

Reykjavík 09.11.2018

B.t. Skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

Efni

Frakkastígsreitur - Vestur (Stgr. 1.172.1), Önnur fyrirspurn vegna breytingar á deiliskipulagi.

Skipulagssvæði

Svæðið er á vestur hluta svo kallaðs Frakkastígsreitar og saman stendur af eftirtöldum lóðum: Laugavegi 33, 33a og 33b, Laugavegi 35 og Vatnsstíg 4.

Aðdragandi

Leiguíbúðir ehf, sem er eigandi ofangreindra eigna, gerði samkomulag við Reykjavíkurborg þess efnis að borgin seldi félaginu brunarústirnar af Vatnsstíg 4, en á móti myndi félagið falla frá rétti til að rífa húsin sem standa við Laugaveg og gera þau upp. Það var sameiginlegur skilningur aðila að byggingarmagn yrði fært frá lóðunum við Laugaveg að svæðinu þar sem fyrir eru Vatnsstígur 4 og Laugavegur 33a og á bak við Laugaveg 33b.

Að undangengnum fundum með starfsmönnum Skipulagssviðs Reykjavíkurborgar og Minjastofnunar Íslands, þar sem kynntar voru tillögur að uppbyggingu reitsins og þær þróaðar, skrifaði Minjastofnun umsögn um tillögu Zeppelin arkitekta að breytingum á gömlu húsunum við Laugaveg. Í umsögninni, sem dagsett er þann 26. júní 2018, segir í stuttu máli að Minjastofnun leggist ekki gegn fyrirhuguðum áformum.

Að bréfinu fengnu var haldinn annar fundur innan skipulagssviðsins og ráðlögðu starfsmenn sviðsins að nýbyggingar yrðu lækkaðar og var það gert.

Í september síðastliðnum lagði undirritaður fram formlega fyrirspurn vegna verkefnisins og óskaði jafnframt eftir fundi með tilsjónarmanni þess innan Skipulagssviðs Reykjavíkur. Fljótlega var haldinn fundur um verkefnið þar sem undirritaður og lóðarhafar (Fasteignafélagið Leiguíbúðir ehf) hittu skipaðan tilsjónarmann og fleiri starfsmenn sviðsins. Á fundinum óskaði undirritaður eftir samtali við skipulagsyfirlögd vegna frekari þróunar verkefnisins, enda væri það flókið og á byrjunarstigi. Til að tryggja sem farsælasta lausn væri best að nálgast verkefnið með opnum huga og margt þyrfti að ræða og leysa áður en eiginleg hönnun færi fram.

Tilsjónarmaður verkefnissins ákvað að hunsaða margítrekaðir óskir undirritaðs um vinnufundi en skrifaði neikvæða umsögn um verkefnið, sem lögð var og fram á afgreiðslufundi skipulagsráðs. Fyrirspurnin hafði verið lögð inn sem vinnugagn og reiknuðu Zeppelin arkitektar með að á henni yrði tekið í samræmi við það, enda höfðu þeir ítrekað óskað eftir að mega vinna með sama lagi og fram að þeim tíma, þ.e. í gegnum vinnu- og samræðuferli, eins og áður hefur komið fram.

Umsögn Skipulagssviðs:

Varpað er fram helstu athugasemdum í umsögninni og þeim svarað

Forsaga Málsins

Í kaflanum um forsögu málsins er sagt frá samkeppni sem haldin var árið 2010 um reitinn og frá því greint að hún hafi verið haldin í samráði við eigendur lóðanna. Tillögu Arkibúllunnar, sem varð hlutskörpust í samkeppninni, er lýst í fáum orðum, en síðan er sagt frá því að deiliskipulagstillögu vegna hennar hafi verið ítrekað verið frestað. Meðal annars vegna athugasemda sem bárust og urðu þess valdandi að hún var ekki samþykkt. Ekki er farið út í það hverjar athugasemdirnar voru, né frá hverjum þær voru.

Af lýsingum að dæma telur lóðarhafi tillöguna ekki hentuga til uppbyggingar reitsins, því ekki sé tekið tillit til þeirra efnahagslegu þátta sem þurfi til að geta byggt reitinn upp og sér í lagi til að geta gert upp gömlu húsin við Laugaveg, en það er mjög kostnaðarsamt, eins og nýleg dæmi sýna.

Affriðun húsa

Bent er á að affriðun Laugavegar 33a og Vatnsstígs 4 liggi ekki fyrir og lagst er gegn því að lengja hús númer 35 við Laugaveg (Minjastofnun er að vinna í affriðun og að skoða lengingu húss númer 35. Brunasérfræðingur telur engin sérstök vandkvæði á því að lengja húsið)

Götumynd Vatnsstígs hafi ekki skírskotun til bygginga vestan við Vatnsstíg.

Fullyrðingin stenst ekki skoðun og nægir að líta á hús nr. 3 beint á móti. Líkindin við tillögu að nýju húsi við Vatnsstíg 4 eru augljós og sést það enn betur eftir að tillagan hefur verið unnin frekar. Sjá meðfylgjandi þrívíddarmýndir.

Lagt er til að heimila ekki meira byggingarmagn, þvert á móti sé heppilegra að draga úr því. Meðal annars vegna þess að tillaga að húsi við Vatnsstíg 4 sé framandi í umhverfinu og falli ekki vel að fyrirbyggjandi gamalli byggð, þar sem ríki smágerður skali.

Forsendur ályktunarinnar standast ekki, því ekki er um margar gamlar og smágerðar byggingar að ræða á reitnum. Næstu hús við Hverfisgötu; Hverfisgata 52 er um 800 fermetra stórt hús sem er byggt árið 1930. Hverfisgata 54 er um 1.100 fermetra hús, en í því er bíó Paradís og standa gluggalausir veggir þess upp að skipulagssvæðinu, eins og ókleifur múr. Austast á reitnum eru ný og stór hús, sem eru byggð af sömu aðilum og hyggjast byggja á vesturhlutanum, þeim hluta sem um ræðir í fyrirsögn þessari. Ofan á kjallara bíóhússins er malbikað bílaplan. Innan reitsins er því lítið sem kallast getur finlegt eða smábert utan húsin sem standa við Laugaveg, en þó með undantekningunni sem er Laugavegur 39, steinsteypt hús sem er jafnhátt og umræddar nýbyggingar.

Vestan við reitinn er húsið við Vatnsstíg 3, stórt og reisulegt fjögurra hæða hús, kórónað með nýlegri inndreginni þakhæð. Götuhlið þess er jafnlöng tillögunni að nýbyggingu við Vatnsstíg 4 og jafnhátt, nema hvað fyrirhuguð nýbygging er 3 hæðir og tvær inndregnar og fer því mun minna fyrir því henni í götumyndinni en Vatnsstíg 3. Neðan við Vatnsstíg 3 er Vatnsstígur 5, en það hús er um 350 fermetrar að stærð og byggt árið 1965 og er fjórar hæðir auk inndreginnar efstu hæðar.

Lagst er gegn skammtímaleigu í húsunum sem snúa út að Laugavegi.

Það er erfitt fjárhagslega að leggja út í kostnaðarsamar lagfæringar á gömlu húsunum við Laugaveg. Þeir leigjendur sem gætu borgað leigu sem dugir til að standa straum af kostnaði af endurbótum eru ekki líklegir til að leigja við Laugaveg, vegna óláta um helgar og meðfylgjandi hávaða. Um skammtímaleigu gilda önnur lögmál. Ferðamaðurinn kippir sér ekki eins upp við götuhljóð og jafnvel sækir í þau. Hann er því tilbúinn til að borga það sem þarf. Því væri skammtímaleiga heppilegasti kosturinn. Annars er hætt við að ekki verði farið í nauðsynlegt viðhald og húsin drabbist enn frekar niður.

Ekki tekið tillit til ábendinga Minjastofnunar vegna Laugavegar 33a.

Þótt í litlu sé er leitast við að draga fram minni Laugavegar 33a, með innhallandi veggjum efstu hæðar nýs húss og minna á þak gamla hússins.

Lagst er gegn sameiningu lóða.

Í gildandi deiliskipulagi er beinlínis lagt til að lóðir verði sameinaðar svo einfaldara og hagkvæmara verði að byggja reitinn upp. Aðliggjandi veggir Bíó Paradísar flækja verulega alla skynsamlega uppbyggingu umræddra lóða og sú uppbygging yrði mun erfiðari en ella, ef koma á í veg fyrir að lóðarinar verði sameinaðar. Þá er vert að minnast á fyrirbyggjandi flóttaleiðir út úr bíóhúsinu sem einnig flækja uppbyggingu reitsins.

Bent er á að heppileg sé að skipuleggja einnig samtímis Laugveg 37.

Undirritaður tekur heils hugar undir það álit og leitað hefur verið eftir samstarfi við eiganda Laugavegar 37 og er meðfylgjandi tillaga lögð inn með samþykki hans.

Ný tillaga Zeppelin arkitekta

Ný tillaga Zeppelin byggir á fyrri tillögu, en hún hefur verið unnin lengra og dregið hefur verið úr hæð og byggingarmagni. Þá hefur einnig verið gerð tillaga að uppbyggingu á lóð númer 37 við Laugaveg. Nýbyggingar liggja þétt upp að útveggjum Hverfisgötu 44 (Bíó Paradís), en þeir veggir liggja upp að lóðarmörkum þeirra lóða sem tillaga Zeppelin nær til. Í nýrri tillögu hefur húsið á bak við Laugaveg 33b (steinhúsið) verið lækkað um eina hæð. Efstu tvær hæðir nýs Vatnstígs 4 og nýbyggingar á bak við Laugaveg 33b eru minnkaðar auk þess sem efstu hæðinni er skipt upp í tvo hluta og útveggir hennar eru með innhallandi útveggjum, sem minna á Mansardþök.

Laugavegur 33a er rifinn, sem og Vatnsstígur 4, sem dæmdur hefur verið ónýtur vegna elds sem kom upp í húsinu árið 2009. Minjastofnun vinnur í affriðun hússins.

Óbreytt frá fyrri tillögu eru húsin sem standa við Laugaveg, númer 33 og 33b, en þau eru færð í átt að upprunalegu útliti. Steinhús nr 35 er hækkað um eina hæð og timburhluti sama húss er endurbyggður og hækkaður um eina hæð. Möguleg breikkun hússins er í skoðun hjá Minjastofnun Íslands.

Byggt verður nýtt hús þar sem nú standa Laugavegur 33a og Vatnsstígur 4 og einnig á bak við Laugaveg 33b. Nýbyggin mun tengja saman Laugaveg 33b og Laugaveg 35, en efri hæðir gömlu húsanna við Laugaveg munu einnig tengjast inn á nýbygginguna. Undir nýbyggingunni er gert ráð fyrir geymslum og bílageymslu.

Nýbyggingin speglast í Vatnsstíg 3, en það er gamalt iðnaðarhúsnæði sem breytt hefur verið í verslanir, íbúðir og skrifstofur.

Þar sem nú eru Vatnsstígur 4 og Laugavegur 33a verða almennar íbúðir á efri hæðum, en verslun og þjónusta á jarðhæð.

Á efri hæðum Laugavegar 33, 33b og 35 verður heimilt að hafa litlar íbúðir til skammtímaleigu og í allri nýbyggingunni á bak við steinhúsið, Laugaveg 33b.

Á jarðhæð Laugavegar 33, 33b og 35 er gert ráð fyrir verslun eða þjónusta.

Innangengt verður á milli ólíkra húsa til að auðvelda þjónustu við þau, m.a. til að koma við sameiginlegri lyftu.

Gert er ráð fyrir að fjöldi almennra íbúða verði 10-12 og fjöldi smárra íbúða, til dæmis til skammtímaleigu, verði 35-40.

Hús nyrst á svæðinu eru hærri en gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi og skýrist það meðal annars af tilflutningi byggingarmassa frá Laugavegi niður eftir Vatnsstíg. Þar er heppileg staðsetning fyrir aukinn byggingarmassa, því skuggar af fyrirhuguðum byggingum falla nær eingöngu á aðliggjandi þök og bílastæði.

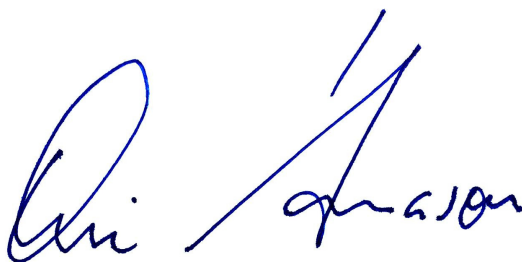
Ný tillaga Zeppelin er um 3600 fermetrar ofanjarðar, en við það yrði nýtingarhlutfall ofanjarðar 2,88 á reitnum, en samkvæmt gildandi deiliskipulagi er það 2,8. Tillaga Zeppelin að nýbyggingu á Laugavegi 37 er um 8-900 fermetrar ofanjarðar, en fyrir eru á lóðinni hús sem samtals telja um 550 fermetrar. Nýtingarhlutfall Laugavegar 37 færi því úr 1,03 í 2,6-7.

Sótt er um

Góðar og uppbyggilegar umræður um tillöguna við starfsmenn skipulagssviðs, sem leiði til heimildar til að breyta núgildandi deiliskipulagi í átt að meðfylgjandi tillögu.

Með von um jákvæð viðbrögð

Virðingarfyllt



Orri Árnason, arkitekt



Days: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Arkitekt: Orri Arnason

Tel: 600 00 00

Orri Arnason FAI Kf. 080864-57/8 - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Arkitekt: Orri Arnason

Tel: 6960 08

Orri Arnason FAI Kt. 69604-57/8 - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Aðili: Orri Arnason

Tel: 660 08 08

Orri Arnason Fél. 660864-27/2 - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkkohelli: **Frakkastigsreitur-v**

Akkitekt: Orri Arnason

TelkkNöÖ: 08

Orri Arnason TAL Kt. 690864-57/8 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Arkitekt: Orri Arnason

Tel: 6960 08

Orri Arnason FAI Kv: 696064-27/2 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Aðili: Orri Arnason

Tel: 660 08 08

Orri Arnason FAL Kt. 660864-57/8 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagss: 12.11.2018

Verkefni: **Frakkastigsreitur-v**

Aðili: Orri Arnason

Tel: 600 00 00

Orri Arnason Fél. 600064-27/28 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Aðili: Orri Arnason

Tel: 6960 08

Orri Arnason Fél. 69604-57/8 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Arkitekt: Orri Arnason

Tel: 690 080 08

Orri Arnason FAL Kt. 690804-57/9 - www.zeppelein.is - tel 5533640 - zeppelein@zeppelein.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Aðili: Orri Arnason

Tel: 6960 08

Orri Arnason FAI Kt. 69604-57/8 - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



Dagis: 12.11.2018

Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

Arkitekt: Orri Arnason

Tel: 890 08

Orri Arnason FAL Kt. 600864-27/2 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR





Dagis: 12.11.2018

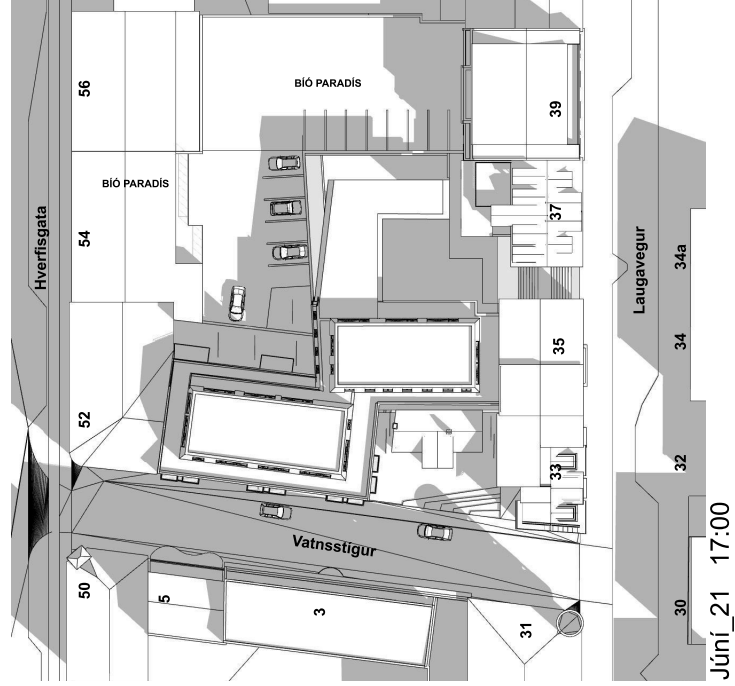
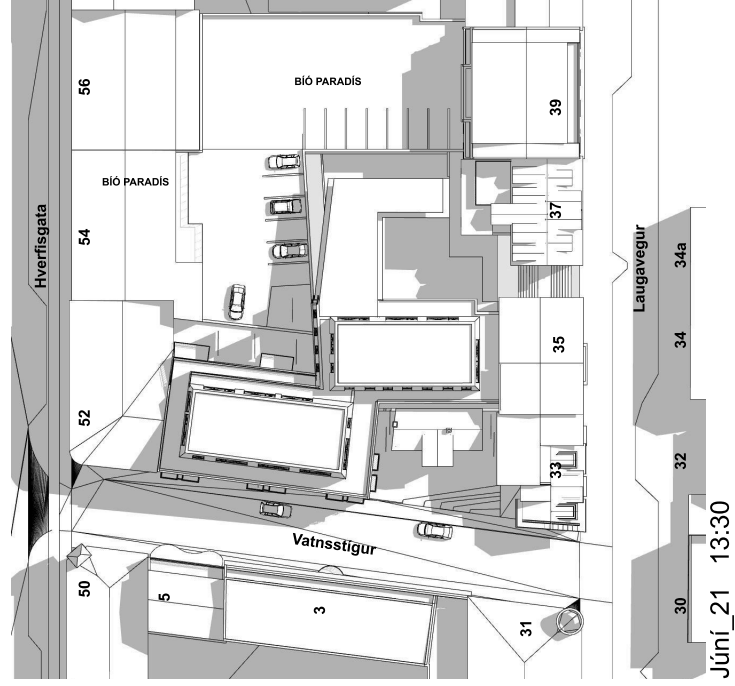
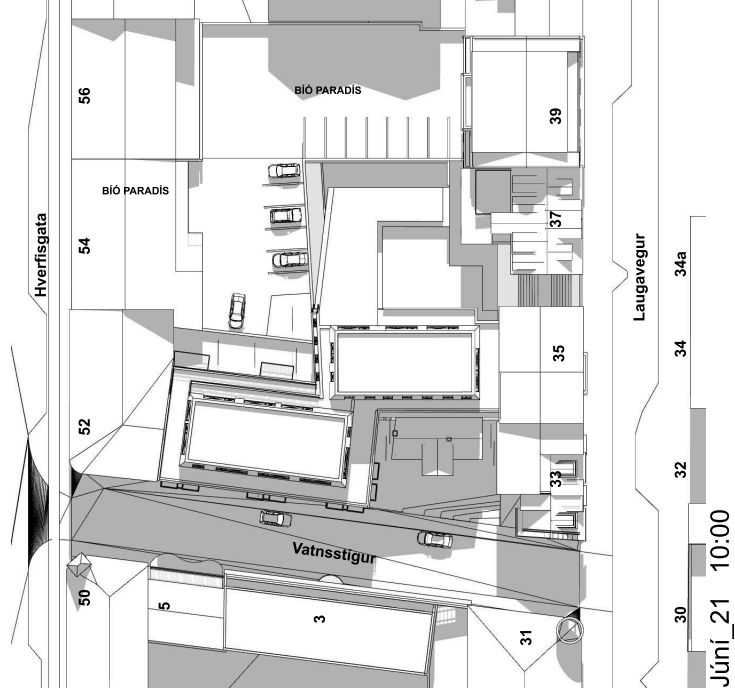
Verkhell: **Frakkastigsreitur-v**

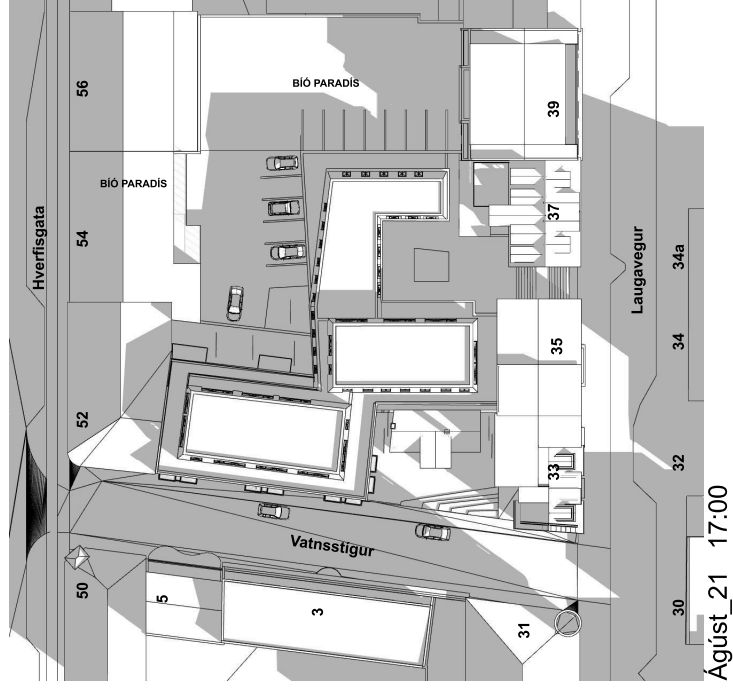
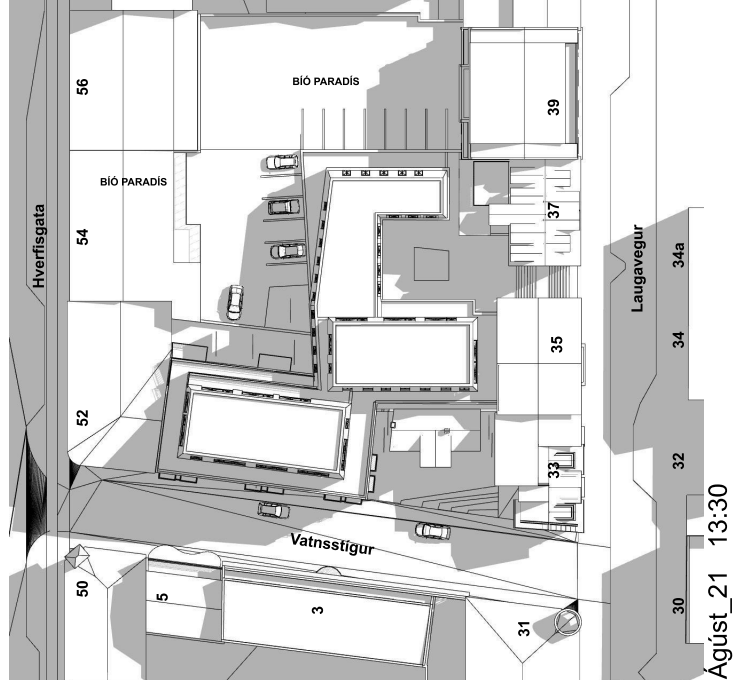
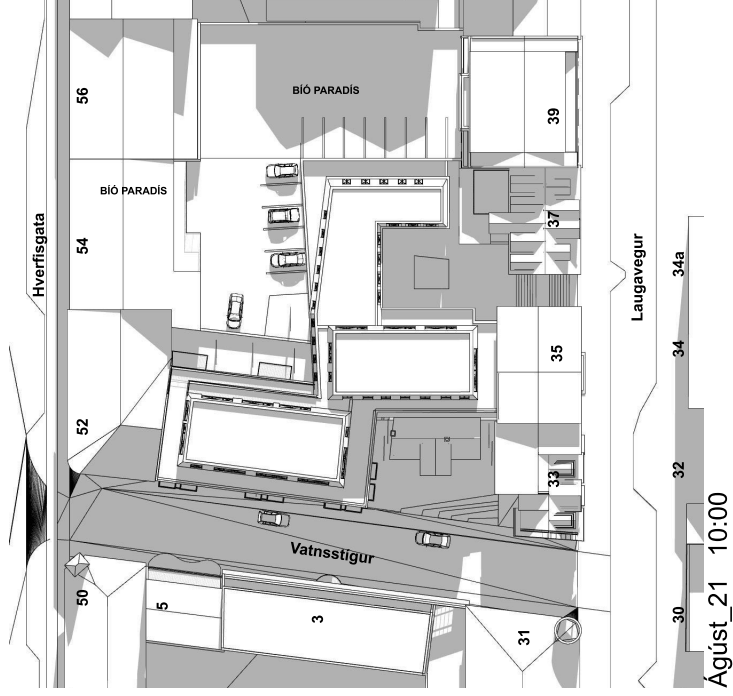
Arkitekt: Orri Arnason

Tel: 890 08 08

Orri Arnason FAI Kt. 080864-57/8 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR





Dagur: 12.11.2018

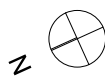
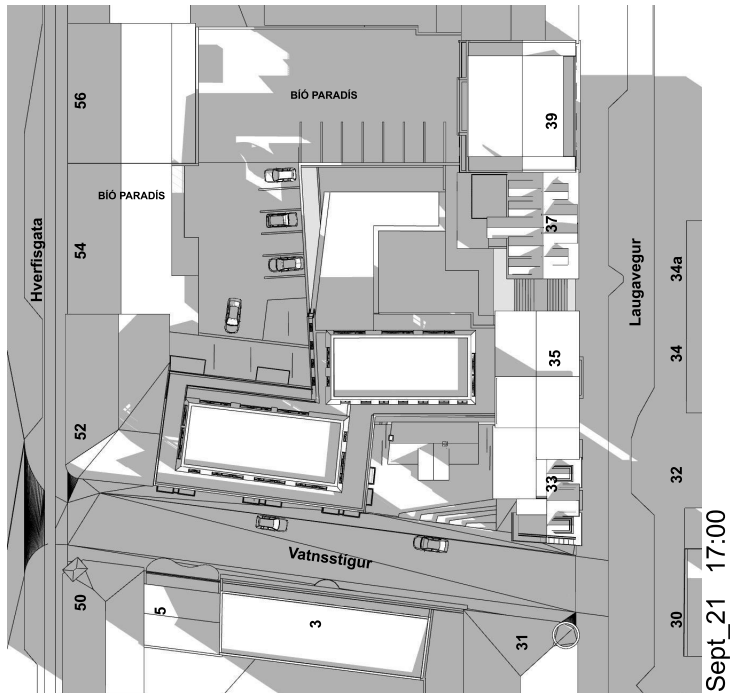
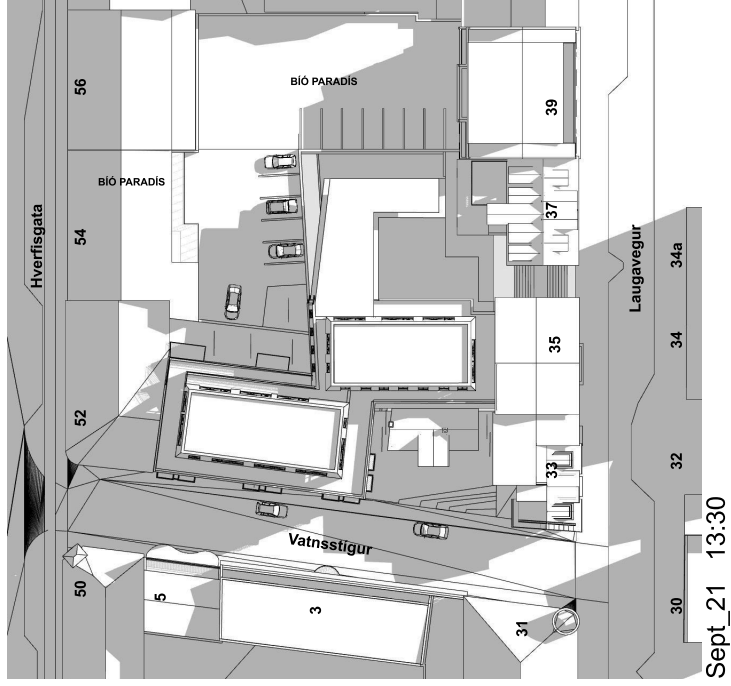
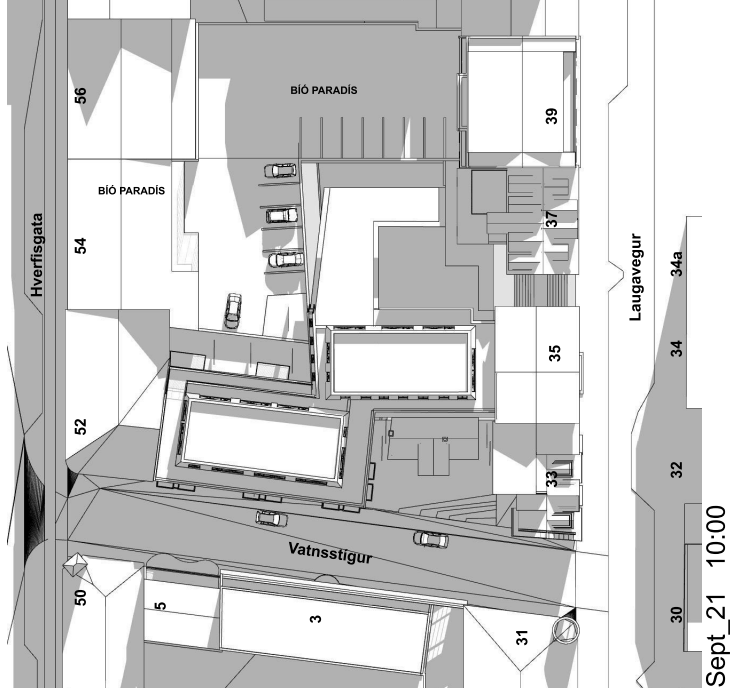
Verkhell: Frakkastigsreitur-v

Aðili: Orri Arnason

Tel: 6960 08

Orri Arnason FAI Kt. 080864-5749 - www.zappelin.is - tel 5533640 - zappelin@zappelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR





Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Blómaþing ehf.

Pósthólf 8814
128 Reykjavík

29. nóvember 2018

MÍ201809-0062/ 6.06 / 0987 & 0939

Vatnsstígur 4, Reykjavík – friðað hús - ástandsmat

Á fundi 25. júní 2018 voru Minjastofnun Íslands kynntar hugmyndir Zeppelin arkitekta um breytingu á deiliskipulagi vestari hluta reits 1.172.1 (Frakkastígsreit) sem afmarkast af Laugavegi, Vatnsstíg og Hverfisgötu. Á umræddum lóðum, Laugavegi 33, 33a, 33b, 35 og Vatnsstíg 4, standa hús sem friðuð eru vegna aldurs skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Í minnisblaði Minjastofnunar dags. 26. júní 2018 var lögð rík áhersla á að húsaröðin við Laugaveg 33-35 yrði varðveitt og gerð upp á vandaðan hátt sem hluti af sögulegri götumynd Laugavegar ásamt steypa bakhúsinu nr. 33b við Laugaveg. Eigendur hafa lýst vilja til þess að varðveita umrædd hús og kosta endurgerð þeirra.

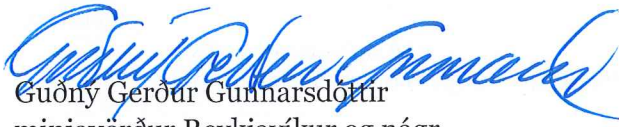
Minjastofnun óskaði jafnframt eftir því að gerð yrði fagleg úttekt á ástandi hússins við Vatnsstíg 4 sem staðið hefur autt frá því að eldur kom upp í því árið 2009 og olli á því skemmdum. Óljóst var um raunverulegt ástand þess og hvort það væri viðgerðarhæft og talið nauðsynlegt var að fá úr því skorið svo hægt yrði að taka ákvörðun um framtíð þess.

Vatnsstígur 4 var reist árið 1901 skv. Fasteignaskrá og er því friðað samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Reykjavíkurborg er skráður eigandi hússins samkvæmt fasteignaskrá. Eigendum friðaðra húsa er skylt að leita álits Minjastofnunar ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja eða rífa. Húsið er tvílyft tímurbús með lágreistu rispaki, reist á hlöðnum kjallara. Árið 1920 var byggð stækkun við norðurenda þess með brotþaki skv. uppdráttum Einars Erlendssonar.

Þann 24. september 2018 barst Minjastofnun skýrsla Einars Skúla Hjartarsonar húsasmíðameistara þar sem fram kemur að húsið sé skemmt að hluta eftir eldsvoða auk þess sem ekkert hafi verið gert til þess að halda því við síðan. Ekki verður lesið úr skýrslunni að húsið sé metið óviðgerðarhæft.

Minjastofnun Íslands metur það svo að niðurstaða mats á ástandi hússins sé að það sé viðgerðarhæft og því sé ekki ástæða til að afnema friðun þess. Hvatt er til þess að húsið verði gert upp á vandaðan hátt svo orðið geti til sóma í götumynd Vatnsstígs og sem hluti af heild uppgerðs Frakkastígsreits.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágr.


María Gísladóttir
arkitekt, verkefnastjóri

Afrit í tölvupósti:

Kristján (kristjan@leiguibudir.is)

Orri Árnason (orri@zeppelin.is)

Reykjavíkurborg – Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar (sea@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulagsfulltrui@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Vatnsstígur 4

Greinargerð um ástand húss.



Húsið er byggt 1901 með ýmsum viðbyggingum og breytingum gegnum tíðina. Sjá meðfylgjandi skýrslu nr. 86. „Húsakönnun Laugavegsreitir- miðsvæði“.

Ástand:

Ytra byrði er í nokkuð góðu ástandi, utan að járn á götuhlið er aðeins byrjað að ryðga. Bindingsverk útveggja er í lagi en bindingur í innveggjum er skemmdur að hluta vegna bruna. Gluggar eru í misjöfnu ástandi og nokkrir skemmdir vegna bruna og aðfara skemdarvarga.



Innra ástand:

Að innan virðast skemmdarvargar hafa að mestu klárað að eyðileggja það sem ekki varð eldi að bráð. Tréverk og klæðningar eru annars nokkuð vandaðar og handverk fallett eins og tíðkaðist þegar veglegri hús voru byggð um aldamótin 1900.



Verði húsið rífið legg ég til að þá verði tekið til handagagns allt það efni sem mögulegt er að nýta, þ.e. t.d. bindingsverk, tréverk, hleðslur í kjallara og útitröppur suðaustan við hús.

Að öðru leiti má benda á að þetta er dæmigert ástand á húsi þar sem eigandi hefur lítinn sem engan metnað til að halda við menningarverðmætum.

Einar Skúli Hjartarson 24.september 2018.

Hús skoðað aftur við betri lýsingu 21.11. 2018



Panill er víða það brunnin að hann er kolaður Sót er milli þilja og lykt mun ekki nást úr timbrinu.



V ið nánari skoðun þá er það ekki verjandi að gera upp þetta hús svo illa er það farið. Ítreka að þegar húsið verður tekið niður að allt nothæft verði tekið til handagagns.

Einar Skúli Hjartarson



bt. embætti skipulagsfulltrúa

USK2019030019

11. mars 2019

Umsöng vegna fyrirspurnar Zeppelin arkitekta um breytingu á deiliskipulagi Frakkastígsreits, vestur (lóðir Vatnsstíg 4 og Laugavegur 33, 33a, 33b og 35) dags 5.2.2019

Með fyrirspurninni fylgja snið og ásýndamyndir sem sýna bílakjallara á tveimur hæðum, ~46 stæði, undir byggingum með aðkomu frá Vatnsstíg.

Tekið er jákvætt í aðkomu að bílakjallara frá Vatnsstíg þó með þeim fyrirvara að nauðsynlegt er að tryggja sýn milli ökumanna á leið út úr kjallaranum og gangandi sem ganga meðfram húsunum. Það má gera með því að hafa vegg inndregna við og til hliðar við útkeyrsluna. Einnig hjálpar ef rampi að kjallara hefur náð hæð götu áður en komið er að lóðamörkum.

Bent er á að unnið er að skipulagi Laugavegar sem göngugötu og því má gera ráð fyrir að í framtíðinni verði aðkoma að Vatnsstíg milli Hverfisgötu og Laugavegar aðeins frá Hverfisgötu.

Fyrir hönd skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar

Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir
Yfirverkfræðingur samgöngumála

Edda Ívarsdóttir
Borgarhönnuður



Séð vestur eftir Laugavegi, einnig inn að bakhúsum



Horft frá Laugavegi, niður eftir Vatnsstíg



Horft að Laugavegi 33b, frá Vatnsstíg



Horft að Vatnsstíg 4



Horft upp eftir Vatnsstíg, að Laugavegi



Horft upp eftir Vatnsstíg, að Laugavegi



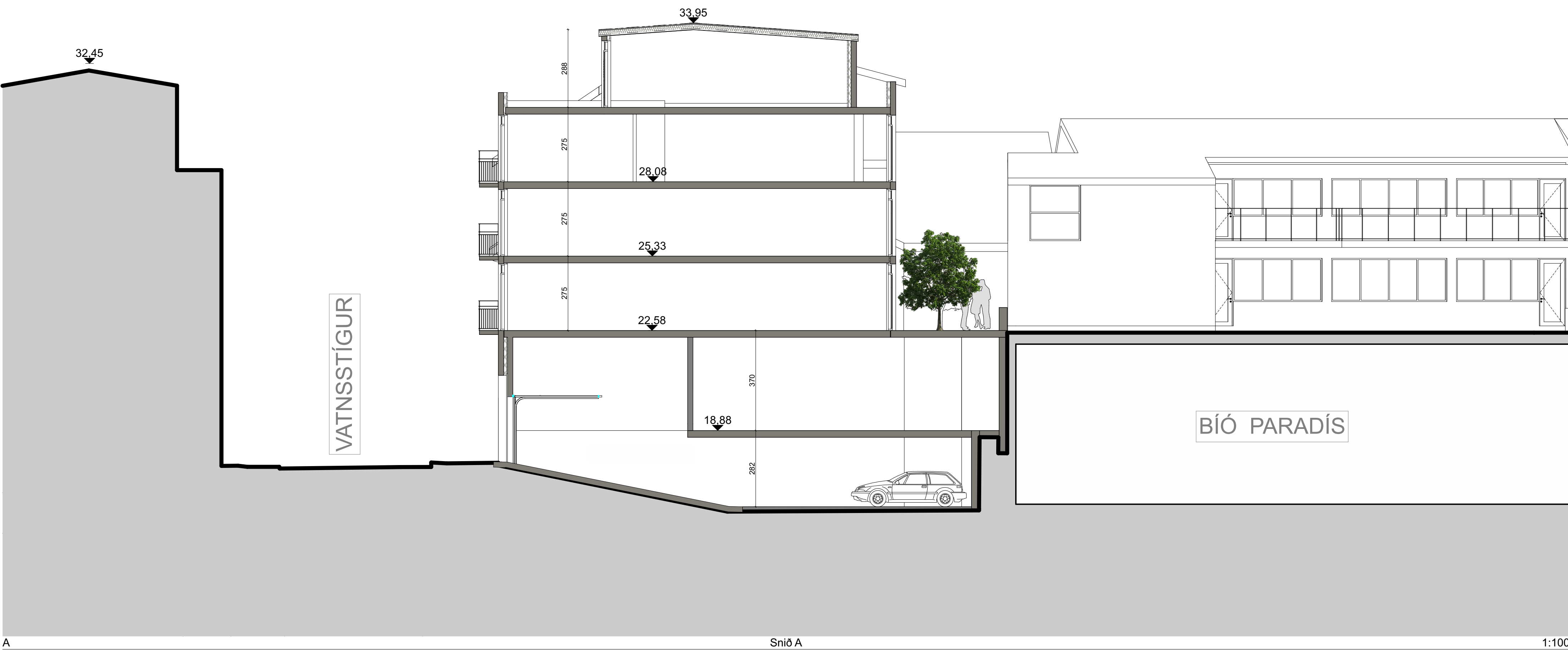
Horft frá bílaplani yfir Bíó Paradís, að bakhlið Vatnsstígs 4



Horft yfir þök, til norðvesturs



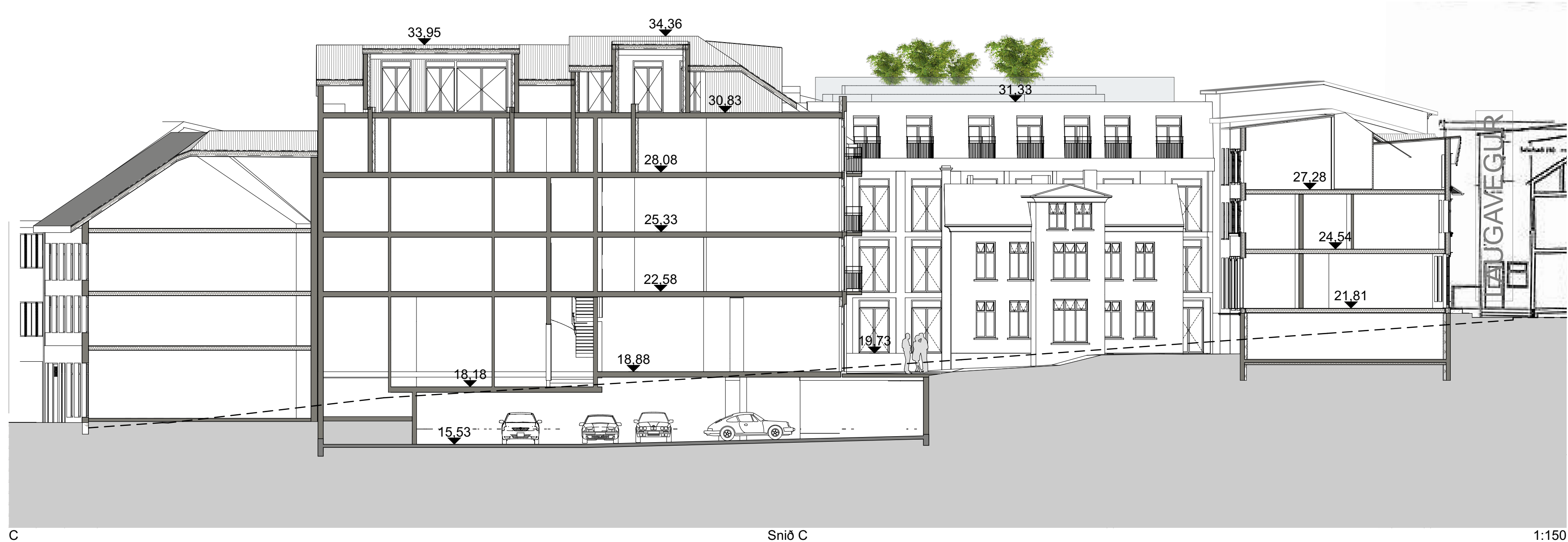
Horft yfir þök, til norðausturs



Snið um innkeyrslu í bílageymslu (Vatnsstígur 4)



Snið um Laugaveg 33B (steinhús)



C

Snið C

1:150



D

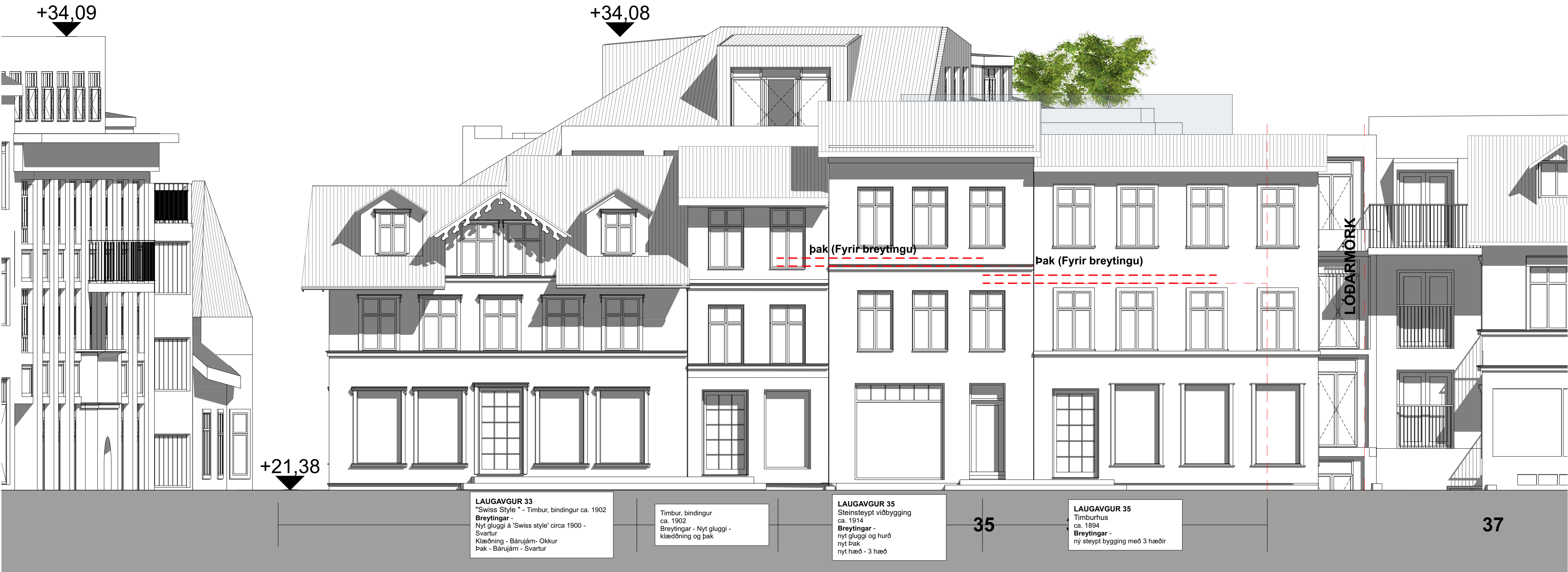
Snið D

1:150

Snið (Langsnið á milli Laugavegar og Hverfisgötu)



Útlit frá Laugavegi (1)



LAUGAVEGUR Útlit

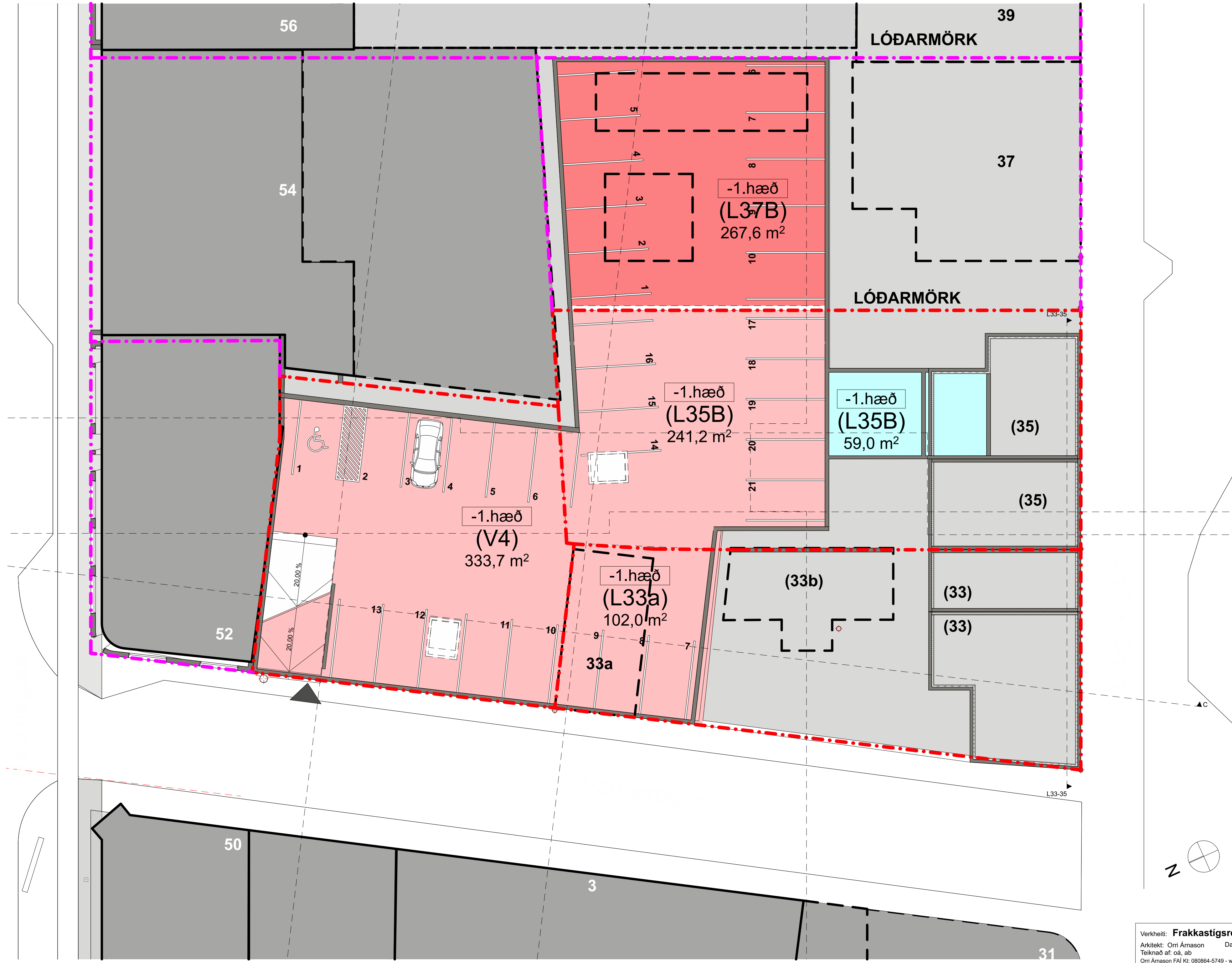
Snið



Útlit frá Laugavegi (2)



Útlit frá Vatnsstíg



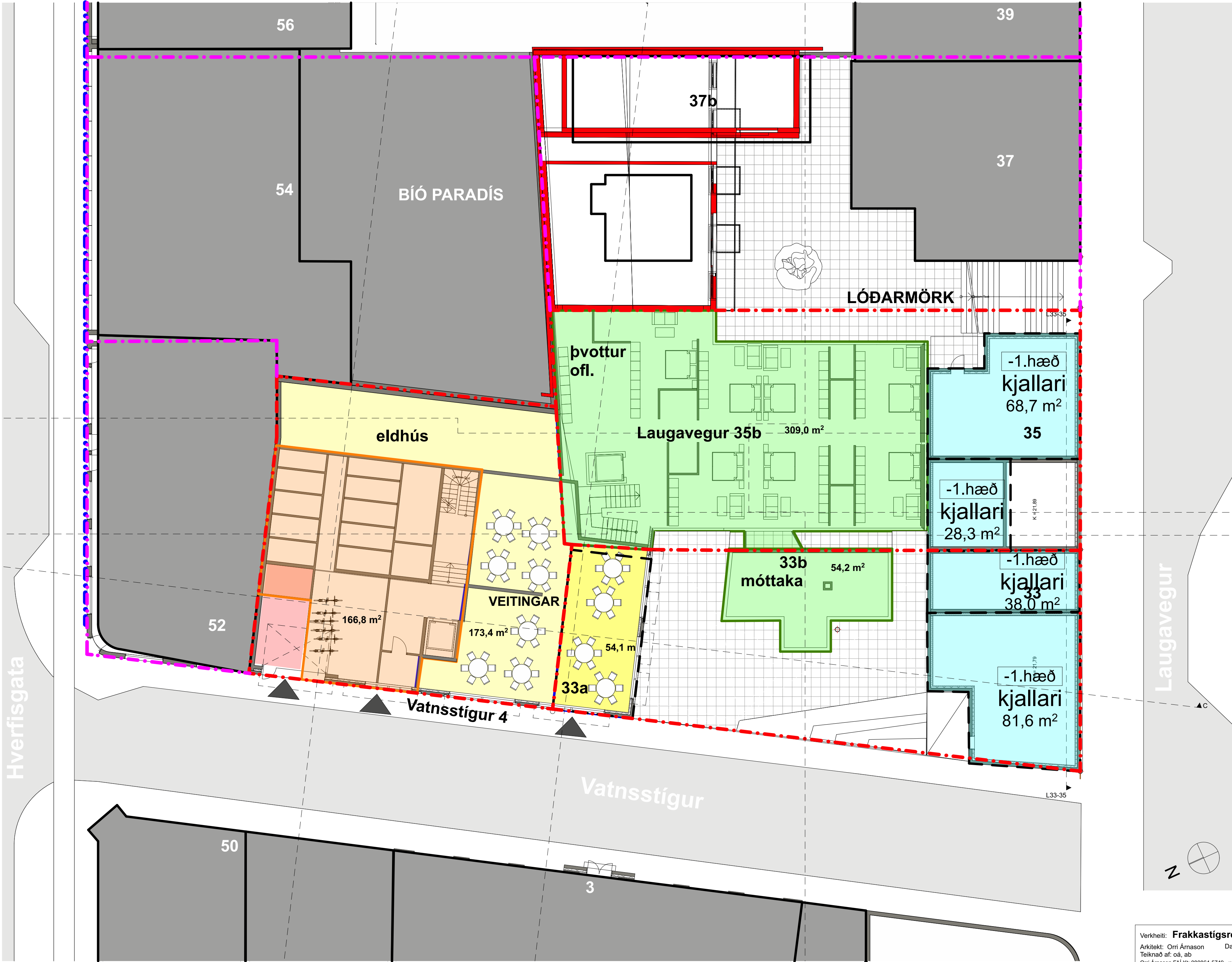
-1
Hæð

34a

34

32

30



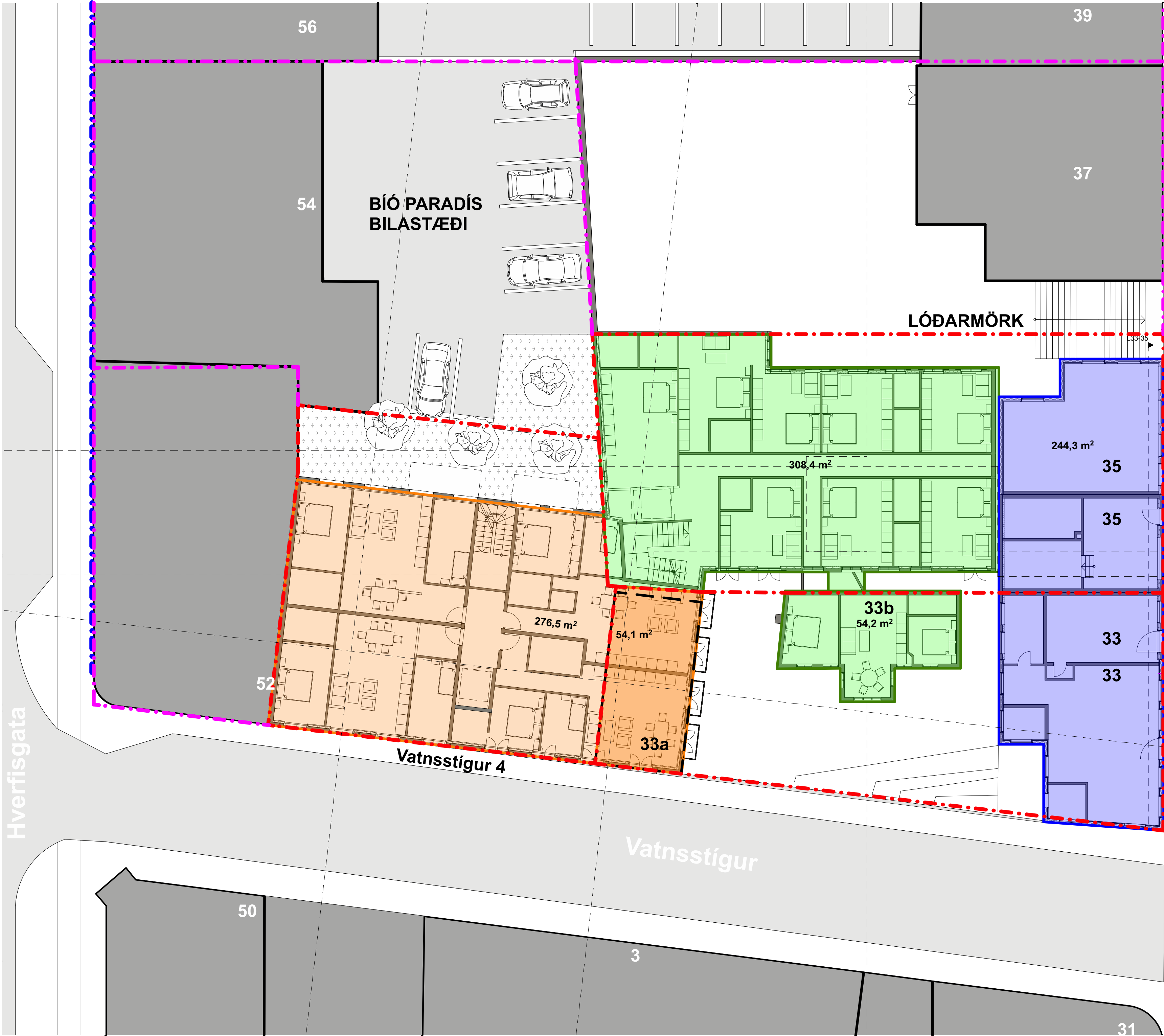
0
Hæð

34a

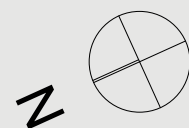
34

32

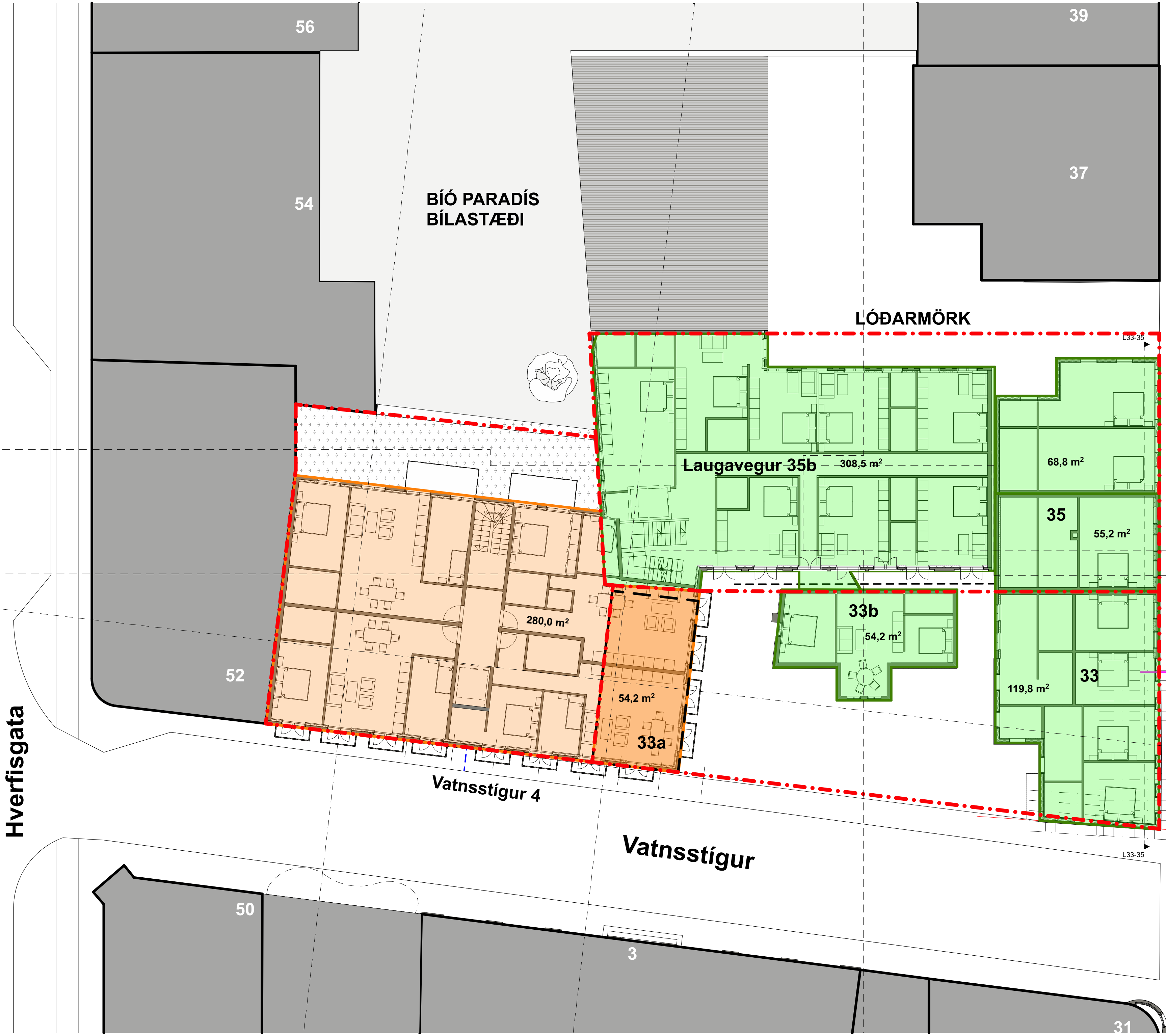
30



Laugavegur



Hverfisgata

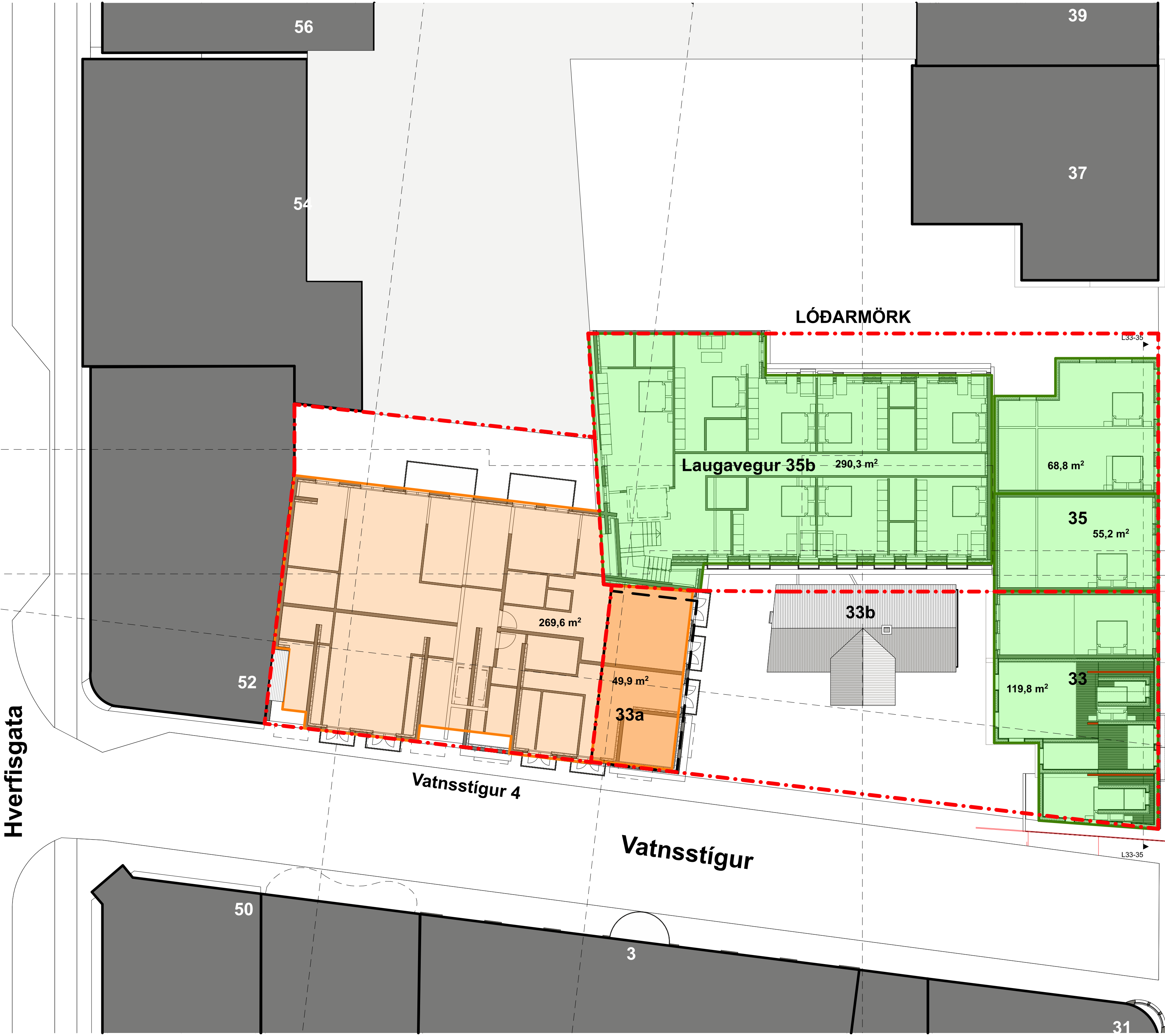


34a

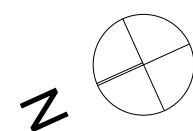
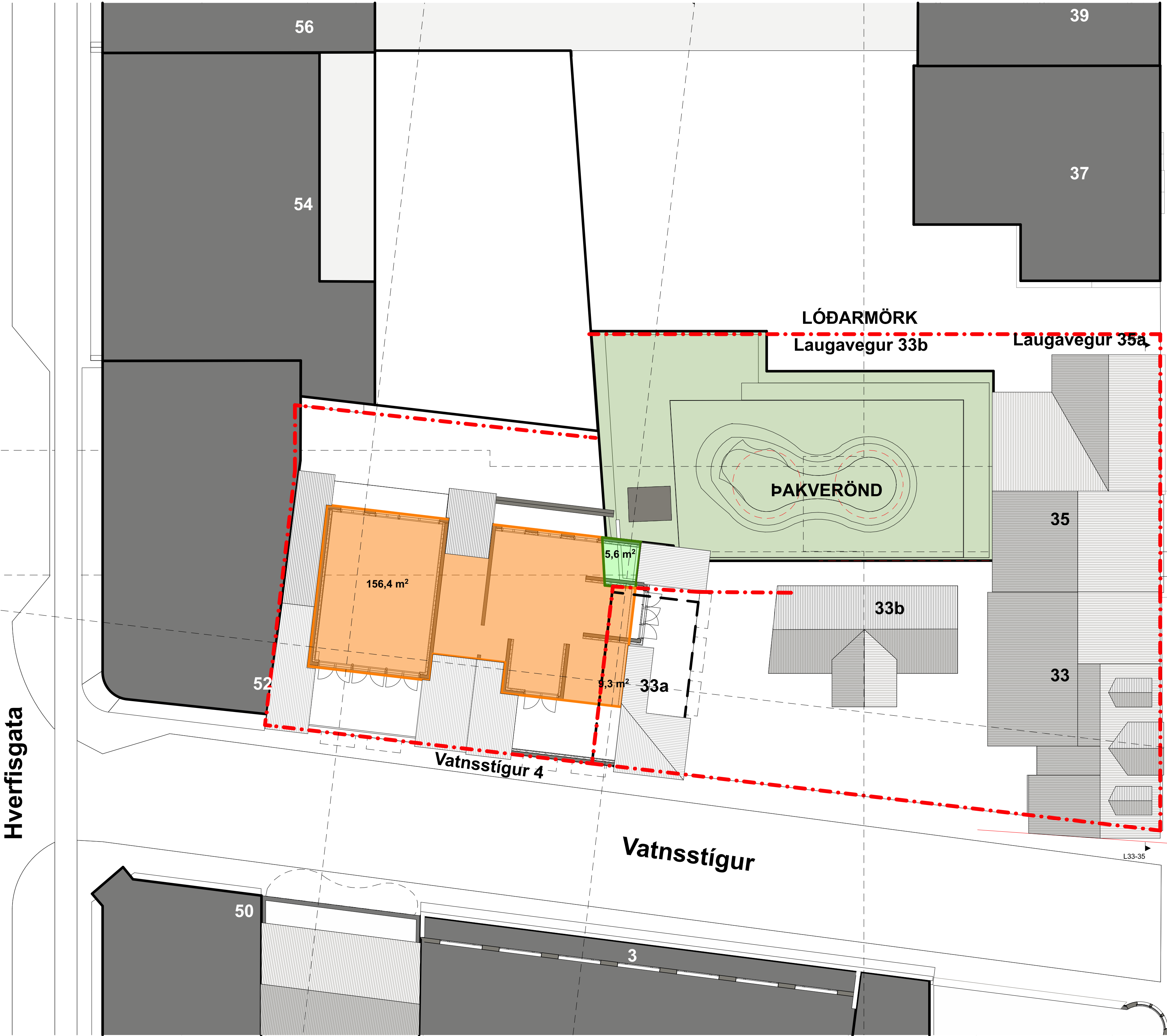
34

30

Hverfisgata



Hverfisgata



Hverfisgata

56

54

54

39

37

LÓÐARMÖRK

Laugavegur 33b

Laugavegur 35a

52

35

33b

33

Vatnsstígur 4

Vatnsstígur

50

50

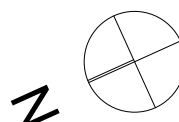
3

Laugavegur

34a

34

32



31