagnana mun jafnframt fara fram. Einnig skal taka fram að í auglýsingu eftir rekstraraðila á matarmarkaði við Hlemm var lögð áhersla á að stöðin gegni mikilvægu hlutverki innan leiðarkerfis Strætó.

#### 9.5. **Samgöngutalning við Hlemmtorg**

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar lét framkvæma samgöngutalningu við Hlemmtorg sumarið 2018. Talningar fóru fram valda daga í júní, júlí og ágúst, einn dag í hverjum mánuði. Talið var fjórum sinnum yfir daginn, tvo tíma í senn, frá 8 að morgni til 21 að kvöldi. Einungis var talin umferð inn á torgið til að koma í veg fyrir tvítalningu.

Niðurstöður talninga gefa sterklega til kynna að daglega á milli klukkan 8 og 21 gangi allt að 23 þúsund vegfarendur inn á Hlemmtorg, 1.400 manns hjóli og 7 þúsund bílar aki. Samtals eru því um fleiri en 30 þúsund manns sem fara gangandi, hjólandi eða akandi um Hlemmtorg dag hvern. Nefna má, til að setja tölurnar í samhengi, að 18 þúsund manns búa í Grafarvogi og um 26 þúsund á Suðurlandi.



Mynd 10. Niðurstöður úr samgöngutalningu við Hlemmtorg.

#### 9.6. Húsakönnun - byggðakönnun

Í byggðakönnun, sem Minjasafn Reykjavíkur vann fyrir borgarhluta 5 – Hlíðar í tengslum við hverfisskipulag Reykjavíkur, segir eftirfarandi um Hlemm:

*Á ofanverðri 19. öld lá aðalleiðin austur í Laugarnes og Þvottalaugar um norðurjaðar svæðisins sem hér er til umfjöllunar og yfir Rauðarárlæk. Árið 1885 var ákveðið að framlengja Laugaveg í átt að Þvottalaugunum og var þá gerð brú yfir Rauðarárlæk til að greiða fyrir umferðinni. Var hún jafnan nefnd Hlemmur. 50 Árið 1912 var gerð vatnsþró rétt austan við Hlemm. Hún var úr steinsteypu og tæpur metri á hæð en lengdin að sögn eitthvað á þriðja metra. Í henni var rennandi vatn enda hafði vatnsveitan tekið til starfa í Reykjavík árið 1909. Fleiri vatnsþrær voru í Reykjavík en sú við Hlemm var einna kunnust enda var hún í alfaraleið.<sup>51</sup> Eftir að strætisvagnaferðir hófust í Reykjavík 1931 var leið nr. 1 með endastöð við vatnsþróna hjá Hlemmi og myndaðist þá þarna vísir að torgi. Fljótlega upp úr því var vatnsþróin lögð niður og ummerki hennar fjarlægð.<sup>52</sup> Torgið, ásamt strætisvagnamiðstöðinni sem reist var á þessum stað á 8. áratug 20. aldar, er enn í daglegu tali kallað Hlemmur eða Hlemmtorg.*

Í skýrslu starfshóps um Hlemm+ er viðauki sem nefnist „Hugleiðingar um sögulega stöðu og framtíðarhlutverk Hlemmtorgs í borgarlandslaginu með hliðsjón af fyrirliggjandi skipulagsáætlunum“ sem var tekinn saman af Jóni Guðmundssyni arkitekt í febrúar 2014. Þar kemur fram:

*„Árið 1904 var eitt fyrsta húsið byggt við Hlemm, við mót Hverfisgötu og Laugavegar, Hverfisgata 125. Húsbyggjandinn Guðmundur Hávarðsson kallaði húsið Norðurpólinn og rak þar veitingaþjónustu fyrir ferðamenn. Hlemmtorg eða Hlemmur er fleyglaga svæði sem markast af mótum Laugavegar og Hverfisgötu. Við sjálf gatnamótin til móts við Hverfisgötu 125,*



*Norðurpólinn, var byggð steinsteypt vatnspró árið 1912. Þessi pró var ein af þremur sem bæjarstjórnin lét byggja í kjölfar lagningar vatnsveitunnar árið 1909.“*



**Mynd 11. Norðurpólinn um 1910.**

*„Í júní 1910 lauk þýska fyrirtækið Carl Francke í Brimum byggingu gasstöðvarinnar við Hlemm. Fyrsta september sama ár var kveikt á 207 götuljóskerjum og um 200 heimili tengdust gasveitunni. Starfsemi gasstöðvarinnar lauk árið 1955 og sjálf stöðin og tankurinn var fjarlægður árið 1958. Íbúðarhús gasstöðvarstjórans (Hverfisgata 115) sem stóð austast fékk þó að standa áfram. Húsið hefur síðan þjónað SVR. Á lóð Gasstöðvarinnar reis í kjölfar gasstöðvarinnar lögreglustöðin við Hverfisgötu 113-115 sem var tekin í notkun árið 1965.“*



**Mynd 12. Steinbróin og vatnspró við íbúðarhús gasstöðvarstjórans árið 1915.**

## **10. Tillögur úr hugmyndasamkeppni**

Í lok árs 2017 bauð Reykjavíkurborg þremur arkitektastofum: Landslagi, DLD, og Mandaworks frá Svíþjóð að leggja fram hugmyndir að nýju skipulagi á Hlemmtorgi. Þær fengu það spennandi hlutverk að ímynda sér Hlemm framtíðarinnar. Tillögur DLD land design og Mandaworks voru valdar til frekari útfærslu að hönnun Hlemmtorgs.

Leitað var eftir hugmyndum um framtíðarútlit í takt við nýja uppbyggingu og starfsemi á svæðinu í kringum Hlemm. Hugmyndaleitinni var ætlað að leiða til deiliskipulags og nýs heildarútlits svæðisins.

Markmiðið var að svæðið verði að heildstæðu borgarrými sem styður við þá þéttingu sem orðið hefur og framundan er í Holtunum, Túnunum, á Heklureit og við Hverfisgötu. Einnig verður horft til breytinga á samgönguskipulagi svæðisins með tilkomu borgarlínu og breytingum á umferð strætó.

Mathöllin við Hlemm og breytt starfsemi hefur þegar sett mark sitt á svæðið og gefur til kynna að blómstrandi mannlíf geti þar þrífist. Hús sem stóð áður við Hverfisgötu 125, Norðurpóllinn, mun verða fundin ný staðsetning á torginu.

Hlemmtorg mun verða að nútíma borgarrými þar sem gangandi, hjólandi og almenningssamgöngum verður gert hátt undir höfði með mannvænum dvalarsvæðum og iðandi borgarumhverfi.

Hlemmur verður þannig áfram miðpunktur í austurhluta miðborgarinnar. Miðstöð samgangna, samskipta og lífs.



Mynd 13. Úr hugmyndatillögu DLD.



Mynd 14. Úr hugmyndatillögu Mandaworks.

## 11. Umhverfisáhrif áætlunarinnar

Unnið verður umhverfismat skv. 5.4.gr. skipulagsreglugerðar og lagt mat á eftirfarandi umhverfispætti:

- Hljóðvist
- Skuggavarp og vindstrengir
- Loftgæði
- Byggð og efnisleg verðmæti, svo sem byggðamynstur og íbúðarhúsnæði.
- Ásýnd og landslag, svo sem varðveislugildi og svipmót byggðar og einstakra bygginga
- Félagslegt umhverfi, svo sem samgöngur, verslun og þjónustu og samfélagsþjónustu

Við umhverfismatið verður stuðst við umhverfisviðmið og markmið í stefnuskjöllum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem varða viðfangsefni deiliskipulagsins, svo sem:

- Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
- Reglugerð um hávaða nr. 724/2008
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012

Ef umhverfismatið leiðir í ljós neikvæð áhrif deiliskipulagsins á tiltekna umhverfispætti verður brugðist við því með breytingu á tillögu eða aðgerðum til að draga úr áhrifunum svo sem skilmálum um mótvægisáðgerðir, eftir því sem þörf er á

## 12. Skipulagsferlið

### Tímasetning helstu verkátanga og kynninga fyrir almenning:

Mars 2019	Lýsing fyrir deiliskipulag samþykkt í skipulags- og samgönguráði og send til umsagnaraðila
Apríl	Deiliskipulagstillaga í vinnslu
Maí	Deiliskipulagstillaga samþykkt í auglýsingu á fundi skipulags- og samgönguráðs og í Borgarráði.
Jún-júlí	Deiliskipulagstillaga auglýst skv. 41. grein skipulagslaga. Opið hús og/eða íbúafundur.

Ágúst	Athugasemdum svarað og þær afgreiddar í skipulags- og samgönguráði og Borgarráði.
Ágúst	Tillaga send Skipulagsstofnun
Ágúst-sept.	Tillaga auglýst í B-deild.

### 13. Helstu umsagnaraðilar fyrir lýsingu

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Vegagerðin
- Strætó bs.
- Veitur
- Orkuveita Reykjavíkur
- Hverfisráð og íbúasamtök Hlíða
- Eftirfarandi deildir og svið Reykjavíkurborgar:
  - Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
  - Samgöngudeild
  - Skrifstofa umhverfisgæða
  - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
  - Skrifstofa rekstrar og umhirðu borgarlandsins
  - Heilbrigðiseftirlitið.

Umsagnir óskast sendar á [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is). Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar:

<http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu>

### 14. Heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, Borgarvefsjá, Byggðakönnun fyrir borgarhluta 3 - Hlíðar 2013, skýrsla starfshóps um Hlemm+, úttekt Trípólí arkitekta á Hlemmi fyrir útboð á matarmarkaði.