



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 17. janúar 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Skúlagötusvæði - breyting á deiliskipulagi - Endastöð strætó - Skúlagata

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn VSÓ ráðgjafar, dags. 4. september 2023, um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis fyrir tímabundna skiptistöð Strætó. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitir fyrir þjónustu eru felldir út og afmarkað er svæði fyrir skiptistöð Strætó þar sem komið verði fyrir biðstöðvum ásamt strætóskýlum. Auk þess er afmarkaður byggingareitur fyrir aðstöðuhús starfsmanna Strætó, samkvæmt uppdr. VSÓ ráðgjafar, dags. 28. september 2023, br. 11. janúar 2024. Einnig er lögð fram fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 229 frá árinu 2023. Tillagan var auglýst frá 2. nóvember 2023 til og með 14. desember 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Hólmfríður Guðmundsdóttir, dags. 30. nóvember 2023, Þorbjörg Guðmundsdóttir, dags. 4. desember 2023, Ingi B. Poulsen hjá POULSEN lögmannsstofu f.h. Húsfélagsins Völundur, dags. 11. desember 2023, Jónas Örn Jónasson hjá Reykjavík Lawyers f.h. Kristínar Hjartardóttur og Eylendar ehf., dags. 13. desember 2023 og Helgi Axel Svavarsson og Eunsun Lee, dags. 13. desember 2023. Einnig er lögð fram ábending Veitna, dags. 29. nóvember 2023, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 11. desember 2023 og umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða, dags. 14. desember 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. janúar 2024. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Samþykkt með fjórumatkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar. sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. desember 2023 Fulltrúar sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.

Vísað til borgarráðs

Umsögn skipulagsfulltrúa og uppfærður uppdráttur eiga eftir að koma undir málið.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Um árábil hefur legið fyrir að finna þurfi nýjan stað fyrir endastöð strætisvagna í staðinn fyrir núverandi endastöð og skiptistöð við Hlemm. Fyrirliggjandi staðsetning við Skúlagötu er ekki ákjósanleg og mun hafa ónæði í för með sér fyrir nærliggjandi íbúa. Óheppilegt er að mikil óvissa um hversu lengi umrædd endastöð muni vera við Skúlagötu þrátt fyrir að einungis sé um staðsetningu til bráðabirgða að ræða. Heppilegra hefði verið að finna framtíðarstaðsetningu slíkrar endastöðvar til framtíðar í stað þess að



Reykjavíkurborg

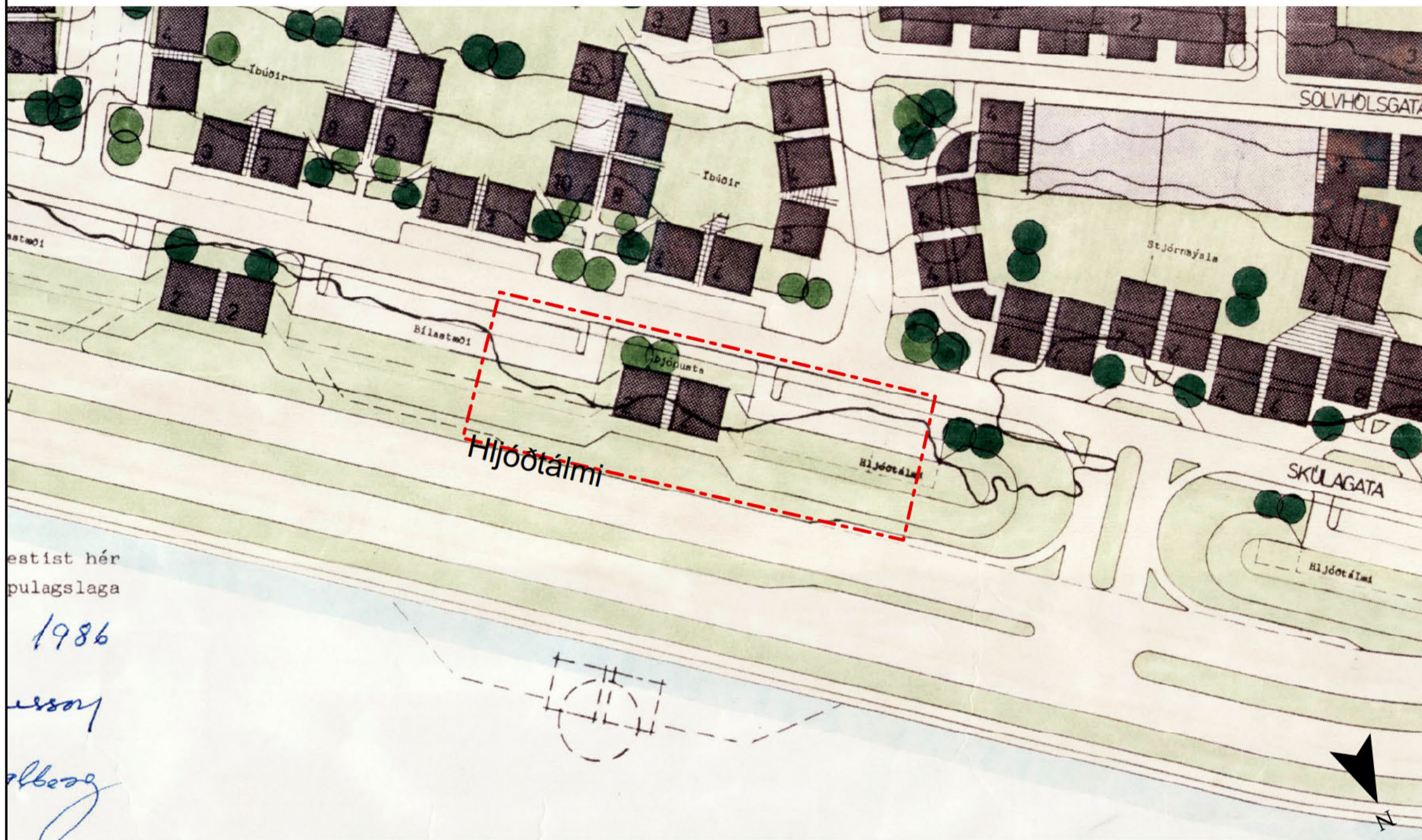
koma henni fyrir til bráðabirgða á þeim stað, sem hér er lagt til. Hér virðist því vera um skipulagsklúður að ræða.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Skipulagsyfirvöld leggja til tímabundna endastöð Strætó við Skúlagötu vegna flutning frá Hlemmi, samþykkt af samgöngustjórn Reykjavíkurborg. Fjöldi athugasemda hefur borist, einna helst er bent á óæskilega staðsetningu fyrir strætóstöð í íbúðarhverfi og nálægð við svefnherbergi íbúa. Mikil umferð strætisvagna með hljóð og loftmengun hlýtur að teljast ógn við heilsu og friðhelgi íbúa. Bílastæðið sé einnig fullnýtt alla daga. Æskilegra væri að finna annan stað fjær íbúabyggð til dæmis vestasta hluta Miðbakkans. Flokkur fólksins tekur undir þetta. Mótvægisáðgerðir mega sín lítils því erfitt er t.d. að koma upp frekari hljóðvörnum umfram þau sem eru í dag án þess að ganga á útsýni íbúa til norðurs. Fulltrúi Flokks fólksins finnst ekki duga að hafa samráð aðeins með því að auglýsa tillöguna heldur væri nær að hafa íbúafund og hlusta á það sem fólkið segir. Bréf dugar ekki heldur, sums staðar er póstur einfaldlega ekki borinn út og ef þau eru borin út er útburður afar stopull.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnslu og gæða

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsuppdrættir VSÓ ráðgjafar, fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 229 frá árinu 2023, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa.



Hluti gildandi deiliskipulags Skúlagötusvæðis, staðfest 13. maí 1986 mkv.: 1:1.000

GREINARGERÐ

Inngangur

Vegna fyrirhugaðra framkvæmda umhverfis Hlemm þarf að koma fyrir tímabundinni skiptistöð fyrir Strætó og starfsmannaaðstöðu fyrir starfsmenn Strætó við Skúlagötu. Tímabundin skiptistöð verður staðsett á mótis við Skúlagötu 10 og Klapparstíg 1-3. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er breytingarsvæðið innan miðvæðis M1b – blönduð miðborgarbyggð. Deiliskipulagsbreyting samræmist stefnu aðalskipulags. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi Skúlagötusvæðis er á breytingarsvæðinu gert ráð fyrir svæði fyrir bílastæði ásamt hljóðtálma meðfram Sæbraut en austan við bílastæðin er afmarkaðir tveir byggingarreitir fyrir þjónustu. Ekki hefur verið byggt á byggingareitunum. Á breytingarsvæðinu eru bílastæði og grasi vaxin hljóðmön meðfram Sæbraut.

Breyting á deiliskipulagi - tímabundin skiptistöð Strætó

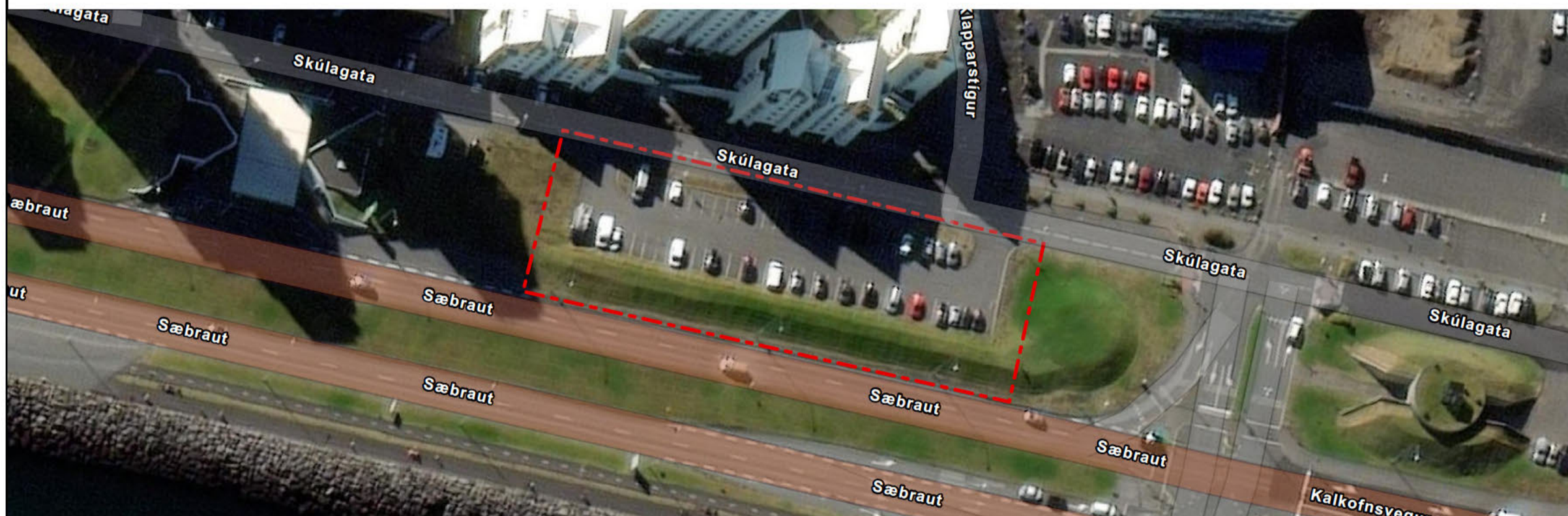
Í tillögu að breytingu eru byggingarreitir fyrir þjónustu felldir út. Afmarkað er svæði fyrir skiptistöð Strætó þar sem komið verður fyrir biðstöðvum ásamt strætóskýlum. Afmarkaður er byggingareitur fyrir aðstöðuhús starfsmanna Strætó. Aðstöðuhúsið verður gámahús á einni hæð, allt að 3 m á hæð og allt að 30 m² að gólfleti.

Frágangur

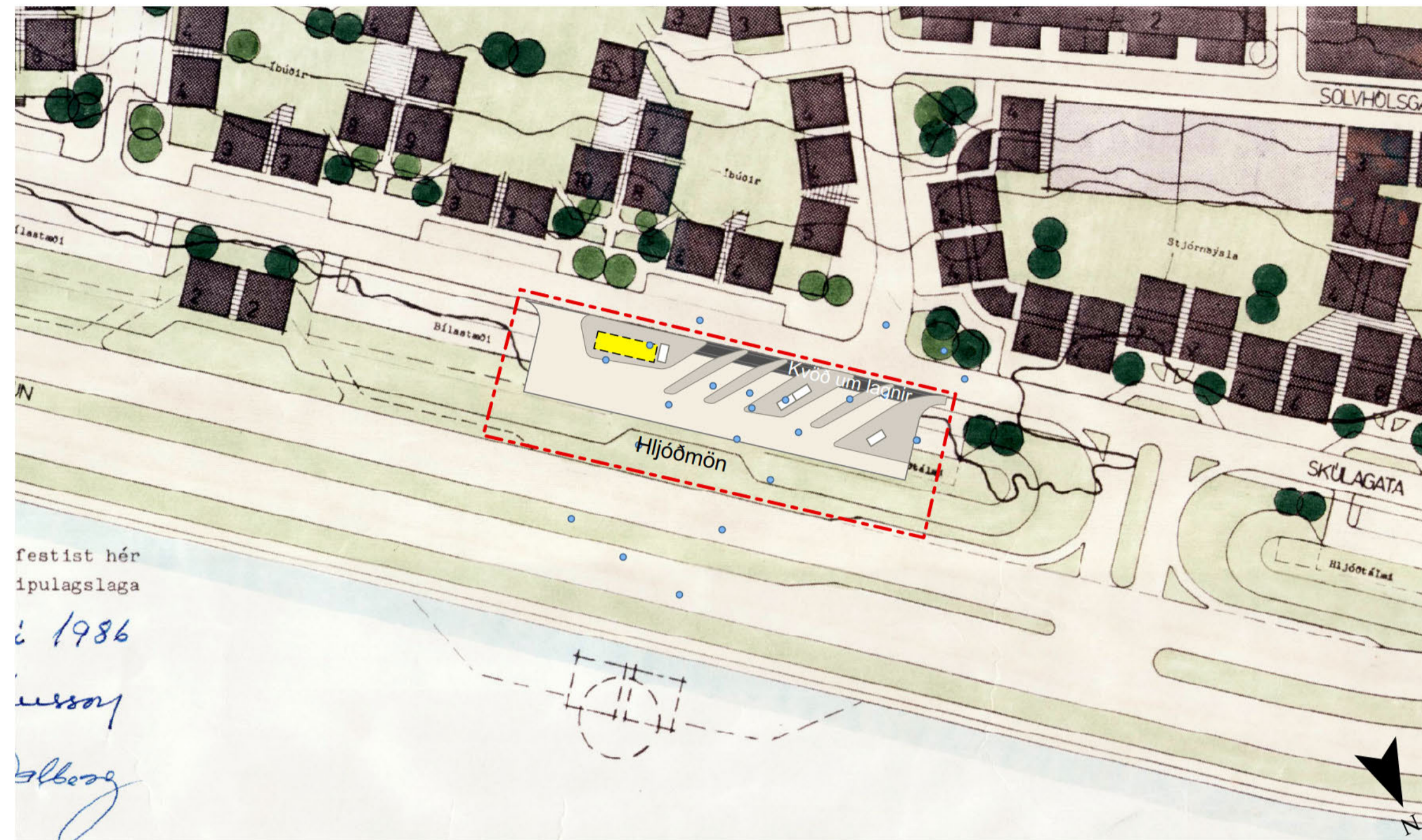
Vanda skal yfirborðsfrágang svæðis skiptistöðvar - gangstétta, strætóbiðstöðva og gróðurs umhverfis skiptistöð og á hljóðmön við Sæbraut. Æskilegt er að gegndræpt yfirborð verði nýtt þar sem hægt er á reitnum.

Kvöð um lagnaleiðir

Meðfram svæðinu norðanmegin og sunnanmegin er kvöð um veitulagnir fyrir heitt og kalt vatn fráveitu rafmagn og gagnaveitu. Hafa skal samráð við Veitur á hönnunarstigi varðandi upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir.



Skýringarmynd, núverandi ástand mkv.: 1:1.000



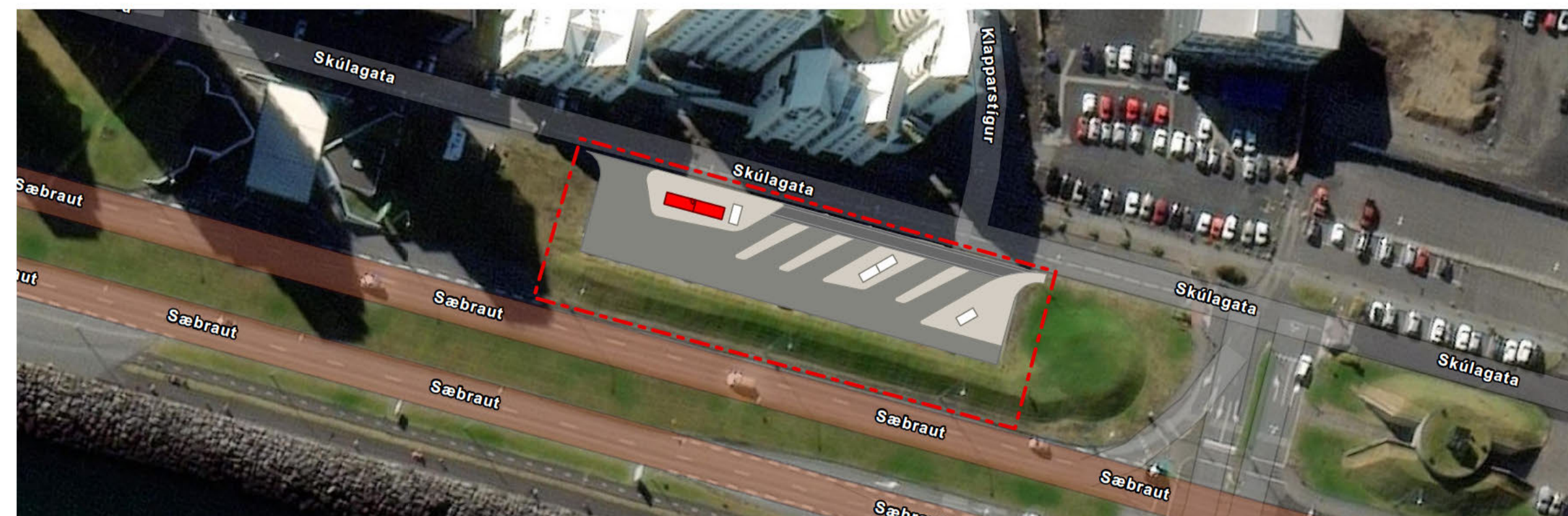
Deiliskipulagsbreyting – skiptistöð fyrir Strætó og starfsmannaaðstaða á mótis við gatnamót Skúlagötu nr. 10 og Klapparstíg nr. 1-3. mkv.: 1:1.000

Menningarminjar

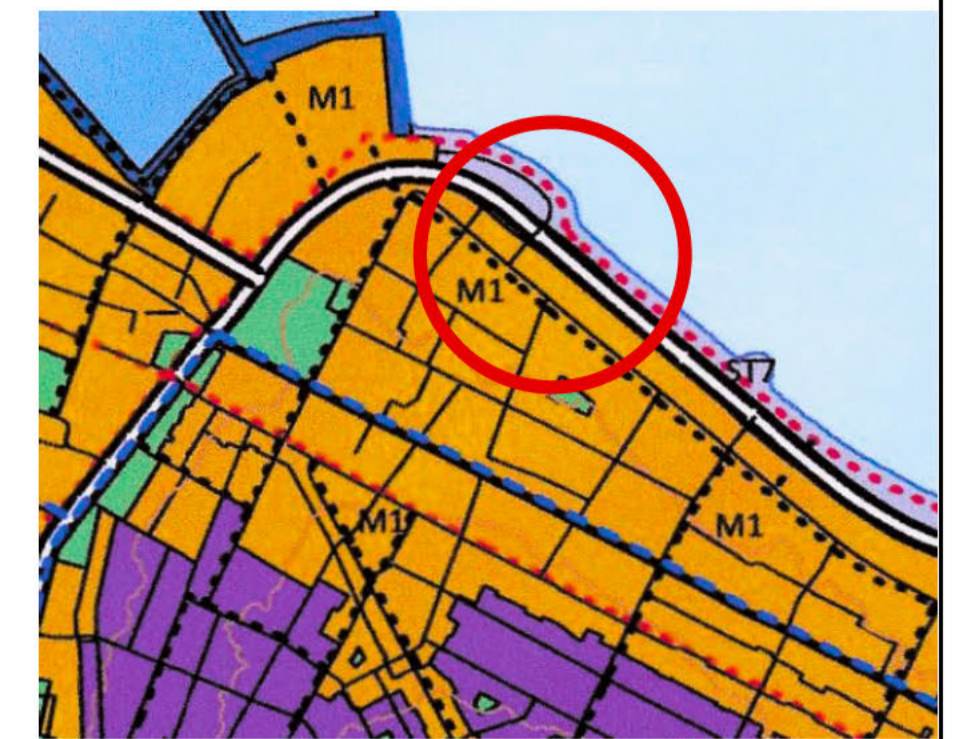
Á deiliskipulagssvæðinu er að finna minjar um útgerð frá 19. öld og 20. öld. Minjarnar á svæðinu eru friðaðar (80/2012). Leita skal til Minjastofnunar Íslands með framkvæmdir á svæðinu. Framkvæmdaaðili skal fá forleifafræðing til þess að hafa framkvæmdaefirlit með þeim framkvæmdum sem hafa jarðrask í för með sér. Á þetta einnig við jarðvegsframkvæmdir utan við skipulagsmörk. Ef komið er niður á minjar af því tagi að forleifafræðingur telur ástæðu til þess að stöðva framkvæmd, ber að hafa samband við Minjastofnun varðandi framhald verksins.

Að öðru leyti gilda skilmálar samþykks deiliskipulags.

Uppdrætti var breytt þann 11. janúar 2024 eftir auglýsingu. Bætt var inn skýrari skilmálum um framkvæmdaefirlit forleifafræðings vegna skrára minja og samráð við Veitur um hönnun og tímasetningu framkvæmda.



Skýringarmynd, möguleg útfærsla mkv.: 1:1.000



Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Ekki í kvarða

SKÝRINGAR

- Skipulagsmörk
- Byggingarreitur
- Starfsmannaaðstaða
- Strætóskýli
- Skráðar forleifar
- Hellur
- Gangstétt
- Nýbyggingar
- Endurbyggingarréttur
- Óbreytt
- Óbreytt, með fyrirvara um byggingarframkvæmdir við Þjóðleikhús
- Götur
- Gangstígar
- Sjór
- Opin svæði
- Grenndarvöllur, hugsanleg staðsetning dagvistar- og skólalóða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 20__ og í _____
þann _____ 20__.
Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Skipulagsgögn: Fylgir uppdætti aðskilin greinargerð.
Kortagrunnar: Heimild fyrir þeim grunnum og gögnum sem notuð eru fyrir uppdættinn.
Hnitakerfi: [ISN93]. Kvarði: 1:1.000 [A1].

Breyting	Dags.	Tílefni	Skipulag
----------	-------	---------	----------

VSÓ RÁÐGJÖF

Teikning: 22593_DSK_T_U_02 Dags.: 28.09.2023

Skipulag: VV Yfir: HTT

UNNIÐ FYRIR:
REYKJAVÍKURBORG

Klöpp – Skúlagata

Fornleifaskrá

Anna Lís Guðmundsdóttir



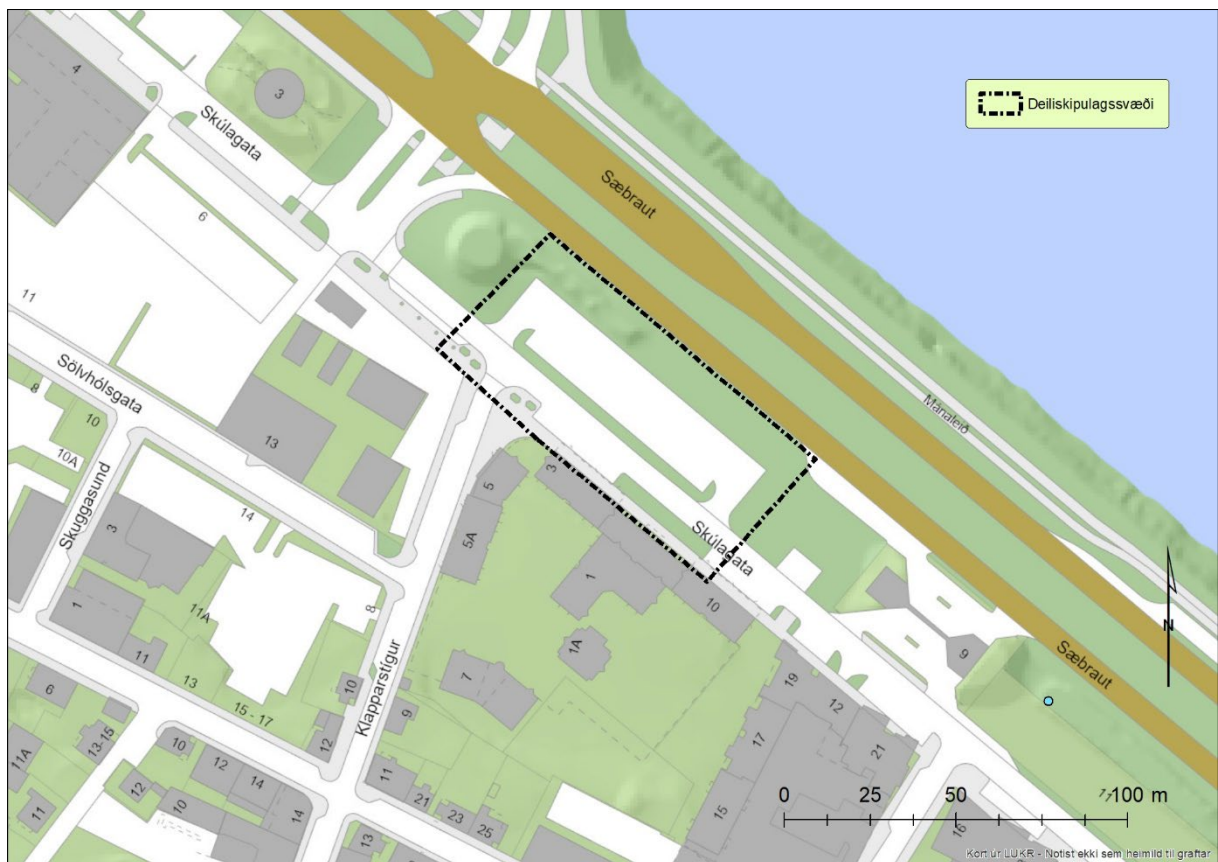
Reykjavík 2023

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 229

Klöpp – Skúlagata

Fornleifaskrá

Anna Lísu Guðmundsdóttir



Reykjavík 2023

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 229

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Ábyrgðarmaður: María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna,
Borgarsögusafni Reykjavíkur.

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Anna Líska Guðmundsdóttir

Mynd á forsíðu:

Ljósmyndasafn Reykjavíkur: Ljósmynd af Klöpp og Klapparvör um 1900. ÁBS 11-410. Ljósmyndari, ekki vitað.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla nr. 229

Reykjavík 2023

Öll réttindi áskilin.

Efnisyfirlit

Formáli	2
1 Saga svæðisins.....	3
2 Almennt um verndun menningarmínja.....	10
3 Tilgangur og aðferðafræði við skráningu fornleifa, mannvirkja og yngri mínja.....	12
4 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri mínjar.....	13
4.1 Fornleifaskrá fyrir hluta af gildandi deiliskipulagi Skúlagötusvæðis.....	14
Arnarhóll 7-40 Klöpp	14
Arnarhóll 7-41 Hjallur.....	15
Arnarhóll 7-42 Skemma	16
Arnarhóll 7-43 Vör.....	16
Arnarhóll 7-119 Skuggi/Jenskot.....	16
Arnarhóll 7-119 Járnbraut	17
Arnarhóll 7-119 Klapparhús.....	17
Arnarhóll 7-182 Hjallur.....	17
Arnarhóll 7-183 Völundarbryggja.....	18
Arnarhóll 7-184 Klöpp	18
Arnarhóll 7-185 Olíuverslun BP. Klöpp	18
4.2 Varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri mínjar	19
5 Heimildir	20
Viðauki.....	22

Formáli

Hér fer á eftir skráning fornleifa, mannvirkja og yngri minja vegna breytingar á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna tímabundinnar skiptistöðvar Strætó¹. Vegna fyrirhugaðra framkvæmda umhverfis Hlemm þarf að koma fyrir tímabundinni skiptistöð fyrir Strætó og starfsmannaaðstöðu fyrir starfsmenn Strætó við Skúlagötu. Skiptistöðin verður á milli Skúlagötu og Sæbrautar, þar sem nú er bílastæði til móts við Skúlagötu 10 og Klapparstíg 1-3, sjá afmörkun á mynd 1.

Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árabíl gert fornleifaskráningar og fylgja þær ákvæðum um skráningu menningarminja sem er 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 eða áður en gefið er út leyfi til framkvæmda.²

Fornleifaskráning er fornleifarannsókn án jarðrasks og felst í heimilda- og vettvangskonun á minjum á tilteknu svæði, lýsingu á staðhättum og ástandi og gerð minjanna, mati á aldri þeirra, hlutverki og tegund, ásamt varðveislumati.

Nóvember 2023
María Karen Sigurðardóttir
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna
Borgarsögusafni Reykjavíkur

¹ Skúlagötusvæði, tillaga að deiliskipulagi, staðfest 13. maí 1986
<http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=07634904696616165764> og núverandi tillaga <https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/2%20Sk%C3%BAlag%C3%B6tusv%C3%A6%C3%B0i.pdf>

² Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

1 Saga svæðisins

Hér fer á eftir skráning fornleifa, mannvirkja og yngri minja vegna breytingar á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna tímabundinnar skiptistöðvar Strætó³. Skiptistöðin verður á milli Skúlagötu og Sæbrautar þar sem nú er bílastæði til móts við Skúlagötu 10 og Klapparstig 1-3, sjá afmörkun á mynd 1.

Svæðið er á gömlu landi býlisins Klappar sem stóð áður á klappartanga við ströndina. Að vestan var Klapparvör og Skuggavör að austan, en varirnar voru gömul uppsátur tómhúsbænda í Skuggahverfi. Skúlagata var lögð og sjóvarnargarður með henni 1915 – 1930.⁴ Árið 1979 hófst mikil landuppfylling með norðurströndinni, fyllt var upp í gömlu varirnar og olústöðin á Klöpp var rifin 1988 til að koma fyrir Sæbraut.⁵

Landsvæðið, sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir, skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla. Það landsvæði sem er skilgreint sem *deiliskipulagssvæði Skúlagata – Tímabundin skiptistöð Strætó* tilheyrði áður bújörðinni Arnarhól.



Mynd 1. Afmörkun úttektarsvæðis með svartri brotalínu.⁶

³ Skúlagötusvæði, tillaga að deiliskipulagi, staðfest 13. maí 1986 <http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=07634904696616165764> og núverandi tillaga <https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/2%20Sk%C3%BAlag%C3%B6tusv%C3%A6%C3%B0i.pdf>

⁴ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Kortasafn: Kort Ólafs Þorsteinssonar af Reykjavík 1915-1918 og Skipulagsuppráttur af Reykjavík innan Hringbrautar frá árinu 1927, afrit.

⁵ Borgarvefsjá: Loftmynd frá árinu 1995. Guðjón Friðriksson: Alfræði Reykjavíkur.

⁶ Kort af Reykjavík 2020 úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukur-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

Á fyrri hluta 19. aldar tók að myndast tómthúsabyggð austan við túngarð Arnarhóls. Arnarhóll var lengi konungseign, en stiftamtmenn höfðu býlið til ábúðar. Árið 1828 var Arnarhóll lagður í eyði, en stiftamtmaður hafði áfram afnot af túninu. Talið er að eitt fyrsta tómthúsbylíð hafi verið Skuggi sem Skuggahverfi dregur nafn sitt af. Skuggi reis á Klöppinni að austan niður við sjó um 1802.⁷ Kotið reistu Jens Jensson og Anna Sigurðardóttir, nálægt þar sem olústöðin Klöpp kom síðar eða austan við klettana þar, fram undan Klapparstíg, kotið var auk þess nefnt Jenshús eða Jenskot í manntölum.⁸ Vörin við bæinn var einnig nefnd Skuggi.⁹ Tómthúsbylíð Klöpp byggðist svo vestan við Skugga, fyrst 1838 af Eyjólfri Þorkelssyni og var það ýmist kallað Skuggi II eða Klöpp, en síðara nafnið festist þó við það.

Á korti frá árinu 1876, sem sýnir svæðið, var byggðin í Skuggahverfi farin að teygja sig til suðausturs með norðurströndinni, en tómthúsbylín Klöpp og Skuggi voru þar við ströndina auk annarra bæja. Við Klöpp var lendingin Klapparvör að vestan en Skuggavör var talin að austan.¹⁰



Mynd 2. Uppdráttur Sveins Sveinssonar frá árinu 1876, sem sýnir tómthúsbylín og uppsátur fyrir austan túngarð Arnarhóls, varpað á nútímaparunum í LUKR.¹¹

⁷ Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Skuggahverfi, skrá yfir hús norðan Hverfisgötu, milli Ingólfsstrætis og Vitastígs*. Árbæjarsafn 1985.

⁸ Guðjón Friðriksson, *Alfræði Reykjavíkur*. „Skuggi“.

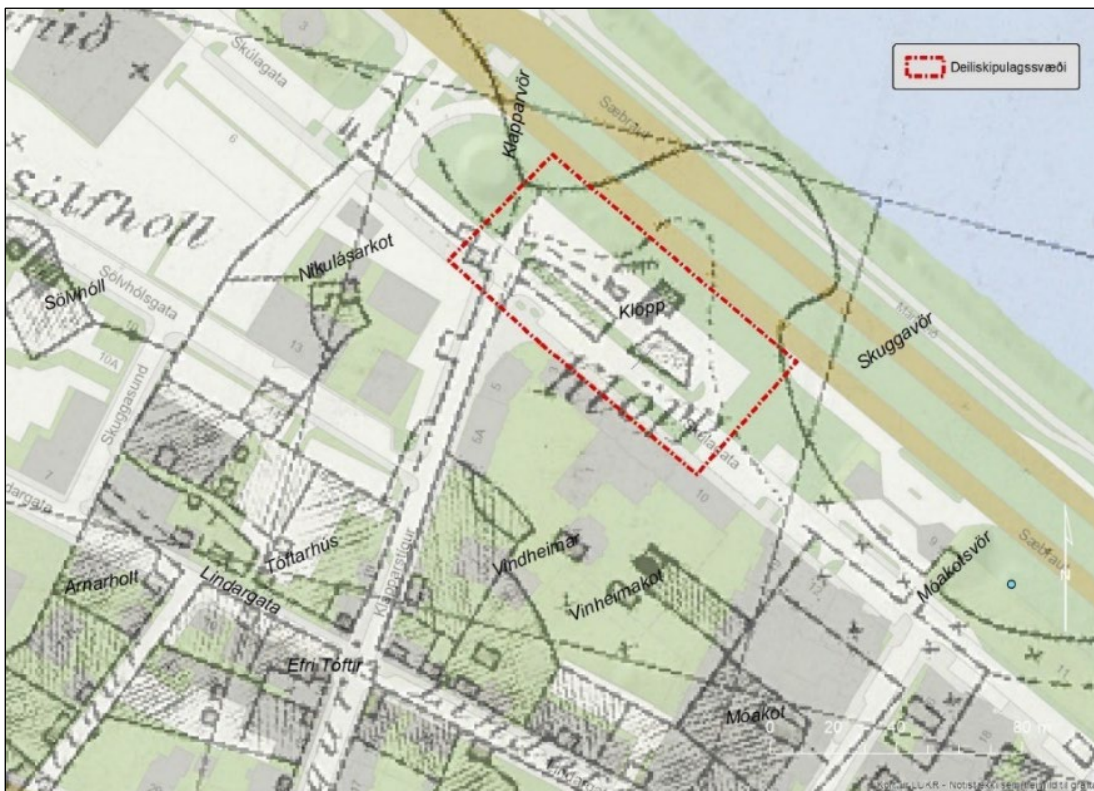
⁹ Guðjón Friðriksson, „Forðum tíð í Flosaporti“ *Lesbók Morgunblaðsins* 16.09.1989, bls. 4-5.

¹⁰ Einar S. Arnalds, *Saga Reykjavíkur. Sögustaður við Sund*. 4. bindi, bls. 66.

¹¹ *Borgarsögusafn Reykjavíkur*. Kortasafn: Hluti af korti Benedikts Gröndal frá árinu 1887.



Mynd 3. Klapparvör og Klöpp, í vörinni eru níu árabátar tómthúsbænda úr Skuggahverfi. Austar er hjallur og torfhús sem snýr austur vestur eins og hjallurinn, enn austar er annað torfhús sem snýr eins, það er með tveimur þakgluggum og strompi. Fyrir framan hjallinn situr kona. Fjær eru nokkrir bátar í Mókotsvör og Miðhúsavör, í fjarska má sjá íbúðarhús á Rauðará, myndin er tekin á tímabilinu 1891-1902.¹²



Mynd 4. Kort frá árinu 1902 sem sýnir byggðina á svæðinu. Bærinn Klöpp, skemmur og hjallur á bæjarhlaðinu, sunnan við eru matjurtagarðar. Tvö hús vestan við Klapparstíg eru líklega hjallar sem tilheyrðu Nýjabæ eða Nikulásarkoti.¹³

¹² Ljósmyndasafn Reykjavíkur. EFT 1482. Ljósmyndari óþekktur.

¹³ Landmælingar Íslands: Reykjavík, kort Landmælingadeildar Herforingjaráðs 1902.

Vísir að Klapparstíg kemur samhliða því að býlin Skuggi og Klöpp eru reist austan túngarðs Arnarhóls. Tómt húsbændur í Skuggahverfi sóttu í að nýta Klapparvör og fóru stíginn, hann var fyrst lagður 1879 og þá kallaður Skuggahverfisvegur en árið 1883 var hann fyrst kallaður Klapparstígur. Árið 1887 náði Klapparstígur að Laugavegi en síðar var hann framlengdur að Skólavörðustíg.¹⁴

Ópreyjan eftir betri hafnaraðstöðu í Reykjavík var mikil og réðust ýmsir útgerðarmenn í bryggjum um og eftir aldarmótin 1900, einkum framan við Skuggahverfið. Árið 1899 byggði Jón Þórðarson kaupmaður bryggju niður af Vatnsstíg. Útgerðarfélagið Kveldúlfur stækkaði bryggjuna mikið árið 1914 til þess að togarar gætu lagst að henni og var hún kölluð Kveldúlfsbryggjan. Niður af Barónsstíg var bryggja barónsins á Hvítárvöllum, síðar kölluð Sjávarborgarbryggjan. Þorsteinn Þorsteinsson lét gera litla steinbryggju niður af Bakkabúð (Lindargötu 45) árið 1903. Árið 1906 fékk trésmiðjan Völundur leyfi til að byggja bryggju niður af Klapparstíg og var hún m.a. notuð fyrir Bátasmíðastöð Reykjavíkur en sú bryggja kemur við sögu hér. Þá fengu Sláturfélag Suðurlands og Garðar Gíslason stórkaupmaður leyfi til að smíða hafskipabryggjur niður af sínum lóðum.¹⁵



Mynd 5. Fremst á myndinni eru konur að vinna við uppskipun á timbri á Völnudarbryggju sem var í Klapparvör.¹⁶

Skúlagata var í fyrstu slóði meðfram sjónum sem myndaðist samhliða því að fyrirtæki fluttu starfsemi sína á svæðið. Gatan er kennd við Skúla Magnússon landfógeta

¹⁴ Guðjón Friðriksson, „Forðum tíð í Flosaporti“ *Lesbók Morgunblaðsins* 16.09.1989, bls. 4-5.

¹⁵ Guðjón Friðriksson, *Saga Reykjavíkur. Bærinn vaknar, 1870-1940*. Fyrri hluti, bls. 320-321.

¹⁶ Þjóðminjasafn Íslands. ÖM-MÖL-487. Ljósmyndari Magnús Ólafsson/Ólafur Magnússon.

og var nafngiftin ákveðin 1918. Eldra nafn á götunni var Vindheimagata¹⁷ og náði hún framnan af aðeins frá Kalkofnsvegi að Klapparstíg, en árið 1914 var hún lögð áfram inn að Barónsstíg.¹⁸

Teinar járnbrautarinnar voru lagðir með sjónum. Lestin brunaði eftir þeim með vagnana fulla af grjóti frá Öskjuhlíð að Ingólfsgarði, vegna hafnargerðarinnar 1913-1917. Þegar verkinu lauk, voru teinarnir teknir upp og gatan lagfærð og grjótgarður hlaðinn meðfram sjónum.¹⁹



Mynd 6. Kort frá árinu 1915–18. Þar má sjá Völundarbruggjuna vestast, þar sem Klapparvör var. Þrjú hús sem tilheyrðu tótmúsbylínu Klöpp og Klapparhús (merkt Klöpp) sem stóð þar sem nú er Skúlagata. Brotna línan, táknar járnbrautarteinana, þar sem Skúlagata var lögð síðar.²⁰

Klapparhús var byggt á Klapparlóðinni. Það hús byggðu Steingrímur Jónsson og Steingrímur Steingrímsson árið 1903, þá eigendur Klappar. Klapparhús var bárujárnsklætt timburhús, einlyft með portbyggðu risi og á kjallara. Árið 1904 seldi Reykjavíkurbær Völundi hf. hluta af Klapparlóð og var þá ákveðið að leggja Skúlagötuna austur fyrir Klapparstíginn. Vegna lagningar Skúlagötunnar þurfti að fjarlægja „Klapparhúsið“ og keypti bærinn það af eigendunum og seldi síðan til niðurrifs. Guðjón Jónsson keypti húsið árið 1931 og byggði upp úr því húsið að Hörpugötu 4 árið 1932.²¹

¹⁷ Vindheimar var torfbær á Völundarlóð, Klapparstíg 1.

¹⁸ Guðjón Friðriksson, *Alfræði Reykjavíkur*. „Vindheimagata“.

¹⁹ Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Skuggahverfi – Skrá yfir hús í hverfi norðan Hverfisgötu, milli Ingólfsstrætis og Vitastígs*, bls. 9.

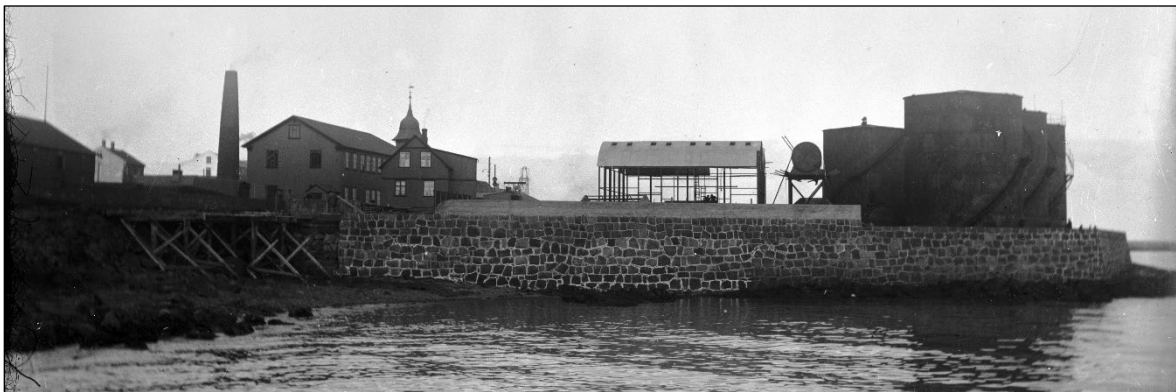
²⁰ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Kortasafn: Hluti af korti Ólafs Þorsteinssonar frá 1915-1918 varpað á nútímagrunn í LUKR.

²¹ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Húsaskrá Reykjavíkur: Hörpugata 4.



Mynd 7. Unnið við uppbyggingu á bólverki við Klöpp, þar sem Olústöð B.P. við Skúlagötu reis. Til hægri á myndinni eru klappirnar sem Klöpp var kennd við og Klapparvör fremst á myndinni.²²

Grjótið úr gömlu bryggjunum á svæðinu var líklega notað í sjóvarnargarð, sem gerður var með Skúlagötunni fyrir árið 1930.²³ Ekki er ólíklegt að grjót úr Klapparbænum og grjótgarðarnir við bæinn hafi farið í grjótvarnargarðinn fyrir olústöðina árið 1928, sjá mynd 7 og 8.



Mynd 8. Horft í vestur, Trésmiðjan Völundur og Klapparhús sem stóð í götustæði Skúlagötu til 1931. Olústöð B.P. við Skúlagötu í byggingu á Klöpp 1928, búið er að reisa voldugan sjóvarnargarð við Klöpp.²⁴

²² Ljósmyndasafn Reykjavíkur. ÁBS 11 412. Ljósmyndari Guðmundur Hlíðdal, 1928.

²³ Ljósmyndasafn Reykjavíkur. ÁBS LS 30-21. Ljósmyndari Loftur Guðmundsson, 1930.

²⁴ Ljósmyndasafn Reykjavíkur. KAN ÁBS 5063. Ljósmyndari Karl Christian Nilsen, 1928.



Mynd 9. Kort frá 1935, Óliustöðin BP. við Klöpp, hluti af henni er innan deiliskipulagssvæðisins.²⁵



Mynd 10. Loftmynd af byggðinni við Skúlagötu, horft í vestur, árið 1930. Sjóvarnargarður er með allri Skúlagötunni, en líklega hefur grjótið úr gömlu bryggjunum sem voru þar við ströndina verið notað í garðinn. Hluti af Kveldúlfsbryggjunni stendur þó enn og búið að hlaða veglegan varnargarð fyrir Óliustöðina á Klöpp.²⁶

Engin byggð er í dag á deiliskipulagssvæðinu sem er notað sem bílastæði og engin merki eru um minjar á yfirborði á þessu svæði. Fornleifar geta þó leynst í jörðu. Engin fornleifarannsókn hefur farið fram á svæðinu. Leita skal til Minjastofnunar Íslands ef framkvæmdir eru fyrirhugaðar á umræddum reit vegna áætlaðra minja í jörðu, sjá fornleifaskrá.

²⁵ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Kortasafn: Hluti af korti Þorláks Helgasonar frá 1936 varpað á kortagrunn LUKR.

²⁶ Ljósmyndasafn Reykjavíkur. ÁBS LS 30-21. Ljósmyndari Loftur Guðmundsson, 1930.



Mynd 11. Loftmynd af skráningarsvæðinu 2022.²⁷

2 Almenn um verndun menningarminja

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 fer mennta- og menningarmálaráðherra með yfirstjórn verndunar og vörslu menningarminja í landinu. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Lögin eiga jafnframt að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi.

Minjastofnun Íslands, sem er ríkisstofnun undir yfirstjórn ráðherra, annast framkvæmd laganna. Samkvæmt 16. gr. laganna skal skrá fornleifar, hús og mannvirki áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.²⁸

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lögin taka einnig til staða sem tengjast menningarsögu. Um friðun og friðlýsingu er fjallað í 5. gr. laganna:

Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga þessara. ... 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.

Friðlýsing er síðan nánar útfærð í 18. gr. laganna en samkvæmt þeim skal Minjastofnun Íslands hafa samráð við skipulagsyfirvöld þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyra þegar fjallað er um friðlýsingu þeirra.

²⁷ Borgarvefsjá. Loftmynd frá 2022.

²⁸ Lög um menningarminjar 2012 - nr. 80 - 29. júní. Tóku gildi 1. janúar 2013.

Friðlýsa má fornleifar, skip og báta, svo og hús og mannvirki eða hluta þeirra, sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi. Friðlýsing getur náð til nánasta umhverfis hins friðlýsta minjastaðar, húss eða mannvirkis. Friðlýsa má samfelld svæði þar sem fleiri en einn minjastaður teljast hafa sérstakt menningarsögulegt gildi. Einnig má friðlýsa samstæður húsa sem hafa sama gildi og að framan greinir og gilda þá reglur friðlýsingar um hvert einstakt þeirra.

Samkvæmt lögum eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski. Í 21. gr. laganna segir:

Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Þetta á við um allar fornleifar, kunnar sem ókunnar, samanber 24. grein:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngrípir og hins vegar fornleifar. Fornleifar eru skilgreindar svo samkvæmt 3. gr. laganna:

Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:

- a. búsetulandslag, skrudgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bænhúsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,
- b. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,
- c. tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarmínjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,
- d. vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,
- e. virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,
- f. þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast síðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,
- g. áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,
- h. haugar, dysjar og aðrir grefrunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
- i. skipsflök eða hlutar þeirra.

Eitt markmið skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, er að koma í veg fyrir að þær verði fyrir raski eða skemmdum að nauðsynjalausu. Það er hagar þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningarminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almenn er æskilegast að framkvæmdum sé beint frá minjastöðum, því að þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna, samanber 28. grein:

Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.

3 Tilgangur og aðferðafræði við skráningu fornleifa, mannvirkja og yngri minja

Borgarsögusafn Reykjavíkur heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár. Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðum hennar og nú (2023) eru um 4200 minjastaðir skráðir. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa.

Allar fornleifar eru skráðar í *Sarp* – menningarsögulegan gagnagrunn. Minjar eru skráðar eftir jörðum og þeirri jarðaskiptingu fylgt sem tíðkaðist um 1835-1845. Hver minjastaður fær þrískipt númer: í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer úr Jarðatali J. Johnsens frá 1847 og í þriðja lagi númer fornleifar, hlaupandi tölu innan jarðar. Hér eru einungis notaðar þær tvær síðastnefndu.

Fornleifaskrá þessi er unnin eftir stöðlum Minjastofnunar Íslands í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **3119**.

Við skráningu fornleifa og annarra menningarminja er byrjað á að fara yfir ritheimildir og fyrri rannsóknir sem varða svæðið ásamt því að rýnt er í kort og loftmyndir sem vísað er til eftir því sem við á. Þessi skráning byggir að hluta til á eldri sögulegum úttektum ásamt vettvangsrannsókn sem fólst í því að gengið var um viðkomandi svæði og minjar leitaðar uppi. Þar sem minjar eru sjáanlegar er staðháttum lýst, minjar mældar upp og ljósmyndaðar. Ef minjar finnast ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, en á þeim stöðum eru líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu og geti komið í ljós við jarðrask. Í lokin er vísað í þær heimildir sem hafa gefið tilefni til skráningar fornleifa. Þá er reynt að áætla út frá staðsetningu hvaða hlutverk minjar hafa haft og lagt mat á ástand þeirra.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á hnitsettan grunn sem sóttur er í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og þar eru minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar. Ef minjarnar eru sýnilegar á yfirborði eru þær mældar inn á vettvangi.

Minjar eru flokkaðar eftir aldri. Elstu minjarnar eru fornleifar í rauðum flokki og eru þær friðaðar. Yngri minjar eru merktar með gulum og grænum lit, en herminjar eru flokkaðar sérstaklega og merktar bláum lit. Aldur er áætlaður út frá útliti og upplýsingum um sögu byggðar.

Tafla 1. Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar 100 ára og eldri	● Rauður
2	Minjar frá 1924-1934	● Gulur
3	Minjar frá 1935 og yngri	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár

Öll kort í skýrslunni eru unnin á grunna Landupplýsingakerfis Reykjavíkurborgar (LUKR) í tölvuforritinu ArcMap.

4 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri minjar

Hér fer á eftir skráning fornleifa, mannvirkja og yngri minja vegna breytingar á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna tímabundinnar skiptistöðvar Strætó²⁹. Vegna fyrirhugaðra framkvæmda umhverfis Hlemm þarf að koma fyrir tímabundinni skiptistöð fyrir Strætó og starfsmannaaðstöðu fyrir starfsmenn Strætó við Skúlagötu. Skiptistöðin verður á milli Skúlagötu og Sæbrautar þar sem nú er bílastæði á móts við Skúlagötu 10 og Klapparstíg 1-3, sjá afmörkun á mynd 1.

Fornleifaskráning hefur ekki farið fram áður á þessu svæði, en fyrir liggur skýrsla frá 1985: *Skuggahverfi – Skrá yfir hús í hverfi norðan Hverfisgötu, milli Ingólfsstrætis og Vitastígs*.³⁰ Skráningin tekur mið af núgildandi lögum um menningarminjar 80/2012 og þeim reglum sem gilda um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.³¹ Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **3119**.

Vettvangsrannsókn fór fram 30.10.2023. Kort og teikningar voru unnin á grunna Landupplýsingakerfis Reykjavíkurborgar (LUKR) í tölvuforritinu ArcMap. Upplýsingum úr þessari fornleifaskrá hefur verið skilað til Minjastofnunar samkvæmt skráningarstöðlum og leiðbeiningum stofnunarinnar.³²

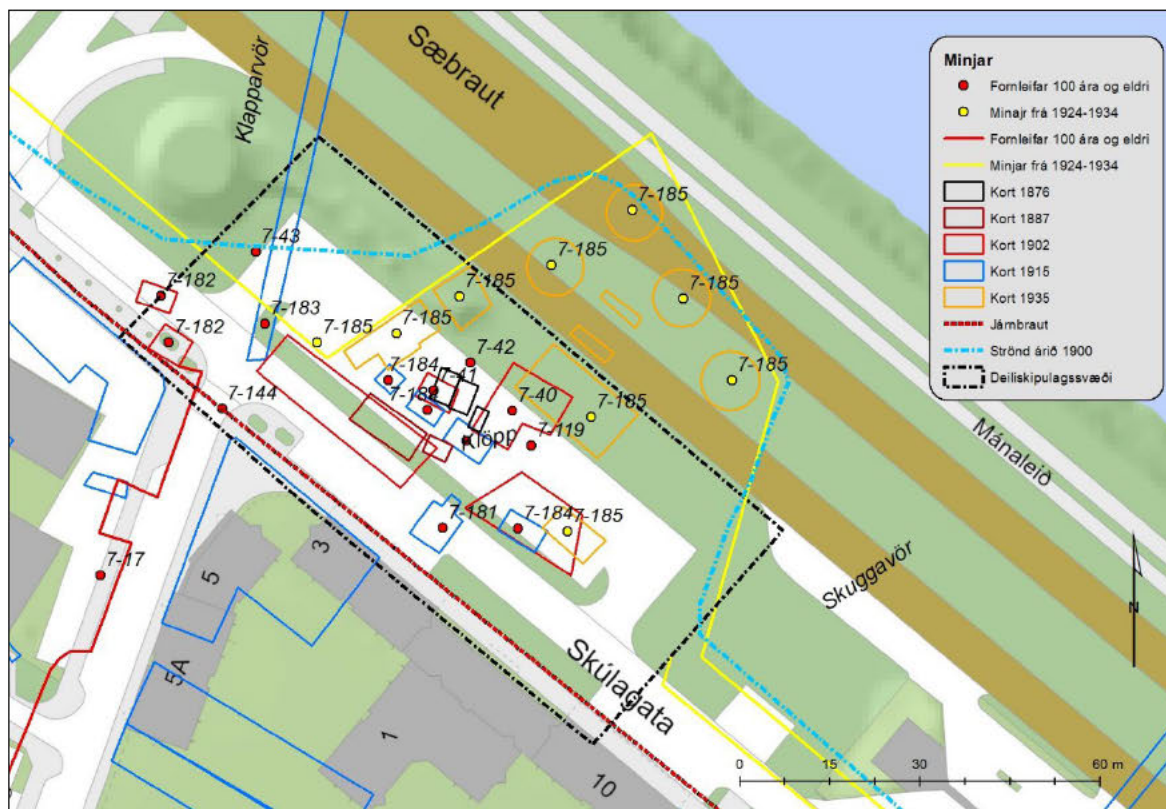
²⁹ [Skúlagötusvæði, tillaga að deiliskipulagi, staðfest 13. maí 1986](#) og [núverandi tillaga 2023](#).

³⁰ Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Skuggahverfi – Skrá yfir hús í hverfi norðan Hverfisgötu, milli Ingólfsstrætis og Vitastígs*.

³¹ *Lög um menningarminjar* - nr. 80 – 29 júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013 – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands, 2013.

³² Oddgeir Isaksen, *Skil á fornleifaskráningargögnum – Landupplýsingar gögn: punktaskrár, línu- og flákagögn*, 2016.

4.1 Fornleifaskrá fyrir hluta af gildandi deiliskipulagi Skúlagötusvæðis



Mynd 12. Fornleifar, mannvirki og yngri minjar á deiliskipulagsreitnum Skúlagata- tímabundin skiptistöð Strætó.³³

Arnarhóll 7-40 Klöpp

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-40	Klöpp	Tómthúsbýli	Heimild	1838–1910	357586	408329	8	8	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Klöpp var tómthúsbýli byggt úr landi Arnarhóls 1838 rétt fyrir vestan Skuggabæinn.³⁴ Bærinn stóð áður á hárra klöpp við sjóinn, sem hann dró nafn sitt af. Þar sem nú er bílastæði móts við Klapparstíg 3. Nú eru öll ummerki um bæinn horfin en Sæbraut liggur eftir landfyllingu þar norður af.

Elstu staðsetningu á bænum er að sjá á korti Björns Gunnlaugssonar frá árinu 1850, þar eru merktir inn bæirnir Klöpp og Skuggi austan við Sölvhól. Á korti Sveins Sveinssonar frá 1876 var Klapparbær merktur inn. Bærinn er þá teiknaður sem tvær burstir sem snúa norður suður og svo eitt hús aðeins austar sem sneri eins, auk þess eru tveir stórir matjurtagarðar sunnan við bæinn. Bærinn hefur líklega verið endurbyggður nokkrum sinnum á svipuðum stað, en árið 1902 stóð hann líklega aðeins austar og snéru þá burstir austur vestur og vestan við bæinn voru þá skemma og hjallur sem sjást á ljósmynd (sjá mynd 3) frá því um aldarmótin. Vestan við bæjarstæðið var Klapparvör en austan við var Skuggavör. Úr Klapparvör gerðu út fleiri tómthúsbændur sem bjuggu í Skuggahverfi.

³³ Borgarsögusafn. Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

³⁴ Lögberg. „Á fimmtíu ára afmæli sínu var Reykjavík Torfbæjarborg,“ 8. desember 1949, bls. 2.

Eyjólfur Þorkelsson mun upphaflega hafa reist bæinn Klöpp árið 1838, en Niels Eyjólfsson sonur hans tók við bænum og í manntalinu 1850 voru íbúar fjórir í Klöpp, Niels og kona hans Helga Jónsdóttir, móðir Nielsar Guðrún Jónsdóttir og tókubarnið Eyjólfur Eyjólfsson.³⁵

Fram kemur í grein Guðjóns Friðrikssonar í Lesbókinni að: „Jón Helgason biskup segir að Niels á Klöpp hafi aldrei látið sér verk úr hendi falla á meðan heilsa og aldur leyfðu. Oddur sterki af Skaganum skrifaði skemmtilegar Reykjavíkurendurminningar í blað sitt Harðjagl árið 1925 og þar segir hann um fólkið á Klöpp: Þar bjó Niels, duglegur og harðger maður. Helga hét hans kona, skörungur hinn mesti og sívinnandi, átti hún stóra og framúrskarandi góða kálgarða. Hafði heimilið af þeim hið mesta bjargræði en nú eru þeir búnir að vera eins og margt annað því verksmiðjan Völundur stendur nú þar sem þeir voru áður. Í þennan tíma var svörður eða mór hafður aðallega til eldsneytis, voru nokkrir sem höfðu dálitlar tekjur af því að taka hann upp og selja öðrum auk þess sem haft var til eigin heimilisnotkunar. Helga var ein af þeim sem þetta stundaði, fór hún ein með fósturdótturina inn í mýri og tók upp. Gamla konan pældi og kastaði af pálnum upp á bakkana en stúlkan tók við og hlóð köstinn. Þegar gamla konan varð þreytt í bakinu þá stökk hún upp úr grófinni, velti sér um hrygg, var þegar aflúin og byrjaði aftur.“³⁶ Helga Jónsdóttir og Niels Eyjólfsson á Klöpp létust bæði úr influensu 2. og 5. júlí árið 1890, þá háöldruð, hún komin yfir nírrætt (f. 1. okt. 1799), hann rúmlega sjötugur. Þau höfðu búið á Klöpp í meira en 40 ár, barnlaus, en ólu upp mörg fósturbörn.³⁷ Árið 1890 keypti Steingrímur Jónsson frá Sölvhól bæinn Klöpp og bjó þar lengi og hans fólk.³⁸

Húsbruni var á Klöpp í Skuggahverfi aðfaranóttina 10. febrúar 1893. Eldur kom upp í bænum og mun það hafa orsakast af því, að bakað hafði verið brauð um nóttina, og eldurinn komist í eitthvert eldsneyti í kring. Enginn var þar heima, nema konur og börn, og var börnunum bjargað út úr svælnni berum, eldhúsgöng og frambærinn logaði innan, en þó eldhúsið mest.³⁹ Áfram var búið í húsunum en það var ekki fyrr en 1903 Steingrímur Jónsson og Steingrímur Steingrímsson byggðu nýtt hús að Klöpp þá bárujárnsklætt timburhús, einlyft með portbyggðu risi og á kjallara.⁴⁰ Húsið var nefnt Klapparhús og stóð þar sem síðar var Skúlagata. Timburverslun Völundar var byggð úr lóð Klappar árið 1905 og bensinstöð Ollúverslunar Íslands Klöpp norðan við bæjarstæðið 1928.

Lýsing: Íveruhúsið var tvær burstir og snéri norður- suður árið 1876, seinna eða 1902 stóð húsið austar og gaflar snéru í austur vestur. Horfið undir landfyllingu

Arnarhóll 7-41 Hjallur

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-41	Klöpp	Hjallur	Heimild	1838	357589	408336	6	4	Ómetið	Já

Staðhættir: Á mynd af bæjarhúsunum frá því um aldarmótin 1900 má sjá hjall við Klapparvör (mynd 3), húsið snýr austur vestur og var um 6x4 m samkvæmt korti sem sýnir byggingar á Klöpp árið 1902.⁴¹

Lýsing: Horfið undir landfyllingu.

³⁵ Þjóðskjalasafn Íslands. Manntöl: Skuggi og Klöpp.

³⁶ Guðjón Friðriksson, „Forðum tíð í Flosaporti“, *Lesbók Morgunblaðsins*, 16. júní 1989, bls. 4.

³⁷ *Heimskringla*, 14.08.1890 og *Lögberg*, 31. ágúst 1890.

³⁸ Guðjón Friðriksson, „Forðum tíð í Flosaporti“, *Lesbók Morgunblaðsins*, 16. júní 1989, bls. 4.

³⁹ *Reykvikingur*, 1. mars 1893.

⁴⁰ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Húsaskrá Reykjavíkur.

⁴¹ *Landmælingar Íslands*. Reykjavík, kort Landmælingadeildar Herforingjaráðs 1902.

Arnarhóll 7-42 Skemma

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-42	Klöpp	Skemma	Heimild	1878	357602	408345	6	4	Ómetið	Já

Staðhættir: Á mynd af bænum frá því um aldarmótin 1900 má sjá skemmu, torfhús vestan við hjallinn (mynd 3), húsið snýr austur vestur og var um 6x4 m samkvæmt korti sem sýnir byggingar á Klöpp árið 1902.⁴²

Lýsing: Horfið undir landfyllingu..

Arnarhóll 7-43 Vör

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-43	Klapparvör	Vör	Heimild	1800–1900	357567	408364			Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Klapparvör var vestan við bæinn Klöpp og beint niður af Klapparstíg, þar sem nú er bílastæði og hljóðmön milli Skúlagötu og Sæbrautar. Úr Klapparvör reru margir af helstu sjósóknurum Skuggahverfis á síðustu öld og má þar nefna tómthúsmenn á Klöpp, Vindheimum, Nikulásarkoti og Tóttum sem allt voru litlir kotbær þarna rétt fyrir ofan.⁴³ Síðar var Völundarbryggja byggð í Klapparvör.

Lýsing: Horfið undir landfyllingu.

Arnarhóll 7-119 Skuggi/Jenskot

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-119	Skuggi, Jenskot	Tómthúsbyli	Heimild	1803	357613	408331			Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Samkvæmt korti Björns Gunnlaugssonar sem sýndi býli og mýrar í Reykjavík frá 1850, var Skuggi rétt austan við Klöpp. Skuggi er ekki merktur inn á önnur kort svo vitað sé. Skuggi hefur líklega verið á svipuðum stað og Klöpp, en bara aðeins austar á klappartanganum.⁴⁴ Fyrsta býlið í Skuggahverfinu var Jenskot sem síðar var nefnt Skuggi. Hverfið dregur nafnið af býlinu en ekki er vitað með vissu hvernig nafnið er til komið. En líklegt er að nafnið Skuggi sé komið til af því, að á þeim árstíma þegar sólargangur er stytur myndast fyrir skuggi niður við Skúlagötuna en upp á Skólavörðuholti. Jens Jensson byggði fyrst bæinn um 1803 og bjó þar með fjölskyldu sinni. Kona hans hét Anna Sigurðardóttir. Um 1820 var tvíbýli á Skugga. Þá bjuggu þar hjónin Jón Sæmundsson og Soffía Þorkelsdóttir ásamt tveimur börnum sínum. Á hinu heimilinu voru Gísli Nikulásason og Helga Jónsdóttir ásamt tveimur börnum sínum. Húsbændur í Skugga voru tómthúsmenn. Samkvæmt manntali frá árinu 1835 er Helga Jónsdóttir húsráðandi. Þá orðin ekkja og bjó í Skugga með börnum sínum, Þórði Gíslasyni 24 ára og Guðrúnu Gísladóttur 29 ára, báðum ógiftum. Þórður er þá skráður fyrirvinna heimilisins. Helga og börn hennar bjuggu í Skugga fram að miðri 19. öld, en Helga lést árið 1845 eða 1846. Börn hennar virðast þá fljótlega flytja af staðnum og er talið að þá hafi Skuggi lagst í eyði. Í bókinni „Reykjavík fyrri tíma“ eftir Árna Óla, segir að Skuggi hafi farið í eyði, og aldrei verið byggður síðan. En í manntali frá árinu 1850 eru komnir nýir ábúendur á Skugga, Gísli Gunnlaugsson 43 ára sjómaður og Kristín Ólafsdóttir 38 ára kona hans. Með þeim í heimili eru börn þeirra tvö, Margrét Gísladóttir 6 ára og Oddrún Gísladóttir 1 árs gömul. Þessi fjölskylda bjó áfram í Skugga um 1860. En árið 1870 var komin önnur fjölskylda, Ragnheiður Þorsteinsdóttir tómthúskona og tvö börn hennar, auk Kristínar Ólafsdóttur vinnukonu. Skuggi var svo komin í eyði 1880.⁴⁵

⁴² Landmælingar Íslands. Reykjavík, kort Landmælingadeildar Herforingjaráðs 1902.

⁴³ Guðjón Friðriksson, „Forðum tíð í Flosaporti“, *Lesbók Morgunblaðsins*, 16. júní 1989, bls. 4.

⁴⁴ Lögberg. „Á fimmtíu ára afmæli sínu var Reykjavík Torfbæjarborg.“ 8. desember 1949, bls. 2.

⁴⁵ Þjóðskjalasafn Íslands. Manntöl: Jenskot, Skuggi. *Dagur*, „Íslendingaþættir. Hvernig Skuggahverfið varð til.“ 20. nóvember 1999, bls. 1.

Árna Óla skrifaði um Skugga: „Nú á seinni árum hafa komið upp missagnir um hvar býlið hafi staðið. En til þessa að taka allan vafa af um þetta, leitaði ég til Sigurðar Arnasonar fyrrverandi íshússtjóra og bað hann að segja mér hvar Skuggi hefði staðið. Honum sagði svo frá: Býlið Skuggi var austarlega á tanganum, þar sem nú er olústöð BP við Skúlagötu beint á móti Völundi. Á þeim tanga var býlið Klöpp, sem aldraðir Reykvíkingar muna vel eftir. Þegar ég man fyrst eftir voru grasi grónar bæjartóftir austan við Klöpp. Sögðu þá foreldrar okkar sex Skuggahverfinga, sem nú eru á aldrinum 72-90 ára – og tveir af þeim ólust upp á Klöpp – að þar væru leifar af býlinu Skugga.⁴⁶

Lýsing: Horfið undir landfyllingu.

Arnarhóll 7-144 Járabraut

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-144		Járabrautarteinn	Heimild	1913–1917	357778	408161			Ómetið	Já

Staðhættir: Stórfellt grjótnám hófst í Öskjuhlíð árið 1913, í tengslum við hafnargerð í Reykjavík. Grjótið var sprengt úr grágrýtisklettum undir norðurtagli hlíðarinnar og flutt með járabrautarlest niður í Reykjavíkurböfn til hafnargerðar. Járabrautarteinar lágu frá námummi að Snorrabraut og síðan með ströndinni þar sem síðar varð Skúlagata og enduðu við Ingólfsгарð. Teinarnir voru fjarlægðir áður en Skúlagata var lögð endanlega.⁴⁷

Lýsing: Horfnir.

Arnarhóll 7-181 Klapparhús

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-181	Klapparhús	Íbúðarhús	Heimild	1903–1931	357598	408318	9	6	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Klöpp eða Klapparhús stóð þar sem síðar kom Skúlagata til móts við þar sem í dag er Klapparstígur 3. Húsið var byggt af þeim feðgum Steingrími Jónssyni og Steingrími Steingrímssyni árið 1903. Klapparhús var bárujármsklætt timburhús, einlyft með portbyggðu risi og á steinhlöðnum kjallara. Árið 1904 seldi Reykjavíkurbær Völundi hf. hluta af Klapparlóð og þá var ákveðið að leggja nýja götu með sjónum en það var Skúlagata. Vegna lagningar götunnar þurfti að fjarlægja „Klapparhúsið“ og keypti bærinn það af eigendunum og seldi síðan til niðurrifs árið 1931. Guðjón Jónsson keypti það og byggði upp úr því húsið á Hörpugötu 4 (áður 27) sem var virt nýtt 21. júní 1932. Ekki er ljóst að hvað stórum hluta húsið var byggt upp úr gamla Klapparhúsinu þar sem erfitt er að finna um það heimildir.⁴⁸

Lýsing: Horfið að mestu, hugsanlega er sökkulinn eftir í jörðu, sjá mynd 8.

Arnarhóll 7-182 Hjallur

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-182	Nýjabær, Nikulásarkot	Hjallur	Heimild	1876-1905	357552	408349			Ómetið	Já

Staðhættir: Samkvæmt korti frá 1902⁴⁹ voru tvær byggingar líklega hjallar vestan við Klapparstíg þar sem síðar kom Skúlagata. Þessi hús hafa tilheyrt Nýjabæ eða Nikulásarkoti, bændur í Nýjabæ og Nikulásarkoti gerðu út frá Klapparvör.

Lýsing: Horfið.

⁴⁶ Guðjón Friðriksson, „Forðum tíð í Flosaporti“, *Lesbók Morgunblaðsins*, 16. júní 1989, bls. 4.

⁴⁷ Þorleifur Þorleifsson, „Járabrautin í Reykjavík“, *Sagnir* 11. árgangur 1973, bls. 127-128. Guðný Gerður Gunnarsdóttir, *Skuggahverfi – Skrá yfir hús í hverfi norðan Hverfisgötu, milli Ingólfsstrætis og Vitastígs*, bls. 7.

⁴⁸ *Borgarsögusafn Reykjavíkur*. Húsaskrá Reykjavíkur, Hörpugata 4.

⁴⁹ *Landmælingar Íslands*. Landmælingadeildar herforingjaráðsins, „Reykjavíkur“ 1902.



Mynd 13. Kort sýnir staðsetningu tveggja húsa, líklega hjalla upp af Klapparvör við Klapparstíg að vestan.⁵⁰

Arnarhóll 7-183 Völundarbryggja

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-183	Völundar bryggja	Bryggja	Heimild	1906- 1928	357568	408352	70	3	Ómetið	Já

Staðhættir: Árið 1906 fékk trésmiðjan Völundur leyfi til að byggja bryggju niður af Klapparstíg og var hún m.a. notuð fyrir Bátasmiðastöð Reykjavíkur.⁵¹ Bryggja lá út Klapparvör.

Lýsing: Bryggjan var timburbryggja og er horfin.

Arnarhóll 7-184 Klöpp

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-184	Klöpp	Hús	Heimild	1915- 1928	357589	408342			Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Þrjú hús eru merkt inn á kort frá 1915,⁵² ekki er ljóst hvað hús þetta eru, en gætu verið hluti af geymsluhúsnæði sem er byggt upp á svipuðum tíma og Klapparhús.

Lýsing: Horfið.

Arnarhóll 7-185 Olíuverslun BP. Klöpp

Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-185	Olíuverslun BP. Klöpp	Olíustöð	Heimild	1928- 1988	357577	408349			Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Olíustöð B.P. var reist á Klöpp 1928, en Olíuverslun Íslands hf. hafði umboð fyrir BP. fyrst var steinhlaðinn varnargarður reistur út fyrir tangann. Á svæðinu voru 4 olíutankar, hús með bogapaki sem var síðar bensínstöð og nokkur önnur hús, allt skráð á sama númer.

⁵⁰ Landmælingar Íslands. Landmælingadeildar herforingjaráðsins, Reykjavík, 1902.

⁵¹ Guðjón Friðriksson, Saga Reykjavíkur. Bærinn vaknar, 1870-1940. Fyrri hluti, bls. 320-321.

⁵² Borgarsögusafn Reykjavíkur. Kortasafn: Kort Ólafar Þorsteinssonar 1915-1918.

Lýsing: Öll mannvirki sem voru ofanjarðar eru horfin, en búast má við að steinhleðslur og aðrar undirstöður mannvirkja hafi ekki verið hreinsuð upp þegar síðustu mannvirkin á Klöpp voru rifin 1988 til að rýma fyrir lagningu Sæbrautar.

4.2 Varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri minjar

Á framkvæmdasvæðinu eru skráðir 10 minjastaðir undir jörðina Arnarhól. Minjarnar eru flokkaðar eftir aldri sem er áætlaður út frá heimildum. Elstu minjarnar tilheyra fyrstu tómhúsbylum Reykjavíkur, býlunum Klöpp (7-40) og Skugga (7-119). Vestan við bæina var Klapparvör (7-43) sem var forn lendingarstaður. Yngsta húsið, Klapparhús (7-181) var svo byggt (1903) sunnan til á bæjarstæðinu, það var síðar flutt í Skerjafjörð og notað þar í annað hús. Yngri minjar er Olústöðin BP. sem var reist 1928, fjórir olíutankar og bensinstöð. Ekkert af framantöldum minjum er sjáanlegt á yfirborði, en geta leynst í jörðu sem fornleifar. Lagt er til að settar verða upp menningarmerkingar á svæðinu og saga svæðis kynnt. Auk þess mætti skiptistöð Strætó bera nafnið Klöpp til minningar um þetta gamla býli og bensinstöðvar.

Tafla 2. Aldursflokkun minja.

Flokkur	Tegund minja	Litur flokks	Fjöldi skráðra minja
1	Fornleifar, minjar 100 ára og eldri	● Rauður	9
2	Minjar frá 1923-1933	● Gulur	1
3	Minjar frá 1933 og yngri	● Grænn	0
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár	0

Leita þarf til Minjastofnunar Íslands ef raska þarf fornleifum.

5 Heimildir

Óprentaðar / Óútgefnar heimildir / Skjöl

Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni).
Fornleifaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.
Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá og gagnasafn.
Kortasafn.
 Ýmis kort og uppdrættir.
Skjalasafn um fornleifar.
Rafræn gögn.
 Ljósmyndir teknar við vettvangskonun.
Ljósmyndasafn Reykjavíkur.
 Ljósmyndir úr safneign.

Landmælingar Íslands:

Reykjavík, kort Landmælingadeildar Herforingjaráðs 1902.

Prentaðar / Útgefnar heimildir

Árni Óla, „Á fimmtíu ára afmæli sínu var Reykjavík torfbæjaborg“, Lögberg, bls. 2–6.
Dagur, „Íslendingaþættir. Hvernig Skuggahverfið varð til“, 20. nóvember 1999.
Einar. S. Arnalds, Saga Reykjavíkur. Sögustaður við Sund. 4. bindi. Reykjavík 1989.
Guðjón Friðriksson, Saga Reykjavíkur. Bærinn vaknar. 1870-1940. Fyrri hluti. Reykjavík 1991.
Guðjón Friðriksson, „Forðum tíð í Flosaporti“, Lesbók Morgunblaðsins 16. nóvember 1989.
Guðný Gerður Gunnarsdóttir, Skuggahverfi – Skrá yfir hús í hverfi norðan Hverfisgötu, milli Ingólfsstrætis og Vitastígs. Árbæjarsafn, 1985.
Guðný Gerður Gunnarsdóttir, Járnbrautin í Reykjavík: Hafnargerð í Reykjavík og járnbrautir á Íslandi. Árbæjarsafn, 1982.
Heimskringla, 14. ágúst 1890.
Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.
Lögberg, 31. ágúst 1890.
Reykvíkingur, 1. mars 1893.
Oddgeir Isaksen: Skil á fornleifaskráningargögnum. Landupplýsingagögn: Punktaskrár, línu- og flákagögn. Minjastofnun Íslands 2016.
Pál Líndal; Saga Reykjavíkur: Sögustaður við Sund. 3 bindi. Reykjavík 1989.
Þorleifur Þorleifsson, „Járnbrautin í Reykjavík“, Sagnir 11. árgangur 1973.

Rafrænar heimildir / Vefsíður / Gagnagrunnar

Alþingi: <http://www.althingi.is/>.

Borgarvefsjá: <https://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>

Borgarsögusafn Reykjavíkur: <http://borgarsogusafn.is/>
Útgáfa. Skýrslur.

Guðjón Friðriksson: Alfræði Reykjavíkur <http://archive.ph/Xzmet#selection-54031.0-54033.409>

Minjastofnun Íslands: <http://www.minjastofnun.is/>
Skráningarstaðlar fornleifa, 2013.
Skil á fornleifaskráningargögnum. Landupplýsingagögn: Punkt-skrár, línu- og flákagögn. 2013.

Reykjavíkurborg: <http://reykjavik.is/>
Breyting á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis. Tímabundin skiptistöð Strætó.
<https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/2%20Sk%C3%BAlag%C3%B6tusv%C3%A6%C3%B0i.pdf>

Sarpur. Menningarsögulegt gagnasafn: <http://sarpur.is/>

Skipulagsstofnun: <https://www.skipulag.is/>
Skipulagsuppdráttur: Skúlagötusvæði, tillaga að deiliskipulagi, samþykkt 13. maí 1986.

Teikningavefur Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb/>
Skipulagsuppdrættir. Aðaluppdrættir.

Þjóðskjalasafn, mantöl: <https://www.manntal.is/>
Bæir: Skuggi/Jenshús, Klöpp.

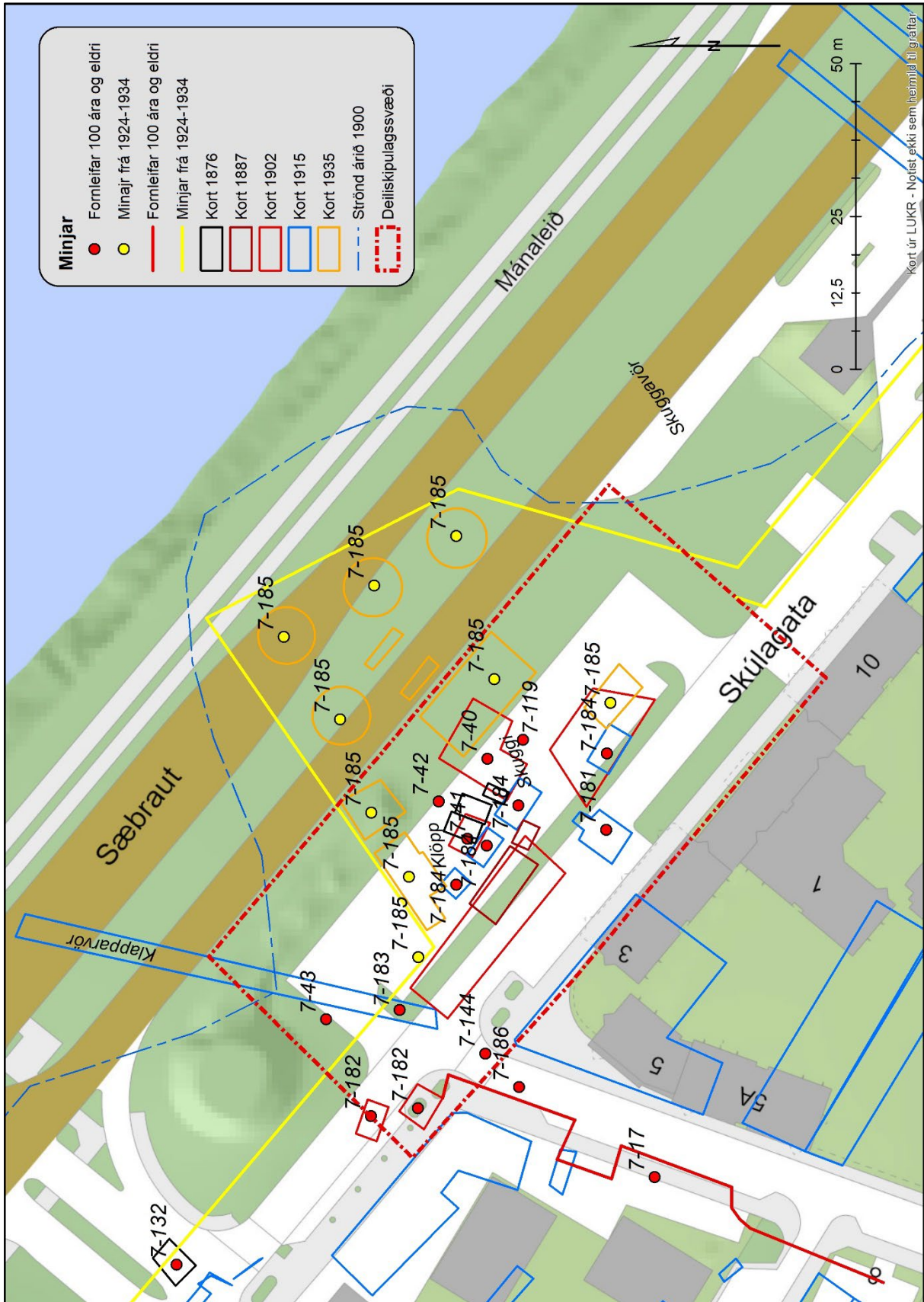


Viðauki

Minjatafla

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
7-40	Klöpp	Bústaður	Heimild	1838–1910	357586	408329	8	8	Ómetið	Að mestu
7-41	Klöpp	Hjallur	Heimild	1838	357589	408336			Ómetið	Já
7-42	Klöpp	Skemma	Heimild	1878	357602	408345			Ómetið	Já
7-43	Klapparvör	Vör	Heimild	1800–1900	357567	408364			Ómetið	Að mestu
7-119	Skuggi, Jenskot	Kot, kotbýli	Heimild	1803	357613	408331			Ómetið	Að mestu
7-144		Járnbrautarteinn	Heimild	1913-1917	357778	408161			Ómetið	Já
7-181	Klapparhús	Íbúðarhús	Heimild	1903-1931	357598	408318	9	6	Ómetið	Að mestu
7-182	Nýibær, Nikulásarkot	Hjallur	Heimild	1876-1905	357552	408349			Ómetið	Já
7-183	Völundar bryggja	Bryggja	Heimild	1906-1928	357568	408352	70	3	Ómetið	Já
7-184	Klöpp	Hús	Heimild	1915-1928	357589	408342			Ómetið	Að mestu
7-185	Olíuverslun BP. Klöpp	Olíustöð	Heimild	1928-1988	357577	408349			Ómetið	Að mestu

Minjakort



Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 190 Sólrún Inga Traustadóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2017*. Rvk. 2018.
- 191 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning á efnisvinnslusvæði við Álfnesvík Þerneyjarsundi*. Rvk. 2018.
- 192 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna athafnasvæðis á Hólmsheiði*. Rvk. 2018.
- 193 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Köllunarklettur Þ47. Héðinsgata, Köllunarklettsvegur, Sundagarðar, Sæbraut*. Rvk. 2018.
- 194 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahjúk Úlfarsfelli*. Rvk. 2018.
- 195 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á bæjarstæði Mógilsár*. Rvk. 2019.
- 196 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 197 Sólrún Inga Traustadóttir o.fl.: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2018*. Rvk. 2019.
- 198 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Sjómannaskólareitur. Nóatún, Háteigsvegur, Vatnholt, Skipholt. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 199 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á lóð fyrir innsiglingamerki á Gufuneshöfða*. Rvk. 2019.
- 200 Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Nauthólsvík og Nauthólsvíkurvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 201 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á hluta jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi vegna deiliskipulags*. Rvk. 2019.
- 202 Sólrún Inga Traustadóttir, Almar Smári Óskarsson, Anna Sofía Ingólfssdóttir, Björn Ari Örvarsson, Ísak Freyr Valsson, Jóhanna Valgerður Guðmundsdóttir, Katrín Alda Ámundadóttir, Snædis Sunna Thorlacius: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Framvinduskýrsla 2019*. Rvk. 2020.
- 203 Anna Lís Guðmundsdóttir, Alma Sigurðardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ellíðaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2020.
- 204 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 205 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Göngustígur í Öskjuhlíð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 206 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Skúlagata – Frakkastígur 1. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 207 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsvegur frá Bæjarhálsi austur að Hólmsá. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 208 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Veðurstofuhæð. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 209 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Veðurstofuhæð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2022.
- 210 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Laugavegur sem göngugata 2. áfangi. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 211 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ártúnshöfði. Svæði 1-4. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 212 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Ártúnshöfði. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 213 Sólrún Inga Traustadóttir, Ásta Rakel Viðarsdóttir, Þóra Kristín Briem, Jakob Kristján Þrastarson, Ögn Þórarinsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2020*. Rvk. 2021.
- 214 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 215 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskrá. Vesturgata - Framkvæmdarsvæði frá Stýrimannastíg að Bræðraborgastíg og þaðan niður að Hlésgötu*. Rvk. 2021.
- 216 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir, María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 6 – Breiðholt*. Rvk. 2021.
- 217 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Rauðhólar. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 218 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Sörlaskjól. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 219 Sólrún Inga Traustadóttir, Albína Hulda Pálsdóttir, Brynja Árnadóttir, Gavin Lucas, Sigþór Bjarmi Geirsson, Torbjörn Brorsson: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2021*. Rvk. 2022.
- 220 Salvör Jónsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Stúdentagarðar við Eggertsgötu. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2022.
- 221 Alma Sigurðardóttir: *KR-svæðið – Frostaskjól 2-6. Húsakönnun*. Rvk. 2022.
- 222 Salvör Jónsdóttir: *Keldur og Keldnaholt. Húsakönnun*. Rvk. 2022.
- 223 Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir, Guðlaug Erna Jónsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2023.
- 224 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskrá. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2023.
- 225 Sólrún Inga Traustadóttir, Daníel Freyr Ivarsson, Guðrún M. Eyfjörð Skarphéðinsdóttir, Ingvar Örn Magnússon, Jóhanna Teuffer, Margrét Rós Svansdóttir: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2022*. Rvk. 2023.
- 226 Guðlaug Erna Jónsdóttir og Salvör Jónsdóttir: *Bensínstöðvar á uppbyggingarlóðum. Húsakönnun*. Rvk. 2023.
- 227 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Leirtjörn vestur. Fornleifaskrá*. Rvk. 2023.
- 228 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning fyrir Skotsvæði á norðanverðu Álfnesi*. Rvk. 2023.

USK Skipulag

Frá: hólfríður guðmundsdóttir [REDACTED] >
Sent: fimmtudagur, 30. nóvember 2023 16:57
Til: USK Skipulag
Efni: Hlemmur

Góðan dag.

Ég heiti Hólfríður Guðmundsdóttir og á heima á Klapparstíg 3, 101 Reykjavík.

Fékk bréf frá Skipulagsfulltrúa þess efnis að það eigi að flytja strætóstöð Hlemms með öllu tilheyrandi fyrir framan svefniherbergis gluggann hjá mér.

Ég veit bara ekki hvað er í gangi hjá Skipulagsnefnd að láta sér detta í hug að flytja Hlemm í íbúðarhverfi fyrir framan svefniherbergisgluggana hjá fólki.

Ég skora á Skipulagsfulltrúa að finna heppilegri stað.

Kveðja
Hólfríður Guðmundsdóttir

Reykjavík 4. desember 2023

Góðan daginn,

Ég er íbúi að Klapparstíg 3 og hefur mér borist bréf frá skipulagsfulltrúa Reykjavíkur varðandi „**Skúlagötusvæði – breyting á deiliskipulagi – endastöð strætó – Skúlagata**“. Annars vegar er talað um tímabundna skiptistöð og hins vegar endastöð.

Eins og ykkur er kunnugt um þá eru fimm skiptistöðvar Strætó á höfuðborgarsvæðinu þar sem tímasetningar vagna eru samstilltar þannig að vagnarnir séu þar á svipuðum tíma. Þessar stöðvar eru: Fjörður, Ásgarður, Hamraborg, Mjódd og Ártún. Aðrar skiptistöðvar eins og **Hlemmur**, Spöngin og Háholt eru **stórar** skiptistöðvar og mikilvægar í kerfinu en þar eru tengingar milli vagna ekki sérstaklega skipulagðar. Það er ekki að ástæðulausu að engin þessara skiptistöðva er staðsett þétt uppvið íbúðarhús vegna eðlis og umfangs slíkrar starfsemi.

Tillaga borgarinnar að stór skiptistöð strætisvagna verði við Klapparstíg 3 í stað Hlemms er með öllu óásættanleg, óháð því að talað sé um „tímabundna“ ráðstöfun. Umferð stórra strætisvagna auk farþega þeirra á tiltölulega þröngu svæði með tilheyrandi hljóð- og loftmengun í allt að 18 klst. á sólarhring hlýtur að teljast ógn við heilsu og friðhelgi íbúa. Ég leggst alfarið gegn þessari breytingu og frábið mér því róti sem kemst á nærumhverfi mitt.

Mig langar líka að taka upp hanskann fyrir alla þá notendur sem leggja bílum sínum á þetta aðgengilega bílastæði fyrir miðborgina. Það er nánast fullnýtt alla daga og alltaf þegar viðburðir eru í Hörpu. Það eru ekki allir sem treysta sér í bílageymsluhús. Þá sér maður að ekki síst eru það ungar fjölskyldur sem nota þessi stæði um helgar til að kíkja í bæinn með tilheyrandi kerrum og hjólum. Til viðbótar þessu, er oft gripið til notkunar á þessu bílastæði þegar framkvæmdir eru í nágrenninu eða þegar aðrir hópar þurfa að athafna sig. Í dag er Kukl kvikmyndatökufólk hér á hálfu svæðinu.

Það er svekkjandi að verða fyrir slíkri ágengni af hálfu borgarinnar og upplifa sig varnarlaus í að reyna að verja annars mjög gott umhverfi sem við íbúar erum sátta við, leggjum rækt við og metnað í. Af hverju þarf borgin að eyðileggja það? Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis fyrir tímabundna skiptistöð Strætó í stað Hlemms er ekki verið að þjóna hagsmunum heildarinnar heldur fremur verið að íþyngja og eyðileggja nærumhverfi íbúa á svæðinu og hafa af borgarþúum og ferðamönnum nánast einu aðgengilegu bílastæðin fyrir almenning. Það er hægt að finna þessari skiptistöð annan stað og má t.d. benda á vestasta hluta Miðbakkans eða aðra staðsetningu þar sem skiptistöðin er ekki staðsett fast upp við íbúðarhús sem væri í takt við umhverfi annarra stórra skiptistöðva.

Með kveðju,

Þorbjörg Guðmundsdóttir



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
B.t. skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 11. desember 2023

EFNI: Auglýst tillaga að breyttu deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna tímabundinnar skiptistöðvar/endastöðvar Strætó.

Til mín hefur leitað húsfélagið Völundur, kt. 711290-2149, Klapparstíg 1, 101 Reykjavík og falið mér að koma á framfæri athugasemdum húsfélagsins vegna framangreindrar deiliskipulagstillögu.

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 4. október 2023 og borgarráðs Reykjavíkur þann 12. október 2023 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis. Breytingartillagan er til komin vegna fyrirhugaðra framkvæmda umhverfis Hlemm og felur í sér að bílastæði eru fjarlægð og þess í stað sett upp skiptistöð/endastöð strætisvagna. Í breytingunni felst að byggingarreitur fyrir þjónustu eru felldir út og afmarkað er svæði fyrir skiptistöð Strætó þar sem komið verði fyrir biðstöðvum ásamt strætóskýlum til móts við Skúlagötu 10 og Klapparstíg 1-3. Auk þess er afmarkaður byggingarreitur fyrir aðstöðuhús starfsmanna Strætó bs.

Húsfélagið Völundur er sameiginlegt húsfélag eigenda íbúða að Klapparstíg 1, 1a, 3, 5, 5a og 7 auk Skúlagötu 10. Samtals eru innan félagsins 121 íbúð. Hluti íbúða að Skúlagötu 10 og Klapparstíg 1-3 snúa mót norðri og hafa því bæði svefnrými og útsýnisrými gegnt skipulagsreitnum, í nokkurra metra fjarlægð. Af því leiðir að eigendur þeirra íbúða hafa sérstakra hagsmuna að gæta í málinu auk þeirra almennu hagsmuna sem allir eigendur eigna á lóðinni eiga af þeirri starfsemi sem koma á fyrir á skipulagsreitnum.

Umbjóðandi minn lýsir yfir verulegum áhyggjum af þeim neikvæðu umhverfis- og nábylisáhrifum sem deiliskipulagstillagan hefur í för með sér fyrir íbúa og krefst þess að fallið verði frá henni með hliðsjón af þeim áhrifum. Telur umbjóðandi minn að tillagan muni hafa í för með sér aukna loft- og hljóðmengun, skerða umhverfisgæði og útsýnisgæði og falli sem slík ekki að skilgreindri landnotkun í aðalskipulagi og leggur áherslu á neðangreind sjónarmið:



Deiliskipulagstillagan fellur illa að stefnumörkun og skilgreindri landnotkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Umbjóðandi minn telur þá starfsemi sem deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir á reitnum falla illa að stefnumörkun Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Reiturinn er innan miðsvæðis M1b, þ.e. skrifstofur og þjónusta í blandaðri miðborgarbyggð. Á því svæði er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum. Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þar á meðal gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir eru í gildi.

Umbjóðandi minn telur að fyrirhuguð starfsemi á reitnum feli í sér starfsemi sem samræmist ekki þeim markmiðum og þeirri landnotkun sem kveðið er á um í M1b enda er ekki aðeins um það að ræða að komið sé fyrir biðstöð fyrir strætó heldur er um að ræða skiptistöð, mannvirkjagerð og aðstöðu sem almennt á heima á öðrum landnotkunarreitum. Þannig er eðlilegra að skipti- og endastöð af þessari stærðargráðu sé fundinn staður í miðborgarkjarna (M1a), rétt eins og skipti- og endastöðin að Hlemmi er í dag, eða öðrum stöðum sem beinlínis heimila og fjalla um skipti- og endastöðvar. Í því samhengi má nefna að sérstaklega er fjallað um skiptistöðvar á ólíkum landnotkunarreitum innan miðsvæðis, svo sem reit M32 – Snorrabraut-Hringbraut þar sem „Gert [er] ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum, íbúðum og skiptistöð fyrir almenningssamgöngur [...]“ og á landnotkunarreit M5b – Bsí-reit er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum, auk samgöngumiðstöðvar. Þess utan er sérstaklega kveðið á um mikilvægi þess að á svæðinu byggist upp fjölbreytt starfsemi og þjónusta sem styður við og þróast samhliða uppbyggingu miðstöðvar fyrir almenningssamgöngur. M1b gerir því ekki beinlínis ráð fyrir þessari sérstöku starfsemi sem skipti- og endastöðvar fela í sé, ólíkt áður nefndum fordæmum, enda er starfsemin af þeirri stærðargráðu að eðlilegt er að um hana sé sérstaklega fjallað í landnotkunarreitum. Af því leiðir að mati umbjóðanda míns að deiliskipulagstillagan fellur ekki að heimilli landnotkun í aðalskipulagi og því er ekki til staðar það samræmi sem 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kveður á um. Í því samhengi er bent á að með ákvæðinu er einnig kveðið á um ákveðið stigveldi skipulagsáætlana þar sem aðalskipulag er rétt hærra deiliskipulagi.

Þá er það afstaða umbjóðanda míns að sú aðgerð að fjarlægja þau 62 bílastæði sem nú er á skipulagsreitnum til þess að skapa rými fyrir skiptistöð og starfsmannaástöðu Strætó bs styðji ekki við þau markmið M1b að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi. Þvert á móti dregur það úr þeim möguleikum með því að takmarka



aðgengi akandi að miðborginni. Fjöldi biðstöðva fyrir Strætó er nú þegar í miðborginni og nálægum svæðum við skipulagsreitinn og aðgengi fyrir notendur strætó er því ríkt fyrir. Að bæta hinni umdeildu skipti- og endastöð við á þessu svæði dregur því aðeins úr aðgengi þeirra sem velja aðra ferðamáta að þjónustu og atvinnustarfsemi miðborgarinnar, eykur á þann bílastæðavanda sem fyrir er í miðborginni og gerir því ekkert til að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi svæðisins, andstætt markmiðum skipulagssvæðisins eins og það er skilgreint í aðalskipulagi.

Deiliskipulagsbreytingin hefur í för með sér óþarflega mikil umhverfisáhrif og samræmist ekki meðalhófi.

Umbjóðandi minn telur að deiliskipulagsbreytingin hafi í för með sér óhóflega mikil umhverfisáhrif, fyrst og fremst hljóð- og loftmengun auk annarra neikvæðra umhverfis- og nábylisáhrifa sem hljótast af mikilli umferð stórra, oft dísilknúinna, ökutækja við eignir þeirra frá morgni til kvölds. Fjöldi íbúða á Völundarlóð hefur svefnherbergi sem snúa að skipulagsreitnum og því getur deiliskipulagsbreytingin haft truflandi áhrif á svefn íbúa og skert friðhelgi þeirra. Þess utan mun aukin umferð fólks á svæðinu hafa í för með sér truflandi áhrif þar sem gera má ráð fyrir að deiliskipulagsbreytingin auki verulega gegnumflæði fólks um garð sem liggur milli húsa innan lóðarinnar. Í því samhengi má benda á að á lóðinni er kvöð um að ekki megi girða lóðina af og takmarka aðgengi í gegnum hana fyrir gangandi vegfarendur.

Þá er rétt að benda á að í ljósi þess að um er að ræða tímabundna ráðstöfun þarf að beita sérstakri aðgæsluskyldu og meðalhófi við val á leiðum til að ná fram markmiði deiliskipulagsbreytingarinnar. Slíka skyldu leiðir einnig af óskráðum meginreglum nábylisréttar sem gera ráð fyrir því að starfsemi eða hagnýtingu eigna og lóða sé hagað með þeim hætti að ekki sé gengið á rétt annarra til hagnýtingar og friðhelgis sinna eigna. Ber Reykjavíkurborg því að velja þann valkost sem hefur í för með sér minnsta röskun á hagsmunum umbjóðanda míns. Fjöldi annarra valkosta er til staðar fyrir hina fyrirhuguðu starfsemi sem hefur í för með sér minni umhverfis- og nábylisáhrif. Í fyrsta lagi mætti nýta t.d. biðstöðina við Hörpu eða önnur rými sem fyrir eru og gera ráð fyrir starfsemi af þessum toga, t.d. rútustæði fyrir hópferðabíla. Þá væri hægt að nýta atvinnuhúsnæði sem til staðar er sem hvíldaraðstöðu fyrir vagnstjóra, svo sem í Hörpu eða á nálægum stöðum. Við Skúlagötu er jafnframt nokkuð af auðu rými, svo sem bensínstöð Olís, sem mætti nýta fyrir hvíldaraðstöðu í stað þess að koma fyrir nýjum tímabundnum gámamannvirkjum með tilheyrandi umhverfis- og kolefnisfótspori og lýti á umhverfinu.

Verði niðurstaðan sú að engin önnur lausn sé til staðar en hinn umdeildi skipulagsreitur þá má nýta þann reit betur til að draga úr þeim neikvæðu áhrifum sem verða á



hagsmunum umbjóðanda míns og tryggja mótvægisáðgerðir. Það mætti gera með því að færa starfsemina eins fjarri fasteignum á lóð umbjóðanda míns og kostur er og tryggja að umgjörð, hönnun og útlit starfseminnar sé aðlaðandi og hugað sé að hljóðvist. Þá mætti huga að staðsetningu aðreina inn og út af svæðinu og lækka hámarkshraða vegna gerðar og umfangs umferðar sem fylgir breytingunni. Þá þyrfti að marka starfseminni skýran tímaramma í deiliskipulaginu, svo sem við lok framkvæmda á Hlemmi, og tryggja að eftir lok tímabilsins sé skipulagsreitnum komið fyrir í sama horf og áður. Kvöð um slíkt ætti að vera sett fram með skýrum hætti í deiliskipulaginu enda yrði það í samræmi við markmið þess og hefur jafnframt verulega þýðingu fyrir langtímahagsmuni íbúa á Völundarlóð.

Deiliskipulagstillagan veldur skaðabótaskyldu tjóni.

Að endingu telur umbjóðandi minn að verðmæti fasteigna á Völundarlóð skerðist, verði óbreytt deiliskipulagstillaga samþykkt, að því marki að varði hlutlæga skaðabótaskyldu Reykjavíkurborgar, sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Áskilur umbjóðandi minn sér rétt til að krefjast skaðabóta enda má ljóst vera að skipulagsbreytingin skerði verðmæti fasteignar þeirra umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni.

Að framangreindu sögðu mótmælir umbjóðandi minn harðlega hinni auglýstu deiliskipulagstillögu og gerir kröfu um að fallið verði frá henni að öllu leyti. Jafnframt áskilur hann sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum við málsmeðferðina og óskar eftir nánú samráði við meðferð málsins.

Virðingarfyllst,

Ingi B. Poulsen
Lögmaður

Reykjavíkurborg
Borgarráð

REYKJAVÍK
LAWYERS

Umhverfis,- og skipulagsráð
Reykjavíkurborgar

Reykjavík, 13. desember 2023

**Efni: Athugasemdir við skipulagsbreytingar - deiliskipulag á Skúlagötusvæði –
Endastöð Strætó við Skúlagötu.**

Til skrifstofu minnar hafa leitað Kristín Hjartardóttir, kt. 300743-3829 og fyrirsvarsmaður félagsins Eylendur ehf., kt. 590500-2830 sem eru eigendur að íbúðum á Klapparstíg nr. 3 og hafa falið undirrituðum að gæta hagsmuna þeirra og koma á framfæri athugasemdum/andmælum í tengslum við tillögur um breytingu á deiliskipulagi á hinu svokallaða Skúlagötusvæði.

Umbjóðendur mínir eru eigendur að íbúðum með fastannr. 200-3124 og 200-3123

Umbjóðendur mínir mótmæla harðlega tillögu um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis sem var samþykkt á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 4. október 2023 og á fundi Borgarráðs Reykjavíkur þann 12. október 2023. Mótmæli þessu eru byggð á eftirfarandi málsástæðum:

1. Byggt er á því að núverandi skipulag hafi verið gildandi í 40 ár skv. aðalskipulagi frá 1983 og síðan deiliskipulagi frá 1986, en raunverulega hafi hið sama skipulag verið gildandi fyrir umræddan reit einhverja áratugi lengra aftur en þetta. Aðalskipulag og deiliskipulagið frá árinu 1986. kveður skýrt á um það að reiturinn sem er langsum meðfram skúlagötu var allur skilgreindur sem miðbæjarsvæði, þar sem segir að á þessum reit „...hefur ekki áður verið áætluð landnotkun. Lagt er til að landnotkun verði miðbæjarstarfsemi og bílastæði í samræmi við deiliskipulagstillögu frá sept 1985“.
2. Samkvæmt skipulaginu sem var samþykkt 1986, er um að ræða minni hús sem eru lágreist, þar sem notkun væri þjónusta, en stærstur hluti Skúlagötusvæðisins væri bílastæði og hljóðtálmi eins og er í dag. Skilgreining á svæðinu var skv. skipulaginu frá 1986 að svæðið væri „opið svæði“ þar sem hljóðmön er í dag og svæði með grasi.
3. Umbjóðendur mínir byggja á því að í tengslum við Skúlagötusvæðið sé Reykjavíkurborg bundin af því að notkun á nefndum reit verði að vera í samræmi við gildandi deiliskipulag, sem felur jafnframt í sér að auglýst tillaga um breytingu á deiliskipulagi sé ekki heimil, enda rúmist hún ekki innan gildandi aðalskipulags.
4. Í aðalskipulagi er sett fram stefna sveitarstjórnar um þróun sveitarfélags, m.a. varðandi landnotkun, sbr. 1. mgr. 28. gr., en við gerð deiliskipulags ber að byggja á stefnu aðalskipulags auk þess sem deiliskipulag skal rúmast innan heimilda aðalskipulags, sbr. 2. mgr. 37. gr. og 7. mgr. 12. gr. nefndra laga. Við beitingu skipulagsvalds ber enn

fremur að fylgja markmiðum skipulagslaga, sem tíunduð eru í 1. gr. þeirra. Sveitarstjórn er einnig bundin af lögætisreglu stjórnsýsluréttarins, er felur m.a. í sér að með ákvörðun sé stefnt að lögætum markmiðum.

5. Deiliskipulagsbreyting þessi felur í sér róttæka og alvarlega breytingu á notkun, þar sem heimilli notkun er breytt úr því að vera mjög takmarkaðri skv. núgildandi skipulagi í atvinnustarfsemi/þjónustu sem er sérstaklega umfangsmikil af stærð og með mikil áhrif á aðliggjandi fasteignir. Byggt er á því að svo róttæk breyting á skipulagi sé ekki heimil nema að fengnu samþykki nágrannalóða sem eru fyrst og fremst húsin á Klapparstíg, einkum nr. 3 þar sem umbjóðendur mínir eiga íbúðir.

Eignarrétturinn friðhelgur

6. Byggt er á því að ef tillaga þessi yrði staðfest, að með því væri gróflega verið að brjóta gegn eignarrétti íbúa á Klapparstíg nr. 3 og umbjóðenda minna. Ennfremur myndi slík staðfesting og annars meðferðar málsins fela í sér brot á skipulagslögum og stjórnsýslulögum sem ekki verður unað við af hálfu umbjóðenda minna og annars annarra íbúa á Klapparstíg nr. 3. Að þessu leyti vísast einnig til bréfs sem húsfélagið Völundur hefur hafa sent til Reykjavíkurborgar með athugasemdum við nefnda deiliskipulagstillögu.
7. Í 72. gr. stjórnarskrárinnar er mælt fyrir um friðhelgi eignarréttarins. Stjórnarskrárákvæði þetta felur í sér að ekki má skerða eignarrétt vegna almannahagsmuna án fullra bóta. Byggt er á því að umrædd breyting á deiliskipulagi raski verulega hagsmunum íbúa Klapparstíg 3 og þar með umbjóðenda minna og þannig sé brotið gegn reglum nábylisréttarins og friðhelgi eignarréttarins.
8. Reykjavíkurborg er eigandi að nefndri lóð, en á eignarráðum Reykjavíkurborgar eru lögbundnar takmarkanir sem leiða af skráðum og óskráðum lagareglum. Í þessu máli er þar um að ræða takmarkanir á eignarráðum fasteignareiganda sem er að rekja til grenndarsjónarmiða/nábylisréttar, en einnig eðli máls skv. skipulagslögum og gildandi aðal,- og deiliskipulagi. Breytingar á skipulagi sæta einnig takmörkunum af fyrrgreindum lögum og óskráðum reglum.
9. Deiliskipulagsbreyting þessi myndi hafa þær afleiðingar í för með sér að skerðing yrði á verðmæti íbúða í húsunum við Klapparstíg nr. 3 og á það sjónarmið einkum við um íbúðir umbjóðenda minna sem eru á jarðhæð hússins Klapparstíg nr. 3 þar sem áhrifin verða mest. Byggt er á því að þar sem að nefnd deiliskipulagsbreyting muni hafa slíka verðmætisskerðingu í för með sér, feli það í sér mjög veigamikla málsástæðu fyrir því að umrædd tillaga verði felld úr gildi. Eðli máls skv. munu umbjóðendur mínir sækja skaðabætur vegna þess tjóns á hendur Reykjavíkurborg ef af verður, sbr. 51.gr. skipulagslaga. Sjá þessu til frekari rökstuðnings bréf Óskars Sigurðssonar lögg.fasteignasala hjá Fjárfestingu fasteignasölu (**fskj.nr.1**)
10. Gildandi skipulag á svæðinu var eðli máls samkvæmt ákvörðunarástæða umbjóðenda minna fyrir kaupum þeirra á sínum tíma. Annar eigendanna keypti íbúðina árið 1996 og hinn árið 2007. Ljóst má vera að ef það hefði verið fyrirbyggjandi á þeim tíma að á svæðinu yrði strætó endastöð/skiptistöð skv. deiliskipulagi, hefðu umbjóðendur mínir hugsanlega ekki keypt eða a.m.k. hefði kaupverð þeirra verið lægra. Byggt er á því að umbjóðendur mínir hafi mátt ganga að því vísu að samkvæmt gildandi aðalskipulagi og

deiliskipulagi fyrir Skúlagötusvæðið væri útilokað að breyta deiliskipulagi á þann hátt að heimila starfsemi strætó.

11. Til rökstuðnings bótaskyldu í samsvarandi málum vísast t.d. til **Hæstaréttardóms nr. 461/1998**, þar sem Sorpstöð í eigu nokkurra sveitarfélaga var dæmd bótaskyld vegna þess að deiliskipulagi hafði verið breytt á svæði til að nota undir sorpstöð, sem var við hliðina á sumarbústaðarsvæði. Eigendum sumarbústaðarsvæðisins voru dæmdar bætur vegna þess tjóns sem varð í samræmi við matsgerð dómkvaddra matsmanna.
12. Ennfremur vísast til **Hæstaréttardóms 260/2006** en þar samþykkti skipulags- og bygginganefnd að eignarhluta í fasteign Þingholtsbraut n 5 yrði breytt í skemmtistað. Hæstiréttur féllst á að slík starfsemi myndi hafa í för með sér aukna umferð, umgang fólks þannig að hlotist gæti af því verulegur hávaði og óþrif. Ákvörðun nefndarinnar var felld úr gildi. Í niðurlagi dómsins var einnig vísað til þess að Reykjavíkurborg hefði ekki lagt á það mat hvaða áhrif yrðu af starfseminni og hvort þau væru innan þeirra marka sem að eigendur húseigna í grennd yrðu að hlíta.
13. Að lokum vísast til **Hæstaréttardóms 222/2012** þar sem viðurkennd var riftun á kaupsamningum um sumarbústaðarlóðir við Grímsnes,- og Grafningshrepp á þeim grundvelli að sveitarfélagið hafði síðar veitt tilteknum lóðareigendum atvinnuleyfi sem var í ósamræmi við gildandi deiliskipulag. Niðurstaðan var þannig að útgefið atvinnuleyfi væri ólöglegt þar sem starfsemin væri ósamrýmanleg gildandi deiliskipulagi, enda fyrirliggjandi ákvörðunarástæða kaupenda að lóðunum að um sumarbústaðarsvæði væri að ræða en ekki blandað atvinnustarfsemi af þessu tagi.
14. Bótaregla 51.gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er hlutlæg bótaregla og er grundvöllur ákvæðisins að ef fyrirliggjandi er að breyting á skipulagi leiði til þess að verðmæti fasteignar skerðist umfram það sem á við um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, geti verið um bótaskylda að ræða frá sveitarfélaginu. Í þessu sambandi hafa reglur nábylrisréttarins verulega þýðingu, einkum þegar skipulagsbreyting hefur í för með sér aukinn hávaða, umferð, sjón eða lyktarmengun. Byggt er á því að slíkt eigi við í þessu máli. Sjá nánar í þessu sambandi hrd. 523/2011, en einnig Hæstaréttardóm nr. 542/2015.
15. **Hæstaréttardómur nr. 523/2011** fjallaði um skipulag í Mosfellsbæ, þar sem að breyting varð á skipulagi við fjöleignarhús og í stað leikskóla átti að reisa leik,- og grunnskóla. Lóð var stækkuð og aðkoma breyttist auk þess sem bílastæðum var fjölgað. Í niðurlagi dómsins var vísað til þess að um sjónmengun væri að ræða umfram það sem hafði verið skv. gildandi skipulagi og einnig væri óhjákvæmilega um aukna umferð að ræða og hávaða sem væri umfram það sem væri gert ráð fyrir í gildandi skipulagi. Talið var að hinn aukni hávaði gæti orðið íbúum til ama og var staðfest í niðurstöðu yfirmatsgerðar að breytingin á skipulaginu hefði haft í för með sér verðmætisryrnun fasteignarinnar og var sveitarfélaginu gert að greiða skaðabætur vegna þessa.

Athugasemdir við stjórnslulega meðferð málsins

16. Umbjóðendur mínir benda á að ekki hafi verið fylgt skipulagslögum í tengslum við vinnslu nefndrar tillögu, þar sem í engu hefur verið haft samráð við eigendur íbúða á Klapparstíg nr. 1-7 en slíkt er skylt skv. ákvæðum skipulagslaga. Telja verður þetta verulegan annmarka á málsmeðferð, en í þessu sambandi og varðandi málið í heild er

Reykjavíkurborg skylt að hlýta skipulags og stjórnsýslulögum við meðferð málsins eins og um þriðja aðila væri að ræða.

17. Athugasemd er ennfremur gerð við það að Reykjavíkurborg hafi ekki látið fara fram mat á því hvaða áhrif verði af starfseminni, sem óhjákvæmilega eru neikvæð. Vísast í þessu sambandi til 10.gr. stjórnsýslulaga sem kveður á um rannsóknarskyldu stjórnvalda og annars eðlilegt umhverfismat þannig að samræmist yfirlýstri stefnu samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.
18. Reykjavíkurborg/Strætó sem í máli þessu er með beiðni um skipulagsbreytingu er skylt að hljóta sömu meðferð í þessu máli líkt og um þriðja aðila væri að ræða. Ljóst má vera að tiltekinn hagsmunaárekstur er óhjákvæmilega til staðar og því enn mikilvægara að meðferð málsins sé vönduð. Samkvæmt stjórnsýslulögum og annars skv. skipulagslögum er Reykjavíkurborg í einu og öllu í tengslum við meðferð málsins skylt að gæta að meðalhófi og gæta að grenndarrétti, lögbundnum reglum og ólögbundnum í hvívetna.

Mengun – hljóð, sjón og umhverfismengun

19. Hin auglýsta tillaga felur í sér að íbúar í húsinu Klapparstíg 3 munu verða fyrir verulegum umhverfisáhrifum, þar sem að umrædd starfsemi og tilheyrandi aðstaða mun breyta allri ásýnd húsanna og einnig útsýni úr íbúðum, þó mismunandi eftir staðsetningu. Umbjóðendur mínir eru eigendur að þeim íbúðum sem eru á jarðhæð Klapparstíg nr. 3, en í þeim íbúðum eru stórir hornluggar sem snúa að Esjunni, þar sem umrædd starfsemi strætó mun blasa við. Einnig eru svefnherbergi allra íbúðanna á Klapparstíg nr. 3 í norðurhluta hússins og með gluggum sem snúa að Skúlagötusvæðinu.
20. Byggt er á því að tillaga þessi samræmist á engan hátt því gildandi sjónarmiði í skipulagsmálum miðbæjar Reykjavíkur að nýtt skipulag í grónum hverfum verði aðeins heimilað þegar sýnt væri fram á að það væri til bóta fyrir heildarsvip byggðar. Ljóst er í þessu máli að umrædd deiliskipulagstillaga mun einungis hafa neikvæð áhrif fyrir heildarsvip húsanna á Klapparstíg. Einnig er vert að benda á í þessu sambandi að ein fallegasta sýn á miðbæ Reykjavík er einmitt af borginni með þessar strandlengju og Hörpunni, en þessi breyting mun afskræma þá mynd með fjölda strætóa sem verða þar í staðum eða á ferðinni. Gámahús er ekki heldur til að fegra ásýndina eða útsýni íbúa.
21. Ef tillaga þessi yrði samþykkt felur það óhjákvæmilega í sér að veruleg hljóðmengun verður af starfsemi strætó á lóðinni og annars einnig ónæði af þeim fjölda fólks sem mun sækja þjónustuna. Þrátt fyrir það að skv. gildandi skipulagi sé gert ráð fyrir þjónustu á reitnum, þá er alveg ljóst að það felur ekki í sér hvers kyns þjónustu í líkingu við starfsemi strætó.
22. Stærstur hluti srætisvagna í dag eru díselbílar sem heyrir mun meira frá í akstri en almennum bílum eða jafnvel vörubílum. Þegar strætóbifreið er í hægagangi eða stöðvuð gefur hún frá sér hávær hljóð og einnig þegar bifreiðarnar eru opnaðar. Ljóst er að þessi hljóð munu berast inn í íbúðir á Klapparstíg og allar mest inn í íbúðir umbjóðenda minna í Klapparstíg nr. 3. Alkunna er að t.d. í tengslum við þá reiti innan miðbæjarins þar sem strætóstöðvar eru skv. skipulagi að metin hefur verið sérstaklega staðsetning með tilliti til þessa og umhverfisáhrif metin, en svo er ekki í þessu máli.

23. Það er óumdeilanlegt að starfsemi strætó sem er fyrirhuguð á reitnum er umfangsmikil, þar sem mikill akstur verður til og frá reitnum. Ráðgert er skv. tillögunni að þessi endastöð Strætó eigi að þjóna 5 leiðum Strætó. Felur þetta í sér að áhrif starfseminnar á nágrannaíbúðir eru mun meiri en flestar aðrar tegundir þjónustu. Óhjákvæmilega mun þessi starfsemi einnig hafa töluverða mengun í för með sér sem umbjóðendur mínir og íbúar á reitnum Klapparstíg munu finna verulega fyrir og þá sérstaklega á Klapparstíg nr. 3. Hávaða,- loft,- og sjónmengun verður því veruleg, ekki bara á daginn heldur allan sólahringinn, alla daga vikunnar.
24. Við mat á áhrifum af starfsemi strætó ef af yrði, verður einnig að hafa í huga nálægð við Klapparstíg nr. 3 og einkum íbúða umbjóðenda minna. Fjarlægð starfseminnar frá stofu,- og svefnherbergisgluggum umbjóðenda minna er ca um 20 metrar.
25. Klapparstígur 1-7, auk Skúlagötu 10 eru íbúðarblokkir sem alls eru með um 100 íbúðir og fjöldi annarra íbúðarhús er við Skúlagötu ásamt því að skv. skipulagi munu bætast við íbúðarhús á óskipulagða reiti við Skúlagötu. Núgildandi skipulag tók mið af þessu skipulagi og fjölda íbúða með því að skipuleggja Skúlagötusvæðið sem bílastæði fyrir þessi nálægu íbúðarhús. Ef af því verður að skipulagi á þessum umrædda reit verði breytt og öll 62 bílastæðin fjarlægð mun það þýða alvarlega skerðingu á bílastæðum og í raun þar með alvarlegt bílastæðavandamál fyrir nálæg íbúðarhús.
26. Ennfremur er ljóst að umrædd tillaga mun þýða að veruleg umferð verður af fótgangandi fólki á sjálfu Skúlagötusvæðinu, en einnig að og frá reitnum sem þá þýðir umferð um og við Klapparstíg nr. 3 og um lóðina sjálfa á milli húsanna. Húsið Klapparstígur nr. 3 er byggt þannig að þar undir norðurhlið hússins er að finna yfirbyggðan göngustíg, þannig að fyrirséð er að farþegar strætó munu sækja þar í skjól ef þannig er veður, eða annars einnig nýta sér það svæði til að bíða eftir strætisvögnum. Ljóst má vera að hljóðmengun verður af þeim fjölda fólks sem mun bíða upp við húsið og vera þarna á ferðinni.
27. Tillaga þessi felur á þennan hátt í sér stóraukna umferð stærri bíl og fótgangandi á svæðinu, sem þannig takmarkar óhjákvæmilega aðgengi íbúa á Völundarreitnum að bílageymslum og íbúðum í húsinu. Sama á við um aðgengi viðbragðsaðila.
28. Umbjóðendur mínir byggja á því að fyrrgreind umhverfisatriði feli í sér brot á réttindum og hagsmunum þeirra sem íbúa í Klapparstíg nr. 3 og ennfremur gangi þvert gegn yfirlýstum markmiðum Reykjavíkurborgar í skipulagsmálum og umhverfismálum. Hagsmunaskerðing umbjóðenda minna sé veruleg skv. þessu og andstæð anda skipulagslaga. Yfirlýst markmið aðalskipulags Reykjavíkurborgar er að „*vernda og styrkja íbúðarbyggða og hverfisanda á svæðum en um leið að efla atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð*“. Deiliskipulagbreyting þessi er ekki til þess fallandi að styrkja eða vernda íbúðarbyggðina, heldur þvert á móti og ljóst er einnig að umrædd þjónustustarfsemi strætó fellur ekki að íbúðarbyggðinni. Benda ber einnig á það að mjög ríkar ástæður eru fyrir því að í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er einungis að finna nokkur fá og sérstök svæði þar sem starfsemi af þessu tagi er heimilud, þ.e.a.s., svæði þar sem skiptistöðvar eða samgöngustöðvar eru heimilaðar.

29. Bent er á það sérstaklega að hið eina eðlilega fyrir starfsemi Strætó, er að flytja umrædda starfsemi tímabundið á svæði þar sem deiliskipulag leyfir slíka starfsemi, sem er mjög sérhæfð starfsemi. Að öðrum kosti væri eðlilegt að finna svæði sem uppfyllir þau skilyrði að hægt sé að breyta skipulagi þannig að ekki valdi nágrannaeignum beinu og óbeinu tjóni. Spyrja má í þessu sambandi af hverju BSÍ svæðið er ekki notað í þessu skyni eða jafnvel svæðið fyrir framan Hörpuna, en bæði svæði myndu henta vel fyrir starfsemina. Varðandi Hörpusvæðið þá myndu hins vegar ákveðin sjónarmið líklega mæla gegn því, sem í raun eru að sumu leyti hin sömu og hafa verið reifuð í bréfi þessu sem rétt er að hafa í huga til aukins skilnings á sjónarmiðum umbjóðanda minna. Munurinn væri þó sá að starfsemin myndi falla þar auðveldlega undir deiliskipulag svæðisins og ekki væri um það að ræða að eigendur fasteigna í nágrenni yrðu fyrir tjóni. Með hliðsjón af meðalhófsreglunni eru þannig báðir fyrrgreindir valkostir réttara val og sem Reykjavíkurborg er í raun skylt að velja framur breytingum á Skúlagötusvæðinu.
30. Fyrirliggjandi tillaga felur ennfremur í sér að veruleg breyting á sér stað á þeirri umferð sem er á Skúlagötu, þar sem fyrir er 30 km hámarkshraði og um íbúðargötu að ræða, sem verður breytt í aðalbraut fyrir stærri bíla og einnig stórauðna umferð stærri dílsbíla.
31. Umbjóðendur mínir gera alvarlega athugasemd við þá "tímabindingu" sem er tilgreind í auglýsingunni sem marklausri í raun. Lagalega hefur slík "tímabinding" bókstaflega enga þýðingu ef á annað borð deiliskipulagi verður breytt, þar sem tímabindingin er auk þess án tímaramma og felur þar af leiðandi í sér ótímabundna heimild til að hafa starfsemi strætó á Skúlagötusvæðinu.
32. Umbjóðendur mínir telja að ekki geti komið til greina að deiliskipulagi verði breytt með þessum hætti og ítreka að fyrir liggur samþykkt deiliskipulag frá 1986 og allar breytingar á því skipulagi séu háðar þeim takmörkunum sem hafa verið reifaðar í erindi þessu. Umbjóðendur mínir byggja á því að umræddar breytingar á deiliskipulagi séu ólögmæt á grundvelli þess að málsmeðferð hafi verið ólögmæt í þessu máli.
33. Byggt er á því þannig að samþykki umhverfis,- og skipulagsráðs, ásamt samþykki Borgarráðs hafi verið ólögmætt. Krafa umbjóðenda minna er að hinar ólögmætu samþykktir á deiliskipulagsbreytingu verði felldar úr gildi.
34. Ef ekki verður komið til móts við sjónarmið umbjóðenda minna sem rakin hafa verið hér að framan hafa umbjóðendur mínir ekki annan kost en þann að láta reyna á rétt sinn hjá úrskurðarnefndinni og eftir atvikum dómstólum.

Virðingarfyllst,
f.h. Kristínar Hjartardóttur
og Eylendur ehf.

Jónas Örn Jónasson lögmaður

Emne: Klapparstígur 3 Skúlagata
Dato: onsdag den 13. december 2023 kl. 12.35.14 GMT
Fra: Óskar Þór Hilmarsson
Til: Jónas Örn Jónasson
Vedhæftede filer: image001.jpg

Góðan daginn

Það er mitt mat að fyrirhugaðar skipulagsbreytingar varðandi endastöð/skiptistöð fyrir strætó við húsið að Klapparstíg 3 munu að öllum líkindum hafa áhrif á verð íbúðanna í framangreindu húsi til hins verra og þá aðallega fyrir íbúðir á jarðhæð (1. hæð) í húsinu.

Þessar breytingar munu öllum líkindum hafa áhrif á útsýni úr íbúðunum til hins verra sem og að töluvert ónæði getur skapast í kringum strætóstöðvar.

Óskar Þór Hilmarsson, kt. [REDACTED]

Með bestu kveðju

Óskar Þór Hilmarsson

Löggiltur fasteignasali

B.Sc. Viðskiptafræði

Gsm: [REDACTED]

Sími: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

 **FJÁRFESTING**
FASTEIGNASALA hf.
Sími [REDACTED]
www.fjarfesting.is



Óskar Þór Hilmarsson

Löggiltur fasteignasali

B.Sc. Viðskiptafræði

- Borgartúni 31
- 105 Reykjavík

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Reykjavík 13.12.2023

Skúlagötusvæði – breyting á deiliskipulagi – Endastöð strætó – Skúlagata

Við hjónin búum á Klapparstíg 3 og fengum bréf með tilkynningu frá Skipulagsráði Reykjavíkur varðandi fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi á bílastæðunum hér framan við húsið, til að koma upp tímabundinni endastöð / skiptistöð fyrir strætisvagna. Tilkynningin og þau fátæklegu gögn sem þó er hægt að finna inni á skipulagsgáttinni eru mjög óupplýsandi og illa unnin, ekkert er talað um tímamörk, hvorki varðandi framkvæmdatíma, þann tíma sem þessi umdeilda endastöð / skiptistöð mun standa þarna né hvað tekur við eftir og ef hún mun nokkurn tíma ljúka sínu hlutverki þarna. Ekkert er að finna í gögnum um mat á áhrifum frá aukinni umferð stórra ökutækja um svæðið og Skúlagötuna svo sem strætisvagna, en Skúlagatan er í dag íbúðagata með 30km hámarks hraða, né heldur aukningu á slyshættu vegna aukinnar umferðar stórra ökutækja og aukinni umferð gangandi vegfaranda til og frá endastöðvarinnar. Einnig er ekkert að finna um áætlaðan fólksfjölda sem kemur ýmist til með að nýta þessa endastöð / skiptistöð eða mun hanga þarna í kringum með tilheyrandi félaglögum vandamálum eins og þekkt eru orðin á endastöðvum / skiptistöðvum borgarinnar. Þá er ekkert í gögnum málsins að finna um áhrif þess að loka 62 bílastæðum á svæðinu, þessi bílastæði er vel nýtt alla daga og ætti borgin því að hafa ágætis hagnað af þeim. Mikill bílastæðaskortur er nú þegar í borginni og mun þessi ráðstöfun á reitnum auka þennan vanda verulega. Síðast en ekki síst má nefna að ekkert má finna í gögnunum um áhrif á íbúa svæðisins, það að setja upp stóra endastöð / skiptistöð beint fyrir utan stofu og svefnherbergisglugga íbúa á Klapparstíg 3 er með öllu fáránlegt og óþolandi fyrir íbúana. Ljóst er að af þessu verður mikil sjónmengun sem og hávaða og loftmengun fá útblæstri stórra strætisvagna, ekki verður hlustað á skýringar um að notaðir verði rafdrifnir vagnar, það væri fjarstæðukennt og fyrirláttur þar sem mjög lítil hluti strætisvagna er í dag rafknúinn.

Tillitsleysi þeirra starfsmanna Reykjavíkurborgar sem að málinu koma við íbúa svæðisins er grímulaust, og jaðrar nánast við ofbeldi. Ekkert samráð eða samtal hefur átt sér stað af fyrra bragði af hendi borgarinnar, og má skilja þetta viðhorf borgarinnar til íbúa svæðisins og þann skort á gögnum varðandi málið, til þess gert að þvinga þessu í gegn með ofbeldi. Þetta verður aldrei samþykkt af okkar hálfu!! Íbúðin okkar er með fallegu útsýni út sundin, yfir Hörpuna og fjallahringinn frá Borgarfirði til Hengils í austri. Stofuglugginn okkar snýr að umræddum reit sem og svefnherbergin tvö. Ljós er að þessi fáránlega ráðstöfun borgarinnar myndi rýra okkar gæði til muna, bæði varðandi útsýni, hljóðvist og loftmengun. Öruggt er að átroðningur verði frá notendum þessara strætisvanga, líklegt er að þeir reyni að skýla sér á gangstéttinni framan við húsið, en húsið stendur yfir gangstéttina og myndar skjól fyrir rigningu og snjókomu. Einnig er líklegt að þeir muni gera sig heimakomna í garðinum okkar á milli húsanna, þetta er fallegur garður og mikið stolt okkar íbúanna, enda leggjum við fjármagn á hverju ári í að halda honum við og gera hann fallegan.

Nóg er af hentugri lóðum undir þessa svokölluðu tímabundnu endastöð / skiptistöð strætó, til dæmis svæðið framan við Hörpu, svæðið við BSÍ, einnig get ég nefnt Óðinstorg framan við heimili Borgarstjóra svona til að starfsmenn Reykjavíkur skilji fáránleikann í þessi hugmynd að troða heilli endastöð / skiptistöð framan við heimili fólks!

Ef Borgin ætlar að ýta þessu í gegn með frekju og ofbeldi þá áskiljum við okkur allan rétt til að leita okkar réttar, enda ljóst að borgin yrði skaðabótaskild gagnvart þeim íbúum sem gæði eigna þeirra mun rýrna vegna þessarar ráðstöfunar

Við förum fram á það að Reykjavíkurborg hætti við þessar fáránlegu fyrirætlanir og velji þessari svokölluðu tímabundnu endastöð / skiptistöð annan og hentugri stað sem ekki er brotið á hagsmunum og réttindum íbúa svæðisins

Helgi Axel Svavarsson

Eunsun Lee



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. nóvember 2023

Efni: Ábendingar Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi á endastöð strætó við Skúlagötu.
Mál 783/2023

Veitur hafa rýnt tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir endastöð strætó við Skúlagötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitir fyrir þjónustu eru felldir út og afmarkað er svæði fyrir skiptistöð Strætó þar sem komið verði fyrir biðstöðvum ásamt strætóskýlum. Auk þess er afmarkaður byggingareitur fyrir aðstöðuhús starfsmanna Strætó.

Veitur benda á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna leggja áherslu á að aðkoma lagna sé tryggð. Bendum þó á að aðrar reglur gilda um tengingar þar sem ekki er skilgreind lóð fyrir byggingarreit. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur.

Vekjum einni athygli á 11kV rafmagnsstreng sem liggur í kvöð í graseyju. Mikilvægt er að verja strenginn á framkvæmdatíma þar sem hann þjónar aðliggjandi svæði.

Veitur leggja áherslu á gott samráð og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir.

Virðingarfyllt,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og
nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og
nágr.

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið – Skipulagsfulltrúi

Borgartún 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 11. desember 2023
MÍ202310-0054/ 6.09 / 0645

Efni: Skúlagötusvæði - Tímabundin skiptistöð Strætó - breyting á deiliskipulagi

Með tölvubréfi dagsett 16. október 2023 óskaði Hrönn Valdimarsdóttir hjá Reykjavíkurborg eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis vegna tímabundinnar skiptistöðvar Strætó. Meðfylgjandi erindinu var skipulagsuppdráttur, unnin af VSÓ ráðgjöf dagsettur 28.09.2023. Minjastofnun óskaði eftir nánari upplýsingum um hversu mikið jarðrask væri fyrirhugað vegna framkvæmdanna og bærust svör frá VSÓ ráðgjöf þann 30. október sl. *Grunnmynd – gatnagerð, lagnir og yfirborðsfrágangur* dagsett 05.04.2023 og ódagsett skýringarmynd sem sýnir svæði þar sem fara þarf í jarðvegsskipti (0,6-1,0m). Athygli vekur að fyrirhugað er jarðvegsskipti á um 30 metra lögnum kafla utan við mörk skipulags sbr. meðfylgjandi skipulagsuppdrátt.

Í gildandi deiliskipulagi eru afmarkaðir byggingarreitir sem nú á að fella út og afmarka nýjan byggingarreit fyrir aðstöðuhús fyrir starfsmenn, einnig á að koma fyrir biðstöðvum/strætóskýlum. Svæðið er að hluta landfylling þar sem nú eru bílastæði og grasi vaxin hljóðmön meðfram Sæbraut.

Fyrir liggur fornleifaskrá *Klöpp – Skúlagata*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2023 -, skýrsla nr. 229. Í þeirri skýrslu er saga svæðisins rakin vandlega og eru heimildir um 10 minjar á svæðinu þó engar minjar séu sjáanlegar á yfirborði. Þar af eru 9 sem teljast til fornleifa skv. 3. mgr. 3. gr. laga nr. 80/2012, en óheimilt er að raska fornleifum nema með leyfi Minjastofnunar Íslands, sbr. 21. gr. laganna. Fram kemur í skýrslunni að umrætt svæði sé á gömlu landi tómtúsbýlisins Klappar frá árinu 1838, en talið er að fyrsta tómtúsbýlið austan Arnarhóls hafi verið Skuggi árið 1802, sem Skuggahverfi dregur nafn sitt af. Bæði þessi býli voru

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds. 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 og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

staðsett innan þess svæðis sem hér er til umsagnar. Ljóst er að miklar framkvæmdir hafa átt sér stað á svæðinu í gegnum tíðina, sérstaklega með lagningu Sæbrautarinnar og ætla má að einhverjum minjum hafi verið raskað við þær framkvæmdir. Ekki er þó hægt að útiloka að minjar frá fyrri tíð komi í ljós við jarðrask.

Minjastofnun Íslands fer fram á að fenginn verði fornleifafræðingur til þess að hafa framkvæmdareftirlit með þeim framkvæmdum sem hafa jarðrask í för með sér. Á þetta einnig við um jarðvegsframkvæmdir utan við skipulagsmörk sbr. meðfylgjandi skipulagsuppdrátt. Ef komið er niður á minjar af því tagi, að fornleifafræðingur telur ástæðu til að stöðva framkvæmd, ber að hafa samband við Minjastofnun varðandi framhald verksins, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Virðingarfyllst,



Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Afrit sent:

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar

([Redacted])

Skipulagsstofnun umhverfis- og skipulagsviðs Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi

Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis fyrir tímabundna skiptistöð Strætó

Á fundi íbúaráðs Miðborgar og Hlíða 13. desember 2023, var lögð fram og samþykkt umsögn ráðsins um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis fyrir tímabundna skiptistöð Strætó, sbr. 6. liður fundargerðar ráðsins sama dag.

Hjálagðri umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllt,
Heimir Snær Guðmundsson
Miðlæg stjórnýsla
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Hjálagt: Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis fyrir tímabundna skiptistöð Strætó

Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða, dags. 13. desember 2023, um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis fyrir tímabundna skiptistöð Strætó.

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða bendir á að farþegar geta þurft að bíða í dagóðan tíma eftir strætisvögnum á helstu skiptistöðvum og því sé mikilvægt að þau strætóskýli sem verði á biðstöðinni veiti farþegum gott skjól og verði helst upphituð.



dags. 11.01.2024

Varðar: Skúlagötusvæði - breyting á deiliskipulagi - Endastöð strætó - Skúlagata

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn VSÓ ráðgjafar, dags. 4. september 2023, um breytingu á deiliskipulagi Skúlagötusvæðis fyrir tímabundna skiptistöð Strætó.

Í breytingunni sem lögð er til felst að byggingarreitir fyrir þjónustu eru felldir út og afmarkað er svæði fyrir skiptistöð Strætó þar sem komið verði fyrir biðstöðvum ásamt strætóskýlum. Auk þess er afmarkaður byggingareitur fyrir aðstöðuhús starfsmanna Strætó, samkvæmt uppd. VSÓ ráðgjafar, dags. 28. september 2023. Einnig er lögð fram fornleifaskrá Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 229 frá árinu 2023. Tillagan var auglýst frá 2. nóvember 2023 til og með 14. desember 2023.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

- Hólmfríður Guðmundsdóttir, dags. 30. nóvember 2023
- Þorbjörg Guðmundsdóttir, dags. 4. desember 2023
- Ingi B. Poulsen hjá POULSEN lögmannsstofu f.h. Húsfélagsins Völundur, dags. 11. desember 2023
- Jónas Örn Jónasson hjá Reykjavík Lawyers f.h. Kristínar Hjartardóttur og Eylendar ehf., dags. 13. desember 2023
- Helgi Axel Svavarsson og Eunsun Lee, dags. 13. desember 2023.

Einnig er lögð fram ábending Veitna, dags. 29. nóvember 2023 og umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 11. desember 2023 og umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða, dags. 14. desember 2023.

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Bent er á óæskilega staðsetningu fyrir strætóstöð í íbúðarhverfi og nálægð við svefnherbergi íbúa.

Svar: Umrætt svæði er bílastæði og byggingarreitur fyrir þjónustu skv. gildandi deiliskipulagi, og er svæðið nýtt sem bílastæði í dag, með rými fyrir 62 bíla. Breytingartillagan hefur því ekki neikvæðari áhrif en það sem getur talist eðlilegt innan bæði núverandi nýtingar á landi og heimilda sem getið er um í gildandi deiliskipulagi.

2. Bent er á að mikil umferð strætisvagna með hljóð og loftmengun hlýtur að teljast ógn við heilsu og friðhelgi íbúa. Bílastæðið sé einnig fullnýtt alla daga. Æskilegra væri að finna annan stað fjær íbúabyggð til dæmis vestasta hluta Miðbakkans.

Svar: Akstur almenningssamgangna og stöðvar þeirra er hluti af því sem búast má við á og við götur eða vegi, og þá sérstaklega innan þéttbýlis. Viðbótarhljóðmengun vegna endastöðvar ætti að vera hverfandi þar sem slökkt er á vögnum sem eru ekki í notkun en einnig er viðbótarumferð lítil samanborið við aðra umferð í nágrenninu, þrátt fyrir að um stærra ökutæki sé að ræða. Árdagsumferð um Sæbraut, nokkrum metrum utar, er um 20 þús. ökutæki. Ætla má að viðbótarumferð vegna endastöðvarinnar, um 300-350 strætisvagnaferðir (samtals fram og tilbaka) á dag, sé innan skekkjumarka þegar kemur að mati á loftmengun á þessum stað. Þá er einnig ljóst að bílaumferð sem er í dag, í tengslum við umrætt bílastæði, mun fara annað. Sérfræðingar á sviði hljóðvistar telja ljóst að breytingar á jafngildishljóðstigi (dBA) við byggingar á Skúlagötu verði innan skekkjumarka. Vegfarendur og íbúar við Skúlagötu munu að sjálfsgöðu verða varir við breytinguna en hún er ekki umfram það sem búast má við í þéttbýli. Markmið breytinganna er að færa leiðarkerfið nær því



sem verður í Nýju Leiðaneti Strætó sem hægt er að kynna sér á vef Strætó. Til upplýsinga hefur tímabundin endastöð einnig verið gerð á bílastæði HÍ við Hringbraut til að taka við hluta leiðanna sem áður notuðu Hlemm sem endastöð. Skoðaðir voru mismunandi kostir, m.a. Faxagata, en niðurstaðan var að Skúlagatan hentar betur upp á leiðarkerfi og til að koma fyrir aðstöðu vagnstjóra

3. Líst er yfir verulegum áhyggjum að tillagan muni hafa í för með sér aukna loft- og hljóðmengun, skerða umhverfisgæði og útsýnisgæði og falli sem slík ekki að skilgreindri landnotkun í aðalskipulagi. Talið er að deiliskipulagstillagan falli ekki að heimilli landnotkun í aðalskipulagi og því er ekki til staðar það samræmi sem 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kveður á um. Í því samhengi er bent á að með ákvæðinu er einnig kveðið á um ákveðið stigveldi skipulagsáætlana þar sem aðalskipulag er rétt hærra deiliskipulagi.

Bent er á að sú aðgerð að fjarlægja þau 62 bílastæði sem nú er á skipulagsreitnum til þess að skapa rými fyrir skiptistöð og starfsmannaaðstöðu Strætó bs styðji ekki við þau markmið M1b að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi. Þvert á móti dregur það úr þeim möguleikum með því að takmarka aðgengi akandi að miðborginni. Fjöldi biðstöðva fyrir Strætó er nú þegar í miðborginni og nálægum svæðum við skipulagsreitinn og aðgengi fyrir notendur strætó er því ríkt fyrir.

Talið er að deiliskipulagsbreytingin hefur í för með sér óþarflega mikil umhverfisáhrif og samræmist ekki meðalhófi, fyrst og fremst hljóð- og loftmengun auk annarra neikvæðra umhverfis- og nábylisáhrifa sem hljóttast af mikilli umferð stórra, oft dísilknúinna, ökutækja við eignir þeirra frá morgni til kvölds. Fjöldi íbúða á Völundarlóð hefur svefnherbergi sem snúa að skipulagsreitnum og því getur deiliskipulagsbreytingin haft truflandi áhrif á svefn íbúa og skert friðhelgi þeirra. Þess utan mun aukin umferð fólks á svæðinu hafa í för með sér truflandi áhrif þar sem gera má ráð fyrir að deiliskipulagsbreytingin auki verulega gegnumflæði fólks um garð sem liggur milli húsa innan lóðarinnar. Í því samhengi má benda á að á lóðinni er kvöð um að ekki megi girða lóðina af og takmarka aðgengi í gegnum hana fyrir gangandi vegfarendur.

Þá er rétt að benda á að í ljósi þess að um er að ræða tímabundna ráðstöfun þarf að beita sérstakri aðgæsluskyldu og meðalhófi við val á leiðum til að ná fram markmiði deiliskipulagsbreytingarinnar. Slíka skyldu leiðir einnig af óskráðum meginreglum nábylisréttar sem gera ráð fyrir því að starfsemi eða hagnýtingu eignar og lóðar sé hagað með þeim hætti að ekki sé gengið á rétt annarra til hagnýtingar og friðhelgi sinna eignar. Þer Reykjavíkurborg því að velja þann valkost sem hefur í för með sér minnsta röskun á hagsmunum umbylðanda míns. Fjöldi annarra valkosta er til staðar fyrir hina fyrirhuguðu starfsemi sem hefur í för með sér minni umhverfis- og nábylisáhrif. Í fyrsta lagi mætti nýta t.d. biðstöðina við Hörpu eða önnur rými sem fyrir eru og gera ráð fyrir starfsemi af þessum toga, t.d. rútustæði fyrir hópferðabíla. Þá væri hægt að nýta atvinnuhúsnæði sem til staðar er sem hvíldaraðstöðu fyrir vagnstjóra, svo sem í Hörpu eða á nálægum stöðum. Við Skúlagötu er jafnframt nokkuð af auðu rými, svo sem bensínstöð Olís, sem mætti nýta fyrir hvíldaraðstöðu í stað þess að koma fyrir nýjum tímabundnum gámamannvirkjum með tilheyrandi umhverfis- og kolefnisfótspori og lýti á umhverfinu.

Verði niðurstaðan sú að engin önnur lausn sé til staðar en hinn umdeildi skipulagsreitur þá má nýta þann reit betur til að draga úr þeim neikvæðu áhrifum sem verða á hagsmunum umbylðanda míns og tryggja mótvægisáðgerðir. Það mætti gera



með því að færa starfsemina eins fjarri fasteignum á lóð umbjóðanda míns og kostur er og tryggja að umgjörð, hönnun og útlit starfseminnar sé aðlaðandi og hugað sé að hljóðvist. Þá mætti huga að staðsetningu aðreina inn og út af svæðinu og lækka hámarkshraða vegna gerðar og umfangs umferðar sem fylgir breytingunni. Þá þyrfti að marka starfseminni skýran tímaramma í deiliskipulaginu, svo sem við lok framkvæmda á Hlemmi, og tryggja að eftir lok tímabilsins sé skipulagsreitnum komið fyrir í sama horf og áður. Kvöð um slíkt ætti að vera sett fram með skýrum hætti í deiliskipulaginu enda yrði það í samræmi við markmið þess og hefur jafnframt verulega þýðingu fyrir langtímahagsmuni íbúa á Völundarlóð.

Talið er að verðmæti fasteigna á Völundarlóð skerðist, verði óbreytt deiliskipulagstillaga samþykkt, að því marki að varði hlutlæga skaðabótaskyldu Reykjavíkurborgar, sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Bent er á að íbúa áskili sér rétt til að krefjast skaðabóta enda má ljóst vera að skipulagsbreytingin skerði verðmæti fasteignar þeirra umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni. Mótmælt er harðlega hinni auglýstu deiliskipulagstillögu og gerð krafa um að fallið verði frá henni að öllu leyti. Íbúar áskila sér rétt til að koma á framfæri frekari athugasemdum við málsmeðferðina og óska eftir nánu samráði við meðferð málsins

Svar:

Landnotkun í aðalskipulagi Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er umrætt svæði skilgreint sem M1b. Blönduð miðborgarbyggð, þar m.a. er gert ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, auk almennrar miðbæjarstarfsemi samkvæmt skilgreiningu miðsvæða (AR2040, 94-95). Eðli málsins samkvæmt er þungamiðja almenningssamgangna og lykil skiptistöðvar í hverju þéttbýli jafnan á miðbæjarsvæðum og svo hefur ávallt verið í skipulagi Reykjavíkur. Núverandi skiptistöð við Hlemm, sem nú fær stað við Skúlagötu tímabundið, er innan miðborgarsvæðisins (M1a) samkvæmt gildandi aðalskipulag og þar gilda í öllum megin atriðum sömu landnotkunarákvæðin. Umrædd þjónustustarfsemi, þ.e. skiptistöðin, er þannig að flytja tímabundið innan sama landnotkunarflokks og telst sú tímabundna ráðstöfun og breyting á deiliskipulagi í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag.

Í bílakjallara á lóð Klapparstígs 1-7 og Skúlagötu 10 eru 121 bílastæði, ofanjarðar á lóðinni eru 6 bílastæði, og í Skúlagötu meðfram lóðinni eru um 20 bílastæði. Á síðustu árum hefur bílastæðum í grennd við svæðið fjölgað töluvert, t.a.m. með bílakjallara undir Hörpu og Hafnartorgi. Þess fyrir utan er töluvert af öðrum bílastæðum í grennd við lóðina, bæði í götum og á plönum. Hverri íbúð á lóðinni fylgir að lágmarki 1 bílastæði í bílageymslu. Það er því ljóst að heildarfjöldi bílastæða er umfram viðmiðs sem getið er í núgildandi reglum borgarinnar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, sem er grundvöllur fyrir útreikningum á bílastæðum í tengslum við gerð eða uppfærslu deiliskipulaga. Bílastæðin norðan Skúlagötu teljast ekki til bílastæða fyrir einstakar fasteignir við götuna heldur eru almenn bílastæði fyrir starfsfólk og gesti á svæðinu. Með því að fjölga leiðum Strætó að þessum hluta miðborgarinnar eykst aðgengi allra að svæðinu og eflir þannig fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi þar. Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða, sem sett er fram sem hluti af bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur í samræmi við kafla 17.2 í AR2040, tilheyrir reiturinn svæði 1. Í reglunum stendur um svæðið að þar sé „stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum (og þar með dregið úr eftirspurn eftir bílastæðum), en innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu), ásamt aðgengi að góðum almenningssamgöngum innan göngufjarlægðar. Þessir þættir, ásamt öflugu göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar stuðla að því að besti kosturinn er að ferðast með vistvænum ferðamáta“. Þess



umfram eru markmið AR2040 um breyttar ferðavenjur skýrar. Umrædd deiliskipulagsbreyting er því í samræmi við þau markmið.

Umhverfisáhrif: Framkvæmdirnar eru ekki umhverfismatsskyldar skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Áhrif af starfsemi er nokkuð þekkt, allar leiðir almenningsamgangna hafa að lágmarki eina endastöð. Heildarfjöldi strætisvagna í aðra áttina á háannatíma er 18, þ.e. 6 vagnar á leið 1, 4 vagnar á leið 4, 2 vagnar á leið 16, 2 vagnar á leið 17 og 4 vagnar á leið 18. Aukning á bílaumferð um svæðið er því 36 ökutæki á háannatíma, en til samanburðar í dag er á hámarksklukkustund um 330-340 ökutæki á tengigötu milli Skúlagötu og Sæbrautar móts við Faxagötu. Heildarfjöldi innstiga farþega á þessum leiðum er í dag 1.000 við Hlemm (920 útstig), af um 3.500 innstigum á öllum leiðum á Hlemmi. Gert er ráð fyrir minni heildarfjölda inn- og útstiga við Skúlagötu en á Hlemmi þar sem Hlemmur er nær áfangastöðum og minna verður um skiptingar milli vagna. Farþegar sem í dag fara inn eða út úr Strætó á Hlemmi, munu í nær öllum tilfellum nýta aðrar strætóstöðvar. Gert er ráð fyrir að farþegar sem munu nýta endastöð við Skúlagötu verði íbúar og starfsfólk í allra næsta nágrenni. Umrætt svæði er bílastæði og byggingarreitir fyrir þjónustu skv. gildandi deiliskipulagi, og er svæðið nýtt sem bílastæði í dag, með rými fyrir 62 bíla. Breytingartillagan hefur því ekki neikvæðari áhrif en það sem getur talist eðlilegt innan bæði núverandi nýtingar á landi og heimilda sem getið er um í gildandi deiliskipulagi. Akstur almenningsamgangna og stöðvar þeirra er hluti af því sem búast má við á og við götur eða vegi, og þá sérstaklega innan þéttbýlis. Líkt og vísað er til gerir gildandi deiliskipulag ráð fyrir þjónustubyggingar á reitnum. Viðbótarhljóðmengun vegna endastöðvar ætti að vera hverfandi þar sem slökkt er á vögnum sem eru ekki í notkun en einnig er viðbótarumferð lítil samanborið við aðra umferð í nágrenninu, þrátt fyrir að um stærri ökutæki sé að ræða. Árdagsumferð um Sæbraut, nokkrum metrum utar, er um 20 þús. ökutæki. Ætla má að viðbótarumferð vegna endastöðvarinnar, um 300-350 strætisvagnaferðir (samtal fram og tilbaka) á dag, sé innan skekkjumarka þegar kemur að mati á loftmengun á þessum stað. Þá er einnig ljóst að bílaumferð sem er í dag, í tengslum við umrætt bílastæði, mun fara annað. Sérfræðingar á sviði hljóðvistar telja ljóst að breytingar á jafngildishljóðstigi (dBA) við byggingar á Skúlagötu verði innan skekkjumarka. Vegfarendur og íbúar við Skúlagötu munu að sjálfsögðu verða varir við breytinguna en hún er ekki umfram það sem búast má við í þéttbýli. Hámarks hljóðstyrkur við akstursmælingu er skilgreindur í reglugerð um gerð og útbúnað ökutækja. Allir strætisvagnar eiga að uppfylla kröfur um m.a. hávaðamengun í samræmi við áðurnefnda reglugerð. Strætó vinnur af því að rafvæða vagnafлотann, og eftir því sem nýir vagnar bætast í flotann verður hann hljóðlátari. Til stendur að reisa allt að 5 strætóskýli fyrir farþega á stöðinni. Helstu gönguleiðir að stöðinni liggja í borgarlandi meðfram lóðinni, ekki um lóðina. Rask vegna gangandi vegfarenda ætti ekki að vera umfram það sem eðlilegt getur talist á svæði þar sem mikið er um gangandi vegfarendur eins og jafnan er í þéttbýli, sérstaklega í miðborgum.

Aðrir valkostir: Markmið breytinganna er að færa leiðarkerfið nær því sem verður í Nýju Leiðaneti Strætó sem hægt er að kynna sér á vef Strætó. BSÍ hjálpar ekki að ná þeim markmiðum breytinganna. Til upplýsinga hefur tímabundin endastöð einnig verið gerð á bílastæði HÍ við Hringbraut til að taka við hluta leiðanna sem áður notuðu Hlemm sem endastöð. Við Hörpu er í dag eitt af mest notaðu safnstæðunum hópbíla í Reykjavík, sem samræmist ágætlega hlutverki Hörpu. Útbúa þyrfti aðstöðu fyrir vagnstjóra í eða við Hörpu, sem erfitt er að útfæra, og finna safnstæðinu nýja staðsetningu, ef það yrði fært frá Hörpu, og erfitt að sjá hvaða svæði þjónustaði jafn vel notenda safnstæðanna. Skoðaðir voru mismunandi kostir, m.a. Faxagata, en



niðurstaðan var að Skúlagatan hentar betur upp á leiðarkerfi og til að koma fyrir aðstöðu vagnstjóra.

Mótvægisáðgerðir: Hönnun á endastöðinni var með það að markmiði að lágmarka akstur um Skúlagötu, en erfitt er að koma fyrir frekari hljóðvörnum umfram þau sem eru í dag án þess að ganga á útsýni íbúa til norðurs. Hönnun á svæðinu verður á höndum færra arkitekta og verkfræðinga, og verður hún rýnd af sérfræðingum skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar áður en framkvæmdir verða boðnar út. Hámarkshraði í götunni er í dag 30 km/klst og verður það óbreytt.

Skerðing á verðmæti fasteigna: Telji eigendur fasteigna í nágrenninu sig hafa orðið fyrir skerðingu á verðmæti fasteigna sinna vegna breytingarinnar er bent á skv. 51. gr. skipulagslaga þar sem fram komi að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafar láti reyna á rétt sinn, e.a. fyrir úrskurðarnefnd umhverfis – og auðlindamála eða dómstólum.

Samráð: Tillagan var auglýst á lögformlegan hátt og var íbúum í næsta nágrenni sent bréf þar sem vakin var athygli á auglýsingu hennar. Var hagsmunauðilum þannig gefinn kostur á að koma að athugasemdum.

4. Mótmælt er tillögu um breytingu á deiliskipulagi vegna þess að núverandi skipulag hafi verið í gildi í 40 ár, þar sem gert er ráð fyrir miðbæjarsvæði með tilheyrandi miðbæjarstarfsemi og bílastæði. Skipulagið gerði einnig ráð fyrir opnu svæði þar sem er hljóðmön og grassvæði í dag. Talið er að auglýst tillaga sé ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag og sé þar af leiðandi ekki heimil. Talið er að breytingin feli í sér brot á réttindum og hagsmunum íbúa á svæðinu og gangi þvert gegn yfirlýstum markmiðum Reykjavíkurborgar í skipulags- og umhverfismálum. Hagsmunaskerðing íbúa sé veruleg. Bent er einnig á að fá og sérstök svæði leyfi starfsemi af þessu tagi í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Talið er að deiliskipulagsbreytingin feli í sér róttæka og alvarlega breytingu á notkun sem hafi mikil áhrif á núverandi fasteignir. Byggt er á því að svo róttæk breyting á skipulagi sé ekki heimil nema að fengnu samþykki nágrennalóða.

Bent er á að ef tillagan er staðfest yrði með því brotið á eignarétti íbúa á Klapparstíg og myndi slík staðfesting og meðferð málsins fela í sér brot á skipulagslögum og stjórnsýsluslögum.

Talið er að umrædd breyting á deiliskipulagi raski verulega hagsmunum íbúa Klapparstíg 3 og brjóti gegn reglum nábylísréttarins og friðhelgi eignaréttarins.

Talið er á því að deiliskipulagsbreytingin hafi þær afleiðingar að skerðing verði á verðmæti íbúða í húsunum í nágrenninu. Hugsanlega hefðu íbúar ekki keypt fasteign eða kaupverð hefði verið lægra hefði þessi breyting legið fyrir. Byggt er á því að íbúar hafi mátt ganga að vísu að samkvæmt gildansi aðalskipulagi og deiliskipulagi fyrir Skúlagötusvæðið væri útilokað að breyta deiliskipulagi á þann hátt að heimila starfsemi Strætó.

Gerðar eru athugasemdir við stjórnsýslulega meðferð málsins, um að Reykjavíkurborg hafi ekki fylgt skipulagslögum við vinnslu á



deiliskipulagsbreytingunni þar sem ekki var samráð við íbúa. Bent er á að skipulagsbreytingu er skylt að hljóta sömu meðferð og um þriðja aðila væri að ræða, gæta að meðalhófi, grenndarrétti og lögbundnum og ólögbundnum reglum. Talið er að breytingin á deiliskipulagi sé ólögmæt þar sem málsmeðferð hafi verið ólögmæt. Byggt er á því að samþykki umhverfis- og skipulagsráðs, ásamt samþykki Borgarráðs hafi verið ólögmæt. Gerð er krafa á að deiliskipulagsbreytingin verði felld úr gildi.

Athugasemd er gerð við að Reykjavíkurborg hafi ekki látið fara fram mat á því hvaða áhrif verði af starfseminni. Vísað er í rannsóknarskyldu stjórnvalda og eðlilegt umhverfismat.

Athugasemdir varðandi mengun, hljóð- sjón- og umferðarmengun. Talið er að auglýst tillaga hafi áhrif á ásýnd og útsýni íbúa. Veruleg hljóðmengun verði af starfsemi strætó og ónæði af auknum fjölda fólks á svæðinu. Hávaða- loft- og sjónmengun allan sólarhringinn sem talin er hafa óhjákvæmilega meiri áhrif á nágrannaíbúðirnar en önnur tegund þjónustu. Hafa þarf í huga að svefnherbergisgluggar íbúa eru í 20 metra fjarlægð frá svæðinu.

Talið er að í nágildandi skipulagi sé gert ráð fyrir að bílastæðin séu fyrir nálægðu íbúðarhúsi. Ef að öll bílastæðin verða fjarlægð mun það hafa í för með sér alvarlegt bílastæðavandamál fyrir nálægð íbúðarhús.

Bent er á að umrædd tillaga hafi í för með sér verulega umferð fótgangandi fólks sem mun mögulega leita skjóls við hús íbúanna. Stóraukin umferð ökutækja og gangangi vegfarenda takmarkar aðgengi íbúa að bílageymslum og viðbragðsaðila að svæðinu.

Bent er á aðra valkosti fyrir starfsemi Strætó fjarri íbúum, við BSÍ eða Hörpuna.

Talið er að breyting á umferð verði veruleg þar sem íbúagötu með 30 km hámarkshraða verði breytt í aðalbraut með stóraukinni umferðstærri díselbíla.

Gerð er athugasemd við að tilgreind sé tímabinding þar sem hún hefur enga þýðingu þegar deiliskipulagi er breytt.

Svar:

Samræmist ekki aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og samþykki nágranna við breytingu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er umrætt svæði skilgreint sem M1b. Blönduð miðborgarbyggð, þar m.a. er gert ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, auk almennrar miðbæjarstarfsemi samkvæmt skilgreiningu miðsvæða (AR2040, 94-95) . Eðli málsins samkvæmt er þungamiðja almenningssamgangna og lykil skiptistöðvar í hverju þéttbýli jafnan á miðbæjarsvæðum og svo hefur ávallt verið í skipulagi Reykjavíkur. Núverandi skiptistöð við Hlemm, sem nú fær stað við Skúlagötu tímabundið, er innan miðborgarsvæðisins (M1a) samkvæmt gildandi aðalskipulag og þar gilda í öllum megin atriðum sömu landnotkunarákvæðin. Umrædd þjónustustarfsemi, þ.e. skiptistöðin, er þannig að flytja tímabundið innan sama landnotkunarflokks og telst sú tímabundna ráðstöfun og breyting á deiliskipulagi í fullu samræmi við gildandi aðalskipulag.

Umrætt svæði er bílastæði og byggingarreitur fyrir þjónustu skv. gildandi deiliskipulagi, og er svæðið nýtt sem bílastæði í dag, með rými fyrir 62 bíla. Breytingartillagan hefur því ekki neikvæðari áhrif en það sem getur talist eðlilegt innan bæði núverandi nýtingar á landi og heimilda sem getið er um í gildandi deiliskipulagi. Akstur almenningssamgangna og stöðvar þeirra er hluti af því sem



búast má við á og við götur eða vegi, og þá sérstaklega innan þéttbýlis. Líkt og vísað er til gerir gildandi deiliskipulag ráð fyrir þjónustubyggingar á reitnum. Skipulag lands innan marka sveitarfélags er í höndum sveitarstjórna skv. 3. mgr. 3. gr. skipulagslaga og geta þær með því haft áhrif á og þróað byggð og umhverfi með bindandi hætti. Hafa sveitarstjórnir þannig mat um það hvernig deiliskipulagi skuli háttað. Skipulagslög áskilja ekki með nokkrum hætti að deiliskipulagsáætlanir sveitarfélaga séu háðar samþykki íbúa, en hinsvegar gert er ráð fyrir samráði við almenning við gerð skipulagsáætlana. Það er því ekki fallist á að samþykki lóðarhafa Klapparstígs 3 hafi þurft að liggja fyrir vegna breytingarinnar.

Skerðing á verðmæti fasteigna, brot á nábylirsrétti og eignarétti íbúa: Ekki fallist á að eignarréttur íbúa við Klapparstíg 3 sé skertur, en ekki um neinar breytingar á þeirri lóð. Íbúar í þéttbýli geta hinsvegar ávallt vænst þess að breytingar verði gerðar á skipulagi sem hafi í för með sér einhver áhrif á nánast umhverfi, s.s. aukningu á umferð, ekki verður þó talið að íbúar verði fyrir neinum auknum áhrif af aukinni umferð umfram það sem nú er við Sæbrautina. Telji eigendur fasteigna í nágrenninu sig hafa orðið fyrir skerðingu á verðmæti fasteigna sinna vegna breytingarinnar er bent á skv. 51. gr. skipulagslaga þar sem fram komi að leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Stjórnsýsluleg meðferð málsins: Ekki er fallist á athugasemd um að meðferð málsins hafi verið ólögsmæt. Skipulagslög gera ráð fyrir því að deiliskipulög geti tekið breytingum. Málsmeðferð tillögunar er í fullu samræmi við ákvæði skipulagslaga. Tillagan var auglýst á lögformlegan hátt og var íbúum í næsta nágrenni sent bréf þar sem vakin var athygli á auglýsingu hennar. Var hagsmunadilum þannig gefinn kostur á að koma að athugasemdum. Ekki hefur verið sýnt fram á með hvaða hætti málsmeðferð tillögunnar hafi verið ólögsmæt.

Rannsóknarskylda og umhverfismat: Framkvæmdirnar eru ekki umhverfismatsskyldar skv. lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana. Áhrif af starfsemi er nokkuð þekkt, allar leiðir almenningsgangna hafa að lágmarki eina endastöð. Heildarfjöldi strætisvagna í aðra áttina á háannatíma er 18, þ.e. 6 vagnar á leið 1, 4 vagnar á leið 4, 2 vagnar á leið 16, 2 vagnar á leið 17 og 4 vagnar á leið 18. Aukning á bílaumferð um svæðið er því 36 ökutæki á háannatíma, en til samanburðar í dag er á hámarksklukkustund um 330-340 ökutæki á tengigötu milli Skúlagötu og Sæbrautar móts við Faxagötu. Heildarfjöldi innstiga farþega á þessum leiðum er í dag 1.000 við Hlemm (920 útstig), af um 3.500 innstigum á öllum leiðum á Hlemmi. Gert er ráð fyrir minni heildarfjölda inn- og útstiga við Skúlagötu en á Hlemmi þar sem Hlemmur er nær áfangastöðum og minna verður um skiptingar milli vagna. Farþegar sem í dag fara inn eða út úr Strætó á Hlemmi, munu í nær öllum tilfellum nýta aðrar strætóstöðvar. Gert er ráð fyrir að farþegar sem munu nýta endastöð við Skúlagötu verði íbúar og starfsfólk í allra næsta nágrenni.

Mengun, hljóð- sjón- og umferðarmengun: Umrætt svæði er bílastæði og byggingarreitur fyrir þjónustu skv. gildandi deiliskipulagi, og er svæðið nýtt sem bílastæði í dag, með rými fyrir 62 bíla. Breytingartillagan hefur því ekki neikvæðari áhrif en það sem getur talist eðlilegt innan bæði núverandi nýtingar á landi og heimilda sem getið er um í gildandi deiliskipulagi. Akstur almenningsgangna og stöðvar þeirra er hluti af því sem búast má við á og við götur eða vegi, og þá



sérstaklega innan þéttbýlis. Líkt og vísað er til gerir gildandi deiliskipulag ráð fyrir þjónustubyggingar á reitnum. Viðbótarhljóðmengun vegna endastöðvar ætti að vera hverfandi þar sem slökkt er á vögnum sem eru ekki í notkun en einnig er viðbótarumferð lítil samanborið við aðra umferð í nágrenninu, þrátt fyrir að um stærri ökutæki sé að ræða. Árdagsumferð um Sæbraut, nokkrum metrum utar, er um 20 þús. ökutæki. Ætla má að viðbótarumferð vegna endastöðvarinnar, um 300-350 strætisvagnaferðir (samtals fram og tilbaka) á dag, sé innan skekkjumarka þegar kemur að mati á loftmengun á þessum stað. Þá er einnig ljóst að bílaumferð sem er í dag, í tengslum við umrætt bílastæði, mun fara annað. Sérfræðingar á sviði hljóðvistar telja ljóst að breytingar á jafngildishljóðstigi (dBA) við byggingar á Skúlagötu verði innan skekkjumarka. Vegfarendur og íbúar við Skúlagötu munu að sjálfsögðu verða varir við breytinguna en hún er ekki umfram það sem búast má við í þéttbýli. Hámarks hljóðstyrkur við akstursmælingu er skilgreindur í reglugerð um gerð og útbúnað ökutækja. Allir strætisvagnar eiga að uppfylla kröfur um m.a. hávaðamengun í samræmi við áður nefnda reglugerð. Strætó vinnur af því að rafvæða vagnaflotann, og eftir því sem nýir vagnar bætast í flotann verður hann hljóðlátari. Akstur Strætó er skv. tímatöflu og samkvæmt núgildandi áætlun er þjónustutími Strætó u.þ.b. milli klukkan hálf sjö á morgnanna og hálf eitt eftir miðnætti. Um sjónmengun má deila, en þar sem umrætt svæði er í dag bílastæði verður ekki séð að neikvæð breyting verði þar á. Mörg fordæmi er að finna í borginni um strætóstöðvar innan eða í um 20 metra fjarlægð frá íbúahúsnæði. Akstur strætisvagna er hluti af samgöngum í borg og biðstöðvar og endastöðvar óhjákvæmilegur hluti þeirra.

Breyting á bílastæðafjölda: Í bílakjallara á lóð Klapparstígs 1-7 og Skúlagötu 10 eru 121 bílastæði, ofanjarðar á lóðinni eru 6 bílastæði, og í Skúlagötu meðfram lóðinni eru um 20 bílastæði. Á síðustu árum hefur bílastæðum í grennd við svæðið fjölgað töluvert, t.a.m. með bílakjallara undir Hörpu og Hafnartorgi. Þess fyrir utan er töluvert af öðrum bílastæðum í grennd við lóðina, bæði í götum og á plönnum. Hverri íbúð á lóðinni fylgir að lágmarki 1 bílastæði í bílageymslu. Það er því ljóst að heildarfjöldi bílastæða er umfram viðmiðs sem getið er í núgildandi reglum borgarinnar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, sem er grundvöllur fyrir útreikningum á bílastæðum í tengslum við gerð eða uppfærslu deiliskipulaga. Bílastæðin norðan Skúlagötu teljast ekki til bílastæða fyrir einstakar fasteignir við götuna heldur eru almenn bílastæði fyrir starfsfólk og gesti á svæðinu. Eins og áður hefur komið fram er þegar heimild í skipulagi fyrir byggingarreit með þjónustu á svæðinu.

Ónæði af aukinni umferð ökutækja og fótgangandi: Til stendur að reisa allt að 5 strætóskýli fyrir farþega á stöðinni. Helstu gönguleiðir að stöðinni liggja í borgarlandi meðfram lóðinni, ekki um lóðina. Rask vegna gangandi vegfarenda ætti ekki að vera umfram það sem eðlilegt getur talist á svæði þar sem mikið er um gangandi vegfarendur eins og jafnan er í þéttbýli, sérstaklega í miðborgum. Fjöldi stærri ökutækja mun óhjákvæmilega aukast með tilkomu endastöðvarinnar. Magn þeirra, þ.e. um 300-350 ferðir vagna (samtals fram og tilbaka) á virkum degi, er hins vegar ekki þannig að það ætti að takmarka aðgengi neyðaraðila eða íbúa á svæðinu að bílageymslum og íbúðum.

Aðrir valkostir: Markmið breytinganna er að færa leiðarkerfið nær því sem verður í Nýju Leiðaneti Strætó sem hægt er að kynna sér á vef Strætó. BSÍ hjálpar ekki að ná þeim markmiðum breytinganna. Til upplýsinga hefur tímabundin endastöð einnig verið gerð á bílastæði HÍ við Hringbraut til að taka við hluta leiðanna sem áður notuðu Hlemm sem endastöð. Við Hörpu er í dag eitt af mest notaðu safnstæðunum hópbíla í Reykjavík, sem samræmist ágætlega hlutverki Hörpu. Útbúa þyrfti aðstöðu fyrir



vagnstjóra í eða við Hörpu, sem erfitt er að útfæra, og finna safnstæðinu nýja staðsetningu, ef það yrði fært frá Hörpu, og erfitt að sjá hvaða svæði þjónustaði jafn vel notenda safnstæðanna. Skoðaðir voru mismunandi kostir, m.a. Faxagata, en niðurstaðan var að Skúlagatan hentar betur upp á leiðarkerfi og til að koma fyrir aðstöðu vagnstjóra.

Breyting á umferð: Ekki stendur til að breyta Skúlagötu í aðalbraut né að breyta hámarkshraða götunnar, mörg fordæmi eru fyrir því að strætisvagnar aki á íbúagötum.

5. Bent er á að gögn sem fylgja tillögunni gera ekki nægilega grein fyrir þeim áhrif sem breytingin hefur á svæðið. Ekki er grein fyrir framkvæmdatíma eða hversu lengi stöðin á að standa. Engin gögn eru um mat á áhrifum frá aukinni umferð stórra ökutækja og bent er á 30 km hámarkshraða. Ekki er finna áætlaðan fjölda notenda, aukna slysaþættu eða áhættu á félagslegum vandamálum með tilkomu endastöðvarinnar. Ekki er gerð grein fyrir áhrifum þess að loka bílastæðum á svæðinu eða áhrifum á íbúa með tilheyrandi sjónmengun sem og hávaða og loftmengun fá útblæstri stórra strætisvagna.

Svar: Vísað er í svar númer 3 og 4.

Ábending Veitna

Veitur benda á tæknilega tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna leggja áherslu á að aðkoma lagna sé tryggð. Bendum þó á að aðrar reglur gilda um tengingar þar sem ekki er skilgreind lóð fyrir byggingarreit. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur.

Vekjum einni athygli á 11kV rafmagnsstreng sem liggur í kvöð í graseyju. Mikilvægt er að verja strenginn á framkvæmdatíma þar sem hann þjónar aðliggjandi svæði.

Veitur leggja áherslu á gott samráð og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir.

Umsögn umsögn Minjastofnunar Íslands

Minjastofnun fer fram á að fenginn verði fornleifafræðingur til þess að hafa framkvæmdaefirlit með þeim framkvæmdum sem hafa jarðrask í för með sér. Á þetta einnig við jarðvegsframkvæmdir utan við skipulagsmörk. Ef komið er niður á minjar af því tagi að fornleifafræðingur telur ástæðu til þess að stöðva framkvæmd, ber að hafa samband við Minjastofnun varðandi framhald verksins.

Umsögn íbúaráðs Miðborgar og Hlíða

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða bendir á að farþegar geta þurft að bíða í dagóðan tíma eftir strætisvögnum á helstu skiptistöðvum og því sé mikilvægt að þau strætóskyli sem verði á biðstöðinni veiti farþegum gott skjól og verði helst upphituð.

Niðurstaða: Bætt verður við deiliskipulagsupprátt að framkvæmdaaðili skal fá fornleifafræðing til þess að hafa framkvæmdaefirlit. Hafa skal samráð við veitur á hönnunarstigi varðandi upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að gera viðeigandi ráðstafanir.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Hrönn Valdimarsdóttir landslagsarkitekt/verkefnisstjóri,
f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

