

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

Greinargerð og skilmálar

1 Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir Hekloreit eða Laugaveg 168-174. Í tillögunni eru settar fram skipulagslegar heildir/ir fyrir íbúðir, atvinnustarfssemi og gististarfssemi. Á jarðhæðum er gert ráð fyrir verslun og þjónustu.

2 Aðdragandi

Fyrir liggur samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa við Laugaveg 168-174 um tilfærslu á starfsemi Heklu hf. af lóðunum. Samkomulagið var samþykkt í borgarráði í maí 2021.

Árið 2017 var haldin skipulagssamkeppni fyrir allan götueitinn sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nátúni. Niðurstöður samkeppninnar voru kynntar í júlí 2017 þar sem tillaga Yrki arkitekts varð hlutskörpust. Eftir samkeppnistillögunni var unnið rammaskipulag fyrir allan götueitinn.

Að þeirri vinnu lókinni var ákveðið að hefja vinnu við deiliskipulagsgerð fyrir lóðlirnar við Laugaveg 168-176.

3 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

3.1 Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reiturinn innan skilgreinds miðsvæðis M2 og nánar skilgreindir sem M2b, svæði fyrir nýja íbúðabyggð nr. 22, eða Laugavegur-Holt II (talfa 3.1). Samkvæmt stefnu um hæðir húsa má byggja 5-8 hæðir á reitinum í samræmi við lóðir meðfram Suðurlandsbraut. Þá eru sett viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði og næruhverfi húsa. Þar er reiturninn í flokki nýtingar I þar sem svæðisýting er leyfileg yfir 1,5 eða um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.

3.2 Rammaskipulag

Fyrir liggur rammaskipulag fyrir götureit sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nátúni, en reitur þessa deiliskipulags er innan þeirra marka. Rammaskipulagið var kynnt í umhverfis- og skipulagsráðið jann 31.1.2018. Samkvæmt rammaskipulaginu er heimild fyrir 2-8 hæðir á lóðunum Laugavegur 168-174.

3.3 Nöglðandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Laugaveg 168-176 sem samþykkt var 1. júlí 2021 og tók gildi 23. september 2021 við birtingu auglýsingar þess efnis í B deild Stjórnarráðsins. Í því deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lóðin Laugavegur 176 sé nýtt undir gististarfssemi, hötel. Lóðirnar Laugavegur 168 og 170-174 eru skilgreindar sem lóðir án heimilda. Þessi breytingartilgáta settur því nýja skilmála fyrir lóðlirnar. Skilmálar fyrir Laugaveg nr. 176 eru áfram óbreyttir.

Fyrir liggur skipulagsýsing skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar, "Hekloreitur og Laugavegur 176", dagsett 21. september 2017 sem var unnin fyrir fyrirhugað deiliskipulag reits sem samkvæmt eins og deiliskipulagstillaga þessi, það er af Laugavegi til norðurs, lóðarnörkum Laugavegar 176 til austurs, Brautarholti og lóðarnörkum Skipholti 33, 31 og Brautarholti 29. Til vesturs afmarkast svæðið af Nátúni.

Skipulagslýsingin, sem var lögð fram skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga 123/2010, gildir fyrir þessa deiliskipulagstillögu.

3.4 Aðliggjandi deiliskipulag

Aðliggjandi er deiliskipulag fyrir Skipholtreit sem afmarkað er af Brautarholti, Skipholti og Nátúni. Er það eina aðliggjandi deiliskipulagsáætlunin í gildi.

Þessi tillaga hefur engin áhrif á deiliskipulag Skipholtreits en skipulagsmörk matast í Brautarholti.

Í rammaskipulagi fyrir svæðið er gert ráð fyrir tveimur nýjum aðliggjandi deiliskipulagsáætlunum, deiliskipulag fyrir austurlhuta svæðisins (skipulagsreitur B) og deiliskipulag fyrir göturými Laugavegs (skipulagsreitur C). Sjá nánar á skýringarmynd, mynd 4.

4 Skipulagssvæðið

4.1 Afmörkun og lóðir

Svæðið sem deiliskipulagið nær til afmarkast af Laugavegi til norðurs, lóðarnörkum Laugavegs 178 til austurs, Brautarholti og lóðarnörkum Skipholti 33, 31 og Brautarholti 29. Til vesturs afmarkast svæðið af Nátúni.

Innan skipulagsmarka eru í dag lóðlirnar Laugavegur nr. 168 og skjöldur við Laugaveg nr. 170-174. Lóðarmörkun er breytt þannig að lóðin Laugavegur nr. 168 er stærkkvæð tilhlaga og Laugavegur nr. 170-174 er skipt niður í fimm lóðir nr. 170, 172, 174, 174A og 174B. Þar af er nr. 174B fyrir borholuhúð Veitna.

4.2 Umhverfi skipulagssvæðis

Umhverfis reitinn er bæði háreist og lægrest byggð. Bygðin er stendur vestan við reitinn er 3-5 hæðir og austan megin er hún 3-6 hæðir. Norðan við reitinn er byggðin 3- 9 hæðir og að starstum hluta íbúðabyggð. Húsagerðir eru mjög fjölbreyttar en stærstur hluti húsamna reis á tímabilinu 1960-1970.

Sunnan við reitinn stendur byggðin hærra í landi og er öll á bilinu 3-4 hæðir. Hún einkennist af vönduðum tvíflýshúsum, atvinnuhúsnæði og 3 hæða fjölbýlishúsum.

4.3 Starfsemi

Á svæðinu er í dag fjölbreytt atvinnustarfssemi. Þar er stærsti aðiliinn Hekla hf., bílamöð og verkstöð, en einnig er þar talvert af minni fyrirtækjum og skrifstofuhúsnæði, ásamt verslunum og veitingastöðum.

4.4 Samgöngur og aðkoma

Akstursaðkoma að reitnum er góð. Aðkomur eru allar frá Laugavegi að norðanverðu. Núverandi umferð um Laugveg er um 13.000 bílar að meðalli á dag yfir árið (ÁTU). Í dag er góð tenging við almenningssamgöngur á svæðinu og er komutíðni vagna há. Strætó er með skipstíðni til austurs fyrir framan Laugaveg 178 og til vesturs á móti Laugavegi 176. Þar stoppa í dag 5 leir og af þeim eru 2 stofnleiðir. Meðfram Laugavegi og Nátúni eru gangstéttar aðlagaðar gangandi vefgæfndum og milli Laugavegs 174 og 176 er 2 metra breið gönguleið á borgarlendi sem tengir saman Laugaveg og Skipholt.

4.5 Fornleifar, húsakönnun og byggðakönnun

Í byggðakönnun fyrir borgarhluta 3 - Hlíðar frá árinu 2013 kemur fram að engar tegundir minja séu skráðar á lóðlirnar sem deiliskipulagssvæðið nær til. Um Hlíðar segir m.a. í byggðakönnuninni:

Á Rauðarárhlötti tóku að rísa byggingar undir ýmskonar íðbrekstur þegar um aldamótin 1900 en íðnaðarverfi má segja að hafi orðið til þar á 3. og 4. áratug 20. aldar. Þar var úna íðnaðarverfi í undanhaldi í austurdráð vegna órrar stækkunar þájarins. Þannig var um áratugasíð rekin fjölbreytt íðnaðarstarfsemi.

Í húsakönnun fyrir Hekloreit frá árinu 2017 kemur fram að á svæðinu standa í dag 7 byggingar. Elstu húsín voru reist 1943 og það yngsta 2002. Svæðið einkennist af atvinnustarfssemi; skrifstofu og verslunum ásamt verkstaðum og bílageymslun en eitt borholuhúð er á reitnum. Húsin á reitnum eru af mismunandi móðernískum og póstmóðernískum stílgæmum og öll steinteypt nema borholuhúsið.

Í húsakönnuninni er lagt til að Laugavegur 170-172 verði vernað í raðum flokki með hverfisvernd í deiliskipulagi. Byggingin er steinteypt bílageymsla byggð árið 1960 og teiknuð af Þór Sandholt.

4.6 Veitur

Skipulagið var unnið í samráði við Veitur og eru eftirlifandi skilmálar niðurstaða þess samráðs:

- Aðkoma að spennistöð við á skipulagsreit skal vera tryggð fyrir viðhald. Aðkoma að meðalhúla R-21 skal vera tryggð fyrir vinnuhúla og afmarkað vinnusvæði umhverfis hana með 6 m háu rými fyrir ofan hulu.
- Aðkoma að borholu RG-09 er tryggð með nýrri 200 m³ lóð sem er einnig athafnasvæði fyrir viðhald og starfsemi henni tengdri.
- Einingun er leyfilegt er að grafa 3 metra að miðpunkti mæli- og borholu og skal hrunhalli vera 45 gróður.
- Frá spennistöð við Brautarholt og niður að Laugavegi er 5 metra breið kvóð um laginr Veitna, milli reita C og D.
- Gera skal ráð fyrir allt að 35 m³ í bílajakjallara við Laugaveg 170 undir spennistöð Veitna og tryggja skal aðgengi starfólks að heimi. Leita þarf umsvagnar Veitna um uppdrætti á bílajakjallara.
- Á uppdrætti skal gera ráð fyrir athafnasvæði við borholu RG-09 sem er nægilega stór fyrir horn vegna viðhalds á holumi. Svæðið má úthúsa sem t.d. torg, leik- eða dvalarsvæði með gróðri eða öðrum yfirborðsfrágangi en þó með það að leiðarljósi að þegar borframkvæmdir eru þarfjar sé hægt að fjarlægja allt af yfirborði og slétta úr athafnasvæðinu. Að framkvæmdum loknum er hægt að fjarlægja frá svæðinu aftur í upprunalegt ástand.
- Allar núverandi kvæðir á svæðinu eru í fullu gildi þangað til um annað semst við hlutabéigandi vettvilyrðakki.

5 Umhverfisáhrif

5.1 Breytt umhverfi

Laugavegur 168-174: Núverandi byggingar á reitnum eru sjö talsins og allt 3 hæðir. Tillagan heimilar niðurbirt á öllum bygggingum á lóðum Laugavegs 168-174 að undanskildu borholuhúsi. Heimild er fyrir 463 íbúðir á reitnum með verslunarrými á 1. hæð við Laugaveg. Hámarks hæð nýrra bygginga er 7-8 hæðir.

5.2 Áhrif tillögu

- Hljóðvist** - Með hljóðsjón af hljóðvistargreiningu voru settir skilmálar til að fullnægja kröfum um hljóðvist. Áhrif deiliskipulagsins á hljóðvist er því metin óveruleg.
- Loftegðir** - Fyrirhugað uppbygging á deiliskipulagssvæðinu er ekki líkleg til að hafa þeim áhrif á loftgæði með aukinni bílamerð umfram óbreytt ástand. Mengun vegna umferðar á Laugavegi kann að hafa staðbundin og neikvæð áhrif á fyrirhugaða byggð meðfram göttinu, en það er háð óvissu um þróun ferðavenja og útblásturs frá bílaumferð.
- Skuggavarp og vindafar** - Byggð mun skapa gott skjól í inngöðum og að sunnanverðu, en þar sem gótur opnast til norðurs eru líkur á vindstrengjum. Gert er ráð fyrir trjágróðri víða í götum til að draga úr vindáhrifum. Byggingar eru hæstar að norðanverpu með skuggavarp út á Laugaveg, en stálkast niður til suðurs á reitnum til að draga úr skuggavrpi í inngöðum og dvalarsvæðum á lóðum.
- Samgöngur** - Staðsetning skipulagssvæðisins við samgöngusá fyrirhugaðar Borgarlirnu, nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði ásamt blandaðri, fjölbreyttri landnotkun er líkleg til að draga úr notkun einkabíla og stöðja við notkun almenningssamgangna og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólræða. Áhrif deiliskipulagsins kunna að vera jákvæð á ferðavenjur, en eru háð óvissu. Áhrifin eru talin óveruleg á heildina lítið hváð varðar aukningu bílaumferðar.
- Samfélagsþjónusta** - Líklega kallar uppbyggingin á aðgerðir í húsnæðismálum Háteigsskóla. Áhrif uppbyggingar kunna að vera neikvæð, en eru háð verulegri óvissu.
- Verslun og þjónusta** - Deiliskipulagið felur í sér fjölgun íbúða á miðsvæði sem er með fjölbreyttri verslun og þjónustu. Deiliskipulagið stuðlar að góðu aðgengi íbúa að nærþjónustu og dregur almennt úr þörf fyrir einkabíl. Fjölgun íbúa styrkir jafnframt rekstrargrundvöll nærþjónustu. Krafa er um verslunar- og þjónustustarfssemi á 1. hæðum við Laugaveg. Þá er valkvæð heimild um verslunar- og þjónustustarfssemi á jarðhæðum við Brautarholt og göngúgas. Þetta er í samræmi við núverandi notkun innan svæðisins og áhrifin talin óveruleg.
- Byggharmynstur og yfirbragð** - Þéttleiki byggðar skv. deiliskipulaginu stöður við stefnu svæðis- og aðalskipulags um hægðaræna uppbyggingu á samgöngumíðum þróunarsvæðum. Deiliskipulagið samræmist vel meginmarkmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarþrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa.
- Áhrif deiliskipulagsins á byggðarmynstur og yfirbragð eru metin verulega jákvæð.
- Ásýnd** - Áhrifin á ásýnd svæðisins verða mikil og varanleg, en eru metin veruleg jákvæð á umhverfisþáttinn með hljóðsjón af skýrum skilmálum um form, efnisval og hönnun húsa, vönduð almenningssýrni og frágang lóða.

6 Skipulagstillagan

6.1 Markmið

Einstakt tækifæri er til að þétta byggð og nýta land og innviði borgarlirnar betur. Markmiðið er að anna eftirspurn eftir íbúðum af ýmsum stærðum í göngufjarlægð við verslun og þjónustu. Þessari deiliskipulagstillögu er ætlað að styrkja samgöngu- og þróunara borgarlirnar þar sem helstu lífsgræði næstu kynslóða felast í samgöngumíðum skipulagi þar sem íbúar geta sinnt flestum daglegum aðhöfnum inn við 20 mínútna göngufjarlægð frá heimili sínu.

Að auki er lögð áhersla á eftirlifandi markmið:

- Að byggðin myndi umgíörð um lífandi og aðlaðandi stað sem yfir undir aukin og gagnkvæm samspeli fólks og umhverfis.
- Að byggðin taki mið af gangi sólar og velti skjóli gegn ríkjandi vindtúfum.
- Að mynda skjólríka garða sem allir íbúar byggðarlirnar geta notið til leiks og dvalar.
- Að tryggja fjölbreytt framboð íbúðagerða og búsetukosta fyrir alla félagsþópa.
- Að leggja sérstaka áherslu á hagkvæmni í byggingu og rekstri.
- Að styrkja verslun og þjónustu í hverfinu til að skapa lífandi umhverfi í byggðinni.
- Að útfærslur mannvirkja og lóðar stuðli að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands.

6.2 Lýsing á tillögu

Gert er ráð fyrir að allar byggingar á lóð Laugavegs 168 til 174 verði fjarlægðar að undanskildu borholuhúsi. Bygðin er mótuð með tilliti til landslags, sólargangs og veðurfars. Bygðin ris hæst til norðurs við Laugaveg og er lægst til suðurs við Brautarholt. Haldið er í sjónas upp að vita Sjómannaskólans og í sjónásinn frá Skipholti og niður Hátúnið.

Bygðin skal hafa létt yfirbragð og vera björt og fjölbreytt í lit- og efnisvali, með áherslu á vistvæna efni. Um er að ræða 4-5 íbúðarhúð, 2 til 7 hæða, með möguleika á 8. hæð á norðvesturhorni Laugavegs 168 á reið A skv. fyrirgjngjandi skipulaginu. Byggingarnar skulu vera stallaðar með ríku tilliti til sólárdrátt og byggð skipulögð þannig að miðlægur íngangur er í göðu skjóli fyrir væði og vindum við allar byggingar. Gert er ráð fyrir séráfnotaðlötum fyrir íbúðir á jarðhæðum og svólum á efrí hæðum.

Við Laugaveg 168 - 174A er gert ráð fyrir allt að 463 íbúðum með verslun og þjónustu á 1. hæð. Heildar flatarmál ofanjarðar á lóðunum er 46.474 m². Þar af eru að hámarki 44.351 m² undir íbúðir og lágmark 2.123 m² undir verslanir og þjónustu.

Góðar göngu- og hjólatengingar skulu vera í gegnum svæðið. Bílastæði innan lóða eru neðanjarðar í samtengdum bílajakjallara. Hjólastæði eru í bílajakjallara og á lóð. Hámarksfjöldi bílastæða í bílajakjallara Laugavegar 168-174 er 375.

Gæði byggðar á svæðinu felast meðal annars í nálægð við þá verslun og þjónustu sem er á svæðinu, við Hleinn og eftir Suðurlandsbrautinni ásamt göðum tengingum við almenningssamgöngur.

Samkvæmt gögnum frá Veðurbúvakinnu eru norðvestanáttir ríkjandi á svæðinu og er lóðin skipulögð miðað við skjólmýndun gegn ríkjandi vindtúfum.

Skuggavarpri eru gerð skil á skýringaruppráttum og miðast við sumarsólstöður og jafndagur.

7 Almennir skipulagsskilmálar

7.1 Almennit

- Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Á svæðinu er blandað saman íbúðabyggð við verslunar- og þjónusturými.
- Mannvirki skulu vera í samræmi við mæli- og hæðarblið, skilmálar þessa, byggingarreglugerð og ömur lög og reglugerðir.

7.2 Hönnun

- Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkiastofnunar varðandi kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Bent er á markmiði í kálaga 7 í byggingarreglugerð um útskiðvæði um mannvirki. Við hönnun útsvæða skal, eftir því sem framanst er unnt, beitt algildri hönnun þannig að almennt sé jafnt aðgengi allra að byggingum og lóðum þeirra.
- Til að tryggja fjölbreytileika í hönnuð byggingarlirnar skal vera öfnstífl einmíl bygginga og mismunandi útfærsla á úrkerugum/svólum þannig að hver bygging verði einstök í tiltili sbr. skýringarmyndir og leiðbeiningar. Einnig skulu að lágmarki tvær arkitektastofur koma að hönnun bygginga innan deiliskipulagsins.

7.3 Mæli- og hæðarblið

- Úðfin verða mæli- og hæðarblið sem kveða nánar á um ýmis atriði svo sem lóðarstærð og hæðarsetningu.

7.4 Byggingareitir og byggingarlirnur

- Byggingareitir eru sýndir á deiliskipulagsuppráætti, sneiðingum og mælibliðum. Byggingar skulu standa innan þeirra.
- Óheimilt er að útveggir víki frá bindandi byggingarlirnum ofanjarðar að undanskildum aðalgangningi. Heimilt er að skýgni og skjólgævir ná út fyrir byggingareiti og -lirnu. Einn fremur er heimilt að veggsvallir ná út fyrir byggingareiti og -lirnu, þó innan þeirra marka er sýnd eru á deiliskipulagsuppráætti og sniðum.

7.5 Húshæðir og þök

- Almennt eru hæðir húsa frá tveimur og upp í sjö hæðir. Undantekning frá því er horn byggingarlirnar við Laugaveg 168 þar sem heimilt er að hafa átta hæðir. Hæðir húsa koma fram á upprætti.
- Þakform skal vera flatt.
- Sjá nánar sérskilmála fyrir einstaka reiti varðandi hönnun bygginga og lóðar.

7.6 Aðkomur í byggingar, inngangar og aðgengi í garð

- Ofanjarðir er aðkoma í verslun og þjónustu á jarðhæð frá Laugavegi. Til að tryggja líff í inngöðum er aðkoma í íbúðir frá inngöðum. Heimilt er að hafa aðkoma í íbúðir á jarðhæð beint frá götu. Neðanjarðar er aðkoma úr kjallara upp um stigahúðs byggingar.

- Elki eru sýndir hæðarkrökur við Brautarholt og við göngúgas heldur skal aðlagá hæð lands að jarðhæðum með áherslu á aðgengi fyrir alla.

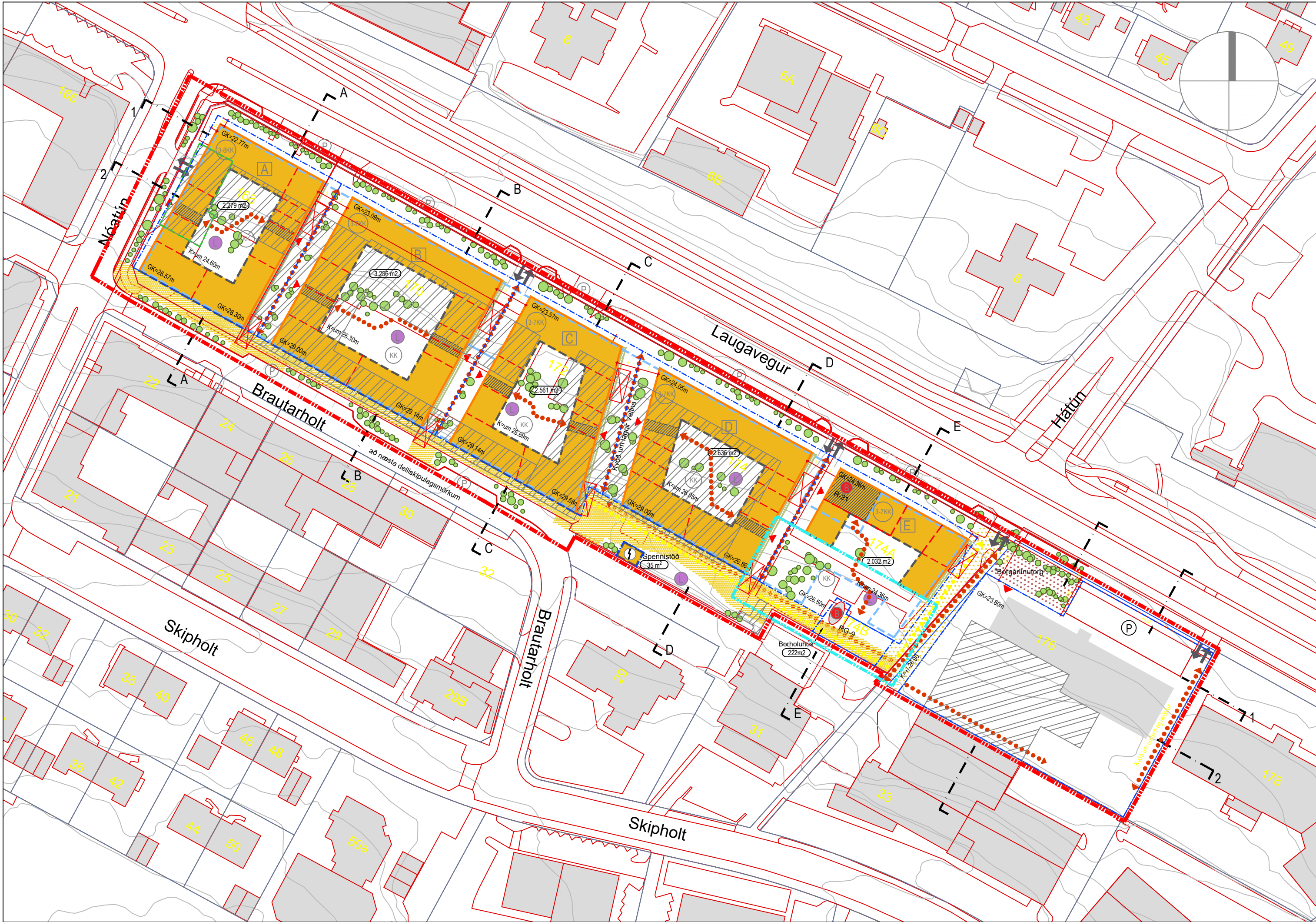
7.7 Aðkoma neyðarbíla

- Elki er gert ráð fyrir því að neyðarbílar komist í inngarða. Þar sem hæð húss fer yfir 4 hæðir verður hægt að koma tæðum og bílum slökkiðvils að svölum frá svæði sem merkt er á uppdrætt „kvóð um aðkomu neyðarbíla“. Gert er ráð fyrir að neyðarbílar geti stoppað við innkeyrslur í bílajakjallara og hafi nægt rými til þess að bakka út án þess að fara inn á Laugaveg. Einnig er gert ráð fyrir aðkomu neyðarbíla frá Brautarholti og eftir göngúgas.

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

7.8 Útlit og yfirbragð byggina

- Uppbygging skal fá vandaðan borgarsviþ sem einkennist af vandadrí og agaðri hönnun sem endurspeglast í fjölbreyttum útfærslum á öllum bygggingum.
- Bygðin skal hafa létt yfirbragð og vera björt og fjölbreytt í lit- og efnisvali, með áherslu á vistvæna efni.



Deiliskipulagsuppráttur

SKILMALATAFLA 1:	REITUR A LAUGAVEGUR 168	REITUR A LAUGAVEGUR 168	REITUR B LAUGAVEGUR 170	REITUR C LAUGAVEGUR 172	REITUR D LAUGAVEGUR 174	REITUR E LAUGAVEGUR 174A	REITUR F LAUGAVEGUR 174A	SAMANTEXT
	Útfærsla 1	Útfærsla 2				Útfærsla 1	Útfærsla 2	
Húsgæð/ notkun	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði	Íbúðar- og atvinnuhúsnæði	Atvinnuhúsnæði	
Löðarstærð fyrir breytingu, m²	2614	2614			13859			16473
Löðarstærð eftir breytingu m²	2279	2279	3286	2561	2636	2032	2032	12794
Fjöldi hæða ofanjarðar (hámark)	8	7	7	7	7	7		
Fjöldi hæða neðanjarðar (hámark)	2	2	2	2	2	2	2	
Íbúðir								
Hámarksfjöldi íbúða	91	-	115	86	100	44	-	407
Hámarks byggingarmagn m² (A rými)								Hámark
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar: Verslun og þjónusta	378.800*	378.800*	546.1196*	345.884*	543.1100*	311.537*	311.537*	4517
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar: Hótel / atvinnuhúsnæði		7080.7502*					3227.3553*	11055
Hámarks byggingarmagn m² ofanjarðar: Íbúðir	7080.7502*		8681.9331*	6557.7096*	7454.8011*	3327.3553*	-	35493
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými) ofanjarðar	7880	7880	9877	7441	8554	4011**	4011**	37763
Hámarks byggingarmagn m² (A rými) neðanjarðar	3620	3620	5550	4332	4281	2410	2410	20193
Samtals hámarks byggingarmagn m² (A rými) ofan- og neðanjarðar	11500	11500	15427	11773	12835	6421	6421	57956
Byggingarmagn m² (B rými)								
Veggswallir, lágmark (1)	395	264	495	370	430	195	123	1640
Veggswallir, hámark (2)	490	655	620	460	540	238	309	2584
Undirgöng, lágmark (3)	54	54	63	54	63	-	-	234
Undirgöng, hámark (4)	108	108	126	108	126	-	-	468
B-rými undir útkragi, lágmark (5)	52	34	47	57	51	40	16	191
B-rými undir útkragi, hámark (6)	244	244	300	256	262	122	122	1184
Svalagangar, hámark (7)	450	0	450	450	450	284	284	2084
Byggingarmagn m² (B-rými), lágmark (1+3+5)	500	500	552	600	540	238	309	2065
Byggingarmagn m² (B-rými), hámark (2+4+6+7)	1292	1007	1496	1274	1378	644	431	6320
Samantekt:								
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m² sam reiknað með nýtingarhlutfalli NF								
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A-rými), hámark	7880	7880	9877	7441		8554	4011	37763
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A-rými), lágmark	8380	8232	10477	7921		9098	4246	39828
Byggingarmagn ofanjarðar m² (A-rými), hámark	9172	8887	11373	8715		9932	4655	44083
Hámarks byggingarmagn m² (A-rými) neðanjarðar	3620	3620	5550	4332	4281	2410	2410	20193
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m² (A-rými), lágmark	12900	11703	14607	12253		10556	13879	60271
Hámarks byggingarmagn ofan- og neðanjarðar m² (A-rými)	12792	12507	16923	13047	14213	7065	6852	64276
Nýtingarhlutfall								
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A-rými), hámark	3.46	3.46	3.01	2.91		3.25	1.97	2.86
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A-rými), áætlað lágmark	3.68	3.61	3.19	3.09		3.45	2.09	3.02
Nýtingarhlutfall NF ofanjarðar (A-rými) allt að	4.02	3.90	3.46	3.40		3.77	2.29	3.29
Nýtingarhlutfall NF neðanjarðar allt að	1.59	1.59	1.69	1.69	1.62	1.19	1.19	1.51
Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A-rými), áætlað lágmark	5.27	5.14	4.88	4.78	5.08	3.18	3.23	4.52
Nýtingarhlutfall NF ofan- og neðanjarðar (A-rými) allt að	5.61	5.49	5.15	5.09	5.39	3.48	3.07	4.80
Bilastæði neðanjarðar								Mesti fjöldi
Hámarksfjöldi bílastæða	74	74	93	69	81	58	58	375
Gróður								
Lágmarksfjöldi nýrra trjáa	8	8	14	11	12	12	12	57
Lágmarksfjöldi almálm m² nýrra runna	35	35	65	50	46	39	39	235
Athugasemdir:								
* Notkun ákveðins byggingarmagns er valdæmd samkvæmt uppdráttum sérskrálláa.								
** Laugavegur 174A: Innifalið í hámarks byggingarmagni eru 147m² undir nýting fyrir mællifolu.								
*** Miðað við útfærslu 2 á Laugavegi 168.								
**** Miðað við útfærslu 2 á Laugavegi 174a.								

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

- 7.9 Útlit og yfirbragð lóða
- Hönnun lóða skal vera vönduð. Í inngróðrum er lögð áhersla á vistvænt og hlýlegt yfirbragð. Grænir fletir skulu vera að lágmarki 30% af yfirborði inngarða.
- Gera skal ráð fyrir leiksvæði innan reita A til E og er útfærsla á ábyrgð lóðarhafa. Leiksvæði skulu vera í samræmi við Leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Í inngróðrum er lögð áhersla á lagri tegundir, lautré og sigrán. Blákaljallir er staðsettur undir öllum inngróðrum en garðarnir hafa allir mjög gott skjól og eru almennt sófíkir. Gert er ráð fyrir að það þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg en einnig að tekið sé tillit til gróðrus við hönnun blákaljallara þar sem það geta gengið niður í steypa plötu og fengið þannig aukð rótarvænt burðarlag.
- EKKI er heimilað að veita öllu ofanfarni beint í lagnakerfi svæðisins og skal útbúa blágrænar ofanvatnslausnir á öllum lóðum til að auka gegndræpi og minnka álag á veiuturkerfi.
- Í inngróðrum skapast kjóraðstöður fyrir tegundir frábrúgðum öðrum stóðum innan skipulagssvæðisins. Eftirfarandi eru leiðbeinandi tillögur að tegundavali. Tré: birki, sýrenur, heggar og kopareyri. Slágræn: einir og toya. Blágræn: silfuröskley, grös, fjólar, dílatvöttum og blágresi. Ættar plöntur: jarðarber, mynta, graslaukur og rífsber.
- Í skilmálatöflu er skilgreindur bindandi fjöldi trjáa og flatarmál runna innan lóða.

- 7.10 Ljósavist
- Samræma skal yfirbragð lýsingar innan lóða Laugavegar 168-176, Borgarlínutorgi, gönguás og gönguleiðir milli Laugavegar og Skíphofs.
- Lýsing á Borgarlínutorgi og gönguás er í elgu og umsjón Reykjavíkurborgar.
- Lýsing skal hafa stítt eigið karaktereinkenmi. Við val á lópmum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. EKKI er heimilt að nota lampa sem dreifa meira en 4% ljós til himins.

- 7.11 Sorphirða
- Meðhöndun sorps frá deiliskipulagsvæðinu skal vera skv. gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndun úrgangs og atvinnuúrgangsbúnað. Reykjavíkurborg sér um söfnun á heimilisporpi frá íbúðarhúsum en rekstraraðilar skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sinu sorpi.
- Sorpgæmslur atvinnuhúsnæðis skulu vera innan byggingarreits. EKKI er heimilt að hafa sorpgáma ofanjarðar eða í opnum rýmum.
- Sorpgæmslur íbúðarhúsnæðis verður útfært með sorpgæmslu á jarðhæð við innkeyrslu í blákaljallara eða á efstu hæð kjallara þar sem aðstæður leyfa. Sérhúð skal vera að sorpgæmslu frá innkeyrslu. Sorphill getur þá staðanæmt í innkeyrslu, vött sorpi inn í geymslu og losað í sorphill. Sorphill getur nýtt svæði sem er skilgreint sem aðkoma neyðarbla á uppdretti.

- 7.12 Gönguleiðir
- Innan skipulagssvæðisins er fyrst og fremst lögð áhersla á gangandi vegfarendur og er stærsti hluti yfirborðsins tleinikaður gangandi vegfarendum. Á torgum, milli bygginga og við gönguásinn eru billaus svæði þar sem íbúar og aðrir gestir geta upplifað afslappað og öruggt umhverfi. Aðgengi fyrir alla er skilyrt að inngróðrum.
- Inngarðar eru einungis með aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Aðgengi að íbúðum er í gegnum inngarða og er það gert til að tryggja líf í gróðrunum og betri upplifun íbúa.
- Kvöð um gönguleið er á milli allra byggingarreita og eftir gönguás. Einnig er sett kvöð um gönguleið í gegnum inngarða sem tengist kvöð um undirgöng.
- Á reit E minni vinnsluhölu og borholu er einnig kvöð um gönguleið. Gönguleiðir skulu almennt vera upphitaðar með snjóbræðslu, ásamt gangstétum á borgarlíndi.

- 7.13 Gönguás
- Gönguásinn liggur frá Borgarlínutorgi við Laugaveg og meðfram suðurenda lóðanna Laugavegur nr. 168-174B, eftir Brautarholti að Nóatún. Sjá nánar á uppdretti.
- Gönguásinn skal hanna sem sjónarspili með sérstökum yfirborði og yfirbragði sem bæði leiðir vegfarendur áfram og er sérsníðinn svæðisins. Á gönguásinum er lögð áhersla á fjölbreytta útvist og afþreyingu - líkt og leiksvæði og aðstöðu til hryfingar. Í vesturenda gönguásins sameinast hann götusíðni Brautarholts og leiðir þannig vegfarendur áfram í átt að miðbænum.
- Við miðjan gönguásinn er gert ráð fyrir svæðið sem skal sérstaklega hanna fyrir fjölbreytta hreyfingu og möguleika til leikja.
- Aðgengi að borholu RG-09 skal tryggð um gönguásinn milli lóða Laugavegs 174A og 176.
- Milli bygginga og við gönguásinn eru annars konar skilyrði, þar þarf gróðurval að taka meira tillit til vindálags og er gróður hugsaður markvisst til að brjóta niður vind. Plöntur þurfa að vera harðgerðar. Tillaga að tegundum: dvergufura, einir, grárei, fjallarís, heggar, birki, kvistar, misplar og rósur.
- Tekningar landslagshönnuða að útfærslu gönguás skulu liggja fyrir samhliða byggingarleyfi og skal kynna fyrir skipulagaráði.

- 7.14 Blágrænar ofanvatnslausnir
- Blágrænar ofanvatnslausnir (regnvatnslausnir) leitast við að veita ofanfarni í þéttbýli niður í jarðveginn á náttúrulegan hátt sem næst þeim stað sem það fellur og líkja þannig eftir náttúrulegri hringsrás vatns. Aðvinnugrinur er heilbrigðari og grænna umhverfi í borginni.
- Við innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu þarf að hafa í huga að einkaaðilar eru með eignarhald á lausum innan lóða en ábyrgð á hönnun og viðhaldi í almenningssýrum er í höndum Reykjavíkurborgar. Samvinnu milli lóðarhafa og borgarinnar er því mikilvæg.
- Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að:
 - Dragu úr rennsli ofanvatns frá svæðinu sem er að skapa vandamál í íbúðabyggnð neðan við svæðið.
 - Dragu úr mengun í ofanfarni.
 - Skapa líffræðilegan fjölbreytileika í borgarumhverfinu.
 - Skapa fjölskrúðugt umhverfi til að búa til betri stað fyrir fólk.
- Á skipulagssvæðinu skulu notaðar blágrænar ofanvatnslausnir líkt og græn þök, gegndræp yfirborðsefni, regngarðar, ofanvatnsrásir og söfnunar- og sturbeð.
- Regnvatn er leitt af þökum og yfirborði í opnum rennum út í söfnunarbeð í götumrými.
- Með grænum þökum og gegndræpum yfirborðsefnum er tryggð að regnvatnsafrennsli svæðisins lækkar frá því sem nú er.
- Afrennslistuðull svæðisins telst í dag vera 0.90 en miðað við fullbyggðan reits skv. skipulagstíllögu lækkar afrennslistuðull í 0.59 sem felur í sér minna afrennsli á svæðinu.

- 7.15 Gótuðhönnun
- Gera skal ráð fyrir blástæðum samsíða götum.
- Míða skal við 6 metra breidd á gangstétt þar sem allt að 3 metrar eru nýttir fyrir bekki og beð.
- Beði í götu eru hluti af blágrænum ofanvatnslausnum og geta verið söfnunar- og sturbeð.
- Við hönnun gangstétta skal huga að opnum rennum sem leiða ofanfarni frá byggingum út í söfnunarbeð.
- Tryggja skal áruuga leið fyrir neyðarbla eftir gangstétum að skilgreindum aðkomusvæðum milli bygginga og aftan við Laugaveg 176. Lágmarksbreidd fyrir neyðarbla er 3 metrar en æskilegt er að hafa meiri breidd.
- Samvinnu þarf að vera milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar við hönnun göturymis og frágang við lóðamörk.

- 7.16 List í almenningssými
- Skv. samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum skal ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningssýrum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnokoðnaðni innviða á viðkomandi svæði.
- Á reitnum verður útfært listaverk, götugöng, yfirborðslýsing eða uppýsingarskilti í tengslum við borholurnar á svæðinu. Þannig verði hægt að vekja athygi á hlutverki heta vatnsins í Reykjavík, hvaðan það kemur og hvernig það betri lífsgeð okkar.

- 7.17 Niðurrif mannvirkja
- Niðurrif mannvirkja er starfleyskyld starfsemi og skal fylgja verklagsreglum Reykjavíkurborgar þar að lóandi. Gera skal grein fyrir flokkum og meðhöndun úrgangs í leyfisskókn.
- Lóðarhöfn er skilyt að leggja fram niðurrifsaðætlun mannvirkja. Einn fremur er lóðarhöfnum skylt að leggja fram framkvæmdsaðætlun vegna fyrirhugaðrar uppbyggingu og kynna hana fyrir fasteignaeigendum aðliggjandi lóða. Tilgreina skal m.a. hvenær framkvæmdir hafa og hvenær þeim fjúki.
- Öfngreifandi áætlanir skulu m.a. taka til eftirfarandi þátta: Áætluðum lykilverðþáttum m.t.t. eigna- og áætlunir áður en framkvæmdir hefjast, hrúni byggingargæfna eða byggingarhluta sé ávallt stýrt í fyrirfram skilgreindan farveg, fallhættu á lóðarmörkum og legu núverandi lagna í jörð.

8 Sérskilmálar Laugavegs 168-174A, reitir A - E

- Heimilt er að byggja samtals allt að 463 nýjar íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á byggingareitum A, B, C, D, og E. Heildar flatarmál atvinnuhúsnæðis skal vera að lágmarki 2.123 m².
- Valkvæð heimild er um að nýta allt að 7.500 m² byggingarmagns fyrir hótelsstarfsemi í flokki V, á annað hvort reit A eða E.
- Eftirfarandi tölur eru nýtingarhlutfall af A-rýnum ofanjarðar: Reitir A: 3,46. Reitir B: 3,01. Reitir C: 2,91. Reitir D: 3,25. Reitir E: 3,07.
- Gert er ráð fyrir að núverandi lóðamörk skerðist í áðingum um 3.573 m² samkvæmt samkomulagi lóðarhafa frá 2. mars 2021.
- Gera skal ráð fyrir allt að 35 m² í blákaljallara við Laugaveg 170 undir spennistöð Veiina og tryggja skal aðgengi starfsfólks að henni. Leita þarf umsgunar Veiina um uppdretti af blákaljallara.

- 8.1.1 Húsgærd og starfsemi
- Heimilt er að byggja tveggja til sjá hæða byggingar. Heimild er fyrir áttundur hæð á Laugavegi 168.
- Kjallari er heimilaður fyrir stoðrými, tækjarymi, geymslur íbúða, hjólagæmslur, bílagæmslu og bílarámp.
- Öll íveruherbergi skulu hafa glugga, þó valfrjálst í votrýmum.
- Skilyrði er um atvinnustarfsemi á 1. hæð bygginga við Laugaveg. Heimilt er að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum bygginga við Brautarholt og Nótún.
- Ef að nýtt er heimild til þess að byggja hótél á einum reitanna skal vera lifandi jarðhæð á þeirri byggingu til suðurs að Brautarholti eða við gönguás.
- Gera skal ráð fyrir að framlíðar húsa sem snúa að götu séu virkar, bjartar og gegnsæjar.

- 8.1.2 Íbúðir, gerðir og stærðir
- Uppbygging reitsins tekur mið af markmiðum húsnæðisstefnu aðalskipulags og húsnæðisaðætlun Reykjavíkurborgar. Setja skal kvöð á lóðir við Laugaveg 168-174 þar sem að samtals 55 íbúðir skulu vera stuðulstíðir, leigubúðir Félagsbástaða hf, leigubúðir, búseturéttaðirbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.
- Allar íbúðir skulu hafa a.m.k. eina hjólaðstaða hlíð sem snýr að inngarði að undanskildum þeim sem staðsettar eru í horni byggingarreits.
- Heimilaður fjöldi íbúða er að hámarki 463.
- Móðlastærð íbúða (birt flatarmál) sé að lágmarki 95 m².
- Innan hvernar lóðar er ein byggingarreitur. Huga skal að blöndum íbúðastærðum og íbúðargerða innan hvernar lóðar til að stuðla að auknum fjölbreytileika í samsetningu íbúa. Eftirfarandi blöndun íbúðastærða gildir um hverja lóð íbúðahúsa (hlutfall af heildarfjölda íbúða):
 - 1-2 herbergja íbúðir: 15-35%
 - 3 herbergja íbúðir: 25-45%
 - 4 herbergja íbúðir: 15-35%
 - 5+ herbergja íbúðir: 5-20%
- Einnig eru settir eftirfarandi skilmálar til að tryggja blöndun íbúðargerða:
 - Hlutfall 1-3 herbergja íbúða verði ekki hærri en um 70%.
 - Hlutfall 4 herbergja eða fleiri verði ekki minna en um 30%.
 - Hlutfall einnar íbúðargerðar verði ekki hærri en um 45%.

- 8.1.3 Efnisval
- Æskilegt er að nota vandaðar stein- og málmklæðningar í útteggjalötum ásamt sjónsteypu.
- Lögð er áhersla á notkun glers til að létta ásynd bygginga.
- Notast skal við ljósa liti í útteggjalötum 2-7 hæðar, sjá leiðbeinandi líti í litaspjaldi 1.
- Notast skal við annað efnis- og litaval í inndregnum lötum. Þar er heimilt að nota timbur og dökka fleti.
- Lögð er áhersla á stóra glugga og fjölbreytileika í útfærslum.
- Við Laugaveg 174 er heimilt að nota dökka fleti á áherslusvæði bygginga sem tengist jarðhæð til þess að styrkja torgmyndun við mögulega stoppstöð Borgarlínu, sjá mynd 7.
- Í byggingum við Laugaveg 168 er heimilt að nota dökka fleti á áherslusvæði ásamt 7-8. hæð til þess að styrkja bygginga sem kemnieltil í borgarlandslaginu.
- Á svölum er heimilt er að nota timbur, stál og gler í handrúð. Lögð er áhersla á bjarta fleti og létta ásynd.
- Jarðhæðir við Laugaveg skulu hafa háa og gólfíða glugga og með annað yfirbragð en aðrar hæðir.
- Unnið skal með bjartar og virkar framlíðar sem auka á jákvæða upplifun vegfarenda.
- Jarðhæðir geta verið dekkri en aðrar hæðir byggingarinnar. Sjá leiðbeinandi líti í litaspjaldi 2.

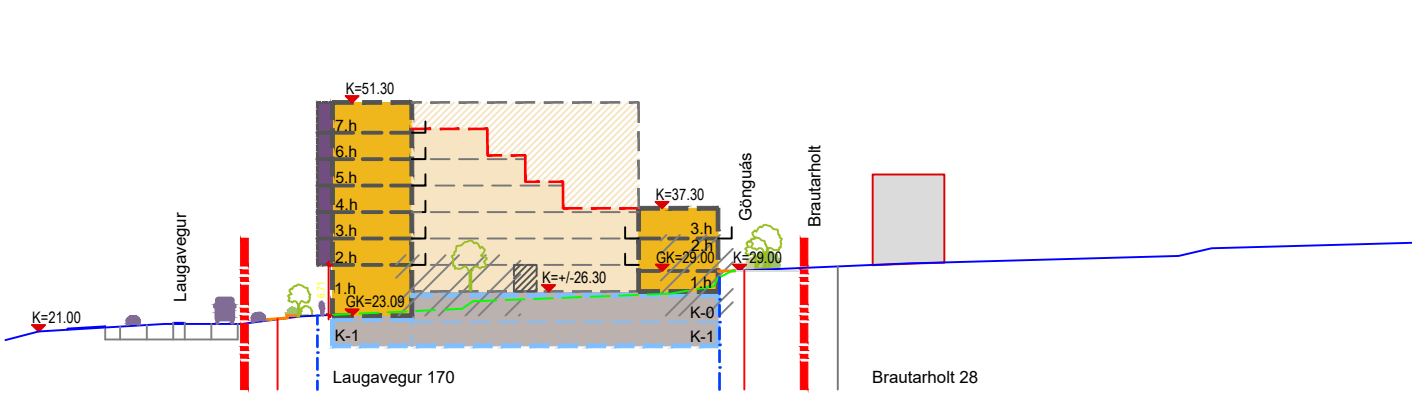
- 8.1.4 Uppbrot og svalir
- Útkrag ásamt inn- og útdregnum veggsvólum má fara allt að 2 metra út frá austur- og vesturhlíð bygginga, að hámarki 60% veggflatar.
- Útkrag ásamt inn- og útdregnum veggsvólum má fara allt að 2 metra út frá norðurhlíð bygginga, að hámarki 70% veggflatar.
- Inn- og útdregnar veggsvölur eru heimilár á suðurhlíð bygginga allt að 2 metra frá mörkum byggingarreits.
- Allar svalir á ytri mörkum byggingarreits eru flóttasvalir.
- Inn- og útdregnar veggsvölur eru heimilár í inngróðum allt að 2 metra frá mörkum byggingarreits.
- Svalagangar eru óheimilir meðfram úthlíðum bygginga að Laugavegi og Nótúni.
- Heimilt er að staðsetja svalaganga á 1.-5. hæð með aðgengi fyrir allt að 4 íbúðir í hverjum svalagang.
- Svalagangar skulu ekki mynda einsleitt útlit bygginga, heldur skulu þeir nýttir til að skapa fjölbreytt uppbrot í hönnun.
- Jarðhæðir suðurhlíðar við Brautarholt og gönguás er heimilt að draga inn, allt að 2 metra frá ytri mörkum byggingarreits.

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

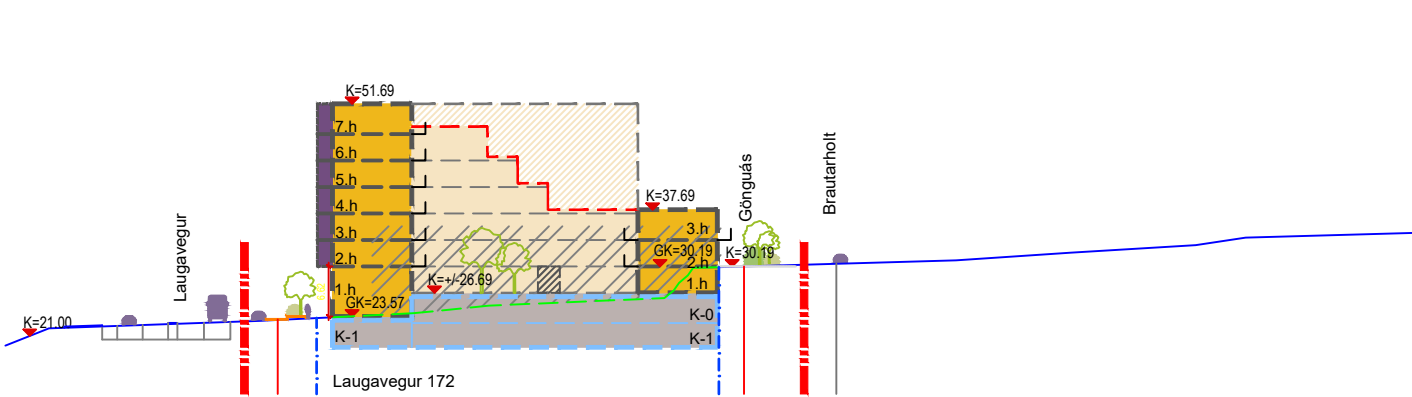
- 8.1.6 Jarðhæðir
- Skilyrði er um atvinnustarfsemi á jarðhæðum bygginga við Laugaveg.
- Heimilt er að hafa atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Brautarholt, Nótún og gönguás.
- Gera skal ráð fyrir að framlíðar jarðhæða með atvinnustarfsemi sem snúa að götu séu virkar þ.e. bjartar og gegnsæjar.
- Salarhæð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

- 8.1.7 Inngarðar
- Inngarðar eru dvalarsvæði íbúa. Á reit A - E er kvöð um gönguleið sem ekki er heimilt að loka.
- Á reit E er kvöð um gönguleið yfir borholu RG-21 fyrir gangandi vegfarendur og inn í þakgarð.
- Á reit E er kvöð um athafnasvæði við borholu RG-09 sem er næglega stórt fyrir boru vegna viðhalds á hönnu. Svæðið má útbúa sem t.d. torg, leik- eða dvalarsvæði með gróðri eða öðrum yfirborðsgröngu en þó með það að leiðarljósi að vegar þorfrákvæmdir eru þarfár sé hægt að fjarlægja allt af yfirborði og slétta út athafnasvæðinu. Að framkvæmdum loknum er hægt að ganga frá svæðinu aftur í upprunalegt horf. Athafnasvæðið er sýnt á uppdretti.
- Hönnun og útfærsla skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, 30% gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Gróður skal vera fjölbreyttur: tré, runnar og beð auk grasþekju.

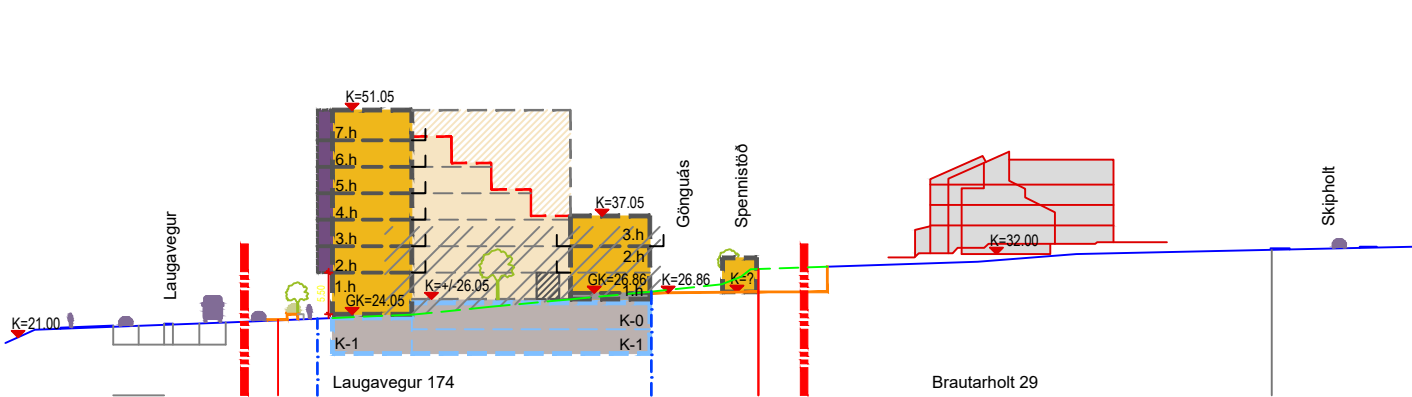
Sneiðing A-A



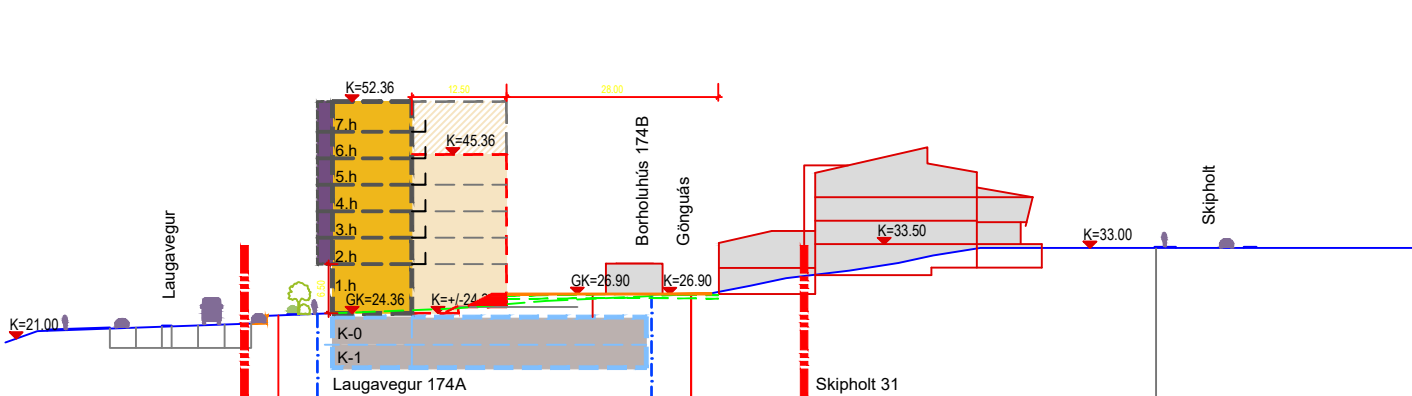
Sneiðing B-B



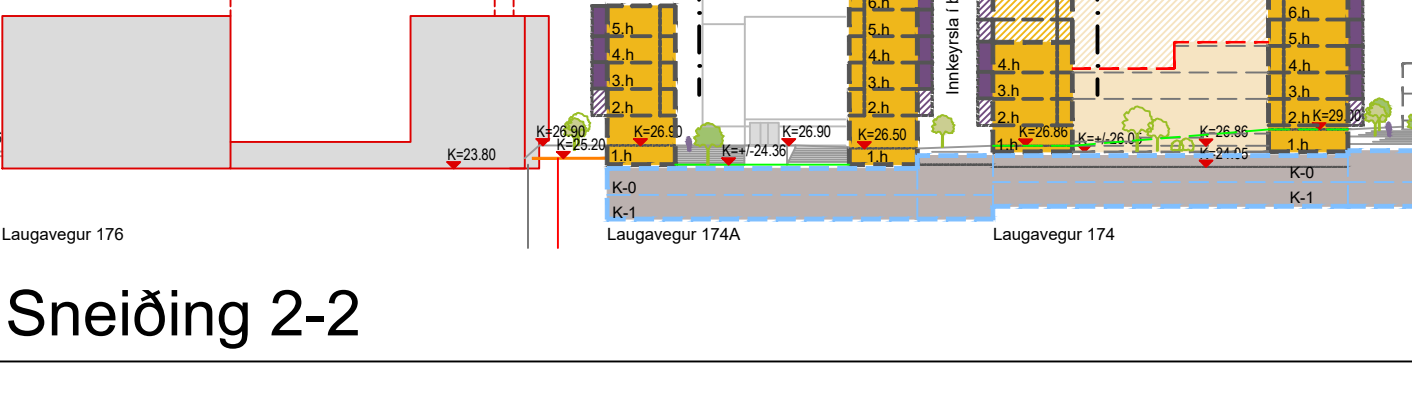
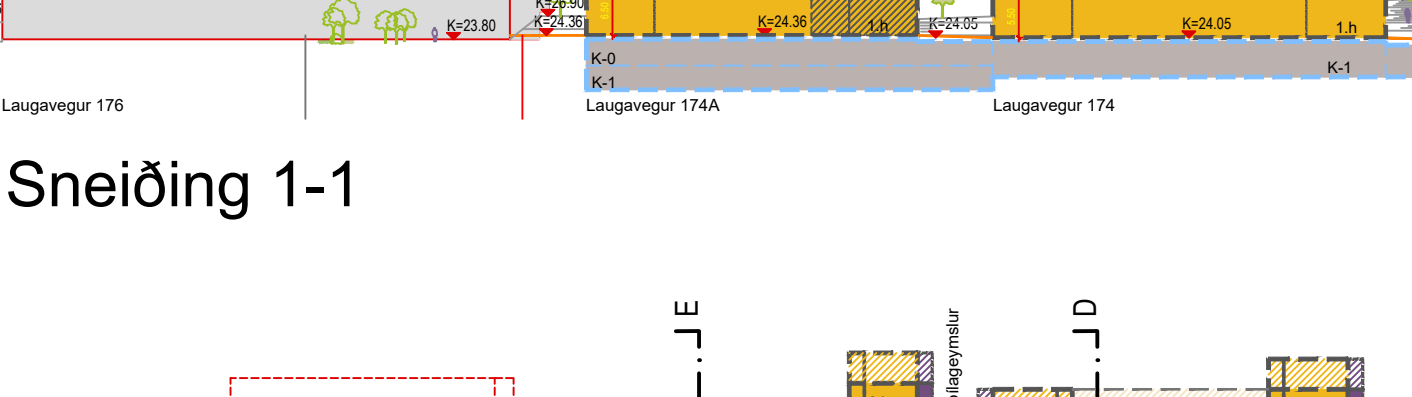
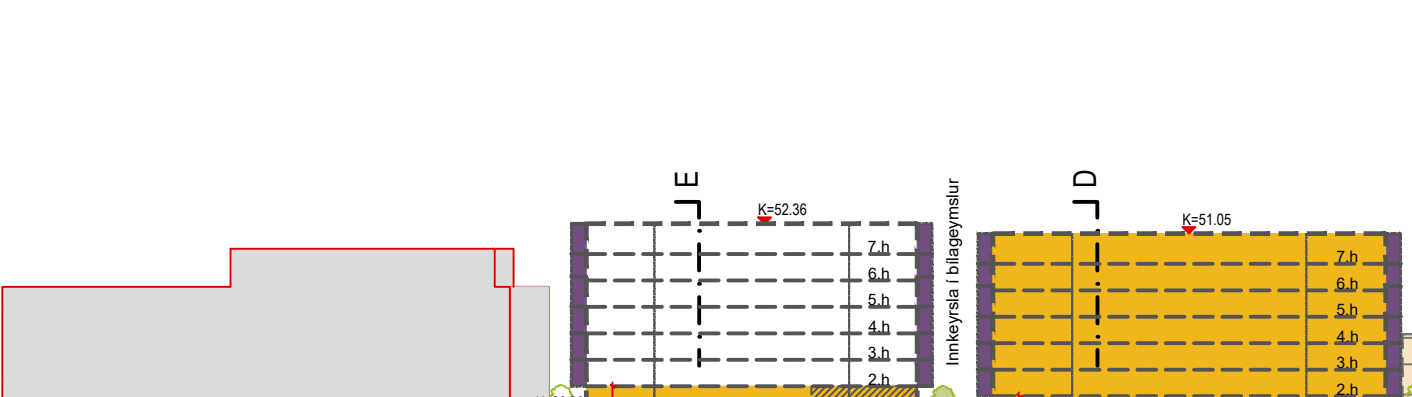
Sneiðing C-C



Sneiðing D-D



Sneiðing E-E



DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

- 8.1.8 Sérnotafletir á jarðhæð

 - Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotafloðum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð við inggarð allt að 2,5 metra út í garð.
 - Heimilt er að láta sérnotafloð fyrir íbúðir ganga inn í byggingarreit.
 - Sérnotafletir skal afmarka með timbri sem yfirborðsefni og lágvöxnum gróðri milli fleta.
 - Gert er ráð fyrir mögulegum sérnotafloðum fyrir verslun og þjónustu í inngróðrum sem hluta af starfsemi á jarðhæð við Laugavegin sem hefur aðgengi frá Laugavegi og gegnum byggingu út í inggarð.
 - Sérnotafloður verslana og þjónustu í inngróðrum getur verið allt að 3 metrar frá byggingarreit.
 - Heimilt er að takmarka opnarartíma á starfsemi sem snýr að inggarði til þess að lágmarka neikvæð hljóðvistarhrif á íbúðabyggð.
 - Að minnsta kosti 50% veggflatar sem snýr að inggarði skal vera gagnsar.
- 9 Skil á uppdráttum:

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

- 8.1.9 Lóð

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

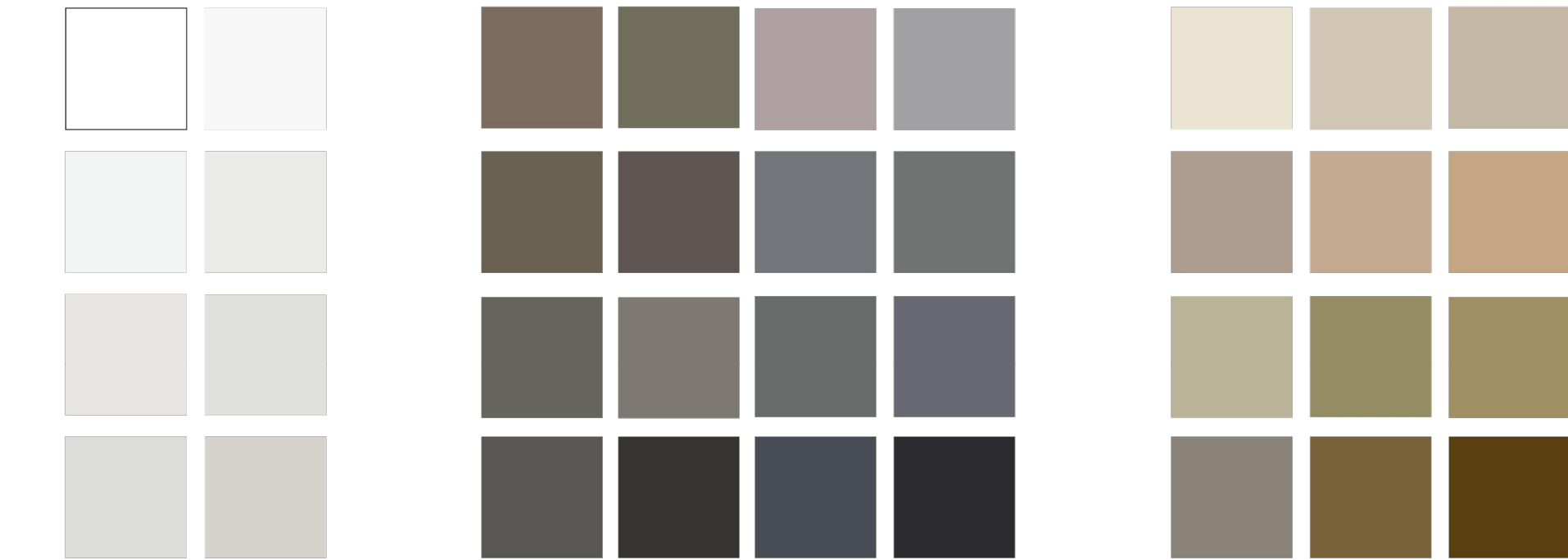
 - Samanlagt er heimild fyrir 375 stæðum að hámarki í bílajakjallara og eru þau öll innan lóðarmarka á reitum A-E.
 - Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum í götum þar sem því hefur verið komið.
 - Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.
 - Bílajakjallarar skulu vera neðanjarðar í samræmi við snið. Byggingarheimildir neðanjarðar eru tilgreindar sérstaklega, þar með talið flatarmál kjallara. Heimilt er að nýta neðanjarðar rými fyrir bílajakjallara, stöðrymi, tæknirými og geymslur. Sjá nánar í sérskilmálum hverrar lóðar. Gerð er krafa um innkeyrsludýr við bundna byggingarfinu kjallara.
 - Bílastæði í bílajakjallara skulu að hluta til vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis. Gera skal ráð fyrir stæðum fyrir deililíla.
 - Bílastæði innan lóðar verða staðsett neðanjarðar með auknu frá Laugavegi og Nóatúni. Keyrt er inn á milli bygginga á þremur stöðum frá Laugavegi og á einum stað frá Nótúni. Innkeyrslur verða sameiginlegar fyrir allt að tveir samliggjandi lóðir. Bílajakjallarar skulu útfærðir þannig að þeir taki mið af ofanvaxslusum og gróðri á yfirborði í inngróðrum bygginga. Sérstaklega skal gera ráð fyrir auknu vaxtarými fyrir gróður milli bygginga til þess að minnka vindlag.
 - Gera skal ráð fyrir hleðslutengingu fyrir rafbíla í hverju stæði í bílajakjallara.
- 8.1.11 Hjólastæði

 - Gera skal ráð fyrir:
 - 1 stæði fyrir hverja 1 herbergja íbúð
 - 2 stæði fyrir hverja 2-3 herbergja íbúð
 - 4 stæði fyrir hverja 4 herbergja íbúð og stærri
 - 2 stæði skulu vera að lágmarki á hverja 1.000 m² hótélhúsnæðis.
 - Að öðru leyti skal gera ráð fyrir að stæði fyrir reiðhjól séu að lágmarki 6 á hverja 1.000 m².
 - Gert er ráð fyrir hjólastæðum við alla ingganga og hjólagæmslur fyrir íbða sem eru innangengur inn inngróðrum. Einnig er heimilt að hafa hjólagæmslur í bílajakjallara undir byggingum.

- 8.1.12 Skilti

 - Öheimilt er að vera með skilti innan skipulagssvæðis sem eru truflandi vegna stærðar, lýsingar eða ásjýndar fyrir íbúðabyggð.
 - Skilti og merkingar fyrir starfsemi skal merkja á aðaluppdrætti.
- 8.1.13 Kröfur um hljóðstigi innan íbúða og utanhúss

 - Hljóðvíst frá umferðarspá fyrir árið 2030 sem gerir ráð fyrir breyttum ferðavenjum.
 - Niðurstöður reikninga leiddu í ljós að hljóðstigi við húsveggi íbúða Laugavegs 170-174A er innan marka fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Hljóðvíst fer yfir mörk í íbúðum Laugavegs 168 við húsvegg sem snýr út að Nótúni. Hins vegar eru þær íbúðir með kyrrláta hlíð, hljóðstigi er innan við 50 dB(A) við húsvegg sem visar út í bakgarð, og því er heimilt að lækka kröfur til hljóðvistar á húsveggjum við Nótúni.
 - Áskilegt er þó að tryggja að hljóðvíst sé innan marka á öllum húsveggjum með byggingartæknilegum aigæðum, t.d. hljóðdeyðlum loftsrúum.
 - Hafi íbúðir ekki einda hlíð að inggarði skal hljóðvíst leyst á byggingartæknilegan hátt.
 - Gerðar voru bráðabirgðarmælingar á jafngildishljóðstigi sem komur frá borholu RG-9 og var það gróflaga metið sem 50,7 dB í 4 metra fjarlægð frá borholu. Bráðabirgðamælingar benda því til að þörf sé á að tryggja með byggingartæknilegum lausnum að hljóðvíst sé innan leyfilegra marka fyrir íbúðir í a.m.k. 14 metra radius frá borholunni. Frekari og ítarlegri mælinga er þó þörf því til staðfestingar, sjá mæliblað frá Trivium ráðgjöf dagsetti 21.02.2018.
 - Fyrir þær byggingar þar sem áætlað er að verði hótélherbergi eru hljóðvistarkröfurnar hærri. Á þeim húsveggjum þar sem hljóðvíst fer yfir mörk þarf að tryggja beina aðferislu útlöfts um hljóðgildur.



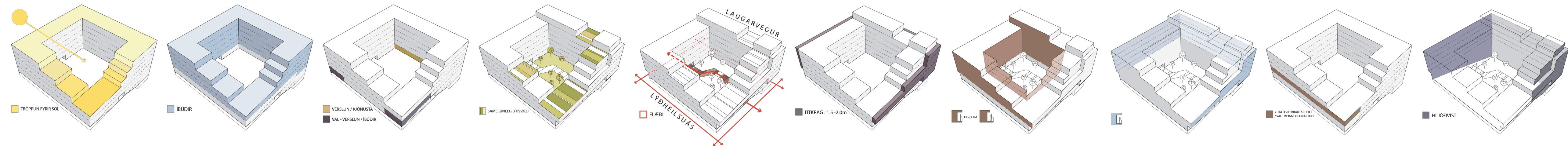
1. Ljósir litir

2. Dökkir litir

3. Jarðlitir



Litaspjöld



Skilmálar



Útlit frá Laugavegi



Skýringaruppdráttur

1:1000



- Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
- 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
 - Gönguás og göngutenging
 - Göngustígur innan svæðis
 - Hjólastígur innan svæðis
 - Akraut innan svæðis
 - Bílastæði (meðfram götu) innan svæðis
 - leibeiandi staðsetning og fjöldi
 - Tré
 - leibeiandi staðsetning
 - Gróðurveggar
 - leibeiandi staðsetning
 - Hjólastandar/ hjólastæði innan svæðis
 - leibeiandi staðsetning og fjöldi hjóla
 - Leibeiandi til laga að tjörn
 - Spennistöð/ dreifistöð
 - Borholur
 - Núverandi hæðarlínur

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

ÞANN _____

TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ 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: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Asdis H. Agústsdóttir Arkitekt FAI
Sölveig Berg Arkitekt FAI

VERK			
LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAÐSETN.	MKV.	TEIKNAD AF	ÚTGEFID AF
16.06.21	1:1000	ML/SK/GA	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGÁFA
D03	V289	3 af 7	23.05.22

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

RAMMASKIPULAG SVÆÐISINS

Skýringarmyndir



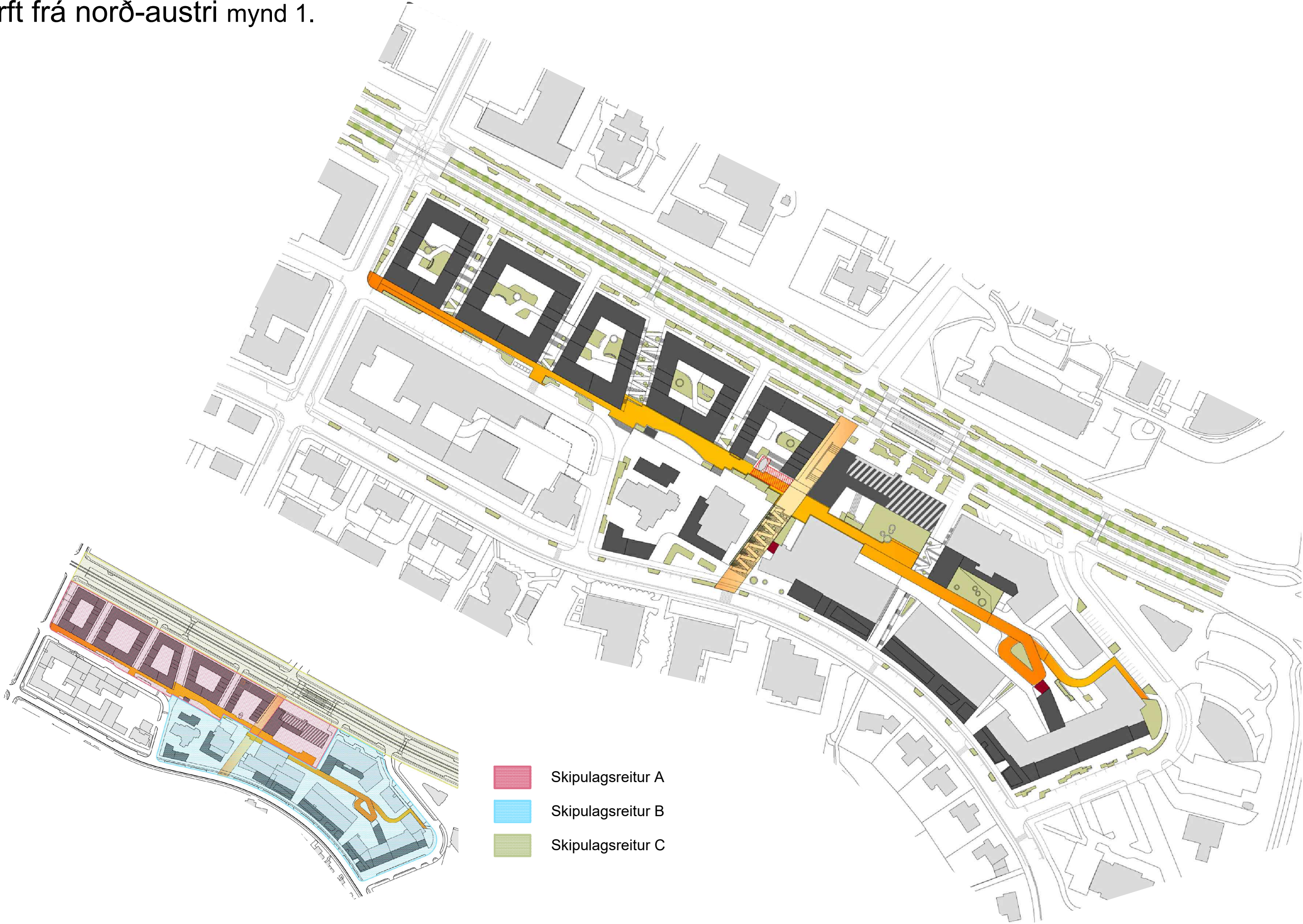
Svæði horft frá Laugavegi mynd 2.



Svæði horft frá norð-austri mynd 1.



Svæði horft frá Brautarholti mynd 3.



Uppdrættir rammaskipulags

1:2000

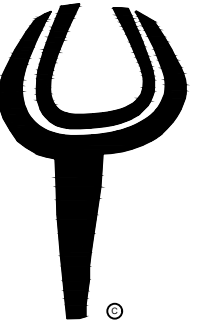


Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

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

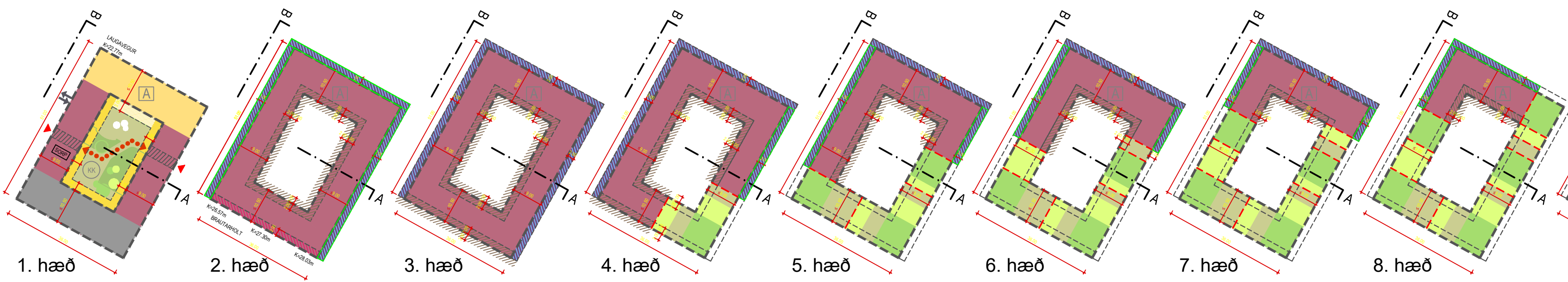
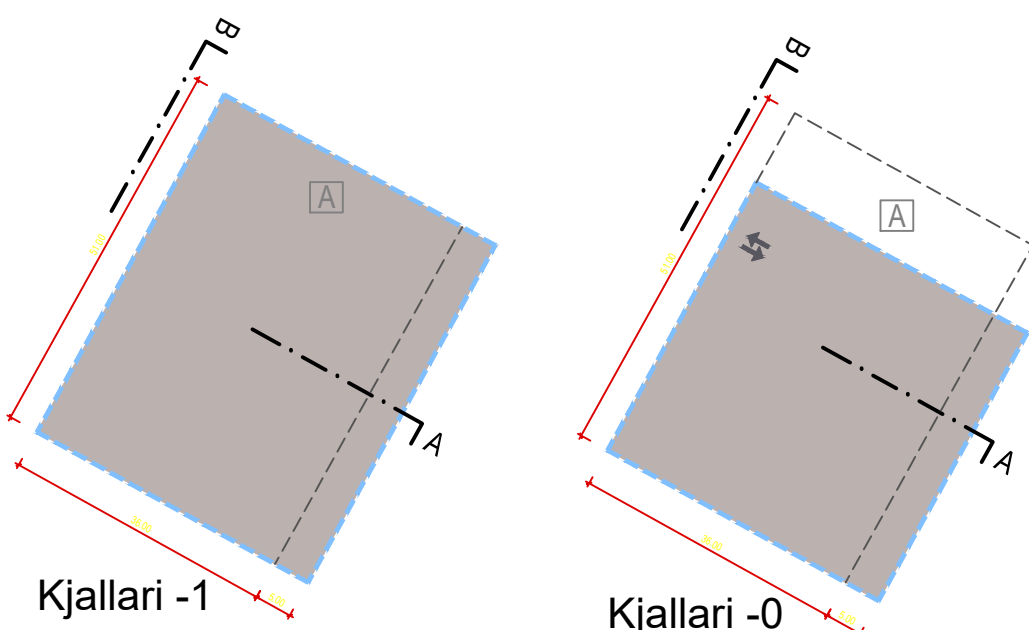
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Adís H. Ágústsdóttir Arkitekt FAI
Sölveig Berg Arkitekt FAI

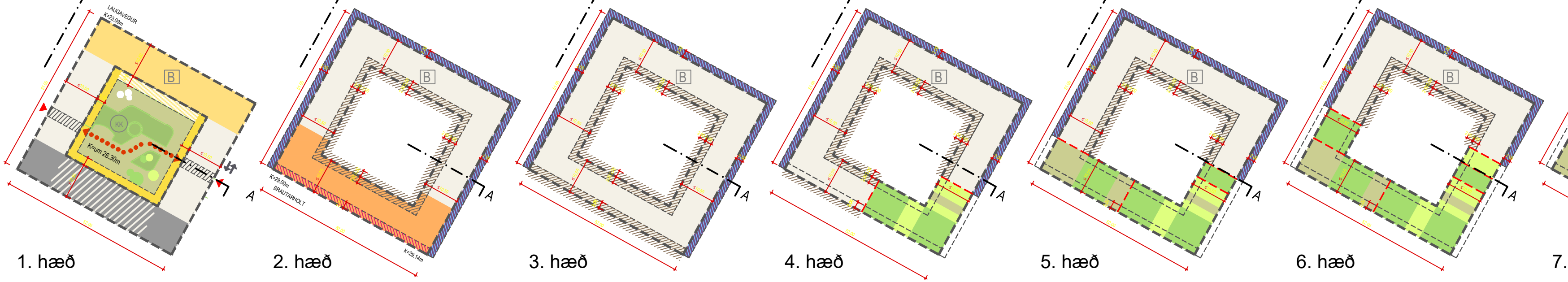
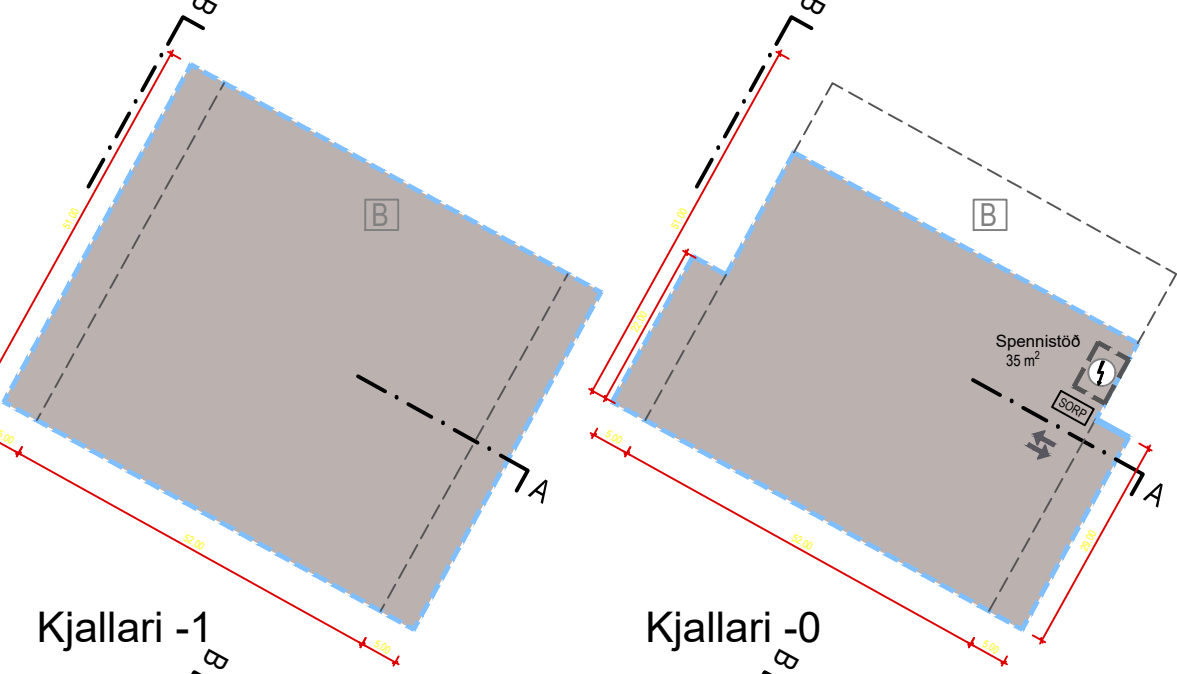
VERK LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAÐSETN. 16.06.21	MRV. 1:2000	TEIKNAD AF ML	ÚTGEFID AF ÁHÁ/SB
TEIKNING D04	VERK NR. V289	TEIKNING NR. 4 af 7	ÚTGÁFA 23.05.22

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

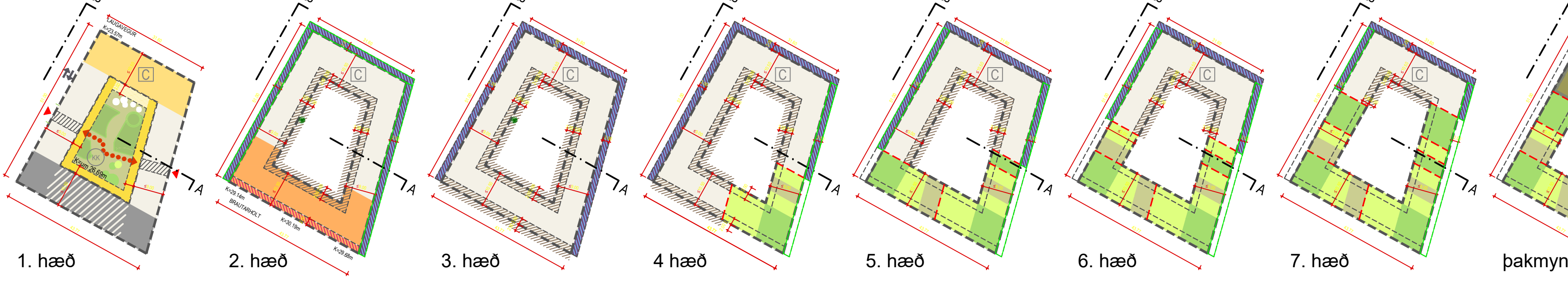
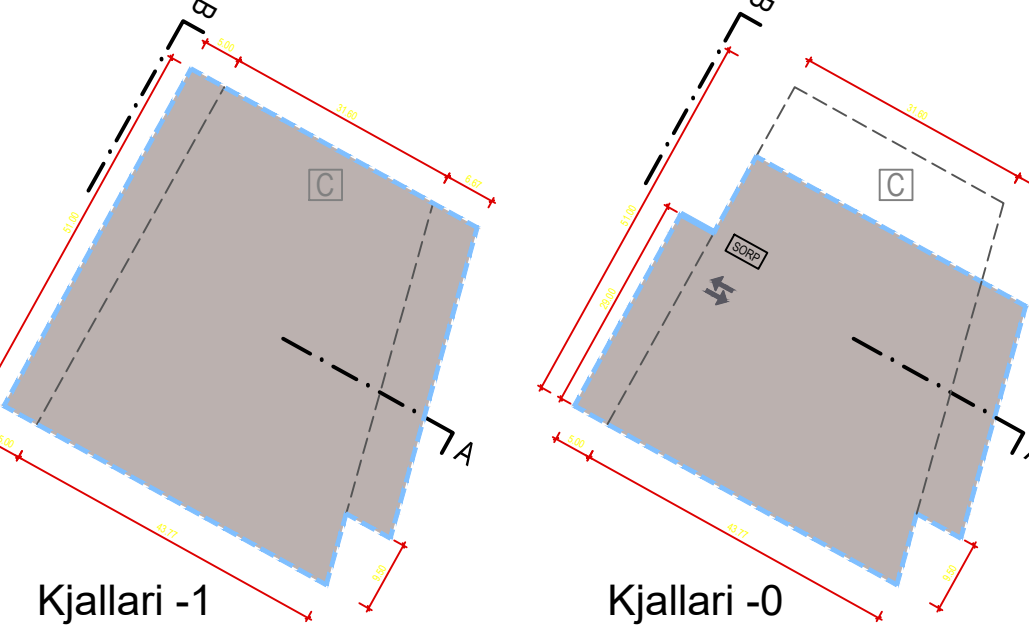
Staðgreinireitir 0-1-1250001, 0-1-1250201 til 0-1-1250204 og 0-1-1251005



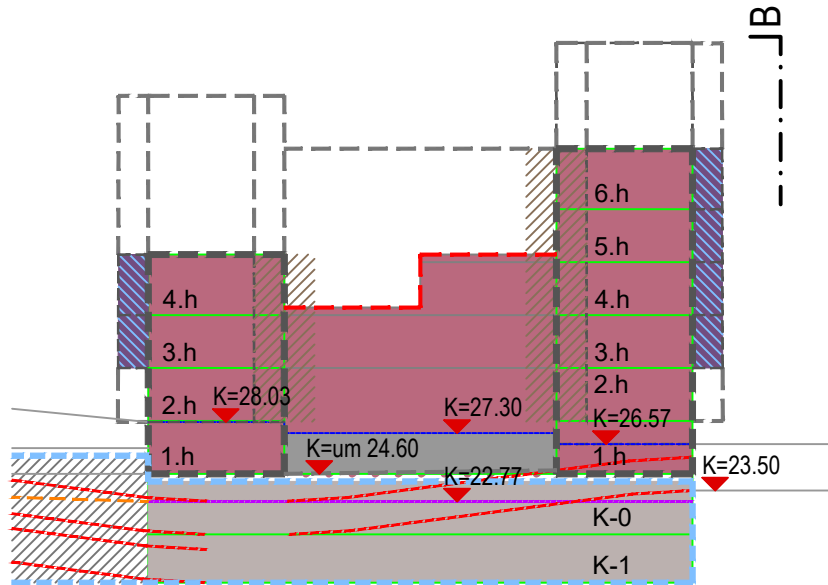
Reitur A - Laugavegur 168



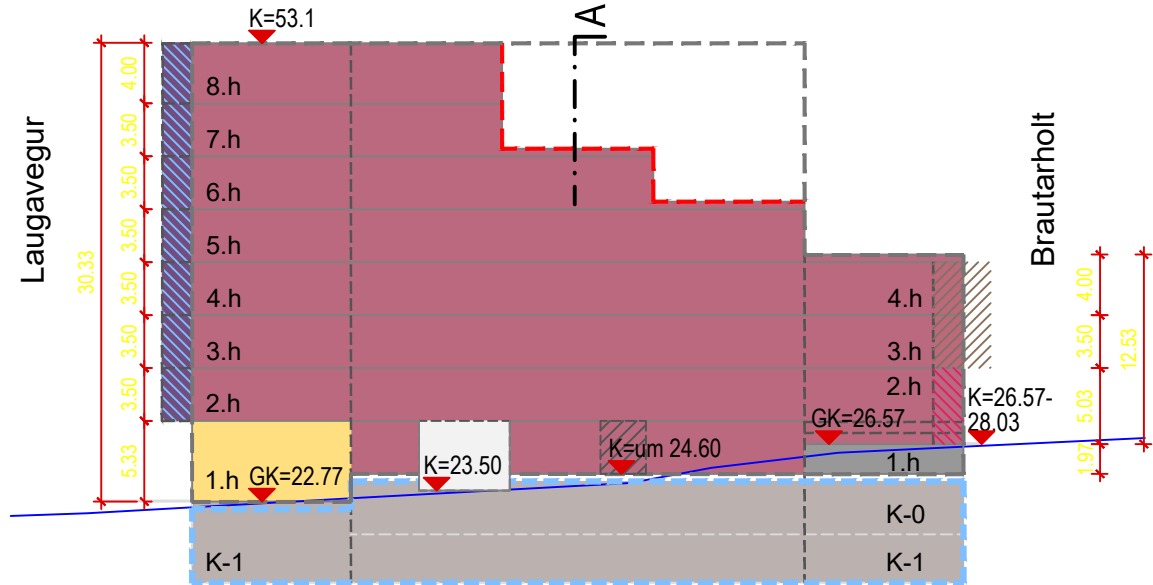
Reitur B - Laugavegur 170



Reitur C - Laugavegur 172

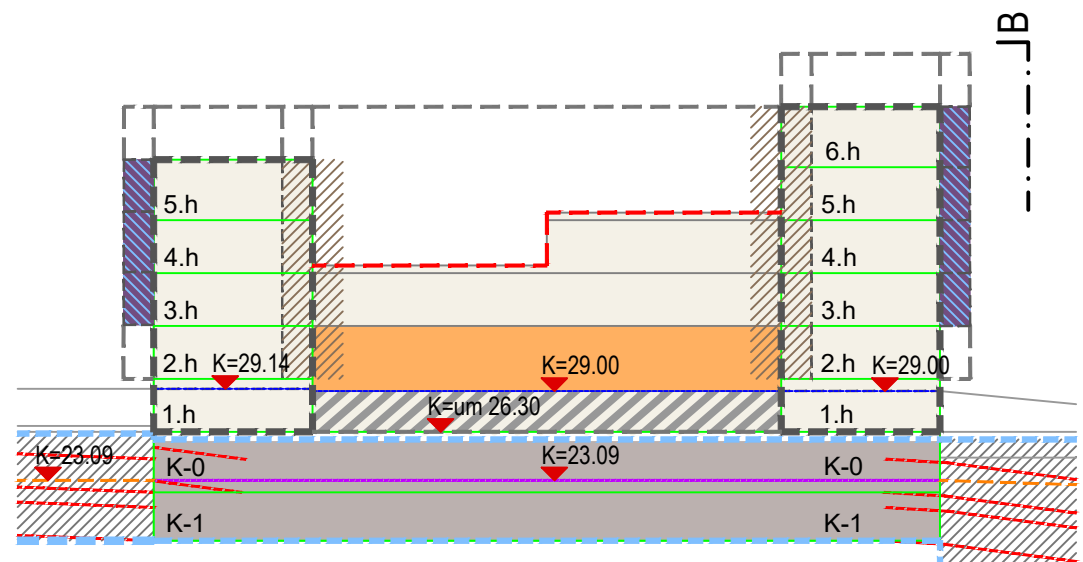


Sneiðing A-A

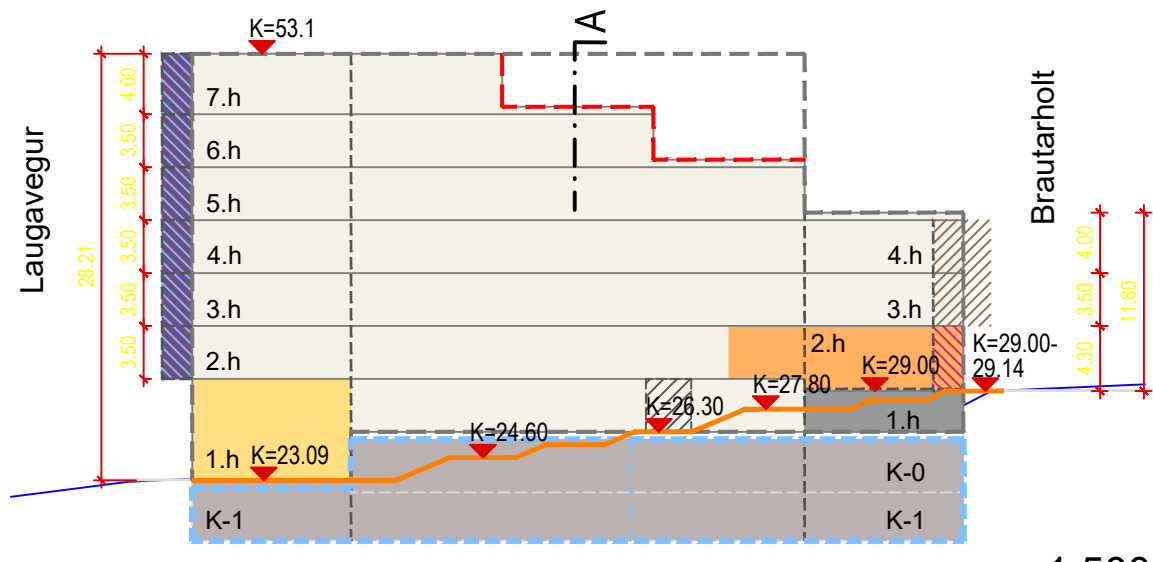


Sneiðing B-B

1:500

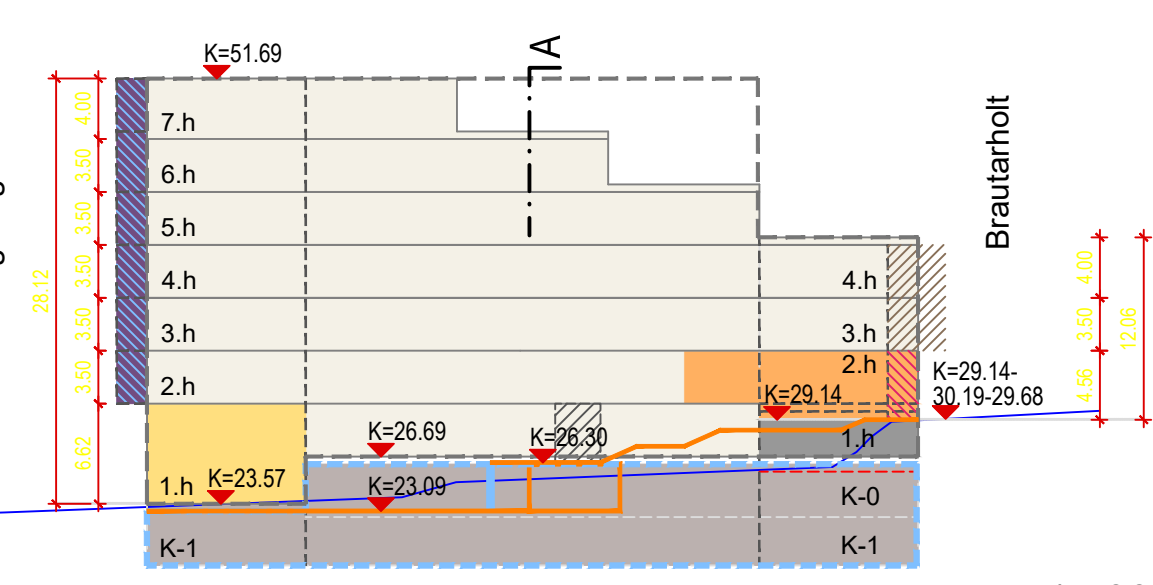


Sneiðing A-A



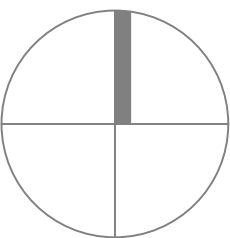
Sneiðing B-B

1:500



Sneiðing B-B

1:500



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

- Skýringar:
- Byggingarreitir
 - Stöðun hæða, leiðbeinandi
 - Byggingarreitir kjallara hármarka, undir byggingum
 - Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
 - Íbúðir
 - Atvinnuhúsnæði
 - Atvinnuhúsnæði eða íbúðir
 - Atvinnu- / húsnæðisnæði eða íbúðir
 - Kjallari
 - Geymslur
 - Íbúðir eða geymslur
 - Atvinnu- / húsnæðisnæði, íbúðir eða geymslur
 - Möguleg tenging (bila-)kjallara
 - Rampur í bilakj. / milli kjallara aðliggj. bygginga
 - Kvæð um undirgöng á 1. hæð
 - Sérnotafötur fyrir íbúðir á garðhæð
 - Sérnotafötur fyrir atvinnuhúsnæði / garðhæð
 - Leyfilegt svæði fyrir útkrag
 - Leyfilegt svæði fyrir innregnar veggsvölur
 - Leyfilegt svæði fyrir inn- og útdr. veggsvölur
 - Leyfilegt svæði fyrir innregin hæð
 - Merking byggingareita / lóða
 - Hæðir bygginga, kjallara
 - Kótar
 - Inn- og útkragsla bilakjallara
 - Aðalinnangangur
 - Kvæð um gönguleið / um tengingu út í garð
 - Sorggeymsla, innbyggð
 - Tré og græn svæði í innigörðum
 - Þakgarðar og græn þök
 - Landslag, núverandi
 - Landslag, tillaga að breytingu
 - Lega Laugavegs, viðmið

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

VAR SAMÞYKKT Í _____
ÞANN _____ OG Í _____
TILLAGAN VAR AUGLÝST FRÁ _____ MED
ATHUGASEMDAFREST TIL _____
AUGLÝSING UM GILDIÐ TÖKU DEILISKIPULAGSINS VAR BIRT Í
B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN _____



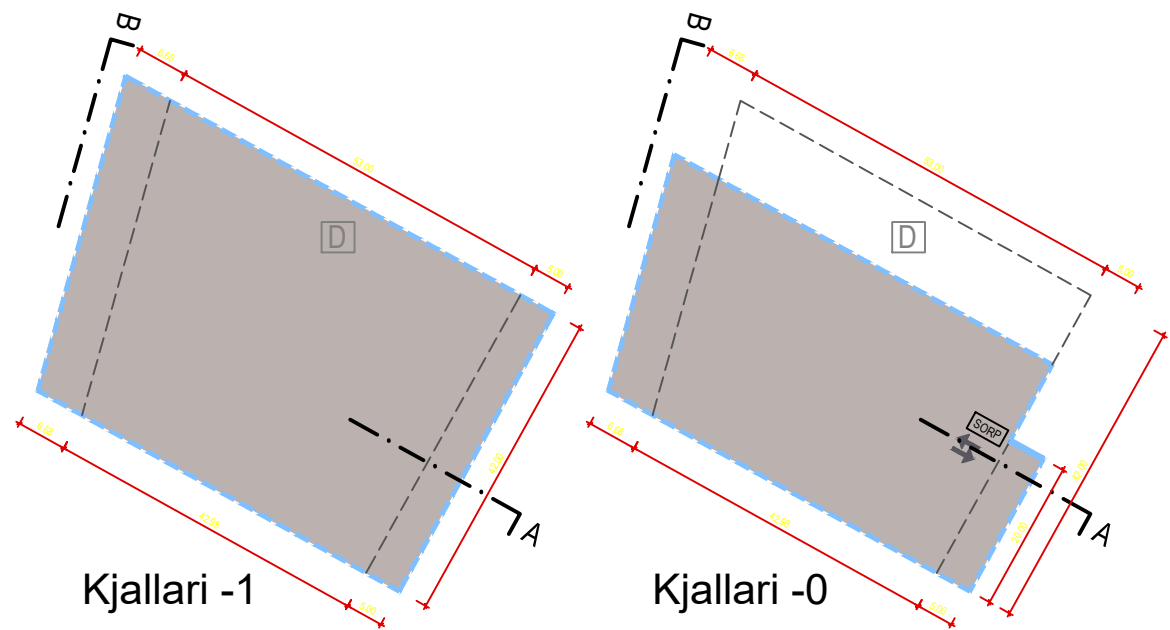
YRKI ARKITEKTAR
Hverfisgötu 76, 101 Reykjavík
Sími: +354 552 6629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is

Audis H. Agústsdóttir, Arkitekt FAI
Sölveig Berg, Arkitekt FAI

VERK			
LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAÐSETN.	MKV.	TEIKNAD AF	ÚTGEFID AF
16.06.21	1:10000 1:500	ML	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGAFA
D05	V289	5 af 7	23.05.22

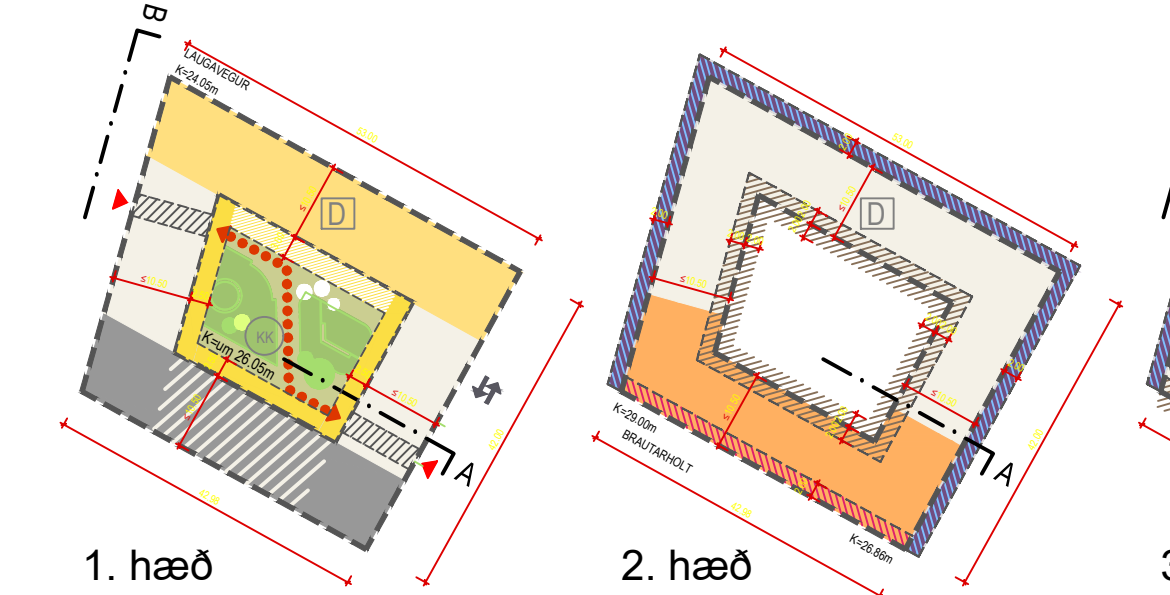
DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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



Kjallari -1

Kjallari -0



1. hæð

2. hæð

3. hæð

4. hæð

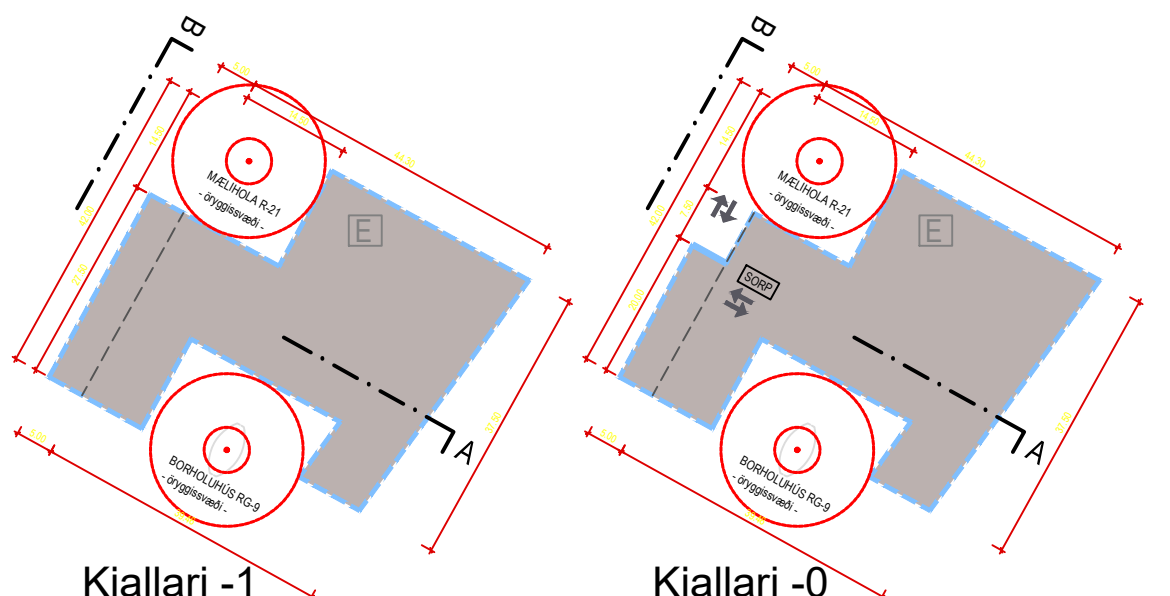
5. hæð

6. hæð

7. hæð

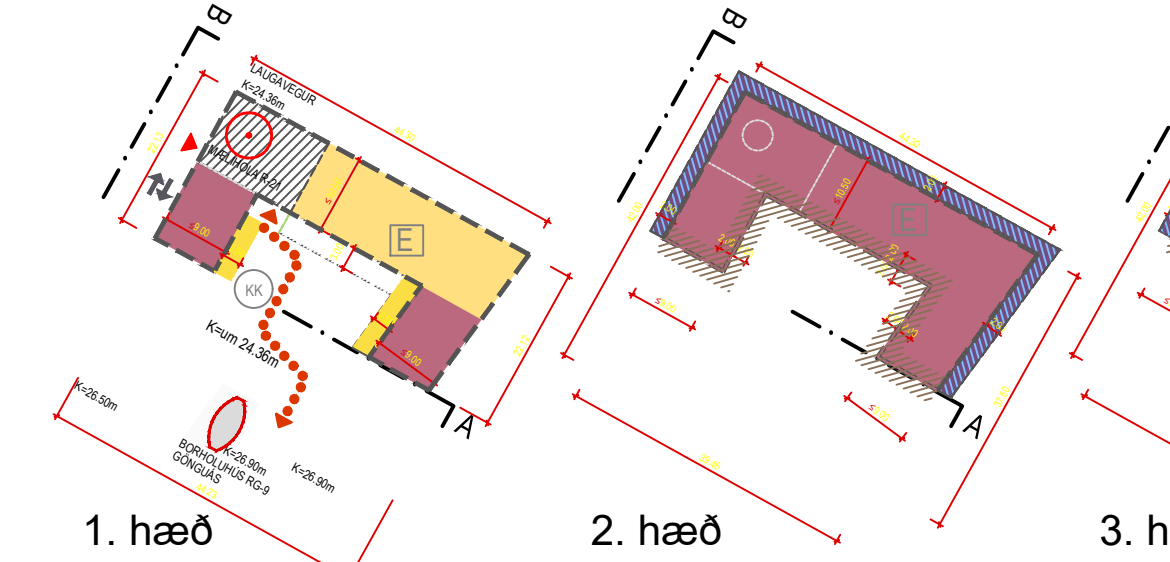
Þakmynd

Reitur D - Laugavegur 174



Kjallari -1

Kjallari -0



1. hæð

2. hæð

3. hæð

4. hæð

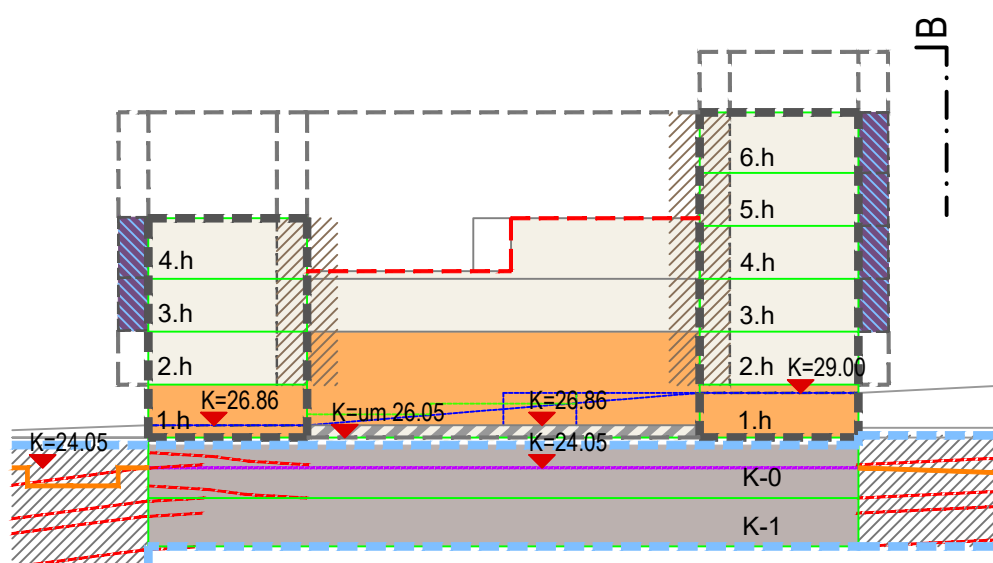
5. hæð

6. hæð

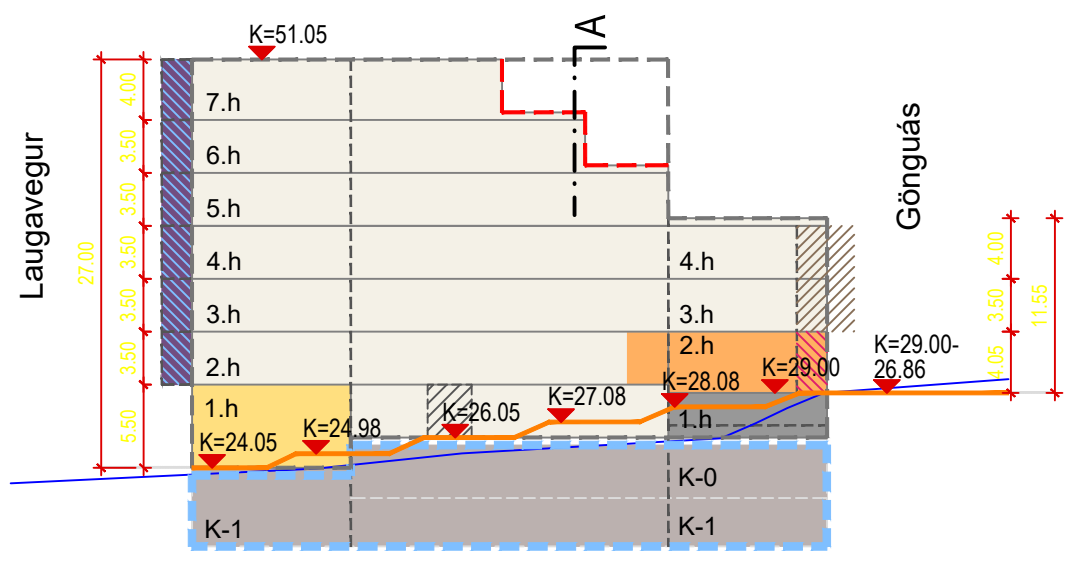
7. hæð

Þakmynd

Reitur E - Laugavegur 174A

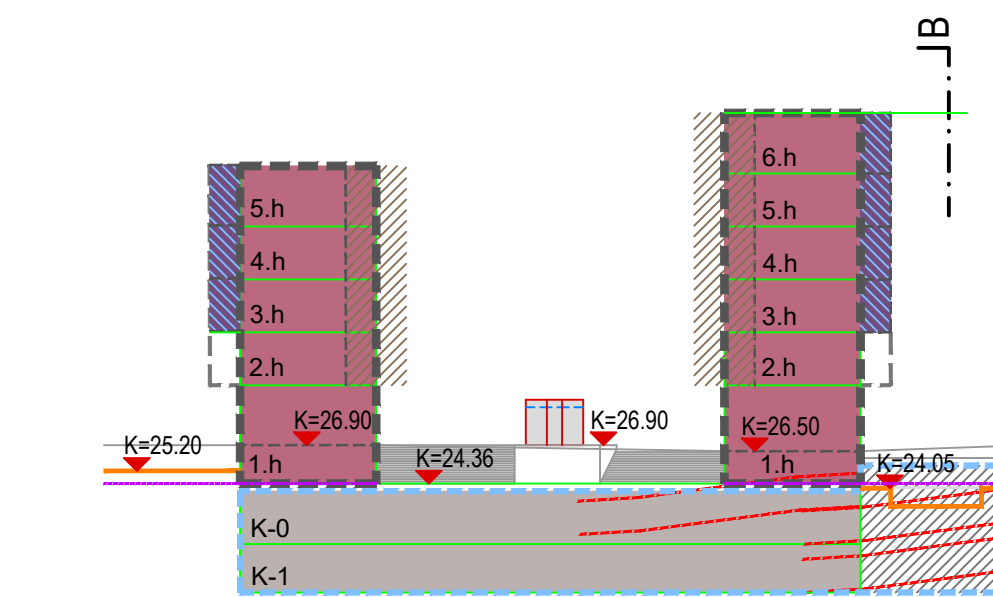


Sneiðing A-A

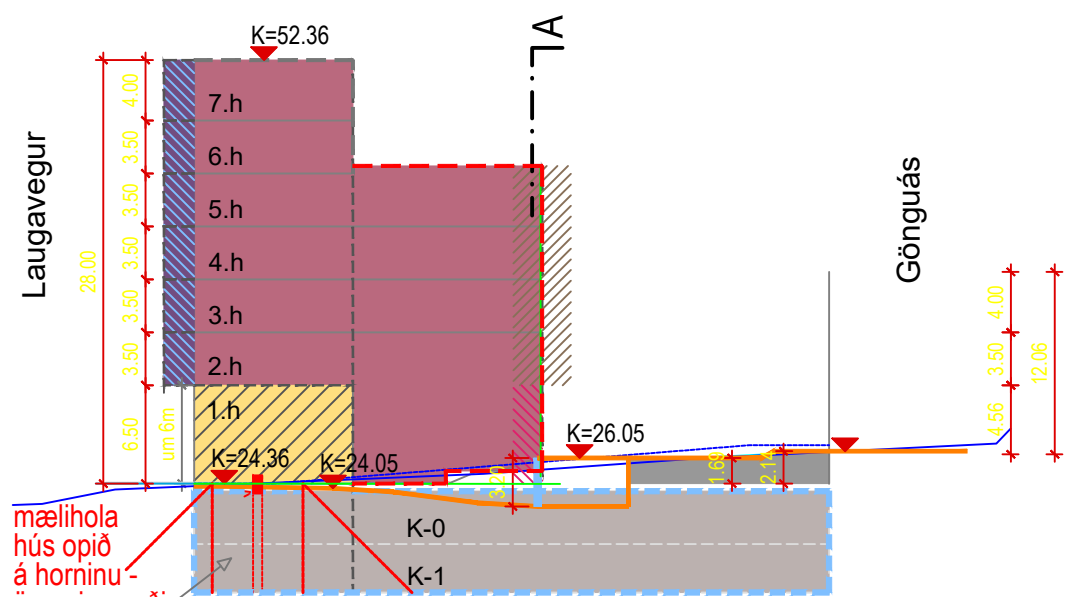


Sneiðing B-B

1:500

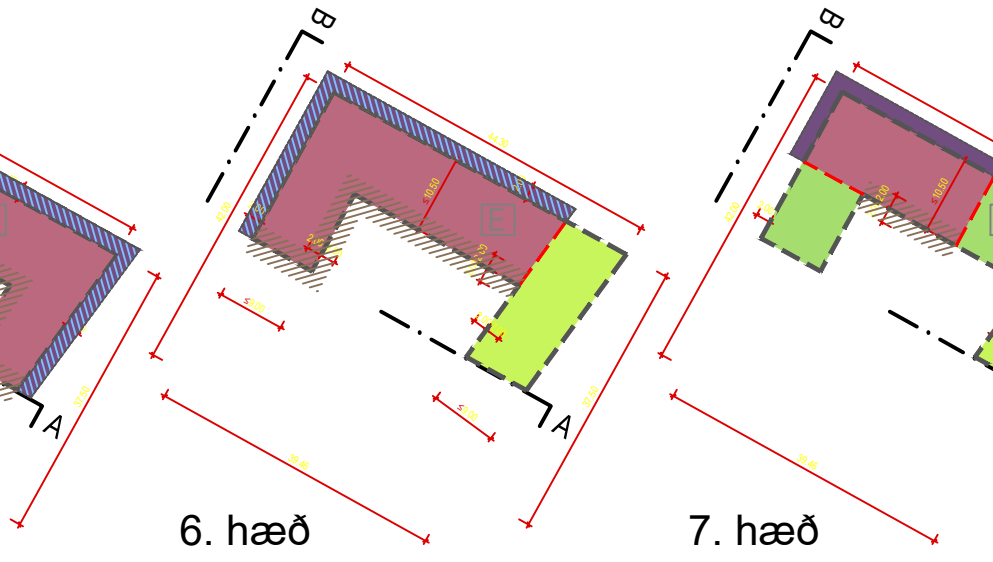


Sneiðing A-A



Sneiðing B-B

1:500

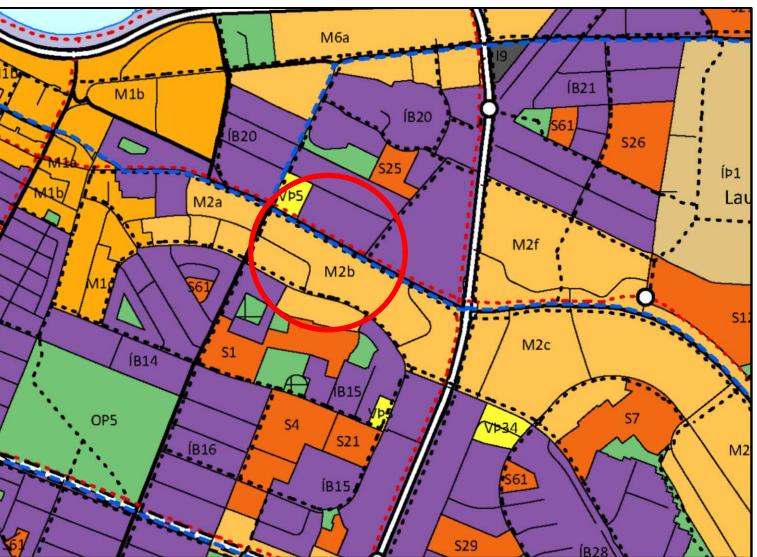
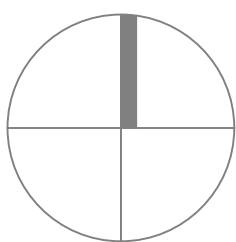


6. hæð

7. hæð

Þakmynd

1:1000



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

Skýringar:

- Núverandi bygging
- Byggingarreitur
- Stöðlun hæða, leiðbeinandi
- Byggingarreitur kjallara hámarks, undir byggingum
- Byggingarlína aðkomu kjallara, bundin
- Ibúðir
- Atvinnuhúsnæði
- Atvinnuhúsnæði eða íbúðir valkvæmt
- Atvinnu-/ húteluhúsnæði eða íbúðir valkvæmt
- Kjallari
- Geymslur
- Ibúðir eða geymslur valkvæmt
- Möguleg tenging (bíla-)kjallara
- Rampur í bílarkj / milli kjallara aðluggi, bygginga leiðbeinandi
- Kvð um undirgöng á 1. hæð leiðbeinandi staðsetning
- Sérnotafötur fyrir íbúðir á garðhæð
- Sérnotafötur 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 útkeyrsla bílarkjallara leiðbeinandi staðsetning
- Aðalinnangangur
- Kvð um gönguleið / um tengingu út í garð
- Sorggeymsla, 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 MEÐFERÐ Í SAMRÆMI VÍÐ ÁKVÆÐI 1. mgr. 41. gr. SKIPULAGSLAGA nr. 123/2010

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

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 8629
Kt: 560997-3109
www.yrki.is
yrki@yrki.is
Aðals H. Agústsdóttir Arkitekt FAI
Sölveig Berg Arkitekt FAI

VERK			
LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAÐSETN.	MRV.	TEIKNAD AF	ÚTGEFID AF
16.06.21	1:1000/ 1:500	ML	ÁHÁ/SB
TEIKNING	VERK NR.	TEIKNING NR.	ÚTGAFA
D06	V289	6 af 7	23.05.22

DEILISKIPULAG FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

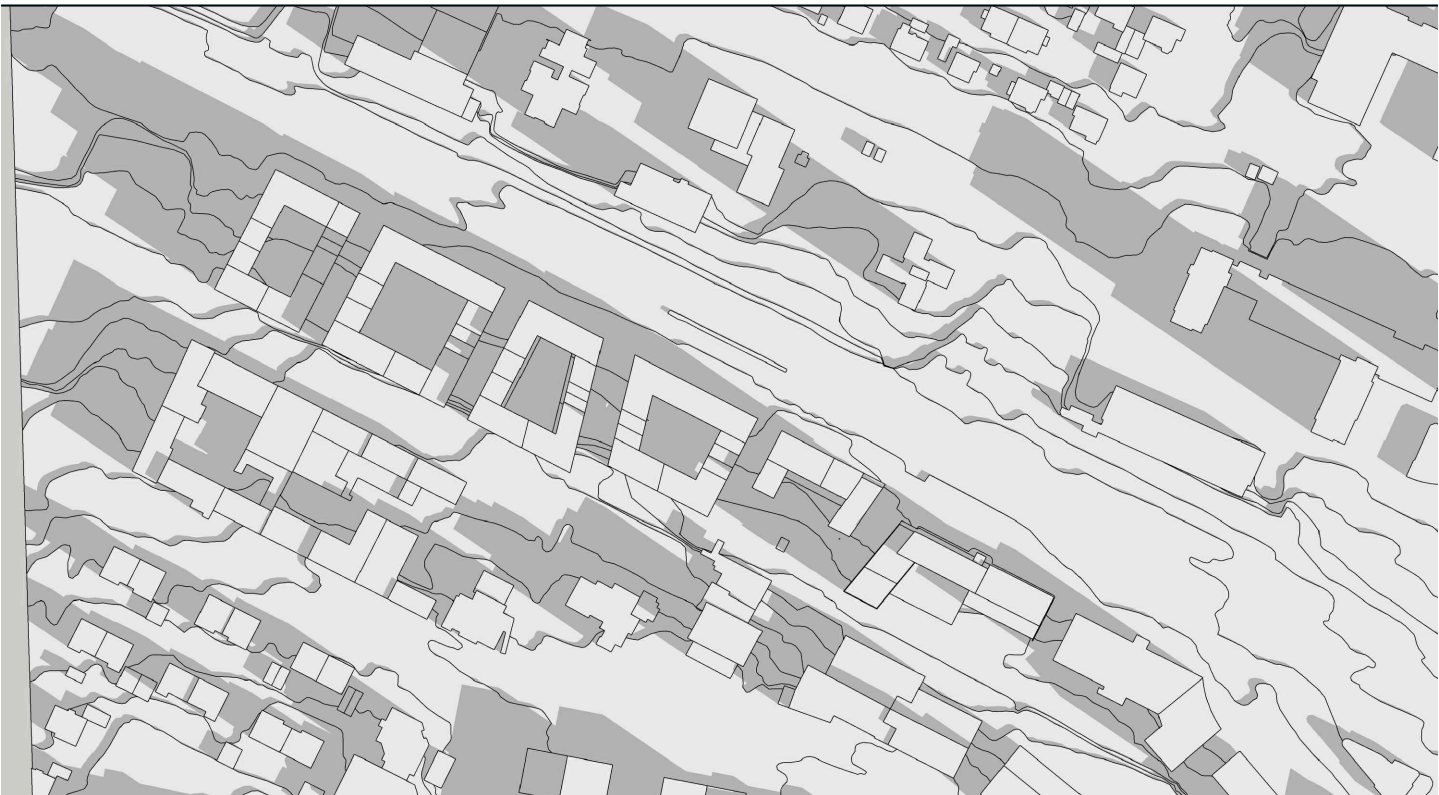
Skýringarmyndir



Gönguás við Laugaveg 174A mynd 5.



Borholur mynd 6.



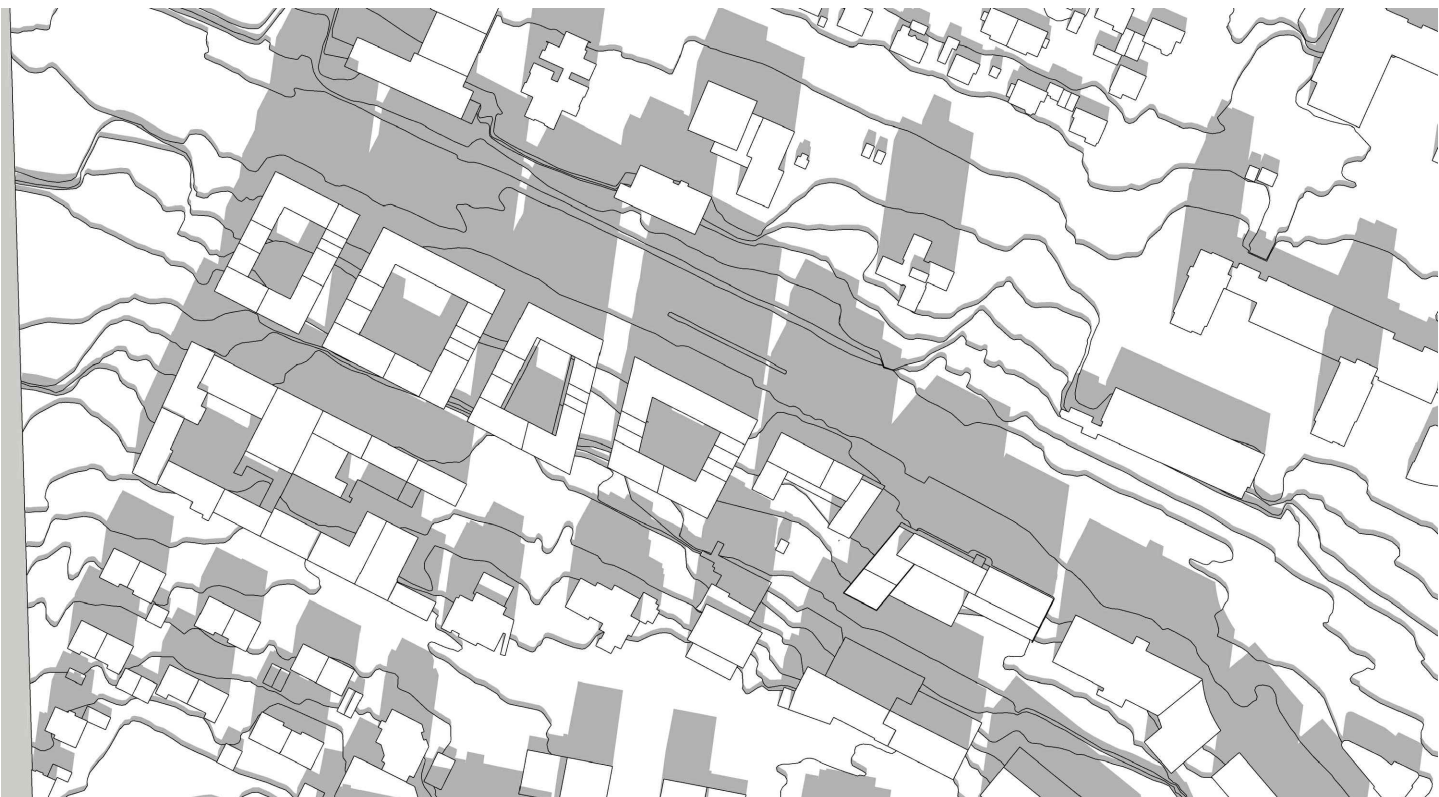
21. mars

kl. 09:00



21. júní

kl. 09:00



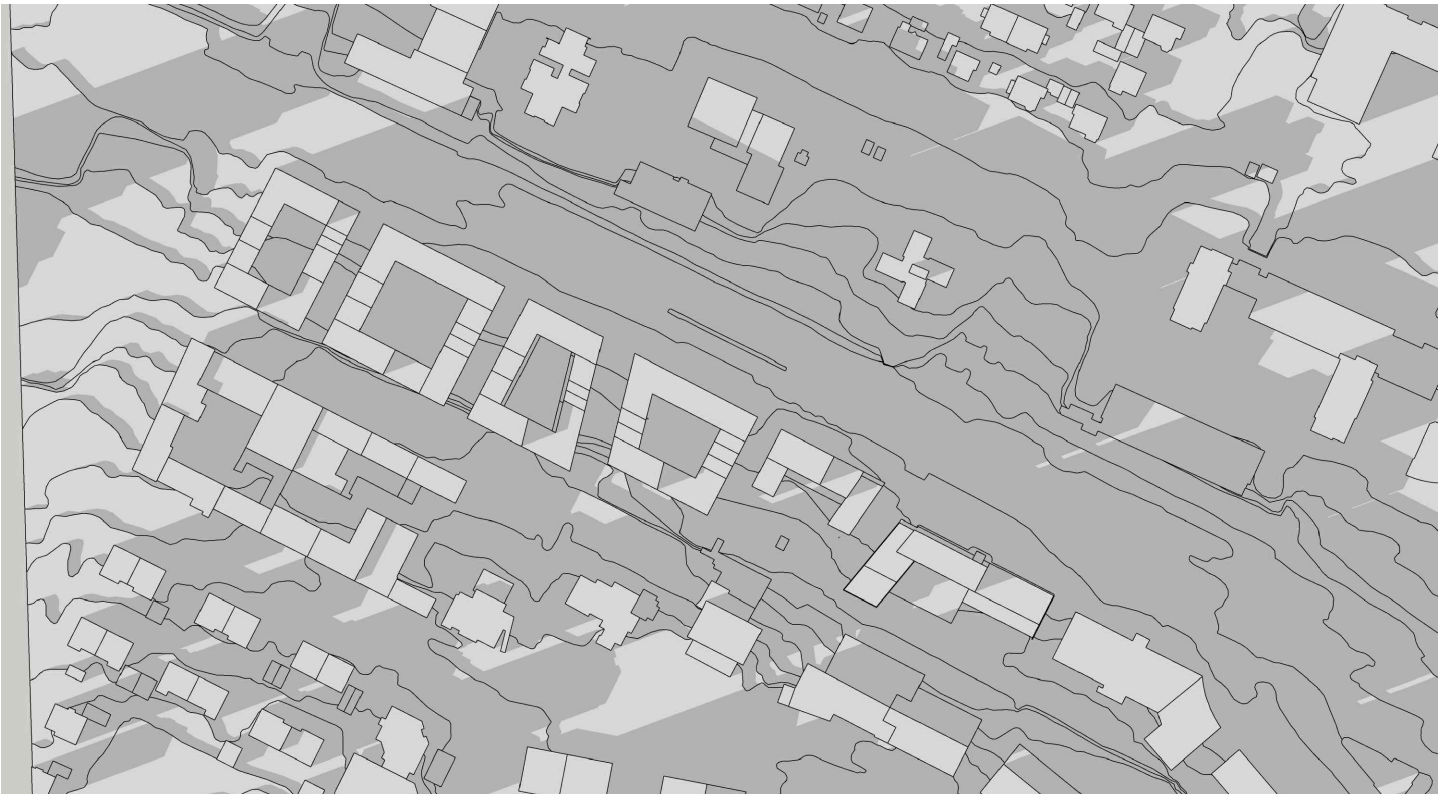
21. mars

kl. 13:00



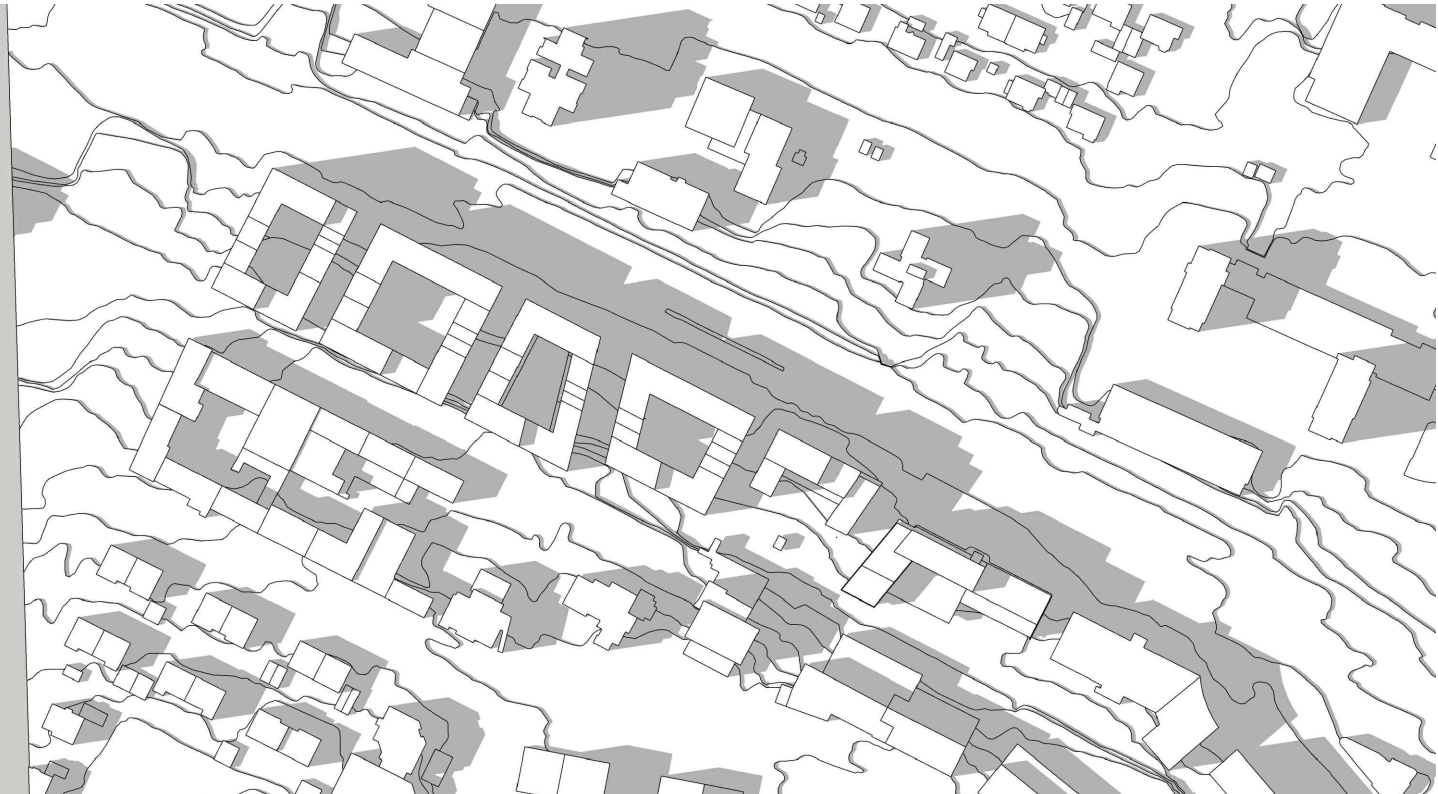
21. júní

kl. 13:00



21. mars

kl. 17:00



21. júní

kl. 17:00



Borgarlínutorg mynd 7.



Göngutenging gegnum svæðið mynd 8.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040

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

VAR SAMÞYKKT Í _____

ÞANN _____ OG Í _____

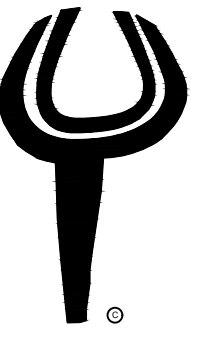
ÞANN _____

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

Asdis H. Agústsdóttir Arkitekt FAJ
Sölveig Berg Arkitekt FAJ

VERK LAUGAVEGUR 168 - 174			
DAÐSETN. 16.06.21	MKV. án kvarða	TEIKNAD AF ML	ÚTGEFIB AF AHÁ/SB
TEIKNING D07	VERK NR. V289	TEIKNING NR. 7 af 7	ÚTGÁFA 23.05.22

María Gísladóttir

Húsakönnun

Hekklureitur

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: Hekklureitur, 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 „Hekklureitur“ 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 „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).



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 húsín, Laugavegur 168-170, voru reist á árunum 1943-1944 og það yngsta, borholuhús að Laugavegi 174a, árið 2002. Þrjú hús voru reist á níunda áratugi 20. aldar. Svæðið einkennist af atvinnustarfsemi; skrifstofum og verslunum ásamt verkstæðum og bílageymslum en eitt gistiheimili er á reitnum, ein spennistöð og eitt borholuhús.

Húsín á reitnum eru af mismunandi móðernískum og póstmóðernískum stílgerðum og öll steinsteypt nema borholuhúsið sem er timburgrind með stálklæðningu. Húsín 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

Húsín Skipholt 31 og Laugavegur 172 hafa bæði verið hækkuð um eina hæð og húsín 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 Skipholts 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 ónefndu verkstæði stóðu innan marka svæðisins sem hér er til umfjöllunar, en það er sýnt með rauðri punktalínu.⁹

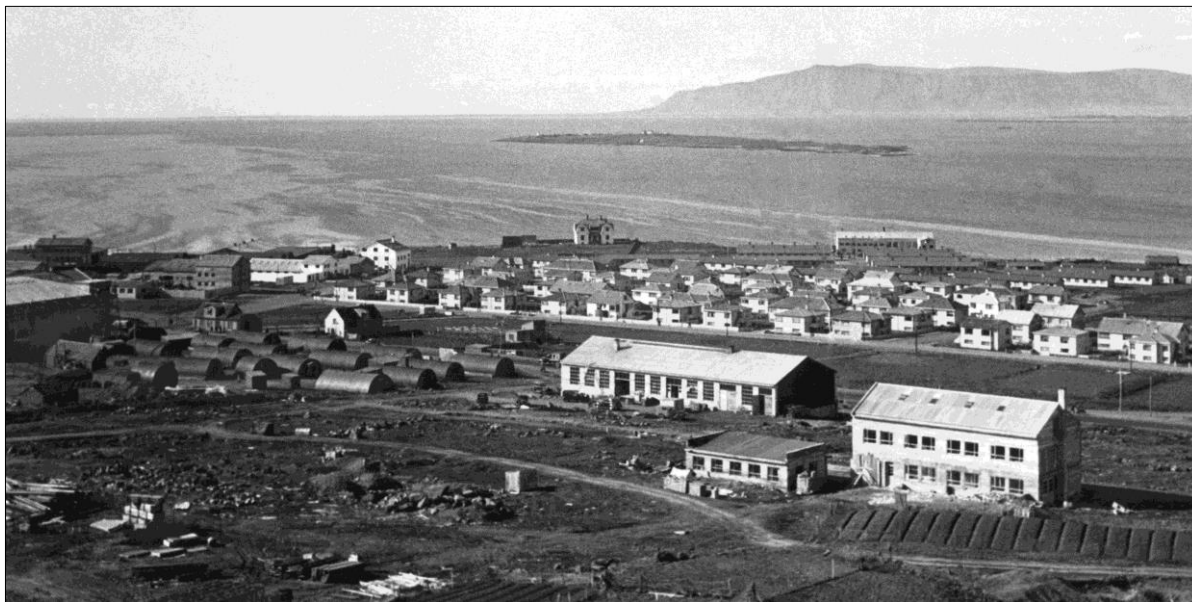
⁷ Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Samtún – Nótatún – Miðtún – Hátún – Höfðatún*, bls. 10.

⁸ Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*, bls. 16.

⁹ Myndin er unnin uppúr skýringarmynd sem birtist í: Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*, bls. 24. Loftmynd frá 1956 úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Heimild um býli við Kringlumýrarveg: Viðtal við Magnús Gunnar Pálsson, dags. 16. september 2013. Heimildir um braggahverfi: Eggert Þór Bernharðsson: *Undir bárujárnsboga. Braggalíf í Reykjavík 1940-1970*, bls. 24-25 – Þór Whitehead: *Ísland í hers höndum*, bls. 224-225.

1.4.2 Hernámsárin – Braggabyggð á svæðinu

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



Mynd 3 Yfirlitsmynd frá 1944. Horft til norðurs frá Sjómannaskólanum. Fyrir miðju sést húsið Laugavegur 168 og vinstra megin við það sést *Camp Hounslow*. Hvíta húsið hægra megin á myndinni er Brautarholt 28 eða 30.¹¹

1.4.3 Skipulag byggðar á svæðinu

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

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

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

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

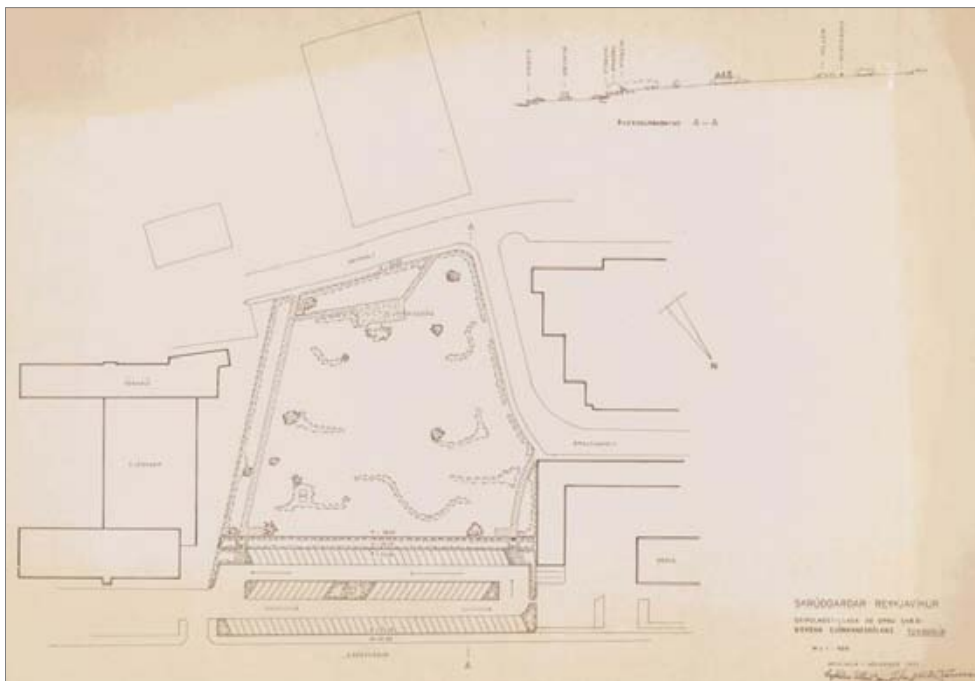
¹⁰ Eggert Þór Bernharðsson: *Undir bárujárnsboga*, bls. 25 og 65.

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

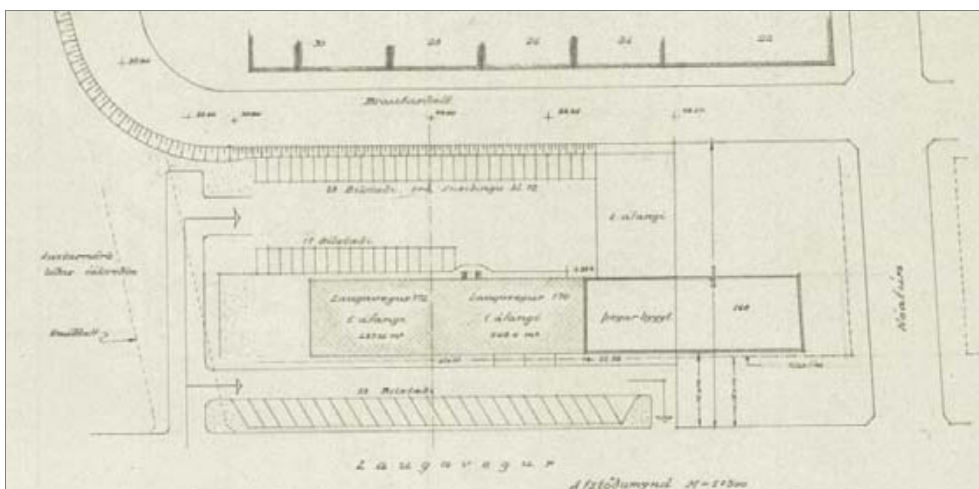
¹² Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 - Hlíðar*, bls. 28-30.

¹³ *Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83*.

Svæðið sem hér er til umfjöllunar hefur ekki áður verið deiliskipulagt sem heild. Uppdráttur frá 1973 eftir Hafliða Jónsson garðyrkjustjóra Reykjavíkur og Sigurð Albert Jónsson 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

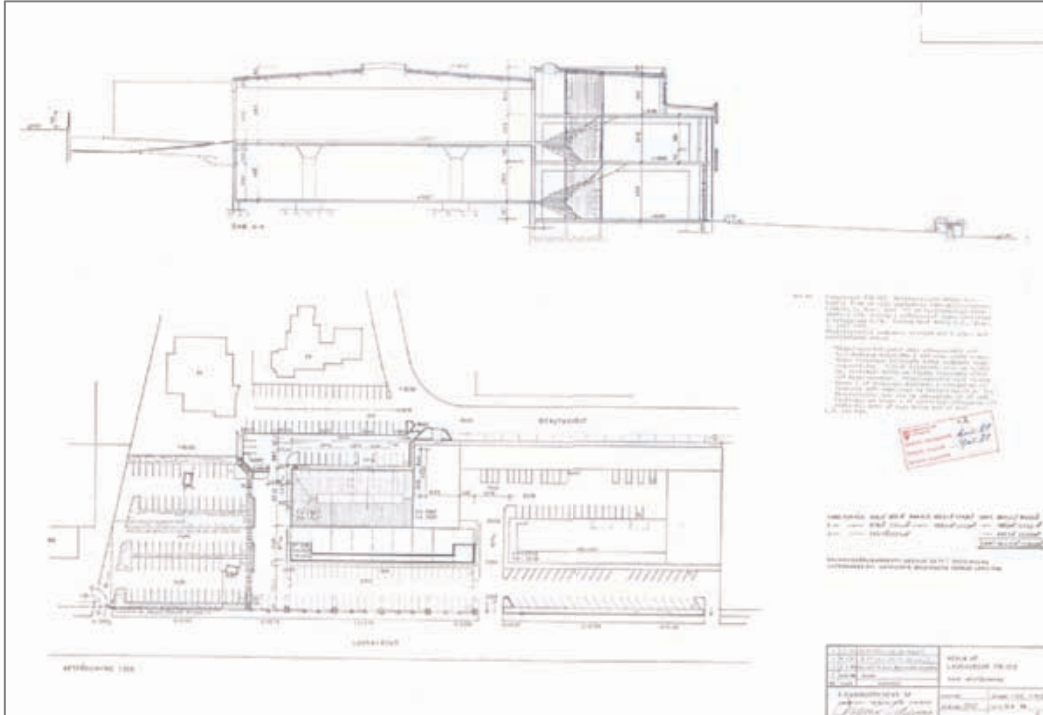


Mynd 5 Uppdráttur frá 1959 sýnir áform um byggingu Laugavegar 172 á lóð Heklu. Bílageymislurnar meðfram Brautarholti voru byggðar stuttu síðar en húsið Laugavegur 168-170 hafði þegar verið reist.¹⁵

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 felld 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).

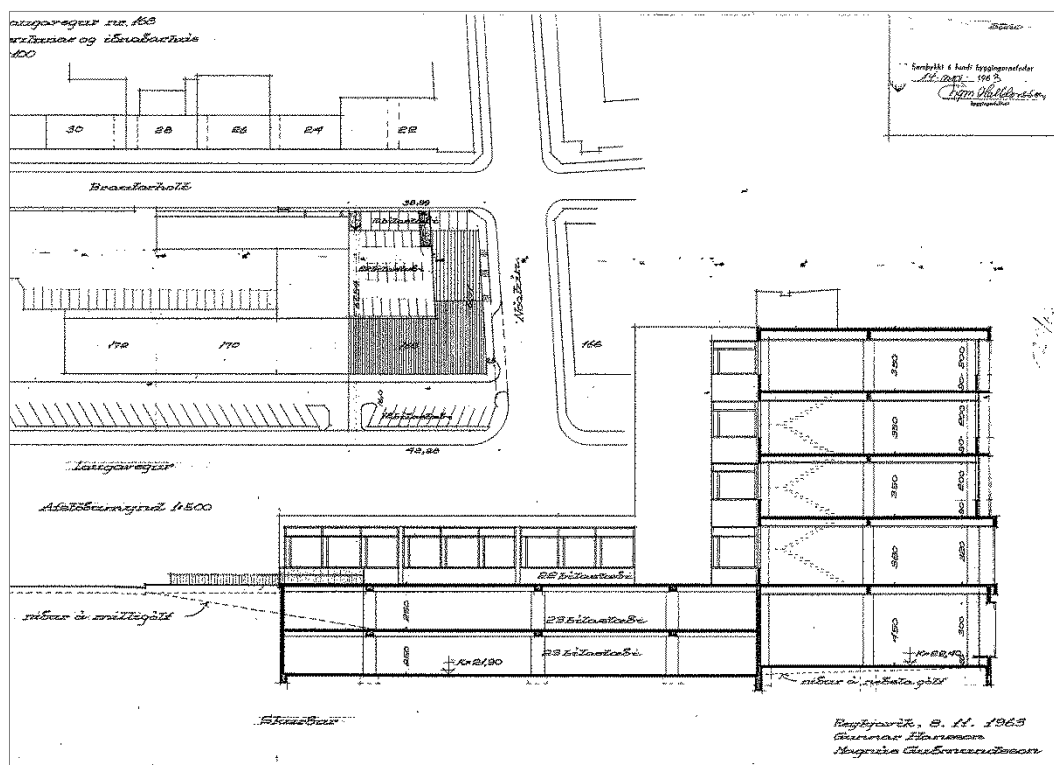


Mynd 7 Uppdráttur Sigmundar Halldórssonar og Harðar Björnssonar frá 1943 sýnir lengju bifreiða- og vélaverkstæða meðfram Laugavegi. Merkt er við þann hluta lengjunnar sem reistur var og enn stendur.¹⁷

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 Árnessýslu.²⁶

²⁰ Borgarskjalasafn: Aðf. 3374. Götunöfn og húsanúmer 1914–1960.

²¹ Morgunblaðið, 6. desember 1940, bls. 6.

²² Páll Línal: *Reykjavík, Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A–G), bls. 94.

²³ Páll V. Bjarnason og Helga Maureen Gylfadóttir: *Húsakönnun. Ásholt – Brautarholt – Einholt – Háteigsvegur – Laugavegur – Mjölnisholt – Stakkholt – Þverholt*, bls. 9

²⁴ Páll Línal: *Reykjavík, Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H–P), bls. 128–129 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 336

²⁵ Páll Línal: *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 vettvangskonnum. 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 veðmalabókum hvernig hús hafa gengið kaupum og sölum í Reykjavík í aldanna rás.

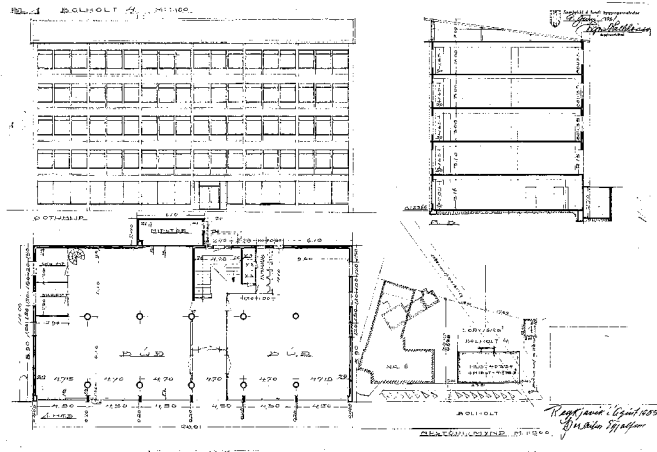
Teikningar og ljósmyndir veita mikilsverðar upplýsingar þegar rannsökuð er byggingarsaga húsa og þróun byggðar. Hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur eru varðveittar allar teikningar af húsum í Reykjavík sem sótt hefur verið um samþykki fyrir. Ljósmyndir koma sér vel við athugun á ýmsum atriðum, t.d. því hvernig gluggar húsa hafa tekið breytingum í gegnum tíðina, en slíkar breytingar eru yfirleitt ekki skráðar í skjalleg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands. Kort og 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 skjallegum 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
arkitektUpphafleg notkun
Skrifstofa

Upphafleg gerð

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

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.

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

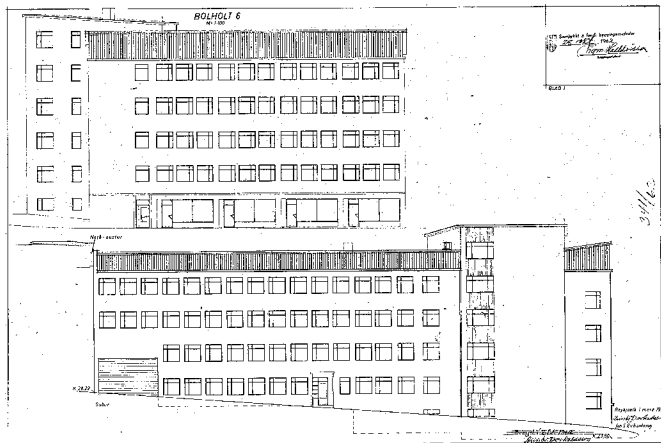
Upprunaleg gerð:

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 bílaíðnaðar 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

Upphaflegt útlit

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Skáþak(skúrþak)
Þakklæðning	
Undirstöður	Steinsteyptar

Fimmlyft

Saga

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

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

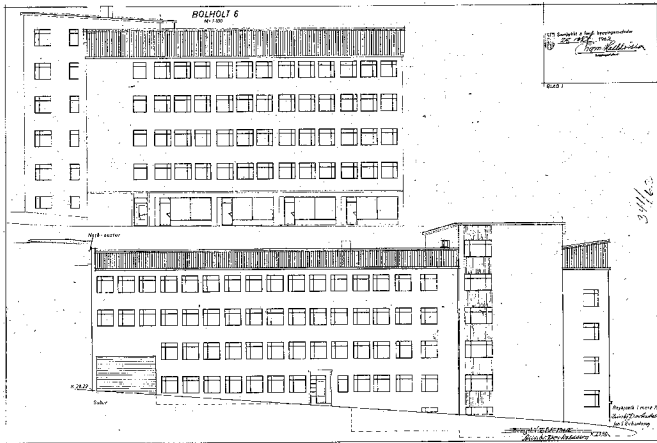
Upprunaleg gerð:

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 bílaíðnaðar 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 Múrsléttað
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.

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

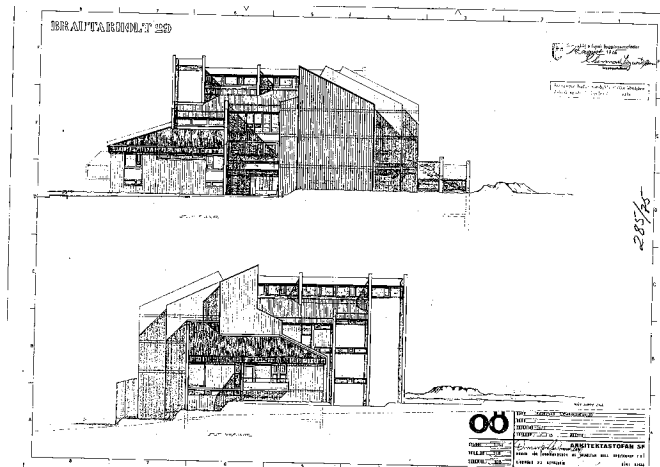
Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi. Húsin austanmegin á reitnum styrkja varðveislugildi hvers annars sem heild vegna byggingarlistar, upprunaleika og tengingar við sögu verslunar og bílaíðnaðar á svæðinu. *Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samtæður 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 sjómannatrúboðið, færeyski sjómannakvennahringurinn og áhugamenn í Færeyjum og á Íslandi stóðu fyrir byggingu gistiheimilisins, sem reist var árið 1981 eftir teikningum arkitektanna Ormars Þórs Halldórssonar og Örnólfs Hall.

Varðveislumat

Byggingarlist:

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

Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Tengist sögu sjósóknar og færeysk-íslensku samstarfi.

Umhverfisgildi:

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

Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt.

Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi

Hönnun Sigmundur Halldórsson
arkitektUpphafleg notkun
Bifreiða- og vélaverkstæði

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

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 móðernískra 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 Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárujárn
Undirstöður Steinsteypur

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 baklóð sem snúa að Brautarholti.

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

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Verslunar- og iðnaðarhús í modernískum 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.

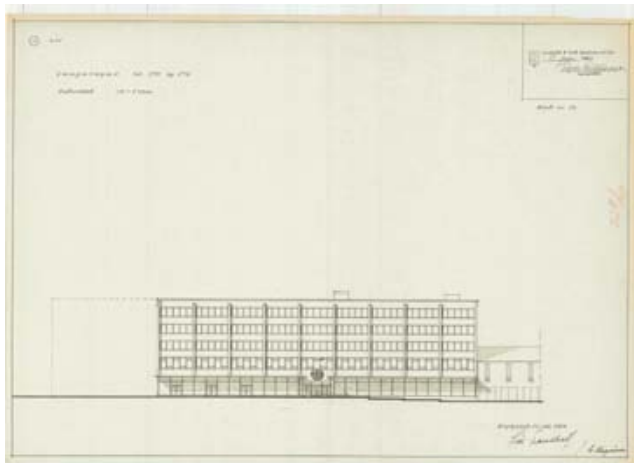
Varðveislugildi:

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 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 Þór Sandholt teiknaði á sama tíma og þetta hús.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í móðernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

Miðlungs. Húsið og verkstæðin á baklód mynda heild verslunar- og verkstæðisbygginga á lóðinni.

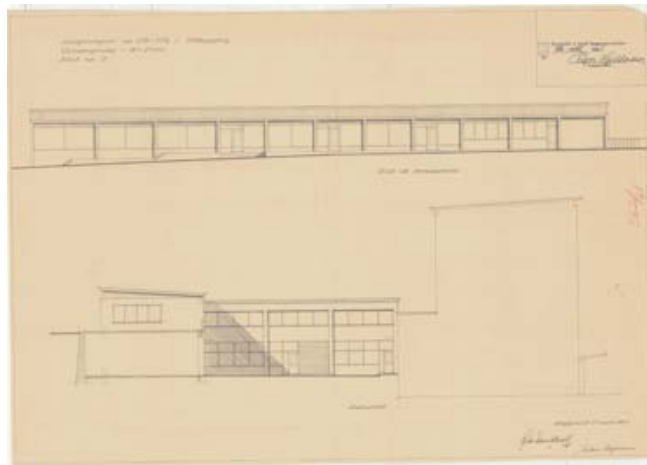
Upprunaleg gerð:

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 Bárujárn
 Undirstöður Steinsteiptar

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 stilli, 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.

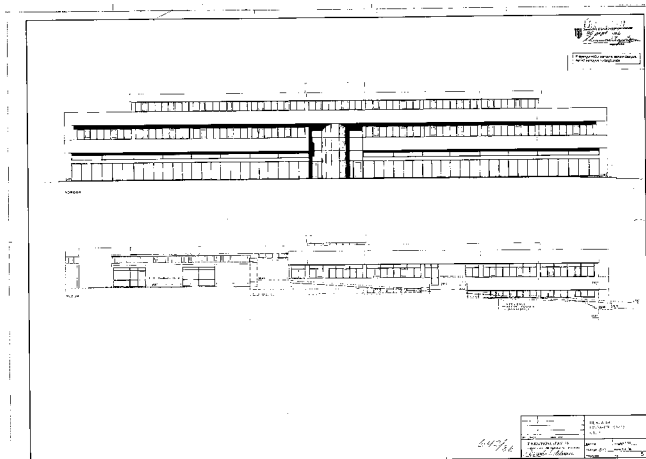
Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi Heildverslunin Hekla
/Hekla bílaumboð

Hönnun Sigurður Oddsson
tæknifræðingur

Upphafleg notkun
Verslun



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning Zink
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Þrílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið tilheyrir stórra lóð bílaumboðsins Heklu við Laugaveg 170-174 en öll hús 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 móðernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

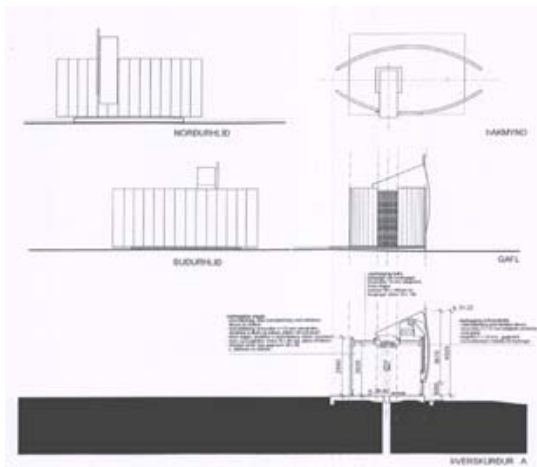
Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi:

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

Fyrsti eigandi Orkuveita Reykjavíkur

Hönnun Pálmar Kristmundsson,
Björn Skaptason, arkitektarUpphafleg notkun
Borholuhús

Upphafleg gerð

Tegund	Timburgrind
Klæðning	Stálplötur
Þakgerð	Flatt þak
Þakklæðning	Pappi
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

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

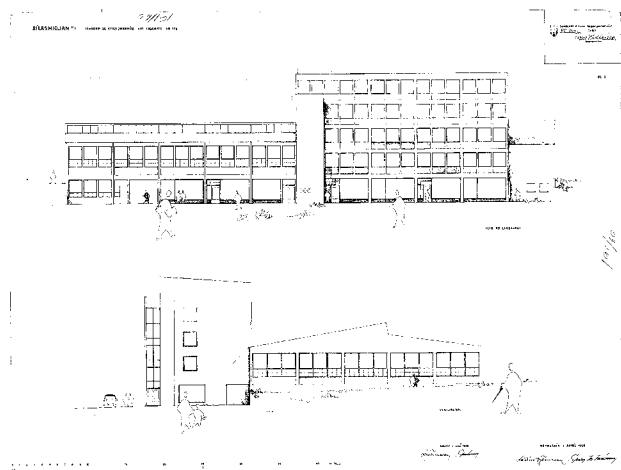
Menningarsögulegt gildi: Lágt. Húsið tengist hitaveitunni í Reykjavík.

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

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt.

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

Fyrsti eigandi Bílasmiðjan h.f.

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

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Fimmlyft

Helstu breytingar

1966 "Linkkofi"

1966 Atv.húsn. innr.
1969 Útlitsbreyting
austurgafi

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 kvikmyndaframtækisins 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.

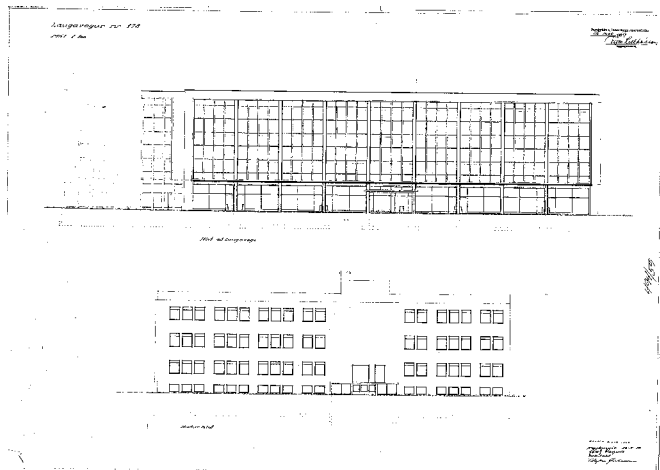
Upprunaleg gerð:

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:

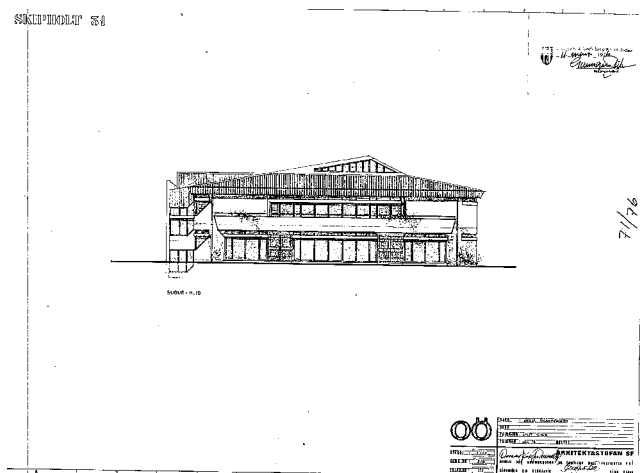
Hátt. Hluti af heild skrifstofu- og verslunarhúsa í módernískum stíl, við ofanverðan Laugaveg.

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 arkitektar**Upphafleg notkun**
Verslun**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypar

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.

Menningarsögulegt 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.

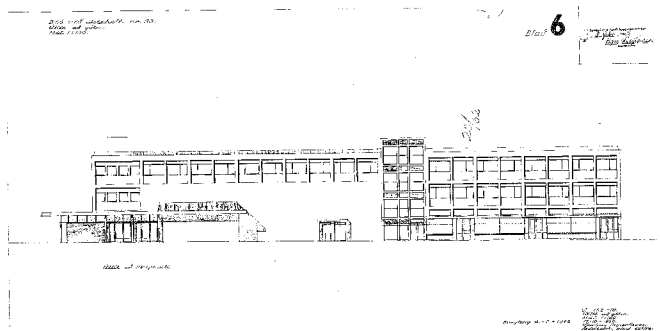
Varðveislugildi: Húsið hefur lágt varðveislugildi.

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 bíó á árunum 1947-1962. Tónlistarskólinn í Reykjavík var starfræktur á efri hæð hússins og er enn. Stórstúka Íslands keypti Tónabíó og hefur starfrækt þar bingó frá 1990. Húsið er nú kallað Vinabær.

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

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

Varðveislumat

Byggingarlist: Hátt gildi. Móðernískur stíll.

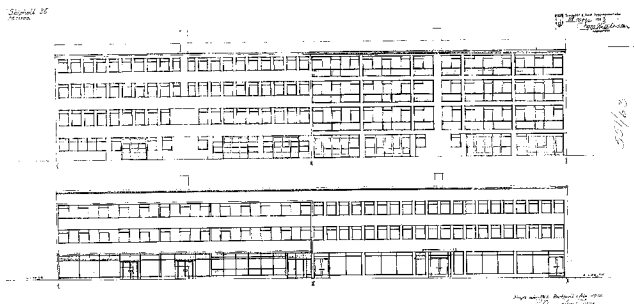
Menningarsögulegt gildi: Hátt. Tengist sögu klassískrar tónlistar, tónlistarkennslu og kvikmyndasýninga á Íslandi.

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

Upphaflegt útlit

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Tegund Steinsteipt
 Klæðning Múrsléttað
 Þakgerð Flatt þak
 Þakklæðning
 Undirstöður Steinsteiptar

Þrílyft

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 modernískum stíl.

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í modernískum 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 bílageymslu. Svo virðist sem spennistöðin hafi upprunalega verið stakt hús á lóðinni. Þegar bílageymslan var reist var spennistöðin felld inn í hana og þannig færð suður um nokkra metra. Upprunalega húsið virðist því horfið en ekki er ljóst hvenær breytingin var gerð.

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi.

Menningarsögulegt gildi: Lágt gildi.

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

Upprunaleg gerð: Hátt gildi.

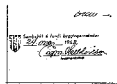
Varðveislugildi: Spennistöðin hefur lágt varðveislugildi.

Fyrsti eigandi

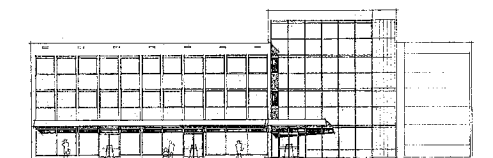
Hönnun Ásmundur Ólason tæknifr. og
Gunnar Hansson, arkitekt

Upphafleg notkun
Verslun

SKIPHOLT 37.
M. A. 100



12.11.64



Húsið við Skipsholt.

Skjalfræðingur - arkitekt - Hönnun
Hannar Hansson



Upphafleg gerð

Upphaflegt útlit

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Tegund Steinsteyp
Klæðning Gler
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypur

Fjórlyft

Saga

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

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

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Skrifstofu- og verslunarhús í módernískum stíl.

Menningarsögulegt gildi:

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

Umhverfisgildi:

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

Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er mjög upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi:

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

3. Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Við mat á varðveislugildi byggðar eru metnir fjórir þættir: *Listrænt gildi (byggingarlist), menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunaleg gerð*. Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þýngst 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 götummynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi. Sjá Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.

⁵ Núverandi gulur flokkur kemur í stað eftirfarandi eldri flokka: **Ljósgulur** flokkur: Byggingamyndir 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 móðernískan og síðmóðernískan stíl. Flestar eru byggðar sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði eða sem bifreiða- og vélaverkstæði en þær eru góð dæmi um vandaða og látlausa byggingarlist eftir helstu hönnuði síns tíma. Svæðinu má skipta í þrjá hluta; höfuðstöðvar og athafnasvæði bílaumboðsins Heklu vestan megin á reitnum, þá verslunar- og skrifstofuhúsnæði frá árunum 1960-1965 austan megin á reitnum og á milli þessara tveggja hluta eru tvö hús sem reist voru árið 1981.

HÚSVERNDARSKRÁ REYKJAVÍKUR

Varðveislumat húsa og mannvirkja á staðgreinireitum 1.250 og 1.251:⁶

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

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu⁷ eiga við rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*, grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga* og dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi:*

- *Hús með listrænt gildi, 30 ára og eldri, höfundardæmi. Lagt er til að eftirtaldar byggingar njóti verndar. Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*
- *Lagt er til að heildarsvipmót götumynda/húsaraða 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 póstmóðernísk 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 færeyrskt 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.

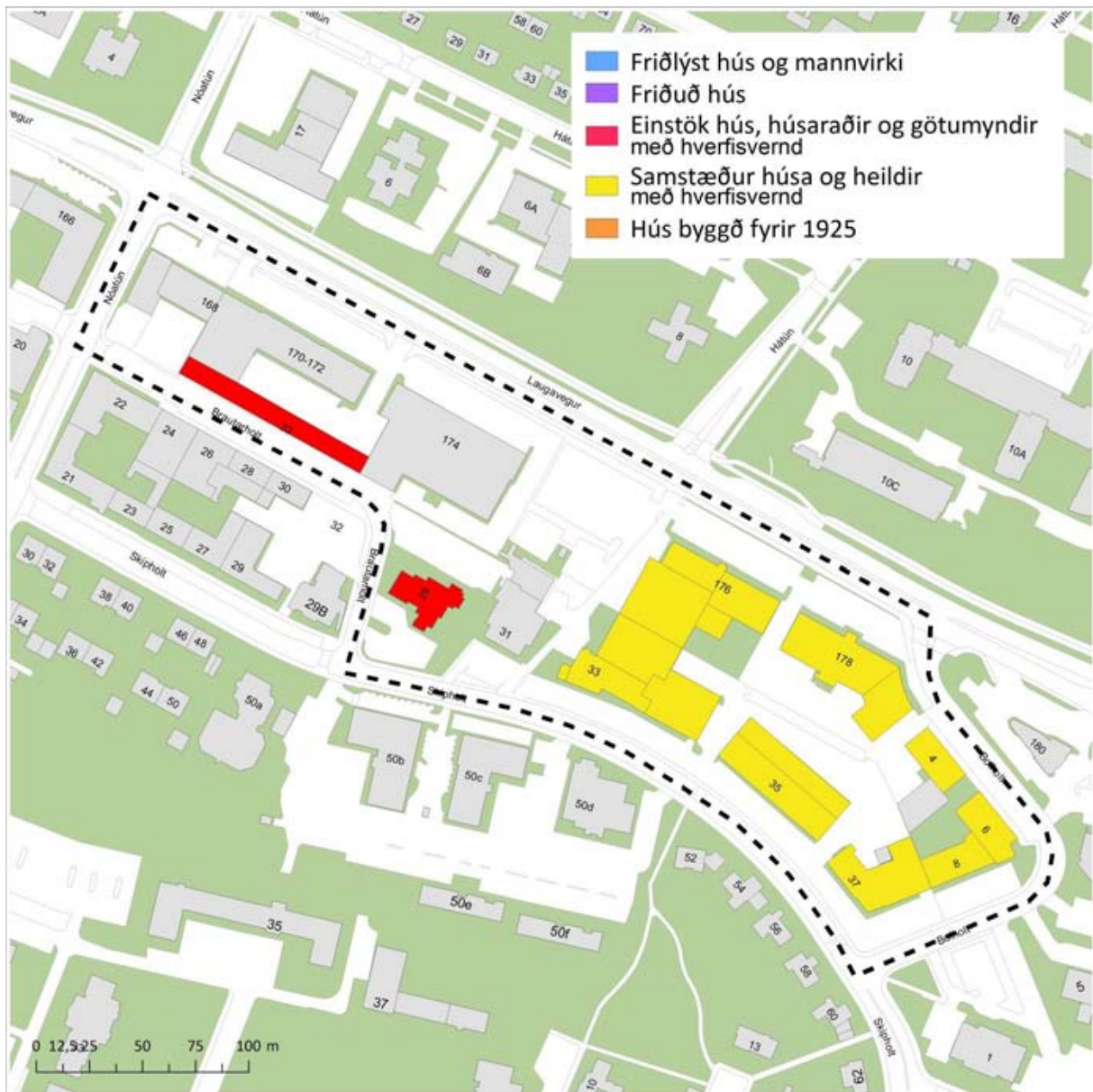
Þær byggingar sem standa austast á Heklureit hafa varðveislugildi sem mjög upprunaleg þyrping skrifstofu- og verslunarhúsa frá sjöunda áratugi 20. aldar. Húsin eru lágstemmd og einföld en jafnframt vönduð og byggð af metnaði. Þau mynda sterkar og heildstæðar götmyndir með sameiginlegum einkennum og formtungumáli. 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 Línal: *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 – Mjöllnisholt – 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: Borgarvefsja. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

Skipulagssja. Vefslóð: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>

Teikningavefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsupprættir; Aðalupprættir.

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.

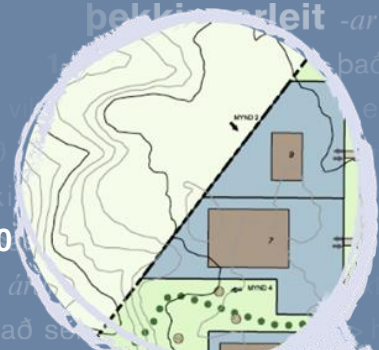
Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 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 Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsveggar frá gatnamótum við Vesturlandsveg austur fyrir Rauðavatn*. Rvk. 2007.
- 137 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Skólavörðustígur, Kárestígur, Frakkastígur*. Rvk. 2007.
- 138 Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Baldursgata, Þórgata, Njarðargata, Freyjugata*. Rvk. 2008.
- 139 Anna Lís 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 Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna gerðar Hallsveggar-Úlfarsfjellsveggar*. 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, Þórgata, Baldursgata, Lokastígur, Týsgata*. Rvk. 2009.
- 145 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Þormódsstaða*. Rvk. 2009.
- 146 Drífa Kristín Þrastardóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Húsakönnun. Örfirisey og Grandinn*. Rvk. 2009.
- 147 Anna Lís 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 Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsveggar 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, Sölvallagata, Framnesvegur, Holtsgata*. Rvk. 2010.
- 155 Anna Lís 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 Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ingólfstorg og nágrenni. Skrá yfir fornleifar og hús í vesturhluta Kvosar*. Rvk. 2011.
- 158 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Péttbýlismyndun í Reykjavík á 18. öld. Samanburður ritheimilda og fornleifa*. Rvk. 2011.
- 159 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Rannsókn á seljum í Reykjavík*. Rvk. 2011.
- 160 Anna Lís Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.
- 161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmýri, Seljamyri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.
- 162 Anna Lís 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 Lís Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.
- 164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís 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 Lís Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 167 Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Rvk. 2014.
- 169 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.
- 170 Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Framkvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.
- 173 Anna Lís Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.
- 174 Anna Lís 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 Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitir*. Rvk. 2016.
- 178 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2016*. Rvk. 2017.
- 180 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 181 María Gísladóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Ellidaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskráning og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís 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\1\05_Umhverfisskýrsla\17324_180208_DSK
Hekloreitur_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	Umhverfispættir 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 umhverfismatið og niðurstöðum um líkleg umhverfisáhrif deiliskipulagsins.

2 Matsvinna

2.1 Aðferðir og nálgun matsvinnu

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

Umhverfismatið tekur mið af stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, tillögu að breytingu aðalskipulags, sem unnin var samhliða deiliskipulagsgerðinni og markar stefnu um aukið vægi íbúðarbyggðar á miðsvæði M2b og fjölgun íbúða á uppbyggingarsvæðinu Laugavegi-Skipholti (nr. 25) og rammaskipulagi fyrir reitinn Laugavegur-Skipholt. Jafnframt var höfð hliðsjón stefnu í svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040 um 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 mótvægisaðgerðum eða að þörf sé á vöktunaráætlun fyrir viðkomandi umhverfisþátt.

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

2.2 Umhverfispættir 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 ásynd byggðar mun því breytast í grundvallaratriðum.

Tafla 1. Yfirlit um áhrifaþætti, umhverfispætti og viðmið

Áhrifaþáttur	Umvhverfispáttur	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. kafla).
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. gátlista 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 Ásynd svæðis	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 , sbr. skipulag vistvænna hverfa og viðmið um visthæfi 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>).

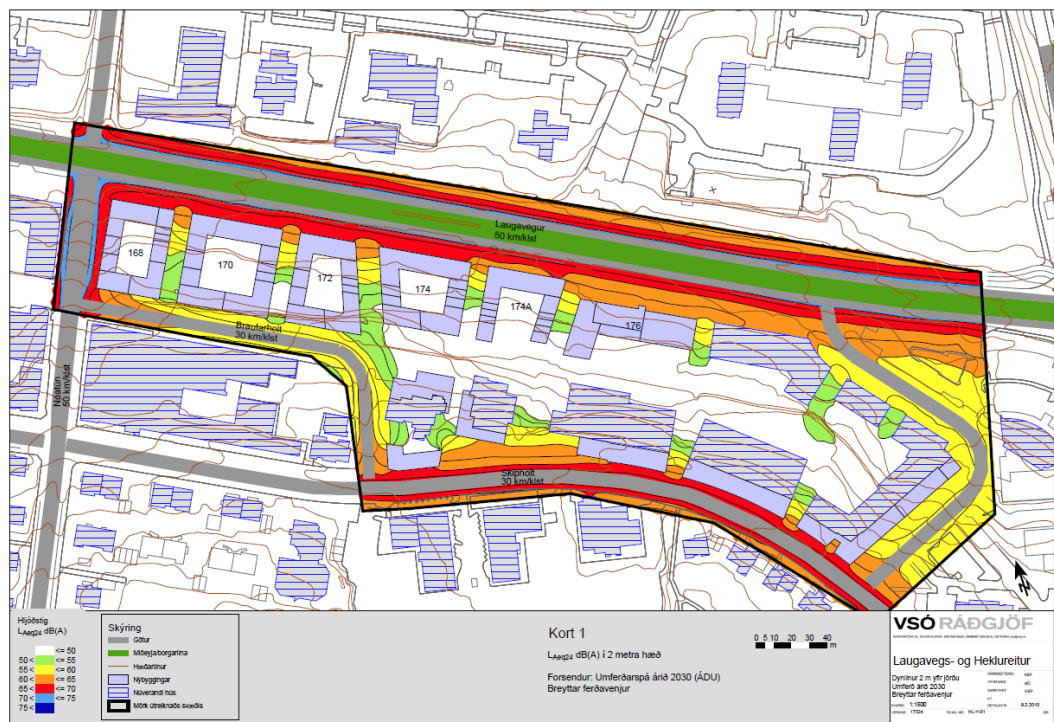
3 Umhverfismat

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.

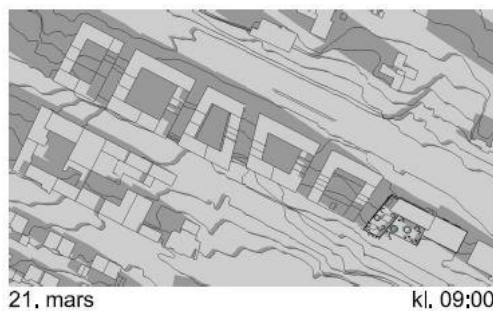
Þróun bílaumferðar um Laugaveg og Nóatún er háð óvissu um ferðavenjur og hlutdeild vistvænna samgöngumáta til lengri tíma lítið. Fjölgun rafknúinna bíla mun draga úr útblæstri mengandi lofttegunda. Samkvæmt umferðarspá fyrir árið 2030 mun umferð á Laugavegi haldast nær óbreytt, þ.e. 13 þúsund bílar á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

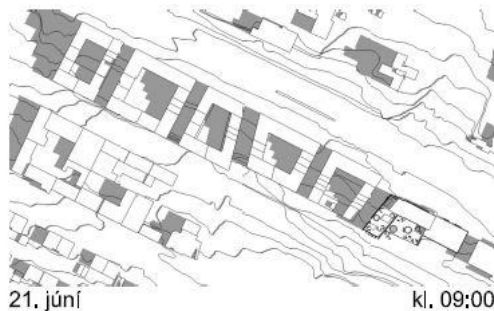
Almennt séð nýtur Heklureiturinn ríkulegra skjóláhrifa í algengustu vindáttunum. Þar kemur einkum til trjágróður og byggð í austurbyggðum Reykjavíkur, en einnig er skjól norðan í Rauðarárholti samfara suðlægum vindáttum. Svæðið er opnara fyrir norðanátt og hafgolu úr norðvestri á sumrin. Áhrif bygginga á vindafar felast annars vegar í skjólmyndun og hins vegar vindmögnun sem almennt byrjar að myndast þegar hæð bygginga fer upp fyrir 1/3 af götubreidd og vindur finnur sér farveg eftir götunum. Í tiltölulega þéttu 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 hafgolán 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.



21. mars

kl. 09:00



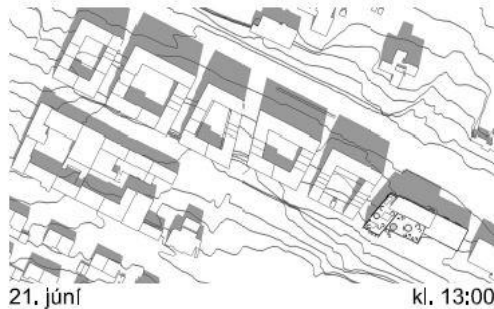
21. júní

kl. 09:00



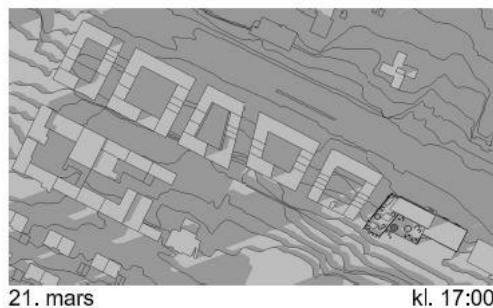
21. mars

kl. 13:00



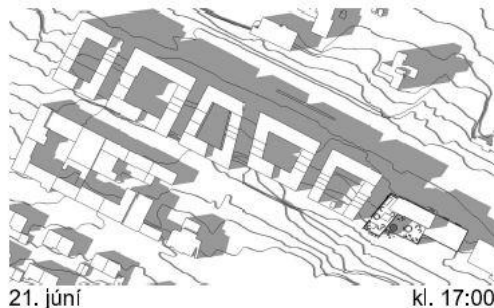
21. júní

kl. 13:00



21. mars

kl. 17:00



21. júní

kl. 17:00

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 hótelfstarfsemi 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 samtvinnuð á heildrænan hátt. Þétting byggðar eigi sér stað á vannýttum svæðum og landfrek atvinnustarfsemi víki fyrir þéttari íbúðar- og atvinnubbyggð. 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 húsagerða 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 almenningssamgöngum er til þess fallinn að draga úr einkabílanotkun og auðvelda fólki að nota aðra ferðamáta, þ.e. ganga, hjóla eða nota almenningssamgöngur, til að sinna daglegum erindum. Ætla má að umferðarsköpun uppbyggingar á Hekluareit verði því verulega minni en ofangreindur útreikningur sem byggir á meðal umferðasköpun á höfuðborgarsvæðinu. Íbúðauppbbyggingin á Hekluareit styður jafnframt við eflingu almenningssamgangna á samgöngu- og þróunarársnum Örfirisey-Keldur, með því að fjölga mögulegum farþegum (stækka farþegagrunn almenningssamgöngukerfisins).

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

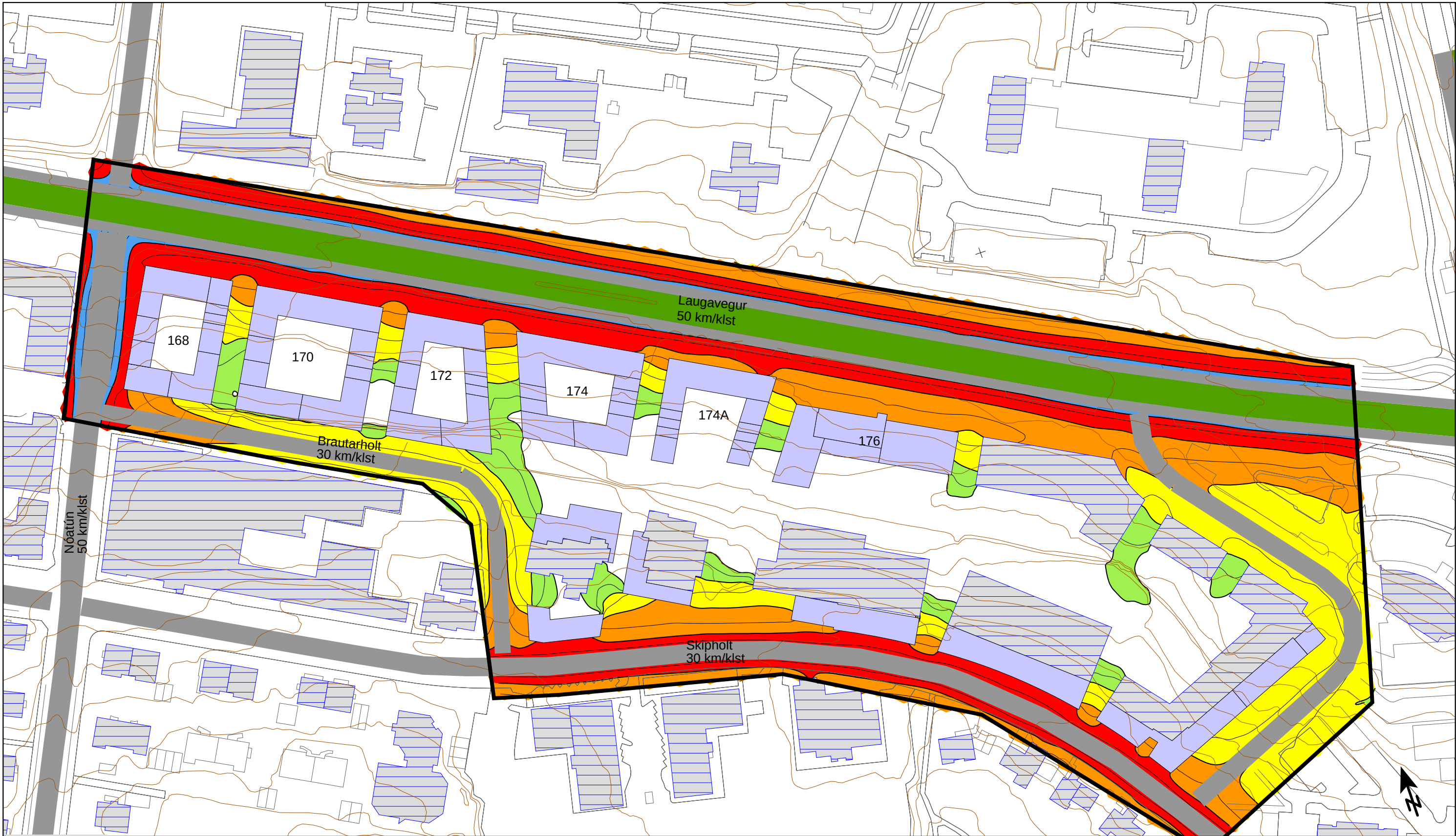
Samandregnar niðurstöður umhverfismats

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 skuggavarpi í inngörðum og dvalarsvæðum á lóðum.
Samgöngur	(+0)	Staðsetning Hekllureits 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 hjóleiða. Áhrif deiliskipulagsins kunna að vera jákvæð á ferðavenjur, en eru háð óvissu. Áhrifin eru talin óveruleg á heildina lítið hvað varðar aukningu bílaumferðar, en jákvæð með tilliti til markmiða um vistvænar samgöngur.
Samfélagsþjónusta	? (0/-)	Líklega kallar uppbyggingin á aðgerðir í húsnæðismálum Háteigsskóla. Áhrif uppbyggingar kunna að vera neikvæð, en eru háð verulegri óvissu hvað varðar fjölda skólabarna á fullbyggðu deiliskipulagssvæðinu.
Verslun og þjónusta	++	Deiliskipulagið felur í sér fjölgun íbúða á miðsvæði þar sem til staðar er fjölbreytt verslun og þjónusta. Deiliskipulagið stuðlar að góðu aðgengi íbúa að nærþjónustu og dregur almennt úr þörf fyrir einkabíl. Fjölgun íbúa styrkir jafnframt rekstrargrundvöll nærþjónustu.
Byggðamynstur, þéttleiki og yfirbragð	++	Þéttleiki byggðar skv. deiliskipulaginu styður við stefnu svæðis- og aðalskipulags um hagkvæma uppbyggingu á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Deiliskipulagið samræmist vel meginmarkmiðum aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun, bættan borgarbrag og vistvænar lausnir í hönnun hverfa.

		Áhrif deiliskipulagsins á byggðarmynstur og yfirbragð eru metin verulega jákvæð.
Ásýnd	++	Áhrifin á ásýnd svæðisins verða mikil og varanleg, en eru metin veruleg jákvæð á 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.



Hljóðstig
 L_{Aeq24} dB(A)

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

Skýring

Götur
Miðeyja/borgarlína
Hæðarlínur
Nýbyggingar
Núverandi hús
Mörk útreiknaðs svæðis

Kort 1

L_{Aeq24} dB(A) í 2 metra hæð

Forsendur: Umferðarspá árið 2030 (ÁDU)
Breyttar ferðavenjur



VSÓ RÁÐGJÖF

BORGARTÚNI 20, 105 REYKJAVÍK, SÍMI 585-9000, SIMBREF 585-9010, NETFANG vso@vso.is

Laugavegs- og Heklureitir

Dynlínur 2 m yfir jörðu
Umferð árið 2030
Breyttar ferðavenjur

KVARDI 1:1500
VERKNR. 17324

HANNAÐ/TEIKN. YFIRFARID SAMBÝKKT KT. REYKJAVÍK

KEP SÓ KEP

9.2.2018

BR

NÝTT DEILISKIPULAG FYRIR HEKLUREIT

/

DEILISKIPULAGSTILLAGA FYRIR LAUGAVEG 168 - 174

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

Athugasemdir og ábendingar.

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

Sú tillaga að deiliskipulagi sem sett er fram er auglýst samhliða umfangsmikilli „*uppfærslu*“ á aðalskipulagi Reykjavíkur.

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

Þétting byggðar.

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

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

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

Heklureitur – tölulegar staðreyndir sbr. skilmáltafla deiliskipulagstillögu

Lóðastærð: **12.794 ferm.**

Byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar: **46.474 fermetrar**

Nýtingarhlutfall: **3,63**

Fjöldi íbúða: **463**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Er nýtingarhlutfall rúmlega 3,6 á Hekllureitnum í samræmi við fyrirmæli „uppfærðs“ aðalskipulag um „svæðisnýtingu“ ?

Ef byggja á rúmlega 46.000m² á um 2,3ha lands verður svæðisnýtingin ríflega 2.

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

Hæðir húsa:

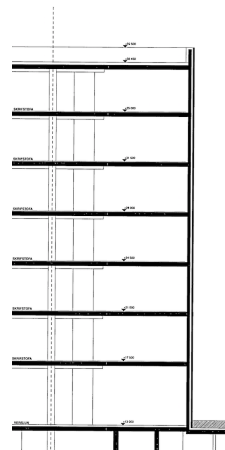
Í kafla 3.6.2 „uppfærðs“ aðalskipulags eru eftirfarandi markmið og leiðarljós sett fram:

hæðir húsa. Eftirfarandi markmið og leiðarljós eru sett fram:

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

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

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



Gæði borgarrýmis

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

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



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

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

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

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

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

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

Samkeppni um deiliskipulag / fullmótuð deiliskipulagstillaga til auglýsingar.

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

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

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

„Megin markmið samkeppninnar voru:

- Að leggja fram framsæknar skipulagshugmyndir fyrir reitinn. Sérstök áhersla er lögð á samkeppnissvæði A, þ.e. Laugaveg 168- 174 og Laugaveg 176.
- Að sýna hvernig aukin uppbygging og þétting á svæðinu stuðli að fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi sem verði eftirsóknarvert til búsetu og starfa.
- Að sýna aðlögun reitarins að samgöngu- og þróunarás, þar sem Reykjavíkurborg gerir ráð fyrir bágæða almenningssamgöngukerfi í sérlymi. ...

...

- Að sýna heildstæða borgarmiðaða götumynd við Laugaveg með blandaða byggð íbúðar- og atvinnubúsnæðis.

Aðrar áherslur sem gera skyldi grein fyrir:

...

- Sýna að yfirbragð, hæðir og form bygginga falli vel að umhverfinu.
- Hæðir húsa samkvæmt aðalskipulagi eru 3-5 hæðir. Möguleg frávik frá viðmiðum eru -1 +2 hæðir. Einstaka byggingar á svæðinu mega vera hærra en almenn viðmið í aðalskipulagi tilgreina.
- Sýna nýtingu á núverandi byggingum og/ eða niðurrifi og nýbyggingum eftir því sem kostur er og við á.
- Sýna fram á samspil góðra almenningssýma, bygginga og nærumbæfis.

...

- Sýna fram á borgarmiðað umhverfi sem styður við vistvæna ferðamáta og hagkvæma nýtingu innviða borgarinnar.
- Að málíkvarði byggðar verði manneskjulegur og að byggðin móti umgjörð um fjölbreytt mannlíf.

Áherslur lóðarbafa fyrir Laugaveg 168-174

- Byggingarheimildir ofanjarðar verði a.m.k. 40.000 m² .
- ... “

Í umsögn dómnefndar um vinningstillöguna segir meðal annars :

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

- Vantar skýrari mynd af áýndinni við Laugavegin og það má gjarnan vinna betur með hornið við Laugaveg/Noátún svo það fái meiri vikt.

... “

Á vef Reykjavíkurborgar má finna gögn um vinningstillöguna :

<https://reykjavik.is/sites/default/files/vinnigstillagahelka.pdf>.

Þau gefa mjög góðar væntingar um líflegan, fremur hófstílltan, uppbotinn „byggingarmassa“ með aðlaðandi, léttleikandi yfirbragði.

Gildandi aðalskipulag Reykjavíkur lá til grundvallar samkeppninni. Nú hefur verið kynnt „uppfærsla“ aðalskipulagsins og forsendum deiliskipulagningar reitsins breytt.

Og; Það eru vonbrigði að sjá hvernig unnið hefur verið úr samkeppnistillögunni.

Byggingarmagn hefur verið aukið, hús hækkuð og fyrirheit um uppbot og léttleika horfin.

Á reit A sem nú er auglýst deiliskipulag fyrir eru fyrirhugaðir rúmlega 46.000m² í byggingum ofanjarðar, sem er um það bil það sem vænta má að hafi verið markgildi fyrir allan samkeppnisreitinn forðum (svæði A og B) ;

„• Byggingarheimildir ofanjarðar verði a.m.k. 40.000 m².“

Í stað uppbotinnar byggðar meðfram Laugavegi og umhverfis húsagarða eru boðaðir lengri samfelldir veggir jafnhárra og hærri húsa – sem vissulega trappast niður til suðurs, að Brautarholti. Það er hvorki vafi né þrætuefni að hærri og lengri samfelldir háir(/hærri) húsveggir varpa lengri og samfelldari skugga en áður höfðu verið gefnar væntingar um. Þá munu öll útirými sem byggðin mótar virka þrengri og dimmari.

Í umsögn dómnefndar um vinningstillöguna sagði meðal annars :

„Við þróun og úrvinnslu tillögunnar skal meðal annars lítið til eftirfarandi atriða:

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

...“

Í deiliskipulagstillögunni er gerð grein fyrir ásýnd við Laugaveg með myndum – Sneiðing 2-2 og Útlit frá Laugavegi – sem sýna samfellda röð 7 hæða hárra húsa með hærri húshluta á horni Laugavegar og Nóatúns. Hornið fær óverulega vikt í þessari útfærslu, virkar heldur sem sviplíttill endir á fremur þunglamalegri húsaröð. Og á sneiðingu 2-2 sést hve gróft stökk er í mælikvarða þessarar áformuðu byggðar frá hlutföllum eldri húsa við götuna (þó ekki sýnt í útlitsmyndinni), sem gæti aukið þrýsting á frekara niðurrif og kollvörpun götummyndarinnar.

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

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

Húsavernd og hverfisvernd.

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

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

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

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

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

Reykjavík 5. september 2021

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

USK Skipulag

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

Sæl og afsakið þetta hringl.

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

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

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

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

Fyrir hönd fulltrúa, Margrét

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

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

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

Fyrir hönd fulltrúa, Margrét



Reykjavík, 6. september 2021

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulags fyrir Laugavegi 168 – 174

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

Dreiflagirnir innan skipulagssvæðisins

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

Borholur Veitna - staðsetning og rekstur

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

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

RG-9 er borhola í rekstri þar sem dælt er 20 l/sek af 125°C heitu vatni¹ og er afmarkað um 200 fm athafnasvæði við holuna á framlögðum deiliskipulagsupprætti. Hluti af rekstri holunnar er reglulegt viðhald með þar til gerðu tækjum og óskað er eftir kvöð um fullan og óhindraðan aðgang Veitna að holunni á öllum tímum sólarhrings fyrir mannskap og þar til gerð tæki (s.s. kranabíl og bora).

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

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

Almennar athugasemdir

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

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



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

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

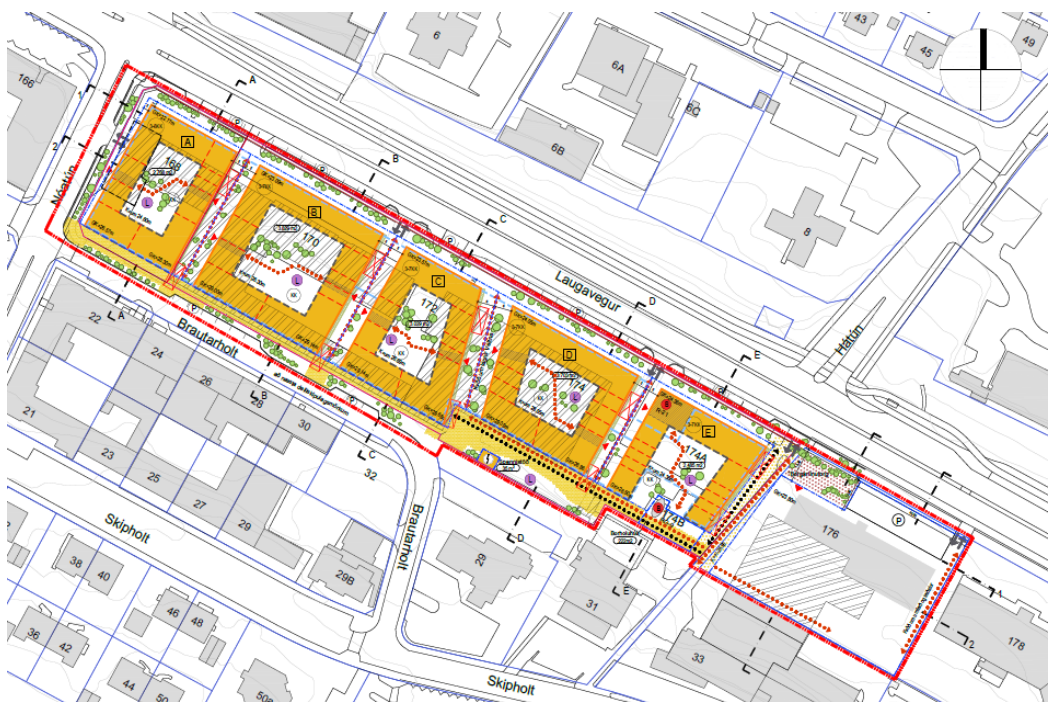
Hólmfríður Bjarnadóttir
Umhverfis- og skipulagsstjóri Veitna



Varðar: Heklureitur, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju tillaga Yrki arkitekta ehf. dags. 16. júní 2021 að deiliskipulagi fyrir Heklureit, nánar tiltekið lóðirnar við Laugaveg 168-174a. Í tillögunni eru settar fram skipulagslegar heimildir fyrir íbúðir, atvinnustarfsemi og gististarfsemi. Gert er ráð fyrir að allar byggingar á lóð Laugavegs 168 til 174a verði fjarlægðar að undanskyldu borholuhúsi. Byggðin er mótuð með tilliti til landslags, sólargangs og veðurfars. Byggðin rís hæst til norðurs við Laugaveg og er lægst til suðurs við Brautarholt. Um er að ræða íbúðarhús, 2ja til 7 hæða, með möguleika á 8. hæð á norðvesturhorni Laugavegs 168 á reit A skv. fyrirbyggjandi skipulagstillögu. Byggingarnar skulu vera stallaðar með ríku tilliti til sólarátta og byggð skipulögð þannig að miðlægur inngarður sé í góðu skjóli fyrir veðri og vindum við allar byggingar. Gert er ráð fyrir sérafnotaflötum fyrir íbúðir á jarðhæðum og svölum á efri hæðum. Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir allt að 463 íbúðum með verslun og þjónustu á 1. hæð. Heildar flatarmál ofanjarðar á lóðunum er 46.474 m². Þar af eru að hámarki 44.351 m² undir íbúðir og lágmark 2.123 m² undir verslanir og þjónustu. Einnig lögð fram Húsakönnun Borgarsögusafns dags. 2017 og umhverfismat áætlana dags. febrúar 2018. Tillagan var auglýst frá 22. júlí 2021 og með 6. september 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn:

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



Auglýst tillaga

Yfirferða athugasemda og svör við þeim.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Niðurstaða

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

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

10 Breytingar á tillögu eftir auglýsingu

- Lóðarstærð á uppdrætti lagfærð í samræmi við skilmálatöflu.
- Vinnusvæði mæliholu R-21 bætt inn á sniðteikningar.
- Afmörkun skipulagssvæðis leiðrétt á sniðteikningu.
- Bætt við texta um að skilmálar fyrir Laugaveg nr. 176 eru óbreyttir.
- Greinargerð uppfærð til samræmis við nýsamþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Bætt við dreifistöð í bílakjallara á Laugavegi 170 og skilmála í samræmi við það.
- Reitur E, Laugavegur nr. 174A, er breytt með tilliti til nýrra upplýsinga um athafnasvæði við borholu vegna viðhalds. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar m² (A rými), minnkar sem nemur um 2.237 m² og íbúðum fækkar um 28.
- Stærðum í skilmálatöflu breytt í samræmi við breyttan byggingareit E, Laugavegi 174A.
- Sniðum og skýringarmyndum breytt í samræmi við breyttan byggingareit á reit E, Laugavegi 174A.
- Settir skilmálar vegna athafnasvæðis Veitna.
- Skerpt á skilmálum um staðsetningu sorpgeymslna.
- Skilmálum um svalarganga breytt svo heimilt sé að staðsetja slíka upp að 5. hæð, áður 4. og allt að 4 íbúðir í stað 3 íbúðir á hverjum gangi.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs

skipulagsfulltrúa, /Björn I. Edvardsson, Borghildur S. Sturludóttir