

DEILISKIPULAGSTILLAGA 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 sérnotafloatum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð við inngarð allt að 2,5 metra út í garð.
- Heimilt er að láta sérnotaflet fyrir íbúðir ganga inn í byggingarreit.
- Sérnotaflet skal afmarka með timbri sem yfirborðsefni og lágvöxnum gröðri milli fleta.
- Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotafloatum fyrir veranir og þjónustu í ingörðum sem hluta af starfsemi á jarðhæð við Laugavegin sem hefur aðgengi frá Laugavegi og gegnum byggingu út í ingarð.
- Sérnotafloatur verslana og þjónustu í ingörðum getur verið allt að 3 metrar frá byggingarreit.
- Heimilt er að takmarka opnararmáta á starfsemi sem snýr að inngarði til þess að lágmarka neikvæð hljóðvistarhæfni á íbúabyggð.
- Að minnsta kosti 50% veggflatar sem snýr að inngarði skal vera gagnsær.

9

- Gerðar voru bráðabirgðarmælingar á jafngildishljóðstigi sem kemur frá borholu RG-9 og var það gróflaga metið sem 50,7 dB í 4 metra fjarlægð frá borholu. Bráðabirgðarmælingar benda því til að þörf sé á að tryggja með byggingartæknilegum lausnum að hljóðvíst sé innan leyfilegra marka fyrir íbúðir í a.m.k. 14 metra radius frá borholunni. Frekari og ítarlegri mælinga er þörf því til staðfestingar, sjá mæliblað frá Trivium ráðgjöf dagset 21.02.2018.
- Fyrir þær byggingar þar sem áætlað er að verði hótelbergi eru hljóðvistarátturum hærrí. Á þeim húsvæggjum þar sem hljóðvíst fer yfir mörk þarf að tryggja beina aðferu til loftlaus hljóðgildur.

8.1.9 Lóð

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

8.1.10 Bilastæði og bílastæðakjallari

- Samanlagt er heimild fyrir 375 stæðum að hámarki í bílastæðum og eru þau öll innan lóðarmarka á retum A-E.
- Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum í götum þar sem því verður við komið.
- Fjöldi stæða fyrir hreyfihlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.
- Ef ekki tekist að koma almennum bílastæðum fyrir innan lóðar skal greiða bílastæðagjald með vísan til samþykktar Reykjavíkurborgar um bílastæðagjald hverju sinni.
- Bílastæðar skulu vera neðanjarðar í samræmi við snið. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgeindar sérstaklega þar með talið í íbúðum kjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðar rými fyrir bílastæðar, stöðrymi, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar lóðar. Gerð er krafa um innkeyrsludyr við bundna byggingartíu kjallara.
- Bílastæði í bílastæðum skulu að hluta til vera samrými milli íbúða og atvinnuhúsnæðis. Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir deilíbíla.
- 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 tveir samliggjandi lóðir. Bílastæðar skulu diffarðir þannig að þeir taki mið af aðferðum og gróðri á yfirborði í ingörðum bygginga. Sérstaklega skal gera ráð fyrir auknu vaxtarými fyrir gróður milli bygginga til þess að minnka vindálag.
- Gera skal ráð fyrir hleðstutengingu fyrir rafbíla í hverju stæði í bílastæðum.

8.1.11 Hljólastæði

- 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 stærrí
 - 2 stæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² hótelhúsnæðis.
 - Að öðru leyti skal gera ráð fyrir að stæði fyrir reiðhjól séu að lágmarki 6 á hverja 1.000 m².
- Gert er ráð fyrir hljólastæðum við alla innanga og hlóageymslur fyrir íbúða sem eru innangengir í ingörðum. Einnig er heimilt að hafa hlóageymslur í bílastæðum undir byggingum.

8.1.12 Skilti

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

8.1.13 Kröfur um hljóðstigi innan íbúða og utanhúsnæðis

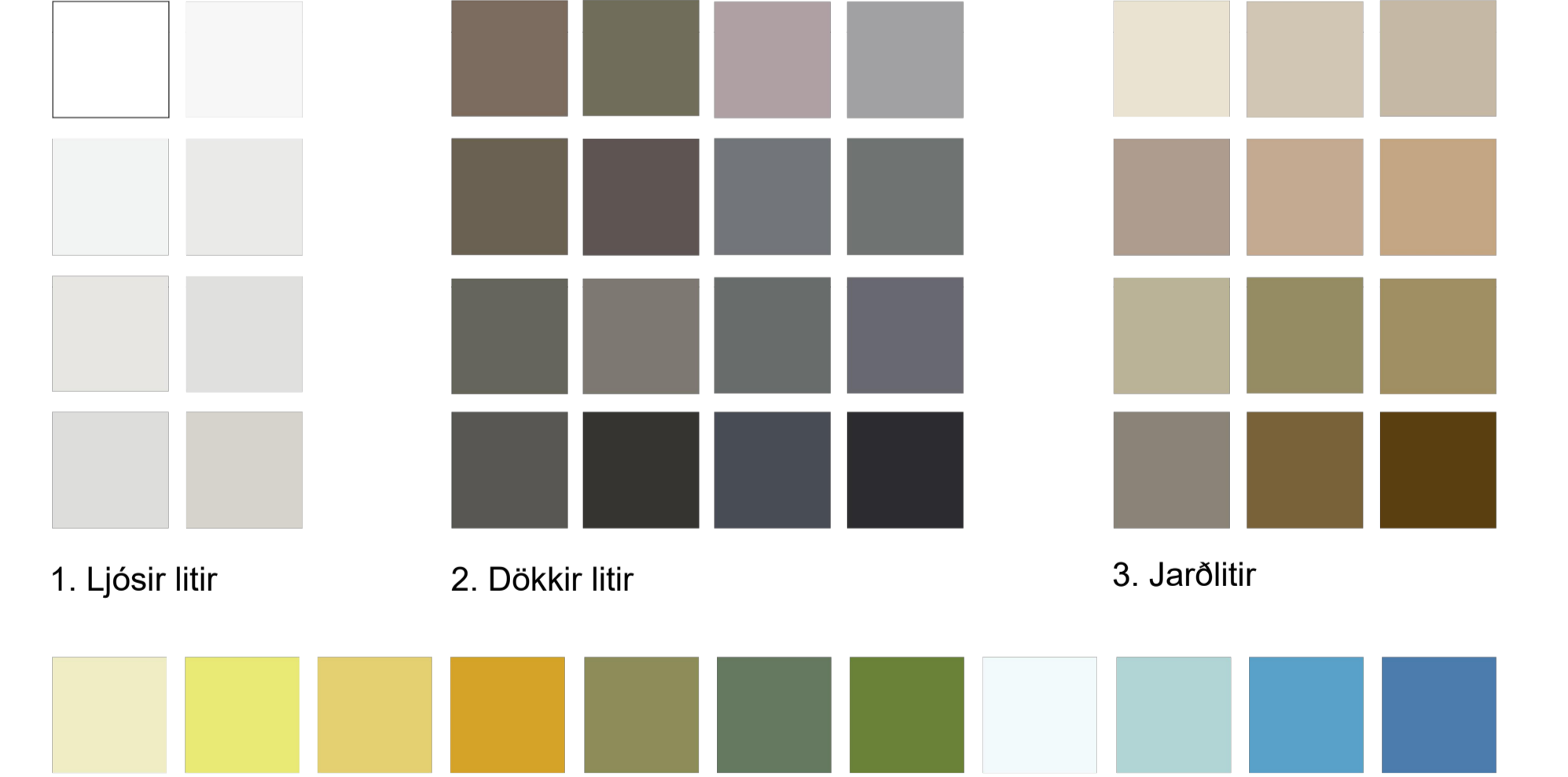
- Hljóðvíst fer umferðarúðir var reiknuð samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 og miða reikningar við umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum.
- Núrustöður reikninga leiddu í ljós að hljóðstigi við húsvæggja íbúða Laugavegs 170-174A er innan marka fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Hljóðvíst fer yfir mörk í íbúðum Laugavegs 168 við húsvægg sem snýr út að Nóatúni. Hins vegar eru þær íbúðir með kyrrláta hlið, hljóðstigi er innan við 50 dB(A) við húsvægg sem vísar út í bakgarð, og því er heimilt að lækka kröfur til hljóðvistar á húsvæggjum við Nóatúni.
- Æskilegt er þó að tryggja að hljóðvíst sé innan marka á öllum húsvæggjum með byggingartæknilegum aðferðum, t.d. hljóðdæfum loftrúsum.
- Hafi íbúðir ekki eina hlið að inngarði skal hljóðvíst leyst á byggingartæknilegan hátt.



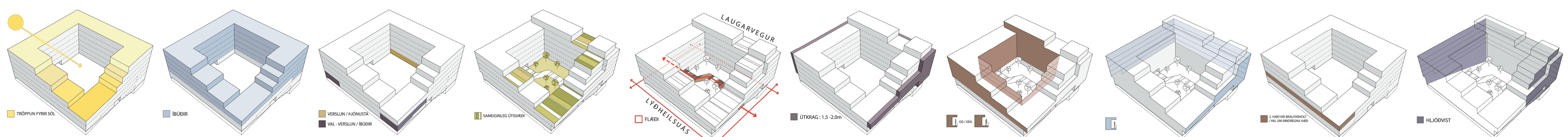
Útlit frá Laugavegi



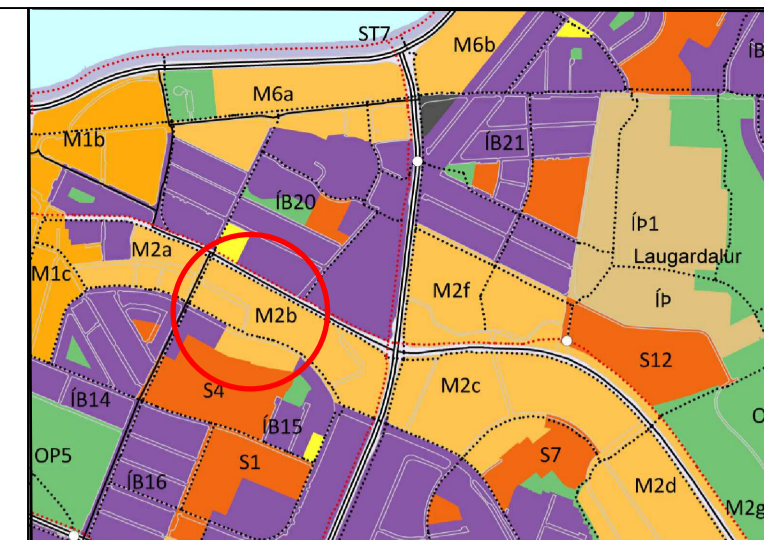
Skýringaruppdráttur 1:1000



Litaspjöld



Skilmálar



Skýringar:

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Ný lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk innan svæðis
- Núverandi lóðarmörk utan svæðis
- Núverandi byggingar
- Nýbyggingar - þakgarðar og græn þök
- Merking byggingareita/ lóða
- Græn svæði innan svæðis
- Gönguáás og göngutenging
- Göngustígur innan svæðis
- Hjólastígur innan svæðis
- Akraut innan svæðis
- Bílastæði (meðfram götu) innan svæðis
- Tré leiðbeinandi staðsetning
- Gróðurveggar leiðbeinandi staðsetning
- Hjólastandar/ hjólastæði innan svæðis
- Leiðbeinandi tillaga að tjörn
- Spennistöð/ dreifistöð
- Borholur
- Núverandi hæðarlínur

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

ATHUGASEMDFREST TIL _____

AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í _____

B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

YRKI ARKITEKTAR
 Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
 Sími: +354 552 6629
 Kt: 580997-3109
 www.yrki.is
 yrki@yrki.is
Ásdís H. Agústóttir, Arkitekt FAI
 Sölveig Berg, Arkitekt FAI

VERK LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAGBEITN. 16.06.21.	MKV. 1:1000	TEKNAÐ AF ML/SK/GA	ÚTGEFID AF ÁHÁ/SB
TEIKNING D03	VERK NR. V289	TEIKNING NR. 3 af 7	ÚTGAFU

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

RAMMASKIPULAG SVÆDISINS

Skýringarmyndir



Svæði horft frá Laugavegi mynd 2.



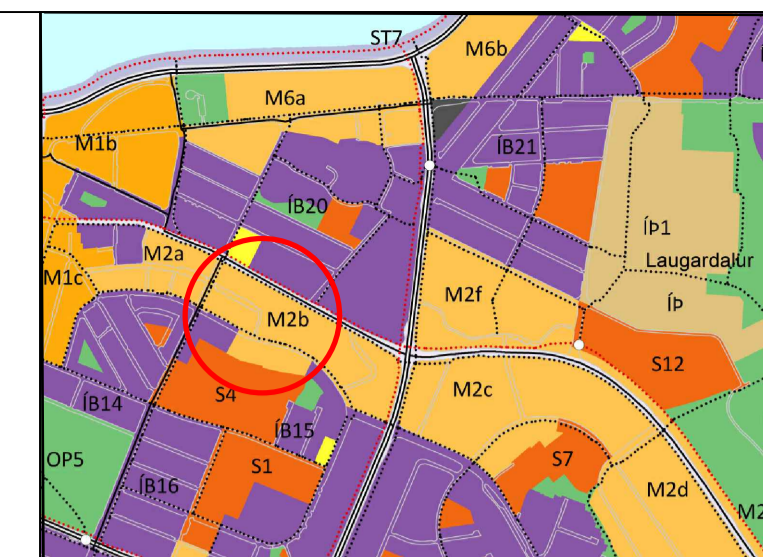
Svæði horft frá norð-austri mynd 1.



Svæði horft frá Brautarholti mynd 3.



- Skipulagsreitur A
- Skipulagsreitur B
- Skipulagsreitur C



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

DEILISKIPULAG ÞETTA SEM FENGIÐ HEFUR MEDFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ AKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____
ÞANN _____ OG Í _____
ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED
ATHUGASEMDAFREST TIL _____
AUGLÝSING UM GILDISTÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í
B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kf: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is
Ásdís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sölveig Berg Arkitekt FAI

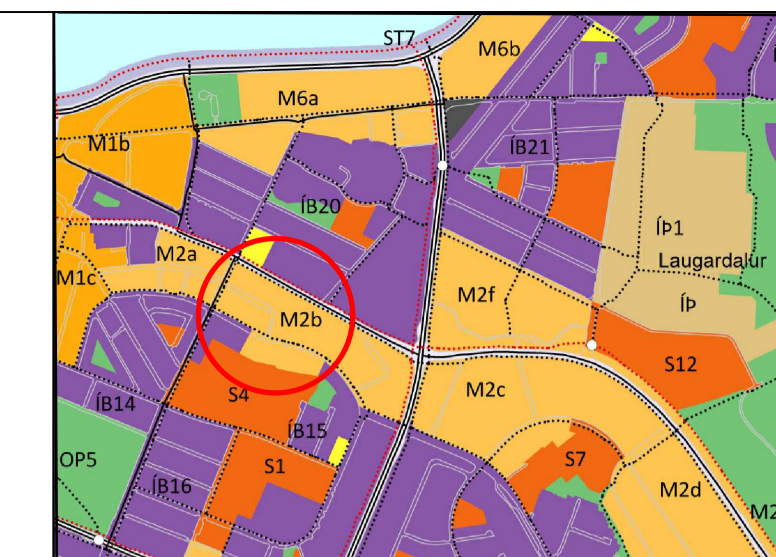
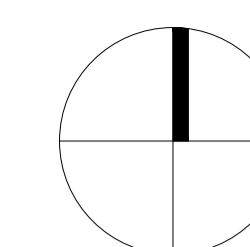
VERK			
LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAGBEY.	MRV.	TEKNAÐ AF	ÚTGEFIB AF
16.06.21.	1:2000	ML	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D04	V289	4 af 7	

Uppdrættir rammaskipulags

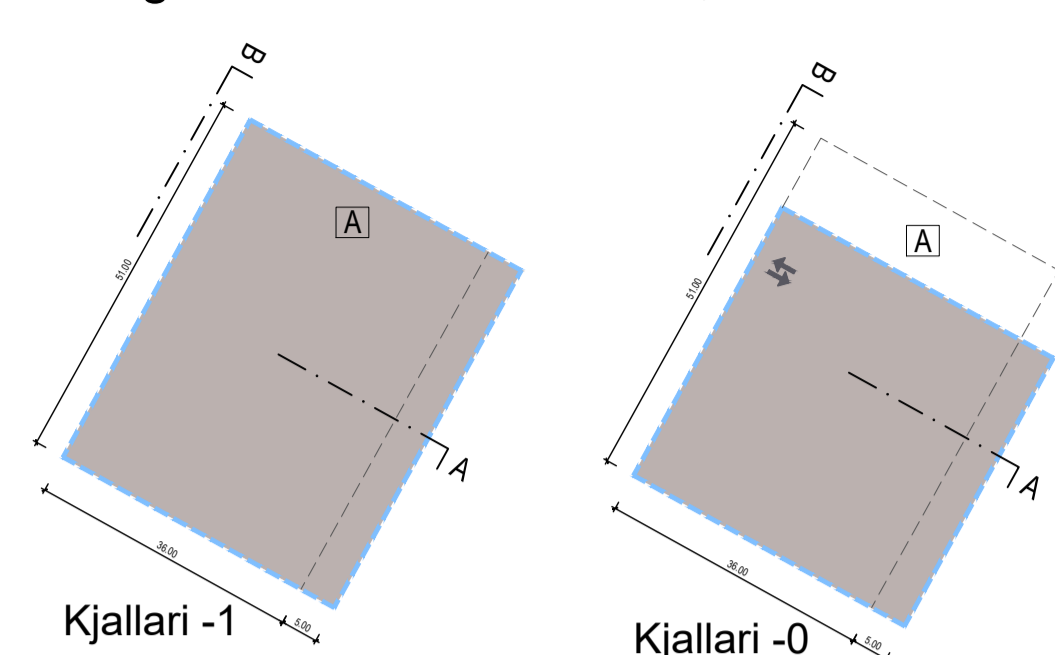
1:2000

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

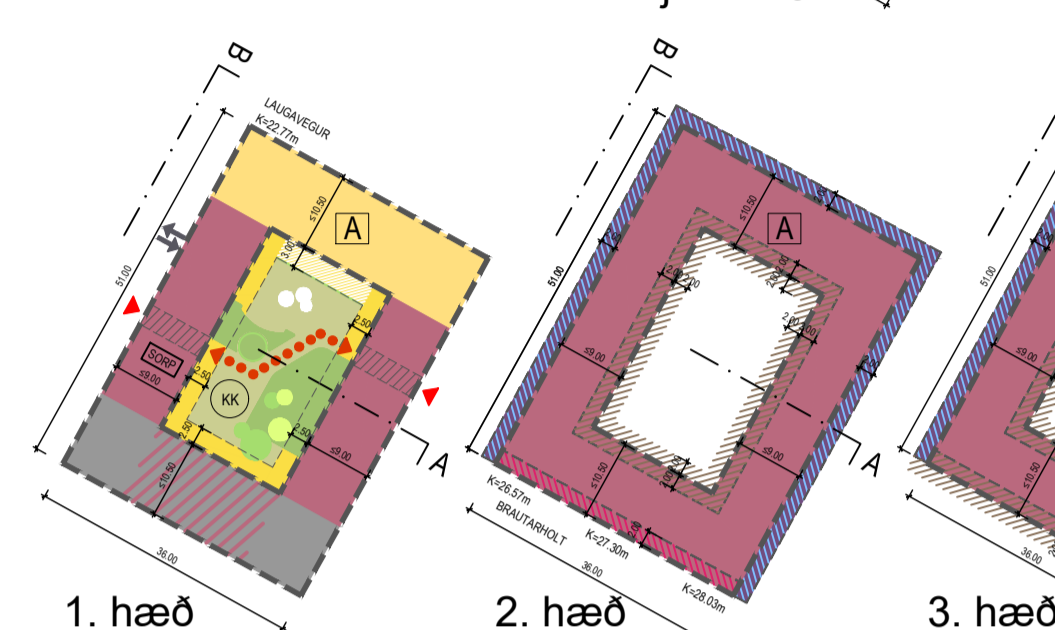


Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



Kjallari -1

Kjallari -0



1. hæð

2. hæð

3. hæð

4. hæð

5. hæð

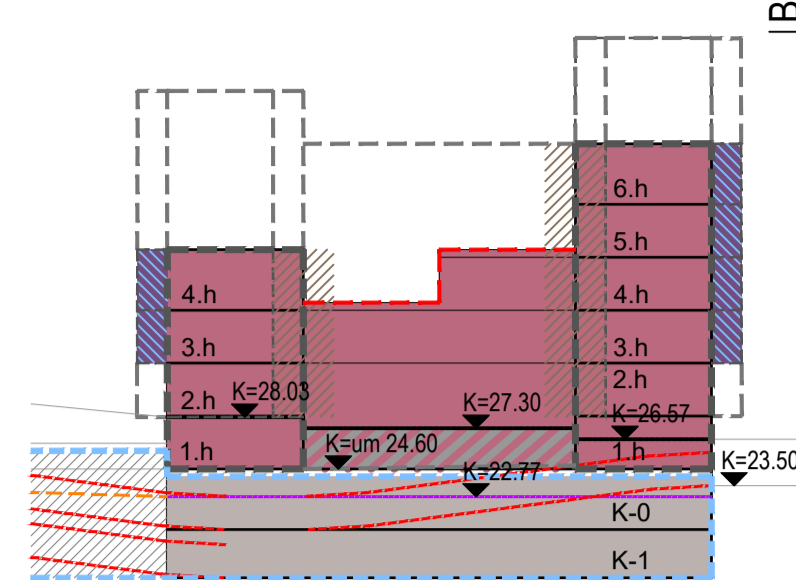
6. hæð

7. hæð

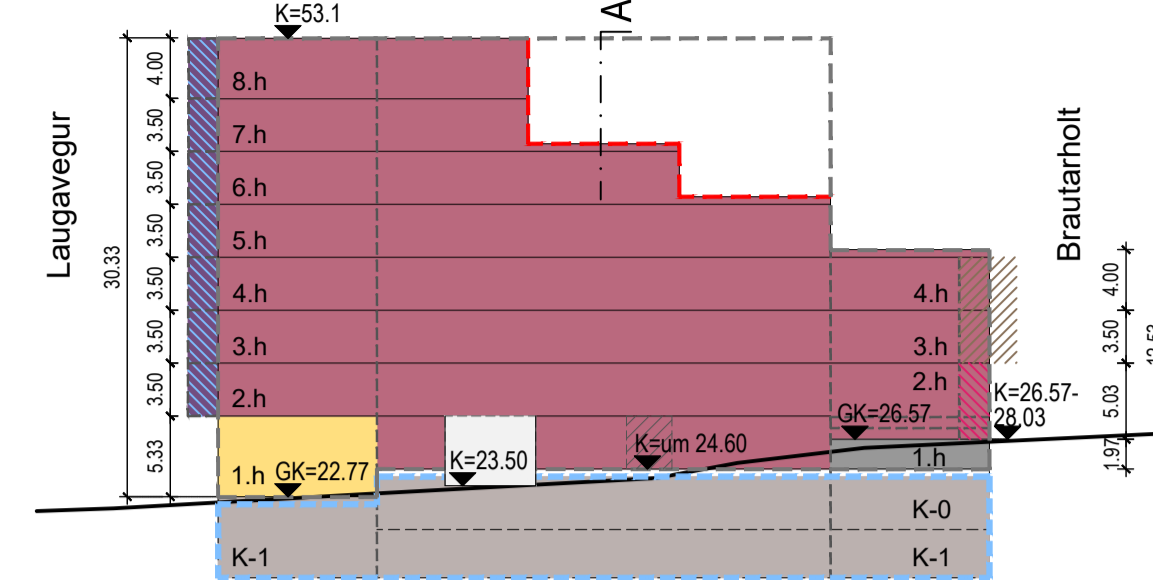
8. hæð

Þakmynd

Reitur A - Laugavegur 168

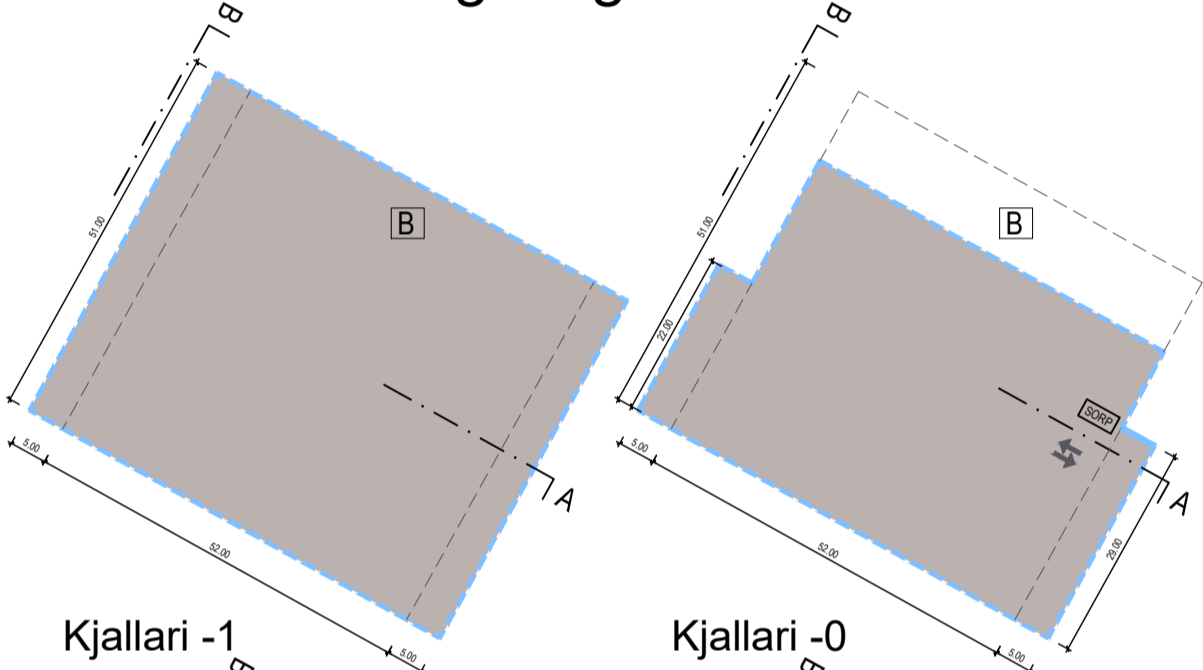


Sneiðing A-A



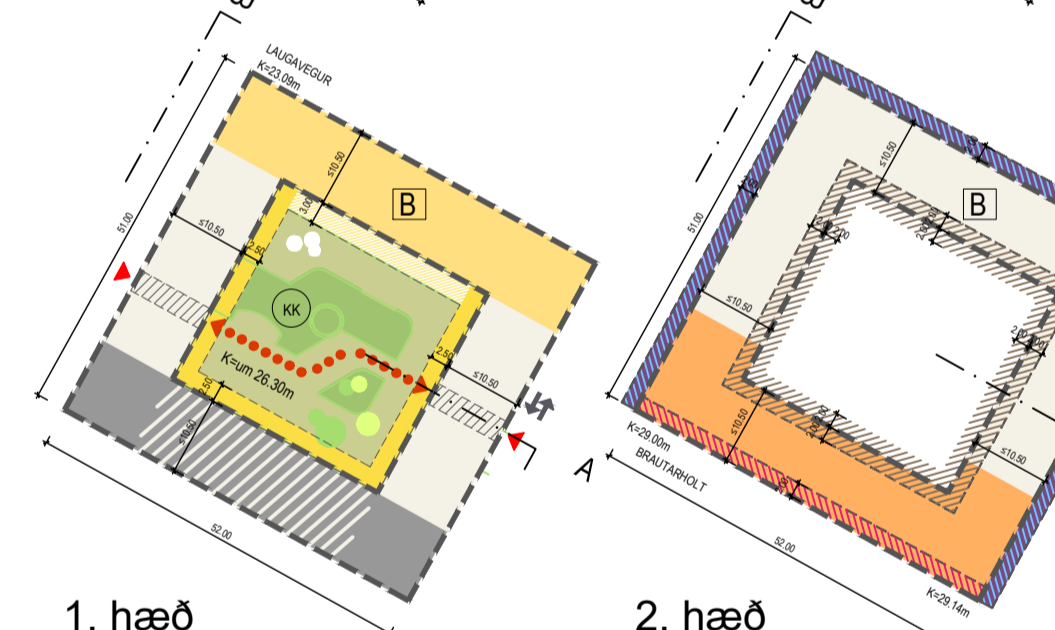
Sneiðing B-B

1:500



Kjallari -1

Kjallari -0



1. hæð

2. hæð

3. hæð

4. hæð

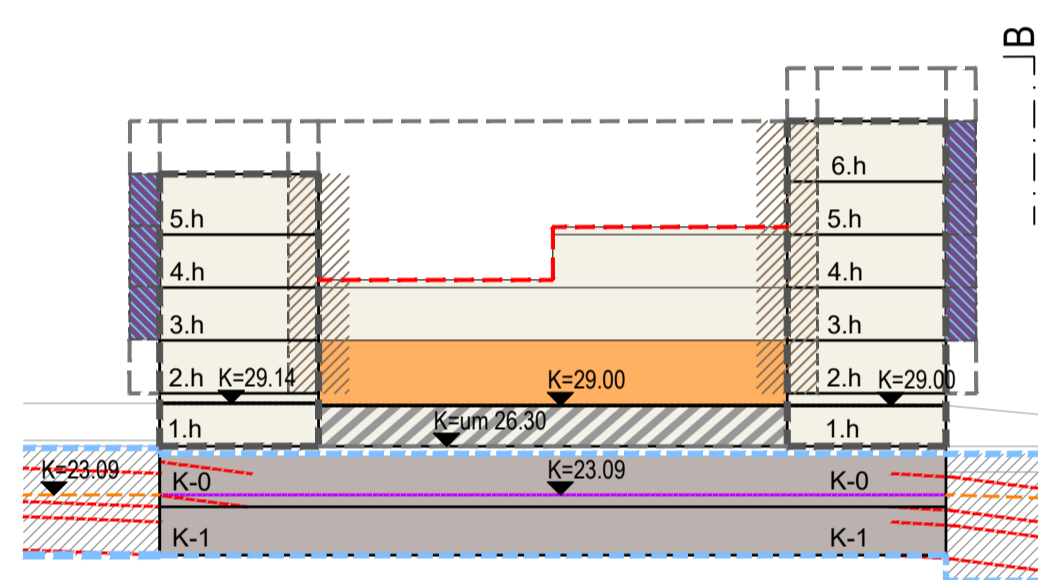
5. hæð

6. hæð

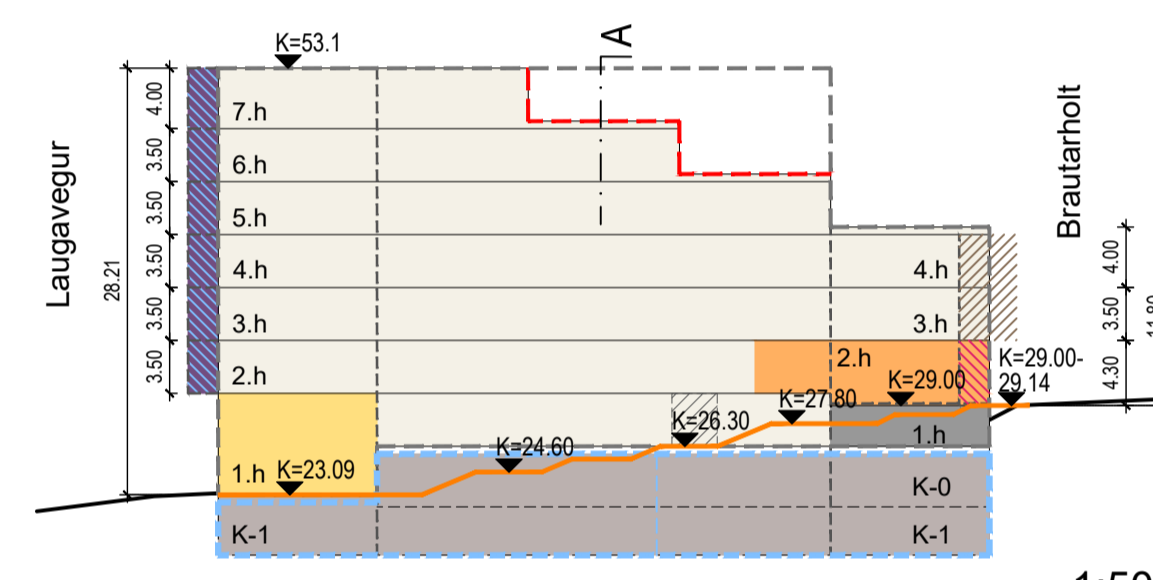
7. hæð

Þakmynd

Reitur B - Laugavegur 170

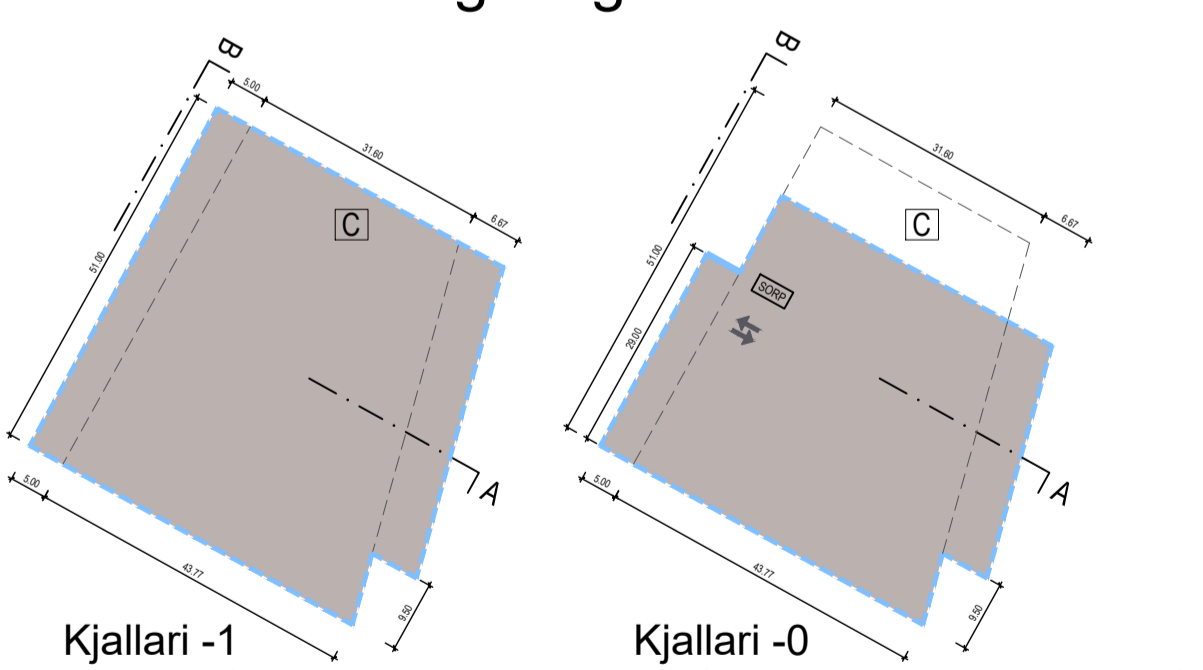


Sneiðing A-A



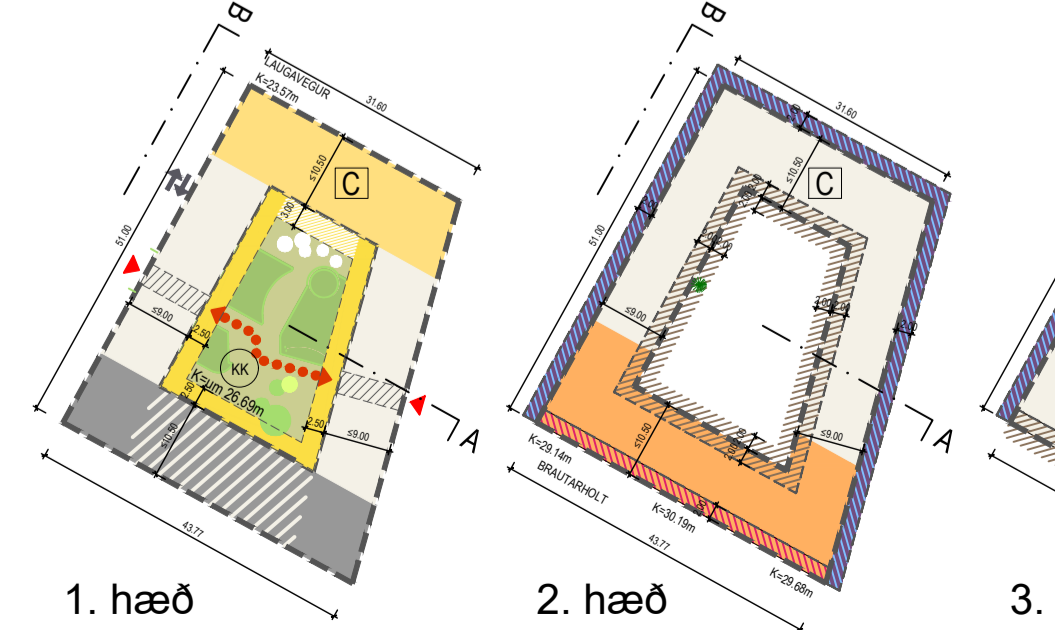
Sneiðing B-B

1:500



Kjallari -1

Kjallari -0



1. hæð

2. hæð

3. hæð

4. hæð

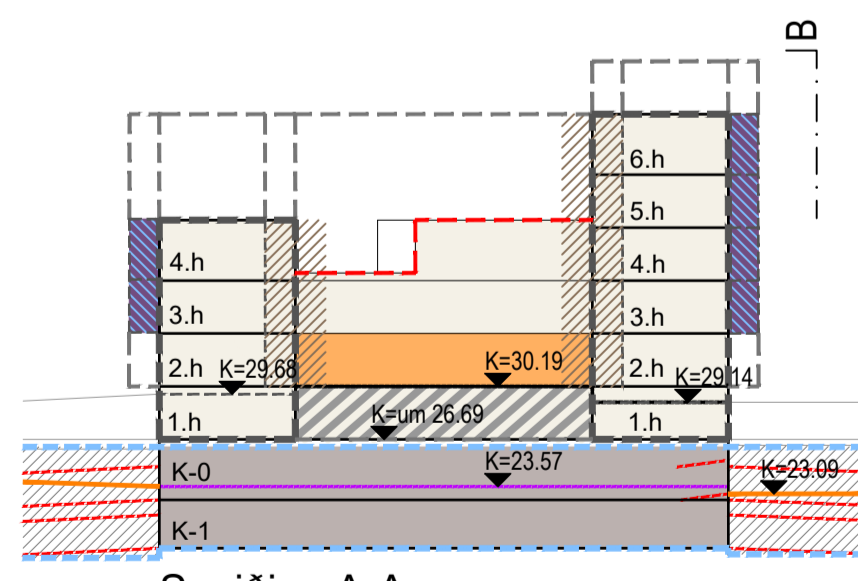
5. hæð

6. hæð

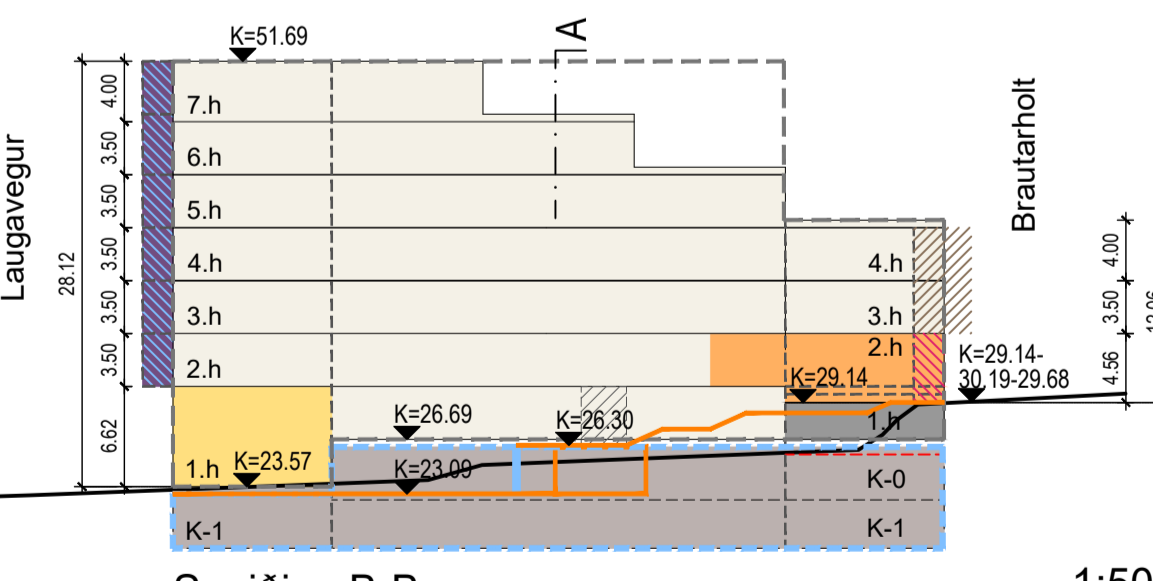
7. hæð

Þakmynd

Reitur C - Laugavegur 172



Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

1:500

Skýringar:

- Byggingarreitur
- Stöllum hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara hámarks, undir byggingum
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Íbúðir
- Atvinnuhúsnæði
- Atvinnuhúsnæði eða íbúðir valkvæmt
- Atvinnu-/ hótélhúsnæði eða íbúðir valkvæmt
- Kjallari
- Geymslur
- Íbúðir eða geymslur valkvæmt
- Atvinnu-/ hótélhúsnæði, íbúðir eða geymslur valkvæmt
- Möguleg tenging (bila-)kjallara
- Rampur í bilakj./ milli kjallara aðlggj. bygginga leiðbeinandi
- Kvöð um undirgöng á 1. hæð leiðbeinandi staðsetning
- Sérnotafötur fyrir íbúðir á garðhæð
- Sérnotafötur fyrir atvinnuhúsnæði/ garðhæð
- Leyfilegt svæði fyrir útkrag
- Leyfilegt svæði fyrir innregnar veggsvalur
- Leyfilegt svæði fyrir inn- og útdr. veggsvalur
- Leyfilegt svæði fyrir innregin hæð
- Merking byggingareita/ lóða
- Hæðir bygginga, kjallara leiðbeinandi
- Kótar
- Inn- og útkeysla bilakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinnangangur
- Kvöð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Sorpgæmsla, innbyggð leiðbeinandi staðsetning
- Tré og græn svæði í innigörðum leiðbeinandi staðsetning
- Þakgarðar og græn þök leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu
- Lega Laugavegs, víðmið

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

VAR SAMÞYKKT Í _____
ÞANN _____ OG Í _____
ÞANN _____
TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____
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
Aaðli H. Agústsdóttir Arkitekt FAI
Sólveig Berg Arkitekt FAI

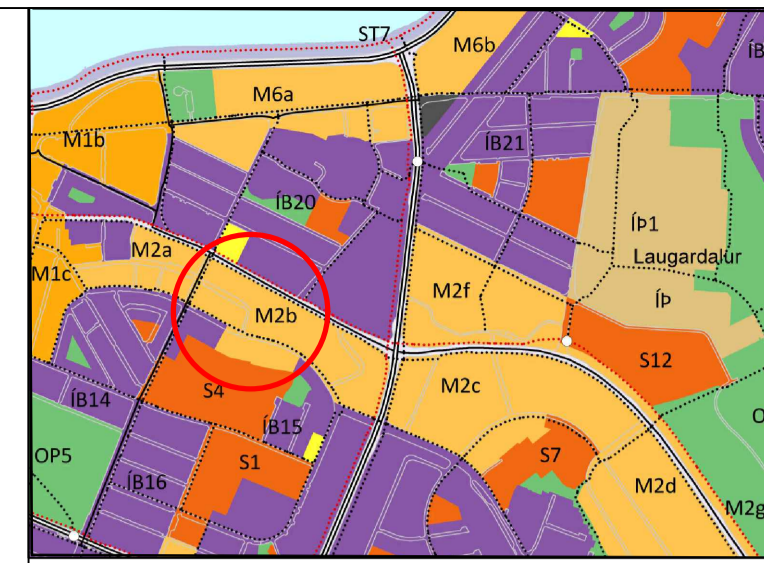
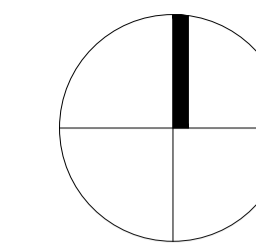
VERK
LAUGAVEGUR 168 - 174

DAÐSETN.	ÁRV.	TEIKNAD AF	ÚTGEFID AF
16.06.21.	1:1000/ 1:500	ML	ÁHÁ/SB

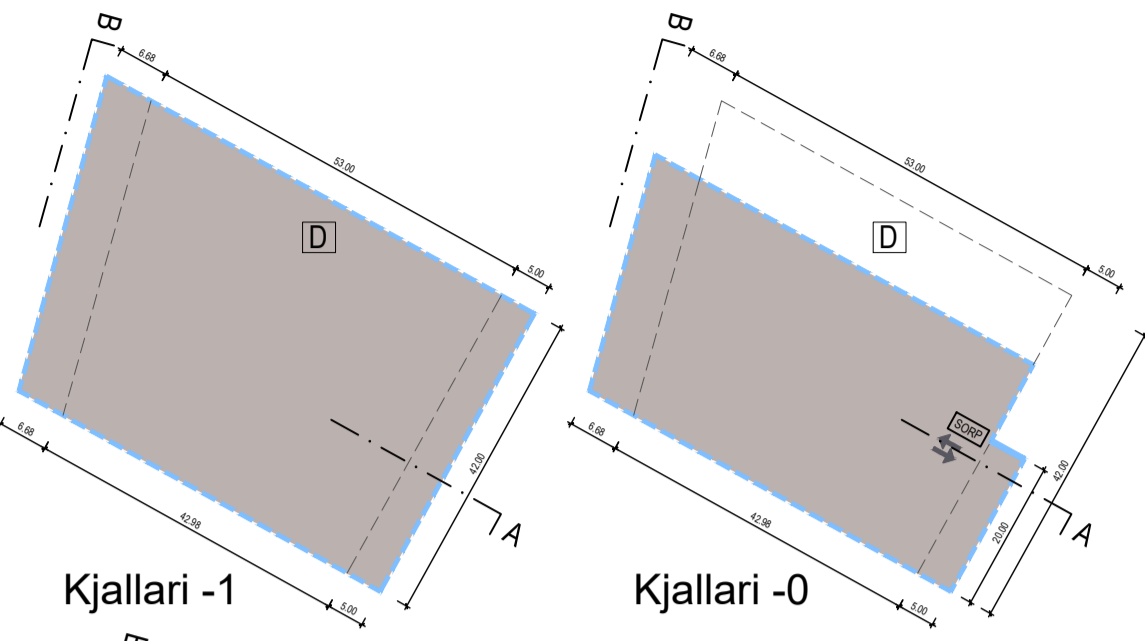
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D05	V289	5 af 7	

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

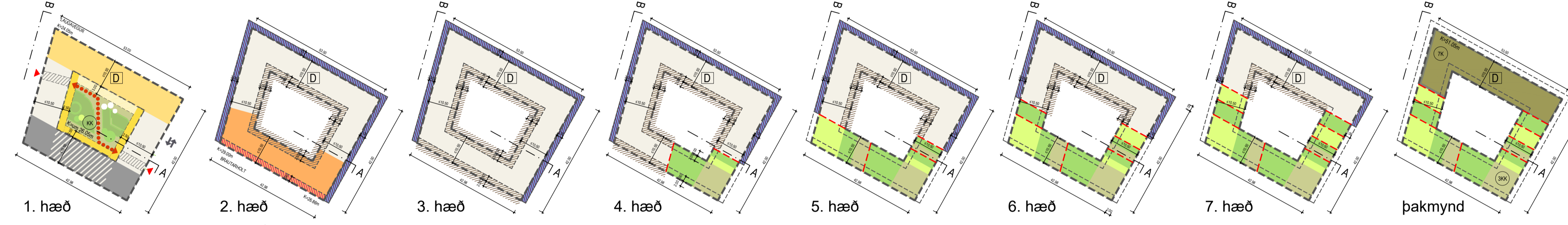
Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030



Kjallari -1 Kjallari -0



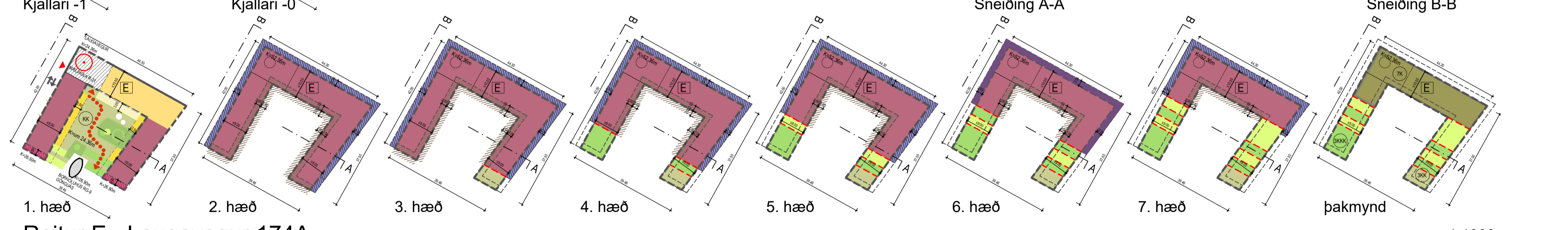
Sneiðing A-A Sneiðing B-B 1:500



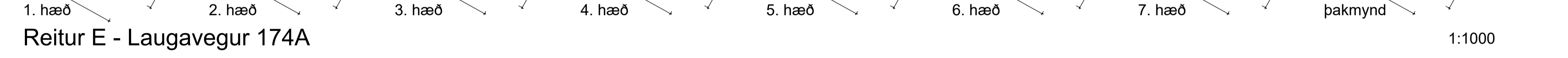
1. hæð 2. hæð 3. hæð 4. hæð 5. hæð 6. hæð 7. hæð Þakmynd 1:1000



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

Skýringar:

- Núverandi bygging
- Byggingarreitur
- Stöllum hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara hámarks, undir byggingum
- Byggingarfina aðkomu kjallara, bundin
- Íbúðir
- Atvinnuhúsnæði
- Atvinnuhúsnæði eða íbúðir valkvæmt
- Atvinnu-/hótelhúsnæði eða íbúðir valkvæmt
- Kjallari
- Geymslur
- Íbúðir eða geymslur valkvæmt
- Möguleg tenging (bíla-)kjallara
- Rampur í bílakj / milli kjallara aðlægg, bygginga leiðbeinandi
- Kvæð um undirgöng á 1. hæð leiðbeinandi staðsetning
- Sérnotafloður fyrir íbúðir á garðhæð
- Sérnotafloður fyrir atvinnuhúsnæði garðhæð
- Leyfilegt svæði fyrir útkrag
- Leyfilegt svæði fyrir innregnar veggsvallir
- Leyfilegt svæði fyrir inn- og útdr. veggsvallir
- Leyfilegt svæði fyrir innregin hæð
- Merking byggingareita/ lóða
- Hæðir bygginga, kjallara leiðbeinandi
- Kótar
- Inn- og útkerla bílakjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinngangur
- Kvæð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Sorpgæymsla, innbyggð leiðbeinandi staðsetning
- Tré og græn svæði í innigörðum leiðbeinandi staðsetning
- Þakgarðar og græn þök leiðbeinandi staðsetning
- Landslag, núverandi
- Landslag, tillaga að breytingu
- Lega Laugavegs, viðmið

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

VAR SAMÞYKKT Í _____
 ÞANN _____ OG Í _____
 _____ ÞANN _____
 TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____
 ATHUGASEMDFREST TIL _____
 AUGLÝSING UM GILDISTÓKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í _____
 B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____

YRKI ARKITEKTAR
 Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
 Sími: +354 552 8629
 Kt: 560997-3109
 www.yrki.is
 yrki@yrki.is
Ásdís H. Agústsdóttir Arkitekt FAI
 Sölveig Berg Arkitekt FAI

VERK			
LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAGBETN.	ARKV.	TEIKNAD AF	ÚTGEFID AF
16.06.21.	1:1000/ 1:500	ML	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D06	V289	6 af 7	

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

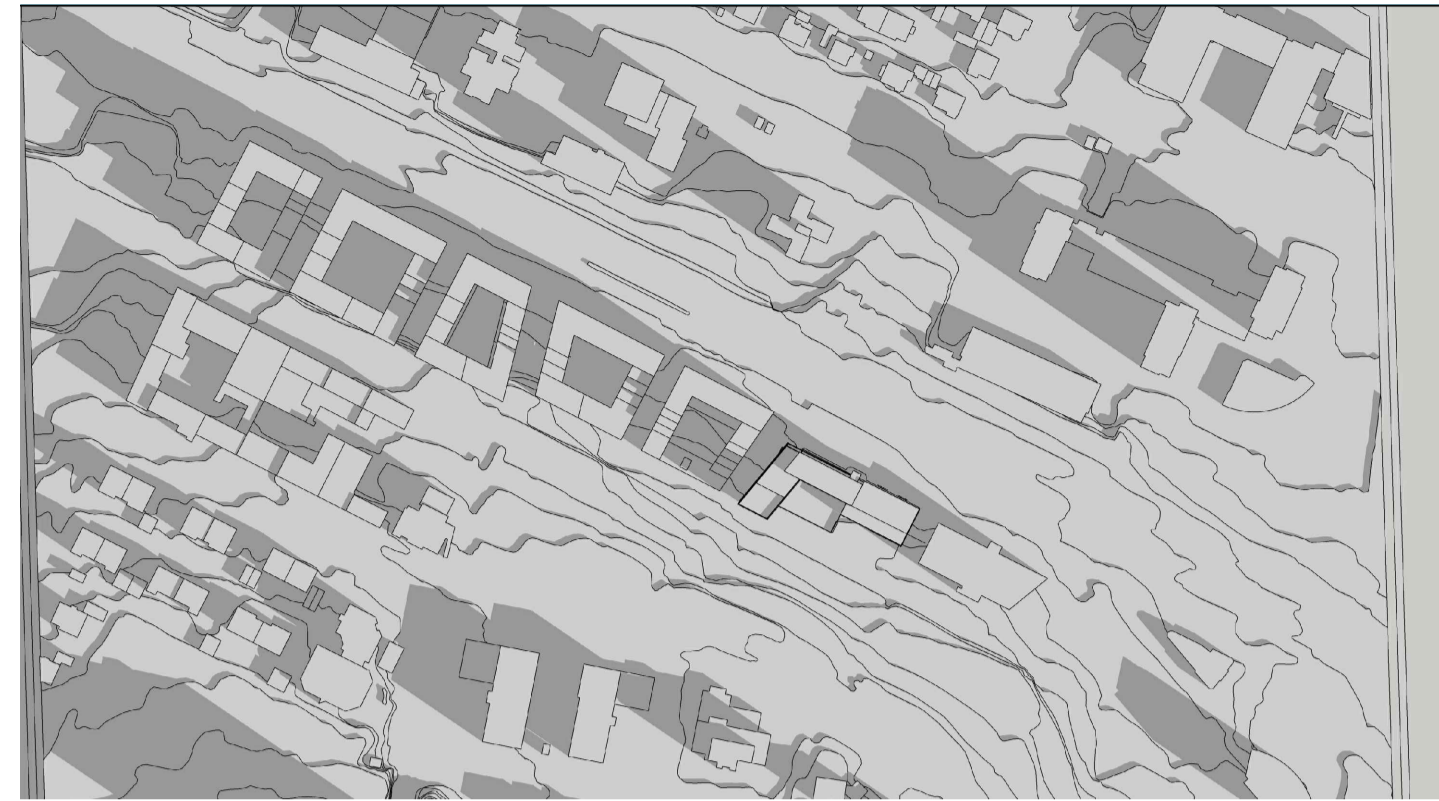
Skýringarmyndir



Gönguás við Laugaveg 174A mynd 5.

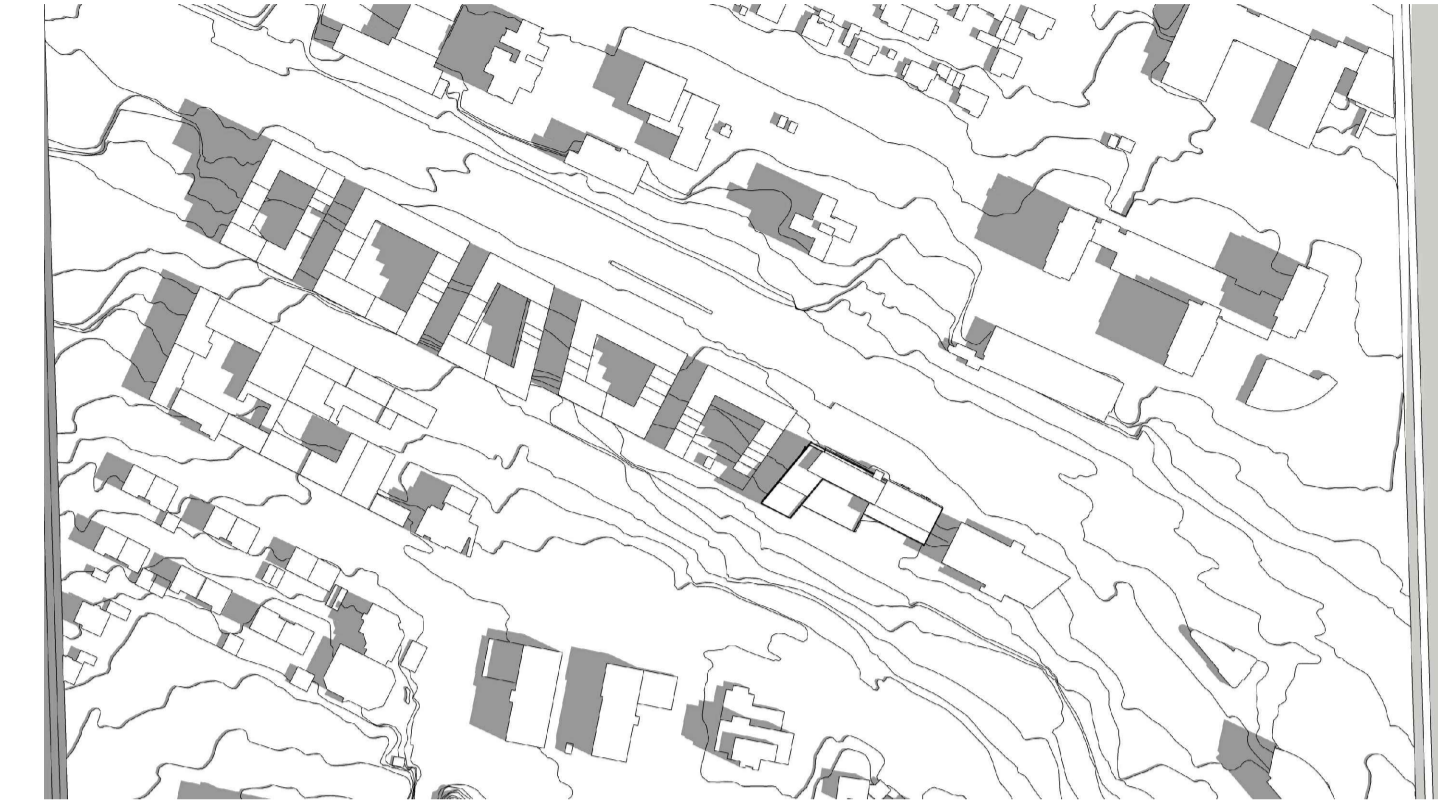


Borholur mynd 6.



21. mars

kl. 09:00



21. júní

kl. 09:00



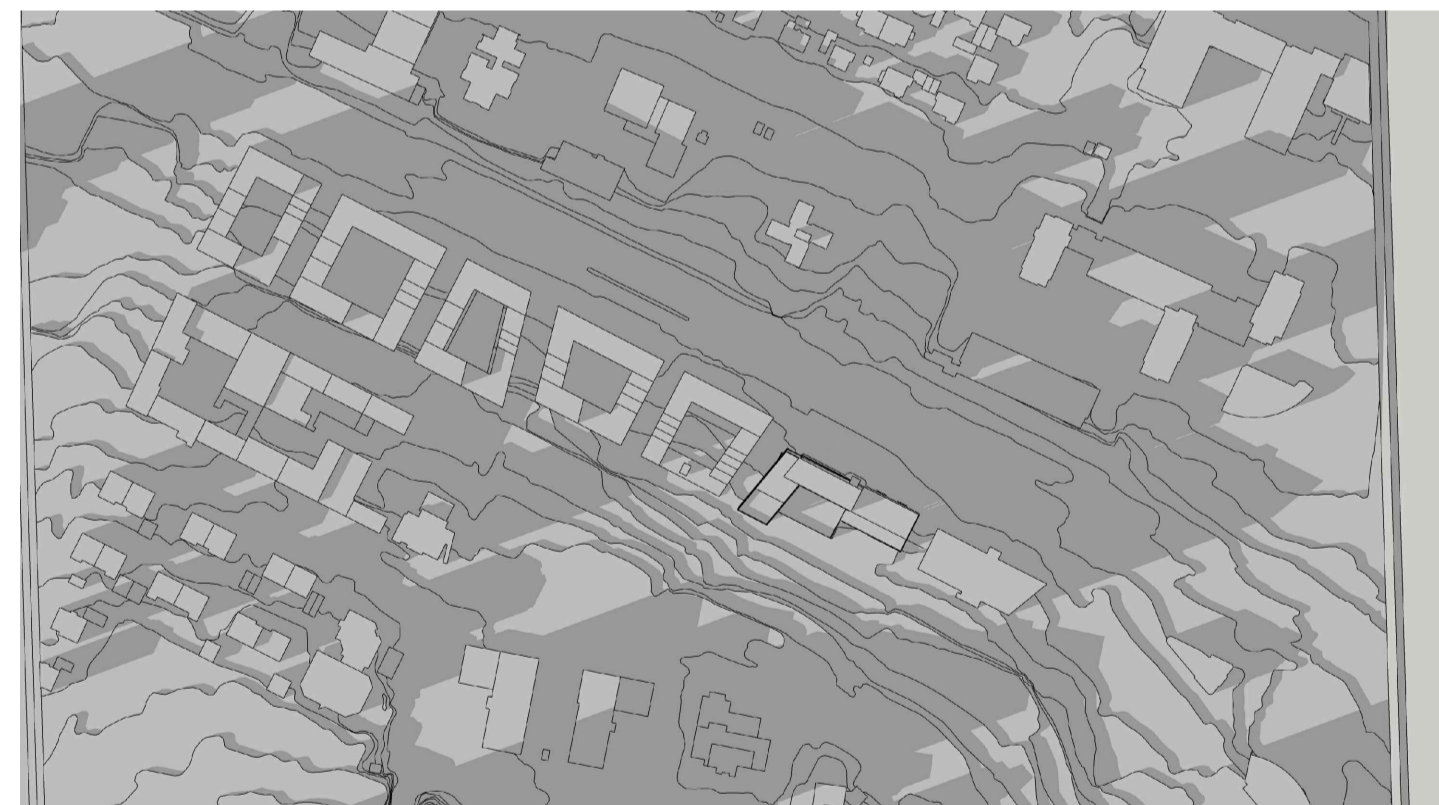
21. mars

kl. 13:00



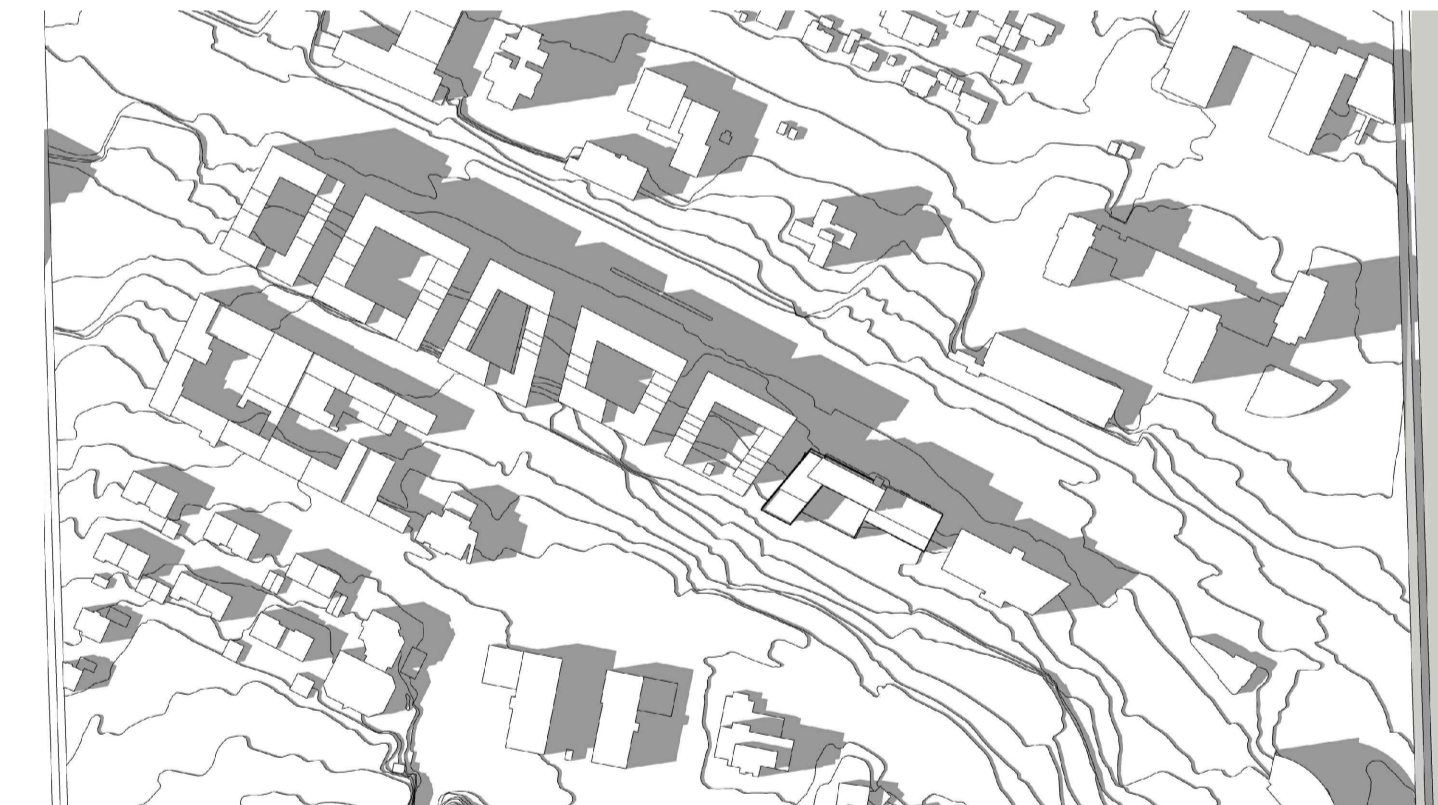
21. júní

kl. 13:00



21. mars

kl. 17:00



21. júní

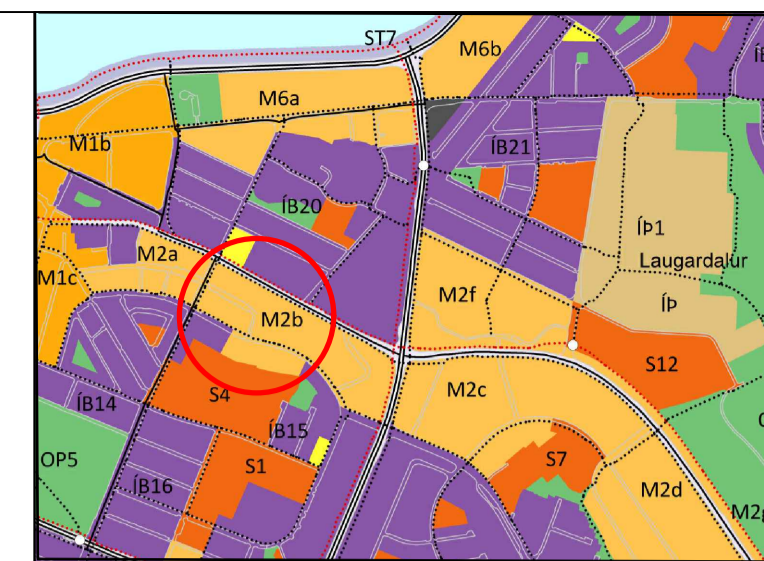
kl. 17:00



Borgarlínutorg mynd 7.



Göngutenging gegnum svæðið mynd 8.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

_____ ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED _____

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

Audis H. Agústsdóttir Arkitekt FAI
Sölveg Berg Arkitekt FAI

VERK _____

LAUGAVEGUR 168 - 174

DAGBETN. 16.06.21. MKV. 16.06.21. TEIKNAD AF 16.06.21. ÚTGEFID AF 16.06.21.

án kvarða ML ÁHÁ/SB

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

María Gísladóttir

Húsakönnun

Heklureitur

Bolholt – Brautarholt – Laugavegur – Nóatún – Skipholt



Reykjavík 2017

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 184

Húsakönnun

Hekklureitur

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: Heklureitir. Bolholt – Brautarholt - Laugavegur – Nóatún – Skiptaholt	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 „Hekloreitur“ 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 árábil gert húsakannanir¹ 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 „ætið 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 „Heklureitir“ 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 nýnda 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 mórernískum og póstmórernískum 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 ásynd 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.

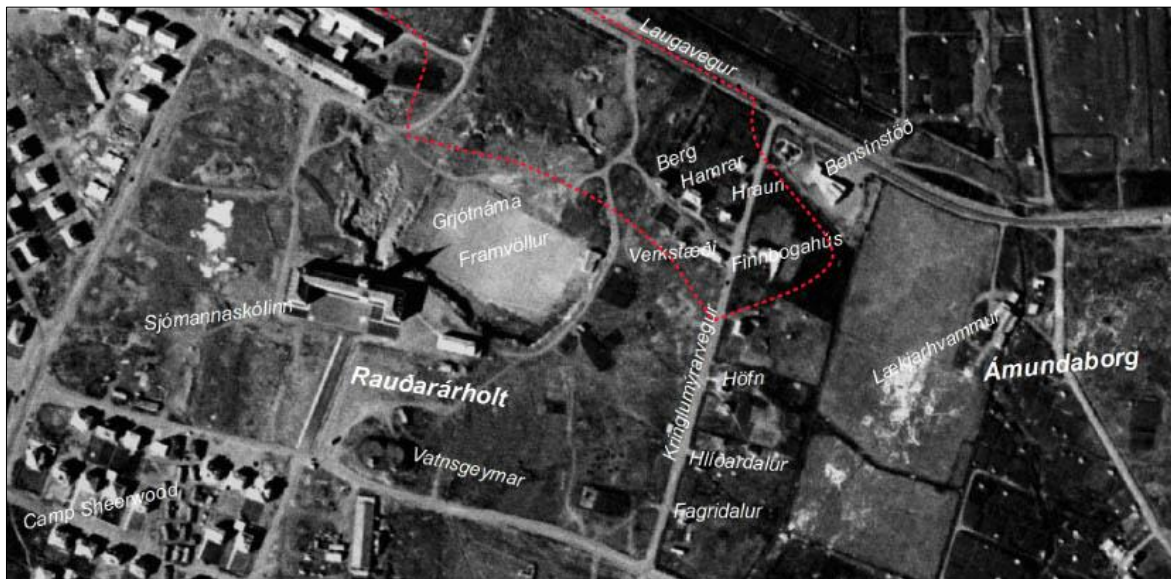
1.4 Saga svæðisins

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 Rauðarárholtis, þar sem Kringlumýrarvegur lá áður (sjá mynd 2) en nú austasti hluti götunnar Skipholtis og Bolholt, byggðust upp nokkur erfðafestubýli á Kringlumýrarblettum í kringum 1930 (Kringlumýrarblettir 1-10). Nokkur stóðu þar sem nú er austasti hluti Hekluareits. *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 einskona 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-, vöruheymslu- 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

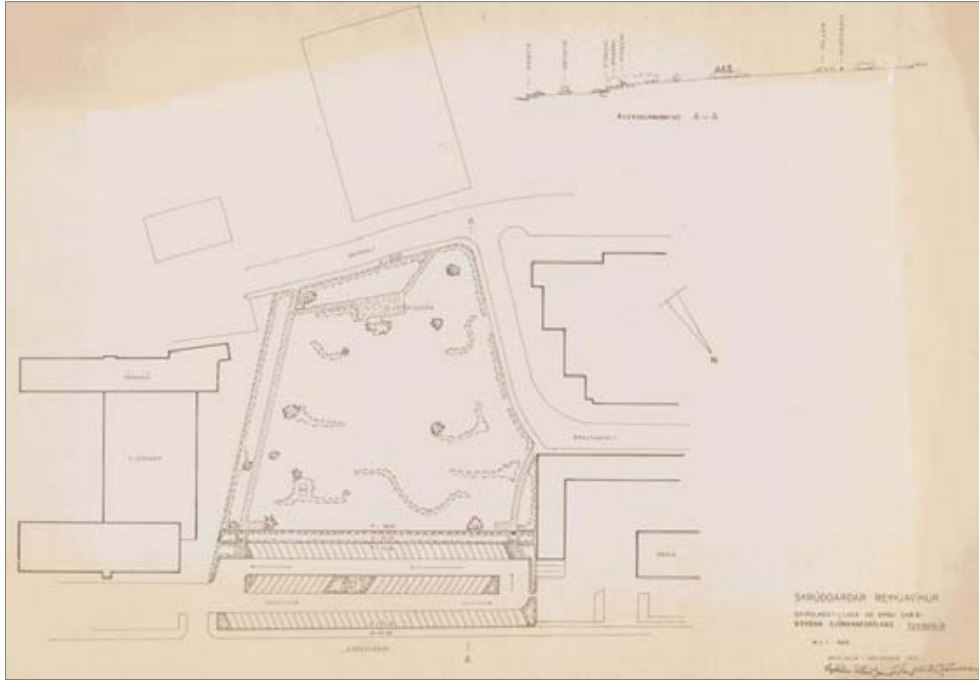
¹⁰ Eggert Þór Bernharðsson: *Undir bárujárnsboga*, bls. 25 og 65.

¹¹ Ljósmyndari ókunnur. Borgarsögusafn Reykjavíkur - Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 32-47.

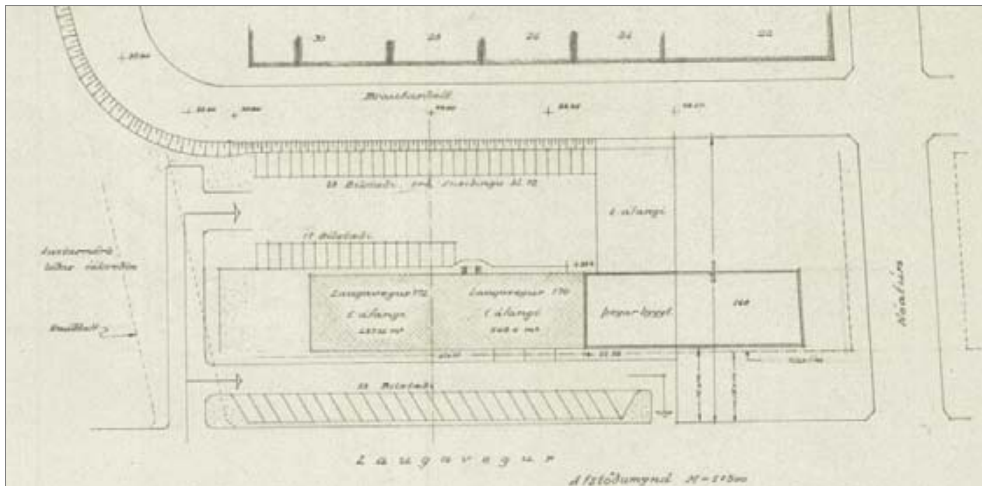
¹² Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 - Hlíðar*, bls. 28-30.

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 garðyrkjufraeðing 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 skrudgarðs á svæðinu milli Laugavegar 172 og 176 frá 1973.¹⁴

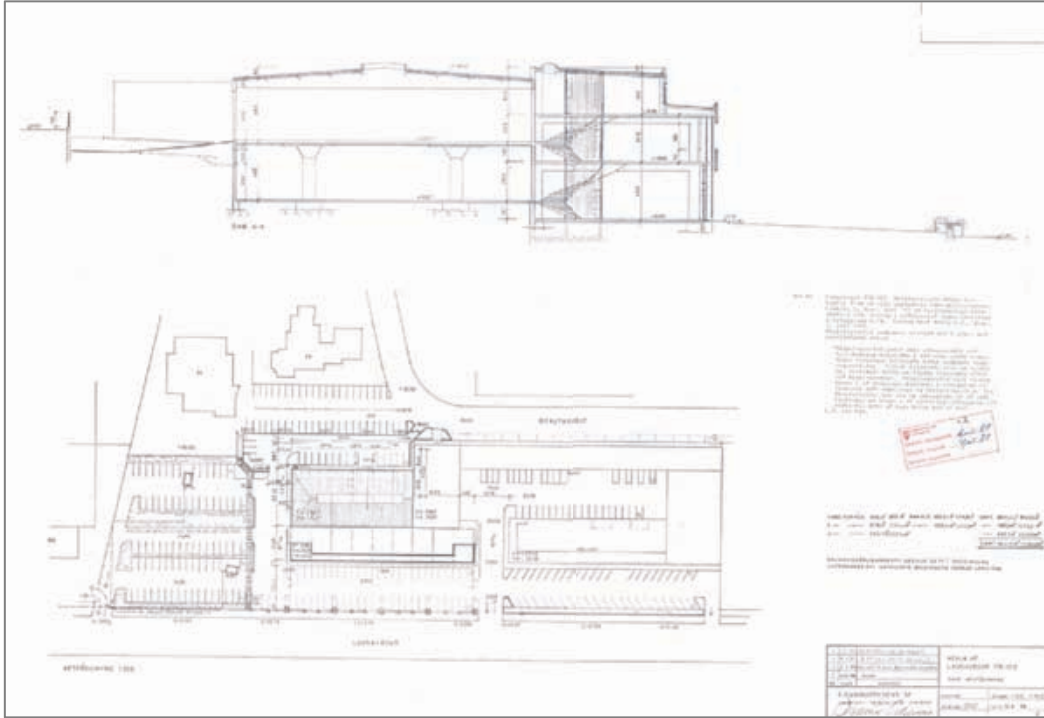


Mynd 5 Uppdráttur frá 1959 sýnir áform um byggingu Laugavegar 172 á lóð Heklu. Bílageymslurnar meðfram Brautarholti voru byggðar stuttu síðar en húsið Laugavegur 168-170 hafði þegar verið reist.¹⁵

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 Deiliskipulagsuppráttur 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 vélaverkstæða sem átti að ná frá horni Laugavegar og Nóatúns og að því sem nú er vesturendi hússins Laugavegar 174 (sjá mynd 7).

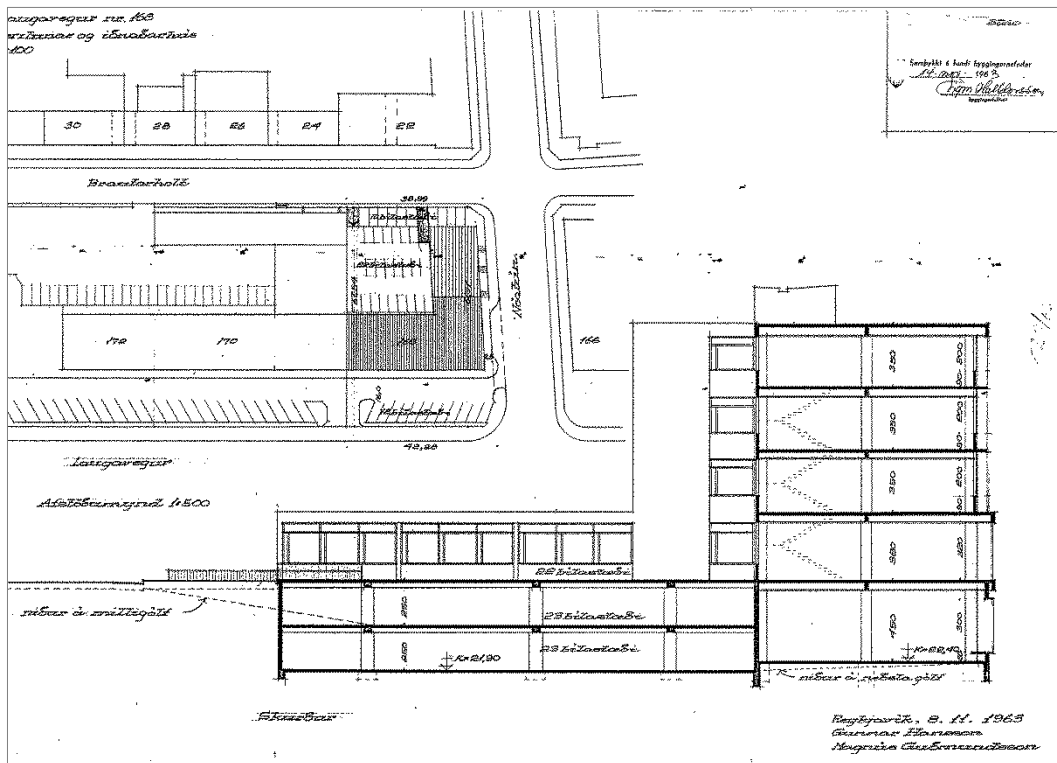


Mynd 7 Uppdráttur Sigmundar Halldórssonar og Harðar Björnssonar frá 1943 sýnir lengju bifreiða- og vélaverkstæða meðfram Laugavegi. Merkt er við þann hluta lengjunnar sem reistur var og enn stendur.¹⁷

¹⁶ Sjá Skipulagssjá. Vefslóð: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið: Laugavegur 170-174 → „Hekla hf. Laugavegur 170-174“, sp. 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 mórernískum 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 Árnassýslu.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 Gyfladóttir: *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 Borgarskjallasafni 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 skjallæg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands. Kort og uppdráttir 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 skipulagsuppdráttir. 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 skjallægum upplýsingum um upphaflega gerð húss.

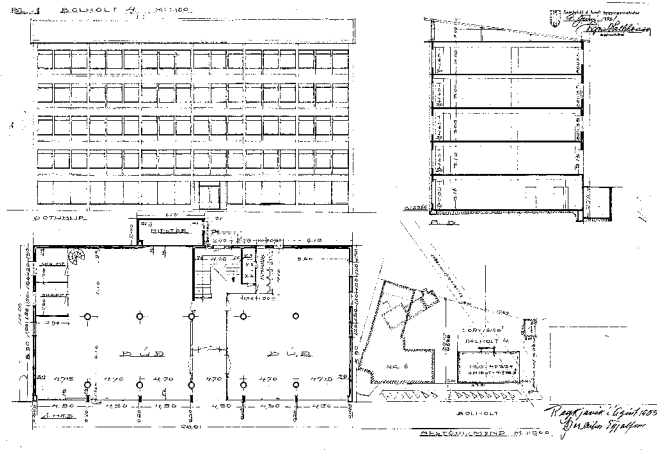
2.1 Húsaskrá Reykjavíkur: Hekloreitur. Bolholt – Brautarholt - Laugavegur – Nóatún – Skipholt ²⁷

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.

Fyrsti eigandi

Hönnun Þorleifur Eyjólfsson
arkitekt

Upphafleg notkun
Skrifstofa



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypar

Upphaflegt útlit

Fimmlyft

Helstu breytingar

1987 Lyfta

Hönnuðir breytinga

Leifur Blumenstein

bygg.fr.

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

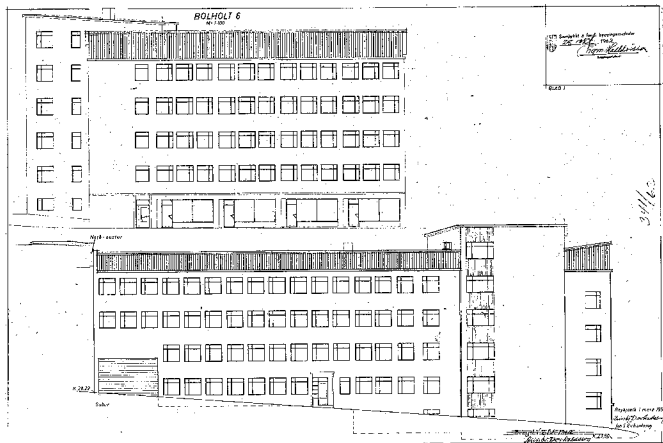
Byggingarlist: Hátt gildi. Gott dæmi um skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Meningarsögulegt 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 götummynd.

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.*

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

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Fimmlyft

Helstu breytingar**Hönnuðir breytinga****Saga**

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

Meningarsögulegt 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 götummynd.

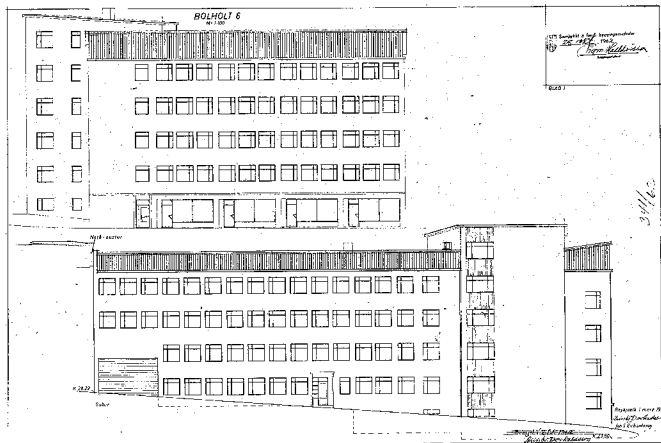
Upprunaleg gerð:

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.*

Fyrsti eigandi

Hönnun Arinbjörn Þorkelsson
arkitektUpphafleg notkun
Skrifstofa

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
 Klæðning Múrsléttáð
 Þakgerð Skáþak(skúrþak)
 Þakklæðning
 Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Fimmlyft

Helstu breytingar

2000 Svalir
á bakhlið

Hönnuðir breytinga

Sigurður Hallgrímsson arkitekt
Guðfinna Thordarson arkitekt

Saga

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

Meningarsögulegt 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.

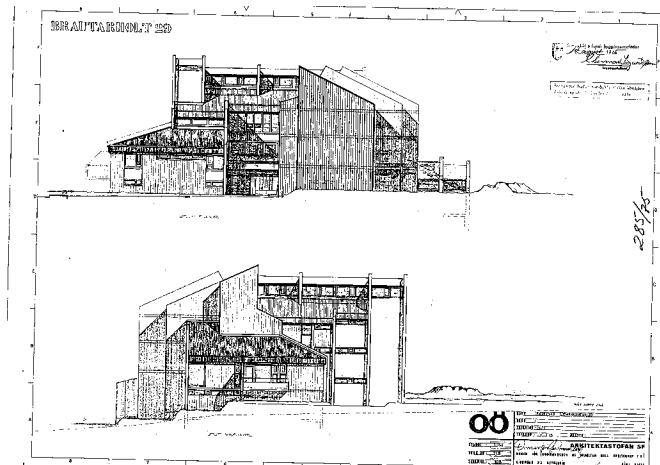
Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

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.*

Fyrsti eigandi Færeyska
sjómannaheimilið

Hönnun Ormar Þór Guðmundsson og
Örnólfur Hall, arkitektar

Upphafleg notkun
Gistiheimili



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteipt
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Þrílyft
Kjallari

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Færeyska sjómanna trúboðið, færeyski sjómanna vennehringurinn 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.

Menningsögulegt 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 raudum flokki: Einstök hús, húsaáðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eda umhverfislegrar sérstöðu þeirra.*

Fyrsti eigandi

Hönnun Sigmundur Halldórsson
arkitektUpphafleg notkun
Bifreiða- og vélaverkstæði

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður Steinsteypar

Upphaflegt útlit

Tvílyft

Helstu breytingar

1964 Viðbygging
1976 Ný klæðning
Útlitsbreyting

Hönnuðir breytinga

Gunnar Hansson og arkitekt
Magnús Guðmundsson arkitekt
Gunnar Hansson arkitekt

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 módernískra 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.

Fyrsti eigandi

Hönnun Sigmundur Halldórsson
arkitektUpphafleg notkun
Bifreiða- og vélaverkstæði

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttad
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Tvílyft

Helstu breytingar

1961	Bakhús
1965	Bakhús
1972	Bakhús
1976	Ný klæðning Útlitsbreyting

Hönnuðir breytinga

Þór Sandholt	arkitekt
Þór Sandholt	arkitekt
Þór Sandholt	arkitekt
Gunnar Hansson	arkitekt

Saga

Húsið tilheyrir stórrí lóð bílaumboðsins Heklu við Laugaveg 170-174. Húsin eru öll skráð á húsnúmer 170-174, þar með talin verkstæði og viðbyggingar á baklód 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.

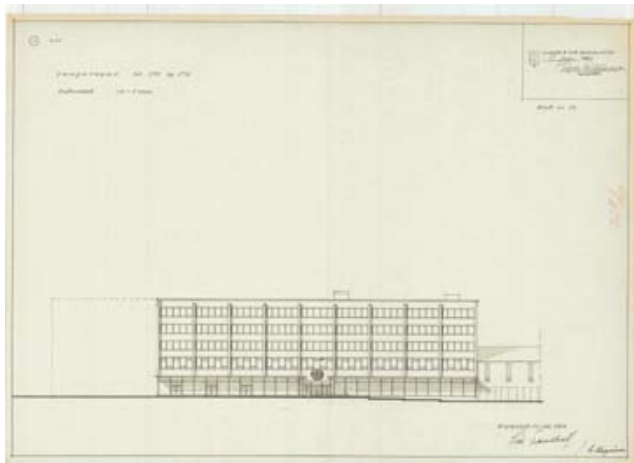
Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi Heildverslunin Hekla/
Hekla bílaumboð

Hönnun Þór Sandholt
arkitekt

Upphafleg notkun
Verslun



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Þrílyft

Helstu breytingar

1989 Hækkun

Hönnuðir breytinga

Sigurður Oddsson
tæknifr
smiður

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

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í mótternískum stíl.

Menningsögulegt 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 baklód mynda heild verslunar- og verkstæðisbygginga á lóðinni.

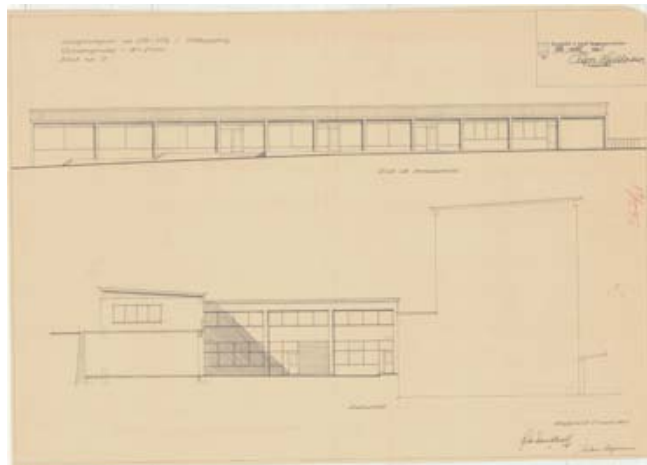
Upprunaleg gerð:

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.

Fyrsti eigandi Hekla hf.

Hönnun Þór Sandholt
arkitektUpphafleg notkun
Bílgeymsla

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteipt
 Klæðning Múrsléttað
 Þakgerð Skáþak(skúrþak)
 Þakklæðning Bárújárn
 Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Tvílyft

Helstu breytingar

Hækkun

Hönnuðir breytinga

Þór Sandholt

arkitekt

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. Móðernískur 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. Húsálengjan 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.

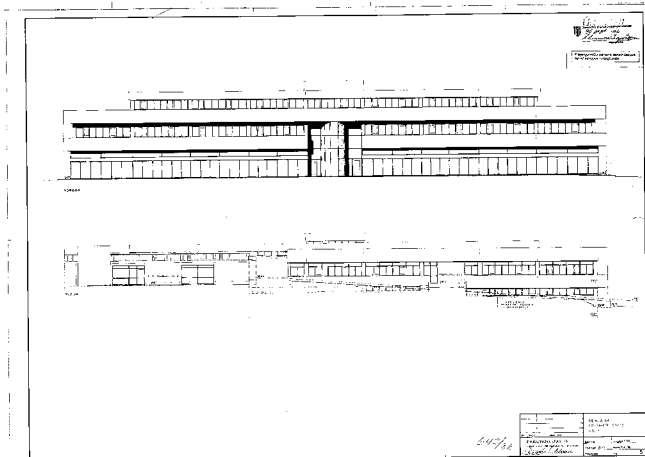
Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi Heildverslunin Hekla
/Hekla bílaumboð

Hönnun Sigurður Oddsson
tæknifræðingur

Upphafleg notkun
Verslun



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteipt
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning Zink
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Þrílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

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 felld undir lóðina og nýtt hús reist fyrir höfuðstöðvar fyrirtækisins að Laugavegi 174.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í mótternískum stíl.

Meningarsögulegt 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.

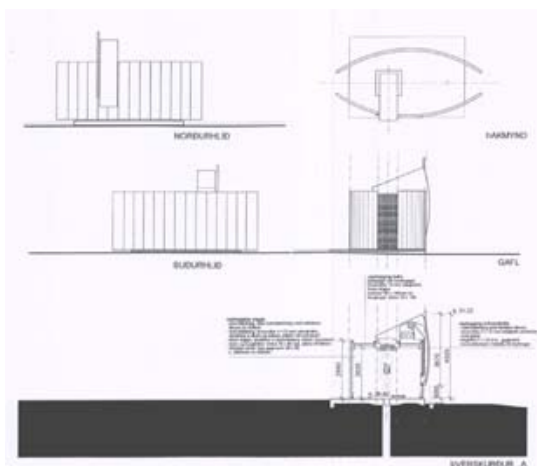
Upprunaleg gerð:

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.

Fyrsti eigandi Orkuveita Reykjavíkur

Hönnun Pálmar Kristmundsson,
Björn Skaptason, arkitektarUpphafleg notkun
Borholuhús**Upphafleg gerð**

Tegund	Timburgrind
Klæðning	Stálplötur
Þakgerð	Flatt þak
Þakklæðning	Pappi
Undirstöður	Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar**Hönnuðir breytinga****Saga**

Staðlað hús yfir heitavatsborholur OR. Húsið hýsir rafdrifna vatnsdælu sem dælir heitu jarðvatni úr borholu í lokuðu kerfi til fæðurstöðvar 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 póstmóðernískum stíl.

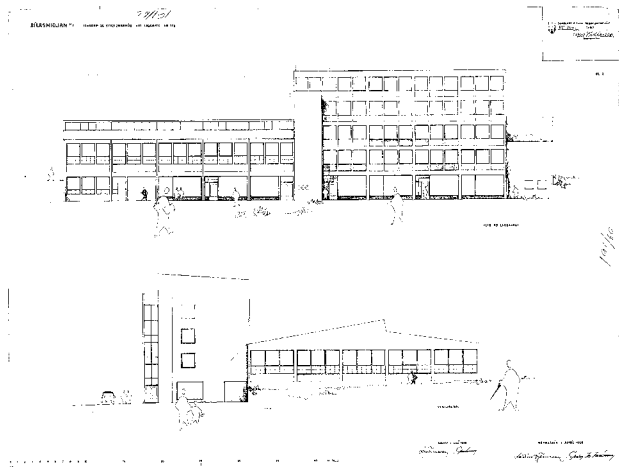
Meningarsögulegt gildi: Lágt. Húsið tengist hitaveitunni í Reykjavík.

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.

Fyrsti eigandi Bílasmiðjan h.f.

Hönnun Hörður Björnsson,
Guðmundur Kr. KristinssonUpphafleg notkun
Skrifstofa, verslun og bílageymsla

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Flatt þak
Þakklæðning	
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Fimmlyft

Helstu breytingar

1966 "Linkkofi"

1966 Atv.húsn. innr.

1969 Útlitsbreyting
austurgafli

Hönnuðir breytinga

Verkfræðistofa almenna
byggingafélagsins

Hörður Bjarnason arkitekt

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 sjónvarphúsið".

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.

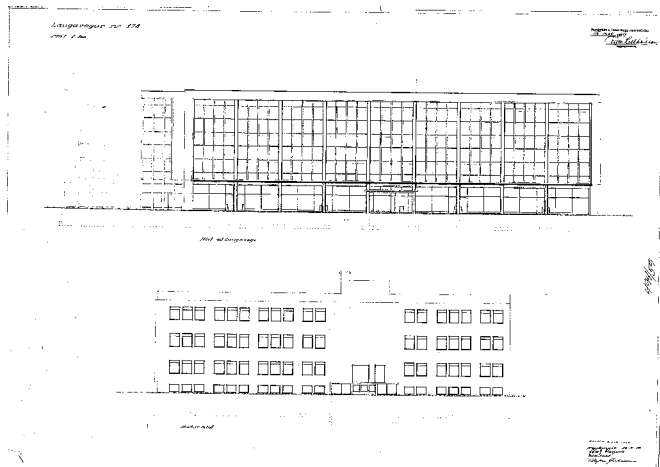
Upprunaleg gerð:

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.*

Fyrsti eigandi

Hönnun Jósef Reynis
arkitektUpphafleg notkun
Verslun

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Fjórlyft
Kjallari

Helstu breytingar

1984 Inngönguskúr
2007 Ný klæðning

Hönnuðir breytinga

Jósef Reynis arkitekt
Vífill Magnússon arkitekt

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.

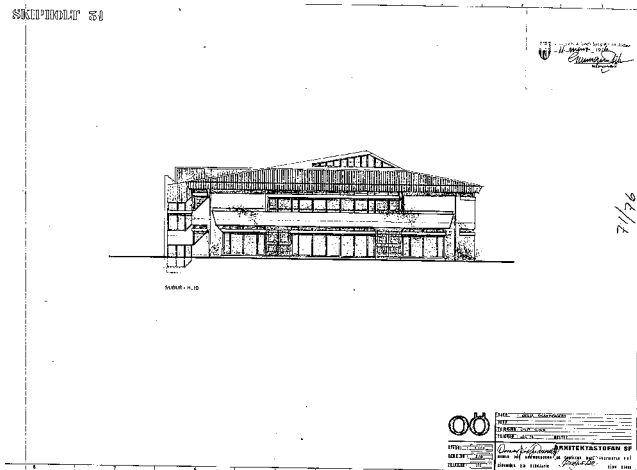
Upprunaleg gerð:

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.*

Fyrsti eigandi Víðsjá kvikmyndagerð

Hönnun Ormar Þór Guðmundsson og
Örnólfur Hall arkitektarUpphafleg notkun
Verslun**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteyp
 Klæðning Múrsléttað
 Þakgerð
 Þakklæðning
 Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Tvílyft
 Kjallari

Helstu breytingar

1988 Viðbygging
 1997 Yfirbygging svala
 2001 Hækkun

Hönnuðir breytinga

Ormar Þór Guðmundsson arkitekt
 og
 Örnólfur Hall arkitekt

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.

Meningarsögulegt gildi: Lágt.

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

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

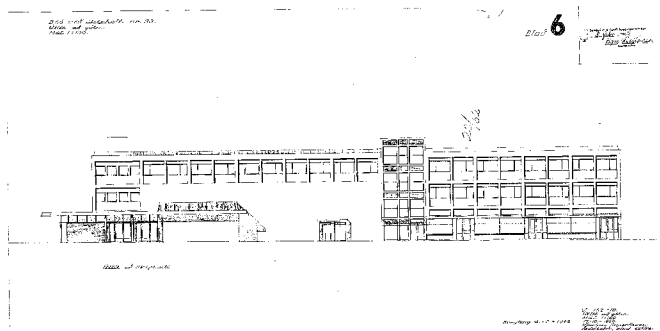
Varðveislugildi: Húsið hefur lágt varðveislugildi.

Fyrsti eigandi Tónlistarfélagið í Rvk

Hönnun Kjartan Sigurðsson
arkitekt

Upphafleg notkun

Kvikmyndahús, tónlistarskóli, útgáfa

**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteyp
 Klæðning Múrsléttað
 Þakgerð Flatt þak
 Þakklæðning
 Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Þrílyft

Helstu breytingar**Hönnuðir breytinga****Saga**

Árið 1961 lét Tónlistarfélagið í Reykjavík reisa nýtt kvikmyndahús í Skipholti sem kallaðist Tónabíó og tók við af trípólibragganum á Melunum í Reykjavík, þar sem starfrækt hafði verið bió á árunum 1947-1962. Tónlistarskólinn í Reykjavík var starfræktur á efri hæð hússins og er enn. Stórstúka Íslands keypti Tónabíó og hefur starfrækt þar þingó 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. Móðernískur stíll.

Meningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

Hátt. Húsið myndar heillegan hluta götummyndar við Skipholt ásamt næstu húsum til austurs við það.

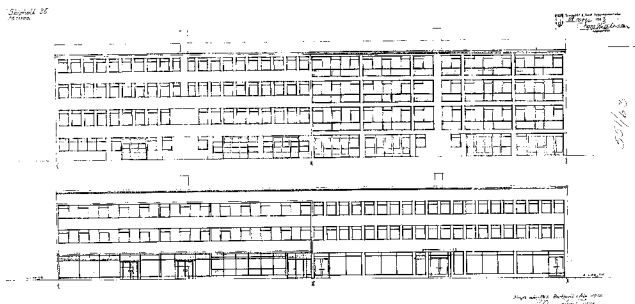
Upprunaleg gerð:

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

Fyrsti eigandi

Hönnun Ásmundur Ólason
tæknifræðingurUpphafleg notkun
Verslun

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
 Klæðning Múrsléttað
 Þakgerð Flatt þak
 Þakklæðning
 Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Þrílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

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.*

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 bilageymslu. Svo virðist sem spennistöðin hafi upprunalega verið stakt hús á lóðinni. Þegar bilageymslan 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.

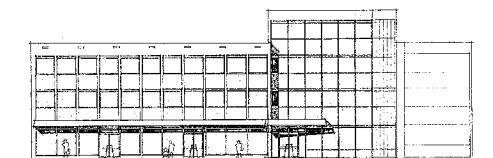
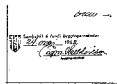
Meningarsögulegt gildi: Lágt gildi.

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

Upprunaleg gerð: Hátt gildi.

Varðveislugildi: Spennistöðin hefur lágt varðveislugildi.

Fyrsti eigandi

Hönnun Ásmundur Ólason tæknifr. og
Gunnar Hansson, arkitektUpphafleg notkun
VerslunSKIAPHOLT 37.
M. A. 100

Hátt að Skiopholti.

Ráðgjafi: arkitekt - 1964.
Hönnuður: Gunnar Hansson

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
 Klæðning Gler
 Þakgerð Flatt þak
 Þakklæðning
 Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Fjórlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

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, Skiopholt 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 Skiopholt 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 hverfisvernd³ 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: **Ljós gulur** flokkur: Byggingarmynstur 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 mótmoderníska og síðmótmoderníska 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, húsaðar 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 húsverndarstefnu⁷ eiga við rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*, grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga* og dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaðar og húsa með umhverfisgildi:*

- *Hús með listrænt gildi, 30 ára og eldri, höfundardæmi. Lagt er til að eftirtaldir byggingar njóti verndar. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Lagt er til að heildarsvipmót götumynda/húsaðar 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 póstmótmodernísk 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 170-172⁸ - Reist 1960. Hönnuður Þór Sandholt arkitekt.

Röð bílgeymsla heildverslunarinnar/bílaumboðsins Heklu var reist í einföldum og látlausum mórernískum stíl. Með hlutverki sínu tengjast þessi hús byggð verslunar- og iðnaðarhúsa til norðurs en einnig mynda þau heillega götmynd 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 húsverndarstefnu⁹ 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.

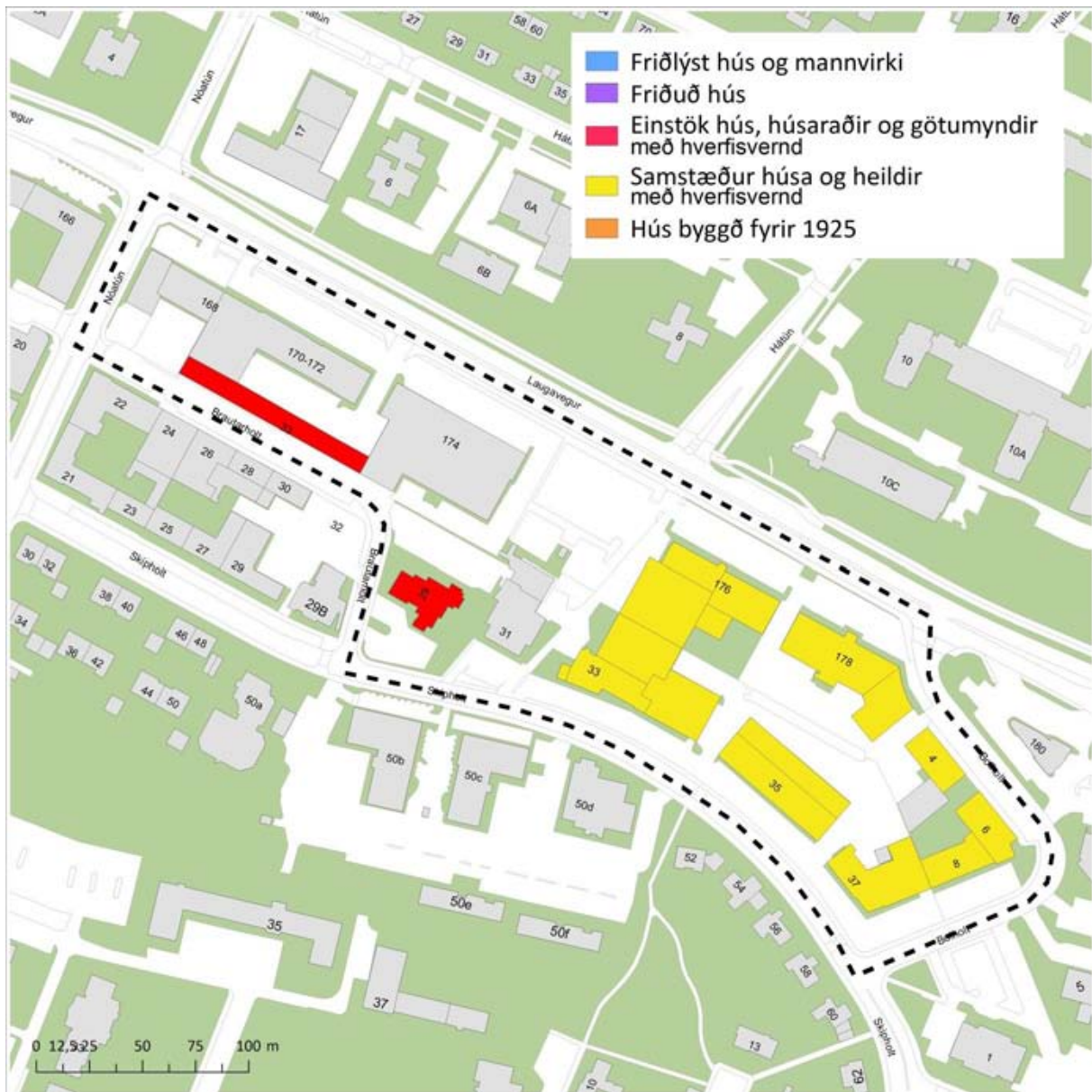
Þær byggingar sem standa austast á Heklureit hafa varðveislugildi sem mjög upprunaleg þyrping skrifstofu- og verslunarhúsa frá sjöunda áratugi 20. aldar. Húsin eru lágstemmd og einföld en jafnframt vönduð og byggð af metnaði. Þau mynda sterkar og heildstæðar götmyndir með sameiginlegum einkennum og formtungumáli. 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 Húsallengjan 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“, sp. 07.07.1987.

„Skrúðgarðar Reykjavíkur - Skipulagstillaga“, 1973.

„Laugavegur 170 og 172“, sp. 09.06.1960.

„Laugavegur 168 / Heildaruppdráttur bifreiða og vélaverkstæða við Suðurlandsbraut“, 1943.

„Laugavegur nr. 168. Verslunar- og iðnaðarhús.“, sp. 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 Lís 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 Lís 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.

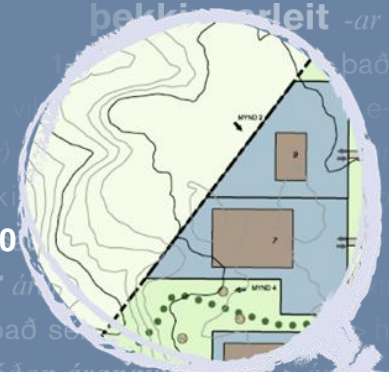
Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 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 Lísu Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegur frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur fyrir Rauðavatn*. Rvk. 2007.
- 137 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Skólavörðustígur, Kárástígur, Frakkastígur*. Rvk. 2007.
- 138 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Baldursgata, Þórsdaga, Njarðargata, Freyjugata*. Rvk. 2008.
- 139 Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Mat á umhverfisáhrifum Sundabrautar 2. áfanga. Fornleifar á framkvæmdasvæðinu*. Rvk. 2008.
- 140 Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Grimsstaðaholtið og nágrenni*. Rvk. 2008.
- 141 Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna gerðar Hallsvegur-Úlfarsfjellsvegur*. 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, Þórsdaga, Baldursgata, Lokastígur, Týsgata*. Rvk. 2009.
- 145 Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Þormódsstaða*. Rvk. 2009.
- 146 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Örfirisey og Grandinn*. Rvk. 2009.
- 147 Anna Lísu 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, Hrisateigur, Otrateigur*. Rvk. 2009.
- 151 Helga Maureen Gylfadóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Pétur H. Ármannsson: *Húsakönnun. Vogahverfi*. Rvk. 2010.
- 152 Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegur 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 Lísu 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 Lísu Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ingólfstorg og nágrenni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar*. Rvk. 2011.
- 158 Anna Lísu 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 Lísu Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.
- 161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísu Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmyri, Seljamýri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.
- 162 Anna Lísu 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 Lísu Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.
- 164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísu 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 Lísu Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 167 Anna Lísu Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdarefirlit á bæjarstaði Breiðholts*. Rvk. 2014.
- 169 Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.
- 170 Anna Lísu Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Framkvæmdarefirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.
- 173 Anna Lísu Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.
- 174 Anna Lísu 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 Lísu Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitir*. Rvk. 2016.
- 178 Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifaramsókn. Áfangaskýrsla 2016*. Rvk. 2017.
- 180 Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 181 María Gísladóttir, Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísu Guðmundsdóttir: *Ellidaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskráning og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísu Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær*. Rvk. 2017.



Deiliskipulag fyrir Laugaveg 168-176

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



Verknúmer

S:\2017\17324\v\05_Umhverfisskýrsla\17324_180208_DSK
Heklureitir_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 umhverfisvísnum sem lögð eru voru til grundvallar við umhverfimatid 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 mótvægisáðgerðir 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 byggðapróun, 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, ná 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 mótvægisáðgerðum 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	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).
Byggðamynstur - þéttleiki og fyrirkomulag byggðar	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
Umferð vegna uppbyggingar og umferð á aðliggjandi stofn- og tengibrautum	Skuggavarp og vindafar	Skipulagsreglugerð , sbr. viðmið. um byggðamynstur og byggingar (5.3.2.1. gr.) Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 , sbr. gáttlista um mat á visthæfi byggðar og skipulags
Fjölgun íbúa	Byggð Íbúðar- og atvinnuhúsnæði Byggðamynstur	Höfuðborgarsvæðið 2040 - svæðisskipulag , sbr. leiðarljós um hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur og gott nærumhverfi (<i>Leiðarljós 1, 2 og 5</i>). Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 , sbr. markmið um þéttingu byggðar á þróunarsvæðum, gæði byggðar, götuna sem borgarrými, hæðir húsa, húsnæði fyrir alla (<i>Blönduð byggð við sundin og Borg fyrir fólk</i>).
	Landslag Ásýnd svæðis	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 , sbr. skipulag vistvænna hverfa og viðmið um vishæfi byggðar (<i>Græna borgin</i>), hæðir húsa og götuna sem borgarrými (<i>Borg fyrir fólk</i>).
	Félagslegt umhverfi Samgöngur Verslun og þjónusta Samfélagsþjónusta	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 , sbr. markmið og stefnu um vistvænni samgöngur og um miðborg og miðsvæði (<i>Skapandi borg</i>).

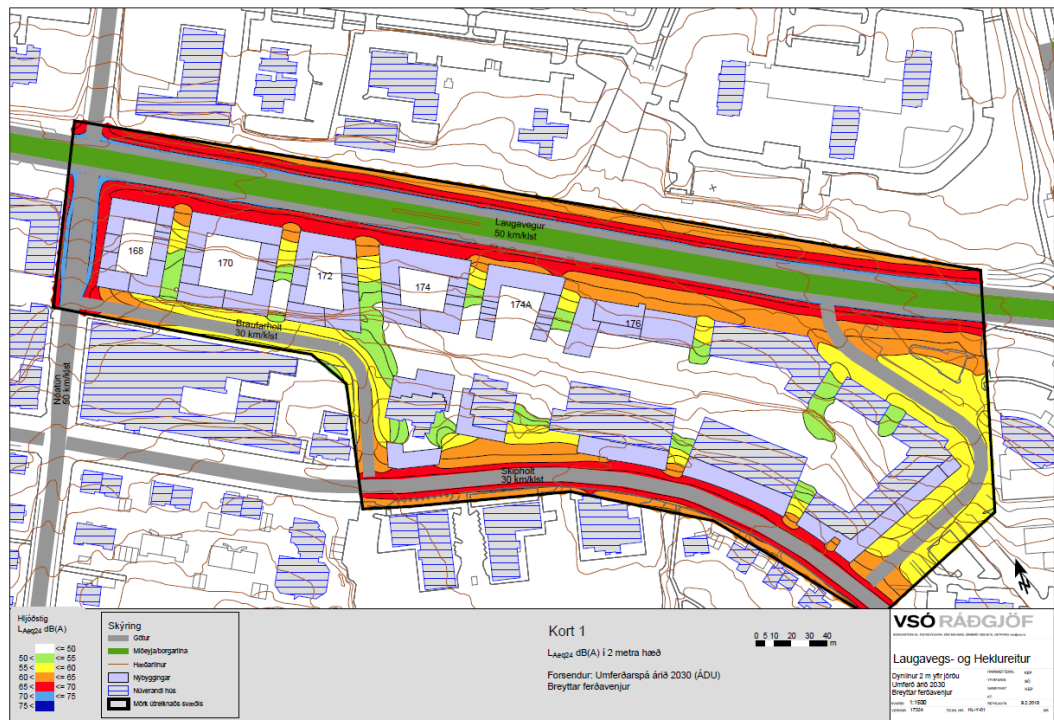
3 Umhverfismat

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 skipulagsyfirlöndum 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/hótelis 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 innandyrna, 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 hótélherbergi 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 hljóðgildir. Sama gildir um hótél 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 (NO₂) 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.

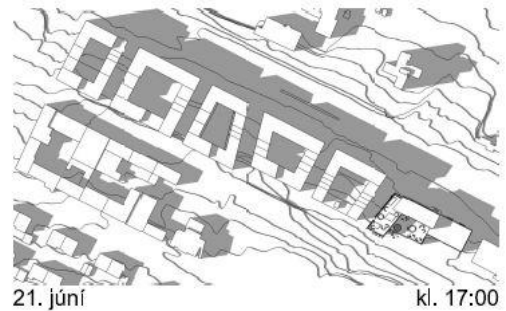
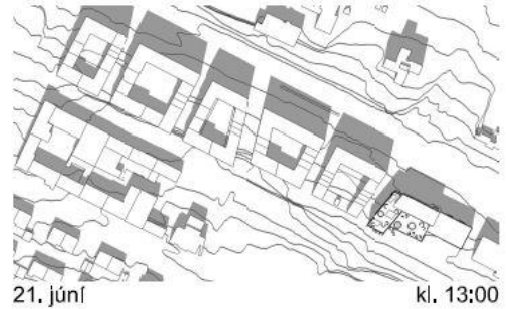
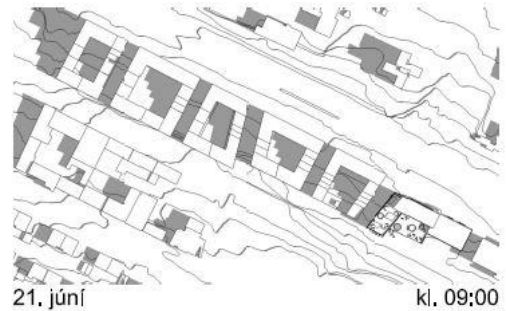
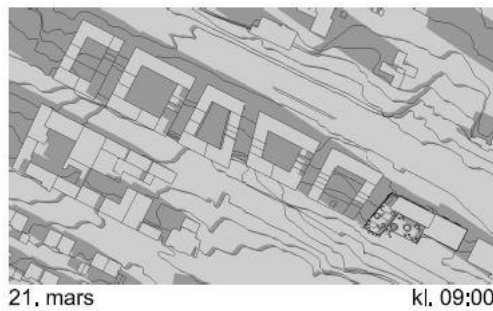
Þróun bílaumferðar um Laugaveg og Nóatún er háð óvissu um ferðavenjur og hlutdeild vistvænna samgöngumáta til lengri tíma lítið. Fjölgun rafknúinna bíla mun draga úr útblæstri mengandi lofttegunda. Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2030 mun umferð á Laugavegi haldast nær óbreytt, þ.e. 13 þúsund bílar á 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 vetrartímamann 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 lítið metin óveruleg þar sem þeirra gættir einkum á götum en í minna mæli á dvalarsvæðum í byggðinni.

Almennt séð nýtur Heklureiturrinn 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 m² verslunar- og þjónustuhúsnæði við Laugaveg 168-174 ásamt 7.550 m² atvinnuhúsnæðis og hótelfarfsemi 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 samvinnnað á heildrænan hátt. Þétting byggðar eigi sér stað á vannýttum svæðum og landflek atvinnustarfsemi víki fyrir þéttari íbúðar- og atvinnubygð. Ennfremur að þéttingarsvæði sem liggja vel við almenningsamgöngum 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 húsa og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.

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 færir 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 líflegri 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 umhverfispáttinn 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, áætlað að fullbyggt svæði samkvæmt heimildum aðalskipulagsins auki sólahringsumferð úr 6.880 bílferðum í 9.175 bílferðir miðað við óbreyttar ferðavenjur. Staðsetning Hekluareits nálægt miðborginni og stórum atvinnusvæðum ásamt fyrirhugaðri blöndun landnotkunar og góðum almenningsamgöngum er til þess fallinn að draga úr einkabílanotkun og auðvelda fólki að nota aðra ferðamáta, þ.e. ganga, hjóla eða nota almenningsamgöngur, til að sinna daglegum erindum. Ætla má að umferðarsköpun uppbyggingar á Hekluareit verði því verulega minni en ofangreindur útreikningur sem byggir á meðal umferðasköpun á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðauppbyggingin á Hekluareit styður jafnframt við eflingu almenningsgangna á samgöngu- og þróunarársnum Örfirisey-Keldur, með því að fjölga mögulegum farþegum (stækka farþegagrunn almenningsamgöngukerfisins).

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

Verslun og þjónusta

Deiliskipulagssvæðið er á miðsvæði þar sem er fjölbreytt verslun og þjónusta og tvær matvöruverslanir á aðliggjandi götoreitum 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 umhverfispátt.

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 Hekluareits, 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.

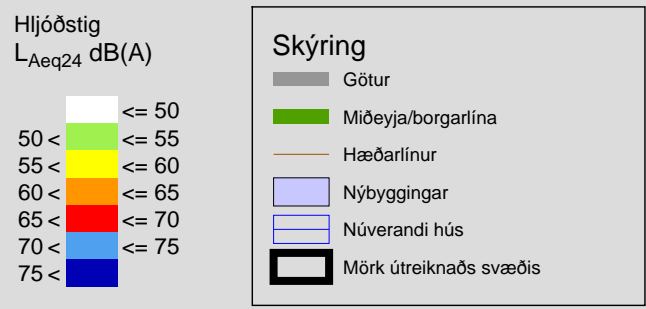
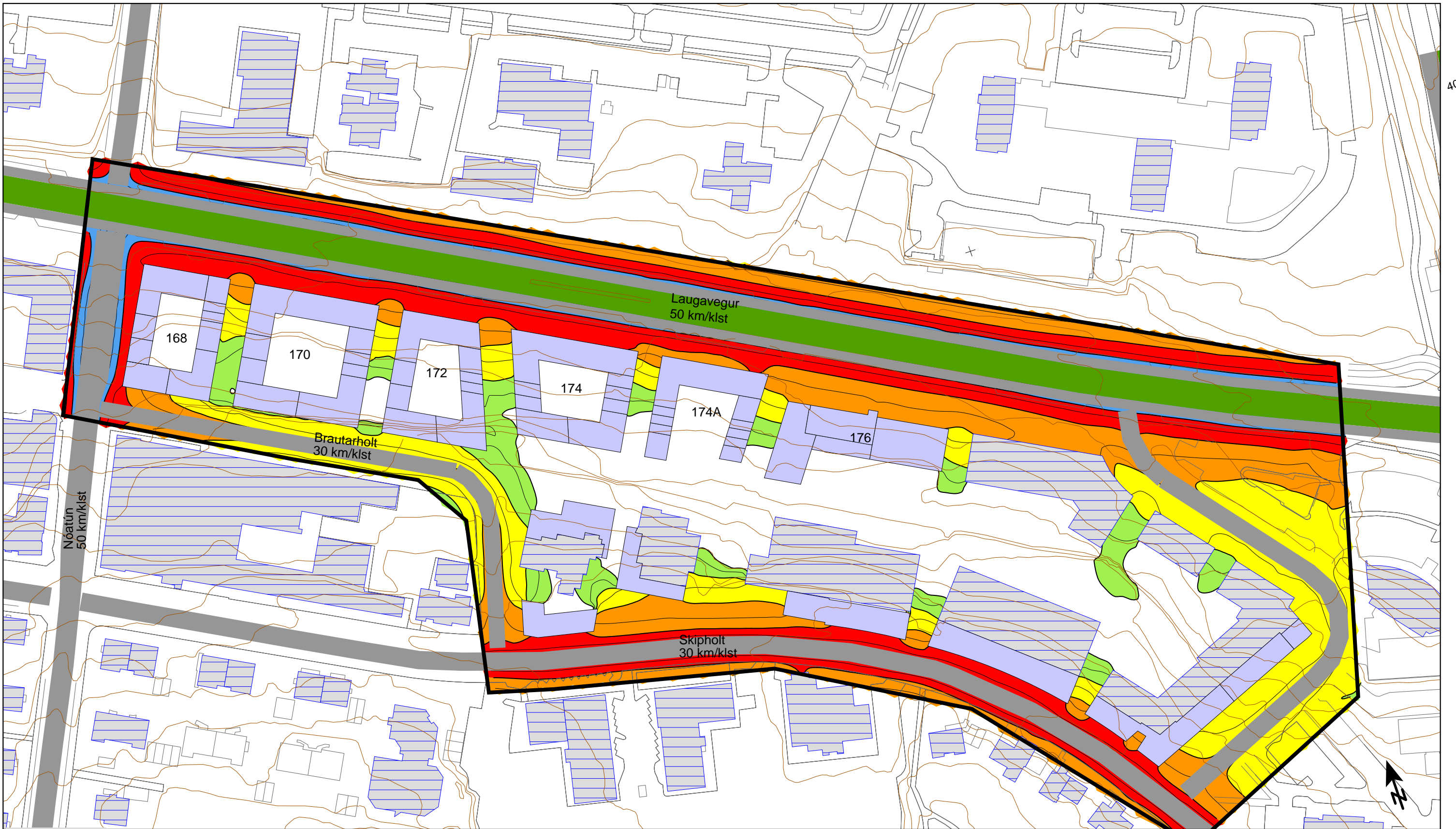
3.7 Samandregnar niðurstöður umhverfismats

Tafla 2. Niðurstöður umhverfismatsmats, samantekt

Umhverfisþáttur	Áhrifamat	Skýring
Hljóðvist <i>Umferðarhávaði</i>	0	Hljóðvistargreining sýnir reiknað hljóðstig er undir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðir á svæðinu, nema á einni húshlið að Nóatúni, en yfir viðmiðum fyrir hótélherbergi. 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 skuggavarp í inngörðum og dvalarsvæðum á lóðum.
Samgöngur	(+0)	Staðsetning Hekluareits 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 almenningsgangna og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólríða. 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 samgöngumiðum 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 umhverfispáttinn með hliðsjón af skýrum skilmálum um form, efnisval og hönnun húsa, vönduð almenningrými og frágang lóða.

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



Kort 1

L_{Aeq24} dB(A) í 2 metra hæð

Forsendur: Umferðarspá árið 2030 (ÁDU)
Breyttar ferðavenjur



VSÓ RÁÐGJÖF
BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SIMBREF 585-9010, NETFANG vs@vsio.is

Laugavegs- og Heklureitir

Dynlínur 2 m yfir jörðu	HANNAÐ/TEIKN.	KEP
Umferð árið 2030	YFIRFARID	SÓ
Breyttar ferðavenjur	SAMBÝKKT	KEP
	KT.	
KVARDI 1:1500	REYKJAVÍK	9.2.2018
VERKNR. 17324	TEIKN. NR. HL-Y-01	BR.

359000