

# RAMMASKIPULAG

## LAUGAVEGUR SKIPHOLT



YRKI ARKITEKTAR

**UNNIÐ AF:**

Ásdís Helga Ágústsdóttir	Yrki arkitektar
Sólveig Berg	Yrki arkitektar
Sigurborg Ósk Haraldsdóttir	Yrki arkitektar
Yngvi Karl Sigurjónsson	Yrki arkitektar
Magnús Þór Þorvarðarson	Yrki arkitektar
Sigurður Kolbeinsson	Yrki arkitektar
Melanie Lorenz	Yrki arkitektar
Lilja Kristín Jónsdóttir	Yrki arkitektar

**Í SAMSTARFI VIÐ:**

Grímur Már Jónasson	VSÓ Ráðgjöf
Stefán Gunnar Thors	VSÓ Ráðgjöf
Einar Kristján Stefánsson	VSÓ Ráðgjöf
Kristjana Erna Pálsdóttir	VSÓ Ráðgjöf
Samúel Torfi Pétursson	VSÓ Ráðgjöf
Guðjón Örn Björnsson	VSÓ Ráðgjöf

Anna Málfríður Jónsdóttir Lota

Hólmfríður Bjarnadóttir Veitur  
Guðmundur Óli Gunnarsson Veitur  
Rúnar Svavar Svavarsson Veitur

María Gísladóttir Borgarsögusafn

Einar Sveinbjörnsson Veðurvaktin

**VERKEFNISSTJÓRAR:**

Jón Kjartan Ágústsson Reykjavíkurborg  
Björn Ingi Edvardsson Reykjavíkurborg

Grafísk uppsetning: Yrki arkitektar

Leturgerð: Futura & Californian

Umbrot: A3 iso Landscape

TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI FYRIR  
LAUGAVEG - SKIPHOLT



Reykjavíkurborg  
2018

ALLAR MYNDR Í ÞESSU SKJALI ERU SKÝRINGARMYNDIR OG ER ÚTLIT OG  
UMFANG TILLÖGUNNAR EKKI AÐ NEINU LEYTI BINDANDI.

# EFNISYFIRLIT

---

RAMMASKIPULAG

# 1.

## ALMENNT

- 6 Inngangur
- 6 Markmið
- 7 Forsaga
- 7 Aðalsk. Reykjavíkur

# 2.

## STAÐSETNING

- 8 Staðsetning
- 9 Afmörkun svæðis

# 3.

## LANDSLAGSGREINING

- 10 Holtið
- 11 Áhrif sólar
- 11 Veðurfar
- 12 Hart yfirborð
- 12 Mjúkt yfirborð

# 4.

## BYGGÐARGREINING

- 12 Byggðamynstur
- 13 Lóðamynstur
- 14 Húsakönnun
- 15 Tengingar
- 15 Skólar- og leikskólar

# 5.

## UPPDRÆTTIR

- 16 Rammskipulagsuppdráttur
- 18 Skýringaruppdráttur

# 6.

## TILLAGA

- 20 Mótun byggðar
- 24 Samgöngu- og þróunarás
- 24 Gatan sem borgarrými
- 25 Virkar framhliðar
- 25 Torg og gönguásar
  - 24 Laugavegur
  - 28 Borgarlínutorg
  - 32 Brautarholt
  - 36 Skipholt
- 40 Þéttingarmöguleikar Skiph.
- 42 Veitur
- 44 Hjólandi umferð
- 44 Hjólastæði og geymslur
- 45 Gangandi umferð
- 45 Akandi umferð
- 46 Bílastæði ofanjarðar
- 46 Bílastæði neðanjarðar
- 47 Lóðarmörk og borgarland
- 47 Vindur og skjól
- 49 Ofanvatnslausnir
- 50 Líffræðilegur fjölbreytileiki

# 7.

## SNEIÐINGAR

- 54 Sneiðingar A til F

### FORMÁLI

Rammaskipulag Laugavegur - Skipholt nær yfir svæði sem afmarkast af Laugavegi, Bolholti, Skipholti, Brautarholti og Nóatúni. Svæðið byggðist upp fljótlega upp úr 1940 sem iðnaðarsvæði og voru þar fyrirtæki á sviði bifreiðasölu, bifreiðasmíði, viðgerða- og varahlutaþjónustu.

Svæðið hefur ekki áður verið skipulagt sem heild en við uppbyggingu svæðisins hafa verið gerðar atrennur að skipulagi stærri heilda. Árið 1943 komu fram teikningar sem sýna fyrirætlanir um sambyggða byggingu bifreiða- og vélaverkstæða sem átti að ná frá horni Laugavegs og Nóatúns og að vesturenda Laugavegs 174. Árið 1973 kom fram tillaga að skipulagningu lystigarðs á milli Laugavegs 172 og 176.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1983 var svæðið að mestu skilgreint sem blandað iðnaðar-, vörugymslu- og miðbæjarsvæði<sup>1</sup>.

Í dag er svæðið skilgreint sem M1 miðborg. Í miðborginni fer fram starfsemi sem þjónar landinu í heild, svo sem á sviði stjórnsýslu, viðskipta og menningar. Svæðið er skilgreint í undirsvæðið M2b Holt - Laugavegur<sup>2</sup>.

Umrætt svæði er í dag lykilsvæði á samgöngu- og þróunarás Aðalskipulags Reykjavíkur sem tengir vestur- og austurhluta borgarinnar en þar er gert ráð fyrir hágæða almenningssamgöngukerfi.

Fyrir liggur samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa við Laugaveg 168-174 um tilfærslu á starfsemi Heklu af lóðunum. Þá liggur fyrir áhugi lóðarhafa Laugavegs 176 að aukinni uppbyggingu frá því sem nú er.

Í kjölfar samkomulagsins var haldin skipulagssamkeppni um lóðirnar við Laugaveg 168-174, Heklureit, og nærliggjandi svæði. Markmið Reykjavíkurborgar með samkeppninni var að kalla eftir hugmyndum um heildarskipulag svæðisins sem myndi stuðla að framgangi megin stefnu aðalskipulagsins.

Niðurstöður hugmyndasamkeppninnar voru kynntar í júlí 2017. Tillaga Yrki arkitekta varð hlutskörpust í samkeppninni og er lögð til grundvallar tillögu að rammaskipulagi fyrir svæðið í heild sinni.

### RAMMASKIPULAG

Rammaskipulaginu er ætlað að tryggja að skipulag á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði verði unnið á grundvelli heildarsýnar fyrir þróunarsvæðið M2b og til að tryggja að þær áherslur um gæði byggðar sem birtast í sigurtillögu samkeppninnar komist til skila.

Í rammaskipulaginu munu koma fram áherslur Reykjavíkurborgar fyrir þróun og uppbyggingu á svæðinu M2b ásamt því að lögð verður fram tillaga að afmörkun þess svæðis í minni deiliskipulagseiningar.

Stefnt er að því að vinna rammaskipulag, deiliskipulag fyrir Laugaveg 168-176 og breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 samhliða<sup>1</sup>.

Rammaskipulagið gerir grein fyrir helstur efnistökom við uppbyggingu svæðisins. Nánari útfærslur verða þróaðar í deiliskipulagi.

Gerður er fyrirvari við byggingarmagn og íbúðafjölda sem fram koma í rammaskipulagi þessu, en tölulegar upplýsingar ákvarðast endanlega í deiliskipulagi.

<sup>1</sup> Húsakönnun Heklureitur, Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2017

<sup>2</sup> Heklureitur og Laugavegur 176 - Skipulagslýsing, 2017

## MARKMIÐ

### Samgöngur

Svæðið er staðsett upp við stoppistöð Borgarlínu, kerfi hágæða almenningsamgangna. Í dag er mjög góð tenging við almenningsamgöngur á svæðinu. Skipulagið miðast því við að efla þessa tengingu og styðja við fjölbreytta samgöngumáta, hjólandi og gangandi.

### Hagkvæm nýting lands

Mikilvægt er að þétting byggðar leiði til meiri gæða á svæðinu. Byggð á reitnum mun bera yfirbragð borgar, þar sem skipulag bygginga og opinna svæða eru samtvinnuð á heildrænan hátt. Fyrirkomulag bílastæða er á forsendum þéttrar byggðar.

### Atvinna

Svæðið er miðlægt í Reykjavík og tengir saman miðbæinn við Laugardalinn. Við uppbyggingu svæðisins verður lögð áhersla á að nýta þessa sérstöðu og styrkja verslanir og aðra atvinnuuppbyggingu á svæðinu.

### Blöndun byggðar

Til að skapa ákveðið umhverfi og stytta ferðir eftir megni er lögð áhersla á blöndun byggðar. Fjölbreyttni í minni og stærri íbúðum er tryggð með kröfum um lágmarkshlutfall íbúðategnda. Stuðst verður við ákvæði aðalskipulags um að 25% íbúða sé miðað við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

### Gæði byggðar

Markmiðið er að skapa byggð þar sem neikvæð umhverfisáhrif eru lágmarkuð og íbúum tryggt fjölbreytt og öruggt umhverfi auk þess að skapa aðstæður fyrir öflugt atvinnulíf. Lögð er áhersla á að öll uppbygging styrki götumynd svæðisins. Uppbyggingin myndi hlýlegt umhverfi í manneskjulegum mælikvarða.

### Græn svæði og vistkerfi

Göturými og annað borgarland mun verða mótað af grænbláum ofanvatnslausnum og ferlum í vistkerfi náttúrunnar. Lögð er áhersla á grænt yfirborð og gróður á öllu svæðinu með sérstakri áherslu á líffræðilegan fjölbreytileika.

## AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2030

Svæðið er innan skilgreinds miðsvæðis M2b samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Gildandi stefna um svæðið er svohljóðandi:

*“Holt-Laugvegur. Fyrst og fremst rýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafarog þjónustufyrirtæki, hönnunarfyrirtæki og handverk, hótél og veitingastaðir. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga.”*

Svæðið er jafnframt innan þéttingarsvæðisins Laugavegur-Skipholt, þar sem gert er ráð fyrir 100 íbúðum. Samhliða gerð tillögu að deiliskipulagi Heklureit og Laugavegs 176 verður gerð tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem mun auka vægi íbúðabyggingar á reitunum, fjölga íbúðum og auka atvinnuhúsnæði.

Áherslur og stefnur Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 eru leiðarljós í allri rammaskipulagsvinnunni.

Borg fyrir fólk

Græna borgin

Skapandi borg

Borgin við sundin

Vistvænni samgöngur



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

Þéttbýlisuppdráttur

## 2. KAFLI

Rammaskipulag Laugavegur - Skipholt er staðsett í miðsvæðis í Reykjavíkurborg. Svæðið er innan borgarhlutans Hlíðar sem nær frá Laugavegi til norðurs og Fossvogi suðurs.

Góð tenging er við almenningssamgöngur og helstu atvinnusóknarsvæði höfuðborgarsvæðisins.

Svæðið liggur upp við Samgöngu- og þróunarsinn þar sem lega Borgarlínu er áætluð ásamt miklum uppbyggingar möguleikum.

Við samgöngu- og þróunarsinn felast helstu uppbyggingartækifæri næstu kynslóða þar sem staðsetning íbúðarhúsnæðis er drifin áfram af 20 mínútna hverfinu sem er svokallað TOD - Transit Orientated Development, eða samgöngumiðað skipulag.

20 mínútna hverfið er skilgreint í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins sem hverfi þar sem *“íbúar geti sinnt daglegum athöfnum í nálægð við heimilið sitt”*.

Frá svæðinu og að Hlemmi er 6 mín ganga og að Kringlunni er 12 mín ganga.

10 mínútna ganga er til norðurs að sjávarsíðunni og 7 mínútna til suðurs að Klambratúni en þetta eru stærstu útivistar og almenningssvæðin í nágrenninu.







## AFMÖRKUN SVÆÐIS

Til þess að tryggja að uppbygging á svæðinu verði unnin á grunni heildarsýnar fyrir reitinn allan var ákveðið að hafa afmörkun svæðis umhverfis reitinn allan, þó svo allir lóðarhafar á svæðinu hyggi ekki á uppbyggingu á sama tíma.

Götur eru hluti af almenningsrými og grænum geirum í borgarlandslaginu og mikilvægur hlekkur þegar kemur að því að ýta undir vistvænar samgöngur. Þess vegna var ákveðið að göturnar umhverfis reitinn yrðu hluti af rammaskipulagi svæðisins og að hönnun Laugavegs yrði útfærð í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu samgöngu- og þróunarás frá Keldum og út í Örfirisey.

Afmörkun rammaskipulagsins byggir á þeim rökum að svæðið myndi heildstæða einingu, sem nær yfir byggingargerðir, götur og almenningsrými.

## 3. KAFLI

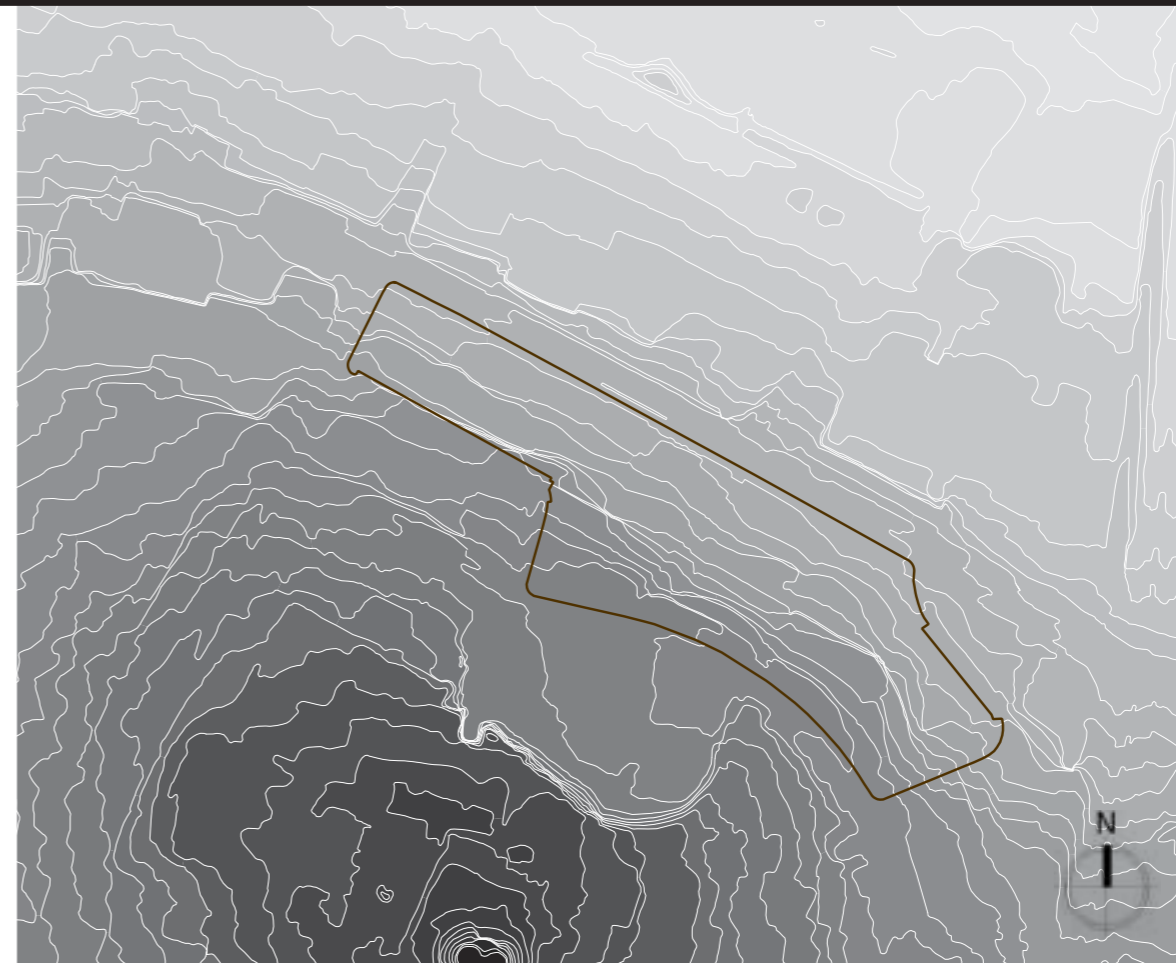
### HOLTÍÐ

Rauðarárholt er klapparholt milli Kringlumýrar og Norðurmýrar. Skipulagssvæðið er staðsett norðan megin í Rauðarárholti, sem er 52 m hátt. Efst á holtinu standa hitaveitutankar frá 1930 sem voru nýttir sem kaldvatnsgeymsla en eru í dag nýttir sem farsímamiðstöð.

Holtið er allgrýtt enda var stundað þar grjótnám í byrjun 20.aldar. Samkvæmt jarðgrunnskorti er svæðið að stærstum hluta staðsett á jökulruðningi og grunnt er á burðahæfa klöpp. Líklega þarf að losa töluvert magn af klöpp fyrir framkvæmdir. Upplýsingar um grunnvatn liggja ekki fyrir en ekki er búist við að grunnvatnsstaða sé há. Í stöku grunnum þar sem grafið verður mikið niður fyrir núverandi yfirborð gæti grunnvatn komið inn í grunnana.

Merki eru um gamla námu norðan við Tækniskólann (áður Sjómannaskólinn). Þar má glögg sjá að grunnt er á klöpp. Tekið var grjót úr námunni vegna hafnargerðar á árunum 1913 - 1917 og er klettaskálin norðan við Sjómannaskólann minjar um það grjótnám. Grjótið var nýtt við uppbyggingu á elsta hluta Reykjavíkurhafnar, Ingólfsgarði.

Innan skipulagssvæðisins eru staðsettar tvær borholur. Önnur þeirra ,RG-21, er í dag einungis nýtt sem mælihole en hin. RG-9, er vinnsluhole sem nær niður á 862m dýpi. Dæluhús hennar þarf sér lóð og fyrir báðar borholurnar þarf að gera ráð fyrir aðgengi stærri bifreiða fyrir viðhald og mælingar.



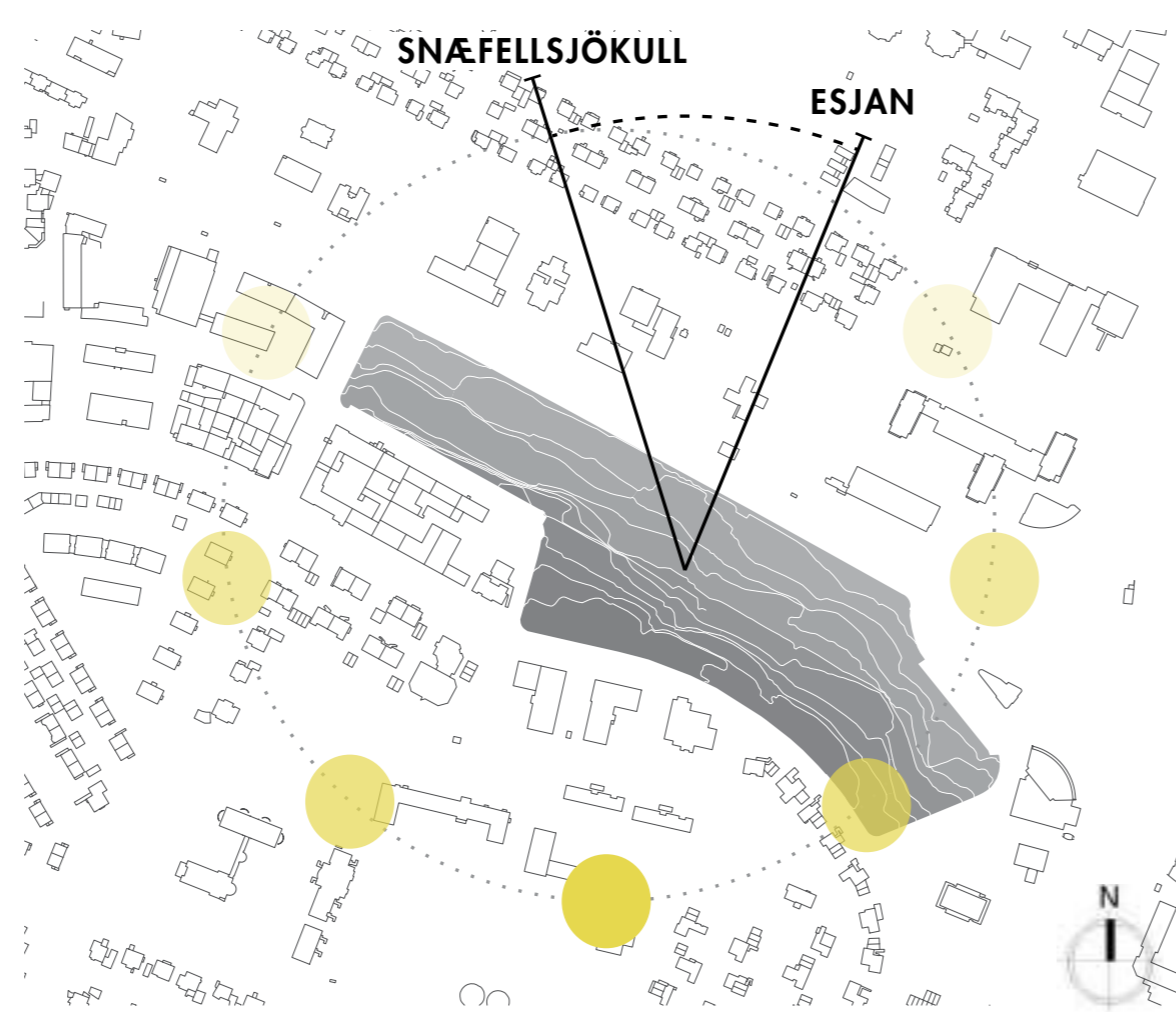
SKIPULAGSSVÆÐIÐ Á RAUÐARÁRHOLTI



RAUÐARÁRHOLT 1946 - HORFT TIL SUÐURS



HAFGOLA ÚR NV ÁSAMT VINDRÓS



ÚTSÝNI OG SÓLARÁTTIR



## VEÐURFAR

Í Reykjavík einkennist vindafar af ríkjandi A-átt á öllum árstímum. Hún er oftast hæg og byggðin í austurhlutum borgarinnar dregur mjög úr vindi. Rauðarárholtið beinir vindi í ríku mæli yfir byggingarreitinn og þar er sæmilegt skjól, nema e.t.v. þegar hvað hvassast verður. Álag vinds verður þá mest á byggingar sem standa efst og við Skipholt.

Rauðarárholtið skýlir mjög áberandi í S- og SV-átt. Hekloreiturinn er að mestu opinn fyrir N-átt. Hún kemur fyrir á öllum árstímum og vindurinn finnur sér leiðir á milli húsa og eftir götum liggja samsíða vindinum.

Skjól er frá Esjunni í NA-átt. Þá er oftast hægviðri og ekki þarf að huga sérstaklega að vindmögnun í þeirri átt. Á því er þó undantekning sbr. "Hekluveðrið" 28.janúar 1966 þegar slíkt veður varð til þess að mikið tjón varð á þá nýlegu Hekluhúsinu. Aftur varð sambærilegt veður 2.nóvember 2012 en þá án tjóns á mannvirkjum.

Almennt séð nýtur Hekloreiturinn ríkulegra skjóláhrifa í algengustu vindáttunum. Þar kemur einkum til trjágróður og byggð í austurbyggðum Reykavíkur, en einnig er skjól norðan í Rauðarárholti samfara suðlægum vindáttum. Svæðið er rétt eins og nágrannahverfin opið fyrir N-átt og hafgolu á sumrin.

## ÁHRIF SÓLAR

Staðhættir einkennast helst af miklum hæðarmun frá Skipholti niður á Laugaveg. Hæðarmunur milli þessara gatna er 12 m.

Vegna þess að svæðið hallar til norðurs hefur sólargangurinn mikil áhrif á mótun byggðar og gæði almenningsrýma á svæðinu.

Af holtinu er stórbrotið útsýni til Esjunnar og á góðviðrisdögum alla leið út á Snæfellsjökul.

## HART YFIRBORÐ

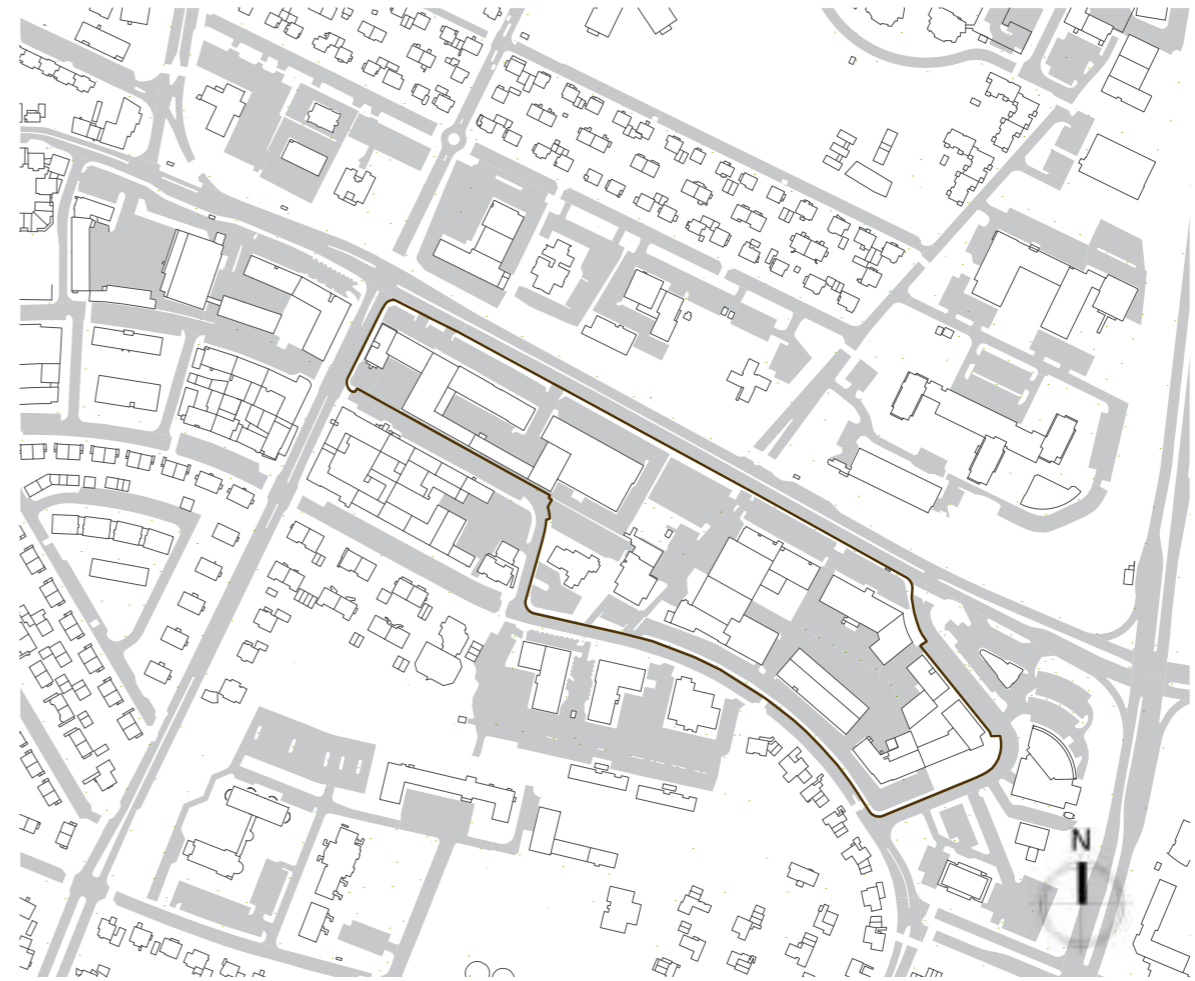
Eins og fyrr segir eru það helst klappir sem einkenna svæðið og því er yfirborðið að mestu ógegndræpt. Sérkenni staðarins eru einnig stór malbikuð bílastæði þar sem allt regnvatn er leitt í niðurföll.

Á síðustu árum hafa hverfin fyrir neðan afmarkað skipulagssvæði upplifað endurtekin vandamál þar sem regnvatn frá svæðinu kemur upp úr niðurföllum í hverfinu. Æskilegt er að auka gegndræpi svæðisins verulega og vinna með blágrænar lausnir í skipulagi til þess að hægja á flæði vatns frá svæðinu.

## MJÚKT YFIRBORÐ

Engin græn svæði eru innan afmarkaðs skipulagssvæðis. Stærsti almenningsgarðurinn er Klambratún sem er í um 500 metra fjarlægð. Efst á Rauðarárholtinu eru einnig græn svæði umhverfis Sjómannaskólann.

Að öðru leyti eru það einungis gömul veghelgunarsvæði Laugavegs og Kringlumýrabrautar sem hafa grænt yfirborð og eitthvað gegndræpi. Þau eru þó takmörkuð hvað varðar útivistargildi og líffræðilegan fjölbreytileika.



MALBIKAÐ YFIRBORÐ



GRÓÐUR YFIRBORÐ

## 4. KAFLI

### BYGGÐARMYNSTUR

Á Rauðarárholti tóku að rísa byggingar undir ýmiskonar iðnrekstur þegar um aldamótin 1900 en iðnaðarhverfi má segja að hafi orðið til þar á 3. og 4. áratug 20. aldar. Þá voru iðnaðarhverfi á undanhaldi í austurátt vegna órrar stækkunar bæjarins. Þarna var um áratugaskeið rekin fjölbreytt iðnaðarstarfsemi. Á síðustu árum hefur ný atvinnu- og þjónustustarfsemi tekið við þar sem áður var iðnaður.

Árið 1987 var samþykkt deiliskipulag fyrir lóð Heklu. Nýtt hús reist fyrir höfuðstöðvar fyrirtækisins að Laugavegi 174.

Uppbyggingin austan megin á reitnum var hröð og þyrping skrifstofu- og verslunarhúsa reis við Bolholt, Skipholt og Laugaveg á tímabilinu 1960-1965.

### LÓÐAMYNSTUR

Uppdráttur frá 1973 eftir Hafliða Jónsson garðyrkjustjóra Reykjavíkur og Sigurð Albert Jónsson garðyrkjufraeðing sýnir tillögu að opnu svæði á milli Laugavegar 172 og 176 sem ekkert varð úr og um 1980 voru reist tvö hús syðst á þeim reit, Brautarholt 29 og Skipholt 31.

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. Einungis einn hluti lengjunnar var byggður.



BYGGÐAMYNSTUR SVÆÐIS



LÓÐAMYNSTUR SVÆÐIS

## HÚSAKÖNNUN

Á reitnum standa í dag 17 hús. Meirihluti húsanna á reitnum reis á tímabilinu 1960-1965. Húsin á reitnum eru af mismunandi mótternískum og póstmótternískum stílgerðum og öll steinsteypt nema borholuhúsið sem er timburgrind með stálklæðningu.

Samkvæmt varðveislumati húsakönnunar er lagt til að eftirtalin hús hljóti verndun í rauðum flokki: *“Einstök hús, húsaræðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra”*.

**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 póstmótternísk og brútalísk einkenni. Húsið sker sig úr umhverfinu og hefur mikið fágætisgildi.






**Laugavegur 170-172** - Reist 1960. Hönnuður Þór Sandholt arkitekt.

Röð bílgeymsla heildverslunarinnar/bílaumboðsins Heklu var reist í einföldum og látlausum mótternískum stíl. Með hlutverki sínu tengjast þessi hús byggð verslunar- og iðnaðarhúsa til norðurs en einnig mynda þau heillega götummynd við Brautarholt sem svarar röð atvinnuhúsa í samskonar stíl sunnan við götuna. Húsin bera vitni um sögu bílavæðingar í Reykjavík.

Einnig er lagt til að eftirtalin hús hljóti verndun í gulum flokki: *“Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra”*.

**Bolholt 4, 6 og 8. Laugavegur 176 og 178. Skipholt 33, 35 og 37.**

Þær byggingar sem standa austast á Hekloreit 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 götummyndir með sameiginlegum einkennum og formtungumáli.

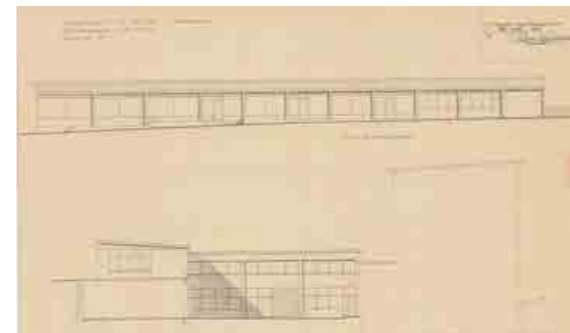
-  Friðlýst hús og mannvirki
-  Friðuð hús
-  Einstök hús, húsaræðir og götummyndir sem lagt er til að hverfisvernda.
-  Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að hverfisvernda.
-  Hús byggð fyrir 1925



HÚSVERNDARKORT



BRAUTARHOLT 29



LAUGAVEGUR 170-172

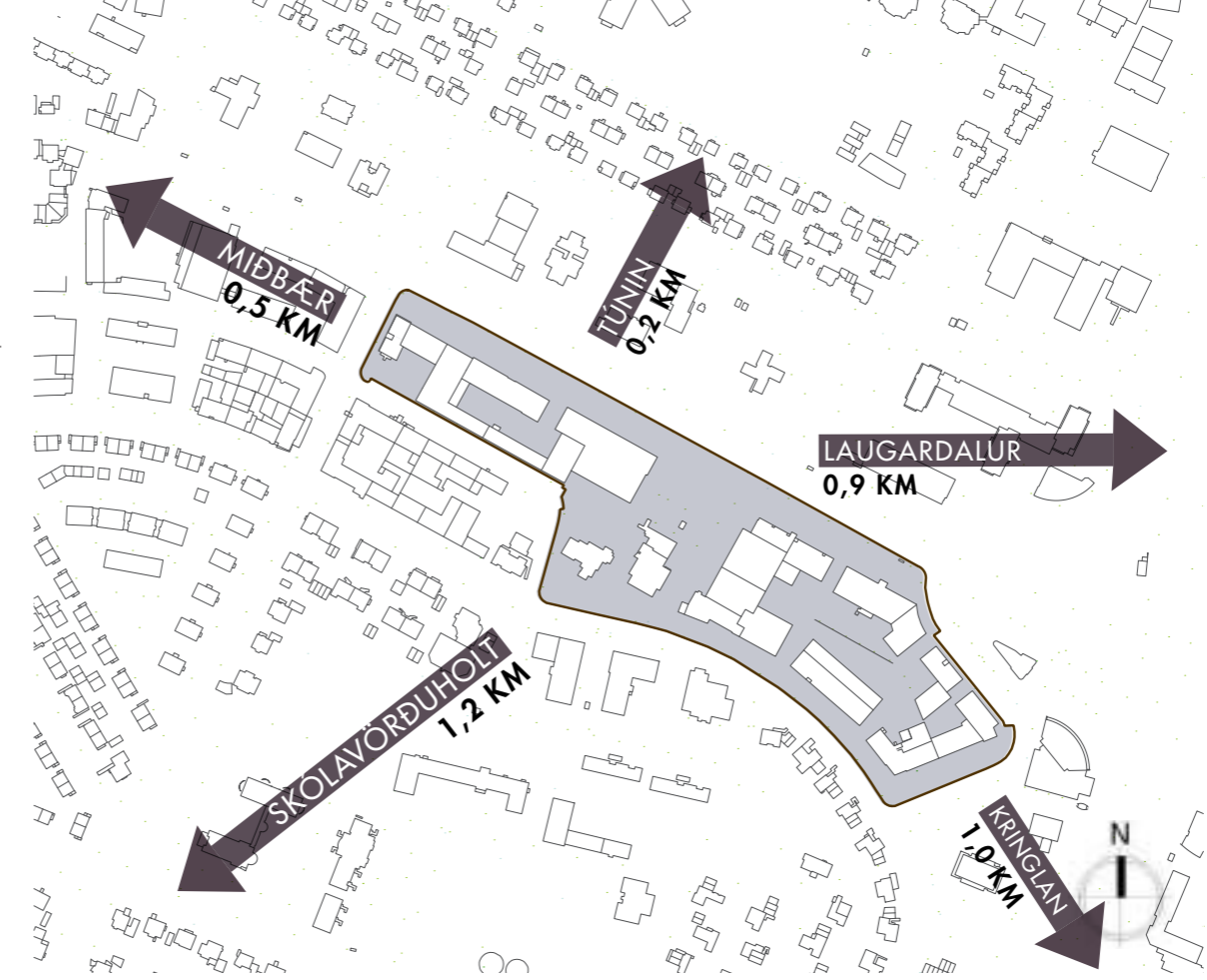


LAUGAVEGUR OG SKIPHOLT

## TENGINGAR

Skipulagssvæðið er vel staðsett með tilliti til helstu tenginga. Stutt er í miðbæ Reykjavíkur til vesturs, og Laugardalinn til austurs.

Kringlan er í 1 km fjarlægð og Skólavörðuholtið er í 1,2 km fjarlægð. Það er því stutt í alla helstu áfangastaði sem og nærliggjandi hverfi líkt og túnin og hlíðarnar.



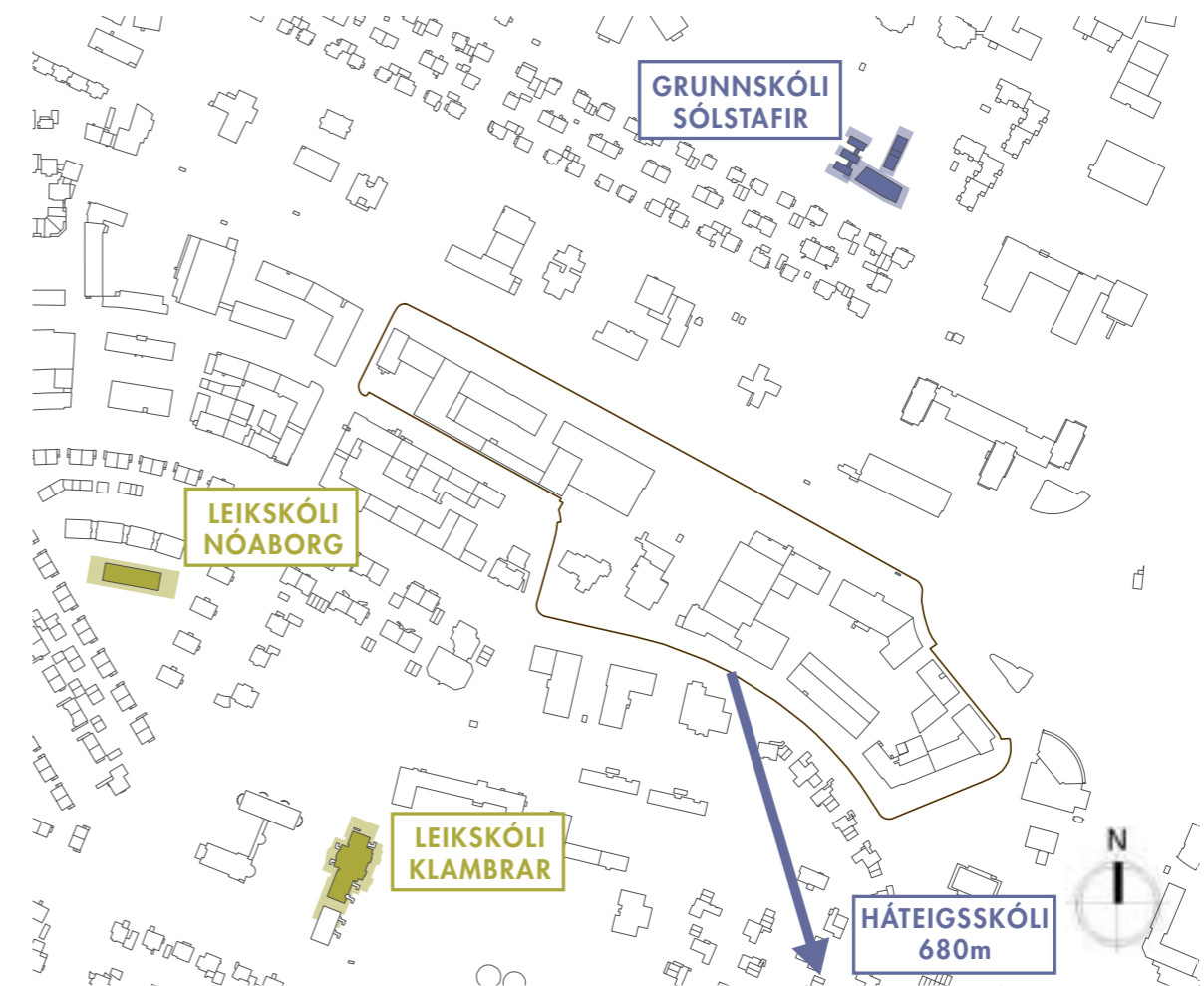
TENGINGAR VIÐ AÐRA BORGARHLUTA

## SKÓLAR

Þeir skólar sem er næst skipulagssvæðinu eru Háteigsskóli í 680 metra fjarlægð og Waldorfskólinn Sólstafir í 300 metra fjarlægð. Svæðið er innan skólahverfis Háteigsskóla.

Leikskólinn Nóaborg er staðsettur við Stangarholt og leikskólinn Klambrar er staðsettur við Háteigsveg.

Í tillögu að breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 verður gerð frekari grein fyrir stöðu leik- og grunnskóla í hverfinu með tilliti til fjölgunar íbúða.



SKÓLAR OG LEIKSKÓLAR Á SVÆÐINU

### RAMMASKIPULAGSUPPDRATTUR

Á Rammaskipulagsuppdrætti er gerð grein fyrir uppskiptingu svæðisins með tilliti til deiliskipulagsvinnu.

Gert er ráð fyrir að svæði A verði deiliskipulagt fyrst. Ekki er gert ráð fyrir að svæði B verði deiliskipulagt í bráð en hafi lóðarhafar hug á því þá er þetta rammaskipulag hugsað til viðmiðunar fyrir þá vinnu.

Gert ráð fyrir að unnið verði sér deiliskipulag fyrir Laugaveg, svæði C, þar sem gatan verður endurhönnuð sem borgargata með tilliti til Borgarlínu.

### FRAMTÍÐARSÝN

Tillaga þessi byggir á framtíðarsýn þar sem lifnaðarhættir borgarbúa eru sjálfbærir og umhverfið veitir okkur öllum lífsgæði. Þessi lífsgæði felast m.a. í forgangi fótgangandi vegfarenda, fjölbreyttum og sólríkum almenningsrýmum, styttri vegalengdum milli íbúða, verslunar og vinnustaða, og síðast en ekki síst að gæða umhverfi okkar gróðri og náttúru. Umhverfið verður margbreytilegt og lifandi, laufið bærisk í vindinum og fuglalífið breytist eftir árstíðunum.



#### SKIPULAGSREITUR A

##### Laugavegur 168 - 174

Hæðir:	2 - 8
Lóðir samanl.	12.795m <sup>2</sup>
Hámarks b.magn	40.000m <sup>2</sup>
Íbúðir	28 - 37.200m <sup>2</sup>
Íbúðafjöldi	250 - 400
Atvinnuhúsnæði	2.800 - 12.000m <sup>2</sup>
Heimild til niðurrifs	12.540m <sup>2</sup>

##### Laugavegur 176

Hæðir:	2 - 7
Lóð:	3.932m <sup>2</sup>
Hámarks b.magn	7.550m <sup>2</sup>
Núverandi bygg.	4.105m <sup>2</sup>
Atvinnuhúsnæði	7.550m <sup>2</sup>
Heimild til niðurrifs	1.185m <sup>2</sup>

#### SKIPULAGSREITUR B

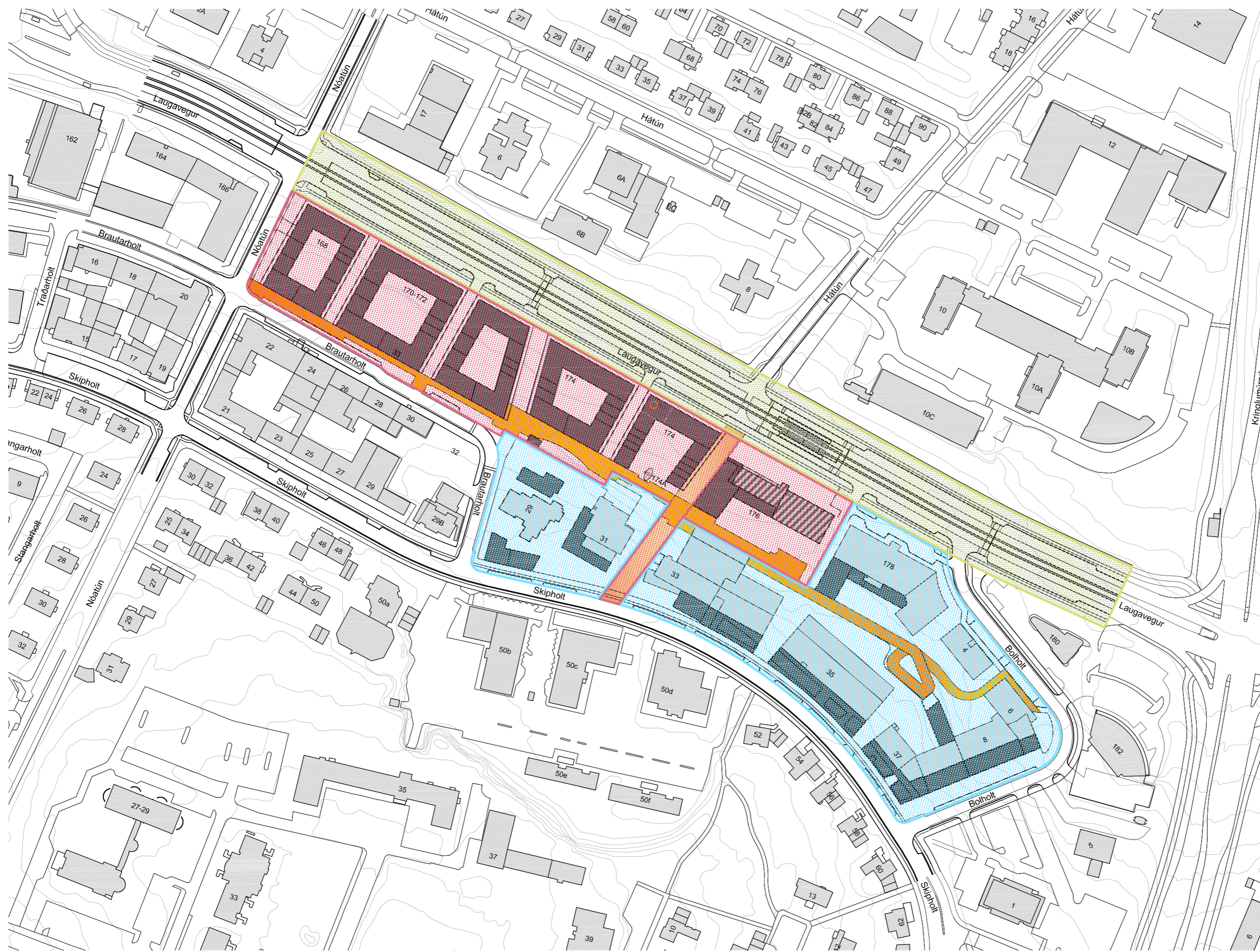
Hæðir:	1 - 6
Lóðir samanl.	23.125m <sup>2</sup>
Núverandi b.magn	28.500m <sup>2</sup>
Viðbótar b.magn	7.500m <sup>2</sup>
Hámarks b.magn	36.000m <sup>2</sup>
Íbúðir	0 - 5.800m <sup>2</sup>
Íbúðafjöldi	0 - 100
Atvinnuhúsnæði	28.500 - 36.000m <sup>2</sup>
Heimild til niðurrifs	630m <sup>2</sup>

#### SKIPULAGSREITUR C

Vegstæði Laugavegs er verður deiliskipulag síðar.

Skilgreind er staðsetning biðstöðvar Borgarlínu.





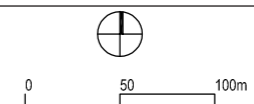
- Skýringar:
- Skipulagsreitur A
  - Skipulagsreitur B
  - Skipulagsreitur C
  - Byggingar - tilлага
  - Byggingar - núverandi, óbreytt
  - Gönguás
  - Göngutenging

Rammaskipulag Laugavegs - Skipholt gerir grein fyrir öllum helstu markmiðum við uppbyggingu svæðisins.

Allar birtar tölur eru einvörðungu til viðmiðunar.

Endanlegar útfærslur, byggingarmagn og stærðir ákvarðast í deiliskipulagi.

# RAMMASKIPULAGSUPPDRÁTTUR



# SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

Skýringaruppdráttur sýnir leiðbeinandi tillögur að uppbyggingu innan svæðisins með áherslu á skjól- og sólrík rými, hjartar íbúðir og góð almenningsrými.

Sjónásar og gönguleiðir móta byggðina í mannlegum kvarða, - tillagan er öll mótuð út frá upplifun manneskjunnar í borgarrýminu. Byggðin mun rísa hæst þar sem landið er lægst, hún skýlir fyrir ríkjandi vindáttum og opnar sig mót suðri.

Sjónásar sem liggja upp Brautarholtið á átt að byggingu Sjómannaskóla Íslands, og upp Hátúnið í átt að Laugaveginum, móta form byggðarinnar. Gönguleið frá Brautarholti og austur í gegnum reitinn mótar einnig form og mynstur byggðarinnar. Þessi leið er ekki aðgengileg í dag.

Gerð er tillaga að styrkingu svæðisins sem atvinnukjarna og aukningu á atvinnuhúsnæði.

Sýndar eru tillögu að endurhönnun gatna umhverfis reitinn með áherslu á Laugaveg og Skipholt, en einnig eru teknar fyrir Brautarholt, Bolholt og Nóatún.

Ekki eru sýnd tillögur að lóðarmörkum í rammaskipulagi.

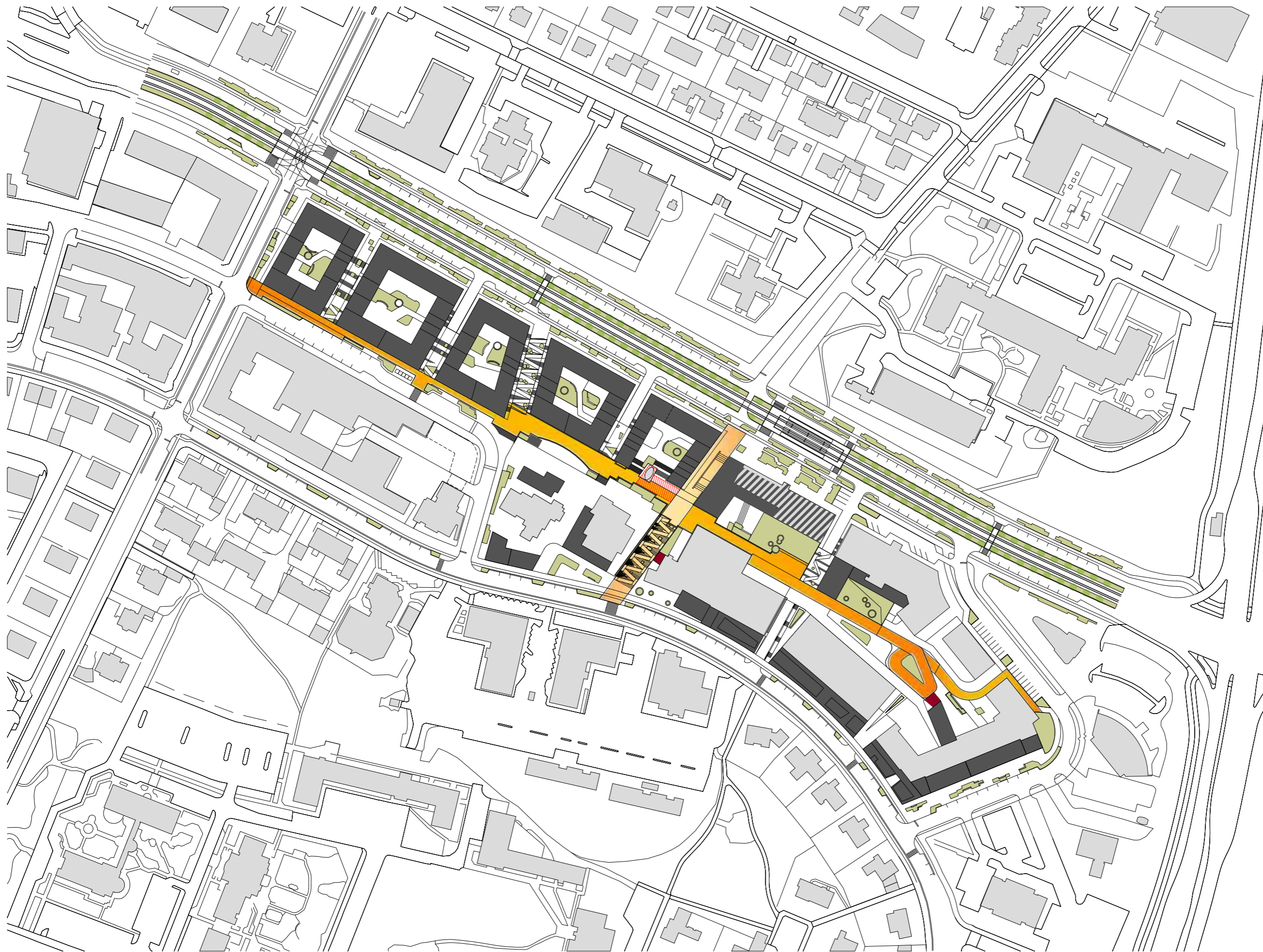
## ÞÉTT OG BLÖNDUÐ BYGGÐ

“Byggð með nægilegum þéttleika og blandaðri landnotkun íbúða, atvinnu, verslunar og þjónustu stuðlar að sjálfbærni. Aukinn þéttleiki og blöndun eru einnig líkleg til að hafa jákvæð áhrif á efnahag og samfélag. Þétt byggð dregur úr stofn- og viðhaldskostnaði innviða, svo sem lagnakerfis, gatna, sorphirðu og neyðarþjónustu.

Með blöndun byggðar og fjölbreyttu framboði af húsnæði er dregið úr ferðaþörf íbúa. Hægt er að samnýta svæði eins og bílastæði, líf verður í hverfinu allan daginn auk þess sem íbúar hafa val um mismunandi íbúðarhúsnæði.

Í leiðbeiningum um skipulag þéttrar og blandaðrar byggðar er gjarnan mælt með því að staðsetja þjónustukjarna miðlægt í hverfum, með byggð í 400-800 metra radius umhverfis. Það samsvarar um 5 - 10 mínútna göngufjarlægð. Þannig styður byggðamynstrið við möguleika íbúa á að ganga eða hjóla milli heimilis, verslunar, vinnustaðar eða annarrar þjónustu.<sup>1</sup>”

<sup>1</sup> Vistvænt skipulag þéttbýlis, Vistbyggðarráð, 2014



- Byggingar - tillaga
- Byggingar - núverandi, óbreytt
- Gönguás
- Göngutenging
- Græn svæði

Rammaskipulag Laugavegs - Skipholts gerir grein fyrir öllum helstu markmiðum við uppbyggingu svæðisins.

Allar birtar tölur eru einvörðungu til viðmiðunar.

Endanlegar útfærslur, byggingarmagn og stærðir ákvarðast í deiliskipulagi.

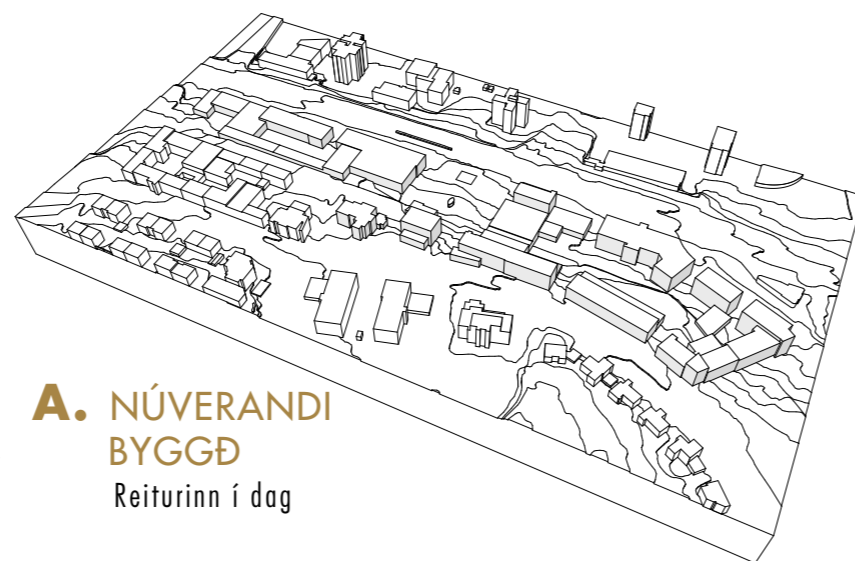
### VARÐVEISLA BYGGÐAR

Við vinnslu tillögunnar voru skoðaðir helstu uppbyggingarmöguleikar svæðisins með tilliti til núverandi bygginga og húsakönnunar.

Lögð var áhersla á að halda í þá byggð sem hefur menningarlegt varðveislugildi um leið og þess var gætt að skerða ekki þróunar- og uppbyggingarmöguleika um of.

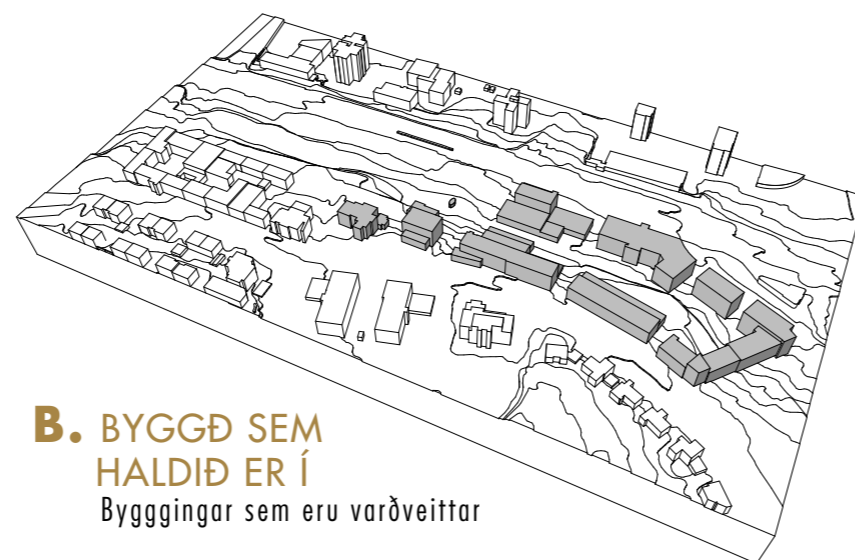
Gerð er tillaga að viðbyggingum við Skipholt og Bolholt ásamt því að skoðaðir eru viðbyggingarmöguleikar fyrir Laugaveg 176 og 178.

Nýbyggingar eru mótaðar frá grunni við Laugaveg 168 til 174.



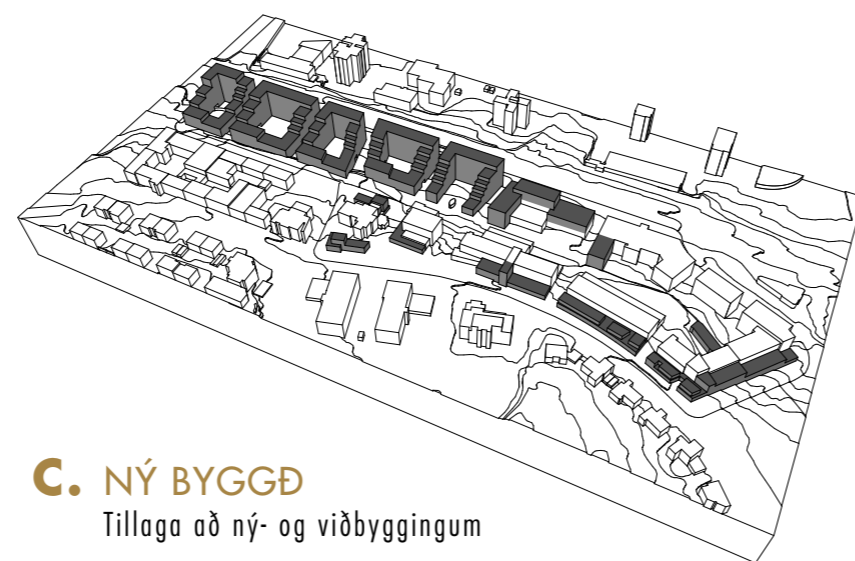
#### A. NÚVERANDI BYGGÐ

Reiturinn í dag



#### B. BYGGÐ SEM HALDIÐ ER Í

Byggingar sem eru varðveittar



#### C. NÝ BYGGÐ

Tillaga að ný- og viðbyggingum

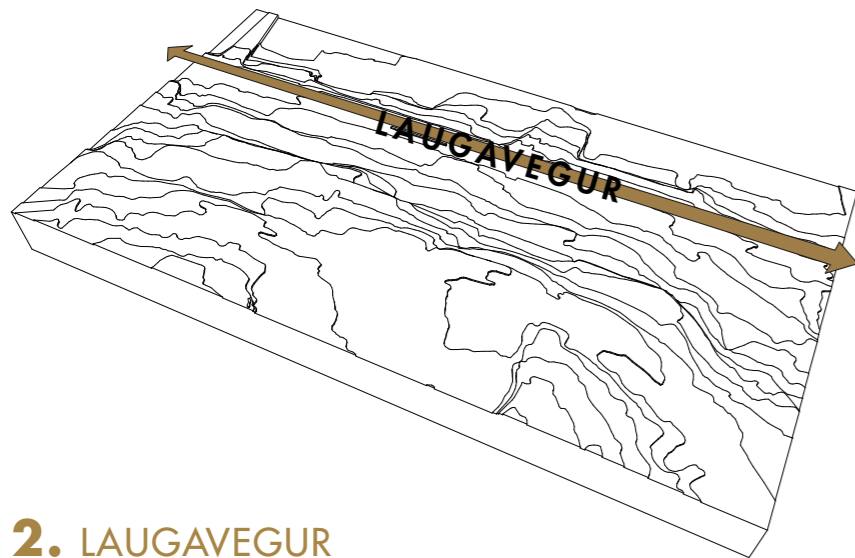
### MÓTUN BYGGÐAR

Uppbygging við Laugaveg 168-174 stýrist af þeim umhverfislegu þáttum sem einkenna svæðið og þeir móta form byggðarinnar og rými fyrir mann og náttúru.

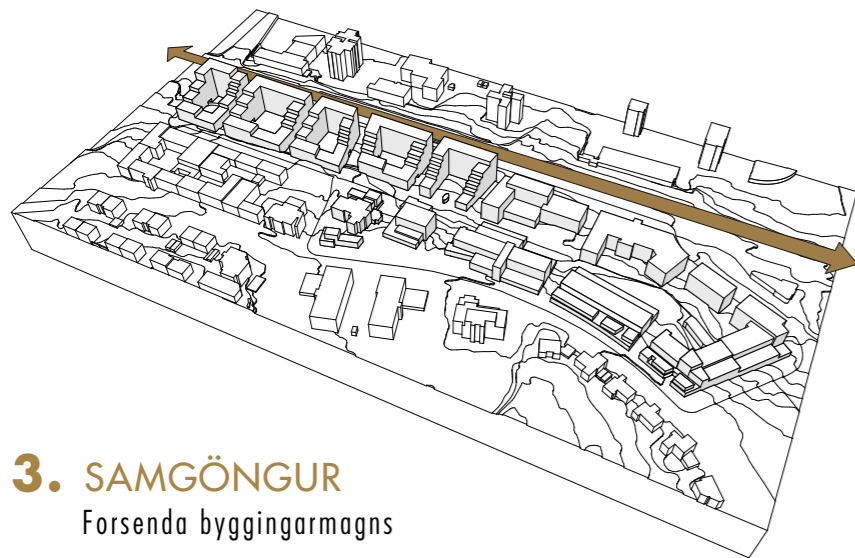
1. Landhali er mikill á svæðinu og munar um 13 metrum á hæðarlegu Skipholts og Laugavegs.
2. Laugarvegur er stærsta gatan á svæðinu og er henni ætlað að bera megin þunga umferðar á svæðinu, gangandi, hjólandi, almenningsamgöngur og akandi umferðar.
3. Samgöngur eru í dag mjög öflugar á svæðinu og er tíðni strætisvagna mjög góð. Þessi sterka tenging við almenningsamgöngur og framtíðarlega Borgarlínu eru helstu forsendur aukins byggingarmagns á svæðinu.
4. Sjónásar eru tveir sem einkenna svæðið, annar sem gengur suður upp Brautarholt, að vita Sjómannaskólans, hinn snýr í norður niður Háholt, í átt að sjó. Fleiri tengingar eru í gegnum svæðið til að styrkja flæði gangandi.
5. Gróður eru staðsettur í inngörðum og almenningsrýmum til þess að bæta ásýnd svæðisins, skapa skjól, dempa regnvatn og auka líffræðilega fjölbreytingu. Gróður hefur einnig jákvæð áhrif á upplifun íbúa og gesti svæðisins.
6. Áhrif sólar eru mikil á mótun bygginga þar sem sólin rís lágt á Íslandi og svæðið hallar til norðurs. Því eru allar byggingar teknar niður í 2 hæðir í suðurhorni þeirra. Þannig eru jákvæð áhrif sólar hámerkud á innigarða og íbúðir á svæðinu á sama tíma og byggingarnar mynda skjól gagnvart vindi og umferðarnið.
7. Þakgarðar eru staðsettir alls staðar þar sem mögulega hægt að koma þeim fyrir. Í sólríkustu þakgördunum er aðgengi fyrir alla íbúa tryggt.
8. Almenningsrými eru allt um lykandi byggingarnar, sem torg, götur, gangstéttir, garðar og leiksvæði.
9. Gönguásinn er einkennandi almenningsrými á reitnum og þar er lögð áhersla á fjölbreytta útivist og afþreyingu - líkt og leiksvæði, félagsaðstöðu og fjölbreytta aðstöðu til hreyfingar.



**1. LANDHALLI**  
12 metra hæðarmunur



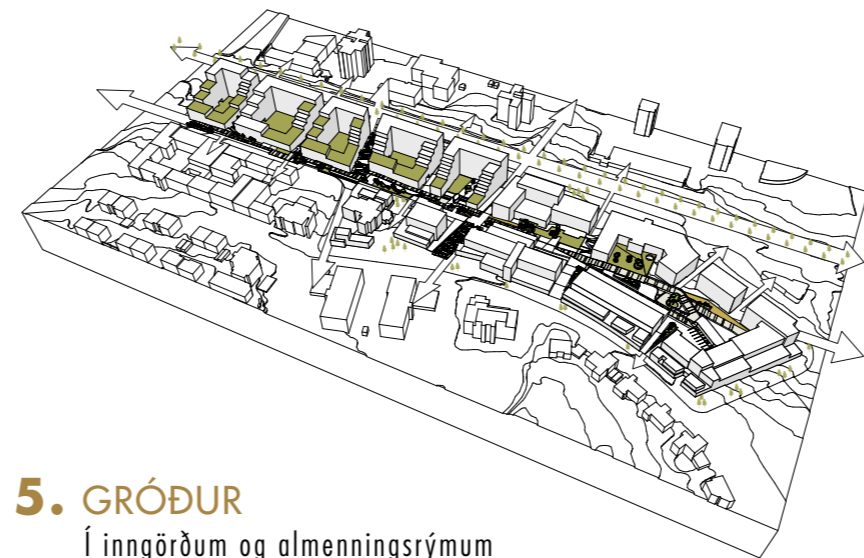
**2. LAUGAVEGUR**  
Öflugar almenningsamgöngur



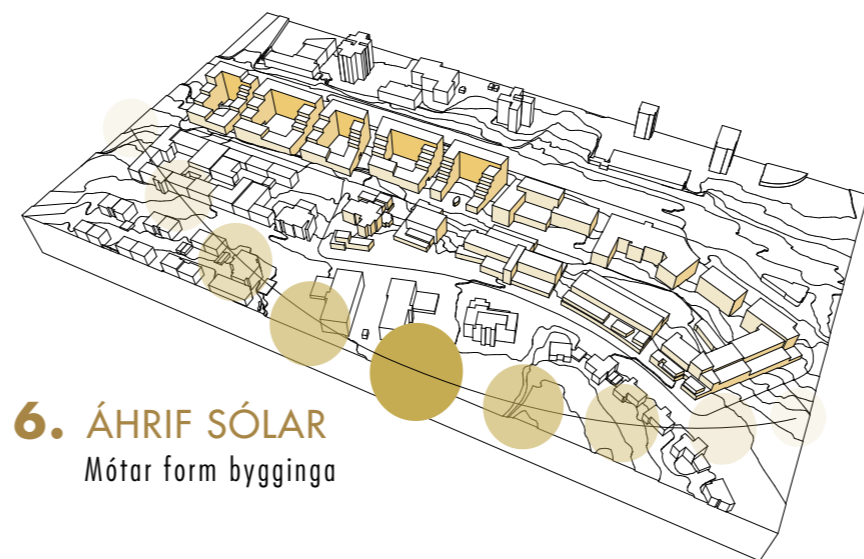
**3. SAMGÖNGUR**  
Forsenda byggingarmagns



**4. SJÓNÁSAR**  
og tengingar



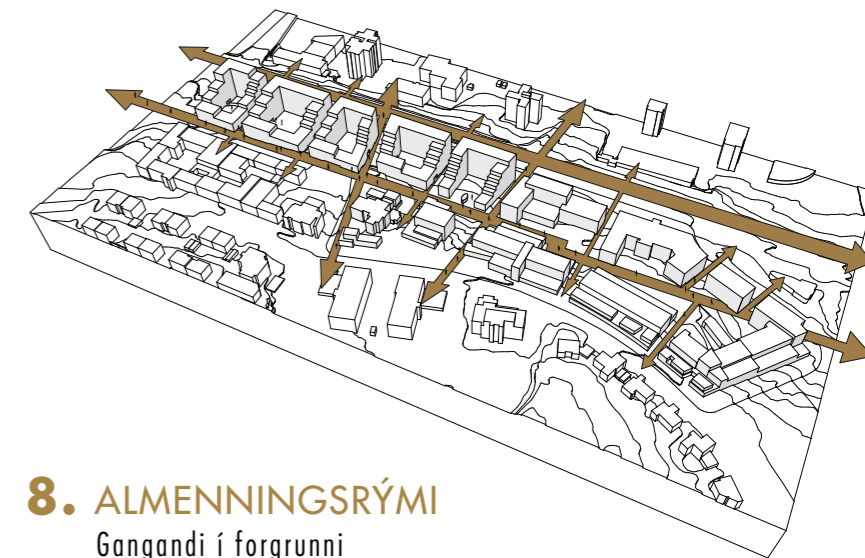
**5. GRÓÐUR**  
Í inngörðum og almenningsrýmum



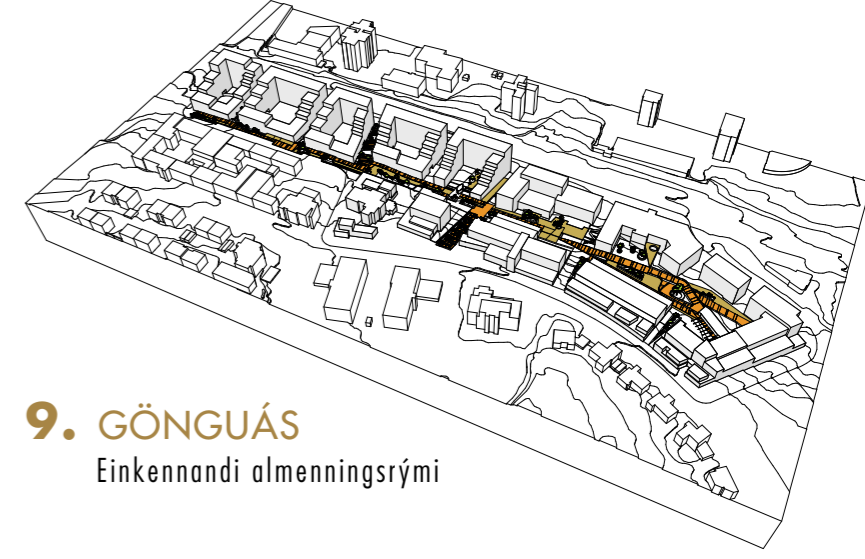
**6. ÁHRIF SÓLAR**  
Mótar form bygginga



**7. ÞAKGARÐAR**  
Betri nýting á þökum



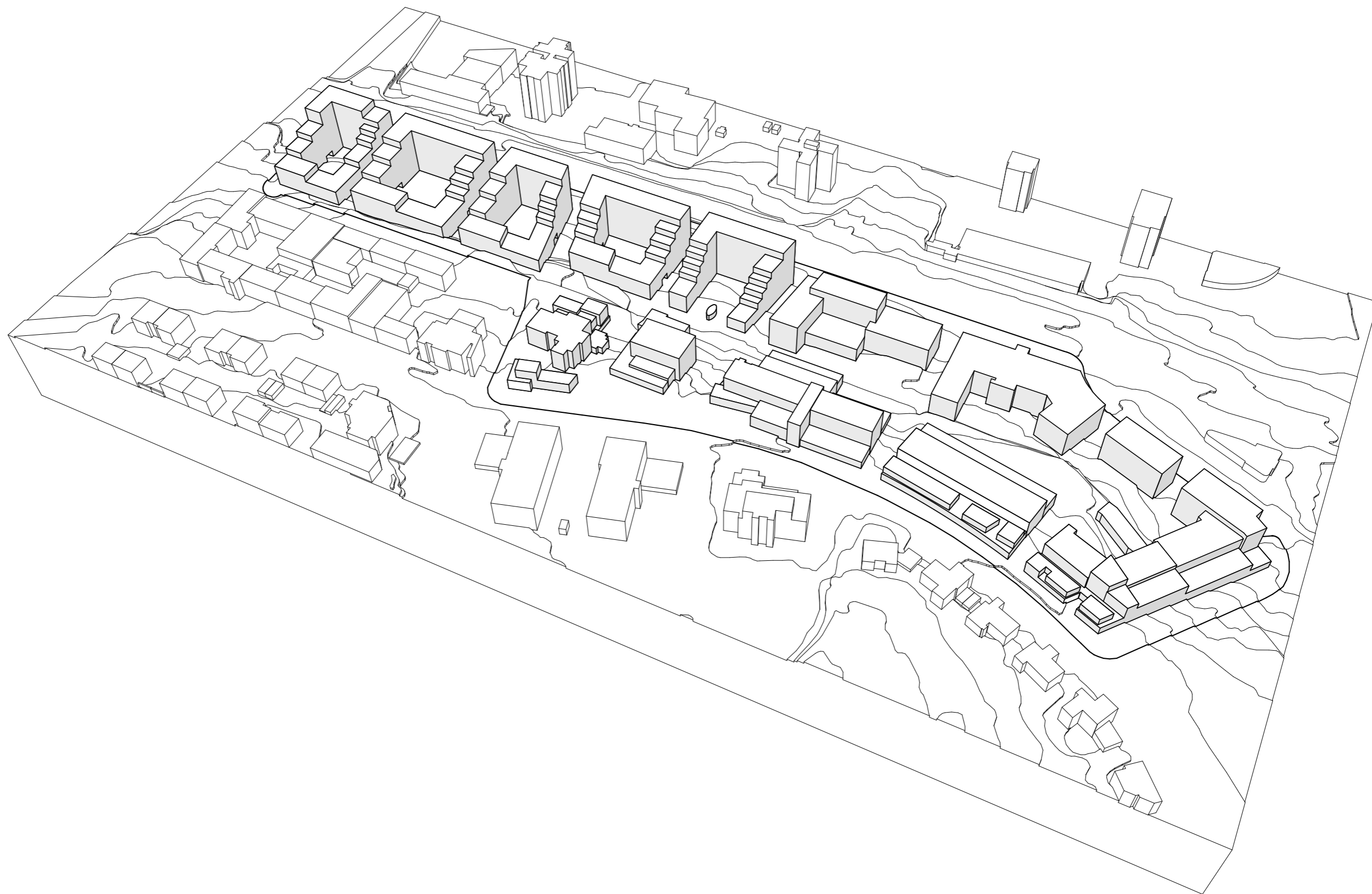
**8. ALMENNINGSRÝMI**  
Gangandi í forgrunni



**9. GÖNGUÁS**  
Einkennandi almenningsrými

## HEILDARUPPBYGGING SVÆÐIS

Byggðin mun rísa hæst þar sem landið er lægst, hún skýlir fyrir ríkjandi vindáttum og opnar sig mót suðri.



## LIFANDI ALMENNINGSRÝMI

Sjónásar og gönguleiðir móta byggðina í mannlegum kvarða, - tillagan er öll mótuð út frá upplifun manneskjunnar í borgarrýminu. Lifandi almenningsrými og gróður skapa sameiginlega anda staðar.

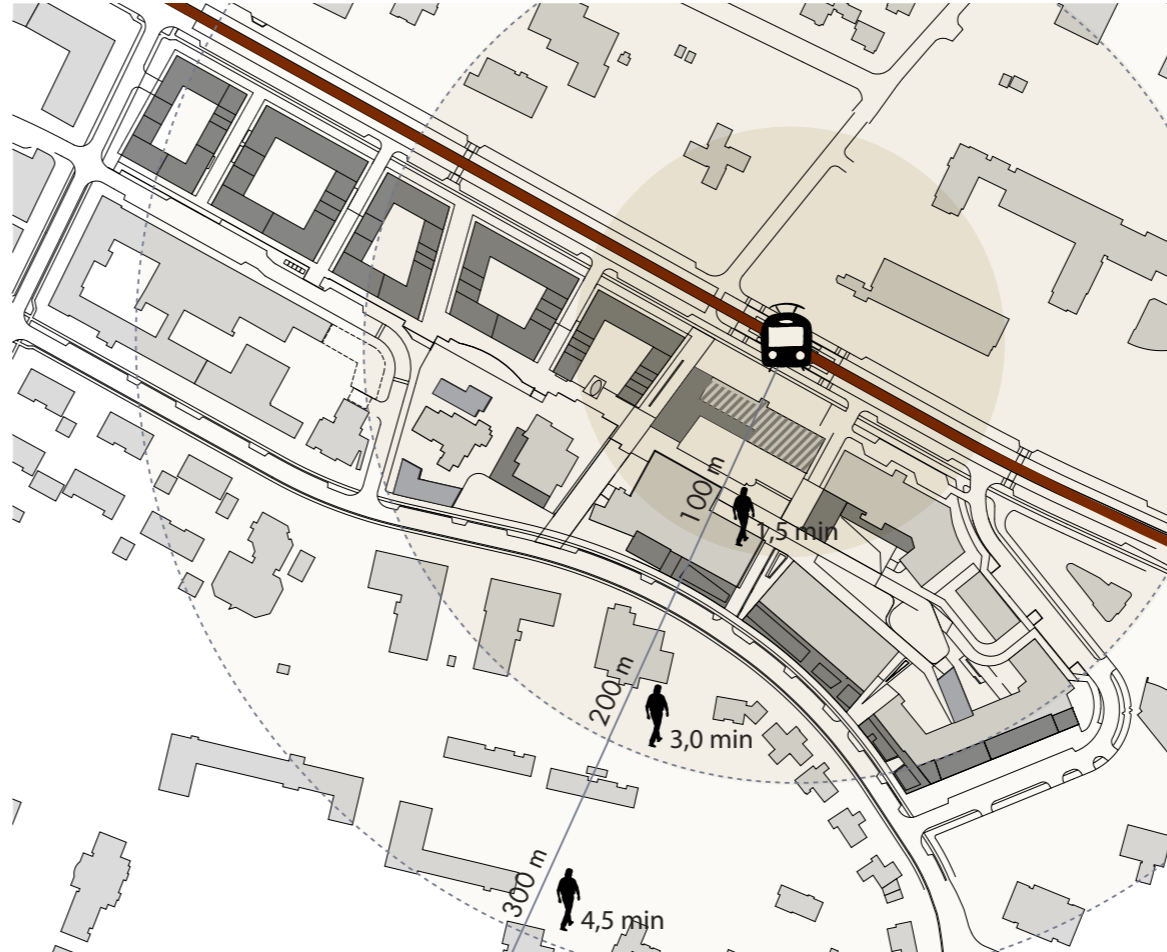


## SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS

Grundvallarforsenda skipulagsins er áhersla á góðar almenningsamgöngur. Í dag er mjög góð tenging við strætó og er komutíðni vagna há. Mikil áhersla er lögð á að efla þann þátt með uppbyggingu á hágæða almenningsamgöngukerfi, Borgarlínu. Hún er léttlest eða hraðstrætó sem ferðast í sérrými með fáar biðstöðvar. Við biðstöðvarnar mun rísa þétt byggð með hátt þjónustustig verslunar, þjónustu, menningar og afþreyingar.

Öll uppbyggingin á sér stað innan 5 mínútna göngufjarlægðar frá biðstöð Borgarlínu.

Við frekari deiliskipulagsgerð skal taka mið af þessari forsendu.



GÖNGUFJARLÆGÐ FRÁ BIÐSTÖÐ BORGARLÍNU

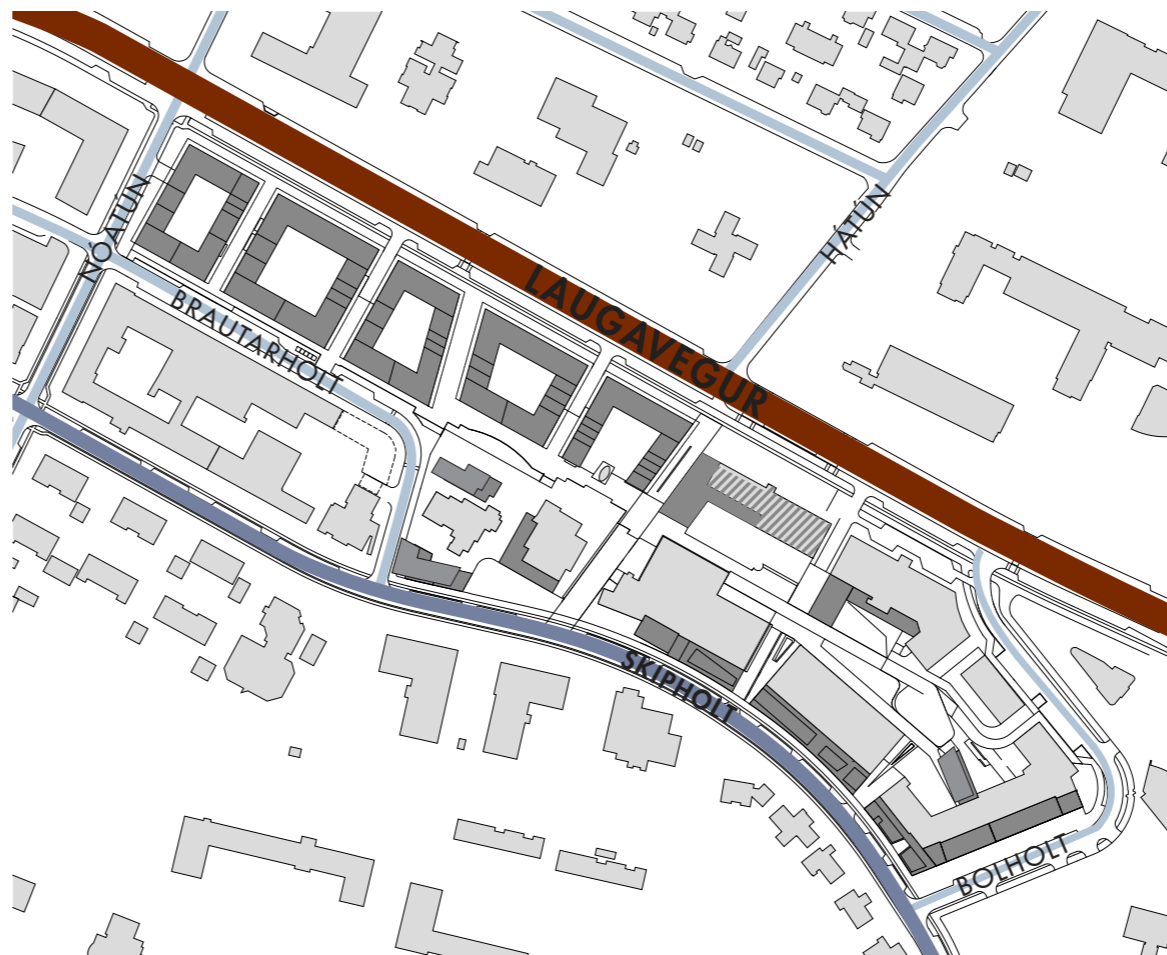
## GATAN SEM BORGARRÝMI

Göturarnar í borginni okkar eru lífæð samfélagsins. Þær eru almenningsrými borgarbúa, staður til félagslegra athafna og daglegra ferða á sama tíma og þær eru mikilvægur hluti af grænu neti borgarinnar.

Laugarvegurinn breytist í eina glæsilegustu borgargötu Reykjavíkur með tilkomu Borgarlínu þar sem gangandi vegfarendur og gróður móta hönnun og skipulag. Gatan einkennist af ólíkum samgöngumátum og henni fylgir gróska, mannlíf og borgarys.

Skipholtið heldur áfram að vera fjölbreytt og skemmtilega gata með áherslu á verslun og þjónustu. Bílastæðin fyrir framan húsin eru nýtt til stækkunar á núverandi byggingum með verslun á jarðhæð og stökum íbúðum á efri hæð.

Brautarholt, Bolholt og Nóatún fá á sig yfirbragð almennra gatna, með hjólastígum sitt hvorum megin, samsíða bílastæðum og hægari umferð.

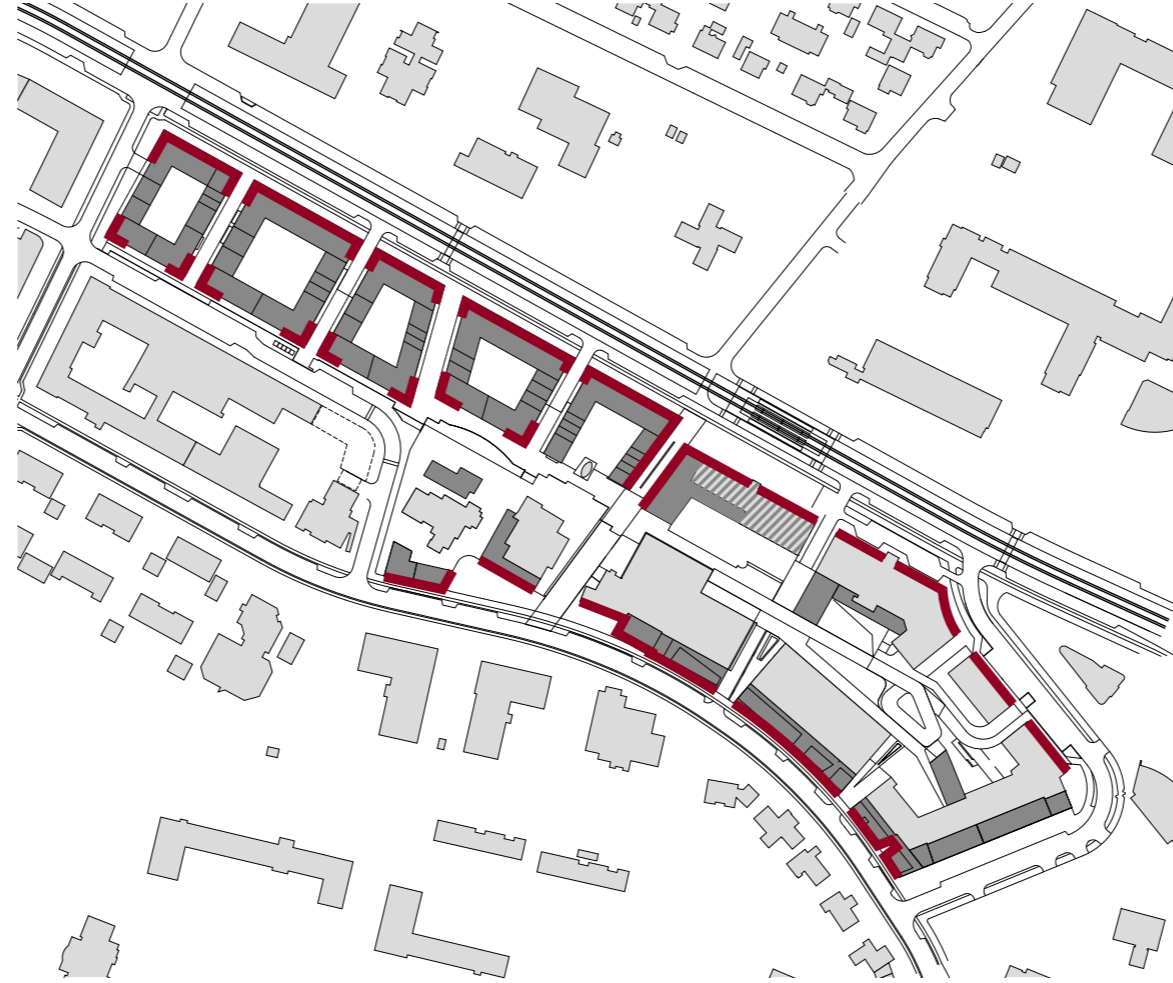


LÍFÆÐAR SAMFÉLAGSINS





Virk framhlið



## VIRKAR FRAMHLIÐAR

Gert er ráð fyrir að virkar framhliðar séu að ávallt við Laugaveg og Skipholt til að styrkja göturnar í sessi sem lifandi almenningssými.

Einnig er gert ráð fyrir að verslanir verði mögulegar á hornum þeirra húsa sem snúa að gönguásum.

Á baklóð við Bolholt 8 er gerð tillaga að nýrri byggingu með lifandi framhlið að opnu torgi við enda gönguássins.

Ekki verður heimilt að grafa jarðhæðir niður, hvorki að hluti til né heild.

Virk framhlið

## TORG OG GÖNGUÁSAR

Grundvallarþáttur í tillögunni eru almenningssýmin sem móta byggðina. Gönguásinn liggur frá vestur til austurs og er hluti af innri tengingum svæðisins, frá miðbænum og í átt að Suðurlandsbraut og Laugardal. Gönguásinn er sólrikt almenningssými með allt annað yfirbragð en Laugavegur.

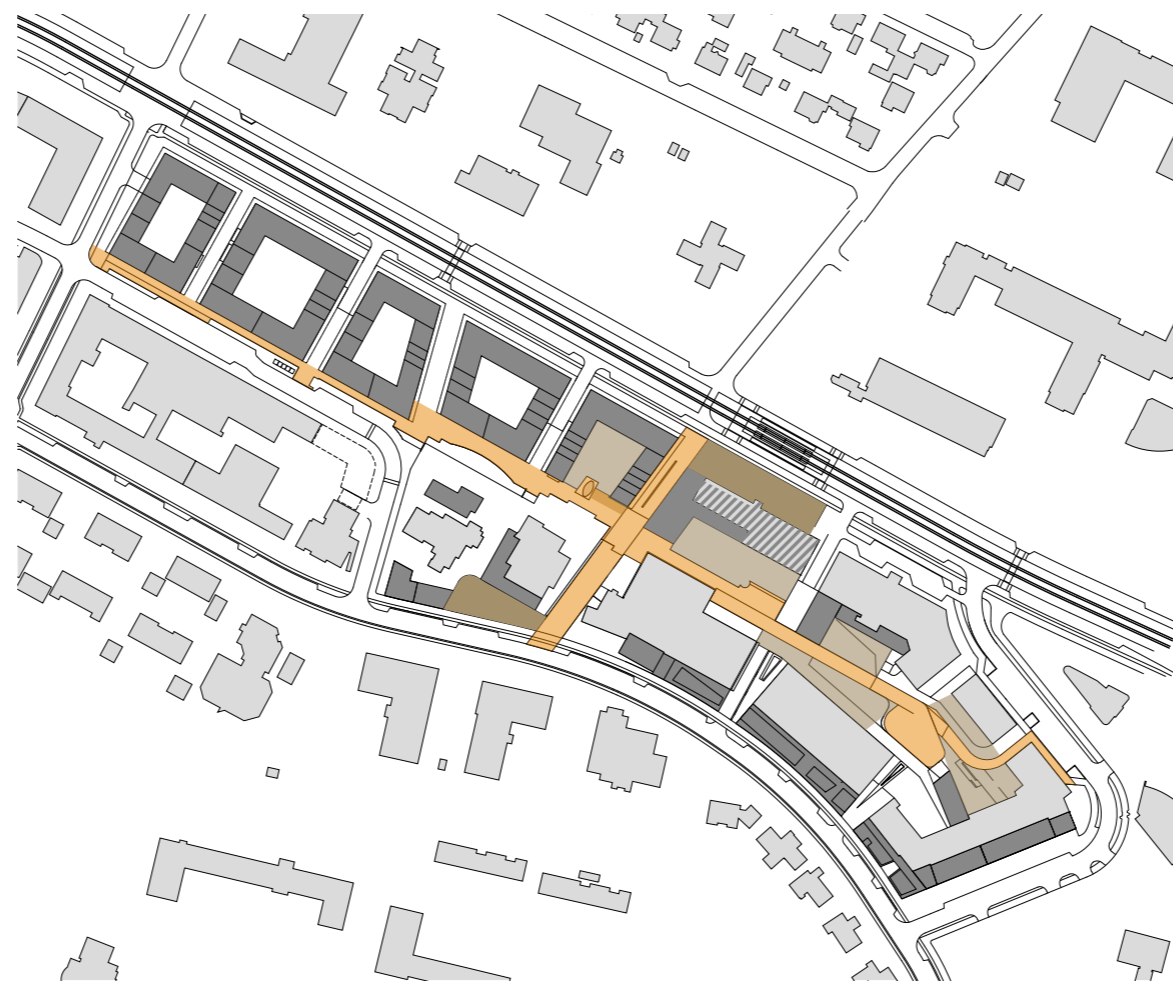
Gert er ráð fyrir tveimur torgum, öðru við Laugaveg þar sem biðstöð Borgarlínu verður. Það torg einkennist af meira af hreyfingu fólks og er staður þar sem ólíkir samgöngumáttar mætast. Hitt torgið er staðsett við Skipholt og hefur rólegra yfirbragð og er mun sólrikara.

Tillagan sýnir einnig þrjú torg innan svæðisins þar sem byggingar mynda falleg skjólsæl rými með miklum möguleikum á tengslum við kaffihús og aðra veitingasölu.

Gönguleiðir  
 Torg  
 Götutorg



Gangandi vegfarendur í fyrirrúmi



# LAUGAVEGUR



Endurhönnun Laugavegs miðar að því að gatan verði klassískt breiðstræti með fallegum götutrjám, líkt og Gráreyni og Selju ásamt öðrum fjölbreyttum gróðri.

Rótarvænt burðarlag fyrir allan gróður í götunni þarf að ná a.m.k. 1 metra niður og æskileg stærð flatarins er 15 - 20 m<sup>2</sup>.

Gert er ráð fyrir að breidd gangstétta sé 6 metrar en hún er misbreið eftir stærð gróðurbeða. Gróðurbeðinn taka þátt í að móta rýmið og hafa jákvæð áhrif á upplifun gangandi vegfarenda. Bekkir eru vandlega fléttaðir inn í hönnun þeirra. Beðin sjá einnig um að skipta upp rýminu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

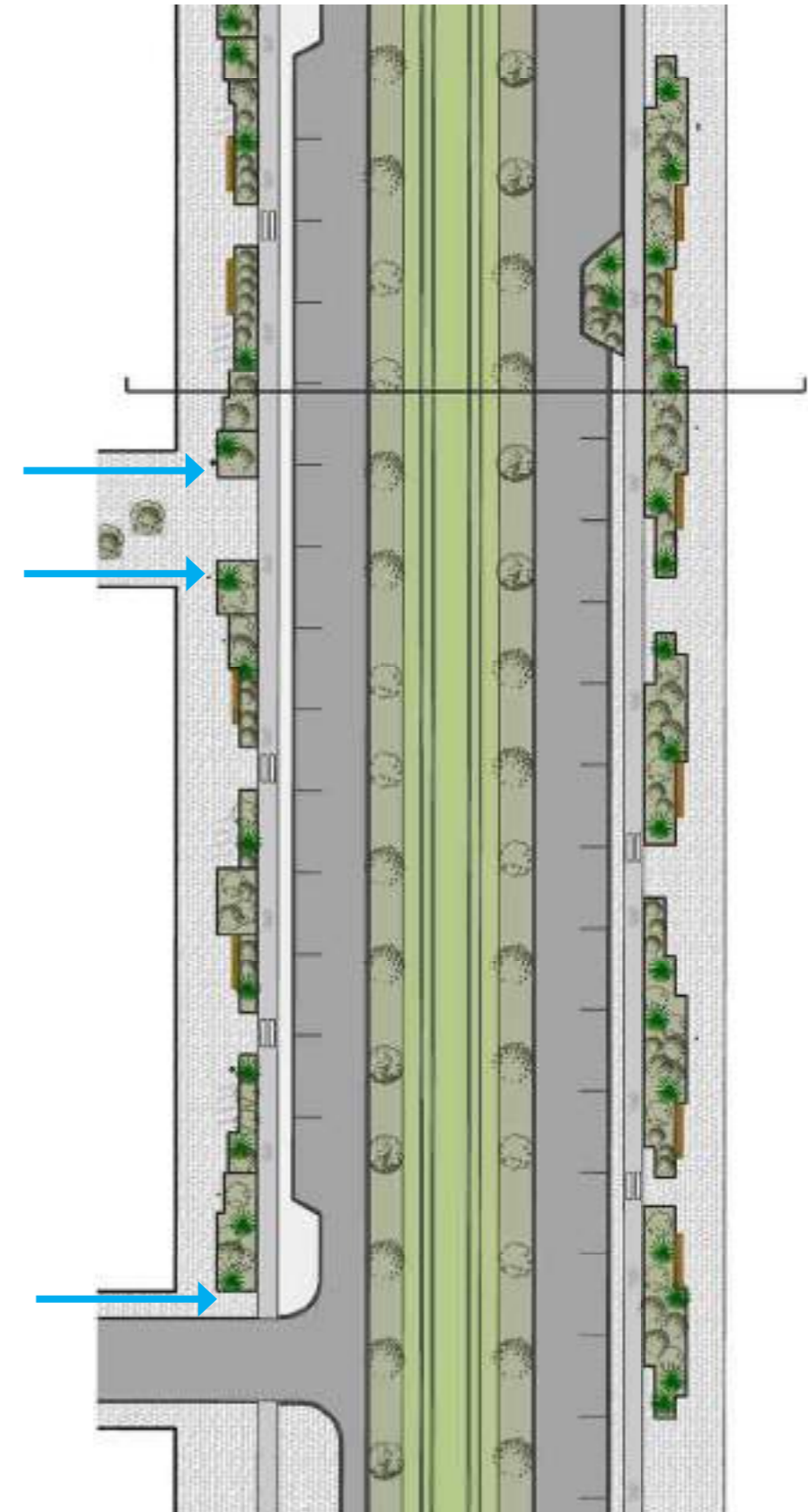
Gegndræpt yfirborð er á bílastæðum, í sérrými Borgarlínu og í beðum með grænbláum ofanvatnslausnum. Gert er ráð fyrir að regnvatn frá byggðinni renni á yfirborði út í gróðurbeð staðsett í götu. Saman tryggir þetta allt vistlegan fjölbreytileika í götunni.

Lifandi jarðhæðir eru allsstaðar við götuna og miðast lofthæð við 4-6 metra.

Götulýsing er beggja vegna götu. Við gangstéttar miðast hún við að vera lægri og í tengslum við manneskjun en fyrir bílagötur og sérrými Borgarlínu þar sterkari lýsingu og hærri staura. Lögð er áhersla á að lýsing nái ekki inn um glugga. Við val á lömpum skal lögð áhersla á orkunýtni.

Gatan verður vandað almenningsrými sem allir gestir og íbúar borgarinnar geta notið. Hér eiga allir samastað óháð stétt og stöðu.

Mkv. 1:500



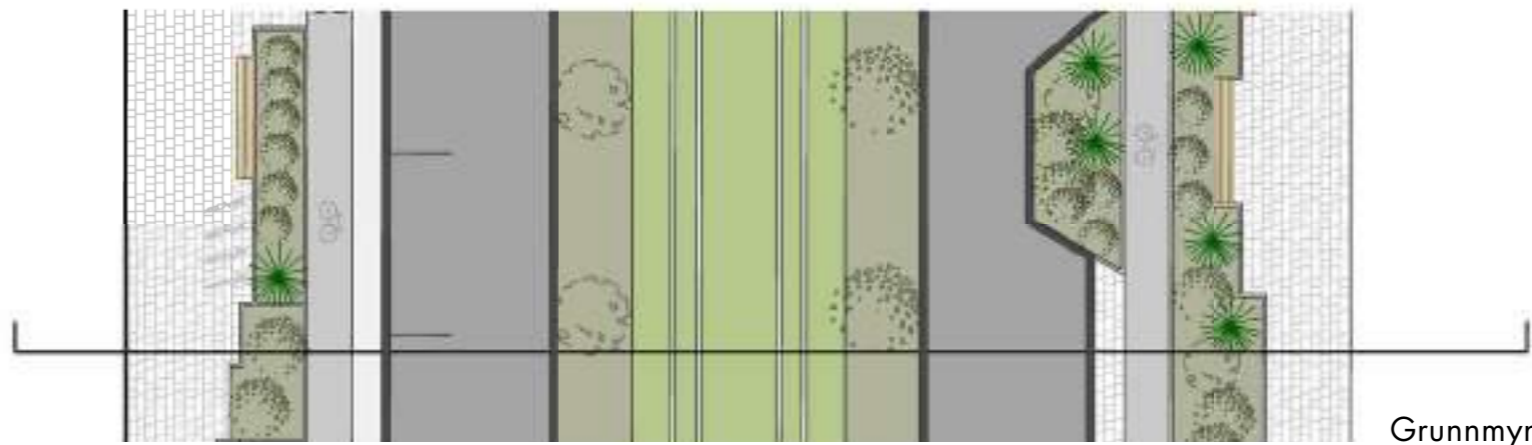
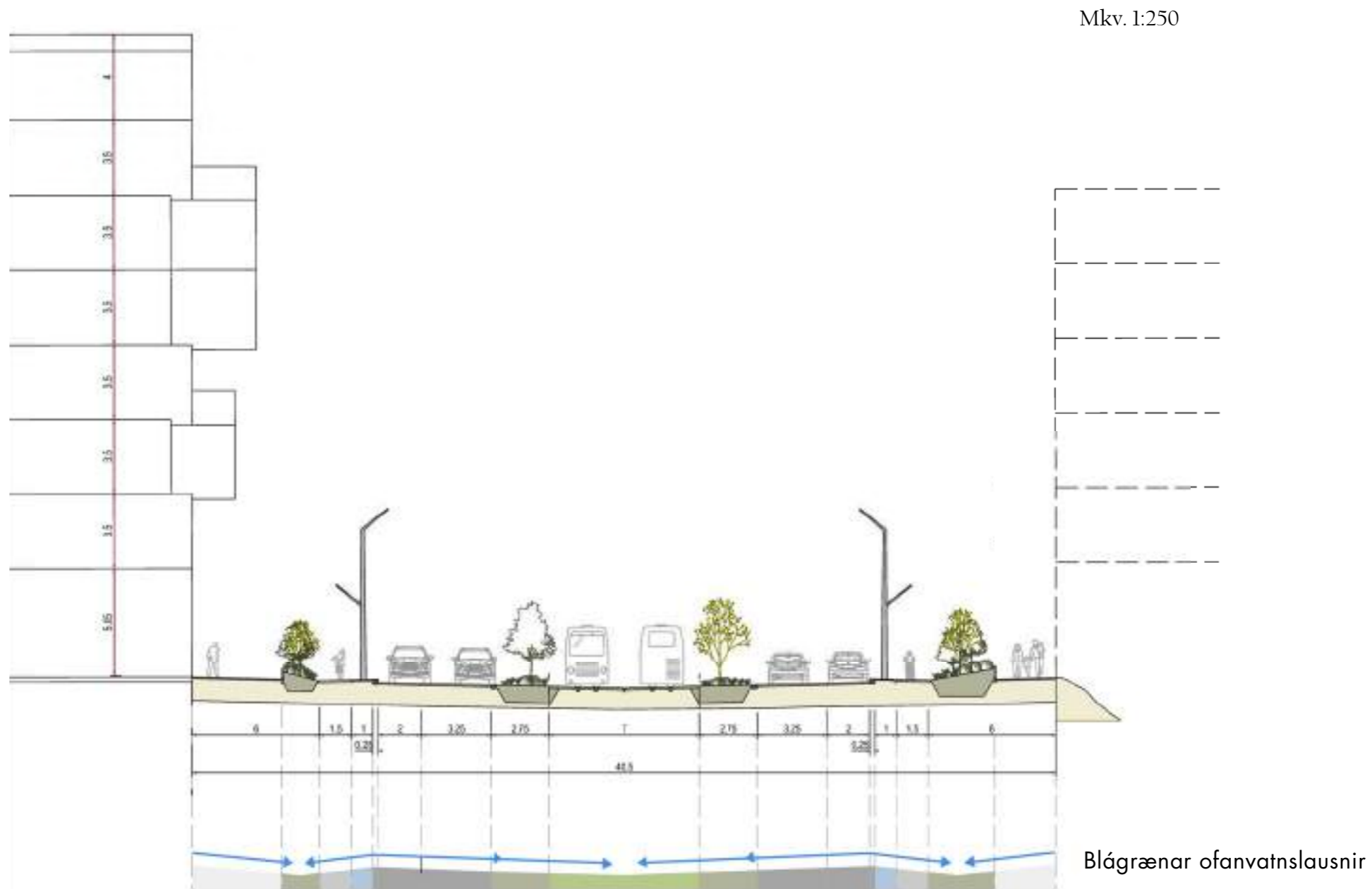
LAUGAVEGUR



Blágrænar ofanvatnslausnir í göturými



Bekkir og gróður í göturými



## LAUGAVEGUR

# LAUGAVEGUR

SKÝRINGARMYND



# LAUGAVEGUR

SKÝRINGARMYND



YRKI ARKITEKTAR

# BORGARLÍNUTORG



Við biðstöð Borgarlínu er lögð áhersla á notendavænt umhverfi þar sem farþegar stíga út í sömu hæð og vagninn, hægt er að kaupa miða á biðstöðinni og að ganga inn um vagninn við allar hurðar hans. Biðstöðin skapar skjól fyrir þá sem bíða og aðstöðu til að setjast.

Gert er ráð fyrir öruggum gönguþverunum beggja vegna biðstöðvar þar sem gangandi vegfarendur þurfa að þvera hjólastíg, götu og sérrými Borgarlínu.

Við biðstöðina er gert ráð fyrir vistlegu dvalarsvæði sem styður við fallega torgmyndun á horni á Laugavegs 176 og 174A. Áhersla er lögð á vandaða hönnun og yfirborðsfrágang.

Gert er ráð fyrir gróðri og beðum með blágrænum yfirborðslausnum með fjölbreyttum gróðri.

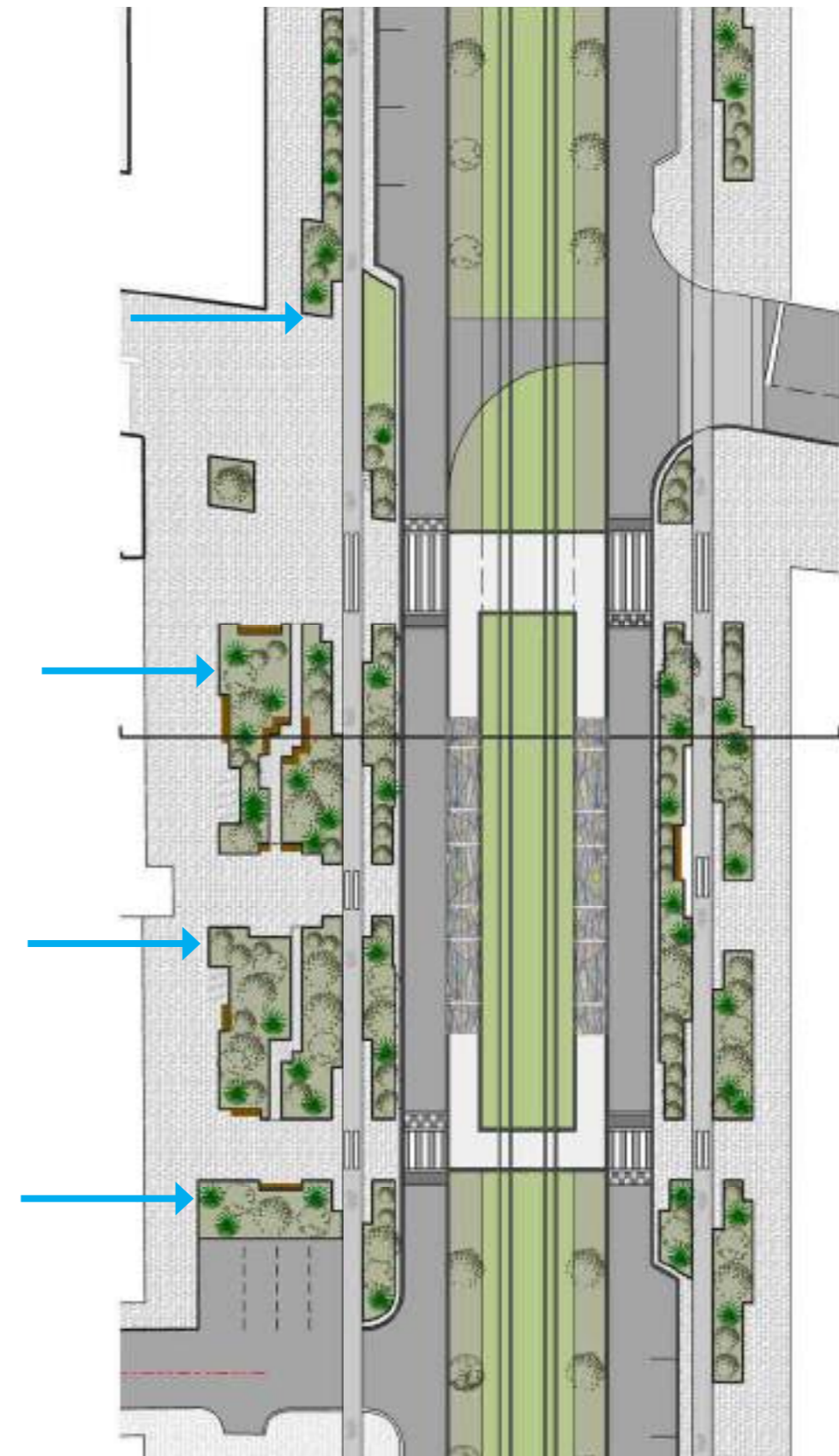
Mikil áhersla er lögð á aðstöðu fyrir gangandi vegfarendu til að setja og dvelja í, nánd við gróður og náttúrulegt efnisval.

Þannig að þegar farþegar stíga út úr Borgarlínu tekur á móti þeim glæsileg aðkoma sem er hluti af þeirri upplifun að koma inn á svæðið.



Glæsileg jarðhæð og vandaður frágangur

Mkv. 1:500



LAUGAVEGUR



Góð aðstaða til að sitja

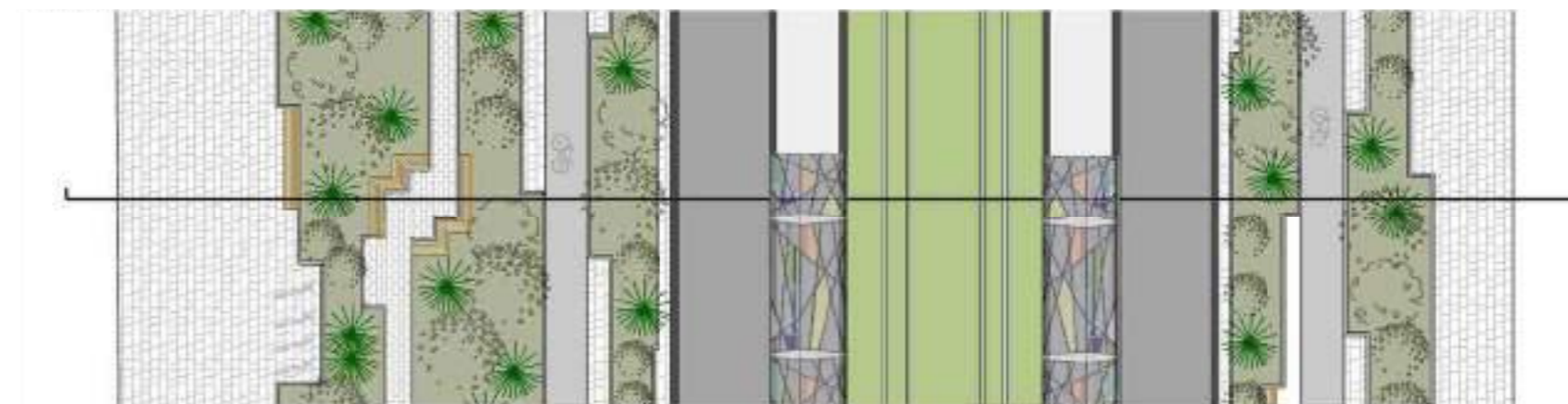
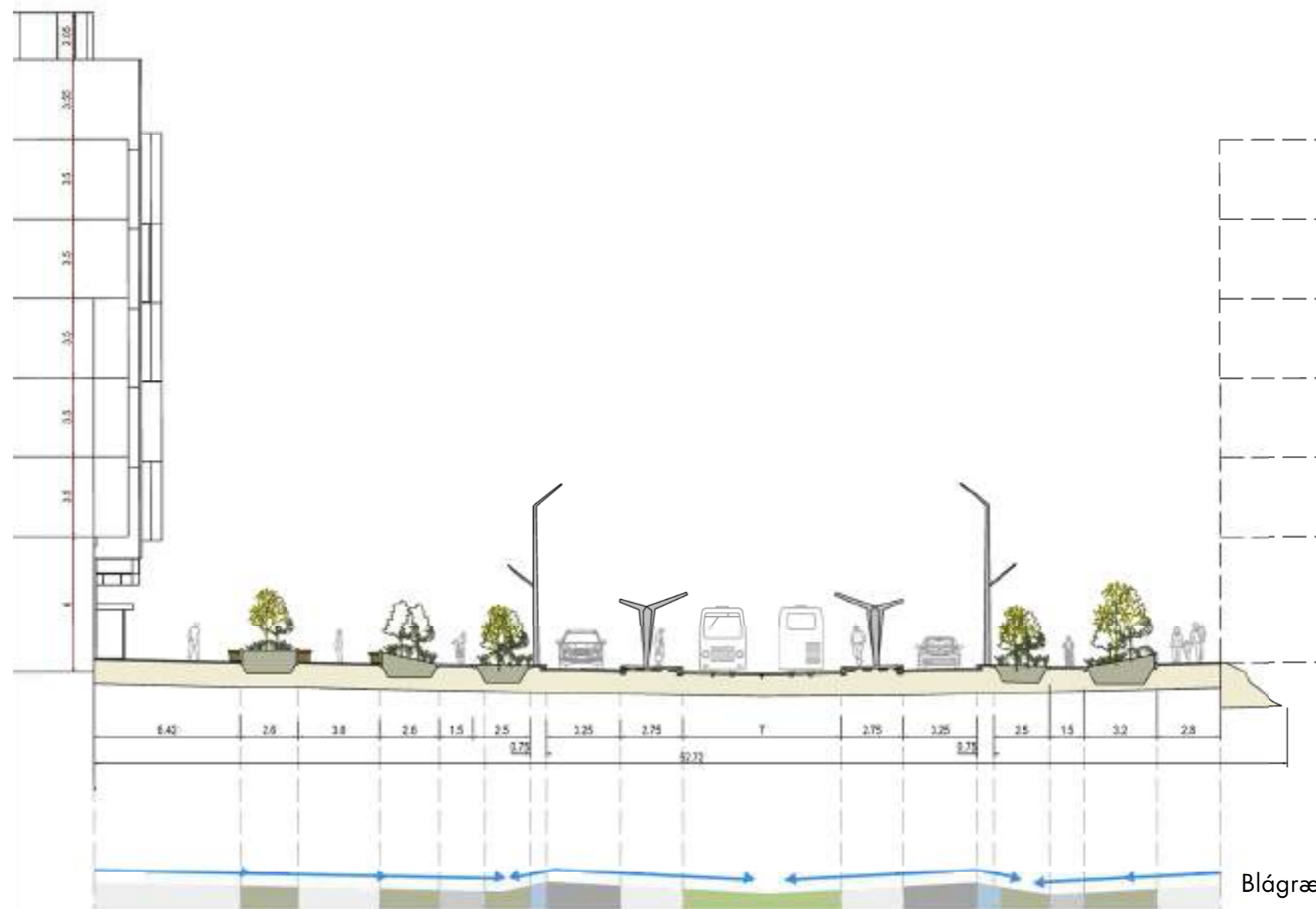


Blágrænar ofanvatnslausnir í göturými



Bekkir og gróður fá gott rými

Mkv. 1:250



## LAUGAVEGUR

Grunnmynd

# BORGARLÍNUTORG

SKÝRINGARMYND





# BAKGARÐUR

SKÝRINGARMYND LAUGAVEGUR 176



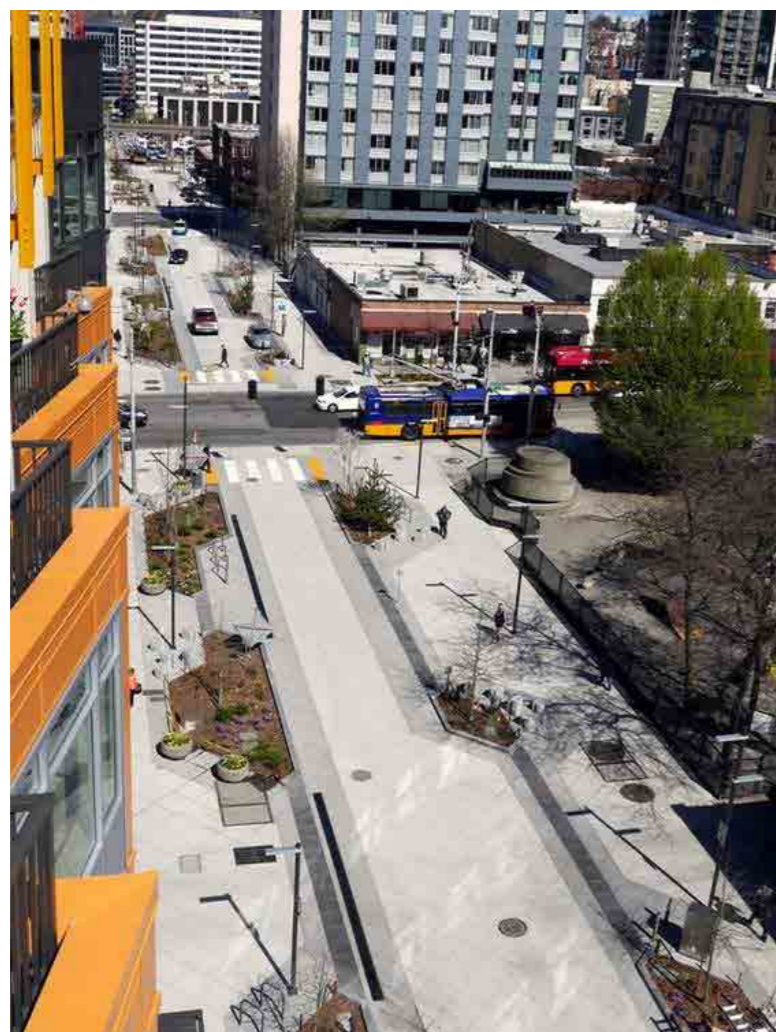
## BRAUTARHOLT - GÖNGUÁS



Göngugata í miðju svæðisins er hönnuð sem sjónarspil. Séð frá augum gangandi vegfarenda hverfast þar saman efni og áferð, þjónusta og veitingar, almenningsrými og gróður, sem skapa fjölbreytt rými fyrir alla borgarbúa og gesti. Göngugatan hefur sérstakt yfirborð sem bæði leiðir vegfarendur áfram og er einkenni svæðisins.

Á göngugötunni er lögð áhersla á fjölbreytta útivist og afþreyingu - líkt og leiksvæði, félagsaðstöðu og fjölbreytta aðstöðu til hreyfingar. Í göngugötunni hittist fólk í leik og spjalli, þar er fjölskylduvænt, öruggt og afslappað umhverfi. Göngugatan er hluti af stærri gönguleið sem liggur út fyrir svæðið í báða enda.

Í vesturenda gönguássins sameinast hann götusniði Brautarholts og leiðir þannig vegfarendur áfram í átt að miðbænum.



Fjölbreytt form og einkennandi litur í göturými





Hreyfing og upplifun í almenningsrými

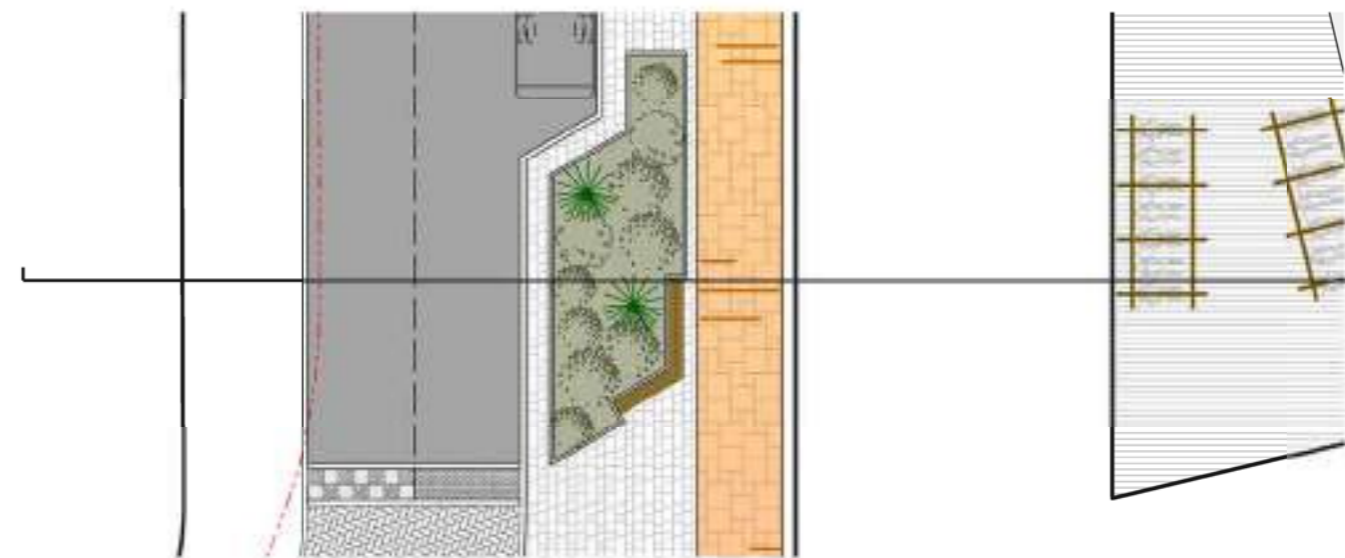


Bekkir og gróður í göturými



Skemmtilega landmótun

Mkv. 1:250



**BRAUTARHOLT GÖNGUÁS**

Grunnmynd

# BRAUTARHOLT

SKÝRINGARMYND



YRKI ARKITEKTAR

# GÖNGUÁS

SKÝRINGARMYND



# SKIPHOLT



Skipholtið verður lágstemmdari borgargata en Laugavegar með lægri byggingum og opnari rýmum. Lögð er áhersla öruggar samgöngur allra samgöngumáta, með hjólastíga beggja vegna götu og gróðurbeð þar sem sérstaklega er huga að rótarvænu burðarlagi fyrir stöndugan gróður sem fær góða sól úr suðurátt.

Lögð er áhersla á blómstrandi góður í göturýminu sem hluta af karaktereinkennum götunnar.

Gatan hefur lifandi framhliðar á jarðhæð og fjölbreytta starfsemi, verslun og þjónustu ásamt fjölbreyttu skrifstofu og atvinnuhúsnæði.

Gatan verður lifandi gata í mannlegum kvarða með hlýlegt yfirbragð og eftirsóknarvert umhverfi fyrir íbúa og atvinnurekendur.



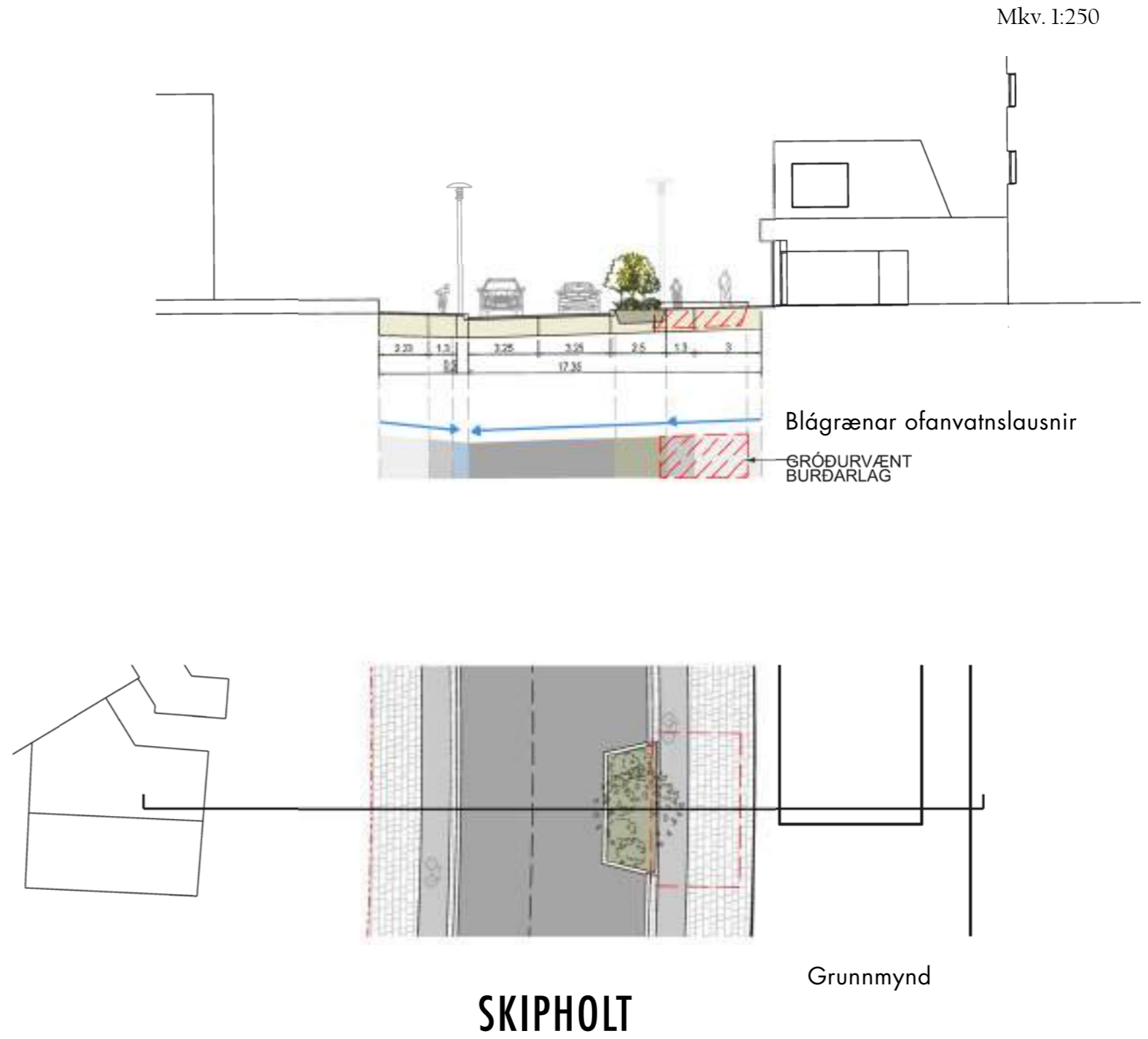
Mkv. 1:500



Lifandi jarðhæðir



Gróður og samsíða bílastæði í götu



# SKIPHOLT

SKÝRINGARMYND



YRKI ARKITEKTAR



# SKIPHOLT

SKÝRINGARMYND



YRKI ARKITEKTAR

## STYRKING GÖTURÝMIS VIÐ SKIPHOLT

Í tillögunni er markvisst verið að styrkja staðbundna þætti núverandi byggðar og eru núverandi byggingar við Skipholt nýttar sem innblástur við hönnun viðbygginga. Haldið er í núverandi einkenni bygginganna og þau styrkt.

Í skipulaginu eru skoðaða tvær tillögur til þessa að styrkja götumyndina við Skipholt og skapa þar þéttari byggð í betri tengslum við almenningsrými og mannlífið.

Fyrri tillagan gerir ráð fyrir nokkurri þéttingu, um 1.620 m<sup>2</sup> sem er mun minna byggingarmagn og er aðallega á jarðhæð og einungis við Skipholt 33, 35 og 37.

Seinni tillagan gerir ráð fyrir meiri þéttingu, um 5.300 m<sup>2</sup> á 1-3 hæðum, við allar byggingar sem standa við Skipholt og eru innan reitsins.

Brautarholt 29 - 1.400m<sup>2</sup>  
Skipholt 31 - 900m<sup>2</sup>  
Skipholt 33 - 800m<sup>2</sup>  
Skipholt 35 - 920m<sup>2</sup>  
Skipholt 37 - 1.700 m<sup>2</sup>

Sú tillaga gerir ráð fyrir verslunum og þjónustu á jarðhæðum og íbúðum á efri hæðum við Skipholt.

Í framtíðarvinnu við deiliskipulag á svæðinu þarf að rýna frekar tölur um byggingarmagn með tilliti til gæða núverandi bygginga, núverandi starfsemi og styrkingu á götunni sem borgargötu.

### MEIRI ÞÉTTING



### NOKKUR ÞÉTTING



## MEIRI ÞÉTTING

Viðbótarbyggingarmagn  
5.300 m<sup>2</sup>



## NOKKUR ÞÉTTING

Viðbótarbyggingarmagn  
1.620m<sup>2</sup>



## ENGIN ÞÉTTING

Viðbótarbyggingarmagn  
0m<sup>2</sup>



## VEITUR

Í samráði við Veitur hafa verið borin kennsl á þrjá æskilega staði fyrir spennustöðvar innan svæðisins.

Aðkoma að borholum er tryggð. Borhola RG-21 er í dag mæliholi, 1.012 m að dýpt og er hún aðgengileg fyrir mælingar. Hún er staðsett út við Laugaveg og í tillögunni verður undir byggingu Laugavegs 174A. Til að tryggja aðkomu þjónustubífreiddar er jarðhæð byggingarinnar inndregin á horninu og lofthæð bundin við 6m.

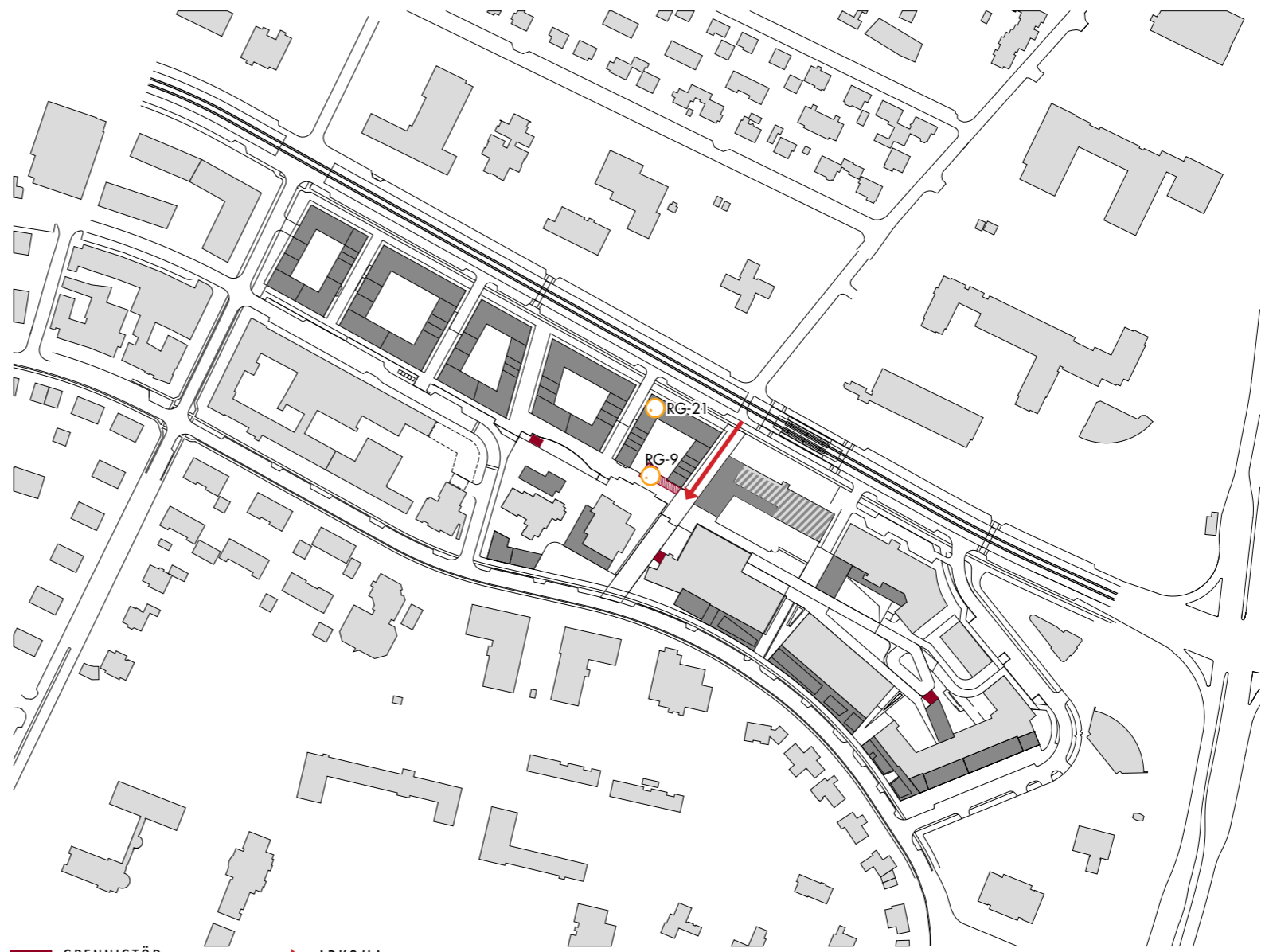
Borhola RG-9 er vinnsluhola sem nær niður á 862 m dýpi. Yfir holunni er borholuhús byggt árið 2002 og er teiknað af Pálmari Kristmundssyni og Birni Skaptasyni. Samkvæmt húsakönnun er húsið í vönduðum póstmódernískum stíl og hefur hátt byggingarlistarlegt gildi.

Á hverju ári er dælt upp 125°C heitu vatni og er gert ráð fyrir að hægt sé að koma kranabíl að holunni til þess að taka upp dælu ef hún bílar. Skilgreint hefur verið 200 m<sup>2</sup> lóð og athafnasvæði umhverfis holuna. Kvöð verður sett um aðkomu kranabíla að holunni milli Laugavegs 174 og 176.

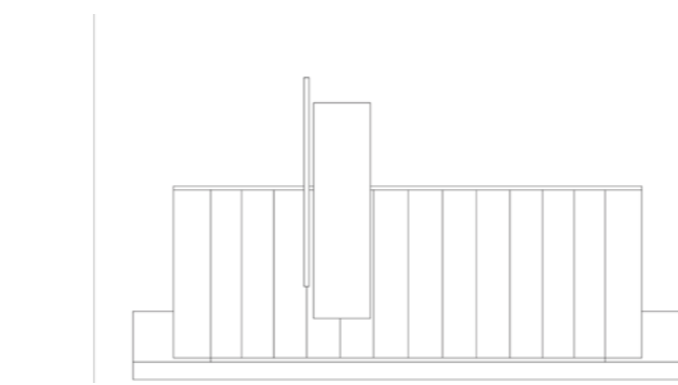
Fyrirvari: Á uppdráttum er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Laugavegs / Skipholts. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa.



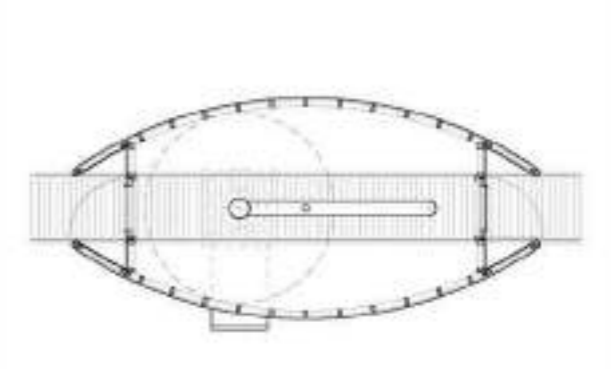
BORHOLUHÚS RG-9



■ SPENNISTÖÐ  
● BORHOLA  
→ AÐKOMA  
■ ATHAFNASVÆÐI/LÓÐ



BORHOLUHÚS RG-9



BORHOLUHÚS RG-9

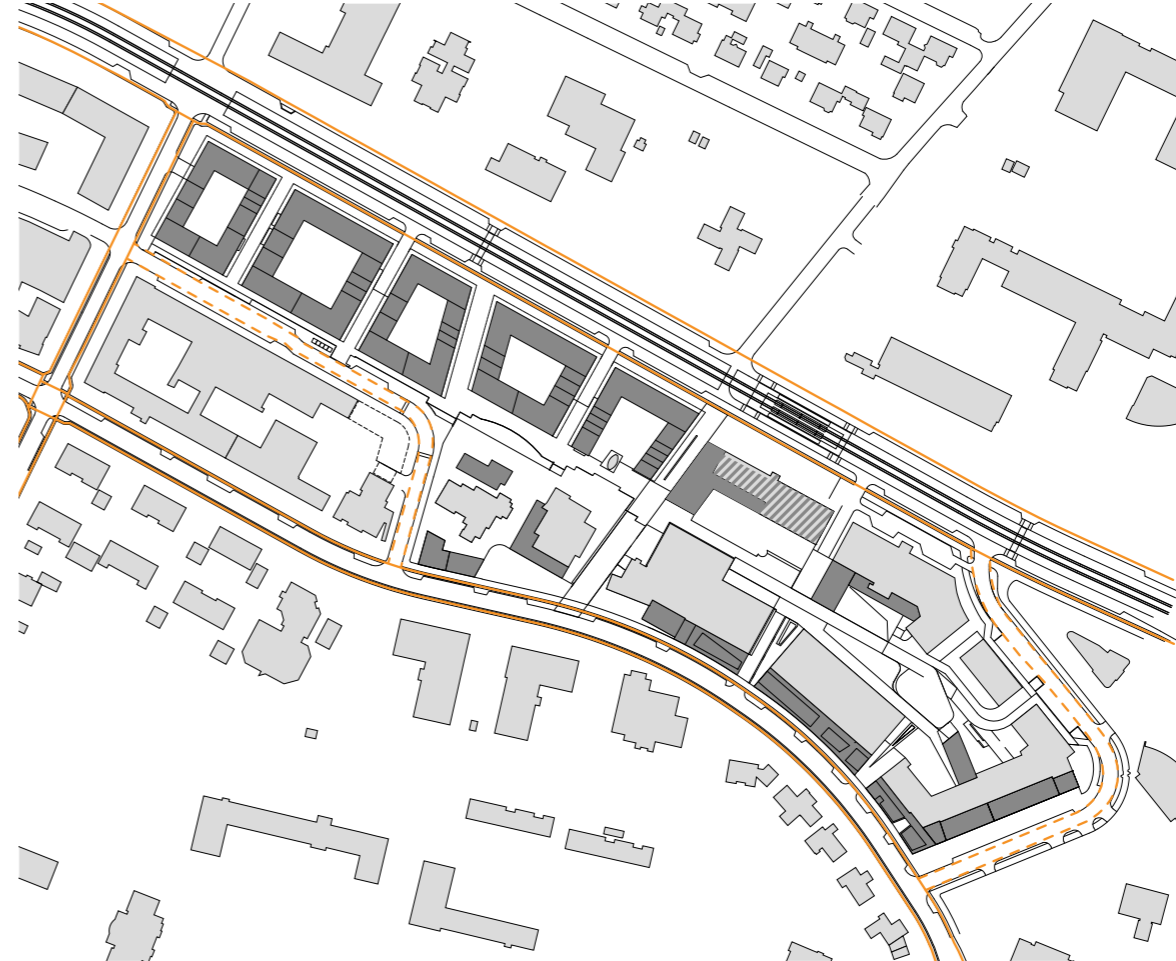
# BORHOLUR



## HJÓLANDI UMFERÐ

Mikil áhersla er lögð á hjólandi umferð í tillögunni þar sem forgangur hjólandi umferðar er almennt aukinn og gert er ráð fyrir hjólandi vegfarendum í öllum götum umhverfis svæðið. Sérstakir hjólastígar eru við Laugaveg, Skipholt og Nóatún. Við Brautarholt og Bolholt eru hjólavísar í götu. Sérstaklega er hugað að því að allstaðar séu einstefnustígar í báðar áttir nema í þeim götum sem eru 30 km hámarkshraði og umferðarmagn er mjög lítið.

Einstefnustígur ———  
Hjólaleið í götu - - -

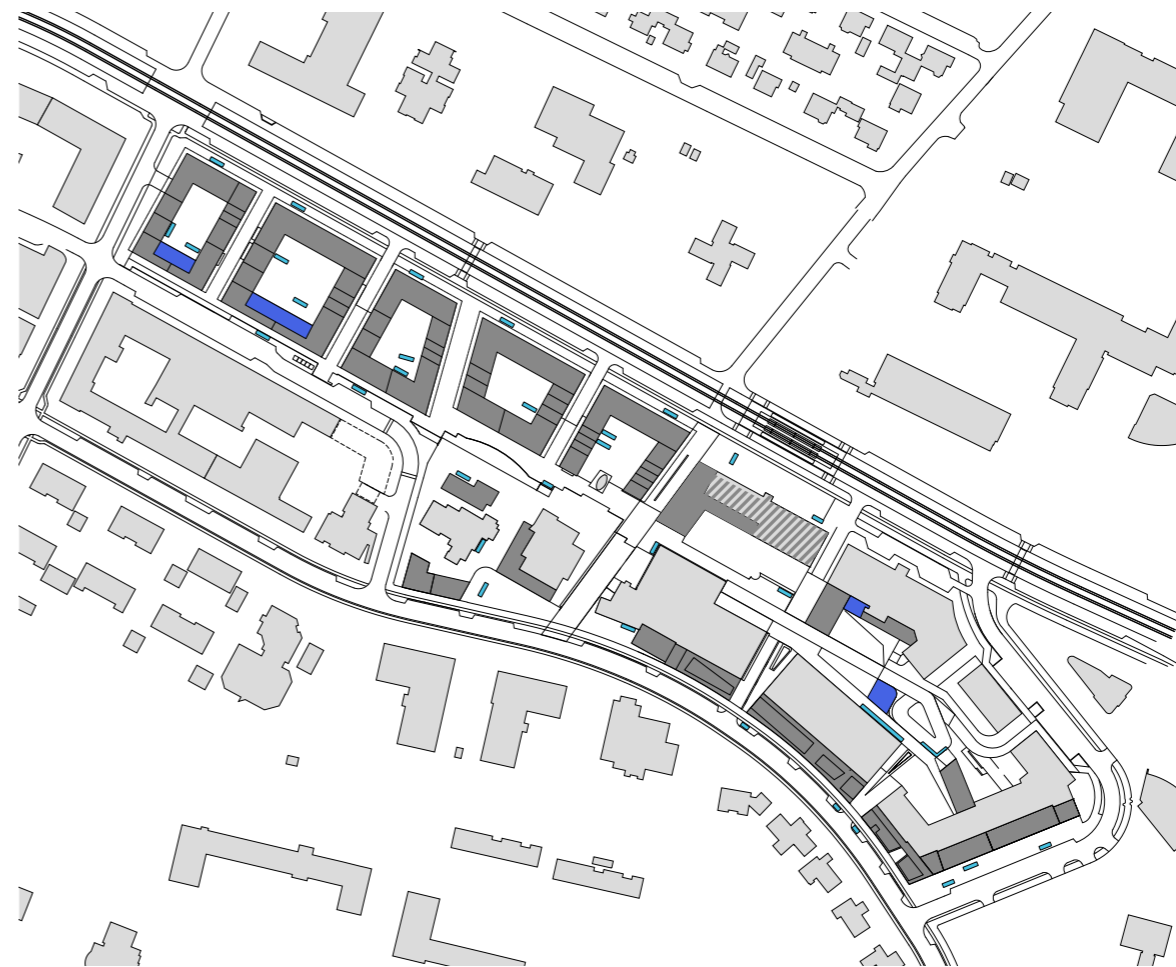


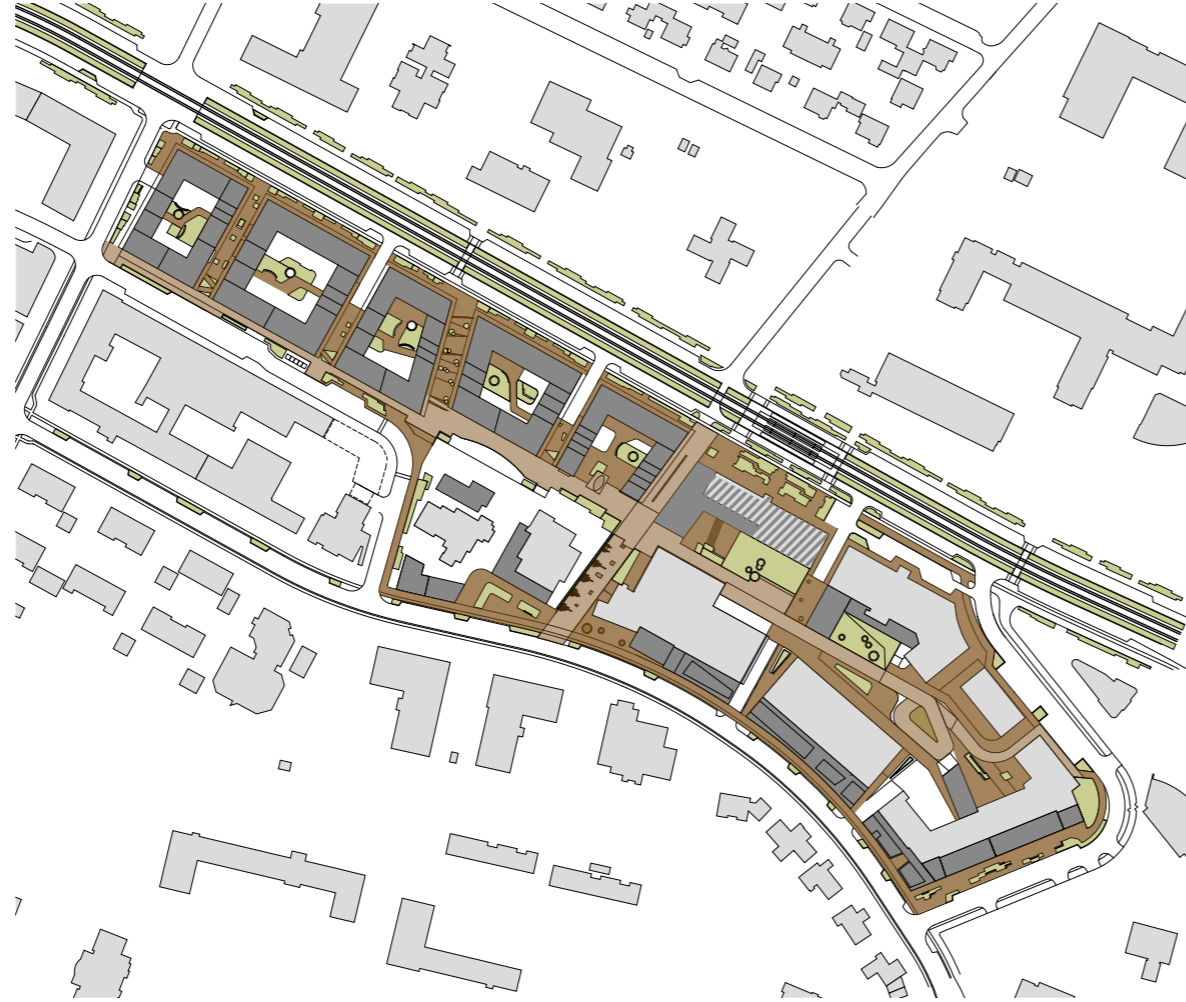
## HJÓLASTÆÐI OG GEYMSLUR

Tillagan gerir ráð fyrir hjólastæðum við alla innganga og læstum langtímastæðum fyrir íbúa sem eru innangeng úr inngörðum.

Miðað er við 1 hjólastæði fyrir hverja stúdíóíbúð, 2 hjólastæði fyrir fyrir 2-3 herbergja íbúðir og 4 stæði fyrir 4 herbergja íbúðir og stærri.

Hjólastæði fyrir atvinnurými eru að lágmarki 6 á hverja 1000m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.





## GANGANDI UMFERÐ

Innan skipulagsvæðisins er fyrst og fremst lögð áhersla á gangandi vegfarendur. Langstærsti hluti yfirborðsins er tileinkaður gangandi vegfarendur.

Lögð er áhersla á á öryggi gangandi vegfarenda alls staðar á svæðinu og öruggar gönguþveranir með jöfnu millibili yfir göturnar umhverfis svæðið.

Á torgum, milli bygginga og við gönguásinn eru bílfrí svæði þar sem íbúar og aðrir gestir geta upplifað afslappað og öruggt umhverfi fyrir alla aldurshópa. Aðgengi fyrir alla er skilyrt að öllum torgum og innigörðum.

Inngarðar eru einungis með aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Aðgengi að íbúðum er í gegnum inngarða, það er gert til að tryggja líf í görðunum og betri upplifun íbúa. Þannig er einnig aðskilið á milli almennings- og íbúasvæðis.



## AKANDI UMFERÐ

Akandi umferð fer um svæðið á forsendum gangandi og gert er ráð fyrir að á Laugavegi verði akstursstefnur alveg aðskildar vegna Borgarlínu. Þar er akreinum fyrir akandi umferð fækkað úr tveim í eina, í hvora átt. Hin akreinin er nýtt fyrir skilvirkari samgöngumáta, Borgarlínu. Þannig eykst flutningsgeta götunnar.

Á Laugavegi eru u.þ.b. 13.000 bílar á sólarhring (ÁDU) og samkvæmt umferðarlíkani höfuðborgarsvæðisins er gert ráð fyrir að árið 2030 verði með **breyttum ferðavenjum** óverulegar breytingar á umferðarmagni á Laugavegi. Umferðarmagn um Nóatún lækkar 2.000 bíla á sólarhring.

Ef ferðavenjur breytast hins vegar ekki til ársins 2030 mun umferð um Laugavegin aukast um 6.000 bíla á sólarhring og því ljóst að mikilvægt er að ná því markmiði fram.

## BÍLASTÆÐI OFANJARÐAR

Aðgengi og framboð á bílastæðum við áfangastaði, svo sem verslanir og vinnustaði, hafa áhrif á val fólks á ferðamáta. Hagkvæmar og vistvænar samgöngur eru ein af grundvallarforsendum skipulagsins og viðmið um fjölda hjóla- og bílastæða endurspeglar það.

Lagt er til að skoðað verði að samnýta bílastæði á svæðinu fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði.

Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum við flestar götur umhverfis svæðið. Fyrir verslanir og þjónustu er lagt til að hafa vöruaðkomu í samhliða stæðum meðfram Laugavegi og Skipholti.

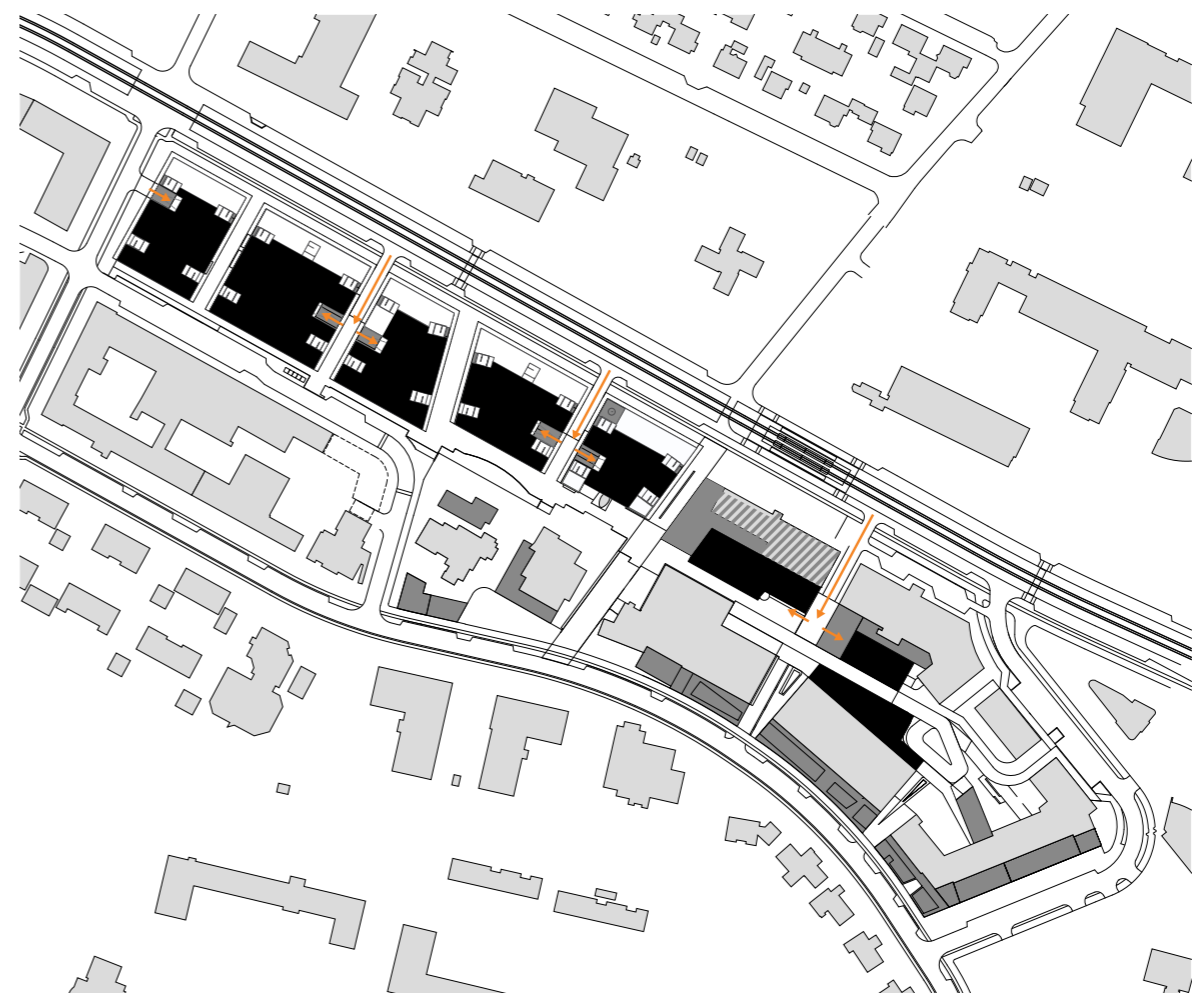
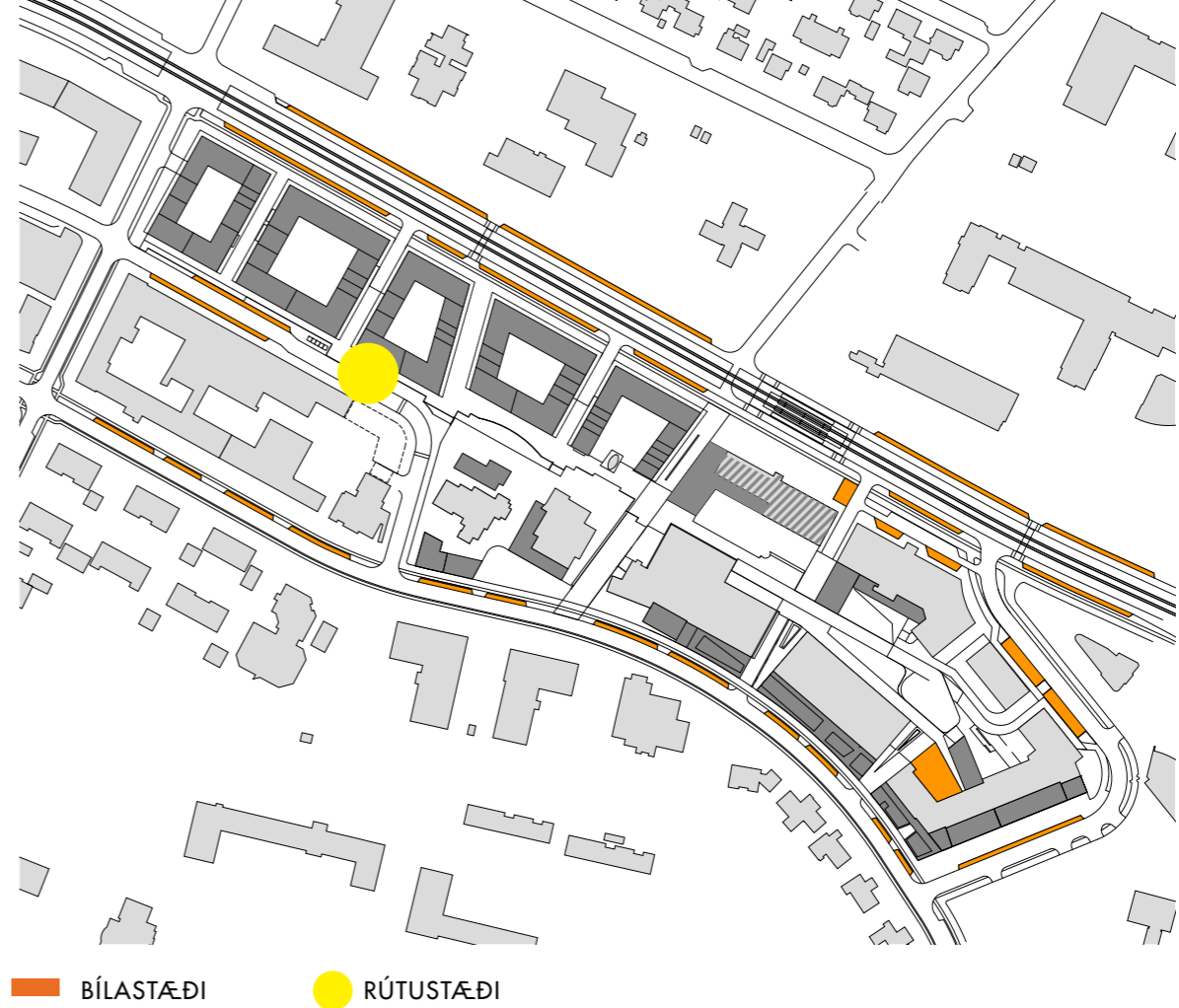
Gerð er tillaga að safnstæði fyrir rútur við Brautarholt. Þaðan er um 2 mín ganga að Laugavegi 176 og um 1 mín ganga að Laugavegi 168.

## BÍLASTÆÐI NEÐANJARÐAR

Gert er ráð fyrir að bílastæði verði staðsett neðanjarðar á svæðinu með aðkomu frá norðurhlíð svæðisins, Laugavegi. Vegna landhalla hentar það vel.

Reiknað er með að keyrt sé inn á milli húsa á fjórum stöðum frá Laugavegi. Innkeyrslunar verði sameiginlegar fyrir allt að tvær samliggjandi lóðir.

Þetta er gert til þess að lágmarka fjölda innkeyrslna og auka öryggi gangandi vegfarenda. Gert er ráð fyrir að neyðarbílar geti stoppa við innkeyrslur í bílakjallara og hafi nægt rými til þess að bakka út án þess að fara inn á Laugaveg. Einnig er möguleiki á að sérmerkja stæði í götu fyrir neyðarbíla og bíla sem losa sorp úr djúpgámum.

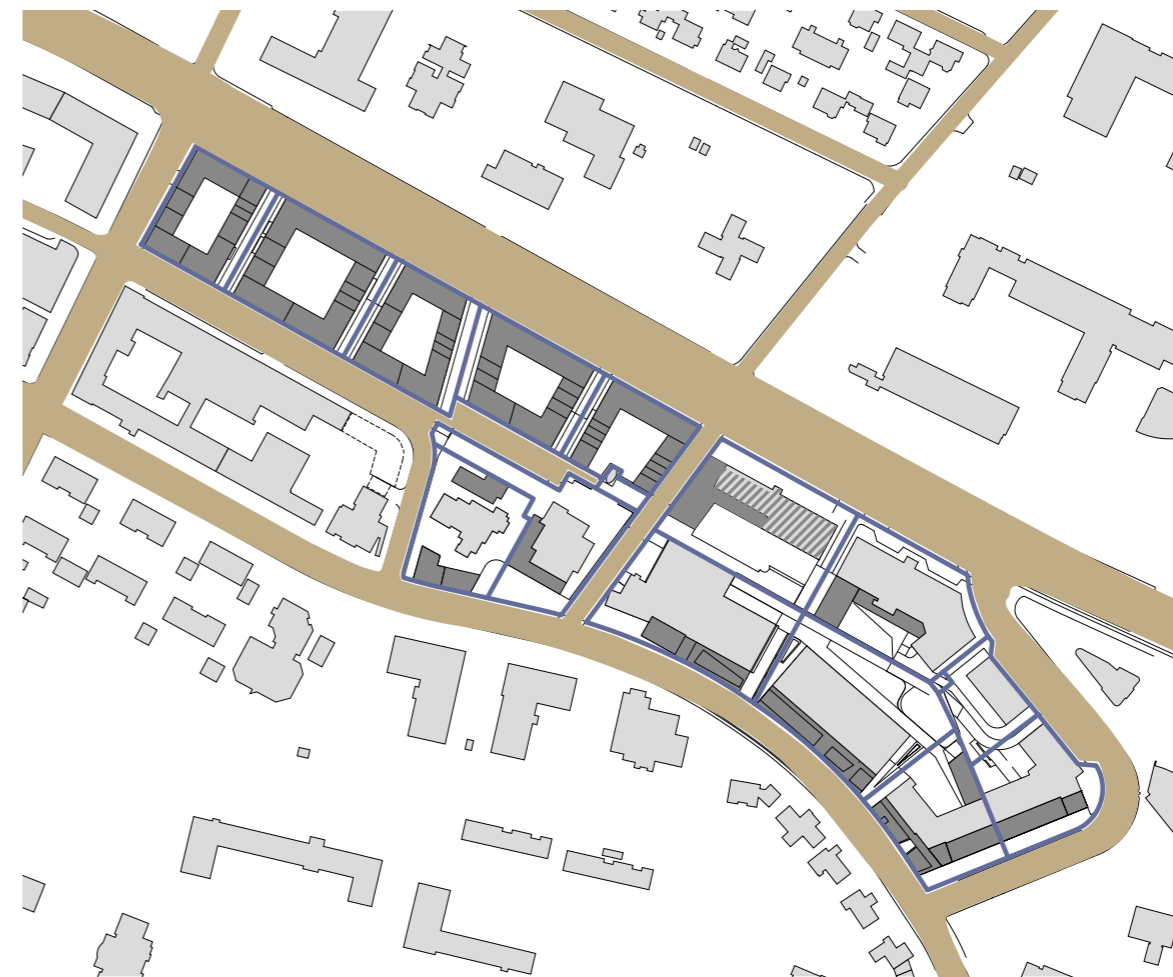




## LÓÐARMÖRK OG BORGARLAND

Lagt er til að gangstéttir og götukassi sé í borgarlandi. Einnig að gönguás og aðal göngutenging milli Laugavegs og Skipholts sé á borgarlandi.

Þetta er gert til þessa að tryggja viðhald og þjónustu á svæðinu ásamt aðgengi fyrir alla íbúa borgarinnar.



## VINDUR OG SKJÓL

Markvisst er unnið með gróður á svæðinu til þess að brjóta upp NV sjávargoluna sem kemur eftir Laugaveginum og þann vindstreng sem mögulega gæti myndast við gönguásinn.

Gróður er nýttur allstaðar þar sem honum er viðkomað og lögð er áhersla á sígrænan gróður á vindasömustu svæðunum til þess að auka skjólmyndun allan ársins hring.

Einnig er markvisst verið að nýta uppbot í byggingum og landmótun milli bygginga til þess að brjóta upp vindinn og skapa skjól.







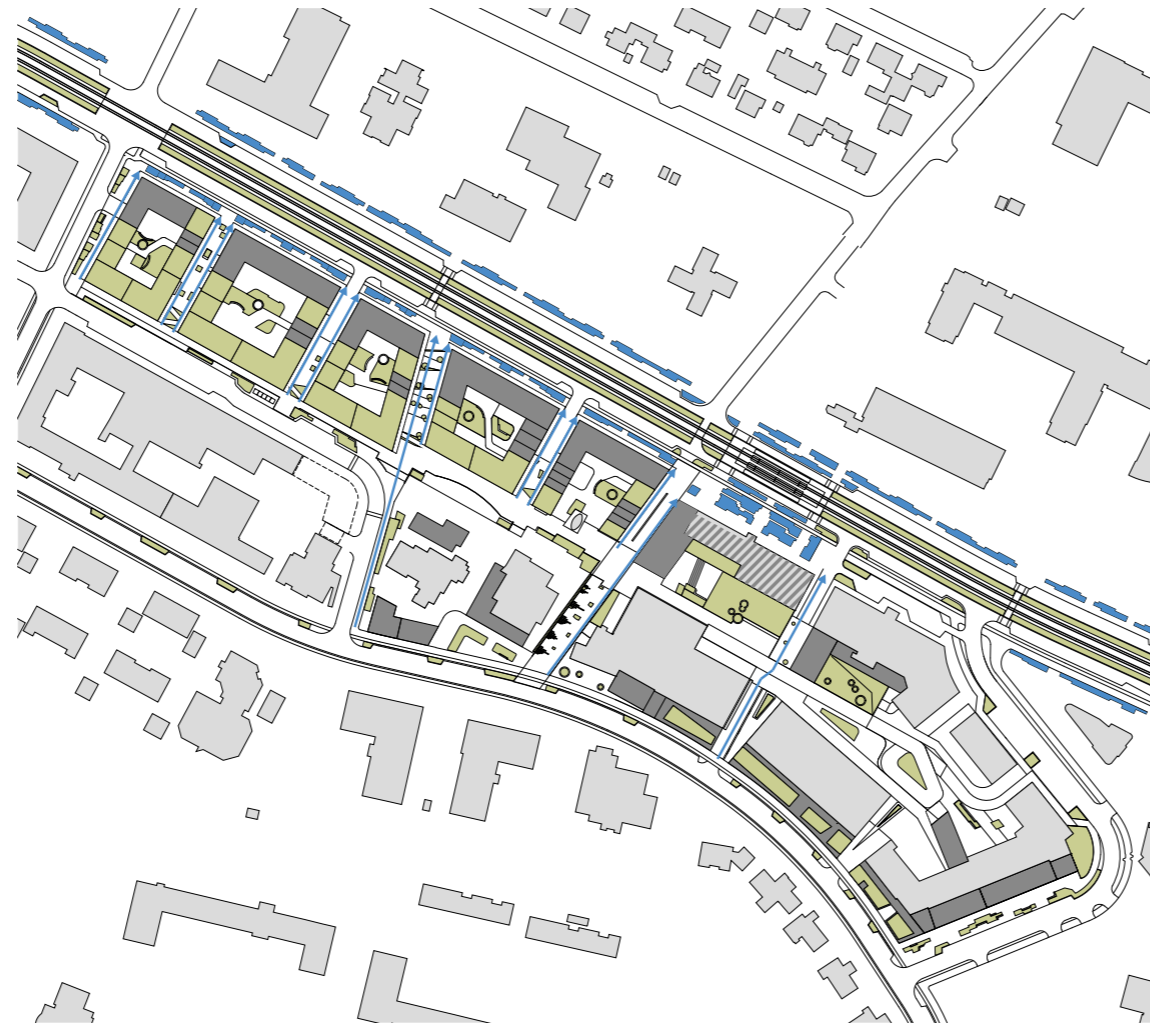
Vatn rennur af þökum í opnar rennur



Beð í götu er móttakari vatns



Móttaka á vatni af yfirborði



- ➔ RENNSLISLEIÐIR OFANVATNS
- GRÆNT YFIRBORD
- SÖFNUNARBED

## OFANVATNSLAUSNIR

Blágrænar ofanvatnslausnir stuðla að sjálfbærari vatnsbúskap í borginni og draga úr mengunarálagi.

Blágrænar ofanvatnslausnir leitast við að veita ofanvatni í þéttbýli niður í jarðveginn á náttúrulegan hátt sem næst þeim stað sem það fellur og líkja þannig eftir náttúrulegri hringrás vatns. Ávinningurinn er heilbrigðara og grænna umhverfi í borginni.

Við innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu þarf að hafa í huga að einkaðilar eru með eignarhald á lausnum innan lóða á ábyrgð á hönnun og viðhaldi í almenningsrýmum er í höndum Reykjavíkurborgar. Samvinna milli lóðarhafa og borgarinnar er því mikilvæg.

Markmið blágrænna ofanvatnslausna á svæðinu er að

- Draga úr rennslu ofanvatns frá svæðinu sem er að skapa vandamál í íbúðbyggð neðan við svæðið.
- Draga úr mengun í ofanvatni.
- Skapa líffræðilegan fjölbreytileika í borgarumhverfinu.
- Skapa fjölskrúðugt umhverfi til að búa til betri stað fyrir fólk.

Á skipulagssvæðinu eru nýttar blágrænar ofanvatnslausnir líkt og græn þök, gegndræp yfirborðsefni, regngarðar, ofanvatnsrásir og söfnunar- og siturbeð.

Regnvatn er leitt af þökum og yfirborði í opnum rennum út í söfnunarbeð í göturými.

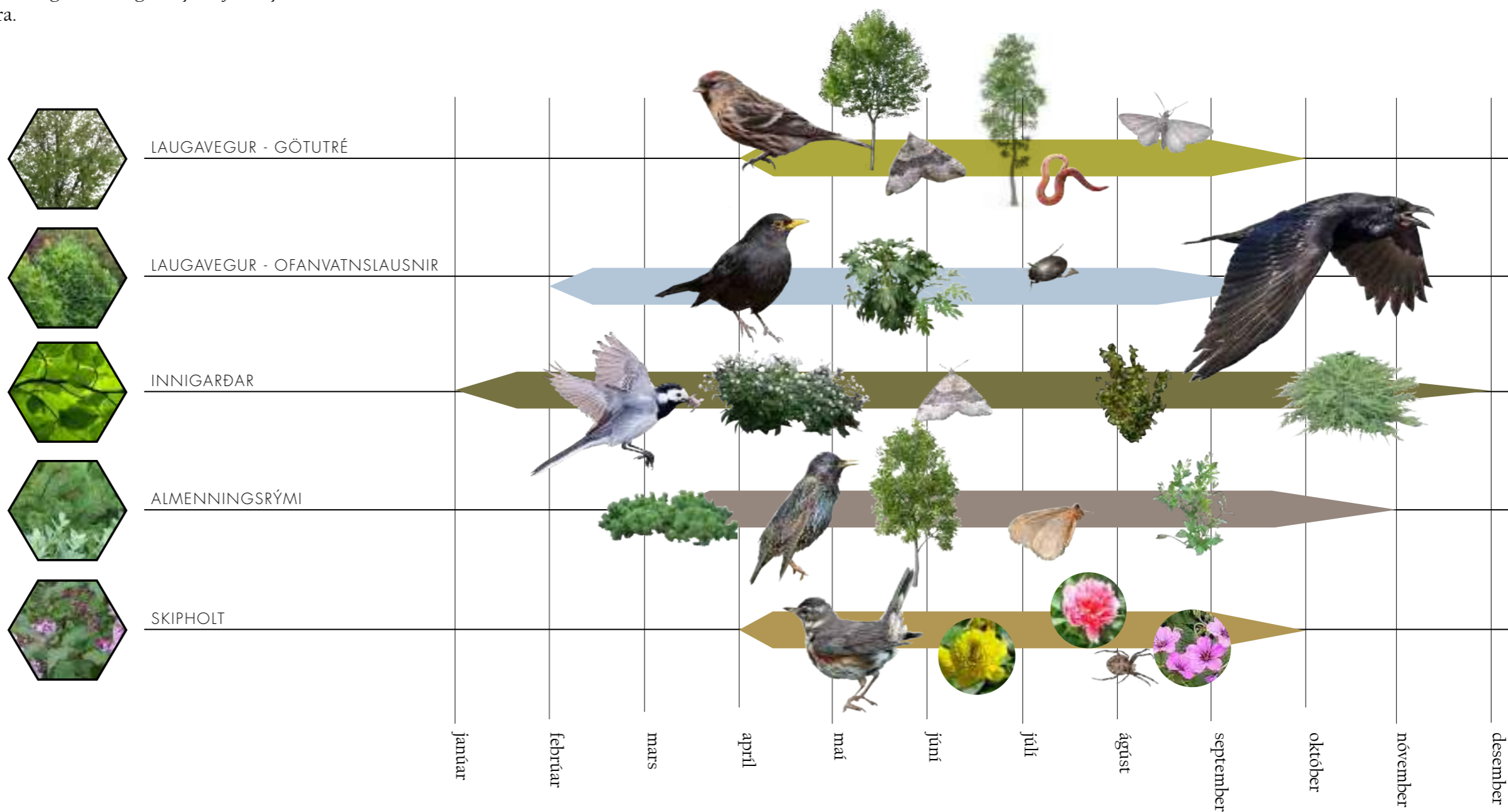


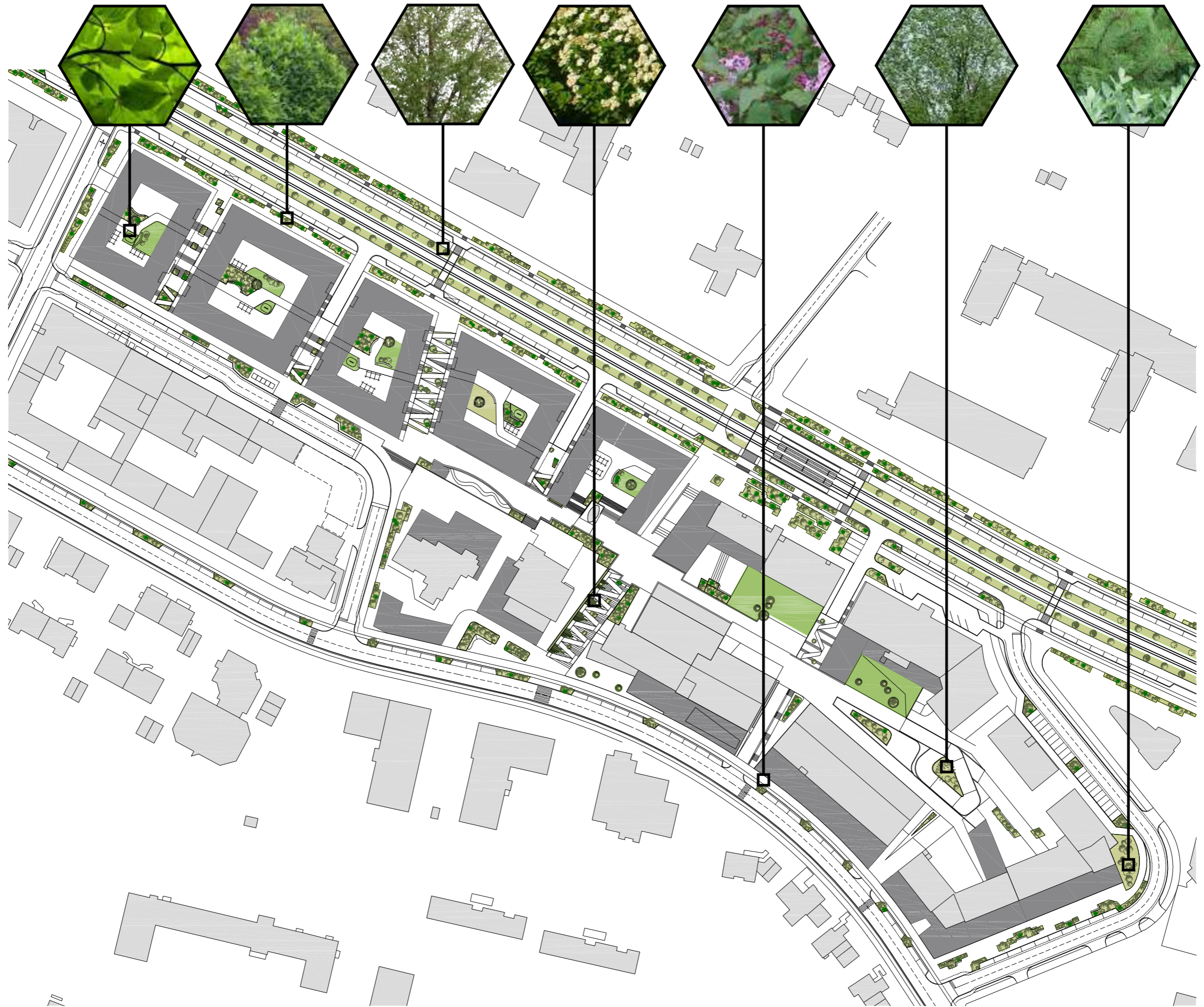
Grænt þak

# LÍFFRÆÐILEGUR FJÖLBREYTTILEIKI

Líffræðilega fjölbreytni er grundvallarþáttur í starfsemi heilbrigðra vistkerfa í borginni og forsenda umhverfisgæði sem er fólki mikils metin og oft lífsnauðsynleg. Það er því mikilvægt að hlúð sé að líffræðilegri fjölbreytni í Reykjavík til framtíðar en líffræðilega fjölbreytni hefur átt undir högg að sækja á heimsvísu undanfarið sem einkum má rekja til umsvífa mannsins.

Í þessu Rammaskipulagi er gerð tillaga að eflingu líffræðilegrar fjölbreytni samhliða uppbyggingu húsnæðis, endurhönnun gatna og sköpun nýrra almenningsrýma. Öll þessi manngerða uppbygging ber með sér aðgerðir sem skapa stað í borgarlandslaginu fyrir fjölbreytta flóru gróðurs og dýra.





## LAUGAVEGUR

Götutré í miðju götunnar þurfa að vera vind- og seltuþolin. Lagt er til að notast verði við 3-4 tegundur sem götutré til þess að auka líffræðilegan fjölbreytileika svæðis og viðnámsþrótt. Ef ein tegund á erfitt uppdráttar er hægt að skipta henni út án þess að fjarlægja þurfi öll tréin samtímis. Tillaga að tegundum: Ösp, Gráreynir, Selja og Gráölmur.



Ösp

Gráreynir

Selja

Gráölmur

Gróðurker norðan megin í götu standa fyrir framan háar byggingar í miklum skugga og norðvestan vindi. Plöntuval einkennist af harðgerum tegundum sem eru skuggþolin, seltuþolin og vindþolin. Gróðurker sunnan megin í götu krefjast ólíks gróðurvals þar sem ekki er jafn mikil krafa á skuggþol plantna og þeir geta verið meira blómstrandir.

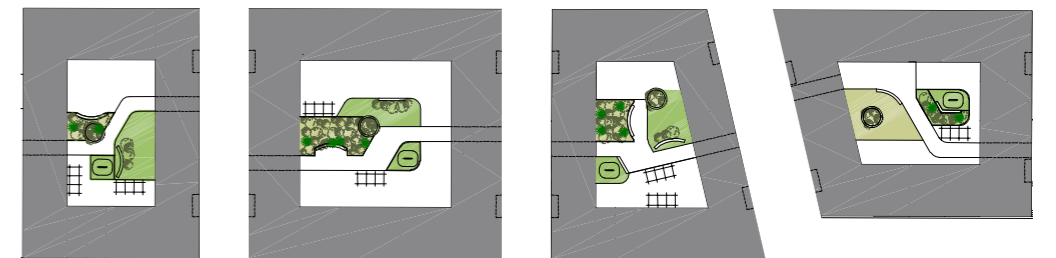
Tillaga að tegundum: Birki, Sýrenur, Reynir, Misplar, Kvistar, Toppar og Skriðplöntur.

Fjölærar plöntur: Sóleyjar, Murrur, Steinbrjótar, Fjólur, Fjallavingull og Lundahæra.

## INNGARÐAR

Í inngörðum er lögð áhersla á lægri tegundir, lauftré og sígræn. Bílakjallari er staðsettur undir öllum inngörðum en garðarnir hafa allar mjög gott skjól og eru almennt sólríkir. Gert er ráð fyrir að þeir þurfi að vera uppbyggð fyrir jarðveg.

Í inngörðum skapast kjöraðstæður fyrir tegundir frábrugðnun öðrum stöðum innan skipulagssvæðisins.



Einir

Toya

Birki

Silfursóley

Tillaga að tegundum.

Tré: Birki, Sýrenur, Heggur og Kopareynir.

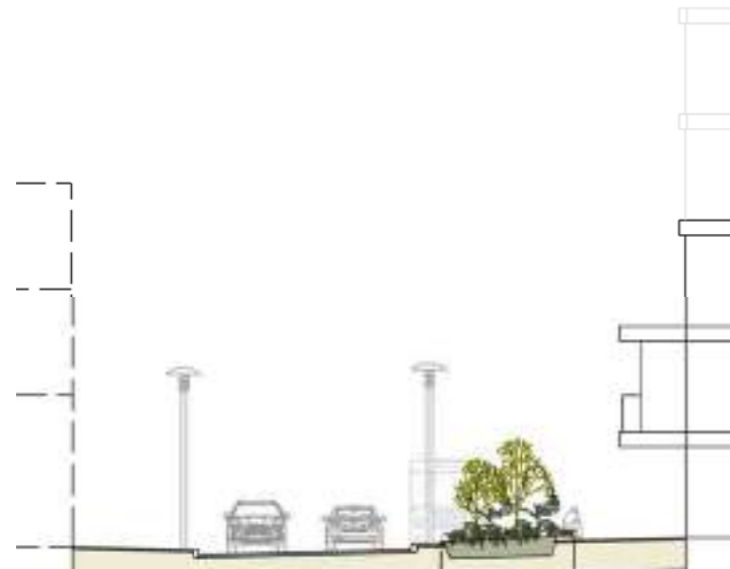
Sígrænt; Einir og Toya.

Fjölærar: Silfursóley, grös, Fjólur, Dílatvítönn og Blágresi

Ætar plöntur; Jarðarber, Mynta, Graslaukur og Rífs.

## TRÖPPUR OG GÖNGUÁS

Milli bygginga og við gönguásinn eru annars konar skilyrði, þar þarf gróðurval að taka meira tillit til vindálags og er gróður hugsaður markvisst til að brjóta niður vind. Plöntur þurfa að vera harðgerðar.



Tillaga að tegundum: Dvergfura, Einir, Gráelri og Fjallarífs. Heggur, Birki, kvistar, misplar og rósir. Skriðmispill og Fjallavingull.



Gráeyfir

Einir

Gráelri

Dvergfura

## SKIPHOLT

Gróður í götunni snýr beint á móti suðri og er í góðu skjóli. Gerð er ráð fyrir gróðri í beðum með góðu róturvænu burðarlagi. Lögð er áhersla á ilmandi og fallega blómstrandi plöntur sem gefa götunni einstakan karakter.



Tillaga að trjám: Selja, Elri, Dvergfura og Einir.  
Tillaga að rósum: Hansarós, Meyjarós, Þyrnirós og Bóndarós.  
Tillaga að sóleyjum: Fjallasóley, Silfursóley, Hófsóley og Slíðrasóley.  
Aðrar fjölærar plöntur: Gullsópur, túlpanar og blágresi.



Blágresi



Fjallasóley



Bóndarós



Hansarós



Hófsóley



Meyjarós



Gullsópur



Þyrnirós

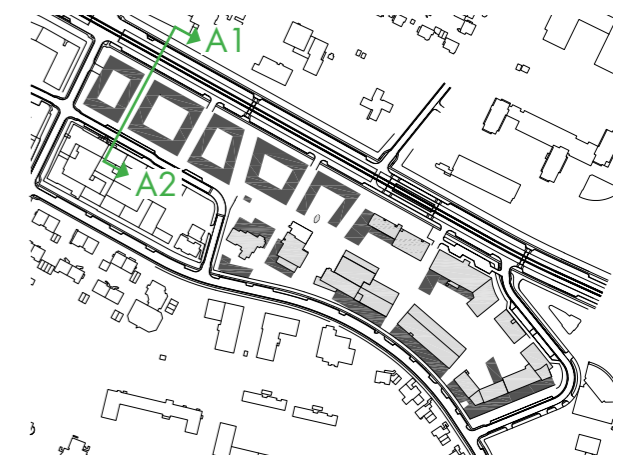


A1

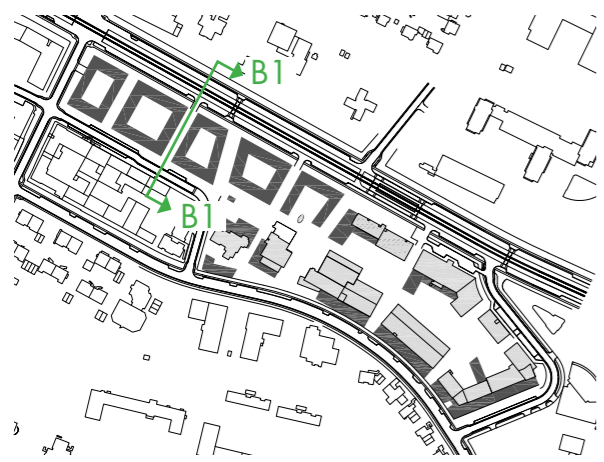
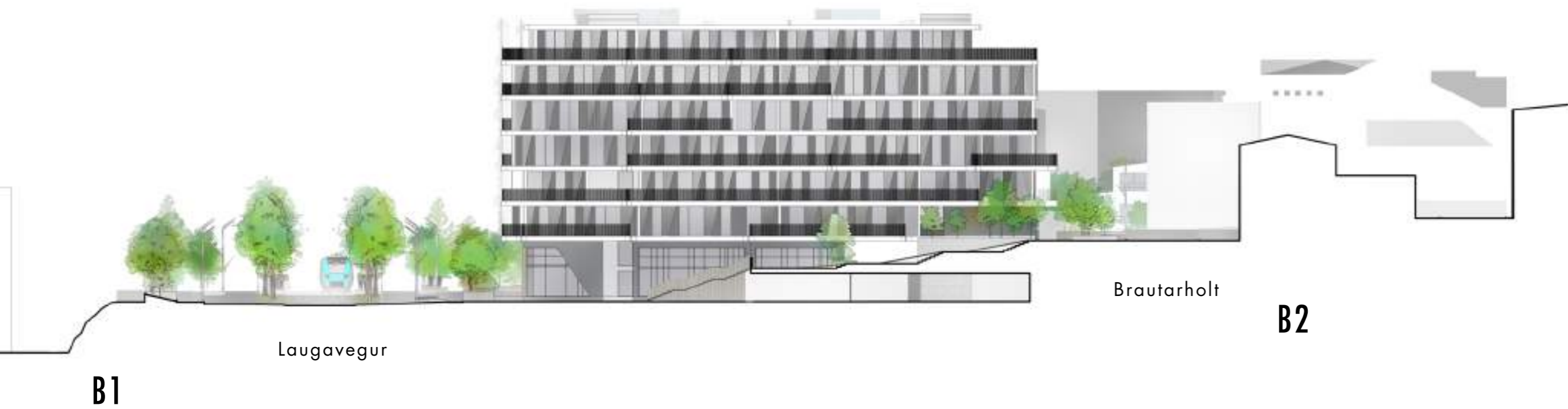
Laugavegur

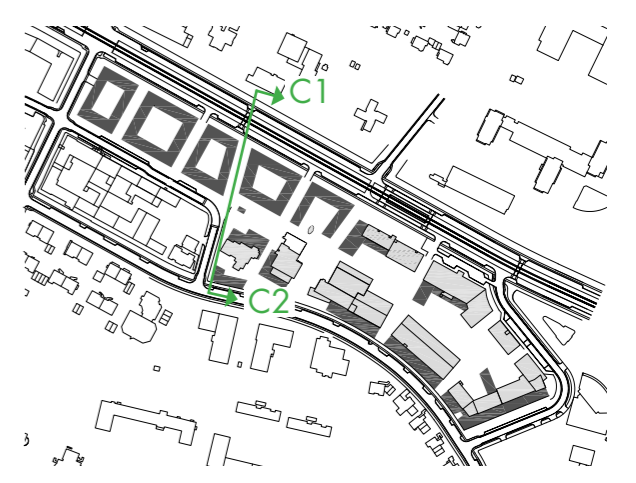
Brautarholt

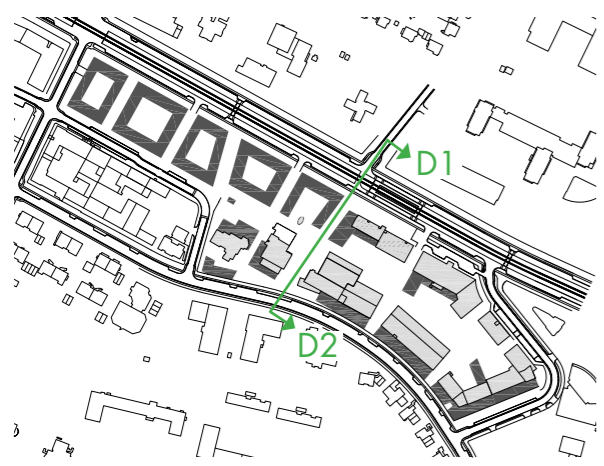
A2

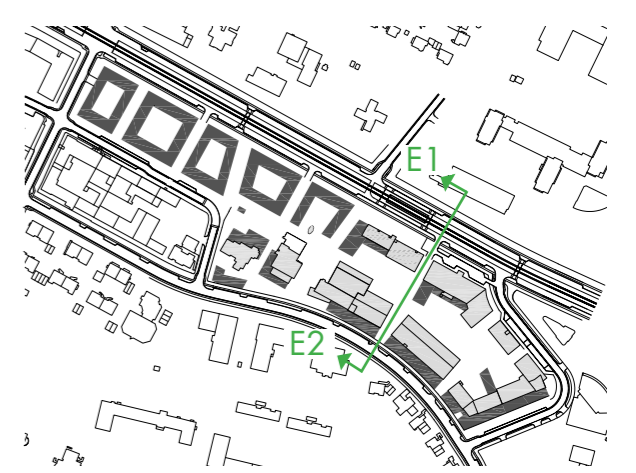


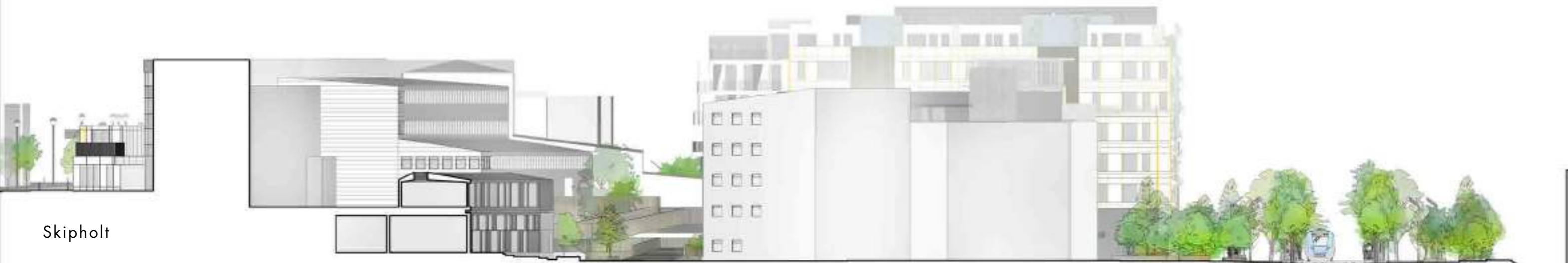












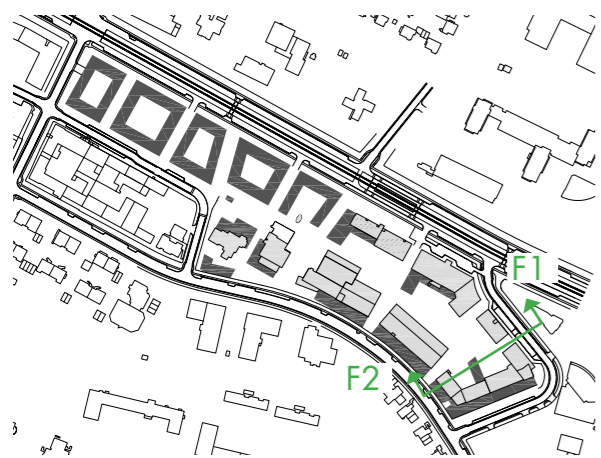
Skiopholt

**F2**

Gönguás

Laugavegur

**F1**



## ANDI STAÐAR

---

Auðkenni reitsins er góð byggingarlist, græn ásýnd og einstök upplifun mismunandi rýma. Hann er stækkun á miðsvæði borgarinnar og skapar lifandi almenningsrými fyrir íbúa hennar. Reiturinn verður staður fyrir markaði, tónleika og aðra menningartengda viðburði.

Mannlíf borgarinnar er alþjóðlegra en það hefur nokkru sinni áður verið. Aukið hlutfall einstaklinga frá öðrum löndum einkennir daglegt líf og stærri viðburði í borginni.

Saman myndir þetta fjölbreytt mannlíf sem skipulag og hönnun reitsins styður fullkomlega við. Þetta er staður sem man eftir fortíðinni, er hannaður í nútíðinni, fyrir framtíðina.