



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 29. maí 2019 varðandi eftirfarandi mál.

### **Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi**

Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 2. október 2018 um nýtt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Í tillögunni felst m.a. niðurrif og uppbygging á lóð nr. 18-20 við Dunhaga auk bílskúrsheimilda á tveimur lóðum, samkvæmt deiliskipulagsuppd. THG Arkitekta ehf. dags. 11. desember 2018 leiðr. 27. maí 2019. Einnig er lagður fram skuggavarpuppdráttur THG Arkitekta ehf. dags. 1. október 2018, leiðr. 8. febrúar 2019. Jafnframt er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur. Tillagan var auglýst frá 26. febrúar 2019 til og með 9. apríl 2019. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Sigurður Á Þráinsson og Sólveig K Jónsdóttir, Hjarðarhaga 27, dags 1. febrúar, Athugasemdir og undirskriftir 23 aðila að Tómasarhaga 32, Arnargötu 14, Dunhaga 19,21 og 23, Fálkagötu 25, 27 og 34, dags. 7. febrúar 2019, Athugasemdir og undirskriftir 5 aðila að Tómasarhaga 32,34,35,37 og 39, Athugasemdir og undirskriftir frá íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27, dags 7. febrúar, Áslaug Árnadóttir f.h. Árna Kolbeinssonar, Tómasarhaga 34, dags. 7. febrúar 2019, Einar Ólafsson, Tómasarhaga 32, dags. 8. febrúar 2019, ASK Arkitektar ehf., Páll Gunnlaugsson, f.h. eigenda tveggja íbúða við Tómasarhaga mótt. 19. mars 2019, Þórný Hlynsdóttir dags. 21. mars 2019, Ásdís Schram dags. 7. apríl 2019, Fannar Jónsson og Elísabet S. Auðunsdóttir dags. 8. apríl 2019, Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 dags. 8. apríl 2019, Kolbrún Vaka Helgadóttir og Hilmar Guðjónsson dags. 8. apríl 2019, Eva Björk Valdimarsdóttir dags. 9. apríl 2019, Tómas Hansson, dags. 9. apríl 2019 og athugasemdir og undirskriftalisti 49 aðila dags. 9. apríl 2019. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019.

*Kl. 12:01 viku Gunnlaugur Bragi Björnsson af fundi.*

*Kl. 12:02 tekur Pawel Bartoszek sæti á fundinum.*

*Umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019 samþykkt með fjórum atkvæðum fulltrúa Pírata, fulltrúa Samfylkingarinnar og fulltrúa Viðreisnar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.*

*Vísað til borgarráðs.*



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

*Glóey Helgudóttir Finnsd.*

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: deiliskipulagsuppr. THG Arkitekta ehf. dags. 11. desember 2018 leiðr. 27. maí 2019, skuggavarpssuppráttur THG Arkitekta ehf. dags. 1. október 2018, leiðr. 8. febrúar 2019, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur, innkomnar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 8. maí 2019.



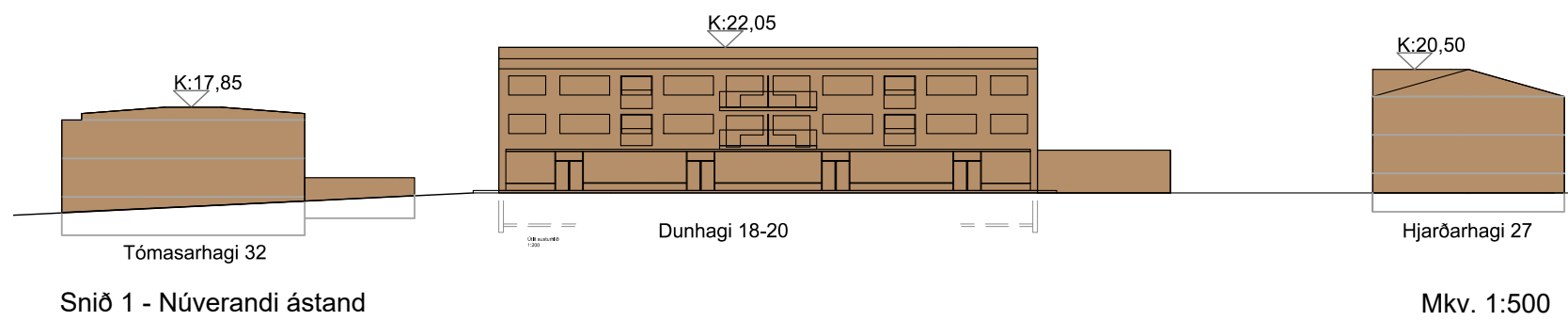
# DEILISKIPULAG - DUNHAGI, HJARÐARHAGI OG TÓMASARHAGI



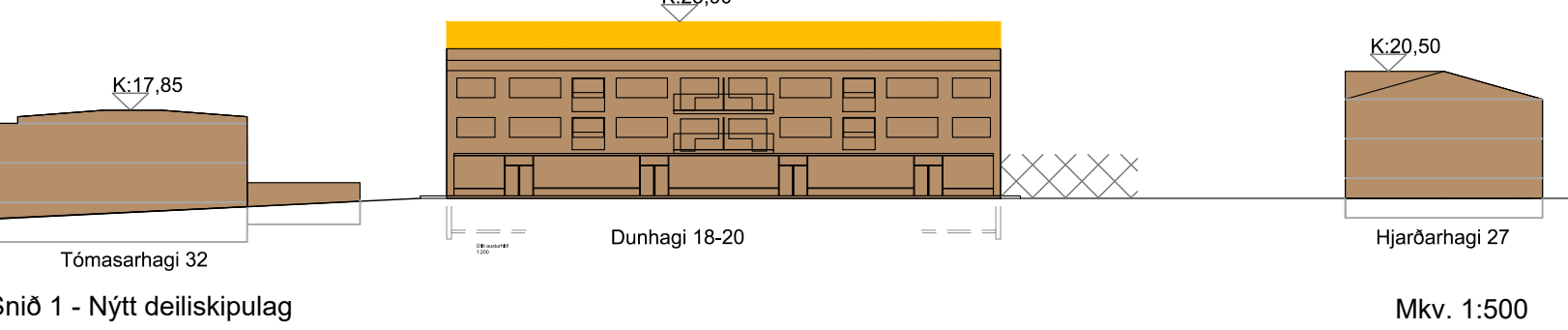
Mkv. 1:1000 Núverandi ástand Dunhaga 18-20



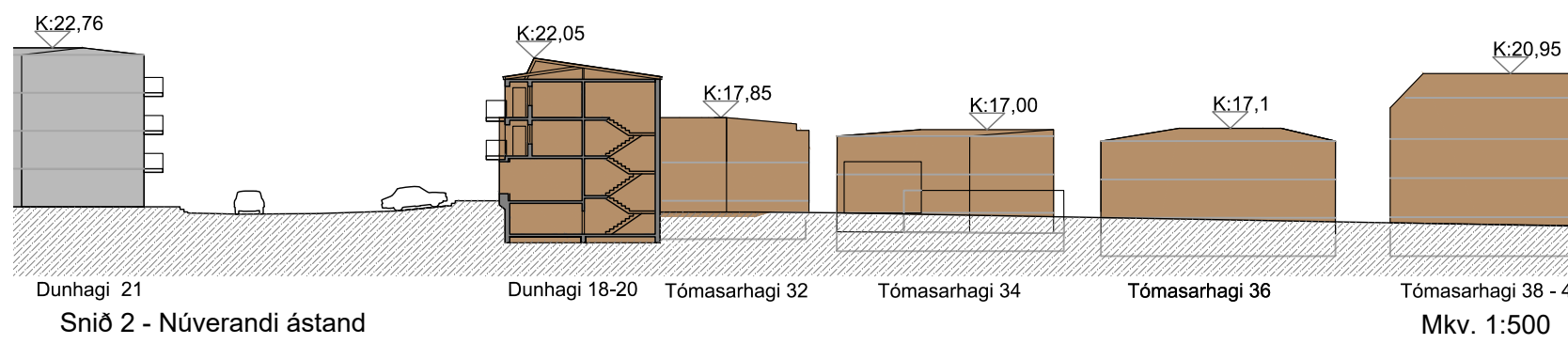
Mkv. 1:1000 Deiliskipulag Dunhaga 18-20



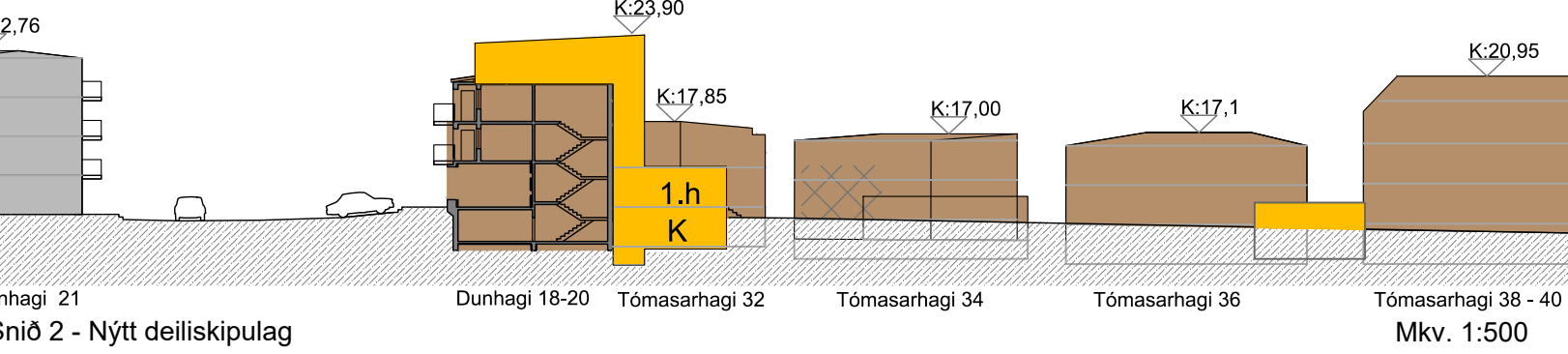
Snið 1 - Núverandi ástand Mkv. 1:500



Snið 1 - Nýtt deiliskipulag Mkv. 1:500



Snið 2 - Núverandi ástand Mkv. 1:500



Snið 2 - Nýtt deiliskipulag Mkv. 1:500

Lóð	Löðastærð (m²)	Byggingarmagn (m³)	Nýtingarhlutf. (nh)	Íbúðir	Bilastæði	Breyting:
Tómasarhagi 32	744	481,9	0,65	3	2	Öbreytt
Tómasarhagi 34	660	355,5	0,54	3	2	---
Tómasarhagi 36	660	418,6	0,63	2	2	---
Tómasarhagi 38	480	368,6	0,77	4	1	---
Tómasarhagi 40	525	398,6	0,76	4	1	---
Tómasarhagi 42	667	362,4	0,54	4	2	---
Tómasarhagi 44	677	414,2	0,61	4	1	---
Tómasarhagi 46	834	484,5	0,58	4	2	---
Hjarðarhagi 27	839	410,7	0,49	3	2	---
Hjarðarhagi 29	747	501,1	0,67	4	1	---
Hjarðarhagi 31	747	314,8	0,42	2	1	---
Hjarðarhagi 33	843	415,7	0,49	3	2	---
Dunhagi 18-20	1908	1650	0,86	8	15	---

Lóð	Löðastærð (m²)	Byggingarmagn (m³)	Bilskúrshéimild (m²)	Nýtingarhlutf. (nh)	Íbúðir:	Bilastæði:	Breyting:
Tómasarhagi 32	744	481,9		0,65	3	2	Öbreytt
Tómasarhagi 34	660	355,5		0,54	3	2	Öbreytt
Tómasarhagi 36	660	418,6		0,63	2	2	Öbreytt
Tómasarhagi 38	480	368,6	32	0,83	4	1	Bilskúrshéimild
Tómasarhagi 40	525	398,6		0,76	4	1	Öbreytt
Tómasarhagi 42	667	362,4		0,54	4	2	Öbreytt
Tómasarhagi 44	677	414,2	30	0,65	4	1	Bilskúrshéimild
Tómasarhagi 46	834	484,5		0,58	4	2	Öbreytt
Hjarðarhagi 27	839	410,7		0,49	3	2	Öbreytt
Hjarðarhagi 29	747	501,1		0,67	4	1	Öbreytt
Hjarðarhagi 31	747	314,8		0,42	2	1	Öbreytt
Hjarðarhagi 33	843	415,7		0,49	3	2	Öbreytt

Dunhagi 18-20	2003	2599		1,30	24	26	Löð stækkar. Niðurrif bílskúra heimilað. Heimild fyrir byggingu inndreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu, nýrra lyftustokka á baklóð auk einnar hæðar víðbyggingar á baklóð með kjallara. Heimild fyrir fjölgun íbúða. Verslun áfram starfrækt í verslunarymum 1. hæðar með aðkomu frá Dunhaga. Fyrirkomulagi bilastæða breytt. Gróður á lóð grísjáður en haldið í að hluta. Sjá sérskilmála
---------------	------	------	--	------	----	----	--

## 1. GREINARGERÐ

### 1.1. Mörk deiliskipulagssvæðis og sérkenni

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Hjarðarhaga 27-33, Tómasarhaga 32-46 og Dunhaga 18-20. Innan deiliskipulagssvæðis er einnig opið svæði með leiksvæði á borgarlandi. Í samræmi við 5. mgr. 37. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 var gerð húsakönnun fyrir reitinn. Niðurstaða húsakönnunar var eftirfarandi: *Ad mati Borgarsóðsufns er rik ástand til að hverfisvernda skipulag reitsins sem er hluti af heildstæðu skipulags þar sem vel hefur tekið til með samsetningu lögræstra fjölbýlishúsa, sölríkra suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vinnubúðar um nýja ströum í skipulagsáhrifnum síns tíð. Húsið á reitnum við Hjarðarhaga annarsvegar og Tómasarhaga hinsvegar myndu jafnframt heildstæða götumynd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðvegjum sem eru hluti af götumyndinni.*

### 1.2. Eldra Skipulag / samþykktir

Deiliskipulagssvæðið er hluti heildarskipulags íbúðabygðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einar Sveinssyni á árunum 1936-1940 og endanlega samþykkt í borgarráði árið 1955. Heildardeiliskipulagið hefur ekki lögmælt gildi.

### 1.3. Skipulagsforendur - landnotkun

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið hluti af íbúðarsvæði ÍB3 Hagar, þar segir um hverfið: *"Fastmátað íbúðarhverfi þar sem uppbygging hófst árið 1936. Yfirbragð byggingarinnar er almennt heildstætt."*

Íbúðarsvæði er fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærpjónustu. Undir nærpjónustu getur, auk opinberra grunnþjónustu og dagvöruslana, m.a. fallið almennt þjónustustarfssemi (s.s. hágræðsla), veitingastaðir í flokki I, menningarhúsi, íþróttahúsi, galleri og brifalegur smáldúdur. Í skipulagi borgarhluta er gerð grein fyrir núverandi og fastmátaðri íbúðarbyggð. Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttari atvinnustarfssemi enda sé um að ræða brifalega starfssemi sem ekki eeldur ónáði, sbr. nánari stefna í skipulagi borgarhluta og/éða í hverfis- og deiliskipulagi. Í fastmátaðri byggð má þó gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, víðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/éða deiliskipulagi.

Innan deiliskipulagsins er einnig leik- og dvalarsvæði. Skilgreining þeirra í aðalskipulagi er svohljóðandi: *"Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers borgarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúðum viðkomandi hverfis og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarinnar. Ekki er sett fram sérstök stefna um leiksvæði/ dvalarsvæði í aðalskipulaginu, en þeim er gerð nánari skil í hverfisskipulagi og/éða deiliskipulagi."* Tillagi að nýju deiliskipulagi Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga er í samræmi við stefnu gildandi aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og er því sveitarstjórn heimilað að falla frá gerð lýsingar í samræmi við 4. mgr. 40. gr. Skipulagslaga 80/123 þar sem allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi.

### 1.4. Íbúðarbyggð

Deiliskipulagsreitirinn samanstendur af 48 íbúðum í þrettán samþýlshúsum. Samþýlshúsin eru ymist tvi- eða þrjú þlyft á hálf eða ítið niðurgröfnum kjallara og flest með nýtanlega rishæð að auk. Flest eru húsin byggð á árunum 1953-1971 sem íbúðarhús. Dunhagi 18-20 sker sig úr sem þriggja hæða íbúðarfjölbýli á niðurgröfnum kjallara með verslunarymi á fyrstu hæð eftir endlangri götuhlíðinni.

### 1.5. Húsakönnun

Gerð hefur verið húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið. Borgarsóðsufn gerir tillögu að varðveislu Tómasarhaga 38-40 í rauðum flokki; Einstök hús, húsaradrif og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingaristalegrar, menningarsögulegrar og/éða umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Einnig er lagt til að reiturinn allur, sem hluti af skipulagi íbúðarbyggðar á Melum og Grímsstaðaholti, sé verndaður í gulum flokki; Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Dunhagi 18-20 er utan gúlmærks svæðis hverfisverndar og er varðveislugildi hússins metið miðlungs varðveislugildi.

### 1.6. Opin græn svæði

Stór grasflöt með gróðri í útdröi er á deiliskipulagssvæðinu miðju. Þar er að finna leikvöll með leiktækjum fyrir börn. Svæðið er á borgarlandi og liggur stígur í gegnum svæðið frá Dunhaga til Tómasarhaga.

### 1.7. Verslun og þjónusta

Dunhagi 18-20 er fjölbýlishús á þremur hæðum (8 íbúðir) með verslun á fyrstu hæð, teiknuð af arkitektinum Þóri Baldvínssyni og byggt árið 1959. Matvöruslun var lengi á fyrstu hæð hússins, síðar var fyrstu hæðinni skipt í minni verslunarbíl. Undanfarnir ár hefur ekki verið verslunarekstur í húsinu nema að litlu leyti.

### 1.8. Umferð

Allar götur deiliskipulagssvæðisins eru gegnumakstursgötur innan hverfis. Bílum er lagt innan lóðar. Bilastæði fyrir framan Dunhaga 18-20 eru hornrétt á akstursteftu og að hluta til á borgarlandi. Verslun lóð stækkað svo að hún sé tryggð fyrir bíla og í gætu. Við Hjarðarhaga er einnig lagt hornrétt fyrir framan lóðir á borgarlandi. Umferð er lítil og mun breytast óverulega vegna stækkunar Dunhaga 18-20. Áhrif á hjólvist og mengun eru hverfandi.

### 1.9. Fornleifar

Samkvæmt sýrslu Borgarsóðsufns Reykjavíkur nr. 196 eru skráðar fornleifar á svæðinu en þær eru þó ekki á skilgreindum byggingarreit. Komi fornleifar í ljós við framkvæmdir ber að stöðva þær samstundis og tilkynna Minjastofnun Íslands um fundinn.

### 1.10. Aðliggjandi netir

Fálkagötur eru liggja upp að eystrí mörkum deiliskipulagsreitans. Deiliskipulag Fálkagötur er samþykkt í borgarráði 15. maí 2008. Reitirinn samanstendur einnig af lágreistri íbúðarbyggð með þéttustu byggðina austan megin Dunhaga, þar sem gert er ráð fyrir verslunum á hluta 1. hæðar og íbúðum á efri hæðum. Fjöldi hæða er mest fjórar og nýtingarhlutfall allt að 2,5.

## 2. DEILISKIPULAG MARKMIÐ OG SKILMÁLAR

### 2.1. Markmið

Markmið deiliskipulagsins er að festa í sessi núverandi byggð sem hluta heildarskipulags íbúðarhúsnæðis Mela og Grímsstaðahóls þar sem tilgata er gerð að hverfisvernd í gulum flokki, samstæður húsa og heildir, með möguleika á að byggja bílskúra þar sem áform um þá hafa áður verið samþykkt en bílskúrarnar ekki byggðar. Festa í sessi opið svæði fyrir leikvöll á svæðinu miðju ásamt því að skilgreina byggingarheimild fyrir lóð Dunhaga 18-20 til stækkunar og fjölgunar íbúða, til þess að skjóta sterkari stöðum undir verslunarekstur á fyrstu hæð byggingarinnar. Byggingarheimildir eru uppfærnar sem hámarksstærðir, hægt er að byggja minni hús. Bilastæðum á skipulagsreitnum er ekki breytt frá því sem nú er utan á lóð Dunhaga 18-20. Skilgreindir eru bilastæðakröfur fyrir lóðina í samræmi við bíla og hjólastæðastefnu aðalskipulags.

### 2.2. SKIPULAGS OG BYGGINGARSKILMÁLAR

#### 2.2.1 Almennir skilmálar

- Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum, heimilt er að gera minniháttar breytingar á húsum á reitnum án þess að breyta þurfi deiliskipulaginu, það á t.d. við breytingar eins og að setja svalir, skýggi, minni kvistir og lagfæringar. Breytingar skulu hæfa aldri og gerð bygginga. Upprunaleg veggefni (t.d. múrlistir) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.
- Steyptir garðvegir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi, æskilegt er að tróppur, garðvegir og skýggi fái viðhald og endurnýjun verði sem næst upprunalegu útliti og lögum.
- Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og víðbygginga.

#### 2.2.2 Sérskilmálar:

##### 2.2.3 Tómasarhagi 38

- Skilgreindur byggingareitur fyrir bílskúr á lóðarmörkum Tómasarhaga 36 og 38. Stærð allt að 32 m².

##### 2.2.4 Tómasarhagi 44

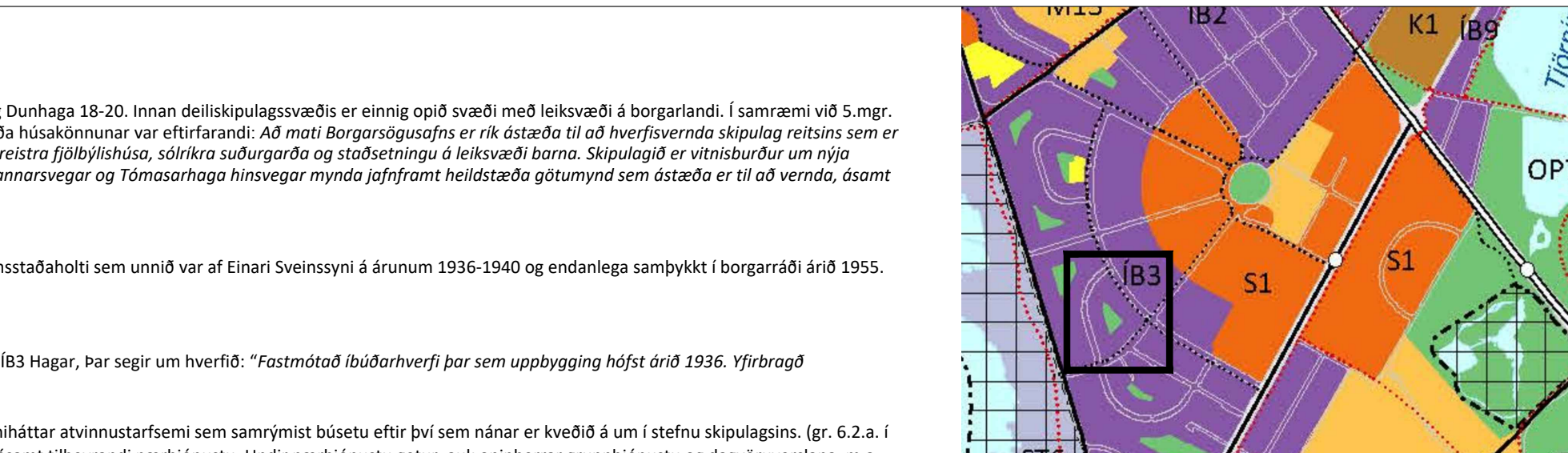
- Skilgreindur byggingareitur fyrir bílskúr á lóðarmörkum Tómasarhaga 44 og 46. Stærð allt að 30 m².

##### 2.2.5 Dunhagi 18-20

- Löð stækkar við lóðarmörk til austurs til þess að bilastæði framan við verslanir verði innan lóðarmarka.
- Heimild til niðurrifs bílskúra á baklóð.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir ofanbyggingu inndreginnar hæðar ofan á núverandi byggingu.
- Skilgreindur byggingareitur fyrir stækkuð stíghús beggja stíga ganga til þess að koma fyrir lyftum.
- Skilgreindur byggingareitur einnar hæðar víðbyggingar á baklóð með kjallara. Notkun íbúðir og/éða verslun.
- Núverandi verslunarymi á 1. hæð með aðkomu frá Dunhaga skilyrt fyrir verslunarekstur. Öheimilt er að birgja fyrir verslunarglugga.
- Heimild til fjölgunar íbúða. Engin ein gerð íbúða skal þó vera meira en 30% heildarfjöldi íbúða, skilgreint út frá herbergjafjölda og engar tvær meira en 50% af heildarfjölda. Íbúðir geta orðið allt að 24 á lóð.
- Byggingareitir eru sýndir á uppdrætti og skulu byggingarhlutar standa innan þeirra. Heimilt er að svalir ná 1,6m út fyrir byggingareit. Leyflegt er að byggja skýggi/þak yfir inngang íbúða, að hámarki 1 m út fyrir útteig.
- Hámarks hæðir eru sýndar á sniðmyndum. Mega öryggishæðir lyftuhúsa ná allt að 1,5m upp fyrir skilgreinda hámarks hæð. Loftunartúðir íbúða mega ná upp yfir hámarks hæð.
- Steini klæðning skal fjárlæg við endurbætur. Heimilt er einnanga hús að utan og klæða með síltri alklaðningu.
- Gróður á lóð grísjáður en haldið í hluta hárra trjáa. Sérnotafötur verður fyrir framan íbúðir 1. hæðar.
- Sett verður upp girðing í 1,2 - 1,5 m hæð á lóðarmörkum við göngustíg til norðurs og að leikvelli til vesturs.
- Sorgþeymsla íbúða er innan byggingareitarar víðbyggingar á baklóð. Sorperði verslana er í norð-vesturhorni lóðar. Frágangur gerðis skal vera snyrtilegur og myndu fállega heildarmynd með girðingu á lóðarmörkum.
- Hjóla og vagnþeymsla verður í kjallara.
- Hjóla og bilastæðakröfur:
  - 1 bilastæði á 120 m² íbúðarhúsnæðis.
  - 1 bilastæði á 100 m² atvinnuhúsnæðis.
  - Stæði fyrir a.m.k. 2 reiðhjól fyrir hverja íbúð, í hjólagæmslu eða yfirbyggðu skýli.
  - Stæði fyrir a.m.k. 12 reiðhjól fyrir verslunaryrshúsnæðið

#### Breytt eftir auglýsingu 27.05.2019:

- Almennir skilmálar um heimild til minniháttar breytinga.
- Almennir skilmálar um verndun garðvegja.
- Leiðrétt að svæðið heyrir undir ÍB3 Haga en ekki ÍB2 Mela.
- Villur í snúðum og grunnmyndum á uppdrætti leiðréttar.
- Skilmálar f. girðingu á lóðarmörkum.
- Ytarlegri texti um fornleifar.
- Fjöldi bilastæða í töflum leiðréttur í samræmi við gildandi samþykktir á málþibúðum og á samþykktum aðaltekningum.



Gildandi aðalskipulag 2010 - 2030 (hluti) Staðsetning svæðis

## Skýringar

- Mörk deiliskipulagssvæðis
- Löðarmörk
- Svalalína
- Umferðargötur
- Stétt/ Gangstígur
- Núverandi bygging utan svæðis
- Núverandi bygging innan svæðis
- Víðbygging
- Nytt stíghús
- Sérnotafötur f.íbúðir á jarðhæð
- Núverandi bygging/heimilt niðurrif
- Núverandi tré standa áfram

- Bilastæði
- Hjólastæði
- 2 h+k Fjöldi hæða og kjallari
- N m² Flatarmál lóða

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

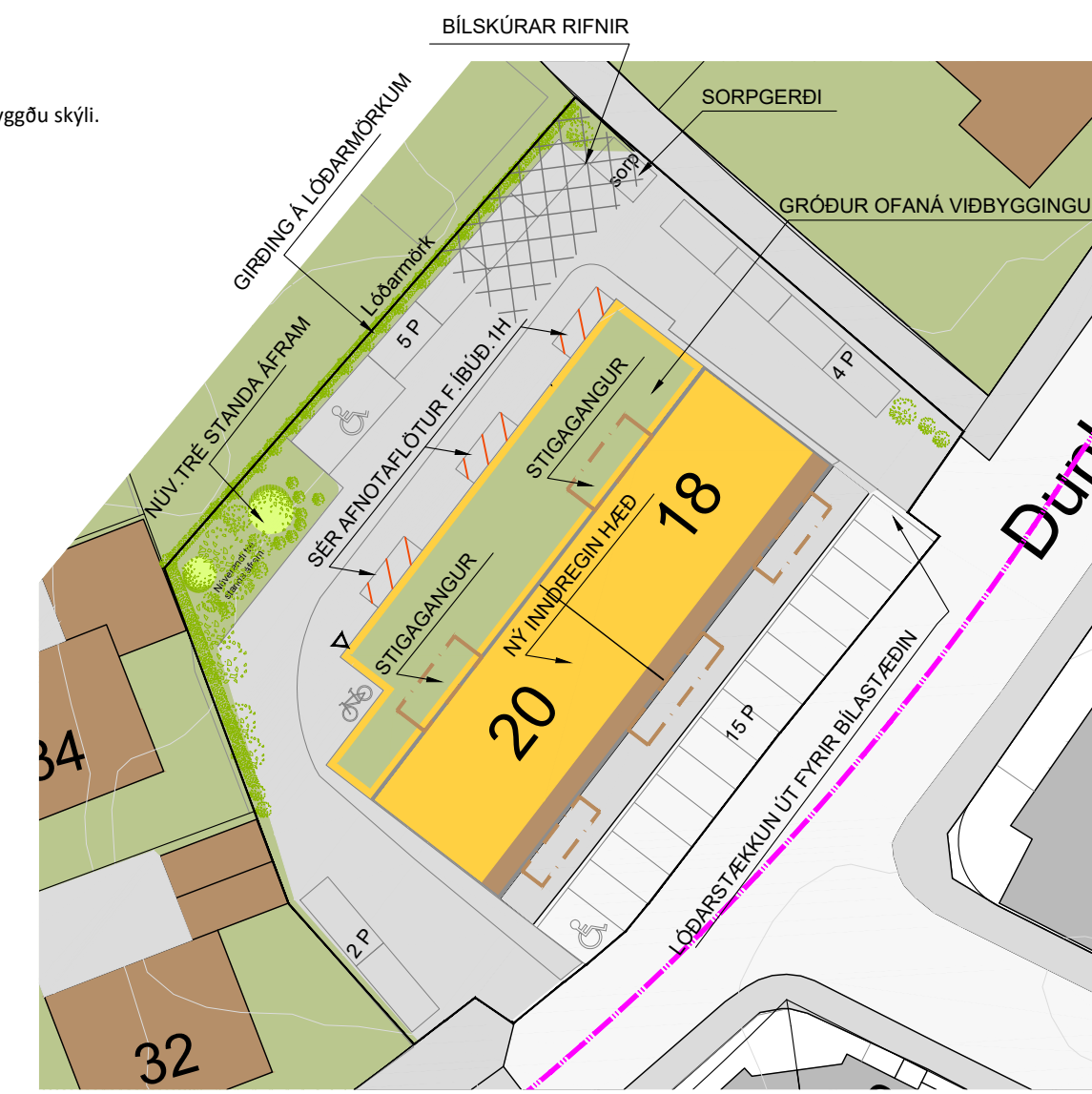
var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglöst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með

athugasemdafrest til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.



Mkv. 1:500 Skýringarmynd

B1 27.05.2019 Breytt eftir auglýsingu  
Útg. Dags. Skýring Br. af:

DUNHAGI 18-20  
REYKJAVÍK  
DEILISKIPULAG

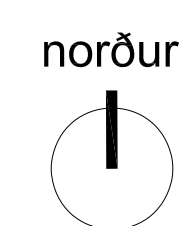
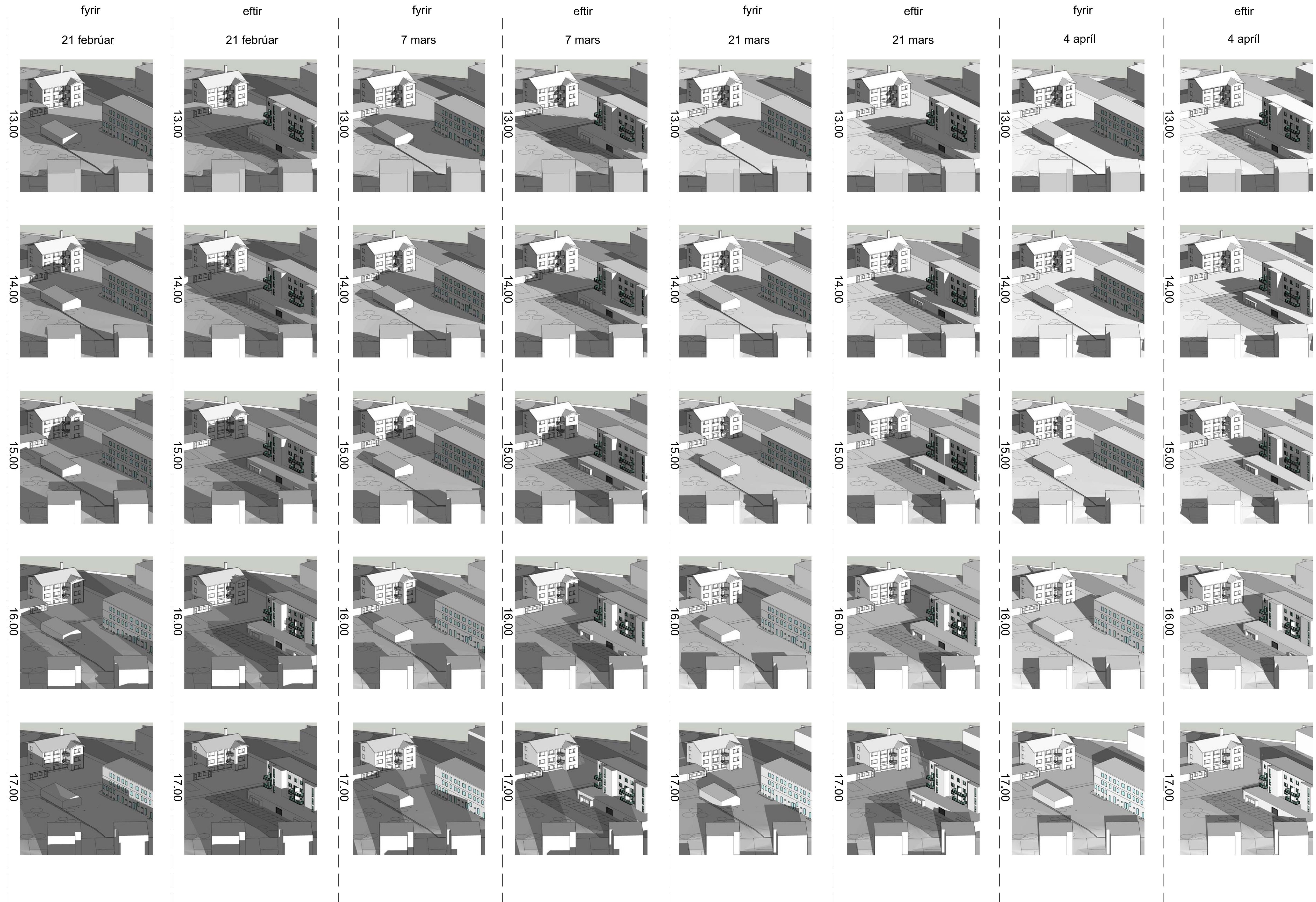
Teiknað af: hs,es  
Yfirfar af: ff  
Dagsetning: 11.12.2018  
Mælikvæði: 1:500 1:1000

Hallidó Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4809  
Ódúur Kí Frimþingjarnson 280259-3229  
Ragnar Auðunn Björgisson 230160-4499  
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR  
Faslan 9 108 Reykjavík tel. 440703 - 2590  
sími 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

16-048 04-00 B1  
Verknúmer Númer Útgáfa

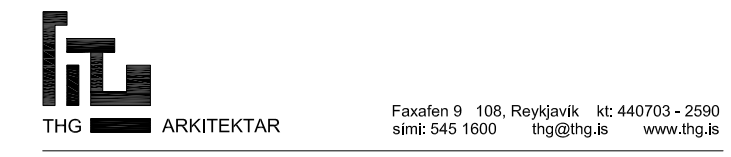




Útg. Daga. Skýring Br.Át

DUNHAGI 18-20  
REYKJAVÍK  
TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI  
SKUGGAVARP - VIÐBÓT

Telknað af: hs  
Yfirfarið af: ff  
Dagsetning: 15.04.2019  
Mælikvarði: 1:500 1:1000  
Hallbjörg Guðmundsdóttir 140546-2439  
Freyr Frostason 170470-4869  
Ólafur K. Friðbjörnsson 280259-3229  
Ragnar Auðunn Bergsson 230160-4499  
Samúel Guðmundsson 011063-4039



Faxalán 9 108, Reykjavík, kt. 440703 - 2590  
Sími 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

16-048 04-03  
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.



Anna Sofía Kristjánsdóttir  
Anna Lís Guðmundsdóttir

# Dunhagi – Hjarðarhagi – Tómasarhagi

Fornleifaskrá og húsakönnun



Reykjavík 2019

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 196





# Dunhagi – Hjarðarhagi – Tómasarhagi

## Fornleifaskrá og húsakönnun

Anna Sofía Kristjánsdóttir

Anna Lísía Guðmundsdóttir



**Reykjavík 2019**

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 196

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

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

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Anna Sofía Kristjánsdóttir  
Anna Líska Guðmundsdóttir

Mynd á forsíðu:

Loftmynd úr Borgarvefsjá (LUKR), 2018.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla nr. 196

Reykjavík 2019

Öll réttindi áskilin.

## Efnisyfirlit

Formáli .....	3
1 Saga svæðisins.....	5
1.1 Staðhættir og örnefni .....	5
1.2 Upphaf og þróun byggðar á svæðinu.....	6
1.2.1 Tímabilið 1842-1919 – Tómothús, grasbýli og erfðafestublettir .....	7
1.2.1.1 Tómothús og grasbýli .....	8
1.2.1.2 Erfðafestublettir .....	12
1.2.2 Tímabilið 1919-1945 – Upphaf skipulagðrar byggðar á Grímsstaðaholti .....	14
1.2.3 Tímabilið eftir 1945 – Skipulag íbúðabyggðar á Melum, Högum og Grímsstaðaholti .....	15
1.3 Núverandi byggð og staða reitsins í skipulagi.....	19
2 Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun.....	23
2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja .....	23
2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa, húsa og mannvirkja.....	25
2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur.....	25
2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur .....	26
2.3 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar .....	27
2.3.1 Fornleifaskrá: Deiliskipulag – Dunhagi – Hjarðarhagi - Tómasarhagi.....	29
2.3.2 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar .....	36
2.4 Húsakönnun – Dunhagi - Hjarðarhagi - Tómasarhagi.....	37
2.4.1 Húsaskrá Reykjavíkur – Dunhagi - Hjarðarhagi – Tómasarhagi .....	39
2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki .....	55
Heimildaskrá .....	61





## Formáli

Hér fer á eftir könnun byggðar á svæði sem afmarkast til suðausturs af götunni Dunhaga, til norðausturs af götunni Hjarðarhaga og til vesturs af götunni Tómasarhaga (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1). Byggðakönnunin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna fyrirhugaðs deiliskipulags á svæðinu, sem er íbúðarsvæði (ÍB3) samkvæmt *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*.<sup>1</sup>

Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árabíl gert húsakannanir<sup>2</sup> í samræmi við ákvæði 37. gr. **skipulagslaga nr. 123/2010**, þar sem segir:<sup>3</sup>

Þegar unnið er **deiliskipulag í þegar byggðu hverfi** skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð **húsakönnunar**.

Ákvæði um skráningu menningarminja er jafnframt að finna í **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** sem tóku gildi 1. janúar 2013. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætið fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.<sup>4</sup>

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

Byggða- og húsakönnun er „byggingarlistarleg og menningarsöguleg skoðun, könnun, greining, úttekt, skráning og mat bæjarumhverfis og einstakra húsa, studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda.“<sup>5</sup> Fyrsti áfangi og undanfari húsakönnunar sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er **byggðakönnun** með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins. Seinni áfangi byggða- og húsakönnunar er **húsakönnun** með húsaskrá og mati á varðveislugildi einstakra húsa. Í húsakönnun tekur varðveislumat til eftirtalinnna þátta: byggingarlistar, menningarsögulegs gildis, umhverfisgildis og upprunalegrar gerðar húss. Út frá mati á þessum þáttum skulu færð rök fyrir varðveislugildi.<sup>6</sup>

Apríl 2019,  
María Karen Sigurðardóttir,  
deildarstjóri minjavörslu og rannsóknna,  
Borgarsögusafni Reykjavíkur

<sup>1</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. B-hluti: „Skipulag borgarhluta“, bls. 232 og 234. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>.

<sup>2</sup> Sjá skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur. Vefur Borgarsögusafns: <http://borgarsogusafn.is/> → Útgáfa → Skýrslur.

<sup>3</sup> *Skipulagslög* - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn → Leit í lagasafni → Leitarorð: „Skipulagslög“. Sótt 6. des. 2018.

<sup>4</sup> *Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn → Leit í lagasafni → Leitarorð: „Lög um menningarminjar“. Sótt 6. des. 2018.

<sup>5</sup> Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit um gerð byggða- og húsakannana (2009).

<sup>6</sup> Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit (2009).



# 1 Saga svæðisins

Hér fer á eftir umfjöllun um byggðan reit í Vesturbæ Reykjavíkur sem er hluti af staðgreinireit 1.545 og afmarkast til suðausturs af götunni Dunhaga, til norðausturs af Hjarðarhaga og til vesturs af Tómasarhaga (sjá mynd 1).



Mynd 1. Afmörkun svæðisins (með svartri brotalínu).<sup>7</sup>

## 1.1 Staðhættir og örnefni

Reiturinn sem hér er til umfjöllunar er á svæði sem tilheyrir svokölluðu *Grímsstaðaholti* í Vesturbæ Reykjavíkur. Grímsstaðaholt er nefnt eftir Grími nokkrum Egilssyni sem reisti þar býli árið 1842 og nefndi *Grímsstaði*. Var það fyrsta býlið á holtinu.<sup>8</sup> Grímsstaðaholtið var áður kallað *Móholt* og er talið að það hafi dregið nafn sitt af mó sem tekinn var í *Vatnsmýri* og *Kaplaskjólsmýri* og þurrkaður á holtinu.<sup>9</sup> Engin byggð var þá á þessum slóðum en framhjá

<sup>7</sup> Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Kortavinnsla Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.

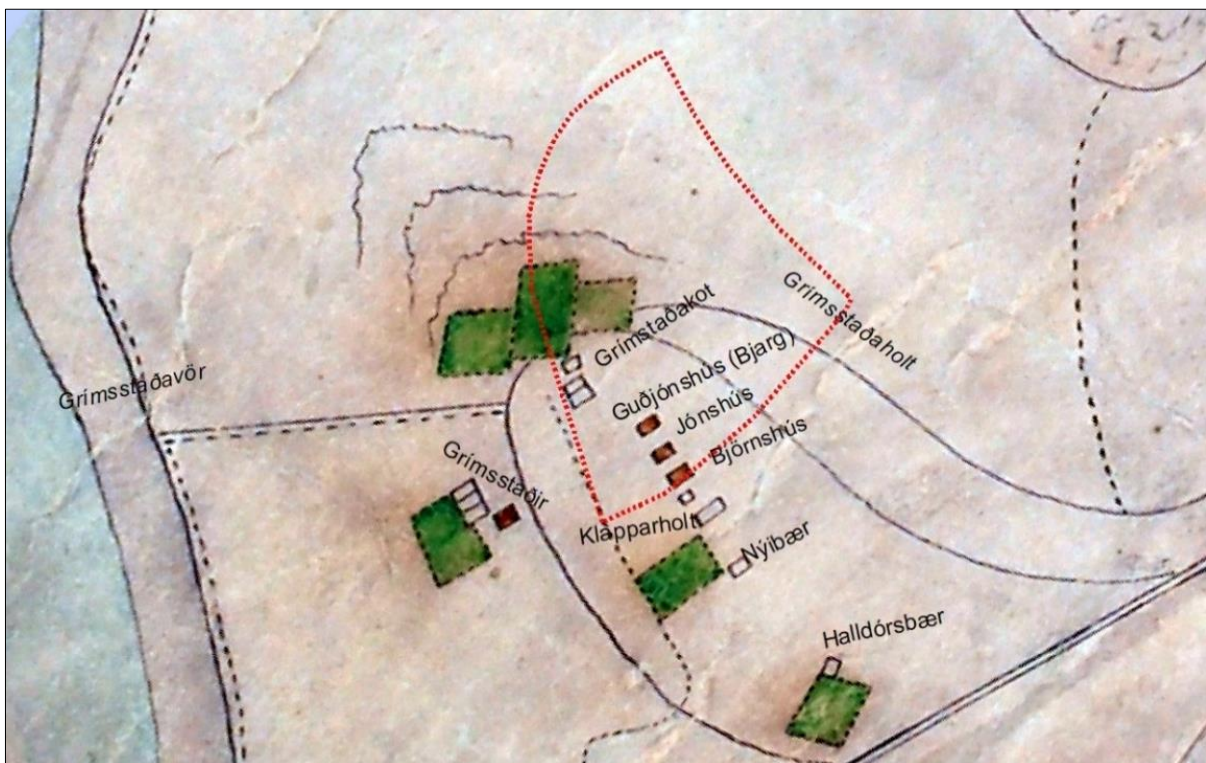
<sup>8</sup> Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 170.

<sup>9</sup> Árni Óla: „Mótaka og mómýrar“. *Lesbók Morgunblaðsins*, 24.10.1965, bls. 8-9.

holtinu lá aðalleiðin frá Reykjavík suður til Skildinganes, þaðan sem ferjað var til Bessastaða, Hafnarfjarðar og suður með sjó. Svæðið var opið og óbyggðir melar framan af miðri 20. öld eins og meirihluti bæjarlands Reykjavíkur, sem einkenndist áður af óræktuðu landi.<sup>10</sup> Frá miðri 19. öld og fram á miðja 20. öld úthlutuðu bæjaryfirvöld svokölluðum erfðafestublettum úr bæjarlandinu, en þeir voru landskikar sem ætlaðir voru til ræktunar og afhentir gegn árlegri leigu.<sup>11</sup> Á Grímsstaðaholti voru margir slíkir blettir og má nefna *Stekkjarholtsbletti*, *Grímsstaðaholtsbletti*, *Garðaholtsbletti*, *Þorsteinstún* og *Signýjarblett*. Innan þess svæðis sem hér er fjallað um voru erfðafestublettirnir *Signýjarblettur*, *Grímsstaðaholtsblettur I* og *Bjarna Gunnlaugssonarblettur*.

## 1.2 Upphaf og þróun byggðar á svæðinu

Áður hefur verið ritað um Grímsstaðaholt í nokkrum skýrslum sem Árbæjarsafn – Minjasafn Reykjavíkur (nú Borgarsögusafn Reykjavíkur) hefur gefið út og byggja eftirfarandi kaflar á þeim skýrslum, auk þess sem bætt er við upplýsingum um sögu og þróun byggðar á þeim reit sem hér er til umfjöllunar.<sup>12</sup>



Mynd 2. Hluti af korti Benedikts Gröndal frá árinu 1887, sem sýnir býlin á Grímsstaðaholtinu á þeim tíma. Deiliskipulagsreiturinn er afmarkaður með rauðri brotalínu.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin 1940-1990*. Fyrri hluti, bls. 41.

<sup>11</sup> Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin 1940-1990*. Fyrri hluti, bls. 40.

<sup>12</sup> Hanna Rósa Sveinsdóttir o.fl.: *Borgarhluti 2. Fyrsta greinargerð frá Árbæjarsafni*. Reykjavík, 1990. Bls. 26-40 – Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 140. Reykjavík, 2008.

<sup>13</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: *Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887 (hluti)*. Kortavinnsla/merkingar: ALG, Borgarsögusafni.



### 1.2.1 Tímabilið 1842-1919 – Tómthús, grasbýli og erfðafestublettir

Hægt er að skipta þróun byggðar á svæðinu upp í þrjú tímabil og má segja að fyrsta byggingarskeiðið á Grímsstaðarholtinu nái frá um 1842 til 1919. Íbúafjöldi á holtinu jókst þegar leið á síðari hluta 19. aldar og var um 90 manns um aldamótin 1900. Flestir íbúanna bjuggu í svokölluðum tómthúsum eða á grasbýlum með túnskika. Þeir lifðu að hluta til af búskap en sóttu einnig sjóinn. Stutt var í Kvosina svo mögulegt var að sækja vinnu þangað.<sup>14</sup>



Mynd 3. Svæðið á korti frá 1919. Kortið sýnir byggð og erfðafestubletti á svæðinu. Merktir eru inn bæirnir Grímsstaðakot, Bjarg (Guðjónshús), Jónshús og Björnshús. Rauð brotalína sýnir afmörkun deiliskipulags-svæðisins.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Hanna Rósa Sveinsdóttir o.fl.: *Borgarhluti 2*, bls. 26.

<sup>15</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Egils Hallgrímssonar af Grímsstaðarholti 1919 (hluti). Sjá Skjalasafn Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: „Grímsstaðir 1919“. Kortavinnsla/merkingar: ALG, Borgarsögusafni.

### 1.2.1.1 Tómhús og grasbýli

Byggðir voru nokkrir bæir á svæðinu sem hér er til umfjöllunar á þessu tímabili en þeir eru nú allir horfnir. Þeirra á meðal voru *Jónshús* og *Guðjónshús*. Bæina byggðu Guðjón Einarsson og Jón Erlendsson á lóðum sem þeim var úthlutað hlið við hlið á Grímsstaðaholti árið 1880. Jón lauk að mestu við byggingu bæjar síns sama ár og var það steinhlaðið hús með suðurgafli úr bindingi. Kjallari var undir húsinu og þar var eldhús.<sup>16</sup> Húsið var nefnt *Jónshús* eftir eiganda sínum. Hús Guðjóns, sem kallað var *Guðjónshús*, var fullbyggt 1882 og var einnig steinbær með timburgöflum og kjallara.<sup>17</sup> Húsin tvö stóðu í línu suðaustur af Grímsstaðakoti, Guðjónshús vestar, þar sem nú eru lóðarmörk Tómasarhaga 32 og 34, og Jónshús austar, þar sem nú er húsið Tómasarhagi 32 við horn Dunhaga og Tómasarhaga.

Jónshús og Guðjónshús voru dæmi um steinbæi frá síðustu áratugum 19. aldar. Steinbæir voru byggðir þannig að hliðarveggirnir voru hlaðnir úr tilhöggnu grjóti en gaflarnir voru úr timbri, ýmist að öllu leyti eða til hálf þannig að neðri hlutinn var steinhleðsla. Gluggar voru yfirleitt aðeins á göflum og þakið var jafnan bárujárnsklætt. Að innan voru bæirnir þiljaðir. Segja má að lag torfbæjarins hafi þar verið lagað að nýjum aðstæðum og er um sérreykvískt fyrirbæri að ræða.<sup>18</sup>

Jón Erlendsson lést árið 1887 og var hús hans ásamt lóð og kálgarði þá selt Bjarna Gunnlaugssyni. Árið 1889 var Bjarna úthlutað erfðafestubletti til ræktunar hjá bæ sínum. Jón Tómasson eignaðist Jónshús árið 1898. Jón þessi og bróðir hans, sem hjá honum bjó, stunduðu grásleppuveiðar og keyrðu fiskinn á vögnum í miðbæ Reykjavíkur.<sup>19</sup>

Guðjón Einarsson lést 1883 og keypti Fátækra sjóður Reykjavíkur bæ hans á uppboði. Gunnar nokkur Gunnarsson eignaðist Guðjónshús árið 1904 og eftir það varð það betur þekkt undir nafninu *Bjarg*. Á fyrri hluta 20. aldar bjuggu þar lengst af Hannes Hannesson verkamaður og kona hans Ingveldur.<sup>20</sup>

Árið 1882, sama ár og Guðjónshús (*Bjarg*) var byggt, var tekið til virðingar hús sem Þórður Halldórsson hafði byggt á holtinu. Þetta var hús byggt úr bindingi múruðum með múrsteini og holtagrjóti. Síðar varð það þekkt undir heitinu *Björnshús*. Það stóð í línu suðaustur af Guðjónshúsi og Jónshúsi og sneri göflum í suðvestur-norðaustur eins og þau. Nú liggur bæjarstæði Björnshúss undir götunni Dunhaga. Hús þetta virðist hafa staðið óbreytt allt fram á 5. áratug 20. aldar en þá voru gerðar viðbyggingar til austurs og var austurendi þess skráður sem Arnargata 15.<sup>21</sup>

<sup>16</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 733. Brunabótavirðingar 1874-1888, brunavirðing dags. 15.11.1880 (brnr. 185).

<sup>17</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 733. Brunabótavirðingar 1874-1888, brunavirðing dags. 08.11.1882 (brnr. 219).

<sup>18</sup> Margrét Hallgrímsdóttir og Hrefna Róbertsdóttir: *Steinbæir og lítil steinhús í Reykjavík*, bls. 2 – Andrés Erlingsson: „Í steinsins form er sagan greytt“, bls. 11–12, 32–38, 41–42 og 46–49 – Hörður Ágústsson: *Íslensk byggingararfleifð I*, bls. 307 – *Skrá yfir friðuðu hús og hús í vörslu safna*, bls. 97 – Drífa Kristín Prastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 6.

<sup>19</sup> Drífa Kristín Prastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 13 – Vefur Ríkisútvarpsins (RÚV): <http://www.ruv.is/taettir/gatan-min>. Útvarpsþættir Jökuls Jakobssonar: *Gatan mín*. Viðtal við Eðvarð Sigurðsson, um Grímsstaðaholtið. I. spóla, útv. 18.07.1971 – Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Jónshús (B/839).

<sup>20</sup> Drífa Kristín Prastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 13 – Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Guðjónshús (B/429).

<sup>21</sup> Drífa Kristín Prastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 14 – Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Björnshús (B/836).



Mynd 4. Ljósmynd tekin frá Súlugötu um 1940-1949. Guðjónshús stendur næst og Jónshús í miðju, þar sem nú eru lóðirnar Tómasarhagi 32 og 34. Húsið fjærst er Björnshús.<sup>22</sup>



Mynd 5. Húsin Bjarnarstaðir og Staður á ljósmynd frá 1965. Húsin stóðu þar sem Grímsstaðakot stóð áður og nú eru lóðir Tómasarhaga 34 og 36. Timburhúsið í miðju var fyrsta byggingin og síðar byggðust steiptu húsin hvorum megin. Sjá má húsið Dunhaga 18-20 á bakvið í vinstra horni myndar.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS S95-27-12. Ljósmyndari Matthildur Jónsdóttir.

<sup>23</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ALB 009-136-1-1. Ljósmyndari Jóhann Vilberg Árnason.



Árið 1908 fékk Bjarni Grímsson leyfi fyrir nýju húsi á lóð þar sem líklegt er talið að *Grímsstaðakot* hafi áður staðið, en það var byggt árið 1867 af Þórði Guðmundssyni frá Skildinganesi, norður af Grímsstöðum. Bjarni byggði einlyft timburhús með steinhlöðnum kjallara og risi á lóðinni og var það kallað *Bjarnastaðir*. Húsið sneri göflum í vestur-austur og stóð hér um bil þar sem nú er suðvesturhorn lóðarinnar Tómasarhaga 36. Árið 1928 var Guðjón Jónsson, grásleppubóndi og þáverandi eigandi Bjarnastaða, búinn að byggja nýtt steinsteypt hús með kjallara og skápaki áfast vestan við timburhúsið og árið 1932 byggði hann steinsteypt hús með kjallara, porti og risi upp við hina hlið hússins og kallaði viðbygginguna *Stað*.<sup>24</sup>



Mynd 6. Bæjarröðin (Súlugata) ofan við Grímsstaði. Í röð efst frá vinstri eru Bjarnarstaðir, Guðjónshús (Bjarg), Jónshús og Björnshús, neðan við Björnshús sér í Grímsstaði. Teikning eftir Petrínu Jakobsson.<sup>25</sup>

Frá Grímsstaðakoti, Guðjónshúsi (Bjargi), Jónshúsi og Björnshúsi hafa menn róið út til fiskjar frá *Grímsstaðavör*. Vörin var kennd við bæinn Grímsstaði og var ein af sjö vörum við Skerjafjörð og sú þeirra sem lengst var róið frá. Betri landing var talin vera í Grímsstaðavör en í öðrum vörum við Skerjafjörðinn, meðal annars vegna skerja fyrir utan sem drógu úr öldunni. Grímsstaðavörin var þekktust fyrir útgerð grásleppubáta síðustu áratuginna en áður fyrr var ekki síður gert út á þorsk og ýsu.<sup>26</sup>

Götuslóði myndaðist frá vörinni, framhjá Grímsstöðum og í sveig til austurs framhjá Grímsstaðakoti og Guðjónshúsi (Bjargi), upp á milli Jónshúss og Björnshúss og áfram yfir holtið í átt að Melavegi. Tómt húsmenn og seinna grásleppukarlar á holtinu örkuðu þessa leið

<sup>24</sup> Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 11 – Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Grímsstaðakot/Bjarnastaði (B/847) – Borgarskjalasafn: Aðf. 744-745. Brunabótavirðingar 1928-1933, brunavirðingar dags. 21.09.1928 og 21.05.1932 (brnr. 1214).

<sup>25</sup> Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A–G), bls. 172.

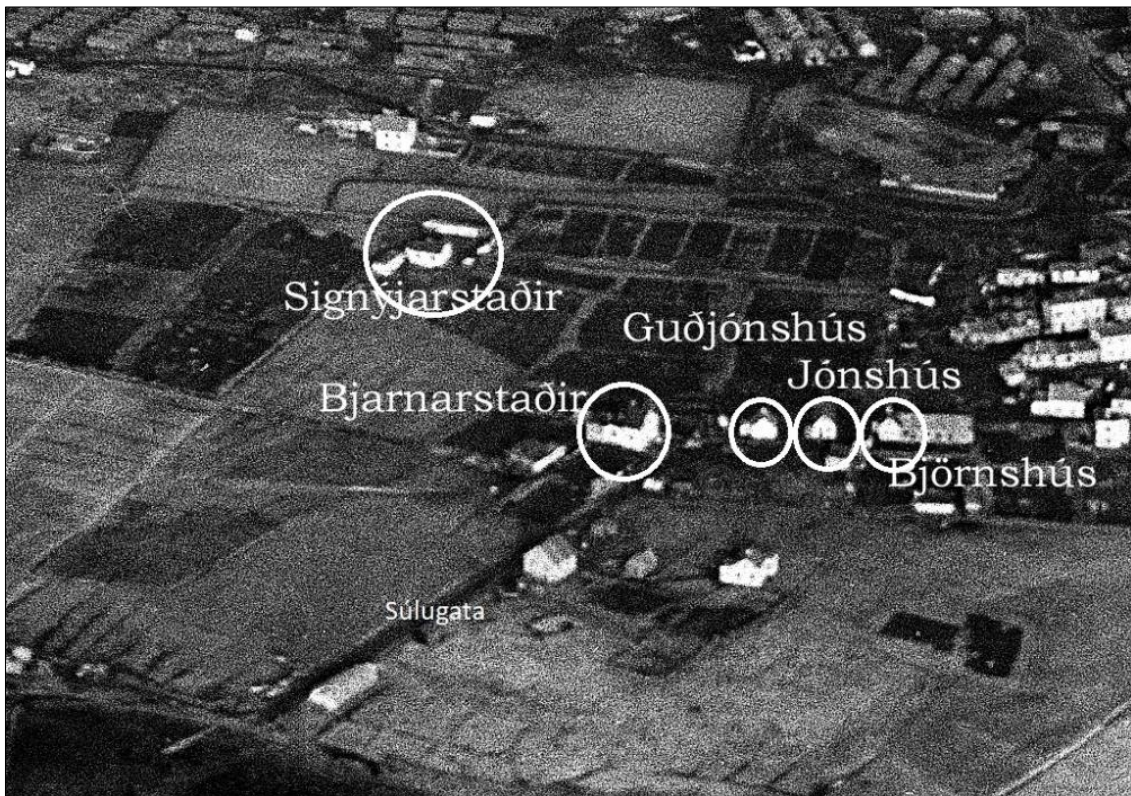
<sup>26</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Rafræn gögn. Grímsstaðavör. Helgi M. Sigurðsson: „Gert út frá Grímsstaðavör. Viðtal við Björn Guðjónsson sjómann“, dags. 17.11.2003. Óbirt.



niður í bátana sína sem lágu í Grímsstaðavör. Troðningur á þessum slóðum er meðal annars sýndur á kortum frá 1887 og 1919 og yngri kortum (sjá myndir 2, 3 og 9). Árið 1920 var ákveðið að þessi gata fengi nafnið *Súlugata* í samræmi við önnur götunöfn á svæðinu sem vísa í fuglanöfn. Við uppbyggingu íbúðarhverfis á svæðinu á 7. áratug 20. aldar hvarf þessi gata, en sjá má leifar af henni við *Ægissíðu*.<sup>27</sup>

**Tafla 1** Grasbýli á Grímsstaðaholti sem staðsett voru við/innan skipulagsreitsins

Nafn	Byggt	Rifið	Lóð
Grímsstaðarkot/ Bjarnarstaðir	1867	<1971	Tómasarhagi 36
Jónshús	1880	1966	Tómasarhagi 32
Guðjónshús/Bjarg	1882	<1969	Tómasarhagi 34
Signýjarstaðir	1890	<1965	Hjarðarhagi 33
Björnshús	1882	<1970	Götustæði Dunhaga



Mynd 7. Loftmynd yfir Vesturbæinn árið 1946. Hér sjást nokkur húsanna sem getið er um í skýrslunni.<sup>28</sup>

<sup>27</sup>A.M.: „Finnst að það hafi alltaf verið sólskin á Holtinu.“ Viðtal við Eyjólf Jónsson lögregluþjón. *Tíminn*, 5.9.1982, bls. 16.

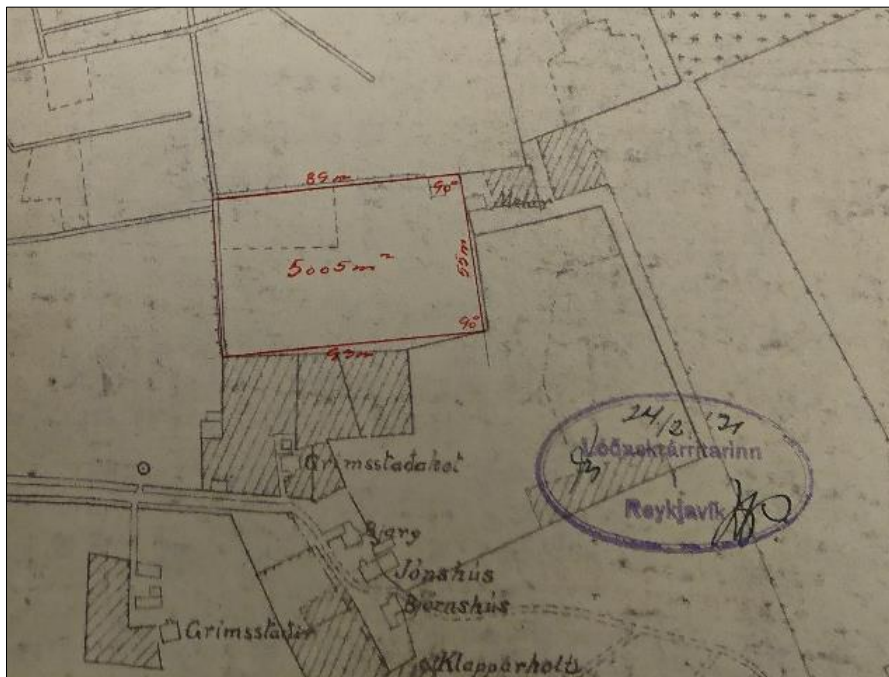
<sup>28</sup>Ljósmyndasafn Reykjavíkur: Loftmynd VIG Loftmyndir B 4-1. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

### 1.2.1.2 Erfðafestublettir

Eins og áður er nefnt voru margir erfðafestublettir á Grímsstaðaholti. Ekki virðast að jafnaði hafa verið reist hús á þessum blettum heldur voru þeir afhentir til túnræktar. Innan þess svæðis sem hér er fjallað um voru erfðafestublettirnir *Signýjarblettur*, *Bjarna Gunnlaugssonarblettur* og *Grímsstaðaholtsblettur I*.

#### Signýjarblettur

Árið 1890 var Signýju Gunnlaugsdóttur úthlutað erfðafestubletti til ræktunar á Grímsstaðaholti.<sup>29</sup> Bletturinn var 0,5 ha að stærð og fékk heitið *Signýjarblettur*. Samkvæmt samningi var einungis leyfilegt að nýta landið til ræktunar en ekki var gefið leyfi fyrir byggingum. Erfðafestubletturinn var staðsettur þar sem í dag er Tómasarhagi 42 og 44, hlutar af lóðum við Tómasarhaga 40 og 46 og Hjarðarhaga 31 og 33, auk hluta miðsvæðis sem nú er leiksvæði barna (sjá myndir 8 og 9).



Mynd 8. Signýjarblettur á Grímsstaðaholti (5005 m<sup>2</sup>/0,5 ha).<sup>30</sup>

Árið 1931 erfði Hermann Björnsson Signýjarblett ásamt íbúðarhúsinu Signýjarstöðum eftir Signýju. Fyrsti skjalfesti samningurinn um Signýjarblett var þá undirritaður.<sup>31</sup> Signýjarblettur var tekinn úr erfðafestu árið 1951.<sup>32</sup> Árið 1957 var Hermann gert að skila Signýjarstöðum rýmdum til niðurrifs. Húsið stóð á eignarlóð sem var í vegarstæði Hjarðarhaga. Líklega hefur Hermann fengið lóðina Hjarðarhaga 33 í makaskiptum fyrir eignarlóðina.<sup>33</sup>

<sup>29</sup> Borgarskjallasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Signýjarblettur (E/180).

<sup>30</sup> Borgarskjallasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Signýjarblettur (E/180). Uppdráttur.

<sup>31</sup> Borgarskjallasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Signýjarblettur (E/180). Erfðafestusamningur.

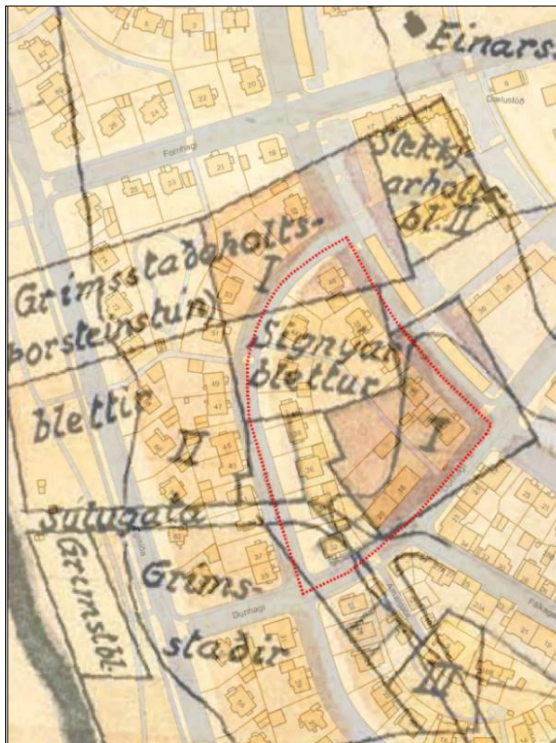
<sup>32</sup> Borgarskjallasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Signýjarblettur (E/180). Bréf dags. 12.7.1951.

<sup>33</sup> Borgarskjallasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Signýjarblettur (E/180). Útskrift úr afsals- og veðmálabók Reykjavíkur og bréf dags. 20.7.1957.



## Bjarna Gunnlaugssonarblettur

Árið 1889 var Bjarna Gunnlaugssyni úthlutað erfðafestubletti til ræktunar norðan við bæ sinn Jónshús á Grímsstaðaholti og kallaðist bletturinn *Bjarna Gunnlaugssonarblettur*. Árið 1890 fékk Bjarni viðbót við tún sitt. Árið 1895 fékk hann annan blett á erfðafestu, Grímsstaðaholtsblett I (sjá hér neðar).<sup>34</sup> Bjarna Gunnlaugssonarblettur var 0,42 ha og náði yfir hluta svæðis þar sem í dag eru lóðirnar Tómasarhagi 34 og 36, Hjarðarhagi 29, Dunhagi 18-20 auk hluta svæðis sem nú er leiksvæði barna (sjá mynd 9, hægra megin). Árið 1898 seldi Vilborg Jónsdóttir ekkja Bjarna, Jóni Tómassyni erfðafestublettinn ásamt Jónshúsi.<sup>35</sup> Ekki er vitað hvenær bletturinn var tekinn úr erfðafestu.



Mynd 9. Vinstra megin er kort frá 1955 sem sýnir erfðafestulönd á Grímsstaðaholti (varpað yfir kort af svæðinu í dag). Erfitt er að átta sig á merkingum á því korti, en innan svæðisins sem hér er til umfjöllunar (sýnt með rauðri línu) má sjá Signýjarblett og blett merktan með númerinu „I“. Á kortinu hægra megin, sem er frá 1967, er síðarnefndi bletturinn sýndur sem tveir blettir; Grímsstaðaholtsblettur I og Bjarna Gunnlaugssonarblettur.<sup>36</sup>

## Grímsstaðaholtsblettur I

Árið 1895 var gerður samningur um viðbótarland sem afhent var Bjarna Gunnlaugssyni til erfðafestu og túnyrkingar. Um var að ræða lóðarstykki fyrir norðan býli hans, áfast við eldra land hans (Bjarna Gunnlaugssonarblett).<sup>37</sup> Þessi blettur virðist seinna hafa verið skráður sem

<sup>34</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Bjarna Gunnlaugssonarblettur (E/167). Útskrift úr afsals- og veðmálabók Reykjavíkur 1895.

<sup>35</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Bjarna Gunnlaugssonarblettur (E/167).

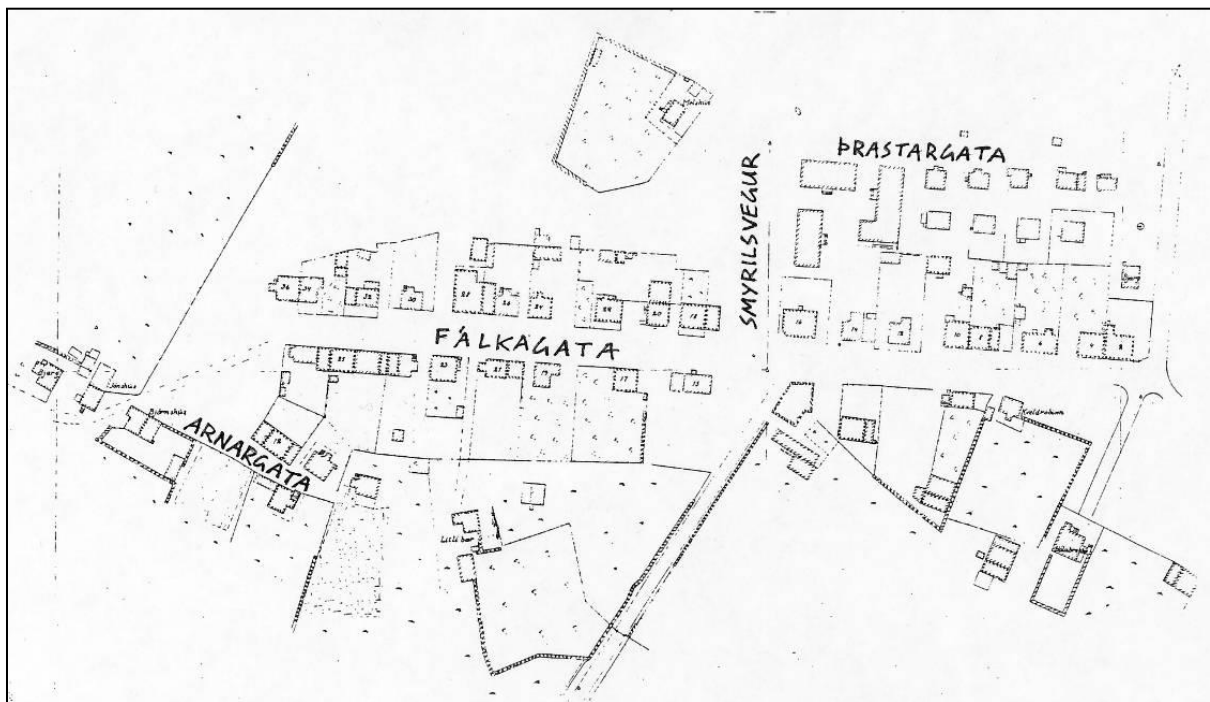
<sup>36</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókn. Kortasafn. Kort sem sýnir erfðafestubletti í Reykjavík, teiknað af Þorleifi Kristóferssyni 5. apríl 1955 (hluti). Afrit. Kortinu er varpað á kortagrunn úr LUKR (2019). Kortavinnsla: ALG, Borgarsögusafni – Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Bjarna Gunnlaugssonarblettur (E/167). Kort lóðarskráritara dags. 14.1.1967 (hluti).

<sup>37</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Bjarna Gunnlaugssonarblettur (E/167). Útskrift úr afsals- og veðmálabók Reykjavíkur 1895, samningur dags. 20.2.1895.

Grímsstaðaholtsblettur I og er sýndur norðaustan við Bjarna Gunnlaugssonarblett á korti sem lóðaskrárritari gerði árið 1967 (sjá mynd 9, hægra megin).<sup>38</sup> Á korti yfir erfðafestulönd frá 1955 (sjá mynd 9, vinstra megin) er þessi blettur sýndur sem hluti af stærri bletti (ásamt Bjarna Gunnlaugssonarbletti) og merktur með tölustafnum „I“. Bletturinn var 0,51 ha og náði yfir hluta lóða sem í dag eru Hjarðarhagi 27, 29, 31 og 36 auk hluta vegstæðis Hjarðarhaga (sjá mynd 9, hægra megin).

## 1.2.2 Tímabilið 1919-1945 – Upphaf skipulagðrar byggðar á Grímsstaðaholti

Húsnæðisekla var mikil í Reykjavík um og eftir heimsstyrjöldina fyrri, meðal annars vegna skorts á byggingarefni af völdum styrjaldarinnar og mikils aðstreymis fólks til bæjarins.<sup>39</sup> Á árunum frá 1920 til loka seinni heimstyrjaldar var mikil uppbygging í gatnagerð og húsbyggingum í bænum og má sjá merki þess á Grímsstaðaholtinu. Skipulag komst á byggðina þegar mældar voru út götur á vestanverðu holtinu á 3. áratugnum og fengu þær heiti sem vísa í fuglanöfn: Fálkagata, Smyrilsvegur, Prastargata og Arnargata. Þegar hús risu við þessar götur á næstu áratugum breyttist byggðin á holtinu úr þyrpingu grasbýla í hverfi daglaunamanna. Sumir íbúanna höfðu þó áfram viðurværi af landbúnaði ásamt öðru.<sup>40</sup>



Mynd 10. Kort af Grímsstaðaholti frá 1926–1927. Lengst til vinstri sjást Björnshús, Jónshús og Bjarg (Guðjónshús).<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Borgarskjallasafn: Skjöl bæjarráðs um erfðafestu (E). Bjarna Gunnlaugssonarblettur (E/167). Skjal um endurkaupsverð merkt „Grímsstaðaholtsblettur I (Jónshús)“. Kort lóðarskrárritara dags. 14.1.1967.

<sup>39</sup> Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 4. bindi, bls. 84.

<sup>40</sup> Hanna Rósa Sveinsdóttir o.fl.: *Borgarhluti 2*, bls. 31 – Drífa Kristín Prastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 14-15.

<sup>41</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Mælingadeildar Reykjavíkur frá 1926-1927 (hluti). Afrit.

Þegar breska hernámsliðið kom til landsins 1940, voru tjaldbúðir reistar á Melunum og í kjölfarið braggabyggð sem náði vestur að sjó. Þar var loftskeytastöð starfandi frá 1918. Á þeim tíma afmarkaðist byggðin á holtinu af Fálkagötu, þar sem flest húsin stóðu, en út frá henni voru grasbýli á strjáli. Umhverfis grasbýlin voru gróin tún, með grjótgörðum í kring.

Á þessu tímabili bjó í *Björnshúsi* Kristján Kristjánsson með fjölskyldu og stóð bærinn þar sem götustæði Dunhaga er nú. Björnshús virðist hafa staðið óbreytt allt fram á 5. áratug 20. aldar en þá voru gerðar viðbyggingar til austurs og var austurendi þess skráður sem Arnargata 15.<sup>42</sup> Í *Jónshúsi* bjó Steinþór Oddson með fjölskyldu þar sem nú er Tómasarhagi 32 og Dunhagi 20. Á *Bjargi* (Guðjónshúsi) bjó Hannes Hannesson og á *Bjarnarstöðum* bjó Guðjón Bjarnason ásamt Guðrúnu Guðjónsdóttur þar sem nú stendur Tómasarhagi 36. Áfastur við Bjarnarstaði var *Staður* og þar bjuggu foreldrar Guðrúnar. Á *Signýjarstöðum* bjó Hermann Björnsson og Una Jónsdóttir ásamt börnum sínum.<sup>43</sup>

### 1.2.3 Tímabilið eftir 1945 – Skipulag íbúðabyggðar á Melum, Högum og Grímsstaðaholti

Tímabilið eftir 1945 má telja sem þriðja tímabilið í uppbyggingu Grímsstaðaholts. Þá hófst uppbygging skipulagðrar íbúðabyggðar í vesturbænum, sunnan Hringbrautar, og til urðu hverfin sem kölluð hafa verið Melar og Hagar.

Melarnir voru fyrsta íbúðahverfið sem skipulagt var á svæðinu. Fyrstu uppdrætti að hverfinu vann Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur, ásamt Valgeiri Björnssyni bæjarverkfræðingi, á árunum 1936-1940. Skipulag Melanna var eitt af fyrstu skipulagsverkefnum Einars og hverfið fyrsta íbúðahverfið sem skipulagt var utan Hringbrautar, á eftir Norðurmyri. Meðal nýmæla í skipulagsgerð sem komu þar fram voru bogadregnar íbúðargötur og geislaskipulag, þar sem gert var ráð fyrir hringlaga torgi í miðju hverfis með götum út frá í allar áttir, sem á sér fyrirmynd í þýskum borgum.<sup>44</sup>

Í byrjun 6. áratugarins var haldið áfram vinnu við skipulagningu íbúðabyggðar á Melum og Grímsstaðaholti. Til er yfirlitsuppdráttur af svæðinu frá 1951 sem sýnir hugmyndir á þeim tíma um heildarskipulag alls svæðisins, þar sem meðal annars er gert ráð fyrir geislaskipulagi út frá stóru torgi, Hagatorgi, í miðju hverfisins. Byggðust Hagarnir að mestu upp í samræmi við þennan uppdrátt á síðari hluta 6. áratugarins (sjá mynd 11).

Árið 1953 var samþykktur sérstakur uppdráttur að deiliskipulagi á Grímsstaðaholti, sunnan Hjarðarhaga, sem tók meðal annars til reitsins sem afmarkast af Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga (sjá mynd 12).<sup>45</sup> Uppdráttinn undirritaði Þór Sandholt, þáverandi skipulagsstjóri Reykjavíkur. Þar er staðfest það fyrirkomulag gatna og byggðar sem sýnt er á yfirlitsuppdrættinum frá 1951, meðal annars lega götunnar Tómasarhaga í sveig. Samkvæmt skilmálum á uppdrættinum áttu byggingar á hluta svæðisins, á reitnum innan

---

<sup>42</sup> Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 14 – Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Björnshús (B/836).

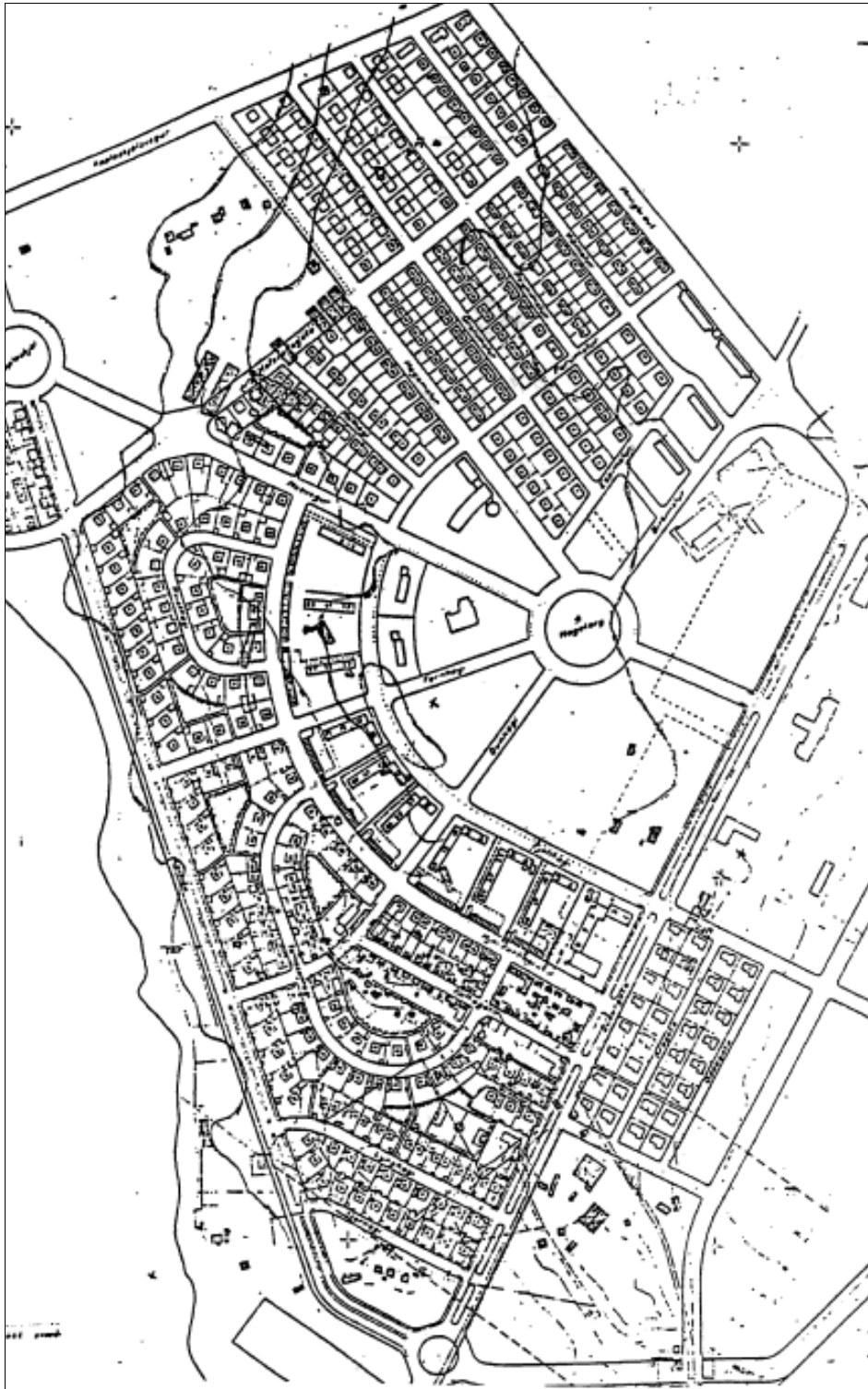
<sup>43</sup> A.M.: „Finnst að það hafi alltaf verið sólskin á Holtinu.“ Viðtal við Eyjólf Jónsson lögregluþjón. *Tíminn*, 5.9.1982, bls. 14-17.

<sup>44</sup> Pétur H. Ármannsson: *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*, bls. 11 – Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur“, bls. 19.

<sup>45</sup> Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur“, bls. 48 og mynd 30, bls. 51.



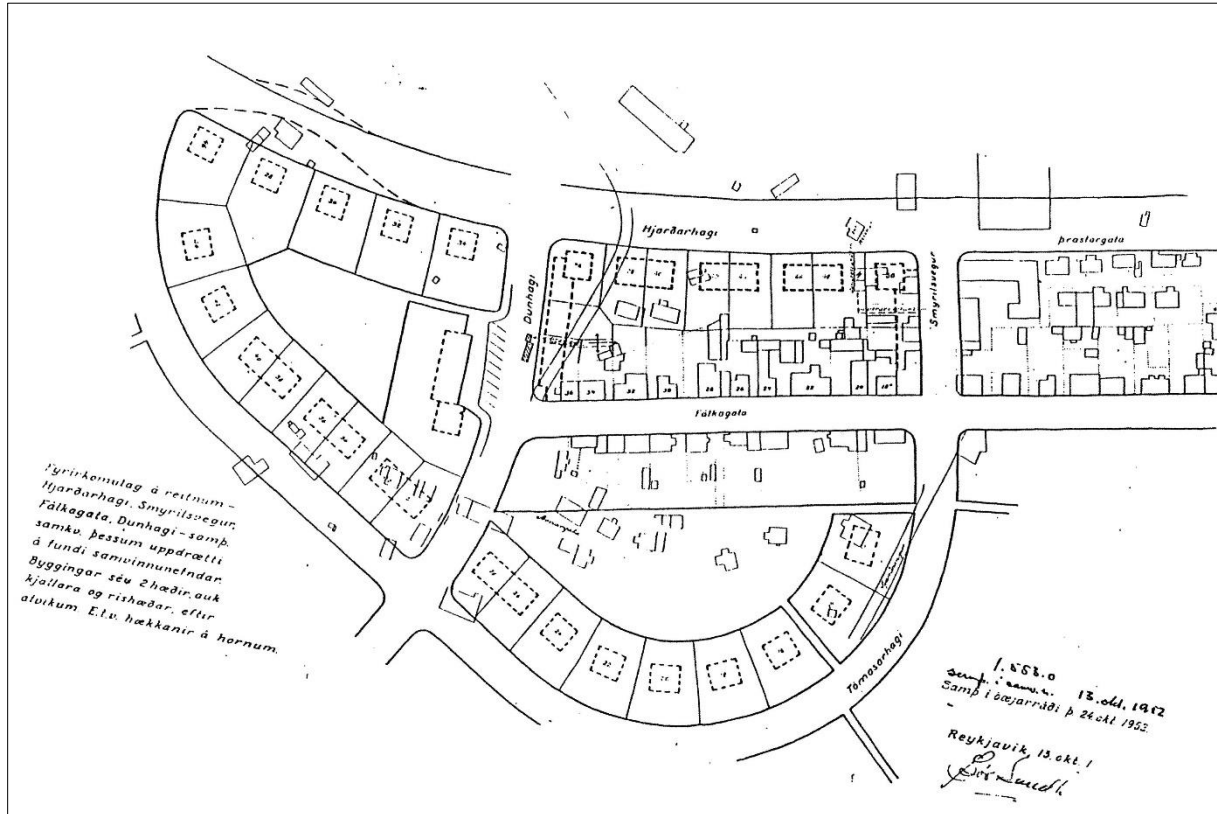
Hjarðarhaga, Smyrilsvegar, Fálkagötu og Dunhaga, að vera tvær hæðir, auk kjallara og rishæðar eftir atvikum. Gera má ráð fyrir að byggingar sem sýndar eru við Tómasarhaga og Hjarðarhaga vestan Dunhaga, hafi átt að vera með svipuðu fyrirkomulagi, þó það sé ekki tekið fram.



Mynd 11. Yfirlitsuppráttur af Melum og Grímsstaðaholti, teiknaður 1951.<sup>46</sup>

<sup>46</sup> Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur“, mynd 12, bls. 27.

Reiturinn sem afmarkast af Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga byggðist síðan að mestu upp í samræmi við þennan skipulagsuppdrátt á árunum 1953-1959, á sama tíma og flest önnur hús á Högunum. Við Tómasarhaga voru byggð tví- og þrúbýli og fjölbýlishús, við Hjarðarhaga voru byggð tví- og þrúbýli og við Dunhaga 18-20 reis eitt fjölbýlis- og verslunarhús. Á miðjum reitnum, milli húsanna, er leikvöllur barna og göngustígur sem liggur frá Dunhaga að Tómasarhaga.



Mynd 12. Deiliskipulag sunnan Hjarðarhaga, samþykkt 1953.<sup>47</sup>

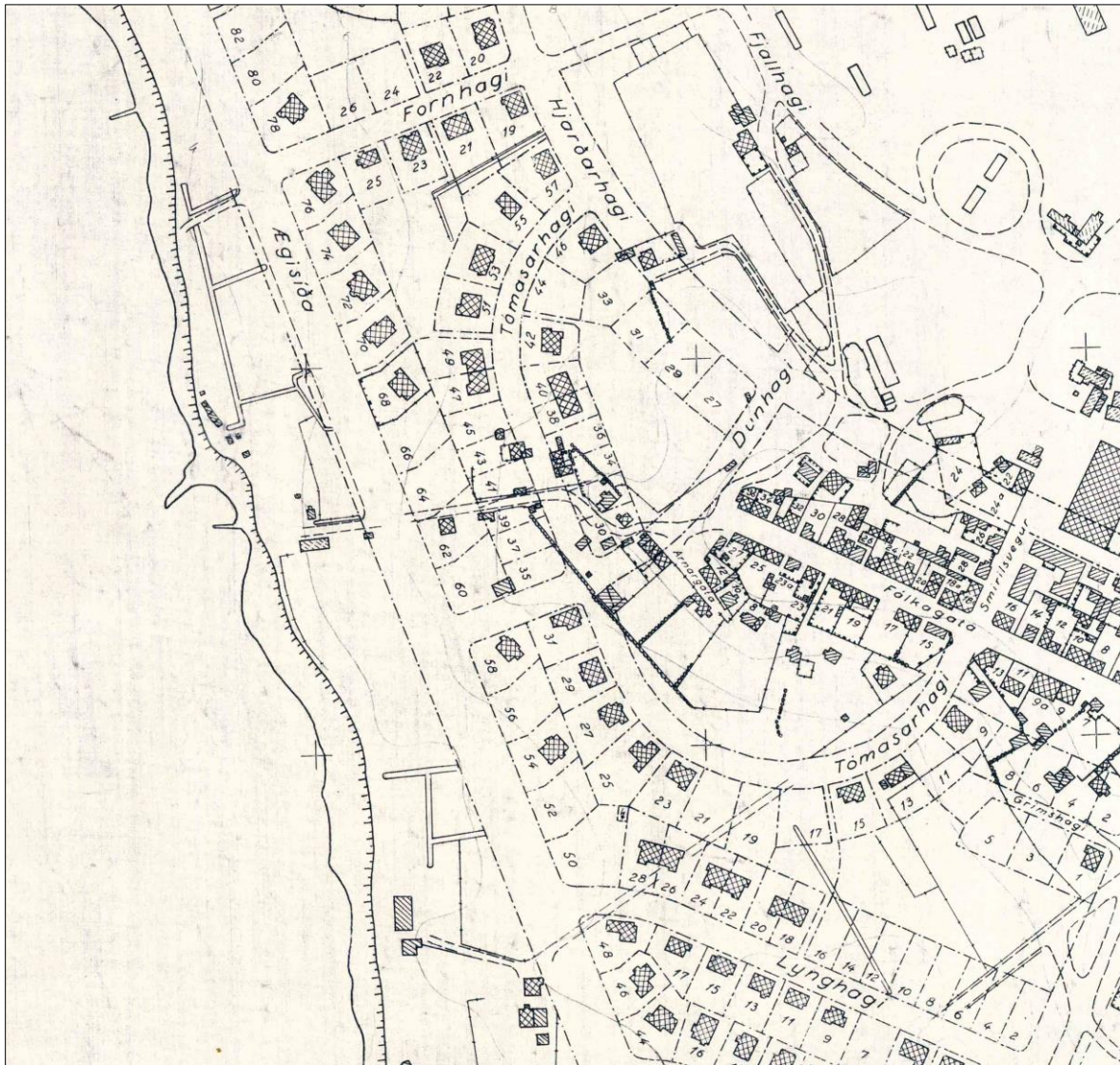
Gömlu húsin sem sagt hefur verið frá hér framar stóðu mörg í vegi fyrir gatnaframkvæmdum eða nýbyggingum þegar farið var að skipuleggja og byggja upp nýtt íbúðahverfi á svæðinu. Sum höfðu farið í niðurníðslu og verið rifin vegna hrörleika, eins og *Grímsstaðakot* sem var torfbær sem ekki virðist hafa verið búið í lengur en fram á 1. áratug 20. aldar og varð að lokum rústir einar. Þrjú hinna eldri húsa sem stóðu á reitnum sem hér er til umfjöllunar stóðu allt fram á 7. og 8. áratug aldarinnar og urðu til þess að ekki var byggt á lóðunum við Tómasarhaga 32-36 á sama tíma og öðrum lóðum við götuna. *Jónshús* var rífið árið 1966 til að rýma fyrir núverandi húsi á lóðinni Tómasarhaga 32 og *Guðjónshús* (Bjarg) var einnig rífið á 7. áratugnum þegar verið var að byggja húsið við Tómasarhaga 34. *Björnshús* stóð í vegi fyrir gatnaframkvæmdum við Dunhaga og var rífið um 1970. *Bjarnastaðir*, sem byggðir voru á lóð Grímsstaðakots árið 1909, ásamt viðbyggingum frá 1926 og 1932, voru rifnir einhvern tíma fyrir 1971, þegar núverandi hús á lóð Tómasarhaga

<sup>47</sup> Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur“, mynd 30, bls. 51.



36 var byggt.<sup>48</sup> Húsin sem byggð voru á þessum lóðum eru því yngri en önnur hús á reitnum og fyrirkomulag þeirra sem stakstæð íbúðarhús er frábrugðið því sem skipulagið gerði ráð fyrir, en samkvæmt því áttu að byggjast fjölbýlishús á þessum lóðum, samskonar og húsin nr. 38-40 við götuna.

Sú tilhögun að leggja götuna Tómasarhaga í sveig, eins og gert var ráð fyrir í skipulagi svæðisins frá upphafi 6. áratugarins, varð til þess að hluti gömlu byggðarinnar á Grímsstaðaholti, eða þau hús sem nú tilheyra Arnargötu á svæðinu milli Tómasarhaga og Fálkagötu, hefur varðveist og stendur enn að mestu óbreyttur.<sup>49</sup>



Mynd 13. Svæðið á korti frá 1953. Innan um skipulagða byggðina standa enn gömlu bæirnir frá tíð grasbýla og tómhúsa.<sup>50</sup>

<sup>48</sup> Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*, bls. 21.

<sup>49</sup> Hanna Rósa Sveinsdóttir o.fl.: *Borgarhluti 2*, bls. 32.

<sup>50</sup> Borgarsögusafn: *Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort mælingadeildar Reykjavíkur frá 1953 (hluti)*.





Mynd 14. Hluti Vesturbæjar á kortum frá 1947 og 1966.<sup>51</sup>

### 1.3 Núverandi byggð og staða reitsins í skipulagi

Samkvæmt *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er reiturinn sem um ræðir á svæði sem skilgreint er sem íbúðarsvæði (ÍB3 Hagar). Þar er byggðinni lýst sem fastmótaðri og fullbyggðri um 1970. Svæðið er talið heilsteypt að stærstum hluta.<sup>52</sup> Í almennum markmiðum aðalskipulagsins er gert ráð fyrir hverfiskjarna/nærþjónustu við Dunhaga á mótis við Fálkagötu, á því svæði þar sem verslunar- og fjölbýlishúsið Dunhagi 18-20 stendur.<sup>53</sup>

#### Dunhagi

Dunhagi liggur sem einn af geislunum frá Hagatorgi, yfir fyrrum bæjarstæði Björnshúss og endar í Ægisíðu. Nafn götunnar var samþykkt árið 1947 og á sér samsvörun í nafni býlisins *Dunhaga* í Hörgárdal í Eyjafjarðarsýslu.<sup>54</sup> Eitt hús við Dunhaga stendur innan skipulagsreitsins sem fjallað er um, verslunar- og fjölbýlishúsið Dunhagi 18-20 sem byggt var árið 1959.

<sup>51</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak; Kort af Reykjavík, Hafnarfirði, Kópavogi, Garðahreppi, Seltjarnarnesi 1966 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: „1947“ og „1966“.

<sup>52</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. B-hluti: „Skipulag borgarhluta“, bls. 232. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>.

<sup>53</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. B-hluti: „Skipulag borgarhluta“, bls. 232-235.

<sup>54</sup> Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A–G), bls. 115.





Mynd 15. Dunhagi 18-20, framhlið.<sup>55</sup>

## Hjarðarhagi

Hjarðarhagi liggur í boga frá Suðurgötu að Neshaga. Nafn götunnar var samþykkt árið 1947 og á sér samsvörun í nafni býlisins *Hjarðarhaga* í Norður-Múlasýslu.<sup>56</sup> Húsin fylgja götulínunni og á þessum umrædda reit snúa húsin framhlið að götu, með stórum suðurgörðum við bakhlið. Innan skipulagsreitsins sem fjallað er um standa húsin við Hjarðarhaga 27, 29, 31 og 33. Þau eru öll steinsteypt, tví- eða þrílyft og byggð á árunum 1955-1956, með áhrifum frá mórernískum stíl.



Myndir 16-17. Hjarðarhagi 27, framhlið og bakhlið.<sup>57</sup>



Myndir 18-19. Hjarðarhagi 29, inngangur og bakhlið.<sup>58</sup>

<sup>55</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.

<sup>56</sup> Páll Línadal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), bls. 44.

<sup>57</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.

<sup>58</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.



Myndir 20-21. Hjarðarhagi 31, framhlið og bakhlið.<sup>59</sup>



Myndir 22-23. Hjarðarhagi 33, inngangur og garðveggur.<sup>60</sup>

## Tómasarhagi

Tómasarhagi liggur í boga frá Fálkagötu, gegnum Dunhaga og endar í Hjarðarhaga. Vestasti hluti götunnar liggur á þeim slóðum þar sem Garðavegur lá áður, en hann lá að býlinu *Görðum* við *Ægissíðu*.<sup>61</sup> Sögusagnir herma að gatan hafi verið nefnd eftir Tómasi Jónssyni borgarlögmanni um 1947. Hann gegndi embætti borgarritara Reykjavíkurborgar frá 1934 til ársins 1957 er hann var ráðinn borgarlögmaður við stofnun embættisins. Hann gegndi því embætti allt til ársins 1964.<sup>62</sup> Tómas Jónsson bjó í húsinu Tómasarhaga 32.

Húsin við Tómasarhaga standa beggja megin meðfram bogadreginni götunni með stórum suðurgörðum. Innan reitsins sem hér er til umfjöllunar eru þau hús sem standa austan götunnar, á kaflanum milli Dunhaga og Hjarðarhaga, en þau voru byggð á árunum 1953-1955 og 1968-1971. Þau eru steinsteypt, tví- eða þrílyft með kjallara og sum með risi. Í hönnun þeirra flestra má greina þá blöndun stíltegunda; steinsteypuklassíkur, fúnksjónalisma og mórernisma, sem einkennir byggingarlist 6. áratugarins.

<sup>59</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.

<sup>60</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.

<sup>61</sup> Páll Línal: *Reykjavík, Sögustaður við Sund*, 3. bindi (R-Ö), bls. 126.

<sup>62</sup> *Þjóðviljinn*, 30.9.1964, bls. 4 – Munnleg heimild: Helgi Máni Sigurðsson, sagnfræðingur.





Myndir 24-25. Tómasarhagi 32, inngangur við Dunhaga og suðvesturhlíð að Tómasarhaga.<sup>63</sup>



Myndir 26-27. Tómasarhagi 34, séð frá hlið. Tómasarhagi 36, séð frá götu.<sup>64</sup>



Myndir 28-29. Tómasarhagi 38 og 40, aðkoman við nr. 40 og garðveggur meðfram lóð.<sup>65</sup>



Myndir 30-31. Tómasarhagi 42, framhlíð með garðvegg; Tómasarhagi 44, framhlíð með garðvegg og Tómasarhagi 46, inngangur.<sup>66</sup>

<sup>63</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.

<sup>64</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.

<sup>65</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.

<sup>66</sup> Borgarsögusafn: Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun 2018. Ljósmyndari ASK, Borgarsögusafni.



## 2 Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun

### 2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

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.<sup>67</sup>

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.

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.

---

<sup>67</sup> Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

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 siðum, 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 greftunarsaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
- i. skipsflök eða hlutar þeirra.

Byggingararfur er skilgreindur í 4. gr. og teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi til byggingararfs þjóðarinnar:

- a. stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsapyrpingar og götumyndir,
- b. kirkjur og bænhús, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkuturnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar,
- c. brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir.

Nánari ákvæði um verndun og varðveislu húsa og mannvirkja er að finna í 29. gr. laganna og samkvæmt henni eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð:

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki ná 100 ára aldri er kveðið á í 30. gr.:

Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

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 menningaminjar 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. Þjörgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almennt 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.

## 2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa, húsa og mannvirkja

Borgarsögusafn Reykjavíkur (áður Minjasafn Reykjavíkur) heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár.

### 2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur

Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðun hennar og nú (2019) eru um 3500 minjastaðir skráðir. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa. Allar fornleifar eru skráðar í Sarp – menningarsögulegt gagnasafn. Minjar eru skráðar eftir jörðum eins og jarðaskipting var um 1835-1845. Hver minjastaður fær þrískipt númer: Í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer sem fengið er úr Jarðatali J. Johnsen frá 1847 og í þriðja lagi númer fornleifar, hlaupandi tölu innan jarðar.

Við skráningu þess svæðis sem hér um ræðir eru minjar í landi jarðarinnar **Reykjavíkur (181285-5-1)**. Hér eru einungis notaðar tvær síðastnefndu tölurnar (5-1).

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 **2002**, hér skammstafað MÍ-númer. Í skýrslunni fá allar fornleifarnar nafn jarðarinnar og tvö númer, annarsvegar verkefnanúmer Minjastofnunar og hlaupandi númer og hinsvegar tvær síðustu tölurnar í Sarpsnúmerinu innan sviga: **2002-1 (5-1)**.

Við skráningu menningarminja er sögu jarðanna gerð skil og varpað ljósi á þætti sem gefa upplýsingar um sögu byggðar og búskapar í nágrenninu. Rýnt er í örnefnaskrár, kort og aðrar ritaðar heimildir, auk þess sem vettvangsskoðun fer fram. Eldri minjastaðir kunna að hafa raskast eða jafnvel eyðst vegna seinni tíma framkvæmda. Enn geta þó leynst í jörðu fornleifar og ætti því að sýna aðgát við jarðrask nálægt minjastöðum. Þá er tegundum og hlutverki minja lýst. 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. Í lokin er vísað í þær heimildir sem

hafa gefið tilefni til skráningar fornleifa. Þá er reynt að áætla hvaða hlutverk minjar hafa haft yfirleitt út frá staðsetningu og lagt mat á ástand þeirra.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsuppdraetti, sem sóttir eru í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar.<sup>68</sup> Minjarnar eru flokkaðar eftir aldri, sjá töflu 2. 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 2 Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	Rauður
2	Minjar frá 1919-1930	Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	Blár

### 2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík. Megintilgangurinn með skránni er að safna á einn stað upplýsingum um hús í Reykjavík og varpa ljósi á byggingararf borgarinnar. Í húsaskránni má meðal annars finna upplýsingar um byggingarár húsa, hönnuði, upprunalega gerð, byggingarefni húsa, helstu breytingar sem gerðar hafa verið á viðkomandi húsum og annað sem lýtur að sögu þeirra.

Húsaskráin byggir á margvíslegum frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar Reykjavíkur, teikningum, kortum og ljósmyndum en einnig prentuðum heimildum og vettvangskönnunum. Skráin er góður grunnur fyrir rannsóknir á byggingarsögu Reykjavíkur, þar sem í henni eru upplýsingar um hús sem byggð hafa verið í Reykjavík í gegnum tíðina, einnig þau sem hafa verið rifin. Húsaskráin er lögð til grundvallar við gerð húsakannana og hefur að geyma upplýsingar um varðveislumat húsa, sem horft er til þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðum hverfum í borginni.

Brunavirðingar eru mikilvægar heimildir um hús í Reykjavík. Eftir að Reykjavík fékk inngöngu í Brunabótafélag danskra kaupstaða árið 1874 voru öll hús bæjarins virt til brunabóta. Þá var húsunum lýst mjög nákvæmlega og verðmæti þeirra metið og skráð. Þessar brunavirðingar veita mikilvægar upplýsingar um byggingarár húsa og breytingar sem gerðar hafa verið á þeim. Byggingarnefnd tók til starfa í Reykjavík árið 1839. Á Borgarskjallasafni Reykjavíkur eru varðveitt öll skjöl byggingarnefndar frá upphafi svo sem umsóknir um nýbyggingar og breytingar, leyfisveitingar nefndarinnar og umsagnir ýmissa aðila. Enn fremur má sjá í veðmálabókum hvernig hús hafa gengið kaupum og sölum í Reykjavík í aldanna rás.

<sup>68</sup> Sjá Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>.



Teikningar og ljósmyndir veita mikilsverðar upplýsingar þegar rannsókuð er byggingarsaga húsa og þróun byggðar. Hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur eru varðveittar allar teikningar af húsum í Reykjavík sem sótt hefur verið um samþykki fyrir. Ljósmyndir koma sér vel við athugun á ýmsum atriðum, t.d. því hvernig gluggar húsa hafa tekið breytingum í gegnum tíðina, en slíkar breytingar eru yfirleitt ekki skráðar í skjallæg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands. Kort og uppdrættir eru einnig mikilvægar heimildir um þróun byggðar og meðal þeirra sem gagnast við rannsóknir á sögu Reykjavíkur eru ýmis frumkort af Reykjavík frá 18., 19. og 20. öld, sem og kort mælingadeildar Reykjavíkurborgar og skipulagsuppdrættir. Prentaðar heimildir eru til fjölmargar um sögu Reykjavíkur. Þær koma allar að góðum notum við gerð húsaskrárinnar hvort sem um frásagnir samtíðarmanna er að ræða eða sögu sem skráð er af eftirkomendum.

Með skoðun og ljósmyndun á vettvangi er unnt að meta ástand viðkomandi húss eða svæðis og þannig næst jafnframt heildaryfirsýn yfir gerð og efnisnotkun. Mat á varðveislugildi húss byggir síðan á samanburði á núverandi ástandi og skjallægum upplýsingum um upphaflega gerð húss.

## 2.3 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

Hér er greint frá fornleifum á deiliskipulagssvæði sem afmarkast af lóðamörkum Dunhaga 18-20 að suðaustan, Hjarðarhaga 27-33 að norðaustan og Tómasarhaga 32-46 að vestan, sjá afmörkun á mynd 1. Minjar á deiliskipulagssvæðinu tilheyra jörðinni Reykjavík (181285-5-1).

Fornleifaskráin sem nú hefur verið gerð byggir að hluta til á eldri skráningu sem miðaðist við deiliskipulagsstig og þjóðminjalög síns tíma. Skráningin hefur nú verið endurskoðuð og tekur mið af nógildandi lögum um menningarminjar 80/2012 og þeim reglum sem gilda um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.<sup>69</sup> Minjastofnun Íslands úthlutaði deiliskráningunni verkefnanúmerinu **2002** sem vísað er til í skýrslunni, MÍ-númer. Fornleifar í skýrslunni eru því með tvö skráningarnúmer, annarsvegar MÍ-númer og hinsvegar safnnúmer úr Sarpí innan sviga, t.d.: *Reykjavík 2002-1 (5-237)*. Anna Lísu Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir gerðu vettvangsrannsókn í janúar 2019. Niðurstaða hennar er að ***engar sýnilegar fornleifar sjást á yfirborði en hugsanlega leynast þær í jörðu á nokkrum stöðum.***

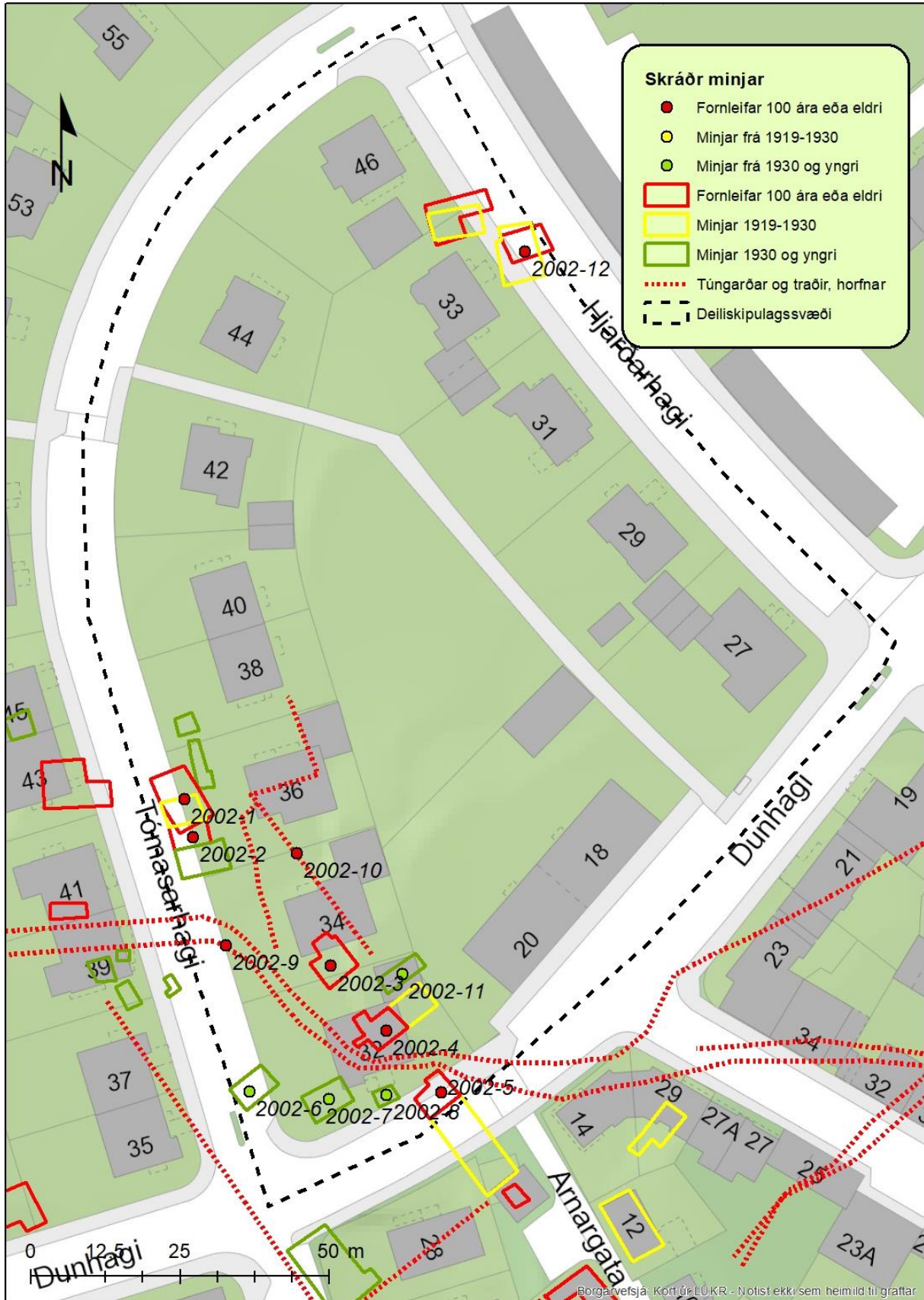
Fyrri rannsóknir á Grímsstaðaholtinu:

- *Borgarhluti 2. Fyrsta greinargerð frá Árbæjarsafni, 1990.*<sup>70</sup>
- *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni, 2008.*<sup>71</sup>

<sup>69</sup> *Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013 – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Rafræn útgáfa. Minjastofnun Íslands, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/> → Fornminjar → Skráning fornleifa → Skráningarstaðlar – Oddgeir Isaksen: *Skil á fornleifaskráningargögnum*. Minjastofnun Íslands, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit → Leiðbeiningar 1: Skil á fornleifaskráningargögnum (2016).

<sup>70</sup> Hanna Rósa Sveinsdóttir o.fl.: *Borgarhluti 2. Fyrsta greinargerð frá Árbæjarsafni*. Reykjavík, 1990. Bls. 26-40.

<sup>71</sup> Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 140. Reykjavík, 2008.



Mynd 32. Skráðar fornleifar og yngri minjar á og við deiliskipulagssvæðið.<sup>72</sup>

<sup>72</sup> Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: ALG, Borgarsögusafni.





## 2.3.1 Fornleifaskrá: Deiliskipulag - Dunhagi - Hjarðarhagi - Tómasarhagi

### Reykjavík 2002-1 (5-237) Grímsstaðakot

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-1	5-237	Grímsstaðakot	Torfbær	Heimild	1867-1909	355871	407351	11	10	Slæmt	Að mestu



Mynd 33. Hluta af korti Benedikts Gröndal frá 1897 varpað á núverandi skipulag. Grímsstaðarkot er efst á myndinni og túnin þar fyrir norðan.<sup>73</sup>

**Staðhættir:** Norður af Grímsstöðum í Grímsstaðarholti var Þórði Guðmundssyni frá Skildinganesi útmæld lóð árið 1867 undir grasbýli sem hann nefndi Grímsstaðakot. Var það þar sem nú er lóð Tómasarhaga 36. Árið 1880 var Steindór Jónsson orðinn eigandi Grímsstaðakots og á árunum eftir og fram yfir aldamótin voru nokkuð ör eigendaskipti á kotinu. Árið 1903 virðast bæjarhúsin hafa verið kominn í niðurníðslu því þá keypti D. Thomsen Grímsstaðakot „... með hjalli, bæjarrústum, kálgarði og annarri meðf. lóð.“ Leyfi fékkst fyrir nýju húsi á lóðinni árið 1908 og þá byggði Bjarni Grímsson þar hús sem nefnt var Bjarnastaðir.<sup>74</sup> Á korti frá 1887 eftir Benedikt Gröndal er húsið teiknað sem tveggja bursta torfhús og annað stakt hús vestan við, hugsanlega hjallur.

**Lýsing:** Þetta elsta hús var tveggja bursta torfhús. Minjar gætu leynst í jörðu.

<sup>73</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal frá Reykjavík 1887 (hluti). Kortavinnsla/merkingar: ALG, Borgarsögusafni.

<sup>74</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur.

## Reykjavík 2002-2 (5-236) Bjarnastaðir og Staður

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-2	5-236	Bjarnastaðir/ Staður	Hús	Heimild	1909- 1970	355873	407345	6	6	Slæmt	Að mestu



Mynd 34. Bjarnastaðir og Staður við Súlugötu.<sup>75</sup>

**Staðhættir:** Árið 1908 fékk Bjarni Grímsson leyfi fyrir nýju húsi á lóð þar sem Grímsstaðakot stóð áður, húsið nefndi hann *Bjarnastaði*. Húsið var líklega reist austan við gamla torfbæinn. Bjarni byggði einlyft timburhús með steinhlöðnum kjallara árið 1909. Árið 1928 byggði Guðjón Jónsson, þáverandi eigandi Bjarnastaða, nýtt steinsteypt hús með kjallara og skápaki (4,3 x 6,6 x 3 m að stærð) við norðurhlið timburhússins og árið 1932 byggði hann steinsteypt hús með kjallara, porti og risi (4,5 x 8,5 x 3,2 m að stærð) við suðurhlið hússins. Syðri viðbyggingin var nefnd *Staður*. Húsið stóðu þar sem nú er lóðin Tómasarhagi 36 og náðu út í götuna.<sup>76</sup>

**Lýsing:** Húsin voru rifinn um 1971. Minjar gætu leynst í jörðu.

## Reykjavík 2002-3 (5-235) Guðjónshús, Bjarg

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-3	5-235	Guðjónshús/ Bjarg	Hús, steinbær	Heimild	1882- 1969	355896	407323	12	5	Slæmt	Að mestu

**Staðhættir:** Árið 1880 fengu Guðjón Einarsson og Jón Erlendsson útmældar lóðir hlið við hlið á Grímsstaðaholti undir tvo jafnstóra bæi og kálgarða, með þeim skilyrðum að þeir tækju ekki upp mó í Reykjavíkurlandi nema handa sjálfum sér og ristu ekki torf í landi bæjarins. Steinbær Guðjóns, *Guðjónshús*, sem var fyrst tekinn til brunavirðingar árið 1882, stóð þar sem nú eru lóðamörk Tómasarhaga 32 og 34, sjá mynd 32. Guðjón Einarsson lést ári síðar og

<sup>75</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur (LSR): ALB 009-136-1-1. Ljósmyndari Jóhann Vilberg Árnason. 1965.

<sup>76</sup> Borgarskjallasafn: Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Grímsstaðakot (B/847) – Borgarskjallasafn: Aðf. 744-745. Brunabótavirðingar 1928-1933, brunavirðingar dags. 21.09.1928 og 21.05.1932 (brnr. 1214).

keypti Fátækra sjóður Reykjavíkur bæ hans á uppboði. Gunnar nokkur Gunnarsson eignaðist Guðjónshús árið 1904 og varð það eftir það betur þekkt undir nafninu *Bjarg*. Á fyrri hluta 20. aldar bjuggu þar lengst af Hannes Hannesson verkamaður og kona hans Ingveldur.<sup>77</sup>

**Lýsing:** Húsið var með steinveggjum og timburgöflum. Undir því var einnig kjallari. Húsið var rífið um árið 1969.<sup>78</sup> Minjar gætu leynst í jörðu.



Mynd 35. Steinbærinn Guðjónshús/Bjarg á árunum 1945-1950.<sup>79</sup>

### Reykjavík 2002-4 (5-234) Jónshús

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-4	5-234	Jónshús	Hús, steinbær	Heimild	1880-1966	355907	407314	10	7,5	Ómetið	Já



Mynd 36. Jónshús við Súlugötu á árunum 1940-1950.<sup>80</sup>

<sup>77</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 733. Brunabótavirðingar 1874-1888, brunavirðing dags. 08.11.1882 (brnr. 219); Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Guðjónshús (B/429).

<sup>78</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 733. Brunabótavirðingar 1874-1888, brunavirðing dags. 15.11.1880 (brnr. 185); Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Guðjónshús (B/429).

<sup>79</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS S95 27-14. Ljósmyndari ókunnur.

<sup>80</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS S95 27-15. Ljósmyndari ókunnur.



**Staðhættir:** Árið 1880 fékk Jón Erlendsson útmælda lóð austan megin við Guðjónshús á Grímsstaðaholti undir bæ og kálgarða. Húsið var nefnt *Jónshús* eftir eiganda sínum og stóð við Súlugötu, þar sem nú er lóð Tómasarhaga 32, baka til á horni Dunhaga og Tómasarhaga, sjá mynd 32. Jón Erlendsson lést árið 1887 og var húsið ásamt lóð og kálgarði þá selt Bjarna Gunnlaugssyni. Jón Tómasson eignaðist síðan Jónshús árið 1898. Jón þessi og bróðir hans sem hjá honum bjó stunduðu grásleppuveiðar og keyrðu fiskinn á vögnum inn í Reykjavík.<sup>81</sup>  
**Lýsing:** Húsið var steinbær með viðbyggingu í norður, kjallari var undir húsinu en þar var eldhúsið.<sup>82</sup> Húsið var rífið 1966 og nýtt hús byggt á sama stað. Húsið er horfið.

### Reykjavík 2002-5 (5-233) Björnshús

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-5	5-233	Björnshús	Hús, steinbær	Heimild	1882-1970	355914	407302	6,4	4,4	Slæmt	Að mestu



Mynd 37. Björnshús í götustæði Dunhaga rétt áður en það var rífið fyrir 1970. Unnið er við gerð götunar.<sup>83</sup>

**Staðhættir:** *Björnshús* var steinbær þar sem nú er götustæði Dunhaga á milli Klapparholts og Jónshúss.<sup>84</sup> Bærinn var kenndur við Björn Sveinsson skipasmið en reistur af Þórði Halldórssyni árið 1882.<sup>85</sup> Húsið var fyrst virt árið 1882 og þá segir að það sé byggt úr

<sup>81</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 733. Brunabótavirðingar 1874-1888, brunavirðing dags. 15.11.1880 (brnr. 185); Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Jónshús (B/839).

<sup>82</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 733. Brunabótavirðingar 1874-1888, brunavirðing dags. 15.11.1880 (brnr. 185); Skjöl byggingarfulltrúa (B) fyrir Jónshús (B/839).

<sup>83</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 1997 156 020 1-1. Ljósmyndari ókunnur.

<sup>84</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsóknna. Kortasafn. Kort Egils Hallgrímssonar af Grímsstaðaholti 1919 (hluti).

<sup>85</sup> Alfræði Reykjavíkur, vefur Guðjóns Friðrikssonar sagnfræðings: <http://gudjonfr.is/alfraedi-reykjavikur/>. Sjá afrit: <http://archive.ph/Xzmet>, 18.1.2019.

bindingi múruðum með múrsteini og holtagrjóti (6,4 x 4,4 x 2,7 m). Húsið var aftur tekið til virðingar árið 1924 og var þá allt járnklætt og nýr inngönguskúr úr timbri kominn við húsið. Þá var líka virtur á lóðinni geymsluskúr við austurhlið hússins. Samkvæmt brunabótamati dags. 19. apríl 1960, samanstóð eignin þá af (1) gamla timburhúsinu Björnshúsi, (2) viðbót sem byggð var skv. byggingarleyfi 1942 og (3) viðbyggingu austan við sem reist var skv. sama leyfi og skráð sem Arnargata 15.

**Lýsing:** Húsið var rifið þegar það stóð í vegi fyrir gatnaframkvæmdum þegar Dunhagi var lagður um 1970. Minjar gætu leynst í götu.

### Reykjavík 2002-6 (5-611) Skúr

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-6	5-611		Skúr	Heimild	1948-1970	355882	407302	7	4,4	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Á lóðarmörkum Bjargs og Jónshús var timburhús eða skúr. Skúrin er ekki merktur inn á kort frá árinu 1920, en er kominn á kort frá árinu 1948. Hann stóð þar sem nú er lóð Tómasarhaga 32.

**Lýsing:** Húsið hefur verið um 7 x 4 m, líklega úr timbri.<sup>86</sup> Horfið.

### Reykjavík 2002-7 (5612) Skúr

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-7	5-612		Skúr	Heimild	1948-1970	355896	407301	7	5	Ómetið	Já



Mynd 38. Ljósmynd frá 1957 af Grímsstaðaholti, veglegir túngarðar eru á lóðarmörkum. Húsið til hægri með viðbyggingunni er Björnshús, vinstra megin við það er síðan Jónshús og enn lengra sér í þakið á Guðjónshúsi/Bjargi. Tveggja hæða hús með gaflsneiðingu er Tómasarhagi 38 (byggt 1953), síðan sér í austurgafliinn á Björnshúsi eða Stað, en næst vinstramegin er bygging sem stóð á lóðinni Tómasarhaga 28. Skúrin sem hér er skráður er fyrir neðan Jónshús.<sup>87</sup>

<sup>86</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS S95 6 15. Ljósmyndari ókunnur. Myndgreining byggð á korti frá 1948: Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort af Grímsstaðaholti frá 1948.

<sup>87</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS S95 6 15. Ljósmyndari ókunnur.

**Staðhættir:** Á korti frá árinu 1948 er merktur inn skúr á lóð Jónshúss, sem væri á lóð Tómasarhaga 32 nú. Gæti verið eldri.<sup>88</sup>

**Lýsing:** Skúrinn var um 7 x 5 m að stærð. Horfinn.

### Reykjavík 2002-8 (5-613) Kofi

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-8	5-613		Kofi	Heimild	1948-1970	355905	407301	3,7	2,5	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Kofi var á lóð Björnshúss, vestan við íbúðarhúsið. Nú er þar lóð Tómasarhaga 32.<sup>89</sup>

**Lýsing:** Kofinn var um 3,7 x 2,5 m að stærð. Horfinn.

### Reykjavík 2002-9 (5-614) Súlugata

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-9	5-614	Súlugata	Gata, í þéttbýli	Vegur	1887-1957	355878	407326	270	5	Slæmt	Að hluta



Mynd 39. Korti Egils Hallgrímssonar frá 1919 varpað á grunn úr Borgarvefsjá. Súlugata lá frá Grímsstaðarvör í austur á Grímsstaðarholtið.<sup>90</sup>

**Staðhættir:** Traðir lágu frá Grímsstaðavör norðan við Grímsstaði og sunnan við Grímsstaðakot. Traðirnar urðu að slóða vestan við Bjarg og Jónshús sem sveigði aftur til

<sup>88</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort af Grímsstaðaholti frá 1948.

<sup>89</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort af Grímsstaðaholti frá 1948.

<sup>90</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Egils Hallgrímssonar af Grímsstaðaholti 1919 (hluti). Kortinu er varpað á kortagrunn úr LUKR (2019). Kortavinnsla: ALG, Borgarsögusafni.



austurs á milli Jónshúss og Björnshúss. Árið 1920 fékk þessi vegur nafnið Súlugata. Gatan er merkt inn á kort af svæðinu frá árinu 1919.<sup>91</sup>

**Lýsing:** Við Grímsstaðavör má sjá hluta af þessum slóða, en annars er hann horfinn.

### Reykjavík 2002-10 (5-615) Túngarðar

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-10	5-615		Túngarður	Heimild	1900-1967	355897	407336	65	1	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Samkvæmt korti frá 1948 voru túngarðar í Grímsstarholtinu norðaustan við Grímsstaðarkot og Guðjónshús, um 56 m að lengd. Annar garður var norðaustan við Grímsstaði og lá nánast norður-suður, um 130 m langur og afmarkaði lóðir bæjanna á Grímsstaðarholtinu sem voru norðan við garðinn.<sup>92</sup>

**Lýsing:** Garðarnir voru steinhlaðnir með gaddavírsgirðingu upp á. Horfnir.

### Reykjavík 2002-11 (5-615) Hús

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-11	5-616		Hús	Heimild	1948-1970	355908	407322	7,6	2,8	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Hús var vestan við Jónshús þar sem nú er bílskúr á Tómasarhaga 32.

**Lýsing:** Húsið hefur líklega verið skúr. Horfið.

### Reykjavík 2002-12 (5-428) Signýjarstaðir

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-12	5-428	Signýjarstaðir	Torfbær, hús	Heimild	1900-1970	355929	407443	10	6	Slæmt	Að mestu

**Staðhættir:** Torfbær á Grímsstaðaholti, kenndur við Signýju Gunnlaugsdóttur, var þar sem nú er gatan Hjarðarhagi, beint á móti húsi númer 33. Bærinn var fyrir utan mörk Signýjarbletts, líklega byggður fyrir aldamótin 1900. Nýtt íbúðarhús var byggt á staðnum árið 1926.<sup>93</sup>

**Lýsing:** Húsin voru tvö. Minjar gætu leynst á svæðinu.

<sup>91</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Egils Hallgrímssonar af Grímsstaðaholti 1919 (hluti). Kortavinnsla: ALG, Borgarsögusafni.

<sup>92</sup> Borgarsögusafn: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort af Grímsstaðaholti frá 1948.

<sup>93</sup> Alfræði Reykjavíkur, vefur Guðjóns Friðrikssonar sagnfræðings: <http://gudjonfr.is/alfraedi-reykjavikur/>. Sjá afrit: <http://archive.ph/Xzmet>, 18.1.2019.



## 2.3.2 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

Á deiliskipulagssvæðinu eru skráðir tólf minjastaðir undir Reykjavík. Minjarnar voru flokkaðar eftir aldri sem var áætlaður út frá heimildum. Átta minjar teljast til aldursfriðaðra fornleifa en fjórar til yngri minja, engar herminjar eru á þessu svæði. Allar minjar eru horfnar af yfirborði á þessu deiliskipulagssvæði en á þeim stöðum þar sem áður stóðu bæjarhús gætu minjar eftir þessa byggð enn leynst í jörðu á nokkrum stöðum eins og þar sem Grímsstaðakot stóð (2001-1), Bjarnastaður/Staður (2001-2) og Guðjónshús/Bjarg (2002-3), sjá mynd 32.

**Tafla 3** Aldursflokkun minja

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks	Fjöldi
1	Fornleifar, minjar 100 ára og eldri	Rauður	8
2	Minjar frá 1919-1930	Gulur	0
3	Minjar frá 1930 og yngri	Grænn	4
4	Herminjar frá 1940 og yngri	Blár	0
		Samtals	12

**Tafla 4** Minjar á deiliskipulagssvæðinu Reykjavík 2002, 181285-5

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
2002-1	5-237	Grímsstaðakot	Torfbær	Heimild	1867-1909	355871	407351	11	10	Ómetið	Að mestu
2002-2	5-236	Bjarnastaðir/Staður	Hús	Heimild	1909-1970	355873	407345	6	6	Ómetið	Að mestu
2002-3	5-235	Guðjónshús/Bjarg	Hús, steinbær	Heimild	1882-1969	355896	407323	12	5	Ómetið	Að mestu
2002-4	5-234	Jónshús	Hús, steinbær	Heimild	1880-1966	355907	407314	10	7,5	Ómetið	Já
2002-5	5-233	Björnshús	Hús, steinbær	Heimild	1882-1970	355914	407302	8	6	Ómetið	Að mestu
2002-6	5-611		Skúr	Heimild	1948-1970	355882	407302	7	4,4	Ómetið	Já
2002-7	5-612		Skúr	Heimild	1948-1970	355896	407301	7	5	Ómetið	Já
2002-8	5-613		Kofi	Heimild	1948-1970	355905	407301	3,7	2,5	Ómetið	Já
2002-9	5-614	Súlugata	Gata, í þéttbýli	Heimild	1887-1957	355878	407326	270	5	Ómetið	Að hluta
2002-10	5-615		Túngarður	Heimild	1900-1967	355897	407336	65	1	Ómetið	Já
2002-11	5-616		Hús	Heimild	1948-1970	355908	407322	7,6	2,8	Ómetið	Já
2002-12	5-428	Signýjarstaðir	Torfbær, hús	Heimild	1900-1970	355929	407443	10	6	Ómetið	Að mestu

## 2.4 Húsakönnun – Dunhagi - Hjarðarhagi - Tómasarhagi

Byggða- og húsakannanir eru „byggingarlistaleg og menningarsöguleg skoðun, könnun, greining, úttekt, skráning og mat bæjarumhverfis og einstakra húsa, studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda.“<sup>94</sup> Í húsakönnun er að finna skrá yfir hús á viðkomandi svæði og hún þarf að innihalda að lágmarki sögulegar staðreyndir um hvert og eitt hús, lýsingu, ljósmynd/ir og varðveislumat.<sup>95</sup> Í húsakönnun tekur varðveislumat til eftirtalinna þátta: byggingarlistar, menningarsögulegs gildis, umhverfisgildis og upprunalegrar gerðar húss og færð skulu rök fyrir varðveislugildi.<sup>96</sup> Tilgangur húsakannana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar af þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.

Þessi húsakönnun er unnin vegna fyrirhugaðs deiliskipulags á reit sem afmarkast til suðausturs af götunni Dunhaga, til norðausturs af götunni Hjarðarhaga og til vesturs af götunni Tómasarhaga (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1). Reiturinn er innan svæðis sem skilgreint er sem íbúðasvæði (ÍB3 Hagar), í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*.

Á svæðinu standa í dag þrettán íbúðarhús byggð á tímabilinu 1953-1971.

**Tafla 5** Götuheiti og landnúmer húsa innan svæðisins

Gata	Húsnúmer	Landnúmer	Byggingarár
<b>Dunhagi</b>	18-20	106483	1959
<b>Hjarðarhagi</b>	27	106471	1956
<b>Hjarðarhagi</b>	29	106472	1956
<b>Hjarðarhagi</b>	31	106473	1955
<b>Hjarðarhagi</b>	33	106474	1955
<b>Tómasarhagi</b>	32	106482	1968
<b>Tómasarhagi</b>	34	106481	1969
<b>Tómasarhagi</b>	36	106480	1971
<b>Tómasarhagi</b>	38	106479	1953
<b>Tómasarhagi</b>	40	106478	1953
<b>Tómasarhagi</b>	42	106477	1955
<b>Tómasarhagi</b>	44	106476	1955
<b>Tómasarhagi</b>	46	106475	1953

Íbúðarhúsin eru öll steinsteypt. Flest eru þau tvílyft með kjallara og fimm eru með rishæð að auki, en tvö hús eru þrílyft með kjallara. Brunavirðingar, sem eru helstu heimildir um byggingarár eldri húsa í Reykjavík, eru ekki til fyrir þessi hús, að undanskyldu húsinu sem

<sup>94</sup> Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit (2009).

<sup>95</sup> Vefur Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is> → Hús og mannvirki → Húsakannanir vegna skipulagsvinnu. Sótt 18.12.2018.

<sup>96</sup> Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit (2009).

skráð er við Tómasarhaga 38 og 40, sem byggt var árið 1953. Í staðinn er stuðst við byggingarár sem skráð er í Fasteignaskrá. Einnig er stuðst við upplýsingar á byggingarnefndarteikningum og úr skjölum byggingarnefndar (B-skjölum), sem segja til um dagsetningu samþykks byggingarleyfis.

Innan svæðisins eru einnig bílskúrar, sumir byggðir samtímis húsunum en aðrir nokkru síðar. Á miðjum reitnum er bæjarland sem nýtist sem leiksvæði barna og göngustígur liggur um frá Dunhaga að Tómasarhaga.

Hér fer á eftir skrá yfir ofangreind hús og mannvirki.

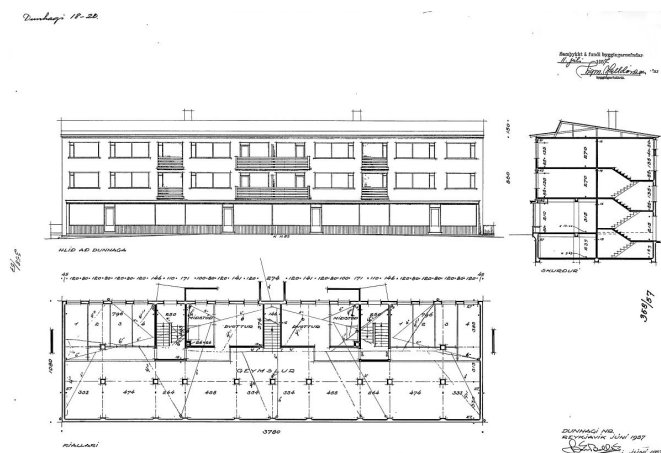


## 2.4.1 Húsaskrá Reykjavíkur – Dunhagi - Hjarðarhagi – Tómasarhagi





Fyrsti eigandi Fjallhagi hf.

Hönnun Þórir Baldvinsson  
arkitektUpphafleg notkun  
Íbúðar- og verslunarhús

## Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

## Upphaflegt útlit

Þrílyft
Kjallari
Svalir

## Helstu breytingar

1958	Bílskúr
1994	Ný klæðning

## Hönnuðir breytinga

Þórir Baldvinsson	arkitekt
Leifur Stefánsson	bygg.fr.

## Saga

Um er að ræða steinsteypt, þrílyft fjölbýlis- og verslunarhús í módernískum stíl, hannað af Þóri Baldvinssyni arkitekt. Verktakafyrirtækið Fjallhagi hf. byggði húsið árið 1959.

Í húsinu eru verslanir á jarðhæð og alls 8 íbúðir á 2. og 3. hæð. Jarðhæðin er dregin örlítið út úr framhlið hússins.

Fjölbreytt verslunarstarfsemi hefur verið í húsinu. Meðal verslana sem þar hafa verið eru kjörbúðin Kron, fiskbúðin Fiskihöllin, gardínu- og vefnaðarvöruverslunin Perlón auk þess sem Framsóknarflokkurinn hafði þar kosningaskrifstofu um tíma.

Strax árið 1958 fékkst leyfi fyrir bílskúrum á baklóð. Árið 1994 voru gerðar endurbætur á húsinu. Húsið var einangrað að utan og klætt steni-klæðningu auk þess sem þakkantar á göflum voru endurnýjaðir.

## Varðveislumat

## Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Fjölbýlis- og verslunarhús í anda módernisma.

## Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar og verslunarkjarni fyrir nærliggjandi íbúðarbyggð. Vitnisburður um skipulagshugmyndir síns tíma þar sem áhersla var á verslunarkjarna í íbúðarhverfum.

## Umhverfisgildi:

Hátt. Stærri en önnur hús á reitnum og tilheyrir götumynd Dunhaga. Kallast á við þrílyft fjölbýlishús frá svipuðum tíma sem standa austan götunnar. Lokar sjónlínu Fálkagötu til vesturs.

## Upprunaleg gerð:

Miðlungs til hátt gildi. Húsið er óbreytt að frátalinni klæðningu á útveggjum.

## Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það tilheyrir því skipulagi byggðar sem lagt er til að vernda í gulum flokki, en er ekki hluti af þeirri götumynd og heild lágreistra fjölbýlishúsa sem einkennir annars svæðis. Ekki er því lagt til að hverfisverndun nái til hússins Dunhaga 18-20.

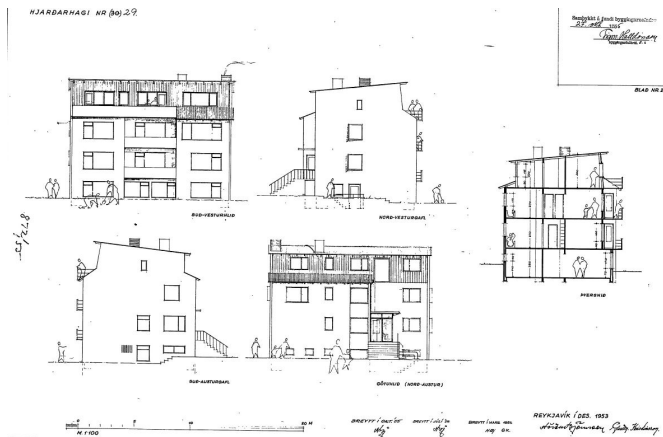




**Fyrsti eigandi** Guðríður Magnúsdóttir  
o.fl.

**Hönnun** Hörður Björnsson / Guðm. Kr.  
Kristinsson

**Upphafleg notkun**  
Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

**Tegund** Steinsteyp  
**Klæðning** Múrað/timbur  
**Þakgerð** Skáþak(skúrþak)  
**Þakklæðning** Bárújárn  
**Undirstöður** Steinsteypar

### Upphaflegt útlit

Þrílyft  
Kjallari  
Svalir  
Útitröppur

### Helstu breytingar

1955 Hækkun á þaki  
1972 Svalir yfirbyggðar  
1981 Bílskúr

### Hönnuðir breytinga

Hörður Björns/Guðm. Kr. arkitekt  
Hörður Björns/Guðm. Kr. arkitekt  
Ágúst Þórðarson

## Saga

Um er að ræða steinsteyp, þrílyft íbúðarhús með kjallara, í anda módernisma, hannað af Herði Björnssyni byggingartæknifræðingi og Guðm. Kr. Kristinssyni arkitekt. Húsið var teiknað með tveimur móthallandi skúrþökum/vængjaþaki en árið 1955 var þakforminu breytt. Efst hæð hússins er klædd með timbri. Aðkoman er áberandi frá götu með breiðum tröppum að inngangshurð með látláusu, steypu skyggni. Húsið er stærra í sniðum en aðliggjandi hús og eina húsið þar sem útlit er litaskipt og að hluta með timburklæðningu.

Guðríður Magnúsdóttir kennari (1918-1990), ásamt fleirum, lét byggja húsið árið 1956.

Árið 1972 voru svalir yfirbyggðar á 3. hæð.

Árið 1980 var leyfi veitt fyrir tveimur bílskúrum á baklód sem staðsettir voru hvor sínum megin við húsgafl. Annar bílskúrin var byggður skv. samþ. teikningu frá 1981.

## Varðveislumat

- Byggingarlist:** Miðlungs gildi. Steinsteyp íbúðarhús í anda módernisma.
- Menningarsögulegt gildi:** Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma
- Umhverfisgildi:** Miðlungs til hátt. Hluti af heildstæðri götumynd húsa frá 6. og 7. áratug, en er ívið stærra en aðliggjandi hús.
- Upprunaleg gerð:** Miðlungs til hátt gildi. Helstu breytingar eru gerðar á þaki og bakhlið húss.
- Varðveislugildi:** Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðri götumynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstædur húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

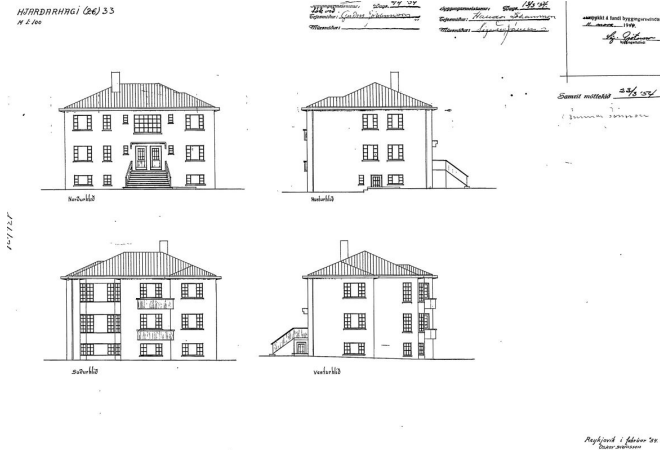




Fyrsti eigandi Hermann Björnsson og Gunnar Jónsson

Hönnun Óskar Sveinsson arkitekt

Upphafleg notkun Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

**Tegund** Steinsteyp  
**Klæðning** Múrhúðað  
**Þakgerð** Valmaþak  
**Þakklæðning** Bárújarn  
**Undirstöður** Steinsteypur

### Upphaflegt útlit

Tvílyft  
 Kjallari  
 Útitröppur  
 Svalir  
 Útskot

### Helstu breytingar

? Gluggabreyting  
 1958 Bílskúr

### Hönnuðir breytinga

? Gísli Halldórsson arkitekt

## Saga

Um er að ræða reisulegt, tvílyft íbúðarhús úr steinsteypu með kjallara, hannað af Ólafi Sveinssyni arkitekt. Húsið er með hefðbundnu valmaþaki, smárúðugluggum (sjá teikningu) og voldugum útitröppum með steypu skyggni yfir inngöngum. Stíllinn ber vott um blöndun steinsteypuklassískur og íslensks fúnkisstíls. Garðveggur er á lóðamörkum framan við húsið.

Húsið *Signýjarstaðir* stóð áður á hluta lóðarinnar og í götustæði Hjarðarhaga en var rífið um 1957 þegar gatan var lögð.

Hermann Björnsson sjómaður (1898-1984) fékk lóðina í makaskiptum fyrir Signýjarstaði árið 1951. Hermann og Una Jónsdóttir (1903-1991) byggðu húsið árið 1955 ásamt Gunnari Jónssyni (d. 1995) og Signýju, dóttur Hermanns og Unu.

Árið 1958 var byggður tvöfaldur bílskúr á suðurlóðamörkum.

Gluggasprossum í flestum gluggum hússins hefur verið breytt. Það hefur haft áhrif á stíl hússins. Ekki eru til teikningar af þessum breytingum.

## Varðveislumat

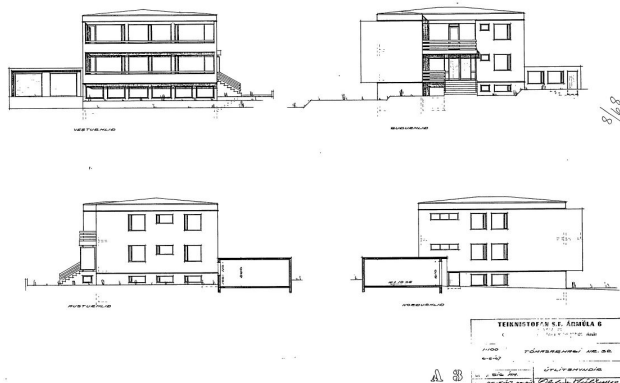
- Byggingarlist:** Miðlungs til hátt gildi. Reisulegt íbúðarhús í blönduðum stíl steinsteypuklassískur og fúnksjónalisma.
- Menningarsögulegt gildi:** Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.
- Umhverfisgildi:** Miðlungs til hátt. Er hluti af heilstæðri götumynd húsa frá 6. og 7. áratugnum. Garðveggur við húsið er mikilvægur hluti af götumynd.
- Upprunaleg gerð:** Miðlungs gildi. Er óbreytt að undanskyldum gluggabreytingum sem hafa áhrif á stíl hússins en ekki grunngerð.
- Varðveislugildi:** Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi. Það er hluti af heilstæðri götumynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstædur húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Lagt er til að verndun nái einnig til garðvegs. Æskilegt er að gluggum verði breytt til upprunalegs horfs ef farið verður í endurgerð á þeim.

**Fyrsti eigandi** Sigríður Thoroddsen,  
Stefán Bogason o.fl.

**Hönnun** Ólafur Júlíusson og Gísli  
Halldórsson arkitektar

**Upphafleg notkun**  
Íbúðarhús

Tómasarhagi 32



### Upphafleg gerð

**Tegund** Steinsteyp  
**Klæðning** Múrslétt  
**Þakgerð** Lágrest valmaþak  
**Þakklæðning** Pappi  
**Undirstöður** Steinsteypar

### Upphaflegt útlit

Tvílyft  
Kjallari  
Svalir  
Útitróppur

### Helstu breytingar

1988 Svölum lokað  
1997 Sólstofur  
? Þakbreyting

### Hönnuðir breytinga

Gunnar Þórðarson bygg.fr.  
Haukur Viktorsson arkitekt  
?

## Saga

Um er að ræða steinsteyp, tvílyft íbúðarhús með kjallara ásamt áföstum bílskúr. Húsið er í síðfúnkisstíl, hannað af Gísla Halldórssyni og Ólafi Júlíussyni arkitektum. Það stendur á áberandi stað á horni Dunhaga og Tómasarhaga. Aðkoma að húsinu er frá Dunhaga. Inngangar eru frá breiðum tröppum og í skjóli frá svölum efri hæðar. Útveggir 2. og 3. hæðar á hliðum hússins slúta fram yfir útvegg kjallara og ramma inn svalir sem ná yfir alla framhlið/vesturhlið hússins.

Sigríður Thoroddsen, formaður kvennadeildar Rauðakross Reykjavíkur ((1903-1996) og Tómas Jónsson borgarlögmaður í Reykjavík (d. 1964) ásamt Stefáni Bogasyni lækni (1927-2001) og Guðrúnu Kolfinnu Sigurgeirsdóttur (1924-2004), létu byggja húsið með áföstum bílskúr, árið 1968.

Árið 1988 var svölum á 1. hæð lokað að hluta. Árið 1997 voru samþykktar sólstofur á svölum 1. og 2. hæðar. Voru þá 2/3 hlutar svala yfirbyggðir. Þaki hússins hefur verið breytt en ekki er vitað hvenær það var gert.

Hér stóð áður *Jónshús* á horni Tómasarhaga og Dunhaga. Var það hús látið víkja fyrir núverandi byggingu.

## Varðveislumat

### Byggingarlist:

Hátt gildi. Gott dæmi um reisulegt, steinsteyp íbúðarhús í anda móðernisma.

### Menningsögulegt gildi:

Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.

### Umhverfisgildi:

Hátt. Er hluti af heilstæðri götummynd húsa frá 6. og 7. áratugnum. Stendur á áberandi stað á horni Tómasarhaga og Dunhaga.

### Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Útliti húss á framhlið hefur verið breytt með sólstofum á svölum.

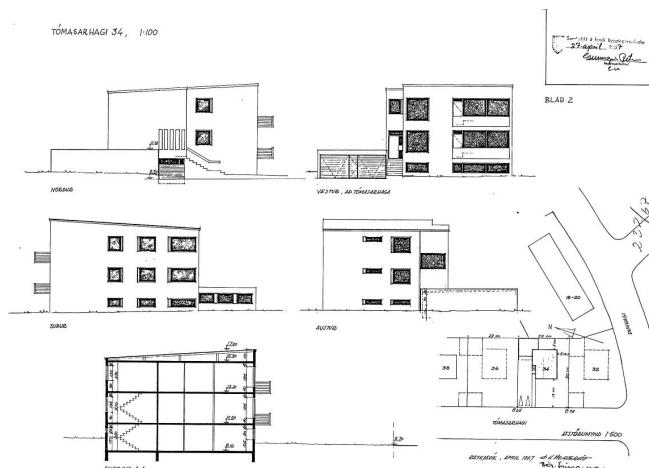
### Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðri götummynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstædur húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.

Fyrsti eigandi Ingi Kristinsson o.fl.

Hönnun O.H. Hertevig og Sigurður Einarsson

Upphafleg notkun Íbúðarhús



## Upphafleg gerð

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

## Upphaflegt útlit

Tvílyft  
 Kjallari  
 Svalir  
 Útitróppur

## Helstu breytingar

1984 Íbúð í kjallara  
 1996 Innra skipulagi br.

## Hönnuðir breytinga

O. H.Hertevig og Sigurður arkitekt  
 Einarsson  
 Sveinn Ingólfsson arkitekt

## Saga

Um er að ræða steinsteyp, tvílyft íbúðarhús með kjallara og áföstum bílskúr. Húsið er í anda módernisma með stórum gluggum og lágreistu skúrþaki, hannað af O.H. Hertevig og Sigurði Einarssyni. Aðkoman er inndregin með tröppum á hlið hússins.

Ingi Kristinsson skólastjóri (1929-2015) og Hildur Þórisdóttir kennari (f. 1933) fengu Óskar Eyjólfsson húsameistara (1911-1996) til að byggja húsið ásamt bílskúr árið 1969.

Á lóðinni stóð áður *Guðjónshús (Bjarg)* en það var rífið áður en byggingarframkvæmdir fóru í gang.

Árið 1984 voru gerðar breytingar í kjallara og lítilli íbúð komið þar fyrir.

Árið 1996 var gerð breyting á innra skipulagi kjallara og inngangi á efri hæð.

Engar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Miðlungs til hátt gildi. Gott dæmi um steinsteyp íbúðarhús í anda módernisma.

**Menningarsögulegt gildi:** Miðlungs. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.

**Umhverfisgildi:** Hátt. Er hluti af heildstæðri götummynd húsa frá 6. og 7. áratugnum.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Óbreytt í útliti.

**Varðveislugildi:** Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðri götummynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstædur húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.



Fyrsti eigandi Andrés Kristjánsson o.fl. Hönnun Teiknistofan Ármúla 6, arkitektar

Upphafleg notkun Íbúðarhús



#### Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp  
Klæðning Múrsléttað  
Þakgerð Lágrest mænispak  
Þakklæðning Bárújárn  
Undirstöður Steinsteypur

#### Upphaflegt útlit

Tvílyft  
Kjallari  
Útskot  
Svalir  
Úttröppur

#### Helstu breytingar

1994 Sólstofa á svölum

#### Hönnuðir breytinga

Teiknistofan hf. Ármúla 6

### Saga

Um er að ræða steinsteyp, tvílyft íbúðarhús með kjallara og áföstum bílskúr. Húsið er í anda módernisma með lágreistu þaki og stórum gluggum, hannað af Teiknistofunni Ármúla 6. Aðkoman er frá hlið með háum tröppum og skjólgóðum inngangi.

Andrés R. Kristjánsson heildsali (1931-2007) og Dóra Gíjja Þórhallsdóttir (1933-2016) ásamt Guðrúnu Kornerup-Hansen, létu byggja húsið árið 1971.

Árið 1994 var sólstofa byggð yfir svalir 2. hæðar.

Á lóðinni stóð áður *Grímsstaðakot*, síðar *Bjarnastaðir*, en þeir voru rifnir áður en byggingarframkvæmdir fóru í gang.

### Varðveislumat

#### Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Einfalt, steinsteyp íbúðarhús í anda módernisma.

#### Menningsögulegt gildi:

Miðlungs. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.

#### Umhverfisgildi:

Hátt. Er hluti af heildstæðri götummynd húsa frá 6. og 7. áratugnum.

#### Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Útliti hússins hefur verið breytt með yfirbyggingu svala 2. hæðar.

#### Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðri götummynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstædur húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegar sérstöðu þeirra.

Fyrsti eigandi Óskar Friðbjörnsson o.fl. Hönnun Þórir Baldvinsson arkitekt

Upphafleg notkun Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

**Tegund** Steinsteyp  
**Klæðning** Ómúrað  
**Þakgerð** Brotapak(mansard)  
**Þakklæðning** Bárújárn  
**Undirstöður** Steinsteypar

### Upphaflegt útlit

Tvílyft  
 Kjallari  
 Ris  
 Svalir  
 Útitróppur  
 Kvistir

### Helstu breytingar

1955 Bílskúr  
 1963 Íbúð í kjallara  
 1991 Innra skipulagi br.

### Hönnuðir breytinga

Þórir Baldvinsson arkitekt  
 Þórir Baldvinsson arkitekt  
 Kristinn Ragnarsson arkitekt

## Saga

Um er að ræða reisulegt, tvílyft íbúðarhús með kjallara og risi. Húsið er steinsteyp með háu brotþaki og kvistum í anda klassíkur auk útlitseinkenna fúnksjónalísma, svo sem römmum í kringum stofuglugga og heilsteyptum svölum. Framhlið og bakhlið hússins eru samhverfar og kvistir, gluggar og svalir í harmónískum hlutföllum. Aðkoma er um háar tröppur á hvorum gaffli með steypu skyggni yfir inngangshurðum. Steypur garðveggur er meðfram lóðamörkum framan við húsið.

Óskar Friðbjörnsson lögregluþjónn (1908-1992) ásamt fleirum, lét byggja húsið árið 1953.

Húsið er skráð undir tveimur staðföngum í Fasteignaskrá, sem Tómasarhagi 38 og 40.

Árið 1955 var samþykktur bílskúr á norðurlóðamörkum.

Árið 1963 voru samþykktar tvær litlar íbúðir í kjallara.

Árið 1991 var samþykkt breyting á íbúð í risi.

Engar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Hátt gildi. Húsið er vel heppnuð blanda steinsteypuklassískur og fúnksjónalísma. Gott dæmi um höfundarverk Þóris Balvinnsonar.

**Menningsögulegt gildi:** Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.

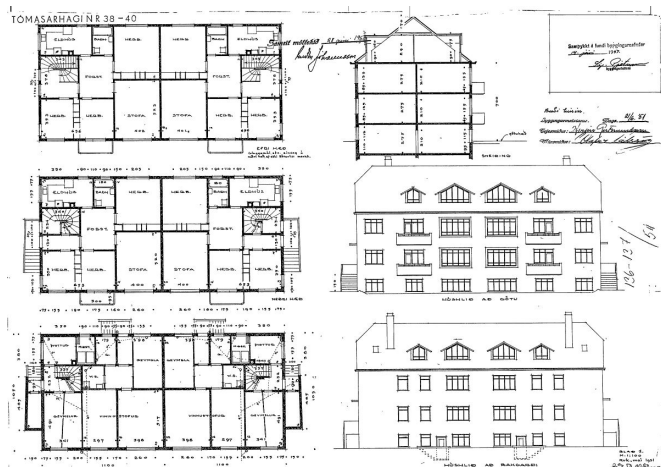
**Umhverfisgildi:** Hátt. Er hluti af heildstæðri götumynd húsa frá 6. og 7. áratugnum. Steypur garðveggur framan við húsið er mikilvægur hluti af götumynd.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Húsið er óbreytt í útliti.

**Varðveislugildi:** Húsið hefur hátt varðveislugildi. Lagt er til að það njóti verndar í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaradír og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi. Húsið er einnig hluti af götumynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstæður húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Lagt er til að verndun nái einnig til garðveggs.

Fyrsti eigandi Guðmundur Jóhannsson Hönnun Þórir Baldvinsson  
o.fl. arkitekt

Upphafleg notkun  
Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

**Tegund** Steinsteyp  
**Klæðning** Ómúrað  
**Þakgerð** Brotþak(mansard)  
**Þakklæðning** Bárújárn  
**Undirstöður** Steinsteypar

### Upphaflegt útlit

Tvílyft  
Kjallari  
Ris  
Svalir  
Útitróppur  
Kvistir

### Helstu breytingar

1963 Íbúð í kjallara  
1985 Innra skipulag br.  
2007 Bílskúr

### Hönnuðir breytinga

Þórir Balvinsson arkitekt  
Rúnar Gunnarsson arkitekt  
Verkfræðist. Hamraborg verkfr.

## Saga

Um er að ræða reisulegt, tvílyft íbúðarhús með kjallara og risi. Húsið er steinsteyp með háu brotþaki og kvistum í anda klassíkur auk útlitseinkenna fúnksjónalísma, svo sem römmum í kringum stofuglugga og heilsteyptum svölum. Framhlið og bakhlið hússins eru samhverfar og kvistir, gluggar og svalir í harmónískum hlutföllum. Aðkoma er um háar tröppur á hvorum gaffli með steypu skyggni yfir inngangshurðum. Steypur garðveggur er meðfram lóðamörkum framan við húsið.

Guðmundur Jóhannsson lögregluþjónn (fæðingarár óþekkt) ásamt fleirum, lét byggja húsið árið 1953.

Húsið er skráð undir tveimur staðföngum í Fasteignaskrá, sem Tómasarhagi 38 og 40.

Árið 1963 voru samþykktar tvær litlar íbúðir í kjallara.

Árið 1985 var samþykkt breyting á íbúð í risi.

Árið 2007 var samþykktur bílskúr á norðurhorni lóðar.

Engar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Hátt gildi. Húsið er vel heppnuð blanda steinsteypuklassískur og fúnksjónalísma. Gott dæmi um höfundarverk Þóris Balvinssonar.

**Menningarsögulegt gildi:** Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.

**Umhverfisgildi:** Hátt. Er hluti af heildstæðri götmynd húsa frá 6. og 7. áratugnum. Steypur garðveggur framan við húsið er mikilvægur hluti af götmynd.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Húsið er óbreytt í útliti.

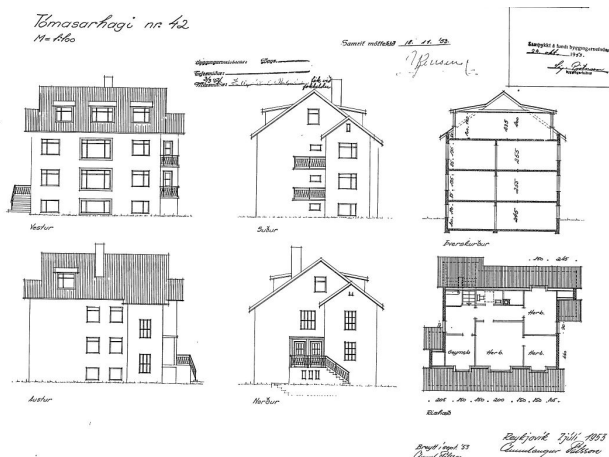
**Varðveislugildi:** Húsið hefur hátt varðveislugildi. Lagt er til að það njóti verndar í rauðum flokki: *Einstök hús, húsaradír og götmyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi. Húsið er einnig hluti af götmynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstæður húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Lagt er til að verndun nái einnig til garðveggs.



Fyrsti eigandi Wilhelm Jensen og  
Brynjólfur Þorsteinsson

Hönnun Gunnlaugur Pálsson  
arkitekt

Upphafleg notkun  
Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

**Tegund** Steinsteyp  
**Klæðning** Múrhúðað  
**Þakgerð** Mænisþak  
**Þakklæðning** Bárújárn  
**Undirstöður** Steinsteypar

### Upphaflegt útlit

Tvílyft  
Kjallari  
Ris  
Útskot  
Úttröppur  
Svalir  
Kvistir

### Helstu breytingar

1966 Bílskúr  
1967 Íbúð í kjallara  
1987 Íbúð í risi

### Hönnuðir breytinga

Gunnlaugur Pálsson arkitekt  
Gunnlaugur Pálsson arkitekt  
Ágúst Þórðarson bygg.fr.

## Saga

Um er að ræða steinsteyp, tvílyft íbúðarhús með kjallara og risi. Húsið er í blönduðum stíl með hefðbundnu mænisþaki og ýmsum útlitseinkennum fúnksjónalísma, hannað af Gunnlaugi Pálssyni arkitekt. Fjórir kvistir eru á þaki og á húsinu eru stórir, innrammaðir stofluglgar. Aðkoma er um háar tröppur að skjólgóðum inngangi á norðurgafli hússins. Garðveggur er meðfram lóðamörkum framan við húsið.

Wilhelm Jensen kaupmaður (d. 1961) og Svava Jensen heildsali (1914-1993), ásamt Brynjólfi Þorsteinssyni (1902-1984), létu byggja húsið árið 1955.

Árið 1966 var samþykktur bílskúr á suðausturlóðamörkum.

Árið 1967 var innréttuð íbúð í kjallara.

Árið 1987 var innréttuð íbúð í risi.

Engar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

## Varðveislumat

### Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Steinsteyp íbúðarhús í anda stíltegunda sem gætir í íslenskri húsagerð 6. áratugar 20. aldar.

### Menningsögulegt gildi:

Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.

### Umhverfisgildi:

Hátt. Er hluti af heildstæðri götummynd húsa frá 6. og 7. áratugnum. Garðveggur framan við húsið er mikilvægur hluti af götummynd.

### Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er óbreytt í útliti.

### Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðri götummynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstæður húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Lagt er til að verndun nái einnig til garðvegs.

Fyrsti eigandi Friðrik Jörgensen og  
Guðmundur Ágústsson

Hönnun Aðalsteinn Richter  
arkitekt

Upphafleg notkun  
Íbúðarhús



#### Upphafleg gerð

**Tegund** Steinsteyp  
**Klæðning** Múrhúðað  
**Þakgerð** Mænisþak  
**Þakklæðning** Bárújárn  
**Undirstöður** Steinsteypar

#### Upphaflegt útlit

Tvílyft  
Kjallari  
Ris  
Kvistir  
Svalir  
Úttröppur

#### Helstu breytingar

1954 Kvistur

#### Hönnuðir breytinga

Aðalsteinn Richter arkitekt

## Saga

Um er að ræða steinsteyp, tvílyft íbúðarhús með kjallara og risi. Húsið er hannað af Aðalsteini Richter og er í blönduðum stíl með hefðbundnu mænisþaki og ýmsum útlitseinkennum fúnksjónalísma. Á þaki er stór kvistur og innrammaðir stofugluggar eru á suðurgafli 1. og 2. hæðar. Aðkoma er um háar tröppur á norðurgafli hússins með steypu skyggni yfir inngangi. Umhverfis lóð er garðveggur sem æskilegt er að verði viðhaldið í sinni mynd.

Friðrik Jörgensen (1922-2006) ásamt Guðmundi Ágústssyni (1918-2001), létu byggja húsið árið 1955.

Árið 1954 voru samþykktar breytingar í risi og litlum kvisti bætt við á bakhlið húss.

## Varðveislumat

### Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Steinsteyp íbúðarhús í anda stíltegunda sem gætir í íslenskri húsagerð 6. áratugar 20. aldar.

### Menningsögulegt gildi:

Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.

### Umhverfisgildi:

Hátt. Er hluti af heildstæðri götmynd húsa frá 6. og 7. áratugnum. Garðveggur framan við húsið er mikilvægur hluti af götmynd.

### Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er nánast óbreytt að frátöldum kvisti á bakhlið.

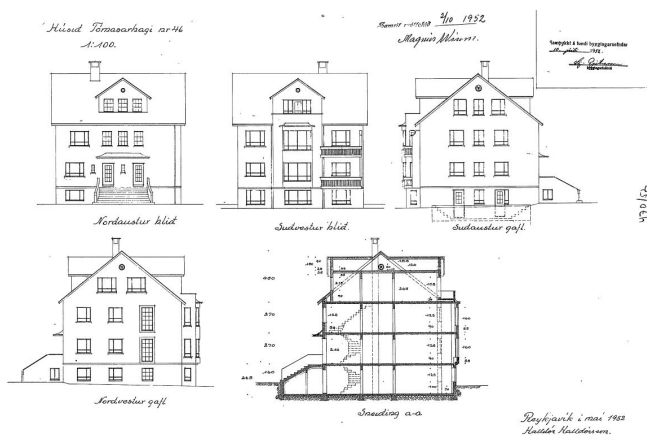
### Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðri götmynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: *Samstædur húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Lagt er til að verndun nái einnig til garðvegs.

Fyrsti eigandi Magnús Wíum og Ólafur Helgason

Hönnun Halldór Halldórsson arkitekt

Upphafleg notkun Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

<b>Tegund</b>	Steinsteypt
<b>Klæðning</b>	Múrhúðað
<b>Þakgerð</b>	Mænisþak
<b>Þakklæðning</b>	Bárujárn
<b>Undirstöður</b>	Steinsteyptar

### Upphaflegt útlit

Tvílyft
Kjallari
Ris
Kvistir
Svalir
Úttröppur
Útskot

### Helstu breytingar

1955	Bílskúr
1972	Gluggabreyting
1993	Svalir yfirbyggðar Gluggabreyting

### Hönnuðir breytinga

Halldór Halldórsson	arkitekt
Helgi Hafliðason	arkitekt
Einar Tryggvason	arkitekt
Gíslína Guðmundsdóttir	arkitekt

## Saga

Um er að ræða reisulegt, tvílyft íbúðarhús með kjallara og risi, hannað af Halldóri Halldórssyni. Húsið er í blönduðum stíl þar sem saman fara útlitseinkenni fúnksjónalísma og hefðbundin steinsteyptuklassík, með hefðbundnu mænisþaki, steypu skyggni yfir inngöngum og voldugum tröppum. Húsið er áberandi á horni Tómasarhaga og Hjarðarhaga og snýr með aðkomuhlið móti Hjarðarhaga. Garðveggur er meðfram norðvesturmörkum lóðar við hlið hússins.

Magnús Wíum (1920-2002) og Sigríður Pálmarsdóttir (1922-2000), ásamt Ólafi Helgasyni, létu byggja húsið árið 1953.

Árið 1955 var byggður tvöfaldur bílskúr á suðausturlóðamörkum.

Árið 1972 voru gerðar breytingar á gluggum, srossar teknir úr og í stað þeirra settar í einfaldari gluggagerðir.

Árið 1993 var byggð sólstofa yfir svalir á rishæð og gluggar á NA-hlið og NV-hlið færðir í upprunalegt horf með smárúðum. Sólstofan er áberandi á bakhlið hússins.

## Varðveislumat

<b>Byggingarlist:</b>	Miðlungs til hátt gildi. Steinsteypt íbúðarhús með áhrifum frá fúnksjónalísma og hefðbundinni steinsteyptuklassík.
<b>Menningarsögulegt gildi:</b>	Miðlungs til hátt. Hluti af íbúðarhverfi sem byggðist upp í Reykjavík á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ber vitni um strauma í skipulagshugmyndum og arkitektúr síns tíma.
<b>Umhverfisgildi:</b>	Hátt. Er hluti af heildstæðri götummynd húsa frá 6. og 7. áratugnum og stendur á áberandi stað á horni Hjarðarhaga og Tómasarhaga. Garðveggur er mikilvægur hluti af götummynd.
<b>Upprunaleg gerð:</b>	Miðlungs gildi. Hefur verið breytt með yfirbyggingu svala á bakhlið og gluggabreytingum. Smárúðugluggar hafa verið færðir til upprunalegs horfs.
<b>Varðveislugildi:</b>	<b>Húsið hefur miðlungs til hátt varðveislugildi. Það er hluti af heildstæðri götummynd og skipulagi byggðar sem lagt er til að njóti verndar í gulum flokki: <i>Samstædur húsa og heildir</i> sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra. Lagt er til að verndun nái einnig til garðvegs.</b>





## 2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja eru metnir fjórir þættir: *Listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunaleg gerð*. Niðurstaða varðveislumats, þ.e. varðveislugildi húsa, byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis. Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við leiðbeiningar Minjastofnunar um gerð byggða- og húsakannana og skráningu húsa og mannvirkja.<sup>97</sup>

Í húsakönnun er gerð grein fyrir verndarstöðu viðkomandi húsa og mannvirkja gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi og/eða húsverndarstefnu sveitarfélags. Friðlýsing húsa og friðun húsa sem eru 100 ára og eldri byggir á *lögum um menningarminjar nr. 80/2012*. Þar er jafnframt kveðið á um umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1925 og fyrr.<sup>98</sup>

Á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi eru einnig gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda, en hverfisvernd er skilgreind í *skipulagslögum nr. 123/2010*.<sup>99</sup> Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi og tillögum sem settar eru fram í húsakönnunum og hljóta staðfestingu í deiliskipulagi. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda.<sup>100</sup> Þar er jafnframt allt svæðið innan gömlu Hringbrautar / Snorrabrautar skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Um verndun á því svæði er auk þess stuðst við eldri húsverndarstefnu í „Húsverndarskrá Reykjavíkur“ sem gefin var út með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.<sup>101</sup>

### Verndunarflokkar sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012:

#### ***Friðlýst hús og mannvirki - BLÁR FLOKKUR***

Hús og mannvirki sem friðlýst eru með ákvörðun ráðherra samkvæmt 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.<sup>102</sup> Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.<sup>103</sup> Um friðlýsingu segir í 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „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.“

<sup>97</sup> Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit (2009) – Minjastofnun Íslands: „Gerð húsakönnunar og skráningarstaðall húsa og mannvirkja“. Óútgefið leiðbeiningarit (2017).

<sup>98</sup> *Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

<sup>99</sup> *Skipulagslög* - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011.

<sup>100</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. A-hluti: „Borg fyrir fólk“ og C-hluti: „Fylgiskjöl“ - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

<sup>101</sup> *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

<sup>102</sup> *Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

<sup>103</sup> Friðlýst hús í Reykjavík eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: [www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is) → Hús og mannvirki → Friðlýst hús og mannvirki → Reykjavík.

### **Friðuð hús og mannvirki - FJÓLUBLÁR FLOKKUR**

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201.<sup>104</sup> Gildir nú um *hús byggð 1919 eða fyrr* samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að ósamræmi getur verið milli Fasteignaskrár og húsaskrár Reykjavíkur (Borgarsögusafni/Árbæjarsafni). Komi upp vafamál ber að hafa samband við Borgarsögusafn Reykjavíkur í gegnum netfangið [minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is).

### **Umsagnarskyld hús - APPELSÍNUGULUR FLOKKUR**

Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en byggð 1925 eða fyrr, og kirkjur reistar 1940 eða fyrr, eru umsagnarskyld samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. eigendum þeirra er skylt að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

### **Ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr. 123/2010:<sup>105</sup>**

**I. kafli, 2. gr.:** „*Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.*“

**IV. kafli, 12. gr.:** „Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.“

### **Verndunarflokkar sem byggja á hverfisvernd skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og borgarverndarstefnu Reykjavíkur í AR 2010-2030:<sup>106</sup>**

#### **Einstök hús, húsaðir og götumyndir - RAUÐUR FLOKKUR**

Einstök hús, húsaðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.<sup>107</sup>

#### **Samstæður húsa og heildir - GULUR FLOKKUR**

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.<sup>108</sup>

---

<sup>104</sup> Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá einnig vef Minjastofnunar Íslands: [www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is) → Hús og mannvirki → Friðuð hús og mannvirki → Reykjavík.

<sup>105</sup> Skipulagslög - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011.

<sup>106</sup> Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. C-hluti: „Fylgiskjöl“ - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

<sup>107</sup> Áður: **grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga, **rauður** flokkur: Tillaga að friðun og **dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

<sup>108</sup> Áður: **ljósgulur** flokkur: Verndun byggðamynsturs og **milligulur** flokkur: Verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.



## Deiliskipulagsreiturinn Dunhagi - Hjarðarhagi - Tómasarhagi

Til umfjöllunar er deiliskipulagsreitur sem nær yfir hluta af staðgreinireit 1.545.0 í Vesturbæ Reykjavíkur. Reiturinn afmarkast til suðausturs af götunni Dunhaga, til norðausturs af götunni Hjarðarhaga og til suðvesturs af götunni Tómasarhaga.

Innan reitsins standa íbúðarhús sem byggð voru á árunum 1953 til 1971. Tvö þeirra eru þrílyft en flest eru tvílyft með kjallara og fimm eru að auki með rishæð. Eitt húsanna stendur við Dunhaga (nr. 18-20) og er fjölbýlishús, fjögur tví- og þríbýlishús standa við Hjarðarhaga og átta hús, sem eru tví-, þrí- og fjölbýlishús, standa við Tómasarhaga.

Ríkjandi stílbrigði í arkitektúr húsanna eru móðernismi, fúnkísstíll og íslensk steinsteypuklassík sem gjarnan blandast saman og má finna í ýmsum tilbrigðum í íbúðarhúsum frá þessum tíma. Innan reitsins standa hús sem telja má áhugaverð og góð dæmi um byggingarlist síns tíma.

Reiturinn er hluti af heilsteyptu íbúðahverfi sem byggðist upp á 6. og 7. áratug 20. aldar og ber vitni um strauma og stefnur í skipulagshugmyndum og arkitektúr á þeim tíma, þar sem meðal annars er tekið tillit til sólarátta.

Reiturinn er innan svæðis sem skilgreint er í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* sem fastmótuð íbúðabyggð (ÍB3 Hagar), fullbyggð um 1970. Í almennum markmiðum um hverfiskjarna kemur fram að Dunhagi 18-20, á móts við Fálkagötu, eigi að haldast í sessi sem kjarni fyrir nærþjónustu hverfisins.<sup>109</sup>

Markmið aðalskipulagsins er meðal annars að „[h]önnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar. Varðveisla byggingar- og skipulagsarfs fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.“<sup>110</sup> Tekið er fram að lágrest byggð einkenni Reykjavík og að það beri að virða.

## HÚSVERNDARSKRÁ REYKJAVÍKUR<sup>111</sup>

### Varðveislumat húsa á ofangreindu svæði:

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

### Tómasarhagi 38-40

Um er að ræða tvílyft fjölbýlishús með háu brotþaki og risi, hannað af Þóri Baldvinsyni arkitekt, byggt árið 1953 og því eitt af þremur elstu húsunum innan reitsins. Húsið er dæmi

<sup>109</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. B-hluti: „Skipulag borgarhluta“, bls. 232.

<sup>110</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. A-hluti: „Borg fyrir fólk“, bls. 157.

<sup>111</sup> *Húsverndarskrá Reykjavíkur* var gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: “Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili” (bls. 9). Árbæjarsafn (nú Borgarsögusafn) hefur síðan unnið út frá því að að tillögur um verndun húsa og heilda sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu viðbót við og endurskoðun á Húsverndarskrá Reykjavíkur.

um vel heppnaða blöndu tveggja stílbrigða, íslenskrar steypuklassíkur og fúnkisstíls. Það er samhverft í útliti og kvistir, gluggar og svalir eru í harmónískum hlutföllum. Gott jafnvægi er milli hinna tveggja stíltegunda, þar sem ramar kringum stofuglugga og heilsteyptar svalir í anda fúnkisstíls spila vel með klassískum einkennum hússins. Húsið er gott dæmi um hús af þessari gerð og höfundarverk Þóris Baldvinssonar og hefur haldið óbreytt að gerð og útliti frá því að það var byggt. Umhverfis lóð er garðveggur sem æskilegt væri að viðhalda í sinni upprunalegu mynd.

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

### **Dunhagi - Hjarðarhagi - Tómasarhagi**

Reiturinn er hluti af stærra skipulagi íbúðarbyggðar á Melum, Högum og Grímsstaðaholti, sem unnið var á vegum embættis húsameistara Reykjavíkur frá um 1936 fram yfir 1950. Til er yfirlitsuppráttur af svæðinu frá 1951 sem sýnir hugmyndir á þeim tíma um heildarskipulag alls svæðisins og hefur svæðið í aðalatriðum byggst upp eftir því. Í því einkennist skipulag gatna af rúðuneti og geislum frá miðpunkti (Hagatorgi), sem hugsanlega eru áhrif frá hugmyndafræði Garðaborgar (*The Garden City*) Ebenesers Howards (1850-1928).<sup>112</sup>

*Að mati Borgarsögusafns er rík ástæða til að hverfisvernda skipulag reitsins sem hluta af heildstæðu skipulagi þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, sólríka suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vitnisburður um nýja strauma í skipulagshugmyndum síns tíma.*

*Húsin á reitnum, við Hjarðarhaga annarsvegar og Tómasarhaga hinsvegar, mynda jafnframt heildstæða götumynd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðveggjum sem eru hluti af götumyndinni.*

*Húsið Dunhagi 18-20, sem er stærra verslunar- og fjölbýlishús, tilheyrir því skipulagi sem lagt er til að vernda, en er ekki hluti af þeirri götumynd og heild lágreistra fjölbýlishúsa sem einkennir annars reitinn og svæðið. Ekki er því lögð áhersla á að hverfisverndunin nái til hússins Dunhaga 18-20.*

Fyrir svæði og hús sem hér er lagt til að vernda í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu<sup>113</sup> eiga við um milligulan flokk: *Svæði sem lagt er til að vernda:*

- *Lagt er til að svip húsa verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.*
- *Upprunaleg veggáferð (t.d. múrlitur) húsa haldist, þar sem hún hefur varðveist.*
- *Steyptir garðveggir setja svip á margar götur og hafa mikið umhverfisgildi.*

<sup>112</sup> Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur“, bls. 19.

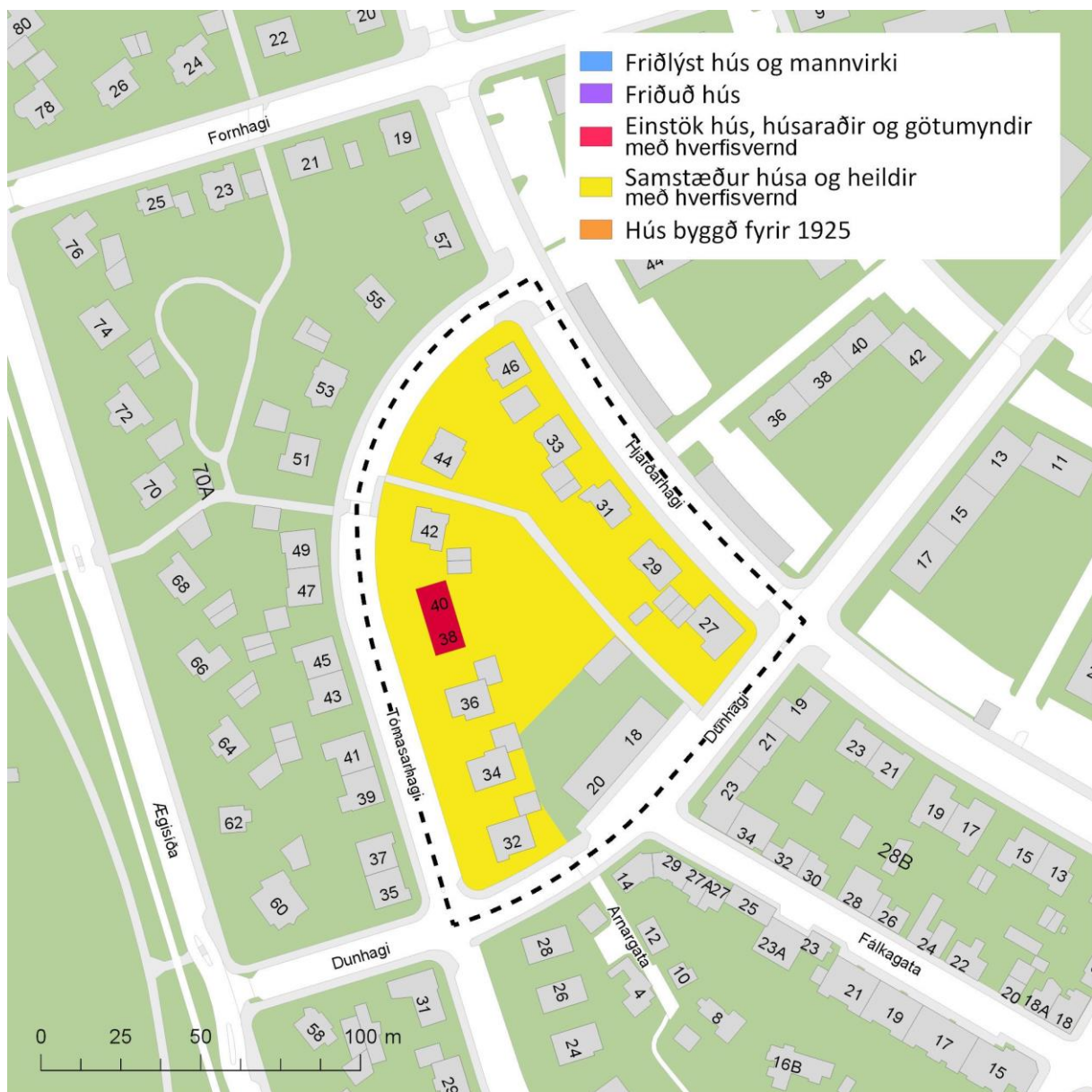
<sup>113</sup> *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

Einnig er lagt til að fyrir húsin við Hjarðarhaga og Tómasarhaga gildi þau verndarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu eiga við um dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfsgildi:*

- *Lagt er til að heildarsvipmót götumyndar njóti verndar.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

## HÚSVERNDARKORT REYKJAVÍKUR







## Heimildaskrá

### Óprentaðar / Óútgefnar heimildir

#### Borgarskjalsafn Reykjavíkur:

Aðf. 733. Brunabótavirðingar 1874–1888.

Aðf. 744-745. Brunabótavirðingar 1928-1933.

Aðf. 4341. Brunabótavirðingar 1950–1953.

Skjöl byggingarfulltrúa (B).

Jónshús, Arnargata (B/839)

Guðjónshús, Arnargata (B/429)

Björnshús, Arnargata (B/836)

Grímsstaðakot/Bjarnastaðir, Súlugata (B/847)

Dunhagi 18-20 (B/7059)

Hjarðarhagi 27 (B/6364), 29 (B/6304), 31 (B/6390), 33 (B/)

Tómasarhagi 32 (B/8454), 34 (B/8429), 36 (B/8530), 38-40 (B/5521), 42 (B/6203), 44 (B/6181), 46 (B/5844)

Skjöl bæjarráðs um erfðafestulönd (E).

Bjarna Gunnlaugssonarblettur (E/167)

Grímsstaðaholtsblettur I (E/167)

Signýjarblettur (E/180)

#### Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni).

Byggðar lóðir í Reykjavík. Spjaldaskrá.

Fornleifaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá og gagnasafn.

Kortasafn.

Ýmis kort og uppdrættir.

Skjalasafn um fornleifar.

Rafræn gögn.

Grímsstaðavör.

Helgi M. Sigurðsson: „Gert út frá Grímsstaðavör. Viðtal við Björn Guðjónsson sjómann“, dags. 17.11.2003. Óbirt.

Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun.

Ljósmyndasafn Reykjavíkur.

Ljósmyndir úr safneign.

#### Minjastofnun Íslands:

„Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit um gerð byggða- og húsakannana Húsafriðunarnefnd, 2009.

„Gerð húsakönnunar og skráningarstaðall húsa og mannvirkja“. Óútgefið leiðbeiningarit  
Minjastofnun Íslands, 2017.

Munnlegar heimildir:

Helgi Máni Sigurðsson, sagnfræðingur Borgarsögusafni, 2019.

Skjalaver Reykjavíkurborgar:

Skipulagsupprættir.

Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Aðaluppdrættir.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur:

Finnur Kristinsson: „Drög að skipulagssögu Reykjavíkur.“ Óútgefið handrit.  
Borgarskipulag Reykjavíkur, 1995.

## Prentaðar / Útgefnar heimildir

*Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Útgefið af Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur.  
Reykjavík, 2013.

A.M.: „Finnst að það hafi alltaf verið sólskin á Holtinu.“ Viðtal við Eyjólf Jónsson  
lögrelupjón. *Tíminn*, 5.9.1982, bls. 14-17.

Andrés Erlingsson: „Í steinsins form er sagan greypt. Steinbæir og hlaðin steinhús í Reykjavík  
1850–1912“. BA-ritgerð í sagnfræði við Háskóla Íslands. Reykjavík, 1997.

Árni Óla: „Mótaka og mómýrar“. *Lesbók Morgunblaðsins*, 24.10.1965, bls. 8-9 og 14.

Drífa Kristín Þrastardóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir:  
*Húsakönnun. Grímsstaðaholtið og nágrenni*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 140.  
Reykjavík, 2008.

Eggert Þór Bernharðsson: *Saga Reykjavíkur. Borgin 1940-1990*. Fyrri hluti. Reykjavík, 1998.

Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 4. bindi (Lykilbók). Reykjavík, 1989.

Hanna R. Sveinsdóttir, Helgi M. Sigurðsson og Hrefna Róbertsdóttir: *Borgarhluti 2. Fyrsta  
greinargerð frá Árbæjarsafni*. Reykjavík, 1990.

*Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með  
*Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Ritstjóri: Nikulás Úlfar Másson. Reykjavík,  
1998.

Hörður Ágústsson: *Íslensk byggingararfleifð I. Ágrip af húsagerðarsögu 1750-1940*.  
Reykjavík, 1998.

*Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis:  
<http://www.althingi.is> → Lagasafn → Leit í lagasafni → Leitarorð: „Lög um  
menningarminjar“. Sótt 6. des. 2018.

*Lesbók Morgunblaðsins*, 24.10.1965.

Margrét Hallgrímsdóttir og Hrefna Róbertsdóttir: *Steinbæir og lítil steinhús í Reykjavík*.  
*Könnun á ástandi þeirra 1991*. Árbæjarsafn, skýrsla 6. Reykjavík, 1991.



Oddgeir Isaksen: *Skil á fornleifaskráningargögnum. Landupplýsingagögn: Punktaskrár, línu- og flákagögn*. Ritróð: Leiðbeiningar Minjastofnunar Íslands, 1. Minjastofnun Íslands. Reykjavík, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarrit → Leiðbeiningar 1: Skil á fornleifaskráningargögnum (2016).

Páll Líndal: *Reykjavík, Sögustaður við Sund*. 1.-3. bindi (A-G, H-P og R-Ö). Reykjavík, 1986-1988.

Pétur H. Ármannsson: *Einar Sveinsson arkitekt og húsameistari Reykjavíkur*. Sýningarskrá. Listasafn Reykjavíkur. Reykjavík, 1995.

*Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna. Lög, reglugerðir og samþykktir. Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970*. Ritróð Húsafriðunarnefndar ríkisins: Viðhald og endurbætur friðaðra og varðveisluverðra húsa. Reykjavík, 2000.

*Skipulagslög* - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn → Leit í lagasafni → Leitarorð: „Skipulagslög“. Sótt 6. des. 2018.

*Tíminn*, 5.9.1982.

*Þjóðviljinn*, 30.9.1964.

## Rafrænar heimildir / Vefsíður / Gagnagrunnar

Alfræði Reykjavíkur, vefur Guðjóns Friðrikssonar sagnfræðings: <http://gudjonfr.is/alfraedi-reykjavikur/>. Sjá afrit: <http://archive.ph/Xzmet>, 18.1.2019.

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

Fasteignaskrá á vef Þjóðskrár Íslands: <http://www.skra.is/> → Skoða fasteign.

Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Vefur: Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

Sarpur – Menningarsögulegt gagnasafn. Vefslóð: [sarpur.is](http://sarpur.is).

*Skráningarstaðlar fornleifa*. Rafræn útgáfa. Minjastofnun Íslands, 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/> → Fornminjar → Skráning fornleifa → Skráningarstaðlar.

Stafrænt blaða- og tímaritasafn Landsbókasafns Íslands - Háskólabókasafns: <http://timarit.is/>.

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

Vefur Alþingis. Vefslóð: <http://www.althingi.is/> → Lagasafn.

Vefur Borgarsögusafns Reykjavíkur. Vefslóð: <http://borgarsogusafn.is/>.

Vefur Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/borgarvefsja/>

Vefur Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/>.

Vefur Þjóðskrár Íslands. Vefslóð: <http://www.skra.is/>.

Vefur Ríkisútvarpsins (RÚV): <http://www.ruv.is/thaettir/gatan-min>. Útvarpsþættir Jökuls Jakobssonar: *Gatan mín*. Viðtal við Eðvarð Sigurðsson um Grímsstaðaholtið.

Gönguferð um holtið, fjórir þættir frá 1971. Segulband nr DB 1306-1. Útvarpað þann 18.07, 25.07, 08.08. og 15.08. 1971.

## Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 160 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.
- 161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmyri, Seljamýri, Öskjuhlíð*. Byggðakönnun. *Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.
- 162 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Sigurlaugur Ingólfsson og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 4 – Laugardalur*. Rvk. 2013.
- 163 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.
- 164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Rvk. 2014.
- 165 Bragi Bergsson: *Almenningsgarðar í Reykjavík*. Rvk. 2014.
- 166 Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 167 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Frankvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðholts*. Rvk. 2014.
- 169 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.
- 170 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Frankvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.
- 173 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.
- 174 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Kirkjugarður í landi Lambhaga við Úlfarsfell. Fornleifaskráning*. Rvk. 2016.
- 175 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Kennaraháskólareitur*. Rvk. 2016.
- 176 Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Keilugrandi, Boðagrandi, Fjörugrandi*. Rvk. 2016.
- 177 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitir*. Rvk. 2016.
- 178 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2016*. Rvk. 2017.
- 180 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 181 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Borgartún 34-36*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Ellidárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær*. Rvk. 2017.
- 184 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Heklureitir. Bolholt, Brautarholt, Laugavegur, Nóatún, Skipholt*. Rvk. 2017.
- 185 Anna María Bogadóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Skeifan. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 186 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Eldri byggð á lóð Stjórnarráðsins*. Rvk. 2017.
- 187 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Úlfarsárdals*. Rvk. 2017.
- 188 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes*. Rvk. 2018.
- 189 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vesturlandsveggar frá Leirvogsa að Hvalfirði*. Rvk. 2018.
- 190 Sólrún Inga Traustadóttir: *Fornar rætur Árbæjar, fornleifarannsókn, áfangaskýrsla 2017*. Rvk. 2018.
- 191 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning á efnisvinnusvæði við Álfnesvík Þerneyjarsundi*. Rvk. 2018.
- 192 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna athafnarsvæðis á Hólmsheiði*. Rvk. 2018.
- 193 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Köllunarklettur Þ47, Héðinsgata, Köllunarklettsvegur, Sundagarðar, Sæbraut. Húsakönnun og fornleifaskrá*. Rvk. 2018.
- 194 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahjúk Úlfarsfelli*. Rvk. 2018.
- 195 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á bæjarstæði Mógilsár*. Rvk. 2019.



1. febrúar 2019

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar,  
Borgartúni 12-14,  
105 Reykjavík

Auglýst hefur verið tillaga að deiliskipulagi, í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, fyrir Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga. Með auglýstri tillögu er birt áætlað skuggavarp bygginga og sýndar breytingar á skuggavarp vegna auglýstra breytinga á húseigninni Dunhaga 18-20 fyrir þrjá daga á árinu og fimm tímamarkum þessa þrjá daga.

Myndir af skuggavarpinu eru ógreinilegar og tímasetningar sem valdar eru gefa ekki raunhæfa mynd af skuggavarp og breytingu þess, sem leiða mun af auglýstum breytingum á fyrrgreindri húseign. Eftir tæplega 30 ára búsetu að Hjarðarhaga 27 þekkjum við skuggavarp þið af Dunhaga 18-20 það vel að við teljum okkur vita að birt skuggavarp gefi ekki raunsæja mynd af breytingunni.

Við förum því þess á leit við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar að útbúið verði nýtt skuggavarpfyrirlit sem nái yfir tímabilið frá einum mánuði fyrir jafndægur að vori til tveggja vikna eftir vorjafndægur og sýni skuggavarp á fimm daga fresti á þessum tíma og á 10 mínútna fresti þessa daga frá kl. 11.00 til 17.00. Sama verði gert fyrir haustjafndægur en þá verði tíminn frá 2 vikum fyrir jafndægur og í mánuð eftir jafndægur að hausti.

Þá er þess óskað að skuggavarp þið á þessum tímum verði ekki eingöngu sýnt að ofan heldur einnig hvernig það varpast á húseignir við Hjarðarhaga séð úr suðri þannig að skuggarnir á húsveggjum sjáist með skýrum hætti.

Enn fremur er þess farið á leit að frestur til athugasemda við deiliskipulagstillöguna verði framlengdur þar til hálfum mánuði eftir að viðbótar gögn um skuggavarp liggja fyrir og hafa verið kynnt fyrir íbúum nærliggjandi húsa.

Við vonum að tekið verði vel í óskir okkar um skýrari mynd af auglýstum breytingum.

Fyrir fram þakkir,



Sigurður Á. Práinsson  
Solveig K. Jónsdóttir  
Hjarðarhaga 27

Reykjavík 7. febrúar 2019

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

**EFNI:** Athugasemdir við auglýsta tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46

**FRÁ:** Íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27.

Íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27 hefur borist bréf skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar dags. 27. desember 2018 varðandi tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Í tillögunni felst m.a. niðurrif og uppbygging á lóð nr. 18-20 við Dunhaga auk bílskúrsheimilda á tveimur lóðum við Tómasarhaga. Í nefndu bréfi skipulagsfulltrúa kemur fram að frestur til að gera athugasemdir við deiliskipulagstillöguna sé til 8. febrúar 2019.

Með bréfi þessu eru gerðar verulegar athugasemdir við ofangreinda deiliskipulagstillögu að því marki sem hún lýtur að lóðinni Dunhaga 18-20, eins og nánar er rakið að neðan. Ekki eru gerðar athugasemdir við bílskúrsheimildir á tveimur lóðum við Tómasarhaga.

## 1. Aðdragandi nýs deiliskipulags

Aðdraganda tillögu að nýju deiliskipulagi má rekja að minnsta kosti aftur til afgreiðslufundar byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 11. júlí 2017 þegar lögð var fram tillaga og umsókn D18 ehf. um „leyfi til að rífa bílskúra, byggja inndregna 4. hæð, byggja viðbyggingu við fyrstu hæð og kjallara, minnka og fjölga íbúðum úr 8 í 20, koma fyrir lyftum utan á húsinu og sorpgerði fyrir verslunarrými í norðvesturhluta lóðar nr. 18-20 við Dunhaga“. Öll þessi atriði, með nokkrum breytingum þó, er að finna á nýrri deiliskipulagstillögu.

Telja eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 að hafa verði aðdraganda málsins til hliðsjónar við alla umfjöllun um hina nýju deiliskipulagstillögu. Er einkum vísað til eftirfarandi í því sambandi:

- a) Tilkynningar dags. 10. apríl 2018, um samþykkt byggingarleyfisumsóknar D18 ehf. af hálfu byggingarfulltrúa sem send var eigendum og íbúum við Hjarðarhaga 27;
- b) Lagfærðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi; og
- c) Úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018 dags. 20. júlí 2018 þar sem fellt var úr gildi áður veitt byggingarleyfi D18 ehf.

Er það afstaða eigenda og íbúa við Hjarðarhaga 27 að núverandi tilaga að nýju deiliskipulagi sé háð sömu göllum og hið brottfellda byggingarleyfi, þ.e. að deiliskipulag rúmist ekki innan aðalskipulags og að málið sé að öðru leyti verulega vanbúið að teknu tilliti til rannsóknarskyldu Reykjavíkurborgar, meðalhófs og réttmætra væntinga þeirra aðila sem hafa lögvarða hagsmuni af nýju deiliskipulagi.

## 2. Nýtt deiliskipulag rúmast ekki innan aðalskipulags. Innbyrðis ósamræmi.

Aðalskipulag setur deiliskipulagi ramma, bæði stefnu og takmarkanir, en aðalskipulag er rétt hærra deiliskipulagi, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í aðalskipulagi er ennfremur lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 123/2010. Samkvæmt sama ákvæði er sveitarfélagi heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.

Núgildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tók gildi í febrúar 2014. Í aðalskipulaginu er fjallað sérstaklega um Vesturbæ á bls. 230 í B-hluta sem inniheldur nánari lýsingu á stefnu og er jafnframt leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu í borgarhlutunum. Eigendur og íbúar við Hjarðarhaga 27 telja einsýnt að deiliskipulag rúmist ekki innan aðalskipulags og að til staðar sé innbyrðis ósamræmi.

Svo virðist sem að gr. 1.3 í greinargerð með tillögu að hinu nýja deiliskipulagi tilgreini svæðið sem hluta af *ÍB2 Melar* en hið rétta mun vera að svæðið tilheyrir *ÍB3 Hagar*.



*Brotið gegn stefnu aðalskipulags um hverfisvernd*

Eftirfarandi kemur m.a. fram í aðalskipulagi um hverfisvernd:

Bls. 234 um stefnu aðalskipulags, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 123/2010:

*„Hverfisvernd. Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufars.“*

Bls. 236 um umhverfismat o.fl:

*„Verndarsvæði og menningarminjar. Ekki verður gengið á verndarsvæði og menningarminjar með þéttingu byggðar í Vesturbænum.“*

Svo sem fram kemur í gr. 1.1 í hinni nýju tillögu að deiliskipulagi telur Borgarsögusafn, að aflokinni húsaskoðun, að „rík ástæða [sé] til að hverfisvernda skipulag reitsins sem er hluti af heildstæðu skipulagi þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, sólríka suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vitnisburður um nýja strauða í skipulagshugmyndum síns tíma. Húsin á reitnum við Hjarðarhaga annars vegar og Tómasarhaga hinsvegar mynda jafnframt heildstæða götummynd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðveggjum sem eru hluti af götummyndinni.“

Ennfremur segir í gr. 1.5 um húsakönnun að lagt sé til að reiturinn allur sé verndaður í gulum flokki, í samræmi við ofangreint, utan Dunhagi 18-20.

Eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 taka almennt undir sjónarmið Borgarsögusafns um verndun reitsins þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa og sólríkra suðurgarða. Þeir telja hins vegar að verndargildi reitsins í heild sé freklega raskað með fyrirhuguðum breytingum á Dunhaga 18-20 sem verður varla lýst öðruvísi en sem nýbyggingu í útliti eftir fyrirhugaðar framkvæmdir. Verndargildi annarra bygginga mun verða þeim mun minna af nábylinu við Dunhaga 18-20 eftir fyrirhugaðar breytingar. Má í þessu sambandi vísa til þess að lagfærð umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 gerði ráð fyrir að Dunhagi 18-20 yrði að meginstefnu aðeins pússaður og málaður, en ekki álklæddur í heild líkt og lagt er til og tíðkast nú með margar nýbyggingar.

Þá liggur einnig fyrir, svo sem nánar er vikið að að neðan, að skuggvarp mun aukast á lóðum við Hjarðarhaga og skerðir rýmkun deiliskipulags þannig verndargildi húsa við Hjarðarhaga m.t.t. hinna sólríku suðurgarða sem Borgarsögusafn tiltekur sérstaklega sem sérstöðu byggðarinnar.

Það verður með engu móti séð hvernig verndun deiliskipulagsreitsins, sem á sér skýra stoð í aðalskipulagi, sé samþýðanleg þeim umfangsmiklu breytingum sem eru

fyrirhugaðar á Dunhaga 18-20 samkvæmt deiliskipulagstillögu. Aðalskipulag, með skýra stefnumörkun hvað varðar verndun, verður að ganga framár sérhagsmunum eigenda Dunhaga 18-20 sem endurspeglar í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi.

*Brotið gegn stefnu aðalskipulags um ásýnd byggðar*

Eftirfarandi kemur m.a. fram í aðalskipulagi um ásýnd byggðar:

Bls. 232 um fastmótaða byggð:

*„ÍB3 Hagar. Byggð á svæðinu er fastmótuð og var svæðið fullbyggt um 1970. Heilsteypt byggð að stærstum hluta“ [...] „Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“*

Bls. 236 um umhverfismat o.fl:

*„Eftirfylgni. Á deiliskipulagi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að meginmarkmiðum um ásýnd og heildaryfirbragð borgarinnar verði fylgt.“*

Eigendur og íbúar við Hjarðarhaga 27 telja að ekkert tillit hafi verið tekið til þeirrar gerólíku ásýndar sem Dunhagi 18-20 mun hafa eftir þær breytingar sem fyrirhugaðar eru í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi. Verði útlit byggingarinnar að Dunhaga 18-20 með þeim hætti sem deiliskipulagsgögn bera með sér er ljóst að húsið mun ekki eiga sér neina útlitslega samsvörun á stóru svæði og mun enn fremur verða hæsta húsið sjávarmegin Hjarðarhaga, þ.e. sunnan- og vestanmegin Hjarðarhaga. Heildaryfirbragð byggðarinnar við Hjarðarhaga og nágrannagötur er nú með þeim hætti að hærri fjölbýlishús eru norðan- og austanmegin Hjarðarhaga en lágrestari byggð er sunnan- og vestanmegin. Slíkt fyrir komulag er enda ekki tilviljun heldur tryggir sem flestum sólarbirtu úr suðri. Með deiliskipulagstillögunni, þ.e. aukningu byggingarmagns og hækkun bygginga á Dunhaga 18-20, er vegið að þessu heildaryfirbragði og ásýnd. Má hér vísa til niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018 þar sem fram kom að fyrirhugaðar breytingar á Dunhaga 18-20 fælu í sér „umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamynstri umrædds svæðis“ og að „umrædd bygging [yrði] hærri en aðrar byggingar í nágrenninu“. Hvorki eigandi D18 ehf. né Reykjavíkurborg hafa gert reka að því að fá þessari niðurstöðu úrskurðarnefndar hnekkir og ber Reykjavíkurborg að miða við þessa niðurstöðu þegar metið er hvort að tillaga að deiliskipulagi fyrir Dunhaga 18-20 rúmist innan aðalskipulags.

Tafla sem fylgir greinargerð deiliskipulagstillögunnar sýnir annars vegar núverandi stöðu á reitnum og hins vegar hver hún yrði næði deiliskipulagstillaga fram að ganga. Þar kemur fram að nýtingarhlutfall á lóð Dunhaga 18-20 er nú umtalsvert hærra en á



öðrum lóðum á reitnum. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni yrði nýtingarhlutfallið á bilinu 2 – 2,6 sinnum hærra en á nærliggjandi lóðum, það er Tómasarhaga 32, 34 og Hjarðarhaga 27, sem sýnir hróplegt ójafnvægi í þéttleika og byggðamynstri. Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni Dunhaga 18-20 aukið um 50% og raunar um 58% sé litið hjá fyrirhugaðri lóðastækkun sömu lóðar. Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 er nú um 144% af nýtingarhlutfalli annarra lóða á deiliskipulagsreitnum en ykist með deiliskipulagstillögunni upp í 215% af meðaltalsnýtingarhlutfalli annarra lóða. Sé litið hjá fyrirhugaðri lóðastækkun Dunhaga 18-20 þá eykst nýtingarhlutfall lóðarinnar upp í 225% af meðaltalsnýtingarhlutfalli annarra lóða.

Enn fremur má benda á að svo virðist sem Reykjavíkurborg hyggist stækka lóð Dunhaga 18-20. Slíkur gjörningur lækkar reiknað nýtingarhlutfall á lóðinni, en það sem meira er, færir þau verðmæti sem felast í bílastæðum á lóð, af hendi borgarinnar til lóðarhafa Dunhaga 18-20, án nokkurs rökstuðnings, og án þess að veita öðrum lóðarhöfum á reitnum hliðstæð verðmæti. Þá er stækkun lóðarinnar til þess fallin að skekkja samanburðarhæfni deiliskipulagstillögunnar þegar nýtingarhlutfall lóðarinnar er metið í samanburði við aðrar lóðir á deiliskipulagsreitnum.

Það verður með engu móti séð hvernig viðhald ásýndar og heildaryfirbragðs deiliskipulagsreitsins, sem á sér skýra stoð í aðalskipulagi vegna þeirrar heilsteyptu byggðar sem fyrir er, sé samþýðanleg þeim umfangsmiklu breytingum sem eru fyrirhugaðar á Dunhaga 18-20 samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Aðalskipulag, með skýra stefnumörkun hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð, verður að ganga framar sérhagsmunum eigenda Dunhaga 18-20 sem endurspeglast í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi.

#### *Engin rök fyrir þéttingu byggðar á ÍB3 Hagar í aðalskipulagi né deiliskipulagstillögu*

Af undanfarandi byggingarleyfisferli þessa máls má ráða að meginforsenda Reykjavíkurborgar fyrir nýrri tillögu að deiliskipulagi virðist sú að breytingar á Dunhaga 18-20 feli í sér lögmeta og eftirsóknarverða þéttingu byggðar. Því eru íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 ósammála og virðist Reykjavíkurborg nú hafa fallist á þau sjónarmið. Í deiliskipulagsgögnum er enda ekki vikið að þéttingu byggðar sem sérstakri röksemd fyrir deiliskipulaginu og er það með réttu enda veitir aðalskipulag enga stoð fyrir þéttingu byggðar á deiliskipulagsreitnum.

Svæðið ÍB3 Hagar er fastmótað og fullbyggt. Sú litla þétting sem gert er ráð fyrir í Vesturbæ hlýtur að vera sú þétting sem gert er ráð fyrir á þróunarsvæðum sem lýst er í aðalskipulagi, sjá bls. 230-231. Dunhaga 18-20 er þar hvergi getið og eigendur lóðarinnar hafa engar réttmætar væntingar um samþykkt hins aukna byggingarmagns á lóðinni sem



gert er ráð fyrir í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi. Þvert á móti hafa íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 réttmætar væntingar um að ásýnd og heildaryfirbragði byggðar verði viðhaldið við allar skipulagsbreytingar.

Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 telja ástæðu til þess að ítreka enn frekar að á Högunum í vesturbæ Reykjavíkur er þéttleiki byggðar hvað mestur á höfuðborgarsvæðinu og því engin þörf á að þetta byggð á svæðinu. Ákvæði aðalskipulags um þéttingu byggðar er þar af leiðandi vart hægt að heimfæra á svæðið við Dunhaga meðan strjálbýlli svæði á höfuðborgarsvæðinu eru með lægri þéttleika. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir einfaldlega ekki ráð fyrir þéttingu byggðar á þéttbyggðum og gamalgrónum svæðum. Má hér enn vísa til þess sem úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur sagt um þær framkvæmdir sem endurspeglast í deiliskipulagstillögunni, nánar tiltekið að framkvæmdirnar „feli í sér umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamynstri umrædds svæðis“ og að hverfið sé „ekki skilgreint sem sérstakt þéttingarsvæði samkvæmt aðalskipulagi“.

Sem fyrr segir virðist Reykjavíkurborg ekki byggja á sjónarmiðum um þéttingu byggðar í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi. Telja eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 að slík sjónarmið væru enda ómálefnaleg, eins og rakið er á fyrri stigum þessa máls, og í ósamræmi við fyrirbyggjandi niðurstöðu úrskurðarnefndar sem að ofan er rakin.

#### *Formgalli deiliskipulagsferlis*

Svo sem ljóst má vera af ofansögðu er deiliskipulagstillaga sú sem nú er til kynningar ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur og því engin forsenda fyrir niðurfellingu lýsingar í samræmi við 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillagan, sbr. gr. 1.3, vísar um heimild til undanþágu frá gerð lýsingar til 4. mgr. 40. gr. laga nr. 123/2010 en hið rétta er að sú málsgrein vísar til heimildar til þess að falla frá almennri kynningu á deiliskipulagstillögu, ekki undanþágu frá gerð lýsingar. Ekki er því ljóst hvort að Reykjavíkurborg telur heimilt að falla frá almennri kynningu eða gerð lýsingar.

Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 telja einboðið að útbúin verði lýsing deiliskipulagsverkefnis, sbr. 1. mgr. 40. gr. laga 123/2010 þar sem gerð verði grein fyrir forsendum fyrirbyggjandi stefnu auk þess sem skipulagsferli er lýst og samráði gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum sbr. og gr. 5.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í sömu grein er fjallað um undanþágu frá gerð lýsingar við deiliskipulagsgerð og þar segir „Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Með meginforsendum er átt við stefnu um áherslur og uppbyggingu landnotkunarreita svo sem varðandi nánari notkun á einstökum reitum, þéttleika og byggðamynstur eða umfang auðlindanýtingar.“ Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er

reitur sá sem hér er til auglýsingar ekki einn af þróunarsvæðum aðalskipulagsins og þar er því ekki fjallað um nánari notkun á reitunum.

Meginregla skipulagslaga er gerð lýsingar við undirbúning deiliskipulags, sbr. 1. mgr. 40. gr. laga 123/2010. Undanþágu frá gerð lýsingar í samræmi við 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður að beita með þröngum hætti enda býður gerð lýsingar upp á vandaðra ferli við skipulagsgerð en ella. Er sérstaklega mikilvægt að vandað sé til verka þegar um veigamiklar breytingar er að ræða í þegar fullbyggðu hverfi líkt og í því máli sem hér um ræðir, sbr. tilvitnaða niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018.

Vegna skorts á gerð lýsingar telja íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 að ekki verði byggt á deiliskipulagstillögunni í núverandi mynd.

### 3. Efnisannmarkar á deiliskipulagi

Eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 telja að ofangreindar ástæður varðandi ósamræmi aðalskipulags og tillögu að nýju deiliskipulagi varðandi lóðina Dunhaga 18-20 eigi einar og sér að leiða til þess að Reykjavíkurborg geti ekki samþykkt deiliskipulagstillöguna í núverandi mynd. Ofangreindu til viðbótar telja eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 að tilteknum atriðum verði að breyta í deiliskipulagstillögunni sjálfri.

#### *Tengsl deiliskipulagstillögu við markmið órökstudd*

Einn grundvallarágalli deiliskipulagstillögunnar, hvað varðar breytingar á Dunhaga 18-20, er meint markmið sem sett er fram í gr. 2.1 í deiliskipulagstillögu. Þar kemur fram að „Markmið deiliskipulagsins [... sé ...] að skilgreina byggingarheimild fyrir lóð Dunhaga 18-20 til stækkunar og fjölgunar íbúða, til þess að skjóta sterkari stoðum undir verslunarrekstur á fyrstu hæð byggingarinnar.“

Almennt má fallast á að efling nærþjónustu við Dunhaga 18-20 rúmist innan aðalskipulags, sbr. bls. 234 í aðalskipulagi og markmiðið sem slíkt virðist því lögmætt. Hins vegar er ekki nóg að markmiðið sé lögmætt heldur verður sú leið sem valin er til að ná umræddu markmiði að vera málefnaleg, lögmæt og að öðru leyti við hæfi. Hér verður aftur að líta til forsögu málsins en í hinu brottfellda byggingarleyfi var gert ráð fyrir tólf viðbótaríbúðum í húsinu sem flestar áttu að vera litlar. Sé gert ráð fyrir að meðaltali tveimur einstaklingum í þessum íbúðum mætti áætla að um 24 einstaklingar bættust við í húsið. Vissulega má telja líklegt að sumir þeirra einstaklinga kynnu að kjósa að eiga viðskipti við verslanir í húsinu, ef einhverjar væru. Það er hins vegar ekki trúverðugt að



Reykjavíkurborg skuli halda því fram að þessir viðbótaríbúar í sjálfu húsinu Dunhaga 18-20 muni breyta nokkru um rekstrargrundvöll verslana í húsinu almennt.

Núverandi eigendur og íbúar Hjarðarhaga 27 voru lengi viðskiptavinir þeirra verslana sem áður voru á Dunhaga 18-20, en þar voru meðal annars skósmiður, fiskisali og myndbandaleiga sem hélt einnig úti lítilli dagvörudeild. Þótt eftirsjá hafi verið að bæði fiskisalanum og skósmiðnum er brotthvarf verslana frá Dunhaga 18-20 einfaldlega hluti af fækkun lítilla hverfisverslana á síðustu áratugum í Reykjavík og þannig hluti af miklu stærra samhengi. Sú staðhæfing í gr. 2.1 í deiliskipulagstillögu, að fyrirhugaðar breytingar á Dunhaga 18-20 séu ætlaðar til þess að efla þjónustukjarna þar, virðist eingögnu ætlað að veita ótækri deiliskipulagsbreytingu málamyndafótfestu í aðalskipulagi.

Ekki er neitt fram komið sem bendir til annars en að hægur vandi væri að gera breytingar á núverandi húsnæði innandyra til þess að koma fyrir aukinni verslun og þjónustu í húsinu. Lítil fjölgun íbúa í sjálfu húsinu Dunhaga 18-20 mun engu breyta um það hvort hægt er að reka verslun í húsinu eða ekki enda myndu langflestir viðskiptavinir koma annarsstaðar frá. Telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að Reykjavíkurborg hafi ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni til þess að sýna fram á að umræddar breytingar á Dunhaga 18-20 séu til þess fallnar að ná umræddu markmiði um eflingu nærþjónustu.

Þá telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að ekki hafi verið gætt að meðalhófi við gerð deiliskipulagstillögu þegar metið er hvaða aðgerðir eru viðeigandi til þess að ná fram markmiði um eflingu nærþjónustu. Þannig er t.d. með öllu óþarfi að hækka bygginguna að Dunhaga 18-20 um eina hæð til þess að efla verslun á fyrstu hæðinni.

Sú leið sem sett er fram að markmið deiliskipulagsins er samkvæmt ofangreindu ómálefnaleg og ber að líta svo á að deiliskipulagið hafi það helst að markmiði að styðja við einkahagsmuni eigenda Dunhaga 18-20 enda þetta ferli eingöngu tilkomið vegna brottfellingar byggingarleyfis með áðurnefndum úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Er það afstaða íbúa og eigenda Hjarðarhaga 27 að ekki verði byggt á deiliskipulagstillögunni að óbreyttu til að réttlæta umfangsmiklar breytingar á Dunhaga 18-20.

Í öllu verður að gera þá kröfu til deiliskipulagstillögu að gerð sé grein fyrir þeirri verslun sem á að koma fyrir í húsinu að Dunhaga 18-20. Sé mið tekið af undanfarandi byggingarleyfisferli málsins má búast við að stefna D18 ehf. sé að aðeins ein stór verslun verði í húsinu, ekki nærþjónustukjarni minni verslana eins og áður var í húsinu. Er það lágmarkskrafa að sérskilmálar deiliskipulagstillögu taki til fjölda verslana, opnunartíma o.s.frv.



*Veruleg grenndaráhrif vegna skuggavarps. Rannsóknarskylda vanrækt.*

Skuggavarp miðað við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu er óásættanlegt fyrir allar hæðir Hjarðarhaga 27. Hvorki íbúar og eigendur sem nýlega festu kaup á kjallara og neðri hæð á Hjarðarhaga 27, né eigendur sem búið hafa í nær þrjú áratugi í húsinu máttu í nokkru vænta breytinga á birtu- og nýtingarskilyrðum í íbúðum og garði og að forsendum kaupa og búsetu yrði kollvarpað. Fyrirhugaðar breytingar í deiliskipulagi á Dunhaga 18-20 verðfellir húsið að Hjarðarhaga 27 í heild og spillir enn fremur möguleikum íbúa á garðrækt og ánægju af dvöl í garðinum á góðviðrisdögum. Eitt séreinkenni Hjarðarhaga 27 og annarra lóða á deiliskipulagsreitnum er enda hinir sólríku suðurgarðar, einkenni lóðanna á deiliskipulagsreitnum, svo sem greinir í deiliskipulagstillögu.

Skuggavarps er að engu geti í deiliskipulagstillögunni en með henni fylgja ógreinilegar teikningar af skuggavarpi. Íbúar Hjarðarhaga 27 hafa, með bréfi til skipulagsfulltrúa, dagsettu 1. febrúar, farið fram á að fá ítarlegri og haldbetri upplýsingar frá Umhverfis- og skipulagssviði um skuggavarp á húsið á sex vikna tímabili kringum jafndægur á vori og sex vikna tímabil kringum jafndægur á hausti.

Skipulagsfulltrúi hefur ekki gætt að rannsóknarskyldu sinni um skuggavarp á nærliggjandi hús, þ.m.t. Hjarðarhaga 27. Er rannsóknarskylda skipulagsfulltrúa að þessu leyti sérstaklega rík þar sem verið er að breyta byggingu í háhýsi mitt í rótgróinni og einsleitri byggð.

Á myndum sem fylgja deiliskipulagstillögunni má ráða að eftir hækkun Dunhaga 18-20 um heila hæð, úr 3 hæðum í 4 hæðir, verður Hjarðarhagi 27 í skugga Dunhaga 18-20 um kl. 15 á jafndægri og þar með í skugga hundruð klukkustunda á ári á bjartasta og hlýjasta tíma dagsins með tilheyrandi áhrifum á vist í húsinu á öllum hæðum og aðstæður í garði og t.a.m. við ræktun hans. Þessar breytingar á skuggavarpi eru því verulegar fyrir íbúa og eigendur fasteignarinnar Hjarðarhaga 27. Ekkert annað hús þarf að þola viðlíka skerðingu vegna breytinganna og engin tilraun hefur verið gerð af hálfu skipulagsyfirlvalda í Reykjavík til að benda á mótvægisáðgerðir, svo sem að draga inn efstu hæð Dunhaga 18-20 að norðanverðu, sem myndi draga úr grenndaráhrifum nýbyggingarinnar. Með því móti væri hægt að tryggja að aukið skuggavarp vegna breytinganna falli á bygginguna sjálfa. Hækkun byggingarinnar hefur auk þess viðtækari áhrif og kemur til með að skerða útsýni úr fjölmörgum íbúðum norðan Hjarðarhaga.

Íbúar og eigendur telja að deiliskipulagstillagan sé vanbúin m.t.t. áhrifa af skuggavarpi. Virðist ennfremur sem að rannsókn Reykjavíkurborgar á skuggavarpi sé að ýmsu leyti

ábótavant og má þar m.a. vísa til lagfærðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi en þar kom fram að „skuggavarþ vegna Dunhaga 18-20 á Hjarðarhaga 27 [ykist] örlítið á jafndægri um kl. 15 eftir breytingar. Kl. 16 er skugginn kominn framhá vesturhlið Hjarðarhaga 27. Ekki eru áhrif af skuggavarpi frá Dunhaga 18-20 á lóðina á öðrum árstímum eða tímum sólarhrings“. Í fyrsta lagi er ekki fallist á að skuggavarþ aukist bara „örlítið“ á jafndægri. Í öðru lagi virðist ekki tekið tillit til skuggavarps á lóðina sjálfa við Hjarðarhaga 27, bara húsið. Í þriðja lagi, og sem mestu máli skiptir, þýðir öll skuggaaukning á jafndægri að skuggavarþ á tímabilinu 21. september til 21. mars eykst. Sú fullyrðing að ekki séu „áhrif af skuggavarpi frá Dunhaga 18-20 á lóðina á öðrum árstímum eða tímum sólarhrings“ fær þannig ekki staðist neina skoðun.

Loks virðist hvergi gert ráð fyrir skuggavarpi af lyftustokkum að Dunhaga 18-20 sem mega ná allt að 1,5 metra upp fyrir fjórðu hæð hússins.

### *Sorpgeymsla*

Í upphaflegri tillögu að byggingarleyfi í þessu máli virðist hafa verið gert ráð fyrir sorpgeymslu Dunhaga 18-20 í norðvesturhorni lóðarinnar, næst Tómasarhaga. Í kjölfar athugasemda íbúa og eigenda við Tómasarhaga lagði skipulagsfulltrúi til þá breytingu að sorpgeymsla fyrir verslun yrði inni í byggingu, sbr. lagfærða umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi. Samkvæmt deiliskipulagstillögu hefur sorpgerði verslunar nú skotið upp kalli í nyrsta horni lóðarinnar ef miðað er við mynd. Ef miðað er við texta sérskilmála deiliskipulagsins er sorpgerðið enn í norðvesturhorni lóðarinnar en hér er miðað við að myndin sé rétt og að sorpgerðinu sé ætlað að vera í norðurhorni lóðarinnar. Einungis þröngur göngustígur aðskilur fyrirhugað sorpgerði og Hjarðarhaga 27 og Hjarðarhaga 29 auk þess sem það liggur mjög nærri vinsælu leiksvæði barna sem mun rýra gildi þess. Sorpið mun leiða til lyktarmengunar, sjónmengunar og hætt er við að meindýr leiti ætis og skjóls í sorpgerði eins og þessu. Furðu sætir að sorpgeymslum háhýsis og verslana sé ætlaður staður fyrir stofugluggum nággranna og við garða þeirra en ekki upp við húsið eða innan dyra í því húsi þangað sem sorpið á uppruna sinn að rekja. Ef að deiliskipulagstillagan nær að öðru leyti fram að ganga telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að sorpgerði verslana skuli vera uppvið mitt húsið að Dunhaga 18-20 en til vara fyrir miðjum norðurvesturmörkum lóðarinnar þar sem það veldur íbúum við Tómasarhaga og Hjarðarhaga sem minnstum ama.



#### 4. Samantekt athugasemda

Í fyrsta lagi eru gerðir eftirfarandi athugasemdir við tillöguna að deiliskipulagi varðandi Dunhaga 18-20 í heild:

1. Ekki hefur verið gerð lýsing í samræmi við meginreglu 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er frekari umfjöllun Reykjavíkurborgar um deiliskipulagstillöguna í andstöðu við lög nr. 123/2010 þar til lýsing hefur verið gerð fyrir deiliskipulagsreitinn.
2. Deiliskipulagið hefur ekki stöð í aðalskipulagi enda raskar það bæði stefnu um hverfisvernd og verndun ásýndar og heildaryfirbragðs í grónum hverfum. Aðalskipulag verður að ganga framár og deiliskipulagstillagan því ótæk.
3. Markmið deiliskipulagsins er sagt vera efling verslunar á Dunhaga 18-20. Breytingar á húsinu ganga miklu lengra en nauðsynlegt er til að efla verslun í húsinu og tengsl deiliskipulagstillögunnar við eflingu verslunar órökrétt og þar með ómálefnaleg.

Í öðru lagi eru gerðar eftirfarandi athugasemdir við einstaka þætti deiliskipulagstillögunnar:

4. Skilgreina ætti fjölda verslana og opnunartíma í húsinu Dunhaga 18-20 í sérskilmálum til þess að tryggja að húsið verði raunverulegur nærþjónustukjarni, sbr. t.d. bls. 182 í aðalskipulagi, en ekki bara ein stórverslun. Ein stórverslun er ekki nærþjónustukjarni.
5. Umfang skuggavarps á Hjarðhaga 27 er óljóst í deiliskipulagsgögnum. Farið er fram á að deiliskipulag leyfi ekki byggingu aukahæðar ofan á Dunhaga 18-20 og að raunhæð lyftustokka verði nákvæmlega skilgreind. Til vara er farið fram á að deiliskipulag geri ráð fyrir að norðurendi fjórðu hæðar Dunhaga 18-20 verði verulega inndregin til þess að skuggi fjórðu hæðar falli á húsið sjálft en ekki Hjarðarhaga 27.
6. Farið er fram á að sorpgerði verslana verði uppvið húsið sjálft að Dunhaga 18-20 en annars fyrir miðjum lóðamörkum til norðvesturs þar sem það veldur íbúum á Tómasarhaga og Hjarðarhaga sem minnstum ama.



7. Farið er fram á að lóðamörk Hjarðarhaga 27 verði færð út til norðurs og að staði við götu verði gerð að sérstæðum Hjarðarhaga 27, líkt og Reykjavíkurborg leggur til með lóðarstækkun að Dunhaga 18-20.

Reykjavík, 7. febrúar 2019.

Solveig Jónsdóttir

Sigurður Á. Þráinsson

Halldór Árnason

Anna Björg Eyjólfsdóttir

Friðrik Árni Halldórsson

Marta María Halldórsdóttir

Ingibjörg Jóna Halldórsdóttir

Reykjavík, 7. febrúar 2019

## **Efni: Athugasemdir við deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46.**

Undirrituð gera hér með eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir ofangreint svæði sem auglýst var á vef Reykjavíkurborgar þann 28. desember 2018. Umsagnarfrestur er til 8. febrúar 2019.

### **1. Umsagnaraðilar**

Að athugasemdum þessum standa eftirtaldir hagsmunaaðilar:

- Einar Ólafsson og Gunnhildur Stefánsdóttir, Tómasarhaga 32
- Arnar Vilmundarson og Signý Sif Sigurðardóttir, Tómasarhaga 32
- Bjarki Már Baxter og Martha Ásmundsdóttir, Tómasarhaga 32
- Sölvi Óskarsson, Arnargötu 14
- Bjarnveig Magnúsdóttir, Dunhaga 23
- Valgerður Ólafsdóttir, Dunhaga 23
- Móeiður Anna Sigurðardóttir, Dunhaga 23
- Sunna Guðmundsdóttir, Dunhaga 23
- Anna Hermannsdóttir, Dunhaga 23
- Ingólfur Klausen, Dunhaga 23
- Soffía Óladóttir, Dunhaga 23
- Brynhildur Guðjónsdóttir og Heimir Sverrisson, Dunhaga 19
- Karl Karlsson, Dunhaga 21
- Bjarki Ingi Karlsson, Dunhaga 21
- Guðlaug Guðmundsdóttir, Fálkagötu 34
- Anna Guðrún Sigurðardóttir, Fálkagötu 34
- Ólafur Bjarni Guðnason, Fálkagötu 34
- Stefanía Dröfn Egilsdóttir, Fálkagötu 25
- Harpa Ólafsdóttir, Fálkagötu 27

### **2. Meðferð deiliskipulagstillögunnar ekki í samræmi við lög**

Undirrituð gera alvarlegar athugasemdir við meðferð deiliskipulagstillögunnar hjá Reykjavíkurborg og samráðsleysi við umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila. Reykjavíkurborg er vel kunnugt um andstöðu við fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni við Dunhaga 18-20 þar sem sú framkvæmd var áður grenndarkynnt og ítarlegum athugasemdum skilað til borgarinnar af því tilefni, sbr. bréf dags. 2. október 2017, sem íbúar að Tómasarhaga 32, Tómasarhaga 34, Dunaga 19, Dunhaga 23, Fálkagötu 29, Arnargötu 14 og Hjarðarhaga 29 stóðu að.

Byggingarleyfi á lóðinni, sem byggði á samskonar tillögu um framkvæmdir og nú eru kynntar í deiliskipulagstillögunni, var felld úr gildi af úrskurðarnefnd auðlinda- og umhverfismála með

úrskurði í máli nr. 69/2018 þann 20. júlí 2018 að undangenginni kæru undirritaðra og annarra hagsmunaaðila.

Undirrituð telja það yfirgang af hálfu Reykjavíkurborgar og ólöglega málsmeðferð að færa þá tillögu sem áður var grenndarkynnt í nýjan búning og auglýsa hana sem tillögu að nýju deiliskipulag án alls samráðs við hagsmunaaðila. Kom það undirrituðum í opna skjöldu og olli miklum vonbrigðum að sjá sömu tillögu í nýjum búning í auglýsingarferli. Verður ásetningur borgaryfirvalda ekki skilin öðruvísi en að það eigi að þjóna hagsmunum eins lóðareiganda í þessu máli í andstöðu við vilja allra hinna sem hagsmuna eiga að gæta. Eru borgaryfirvöld minnt á að þau eiga ekki aðeins að þjóna hagsmunum byggingarverktaka heldur einnig, og mun frekar, íbúa í hverfum borgarinnar.

Að mati umsagnaraðila er meðferð deiliskipulagstillögunnar ekki í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 90/2013, sbr. meðal annars eftirfarandi:

- Skipulagslög gera ráð fyrir viðtæku samráði við hagsmunaaðila við gerð skipulagsáætlana. Augljóst er að sú skylda að leita samráðs er enn ríkari þegar fyrir liggja ítarleg og rökstudd andmæli nær allra hagsmunaaðila við framkvæmd eins og í máli þessu. Vísast um þetta til m.a. markmiðsákvæða c. og d. liðar 1. gr. og 4. mgr. 12. gr. laganna. Minnt er á að eitt meginmarkað skipulagslaga frá 2010 var að tryggja samráð við íbúa og hagsmunaaðila þeirra að gerð skipulagsáætlana og að tekið yrði tillit til sjónarmiða þeirra.
- Samkvæmt auglýsingu er leitað umsagnar á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Sú lagagrein fjallar um breytingar á þegar samþykktu deiliskipulagi. Ákvæðið getur hins vegar ekki átt við í máli þessu þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu eins og fram kemur í deiliskipulagstillögunni sjálfri undir lið 1.2. Þar er tekið fram að „heildarskipulag íbúðabyggðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einari Sveinssyni á árunum 1936 – 1940 [...] hafi ekki lögformlegt gildi.“ Af þessu leiðir að allt ferlið hingað til byggir á röngum lagagrunni sem leiðir til þess að málsmeðferðin er ólögleg og marklaus.
- Samkvæmt grein 5.2 í skipulagsreglugerð skal leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra sem hagsmuna eiga að gæta við qerð deiliskipulags. Þetta samráð fór aldrei fram.
- Ekki var fylgt lagaáskilnað um gerð lýsingar, kynningu og samráðs við hagsmunaaðila, þegar vinna við qerð deiliskipulags hefst, sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Í lýsingu skal m.a. gera grein fyrir forsendum, stefnu, skipulagsferli, kynningu og samráði, sbr. gr. 5.2.2 – 5.5.4 skipulagsreglugerðar. Áréttað er sérstaklega að þessar laga- og reglugerðarheimildir fjalla um skyldu til kynningar og samráðs í upphafi skipulagsferils og áður deiliskipulag er auglýst. Augljóst er að þessum skýra lagaáskilnaði var ekki fullnægt.
- Engin lagaheimild er til þess að falla frá samráði en þröng heimild til þess að falla frá gerð lýsingar, sbr. 3. málslið 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga, en umsagnaraðilar telja ákvæðið ekki eiga við í máli þessu, enda í mörgum atriðum vikið frá meginforsendum aðalskipulags í deiliskipulagstillögunni sjálfri, sbr. t.d. um nýtingarhlutfall, þéttleika byggðar og byggðamynstri eins og staðfest er í úrskurði úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismáli nr. 69/2018. Þá liggur ekki fyrir nein stjórnvaldsákvörðun um að falla frá gerð slíkrar lýsingar en í samræmi við ákvæði stjórnvaldsákvörðunar hefði þurft að gefa umsagnaraðilum andmælarétt áður en slík stjórnvaldsákvörðun hefði verið tekin.



- Í þessu sambandi er jafnframt vísað til þess að ef það er framkvæmdaaðili eða lóðarhafi að Dunhaga 18-20 sem gerir tillöguna, þá er málsmeðferð ekki í samræmi við 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga.

### 3. Deiliskipulagsreiturinn er ekki í samræmi við lög

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal gera deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda „heildstæða einingu“. Undirrituð telja skipulagsreiturinn ekki uppfylla þessi skilyrði þar sem Hagarnir í heild (eða gamla Grímsstaðaholtið) sé eini reiturinn sem geti myndað heildstæða einingu í þessu samhengi. Sérstaklega er bent á að tillaga gerir ráð fyrir verslunarrými á 1. hæð Dunhaga 18-20 sem eigi að sinna „nærþjónustu“ fyrir íbúa. Því er nauðsynlegt, og leiðir á 2. mgr. 37. gr., að skipulagsreiturinn verður að afmarkast af stærra svæði þar sem jafnframt eru teknir aðrir reitir sem eiga að sinna nærþjónustu fyrir íbúa alls hverfisins svo skipulag svæðisins verði heildstætt en ekki í formi bútasaums. Óumdeilt er að skipulagsreiturinn hefur hingað til ekki verið talin mynda sértakt hverfi innan Vesturbæjarins eða Haganna. Er afmörkun svæðisins of takmörkuð og uppfyllir ekki skilyrði 37. gr. skipulagslaga.

### 4. Athugasemdir við efni deiliskipulagstillögunnar

*Athugasemdir við skilgreinda landnotkun og ónákvæmt orðalag um leyfilega starfsemi:*

Gerð er athugasemd við umfjöllun í kafla 1.2 um landnotkun. Skilgreind landnotkun Dunhaga 18-20 er samkvæmt aðalskipulagi íbúðabyggð (sjá nánar bls. 232-233 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Í aðalskipulagi Reykjavíkur er reiturinn einnig skilgreindur sem „nærþjónusta“ (sjá bls. 234 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nærþjónustukjarni er skilgreindur svo (sjá bls. 182 í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Þar segir m.a.:

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.“

Með vísan til framangreinds er umfjöllun í kafla 1.2 um að nærþjónusta geta falið í sér „dagvöruverslanir“ ekki í samræmi við aðalskipulag. Óskast framangreint leiðrétt þannig að orðnotkunin vísi til skilgreiningar í aðalskipulagi, þ.e. „kaupmannsins á horninu“ og minni matvöruverslana og nánar sér skilgreint á grundvelli þeirra viðmiða hvers konar nærþjónusta verði heimiluð á reitnum, s.s. stærð verslana og önnur atriði sem máli skipta.

Þá er nauðsynlegt að skilgreina nánar hvað geti falist í „þrifalegum smáiðnaði og ípróttahúsi“ en undirrituð telja að hvorugt starfsemin geti þrífist í húsinu. Minnt er á að hverfið er þéttbýlt og það gilda ekki sömu sjónarmið um þjónustustarfsemi og í strjálbýlli hverfum borgarinnar. Engin iðnaður, verslun eða atvinnurekstur hefur verið í húsinu við Dunhaga 18-20 um langa hríð og ber að taka tillit til þess við skilgreiningu landnotkunar.

*Nýtingarhlutfall óeðlilega hátt og ekki í samræmi við aðalskipulag:*

Í umfjöllun í Aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir Vesturbæ kemur fram að stefnt sé að því að þéttleiki byggðar verði að meðaltali 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall að meðaltali 0,53 árið 2030 (sjá nánar bls. 231 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nýtingarhlutfall á lóðinni að

Dunhaga 18-20 er nú 0,86 og í fyrirbyggjandi tillögu fer það upp í 1,30. Ljóst er því að nú þegar er nýtingarhlutfallið mjög hátt miðað við meðaltal og markmið sem horft er til í Aðalskipulagi. Fyrirbyggjandi tillaga gerir ráð fyrir nýtingarhlutfalli sem er 145% hærra en æskilegt meðaltal samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Nýtingarhlutfallið er einnig gífurlega hátt í samanburði við allar aðrir lóðir á deiliskipulagsreitnum þar sem nýtingarhlutfall er á bilinu 0,42 (Hjarðarhagi 31) til 0,83 (Tómasarhagi 38). Verður nýtingarhlutfall á lóðinni því um 57% meira en á öllum öðrum lóðum á deiliskipulagsreitnum.

Á vef Samtaka Sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu má sjá að á þessum reit er þéttleiki nú þegar 0,5 og fjöldi íbúða á hektara er 35. Þetta er í samræmi við það meðaltal sem Aðalskipulagið gerir ráð fyrir árið 2030.

Finnst undirrituðum augljóst að ekki eru forsendur til að þetta byggð svo mikið á umræddri lóð og að slík þétting gangi lengri en heimilt sé skv. Aðalskipulagi.

Skipulagsreiturinn er ekki skilgreindur sem sérstakt þéttingarsvæði samkvæmt aðalskipulagi. Í úrskurði úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismál nr. 69/2018 segir:

„Eins og fyrr greinir var með hinni kærðu ákvörðun heimiluð hækkun hússins að Dunhaga 18-20 um eina hæð auk viðbyggingar við húsið og íbúðum í húsinu fjölgað úr 8 í 24. Fyrir heimilaða stækkun var nýtingarhlutfall nefndrar lóðar 0,78 en verður eftir umdeilda breytingu 1,38 sem felur í sér 77% aukningu nýtingarhlutfalls. Meðalnýtingarhlutfall lóða göturreits þess sem Dunhagi tilheyrir er 0,65 og verður um umrædd bygging hærra en aðrar byggingar í nágrenninu. Verður með hliðsjón af þessu að telja að hin kærða ákvörðun feli í sér umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamynstri umrædds svæðis.“

#### Stefnumörkun um þéttingu byggðar á að setja í hverfisskipulagi:

Jafnframt er bent á að víðsvegar í Aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að stefnumörkun um þéttleika byggðar verði sett í hverfisskipulagi (sjá t.d. bls. 205 í A-hluta, bls. 230 og 234 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Sérstaklega er vísað til þess að nánari útfærsla á almennum markmiðum Aðalskipulagsins vegna Vesturbæjarins verði sett fram í hverfisskipulagi Vesturbæjar sem hefur ekki enn verið unnið. Telja undirrituð því að þar sem hverfisskipulagið hefur ekki enn verið gert gangi deiliskipulagstillagan lengra en Aðalskipulagið heimilar, enda skortir samráð og þá málsmeðferð sem hverfisskipulag gerir ráð fyrir skv. skipulagslögum.

#### Svæðið er ekki hluti af íbúðasvæði ÍB2 Melum:

Í deiliskipulagstillögunni undir lið 1.3 segir að svæðið sé hluti af íbúðasvæði ÍB2 Melum. Þetta er rangt. Svæðið er hluti af íbúðasvæði ÍB3 Högum (sjá nánar bls. 232-233 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030).

#### Stækkun á húsnæði við Dunhaga 18-20 ekki í neinu samræmi við byggðamynstur deiliskipulagsreitsins, hæð annarra húsa á reitnum, húsaqerð eða stærð íbúða:

Undir lið 1.4 í deiliskipulagstillögunni segir að húsið við Dunhaga 18-20 skeri sig frá öðrum húsum á reitnum sem þriggja hæða íbúðafjölbýli á niðurgröfnum kjallara. Það er vissulega rétt og er ein helsta ástæða mótmæla undirritaðra. Húsið er hvorki í samræmi við byggðamynstur reitsins né hverfisins og verður ekki í neinu samræmi við önnur nærliggjandi hús verði fyrirhuguð viðbygging og aukahæð heimiluð.



Ráðgert er að þrefalda fjölda íbúða í húsinu og ljóst að meirihluti þeirra verður tiltölulega lítill eða um 50 fm<sup>2</sup> sem er óalgeng stærð í hverfinu.

Einnig vísast til þess að í húsinu að Dunhaga 18-20 hefur ekki verið verslun í 20-30 ár og á þessu tímabili hefur verið mjög lítill rekstur í húsinu. Byggðamynstur á reitnum er ekki verslun í dag og hefur ekki verið í áratugi. Undirrituð eru sannfærð að hvergi í Reykjavík séu fordæmi fyrir því að verslun sé komið fyrir svo nálægt íbúðarhúsnæði. Nauðsynlegt er að skilgreina nánar hverskonar starfsemi verður heimil á fyrstu hæð hússins.

Á kynningarfundum hjá Skipulagsfulltrúa þann 19. september 2017, sem framkvæmd við Dunhaga var grenndarkynnt, kom fram að sú regla gildi að hlutfall einnar íbúðagerðar mætti ekki fara yfir 30%. Þetta væri gert til að tryggja blöndun íbúðagerða og þar með íbúa og fjölskyldugerða. Þessi regla miðar við herbergjafjölda. Undirrituð telja deiliskipulagstillöguna ekki uppfylla þessi skilyrði.

Tillagan gerir ráð fyrir að 75% af fjölda íbúða verði minni en 55 fm<sup>2</sup>. Undirritaðir eru þeirrar skoðunar að núverandi tillaga að skipulagi íbúða bjóði ekki upp á blandaða fjölskyldustærð íbúa eða blandaða íbúðagerð. Barnafjölskyldur búa ekki lengi í íbúðum minni en 55 fm<sup>2</sup>.

Byggingin við Dunhaga 18-20 er nú þegar hærri en önnur hús í kring. Aukahæð mun valda breytingum á núverandi skuggavarp, sérstaklega fyrir íbúa við Hjarðarhaga og Dunhaga. Sólarstundir þó nokkurra íbúa munu skerðast verulega, bæði í húsnæði og gördum.

Jafnframt hafa undirritaðir áhyggjur af aukinni umferð og bílum sem fylgja þessum mikla fjölda íbúða og hvetja skipulagsyfirlöng til að gera að skilyrði að íbúðum verði fækkað svo þær uppfylli raunverulega kröfu um blandaða íbúðagerð.

#### Órökstuddar ályktanir um áhrif breytts deiliskipulags á bílaumferð:

Í kafla 1.8 draga deiliskipulagshöfundar þá ályktun að áhrif vegna stækkunar Dunhaga 18-20 á umferð séu óveruleg. Áhrif á hljóðvist og mengun séu hverfandi. Undirrituð mótmæla staðhæfingunum sem röngum og órökstuddum.

Á svæðinu í kringum Dunhaga 18-20 búa mjög mörg börn og hverfið er mikið barnahverfi. T.d. búa 6 börn undir 10 ára aldri á Tómasarhaga 32 sem er næsta hús við. Í nágrenninu eru margir leikvöllir og göngustígar svo börn eru mikið á ferli. Jafnframt ganga mörg börn framhjá Dunhaga 18-20 á leið í og úr skóla. Þessi mikla fjölgun íbúða og tilheyrandi nærþjónusta mun auka umferð um Dunhaga og nærliggjandi götur verulega. Öll stæðin fyrir framan húsið eru þannig gerð að það þarf að bakka út úr þeim sem skapar aukna hættu á óhöppum og slysum.

Sölvi Óskarsson, eigandi Arnargötu 14 sem hefur búið þar í yfir 40 ár hefur bent á að þegar starfsemi var í húsinu og íbúar í öllum íbúðum var þá þegar mjög mikil bílaumferð á svæðinu og hætta skapaðist af bílum sem voru stöðugt að bakka úr bílastæðunum fyrir framan húsið. Síðan þetta var hefur bílaeign aukist mikið og nú er verið að tala um að fjölga íbúðum um 150% og tvöfalda verslunarrými. Þetta þýðir margfalt meiri umferð en þegar mest var. Undirritaðir hafa miklar áhyggjur af þessu og hættunni sem það skapar, ekki síst fyrir gangandi vegfarendur og þá sérstaklega börn. Íbúar þekkja þá stefnu borgarinnar að fækka bílum og að fólk fari frekar um gangandi eða í strætó. Þetta er góð stefna en það breytir því ekki að ekki má loka augunum fyrir raunverulegri stöðu og aðstæðum. Við sættum okkur ekki við að stefnunni sé framfylgt á kostnað þess að verið sé að skapa hættulegar aðstæður fyrir núverandi íbúa.



Stórt áhyggjuefni er jafnframt umferð vöruflutningabíla sem fylgir verslun í húsinu við Dunhaga 18-20. Þetta skapar verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni. Á fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður ekki annað séð en gert sé ráð fyrir að bílar geti keyrt hringinn í kringum húsið. Þetta eykur enn frekar hættu og óþægindi af þessari umferð vegna nærliggjandi húsa.

Mikilvægt er að benda á að aðkoman að leikvöllinum sem liggur þétt upp við lóðarmörkin að Dunhaga 18-20 er af göngustíg sem liggur meðfram lóðinni og þar með bílastæðum. Undirrituðum finnst þetta fráleit samsetning, börn á leið á leikvöll, fjölbýli með 24 íbúðum og verslunar- og þjónustustarfsemi með tilheyrandi umferð og þar með hættu fyrir börnin.

### Bílastæði

Nú þegar fáir íbúar búa í húsinu og engin starfsemi er þar eru bílastæðin yfirleitt upptekin þegar íbúar eru heima því nú þegar er byggð mjög þétt á þessu svæði og ekki mikið um bílastæði. Til dæmis leggja íbúar Fálkagötu oft á Dunhaga þar sem fá stæði eru þar. Í breyttri tillögu er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum um 6. Það er fráleitt að ætla að þessi fjölgun bílastæða sé nægileg til að þjóna þessari gríðarlegu fjölgun íbúða og stækkunar á verslunarrými. Þetta þýðir að öngþveiti getur skapast, íbúar og verslunargestir verslunar munu leggja í önnur stæði en þau sem tilheyra bara Dunhaga 18-20 og núverandi íbúar á svæðinu sem flestir eiga ekki einkastæði munu eiga í miklum erfiðleikum með að fá bílastæði. Þetta skapar veruleg óþægindi fyrir núverandi íbúa.

## **5. Lokaorð**

Á grundvelli skipulagslaga og jafnræðisreglu eiga undirrituð heimtingu á því að hafa áhrif á efni deiliskipulags svæðisins. Óþolandi er að skipulagsyfirvöld gangi erinda eins eigenda á kostnað hagsmuna annarra og það án alls samráðs.

Undirrituð eru hlynnt því að takmörkuð þjónustu- eða atvinnustarfsemi komi á 1. hæð hússins við Dunhaga 18-20 sem nauðsynlegt er að skilgreina nánar. Þá eru undirrituð hlynnt því að húsið verði gert upp með þeirri forsendu að efnisval verði í samræmi við aðrar byggingar í hverfinu. Undirrituð leggast hins vegar alfarið gegn hækkun hússins og viðbyggingu. Þá telja undirrituð nauðsynlegt að meta sérstaklega umferðarmál og huga betur að öryggi barna og annarra sem leið eiga hjá húsinu m.a. á leikvöll á skipulagssvæðinu. Undirrituð lýsa vonbrigðum sínum yfir því að Reykjavíkurborg skuli ekki leggja á það neina áherslu.

Áréttað er að framangreind andmæli eru ekki tæmandi. Undirrituð áskilja sér rétt til þess að koma á framfæri frekari röksemdum og andmælum á síðar stigum sem og til þess að kæra deiliskipulagið til úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismál komist málið á þá stig og til að bera málið undir dómstóla.

Þá er jafnframt áréttaður sérstaklega réttur til skaðabóta vegna alls tjóns sem undirrituð kunna að vera fyrir vegna deiliskipulagsins, sbr. og 51. gr. a í skipulagslögum.

Reykjavík, 7. febrúar 2018

*Undirskriftir á sérsíðum*

Íbúar og húseigendur á Tómasarhaga 32

Gunnhildur Stefánsdóttir

Gunnhildur Stefánsdóttir

Einar Ólafsson

Einar Ólafsson

Signý Sif Sigurðardóttir

Signý Sif Sigurðardóttir

Arnar Freyr Vilmundarson

Arnar Freyr Vilmundarson

Martha Ásmundsdóttir

Martha Ásmundsdóttir

Bjarki Már Baxter

Bjarki Már Baxter

S. Óskarsson

Sölvi Óskarsson, Arnargötu 14



Nafn	Heimilisfang
Þorreyr Magnúsdóttir 210875 5229	Dunhaga 23
Valgerður Ólafsdóttir 170777-5309	Dunhaga 21
Moberthine Sigurðsdóttir 270770 4019	Dunhagi 23
Summa Guðmundsdóttir 011075-3129	Dunhagi 23
Anna Hermannsdóttir 110665-4749	Dunhagi 23
Ingólfur Klause 140360-2369	Dunhagi 23
Soffía Þradóttir 041258 2849	Dunhagi 23

✓/ATMingurinn er deililegur ✓/ Dúnhagi 18-20

Þóðdur

BEYTNILUR GUGUSPÓTTIR

260972 - 6185 Dúnhagi 19,

Helmi Sveinsson

HÉMIK SVERRISSON

050868-33119, Dúnhagi 15

Karl Karlsson Dúnhagi 21

Bjarki Ingi Kardsson Dúnhagi 21 —

Guðlaug Guðmundsdóttir Fálkagata 34

Þinna Guðrún Sigurðardóttir Fálkagata 34

Maður þessi er sá sami

Stefanía Dröta Egilsdóttir FÁLKAGATA 25

~~Þóðdur~~ ~~Þóðdur~~

Fálkagata 27

Athugasemdir við deiliskipulagstillögu fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46.

## Aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda.

Aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda við vestanverðan Dunhaga eru verulega skert með þessum tillögum. Á myndum í mælikvarða 1:1000 um núverandi ástand Dunhaga 18-20 og tillögu að deiliskipulagi Dunhaga 18-20 sést í tillögunni er búið að fjarlægja samfellda gangstétt norðan og sunnan við Dunhaga 18-20 og setja í stað innkeyrslu og útkeyrslu. Þetta er í andstöðu við grein 6.2.2 í byggingarreglugerð.

Jafnframt er tillaga um fjögur bílastæði samsíða göngustíg frá Dunhaga að leiksvæði þannig að þar skapast hættu fyrir gangandi og hjólandi á stígnum af bílunum. Þarna vantar alveg aðgreiningu innan lóðar að stígnum.

Tillaga um tvö bílastæði sunnan við Dunhaga 18-20, við vegg sem er á lóðamörkum að Tómasarhaga 32, er mjög hættuleg gangandi og hjólandi vegfarendum. Til að leggja í fremra stæðið þarf að bakka bíl með því að aka fyrst út á núverandi gangstétt og bakka svo, ef menn vilja leggja bíl samhliða veggnum og bílstjóri komist út úr bílnum. Eins er ekki hægt að komast með bíl út úr fremra stæði án þess að aka yfir gangstétt. Þessi gangstétt er jafnframt beint á móti gönguþverun yfir Dunhaga og þarna er beygja á gangstétt og því er skert útsýni þeirra sem eru að ganga upp Dunhaga.

Fyrirhuguð stækkun lóðar Dunhaga 18-20 skapar hættu fyrir umferð gangandi og hjólandi á þessum stað, þar sem gangstétt er þrengd enn frekar en nú er.

## Tillögur uppfylla ekki kröfur um bílastæði hreyfihamlaðra

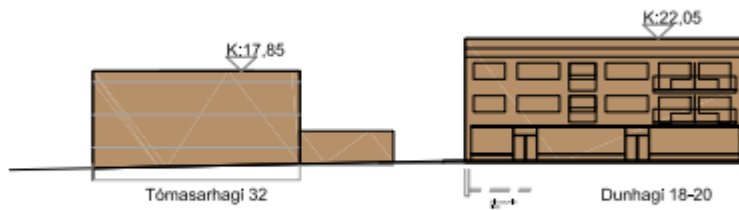
Tillögur um fjölda bílastæða uppfylla ekki grein 6.2.4 í byggingarreglugerð, fyrir 24 íbúðir þarf að minnsta kosti þrjú stæði fyrir hreyfihamlaða.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða austan við Dunhaga 18-20, sem merkt er á tillögu, er í mun meiri halla en gengur fyrir hreyfihamlaða, samanber leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar um bílastæði hreyfihamlaða, þar sem segir í 10. lið að halli megi ekki vera meiri en 1:40 (2,5%) Hallinn sést ágætlega á sniðmyndum fyrir Snið 2 í auglýstri tillögu.

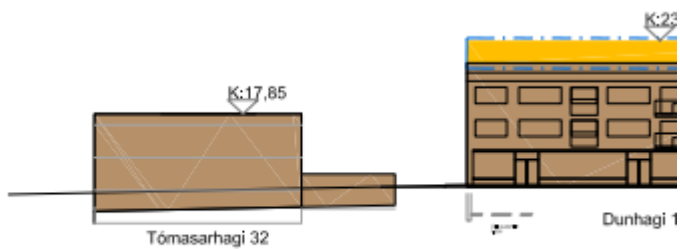


## Teikningar sýna hækkaða götuhæð við Tómasarhaga 32.

Í teikningu Snið 1 í auglýstri tilögu er sýnd hækkuð götuhæð við Tómasarhaga 32, þó ekki sé fjallað um það í texta. Ég mótmæli þessari hækkuð götuhæðar.

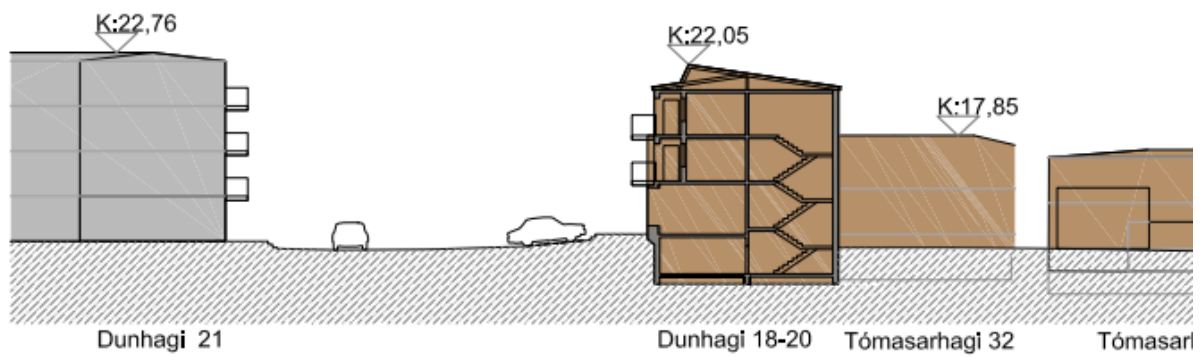


Snið 1 - Núverandi ástand

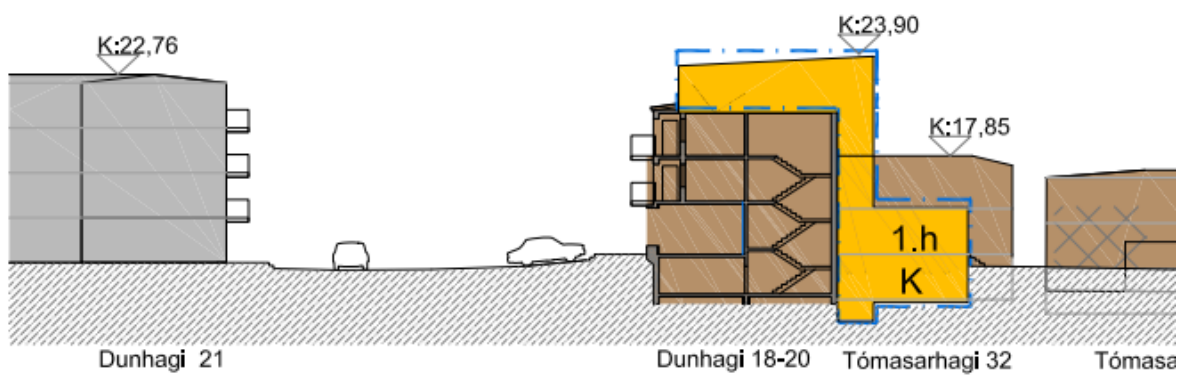


Snið 1 - Nýtt deiliskipulag

Teikningar fyrir snið 2 sýna Tómasarhaga 32 mun vestar en húsið er í raun.

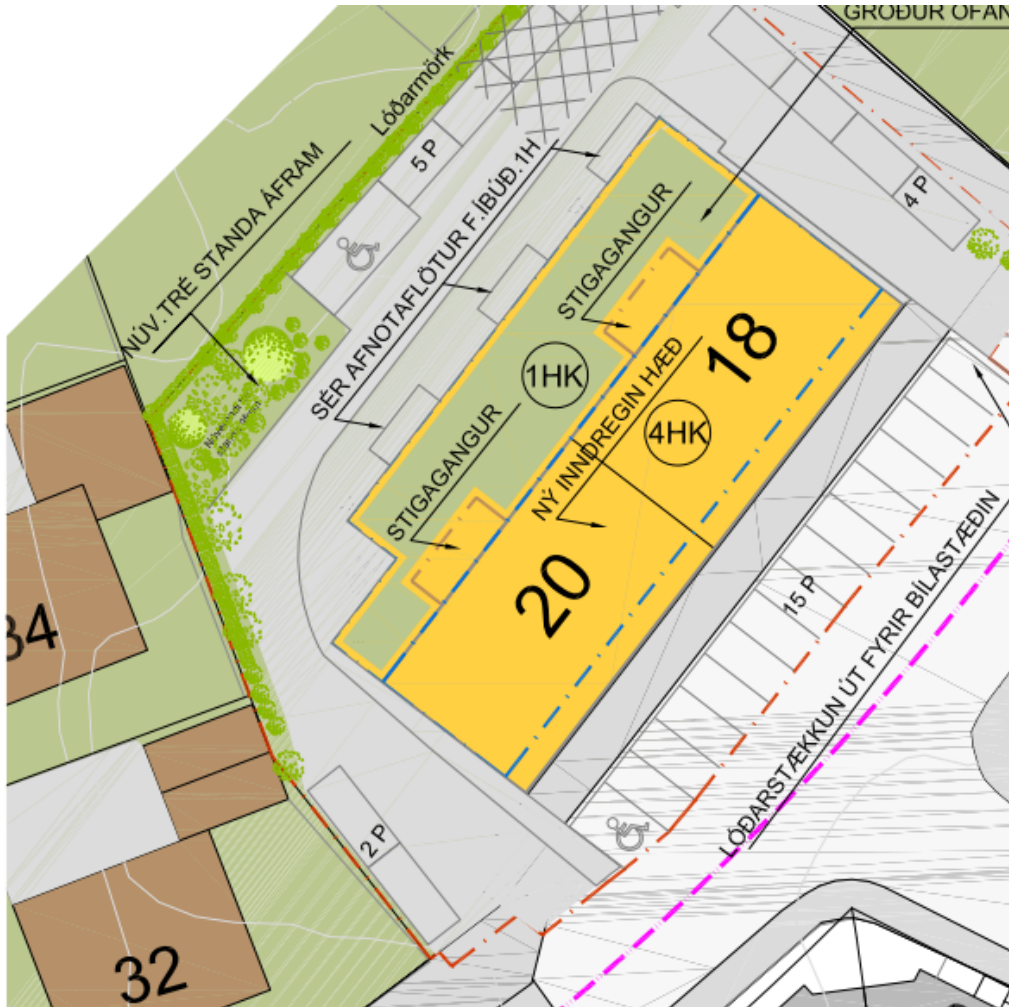


Snið 2 - Núverandi ástand



Snið 2 - Nýtt deiliskipulag

Þegar Snið 2 - Nýtt deiliskipulag er borið saman við skýringamynd í mælikvarða 1:500 og reglustika lögð samhliða tilögu að nýrri 1. hæð sést að það rétt sést þá í hornið á Tómsarhaga 32, en ekkert í líkingu við það sem sýnt er á mynd hér að ofan.



Mkv. 1:500 Skýringarmynd

Ég mótmæli þessari framsetningu því hún er röng og blekkjandi.

Einar Ólafsson,  
Tómsarhaga 32



Reykjavíkurborg

Skipulagssvið

Reykjavík, 7. febrúar 2019.

**Efni: Athugasemdir við tillögu að deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46**

Fyrir hönd umbjóðanda míns, Árna Kolbeinssonar, eiganda tveggja íbúða að Tómasarhaga 34 í Reykjavík, eru hér með gerðar eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46.

#### **Samvinna um stefnumörkun**

Eitt af markmiðum skipulagslaga nr. 123/2010, sem fram koma í 1. gr. laganna, er að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana. Í þessu felst að vinna skal skipulagstillögur í sem mestri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila og kynna áform um slíka skipulagsgerð. Þarna er átt við samráð sem fer fram áður en skipulagstillögur eru fullgerðar.

Skylda sveitarfélaga til samráðs kemur einnig fram í 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga, en þar segir að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefjist skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefni þar sem fram komi m.a. upplýsingar um samráð við skipulagsgerðina gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Einnig er fjallað um samráð í 5.2.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013, þar sem segir að við gerð deiliskipulags skuli eftir föngum leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa, umsagnaraðila og annarra þeirra sem hagsmuna eiga að gæta. Segir í ákvæðinu að það skuli gert með virkri samvinnu við íbúa og aðra hagsmunaaðila gegnum allt skipulagsferlið.

Þrátt fyrir að samráð sé leiðarstefið í skipulagslögum var ekki leitað eftir neinu samráði við íbúa á skipulagsreitnum eða aðra hagsmunaaðila við gerð framangreindrar skipulagstillögu, en ljóst er að ákvæðin kveða á um samráð áður en skipulagstillaga er unnin og auglýst.

Verður að gera verulegar athugasemdir við samráðsskort við íbúa og hagsmunaaðila, sérstaklega í ljósi þess fjölda sem hafði gert mjög alvarlegar athugasemdir við byggingarleyfi vegna Dunhaga 18-20, sem byggði á sambærilegri tillögu og nú er í deiliskipulagstillögunni. Minnt er á að byggingarleyfið var fellt úr gildi af úrskurðarnefnd auðlinda- og umhverfismála með úrskurði í máli nr. 69/2018 þann 20. júlí 2018 að undangenginni kæru íbúa í nágrenni Dunhaga 18-20.

### **Rangur lagagrundvöllur auglýsingar**

Í auglýsingu um tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 segir að tillagan sé auglýst í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga er fjallað um það þegar gera þarf breytingar á samþykktu deiliskipulagi. Verður ekki séð að umrætt ákvæði geti átt við hér, enda er ekki í gildi neitt deiliskipulag fyrir umrætt svæði. Má sjá þetta af greinargerð með deiliskipulagstillögunni þar sem segir að deiliskipulagssvæðið sé hluti „heildarskipulag íbúðabyggðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einari Sveinssyni á árunum 1936 – 1940 og endanlega samþykkt í borgarráði árið 1955. Heildarskipulagið hefur ekki lögformlegt gildi.“

Því er auglýsingin byggð á röngum lagagrundvelli.

Af þessu leiðir að auki að málsmeðferð skipulagstillögunnar er ófullnægjandi m.t.t. samráðs og samvinnu. Þar sem um nýtt skipulag er að ræða hefði bæði þurft að vinna skipulagslýsingu og umhverfismat og kynna hagsmunaaðilum ásamt tillögunni sbr. 40. gr. skipulagslaga áður en tillagan var samþykkt til auglýsingar.

### **Afmörkun deiliskipulags**

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal gera deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda heildstæða einingu. Má ráða af athugasemdum við ákvæðið að ætlunin með því hafi verið að koma í veg fyrir að skipulagðar séu einstakar lóðir.

Í 5.3.1. gr. skipulagsreglugerðar segir að deiliskipulag skuli að jafnaði ná til reits eða svæða sem mynda heildstæða einingu eins og svæði með sömu landnotkun, svæði afmarkað af götum, húsaþyrpingu, svo sem á landbúnaðarsvæðum, eða annað sem gefur sameiginlegar forsendur fyrir viðkomandi deiliskipulag. Þá segir í ákvæðinu að í greinargerð deiliskipulags skuli færð rök fyrir afmörkun skipulags-svæðisins.

Ekki verður séð að það svæði sem deiliskipulagið nær til geti með nokkru móti talist heildstæð eining í skilningi skipulagslaga, enda er um að ræða 13 hús, sem er aðeins lítið brot af samstæðu svæði sem eðlilegt væri að líta á sem heildstæða einingu. Þá vekur athygli að

Þrátt fyrir skýr fyrirmæli skipulagsreglugerðar eru engin rök færð fyrir afmörkun skipulagssvæðisins í greinargerð deiliskipulagstillögunnar.

### **Tillagan er í ósamræmi við byggðamynstur og aðalskipulag**

Í tillögunni er gert ráð fyrir að fjöldi íbúða að Dunhaga 18-20 þrefaldist, þannig að íbúðum fjölgi um 16, úr 8 í allt að 24. Í þessu samhengi er rétt að hafa í huga að heildarfjöldi íbúða á öllum skipulagsreitnum er 48 fyrir breytinguna.

Núverandi nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 er 0,86 en tillagan gerir ráð fyrir því að það fari í 1,30, þrátt fyrir að lóðin verði stækkuð um 95 m<sup>2</sup>. Hæsta nýtingarhlutfall á skipulagsreitnum að öðru leyti er að Tómasarhaga 38 þar sem nýtingarhlutfallið er 0,77. Meðalnýtingarhlutfall á skipulagsreitnum utan Dunhaga er nú 0,595.

Byggingarmagn lóðarinnar Dunhaga 18-20 er nú 1650 m<sup>2</sup> og gerir tillagan ráð fyrir að það fari í 2599 m<sup>2</sup>. Hæsta byggingarmagn á annarri lóð innan deiliskipulagsreitsins er 581,1 m<sup>2</sup>, en það er á Hjarðarhaga 29. Er meðaltal byggingarmagns á reitnum, utan Dunhaga, 410,55 m<sup>2</sup>.

Af þessu sést að húsið við Dunhaga 18-20 sker sig nú þegar frá öðrum húsum á deiliskipulagsreitnum. Er þetta reyndar tekið fram í greinargerð með deiliskipulagstillögunni, en þar segir: „Dunhagi 18-20 sker sig úr sem þriggja hæða íbúðafjölbýli á niðurgrofnu kjallara með verslunarrými á fyrstu hæð eftir endilangri götuhliðinni.“ Gerir tillagan ráð fyrir að munurinn á Dunhaga 18-20 og húsum í nágrenninu verði enn meiri þegar búið verði að stækka 1. hæð hússins og byggja við það lyftustokka og heila hæð ofan á það. Er einnig til þess að líta að hækkun hússins við Dunhaga 18-20 mun valda breytingum á núverandi skuggavarpi og skerða sólarstundir nokkurra íbúa í nágrenninu.

Þá er bent á það að í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 kemur fram að stefnt sé að því að þéttleiki byggðar í Vesturbæ verði að meðaltali 35,7 íbúðir á hektara og að nýtingarhlutfall verði að meðaltali 0,53 árið 2030. Er ljóst af framansögðu að nýtingarhlutfall lóðarinnar að Dunhaga 18-20 er nú þegar yfir þessum mörkum og fer langt yfir þau verði áætlanir um stækkun hússins að raunveruleika. Má í því sambandi benda á að umræddur deiliskipulagsreitur er ekki einn af þeim reitum sem skilgreindir eru sem sérstök þéttingarsvæði í aðalskipulagi Reykjavíkur. Tillagan er því í andstöðu við aðalskipulag.



## Athugasemdir við greinargerð með deiliskipulagstillögunni

Í 5.5.2. gr. skipulagsreglugerðar er kveðið á um það að eftirfarandi atriði skuli koma fram í greinargerð með deiliskipulagi:

- a. staðsetning deiliskipulagssvæðis, samræmi deiliskipulags við stefnu aðalskipulags og samræmi við aðrar áætlanir eftir atvikum,
- b. forsendur, markmið og umhverfismat,
- c. skipulagsskilmálar og skilmálar um framkvæmd deiliskipulagsins,
- d. hvernig staðið var að samráði við undirbúning áætlunarinnar, sbr. 5.2. gr.

Verður ekki séð að farið hafi verið að þessu ákvæði að öllu leyti við gerð greinargerðarinnar. Þannig er ekki gerð nein grein fyrir umhverfismati í greinargerðinni. Þá er heldur ekki fjallað um það hvernig staðið var að samráði við undirbúning áætlunarinnar.

Auk þessa eru í greinargerðinni bæði rangfærslur og órökstuddar fullyrðingar. Þannig segir í greinargerðinni að svæðið sé hluti af íbúðasvæði ÍB2 Melum, sem er rangt. Svæðið er augljóslega hluti íbúðasvæði ÍB3 Högum.

Í greinargerðinni er einnig fullyrt að áhrif vegna stækkunar Dunhaga 18-20 á umferð séu óveruleg og að áhrif á hljóðvist og mengun séu hverfandi. Engin rök eru færð fyrir fullyrðingunni og er henni mótmælt, enda er augljóst að þreföldun íbúða á lóðinni er líkleg til að hafa í för með sér aukna umferð

Þá er gerð athugasemd við umfjöllun í greinargerð um bílastæði.

Í 2. mgr. b-liðar 5.3.2.5 gr. skipulagsreglugerðar segir að þegar gert sé deiliskipulag fyrir þegar byggt hverfi skuli gera grein fyrir bílastæðum fyrir farartæki sem fyrir eru innan og utan lóða. Ekki verður séð að þetta sé gert í greinargerð með skipulagstillögunni.

Í greinargerð segir varðandi bílastæðakröfur að þar skuli vera 1 bílastæði á 120 m<sup>2</sup> íbúðarhúsnæðis og 1 bílastæði á 100 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Til viðmiðunar var í eldri skipulagsreglugerð gerð krafa um að lágmarki 2 bílastæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir stærri en 80 m<sup>2</sup> og 1 bílastæði á lóð íbúðarhúss fyrir íbúðir 80 m<sup>2</sup> eða minni og 1 bílastæði á hverja 35 m<sup>2</sup> verslunar- og skrifstofuhúsnæðis. Ljóst er að nú, þegar 8 íbúðir eru í húsinu við Dunhaga 18-20, er oft vandamál að fá bílastæði við húsið og í nágrenninu og er viðbúið að stórfellt bílastæðavandamál verði á svæðinu ef að íbúðum verður fjölgað í samræmi við fyrirliggjandi tillögu án þess að bílastæðum verði fjölgað meira en gert er ráð fyrir.

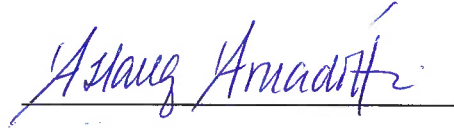
Þá er bent á að í greinargerð með skipulagstillögunni er ekki sérstaklega fjallað um bílastæði fyrir fatlaða, en í 5.3.2.5. gr. skipulagsreglugerðar segir að skilmálar um fjölda sérmerktra bílastæða fyrir fatlaða skuli setja hverju sinni í deiliskipulag og skuli taka mið af byggingarreglugerð. Af uppdraetti virðist gert ráð fyrir tveimur stæðum fyrir fatlaða og

virðast þau inni í heildartölu bílastæða. Er þetta ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar, en í 6.2.4. gr. hennar kemur fram að við hús með 21-40 íbúðum skuli vera a.m.k. þrjú stæði fyrir fatlaða.

Umbjóðandi minn áskilur sér allan rétt til að leita réttar síns verði tillagan samþykkt hvort sem er til ógildingar á tillögunni eða heimtu skaðabóta valdi tillagan honum tjóni.

Ef óskað er eftir frekari skýringum er velkomið að hafa samband við undirritaða í síma 520-2900 eða með tölvupósti í netfangið [aslaug@landslog.is](mailto:aslaug@landslog.is).

Virðingarfyllst,

A handwritten signature in blue ink, reading "Áslaug Árnadóttir", written over a horizontal line.

Áslaug Árnadóttir lögmaður

Reykjavík, 8. febrúar 2019

## **Efni: Athugasemdir við deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46.**

Undirrituð gera hér með eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir ofangreint svæði sem auglýst var á vef Reykjavíkurborgar þann 28. desember 2018. Umsagnarfrestur er til 8. febrúar 2019.

### **1. Umsagnaraðilar**

Að athugasemdum þessum standa eftirtaldir hagsmunaaðilar:

- Bjarni Felixson, Tómasarhaga 39
- Valrós Sigurbjörnsdóttir, Tómasarhaga 37
- Jón Geir Þormar, Tómasarhaga 35
- Svandís Einarsdóttir, Tómasarhaga 32
- Hildur Þórisdóttir, Tómasarhaga 34

### **2. Meðferð deiliskipulagstillögunnar ekki í samræmi við lög**

Undirrituð gera alvarlegar athugasemdir við meðferð deiliskipulagstillögunnar hjá Reykjavíkurborg og samráðsleysi við umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila. Reykjavíkurborg er vel kunnugt um andstöðu við fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni við Dunhaga 18-20 þar sem sú framkvæmd var áður grenndarkynnt og ítarlegum athugasemdum skilað til borgarinnar af því tilefni, sbr. bréf dags. 2. október 2017, sem íbúar að Tómasarhaga 32, Tómasarhaga 34, Dunaga 19, Dunhaga 23, Fálkagötu 29, Arnargötu 14 og Hjarðarhaga 29 stóðu að.

Byggingarleyfi á lóðinni, sem byggði á samskonar tillögu um framkvæmdir og nú eru kynntar í deiliskipulagstillögunni, var felld úr gildi af úrskurðarnefnd auðlinda- og umhverfismála með úrskurði í máli nr. 69/2018 þann 20. júlí 2018 að undangenginni kæru undirritaðra og annarra hagsmunaaðila.

Undirrituð telja það yfiringang af hálfu Reykjavíkurborgar og ólöglega málsmeðferð að færa þá tillögu sem áður var grenndarkynnt í nýjan búning og auglýsa hana sem tillögu að nýju deiliskipulag án alls samráðs við hagsmunaaðila. Kom það undirrituðum í opna skjöldu og olli miklum vonbrigðum að sjá sömu tillögu í nýjum búning í auglýsingarferli. Verður ásetningur borgaryfirvalda ekki skilin öðruvísi en að það eigi að þjóna hagsmunum eins lóðareiganda í þessu máli í andstöðu við vilja allra hinna sem hagsmuna eiga að gæta. Eru borgaryfirvöld minnt á að þau eiga ekki aðeins að þjóna hagsmunum byggingarverktaka heldur einnig, og mun frekar, íbúa í hverfum borgarinnar.

Að mati umsagnaraðila er meðferð deiliskipulagstillögunnar ekki í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 90/2013, sbr. meðal annars eftirfarandi:



- Skipulagslög gera ráð fyrir víðtæku samráði við hagsmunaaðila við gerð skipulagsáætlana. Augljóst er að sú skylda að leita samráðs er enn ríkari þegar fyrir liggja ítarleg og rökstudd andmæli nær allra hagsmunaaðila við framkvæmd eins og í máli þessu. Vísast um þetta til m.a. markmiðsákvæða c. og d. liðar 1. gr. og 4. mgr. 12. gr. laganna. Minnt er á að eitt meginmarkað skipulagslaga frá 2010 var að tryggja samráð við íbúa og hagsmunaaðila þeirra að gerð skipulagsáætlana og að tekið yrði tillit til sjónarmiða þeirra.
- Samkvæmt auglýsingu er leitað umsagnar á grundvelli 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Sú lagagrein fjallar um breytingar á þegar samþykktu deiliskipulagi. Ákvæðið getur hins vegar ekki átt við í máli þessu þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu eins og fram kemur í deiliskipulagstillögunni sjálfri undir lið 1.2. Þar er tekið fram að „heildarskipulag íbúðabyggðar á Melum og Grímsstaðaholti sem unnið var af Einari Sveinssyni á árunum 1936 – 1940 [...] hafi ekki lögformlegt gildi.“ Af þessu leiðir að allt ferlið hingað til byggir á röngum lagagrunni sem leiðir til þess að málsmeðferðin er ólögleg og marklaus.
- Samkvæmt grein 5.2 í skipulagsreglugerð skal leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra sem hagsmuna eiga að gæta við gerð deiliskipulags. Þetta samráð fór aldrei fram.
- Ekki var fylgt lagaáskilnað um gerð lýsingar, kynningu og samráðs við hagsmunaaðila, þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst, sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Í lýsingu skal m.a. gera grein fyrir forsendum, stefnu, skipulagsferli, kynningu og samráði, sbr. gr. 5.2.2 – 5.5.4 skipulagsreglugerðar. Áréttað er sérstaklega að þessar laga- og reglugerðarheimildir fjalla um skyldu til kynningar og samráðs í upphafi skipulagsferils og áður deiliskipulag er auglýst. Augljóst er að þessum skýra lagaáskilnaði var ekki fullnægt.
- Engin lagaheimild er til þess að falla frá samráði en þröng heimild til þess að falla frá gerð lýsingar, sbr. 3. málslíð 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga, en umsagnaraðilar telja ákvæðið ekki eiga við í máli þessu, enda í mörgum atriðum vikið frá meginforsendum aðalskipulags í deiliskipulagstillögunni sjálfri, sbr. t.d. um nýtingarhlutfall, þéttleika byggðar og byggðamynstri eins og staðfest er í úrskurði úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismáli nr. 69/2018. Þá liggur ekki fyrir nein stjórnvaldsákvörðun um að falla frá gerð slíkrar lýsingar en í samræmi við ákvæði stjórnvaldsákvörðun um að gefa umsagnaraðilum andmælarétt áður en slík stjórnvaldsákvörðun hefði verið tekin.
- Í þessu sambandi er jafnframt vísað til þess að ef það er framkvæmdaaðili eða lóðarhafi að Dunhaga 18-20 sem gerir tillöguna, þá er málsmeðferð ekki í samræmi við 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga.

### 3. Deiliskipulagsreiturinn er ekki í samræmi við lög

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal gera deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda „heildstæða einingu“. Undirrituð telja skipulagsreiturinn ekki uppfylla þessi skilyrði þar sem Hagarnir í heild (eða gamla Grímsstaðaholtið) sé eini reiturinn sem geti myndað heildstæða einingu í þessu samhengi. Sérstaklega er bent á að tillaga gerir ráð fyrir verslunarrými á 1. hæð Dunhaga 18-20 sem eigi að sinna „nærþjónustu“ fyrir íbúa. Því er nauðsynlegt, og leiðir á 2. mgr. 37. gr., að skipulagsreiturinn verður að afmarkast af stærra svæði þar sem jafnframt eru teknir aðrir reitir sem eiga að sinna nærþjónustu fyrir íbúa alls hverfisins svo skipulag svæðisins verði heildstætt en ekki í formi bútasams. Óumdeilt er að skipulagsreiturinn hefur hingað til ekki

verið talin mynda sértakt hverfi innan Vesturbæjarins eða Haganna. Er afmörkun svæðisins of takmörkuð og uppfyllir ekki skilyrði 37. gr. skipulagslaga.

#### **4. Athugasemdir við efni deiliskipulagstillögunnar**

##### *Athugasemdir við skilgreinda landnotkun og ónákvæmt orðalag um leyfilega starfsemi:*

Gerð er athugasemd við umfjöllun í kafla 1.2 um landnotkun. Skilgreind landnotkun Dunhaga 18-20 er samkvæmt aðalskipulagi íbúðabyggð (sjá nánar bls. 232-233 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Í aðalskipulagi Reykjavíkur er reiturinn einnig skilgreindur sem „nærþjónusta“ (sjá bls. 234 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nærþjónustukjarni er skilgreindur svo (sjá bls. 182 í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Þar segir m.a.:

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.“

Með vísan til framangreinds er umfjöllun í kafla 1.2 um að nærþjónusta geta falið í sér „dagvöruverslanir“ ekki í samræmi við aðalskipulag. Óskast framangreint leiðrétt þannig að orðnotkunin vísi til skilgreiningar í aðalskipulagi, þ.e. „kaupmannsins á horninu“ og minni matvöruverslana og nánar sér skilgreint á grundvelli þeirra viðmiða hvers konar nærþjónusta verði heimiluð á reitnum, s.s. stærð verslana og önnur atriði sem máli skipta.

Þá er nauðsynlegt að skilgreina nánar hvað geti falist í „þrifalegum smáiðnaði og íþróttahúsi“ en undirrituð telja að hvorugt starfsemin geti þrífist í húsinu. Minnt er á að hverfið er þéttbýlt og það gilda ekki sömu sjónarmið um þjónustustarfsemi og í strjálbýlli hverfum borgarinnar. Engin iðnaður, verslun eða atvinnurekstur hefur verið í húsinu við Dunhaga 18-20 um langa hríð og ber að taka tillit til þess við skilgreiningu landnotkunar.

##### *Nýtingarhlutfall óeðlilega hátt og ekki í samræmi við aðalskipulag:*

Í umfjöllun í Aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir Vesturbæ kemur fram að stefnt sé að því að þéttleiki byggðar verði að meðaltali 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall að meðaltali 0,53 árið 2030 (sjá nánar bls. 231 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dunhaga 18-20 er nú 0,86 og í fyrirliggjandi tillögu fer það upp í 1,30. Ljóst er því að nú þegar er nýtingarhlutfallið mjög hátt miðað við meðaltal og markmið sem horft er til í Aðalskipulagi. Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir nýtingarhlutfalli sem er 145% hærra en æskilegt meðaltal samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Nýtingarhlutfallið er einnig gífurlega hátt í samanburði við allar aðrir lóðir á deiliskipulagsreitnum þar sem nýtingarhlutfall er á bilinu 0,42 (Hjarðarhagi 31) til 0,83 (Tómasarhagi 38). Verður nýtingarhlutfall á lóðinni því um 57% meira en á öllum öðrum lóðum á deiliskipulagsreitnum.

Á vef Samtaka Sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu má sjá að á þessum reit er þéttleiki nú þegar 0,5 og fjöldi íbúða á hektara er 35. Þetta er í samræmi við það meðaltal sem Aðalskipulagið gerir ráð fyrir árið 2030.



Finnst undirrituðum augljóst að ekki eru forsendur til að þetta byggð svo mikið á umræddri lóð og að slík þétting gangi lengri en heimilt sé skv. Aðalskipulagi.

Skipulagsreiturinn er ekki skilgreindur sem sérstakt þéttingarsvæði samkvæmt aðalskipulagi. Í úrskurði úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismál nr. 69/2018 segir:

„Eins og fyrr greinir var með hinni kærðu ákvörðun heimiluð hækkun hússins að Dunhaga 18-20 um eina hæð auk viðbyggingar við húsið og íbúðum í húsinu fjölgað úr 8 í 24. Fyrir heimilaða stækkun var nýtingarhlutfall nefndrar lóðar 0,78 en verður eftir umdeilda breytingu 1,38 sem felur í sér 77% aukningu nýtingarhlutfalls. Meðalnýtingarhlutfall lóða göturreits þess sem Dunhagi tilheyrir er 0,65 og verður um umrædd bygging hærrí en aðrar byggingar í nágrenninu. Verður með hliðsjón af þessu að telja að hin kærða ákvörðun feli í sér umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamynstri umrædds svæðis.“

Stefnumörkun um þéttingu byggðar á að setja í hverfisskipulagi:

Jafnframt er bent á að víðsvegar í Aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að stefnumörkun um þéttleika byggðar verði sett í hverfisskipulagi (sjá t.d. bls. 205 í A-hluta, bls. 230 og 234 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Sérstaklega er vísað til þess að nánari útfærsla á almennum markmiðum Aðalskipulagsins vegna Vesturbæjarins verði sett fram í hverfisskipulagi Vesturbæjar sem hefur ekki enn verið unnið. Telja undirrituð því að þar sem hverfisskipulagið hefur ekki enn verið gert gangi deiliskipulagstillagan lengra en Aðalskipulagið heimil, enda skortir samráð og þá málsmeðferð sem hverfisskipulag gerir ráð fyrir skv. skipulagslögum.

Svæðið er ekki hluti af íbúðasvæði ÍB2 Melum:

Í deiliskipulagstillögunni undir lið 1.3 segir að svæðið sé hluti af íbúðasvæði ÍB2 Melum. Þetta er rangt. Svæðið er hluti af íbúðasvæði ÍB3 Högum (sjá nánar bls. 232-233 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030).

Stækkun á húsnæði við Dunhaga 18-20 ekki í neinu samræmi við byggðamynstur deiliskipulagsreitsins, hæð annarra húsa á reitnum, húsaqerð eða stærð íbúða:

Undir lið 1.4 í deiliskipulagstillögunni segir að húsið við Dunhaga 18-20 skeri sig frá öðrum húsum á reitnum sem þriggja hæða íbúðafjölbýli á niðurgrofnum kjallara. Það er vissulega rétt og er ein helsta ástæða mótmæla undirritaðra. Húsið er hvorki í samræmi við byggðamynstur reitsins né hverfisins og verður ekki í neinu samræmi við önnur nærliggjandi hús verði fyrirhuguð viðbygging og aukahæð heimiluð.

Ráðgert er að þrefalda fjölda íbúða í húsinu og ljóst að meirihluti þeirra verður tiltölulega lítill eða um 50 fm<sup>2</sup> sem er óalgeng stærð í hverfinu.

Einnig vísast til þess að í húsinu að Dunhaga 18-20 hefur ekki verið verslun í 20-30 ár og á þessu tímabili hefur verið mjög lítill rekstur í húsinu. Byggðamynstur á reitnum er ekki verslun í dag og hefur ekki verið í áratugi. Undirrituð eru sannfærð að hvergi í Reykjavík séu fordæmi fyrir því að verslun sé komið fyrir svo nálægt íbúðarhúsnæði. Nauðsynlegt er að skilgreina nánar hverskonar starfsemi verður heimil á fyrstu hæð hússins.

Á kynningarfundum hjá Skipulagsfulltrúa þann 19. september 2017, sem framkvæmd við Dunhaga var grenndarkynnt, kom fram að sú regla gildi að hlutfall einnar íbúðagerðar mætti ekki fara yfir 30%. Þetta væri gert til að tryggja blöndun íbúðagerða og þar með íbúa og fjölskyldugerða. Þessi



regla miðar við herbergjafjölda. Undirrituð telja deiliskipulagstillöguna ekki uppfylla þessi skilyrði.

Tillagan gerir ráð fyrir að 75% af fjölda íbúða verði minni en 55 fm<sup>2</sup>. Undirritaðir eru þeirrar skoðunar að núverandi tillaga að skipulagi íbúða bjóði ekki upp á blandaða fjölskyldustærð íbúa eða blandaða íbúðagerð. Barnafjölskyldur búa ekki lengi í íbúðum minni en 55 fm<sup>2</sup>.

Byggingin við Dunhaga 18-20 er nú þegar hærrí en önnur hús í kring. Aukahæð mun valda breytingum á núverandi skuggavarp, sérstaklega fyrir íbúa við Hjarðarhaga og Dunhaga. Sólarstundir þó nokkurra íbúa munu skerðast verulega, bæði í húsnæði og gördum.

Jafnframt hafa undirritaðir áhyggjur af aukinni umferð og bílum sem fylgja þessum mikla fjölda íbúða og hvetja skipulagsyfirvöld til að gera að skilyrði að íbúðum verði fækkað svo þær uppfylli raunverulega kröfu um blandaða íbúðagerð.

#### Órökstuddar ályktanir um áhrif breytts deiliskipulags á bílaumferð:

Í kafla 1.8 draga deiliskipulagshöfundar þá ályktun að áhrif vegna stækkunar Dunhaga 18-20 á umferð séu óveruleg. Áhrif á hljóðvist og mengun séu hverfandi. Undirrituð mótmæla staðhæfingunum sem röngum og órökstuddum.

Á svæðinu í kringum Dunhaga 18-20 búa mjög mörg börn og hverfið er mikið barnahverfi. T.d. búa 6 börn undir 10 ára aldri á Tómasarhaga 32 sem er næsta hús við. Í nágrenninu eru margir leikvellir og göngustígar svo börn eru mikið á ferli. Jafnframt ganga mörg börn framhjá Dunhaga 18-20 á leið í og úr skóla. Þessi mikla fjölgun íbúða og tilheyrandi nærþjónusta mun auka umferð um Dunhaga og nærliggjandi götur verulega. Öll stæðin fyrir framan húsið eru þannig gerð að það þarf að bakka út úr þeim sem skapar aukna hættu á óhöppum og slysum.

Sölvi Óskarsson, eigandi Arnargötu 14 sem hefur búið þar í yfir 40 ár hefur bent á að þegar starfsemi var í húsinu og íbúar í öllum íbúðum var þá þegar mjög mikil bílaumferð á svæðinu og hætta skapaðist af bílum sem voru stöðugt að bakka úr bílastæðunum fyrir framan húsið. Síðan þetta var hefur bílaeign aukist mikið og nú er verið að tala um að fjölga íbúðum um 150% og tvöfalda verslunarrými. Þetta þýðir margfalt meiri umferð en þegar mest var. Undirritaðir hafa miklar áhyggjur af þessu og hættunni sem það skapar, ekki síst fyrir gangandi vegfarendur og þá sérstaklega börn. Íbúar þekkja þá stefnu borgarinnar að fækka bílum og að fólk fari frekar um gangandi eða í strætó. Þetta er góð stefna en það breytir því ekki að ekki má loka augunum fyrir raunverulegri stöðu og aðstæðum. Við sættum okkur ekki við að stefnunni sé framfylgt á kostnað þess að verið sé að skapa hættulegar aðstæður fyrir núverandi íbúa.

Stórt áhyggjuefni er jafnframt umferð vöruflutningabíla sem fylgir verslun í húsinu við Dunhaga 18-20. Þetta skapar verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni. Á fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður ekki annað séð en gert sé ráð fyrir að bílar geti keyrt hringinn í kringum húsið. Þetta eykur enn frekar hættu og óþægindi af þessari umferð vegna nærliggjandi húsa.

Mikilvægt er að benda á að aðkoman að leikvellingum sem liggur þétt upp við lóðarmörkin að Dunhaga 18-20 er af göngustíg sem liggur meðfram lóðinni og þar með bílastæðum. Undirrituðum finnst þetta fráleit samsetning, börn á leið á leikvöll, fjölbýli með 24 íbúðum og verslunar- og þjónustustarfsemi með tilheyrandi umferð og þar með hættu fyrir börnin.

### Bílastæði

Nú þegar fáir íbúar búa í húsinu og engin starfsemi er þar eru bílastæðin yfirleitt upptekin þegar íbúar eru heima því nú þegar er byggð mjög þétt á þessu svæði og ekki mikið um bílastæði. Til dæmis leggja íbúar Fálkagötu oft á Dunhaga þar sem fá stæði eru þar. Í breyttri tillögu er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum um 6. Það er fráleitt að ætla að þessi fjölgun bílastæða sé nægileg til að þjóna þessari gríðarlegu fjölgun íbúða og stækkunar á verslunarrými. Þetta þýðir að öngbveiti getur skapast, íbúar og verslunargestir verslunar munu leggja í önnur stæði en þau sem tilheyra bara Dunhaga 18-20 og núverandi íbúar á svæðinu sem flestir eiga ekki einkastæði munu eiga í miklum erfiðleikum með að fá bílastæði. Þetta skapar veruleg óþægindi fyrir núverandi íbúa.

## **5. Lokaorð**

Á grundvelli skipulagslaga og jafnræðisreglu eiga undirrituð heimtingu á því að hafa áhrif á efni deiliskipulags svæðisins. Óþolandi er að skipulagsyfirvöld gangi erinda eins eigenda á kostnað hagsmuna annarra og það án alls samráðs.

Undirrituð eru hlynnt því að takmörkuð þjónustu- eða atvinnustarfsemi komi á 1. hæð hússins við Dunhaga 18-20 sem nauðsynlegt er að skilgreina nánar. Þá eru undirrituð hlynnt því að húsið verði gert upp með þeirri forsendu að efnisval verði í samræmi við aðrar byggingar í hverfinu. Undirrituð leggjast hins vegar alfarið gegn hækkun hússins og viðbyggingu. Þá telja undirrituð nauðsynlegt að meta sérstaklega umferðarmál og huga betur að öryggi barna og annarra sem leið eiga hjá húsinu m.a. á leikvöll á skipulagssvæðinu. Undirrituð lýsa vonbrigðum sínum yfir því að Reykjavíkurborg skuli ekki leggja á það neina áherslu.

Áréttað er að framangreind andmæli eru ekki tæmandi. Undirrituð áskilja sér rétt til þess að koma á framfæri frekari röksemdum og andmælum á síðar stigum sem og til þess að kæra deiliskipulagið til úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismál komist málið á þá stig og til að bera málið undir dómstóla.

Þá er jafnframt áréttaður sérstaklega réttur til skaðabóta vegna alls tjóns sem undirrituð kunna að vera fyrir vegna deiliskipulagsins, sbr. og 51. gr. a í skipulagslögum.

Reykjavík, 8. febrúar 2019


*Undirskriftir á sérsíðu*

**Nafn og kennitala**

**Heimilisfang**

<p>Bjarni Felixson 271236 4419</p>	<p>Tómasarhaga 39</p>
<p>091158-7799 Valros Sigurbjörnsdóttir</p>	<p>Tómasarhaga 37</p>
<p>Jón Gíslabörn 060767-5569</p>	<p>Tómasarhaga 35</p>
<p>Svanlís Einarsson 030694-3179</p>	<p>Tómasarhaga 32</p>
<p>310133-3029 Hildur Þórunn</p>	<p>Tómasarhaga 34</p>



 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt. 19. MAR. 2019		
sign		
Skjaln.		Ábn.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

**Málefni: Athugasemd v/tillögu að breyttu deiliskipulagi Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga.**

Með bréfi þessu vil ég, fh. eiganda tveggja íbúða við Tómasarhaga, benda á að í þessari deiliskipulagsbreytingu liggur undir öll torfan, Tómasarhagi, Dunhagi og Hjarðarhagi. Eina breytingin fjallar þó um Dunhaga 18-20.

Hér er tækifæri til að koma því að í greinargerð að minniháttar breytingar megji gera á öðrum húsum innan skipulagssvæðisins án þess að það kalli á breytingu á deiliskipulagi. Hér á ég við nýja eða breytta kvisti, minniháttar breytingar á útliti og öðru sem undir venjulegum kringumstæðum myndu kalla á deiliskipulagsbreytingar.

Rök fyrir þessu eru þau, að í nýjum hverfaskipulögum er verið að létta undir með fólki sem vill gera minni háttar breytingar á húsum sínum. Hingað til hafa flestar slíkar breytingar kallað á deiliskipulagsbreytingar með tilheyrandi kostnaði og tíma fyrir íbúa og skipulagfirvöld.

Er ekki tækifæri að opna aðeins á breytingar sem þessar á öðrum húsum innan skipulagssvæðisins í tengslum við þessa breytingu? Að sjálfsögðu verður að leggja slíkar breytingar fyrir byggingarfulltrúa með tilheyrandi aðkomu skipulagfirvalda.

Með von um jákvæða umfjöllun ..

Kv.



Páll Gunnlaugsson arkitekt FAÍ

## USK Skipulag

---

**Frá:** Þórný <thornyh@gmail.com>  
**Sent:** 21. mars 2019 12:00  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Umsögn vegna nýs deiliskipulags við Dunhaga, Hjarðarhaga og Tómasarhaga

Góðan dag,

Ég vil koma á framfæri athugasemdum við fyrirhugaðar framkvæmdir á Dunhaga 18-20.

Mér hugnast ekki að stórauka bílaumferð á reitnum milli þessara þriggja gatna þar sem er grænt svæði með leikvelli og "friðlandi" barnanna í hverfinu. Leikvelli sem þessi eru hannaðir með það í huga að börnin sem í þá leita séu örugg frá umferð bíla. Í dag er svæðið afgirt með bílskúrum og girðingu sem fyrirhugað er að fjarlægja, fjölga bílastæðum og opna milli bílaumferðar og leiksvæðisins og mér finnst það ekki í lagi. Gróður er lengi að ná sér á strik og mynda það skjól sem þarf.

Í öðru lagi mun umferð fram eftir kvöldi aukast við að þarna verði opnuð verslun með rúman opnunartíma og fjölgunar íbúða í húsinu með tilheyrandi ljósum og hávaða.

Vesturbær er rólegt hverfi og að þessum bakgarði liggja lóðir og gluggar fjölmargra íbúða, ýmist stofu, eldhús eða svefnherbergisgluggar.

Ég hef búið lengi á Tómasarhaga 38 og hef áhyggjur af því að þessar fyrirhuguðu framkvæmdir hafi neikvæð áhrif á þá ímynd að þarna sé friðsælt og gott að búa með börn.

Í ljósi framangreind fer ég þess á leit við Reykjavíkurborg að leitað verði markvissari leiða til að lágmarka þau áhrif sem fyrirhugaðar breytingar á lóðinni koma til með að hafa á hagsmuni íbúa í grenndinni. Með hljóðmön eða vegg á mótum fyrirhugaðs bílastæðis og leikvallar svo umferð um svæðið verði ekki truflandi fyrir íbúa í næstu húsum og að börnin í hverfinu verði óhult fyrir umferðinni. Með von um að tillagan verði ekki samþykkt án breytinga sem lágmarka ónæði íbúa í grenndinni eins mikið og nokkur kostur er.

Með bestu kveðjum,  
Þórný Hlynsdóttir

## USK Skipulag

---

**Frá:** Ásdís Schram <asdisschram@gmail.com>  
**Sent:** 7. apríl 2019 14:30  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Endursuglýst deiliskipulag fyrir Dunhaga 18-20

Reykjavíkurborg  
Umhverfis- skipulagssvið  
Borgartúni 12-14  
> 105 Reykjavík

> Efni: Endurauglýst deiliskipulag fyrir Dunhaga 18-20

>  
> Vísað er til endurauglýsingar tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur 21. s.m.

>  
> Í tillögunni felst að lóð fyrir Dunhaga 18-20 verði stækkuð og byggingarmagn á henni aukið um nærri 60% með byggingu nýrrar hæðar ofan á húsið og nýrri viðbyggingu á baklóð. Í samræmi við aukið byggingarmagn er gert ráð fyrir samtals 11 nýjum bílastæðum á hliðar- og baklóð. Þá er jafnframt gert ráð fyrir nýju sorpgerði fyrir atvinnustarfsemi í húsinu. Til að rýma til fyrir þessum nýframkvæmdum er gert ráð fyrir að gróður sem nú er á baklóð verði grisjaður.

>  
> Í greinargerð með tillögunni er lagt til grundvallar að þær breytingar sem hún felur í sér muni hafa óveruleg áhrif á umferð og að áhrif á hljóðvist og mengun verði hverfandi. Við þessa forsendu tillögunnar verður að gera verulegar athugasemdir. Áhrif deiliskipulagsbreytingar verður að meta með tilliti til þess reits sem breytingin lýtur að. Þótt áhrif deiliskipulagsbreytingar kunni að vera óveruleg þegar þau eru metin með tilliti til stærra svæðis er ekki þar með sagt að þau teljist óveruleg á með tilliti til hlutaðeigandi reits.

>  
> Fyrirliggjandi tillaga felur sem áður segir í sér nærri 60% aukningu byggingarmagns á lóðinni, þ.m.t. byggingu nýrrar viðbyggingar á baklóð, auk byggingu 11 nýrra bílastæða og sorpgerðis fyrir atvinnustarfsemi á baklóðinni þar sem nú er aðeins gróður. Tillagan felur því í sér gerbreytingu á nýtingu baklóðar Dunhaga 18-20. Útilokað er að halda því fram, eins og gert er í greinargerð með tillögunni, að þessar breytingar muni hafa óveruleg áhrif á umferð um þennan hluta lóðarinnar og hverfandi áhrif á hljóðvist og mengun. Að þessu leyti er tillagan reist á forsendu sem er bersýnilega röng.

>  
> Sá reitur sem tillagan lýtur að afmarkast af Tómasarhaga 32-46, Hjarðarhaga 27-33 og Dunhaga 18-20. Bakgarðar þessara fasteigna liggja sameiginlega að grænu svæði þar sem einnig er leiksvæði. Engin bílaumferð er að þessu svæði eins og staðan er í dag. Með þeim breytingum sem tillagan kveður á um er bakgarði Dunhaga 18-20 breytt í bílastæði fyrir þá stórauðum umferð að húsinu sem hið aukna byggingarmagn hefur í för með sér. Óhjákvæmilegt er annað en að þessi umferð muni hafa í för með sér mjög verulegar breytingar á hljóðvist og mengun á þeim reit sem nú afmarkast einungis af grónum bakgördum. Þetta á sérstaklega við þar sem tillagan gerir ráð fyrir að gróður sem nú er á baklóð verði grisjaður til að rýma til fyrir bílastæðum.

>  
> Undirrituð er íbúi á Tómasarhaga 38. Sú umferð sem fyrirsjáanlegt er að verða mun um baklóð Dunhaga 18-20 ef tillagan nær fram að ganga með tilheyrandi hljóð- og sjónmegnun og útblæstri er ljóslega til þess fallin að raska verulega hagsmunum íbúa við Tómasarhaga, þ.m.t. undirritaðrar. Auk áhrifa á svefnfrið og næði íbúa er breytingin til þess fallin að rýra verulega verðmæti þessara fasteigna sem felst ekki síst í bakgördunum sem saman mynda grænan og skjólsælan reit.

>  
> Samkvæmt framansögðu er fyrirliggjandi tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur 21. s.m. haldin verulegum annmarka. Tillagan er reist á þeirri forsendu að breytingar samkvæmt henni muni hafa í för með sér óveruleg áhrif á umferð og hljóðmengun á reitnum. Þessi forsenda er bersýnilega röng. Hið rétta er að breytingin mun hafa mjög veruleg áhrif á þessu atriði með tilheyrandi röskun á hagsmunum íbúa aðliggjandi fasteigna, þ.m.t. Tómasarhaga 38. Af þessari ástæðu ber að hafna tillögunni og leggja fyrir framkvæmdaraðila að vinna nýja tillögu að undangengnu fullnægjandi mati á áhrifum þeirra breytinga sem tillagan lýtur að á umferð um reitinn og hljóðmengun.

>  
> Með vísan til framangreinds kemur undirrituð hér með á framfæri við skipulags- og samgönguráð og borgarráð hörðum mótmælum við framangreindri tillögu og krefst þess að henni verði hafnað.

Læt fylgja með bréf þar sem ég mótmælti sömi aðgerð fyrir nokkrum mánuðum.



Reykjavíkurborg  
Umhverfis- skipulagssvið  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Efni: Umsögn vegna tillögu þar sem sótt er um leyfi fyrir framkvæmdum við Dunhaga 18-20 í Reykjavík

Undirrituð gerir fyrst og fremst athugasemdir við að fjöldi bílastæða á lóð við Dunhaga 18-20 verði stóraukinn samkvæmt fyrirbyggjandi tillögu og bílskúrar og garður sem nú eru á lóðinni fjarlægður án þess að gerðar verði mótvægisráðstafanir samhlið til að draga úr neikvæðum áhrifum aukinnar bílaumferðar á lóðinni með tilheyrandi röskun á hagsmunum íbúa í nágrenninu

Samkvæmt núgildandi skipulagi eru einungis nokkur bílastæða bakhlið lóðarinnar. Bílastæðin eru jafnframt afgirt gagnvart aðliggjandi leikvelli og bakgörðum húsa við Tómasarhaga með garði og röð bílskúra sem takmarkar að einhverju leyti það ónæ og hættu sem stafar af umferð um bílastæðið fyrir íbúa í grenndinni og börn sem nota leikvöllinn. Með því að fjarlægja garðinn og bílskúrana og stórauka um leið fjölda bílastæða má búast við að neikvæð áhrif bílaumferðar um lóðina á hagsmuni íbúa í grenndinni muni aukast til muna. Undirrituð bendir á í þv sambandi að umrætt bílastæði er aðeins steinsnar frá svefnherbergisglugga hennar og því við búið að brottnám bílskúranna og aukin umferð um bílastæðin muni valda henni verulegu óhagræði verði ekkert aðhafst til að takmarka það. Hið sama á við um aðliggjandi leikvöll sem ætlaður er börnum.

Í ljósi framangreinds fer undirrituð þess á leit við Reykjavíkurborg að leitað verði leiða til að lágmarka þau áhrif sem fyrirsjáanlegt er að fyrirhugaðar breytingar á lóðinni muni hafa á hagsmuni íbúa í grenndinni. Sem dæmi um leiðir til þess má nefna hlióðmön á mörkum lóðarinnar við fyrirhugað bílastæ

>

> Virðingarfyllst,

>

> Ásdís Schram, íbúi á Tómasarhaga 38

## USK Skipulag

---

**Frá:** Fannar Jónsson <fannar\_jonsson@hotmail.com>  
**Sent:** 8. apríl 2019 12:26  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi endurauglýsing - Tillaga að nýju deiliskipulagi

**Mikilvægi:** Mikið

Efni: [Endurauglýst deiliskipulag fyrir Dunhaga 18-20](#)

Vísað er til endurauglýsingar tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur 21. s.m.

Í tillögunni felst að lóð fyrir Dunhaga 18-20 verði stækkuð og byggingarmagn á henni aukið um nærri 60% með byggingu nýrrar hæðar ofan á húsíð og nýrri viðbyggingu á baklóð. Í samræmi við aukið byggingarmagn er gert ráð fyrir samtals 11 nýjum bílastæðum á hliðar- og baklóð. Þá er jafnframt gert ráð fyrir nýju sorpgerði fyrir atvinnustarfsemi í húsinu. Til að rýma til fyrir þessum nýframkvæmdum er gert ráð fyrir að gróður sem nú er á baklóð verði grisjaður.

Í greinargerð með tillögunni er lagt til grundvallar að þær breytingar sem hún felur í sér muni hafa óveruleg áhrif á umferð og að áhrif á hljóðvist og mengun verði hverfandi. Við þessa forsendu tillögunnar verður að gera verulegar athugasemdir. Áhrif deiliskipulagsbreytingar verður að meta með tilliti til þess reits sem breytingin lýtur að. Þótt áhrif deiliskipulagsbreytingar kunni að vera óveruleg þegar þau eru metin með tilliti til stærra svæðis er ekki þar með sagt að þau teljist óveruleg á með tilliti til hlutaðeigandi reits.

Fyrirliggjandi tillaga felur sem áður segir í sér nærri 60% aukningu byggingarmagns á lóðinni, þ.m.t. byggingu nýrrar viðbyggingar á baklóð, auk byggingu 11 nýrra bílastæða og sorpgerðis fyrir atvinnustarfsemi á baklóðinni þar sem nú er aðeins gróður. Tillagan felur því í sér gerbreytingu á nýtingu baklóðar Dunhaga 18-20. Útilokað er að halda því fram, eins og gert er í greinargerð með tillögunni, að þessar breytingar muni hafa óveruleg áhrif á umferð um þennan hluta lóðarinnar og hverfandi áhrif á hljóðvist og mengun. Að þessu leyti er tillagan reist á forsendu sem er bersýnilega röng.

Sá reitur sem tillagan lýtur að afmarkast af Tómasarhaga 32-46, Hjarðarhaga 27-33 og Dunhaga 18-20. Bakgarðar þessara fasteigna liggja sameiginlega að grænu svæði þar sem einnig er leiksvæði. Engin bílaumferð er að þessu svæði eins og staðan er í dag. Með þeim breytingum sem tillagan kveður á um er bakgarði Dunhaga 18-20 breytt í bílastæði fyrir þá stórauðnu umferð að húsinu sem hið aukna byggingarmagn hefur í för með sér. Óhjákvæmilegt er annað en að þessi umferð muni hafa í för með sér mjög verulegar breytingar á hljóðvist og mengun á þeim reit sem nú afmarkast einungis af grónum bakgörðum. Þetta á sérstaklega við þar sem tillagan gerir ráð fyrir að gróður sem nú er á baklóð verði grisjaður til að rýma til fyrir bílastæðum.

Undirrituð eru íbúar á Tómasarhaga 38. Sú umferð sem fyrirsjáanlegt er að verða mun um baklóð Dunhaga 18-20 ef tillagan nær fram að ganga með tilheyrandi hljóð- og sjónmegnun og útblæstri er ljóslega til þess fallin að raska verulega hagsmunum íbúa við Tómasarhaga, þ.m.t. undirritaðra. Auk áhrifa á svefnfrið og næði íbúa er breytingin til þess fallin að rýra verulega verðmæti þessara fasteigna sem felst ekki síst í bakgörðunum sem saman mynda grænan og skjólsælan reit.

Samkvæmt framansögðu er fyrirliggjandi tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur 21. s.m. haldin verulegum annmarka. Tillagan er reist á þeirri forsendu að breytingar samkvæmt henni muni hafa í för með sér óveruleg áhrif á umferð og hljóðmengun á reitnum. Þessi forsenda er bersýnilega röng. Hið rétta er að breytingin mun hafa mjög veruleg áhrif á þessu atriði með tilheyrandi röskun á hagsmunum íbúa aðliggjandi fasteigna, þ.m.t. Tómasarhaga 38. Af þessari ástæðu ber að hafna tillögunni og leggja



fyrir framkvæmdaraðila að vinna nýja tillögu að undangengnu fullnægjandi mati á áhrifum þeirra breytinga sem tillagan lýtur að á umferð um reitinn og hljóðmengun.

Með vísan til framangreinds viljum við undirrituð koma hér með á framfæri við skipulags- og samgönguráð og borgarráð hörðum mótmælum við framangreindri tillögu og krefjumst þess að henni verði hafnað.

Virðingarfyllt,  
Fannar Jónsson/Elísabet S. Auðunsdóttir  
Tómasarhagi 38

Reykjavík 5. apríl 2019

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

**EFNI:** Athugasemdir við auglýsta tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46

**FRÁ:** Íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27.

Íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27 barst bréf skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar dags. 27. desember 2018 varðandi tillögu að deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Í tillögunni felst m.a. niðurrif og uppbygging á lóð nr. 18-20 við Dunhaga auk bílskúrsheimilda á tveimur lóðum við Tómasarhaga. Í nefndu bréfi skipulagsfulltrúa kemur fram að frestur til að gera athugasemdir við deiliskipulagstillöguna sé til 8. febrúar 2019 og skiluðu undirrituð inn athugasemdum dags. 7. febrúar s.l.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur þann 21. febrúar 2019 var samþykkt að endurauglýsa nýtt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 vegna leiðrétts skuggavarps. Á vef Reykjavíkurborgar kemur fram að frestur til að skila inn athugasemdum við deildiskipulagstillöguna sé til 9. apríl.

Með bréfi þessu eru gerðar verulegar athugasemdir við ofangreinda deiliskipulagstillögu að því marki sem hún lýtur að lóðinni Dunhaga 18-20, eins og nánar er rakið að neðan. Ekki eru gerðar athugasemdir við bílskúrsheimildir á tveimur lóðum við Tómasarhaga.

## 1. Aðdragandi nýs deiliskipulags

Aðdraganda tillögu að nýju deiliskipulagi má rekja að minnsta kosti aftur til afgreiðslufundar byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar þann 11. júlí 2017 þegar lögð var

fram tillaga og umsókn D18 ehf. um „leyfi til að rífa bílskúra, byggja inndregna 4. hæð, byggja viðbyggingu við fyrstu hæð og kjallara, minnka og fjölga íbúðum úr 8 í 20, koma fyrir lyftum utan á húsinu og sorpgerði fyrir verslunarrými í norðvesturhluta lóðar nr. 18-20 við Dunhaga“. Öll þessi atriði, með nokkrum breytingum þó, er að finna á nýrri deiliskipulagstillögu.

Telja eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 að hafa verði aðdraganda málsins til hliðsjónar við alla umfjöllun um hina nýju deiliskipulagstillögu. Er einkum vísað til eftirfarandi í því sambandi:

- a) Tilkynningar dags. 10. apríl 2018, um samþykkt byggingarleyfisumsóknar D18 ehf. af hálfu byggingarfulltrúa sem send var eigendum og íbúum við Hjarðarhaga 27;
- b) Lagfærðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi; og
- c) Úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018 dags. 20. júlí 2018 þar sem fellt var úr gildi áður veitt byggingarleyfi D18 ehf.

Er það afstaða eigenda og íbúa Hjarðarhaga 27 að núverandi tilaga að nýju deiliskipulagi sé háð sömu göllum og hið brottfellda byggingarleyfi, þ.e. að deiliskipulag rúmist ekki innan aðalskipulags og að málið sé að öðru leyti verulega vanbúið að teknu tilliti til rannsóknarskyldu Reykjavíkurborgar, meðalhófs og réttmætra væntinga þeirra aðila sem hafa lögvarða hagsmuni af nýju deiliskipulagi.

## 2. Nýtt deiliskipulag rúmast ekki innan aðalskipulags. Innbyrðis ósamræmi.

Aðalskipulag setur deiliskipulagi ramma, bæði stefnu og takmarkanir, en aðalskipulag er rétt hærra deiliskipulagi, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í aðalskipulagi er ennfremur lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 123/2010. Samkvæmt sama ákvæði er sveitarfélagi heimilt að setja fram nánari stefnu, svo sem um nýbyggingarsvæði eða endurbyggingarsvæði í eldri byggð eða um einstök viðfangsefni.

Núgildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tók gildi í febrúar 2014. Í aðalskipulaginu er fjallað sérstaklega um Vesturbæ á bls. 230 í B-hluta sem inniheldur nánari lýsingu á stefnu og er jafnframt leiðbeinandi um þróun og uppbyggingu í



borgarhlutunum. Eigendur og íbúar Hjarðarhaga 27 telja einsýnt að deiliskipulag rúmist ekki innan aðalskipulags og að til staðar sé innbyrðis ósamræmi.

Svo virðist sem að gr. 1.3 í greinargerð með tillögu að hinu nýja deiliskipulagi tilgreini svæðið sem hluta af ÍB2 Melar en hið rétta mun vera að svæðið tilheyrir ÍB3 Hagar.

*Brotið gegn stefnu aðalskipulags um hverfisvernd*

Eftirfarandi kemur m.a. fram í aðalskipulagi um hverfisvernd:

Bls. 234 um stefnu aðalskipulags, sbr. 2. mgr. 28. gr. laga nr. 123/2010:

*„Hverfisvernd. Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðmæta, landslags eða náttúrufars.“*

Bls. 236 um umhverfismat o.fl:

*„Verndarsvæði og menningarminjar. Ekki verður gengið á verndarsvæði og menningarminjar með þéttingu byggðar í Vesturbænum.“*

Svo sem fram kemur í gr. 1.1 í hinni nýju tillögu að deiliskipulagi telur Borgarsögusafn, að aflokinni húsaskoðun, að „rík ástæða [sé] til að hverfisvernda skipulag reitsins sem er hluti af heildstæðu skipulagi þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa, sólríka suðurgarða og staðsetningu á leiksvæði barna. Skipulagið er vitnisburður um nýja strauma í skipulagshugmyndum síns tíma. Húsin á reitnum við Hjarðarhaga annars vegar og Tómasarhaga hinsvegar mynda jafnframt heildstæða götumynd sem ástæða er til að vernda, ásamt upprunalegum garðveggjum sem eru hluti af götumyndinni.“

Ennfremur segir í gr. 1.5 um húsakönnun að lagt sé til að reiturinn allur sé verndaður í gulum flokki, í samræmi við ofangreint, utan Dunhagi 18-20.

Eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 taka almennt undir sjónarmið Borgarsögusafns um verndun reitsins þar sem vel hefur tekist til með samsetningu lágreistra fjölbýlishúsa og sólríkra suðurgarða. Þeir telja hins vegar að verndargildi reitsins í heild sé freklega raskað með fyrirhuguðum breytingum á Dunhaga 18-20 sem verður varla lýst öðruvísi en sem nýbyggingu í útliti eftir fyrirhugaðar framkvæmdir. Verndargildi annarra bygginga mun verða þeim mun minna af nábylinu við Dunhaga 18-20 eftir fyrirhugaðar breytingar. Má í þessu sambandi vísa til þess að lagfærð umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 gerði ráð fyrir að Dunhagi 18-20 yrði að meginstefnu aðeins þússaður og málaður, en ekki áklæddur í heild líkt og lagt er til og tíðkast nú með margar nýbyggingar.

Þá liggur einnig fyrir, svo sem nánar er vikið að að neðan, að skuggvarp mun aukast á lóðum og húseignum við Hjarðarhaga og skerðir rýmkun deiliskipulags þannig verndargildi húsa við Hjarðarhaga m.t.t. hinna sólríku suðurgarða sem Borgarsögusafn tiltekur sérstaklega sem sérstöðu byggðarinnar.

Það verður með engu móti séð hvernig verndun deiliskipulagsreitsins, sem á sér skýra stoð í aðalskipulagi, sé samþýðanleg þeim umfangsmiklu breytingum sem eru fyrirhugaðar á Dunhaga 18-20 samkvæmt deiliskipulagstillögu. Aðalskipulag, með skýra stefnumörkun hvað varðar verndun, verður að ganga framár sérhagsmunum eigenda Dunhaga 18-20 sem endurspeglast í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi.

### *Brotið gegn stefnu aðalskipulags um ásýnd byggðar*

Eftirfarandi kemur m.a. fram í aðalskipulagi um ásýnd byggðar:

Bls. 232 um fastmótaða byggð:

*„ÍB3 Hagar. Byggð á svæðinu er fastmótuð og var svæðið fullbyggt um 1970. Heilsteypt byggð að stærstum hluta“ [...] „Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnæði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“*

Bls. 236 um umhverfismat o.fl:

*„Eftirfylgni. Á deiliskipulagi og við hönnun mannvirkja þarf að gæta þess að meginmarkmiðum um ásýnd og heildaryfirbragð borgarinnar verði fylgt.“*

Eigendur og íbúar Hjarðarhaga 27 telja að ekkert tillit hafi verið tekið til þeirrar gerólíku ásýndar sem Dunhagi 18-20 mun hafa eftir þær breytingar sem fyrirhugaðar eru í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi. Verði útlit byggingarinnar að Dunhaga 18-20 með þeim hætti sem deiliskipulagsgögn bera með sér er ljóst að húsið mun ekki eiga sér neina útlitslega samsvörun á stóru svæði og mun enn fremur verða hæsta húsið sjávarmegin Hjarðarhaga, þ.e. sunnan- og vestanmegin Hjarðarhaga. Heildaryfirbragð byggðarinnar við Hjarðarhaga og nágrannagötur er nú með þeim hætti að hærri fjölbýlishús eru norðan- og austanmegin Hjarðarhaga en lágreistari byggð er sunnan- og vestanmegin. Slíkt fyrir komulag er enda ekki tilviljun heldur tryggir sem flestum sólarbirtu úr suðri. Með deiliskipulagstillögunni, þ.e. aukningu byggingarmagns og hækkun bygginga á Dunhaga 18-20, er vegið að þessu heildaryfirbragði og ásýnd. Má hér vísa til niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018 þar sem fram kom að fyrirhugaðar breytingar á Dunhaga 18-20 fælu í sér „*umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamyndun umrædds svæðis*“ og að „*umrædd bygging [yrði] hærri en aðrar*

*byggingar í nágrenninu*". Hvorki eigandi D18 ehf. né Reykjavíkurborg hafa gert reka að því að fá þessari niðurstöðu úrskurðarnefndar hnekkt og ber Reykjavíkurborg að miða við þessa niðurstöðu þegar metið er hvort að tillaga að deiliskipulagi fyrir Dunhaga 18-20 rúmist innan aðalskipulags.

Tafla sem fylgir greinargerð deiliskipulagstillögunnar sýnir annars vegar núverandi stöðu á reitnum og hins vegar hver hún yrði næði deiliskipulagstillaga fram að ganga. Þar kemur fram að nýtingarhlutfall á lóð Dunhaga 18-20 er nú umtalsvert hærra en á öðrum lóðum á reitnum. Samkvæmt deiliskipulagstillögunni yrði nýtingarhlutfallið á bilinu 2 – 2,6 sinnum hærra en á nærliggjandi lóðum, það er Tómasarhaga 32, 34 og Hjarðarhaga 27, sem sýnir hróplegt ójafnvægi í þéttleika og byggðamynstri. Með deiliskipulagstillögunni er nýtingarhlutfall á lóðinni Dunhaga 18-20 aukið um 50% og raunar um 58% sé litið hjá fyrirhugaðri lóðastækkun sömu lóðar. Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 er nú um 144% af nýtingarhlutfalli annarra lóða á deiliskipulagsreitnum en ykist með deiliskipulagstillögunni upp í 215% af meðaltalsnýtingarhlutfalli annarra lóða. Sé litið hjá fyrirhugaðri lóðastækkun Dunhaga 18-20 þá eykst nýtingarhlutfall lóðarinnar upp í 225% af meðaltalsnýtingarhlutfalli annarra lóða.

Enn fremur má benda á að svo virðist sem Reykjavíkurborg hyggist stækka lóð Dunhaga 18-20. Slíkur gjörningur lækkar reiknað nýtingarhlutfall á lóðinni, en það sem meira er, færir þau verðmæti sem felast í bílastæðum á lóð, af hendi borgarinnar til lóðarhafa Dunhaga 18-20, án nokkurs rökstuðnings, og án þess að veita öðrum lóðarhöfum á reitnum hliðstæð verðmæti. Þá er stækkun lóðarinnar til þess fallin að skekkja samanburðarhæfni deiliskipulagstillögunnar þegar nýtingarhlutfall lóðarinnar er metið í samanburði við aðrar lóðir á deiliskipulagsreitnum.

Það verður með engu móti séð hvernig viðhald ásýndar og heildaryfirbragðs deiliskipulagsreitsins, sem á sér skýra stoð í aðalskipulagi vegna þeirrar heilsteyptu byggðar sem fyrir er, sé samþýðanleg þeim umfangsmiklu breytingum sem eru fyrirhugaðar á Dunhaga 18-20 samkvæmt deiliskipulagstillögunni. Aðalskipulag, með skýra stefnumörkun hvað varðar ásýnd og heildaryfirbragð, verður að ganga framár sérhagsmunum eigenda Dunhaga 18-20 sem endurspeglast í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi.

#### *Engin rök fyrir þéttingu byggðar á ÍB3 Hagar í aðalskipulagi né deiliskipulagstillögu*

Af undanfarandi byggingarleyfisferli þessa máls má ráða að meginforsenda Reykjavíkurborgar fyrir nýrri tillögu að deiliskipulagi virðist sú að breytingar á Dunhaga 18-20 feli í sér lögmeata og eftirsóknarverða þéttingu byggðar. Því eru íbúar og eigendur



Hjarðarhaga 27 ósammála og virðist Reykjavíkurborg nú hafa fallist á þau sjónarmið. Í deiliskipulagsgögnum er enda ekki vikið að þéttingu byggðar sem sérstakri röksemd fyrir deiliskipulaginu og er það með réttu enda veitir aðalskipulag enga stoð fyrir þéttingu byggðar á deiliskipulagsreitnum.

Svæðið *ÍB3 Hagar* er fastmótað og fullbyggt. Sú litla þétting sem gert er ráð fyrir í Vesturbæ hlýtur að vera sú þétting sem gert er ráð fyrir á þróunarsvæðum sem lýst er í aðalskipulagi, sjá bls. 230-231. Dunhaga 18-20 er þar hvergi getið og eigendur lóðarinnar hafa engar réttmætar væntingar um samþykkt hins aukna byggingarmagns á lóðinni sem gert er ráð fyrir í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi. Þvert á móti hafa íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 réttmætar væntingar um að ásýnd og heildaryfirbragði byggðar verði viðhaldið við allar skipulagsbreytingar.

Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 telja ástæðu til þess að ítreka enn frekar að á Högunum í vesturbæ Reykjavíkur er þéttleiki byggðar hvað mestur á höfuðborgarsvæðinu og því engin þörf á að þétta byggð á svæðinu. Ákvæði aðalskipulags um þéttingu byggðar er þar af leiðandi vart hægt að heimfæra á svæðið við Dunhaga meðan strjálbýlli svæði á höfuðborgarsvæðinu eru með lægri þéttleika. Aðalskipulag Reykjavíkur gerir einfaldlega ekki ráð fyrir þéttingu byggðar á þéttbyggðum og gamalgrónum svæðum. Má hér enn vísa til þess sem úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála hefur sagt um þær framkvæmdir sem endurspeglast í deiliskipulagstillögunni, nánar tiltekið að framkvæmdirnar „feli í sér umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamynstri umrædds svæðis“ og að hverfið sé „ekki skilgreint sem sérstakt þéttingarsvæði samkvæmt aðalskipulagi“.

Sem fyrr segir virðist Reykjavíkurborg ekki byggja á sjónarmiðum um þéttingu byggðar í tillögu að hinu nýja deiliskipulagi. Telja eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 að slík sjónarmið væru enda ómálefnaleg, eins og rakið er á fyrri stigum þessa máls, og í ósamræmi við fyrirliggjandi niðurstöðu úrskurðarnefndar sem að ofan er rakin.

#### *Formgalli deiliskipulagsferlis*

Svo sem ljóst má vera af ofansögðu er deiliskipulagstillaga sú sem nú er til kynningar ekki í samræmi við gildandi aðalskipulag Reykjavíkur og því engin forsenda fyrir niðurfellingu lýsingar í samræmi við 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Deiliskipulagstillagan, sbr. gr. 1.3, vísar um heimild til undanþágu frá gerð lýsingar til 4. mgr. 40. gr. laga nr. 123/2010 en hið rétta er að sú málsgrein vísar til heimildar til þess að falla frá almennri kynningu á deiliskipulagstillögu, ekki undanþágu frá gerð lýsingar. Ekki er því ljóst hvort að Reykjavíkurborg telur heimilt að falla frá almennri kynningu eða gerð lýsingar.

Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 telja einboðið að útbúin verði lýsing deiliskipulagsverkefnis, sbr. 1. mgr. 40. gr. laga 123/2010 þar sem gerð verði grein fyrir forsendum fyrirbyggjandi stefnu auk þess sem skipulagsferli er lýst og samráði gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum sbr. og gr. 5.2.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í sömu grein er fjallað um undanþágu frá gerð lýsingar við deiliskipulagsgerð og þar segir „Sveitarstjórn er heimilt að falla frá gerð slíkrar lýsingar ef allar meginforsendur liggja fyrir í aðalskipulagi. Með meginforsendum er átt við stefnu um áherslur og uppbyggingu landnotkunarreita svo sem varðandi nánari notkun á einstökum reitum, þéttleika og byggðamynstur eða umfang auðlindanýtingar.“ Í núgildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er reitur sá sem hér er til auglýsingar ekki einn af þróunarsvæðum aðalskipulagsins og þar er því ekki fjallað um nánari notkun á reitunum.

Meginregla skipulagslaga er gerð lýsingar við undirbúning deiliskipulags, sbr. 1. mgr. 40. gr. laga 123/2010. Undanþágu frá gerð lýsingar í samræmi við 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 verður að beita með þröngum hætti enda býður gerð lýsingar upp á vandaðra ferli við skipulagsgerð en ella. Er sérstaklega mikilvægt að vandað sé til verka þegar um veigamiklar breytingar er að ræða í þegar fullbyggðu hverfi líkt og í því máli sem hér um ræðir, sbr. tilvitnaða niðurstöðu úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í málum 69,70,71/2018.

Vegna skorts á gerð lýsingar telja íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 að ekki verði byggt á deiliskipulagstillögunni í núverandi mynd.

### 3. Efnisannmarkar á deiliskipulagi

Eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 telja að ofangreindar ástæður varðandi ósamræmi aðalskipulags og tillögu að nýju deiliskipulagi varðandi lóðina Dunhaga 18-20 eigi einar og sér að leiða til þess að Reykjavíkurborg geti ekki samþykkt deiliskipulagstillöguna í núverandi mynd. Ofangreindu til viðbótar telja eigendur og íbúar að Hjarðarhaga 27 að tilteknum atriðum verði að breyta í deiliskipulagstillögunni sjálfri.

#### *Tengsl deiliskipulagstillögu við markmið órökstudd*

Einn grundvallarágalli deiliskipulagstillögunnar, hvað varðar breytingar á Dunhaga 18-20, er meint markmið sem sett er fram í gr. 2.1 í deiliskipulagstillögu. Þar kemur fram að „Markmið deiliskipulagsins [... sé ...] að skilgreina byggingarheimild fyrir lóð Dunhaga 18-20 til

*stækkunar og fjölgunar íbúða, til þess að skjóta sterkari stoðum undir verslunarrekstur á fyrstu hæð byggingarinnar.“*

Almennt má fallast á að efling nærþjónustu við Dunhaga 18-20 rúmist innan aðalskipulags, sbr. bls. 234 í aðalskipulagi og markmiðið sem slíkt virðist því lögmætt. Hins vegar er ekki nóg að markmiðið sé lögmætt heldur verður sú leið sem valin er til að ná umræddu markmiði að vera málefnaleg, lögmæt og að öðru leyti við hæfi. Hér verður aftur að líta til forsögu málsins en í hinu brottfellda byggingarleyfi var gert ráð fyrir tólf viðbótaríbúðum í húsinu sem flestar áttu að vera litlar. Sé gert ráð fyrir að meðaltali tveimur einstaklingum í þessum íbúðum mætti áætla að um 24 einstaklingar bættust við í húsið. Vissulega má telja líklegt að sumir þeirra einstaklinga kynnu að kjósa að eiga viðskipti við verslanir í húsinu, ef einhverjar væru. Það er hins vegar ekki trúverðugt að Reykjavíkurborg skuli halda því fram að þessir viðbótaríbúar í sjálfu húsinu Dunhaga 18-20 muni breyta nokkru um rekstrargrundvöll verslana í húsinu almennt.

Núverandi eigendur og íbúar Hjarðarhaga 27 voru lengi viðskiptavinir þeirra verslana sem áður voru á Dunhaga 18-20, en þar voru meðal annars skósmiður, fiskisali og myndbandaleiga sem hélt einnig úti lítilli dagvörudeild. Þótt eftirsjá hafi verið að bæði fiskisalanum og skósmiðnum er brotthvarf verslana frá Dunhaga 18-20 einfaldlega hluti af fækkun lítilla hverfisverslana á síðustu áratugum í Reykjavík og þannig hluti af miklu stærra samhengi. Sú staðhæfing í gr. 2.1 í deiliskipulagstillögu, að fyrirhugaðar breytingar á Dunhaga 18-20 séu ætlaðar til þess að efla þjónustukjarna þar, virðist eingögnu ætlað að veita ótækri deiliskipulagsbreytingu málamyndafóttfestu í aðalskipulagi.

Ekki er neitt fram komið sem bendir til annars en að hægur vandi væri að gera breytingar á núverandi húsnæði innandyra til þess að koma fyrir aukinni verslun og þjónustu í húsinu. Lítil fjölgun íbúa í sjálfu húsinu Dunhaga 18-20 mun engu breyta um það hvort hægt er að reka verslun í húsinu eða ekki enda myndu langflestir viðskiptavinir koma annarsstaðar frá. Telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að Reykjavíkurborg hafi ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni til þess að sýna fram á að umræddar breytingar á Dunhaga 18-20 séu til þess fallnar að ná umræddu markmiði um eflingu nærþjónustu.

Þá telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að ekki hafi verið gætt að meðalhófi við gerð deiliskipulagstillögu þegar metið er hvaða aðgerðir eru viðeigandi til þess að ná fram markmiði um eflingu nærþjónustu. Þannig er t.d. með öllu óþarfi að hækka bygginguna að Dunhaga 18-20 um eina hæð til þess að efla verslun á fyrstu hæðinni.

Sú leið sem sett er fram að markmiði deiliskipulagsins er samkvæmt ofangreindu ómálefnaleg og ber að líta svo á að deiliskipulagstillagan hafi það helst að markmiði að



styðja við einkahagsmuni eigenda Dunhaga 18-20 enda þetta ferli eingöngu tilkomið vegna brottfellingar byggingarleyfis með áðurnefndum úrskurði úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Er það afstaða íbúa og eigenda Hjarðarhaga 27 að ekki verði byggt á deiliskipulagstillögunni að óbreyttu til að réttlæta umfangsmiklar breytingar á Dunhaga 18-20.

Í öllu verður að gera þá kröfu til deiliskipulagstillögu að gerð sé grein fyrir þeirri verslun sem á að koma fyrir í húsinu að Dunhaga 18-20. Sé mið tekið af undanfarandi byggingarleyfisferli málsins má búast við að stefna D18 ehf. sé að aðeins ein stór verslun verði í húsinu, ekki nærþjónustukjarni minni verslana eins og áður var í húsinu. Er það lágmarkskrafa að sérskilmálar deiliskipulagstillögu taki til fjölda verslana, opnunartíma o.s.frv.

*Veruleg grenndaráhrif vegna skuggavarps. Rannsóknarskylda vanrækt.*

Skuggavarp miðað við fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er óásættanlegt fyrir allar hæðir Hjarðarhaga 27. Hvorki íbúar og eigendur sem nýlega festu kaup á kjallara og neðri hæð á Hjarðarhaga 27, né eigendur sem búið hafa í nær þrjá áratugi í húsinu máttu í nokkru vænta breytinga á birtu- og nýtingarskilyrðum í íbúðum og garði og að forsendum kaupa og búsetu yrði kollvarpað. Fyrirhugaðar breytingar í deiliskipulagi á Dunhaga 18-20 verðfellir húsið að Hjarðarhaga 27 í heild og spillir enn fremur möguleikum íbúa á garðrækt og ánægju af dvöl í garðinum á góðviðrisdögum. Eitt séreinkenni Hjarðarhaga 27 og annarra lóða á deiliskipulagsreitnum er enda hinir sólríku suðurgarðar, einkenni lóðanna á deiliskipulagsreitnum, svo sem greinir í deiliskipulagstillögu.

Skuggavarps er að engu geti í deiliskipulagstillögunni en með henni fylgja ógreinilegar teikningar af skuggavarpi. Íbúar Hjarðarhaga 27 hafa, með bréfi til skipulagsfulltrúa, dagsettu 1. febrúar, farið fram á að fá ítarlegri og haldbetri upplýsingar frá Umhverfis- og skipulagssviði um skuggavarp á húsið á sex vikna tímabili kringum jafndægur á vori og sex vikna tímabil kringum jafndægur á hausti.

Skipulagsfulltrúi hefur ekki gætt að rannsóknarskyldu sinni um skuggavarp á nærliggjandi hús, þ.m.t. Hjarðarhaga 27. Er rannsóknarskylda skipulagsfulltrúa að þessu leyti sérstaklega rík þar sem verið er að breyta byggingu í háhýsi mitt í rótgróinni og einsleitri byggð.

Á myndum sem fylgja deiliskipulagstillögunni má ráða að eftir hækkun Dunhaga 18-20 um heila hæð, úr 3 hæðum í 4 hæðir, verður Hjarðarhagi 27 í skugga Dunhaga 18-20 um

kl. 15 á jafndægri og þar með í skugga hundruð klukkustunda á ári á bjartasta og hlýjasta tíma dagsins með tilheyrandi áhrifum á vist í húsinu á öllum hæðum og aðstæður í garði og t.a.m. við ræktun hans. Þessar breytingar á skuggavarpri eru því verulegar fyrir íbúa og eigendur fasteignarinnar Hjarðarhaga 27. Ekkert annað hús þarf að þola viðlíka skerðingu vegna breytinganna og engin tilraun hefur verið gerð af hálfu skipulagsyfirvalda í Reykjavík til að benda á mótvægisáðgerðir, svo sem að draga inn efstu hæð Dunhaga 18-20 að norðanverðu, sem myndi draga úr grenndaráhrifum nýbyggingarinnar. Með því móti væri hægt að tryggja að aukið skuggavarp vegna breytinganna falli á bygginguna sjálfa. Hækkun byggingarinnar hefur auk þess víðtækari áhrif og kemur til með að skerða útsýni úr fjölmörgum íbúðum norðan Hjarðarhaga.

Íbúar og eigendur telja að deiliskipulagstillagan sé vanbúin m.t.t. áhrifa af skuggavarpri. Virðist ennfremur sem að rannsókn Reykjavíkurborgar á skuggavarpri sé að ýmsu leyti ábótavant og má þar m.a. vísa til lagfærðrar umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi en þar kom fram að „*skuggavarp vegna Dunhaga 18-20 á Hjarðarhaga 27 [ykist] örlítið á jafndægri um kl. 15 eftir breytingar. Kl. 16 er skugginn kominn framhjá vesturhlið Hjarðarhaga 27. Ekki eru áhrif af skuggavarpri frá Dunhaga 18-20 á lóðina á öðrum árstímum eða tímum sólarhrings*“. Í fyrsta lagi er ekki fallist á að skuggavarp aukist bara „örlítið“ á jafndægri. Í öðru lagi virðist ekki tekið tillit til skuggavarps á lóðina sjálfa við Hjarðarhaga 27, bara húsið. Í þriðja lagi, og sem mestu máli skiptir, þýðir öll skuggaaukning á jafndægri að skuggavarp á tímabilinu 21. september til 21. mars eykst. Sú fullyrðing að ekki séu „*áhrif af skuggavarpri frá Dunhaga 18-20 á lóðina á öðrum árstímum eða tímum sólarhrings*“ fær þannig ekki staðist neina skoðun.

Loks virðist hvergi gert ráð fyrir skuggavarpri af lyftustokkum að Dunhaga 18-20 sem ætlað er að gangi aftur úr húsinu og mega ná allt að 1,5 metra upp fyrir fjórðu hæð hússins.

### *Sorpgeymsla*

Í upphaflegri tillögu að byggingarleyfi í þessu máli virðist hafa verið gert ráð fyrir sorpgeymslu Dunhaga 18-20 í suður eða suðvesturhorni lóðarinnar, næst Tómasarhaga. Í kjölfar athugasemda íbúa og eigenda við Tómasarhaga lagði skipulagsfulltrúi til þá breytingu að sorpgeymsla fyrir verslun yrði inni í byggingu, sbr. lagfærða umsögn skipulagsfulltrúa dags. 9. mars 2018 um umsókn D18 ehf. um byggingarleyfi. Samkvæmt deiliskipulagstillögu hefur sorpgerði verslunar nú skotið upp kolli í nyrsta horni lóðarinnar ef miðað er við mynd. Ef miðað er við texta sérskilmála deiliskipulagsins er sorpgerðið enn í suðvesturhorni lóðarinnar en hér er miðað við að myndin sé rétt og að

sorpgerðinu sé ætlað að vera í norðurhorni lóðarinnar. Einungis þröngur göngustígur aðskilur fyrirhugað sorpgerði og Hjarðarhaga 27 og Hjarðarhaga 29 auk þess sem það liggur mjög nærri vinsælu leiksvæði barna sem mun rýra gildi þess. Sorpið mun leiða til lyktarmengunar, sjónmengunar og hætt er við að meindýr leiti ætis og skjóls í sorpgerði eins og þessu. Furðu sætir að sorpgeymslum háhýsis og verslana sé ætlaður staður fyrir stofugluggum nágranna og við garða þeirra en ekki upp við húsið eða innan dyra í því húsi þangað sem sorpið á uppruna sinn að rekja. Ef að deiliskipulagstillagan nær að öðru leyti fram að ganga telja íbúar og eigendur Hjarðarhaga 27 að sorpgerði verslana skuli vera uppvið mitt húsið að Dunhaga 18-20 en til vara fyrir miðjum norðurvesturmörkum lóðarinnar þar sem það veldur íbúum við Tómasarhaga og Hjarðarhaga sem minnstum ama.



#### 4. Samantekt athugasemda

Í fyrsta lagi eru gerðir eftirfarandi athugasemdir við tillöguna að deiliskipulagi varðandi Dunhaga 18-20 í heild:

1. Ekki hefur verið gerð lýsing í samræmi við meginreglu 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er frekari umfjöllun Reykjavíkurborgar um deiliskipulagstillöguna í andstöðu við lög nr. 123/2010 þar til lýsing hefur verið gerð fyrir deiliskipulagsreitinn.
2. Deiliskipulagið hefur ekki stöð í aðalskipulagi enda raskar það bæði stefnu um hverfisvernd og verndun ásýndar og heildaryfirbragðs í grónum hverfum. Aðalskipulag verður að ganga framur og deiliskipulagstillagan því ótæk.
3. Markmið deiliskipulagsins er sagt vera efling verslunar á Dunhaga 18-20. Breytingar á húsinu ganga miklu lengra en nauðsynlegt er til að efla verslun í húsinu og tengsl deiliskipulagstillögunnar við eflingu verslunar órökrétt og þar með ómálefnaleg.

Í öðru lagi eru gerðar eftirfarandi athugasemdir við einstaka þætti deiliskipulagstillögunnar:

4. Skilgreina ætti fjölda verslana og opnunartíma í húsinu Dunhaga 18-20 í sérskilmálum til þess að tryggja að húsið verði raunverulegur nærþjónustukjarni, sbr. t.d. bls. 182 í aðalskipulagi, en ekki bara ein stórverslun. Ein stórverslun er ekki nærþjónustukjarni.
5. Umfang skuggavarps á Hjarðhaga 27 er óljóst í deiliskipulagsgögnum. Farið er fram á að deiliskipulag leyfi ekki byggingu aukahæðar ofan á Dunhaga 18-20 og að raunhæð lyftustokka verði nákvæmlega skilgreind. Til vara er farið fram á að deiliskipulag geri ráð fyrir að norðurendi fjórðu hæðar Dunhaga 18-20 verði verulega inndregin til þess að skuggi fjórðu hæðar falli á húsið sjálft en ekki Hjarðarhaga 27.
6. Farið er fram á að sorpgerði verslana verði uppvið húsið sjálft að Dunhaga 18-20 en annars fyrir miðjum lóðamörkum til norðvesturs þar sem það veldur íbúum á Tómasarhaga og Hjarðarhaga sem minnstum ama.

7. Farið er fram á að lóðamörk Hjarðarhaga 27 verði færð út til norðurs og að staði við götu verði gerð að sérstæðum Hjarðarhaga 27, líkt og Reykjavíkurborg leggur til með lóðarstækkun að Dunhaga 18-20.

Reykjavík, 5. apríl 2019.



Solveig Jónsdóttir



Sigurður Á. Þráinsson



Halldór Árnason



Anna Björg Eyjólfsdóttir



Friðrik Árni Halldórsson



Marta María Halldórsdóttir



Ingibjörg Jóna Halldórsdóttir

## USK Skipulag

---

**Frá:** Kolbrún Vaka Helgadóttir <kolbrun7@gmail.com>  
**Sent:** 8. apríl 2019 17:23  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Endurauglýst deiliskipulag fyrir Dunhaga 18-20

Vísað er til endurauglýsingar tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur 21. s.m.

Í tillögunni felst að lóð fyrir Dunhaga 18-20 verði stækkuð og byggingarmagn á henni aukið um nærri 60% með byggingu nýrrar hæðar ofan á húsið og nýrri viðbyggingu á baklóð. Í samræmi við aukið byggingarmagn er gert ráð fyrir samtals 11 nýjum bílastæðum á hliðar- og baklóð. Þá er jafnframt gert ráð fyrir nýju sorpgerði fyrir atvinnustarfsemi í húsinu. Til að rýma til fyrir þessum nýframkvæmdum er gert ráð fyrir að gróður sem nú er á baklóð verði grisjaður.

Í greinargerð með tillögunni er lagt til grundvallar að þær breytingar sem hún felur í sér muni hafa óveruleg áhrif á umferð og að áhrif á hljóðvist og mengun verði hverfandi. Við þessa forsendu tillögunnar verður að gera verulegar athugasemdir. Áhrif deiliskipulagsbreytingar verður að meta með tilliti til þess reits sem breytingin lýtur að. Þótt áhrif deiliskipulagsbreytingar kunni að vera óveruleg þegar þau eru metin með tilliti til stærra svæðis er ekki þar með sagt að þau teljist óveruleg á með tilliti til hlutaðeigandi reits.

Fyrirliggjandi tillaga felur sem áður segir í sér nærri 60% aukningu byggingarmagns á lóðinni, þ.m.t. byggingu nýrrar viðbyggingar á baklóð, auk byggingu 11 nýrra bílastæða og sorpgerðis fyrir atvinnustarfsemi á baklóðinni þar sem nú er aðeins gróður. Tillagan felur því í sér gerbreytingu á nýtingu baklóðar Dunhaga 18-20. Útilokað er að halda því fram, eins og gert er í greinargerð með tillögunni, að þessar breytingar muni hafa óveruleg áhrif á umferð um þennan hluta lóðarinnar og hverfandi áhrif á hljóðvist og mengun. Að þessu leyti er tillagan reist á forsendu sem er bersýnilega röng.

Sá reitur sem tillagan lýtur að afmarkast af Tómasarhaga 32-46, Hjarðarhaga 27-33 og Dunhaga 18-20. Bakgarðar þessara fasteigna liggja sameiginlega að grænu svæði þar sem einnig er leiksvæði. Engin bílaumferð er að þessu svæði eins og staðan er í dag. Með þeim breytingum sem tillagan kveður á um er bakgarði Dunhaga 18-20 breytt í bílastæði fyrir þá stórauðnu umferð að húsinu sem hið aukna byggingarmagn hefur í för með sér. Óhjákvæmilegt er annað en að þessi umferð muni hafa í för með sér mjög verulegar breytingar á hljóðvist og mengun á þeim reit sem nú afmarkast einungis af grónum bakgördum. Þetta á sérstaklega við þar sem tillagan gerir ráð fyrir að gróður sem nú er á baklóð verði grisjaður til að rýma til fyrir bílastæðum.



Undirrituð eru íbúar á Tómasarhaga 36. Sú umferð sem fyrirsjáanlegt er að verða mun um baklóð Dunhaga 18-20 ef tillagan nær fram að ganga með tilheyrandi hljóð- og sjónmegnun og útblæstri er ljóslega til þess fallin að raska verulega hagsmunum íbúa við Tómasarhaga, þ.m.t. undirritaðra. Auk áhrifa á svefnfrið og næði íbúa er breytingin til þess fallin að rýra verulega verðmæti þessara fasteigna sem felst ekki síst í bakgördunum sem saman mynda grænan og skjólsælan reit.

Samkvæmt framansögðu er fyrirliggjandi tillaga að nýju deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46 sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur 21. s.m. haldin verulegum annmarka. Tillagan er reist á þeirri forsendu að breytingar samkvæmt henni muni hafa í för með sér óveruleg áhrif á umferð og hljóðmengun á reitnum. Þessi forsenda er bersýnilega röng. Hið rétta er að breytingin mun hafa mjög veruleg áhrif á þessu atriði með tilheyrandi röskun á hagsmunum íbúa aðliggjandi fasteigna, þ.m.t. Tómasarhaga 36. Af þessari ástæðu ber að hafna tillögunni og leggja fyrir framkvæmdaraðila að vinna nýja tillögu að undangengnu fullnægjandi mati á áhrifum þeirra breytinga sem tillagan lýtur að á umferð um reitinn og hljóðmengun.

Með vísan til framangreinds viljum við undirrituð koma hér með á framfæri við skipulags- og samgönguráð og borgarráð hörðum mótmælum við framangreindri tillögu og krefjumst þess að henni verði hafnað.

Virðingarfyllst,

Kolbrún Vaka Helgadóttir og Hilmar Guðjónsson

Tómasarhagi 36

Reykjavík, 9. apríl 2019

## **Efni: Athugasemdir við deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46.**

Undirrituð gera hér með eftirfarandi athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir ofangreint svæði sem auglýst var á vef Reykjavíkurborgar þann 26. febrúar 2019. Umsagnarfrestur er til 9. apríl 2019.

Undirrituð vekja athygli á því að þetta bréf var áður sent þann 7. febrúar þegar deiliskipulagið var fyrst auglýst en er nú sent aftur vegna mistaka Reykjavíkurborgar í fyrri auglýsingu. Þetta er ekki í fyrsta skipti sem íbúar þurfa að leggja í vinnu við að endurtaka kæru / athugasemdir vegna mistaka Reykjavíkurborgar í því máli sem snýr að umsókn um byggingarleyfi og síðar auglýsingu um deiliskipulag vegna Dunhaga 18-20 allt frá því að það var fyrst grenndarkynnt. Undirrituð lýsa vonbrigðum með vinnubrögð Reykjavíkurborgar í þessu máli og vanvirðingu fyrir tíma og vinnu íbúa.

### **1. Umsagnaraðilar**

Að athugasemdum þessum standa eftirtaldir hagsmunaaðilar:

- Einar Ólafsson, Tómasarhaga 32
- Gunnhildur Stefánsdóttir, Tómasarhaga 32
- Arnar Vilmundarson, Tómasarhaga 32
- Signý Sif Sigurðardóttir, Tómasarhaga 32
- Bjarki Már Baxter, Tómasarhaga 32
- Martha Ásmundsdóttir, Tómasarhaga 32
- Sölvi Óskarsson, Arnargötu 14
- Bjarnveig Magnúsdóttir, Dunhaga 23
- Valgerður Ólafsdóttir, Dunhaga 23
- Móeiður Anna Sigurðardóttir, Dunhaga 23
- Sunna Guðmundsdóttir, Dunhaga 23
- Anna Hermannsdóttir, Dunhaga 23
- Ingólfur Klausen, Dunhaga 23
- Soffía Óladóttir, Dunhaga 23
- Brynhildur Guðjónsdóttir, Dunhaga 19
- Heimir Sverrisson, Dunhaga 19
- Karl Karlsson, Dunhaga 21
- Bjarki Ingi Karlsson, Dunhaga 21
- Guðlaug Guðmundsdóttir, Fálkagötu 34
- Anna Guðrún Sigurðardóttir, Fálkagötu 34
- Ólafur Bjarni Guðnason, Fálkagötu 34
- Stefanía Dröfn Egilsdóttir, Fálkagötu 25

- Harpa Ólafsdóttir, Fálkagötu 27
- Hafdís Ósk Ólafsdóttir, Dunhaga 21
- Steinþór Guðbjartsson, Fálkagötu 34
- Sigurður Emil Ólafsson, Fálkagötu 29
- Berglind Harpa Soffíudóttir, Dunhaga 23
- Gunnar Hjálmarsson, Dunhaga 23
- Þorsteinn Bragi Jónínuson, Dunhaga 23
- Sigríður B. Vilhjálmsdóttir, Hjarðarhaga 36
- Gísli Jón Kristjánsson, Hjarðarhaga 36
- Erla Júlíusdóttir, Hjarðarhaga 36
- Michal Szezurek, Hjarðarhaga 36
- Þórey Guðmundsdóttir, Hjarðarhaga 42
- Yngvi Sigurgeirsson, Dunhaga 17
- Álfheiður Hafsteinsdóttir, Dunhaga 17
- Gunnar Sigvaldason, Dunhaga 17

## 2. Meðferð deiliskipulagstillögunnar ekki í samræmi við lög

Undirrituð gera alvarlegar athugasemdir við meðferð deiliskipulagstillögunnar hjá Reykjavíkurborg og samráðsleysi við umsagnaraðila og aðra hagsmunaaðila. Reykjavíkurborg er vel kunnugt um andstöðu við fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni við Dunhaga 18-20 þar sem sú framkvæmd var áður grenndarkynnt og ítarlegum athugasemdum skilað til borgarinnar af því tilefni, sbr. bréf dags. 2. október 2017, sem íbúar að Tómasarhaga 32, Tómasarhaga 34, Dunaga 19, Dunhaga 23, Fálkagötu 29, Arnargötu 14 og Hjarðarhaga 29 stóðu að.

Byggingarleyfi á lóðinni, sem byggði á samskonar tillögu um framkvæmdir og nú eru kynntar í deiliskipulagstillögunni, var felld úr gildi af úrskurðarnefnd auðlinda- og umhverfismála með úrskurði í máli nr. 69/2018 þann 20. júlí 2018 að undangenginni kæru undirritaðra og annarra hagsmunaaðila.

Undirrituð telja það yfirgang af hálfu Reykjavíkurborgar og ólöglega málsmeðferð að færa þá tillögu sem áður var grenndarkynnt í nýjan búning og auglýsa hana sem tillögu að nýju deiliskipulag án alls samráðs við hagsmunaaðila. Kom það undirrituðum í opna skjöldu og olli miklum vonbrigðum að sjá sömu tillögu í nýjum búning í auglýsingarferli. Verður ásetningur borgaryfirvalda ekki skilin öðruvísi en að það eigi að þjóna hagsmunum eins lóðareiganda í þessu máli í andstöðu við vilja allra hinna sem hagsmuna eiga að gæta. Er borgaryfirvöld minnt á að þau eiga ekki aðeins að þjóna hagsmunum byggingarverktaka heldur einnig, og mun frekar, íbúa í hverfum borgarinnar.

Að mati umsagnaraðila er meðferð deiliskipulagstillögunnar ekki í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 eða skipulagsreglugerð nr. 90/2013, sbr. meðal annars eftirfarandi:

- Skipulagslög gera ráð fyrir viðtæku samráði við hagsmunaaðila við gerð skipulagsáætlana. Augljóst er að sú skylda að leita samráðs er enn ríkari þegar fyrir liggja ítarleg og rökstudd andmæli nær allra hagsmunaaðila við framkvæmd eins og í máli þessu. Vísast um þetta til m.a. markmiðsákvæða c. og d. liðar 1. gr. og 4. mgr. 12. gr. laganna. Minnt er á að eitt meginmarkað skipulagslaga frá 2010 var að tryggja samráð við íbúa og hagsmunaaðila þeirra að gerð skipulagsáætlana og að tekið yrði tillit til sjónarmiða þeirra.



- Samkvæmt grein 5.2 í skipulagsreglugerð skal leita eftir sjónarmiðum og tillögum íbúa og annarra sem hagsmuna eiga að gæta við gerð deiliskipulags. Þetta samráð fór aldrei fram.
- Ekki var fylgt lagaáskilnað um gerð lýsingar, kynningu og samráðs við hagsmunaaðila, þegar vinna við gerð deiliskipulags hefst, sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Í lýsingu skal m.a. gera grein fyrir forsendum, stefnu, skipulagsferli, kynningu og samráði, sbr. gr. 5.2.2 – 5.5.4 skipulagsreglugerðar. Áréttað er sérstaklega að þessar laga- og reglugerðarheimildir fjalla um skyldu til kynningar og samráðs í upphafi skipulagsferils og áður deiliskipulag er auglýst. Augljóst er að þessum skýra lagaáskilnaði var ekki fullnægt.
- Engin lagaheimild er til þess að falla frá samráði en þröng heimild til þess að falla frá gerð lýsingar, sbr. 3. málslíð 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga, en umsagnaraðilar telja ákvæðið ekki eiga við í máli þessu, enda í mörgum atriðum vikið frá meginforsendum aðalskipulags í deiliskipulagstillögunni sjálfri, sbr. t.d. um nýtingarhlutfall, þéttleika byggðar og byggðamynstri eins og staðfest er í úrskurði úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismáli nr. 69/2018. Þá liggur ekki fyrir nein stjórnvaldsákvörðun um að falla frá gerð slíkrar lýsingar en í samræmi við ákvæði stjórnvísululaga hefði þurft að gefa umsagnaraðilum andmælarétt áður en slík stjórnvaldsákvörðun hefði verið tekin.
- Í þessu sambandi er jafnframt vísað til þess að ef það er framkvæmdaaðili eða lóðarhafi að Dunhaga 18-20 sem gerir tillöguna, þá er málsmeðferð ekki í samræmi við 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga.

### 3. Deiliskipulagsreiturinn er ekki í samræmi við lög

Samkvæmt 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga skal gera deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar og jafnan miða við að það taki til svæða sem mynda „heildstæða einingu“. Undirrituð telja skipulagsreiturinn ekki uppfylla þessi skilyrði þar sem Hagarnir í heild (eða gamla Grímsstaðaholtið) sé eini reiturinn sem geti myndað heildstæða einingu í þessu samhengi. Sérstaklega er bent á að tillaga gerir ráð fyrir verslunarrými á 1. hæð Dunhaga 18-20 sem eigi að sinna „nærþjónustu“ fyrir íbúa. Því er nauðsynlegt, og leiðir á 2. mgr. 37. gr., að skipulagsreiturinn verður að afmarkast af stærra svæði þar sem jafnframt eru teknir aðrir reitir sem eiga að sinna nærþjónustu fyrir íbúa alls hverfisins svo skipulag svæðisins verði heildstætt en ekki í formi bútasaums. Óumdeilt er að skipulagsreiturinn hefur hingað til ekki verið talin mynda sértakt hverfi innan Vesturbæjarins eða Haganna. Er afmörkun svæðisins of takmörkuð og uppfyllir ekki skilyrði 37. gr. skipulagslaga.

### 4. Athugasemdir við efni deiliskipulagstillögunnar

Athugasemdir við skilgreinda landnotkun og ónákvæmt orðalag um leyfilega starfsemi:

Gerð er athugasemd við umfjöllun í kafla 1.2 um landnotkun. Skilgreind landnotkun Dunhaga 18-20 er samkvæmt aðalskipulagi íbúðabyggð (*sjá* nánar bls. 232-233 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Í aðalskipulagi Reykjavíkur er reiturinn einnig skilgreindur sem „nærþjónusta“ (*sjá* bls. 234 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nærþjónustukjarni er skilgreindur svo (*sjá* bls. 182 í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Þar segir m.a.:

„Nærþjónustukjarnar. Kaupmaðurinn á horninu. Minni matvöruverslanir, bakarí, fiskbúðir og annað til daglegra þarfa innan hverfa. Íbúðir geta verið á efri hæðum viðkomandi bygginga. Nærþjónustukjarnar eru að jafnaði ekki

skilgreindir sérstaklega á uppdrætti aðalskipulags sem verslun og þjónusta (VP) og eru því skilgreindir sem íbúðarbyggð í aðalskipulagi.“

Með vísan til framangreinds er umfjöllun í kafla 1.2 um að nærþjónusta geta falið í sér „dagvöruverslanir“ ekki í samræmi við aðalskipulag. Óskast framangreint leiðrétt þannig að orðnotkunin vísi til skilgreiningar í aðalskipulagi, þ.e. „kaupmannsins á horninu“ og minni matvöruverslana og nánar sér skilgreint á grundvelli þeirra viðmiða hvers konar nærþjónusta verði heimiluð á reitnum, s.s. stærð verslana og önnur atriði sem máli skipta.

Þá er nauðsynlegt að skilgreina nánar hvað geti falist í „þrifalegum smáiðnaði og íþróttahúsi“ en undirrituð telja að hvorugt starfsemi geti þrífist í húsinu. Minnt er á að hverfið er þéttbýlt og það gilda ekki sömu sjónarmið um þjónustustarfsemi og í strjálbýlli hverfum borgarinnar. Engin iðnaður, verslun eða atvinnurekstur hefur verið í húsinu við Dunhaga 18-20 um langa hríð og ber að taka tillit til þess við skilgreiningu landnotkunar.

#### Nýtingarhlutfall óeðlilega hátt og ekki í samræmi við aðalskipulag:

Í umfjöllun í Aðalskipulagi Reykjavíkur fyrir Vesturbæ kemur fram að stefnt sé að því að þéttleiki byggðar verði að meðaltali 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall að meðaltali 0,53 árið 2030 (sjá nánar bls. 231 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Nýtingarhlutfall á lóðinni að Dunhaga 18-20 er nú 0,86 og í fyrirbyggjandi tillögu fer það upp í 1,30. Ljóst er því að nú þegar er nýtingarhlutfallið mjög hátt miðað við meðaltal og markmið sem horft er til í Aðalskipulagi. Fyrirbyggjandi tillaga gerir ráð fyrir nýtingarhlutfalli sem er 145% hærra en æskilegt meðaltal samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur.

Nýtingarhlutfallið er einnig gífurlega hátt í samanburði við allar aðrir lóðir á deiliskipulagsreitnum þar sem nýtingarhlutfall er á bilinu 0,42 (Hjarðarhagi 31) til 0,83 (Tómasarhagi 38). Verður nýtingarhlutfall á lóðinni því um 57% meira en á öllum öðrum lóðum á deiliskipulagsreitnum.

Á vef Samtaka Sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu má sjá að á þessum reit er þéttleiki nú þegar 0,5 og fjöldi íbúða á hektara er 35. Þetta er í samræmi við það meðaltal sem Aðalskipulagið gerir ráð fyrir árið 2030.

Finnst undirrituðum augljóst að ekki eru forsendur til að þetta byggð svo mikið á umræddri lóð og að slík þétting gangi lengri en heimilt sé skv. Aðalskipulagi.

Skipulagsreiturinn er ekki skilgreindur sem sérstakt þéttingarsvæði samkvæmt aðalskipulagi. Í úrskurði úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismál nr. 69/2018 segir:

„Eins og fyrr greinir var með hinni kærðu ákvörðun heimiluð hækkun hússins að Dunhaga 18-20 um eina hæð auk viðbyggingar við húsið og íbúðum í húsinu fjölgað úr 8 í 24. Fyrir heimilaða stækkun var nýtingarhlutfall nefndrar lóðar 0,78 en verður eftir umdeilda breytingu 1,38 sem felur í sér 77% aukningu nýtingarhlutfalls. Meðalnýtingarhlutfall lóða göturreits þess sem Dunhagi tilheyrir er 0,65 og verður um umrædd bygging hærri en aðrar byggingar í nágrenninu. Verður með hliðsjón af þessu að telja að hin kærða ákvörðun feli í sér umtalsvert frávik frá þéttleika byggðar og byggðamynstri umrædds svæðis.“

#### Stefnumörkun um þéttingu byggðar á að setja í hverfisskipulagi:

Jafnframt er bent á að víðsvegar í Aðalskipulagi Reykjavíkur kemur fram að stefnumörkun um þéttleika byggðar verði sett í hverfisskipulagi (sjá t.d. bls. 205 í A-hluta, bls. 230 og 234 í B-hluta



Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030). Sérstaklega er vísað til þess að nánari útfærsla á almennum markmiðum Aðalskipulagsins vegna Vesturbæjarins verði sett fram í hverfisskipulagi Vesturbæjar sem hefur ekki enn verið unnið. Telja undirrituð því að þar sem hverfisskipulagið hefur ekki enn verið gert gangi deiliskipulagstillagan lengra en Aðalskipulagið heimilar, enda skortir samráð og þá málsmeðferð sem hverfisskipulag gerir ráð fyrir skv. skipulagslögum.

Svæðið er ekki hluti af íbúðasvæði ÍB2 Melum:

Í deiliskipulagstillögunni undir lið 1.3 segir að svæðið sé hluti af íbúðasvæði ÍB2 Melum. Þetta er rangt. Svæðið er hluti af íbúðasvæði ÍB3 Höfum (*sjá nánar bls. 232-233 í B-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030*).

Stækkun á húsnæði við Dunhaga 18-20 ekki í neinu samræmi við byggðamynstur deiliskipulagsreitsins, hæð annarra húsa á reitnum, húsaqerð eða stærð íbúða:

Undir lið 1.4 í deiliskipulagstillögunni segir að húsið við Dunhaga 18-20 skeri sig frá öðrum húsum á reitnum sem þriggja hæða íbúðafjölbýli á niðurgröfnum kjallara. Það er vissulega rétt og er ein helsta ástæða mótmæla undirritaðra. Húsið er hvorki í samræmi við byggðamynstur reitsins né hverfisins og verður ekki í neinu samræmi við önnur nærliggjandi hús verði fyrirhuguð viðbygging og aukahæð heimiluð.

Ráðgert er að þrefalda fjölda íbúða í húsinu og ljóst að meirihluti þeirra verður tiltölulega lítill eða um 50 fm<sup>2</sup> sem er óalgeng stærð í hverfinu.

Einnig vísast til þess að í húsinu að Dunhaga 18-20 hefur ekki verið verslun í 20-30 ár og á þessu tímabili hefur verið mjög lítill rekstur í húsinu. Byggðamynstur á reitnum er ekki verslun í dag og hefur ekki verið í áratugi. Undirrituð eru sannfærð að hvergi í Reykjavík séu fordæmi fyrir því að verslun sé komið fyrir svo nálægt íbúðarhúsnæði. Nauðsynlegt er að skilgreina nánar hverskonar starfsemi verður heimil á fyrstu hæð hússins.

Á kynningarfundum hjá Skipulagsfulltrúa þann 19. september 2017, sem framkvæmd við Dunhaga var grenndarkynnt, kom fram að sú regla gildi að hlutfall einnar íbúðagerðar mætti ekki fara yfir 30%. Þetta væri gert til að tryggja blöndun íbúðagerða og þar með íbúa og fjölskyldugerða. Þessi regla miðar við herbergjafjölda. Undirrituð telja deiliskipulagstillöguna ekki uppfylla þessi skilyrði.

Tillagan gerir ráð fyrir að 75% af fjölda íbúða verði minni en 55 fm<sup>2</sup>. Undirritaðir eru þeirrar skoðunar að núverandi tillaga að skipulagi íbúða bjóði ekki upp á blandaða fjölskyldustærð íbúa eða blandaða íbúðagerð. Barnafjölskyldur búa ekki lengi í íbúðum minni en 55 fm<sup>2</sup>.

Byggingin við Dunhaga 18-20 er nú þegar hærri en önnur hús í kring. Aukahæð mun valda breytingum á núverandi skuggavarp, sérstaklega fyrir íbúa við Hjarðarhaga og Dunhaga. Sólarstundir þó nokkurra íbúa munu skerðast verulega, bæði í húsnæði og görðum.

Jafnframt hafa undirritaðir áhyggjur af aukinni umferð og bílum sem fylgja þessum mikla fjölda íbúða og hvetja skipulagsyfirlögd til að gera að skilyrði að íbúðum verði fækkað svo þær uppfylli raunverulega kröfu um blandaða íbúðagerð.



### Órökstuddar ályktanir um áhrif breytts deiliskipulaqs á bílaumferð:

Í kafla 1.8 draga deiliskipulagshöfundar þá ályktun að áhrif vegna stækkunar Dunhaga 18-20 á umferð séu óveruleg. Áhrif á hljóðvist og mengun séu hverfandi. Undirrituð mótmæla staðhæfingunum sem röngum og órökstuddum.

Á svæðinu í kringum Dunhaga 18-20 búa mjög mörg börn og hverfið er mikið barnahverfi. T.d. búa 6 börn undir 10 ára aldri á Tómasarhaga 32 sem er næsta hús við. Í nágrenninu eru margir leikvöllir og göngustígar svo börn eru mikið á ferli. Jafnframt ganga mörg börn framhjá Dunhaga 18-20 á leið í og úr skóla. Þessi mikla fjölgun íbúða og tilheyrandi nærþjónusta mun auka umferð um Dunhaga og nærliggjandi götur verulega. Öll stæðin fyrir framan húsið eru þannig gerð að það þarf að bakka út úr þeim sem skapar aukna hættu á óhöppum og slysum.

Sölvi Óskarsson, eigandi Arnargötu 14 sem hefur búið þar í yfir 40 ár hefur bent á að þegar starfsemi var í húsinu og íbúar í öllum íbúðum var þá þegar mjög mikil bílaumferð á svæðinu og hætta skapaðist af bílum sem voru stöðugt að bakka úr bílastæðunum fyrir framan húsið. Síðan þetta var hefur bílaeign aukist mikið og nú er verið að tala um að fjölga íbúðum um 150% og tvöfalda verslunarrými. Þetta þýðir margfalt meiri umferð en þegar mest var. Undirritaðir hafa miklar áhyggjur af þessu og hættunni sem það skapar, ekki síst fyrir gangandi vegfarendur og þá sérstaklega börn. Íbúar þekkja þá stefnu borgarinnar að fækka bílum og að fólk fari frekar um gangandi eða í strætó. Þetta er góð stefna en það breytir því ekki að ekki má loka augunum fyrir raunverulegri stöðu og aðstæðum. Við sættum okkur ekki við að stefnunni sé framfylgt á kostnað þess að verið sé að skapa hættulegar aðstæður fyrir núverandi íbúa.

Stórt áhyggjuefni er jafnframt umferð vöruflutningabíla sem fylgir verslun í húsinu við Dunhaga 18-20. Þetta skapar verulega aukna hættu, óþægindi og hávaðamengun fyrir núverandi íbúa í grenndinni. Á fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu verður ekki annað séð en gert sé ráð fyrir að bílar geti keyrt hringinn í kringum húsið. Þetta eykur enn frekar hættu og óþægindi af þessari umferð vegna nærliggjandi húsa.

Mikilvægt er að benda á að aðkoman að leikvöllinum sem liggur þétt upp við lóðarmörkin að Dunhaga 18-20 er af göngustíg sem liggur meðfram lóðinni og þar með bílastæðum. Undirrituðum finnst þetta fráleit samsetning, börn á leið á leikvöll, fjölbýli með 24 íbúðum og verslunar- og þjónustustarfsemi með tilheyrandi umferð og þar með hættu fyrir börnin.

### Bílastæði

Nú þegar fáir íbúar búa í húsinu og engin starfsemi er þar eru bílastæðin yfirleitt upptekin þegar íbúar eru heima því nú þegar er byggð mjög þétt á þessu svæði og ekki mikið um bílastæði. Til dæmis leggja íbúar Fálkagötu oft á Dunhaga þar sem fá stæði eru þar. Í breyttri tillögu er gert ráð fyrir að fjölga bílastæðum um 6. Það er fráleitt að ætla að þessi fjölgun bílastæða sé nægileg til að þjóna þessari gríðarlegu fjölgun íbúða og stækkunar á verslunarrými. Þetta þýðir að öngþveiti getur skapast, íbúar og verslunargestir verslunar munu leggja í önnur stæði en þau sem tilheyra bara Dunhaga 18-20 og núverandi íbúar á svæðinu sem flestir eiga ekki einkastæði munu eiga í miklum erfiðleikum með að fá bílastæði. Þetta skapar veruleg óþægindi fyrir núverandi íbúa.

## **5. Lokaorð**

Á grundvelli skipulagslaga og jafnræðisreglu eiga undirrituð heimtingu á því að hafa áhrif á efni deiliskipulags svæðisins. Óþolandi er að skipulagsyfyrvöld gangi erinda eins eigenda á kostnað hagsmuna annarra og það án alls samráðs.

Undirrituð eru hlynnt því að takmörkuð þjónustu- eða atvinnustarfsemi komi á 1. hæð hússins við Dunhaga 18-20 sem nauðsynlegt er að skilgreina nánar. Þá eru undirrituð hlynnt því að húsið verði gert upp með þeirri forsendu að efnisval verði í samræmi við aðrar byggingar í hverfinu. Undirrituð leggja hins vegar alfarið gegn hækkun hússins og viðbyggingu. Þá telja undirrituð nauðsynlegt að meta sérstaklega umferðarmál og huga betur að öryggi barna og annarra sem leið eiga hjá húsinu m.a. á leikvöll á skipulagssvæðinu. Undirrituð lýsa vonbrigðum sínum yfir því að Reykjavíkurborg skuli ekki leggja á það neina áherslu.

Áréttað er að framangreind andmæli eru ekki tæmandi. Undirrituð áskilja sér rétt til þess að koma á framfæri frekari röksemdum og andmælum á síðar stigum sem og til þess að kæra deiliskipulagið til úrskurðarnefndar um auðlinda- og umhverfismál komist málið á þá stig og til að bera málið undir dómstóla.

Þá er jafnframt áréttaður sérstaklega réttur til skaðabóta vegna alls tjóns sem undirrituð kunna að vera fyrir vegna deiliskipulagsins, sbr. og 51. gr. a í skipulagslögum.

Reykjavík, 9. apríl 2019

*Undirskriftir á sérsíðum*

Íbúar og húseigendur á Tómasarhaga 32

Gunnhildur Stefánsdóttir

Gunnhildur Stefánsdóttir

Einar Ólafsson

Einar Ólafsson

Signý Sif Sigurðardóttir

Signý Sif Sigurðardóttir

Arnar Freyr Vilmondarson

Arnar Freyr Vilmondarson

Martha Ásmundsdóttir

Martha Ásmundsdóttir

Bjarki Már Baxter

Bjarki Már Baxter



*S. Óskarsson*

---

Sölvi Óskarsson, Arnargötu 14

Nafn	Heimilisfang
Þurmeig Magnúsd. 210775 5229	Dunhaga 23
Valgerður Ólafsd. 170777-5309	Dunhaga 21
Mósa Þóra Sigfúsdóttir 270770 4019	Dunhagi 23
Sanna Guðmundsd. 011075-3029	Dunhagi 23
Anna Hilmarsdóttir 110665-4749	Dunhagi 23
Ingólfr Klausen 140360-2369	Dunhagi 23
Soffía Ólafsdóttir 041258 2849	Dunhagi 23

1/ Atmingsund við dekkþingum 1/ Dúkhaga 18-20

Björgvinur

BEYNTILIAK GUGUSPÓTTIR

260972 - 6185 Dúkhaga 19,

Hölmir Sveinsson

HÖLMIR SVEINSSON

050868 33119, Dúkhaga 15

Karl Karlsson Dúkhaga 21

Bjarki Ingi Karlsson Dúkhagi 21 —

Guðlaug Guðmundsdóttir Fálkagata 34

Ranna Guðrún Sigurðardóttir Fálkagata 34

Alfheiður Gunnarsdóttir

Stefanía Dröfn Egilsdóttir

FAIKAGATA 25

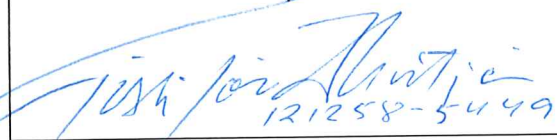
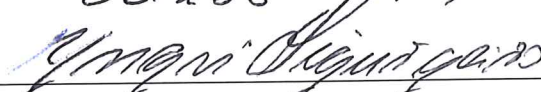

~~Þórunn~~ ~~Þórunn~~

Fálkagata 27



Við undirrituð gerum athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi vegna fyrirhugaðarar stækkunar á húseigninni að Dunhaga 18 - 20

Nafn	Heimilisfang	Netfang
ANNA HERMANNSDÓTTIR	DUNHAGI 23	110665-4749
Ingólfur Klausen	Dunhagi 23	180360-2369
BRUNNUR ÖRJANSSON	DUNHAGI 19	260972-6189
HJÓMIR SVERFSSON	DUNHAGI 19	050060-3119
Kajolinna Ólafsdóttir	Dunhagi 21	250783-3889
Hanna Sigurðsdóttir	Tólkogdla 34	220356-4779
Hanna Gunnarsdóttir	Fálkafala 34	010654-3869
Guðlaug Guðmundsdóttir	Fálkagata 34	220552-7449
Stenney Guðbjörnsdóttir	Fálkagata 34	111052-7869
STEINIA REYKJÓ	-11-25	180983-4189
Kjartan	Fálkafala 23	140165-4799
Sigrún Ólafsdóttir	Fálkafala 23	1606443039
Hönnu Anna Sigurðsdóttir	Dunhagi 23	270770-4019
Sofía Ólafsdóttir	Dunhaga 23	041258-2849
Berndur Hara Jónfjellóttir	Dunhagi 23	210444-2789
Dinnur Ólafsson	Dunhagi 23	210875-5229
Sigrún Ólafsdóttir	Dunhagi 23	0710653409
Sigrún Guðmundsdóttir	Dunhagi 23	011075-3129
Persteinn Þorgrímsson	Dunhagi 23	17075-5439

NAFN	HEIMILISFANG
Sigridur B Vilhjálmssd 276 262-3259	Hjardarhagi 36
 121258-5449	— 11 —
Erla Júlíussd,	Hjartanahaga 36
Michael Szecurelc 0204 853809	Hjardarhagi 36
Percy Gudm. 111183-2879	Hjardarhagi 42
061255-25703 	Dunhaga 17
 020387-24990	— 11 —
Gunnar Sigvaldason 130378-5014	Dunhagi 17

## USK Skipulag

---

**Frá:** Eva Björk Valdimarsdóttir <evav07@ru.is>  
**Sent:** 9. apríl 2019 20:11  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Endurauglýst deiliskipulag í Vesturbæ

Endurauglýst deiliskipulag.

Vísað er til endurauglýsingar tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46, 107 Reykjavík, sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði 20. febrúar 2019 og borgarráði Reykjavíkur 21. mars sl.

Fyrirliggjandi tillaga felur í sér nærri 60% aukningu byggingarmagns á umræddri lóð, þ.m.t. nýja viðbyggingu á baklóð, auk 11 nýrra bílastæða og sorpgerðis fyrir atvinnustarfsemi, þar sem nú er gróður. Til að rýma til fyrir þessum framkvæmdum er gert ráð fyrir að gróðurinn verði grisjaður.

Bakgarðar Tómasarhaga 32-46, Hjarðarhaga 27-33 og Dunhaga 18-20 liggja allir að grænu leiksvæði. Engin bílaumferð er að þessu svæði nú. Í umræddri tillögu kemur fram að bakgarði Dunhaga 18-20 skuli breytt í bílastæði fyrir atvinnuhúsnæði. Mun umferð sem tengist atvinnustarfsemi óhjákvæmilega hafa veruleg neikvæð áhrif t.a.m. á hljóðvist og hafa í för með sér margs konar mengun á þeim reit sem nú afmarkast einungis af grónum bakgörðum.

Sú umferð sem beinlínis er verið er að stefna að og hvetja til með umræddri tillögu mun klárlega hafa í för með sér loft- og hljóðmengun auk þess sem aukin umferð mun raska ró íbúa og mögulega hafa áhrif á leik og öryggi barna. Bakgarðarnir sem um ræðir mynda nú grænan og skjólsælan reit auk leiksvæðisins og eiga þessi svæði ekki að þurfa að víkja fyrir atvinnuhúsnæði og bílastæðum. Það væri nærtækara að hafa í huga og sýna í verki samfélagslega ábyrgð með því að hlúa vel að þessu rótgróna íbúahverfi og grænum svæðum og draga frekar úr umferð en ýta undir hana. Mætti fegra og bæta svæðið og hafa í leiðinni heilsu og öryggi íbúanna í fyrirrúmi, þar með talið börnin sem stunda útileiki og ganga í skólana sem eru í nágrenninu.

Tillagan byggir á þeirri forsendu að breytingarnar hafi í för með sér óveruleg áhrif á umferð. Það er ekki rétt, það gefur augaleið að breytingin mun auka umferð verulega ásamt því að hafa í för með sér hávaða- og loftmengun og stuðla að skertu öryggi auk þess að raska hagsmunum íbúa aðliggjandi fasteigna, þ.m.t. Tómasarhaga 38 þar sem undirrituð býr. Því ber alfarið að hafna tillögunni og leggja fram nýja tillögu, rökstudda með viðeigandi gögnum, fyrir þetta svæði og skal tillagan taka mið af heilsu og öryggi og einblína eingöngu á jákvæð áhrif fyrir íbúana.

Undirrituð mótmælir harðlega framangreindri tillögu og krefst þess að henni verði hafnað.

Virðingarfyllst,  
Eva Björk Valdimarsdóttir,  
Tómasarhaga 38.



### Varðar: Deiliskipulag Dunhaga – Hjarðarhaga - Tómasarhaga

Að lokinni auglýsingu er lögð er fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 2. október 2018 um nýtt deiliskipulag fyrir svæði sem afmarkast af Dunhaga 18-20, Hjarðarhaga 27-33 og Tómasarhaga 32-46. Í tillögunni felst m.a. niðurrif og uppbygging á lóð nr. 18-20 við Dunhaga auk bílskúrshemilda á tveimur lóðum, samkvæmt deiliskipulagsuppd. THG Arkitekta ehf. dags. 11. desember 2018. Einnig er lagður fram skuggavarpuppdráttur THG Arkitekta ehf. dags. 1. október 2018, leiðr. 8. febrúar 2019. Jafnframt er lögð fram drög að húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur. Tillagan var auglýst frá 26. febrúar 2019 til og með 9. apríl 2019. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Sigurður Á Práinsson og Sólveig K Jónsdóttir, Hjarðarhaga 27, dags 1.febrúar, Athugasemdir og undirskriftir 23 aðila að Tómasarhaga 32, Arnargötu 14, Dunhaga 19,21 og 23, Fálkagötu 25, 27 og 34, dags. 7. febrúar 2019, Athugasemdir og undirskriftir 5 aðila að Tómasarhaga 32,34,35,37 og 39, Athugasemdir og undirskriftir frá íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27, dags 7. febrúar, Áslaug Árnadóttir f.h. Árna Kolbeinssonar, Tómasarhaga 34, dags. 7. febrúar 2019, Einar Ólafsson, Tómasarhaga 32, dags. 8. febrúar 2019, ASK Arkitektar ehf., Páll Gunnlaugsson, f.h. eigenda tveggja íbúða við Tómasarhaga mótt. 19. mars 2019, Þórný Hlynsdóttir dags. 21. mars 2019, Ásdís Schram dags. 7. apríl 2019, Fannar Jónsson og Elísabet S. Auðunsdóttir dags. 8. apríl 2019, Íbúar og eigendur að Hjarðarhaga 27 dags. 8. apríl 2019, Kolbrún Vaka Helgadóttir og Hilmar Guðjónsson dags. 8. apríl 2019, Eva Björk Valdimarsdóttir dags. 9. apríl 2019, Tómas Hansson, dags, 9. apríl 2019 og athugasemdir og undirskriftalisti 49 aðila dags. 9. apríl 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. apríl 2019 og er nú lagt fram að nýju.

### Umsögn:

Eftirfarandi aðilar gerðu athugasemd vegna deiliskipulags Dunhaga - Tómasarhaga - Hjarðarhaga:

1. Sigurður Á Práinsson og Sólveig K Jónsdóttir, Hjarðarhaga 27, dags 1.febrúar 2019
2. Athugasemdir og undirskriftalisti 37 aðila Tómasarhaga 32, 34,35,37 og 39, Arnargötu 14, Dunhaga 19,21 og 23, Fálkagötu 25, 27, 29 og 34, Hjarðarhaga 36 og 42 dags. 7. febrúar, 8. febrúar og 9. apríl 2019.
3. Athugasemdir og undirskriftir frá íbúum og eigendum Hjarðarhaga 27, dags 7. febrúar og 5. apríl 2019.
4. Áslaug Árnadóttir f.h. Árna Kolbeinssonar, Tómasarhaga 34, dags. 7. febrúar 2019
5. Einar Ólafsson, Tómasarhaga 32, dags. 8. febrúar 2019
6. ASK Arkitektar ehf., Páll Gunnlaugsson, f.h. eigenda tveggja íbúða við Tómasarhaga mótt. 19. mars 2019
7. Þórný Hlynsdóttir dags. 21. mars 2019
8. Ásdís Schram dags. 7. apríl 2019
9. Fannar Jónsson og Elísabet S. Auðunsdóttir dags. 8. apríl 2019
10. Kolbrún Vaka Helgadóttir og Hilmar Guðjónsson dags. 8. apríl 2019
11. Eva Björk Valdimarsdóttir dags. 9. apríl 2019
12. Tómas Hansson, dags, 9. apríl 2019



**Efnislegar athugasemdir í eru í meginatriðum eftirfarandi:**

- Málsmeðferð
- Samræmi við stefnu aðalskipulags
- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20
- Skuggavarp vegna Dunhaga 18-20
- Umferð, bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Vísað í rangt íbúðasvæði aðalskipulags og galli í teikningum

---

**MÁLSMÆÐFERÐ**

- Meint samráðsleysi
- Fallið frá gerð lýsingar
- Auglýsing vísar ekki í rétta málsgrein

- 1. Gerð er athugasemd við meint samráðsleysi við deiliskipulagsgerðina og bent er á að alvarlegar athugasemdir hafi borist vegna grenndarkyntrar byggingarleyfisumsóknar Dunhaga 18-20 sem að lokum hafi verið kært til úrskurðarnefndar auðlinda- og umhverfismála sem hafi fellt byggingarleyfið úr gildi.**

SVAR: Almenn ákvæði 1. gr. skipulagslaga (liður d) fjallar um að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana þannig að honum sé gefið tækifæri til að hafa áhrif á ákvörðun stjórnvalda við gerð slíkra áætlana. Tillaga að deiliskipulagi Dunhaga – Hjarðarhaga – Tómasarhaga var auglýst frá 28. desember 2018 til 22. janúar og endurauglýst 26. febrúar til 9. apríl 2019 í samræmi við 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auk þess voru bréf tvisvar send út til hluteigandi aðila til þess að vekja athygli á auglýstum athugasemdafresti. Skv. 3. mgr. 41. gr. sömu laga skal skipulagsnefnd taka tillögu til umræðu og taka afstöðu til innkominna athugasemda og hvort gera skuli breytingar á henni. Að lokum tekur sveitarstjórn tillöguna til umræðu. Samráð við hluteigandi aðila er því að fullu í samræmi við skipulagslög auk þess sem send hafa verið út bréf til að vekja athygli hluteigandi aðila á málinu.

Á fundi þann 20. júlí 2018 felldi Úrskurðarnefnd auðlinda og umhverfismála úr gildi grenndarkynnt byggingarleyfi Dunhaga 18-20 með þeim rökum að vegna aukins byggingarmagns og heimilaðrar hækkunar byggingarinnar hefði byggingarleyfið þurft að eiga sér stoð í deiliskipulagi. Í samræmi við úrskurðinn var deiliskipulag unnið fyrir svæðið sem náði til göturreitar Dunhaga – Hjarðarhaga – Tómasarhaga og var auglýst í samræmi við skipulagslög.

- 2. Vísað er í 1. mgr. 40. gr skipulagslaga og gerð athugasemd við að fallið hafi verið frá gerð lýsingar fyrir deiliskipulagsgerðina.**

SVAR: Sveitarstjórn er heimilt sbr. 4. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að falla frá gerð lýsingar liggja allar meginforsendur deiliskipulagsins fyrir í aðalskipulagi.

Deiliskipulag fyrir Dunhaga – Hjarðarhaga - Tómasarhaga er að fullu unnið í samræmi við stefnu og áherslur gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Í A-hluta aðalskipulags er kynnt bindandi stefna og markmið, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013, um landnotkun og byggingarmagn,



þéttleika, yfirbragð byggðar, samgöngur, opin svæði, verndun og umhverfismál. Í B-hluta er stefnu um landnotkun og uppbyggingu í hverfum borgarinnar lýst nánar, og fram eru sett almenn markmið um eflingu borgarhluta og hverfa.

Gert er ráð fyrir að að borgin þéttist á aðalskipulagstímabilinu innan núverandi byggðamarka. Allt að 90% þéttingar verði þannig innan núverandi byggðamarka og aðeins 10% utan þeirra á gildistímabili aðalskipulagsins. Eiga þéttingaráformin við um öll hverfi borgarinnar, líka Vesturbæinn. Þéttingareitir eru reitir þar sem gert er ráð fyrir fjölgun íbúða um 50 eða fleiri. Í Vesturbænum er gert ráð fyrir að íbúðum muni fjölga um samtals 940 íbúðir á sex þéttingareitum en í B-hluta aðalskipulags kemur fram að gert er ráð fyrir að íbúðum í Vesturbænum muni fjölga um 1210 íbúðir í borgarhlutanum á aðalskipulagstímabilinu. Alls er því gert ráð fyrir 270 íbúða fjölgun utan þéttingareita. 16 íbúða fjölgun á deiliskipulagssvæðinu rúmast því innan stefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar.

Í undirkafla aðalskipulags um Kaupmanninn á horninu í kaflanum Borg fyrri fólk í A-hluta aðalskipulags segir: „Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis.“

Í A-hluta aðalskipulags er í kaflanum Græna borgin að finna skilgreiningu á opnum svæðum innan þéttbýlisins eins og við á um opið svæði/leiksvæði á deiliskipulagsreitnum: „Leik- og dvalarsvæði eru innan hvers borgarhluta og þjóna fyrst og fremst íbúum viðkomandi hverfa og nær umhverfis. Gert er ráð fyrir að þau séu af mismunandi stærð og gerð og að þau dreifist jafnt um hverfi borgarinnar. Almenn er gert ráð fyrir að minnsta kosti einu leik- og/eða dvalarsvæði innan við 300 m göngufjarlægð frá hverri íbúðaeiningu.“

### 3. Gerð er athugasemdi við að auglýsing vísi ekki í rétta málsgrein.

Beðist er velvirðingar á mistökum í texta auglýsingar deiliskipulags. Í texta auglýsingar var vísað í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga sem á við um breytingu á deiliskipulagi en hið rétta er að vísa hefði þurft í 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga um auglýsingu nýs deiliskipulags.

## ÓSAMRÆMI VIÐ STEFNU AÐALSKIPULAGS

- Stefna aðalskipulags um hverfisvernd, verndarsvæði og menningarminjar, ásýnd byggðar osfrv.
- Verndargildi reitarins raskað með breytingum á Dunhaga 18-20
- Engin rök séu fyrir þéttingu byggðar. Deiliskipulagssvæði ekki þróunarsvæði skv. AR.

### 1. Talið að deiliskipulagið sé í ósamræmi við stefnu aðalskipulags um hverfisvernd, verndarsvæði, menningarminjar og ásýnd byggðar.

SVAR: Skilgreining aðalskipulags á hverfisvernd er svohljóðandi: „Svæði og reitir sem njóta sérstakrar verndar vegna byggðamynsturs, menningarverðverðmæta, landslags eða náttúrufars.“ Gerð var húsakönnun fyrir deiliskipulagssvæðið þar sem lagt var til að setja Hjarðarhaga og Tómasarhaga í gulan flokk, samstæður húsa og heildir með hverfisvernd. Ekki var lagt til að Dunhagi væri hluti af slíkri vernd, þó að gatan og byggingarnar sem við hana standa séu hluti af gamla heildardeiliskipulagi Mela og Grímsstaðaholts. Ekki er því um ósamræmi við stefnu aðalskipulags að ræða.







## NÝTINGARHLUTFALL/BYGGÐAMYNSTUR

- Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 ekki í samræmi við nýtingarhlutfall annarra húsa á reitnum
- Hæð Dunhaga 18-20 ekki í samræmi við byggðamynstur
- Þéttleiki byggðar í aðalskipulagi verði 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall að meðaltali 0,53 íbúðir árið 2030. Nýtingarhlutfall er meira á lóð Dunhaga 18-20.
- Smæð íbúða Dunhaga 18-20 og þétting á að skilgreina í hverfisskipulagi.

### 1. Talið að nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 sé of hátt og ekki í samræmi við nýtingarhlutfall annarra húsa á reitnum og breyting ekki í samræmi við byggðamynstur

SVAR: Nýtingarhlutfall Dunhaga 18-20 verður 1,3 eftir breytingu og hæð byggingar þriggja hæða með inndreginni fjórðu hæð. Beggja megin Dunhagans eru fjölbýlishús með verslunarrekstri á fyrstu hæð. Dunhaginn sker sig úr heild húsa sem tilheyra deiliskipulagsreitnum bæði fyrir og eftir breytingu, en myndar heildstæða götmynd með öðrum áþekktum fjölbýlishúsum sem standa við Dunhagann. Þannig hafa frá upphafi bæði Dunhagi 18-20 og Dunhagi 23 verið fjölbýlishús með verslun og þjónustu á fyrstu hæð og þar með haft ákveðna sérstöðu í hverfinu. Þannig eru Dunhagi 19, 21 og 23 fjögurra hæða byggingar og nýtingarhlutfall Dunhaga 23 er 2,18. Dunhagi 18-20 mun því ekki skera sig út úr næsta umhverfis eftir breytingar, hvorki með tilliti til húshæðar, byggðamynsturs né nýtingarhlutfalls.

### 2. Þéttleiki byggðar meiri en skilgreint er í aðalskipulagi sem sögð er verða 35,7 íbúðir á hektara og nýtingarhlutfall 0,53 íbúðir árið 2030.

SVAR: Þéttleiki byggðar eins og hann er skilgreindur í aðalskipulagi miðast við borgarhlutann í heild. Fram hefur komið í svari við 2. lið athugasemdar um málsmeðferð að gert er ráð fyrir að þétting byggðar verði líka utan skilgreindara þéttingarreita.

### 3. Þéttingu á að skilgreina í hverfisskipulagi.

SVAR: Í kafla aðalskipulags um Vesturbæinn er fjallað um m.t.t. fjölgunar íbúða þróunarsvæðin, sem eiga við um fjölgun íbúða um 50 eða fleiri, og svo um fastmótaða byggð. Um svæði ÍB3 Hagar segir: „Byggð á svæðinu er fastmótuð og var svæðið fullbyggt um 1970. Heilsteypt byggð að stærstum hluta.“ Í sama kafla í aðalskipulagi segir einnig: „Í fastmótaðri byggð má gera ráð fyrir breytingum á núverandi húsnaði, viðbyggingum og öðrum endurbótum, svo og nýbyggingum eftir því sem ákveðið er í hverfis- og/eða deiliskipulagi.“ Skilgreina má því skv. aðalskipulagi fjölgun íbúða undir 50 íbúðum með deiliskipulagi, eins og gert er hér.

### 4. Fundið að smæð íbúða

SVAR: Í kafla aðalskipulags um Húsnaði fyrir alla segir að leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta á hverjum tíma, bæði í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru áform um byggingu nýrra íbúða innan núverandi hverfa verði lagt til grundvallar framboð húsagerða og félagsleg fjölbreytni í hverfinu. Ef stærð núverandi íbúða reitarins eða borgarhlutans í heild er stærri en gert er ráð fyrir með heimild deiliskipulags til fjölgunar íbúða skýtur það sterkari stoðum undir að heimild til fjölgunar smærri íbúða uppfylli markmið aðalskipulags um fjölbreytt framboð húsagerða. Skv. sérskilmálum Dunhaga 18-20 er ekki heimilt að ein íbúðagerð fari yfir 30% af fjölda íbúða og engar tvær yfir 50%, mælt út frá herbergjafjölda til þess að tryggja blöndun íbúðagerða í húsinu sjálfu.

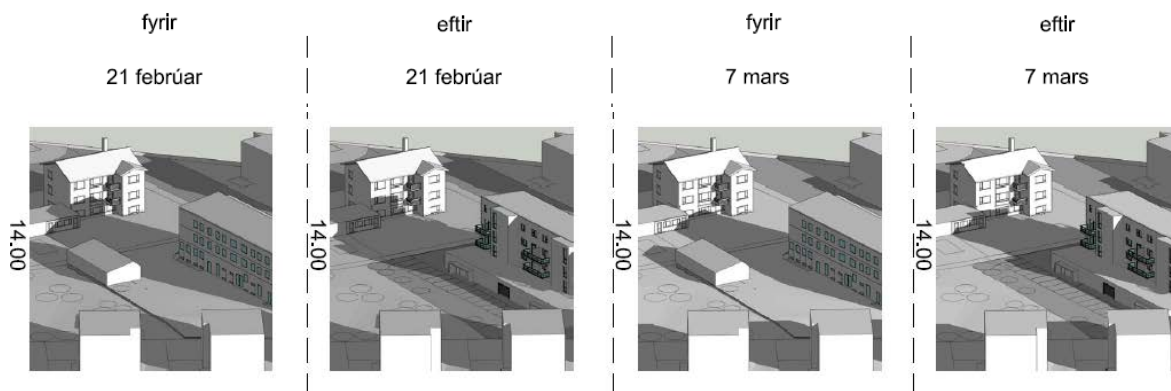
## SKUGGAVARP VEGNA DUNHAGA 18-20

1. Gerð er athugasemd við skuggavarp og farið fram á að gert verði ítarlegra skuggavarp ásamt því að skuggavarp á húshliðar Hjarðarhaga 27 verði sýnt. Farið var fram á að frestur til athugasemda yrði framlengdur.

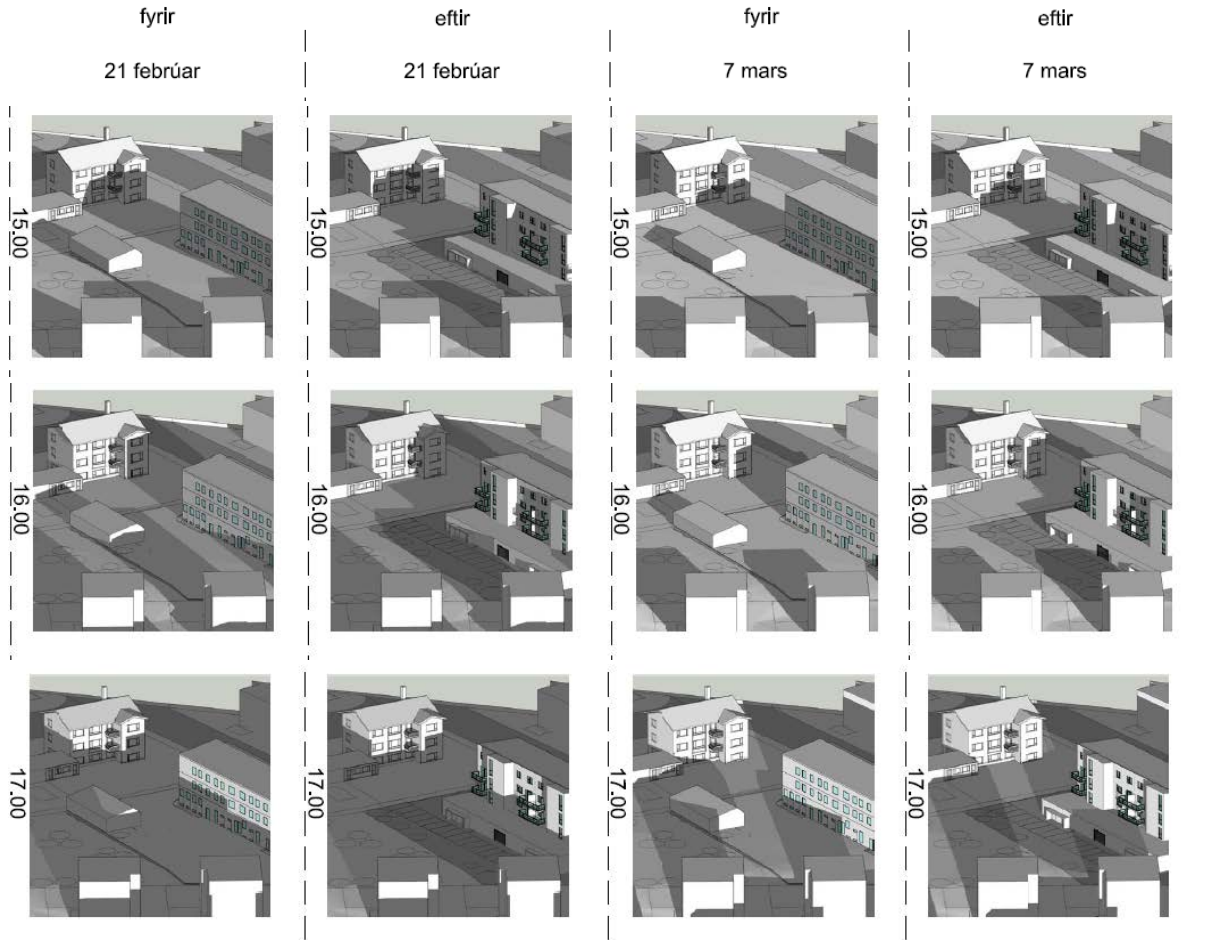
SVAR: Farið var í athugasemd fram á að gerð yrði skuggavarpsteikning á 10 mínútna fresti, sex tíma dagsins í einn og hálfan mánuð í kringum vor og haustjafndægur. Lauslega útreiknað eru umbeðnar aðstæður yfir 400 talsins og teikningarnar sem sýna aðstæður fyrir og eftir breytingar því yfir 800. Ekki er tekið undir nauðsyn þess að fara fram á svo mikil gögn umfram það sem tíðkast við gerð deiliskipulags, þar sem 4-5 tímasetningar á dag á 2-3 árstíðum gefa glögga mynd af áhrifum breytingatillagna. Í tilfalli deiliskipulagsbreytingar Dunhaga-Hjarðarhaga-Tómasarhaga voru sýndar 5 tímasetningar á dag, kl. 10, 12, 14, 16 og 18 við þrjár árstíðir vor/haustjafndægur, sumarsólstöður og vetrarsólstöður.

Við nánari skoðun kom í ljós að villa hafði því miður slæðst inn í auglýst skuggavarp. Þar höfðu aðstæður við vetrarsólstöður verið sýndar tvisvar eða líka í stað aðstæðna við jafndægur. Skuggavarpið var leiðrétt og var deiliskipulagið auglýst í heild sinni aftur, með leiðréttu skuggavarpi.

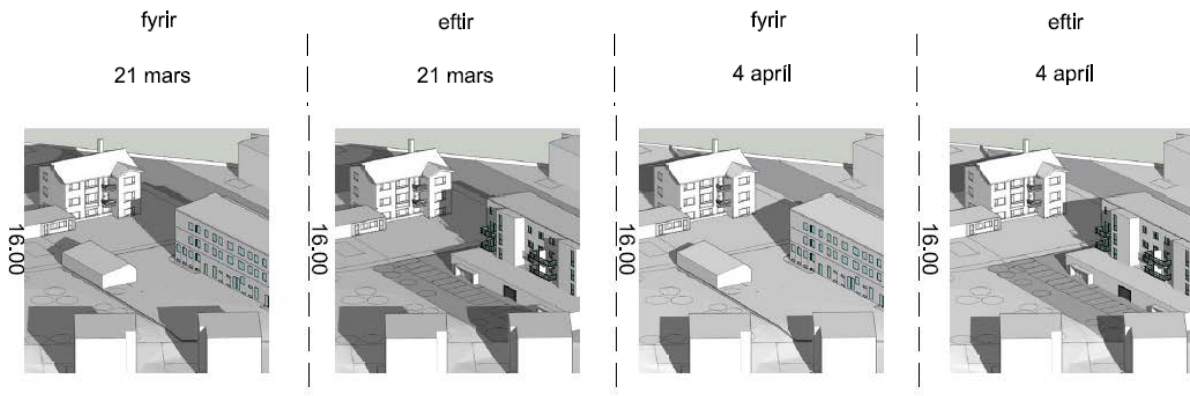
Vegna athugasemdar voru gerðar fleiri skuggavarpsteikningar sem sýndu aðstæður á lóð á klukkutíma fresti, kl. 13:00 – 17:00, á tímabili frá 4 vikum fyrir vorjafndægur til tveggja vikna eftir vorjafndægur. Aðstæður á haustjafndægri eru nákvæmlega eins og því óþarfi að endurtaka þær. Teikningar af aðstæðum sýna að kl. 13 nær skuggi ekki upp að húshlið Hjarðarhaga 27 í neinu tilfalli. Kl. 14 nær skuggi á tveimur fyrstu aðstæðunum í febrúar og mars upp að húsvegg. Munur á skuggavarpi fyrir og eftir breytingar er þó hverfandi:



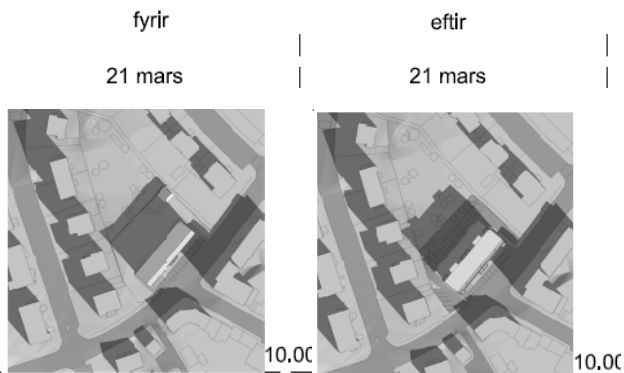
Mesta breytingin er sjáanleg við sömu aðstæður kl. 15. Munurinn er þó hverfandi. Kl. 16 er suðurhlið Hjarðarhaga 27 að mestu í sól og kl. 17 eru engar merkjanlegar breytingar fyrir og eftir:



Aðrar breytingar eru óverulegar eins og t.d. í tilfalli vorjafndægurs 21. mars og 4. apríl kl. 16:



Skuggavarp á önnur hús, þ.m.t. á hús við Tómasarhaga eru óveruleg:





**2. Ekki gert ráð fyrir skuggavarpi af lyftustokkum Dunhaga 18-20 sem mega ná 1,5m upp fyrir fjórðu hæð.**

SVAR: Skuggavarpsteykingar sýna aðstæður fyrir breytingu og eftir breytingu, með öllum byggingum og byggingarhlutum sem henni tilheyra. Lyftustokkar eru því með á skuggavarpsteykingum eftir breytingar.

## VERSLUNARREKSTUR

- Byggðamynstur reitarins er ekki verslun í dag
- Viðbótaríbúðir bæta ekki rekstrargrundvöll verslunar Dunhaga 18-20
- Reykjavíkurborg hefur ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni til að sýna fram á að breytingarnar séu til þess fallnar að efla nærþjónustu.
- Engin fordæmi um svo mikla nálægð verslunar og íbúðahúsnæðis
- Skilmálar um tegund verslunar og opnunartíma

**1. Byggðamynstur reitarins er ekki verslun í dag.**

SVAR: Dunhagi 18-20 er skilgreindur sem nærþjónustukjarni í aðalskipulagi og samþykktar byggingarnefndarteikningar sýna verslun á fyrstu hæð. Engin breyting verður þar á við samþykkt deiliskipulagsins.

**2. Viðbótaríbúðir bæta ekki rekstrargrundvöll verslunar Dunhaga 18-20 og Reykjavíkurborg hefur ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni til að sýna fram á að breytingarnar séu til þess fallnar að efla nærþjónustu**

SVAR: Aðalskipulag setur fram stefnu og markmið borgaryfirvalda um þéttingu byggðar og þar með sjálfbærari hverfi. Í kafla aðalskipulags um kaupmanninn á horninu eru sett fram markmið um að bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Hlutfall íbúa sem búa í innan við 400 m göngufjarlægð frá dagvöruverslun hækki verulega á skipulagstímabilinu og breytingar á hlutfallinu verða vaktaðar. 700m loftlína er í Melabúðina á horni Hagamels og Hofsvallagötu og engin dagvöruverslun er í 300m radíus frá Dunhaga 18-20. Rekin var dagvöruverslun í Dunhaga um árabil þó að ekki hafi verið rekstur í húsinu undanfarið. Með betri aðstöðu eru líkur á að rekstur nærþjónustu í húsinu verði eftirsóknarverður.

**3. Engin fordæmi um svo mikla nálægð verslunar íbúða og verslunarhúsnæðis og óskað eftir skilmálum um gerð verslunar og opnunartíma.**

SVAR: Melabúðin er nærtækt dæmi um nálægð verslunar og íbúða. Í fyrrnefndum kafla um Kaupmanninn á horninu er dagvöruverslun skilgreind nánar: „Dagvöruverslanir eru verslanir sem selja almennar neysluvörur til daglegra þarfa á heimilum. Hér eru matvöruverslanir skilgreindar sem verslanir sem selja neysluvörur til daglegra þarfa í öllum helstu vöruflokkum. Minni dagvöruverslanir eru bakarí, fiskbúðir, kjötbúðir og aðrar ferskvöruverslanir í völdum vöruflokkum.“ Ekki verður farið í að skilgreina starfsemi verslunar á fyrstu hæð nánar í deiliskipulagi eða opnunartíma.





## MINNIHÁTTAR BREYTINGAR

- **Óskað eftir heimild til að gera minniháttar breytingar á húsum s.s. kvistum og minniháttar breytingar á útliti án þess að til deiliskipulagsbreytingar þurfi að koma.**

SVAR: Tekið er undir að eðlilegt er að heimila minniháttar breytingar á húsum s.s. byggingu skyggna, svala og kvista. Breytingar skulu hæfa aldri og gerð bygginga. Bætt verður við almenna skilmála deiliskipulags heimild um minniháttar breytingar í samræmi við athugasemd.

## UMFERÐ

- **Dregið er í efa að áhrif á umferð, hljóðvist og mengun séu hverfandi**
- **Áhyggjur af umferð vöruflutningabíla og akstri í kringum húsið og bent á nálægð við leikvöll.**

SVAR: Við fjölgun íbúða Dunhaga 18-20 bætast við 9 bílastæði í samræmi við bíla og hjólastæðastefnu aðalskipulags. Nú þegar er akfært plan í kringum hús Dunhaga 18-20 og verður þar engin breyting á. Aðkoma að verslunum verður aðeins frá Dunhaga og því ekki um að ræða umferð vöruflutningabíla á baklóð.

Gróður á baklóð verður grisjaður enda í mikilli órækt en stæðilegum trjám haldið eftir á völdum stöðum. Gert er ráð fyrir girðingu á lóðamörkum á baklóð upp við leikvöll og meðfram göngustíg norðan megin. Ákvæði um slíkt verður sett inn í deiliskipulag til að tryggja eftirfylgni byggingaryfirvalda.

## SORPGEYMSLA

- **Fundið að staðsetningu sorpgerðis fyrir verslunarhúsnæði**

SVAR: Sorp fyrir íbúðir er innan byggingareitar en verslun hefur ekki skilgreindan byggingareit á baklóð í tillögu að deiliskipulagi. Sorpi verður komið fyrir í snyrtilegu opnu gerði á lóðamörkum til norðurs þar sem nú eru bílskúrar. Skilmálar um frágang sorpgerðis verða settir í deiliskipulag.

## TÆKNILEG ATRIÐI DEILISKIPULAGS

- ÍB3 Hagar en ekki ÍB2 Melar
- Galli í teikingum
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Aðgengi gangandi og hjólandi

### 1. Íbúasvæðið tilheyrir Högum ekki Melum.

SVAR: Beðist er velvirðingar á mistökunum sem verða leiðrétt í endanlegri útgáfu deiliskipulags.

### 2. Bent á villu í teikningu sem sýnir snið 1 í gegnum Tómasarhaga 32 m.t.t. hæðar götu og staðsetningu húss í sniði 2 í gegnum Dunhagann.



SVAR: Beðist er velvirðingar á hæð lands í fyrra sniði. Ekki er meiningin að hækka landið. Í seinna tilgreindu sniði vantar línu á hús Tómasarhaga 32 sem sýnir N-A horn þess og skýrir þar með að hluti sem sýnist ná fram fyrir Dunhaga 18-20 er ásýnd á N-V úthlið hússins. Mistökin verða leiðrétt í endanlegri útgáfu deiliskipulags.

### 3. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða ekki talin nógu mörg og í of miklum bratta.

SVAR: Halli bílastæða er útfærsluatriði á seinni stigum. Fjöldi bílastæða er ákvarðaður í byggingareglugerð sem hlutfall af heildarfjölda bílastæða eftir notkun. Út frá fjölda bílastæða vegna íbúða eiga þar af tvö bílastæði að vera fyrir hreyfihamlaða, eins og sýnt er á uppdrætti.

### 4. Aðgengi gangandi og hjólandi skert vegna innkeyrlna.

SVAR: Enging breyting er á aðgengi gangandi og hjólandi vegna innkeyrlna sem eru í dag inn og út af lóð sitt hvoru megin við byggingu. Mismunur á teikningu fyrir breytingu verður leiðréttur. Á seinni stigum (bygginganefndarumsóknar) er tækifæri til þess að bæta aðgengi hreyfihamlaðra að Dunhaga 18-20 þar sem nú þarf að fara um tröppur.

## LÓÐARSTÆKKUN

### 5. Fundið að stækkun lóðar Dunhaga 18-20 í austur og yfir bílastæði og beðið um samskonar heimild við Hjarðarhaga.

SVAR: Bílastæði fyrir framan byggingu hafa verið talin til lóðarinnar þó að þau séu ekki innan lóðar að öllu leyti. Tækifæri til leiðréttingar eða skýrari marka borgarlands og lóðar Dunhaga 18-20 er nýtt við gerð deiliskipulagsins. Aðstæður á Hjarðarhaga eru ekki eins og því er ekki tekið undir ósk um samskonar heimild til lóðarstækkunar þar.

## Niðurstaða:

Lagt er til að eftirfarandi atriðum deiliskipulags Dunhaga – Hjarðarhaga - Tómasarhaga verði breytt eftir auglýsingu:

- Leiðrétt að svæðið heyrir undir ÍB3 Haga en ekki ÍB2 Mela
- Villur í sniðum og grunnmyndum á uppdrætti leiðréttar
- Ákvæði um að sett verði upp girðing í 1,2 – 1,5 m hæð á lóðamörkum við göngustíg til norðurs og að leikvelli til vesturs. Skilmálar um útlit og gerð ásamt gerð sorpgerðis sett í skilmála.
- Skilmálar um að heimila minniháttar breytingar á byggingum s.s. byggingu skyggna, svala og kvista. Breytingar skulu hæfa aldri og gerð bygginga.

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.