



Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnagötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 3. apríl 2024 um eftirfarandi mál:

### **Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16 - nýtt deiliskipulag**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Páls Kristjáns Svanssonar dags. 13. apríl 2022 um nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar nr. 10 og 12 við Holtsgötu og 16 við Brekkustíg. Í breytingunni sem lögð er til felst uppbygging íbúðarhúsnæðis á lóðunum ásamt heimild til niðurrifs húsa að Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Axels Kaaber, dags. 24. mars 2023, br. 22. mars 2024. Einnig er lögð fram Fornleifaskrá og húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 214, umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 11. júní 2019 og 25. apríl 2022, og samgöngumati verkfræðistofunnar Eflu, dags. 16. ágúst 2022. Tillagan var auglýst frá 4. júlí 2023 til og með 15. ágúst 2023. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Fríða Jóhanna Ísberg, dags. 4. júlí 2023, Bergþóra Snæbjörnsdóttir, dags. 7. júlí 2023, Árni Björn Helgason, dags. 10. júlí 2023, Guðjón Björn Haraldsson, dags. 12. júlí 2023, Kári Harðarson, dags. 12. júlí 2023, Bjarnheiður S. Bjarnadóttir, dags. 12. júlí 2023, Aðalbjörg Anna Stefánsdóttir, dags. 12. júlí 2023, Áslaug Torfadóttir, dags. 12. júlí 2023, Hanna Dóra Hólm Másdóttir, dags. 12. júlí 2023, Aðalbjörg Hlín Brynjólfssdóttir, dags. 13. júlí 2023, Heiðbjört Arney Höskuldsdóttir, dags. 14. júlí 2023, Vilhjálmur Guðlaugsson, dags. 15. júlí 2023, Sigrún Laufey Baldvinsdóttir, dags. 26. júlí 2023, Anna Praticchi Gísladóttir, dags. 28. júlí 2023, Katrín Þorsteinsdóttir, dags. 28. júlí 2023, Jónína Óskarsdóttir, dags. 29. júlí 2023, Þórunn Júlíusdóttir, dags. 29. júlí 2023, Eyjólfur Már Sigurðsson, dags. 7. ágúst 2023, Hallur Örn Jónsson, dags. 8. ágúst 2023, Una Margrét Jónsdóttir (2 póstar), dags. 8. ágúst 2023, Brynhildur Bergþórsdóttir, dags. 9. ágúst 2023, Jóða Elín V. Margrétardóttir, dags. 11. ágúst 2023, Þórir Hrafnsson, dags. 11. ágúst 2023, Elís Vilberg Árnason, dags. 12. ágúst 2023, Ingibjörg Anna Arnarsdóttir, dags. 12. ágúst 2023, Finnur Egilsson, dags. 12. ágúst 2023, Guðrún Erla Sigurðardóttir, dags. 14. ágúst 2023, Þorgeir J. Andrésen, dags. 14. ágúst 2023, Helgi Þorláksson, dags. 14. ágúst 2023, Gunnþóra Guðmundsdóttir, dags. 14. ágúst 2023, Arngunnur Árnadóttir, dags. 15. ágúst 2023, Guðrún Birna Brynjarsdóttir, dags. 15. ágúst 2023, Guðríður Lára Þrastardóttir f.h. 28. íbúa við Holtsgötu, Brekkustíg, Bræðraborgarstíg og Framnesveg, dags. 15. ágúst 2023, Þorbjörg Erna Mímisdóttir, dags. 15. ágúst 2023, Kjartan Steinn Gunnarsson, dags. 15. ágúst 2023, Vala Thorsteinsson og Ingi Garðar Erlendsson, dags. 15. ágúst 2023, Pétur Marteinn U. Tómasson, dags. 15. ágúst 2023, Þorsteinn Geirharðsson, dags. 15. ágúst 2023 og Birgir Þ. Jóhannsson og Astrid Lelarge, dags. 15. ágúst 2023. Einnig er lögð fram umsögn Veitna, dags. 14. ágúst 2023 og umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 17. ágúst 2023. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. febrúar 2024. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar:

Fyrirhuguð uppbygging á horni Holtsgötu og Brekkustígs hefur tekið miklum breytingum undanfarin ár. Tekið hefur verið tillit til athugasemda íbúa á auglýsingatíma. Horfið er frá niðurrifsheimild á íbúðarhúsinu við Brekkustíg 16 og ásýnd húsanna aðlöguð ásýnd hverfisins. Við teljum niðurstöðuna ágæta málamiðlun og vonum að sátt verði um hana.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Fyrirliggjandi tillaga felur m.a. í sér byggingu 15 íbúða fjölbýlishúss í afar rótgrónu hverfi þar sem hluti götmyndar og byggingarlistar frá árdögum hverfisins hefur varðveist. Rétt væri að varðveita eldra byggðamynstur og hús á þessum gamla og viðkvæma reit í Gamla Vesturbænum. Um er að ræða of mikið byggingarmagn miðað við grunnflöt og heildaryfirbragð aðliggjandi byggðar. Æskilegt væri að yfirbragð og fjölbreytileiki Gamla Vesturbæjarins yrðu ríkjandi á umræddum reit. Í húsakönnun Borgarsögusafns á umræddum reit segir á bls. 24: „Af þeirri steinbæja- og timburhúsabyggð, sem reis á reitnum í byrjun 20. aldar standa nú einungis eftir tvö hús, Sæmundarhlíð við Holtsgötu 10 og húsið Brekkustígur 10 á horni Brekkustígs og Öldugötu.“ Í könnuninni er gildi Sæmundarhlíðar (Holtsgötu 10) metið hátt út frá menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og varðveislugildi en miðlungsgildi varðandi byggingarlist og upprunalega gerð. Sæmundarhlíð hefur staðið á þessum stað frá árinu 1883, upphaflega lítill steinbær, sem er líklega fyrsti áfanginn að núverandi húsi er var fullgert 1912. Brekkustígur 16 er talinn hafa miðlungsgildi út frá öllum áður nefndum þáttum. Þrátt fyrir mikla uppbyggingu á reitnum er ekki gert ráð fyrir almennum bílastæðum þar samkvæmt tillögum, sem ljóst er að mun auka mjög á bílastæðaskort í hverfinu.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Vinstri grænna:

Þó deiliskipulagstillagan hafi tekið ágætum breytingum og fallið hefur verið frá áformum um niðurrif eldri húsa er hún engu að síður enn of groddaraleg á þessu viðkvæma svæði í gróinni byggð í Vesturbænum og byggingarmagn of mikið.

Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins:

Tugir athugasemda hafa borist og fjölmargar háalvarlegar. Hér er greinilega um afar erfitt mál að ræða og tilfinningalegt fyrir marga sem ekki skal gera lítið úr. Skoða á allar athugasemdir hvort sem þær teljast efnislegar eða ekki. Athugasemdir eru auk þess mjög samhljóða og ganga m.a. út á að deiliskipulagstillagan sé ekki í samræmi við þá byggð sem fyrir er. Í mörgum athugasemdanna er minnst á mikilvægi þess að haldið verði í sögulegt samhengi byggðar. Þétting og skuggavarp er sem áður lítið alvarlegum augum. Í athugasemdum kemur fram gagnrýni á byggingarmagn í deiliskipulagstillögu. Gamli Vesturbærinn er hvað þéttbýlastur af hverfum Reykjavíkur. Íbúar lýsa jafnframt yfir áhyggjum af því að hæð byggingar á horni reitsins auki umferðarhættu og að fjöldi bílastæða á borgarlandi sé ekki nægur til að anna svo miklum fjöldi íbúða til viðbótar því sem fyrir er eins og fram kemur í samantekt. Athugasemdir ná yfir mörg önnur atriði. Mæta á hluta athugasemdanna sem virðist ekki leysa aðalvandamálin. Flokki fólksins finnst að hætta ætti einfaldlega við fyrirhugaðar



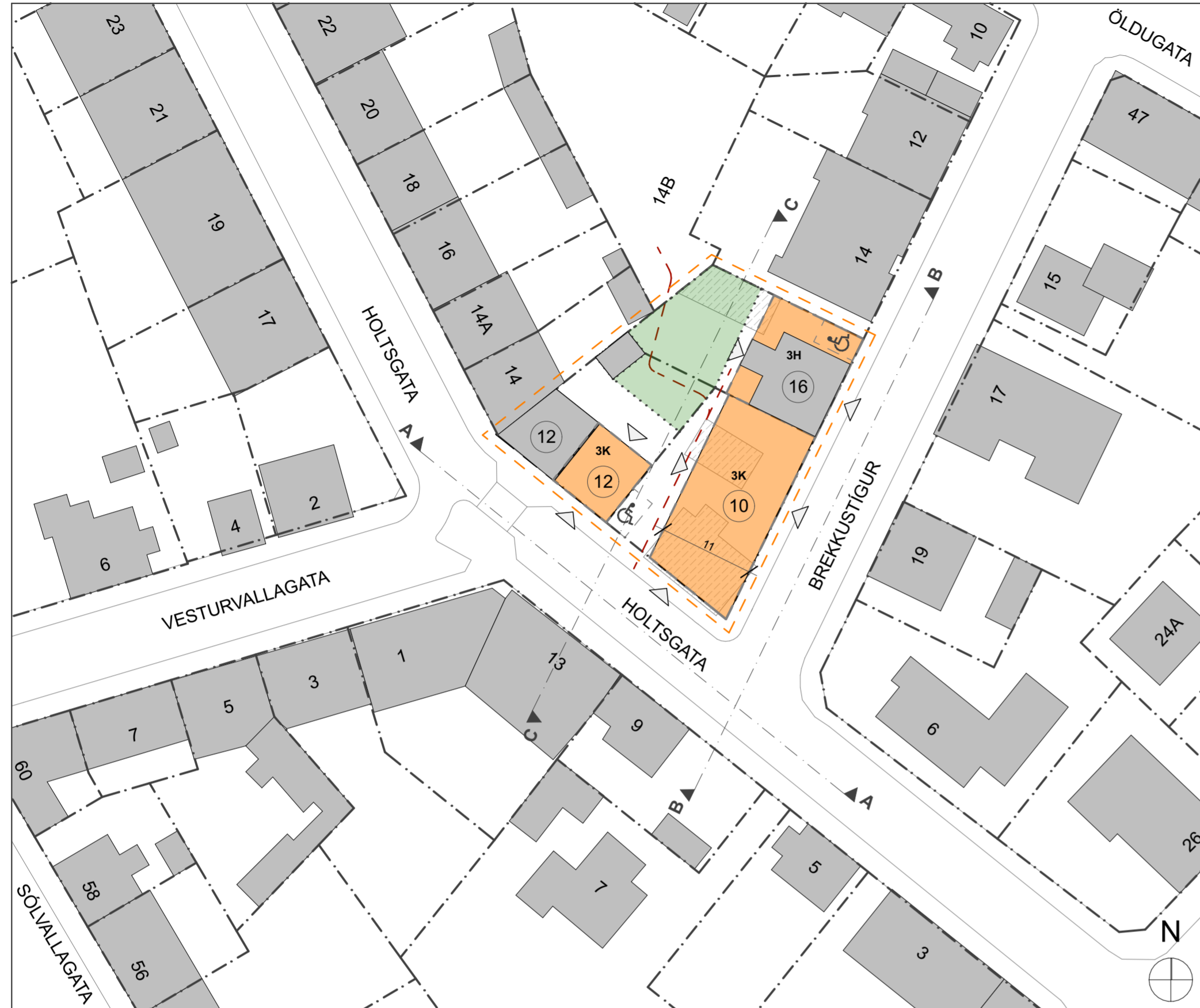
Reykjavíkurborg

framkvæmdir. Blokk þarna er sögð vera byggingarsögulegt slys. Hér þarf að staldra við og hlusta á borgarbúa, virða skoðanir þeirra hafa alvöru samráð.

Auðun Helgason  
*Umhverfis- og skipulagssvið*  
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða*

Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Axels Kaaber, dags. 24. mars 2023, br. 22. mars 2024, Fornleifaskrá og húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla nr. 214, umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 11. júní 2019 og 25. apríl 2022, samgöngumati verkfræðistofunnar Eflu, dags. 16. ágúst 2022, innsendar athugasemdir, umsögn Veitna, dags. 14. ágúst 2023, umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur, dags. 17. ágúst 2023 og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. febrúar 2024.

# DEILISKIPULAG HOLTSGÖTU 10 - 12 OG BREKKUSTÍGS 16



Deiliskipulagsuppdráttur

1:500

LÓÐ	LÓÐARSTÆÐ m <sup>2</sup>	NÚVERANDI ÁSTAND	HÁMARKS- FJÖLDI ÍBÚÐA	Am <sup>2</sup> ALLS	ÞAR AF KJALLARI m <sup>2</sup>	Am <sup>2</sup> + Bm <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> SALARHÆÐ UNDIR 1,8	m <sup>2</sup> TIL ÚTREIKNINGS NÝTINGAR- HLUTFALLS	NÝTINGAR- HLUTFALL	NÝTINGAR- HLUTFALL OFANJARÐAR
HOLTSGATA 12 Lnr. 100362	256,6	2 ÍBÚÐIR 250,6m <sup>2</sup> Nhl. 1	4	510 (þar af 259,4 í nýbyggingu)	130	550	50	500	1,9	1,5
HOLTSGATA 10 Lnr. 100361	326,4	2 ÍBÚÐIR 164,8m <sup>2</sup> Nhl. 0,5	8	880	220	1000	0	1000	3,0	2,0
BREKKUSTÍGUR 16 - Lnr. 100360	279,2	1 ÍBÚÐ 200,4 m <sup>2</sup> Nhl. 0,7	3	400	100	460	0	460	1,6	1,1
SAMTALS (allar lóðir)	862,2	5 ÍBÚÐIR 615,8 m <sup>2</sup> Nhl. 0,7	15	1790	450	2010	50	1960	2,2	1,5

Skilmálatafla

- Mörk deiliskipulags
- Byggingar
- Niðurrífsheimildir
- Lóðamörk
- Dvalarsvæði - Sameiginleg afnot
- Kvöð um aðgengi
- Byggingareitur
- Möguleg staðsetning innganga
- Möguleg staðsetning bílastæða hreyfihamlaðra

**GREINARGERÐ DEILISKIPULAGS**

**AFMÖRKUN**

Deiliskipulag þetta tekur til lóða húsanna Brekkustígs 16, Holtsgötu 10 og Holtsgötu 12 (landnúmer 100360, 100361 og 100362).

**GILDANDI SKIPLAGSÁÆTLANIR**

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021, undirritað þann 13. janúar 2022 og tók gildi með birtingu í Stjórnartíðindum þann 18. janúar 2022. Landnotkun svæðisins skv. aðalskipulagi er ÍB: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfssemi sem samrýmst búsetu eftir því sem nærar er kvæði á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Svæðið ÍB1 sem lóðirnar liggja á er Gamli Vesturbærinn. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er honum list eftirfarandi: Gróð íbúðarverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem að hluta nýtur vendar vegna byggðamyndsturs. Ekki er deiliskipulag fyrir lóðirnar.

**MARKMID DEILISKIPULAGS**

Í tillögnum er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 þar sem lögð er áhersla á sjálfbæra þróun, fjölbreytt framboð íbúða á þéttlingarsvæðum og aukna áherslu á vistvænar samgöngur. Gótleirurinn er uppbyggður en þar sem uppbygging er áætluð á lóðunum Holtsgötu 10, 12 og Brekkustíg 16 þá mynda lóðirnar þrjár eina skipulagsheild. Minjastofnun hefur fallist á niðurrif húss vegna lélegs ástands á lóðinni Holtsgötu 10. Þá gefst jafnframt kostur á að móta heildstæða byggð sem tekur tillit til byggðamyndsturs aðliggjandi byggðar og er til þess fallin að stuðla að fjölbreyttu mannlífi ásamt því að samnýta dvalarsvæði á lóðunum og bæta aðkomu að inngangi frá Holtsgötu.

**NÚVERANDI ADSTÆÐUR**

Í grein skipulagslaga nr. 123/2010 segir:

Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru, með góðrúmsáætlun. Í húsakönnun unnið af Borgarsögusafni Reykjavíkur 2021 segir m.a. um reitinn:

*„Byggðin á reitnum einkennist að mestu af sambyggðum röðum steinsteypra húsa sem flest voru byggð á 3. og 4. áratugi 20. aldar eftir skipulagshugmyndum sem ríktu á þeim tíma og gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. Silk hús, flest tvær til þrjár hæðir með risi, raða sér meðfram þremur af fjórum götum sem afmarka reitinn sem hér er ræðir, meðfram Holtsgötu, Framnesvegi og Öldugötu. Yngri hús sem bæst hafa við byggðina á seinni áratugum 20. aldar hafa verið byggð í samræmi við þessar hugmyndir og fylla upp í randbyggðina, en endurspeglja í stíl og útliti seinni tíma húsagerðir. Byggðin er fjölbreyttari á austurhluta reitsins, við Brekkustíg og á horni Brekkustígs og Holtsgötu, en þar má finna einu tvö timburhúsin á reitnum, Brekkustíg 10 og Holtsgötu 10, sem standa stakstæð hvort á sinu götuhorni. Annað þeirra, Holtsgata 10, er forskalað, en húsið Brekkustígur 10 er mjög upprunalegt að gerð. Þessi hús eru þau einu sem eftir standa á reitnum af þeirri steinbæja- og timburhúsabyggð sem reis þar í byrjun 20. aldar. Á lóðunum milli þeirra standa tvö mun stærri hús, sambyggð fjölbýlishús úr steinsteypu frá 6. áratugnum (Brekkustígur 12 og 14), og svo stakstæða húsið Brekkustígur 16, sem byggt var úr steinsteypu í anda randbyggðar á 3. áratugnum, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaröð.“*

Frekari upplýsingar er að finna í skýrslu Borgarsögusafns Reykjavíkur nr.214

Reiturinn sem lóðirnar eru hluti af er sundurleitur við horn Holtsgötu og Brekkustígs. Með deiliskipulaginu er þess leitast að klára randbyggðina við reitinn sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg. Með uppbyggingu á reitnum myndast heildstæðari götumynd gagnvart Brekkustíg og Holtsgötu og garðar húsanna sem snúa inn á reitinn njóta meira skjóls. Lóð Brekkustígs 14B sem íbúar við ofanefndar götur nota sameiginlega og ekkert hús stendur á í dag nýti sömuleiðis skjóls af uppbyggingu á suðurhorni randbyggðarinnar. Uppbyggingin sem deiliskipulagið heimilar hefur takmörkuð áhrif á skuggavarp á nærliggjandi lóðir, einna helst vegna norður-suður legu lóðanna við Brekkustíg þar sem uppbyggingin yrði hæst.

Húsið við Holtsgötu 10 er timburhús byggt árið 1904 en stækkað til vesturs 1912 og inngönguskúr byggður við norðurhlíð. 1939 var gluggum breytt og húsið múrhúsað og er það þannig í núverandi mynd. Árið 1965 var skúr bætt við á lóð. Skv. húsakönnun hefur húsið hátt varðveislugildi en hefur verið úrskurðað önytt vegna veggjatiltu.

Húsið við Brekkustíg 16 er steinsteypt og var upphaflega einlyft og byggt árið 1925. Húsið var seinna lengt og inngönguskúr og bílskúr bætt við á lóð. Árið 1974 var húsið hækkað um eina hæð, svólum bætt við og gluggum breytt ásamt innra skipulagi. Þannig stendur húsið í núverandi mynd. Skv. húsakönnun hefur húsið miðlungs varðveislugildi.

Niðurrífsheimildir eru fyrir Holtsgötu 10 ásamt skúr á lóð og bílskúr Brekkustígs 16.

**INNGARÐUR**

Dvalarsvæði er til sameiginlegra nota lóðanna þriggja og er skilgreint á deiliskipulagsuppdrætti. Þinglýsa þarf kvöð um sameiginlegt dvalarsvæði á lóð. Lóðhönnun skal vera metnaðarfull með vönduðum svæðum til útveru og fjölbreyttum gróðri.

**SAMGÖNGUR**

Í samgöngumati sem unnið var af Efu verkfræðistofu dagsettið 16.08.2022 er talið að staðsetning uppbyggingaráforma, þéttleiki nærumhverfisins, nálægð við atvinnu, nálægð við verslun og þjónustu, nálægð við almenningssamgöngur og nálægð við innvið fyrir gangandi og hjólandi séu meðal þeirra atriða sem tali fyrir því að að sem fæst bílastæði tilheyri uppbyggingunni. Vegna ofanefndra forsenda er niðurstaða samgöngumatsins sú að: „Út frá þeim forsendum sem hér hafa komið fram er talið viðunandi að uppbyggingaráform innan þess deiliskipulagsáfangs sem hér eru til umfjöllunar verði án bílastæða.“

Í samgöngumatinu stendur enn fremur:

Markaðssetning og kynning fyrirkomulags íbúðarbyggðarinnar til hugsanlegra notenda verður miðað að því að stuðla að notkun vistvæna ferðamáta. Engin bílastæði fylgja íbúðum og stæði í nærumhverfi verða ekki kynnt sem bílastæði sem notendur geta gengið út frá að nota að staðaldri heldur fremur stæði sem geta nýst í ákveðnum tilfellum. Þannig verður lögð áhersla á að undirstrika hagstæða staðsetningu uppbyggingarinnar og þá þjónustu, verslun og atvinnutækifæri sem þar má finna auk aðgengi að almenningssamgöngum, deililausnum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Reiturinn er á svæði 1 í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Miðað við 15 íbúðir með eftirfarandi herbergjafjölda á lóðunum þremur er viðmið um fjölda bílastæða á svæði 1 í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur eftirfarandi tölur:

3 íbúðir 1 herbergja x 0,25 stæði	= 0,75 stæði
3 íbúðir 2 herbergja x 0,50 stæði	= 1,5 stæði
9 íbúðir 3 herbergja x 0,75 stæði	= 6,75 stæði
15 íbúðir x 0,1 gestastæði = 1,5 stæði	

Samtals reiknast því 11 stæði skv. viðmiðum og þar af 2 stæði fatlaðra skv. byggingarreglugerð.

Engin almenn bílastæði munu fylgja uppbyggingunni innan lóðanna þriggja. Eitt bílastæði hreyfihamlaðra mun þó fylgja uppbyggingu innan lóðar á Holtsgötu 10 og möguleiki á öðru innan lóðar Brekkustígs 16.

Mikil áhersla verður lögð á aðkomu og geymslu fyrir hjól á reitnum. Líkt og bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur gerir ráð fyrir skv. væri þá þess á milli. 2 hjól pr. íbúð á reitnum. Þau pláss skulu ennfremur vera í upphitðu og aðgangsstýrðu rými. Aðkoma að rýminu utanfrá skal vera greið og þægileg.

**SÉRSKILMÁLAR HVERRAR LÓÐAR**

**HOLTSGATA 12**

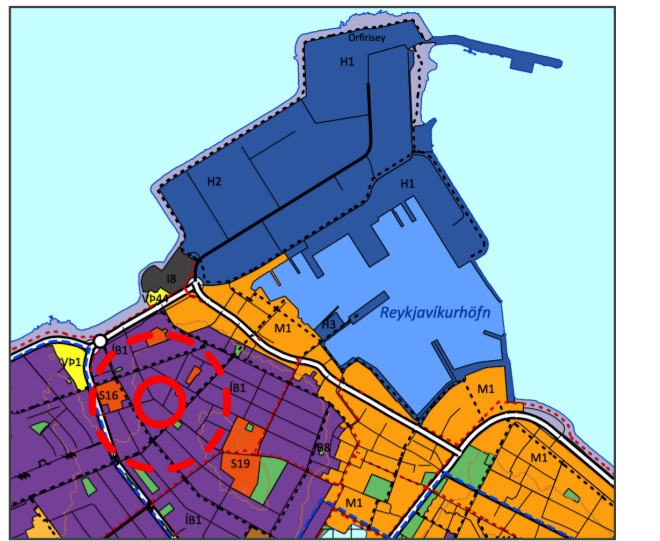
- Nýbygging Holtsgötu 12 skal hafa sömu þakgerð og kvist að götu og núverandi bygging á Holtsgötu 12
- Heimilt er að gera kvista á norðurhlíð (garðhlíð) Holtsgötu 12.
- Mænishæð nýbyggingar skal ekki fara ofar mæni Holtsgötu 12
- Kvöð er um aðgengi frá lóð Holtsgötu 10 að lóð Brekkustígs 16
- Heimilt er að gera svalir í risi sem vísa út að götu.

**HOLTSGATA 10**

- Hæð útteggja, bæði að Brekkustíg og Holtsgötu, skal miða við tvær húshæðir og skal þakbrúnn aðgreina þær frá þakhæð.
- Efsti hæðarkóti þaks skal ekki vera hærri en á Brekkustíg 14.
- Þakkvistir eru leyfðir
- Uppbröt skal vera bæði í þakforni og útteggjum húss út að Brekkustíg
- Langhlíðar húsanna Holtsgötu 10 og Brekkustígs 16 skulu gefa til kynna lóðamörk þeirra á milli
- Bílastæði hreyfihamlaðra skal komið fyrir innan lóðar Holtsgötu 10
- Þinglýsa þarf kvöð um sameiginleg afnot bílastæðis hreyfihamlaðra fyrir útgáfu byggingarleyfis
- Kvöð er um aðgengi að lóð Holtsgötu 10 og Brekkustígs 16

**BREKKUSTÍGUR 16**

- Hæð útteggja að götu skal miða við þakkant á Brekkustíg 14. Veggir þakhæðar að götu skulu vera illitlega hallandi. Kvistir eru leyfðir. Ef um mænispak er að ræða skal hæðarkóti mænís ekki vera hærri en á Brekkustíg 14.
- Kvöð er um aðgengi frá lóð Holtsgötu 12 að lóð Brekkustígs 14B
- Heimilt er að koma fyrir einu bílastæði hreyfihamlaðra á 1.hæð húss með aðkomu frá Brekkustíg.



ÚR AÐALSKIPLAGI REYKJAVÍKUR 2040



LOFTMYND

**ALMENNIR SKILMÁLAR**

- Allar stærðir er að finna í skilmálátölflu.
- Hámarksfjöldi íbúða á lóðunum þremur er 15.
- Íbúðir skulu hafa glugga í tveir áttir.
- 1.herbergja og 2.herbergja íbúðir skulu ekki vera yfir 40% af heildarfjölda íbúða.
- Svalir eru heimilar 1,6m út fyrir byggingarreiti að inngangi.
- Leyft er að koma fyrir svölum á núverandi húsi við Holtsgötu 12 og á nýbyggingu á sömu lóð.
- Íbúðir í kjallara eru óheimilar.
- Þakfótur á sníðum eru hámarksfótur en hæðarkótar milli hæða eru til viðmiðunar og ekki bindandi.
- Heimilt er að lyftuhús fari 1,5m upp fyrir heimilaðan þakkóta.
- Gera þarf ráð fyrir göðri aðstöðu fyrir sorp og flokkun sorps með göðu aðgengi fyrir sorphirðu innan lóðar.
- Gert er ráð fyrir einu bílastæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar Holtsgötu 10 og öðru innan lóðar Brekkustígs 16. Leggja skal mikla áherslu á göðar hjólagæymislar og þægilega aðkomu hjólaumferðar í samræmi við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.
- Gluggasetning og útlit á skýringarmyndum eru ekki bindandi

**Eftirfarandi breytingar hafa verið gerðar á uppdrætti frá grenndarkynningu:**

- Texti um heimild til niðurrífs að Brekkustíg 16 leiðréttur
- Athugasemd við texta í húsakönnun Borgarsögusafns fjarlægð
- Breyting á skilmálum fyrir horn byggingar á Holtsgötu 10
- Texti um bílastæði á borgarlandi tekin út
- Skilmálaákvæði um uppbröt á langhlíð Holtsgötu 10 bætt við

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_

þann \_\_\_\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

með athugasemdafreisti til \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_.

Auglýsing um gildistöku var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

**A.1**  
**Deiliskipulag Holtsgötu 10 - 12**  
**og Brekkustígs 16**



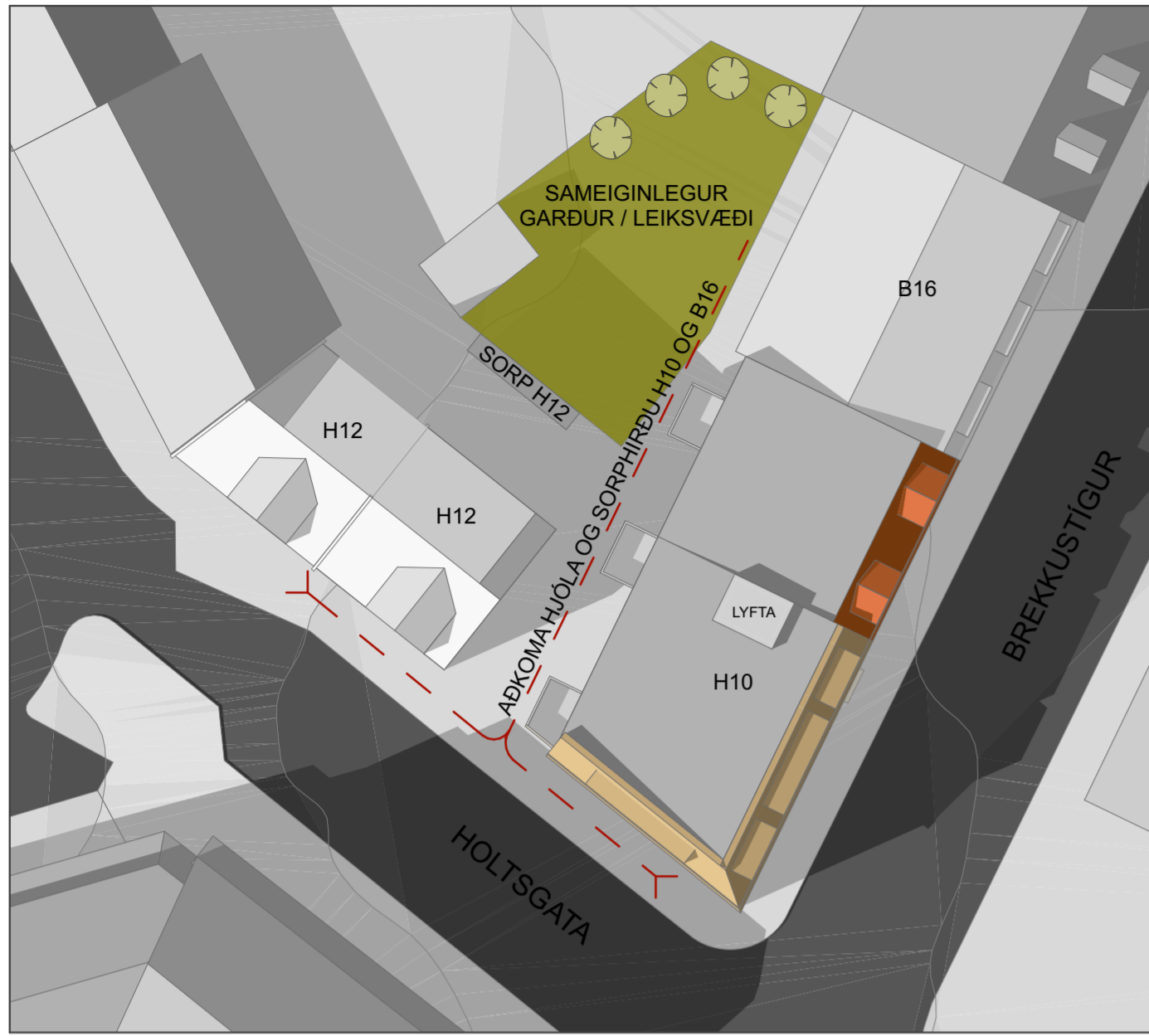
ARKITEKTAR

VERK : 2202 ÚTGÁFA - A AXEL KAABER ARKITEKT

MKV : @A2 BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT

BREYTING DAGS : 22.03.2024 ÖÐINSGATA 7 +354 8495805

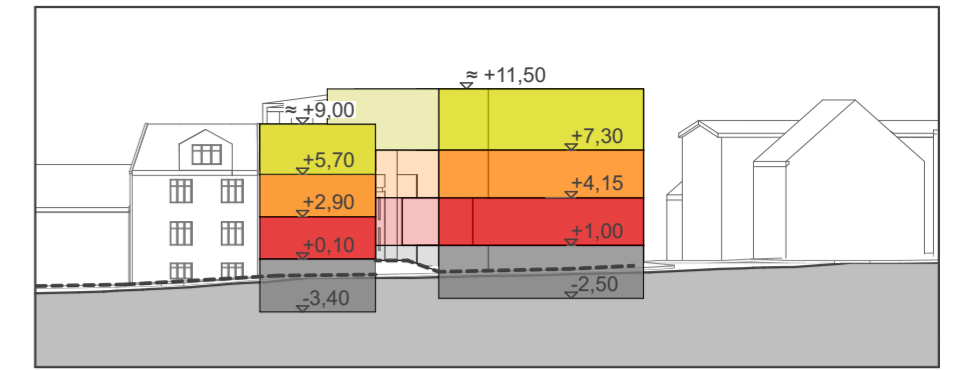
UPPR. DAGS : 24.03.2023 101 REYKJAVÍK to@to.is



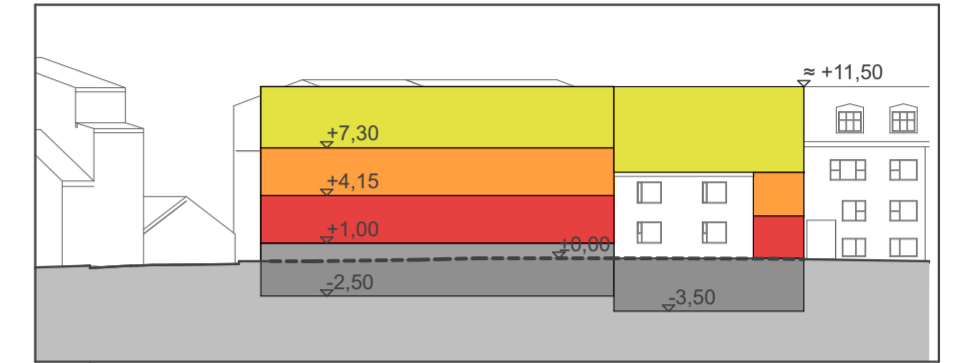
Skýringarmynd Afstöðumynd



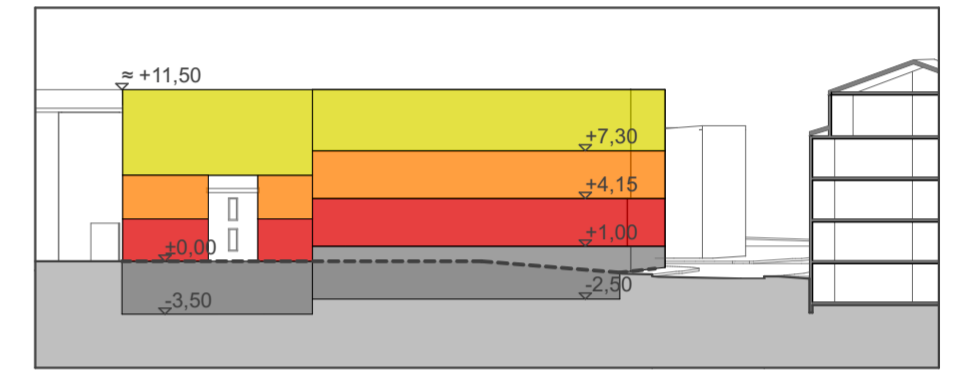
Skýringarmynd Horft niður Holtsgötu í átt að Brekkustíg



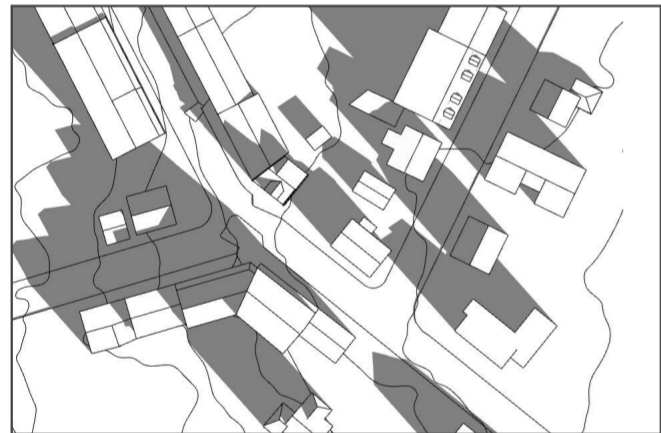
A Snið 1:500



B Snið 1:500



C Snið 1:500



Fyrir 20. mars kl. 11:00



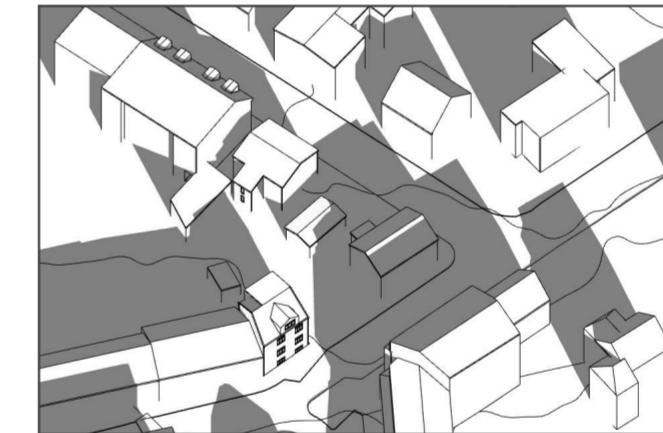
Eftir 20. mars kl. 11:00



Fyrir 20. mars kl. 17:00



Eftir 20. mars kl. 17:00



3D Fyrir 20. mars kl. 17:00



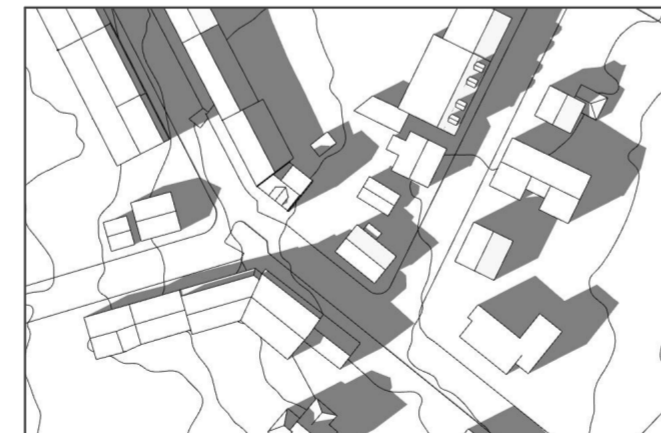
3D Eftir 20. mars kl. 17:00



Fyrir 1. maí kl. 11:00



Eftir 1. maí kl. 11:00



Fyrir 1. maí kl. 17:00



Eftir 1. maí kl. 17:00



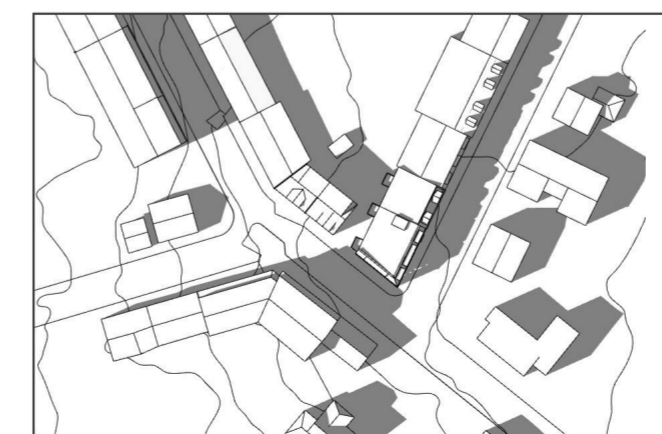
Fyrir 20. júní kl. 11:00



Eftir 20. júní kl. 11:00



Fyrir 20. júní kl. 17:00



Eftir 20. júní kl. 17:00

A.2  
Deiliskipulag Holtsgötu 10 - 12  
og Brekkustígs 16



VERK : 2202 ÚTGÁFA - A  
MKV : @ A2  
BREYTING DAGS : 22.03.2024  
UPPR. DAGS : 24.03.2023

AXEL KAABER ARKITEKT  
BIRKIR INGIBJARTSSON ARKITEKT  
ÓÐINSGATA 7 +354 8495805  
101 REYKJAVÍK to@to.is

# Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

## Fornleifaskrá og húsakönnun

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Anna Lís Guðmundsdóttir



**Reykjavík 2021**

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 214



# Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

## Fornleifaskrá og húsakönnun

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Anna Líska Guðmundsdóttir

**Reykjavík 2021**

Borgarsögusafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 214



Unnið að beiðni lóðarhafa og Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

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

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Anna Líska Guðmundsdóttir

Mynd á forsíðu:

Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-36. Ljósmyndari Þorsteinn Jósefsson.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla nr. 214

Reykjavík 2021

Öll réttindi áskilin.

## Efnisyfirlit

Formáli .....	3
1 Saga svæðisins.....	5
1.1 Staðhættir, örnefni, bæjarnöfn og nafngiftir gatna .....	5
1.2 Í landi Sels .....	7
1.3 Tímabil elstu byggðar á svæðinu 1850-1890 .....	9
1.4 Tímabil timburhúsabyggðar 1890-1920 .....	13
1.5 Uppbygging á svæðinu 1920-1940.....	17
1.6 Þróun svæðisins 1940-2020.....	22
2 Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun.....	27
2.1 Um lögbundna verndun og skráningu menningarminja .....	27
2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa, húsa og mannvirkja.....	30
2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur.....	30
2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur .....	31
2.3 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri minjar.....	33
2.3.1 Fornleifaskrá.....	33
2.3.1 Niðurstöður.....	34
2.4 Húsakönnun .....	37
2.4.1 Húsaskrá: Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16 .....	41
Brekustígur 16.....	43
Holtsgata 10.....	45
Holtsgata 12.....	47
2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki .....	49
Heimildaskrá .....	57
Viðauki .....	63
Minjatafla .....	63
Minjakort.....	63



## Formáli

Hér fer á eftir könnun byggðar, fornleifaskrá og húsakönnun, fyrir deiliskipulagsreit í Vesturbæ Reykjavíkur sem samanstendur af þremur samliggjandi lóðum á norðvesturhorni Holtsgötu og Brekkustígs, nánar tiltekið lóðunum Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16. Á lóðunum standa þrjú íbúðarhús, byggð á árunum 1904 og 1925-1926, auk skúra á baklóðum. Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag fyrir þessar lóðir eða húsareitinn sem þær liggja innan og afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.

Skýrslan er unnin að beiðni lóðarhafa og Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna vinnu við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árabíl gert húsakannanir<sup>1</sup> í samræmi við ákvæði 37. gr. **skipulagslaga nr. 123/2010**, þar sem segir:<sup>2</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 „ætíð fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.<sup>3</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.

Húsakönnun er „byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.“<sup>4</sup> Í húsakönnun tekur mat á varðveislugildi til eftirtalinna þátta: byggingarlistalegs gildis, menningarsögulegs gildis, umhverfisgildis, upprunaleika (upprunalegs gildis) og ástands. Út frá mati á þessum þáttum skulu færð rök fyrir varðveislugildi húsa.<sup>5</sup>

Júní 2021,  
María Karen Sigurðardóttir  
deildarstjóri minjavörslu og rannsókn  
Borgarsögusafni Reykjavíkur

<sup>1</sup> Sjá skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur á vef safnsins: <http://borgarsogusafn.is/> → Útgáfa → Skýrslur.

<sup>2</sup> Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1.1.2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.

<sup>3</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.

<sup>4</sup> *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 4. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

<sup>5</sup> *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*, bls. 4 og 33-34.



## 1 Saga svæðisins

Hér fer á eftir umfjöllun um svæði sem liggur vestan Brekkustígs og norðan Holtsgötu í Vesturbæ Reykjavíkur. Samantektin er gerð vegna vinnu við gerð deiliskipulags fyrir þrjár samliggjandi lóðir á svæðinu, lóðirnar Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16 á norðvesturhorni Holtsgötu og Brekkustígs (sjá afmörkun á mynd 1). Eftirfarandi söguleg umfjöllun tekur þó til stærra svæðis og samhengis og rekur þróun byggðar og umhverfis við Brekkustíg, Holtsgötu, Framnesveg og Öldugötu sem núverandi byggð á lóðunum þremur tilheyrir.



Mynd 1 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.<sup>6</sup>

### 1.1 Staðhættir, örnefni, bæjarnöfn og nafngiftir gatna

Svæðið sem er til umfjöllunar liggur norðvestarlega í Vesturbæ Reykjavíkur. Á öldum áður einkenndist þetta landsvæði af melum, mýrum, holtum og hæðum, en til vesturs og norðurs liggur það að sjó. *Selsmýri* lá vestan Landakotshæðar og norðvestur af henni reis *Selsholt* svokallað, hvort tveggja kennt við býlið *Sel*, sem var ein af nágrannajörðum Reykjavíkur og átti landsvæðið á þessum slóðum. Talið er að þar sem jörðin *Sel* byggðist hafi Reykjavíkurbændur upphaflega haft beitahús eða sel og þaðan sé nafnið komið.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

<sup>7</sup> Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 3 bindi (R-Ö), bls. 38.

*Holtsgata* myndaðist sennilega snemma út frá Bræðraborgarstíg en nafn hennar var samþykkt af bæjarstjórn árið 1896.<sup>8</sup> Þá voru allmörg hús risin við götuna. Líklega er hún kennd við *Selsholt* en einnig hefur hún verið talin kennd við *Bráðræðisholt* sem er yngra örnefni á þessum slóðum.<sup>9</sup> Gatan mun fyrst nefnd í manntali árið 1902 og er merkt inn á kort herforingjaráðs Dana af Reykjavík frá því ári (sjá myndir 7-8).<sup>10</sup> Upphaflega sveigði gatan til suðurs þegar komið var vestur fyrir Brekkustíg og tengdist *Sellandsstíg* (nú Sólvallagata), en um 1927 var þeim kafla breytt í *Vesturvallagötu* og *Holtsgata* framlengd til vesturs að Framnesvegi.<sup>11</sup>

*Brekkustígur* var lagður á svipuðum tíma og *Holtsgata*, frá Framnesvegi að *Holtsgötu*. Hann var nefndur eftir býlinu *Brekku* (Brekkustíg 3) og var í fyrstu kallaður *Brekkugata*.<sup>12</sup>



**Mynd 2** Nöfn bæja á svæðinu, merkt inn á kort frá 1887.<sup>13</sup>

<sup>8</sup> *Reykvíkingur*, 6. árg. 1896, 11. tbl., bls. 43.

<sup>9</sup> Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), bls. 52 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 273.

<sup>10</sup> Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60 – Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort landmælingadeildar herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn af Reykjavík 1902 (afrit).

<sup>11</sup> *Alþýðublaðið*, 5.11.1926, bls. 2; 7.12.1927, bls. 2 – *Morgunblaðið*, 11.2.1927, bls. 4.

<sup>12</sup> *Reykvíkingur*, 6. árg. 1896, 11. tbl., bls. 43; 7. árg. 1897, 4. tbl., bls. 16 – Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 104 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 272 – Guðjón Friðriksson: *Indæla Reykjavík*, bls. 33.

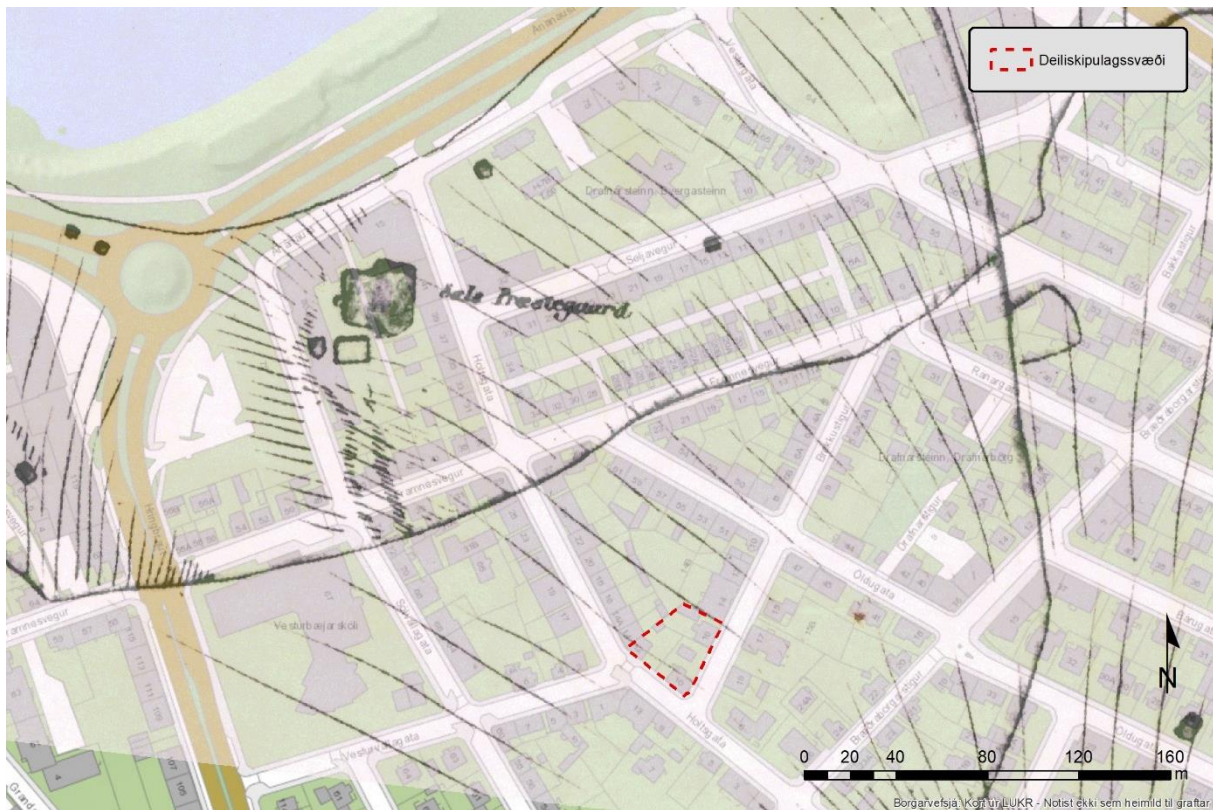
<sup>13</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887 (hluti). Kortið er strekkt á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Nöfn bæja eru fengin úr Húsaskrá Reykjavíkur á Borgarsögusafni. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

Þessar götur voru lengi á jaðri meginbyggðarinnar í Reykjavík og í upphafi reis við þær dreifð byggð torfbæja, steinbæja og annarra lítilla húsa sem gjarnan voru kennd við eigendur sína, svo sem *Sæmundarhlíð* og *Einarshöfn*, sem eru nöfn bæja sem stóðu á því svæði sem hér eru til umfjöllunar (sjá mynd 2).<sup>14</sup>

Í nágrenninu, eða um það bil þar sem Sólvallagata og Vesturvallagata mætast nú, var vatnsbólíð *Lýðslind*, svo stutt hefur verið fyrir íbúa á þessum slóðum að ná sér í vatn.<sup>15</sup>

## 1.2 Í landi Sels

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla og svæðið sem hér er til umfjöllunar tilheyrði jörðinni Seli.



**Mynd 3** Elsta kort af jörðinni Seli frá árinu 1801. Deiliskipulagssvæðið er fyrir utan gamla túnið í Seli og þar er engin byggð á þessum tíma.<sup>16</sup>

Áður fyrr virðist hafa verið algengt að útihús væru höfð í högum, oft langt frá bæjum, þar sem búfénaður var látinn ganga á sumrum. Slík hús voru nefnd sel og var þetta kallað að hafa í seli. Nafn býlisins eða jarðarinnar Sels bendir til þess að þar hafi upphaflega verið selstaða frá nágrannajörðinni Vík.<sup>17</sup> Árið 1367 er Sel talið sem eign Jónskirkju postula í Vík, samkvæmt Hítardalsbók.<sup>18</sup> Árið 1379 var jörðin orðin fullgild jörð eða lögbýli og var þá í eigu

<sup>14</sup> Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund* (H-P), bls. 52 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 273.

<sup>15</sup> Knud Zimsen: *Úr bæ í borg*, bls. 75 – Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, bls. 68-69.

<sup>16</sup> Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*, bls. 3.

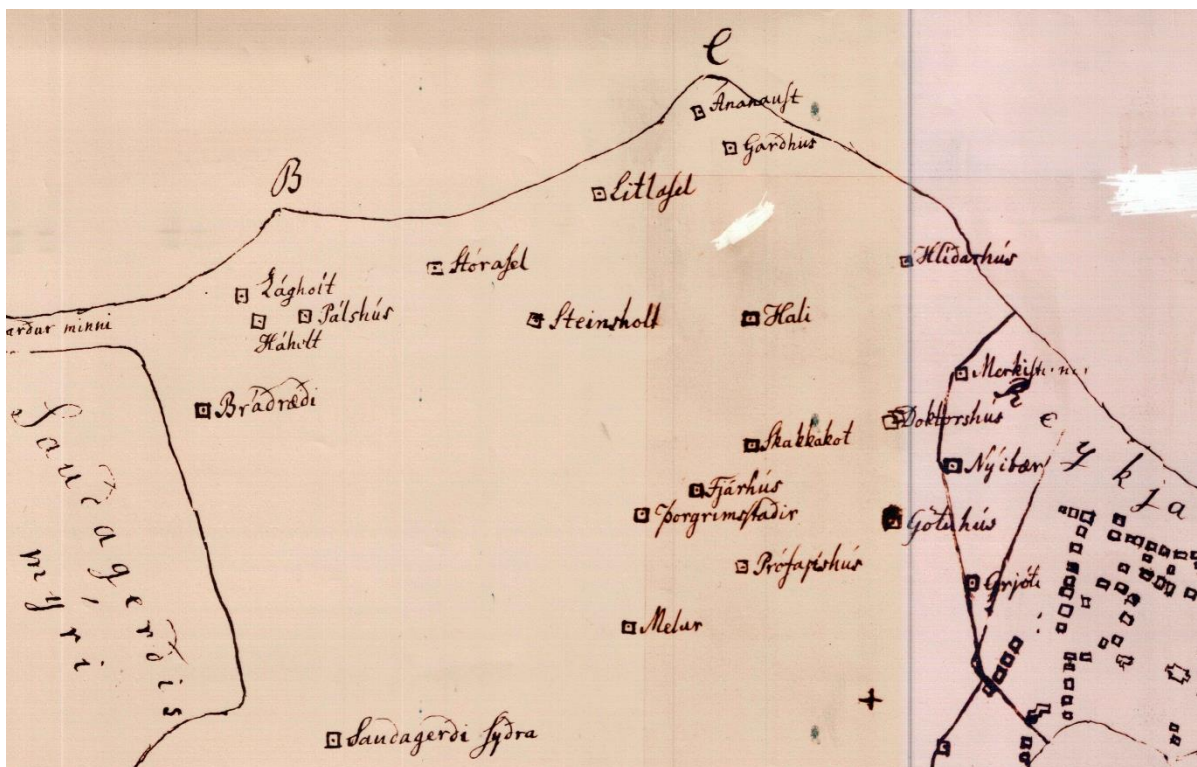
<sup>17</sup> Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 3 bindi (R-Ö), bls. 38.

<sup>18</sup> *Íslenskt fornbréfasafn III*, bls. 220.



Víkurkirkju. Sel fylgdi síðan kirkjunni í margar aldir og var þar um tíma prestssetur á fyrri hluta 19. aldar. Fram til 1835 tilheyrði jörðin Seltjarnarneshreppi en var þá lögð undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkur. Árið 1862 seldi kirkjan jörðina og fylgdi henni þá hjáleigan *Bráðræði* og nokkur tómtús á Bráðræðisholti, auk grasbýlisins *Litlasels*. Árið 1888 keypti Reykjavíkurbær Sel og árið 1892 varð jörðin hluti af verslunarlóð bæjarins þegar hún var stækkuð og vesturtakmörk hennar færð út að línu sem dregin var úr Skólabæ í Litlasel.<sup>19</sup>

Útræði var frá Seli árið um kring og á 19. öld tóku að rísa í landi Sels býli tómtúsanna, en svo kölluðust þeir sem aðalatvinnu höfðu af fiskveiðum á opnum bátum. Þau tómtúsabýli sem byggðust upp í landi Sels drógu mörg nafn af heimajörðinni og líklega hefur nafn Sels þá breyst í *Stóra-Sel* (ýmist ritað *Stóra-Sel* eða *Stórasel*). Selsbæirnir voru síðast taldir fimm og voru, auk Stórasels: *Miðsel*, *Litlasel*, *Jórunnarsel* og *Ívarssel*. Síðasta bæjarhús Stórasels, steinbær sem reistur var 1884-1893, stendur enn á lóðinni Holtsgötu 41b. Miðsel, steinhús reist 1874, er nú horfið en stóð þar sem nú er húsið nr. 19 við Seljaveg. Ívarssel, timburhús byggt 1869, stóð norðan Vesturgötu á lóðinni nr. 66b allt til ársins 2005 þegar það var flutt í Árbæjarsafn. Bæjarhús Litlasels og Jórunnarsels, sem standa í dag á lóðinni Vesturgötu 61, eru sambyggð hús, timburhús og steinbær, byggð 1881 og 1889.<sup>20</sup>



**Mynd 4** Helstu kot og býli í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur vestan Kvosar árið 1850.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Fyrra bindi, bls. 26–27 – Árni Óla: „Skilnaður Reykjavíkur og Seltjarnarneshrepps“, bls. 514 og 516 – Páll Líndal: *Bæirnir byggjast*, bls. 168 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 3. bindi (R-Ö), bls. 38-40.

<sup>20</sup> Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Fyrra bindi, bls. 237 – Freyja Jónsdóttir: „Vesturgata 61 (Litlasel og Jórunnarsel)“. *Dagur - Tíminn* (Íslendingaþættir), 9.8.1997, bls. II – Guðjón Friðriksson: *Indæla Reykjavík*, bls. 120 – Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Seljavegur - Ananaust - Holtsgata - Vesturgata*, bls. 9-11 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 3. bindi (R-Ö), bls. 38-40.

<sup>21</sup> Kort Björns Gunnlaugssonar af Reykjavík og nágrenni um 1850 (hluti). Hér tekið eftir dagatali útgefna af Árbæjarsafni 1986. Frumrit varðveitt á Þjóðskjalasafni Íslands.

### 1.3 Tímabil elstu byggðar á svæðinu 1850-1890

Á fyrri hluta 19. aldar tók byggðin í Reykjavík að teygja sig út frá Aðalstræti og upp úr Kvosinni. Þá myndaðist á svæðinu vestan Kvosarinnar, á því svæði sem nú telst til gamla Vesturbæjar Reykjavíkur, dreifð byggð torfbæja sem flestir voru byggðir af tómthúsmönnum. Á þessum tíma fjölgaði mjög í stétt tómthúsanna, en svo voru þeir kallaðir sem bjuggu í tómthúsum eða þurrabúðum og höfðu fyrst og fremst lifibrauð af fiskveiðum en ekki búskap með húsdýrum og grasnyt. Á svæðinu vestan Kvosarinnar voru fyrir lönd og tún lögbýlanna *Hlíðarhúsa* og *Sels* með tilheyrandi bæjarhúsum og hjáleigum. Þar tók að rísa eitt og eitt kot og tómthúsbylí í lok 18. aldar og fram eftir 19. öld, meðal annars svonefndir *Selsbæir*, eins og áður er nefnt.

Á síðustu áratugum 19. aldar tók byggðin svo að fíkra sig meðfram slóðum og götum sem myndast höfðu út frá *Hlíðarhúsastíg*, sem síðar fékk nafnið *Vesturgata*, bæði til suðurs í átt að *Selsholti* og til norðurs um svæðið frá Vesturgötu niður að sjó (sjá mynd 5). Tvær nýjar götur mynduðust til suðurvesturs frá Vesturgötu, annars vegar *Bráðræðisstígur*, sem seinna var nefndur *Framnesvegur*, og hins vegar *Bræðraborgarstígur*. Á milli þeirra mynduðust einnig stígar og götur og eru *Holtsgata* og *Brekustígur* meðal þeirra elstu.



**Mynd 5** Byggð í Vesturbænum á korti Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887. Meðfram og milli Framnesvegur og Bræðraborgarstígs hefur myndast dreifð byggð torfbæja og steinbæja. Rauður hringur er um svæðið sem er hér til umfjöllunar.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887 (hluti).

*Holtsgata*, sem upphaflega lá í hlykk vestur frá Bræðraborgarstíg, fékk nafn árið 1896, eins og áður er nefnt (sjá kafla 1.1), en þá munu allmörg hús þegar hafa verið risin við götuna. *Brekkustígur* var lagður á svipuðum tíma, frá Framnesvegi suður að Holtsgötu og hét í fyrstu *Brekkugata*. Á þessum slóðum reis undir lok 19. aldar nokkuð þétt byggð torfbæja, steinbæja og annarra lítilla húsa, sem byggð voru af alþýðufólki og tómthúsmönnum og voru gjarnan kennd við eigendur sína eða áttaha þeirra (sjá mynd 6).<sup>23</sup>

Á svæðinu sem hér er til umfjöllunar, sem liggur vestan Brekkustígs og norðan Holtsgötu, var nokkrum lóðum úthlutað undir bæi um og upp úr 1883. Þá stóðu fyrir örfáir torfbærir á þessum slóðum, þar á meðal bærinn *Steinsholt* sem stóð þar sem nú er lóðin Framnesvegur 25 (sjá mynd 6).



**Mynd 6** Bærir á svæðinu, á korti Benedikts Gröndal frá 1887.<sup>24</sup> Flest húsin eru torfbærir, sumir tveggja bursta, en steinbærir og timburhús eru sýnd með gulbrúnum lit. Í nokkrum tilfellum er ósamræmi milli kortsins og ritaðra heimilda um byggingarefni húsa. Dæmi um hús sem hér eru sýnd sem torfbærir en voru í raun steinbærir eru Stakkahlíð (Bræðraborgarstígur 32) og Gunnarsholt (Holtsgata 6).

Í júní 1883 fékk Eiríkur Guðmundsson (d. <1887) leyfi til að byggja bæ fyrir austan Steinsholt. Eiríkur byggði torfbæinn *Klökk*, sem stóð þar sem nú er lóðin Brekkustígur 14b, á miðjum húsareitnum sem hér er til umfjöllunar. Á sama tíma var Einari Guðmundssyni (f.

<sup>23</sup> *Reykvíkingur*, 6. árg. 1896, 11. tbl., bls. 43; 7. árg. 1897, 4. tbl., bls. 16 – Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60 – Páll Línadal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), bls. 52 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 272.

<sup>24</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887 (hluti). Kortið er strekt á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Nöfn bæja og byggingarár eru fengin úr Húsaskrá Reykjavíkur á Borgarsögusafni. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

1852 - d. <1912) leyft að byggja bæ fyrir sunnan bæ Eiríks (Klöpp). Einar byggði bæinn *Einarshöfn* sem stóð þar sem nú eru húsin númer 14a og 16 við Holtsgötu, en Einarshöfn tilheyrði lóð sem tekur yfir núverandi Holtsgötu 14-16 (áður talin Holtsgata 10).<sup>25</sup>

Í júlí sama ár var Sæmundi Sveinssyni (f. 1841 - d. 1922) leyft að byggja bæ fyrir austan bæ Eiríks.<sup>26</sup> Sæmundur byggði torfbæinn *Sæmundarhlíð* og stóð hann þar sem nú er baklóð Holtsgötu 12, sem er ein af þeim lóðum sem liggja innan deiliskipulagssvæðisins sem hér er til umfjöllunar.

Þremur árum seinna, eða 1886, reis einn bær til viðbótar á svæðinu þegar Jónas Jónsson byggði steinbæ vestur á lóð Steinsholts (Framnesvegi 25), en hann fékk seinna nafnið *Stóra-Steinsholt*. Bæirnir sjást allir á korti sem Benedikt Gröndal gerði af Reykjavík árið 1887 og hafa líklega allir verið torfhús eða torfbærir, nema Stóra-Steinsholt (sjá mynd 6).

Aðrir bæir og hús sem stóðu þá í nágrenninu og sjást á kortinu frá 1887 (sjá mynd 6) eru meðal annars timburhúsin *Skuld* og *Selland* sem byggð voru 1882 og 1883 og standa enn við Framnesveg (Framnesvegur 31 og 33), steinbærinn *Ráðagerði* sem byggður var 1884 og stendur enn við Sólvallagötu 68 og torfbærirnir *Lindarbrekka* og *Selsholt*, byggðir 1883 og 1887, þar sem nú eru baklóðir við Vesturvallagötu 6 og Holtsgötu 19.<sup>27</sup> Austar stóðu torfbærirnir *Lýðsbær* og *Selsholt* sem reistir höfðu verið í Selsholti um miðja 19. öld, þar sem nú eru lóðirnar númer 3 og 9 sunnan Holtsgötu. Á milli þeirra, þar sem nú er Holtsgata 7, var torfbærinn *Reynistaður*. Við Bræðraborgarstíg voru steinbærinn *Stakkahlíð*, byggður 1883 og torfbærinn *Guðrúnarkot* (einnig nefndur *Albertsbær*) frá svipuðum tíma.<sup>28</sup> Næsti bær austan Sæmundarhlíðar var *Gunnarsholt*, steinbær byggður 1886, þar sem nú er lóðin Holtsgata 6. Austar stóðu *Reynimelur*, *Holtastaðir* og *Móberg* (þar sem nú eru lóðirnar Bræðraborgarstígur 22-26) og norðar stóð torfbærinn *Selkot* (þar sem nú er baklóðin Brekkustígur 15b).<sup>29</sup> Margir þeirra torfbæja sem hér eru nefndir voru endurbyggðir sem steinbær í lok 19. aldar eða byggð timburhús í þeirra stað, eins og fjallað er um í næsta kafla.

*Sæmundarhlíð* er skráð í manntali 1890 sem heimili Sæmundar Sveinssonar og Guðrúnar Jónsdóttur konu hans (f. 1841- d. 1927) og Jóns Sveinbjörns sonar þeirra (f. 1884 – d. 1965).<sup>30</sup> Sæmundur er þar sagður „lifa á landvinnu“. Einnig bjuggu á heimilinu dóttir Guðrúnar, Guðríður Lilja Grímsdóttir og Ágústa dóttir hennar, fóstursonur hjónanna, Jón Samúelsson og Elín Kristín Andrésdóttir vinnukona.

Á árunum 1890-1896 fékk Sæmundur leyfi fyrir stakkstæði vestan við lóð sína og spildur til viðbótar norðan og sunnan við lóðina, en ræma var tekin af lóðinni norðanverðri árið 1894 undir stíg. Á svipuðum tíma fékk hann leyfi fyrir hjalli og geymsluskúr á lóðinni.

<sup>25</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662) og Holtsgata 14, Einarshöfn (B/884).

<sup>26</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 10, Sæmundarhlíð (B/882).

<sup>27</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Vesturvallagata - Sólvallagata - Framnesvegur - Holtsgata*.

<sup>28</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*.

<sup>29</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

<sup>30</sup> Þjóðskjalasafn Íslands: Manntal 1890. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021 – Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: [https://skjalasafn.is/heimild/nota\\_saemundar\\_sveinssonar](https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar)).

Lóðin náði þá yfir núverandi lóðir Holtsgötu 10, Holtsgötu 12 og Brekkustígs 16 (sjá kort frá 1902 á mynd 7). Eigendur Klappar og Einarshafnar fengu einnig lóðarauka á þessum tíma og við Klöpp fékkst líka leyfi fyrir stakkstæði. Íðulega voru kálgarðar við bæi og hús í bænum á þessum tíma og stakkstæði voru víða, enda var algengt að heimilin tækju fisk heim til breiðslu fyrir útgerðarfélög og fiskverkunarstöðvar, en á þessum tíma var þilskipaútgerð og saltfiskverkun umfangsmikil í Reykjavík. Fiskverkun á vegum Geirs Zoëga fór til dæmis lengi þannig fram að fyrirtækið sendi og sótti fisk til heimila í Vesturbænum og það voru einkum húsmæðurnar sem höfðu það verk með höndum að breiða út fiskinn.<sup>31</sup> Á korti mælingadeildar danska herforingjaráðsins af Reykjavík frá 1902 eru merkt inn grýtt svæði og reitir víða innan um byggðina og má ætla að þar sé í mörgum tilfellum um að ræða fiskþurrkunarreiti (sjá myndir 7-8). Meðal annars er sýndur slíkur reitur í norðausturhorni lóðar Sæmundar Sveinssonar, þar sem húsið Brekkustígur 16 stendur nú, og allstórt svæði vestan við lóð Einarshafnar, þar sem Holtsgata sveigði áður til suðvesturs (nú Vesturvallagata). Sæmundur mun hafa unnið ýmis störf fyrir Geir Zoëga og er ekki ólíklegt að fiskútbreiðsla hafi verið þar á meðal.<sup>32</sup>



**Mynd 7** Á þessu korti frá 1902 eru sýnd tvö hús á lóð Sæmundarhlíðar (nú Holtsgata 10). Húsið sem stendur norðar, lengra inni á lóðinni, er að öllum líkindum torfbærinn Sæmundarhlíð. Húsið sem stendur sunnar, nær Holtsgötu, gæti verið geymsluhús sem leyft var að byggja 1897.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Jón Þ. Ólafsson: „Saltfiskur við sundin blá. Innlegg til aldarsögu. Fyrri hluti“. *Ægir*, 83. árg. 1880, 10. tbl., bls. 518.

<sup>32</sup> Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: [https://skjalasafn.is/heimild/nota\\_saemundar\\_sveinssonar](https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar)).

<sup>33</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort af vesturhluta Vesturbæjar Reykjavíkur, líklega gert af landmælingadeild herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn árið 1902. Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: skjalasafn.reykjavik.is. Leitarorð: „1902“ (skrárheiti „230013-4“).

## 1.4 Tímabil timburhúsabyggðar 1890-1920

Eftir uppbyggingartímabilið um 1880-1890, þegar byggð torfhúsa, steinbæja og einstaka timburhúsa varð til við fyrstu göturnar í Vesturbænum, hæðist nokkuð á byggðapróuninni og á fyrstu tveimur áratugum 20. aldar þandist byggðin í Vesturbænum lítið út og takmarkaðist að mestu við þau svæði sem þegar voru byggð.<sup>34</sup> Byggðin á þeim svæðum þéttist hins vegar og breyttist á þann hátt að í stað torfbæja voru byggðir steinbæir eða timburhús sem leystu torfbæina af hólmi og mynduðu samfelldari byggð meðfram götunum. Þessi þróun varð meðal annars vegna þess að árið 1894 var gerð sú breyting á byggingarreglugerð að bygging torfbæja var bönnuð nema í úthverfum bæjarins.<sup>35</sup> Á svæðinu við *Framnesveg* og *Bræðraborgarstíg* og göturnar þar á milli, meðal annars *Holtsgötu* og *Brekkustíg*, risu allmörg ný hús á þessu tímabili.



**Mynd 8** Svæðið á korti frá 1902 (deiliskipulagssvæðið merkt með rauðum hring). Þegar komið var fram um aldamótin 1900 hafði byggðin í Kvosinni og gamla Vesturbænum, vestur með Vesturgötu og suður með Framnesvegi og Bræðraborgarstíg, myndað eins konar U-laga kraga utan um túnin sem lágu sunnan Vesturgötu og suður að Melunum.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Páll Líndal: *Bæirnir byggjast*, bls. 172 – Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli Austurbærinn*, bls. 13-14.

<sup>35</sup> Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Síðara bindi, bls. 146-147 – Páll Líndal: *Bæirnir byggjast*, bls. 104 – Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli austurbærinn*, bls. 19-21.

<sup>36</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort landmælingadeildar herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn frá 1902 (prentað eintak). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: skjalasafn.reykjavik.is. Leitarorð: „1902“ (skráarheiti „1118002“).

Nokkrir þeirra torfbæja sem voru á þessum slóðum og nefndir eru hér að framan voru endurbyggðir sem steinbærir undir lok 19. aldar og í byrjun 20. aldar, meðal annars *Selsholt* við Holtsgötu 3 (byggt 1891) og *Selsholt* við Holtsgötu 19 (byggt 1895), *Guðrúnarkot* við Bræðraborgarstíg 34 (byggt 1901), *Selkot* við Brekkustíg 15b (byggt 1896) og *Reynimelur* við Bræðraborgarstíg 22 (byggt 1895).<sup>37</sup>

Í mörgum tilfellum voru einnig byggð timburhús á þeim lóðum þar sem fyrir stóðu torfbærir og torfbæirnir voru þá rifnir, en auk þess risu ný timburhús á nýútvísuðum lóðum. Meðal timburhúsa sem reist voru á þessum tíma í stað torfbæja er timburhúsið sem enn stendur á lóðinni Holtsgötu 10 (*Sæmundarhlíð*).

Húsið við Holtsgötu 10 reisti Sæmundur Sveinsson á lóð sinni á horni Holtsgötu og Brekkustígs árið 1904. Lóðin var þá talin númer 8 við götuna og náði, eins og áður segir, yfir þær lóðir sem í dag teljast sem Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16. Sæmundur fékk leyfi byggingarnefndar fyrir byggingu hússins í september 1903. Í janúar 1904 var leyft að húsið skyldi standa nokkru innar á lóðinni en áður hafði verið ráðgert og tekið fram að það ætti ekki að standa hornskakkt heldur snúa langhlíð að Holtsgötu. Sæmilega girðingu skyldi jafnframt setja meðfram götunni.<sup>38</sup> Í júlí 1904 var húsið svo brunavirt og var þá fullbyggt. Upphaflega var það styttra en það er í dag, með inngönguskúr við vesturgafli og klætt að utan með járn. Stappað var í útveggi hússins með marhálmi. Lítil íbúð var á aðalhæð og tvö íbúðarherbergi í kjallara.<sup>39</sup> Sæmundur flutti með fjölskyldu sinni í nýja húsið og var skráður þar til heimilis í manntali 1910.<sup>40</sup> Um gamla torfbæinn *Sæmundarhlíð* er hvergi getið í heimildum eftir þetta og hefur hann sennilega verið rifinn þegar nýja húsið var byggt eða fljótlega eftir það og nafnið *Sæmundarhlíð* þá færst yfir á nýja timburhúsið. Sú saga er til af nafni hússins að þegar Sæmundur hafi verið að byggja það hafi Hallgrímur Sveinsson biskup komið þar að á kvöldgöngu og spurt hvað húsið ætti að heita. „Ætli það verði ekki *Sæmundarkot*“, mun Sæmundur hafa svarað af lítillæti. „*Sæmundarhlíð* skal það heita“, á biskup þá að hafa svarað.<sup>41</sup> Hvort sem sagan á við um timburhúsið eða hinn eldri torfbæ, er ljóst af manntölum að nafnið *Sæmundarhlíð* var komið á bæ Sæmundar um 1890.<sup>42</sup> Eftir að timburhúsið var byggt virðist hafa staðið áfram á lóðinni timburskúr eða hjallur frá eldri tíð, sem sést á kortum og teikningum og hefur staðið vestan við húsið (sjá myndir 7 og 10). Í brunavirðingu frá 1931 er hann kallaður „gamalt hesthús“, en líklega var hann rifinn upp úr 1939.<sup>43</sup>

Árið 1910 voru alls 17 manns skráð til heimilis í *Sæmundarhlíð* á fjórum heimilum.<sup>44</sup> Sæmundur og Guðrún bjuggu þá með Guðríði Lilju og Guðrúnu Sæmundínu dóttur hennar. Á öðru heimili bjó (Jón) Sveinbjörn, sonur Sæmundar og Guðrúnar, með konu sinni Ólafíu Björgu Jónsdóttur (frá Breiðholti) og dóttur þeirra Sigríði. Á þriðja heimilinu bjuggu hjónin

<sup>37</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

<sup>38</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 10, *Sæmundarhlíð* (B/882).

<sup>39</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 735. Brunabótavirðingar 1900-1905. Brunavirðing dags. 19.7.1904 (br.nr. 841).

<sup>40</sup> Þjóðskjalasafn Íslands: Manntal 1910. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021.

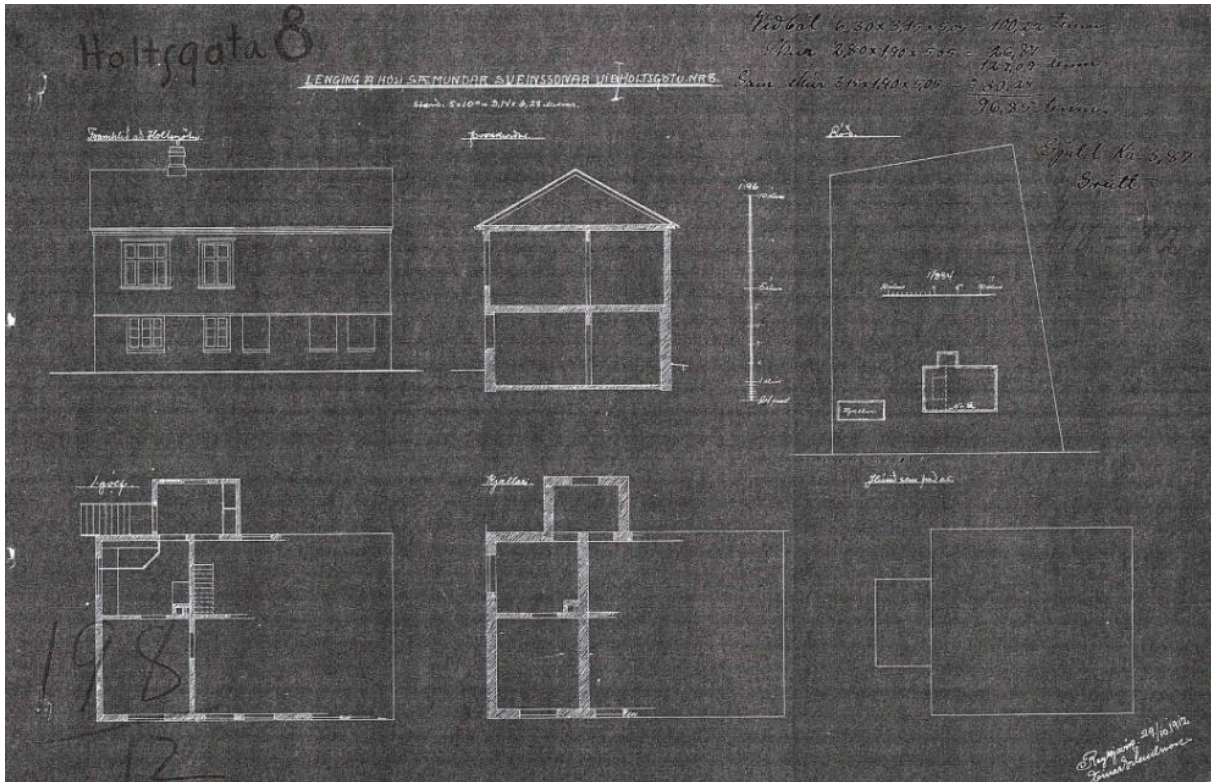
<sup>41</sup> Freyja Jónsdóttir: „Holtsgata 10 (*Sæmundarhlíð*)“. *Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6 – Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: [https://skjalasafn.is/heimild/nota\\_saemundar\\_sveinssonar](https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar)).

<sup>42</sup> Þjóðskjalasafn Íslands: Manntal 1890. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021.

<sup>43</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 745. Brunabótavirðingar 1930-1933. Brunavirðing dags. 21.8.1931 (br.nr. 841); Aðf. 747. Brunabótavirðingar 1937-1942. Brunavirðing dags. 21.6.1939 (br.nr. 841).

<sup>44</sup> Þjóðskjalasafn Íslands: Manntal 1910. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021.

Þórður Sigurðsson og Ágústa Gunnarsdóttir með tveimur börnum sínum og á fjórða heimilinu bjuggu hjónin Guðmundur Kristjánsson og Guðrún Jónsdóttir ásamt börnum sínum og eldri konu sem var „gefið með“. Árið 1912 var húsið lengt um rúma þrjá metra til vesturs og nýr inngönguskúr byggður við norðurhlíð (sjá mynd 9). Eftir stækkunina voru tvær íbúðir í húsinu og séríbúð í kjallara.<sup>45</sup>



Mynd 9 Holtsgata 10. Teikning Einars Erlendssonar arkitekts að stækkun hússins frá 1912.<sup>46</sup>

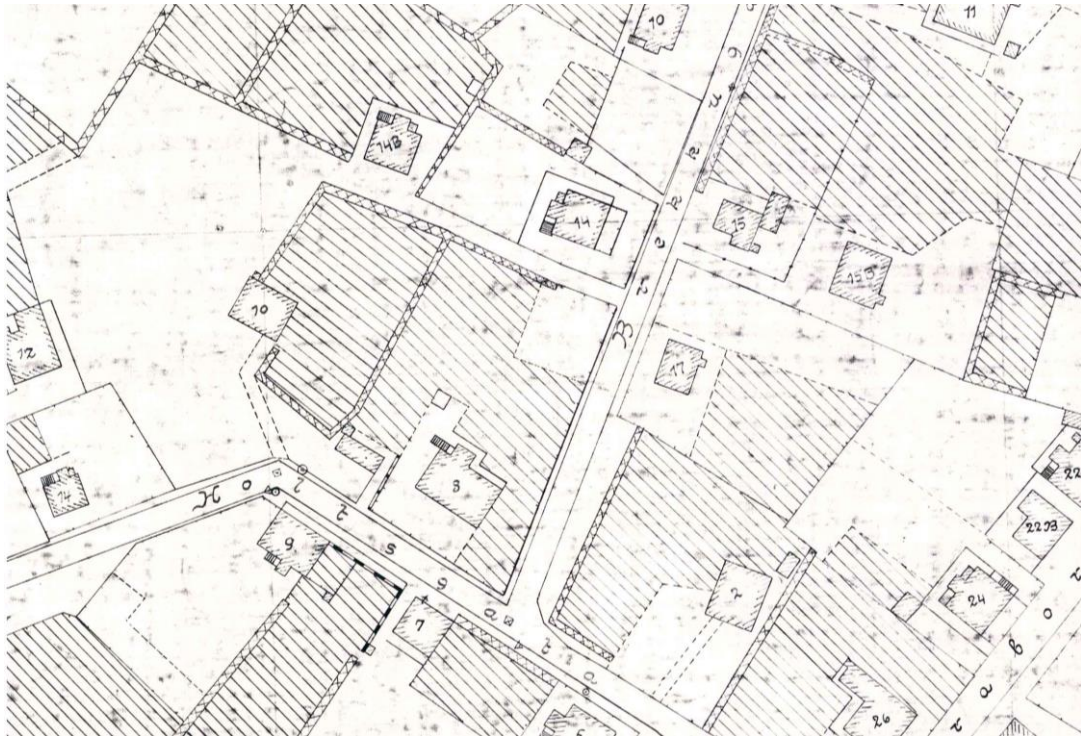
Sæmundur seldi síðan syni sínum, Sveinbirni Sæmundssyni, hálfra eignina árið 1913 og eftir lát Sæmundar í janúar 1922 var húsið í eigu Sveinbjörns. Sama ættin mun síðan hafa búið í Sæmundarhlíð allt til þess að húsið var selt árið 1990. Sveinbjörn Sæmundsson og Ólafía Jónsdóttir eignuðust fimm börn: Sigríði, Guðrúnu, Björgu, Bjarna Val og Jónu Ernu, sem öll fæddust í Sæmundarhlíð. Ólafía mun hafa rekið saumastofu í Sæmundarhlíð um árabíl, með sjö til átta konur í vinnu við saumaskap. Sveinbjörn var fylgdarmaður Mælingadeildar danska herforingjaráðsins þegar Ísland var kortlagt á árunum 1900-1910. Tengdasonur þeirra, maður Sigríðar dóttur þeirra, var Ágúst Böðvarsson, landmælingamaður og forstjóri Landmælinga Íslands á árunum 1959-1976, sem einnig var fylgdarmaður danskra mælingamanna á landinu um og eftir 1930, en hann er höfundur breytinga sem gerðar voru á húsinu árið 1939.<sup>47</sup>

<sup>45</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 737. Brunabótavirðingar 1911-1915. Brunavirðing dags. 14.12.1912 (br.nr. 841).

<sup>46</sup> Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir. Holtsgata 10. Teikning sp. 1912 (BN 198/12). Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

<sup>47</sup> Freyja Jónsdóttir: „Holtsgata 10 (Sæmundarhlíð)“. *Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6 – *Morgunblaðið*, 19.7.2002, bls. 35 – Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: [skjalasafn.is](http://skjalasafn.is) → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: [https://skjalasafn.is/heimild/nota\\_saemundar\\_sveinssonar](https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar)) – „Andlát - Ágúst Böðvarsson“. *Morgunblaðið*, 31.1.1997, bls. 10.





Mynd 10 Deiliskipulagssvæðið á korti frá 1915-1918. Sæmundarhlíð var þá talin við Holtsgötu 8.<sup>48</sup>

Nokkur önnur timburhús voru byggð á svæðinu á svipuðum tíma og Sæmundarhlíð (sjá mynd 11). Meðal annars byggði Jón Hinriksson, þáverandi eigandi *Klappar*, timburhús á lóðinni Brekkustíg 14b árið 1905 og reif um leið niður torfbæinn á sömu lóð.<sup>49</sup> Bærinn *Einarshöfn* hefur líklega einnig verið endurbyggður um þetta leyti sem steinbær eða timburhús, þó að ekki finnist ritaðar heimildir um það, en á kortum frá 1902 og 1915-1918 sést að hús hefur þá staðið á svipuðum stað og torfbærinn stóð áður, þar sem nú er Holtsgata 14a (sjá myndir 7 og 10). Á lóð *Lýðsbæjar*, sunnan megin Holtsgötu, gegnt Sæmundarhlíð, fékk Ingimundur Þórðarson leyfi til að endurbyggja bæinn árið 1888, með því skilyrði að nýja húsið yrði ekki úr torfi. Þar byggði hann timburhús sem vék árið 1922 fyrir núverandi húsi á lóðinni (Holtsgata 7, nú Holtsgata 9). Á lóðarviðbót vestan við Lýðsbæ byggði hann síðan annað timburhús árið 1897, en það vék árið 1956 fyrir núverandi húsi á lóðinni Holtsgötu 13.<sup>50</sup> Meðal annarra timburhúsa sem byggð voru í nágrenninu á þessum tíma eru Holtsgata 5 sem byggð var 1904 og stendur enn (2021), húsin við Vesturvallagötu 4 og 6 sem byggð voru 1901 og 1905 og standa enn, Brekkustígur 10, sem var byggt 1906 og stendur enn á horni Brekkustígs og Öldugötu og Brekkustígur 14 sem var byggt 1905 en vék fyrir núverandi húsi á lóðinni um 1958.<sup>51</sup>

<sup>48</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Götukort Ólafs Þorsteinssonar af Reykjavík 1915-1918 (hluti).

<sup>49</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662); Aðf. 736. Brunabótavirðingar 1905-1911. Brunavirðing dags. 4.12.1905 (br.nr. 998).

<sup>50</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*, bls. 10, 27 og 28.

<sup>51</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*, bls. 10 og 24.



**Mynd 11** Svæðið á korti frá 1915-1918. Merkt hafa verið inn nöfn húsa, byggingarár og byggingarefni.<sup>52</sup>

Eitt timburhús bættist við á svæðinu eftir þetta byggingarskeið, en það er hús sem byggt var við Holtsgötu árið 1920, á vesturhluta lóðarinnar sem nú er númer 24 við götuna, en sá lóðarhluti var þá sérstök lóð og taldist lengst af númer 26 við Holtsgötu. Þetta hús stóð bakatil á lóðinni en vék síðar fyrir núverandi húsi við Holtsgötu 24, sem byggt var 1973-1974.

## 1.5 Uppbygging á svæðinu 1920-1940

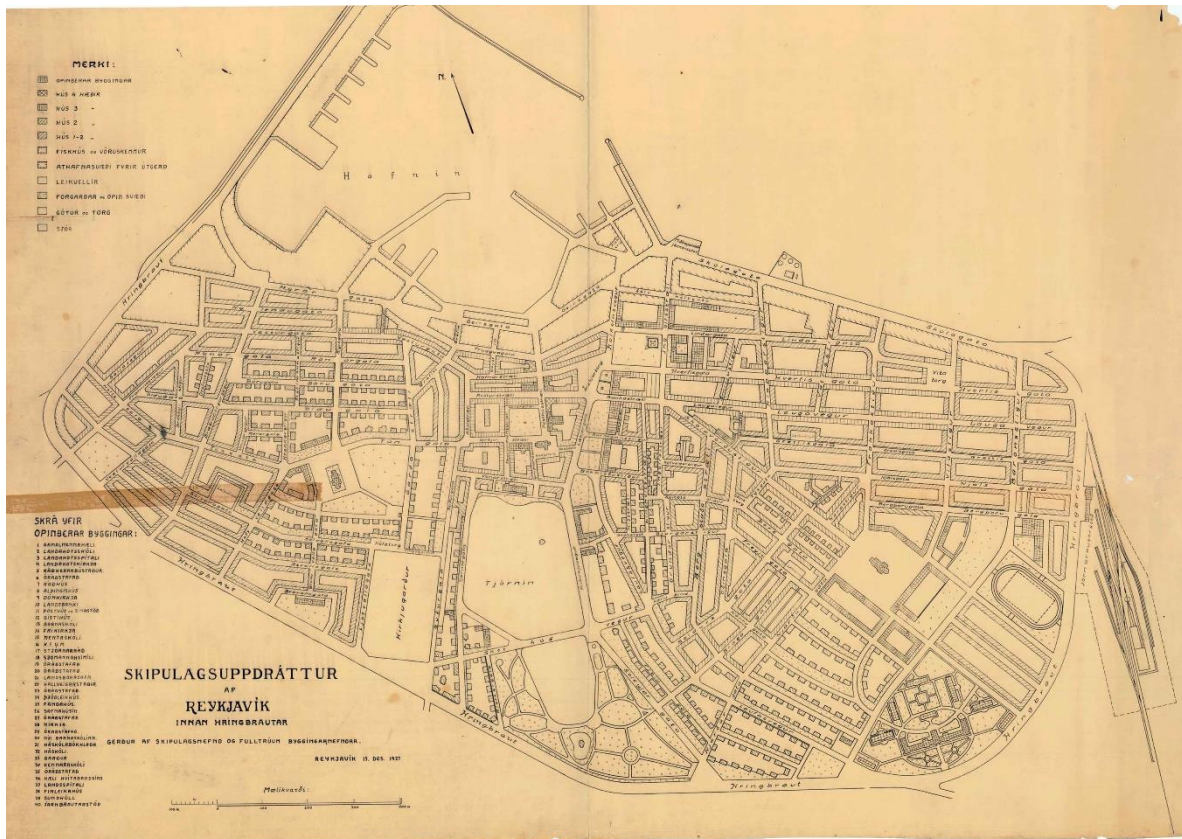
Eftir tímabil endurnýjunar og þéttingar í Vesturbænum, þegar byggð steinbæja og timburhúsa tók við af hinni eldri byggð torfbæja, á árunum í kringum aldamótin 1900, tók við tímabil þar sem lítið kvað að byggingum í Vesturbænum. Heimsstyrjöldin fyrri setti einnig mark sitt á þróun byggðar í Reykjavík á þeim tíma, því á stríðsárunum 1914-1918, varð innflutningur byggingarefna takmarkaður og húsbyggingar stöðvuðust smám saman með öllu. Á sama tíma jókst flutningur fólks til bæjarins frá landsbyggðinni. Í lok fyrri heimsstyrjaldar var því mikil uppsöfnuð húsnæðisþörf í bænum. Í kjölfarið, á 3. áratugi aldarinnar, hófst mikil uppbygging í Vesturbænum og mörg gömul tún voru þá tekin undir götur og hús. Götur með sjávarheitunum (Ránargata, Bárugata, Öldugata o.s.frv.) byggðust þá að mestu sem og flestar þær götur sem kenndar eru við „velli“.<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur: Landupplýsingar. Kortasafn. Kort Ólafs Þorsteinssonar af Reykjavík 1915–1918 (hluti). Sjá vef Reykjavíkurborgar: reykjavik.is/soguleg-kort.

<sup>53</sup> Knud Zimsen: *Úr bæ í borg*, bls. 66-67 – Páll Lindal: *Bæirnir byggjast*, bls. 172 – Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli Austurbærinn*, bls. 13 – *Vesturbær. Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004*, bls. 9.

Ríkjandi byggingarefni á þessum tíma var steinsteypa, en eftir brunann í miðbæ Reykjavíkur árið 1915 voru settar miklar skorður við byggingu timburhúsa í viðauka við byggingarsamþykkt og illfært varð að byggja úr öðru efni en steinsteypu. Þá gekk svokölluð steinsteypuöld í garð.<sup>54</sup>

Þegar þetta uppbyggingartímabil hófst á 3. áratugnum höfðu fyrstu lögin um skipulag kauptúna og sjávarþorpa nýverið tekið gildi (1921) og unnið var að fyrsta heildarskipulagsuppdrættinum fyrir Reykjavík, sem samþykktur var árið 1927 (sjá mynd 12). Uppdráttur þessi náði til svæðisins innan Hringbrautar (þ.e. núverandi Ánanausta, Hringbrautar, Gömlu Hringbrautar, Þorfinnsgötu og Snorrabrautar) og Skúlagötu og gerði ráð fyrir samfelldum röðum tveggja og þriggja hæða steinhúsa meðfram flestum götum. Slík skipulagsgerð er nefnd blokkbygging eða randbyggð og þekktist m.a. frá Kaupmannahöfn og Berlín. Voru menn sammála um að slík hús væru hagkvæmari í byggingu og myndu henta vel efnaminna fólki.<sup>55</sup> Við ákveðnar götur í Vesturbænum (meðal annars göturnar með sjávarheitunum) var þó einnig gert ráð fyrir stakstæðum íbúðarhúsum og þar risu steinsteipt einbýlishús, mörg í anda nýklassíkur og erlendra múrarameistaravilla.



**Mynd 12** Skipulagsuppdrátturinn frá 1927. Uppdrátturinn sýnir að gert var ráð fyrir randbyggð meðfram öllum reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.<sup>56</sup>

<sup>54</sup> Guðmundur L. Hafsteinsson: „Ágríp íslenskrar húsagerðarsögu fram til 1970“, bls. 115.

<sup>55</sup> Páll Líndal: *Bæirmir byggjast*, bls. 186-188 – Guðjón Friðriksson: *Saga Reykjavíkur. Síðari hluti*, bls. 113, 117-118 – Trausti Valsson: *Reykjavík. Vaxtarbroddur*, bls. 42-43 – Nikulás Úlfar Másson: „Ágríp byggðarþróunar í Reykjavík“, bls. 22.

<sup>56</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Skipulagsuppdráttur af Reykjavík 1927, sp. af skipulagsnefnd 15. des. 1927 (prentað eintak). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: skjalasafn.reykjavik.is. Leitarorð: „1927“ (skráarheiti „55001“).

Skipulagið frá 1927 hafði mikil áhrif á þróun byggðar innan Hringbrautar, en náði aldrei fram að ganga í heild sinni vegna þess að sú byggð sem fyrir var, var ekki rifin, eins og gert hafði verið ráð fyrir. Því standa víða innan um eldri byggðina stök steinsteypt hús frá þessum tíma, sem áttu að verða hluti af sambyggðri húsaröð, eða stök eldri hús milli stuttra randbyggðra kafla og er þetta eitt af einkennum byggðarinnar og byggðamynsturs innan Hringbrautar.

Á svæðinu sem hér er fjallað um risu sambyggð hús samkvæmt þessu skipulagi meðfram Holtsgötu og Öldugötu á 3. og 4. áratugnum. Fyrstu húsin sem byggð voru á því tímabili, á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg, risu á tveimur af þeim lóðum sem nú er verið að deiliskipuleggja og eru hér til sérstakrar umfjöllunar, Brekkustíg 16 og Holtsgötu 12. Þessum lóðum var á árunum 1925-1926 skipt úr lóð *Sæmundarhlíðar*, Holtsgötu 10 (sem þá taldist enn Holtsgata 8).



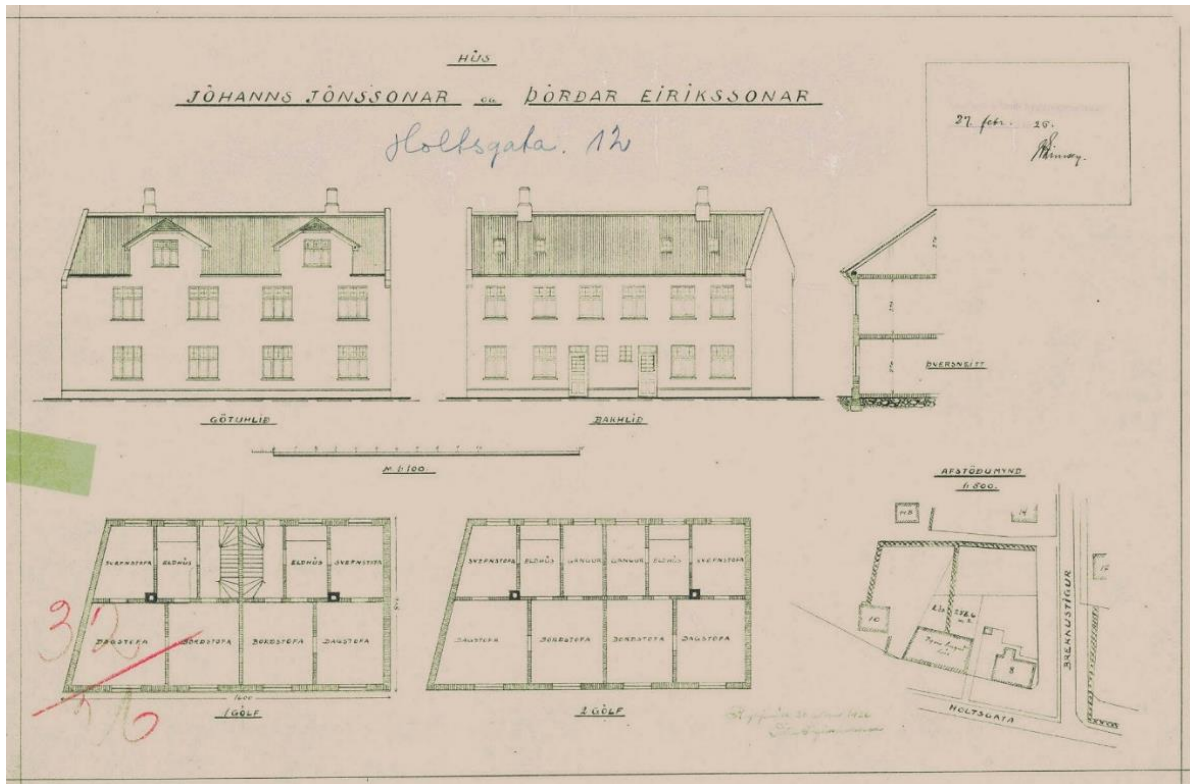
**Mynd 13** Teikning Guðmundar H. Þorlákssonar að húsinu Brekkustíg 16, sem byggt var 1925 á lóð sem tekin var úr lóð *Sæmundarhlíðar*.<sup>57</sup>

Lóðin Brekkustígur 16 var tekin úr norðanverðri lóð *Sæmundarhlíðar* og þar reisti Sigurbjörn V. Jóhannesson (d. 1937) steinsteypt hús árið 1925, sem enn stendur á lóðinni. Húsið var upphaflega einlyft og styttra en það er í dag. Árið 1935 var það lengt um tæplega helming til suðurs, í þá stærð sem upphafleg teikning Guðmundar H. Þorlákssonar sýnir (sjá mynd 13). Suðurgafli hússins hefur frá upphafi verið gluggalaus og einungis var eitt lítið gluggaop á norðurgafli og má ætla að húsið hafi verið byggt á þann hátt því það átti að verða

<sup>57</sup> Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir. Brekkustígur 16. Teikning sp. 26.9.1925 (BN 181/25). Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

hluti af sambyggðri röð húsa við þennan hluta Brekkustígs, eins og skipulagið gerði ráð fyrir. Á árunum 1941-1942 var áformað að stækka húsið með gluggalausum gafli til norðurs og hækka það um eina hæð, en ekki varð af þeim framkvæmdum. Það var síðan ekki fyrr en árið 1974 sem húsið var hækkað um eina hæð og því breytt í þá mynd sem það hefur í dag. Það hefur hins vegar aldrei orðið hluti af samfelldri húsaröð eins og líklega var ráðgert frá upphafi, enda stóðu lengst af timburhús á næstu lóðum við, þ.e.a.s. Sæmundarhlíð við Holtsgötu 10 og Brekkustígur 14 (byggt 1905, rífið um 1958).<sup>58</sup>

Lóðin Holtsgata 12 var tekin úr vestanverðri lóð Sæmundarhlíðar í ársbyrjun 1926. Þar byggðu Jóhann Jónsson og Þórður Eiríksson tvílyft hús úr steinsteypu, með háum kjallara, risi og miðjukvisti. Á hvorri hæð hússins var ein íbúð og einnig var séríbúð í kjallaranum. Reyndar höfðu Jóhann og Þórður ráðgert að byggja parhús á lóðinni eftir teikningu Pjeturs Ingimundarsonar forsmiðs, um helmingi stærra en húsið sem var byggt (sjá mynd 14), en einungis vesturhelmingur þess var byggður og hefur húsið staðið þannig óbreytt að mestu síðan og ekki verið byggt á austurhluta lóðarinnar.<sup>59</sup>



**Mynd 14** Teikning Pjeturs Ingimundarsonar frá 1926 að parhúsi við Holtsgötu 12, en einungis vesturhluti hússins var byggður.<sup>60</sup>

<sup>58</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 16 (B/1928); Aðf. 742-749. Brunabótavirðingar 1924-1945. Brunavirðingar dags. 11.12.1925, 21.1.1935 og 2.1.1943 (br.nr. 2112) – Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðalupprættir. Brekkustígur 16. Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

<sup>59</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 12 (B/1963); Aðf. 743-748. Brunabótavirðingar 1926-1943. Brunavirðingar dags. 21.9.1926 og 1.5.1943 (br.nr. 2182) – Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðalupprættir. Brekkustígur 16. Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

<sup>60</sup> Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðalupprættir. Holtsgata 12. Teikning sp. 27.2.1926 (BN 32/26). Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

Á þessum tíma, um 1926-1927, var stefnu Holtsgötu breytt, en upphaflega sveigði hún til suðurvesturs á móts við lóðir *Sæmundarhlíðar* og *Einarshafnar*, og gatan lögð áfram til norðvesturs að Framnesvegi, eins og gert var ráð fyrir á skipulagsuppdrættinum frá 1927.<sup>61</sup> Á svipuðum tíma hefur Öldugata verið lögð alla leið vestur að Framnesvegi. Þá hefur húsareiturinn sem afmarkast af þessum götum, og eldri götunum Brekkustíg og Framnesvegi, orðið til í núverandi mynd. Núverandi lóðir á reitnum voru þá einnig skipulagðar og mældar út og þá meðal annars teknar spildur af lóð *Klappar*, Brekkustíg 14b, á miðjum reitnum (sjá mynd 15).<sup>62</sup> Á árunum 1926-1935 voru síðan byggð hús á þessum nýju lóðum meðfram Holtsgötu og Öldugötu; Holtsgata 14-20 og Öldugata 53-61, sem mynduðu samfelldar húsaraðir í anda skipulagshugmynda þessa tíma (sjá myndir 16-17). Þessi hús eru flest tví- eða þrílyft, einföld, steinsteypt hús, byggð í anda nýklassíkur eða svokallaðrar steinsteypu-klassíkur, sem var ráðandi húsagerð í upphafi steinsteypualdar.<sup>63</sup>



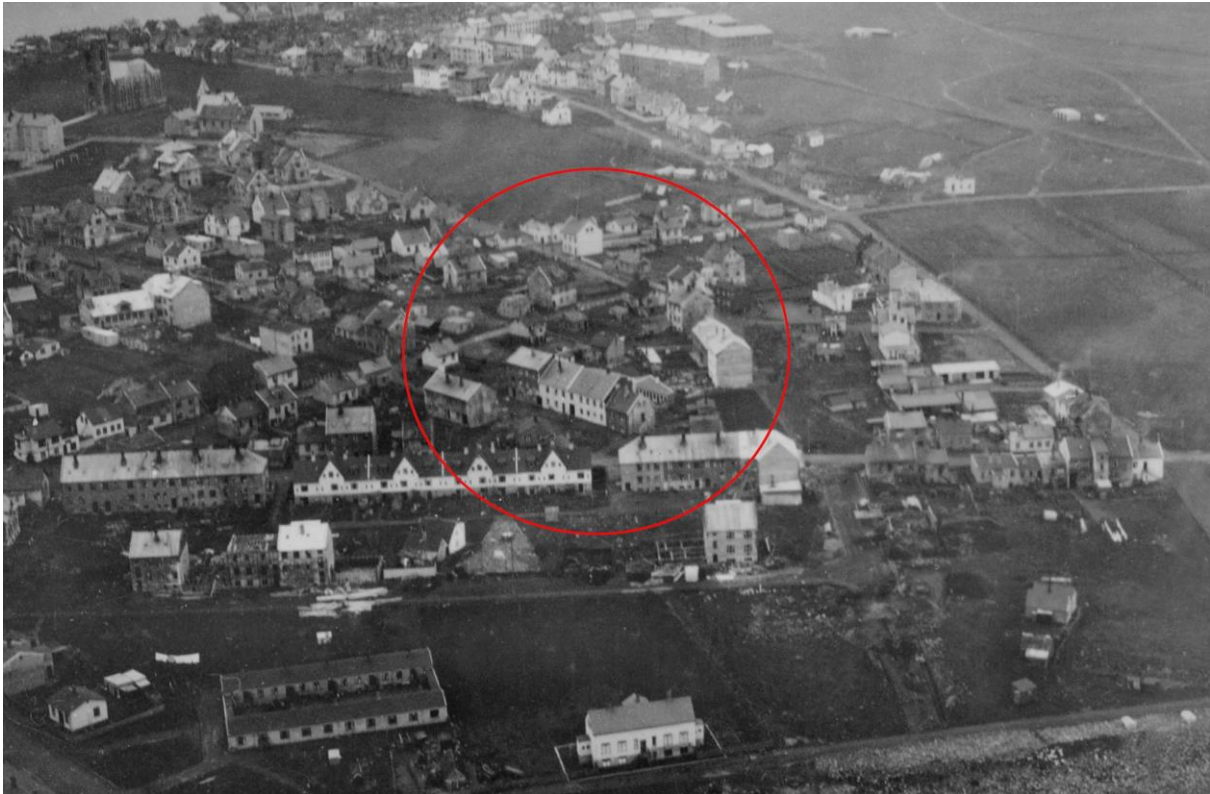
**Mynd 15** Uppdráttur sem sýnir nýtt skipulag lóða á reitnum árið 1927 og spildur sem teknar voru úr miðjulóðinni, Brekkustíg 14b.<sup>64</sup>

<sup>61</sup> *Alþýðublaðið*, 5.11.1926, bls. 2; 7.12.1927, bls. 2 – *Morgunblaðið*, 11.2.1927, bls. 4.

<sup>62</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662). Uppdráttur lóðaskráritarans í Reykjavík, dags. 26.10.1927, með breytingum dags. í jan. 1928.

<sup>63</sup> Guðmundur L. Hafsteinsson: „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu fram til 1970“. *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna*, bls. 118-119.

<sup>64</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662). Uppdráttur lóðaskráritarans í Reykjavík, dags. 26.10.1927, með breytingum dags. í jan. 1928.



**Mynd 16** Svæðið á loftmynd frá 1930. Þarna er risinn hluti þeirrar randbyggðar sem byggðist upp á reitnum á árunum 1926-1935, eftir hugmyndum skipulagsins frá 1927.<sup>65</sup>

## 1.6 Þróun svæðisins 1940-2020

Á 5. og 6. áratugnum var byggt á nokkrum lóðum sem enn stóðu auðar á reitnum og byggðin þéttist. Eitt hús bættist við húsaröðina við Öldugötu á þeim tíma, Öldugata 51 (byggt 1947), og eitt hús við húsaröðina við Holtsgötu, Holtsgata 22 (byggt 1958). Auk þess var byggt hús á horni Holtsgötu og Framnesvegar, Framnesvegur 27 (byggt 1958), og tvö hús við Brekkustíg, Brekkustígur 12 (byggt 1957) og Brekkustígur 14 (sem byggt var í stað eldra timburhúss 1959).

Á 8. og 9. áratugnum bættust síðan við tvö yngstu húsin sem nú standa á reitnum, Holtsgata 24 (byggt 1974) og Framnesvegur 25 (byggt 1986 í stað steinbæjarins *Stóra-Steinholts*). Þá var reiturinn orðinn fullbyggður að mestu og byggðin fullmótuð, með samfellda randbyggð að mestu meðfram þremur götum, Holtsgötu, Framnesvegi og Öldugötu. Randbyggðin sem myndar götumynd þessa hluta reitsins er þó brotin upp á einum stað, á horni Öldugötu og Framnesvegar, en þar er endahúsið við Öldugötu (Öldugata 61, b. 1926) lægra en önnur hús í röðinni og hefur alla tíð haft glugga og dyr á vesturgafli. Húsið á horni Öldugötu og Framnesvegar, Framnesvegur 25, var því ekki byggt að gafli þessa húss, heldur er bil á milli húsanna.

Nokkur hús sem tilheyrðu eldri steinbæja- og timburhúsabyggð á svæðinu hurfu af reitnum á tímabilinu 1959-2012, ýmist vegna eyðileggingar af völdum bruna eða vegna nýbygginga. Eitt gamalt hús hafði áður verið fjarlæggt, en það er húsið *Einarshöfn* sem stóð vestan við Sæmundarhlíð, við Holtsgötu 14-14a (þá nr. 10). Það hefur líklega verið rífið um

<sup>65</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-07. Ljósmyndari Loftur Guðmundsson.

1927 vegna byggingar hússins Holtsgötu 16 á næstu lóð. Árið 1935 risu húsin Holtsgata 14 og 14a á þeim stað það sem Einarshöfn hafði áður staðið.<sup>66</sup>

Timburhúsið sem áður stóð við Brekkustíg 14 vék fyrir nýju steinsteypu fjölbýlishúsi sem byggt var á lóðinni 1959 og er sambyggt húsinu Brekkustíg 12 sem var reist tveimur árum fyrr. Timburhús sem stóð vestanvert og bakatil á lóðinni sem nú er talin númer 24 við Holtsgötu, byggt 1920, vék fyrir nýju fjölbýlishúsi sem reist var á lóðinni 1973-1974.



**Mynd 17** Svæðið á korti frá 1940. Víða má sjá raðir sambyggðra húsa í bland við eldri stakstæð hús.<sup>67</sup>

Timburhúsið sem byggt var á lóð *Klappar* á miðjum reitnum árið 1905 (Brekustígur 14b, sjá mynd 20) skemmdist í bruna árið 1981 og var þá rífið.<sup>68</sup> Steinsteypur íbúðarskúr, sem byggður var við húsið árið 1923 og stækkaður 1945, stóð áfram á lóðinni allt til 2012, en var þá rífinn.<sup>69</sup> Steypur grunnur hans er enn sýnilegur á lóðinni, sem nú er að öðru leyti auð.

Steinbærinn *Stóra-Steinsholt* sem stóð ásamt gömlu útihúsi úr timbri á lóðinni Framnesvegi 25, skemmdist einnig í bruna árið 1980 og stóðu húsin í niðurníðslu næstu ár en voru rífin um 1984, þegar hafin var bygging nýs fjölbýlishúss sem lengi hafði staðið til að reisa á lóðinni.<sup>70</sup>

<sup>66</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 14 (B/884), 14a (B/884 og B/3029) og 16 (B/2213).

<sup>67</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni). Kortasafn. Hitaveitukort frá 1940 (afrit). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. Leitarorð: „1940“ (skrárheiti „230012\_5“).

<sup>68</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662).

<sup>69</sup> Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðingar 1922-1924. Brunavirðing dags. 17.11.1923 (br.nr. 998); Aðf. 4339. Brunabótavirðingar 1945-1947. Brunavirðing dags. 20.11.1945 (br.nr. 998) – Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar: Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 10.1.2012, sjá vef Reykjavíkurborgar: <https://reykjavik.is> → Stjórnkerfi → Svið, skrifstofur og stofnanir: Umhverfis- og skipulagssvið → Byggingarfulltrúi → Tenglar: Fundargerðir (beinn tengill: <https://reykjavik.is/fundargerdir-byggingarfulltrua-og-skipulagsfulltrua>).

<sup>70</sup> DV, 19.3.1984, bls. 30 – Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Framnesvegur 25 (B/439).



Af þeirri steinbæja- og timburhúsabyggð sem reis á reitnum í byrjun 20. aldar standa nú einungis eftir tvö hús, *Sæmundarhlíð* við Holtsgötu 10 og húsið Brekkustígur 10 á horni Brekkustígs og Öldugötu.



**Mynd 18** Reiturinn (fyrir miðju) á loftmynd frá 1946, horft til austurs.<sup>71</sup>



**Mynd 19** Svæðið á korti frá 1961. Byggð hafa verið nokkur hús til viðbótar á reitnum.<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG 001 123 1-2. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

<sup>72</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni). Kortasafn. Kort Ágústs Böðvarssonar af Reykjavík, Seltjarnarnesi og Kópavogskaupstað frá 1961 (prentað eintak). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. Leitarorð: „1961“ (skrárheiti „1102010“).



**Mynd 20** Fyrir miðju á þessari mynd frá 1971 sést timburhúsið á lóð Klappar, Brekkustígur 14b. Húsið skemmdist í bruna tíu árum seinna og var í kjölfarið rífið. Að baki því má sjá hluta af húsaröðinni við Öldugötu 51-61 og í neðra vinstra horni sést skúr á lóð Holtsgötu 12.<sup>73</sup>



**Mynd 21** Húsin á deiliskipulagssvæðinu í nóvember 2020. Sæmundarhlíð, Holtsgata 10 í miðju, Holtsgata 12 vinstra megin og Brekkustígur 16 hægra megin.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Ljósmyndasafn Reykjavíkur: SPÓ ÁBS 0221. Ljósmyndari Sveinn Þórðarson.

<sup>74</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun 17.11.2020. Ljósmyndari: DKP.



**Mynd 22** Húsaröðin við Holtsgötu 12-24, í nóvember 2020.<sup>75</sup>



**Mynd 23** Brekkustígur, horft til norðurs, í nóvember 2020.<sup>76</sup>

<sup>75</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun 17.11.2020. Ljósmyndari: DKP.

<sup>76</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun 17.11.2020. Ljósmyndari: DKP.

## 2 Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun

### 2.1 Um lögbundna verndun og skráningu menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja

Samkvæmt **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** fer mennta- og menningarmála-ráðherra 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>77</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 fyrirætlun 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 skipulagsyfirlöng þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyrja 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>77</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1.1.2013. Sjá einnig vef Minjastofnunar Íslands: [www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is) → Hús og mannvirki → Friðuð hús og mannvirki → Reykjavík.

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngríp 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, bóllum, 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 hörðar, 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 greftrunarstaðir 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.

Kveðið er á um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki hafa náð 100 ára aldri 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.

Í **skipulagslögum nr. 123/2010** er kveðið á um gerð húsakönnunar vegna deiliskipulags, sjá 37. gr:<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1.1.2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.



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

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er eftirfarandi skilgreining á húsakönnun: <sup>79</sup>

Upplýsingar um byggð sem fyrir er og mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, þar sem m.a. er skoðað byggingar- og menningarsögulegt samhengi.

Minjastofnun Íslands hefur gefið út leiðbeiningar um húsaskráningu og gerð húsakannana. <sup>80</sup>  
Þar er húsakönnun skilgreind sem:

byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.

Í reglum um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, segir jafnframt um skráningu minja vegna deiliskipulags: <sup>81</sup>

Skrá skal friðuð, friðlýst og varðveisluverð hús, húsasamstæður og mannvirki á deiliskipulagsreit í samræmi við staðla Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu, sbr. einnig húsakönnun skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í neðanmálgrein segir: <sup>82</sup>

Rétt er að benda á að samkvæmt þessari grein skipulagslaga ber að gera húsakönnun þar sem lagt er mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Skráning friðaðra, friðlýstra og varðveisluverðra húsa er hluti slíkrar húsakönnunar en hún nær einnig til annarra bygginga innan skipulagsreitsins.

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 hagur þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningaminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

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.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. 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.

<sup>79</sup> Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

<sup>80</sup> *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 4. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

<sup>81</sup> Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.

<sup>82</sup> Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.

## 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 (2021) eru um 3800 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 og eru skráðar eftir jörðum eins og jarðaskipting var um 1835-1845 og fram kemur í Jarðatali Johnsens 1847.<sup>83</sup> Minjarnar fá þrískipt númer: Í fyrsta lagi landnúmer (landeignarnúmer) sem Þjóðskrá (áður Fasteignamat ríkisins) úthlutar, því næst númer jarðarinnar samkvæmt Jarðatali Johnsens og þriðja talan er hlaupandi númer innan jarðarinnar. Á rannsóknarsvæðinu sem hér um ræðir eru minjar skráðar undir jörðina Sel (181281-1). Hér eru einungis notaðar tvær síðastnefndu tölurnar (1-1).

Fornleifaskrá þessi er unnin eftir stöðlum Minjastofnunar Íslands<sup>84</sup> í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun úthlutar skráningaráðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **2622**.

Við skráningu menningarminja er byrjað á að fara yfir ritheimildir og fyrri rannsóknir sem varða svæðið. Rýnt er í örnefnaskrár, kort og aðrar ritaðar heimildir og gerð er vettvangsrannsókn. Þar sem minjar eru sjáanlegar er staðháttum lýst, minjar mældar upp, hnitsettar og ljósmyndaðar. Í fornleifaskránni kemur fram sérheiti fornleifanna ef eitthvert er því næst hlutverk, sem stundum er þekkt eða hægt að ákvarða og tegund, sem lýsir hvers eðlis fornleifarnar eru, og síðan er lagt mat á ástand þeirra. Ef minjar finnast ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, en á þeim stöðum eru *líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu og geti komið í ljós við jarðrask*.

Til að staðsetja minjar er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsupprætti, sem sóttir eru í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar.<sup>85</sup>

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

<sup>83</sup> Sarpur.is: Borgarsögusafn Reykjavíkur, Fornleifar. *Jarðatal á Íslandi, með braudalýsingum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágríp úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu*, 1847.

<sup>84</sup> *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands. Reykjavík 2013. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Fornminjar → Skráning fornleifa → Skráningarstaðlar.

<sup>85</sup> Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.is>.

**Tafla 1** Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	● Rauður
2	Minjar frá 1921-1930	● Gulur
3	Minjar frá 1931 og yngri	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár

Engar sýnilegar fornleifar eru á svæðinu sem hér er til umfjöllunar, þannig að ekkert var mælt inn. Öll kort í skýrslunni eru unnin á grunna Landupplýsingakerfis Reykjavíkurborgar (LUKR) í tölvuforritinu ArcMap og er hnitsetningin tekin upp úr þeim grunni.

### 2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík, sem haldið er utan um á Borgarsögusafni Reykjavíkur (áður Árbæjarsafni / Minjasafni Reykjavíkur).

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. Við skráninguna er unnið eftir leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu.<sup>86</sup>

Húsaskráin byggir á margvíslegum frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar, 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.

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.

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

<sup>86</sup> *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.



gagnast við rannsóknir á sögu Reykjavíkur eru ýmis frumkort af Reykjavík frá 18., 19. og 20. öld, sem og kort mælingadeildar Reykjavíkurborgar og skipulagsupprættir. Prentaðar heimildir eru til fjölmargar um sögu Reykjavíkur. Þær koma allar að góðum notum við gerð húsaskrárinnar, hvort sem um frásagnir samtíðarmanna er að ræða eða sagan er skráð af eftirkomendum.

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

## 2.3 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri minjar

Hér fer á eftir skráning fornleifa, mannvirkja og yngri minja fyrir svæði sem nær yfir þrjár lóðir í Vesturbæ Reykjavíkur, Brekkustíg 16 og Holtsgötu 10 og 12 (sjá mynd 24). Fjögur hús eru inni á þessum lóðum. Minjar á svæðinu eru skráðar undir jörðina Sel.

Fornleifaskráning hefur ekki farið fram áður á þessu svæði. Skráningin tekur mið af núgildandi lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og þeim reglum sem gilda um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.<sup>87</sup> Minjastofnun úthlutar skráningaradilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **2622**. Vettvangsrannsókn fór fram 10.3.2021. Kort og teikningar voru unnin á grunna Landupplýsingakerfis Reykjavíkurborgar (LUKR) í tölvuforritinu ArcMap, Staðsetning horfinna húsa er tekin af kortum frá árunum 1887, 1902 og 1915-1918 sem voru strekkt á nútímagrunn í LUKR. Skráð voru hús sem stóðu á þessu svæði, en talið er að minjar þeirra gætu enn leynst í jörðu innan svæðisins. Upplýsingum úr þessari fornleifaskráningu hefur verið skilað til Minjastofnunar samkvæmt skráningarstöðlum og leiðbeiningum stofnunarinnar.<sup>88</sup>

### 2.3.1 Fornleifaskrá



**Mynd 24** Skráðar fornleifar á deiliskipulagsreitnum. Kortið sýnir auk þess staðsetningu húsa og mannvirkja sem sýnd eru á kortum frá árunum 1887, 1902 og 1915.<sup>89</sup>

<sup>87</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn. – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands, 2013.

<sup>88</sup> Oddgeir Isaksen; *Skil á fornleifaskráningargögnum. Landupplýsingagögn: Punktaskrár, línu- og flákagögn. Leiðbeiningarit 1*. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands, 2013.

<sup>89</sup> Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

### Sel 1-49 Sæmundarhlíð Holtsgata 12

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-49	Sæmundarhlíð, Holtsgata 12	Hús	Heimild	1883	356238	408562	10	7	Ómetið	Að mestu

**Staðhættir:** Gamli bærinn í *Sæmundarhlíð* var þar sem nú er lóðin Holtsgata 12. Hús er merkt inn á kort frá 1887 og 1902 á þessum stað.

**Lýsing:** Horfið.

**Sjá skráningu í Sarpi:** <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233244>

### Sel 1-50 Holtsgata 12

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-50	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1902	356230	408553	10,4	6	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Þar sem nú er húsið Holtsgata 12 stóð líklega annað hús sem náði lengra í suðaustur. Það kemur fram á korti Herföngjaráðs frá 1902.

**Lýsing:** Horfið

**Sjá skráningu í Sarpi:** <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233247>

### Sel 1-51 Holtsgata 12

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-51	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1915	356231	408548	5,8	2,9	Ómetið	Að mestu

**Staðhættir:** Þar sem nú er lóðin Holtsgata 12 var merkt inn lítið hús í suðausturhorni lóðarinnar. Húsið er merkt inn á kort frá árinu 1915.

**Lýsing:** Horfið.

**Sjá skráningu í Sarpi:** <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233254>

### Sel 1-52 Holtsgata 10

Safnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-52	Holtsgata 10	Kofi	Heimild	1915	356244	408553	3	1,6	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Kofi er teiknaður inn á lóð Holtsgötu 10 á kort frá árinu 1915, á svipuðum stað og þar sem nú er mun stærri kofi eða bílskúr.

**Lýsing:** Horfið.

**Sjá skráningu í Sarpi:** <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233266>

## 2.3.1 Niðurstöður

Á deiliskipulagsreitnum eru skráðir fjórir minjastaðir undir jörðina Sel. Allt eru þetta heimildir um horfin hús. Staðsetning þessara húsa er fengin af gömlum kortum. Elstu kortin eru ekki nákvæm, en gefa tilefni til að athuga hvort fornleifar kunni að leynast í jörðu á umræddum stöðum. Helst má búast við að finna leifar af gamla torfbænum *Sæmundarhlíð*, sem var fyrst byggður á þessu svæði 1883, þar sem nú er lóðin Holtsgata 12 (1-49).



**Mynd 25** Svæðið fyrir austan Holtsgötu 12, þar sem áður stóð gamli bærinn Sæmundarhlíð. Þar er nú timburpallur, stórt grenitré og grasflöt. Engin merki er að sjá um þetta gamla hús á staðnum.<sup>90</sup>

*Þó að fornleifaskráning hafi farið fram er það ekki trygging fyrir því að ekki séu áður óþekktar fornleifar á skráningarsvæðinu. Leita þarf til Minjastofnunar Íslands ef raska þarf fornleifum.*

---

<sup>90</sup> Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun 17.11.2020. Ljósmyndari: ALG.



## 2.4 Húsakönnun

Húsakönnun er „byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.“<sup>91</sup>

Húsakönnun þarf að innihalda að lágmarki sögulegar staðreyndir um hvert og eitt hús, lýsingu, ljósmyndir og varðveislumat.<sup>92</sup> Tilgangur húsakönnana 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.

### Deiliskipulagssvæðið – Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

Þessi húsakönnun er unnin að beiðni lóðarhafa og Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna deiliskipulagsgerðar fyrir svæði í Vesturbæ Reykjavíkur sem samanstendur af þremur samliggjandi lóðum á norðvesturhorni Holtsgötu og Brekkustígs, nánar tiltekið lóðunum *Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16*. Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag fyrir þessar lóðir eða húsareitinn sem þær liggja innan og afmarkast af *Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg*.

### Núverandi byggð á svæðinu – Helstu einkenni og yfirbragð

Á þeim þremur lóðum sem nú er verið að deiliskipuleggja standa í dag alls þrjú íbúðarhús, byggð á árunum 1904 og 1925-1926, auk skúra á baklóðum. Á húsareitnum sem þessar lóðir og hús tilheyra standa í dag alls 21 hús, ásamt skúrum á baklóðum, byggð á árunum 1904-1986 (sjá töflu 2 og mynd 26).

**Tafla 2** Hús á reitnum *Holtsgata - Framnesvegur - Brekkustígur - Öldugata*

Staðfang	Byggingarár	Byggingarefni
<b>Holtsgata 10</b>	<b>1904</b>	<b>Timbur</b>
<b>Holtsgata 12</b>	<b>1926</b>	<b>Steinsteypa</b>
Holtsgata 14	1935	Steinsteypa
Holtsgata 14a	1935	Steinsteypa
Holtsgata 16	1928	Steinsteypa
Holtsgata 18	1928	Steinsteypa
Holtsgata 20	1930	Steinsteypa
Holtsgata 22	1958	Steinsteypa
Holtsgata 24	1974	Steinsteypa
Framnesvegur 25	1986	Steinsteypa
Framnesvegur 27	1958	Steinsteypa
Öldugata 51	1947	Steinsteypa
Öldugata 53	1932	Steinsteypa
Öldugata 55	1928	Steinsteypa

<sup>91</sup> *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 4 og 5. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

<sup>92</sup> Vefur Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is> → Hús og mannvirki → Húsakönnunir vegna skipulagsvinnu. Sótt 18.12.2018.

Öldugata 57	1928	Steinsteypa
Öldugata 59	1928	Steinsteypa
Öldugata 61	1926	Steinsteypa
Brekkuástígur 10	1906	Timbur
Brekkuástígur 12	1957	Steinsteypa
Brekkuástígur 14	1959	Steinsteypa
<b>Brekkuástígur 16</b>	<b>1925</b>	<b>Steinsteypa</b>

Byggðin á reitnum einkennist að mestu af sambyggðum röðum steinsteyptra húsa sem flest voru byggð á 3. og 4. áratugi 20. aldar eftir skipulagshugmyndum sem ríktu á þeim tíma og gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. Slík hús, flest tvær til þrjár hæðir með risi, raða sér meðfram þremur af fjórum götum sem afmarka reitinn sem hér um ræðir, meðfram Holtsgötu, Framnesvegi og Öldugötu. Yngri hús sem bæst hafa við byggðina á seinni áratugum 20. aldar hafa verið byggð í samræmi við þessar hugmyndir og fylla upp í randbyggðina, en endurspeгла í stíl og útliti seinni tíma húsagerðir.

### BYGGINGARTÍMABIL HÚSA Á SVÆÐINU



**Mynd 26** Kort sem sýnir byggingartímabil húsa á deiliskipulagssvæðinu (innan punktalínu) og reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.<sup>93</sup>

<sup>93</sup> Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: DKP, Borgarsögusafni.

Byggðin er fjölbreyttari á austurhluta reitsins, við Brekkustíg og á horni Brekkustígs og Holtsgötu, en þar má finna einu tvö timburhúsin á reitnum, Brekkustíg 10 og Holtsgötu 10, sem standa stakstæð hvort á sínu götuhorni. Annað þeirra, Holtsgata 10, er forskalað, en húsið Brekkustígur 10 er mjög upprunalegt að gerð. Þessi hús eru þau einu sem eftir standa á reitnum af þeirri steinbæja- og timburhúsabyggð sem reis þar í byrjun 20. aldar. Á lóðunum milli þeirra standa tvö mun stærri hús, sambyggð fjölbýlishús úr steinsteypu frá 6. áratugnum (Brekustígur 12 og 14), og svo stakstæða húsið Brekkustígur 16, sem byggt var úr steinsteypu í anda randbyggðar á 3. áratugnum, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaröð.

Byggðin á þessum hluta reitsins hefur meiri samsvörun við næstu húsareiti í kring, til dæmis sunnan Holtsgötu og austan Brekkustígs, þar sem byggðamynstrið einkennist af fjölbreyttri stærð og gerð húsa. Þar skiptast á stakstæð einlyft, tvílyft og þrílyft hús, eldri og yngri, úr timbri eða steinsteypu, og stuttir kaflar randbyggðra húsa sem flest eru tví- eða þrílyft. Slíkt byggðamynstur er eitt af sterkum einkennum Vesturbæjarins og endurspeglar þau byggingarskeið eða uppbyggingartímabil sem elstu hverfi borgarinnar hafa gengið í gegnum.

*Þau þrjú hús á horni Brekkustígs og Holtsgötu sem nú eru til umfjöllunar vegna deiliskipulags tilheyra þessu byggðamynstri og mynda hluta af sögulegu samhengi svæðisins, sem sannarlega rofnar að hluta með hverju þeirra eldri húsa sem hverfur þaðan burt.*

Hér fer á eftir ítarleg skráning þeirra þriggja húsa sem standa innan skipulagssvæðisins í dag (2021), ásamt varðveislumati.





## 2.4.1 Húsaskrá: Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16



**Mynd 27** Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.<sup>94</sup>

<sup>94</sup> Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (Landupplýsingar).



**Fyrsti eigandi** Sigurbjörn V. Jóhannesson

**Hönnun** Guðmundur H. Þorláksson byggingameistari

**Upphafleg notkun** Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

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

### Upphaflegt útlit

Einlyft
Ris

### Helstu breytingar

1935	Viðbygging
1953	Inngönguskúr
1956	Bílskúr á lóð
1974	Hækkun Svalir Gluggabreyting Innra skipulagi br.

### Hönnuðir breytinga

Guðmundur H. Þorláksson	bygg.m
Guðmundur H. Þorláksson	bygg.m
Guðmundur H. Þorláksson	bygg.m
Þórður Jasonarson	bygg.m

## Saga

Húsið byggði Sigurbjörn V. Jóhannesson árið 1925, á lóð sem hann hafði fengið úr næstu lóð fyrir sunnan (Holtsgötu 10, þá nr. 8). Upphaflega var húsið einlyft og stóð þannig í um 50 ár. Í upphafi var það einnig styttra en teikningar Guðmundar H. Þorlákssonar höfðu gert ráð fyrir, en samkvæmt fyrstu brunavirðingu frá 1925 var það þá 4,7 m á lengd og 7,8 m á breidd. Í húsinu voru þá tvö íbúðarherbergi, eldhús og gangur. Árið 1935 var búið að lengja húsið um 4,4 m, svo að það mældist þá 9 m á lengd og var komið í þá stærð sem það átti upphaflega að vera. Þá bættust við í húsið tvö íbúðarherbergi og einnig var komið fyrir salerni. Þá bjó Sigurbjörn enn í húsinu með fjölskyldu sinni, en hann lést 1937. Á árunum 1941-1942 áformaði nýr eigandi, Guðjón Jónsson, að stækka húsið til norðurs og hækka það um eina hæð, en ekki varð af þeim framkvæmdum. Árið 1953 fékk þáverandi eigandi, Valdimar Þorvaldsson, leyfi til að byggja lítinn inngönguskúr úr steinsteypu við bakhlið hússins, eftir teikningu Guðmundar H. Þorlákssonar. Ári seinna byggði sami eigandi bílskúr í norðvesturhorni lóðarinnar, einnig eftir teikningu Guðmundar. Skúrinn er skráður í fasteignaskrá sem mhl. 02 á lóðinni, byggður 1956. Skv.brunavirðingu frá 1961 er hann hlaðinn úr holsteini.

Árið 1974 var húsinu breytt í núverandi mynd. Þá byggði þáverandi eigandi, Karl Valdimarsson, ofan á það eina hæð með þremur íbúðarherbergjum og baðherbergi, hækkaði inngönguskúr og setti svalir á bakhlið, eftir teikningum Þórðar Jasonarsonar byggingameistara. Samkvæmt teikningu var um leið innréttuð ein stór dagstofa á neðri hæðinni, í stað tveggja minni herbergja, og húsbóndaherbergi. Gluggum þar var einnig breytt á þá vegu að í stað tveggjapóstaglugga (og krosspóstaglugga á bakhlið) komu einpóstagluggar með tvöföldu gleri eins og á nýju hæðinni. Önnur einkenni upphaflega hússins sem sjást á eldri teikningum, eins og steypar gaflbrúnir sem náðu upp fyrir þakið, hafa einnig horfið með þessum breytingum. Byggður hefur verið lítil skúr við suðurmörk lóðarinnar sem er ekki skráður í fasteignaskrá.

## Varðveislumat

### Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Einföld steinsteypuklassík.

### Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs gildi. Hús af elstu kynslóð steinsteyptra húsa á svæðinu sem risu á 3. áratugi 20. aldar innan um eldri kynslóð timburhúsa og steinbæja. Byggt í anda skipulagshugmynda þess tíma um randbyggð, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaröð.

### Umhverfisgildi:

Miðlungs. Hluti af því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa.

### Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Hefur misst upphafleg stíleinkenni með breytingum en haldið stærð og hlutföllum húsa af sinni gerð.

### Varðveislugildi:

**Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Vegna aldurs er það **umsagnarskylt**, en skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (30. gr.) er eigendum húsa sem byggð eru 1925 eða fyrr skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa. Jafnframt stendur húsið á **hverfisverndarsvæði** sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar (sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, A-hluti, Borg fyrir fólk, bls. 164-167).

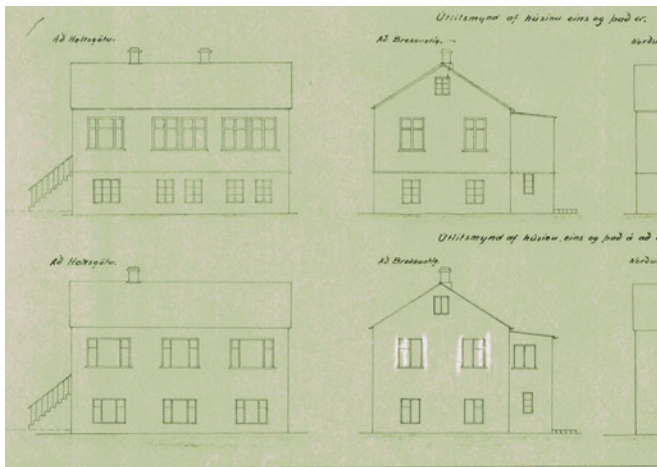


Fyrsti eigandi Sæmundur Sveinsson

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun

Íbúðarhús



## Upphafleg gerð

<b>Tegund</b>	Timbur, bindingur
<b>Klæðning</b>	Bárujárn
<b>Þakgerð</b>	Mænisþak
<b>Þakklæðning</b>	Bárujárn
<b>Undirstöður</b>	Steinsteyptar

## Upphaflegt útlit

Einlyft
Ris
Kjallari
Inng.skúr

## Helstu breytingar

1912	Viðbygging
	Innra skipulagi br.
1931	Innra skipul. kj. br.
	Endurbætur
1939	Múrhúðun
	Gluggabreyting
	Innra skipulagi br.

## Hönnuðir breytinga

Einar Erlendsson	arkitekt
Ágúst Böðvarsson	landm.

## Saga

&lt;1965 Skúr á lóð

Húsið byggði Sæmundur Sveinsson árið 1904, á lóð sem hann hafði fengið árið 1883. Lóðin var þá stærri en hún er í dag og talin nr. 8 við Holtsgötu. Þar hafði Sæmundur byggt bæinn *Sæmundarhlíð* sem stóð líklega þar sem nú er baklóð hússins Holtsgötu 12. Bærinn virðist hafa verið rifinn þegar núverandi hús var byggt og nafnið Sæmundarhlíð fært yfir á nýja húsið. Á lóðinni vestanverðri stóð einnig áður gamall hjallur eða hesthús, sem var líklega rífið upp úr 1939.

Húsið er byggt úr bindingi og var upphaflega styttra en það er í dag, með inngönguskúr við vesturgafli og klætt að utan með járn. Lítil íbúð var á aðalhæð og tvö íbúðarherbergi í kjallara. Þarna bjuggu fjórar fjölskyldur árið 1910, alls 17 manns. Árið 1912 var húsið lengt um rúma 3 metra til vesturs og nýr inngönguskúr byggður við norðurhlíð. Eftir stækkunina voru tvær íbúðir í húsinu og séríbúð í kjallara. Á árunum 1925-1926 var lóðunum Brekkustíg 16 og Holtsgötu 12 skipt úr lóðinni. Árið 1939 voru gerðar veigamiklar útlits- og fyrirkomulagsbreytingar á húsinu eftir teikningu Ágústs Böðvarssonar landmælingamanns. Þá var húsið vírlagt að utan og múrhúðað með skeljasandi. Gluggum götumegin á húsinu var um leið fækkað (sjá teikningu að ofan), gluggi á vesturgafli fjarlægður, sem og gluggar á inngönguskúr. Um leið var gluggapóstum breytt og útlit allra glugga fært að útliti glugga í steinsteyptum húsum. Tveimur íbúðum á aðalhæð var breytt í eina og innréttað baðherbergi þar sem áður var eldhús. Á lóðinni norðan við húsið stendur skúr sem áður var notaður sem bílskúr (mhl. 02), líklega byggður í kringum 1960 í stað minni skúrs sem áður stóð á svipuðum stað. Árið 2006 var sótt um leyfi fyrir niðurrifi íbúðarhússins og gerði húsafríðunarnefnd ekki athugasemdir við erindið.

Sama ættin bjó í Sæmundarhlíð frá upphafi til um 1990. Eftir lát Sæmundar (1922) var húsið í eigu sonar hans, Sveinbjarnar. Sveinbjörn var m.a. fylgdarmaður danskra kortagerðarmanna um landið á árunum 1900-1910. Kona hans Ólafía Jónsdóttir mun hafa rekið saumastofu í húsinu um árabíl (*Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6).

## Varðveislumat

## Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Einfalt múrhúðað (forskalað) timburhús.

## Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Hluti af elstu byggð á svæðinu, „arftaki“ torfbæjar með sama nafni sem áður stóð á lóðinni. Tilheyrir timburhúsabyggð sem reis í Vesturbænum í upphafi 20. aldar, þegar timburhús voru að taka við af torfbæjum og steinbæjum sem hóbýli fólks í bænum.

## Umhverfisgildi:

Hátt. Hornhús á áberandi stað. Hluti af því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa.

## Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Útliti hússins hefur verið breytt mikið með múrhúðun og gluggabreytingum en það hefur haldið stærð og hlutföllum húsa af sinni gerð.

## Varðveislugildi:

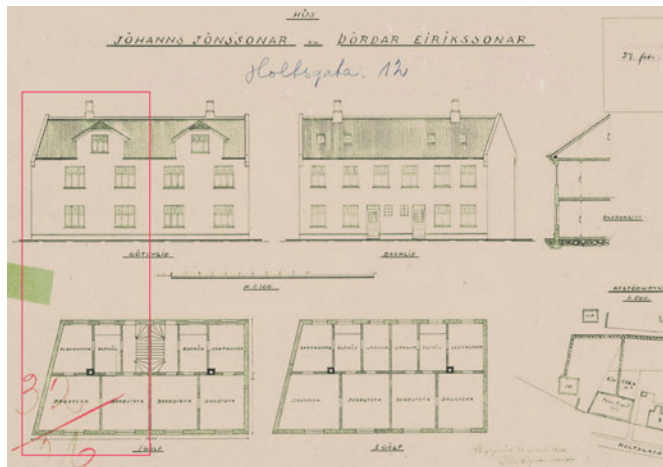
**Húsið hefur hátt varðveislugildi**, einkum vegna menningarsögulegs gildis sem hluti af elstu byggð á svæðinu. Það er **fríðað** vegna aldurs samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Jafnframt stendur húsið á **hverfisverndarsvæði** sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar (sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, A-hluti, Borg fyrir fólk, bls. 164-167).



**Fyrsti eigandi** Þórður Eiríksson og  
Jóhann Jónsson

**Hönnun** Pjetur Ingimundarson  
forsmiður

**Upphafleg notkun**  
Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

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

### Upphaflegt útlit

Tvílyft
Kjallari
Ris
Kvistir
Úttröppur

### Helstu breytingar

1928	Skúr á lóð
1989	Kvistur N-hlið
1990	Ný klæðning á kvist Endurbætur

### Hönnuðir breytinga

Leifur Stefánsson	bygg.fr.
Jón E. Guðmundsson	bygg.fr.

## Saga

Húsið var byggt árið 1926, á lóð sem skipt hafði verið úr næstu lóð fyrir austan (Holtsgötu 10, þá nr. 8). Í fyrstu taldist húsið nr. 8b við Holtsgötu, en fékk seinna númerið 12 við Holtsgötu. Jóhann Jónsson og Þórður Eiríksson sóttu um leyfi fyrir þrílyftu íbúðarhúsi úr steinsteypu á lóðinni en fengu leyfi fyrir tvílyftu húsi. Teikning Pjeturs Ingimundarsonar forsmiðs að húsinu sýnir tvílyft, kjallaralaust hús og samkvæmt henni var gert ráð fyrir að byggt yrði parhús, sem speglast myndi um miðjuás, með einni íbúð á hvorri hæð í hvorum helmingi. Einungis vesturhelmingur teiknaða hússins var hins vegar byggður og svo virðist sem háum kjallara hafi verið bætt við frá því sem teikningin sýnir, en í þeirri mynd hefur húsið verið frá upphafi. Það var brunavirt í september 1926 og er þá sagt tvílyft með kjallara, risi og kvisti, byggt úr steinsteypu, með járnþaki og sementssléttað að utan. Á hvorri hæð hússins var ein íbúð og íbúð var einnig í kjallara, auk þvottahúss og geymsluherbergja. Í risi var íbúðarherbergi, tvær geymslur og þurrkloft. Steinsteyptröppur eru við norðurhlið hússins og undir þeim inngangur í kjallarann og geymsluklefi.

Árið 1989 var sótt um leyfi til að byggja stigahús við austurgafli hússins og gera kvist á norðurhlið eftir teikningum byggingarfræðinganna Leifs Stefánssonar og Jóns E. Guðmundssonar. Kvisturinn var gerður, en stigahúsið hefur ekki verið byggt. Í umsókn um þessa breytingu er húsið sagt hlaðið. Í fasteignaskrá er byggingarefni sagt steypa. Ekki virðast síðan hafa verið gerðar aðrar breytingar á húsinu, utan þess að timburklæðning hefur verið sett á kvist á framhlið. Árið 1992 fékkst leyfi til að fjarlægja eitt reynitré á lóðinni.

Á baklód hússins (í norðvesturhorni) stendur geymsluskúr sem skráður er sem mhl. 70 í fasteignaskrá, með byggingarárið 1928. Hann er ekki sýndur á kortum 1935 og 1940, en virðist sjást á loftmyndum frá 1930 og síðar.

## Varðveislumat

### Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Einföld steinsteypuklassík.

### Menningarsögulegt gildi:

Hátt gildi. Hús af elstu kynslóð steinsteypra húsa á svæðinu, byggt samkvæmt skipulagshugmyndum um randbyggð á 3. áratugi 20. aldar.

### Umhverfisgildi:

Hátt gildi. Mikilvægur hluti af heildstæðri götummynd sem einkennist af röðum sambyggðra húsa við Holtsgötu.

### Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsið er að mestu upprunalegt að gerð og í útliti, en kvistur á bakhlið er þó ekki í anda upprunalegrar húsagerðar.

### Varðveislugildi:

**Húsið hefur hátt varðveislugildi**, einkum sem hluti af götummynd samfelldrar randbyggðar frá 3. og 4. áratugi 20. aldar. Lagt er til að húsið njóti verndar sem slíkt í **RAUDUM FLOKKI: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir** sem lagt er til að vernda með **hverfisvernd** í deiliskipulagi. Húsið stendur jafnframt á **hverfisverndarsvæði** sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar (sjá *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluti, Borg fyrir fólk, bls. 164-167).





## 2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Í varðveislumati húsakönnunar er gerð grein fyrir *verndarstöðu* viðkomandi húsa og mannvirkja gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi sveitarfélags, þ.e. hvort hús eru friðlýst, friðuð, umsagnarskyld eða hverfisvernduð. 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>95</sup> Hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum nr. 123/2010.<sup>96</sup>

Í húsakönnunum eru einnig, á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi, gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda sem síðan geta hlotið staðfestingu í deiliskipulagi. Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir m.a. á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda í Reykjavík.<sup>97</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 (Húsverndarskrá Reykjavíkur) sem gefin var út með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.<sup>98</sup>

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við leiðbeiningar Minjastofnunar um gerð byggða- og húsakannana og skráningu húsa og mannvirkja.<sup>99</sup> Metnir eru eftirfarandi þættir og gildi hvers og eins metið *hátt, miðlungs* eða *lágt*: *Byggingarlistarlegt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi, upprunaleiki (upprunalegt gildi) og tæknilegt ástand*. Niðurstaða varðveislumats, þ.e. varðveislugildi húss, byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

### 2.4.2.1 Verndunarflokkar

#### 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. Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.<sup>100</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>95</sup> Lög um menningarminjar nr. 80/2012. VII. kafli, 29.-31. gr.

<sup>96</sup> Skipulagslög nr. 123/2010. I. kafli, 2. gr. og IV. kafli, 12. gr.

<sup>97</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluti: Borg fyrir fólk og C-hluti: Fylgiskjöl, bls. 334 („Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“). Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is> → Þjónusta → Aðalskipulag Reykjavíkur. Sótt í júní 2020.

<sup>98</sup> *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

<sup>99</sup> *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 33-34. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

<sup>100</sup> Friðlýst hús 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. Gildir nú um *hús byggð 1920 eða fyrr* samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að heimildir geta verið um annað byggingarár en það sem gefið er upp í Fasteignaskrá.<sup>101</sup>

### **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:**

**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>102</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>103</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>104</sup>

---

<sup>101</sup> Komi upp vafamál í tengslum við byggingarár húsa í Reykjavík má leita upplýsinga hjá Borgarsögusafni Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.

<sup>102</sup> *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, C-hluti: Fylgiskjöl, bls. 334. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is> → Þjónusta → Aðalskipulag Reykjavíkur.

<sup>103</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>104</sup> Áður: **ljósgulur** flokkur: Verndun byggðamynsturs og **milligulur** flokkur: Verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

### 2.4.2.2 Verndarstaða húsa og mannvirkja á svæðinu gagnvart lögum um menningarminjar

Af þeim þremur húsum sem standa á deiliskipulagssvæðinu sem hér er til umfjöllunar falla tvö undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012: Holtsgata 10 og Brekkustígur 16 (sjá kort á mynd 28).

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

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri. Gildir nú um *hús byggð 1921 eða fyrr*.

##### **Holtsgata 10 – Sæmundarhlíð – Byggt 1904**

Húsið hefur hátt varðveislugildi. Um er að ræða einfalt, múrhúðað timburhús. Það er elsta hús á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg, byggt á þeim tíma þegar timburhús voru að taka við af torfbæjum og steinbæjum sem híbýli fólks á svæðinu. *Saga hússins er nátengd upphafi og þróun fyrstu byggðar á svæðinu og er húsið mikilvægur vitnisburður þeirrar sögu og hefur sem slíkt menningarsögulegt gildi.*

Jafnframt er það hluti af því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa. Árið 2006 var sótt um leyfi fyrir niðurrifi hússins og gerði húsafriðunarnefnd ekki athugasemdir við erindið.

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

Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en byggð 1925 eða fyrr.

##### **Brekkustígur 16 – Byggt 1925**

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er hús af elstu kynslóð steinsteypra húsa á svæðinu sem risu á 3. áratugi 20. aldar innan um eldri kynslóð timburhúsa og steinbæja. Byggt í anda skipulagshugmynda þess tíma um randbyggð, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaröð. Tilheyrir hins vegar því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum randbyggðra húsa.

## HÚS OG MANNVIRKI VERNDUÐ SAMKVÆMT LÖGUM



**Mynd 28** Kort sem sýnir þau hús á deiliskipulagssvæðinu sem eru friðlýst, friðuð eða umsagnarskyld samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.<sup>105</sup>

<sup>105</sup> Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (Landupplýsingar).

### 2.4.2.3 Hverfisvernd húsa og heilda<sup>106</sup>

Eftirfarandi eru niðurstöður varðveislumats Borgarsögusafns og tillögur um hverfisvernd húsa og heilda á deiliskipulagssvæðinu, sem tekur til þriggja lóða á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg, þ.e. Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16.

Samhliða eru lagðar fram hugmyndir um hverfisvernd fyrir reitinn í heild, enda eru húsin á lóðunum þremur hluti af stærri byggðaheildum og metin með hliðsjón af þeim. Reiturinn sem heild er þó ekki til umfjöllunar í deiliskipulagi nú og því er einungis um að ræða hugmyndir eða tillögur fyrir framtíðarskipulag á svæðinu (sjá sérkort).

Jafnframt er gerð grein fyrir hverfisvernd sem fyrir er á allri byggð innan Hringbrautar, samkvæmt aðalskipulagi.

#### VARÐVEISLUGILDI HÚSA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU



**Mynd 29** Kort sem sýnir varðveislugildi húsa á deiliskipulagssvæðinu.<sup>107</sup>

<sup>106</sup> Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að að tillögur um hverfisverndun húsa og heilda sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu viðbót við og endurskoðun á húsverndarstefnu Reykjavíkur, eða svokallaðri Húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega 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). Tillögur um hverfisverndun sem settar eru fram í húsakönnunum Borgarsögusafns (á húsverndarkortum) eru nú færðar inn í Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR) og eru sýnilegar í Borgarvefsjá.

<sup>107</sup> Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: DKP, Borgarsögusafni.

## Tillögur um hverfisvernd húsa á deiliskipulagssvæðinu:

**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.

### **Holtsgata 12 – Byggt 1926**

Húsið hefur hátt varðveislugildi. Lagt er til að það njóti hverfisverndar í rauðum flokki sem hluti af heildstæðri götumynd samfelldrar randbyggðar við Holtsgötu 12-20 sem reist var samkvæmt skipulagshugmyndum 3. áratugar 20. aldar. Sjá kort á mynd 30.

Lagt er til að þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu<sup>108</sup> eiga við um dökkgulan flokk: Verndun götumynda, húsaðna og húsa með umhverfisgildi, gildi einnig um ofangreint hús:

- *Heildarsvipmót götumyndar/húsaðna og húsa með umhverfisgildi njóti verndar.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

*Jafnframt er bent á mikilvægi þess að horft verði til útlits, einkenna, hæðar og hlutfalla húsanna í umræddri húsaðna og sambærilegra húsa frá sama byggingarskeiði, við mögulega framtíðaruppbyggingu á reitnum eða deiliskipulagssvæðinu.*

## Tillögur um hverfisvernd byggðar sem fellur utan við deiliskipulagssvæðið, en innan reitsins sem afmarkast af Holtsgötu – Framnesvegi – Öldugötu – Brekkustíg:

**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.

### **Holtsgata 12-20 – Randbyggð frá 1926-1935**

Heildstæð og samfelld röð tveggja til þriggja hæða húsa sem reist voru samkvæmt skipulagshugmyndum 3. áratugar 20. aldar um randbyggð meðfram flestum götum Reykjavíkur. Sjá kort á mynd 30.

### **Öldugata 51-61 – Randbyggð frá 1926-1947**

Heildstæð og samfelld röð tveggja til þriggja hæða húsa sem reist voru samkvæmt skipulagshugmyndum 3. áratugar 20. aldar um randbyggð meðfram flestum götum Reykjavíkur. Sjá kort á mynd 30.

---

<sup>108</sup> *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.* Þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016.

Lagt er til að þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu<sup>109</sup> eiga við um dökkgulan flokk: Verndun götummynda, húsaða og húsa með umhverfisgildi, gildi einnig um ofangreind hús og húsaðir:

- *Heildarsvipmót götummynda/húsaða og húsa með umhverfisgildi njóti verndar.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

*Jafnframt er bent á mikilvægi þess að horft verði til útlits, einkenna, hæðar og hlutfalla húsanna í umræddum húsaröðum og sambærilegra húsa frá sama byggingarskeiði, við mögulega framtíðaruppbyggingu á reitnum.*

### **Hverfisvernd innan Hringbrautar og borgarverndarstefna AR 2010-2030**

Húsin á deiliskipulagssvæðinu sem hér er til umfjöllunar og húsareiturinn sem þau tilheyra, standa jafnframt á hverfisverndarsvæði sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluta (Borg fyrir fólk, bls. 164-167).

Markmið og ákvæði hverfisverndar innan Hringbrautar eru meðal annars:

- *Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.*
- *Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan.*
- *Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.*

Markmið almennrar borgarverndarstefnu sem sett eru fram í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* (A-hluti: Borg fyrir fólk, bls. 164-167) skulu höfð í huga við skipulagningu eldri hverfa í borginni, meðal annars að:

- *Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar<sup>110</sup> skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.*
- *Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar.*
- *Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum um borgarverndarstefnu.*

---

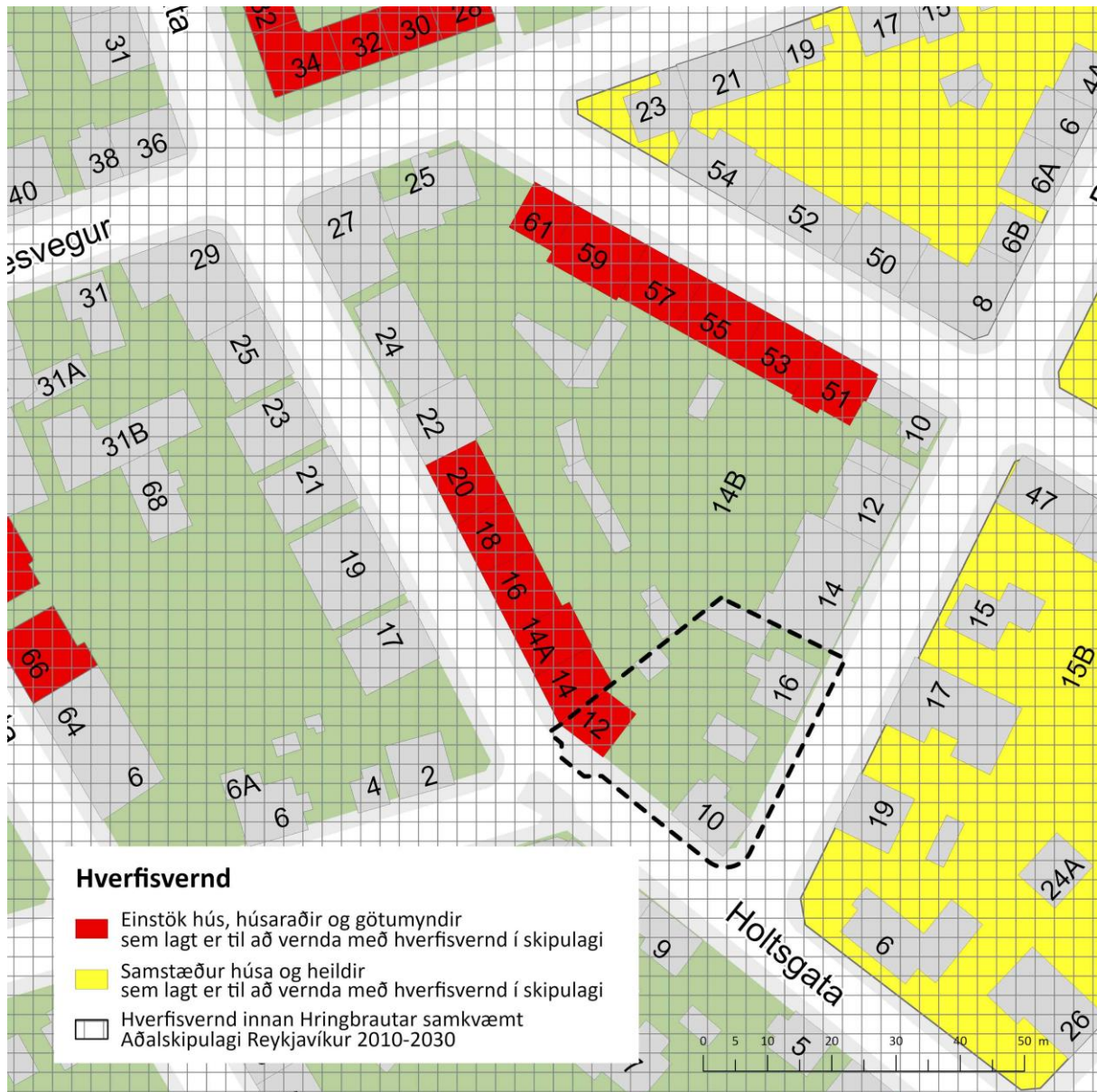
<sup>109</sup> *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 996-2016*.

<sup>110</sup> Með hugtakinu söguleg vídd er átt við „samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislunni hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum“ (*Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluti: Borg fyrir fólk, bls. 165).



- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar<sup>111</sup> og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvipmót byggðarinnar.
- Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almannahagsmuni að leiðarljósi.

## HVERFISVERND



**Mynd 30** Kort sem sýnir tillögur um hverfisvernd á deiliskipulagssvæðinu (Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16). Einnig eru sýndar tillögur um hverfisvernd á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu - Framnesvegi - Öldugötu - Brekkustíg. Jafnframt er sýnd hverfisvernd sem skilgreind er á svæðinu innan Hringbrautar/Snorrabrautar.<sup>112</sup>

<sup>111</sup> Hér er átt við „almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa“ (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, A-hluti: Borg fyrir fólk, bls. 165).

<sup>112</sup> Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (Landupplýsingar).

## Heimildaskrá

### Óprentaðar / Óútgefnar heimildir

Borgarskjalasafn Reykjavíkur:

Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60.

Aðf. 735. Brunabótavirðingar 1900-1905.

Aðf. 736. Brunabótavirðingar 1905-1911.

Aðf. 737. Brunabótavirðingar 1911-1915.

Aðf. 742. Brunabótavirðingar 1925-1926.

Aðf. 743. Brunabótavirðingar 1926-1986.

Aðf. 745. Brunabótavirðingar 1930-1933.

Aðf. 746. Brunabótavirðingar 1933-1937.

Aðf. 747. Brunabótavirðingar 1937-1942.

Aðf. 748. Brunabótavirðingar 1942-1943.

Aðf. 749. Brunabótavirðingar 1943-1945.

Aðf. 4339. Brunabótavirðingar 1945-1947.

Skjöl byggingarnefndar (B).

Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662)

Brekkustígur 16 (B/1928)

Framnesvegur 25 (B/439).

Holtsgata 10, Sæmundarhlíð (B/882)

Holtsgata 12 (B/1963)

Holtsgata 14 (B/884)

Holtsgata 14a (B/884 og B/3029)

Holtsgata 16 (B/2213)

Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni).

Fornleifaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá og gagnasafn.

Kortasafn.

Ýmis kort og uppdrættir.

Rafræn gögn.

Ljósmyndir teknar við vettvangskönnun.

Ljósmyndasafn Reykjavíkur

Ljósmyndir úr safneign.

Skjalaver Reykjavíkurborgar:

Skipulagsuppdrættir.

Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar:



Fundargerðir.

Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 10.1.2012, sjá vef

Reykjavíkurborgar: <https://reykjavik.is> → Stjórnkerfi → Svið, skrifstofur og

stofnanir: Umhverfis- og skipulagssvið → Byggingarfulltrúi → Tenglar:

Fundargerðir (beinn tengill: <https://reykjavik.is/fundargerdir-byggingarfulltrua-og-skipulagsfulltrua>).

Landupplýsingar.

Kortasafn.

Þjóðskjalasafn Íslands.

Manntöl 1890-1910.

Sjá manntalsvef: [skjalasafn.is](http://skjalasafn.is) → Manntalsvefur.

## Prentaðar / útgefnar heimildir

*Aðalskipulag Reykjavíkur 1962–83.* Reykjavíkurborg. Reykjavík 1966.

*Aðalskipulag Reykjavíkur 1984-2004.* Borgarskipulag Reykjavíkur. Reykjavík 1988.

*Aðalskipulag Reykjavíkur 1990-2010.* Borgarskipulag Reykjavíkur. Reykjavík 1991.

*Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016.* Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík. Reykjavík 1997.

*Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030.* Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur. Reykjavík 2013.

*Alþýðublaðið*, 5.11.1926; 7.12.1927.

Andlát - Ágúst Böðvarsson“. *Morgunblaðið*, 31.1.1997, bls. 10.

Anna Lína Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla 169. Reykjavík 2014.

Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“. *Reykjavík fyrri tíma. Sögukaflar*. Annað bindi. Reykjavík 1985. Bls. 270-281.

Árni Óla: „Skilnaður Reykjavíkur og Seltjarnarneshrepps“. *Reykjavík fyrri tíma. Sögukaflar*. Fyrsta bindi. Reykjavík 1984. Bls. 513-524.

Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: [skjalasafn.is](http://skjalasafn.is) → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: [https://skjalasafn.is/heimild/nota\\_saemundar\\_sveinssonar](https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar)).

Drífa Kristín Prastardóttir: *Húsakönnun. Seljavegur - Ánanaust - Holtsgata - Vesturgata*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 135. Reykjavík 2007.

Drífa Kristín Prastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Vesturvallagata - Sólvallagata - Framnesvegur - Holtsgata*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 154. Reykjavík 2010.

DV, 19.3.1984.

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

Freyja Jónsdóttir: „Holtsgata 10 (Sæmundarhlíð)“. Greinaflokkurinn „Húsin í bænum“. *Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6.

Freyja Jónsdóttir: „Vesturgata 61 (Litlasel og Jórunnarsel)“. Greinaflokkurinn „Húsin í bænum“. *Dagur - Tíminn* (Íslendingaþættir), 9.8.1997, bls. II.

Guðjón Friðriksson: *Indæla Reykjavík: 6 gönguleiðir um gamla Vesturbæinn. Saga, mannlíf, menning, byggingarlist, gróður og garðar*. Reykjavík 1996.

Guðjón Friðriksson: *Saga Reykjavíkur. Bærinn vaknar. 1870-1940. Síðari hluti*. Reykjavík 1994.

Guðmundur L. Hafsteinsson: „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu fram til 1970“. *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna. Lög, reglugerðir og samþykktir. Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970*. Ritstjórn: Magnús Skúlason og Þorsteinn Gunnarsson. Ritroð Húsafriðunarnefndar ríkisins: Viðhald og endurbætur friðara og varðveisluverðra húsa. Reykjavík 2000. Bls. 87-129.

Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli Austurbærinn. Timburhúsabyggð í norðanverðu Skólavörðuholti frá byrjun 20. aldar*. Árbæjarsafn, skýrsla 2. Reykjavík 1989.

*Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Reykjavík 2019. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

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

*Íslenskt fornbréfasafn*, sem hefir inni að halda bréf og gjörninga, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenzka menn, III. bindi. Hið íslenzka bókmenntafélag, Kaupmannahöfn og Reykjavík, 1857-1950.

Jón Þ. Ólafsson: „Saltfiskur við sundin blá. Innlegg til aldarsögu. Fyrri hluti“. *Ægir*, 83. árg. 1880, 10. tbl., bls. 510-521.

Knud Zimsen: *Úr bæ í borg. Nokkrar endurminningar Knud Zimsens fyrrverandi borgarstjóra um þróun Reykjavíkur*. Lúðvík Kristjánsson færði í letur. Reykjavík 1952.

Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Fyrri bindi. Reykjavík 1929.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn. Sótt 6.12.2018.

*Morgunblaðið*, 11.2.1927; 31.1.1997; 19.7.2002.

Nikulás Úlfar Másson: „Ágrip byggðarþróunar í Reykjavík“. *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*. Ritstjórn: Dennis Jóhannesson, Albína Thordarson, Málfríður Kristjánsdóttir og Sigríður Ólafsdóttir. Reykjavík 2000. Bls. 16-23.

Páll Líndal: *Bæirnir byggjast. Yfirlit um þróun skipulagsmála á Íslandi til ársins 1938*. Reykjavík 1982.

Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1.-3. bindi. Reykjavík 1987-1991.

Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 120. Reykjavík 2004.

Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Dags. og undirritaðar 14. júní 2019. Auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda 1. júlí 2019. Sjá vef Stjórnartíðinda: [stjornartidindi.is](http://stjornartidindi.is).

*Reykvíkingur*, 6. árg. 1896, 11. tbl.; 7. árg. 1897, 4. tbl.

Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1.1.2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn. Sótt 6.12.2018.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Umhverfis- og auðlindaráðuneyti, dags. 16.01.2013. Sjá reglugerðasafn dómsmálaráðuneytis: [reglugerd.is](http://reglugerd.is).

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

Trausti Valsson: *Reykjavík - Vaxtarbroddur. Þróun höfuðborgar*. Reykjavík 1986.

*Vesturbær. Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004. Unnið fyrir Reykjavíkurborg af Teiknistofu Guðrúnar Jónsdóttur, Tjarnargötu 4. Reykjavík 1987.*

## **Rafrænar heimildir / Vefsíður / Gagnagrunnar**

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

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

Tímaritavefur Landsbókasafns Íslands - Háskólabókasafns: <http://timarit.is/>.

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

Vefur Borgarsögusafns Reykjavíkur: <http://borgarsogusafn.is/> → Útgáfa → Skýrslur.

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

Vefur Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/> → Stjórnkerfi → Svið, skrifstofur og stofnanir: Umhverfis- og skipulagssvið → Byggingarfulltrúi → Tenglar: Fundargerðir.

Vefur skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir; Aðaluppdrættir; Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Vefur Þjóðskjalasafns Íslands: [skjalasafn.is](http://skjalasafn.is) → Manntalsvefur / → Heimild mánaðarins.

Vefur Þjóðskrár Íslands: <http://www.skra.is/> → Fasteignaskrá → Leit í fasteignaskrá.



## Viðauki

### Minjatafla

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-49	Sæmundarhlíð, Holtsgata 12	Hús	Heimild	1883	356238	408562	10	7	Ómetið	Að mestu
1-50	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1902	356230	408553	10,4	6	Ómetið	Já
1-51	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1915	356231	408548	5,8	2,9	Ómetið	Að mestu
1-52	Holtsgata 10	Kofi	Heimild	1915	356244	408553	3	1,6	Ómetið	Já

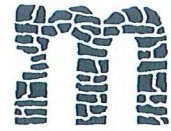
### Minjakort





## 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: *Ámenningsgarðar 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: *Framkvæmdareftirlit 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: *Framkvæmdareftirlit 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. Stakkahlíð, Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð*. 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 og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Ellidaárdalur. 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 efnisvinnslusvæði við Alfsnesvík Þerneysarsundi*. Rvk. 2018.
- 192 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna athafnasvæðis á Hólmsheiði*. Rvk. 2018.
- 193 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Köllunarklettur Þ47. Héðinsgata, Köllunarklettsvegur, Sundagarðar, Sæbraut*. 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.
- 196 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 197 Sólrún Inga Traustadóttir o.fl.: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2018*. Rvk. 2019.
- 198 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lísa Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Sjómannaskólareitur. Nóatún, Háteigsvegur, Vatnsholt, Skipholt. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 199 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á lóð fyrir innsiglingamerki á Gufuneshöfða*. Rvk. 2019.
- 200 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Nauthólsvík og Nauthólsvíkurvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 201 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á hluta jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi vegna deiliskipulags*. Rvk. 2019.
- 202 Sólrún Inga Traustadóttir, Almar Smári Óskarsson, Anna Sofía Ingólfssdóttir, Björn Ari Órvarsson, Ísak Freyr Valsson, Jóhanna Valgerður Guðmundsdóttir, Katrín Alda Amundadóttir, Snædis Sunna Thorlacius: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Framvinduskýrsla 2019*. Rvk. 2020.
- 203 Anna Lísa Guðmundsdóttir, Alma Sigurðardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ellidaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2020.
- 204 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2020.
- 205 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Göngustígur í Öskjuhlíð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 206 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Skúlagata – Frakkastígur 1. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 207 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsveggar frá Bæjarhálsi austur að Hólmsá. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 208 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Veðurstofuhæð. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 209 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Veðurstofuhæð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 210 Anna Lísa Guðmundsdóttir: *Laugavegur sem göngugata 2. áfangi*. Fornleifaskrá. Rvk. 2021.
- 211 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ártúnshöfði. Svæði 1-4. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 212 Anna Lísa Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Ártúnshöfði. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 213 Sólrún Inga Traustadóttir, Ásta Rakel Viðarsdóttir, Þóra Kristín Briem, Jakob Kristján Þrastarson, Ögn Þórarinsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2021*. Rvk. 2021.



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is  
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg  
Borgartúni 12  
105 Reykjavík

Reykjavík 11.6 2019  
MÍ201812-0078/6.06/ 2490

### **Efni: Holtsgata 10, Reykjavík - beiðni um niðurrif**

Með tölvupósti dagsettum 18.12.2018 greinir Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri frá því að borist hafi beiðni um niðurrif hússins Holtsgötu 10, Reykjavík og leitar áhlits Minjastofnunar Íslands á þeirri beiðni. Vísað er til bréfs Magnúsar Skúlasonar, f.h. Húsafriðunarnefndar frá 20.6.2006, en þá gerði nefndin ekki athugasemd við niðurrif hússins. Ákvörðunin byggði á tveimur matsgerðum unnum af dómskvöddum matsmönnum: Matsmál nr. E10032/2002 og Matsmál M-97/2002 við Héraðsdóm Reykjavíkur.


Með lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013 tók Minjastofnun Íslands yfir réttindi, eignir og skuldbindingar Húsafriðunarnefndar. Í bráðabirgðaákvæði 59. greinar fyrrgreindra laga er kveðið á um að ákvarðanir sem Húsafriðunarnefnd hefur tekið haldi gildi sínu. Á það við um ákvörðun þá sem tilkynnt var um með bréfi nefndarinnar frá 20.6.2006

Rétt þykir þó að benda á að frá því að áðurnefnd ákvörðun Húsafriðunarnefndar var tekin hafa lög um menningarminjar nr. 80/2012 tekið gildi. Samkvæmt skv. 29. gr. laganna eru öll hús sem eru 100 ára og eldri friðuð og er óheimilt að raska friðuðum húsum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Húsið að Holtsgötu 10 er reist árið 1904 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og er því friðað vegna aldursákvæðis fyrrgreindra laga. Minjastofnun er heimilt að afnema friðun sem byggir á aldursákvæði 29. greinar laganna en beiðni um afnám friðunar skal berast frá eiganda hússins til Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun vill að gefnu tilefni minna á að ekki hefur verið gerð húsakönnun á reitnum þar sem húsið Holtsgata 10 stendur, eins og er áskilið samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi. Í húsakönnun er lagt er mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja, götumynda og svípmóts og yfirbragðs byggðar en það er mikilvæg forsenda þess að tryggja megi markvissa verndun eldri byggðar. Í Vesturbæ Reykjavíkur er að finna heildstæða byggð frá síðari hluta 19. aldar og fyrri hluta 20. aldar sem nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Minjastofnun hvetur Reykjavíkurborg til að ljúka gerð húsakönnana í gamla Vesturbænum áður en teknar verða ákvarðanir um breytingar í byggðinni.


Beðist er velvirðingar á því hve dregist hefur að svara erindinu.

Virðingarfyllst,

  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir  
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

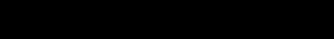
  
Kristín Huld Sigurðardóttir  
forstöðumaður


Afrit sent:


Skipulagsstofnun 

Afrit sent í tölvupósti:

Sólveig Sigurðardóttir 

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík 

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík 

Borgarsögusafn 

## MINNISBLAÐ

### SKJALALYKILL

101426-MIN-001-V01

### DAGS.

16.08.2022

### SENDANDI

Andri Rafn Yeoman (EFLA)

### MÁLEFNI

Mat á fjölda bílastæða vegna deiliskipulags við Holtsgötu/Brekkustígs

### VERKHEITI

Deiliskipulag fyrir Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16 - Samgöngumat

### VERKKAUPI

PKS ráðgjöf ehf

### DREIFING

Reykjavíkurborg

## Inngangur

Í þessu minnisblaði er lagt mat á fjölda bílastæða samhliða deiliskipulagsgerð vegna uppbyggingar íbúðarhúsnæðis við Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16. Ekki er um umfangsmikla uppbyggingu að ræða, eða eingöngu 15 íbúðir og ekki er gert ráð fyrir að bílastæði verði innan skipulagsreitsins. Þar sem fjöldi bílastæða eru þar með færri en viðmið borgarinnar gera ráð fyrir í bíla- og hjólastæðastefnu<sup>1</sup> sinni hefur borgin óskað eftir að unnin sé greining á bílastæða- og samgöngumálum fyrir uppbyggingarsvæðið og nærumhverfi þessi.

## Bakgrunnur

Tillaga að deiliskipulagi Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16 gerir ráð fyrir 15 íbúðum í þremur fjölbýlishúsum á þremur lóðum. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið. Á mynd 1 má annars vegar sjá tillöguna (til vinstri) og núverandi staðhættu (til hægri). Gert er ráð fyrir að hluti núverandi bygginga verði rifin niður og að önnur komi í þeirra stað. Innan skipulagssvæðisins verður einnig að finna sameiginlegt dvalarsvæði utandyra sem mun nýtast öllum íbúum svæðisins. Í töflu 1 má sjá fyrirhugaða samsetningu íbúða innan deiliskipulagsins (ráðandi þáttur við mat á viðeigandi fjölda bílastæða).

**TAFLA 1** Fyrirhuguð samsetning íbúða innan deiliskipulagsins.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	3	20%
2	3	20%
3	5	33%
4+	4	27%
Samtals	15	100%

Samkvæmt skilmálum skipulagsins verða að hámarki 40% íbúða 1. og 2. herbergja. Áhersla skipulagsins er að skapa íbúðarbyggð miðsvæðis þar sem íbúar eru hvattir til að nota vistvæna ferðamáta.

<sup>1</sup> [https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol\\_thjonustulysingar/reglur\\_um\\_fjolda\\_bila\\_og\\_hjolaestaeda\\_i\\_reykjavik\\_samthykkt.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf)



**MYND 1** Vinstri: gildandi deiliskipulagstillaga. Hægrí: Loftmynd af svæðinu í dag.

## Núverandi aðstæður

Til að áætla bílastæðapörf fyrir skipulagsreitinn þá er staðsetning reitsins skoðuð með tilliti til núverandi aðgengis að þjónustu og verslun, aðgengi að almenningssamgöngum og stígakerfi borgarinnar (bæði fyrir gangandi og hjólandi). Einnig er litið til ferðavenja í miðborginni.

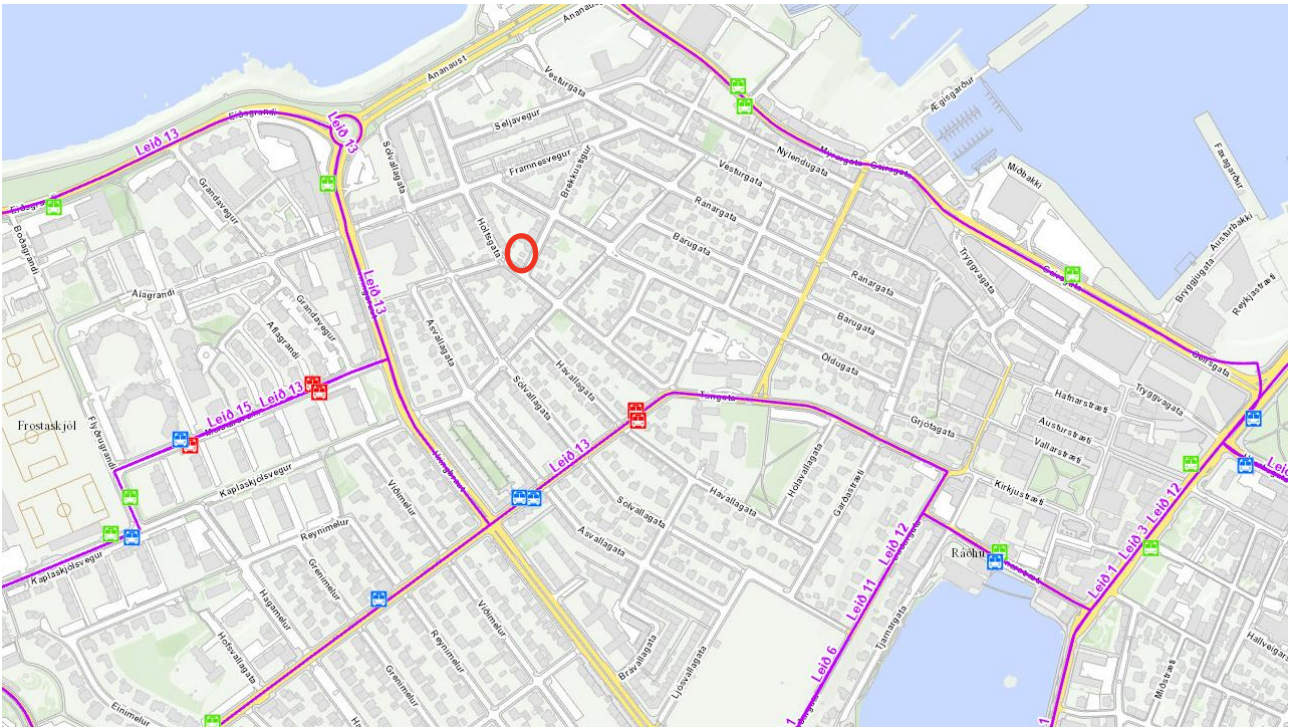
Samkvæmt ferðavenjukönnunum<sup>2</sup> þá eru að meðaltali um 55-60% ferða íbúa sem búa í miðbænum farnar á bíl (sem bílstjóri eða farþegi), og 40-45% með öðrum ferðamátum (gangandi, hjólandi eða með strætó). Þegar skoðað er hversu margir bílar eru á heimili m.v. fjölda íbúa á heimili í miðbænum, þá kemur í ljós að um 75% eiga bíl sem búa einir á heimili, um 85% eiga bíl sem búa tveir á heimili, og 92-96% eiga bíl þar sem þrír eða fleiri búa á heimili. Að auki kemur fram að hlutfall þeirra sem eiga tvo bíla eða fleiri eykst eftir því sem fleiri búa á heimili, þannig er meðal fjöldi bíla á heimili 0,8 fyrir sem búa einir en 1,4 fyrir þá sem búa 5 eða fleiri. Almennt eru ferðavenjur í miðborginni hliðhollar vistvænum ferðamátum, enda stutt í helstu verslun og þjónustu.

Innviðir fyrir gangandi og hjólandi í nærumhverfi svæðisins bera ummerki miðbæjarumhverfis en þróun innviða fyrir hjólandi vegfarenda hefur verið hröð og jákvæð á undanförunum árum enda mikilvægar umbætur til þess að skapa umhverfi sem öllum þykir þægilegt að ganga og hjóla um. Uppbygging aðskildra stíga á þessu svæði er ekki langt komin en stutt er í innviði fyrir hjólandi vegfarendur sem nýtast í lengri ferðir, t.d. meðfram Eiðsgranda. Sjá má þá stíga ásamt aðra fyrirhugaða stíga í hjólreiðaáætlun Reykjavíkur<sup>3</sup>.

Aðgengi að almenningssamgöngum frá skipulagssvæðinu er mjög gott. Finna má biðstöðvar Strætó við Landakot (260 m frá svæðinu) og JL-húsið (270 m frá svæðinu) þar sem leið 13 fer um og við Mýrargötu (370 m frá svæðinu) þar sem leið 14 fer um. Þess að auki fer leið 15 um biðstöð við Grandaveg (320 m frá svæðinu). Allar leiðir eru með fjóra vagna á klukkustund á háannatíma. Frá þessum leiðum má nálgast allar aðrar helstu leiðir Strætó um höfuðborgarsvæðið, t.d. um Lækjargötu (staðsett í um 1 km frá uppbyggingsvæði). Sjá má staðsetningu biðstöðva og leiða Strætó í næsta nágrenni svæðisins á mynd 2. Þegar litið er til framtíðar mun svæðið verða vel tengt leiðum Borgarlínu (t.d. um Lækjartorg og eftir Hringbraut út á Eiðistorg).

<sup>2</sup> Gallup, 2019. Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins, Okt-Nóv 2019. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðarinnar. [https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt--myndir-og-skrar/SAM/02\\_H%c3%b6fu%c3%b0borgarsv%c3%a6%c3%b0i%c3%b0.pdf](https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt--myndir-og-skrar/SAM/02_H%c3%b6fu%c3%b0borgarsv%c3%a6%c3%b0i%c3%b0.pdf)

<sup>3</sup> [https://reykjavik.is/sites/default/files/2021-11/hjolreidaaetlun\\_reykjavikur\\_2021-2025\\_-\\_mai\\_2021.pdf](https://reykjavik.is/sites/default/files/2021-11/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021-2025_-_mai_2021.pdf)



**MYND 2** Biðstöðvar og leiðir strætó í nærumhverfi skipulagssvæðisins (gróflaga afmarkað með rauðum hring). Heimild: Borgarvefsjá.

Blöndun og þéttleiki byggðar eru lykilforsendur þess að hægt sé að minnka hlutdeild akandi ferða í borgarumhverfi. Á fyrirhuguðu svæði er þéttleiki byggðar mikill sem og blöndun. Afar stutt er í helstu verslun og þjónustu, hvort sem það er í miðbænum (Kvosinni), út á Granda eða í Vesturbænum. Á mynd 3 má sjá 15 mínútna fjarlægðir frá svæðinu bæði gangandi (græn afmörkun) og hjólandi (blá afmörkun). Þar má sjá að auk verslunar og þjónustu eru margir af stærstu vinnustöðum höfuðborgarsvæðisins innan göngu- og hjólafæris. Víða erlendis má finna sambærilega þróun þar sem lögð er áhersla á að þjónusta og verslun sé í nærumhverfi og vel aðgengileg gangandi og hjólandi vegfarendum. Að auki má finna bæði leikskóla (Drafnarborg) og grunnskóla (Vesturbæjarskóla) í nærumhverfi skipulagssvæðisins.



**MYND 3** 15 mínútna göngu (grænt svæði) og hjóla (blátt svæði) fjarlægðir frá fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði. Heimild: Korter kortavefsjá Vistorku.

Þegar litið er til stæða í borgarlandi við skipulagssvæðið má sjá að þau er fjölmörg en stæðin næst svæðinu eru gjaldfrjáls. Reiturinn er innan íbúakortasvæðis A<sup>4</sup> en þar sem gjaldskylda hefur ekki verið innleidd á svæðinu þá þurfa íbúar ekki að sækja um íbúakort til að leggja bílum sínum.

### Fjöldi bíla- og hjólastæða

Líkt og fram hefur komið áður, þá gerir deiliskipulagstillagan ekki ráð fyrir því að bílastæði verði innan lóðar, m.a. vegna þess að lögð er áhersla á bíllausan lífstíl við reitinn. Til að gera betur grein fyrir bílastæðapörf við reitinn þá var til samanburðar reiknaður út fjöldi bílastæða byggt á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða og forsendum um samsetningu íbúða (sbr. tafla 1). Miðað við reglurnar þá reiknast að viðmið um fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð sé 0,6 auk 0,1 stæða fyrir gesti. Gerir það í heildina 11 stæði, eins og sjá má í töflu 2. Í töflunni má einnig sjá fyrirhugaðan fjölda hjólastæða en gert er ráð fyrir tveimur stæðum á hverja íbúð í samræmi við viðmið borgarinnar og verður þeim stæðum að stærstum hluta komið fyrir innan lóðar í læsta hjólageymslur.

**TAFLA 2** Mat á viðmiðum varðandi fjölda bílastæða fyrir lóðina.

TEGUND	VIÐMIÐ Á HVERJA ÍBÚÐ	FJÖLDI STÆÐA
Bílastæði fyrir íbúa	0,6	9
Bílastæði fyrir gesti	0,1	2
<b>Bílastæði - samtals</b>	<b>0,7</b>	<b>11</b>
Hjólastæði	2	30

<sup>4</sup> <https://www.bilastaedasjodur.is/ibuakort/a-kort>

Miðað við þennan útreikning væri bílastæðapörf um 11 bílastæði en þá hefur ekki verið tekið tillit til aðgerða til þess að styðja við færri bílastæði og breyttar ferðavenjur, s.s. tækifæri til samnýtingar, blöndun byggðar, fækkunar vegna góðs aðgengis að almenningssamgöngum o.s.frv.

### **Aðgerðir til að styðja við færri bílastæði og breyttar ferðavenjur**

Hugmyndafræði uppbyggingarinnar, þó ekki sé um umfangsmikla uppbyggingu að ræða, felst í því að skapa íbúðarbyggð miðsvæðis þar sem bílastæði fylgja ekki íbúðum og íbúar eru hvattir til þess að nota vistvæna ferðamáta. Vegna staðsetningar skipulagssvæðisins eru ferðir í helstu verslun og þjónustu stuttar. Auk þess eru atvinnutækifæri í nærumhverfi þess mikil þar sem finna má marga stóra vinnustaði. Önnur áhrif á samgöngukerfið vegna uppbyggingarinnar eru talin óveruleg, s.s. ferðasköpun og álag á gatnakerfi.

Ef litið er til áforma um samnýtingar innan lóðar/skipulags eru lítil tækifæri til þess þar sem eingöngu er um umfangslitla íbúðarbyggð að ræða en með samnýtingu stæða fyrir íbúa og gesti má fækka stæðum um 1 eða í 10 stæði. Hér að neðan má sjá umfjöllun um samnýtingu bílastæða í víðara samhengi. Í samræmi við aðgengi að almenningssamgöngum (sjá umfjöllun að ofan) má fækka stæðum enn fremur, eða um 10% skv. stefnu borgarinnar eða niður í 9 stæði.

Þegar tekið hefur verið tillit til samnýtingu bílastæða (innan skipulags), mögulegra stæða fyrir deilibíla og nálægð svæðisins við almenningssamgöngur með hátt/gott þjónustustig er ljóst að miklir möguleikar eru til að draga úr þörf íbúa til þess að eiga einkabíl. Helstu forsendur þess að æskilegt sé að fara í uppbygging íbúðarhúsnæðis á svæðinu án bílastæða, að undanskildum þeim atriðum sem hér hafa nú þegar verið rætt, er staðsetning hennar og gerð sem og aðgengi að bílastæðum í borgarlandi (samnýting nærliggjandi innviða).

Hér er því litið til samnýtingar bílastæða í víðara samhengi en ekki eingöngu innan lóða/skipulagsáætlana eins og fjallað er um í viðmiðum borgarinnar. Tækifæri til samnýtingar með annars konar starfsemi á svæðinu eru til staðar og getur uppbygging og þétting byggðar á svæðinu dreift álagi á núverandi innviði betur yfir sólarhringinn sem og yfir daga vikunnar. Með uppbyggingunni er því tækifæri til að minnka fjölda bílastæða á hverja íbúð og nýta núverandi stæði betur (snúa við þróun undanfarna áratuga þar sem bílinn og samhangandi innviðir hafa verið í forgrunni). Samræmist það markmiðum borgarinnar um aukna hlutdeild vistvænna ferða.

- Þar sem bílastæði í borgarlandi eru gjaldfrjáls, þá má vænta þess að íbúar munu nýta sér að leggja bílum við götukant líkt og aðrir íbúar í hverfinu. Fyrir vikið getur orðið erfiðara fyrir íbúa sem búa á svæðinu að finna stæði sem geta samt sem áður ávallt óskað eftir því að innleidd séu íbúakort. Þar af leiðandi er lagt til að Reykjavíkurborg skoði þann kost að innleiða gjaldsvæði bílastæða á svæðinu. Gjaldskyld stæði í borgarlandi stuðla m.a. að því að gestir og íbúar eiga auðveldara með að finna bílastæði. Um leið dregur gjaldskylda úr líkum á því að íbúar svæðisins nýti sér stæði á borgarlandi að jafnaði en að þau nýtist frekar á ákveðnum álagstímum (í samræmi við hugmyndafræði um að minnka hlutdeild ferða sem farnar eru akandi). Vinna ætti út frá markmiði borgarinnar að bílastæðanýting á borgarlandi sé um 85%<sup>5</sup>.
- Huga þarf að stæðum fyrir hreyfihamlaða en gert er ráð fyrir að þau séu einnig í borgarlandi. Engin stæði fyrir hreyfihamlaða eru innan 25m frá uppbyggingunni og því þarf að koma fyrir tveimur stæðum við reitinn t.d. við Holtsgötu. Bent er á að mögulegt er að sækja um bílastæðakort skv. reglum

<sup>5</sup> <https://reykjavik.is/stefnur/bila-og-hjolastaedastefna>



Reykjavíkurborgar<sup>6</sup> sem og hægt er að sækja um sérmerkt stæði í borgarlandi fyrir þá sem búa yfir skertri hreyfigetu<sup>7</sup>.

Uppgangur deililausna í samgöngum hefur verið ör á undanförunum árum. Samkvæmt leiðbeiningum borgarinnar er unnt að fækka stæðum um 3-5 fyrir hvert stæði sem tekið er frá fyrir deilibíla. Borgin gerir kröfu um að fyrir hverjar 100 íbúðir á svæði I sé að lágmarki tekið frá eitt stæði fyrir deilibíla. Þar sem uppbyggingin er umfangslítill þykir óraunhæft að leggja til stæði fyrir deilibíla innan skipulagssvæðisins. Á vormánuðum 2022 hóf Hopp tilraunastarfsemi deilibíla innan Reykjavíkur sem leggja má hvar sem er auk þess hefur ZipCar verið í rekstri í nokkur ár og bjóða þeir upp á sambærilega þjónustu þó þar séu ákveðin stæði tekin frá fyrir þjónustuna. Má því sjá fyrir sér að uppgangur slíkra lausna muni halda áfram á komandi árum, sér í lagi miðsvæðis og draga úr þörf fyrir eignarhald einstaklinga á bílum. Sambærilega þróun deilibíla má sjá víða erlendis. Er því talið að staðsetning svæðisins, uppgangur deilibíla og nærliggjandi byggð sem vel til þess fallin að komi verður fyrir sérstökum stæðum fyrir deilibíla og þannig megi fækka stæðum enn frekar. Ef litið er til viðmiða borgarinnar gætu tvö slík stæði minnkað fjölda annarra bílastæða um 6-10. Lagt er til að borgin ásamt uppbyggingaraðila skoði hvar gæti verið æskilegt að koma fyrir innviðum sem eru sérstaklega ætlaðir deilibílum.

Aukin hlutdeild vistvænna ferðamáta miðsvæðis sem og að minnka land sem fer undir gatnainnviði er einnig lykilþáttur í að skapa aðlaðandi borgarumhverfi þar sem er skipulag og hönnuð miðar að þörfum fólks. Borgarumhverfi þar sem dregið er úr bílaumferð býður upp á auknið rými sé úthlutað fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem og annað borgarlíf (almenningsrými). Víða erlendis má sjá sambærilega þróun þar sem takmarkað hefur verið fyrir aðgengi ökutækja. Þannig má draga úr áhrifum bílaumferðar á loftgæði og hljóðvist sem og lágmarka líkur á slysum. Auk þess getur aukinn áhersla á vistvæna ferðamáta (oft nefndir virkir ferðamátar) haft jákvæð áhrif á lýðheilsu.

Farið hefur verið yfir fyrirhugaðan fjölda hjólastæða samhliða uppbyggingunni og samræmist hann viðmiðum borgarinnar. Gert er ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu hugsuð sem langtímastæði, þ.e. að þau verði varin fyrir veðrum og í aðgangsstýrðri geymslu en að um 10% hjólastæða verði ofanjarðar við innganga sem nýtast þá helst sem gestastæði. Einnig er gert ráð fyrir að í hjólageymslum verði staðalbúnaður til að sinna viðhaldi hjóla.

Markaðssetning og kynning fyrirkomulag íbúðarbyggðarinnar til hugsanlegra notenda verður miðað að því að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta. Engin bílastæði fylgja íbúðum og stæði í nærumhverfi verða ekki kynnt sem bílastæði sem notendur geta gengið út frá að nota að staðaldri heldur fremur stæði sem geta nýst í ákveðnum tilfellum. Þannig verður lögð áhersla á að undirstrika hagstæða staðsetningu uppbyggingarinnar og þá þjónustu, verslun og atvinnutækifæri sem þar má finna auk aðgengi að almenningsamgöngum, deililausnum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

<sup>6</sup> <http://www.bilastaedasjodur.is/ibuakort/reglur-um-ibuakort>

<sup>7</sup> <https://reykjavik.is/sermerkt-staedi>

## Samantekt

Út frá þeim forsendum sem hér hafa komið fram er talið viðunandi að uppbyggingaráform innan þess deiliskipulagsáfanga sem hér eru til umfjöllunar verði án bílastæða. Hér eru tekin saman helstu atriði sem liggja að baki þeirrar niðurstöðu:

- Umfang skipulagsáforma.
  - Uppbygging á eingöngu 15 íbúðum.
- Staðsetning uppbyggingaráforma.
  - Þéttleiki.
  - Blöndun.
  - Nálægð við verslun og þjónustu.
  - Nálægð við atvinnutækifæri.
  - Núverandi ferðavenjur.
- Samnýting bílastæða við aðra starfsemi.
  - Bílastæði í borgarlandi.
  - Önnur starfsemi sem samnýtist vel með íbúðarbyggð til að stuðla að betri nýtingu innviða og dreifingu álags.
- Deililausnir, s.s. bílar og rafskútur.
- Aðgengi að almenningsamgöngum.
  - Strætó í dag.
  - Strætó og Borgarlína á næstu áratugum.
- Aðgengi að innviðum fyrir gangandi og hjólandi.
- Hugmyndafræði byggðarinnar og markmið borgarinnar um breyttar ferðavenjur.
  - Aðlaðandi borgarumhverfi.
  - Vistvænar ferðavenjur.
- Innviðir fyrir hjól innan uppbyggingarsvæðis.
  - Hjólastæði/geymslur.
  - Aðstaða fyrir viðhald.

Lagt er til að í framhaldi verði áfram virkt samtal milli uppbyggingaraðila og borgarinnar um hvernig megi tryggja að stutt verði við þau atriði sem hér koma fram. Talið er að fullt samræmi sé á milli áform uppbyggingaraðila svæðisins og borgarinnar og getur uppbyggingin stutt við markmið hennar um breyttar ferðavenjur.

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Gamli Vesturbærinn er ein elsta byggðin í Reykjavíkurborg og Brekkustígur ein fallegasta gata Gamla Vesturbæjar. Hér á að friða götmyndina alla. Gerið það, ekki gera þetta. Húsið er friðað, það hefur sögu, og húsasmíðasagan okkar hefur gildi, fagurfræðilegt og menningarlegt. Ef það er nauðsynlegt að endurreisa húsið, skal gera það í upprunarlegri mynd.

**Höfundur:** Fríða Jóhanna Ísberg/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 04.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Sú bygging sem er fyrirhugað að verði reist þarna í staðinn fyrir Sæmundarhlíð er ekki í neinum takti við götummyndina á Brekkustíg og Holtsgötu auk þess að vera einni hæð of há. Þessi götummynd er einstök og hluti af sérstöðu Reykjavíkur sem við ættum að reyna að vernda.

**Höfundur:** Bergþóra Snæbjörnsdóttir/

**Sent inn þann:** 07.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Á meðan ég skil vel afstöðu landeigenda að vilja hámarka hagnað sinn með fjölda íbúða þá er það álit mitt að það er búið að fegra þessa tillögu og að hún sé ekki raunhæf í framkvæmd. Fjölgun íbúða og þétting byggðar á þessu svæði Gert er ráð fyrir fjölgun á 11 bílum og fjölgun á 5 stæðum eftir breytingar í tillögu. Miða við stutt úrtak í nágrenninu þá má gera ráð fyrir 15 nýjum bílum í götuna í raunheimum að lágmarki sem að er nú þegar farinn fram úr þolmörkum. Fyrir utan gesti þá má áætla fjölgun ca 45 íbúum á þessu litla götuhorni. Byggingaráætlun. Inni í rótgrónu hverfi er áætlað að byggja 15 íbúðir sem að tekur 18 til 24 mánuði að byggja með tilheyrandi raski, hávæða, þrengslum etc. Það má líka gera ráð fyrir því að eitthvað á lóðinni sé klöpp.. á þá að sprengja eða.. Ég tel ekkert af þessu í boði. Hornin. Dimmustu og þyngstu göturnar hérna í vesturbænum eru Holtsgata frá 16 til 29 og svo Öldugata frá 8 til 23 þar sem að háar blokkir mynda þrönga ganga við einbreiðar götur. Með þessari tillögu er lagt til að lengja Holtsgötu ganginn á mótis við Holtsgötu 13. Það verður að vernda þessi horn sem að léttu og réttlæta blokkirnar í kring eins og horn Vesturvallagötu 2, Holtsgata 6, núverandi Sæmundarhlíð, Brekkustígur/Öldugata ofl. Ef að það er blokk öðrumegin á einbreiðri götu þá verður að vera léttari byggð á móti. Græntsvæði, Ég sé ekki betur á skuggamyndum en að grænt svæði garður/leiksvæði sé oftast í skugga og við sem að þekkjum þetta þá verður það kaldur staður sem að ekki neinn kemur til með að nota. Arkitektúrinn. Miða við núverandi mynd þá aðlagar arkitektúrinn sig ekkert við önnur hús eða umhverfið og myndi sóma sér betur í Skuggahverfinu frekar en gamla vesturbænum. Það er mitt álit að hérna er verið að tala um virkilega íþyngjandi framkvæmdir og þunga framtíðarsýn á hverfinu.

**Höfundur:** Árni Björn Helgason [REDACTED]

**Sent inn þann:** 10.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** En ein hörmunga byggingin í vesturbænum.

**Höfundur:** Guðjón Björn Haraldsson

**Sent inn þann:** 12.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Kannski eru húsin sem eru þarna fyrir illa farin og kannski þarf að rífa þau. Gott og vel. En: Nýja byggingin er "cookie cutter" nýbygging eins og hafa sprottið upp um alla Reykjavík, með dökkri málmklæðningu og augnstungnum gluggum án gluggapósta. Byggingin tekur \*ekker\* tillit til húsa sem eru fyrir. Tannsmiður reynir að láta nýja krónu passa við þær tennur sem eru fyrir. Geta arkitektar ekki sýnt svipaða auðmýkt gagnvart götmyndinni? Arkitektinn virðist bara þóknast þeim sem ætla að byggja þarna, þegar kemur að fermetrum og kostnaði. Við þurfum að gæta meðalhófs hérna, gagnvart þeim sem búa þarna fyrir.

**Höfundur:** Kári Harðarson/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 12.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Nei, ekki fleiri risablokkir, þetta passar ekki inn í lágreista byggð sem fyrir er. Það sem þið eruð búin að eyðileggja verður ekki aftur tekið en nú er komin tími til að hætta þessu bulli.

**Höfundur:** Bjarnheiður S Bjarnadóttir

**Sent inn þann:** 12.07.2023



**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Hættið þessari eyðileggingu!! Það er meira en nóg komið af stórhýsum á þessu svæði.

**Höfundur:** Aðalbjörg Anna Stefánsdóttir/

**Sent inn þann:** 12.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Gjörsamlega galin hugmynd sem er algjörlega úr takti við götummynd, umhverfi og sögu hverfisins. Auk þess er nú þegar búið að skapa umtalsverð umferðarvandamál og hættur með byggingu hótela og stórhýsa á Seljaveg og Byko-reit sem þetta mun bara ýta undir. Íbúar á þessu svæði hafa líka þurft að búa við stanslausan framkvæmdahávaða a.m.k. síðustu 3 ár sem hefur neikvæð áhrif á almenna lýðheilsu og streitustig. Nóg komið takk!

**Höfundur:** Áslaug Torfadóttir/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 12.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Teiknuð nýbygging ekki í neinum takti við götmyndina á Brekkustíg og Holtsgötu auk þess að hún er allt of há sem leiðir til skuggamyndunar. Mikil vöntun er á geænu. Svæðum á þessum reit og myndi þessi bygging skerða búsetuskilyrði þeirra sem fyrir eru all verulega. Sem betur fer var Holtsgata 5 friðuð en svipaðar æfingar átti að gera á þeirri lóð með enn einni blokkinni. Það eru því dæmi um að yfirvöld hlusti á raddir íbúa :) Vinsamlegast hlustið einnig núna.

**Höfundur:** Hanna Dóra Hólm Másdóttir

**Sent inn þann:** 12.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ekki ein enn eyðilegging á gömlu grónu hverfi. Svona blokk á ekki heima á þessum stað, hættið þessu strax

**Höfundur:** Aðalbjörg Hlín Brynjólfsdóttir

**Sent inn þann:** 13.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Húsið við Holtsgötu 10 hefur varðveislugildi þar sem saga þess og minningar eru skráðar. Gamli Vesturbærinn er fyrsta íbúahverfi Reykjavíkur og er því nauðsynlegt að það sé varveitt með öllu móti fyrir komandi kynslóðir. Til þess að þekkja sögu okkar og hvar og hvernig Reykjavík byggðist upp (Lög um menningarminjarnr. 80, 2012, 1. gr.) Þegar metið er varðveislugildi „...skal litið til byggingarstíls, byggingarlistar, efnisvals og samhengis bygginga á viðkomandi svæði auk heildarásýnd svæðisins“ (Lög nr. 1605, 5. gr.). Þó svo að húsið við Holtsgötu 10 sé ekki íta eftirtektarvert við fyrstu sýn þá er það holgervingur seiglu og þrautsegju Íslendinga sem lögðu allt undir til að byggja sér heimili og þar af leiðandi skapa undirstöðu þess að Reykjavík byggðist upp. - „ Á nótnunni kemur m.a. fram að fyrir sunnudagsvinnu hafi Sæmundi verið greiddir 25 aurar á tímann. Þetta sama ár var hægt að kaupa hveitibrauð á 22 aura....,Sæmundarhlíð skal það heita,“ sagði biskup. Það varð því nafn hússins á meðan afkomendur Sæmundar Sveinssonar áttu heima í húsinu allt til ársins 1990.” (Nóta Sæmundar Sveinssonar, Þjóðskjalasafn Íslands). Í Gamla Vesturbænum er nú þegar langt yfir meðaltali íbúa í þéttleika í Reykjavík. Einnig er verið að byggja mörg stræðarinnar hús við Ánanaust sem reyna á innviði svæðisins. Það er einungis eitt skilgreint útivistarsvæði (Landakotstún) fyrir allan Vesturbæinn (gamla og nýja) og ekki er það stórt. Lóðin við Holtsgötu 10, 12 og Brekkustíg 16 gefur þessu horni á Holtsgötu grænan og fallegan blæ þar sem neðar á Holtsgötu eru húsin mjög þétt og ekki sést þar í garða né gróður. Væri því slæmt fyrir geðheilsu og tengingu við náttúruna ef lokað er á alla náttúru með því að byggja alla leið að gangstéttinni. Benda má á að þetta er á skjön við áherslur borgarinnar: „ Í hverfisSKIPulagi er lögð áhersla á að vernda gróður og styrkja opin svæði í hverfunum. Hverfisgarðar, leiksvæði og kyrrlát svæði eru skilgreind í öllum hverfum til að hvetja til útivistar og bættrar lýðheilsu.“ Ef fjölgað er íbúum um of og innviðir halda ekki við þá skapast hætta. Dæmi er að bílar í hverfinu eiga það til að vera lagði of nálægt hornum og skapast þar hætta fyrir gangandi vegfarendur. Í deiluskipulagstillögu er gert ráð fyrir að íbúar eigi ekki bíla en hvernig á að fylgja því eftir. Einnig má gera ráð fyrir fleiri gestum á svæðinu og þeir þekkja ekki til hättunar sem skapast börnum þegar illa er lagt í þröngu hverfi. Það er mikið og hættulegt vandamál fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur að auka umferð á þröngum götum sem þessari. Í hverfinu eru engin hjólastígar og einnig eru engir hjólastígar við þær stofnbrautir sem umlykja hverfið. Erfitt er að bera fyrir sig að nýjir íbúar eiga að fara hjólandi ef innviðir styðja það ekki. Almenningsamgöngur eru heldur ekki mjög góðar fyrir hverfið þar sem enginn strætó fer alla Hringbrautina né Ánanaust og ef Borgarlínan á að fara frá Hí út á Granda með sömu leið og 11 þá sveigir hann algjörlega framhá Gamla Vesturbænum. Ef staðan er sú að húsið við Holtsgötu 10 sé metið ónýtt og skapast af því hætta ætti að byggja það upp aftur í núverandi mynd eða í upphaflegri mynd sem fallett timburhús. Með því er halda í menningararf okkar, tengingu við náttúruna, sjálfbærni sem er lögð er áhersla á í stefnu borgarinnar.

**Höfundur:** Heiðbjört Arney Höskuldsdóttir

**Sent inn þann:** 14.07.2023

## Umsögn við deiliskipulagstillögu við Holtsgötu 10, 12 og Brekkustíg 16

Húsið við Holtsgötu 10 hefur varðveislugildi þar sem saga þess og minningar eru skráðar. Gamli Vesturbærinn er fyrsta íbúahverfi Reykjavíkur og er því nauðsynlegt að það sé varveitt með öllu móti fyrir komandi kynslóðir. Til þess að þekkja sögu okkar og hvar og hvernig Reykjavík byggðist upp (Lög um menningarminjarnr. 80, 2012, 1. gr.) þegar metið er varðveislugildi „...skal litið til byggingarstíls, byggingarlistar, efnisvals og samhengis bygginga á viðkomandi svæði auk heildarásýnd svæðisins“ (Lög nr. 1605, 5. gr.). Þó svo að húsið við Holtsgötu 10 sé ekki íta eftirtektarvert við fyrstu sýn þá er það holgervingur seiglu og þrautsegju Íslendinga sem lögðu allt undir til að byggja sér heimili og þar af leiðandi skapa undirstöðu þess að Reykjavík byggðist upp. - „Á nóttunni kemur m.a. fram að fyrir sunnudagsvinnu hafi Sæmundi verið greiddir 25 aurar á tímann. Þetta sama ár var hægt að kaupa hveitibrauð á 22 aura...„Sæmundarhlíð skal það heita,“ sagði biskup. Það varð því nafn hússins á meðan afkomendur Sæmundar Sveinssonar áttu heima í húsinu allt til ársins 1990.“ (Nóta Sæmundar Sveinssonar, Þjóðskjalasafn Íslands).

Í Gamla Vesturbænum er nú þegar langt yfir meðaltali íbúa í þéttleika í Reykjavík. Einnig er verið að byggja mörg stræðarinnar hús við Ánanaust sem reyna á innviði svæðisins. Það er einungis eitt skilgreint útivistarsvæði (Landakotstún) fyrir allan Vesturbæinn (gamla og nýja) og ekki er það stórt. Lóðin við Holtsgötu 10, 12 og Brekkustíg 16 gefur þessu horni á Holtsgötu grænan og fallegan blæ þar sem neðar á Holtsgötu eru húsin mjög þétt og ekki sést þar í garða né gróður. Væri því slæmt fyrir geðheilsu og tengingu við náttúruna ef lokað er á alla náttúru með því að byggja alla leið að gangstéttinni. Benda má á að þetta er á skjön við áherslur borgarinnar: „Í hverfisskipulagi er lögð áhersla á að vernda gróður og styrkja opin svæði í hverfunum. Hverfisgarðar, leiksvæði og kyrrlát svæði eru skilgreind í öllum hverfum til að hvetja til útivistarar og bættrar lýðheilsu.“

Ef fjölgað er íbúum um of og innviðir halda ekki við þá skapast hættu. Dæmi er að bílar í hverfinu eiga það til að vera lagði of nálægt hornum og skapast þar hættu fyrir gangandi vegfarendur. Í deiluskipulagstillögu er gert ráð fyrir að íbúar eigi ekki bíla en hvernig á að fylgja því eftir. Einnig má gera ráð fyrir fleiri gestum á svæðinu og þeir þekkja ekki til hættunar sem skapast börnum þegar illa er lagt í þröngu hverfi. Það er mikið og hættulegt vandamál fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur að auka umferð á þröngum götum sem þessari. Í hverfinu eru engin hjólastígar og einnig eru engir hjólastígar við þær stofnbrautir sem umlykja hverfið. Erfitt er að bera fyrir sig að nýjir íbúar eiga að fara hjólandi ef innviðir styðja það ekki. Almenningsamgöngur eru heldur ekki mjög góðar fyrir hverfið þar sem enginn strætó fer alla Hringbrautina né Ánanaust og ef Borgarlínan á að fara frá Hí út á Granda með sömu leið og 11 þá sveigir hann algjörlega framhá Gamla Vesturbænum.

Ef staðan er sú að húsið við Holtsgötu 10 sé metið ónýtt og skapast af því hættu ætti að byggja það upp aftur í núverandi mynd eða í upphaflegri mynd sem fallett timburhús. Með því er halda í menningararf okkar, tengingu við náttúruna, sjálfbærni sem er lögð er áhersla á í stefnu borgarinnar.

Lög og tenglar sem vitnað er í:

<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2012080.html>

<https://www.minjastofnun.is/is/byggingararfur/fridud-hus-og-mannvirki>

[https://husakannanir.minjastofnun.is/Husakonnun\\_2.pdf](https://husakannanir.minjastofnun.is/Husakonnun_2.pdf)

[https://www.minjastofnun.is/static/files/leidbeiningarit/Verndarsvaedi\\_greinargerd\\_leidbeiningar\\_ut\\_gafa1\\_03032017.pdf](https://www.minjastofnun.is/static/files/leidbeiningarit/Verndarsvaedi_greinargerd_leidbeiningar_ut_gafa1_03032017.pdf)

<https://reykjavik.is/graena-planid>

<https://reykjavik.is/graenar-aherslur>

[https://skjalasafn.is/heimild/nota\\_saemundar\\_sveinssonar?fbclid=IwAR0UzzBJb\\_DsG85hl-9lKwFhiZ74BjoPb-qF0JsXULWPWOa6Vnisaj25vIU](https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar?fbclid=IwAR0UzzBJb_DsG85hl-9lKwFhiZ74BjoPb-qF0JsXULWPWOa6Vnisaj25vIU)

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Þétting byggðar á þéttasta bletti Reykjavíkur er óhæfa. Síðasti græni bletturinn við Brekkustíg hverfur. Skemmir götummyndina.

**Höfundur:** Vilhjálmur Guðlaugsson

**Sent inn þann:** 15.07.2023



**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ég undirrituð tek undir þær athugasemdir sem þegar hafa borist. Það eru ekki bara þessar 15 íbúðir sem eiga að bætast við Brekkustíginn heldur á eftir að byggja á horni Brekkustígs og Öldugötu. Eru nýjar íbúðir í götunni þá orðnar um 30 talsins. Gatan er þegar full, hvergi hægt að leggja bílnum og það geta ekki allir notað hlaupahjól eða reiðhjól. Ég skora á ráðamenn að eyðileggja ekki þessa einstöku götu með byggingum sem passa ekki við götumyndina. Gatan er sjarmerandi út af mismunandi húsagerð í gömlum stíl.  
Sigrún L. Baldvinsdóttir

**Höfundur:** Sigrún Laufey Baldvinsdóttir/ 

**Sent inn þann:** 26.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Þetta er algjörlega fáránlegt. Það á að varðveita gömul hús og stílinn sem er í borginni.

**Höfundur:** Anna Pratichi Gísladóttir

**Sent inn þann:** 28.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Vil að Sæmundarhlið fái að standa og götummynd verði óbreytt. Vesturbærinn og sérstaklega þessi hluti á undir högg að sækja og nú þegar er komið of mikið af stórum húsum og hótélum allt í kring. Varðveitir þetta hús og eins húsin á Holtsgötu. MAMMA OG PABBI BYRJUÐU BUSKAP A Brekkustígnum. Haldið óbreyttri götummynd.

**Höfundur:** Katrín Þorsteinsdóttir

**Sent inn þann:** 28.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** "Við eyðileggjum bara einu sinni" - það verður ekki aftur tekið. Þeir sem vilja byggja blokkir og háhýsi eiga að fá úthlutað í nýrri hverfum, þar eiga þau heima og smellpassa. Verndum hús og götummynd við Brekkustíg/Holtsgötu - gömlu húsin í miðbænum og vesturbænum eru hluti af og tengja okkur við sögu okkar - þau eiga heima þarna - þess vegna eru þau dýrmæt! Horfum ekki í skammgóðan vermi fárra - hugsum til framtíðar.

**Höfundur:** Jónína Óskarsdóttir

**Sent inn þann:** 29.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Hægt er með metnaði og vilja að endurbyggja Sæmundarhlíð í upprunalegri mynd. Þar væri hægt að hafa safn um sögu og uppbyggingu Gamla Vesturbæjar sem einstakt samfélag sjómanna og verkamanna og fjölskyldna þeirra. Hvert hús í hverfinu á sína sögu. Húsið yrði fræðasetur, gagnvirkt safn og kaffihús með bókum. Það er mikilvægt að við hugsum um framtíðina og að börn sem vaxa úr grasi þekki söguna og rætur sínar. Kaffihúsið gæti lagt áherslu á bakstur sem algengur var á árum áður. Garðurinn yrði ræktaður upp og fólk gæti setið þar og notið umhverfisins. Það yrði mjög dapurt ef þetta hús yrði rífið af tærri græðgi þegar auðveldlega er hægt að taka aðra stefnu og metnaðarfullri. Ég biðla til valdhafa þessa máls að endurskoða þessa sorglegu tillögu svo hægt sé að afstýra enn einu menningarlega stórslysinu.

**Höfundur:** Þórunn Júlíusdóttir

**Sent inn þann:** 29.07.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Eitt aðaleinkenni þessa svæðis í gamla Vesturbæ eru fjölbreytt byggingarform þar sem lítil og lágreist timbur- og steinhús kallast á við stærri fjölbýlishús. Þau áform sem hér eru kynnt munu gera götummyndina mun einsleitari og fátæklegri að mínu mati. Þó að byggingin sem hér er áformuð taki að nokkru mið af fjölbýlishúsunum á Brekkustíg 12 og 14 sem og öðrum fjölbýlishúsum í nágrenninu þá er klæðningin og heildarútlit ekki í neinu samræmi við þau hús sem fyrir eru á svæðinu. Auk þess er byggingamagnið allt of mikið fyrir þetta svæði sem er nú þegar meðal þeirra þéttbýlustu í Reykjavík. Eins og fram hefur komið í öðrum athugasemdum hér þá er nú þegar komið að þolmörkum innviða í hverfinu og hörgull á bílastæðum er viðvarandi vandamál. Klappargarðurinn er vinsælt útivistarsvæði hjá íbúum hverfisins og eitt af fáum grænum svæðum í gamla Vesturbæ. Skuggavarp af þessari nýju byggingu mun spilla verulega því svæði, sérstaklega þegar sól er lægst á lofti. Ef ekki er hægt að bjarga Sæmundarhlíð legg ég til að það hús verði endurbyggt í upprunalegri mynd og að Brekkustígur 16 fái að standa enda hef ég ekki séð nein rök fyrir því að það hús verði rífið. Að lokum vil ég taka undir það sem hér hefur komið fram í öðrum athugasemdum að nóg sé komið af raski og ónæði vegna byggingaframkvæmda á þessu svæði (t.d. á Héðinsreit og Bykoreit auk fyrirhugaðra framkvæmda á horni Brekkustígs og Öldugötu).

**Höfundur:** Eyjólfur Már Sigurðsson [REDACTED]

**Sent inn þann:** 07.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Umrædd hús eru öll bæði falleg og eiga sér langa sögu. Það væri því mikill skaði fólgin í því að rífa þau þar sem þau eru fyrir löngu orðinn hluti af staðarbragnum og eiga því að vera vernduð.

**Höfundur:** Hallur Örn Jónsson [REDACTED]

**Sent inn þann:** 08.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Nýja byggingin stingur mikið í stúf við hin húsin svo úr verður hróplegt ósamræmi. Ég hef búið lengi í Vesturbænum og þekki húsin þar vel. Það verður mesta umhverfisslys ef þessi kassi fær að rísa þarna. Kristín Jónsdóttir frá Munkaþverá.

**Höfundur:** Una Margrét Jónsdóttir/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 08.08.2023, **Fyrir hönd:** Enginn aðili



**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Á myndum má sjá að fyrirhuguð nýbygging fer hörmulega við götummyndina. Arkitektinn hefur ekki gert minnstu tilraun til þess að samræma húsið þeim byggingarstíl sem ríkir á þessu svæði gamla Vesturbænum, heldur hefur hann teiknað nýtískulegt og kuldalegt háhýsi. Það væri herfilegt skipulagsslys ef fyrirhugað hús risi á þessum stað.

**Höfundur:** Una Margrét Jónsdóttir/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 08.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Það er skrítið að taka þátt í svona skrípaleik sem þessi Skipulagsgátt er. Það er aldrei tekið tillit til athugasemda íbúa í þessum málum, svo það er vandséð hvaða tilgangi það þjónar að setja inn athugasemd. Ég ætla samt að gera það. Ég harma þessi áform og finnst fráleitt að fjarlægja hús sem hafa varðveislugildi á þessum stað til þess að byggja enn eina forljótu bygginguna sem er allt of há fyrir þetta umhverfið og mun hafa þau einu áhrif að auka vind og minnka sólarljós fyrir aðra íbúa, fyrir utan að vera sjónmengun. Það er að verða búið að ramma hverfið inni af ljótum gráum kumböldum sem eru alltaf amk. hæðinni hærrí en öll hús í grenndinni, auk þess að vera ekki í neinu samræmi í útliti við fyrirliggjandi byggð. Skuggavarpið af þessu eyðileggur sólarstundir í görðum nágranna og býr til vindgöng, engum til ánægju og öllum til ama. Það er furðulegt að Borgin skuli alltaf samþykkja áform gróðapunga sem ganga út á að það eitt að skemma gömul hverfi. Eiga gömlu hverfin bara smátt og smátt að hverfa?

**Höfundur:** Brynhildur Bergþórsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 09.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ég tek undir allt sem hefur verið skrifað hér að ofan. Þessar byggingar samræmast alls ekki ásýnd hverfissins. Ekki er gert ráð fyrir næganlegum bílastæðum, sem nú þegar eru ekki næg fyrir íbúa hverfis (hvað þá ef þeir slysast til að fá gesti). Þessi þétting gengur því miður ekki upp á þessum reit.

**Höfundur:** Jóda Elín V. Margrétardóttir/

**Sent inn þann:** 11.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Það yrði mikið og óafturkræft slys ef fallist verður á umrædda tillögu. Stöndum vörð um gömlu húsinn sem eru sál hverfisins.

**Höfundur:** Þórir Hrafnsson

**Sent inn þann:** 11.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ég tek heilshugar undir með öðrum álitsgjöfum. Gamli Vesturbærinn er gersemi og ber að standa öflugan vörð um hverfið sem hefur mikið líf og sál. Ekki eyðileggja gamalgróið hverfi með mikla sögu og sjarma. Fólk á að hafa raunverulegt val um hvernig umhverfi það býr í og alls ekki má steypa öll hverfi og hús Reykjavíkurborgar í sama einfalda, grámyglulega, sálarlausa og kassalaga formið. Þessi byggingarstefna er gengin út í öfgar og er galin. Hver vill búa í svona borg? Skuggamyndun eykst til muna og þéttleiki verður of mikill svo og að grænum svæðum fækkar. Þetta leiðir til verrri lífsgæða fólksins í hverfinu. Nú er algjörlega kominn tími til að hlusta á íbúana; þá sem þekkja best til svæðisins og fara um það daglega. Nóg er komið af yfirgangi borgaryfirvalda sem ber skylda til að hlusta og fara eftir vilja fólksins í borginni. Yrði þessi tillaga að veruleika myndi það vera skipulags- og byggingarslys. Það er ekki bara óþarfi að byggja hátt og mikið á öllum mögulegum reitum Gamla Vesturbæjarins heldur algjörlega rangt út frá fagurfræðilegum, menningarlegum og sögulegum þáttum elsta hluta höfuðborgarinnar. Verndum og stöndum vörð um gömlu, fögru húsinn og skipulagið í Gamla Vesturbænum.

**Höfundur:** Elís Vilberg Árnason

**Sent inn þann:** 12.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Á Brekkustíg er einstök götummynd í gamla Vesturbænum sem ekki má raska með of miklu byggingarmagni, fjölgun bíla og skuggavarpi. Í stað þessara áforma ætti að gera upp gömlu húsin sem standa á reitnum. Leggst alfarið gegn skipulagstillögunni sem íbúi í næsta nágrenni við Sæmundarhlíð.

**Höfundur:** Ingibjörg Anna Arnarsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 12.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ég er svo undrandi á þessu skipulagi og það hafi verið samþykkt og mynjastofnun hafi samþykkt að rífa Holtsgötu 10,12 og Brekkustíg 16,á þeim forsendum að ástand þeirra sé lélegt.En þessi hús eru byggð á 3 og 4 áratug síðustu aldar og tilheyra byggðasögunni sem við verðum að varðveita en Borgarstjórnin sem hefur verið við stjórn í allt of langan tíma hefur engan metnað í að varðveita gamlar byggingar.Nýja deiliskipulagið sem hér birtist passar engan veginn inn í þetta gamla fallega hverfi.Teikningarnar af þessari randbyggð er eins og allar byggingar sem hafa verið byggðar á undanförunum 20.árum hræðileg hönnun og engin metnaður lagður í þær.Allar þessar nýju byggingar eru alveg eins bara mismunandi kassar að lögun, það vantar metnað í arkitekta nútímans.Skoðum öll gömlu hverfin í Reykjavík og berum saman við nýju byggingarnar sem hafa verið byggðar síðustu 20.árin .Hvernig munu nýju byggingarnar eldast og líta út eftir 80-100 ár?Ég er fædd og uppallinn við þessa götu og afi minn var Trésmíðameistari og byggði Holtsgötu 37 ,12og 16 og eldast þær byggingar mjög vel enda vel hannaðar og vel byggðar með miklum metnaði að gera vel.Svo verða engin bílastæði eins og allstaðar á þéttingareitum sem er stefna Borgarstjórnar Reykjavíkur.Við þurfum að líta til framtíðar og skipuleggja vel öll húsnæði sem við byggjum.Það er ekki umhverfisvænt að byggja þétt eins og Reykjavíkurborg hefur gert í sinni stjórnartíð.Það blasir við að það á eftir að verða stórt umhverfisslys , við skulum horfa á Bústaðavegin, Snorrabrautina,Grensásveginn,Hringbraut við Ánanaust ofl.staði.Umferðin liggur fyrir utan dyrnar á þessum byggingum og ekki gert ráð fyrir því að það verði hægt að bæta við t.d.einni akgrein á hverjum stað í framtíðinni.Og íbúar þessara húsa eru lífshættu því það er hreinlega hægt að keyra inn til þeirra sem búa á jarðhæð eða 1.hæð.Við munum ekki hætta að eiga bifreiðar í framtíðinni þegar allir eru komnir á rafmansbíla eða kjarnorkuknúna bifreiðar.Og svo er ekki gert ráð fyrir börnum á þessum þéttingareitum því umferðin er alveg við dyrnar og engin græn svæði mega vera í friði því þar þarf að þetta byggð.Ég vona að Borgarstjórnin hlusti nú einu sinni á fólkið sem hún á að vinna fyrir .Það væri skynsamlegt að byggja upp Sæmundarhlíð sem er Holtsagata 10 og 12 og Brekkustíg 16.Varðveitum gömlu hverfin og söguna sem þau eiga.

**Höfundur:** Finnur Egilsson/

**Sent inn þann:** 12.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Gamli vesturbærinn er gersemi, okkur ber að varðveita hann og lista- og menningarsöguna. Hér er eitt af elstu hverfum höfuðborgarinnar okkar. Ásýnd hverfisins er algerlega einstök, arkitektúrinn, litirnir, leikvellirnir, garðarnir! Allt ómetanlegur hluti af byggingarsögu borgarinnar. Hingað er komið með fólk til að kynna því byggingarsögu borgarinnar. Hér blómstrar einnig mannlífið, fólk á öllum aldri vill búa hér, börnin okkar elska hverfið einnig og það er þægilegt fyrir þau að ganga í skólann, sem er ómetanlegt og einstakt í svo stórrri borg og það er líka gaman að sjá hversu mikið eldra fólk heldur tryggð við hverfið. Nágrannaþjóðir okkar vernda gömlu hverfin af mikilli natni, þær velja að vernda og gera upp og í sama stíl og fyrir er. Íbúarnir fá jafnvel styrki til slíks. Horfum til dæmis til Norðurlandanna og Þýskalands og Frakklands. Húsavernd í gömlu hverfunum þar er meðvituð stefna! Risablokk á horni Holtsgötu og Brekkustígs er ekki neinu samræmi við ásýnd hverfisins, slíkt myndi skapa mikinn skugga á því svæði einnig, þrengja myndi að sýn fólks á göngu bæði barna og fullorðinna. Blokk þarna yrði byggingasögulegt slys. Nú þegar er þröngt að leggja bíl og jafnvel fara um á hjóli, hugsum um alla íbúana þarna: börn og fullorðna, fullhrausta sem geta farið m. strætó og hjólað en það eru alls ekki allir. Virðum rétt allra í borginni, líka þeirra sem þurfa að nýta bíl eða hjólastól. Byggingaslysin í borginni eru orðin allt of mörg, ekki bæta við þann lista. Með ósk um að gamla Vesturbænum verði sýnd sú virðing og vernd sem hann á skilið. Guðrún Erla Sigurðardóttir

**Höfundur:** Guðrún Erla Sigurðardóttir/

**Sent inn þann:** 14.08.2023



**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ég tek heils hugar undir allt það sem nú þegar hefur verið skráð í athugasemdum. Afar mikilvægt er að halda þeirri heildaráferð í hverfinu og leggja áherslu á að viðhalda þeim byggingastíl sem er á húsum og hverfinu í heild. Þétting byggðar á þessum stað er óhæfa.

**Höfundur:** Þorgeir J. Andrésson [REDACTED]

**Sent inn þann:** 14.08.2023

## Guðrún Jensdóttir - SLS

---

**From:** Helgi Þorláksson - HI [REDACTED]  
**Sent:** mánudagur, 14. ágúst 2023 14:12  
**To:** Skipulagsgatt - SLS  
**Subject:** Umsögn: Holtsg. 10, Rvk

Hef reynt að setja inn umsögn vegna Holtsgötu 10 í Rvk. Valdi „Bæta við umsögn“, skrifaði texta en sat svo fastur, gat hvorki lesið yfir né vistað. Leyfi mér þess vegna að senda inn meðfylgjandi texta í von um að honum verði komið á framfæri sem umsögn.

Með góðri kveðju,  
Helgi Þorláksson

[REDACTED]  
s. [REDACTED]

Einkenni á byggð í Vesturbænum er ma. blanda af sambyggðum húsum og stakstæðum. Stefnit hafð verið að randbyggingum frá 1927, sambyggðum húsum, þótti hagkvæmt þá, en komst ekki fyllilega til framkvæmda. Engin nauðsyn virðist að hafa hvarvetna randbyggð.

Hér er umhverfisgildið ekki síst fólgið í samsvörun Holtsgötu 10 við nálæg hús á Holtsgötu 5 og 9 og Brekkustíg 16. Húsið á Holtsgötu 10 er hornhús. Venja er að fara varlega við að rífa hornhús sem ráða miklu um svip hverfa. Annað hornhús í grenndinni er Brekkustígur 10 og ætti hiklaust að ráða miklu um útlit fyrirhugaðra húsa á horninu skáhallt á móti, út frá Brekkustíg 9. Skilyrðislaus regla ætti að vera að fella nýtt að gömlu og góðu, verðmætri byggð sem fyrir er. Hamarsgerði, á Brekkustíg 15, fellur vel að þessu svipmóti stakstæðra húsa.

Þá eru söguleg rök, Sæmundarhlíð er hluti af elstu byggð á svæðinu, Sæmundur Sveinsson reisti húsið 1904 og það tók við af torfbæ sem Sæmundur hafði reist áður og var frumbýli.

Ekki má vanrækja atvinnusöguleg rök. Þar skiptir einkum máli að gömul hús vitna um atvinnuhætti, efnahagsástand og í þessu máli framfarir. Kjör bötnuðu vegna þess að saltfiskur varð eftirsóttari á s.hl. 19. aldar. Æ fleiri settust að í Reykjavík og reistu torfhús til íbúðar og síðan komu steinbæir, betri hús, og vitnuðu um bættu afkomu, bæði meðal sjómanna á opnum bátum og skútukarla; skútur ruddu sér til rúms eftir 1880. Tími steinbæjanna er einkum 1880 til 1900 en síðan tóku við lítil timburhús, eins og Holtsgata 10, og loks risu ný og stærri úr timbri og steypu þegar togaraöld var gengin í garð.

Sæmundur í Sæmundarhlíð naut batnandi kjara, árið 1901 segir um hann í manntali, "verkar fisk". Vitað er að hann hafði stakstæði (fiskþurrkunarreiti) við hús sitt. Algengt var að konur tækju saltfisk til þurrkunar heima við hús sín. Sæmundur var kallaður "afburða stafsmaður" þegar hann féll frá 1922. Með dugnaði tókst honum og eiginkonu að reisa myndarlegt timburhús.

Húsið á Holtsgötu 10 vitnar um atvinnusögu sem er mikil framfarasaga. Verði húsið rífið ýtir það undir að þessi atvinnusaga gleymist fyrr en ella og eins saga frumbyggja, eins og Sæmundar, landnámsmannanna á 19. öld. Þetta er saga sem vert er að muna, frá tímanum þegar lífið var saltfiskur. Steinbæir eru flestir horfnir og fátt eftir af litlum timburhúsum sem vitna um þessa sögu. Þess vegna ma. er vert að varðveita Holtsgötu 10.

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Umræddur reitur er áberandi í götumynd og nýbyggingar munu alltaf hafa áhrif á umhverfið hvernig sem útfærsla þeirra verður. Athygli vekur að ekki sé lagður meiri metnaður í útfærslu tillögunnar hvað varðar að nálgast þá byggð sem fyrir er. Má hér t.d. benda á vel útfærða tillögu í Lægjargötu í Hafnarfirði þar sem byggt var innan eldri byggðar. Þar voru bílastæði leyst innan lóðar og þar með var ekki aukning á bílum í götumyndinni á kostnað íbúa hverfisins. Nýbyggingarnar taka tillit til eldri byggðar í formi og mælikvarða. Í húsakönnun sem gerð var fyrir umræddan reit, Borgarsögusafn 2021, kemur fram eftirfarandi: Þau þrjú hús á horni Brekkustígs og Holtsgötu sem nú eru til umfjöllunar vegna deiliskipulags tilheyra þessu byggðamynstri og mynda hluta af sögulegu samhengi svæðisins, sem sannarlega rofnar að hluta með hverju þeirra eldri húsa sem hverfur þaðan burt. Sú græna stefna sem borgin fylgir varðandi bílamál mættu endurspeglast í nýtingu eldri húsa, sem því miður fá allt of oft dánarvottorð langt fyrir aldur fram. Hér er því varpað fram þeirri spurningu hvort ekki megi endurnýta þau hús sem eru innan deiliskipulagssvæðisins í stað þess að rífa? Athugasemdir eru gerðar á fjölda bílastæða í deiliskipulagstillögunni sem lögð eru út í borgarland en ekki leyst innan lóðar. Hér væri eðlileg að koma fyrir bílakjallara. Við Bræðraborgarstíg 30 má nefna ágætis lausn þar sem bílakjallari með bílalyftu er undir húsinu. Þrátt fyrir stefnu borgarinnar hvað varðar bíllausan lífsstíl þá hefur bílum fjölgað. Flestir sem búa í miðbænum eru einungis með einn bíl og eru auk þess duglegir að ferðast um hjólandi og gangandi. Gjöld eru tekin í götum miðbæjar sem teygja sig upp í gamla Vesturbæinn en slíkt hefur ítt undir að íbúar/gestir leggi í gjaldfrjálsum götum. Með því að gera ráð fyrir að íbúar nýju húsanna við Holtsgötu/Brekkustíg leggi í götunni er verið að auka á bílaflota hverfisins og borgaryfirvöld horfa fram hjá þeirri staðreynd að nú þegar eru bílastæði af skornum skammti. Þá er spurt er það stefna borgarinnar að við hverja nýbyggingu sem nú verður uppfærð eigi að vísa út í borgarland þegar kemur að bílum? Hvert er fordæmisgildið í því? Varðandi bílastæði væri lag að leysa þau mál, innan lóðar, í stað þess að gefa frípassa á almenn bílastæði í borgarlandi. Sannarlega má byggja nýtt en það má vel gera í takt við nærumhverfið. Hér er gott tækifæri til að vanda til verka og sýna í verki að íbúar þurfi ekki alltaf að óttast það sem koma skal.

**Höfundur:** Gunnþóra Guðmundsdóttir [REDACTED]

**Sent inn þann:** 14.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Brekkustígur er einstök gata í Gamla Vesturbænum og minnir um margt á þorp. Tillagan er í of miklu ósamræmi við svip götunnar og kemur til með að svipta hana einkennandi karakter sínum. Þar að auki er sóun að rífa nothæf hús og ekki í anda nýtingarstefnu sem ætti að vera í við lýði í ljósi loftslags- og vistkerfiskrísu. Það er óásættanlegt að hæð miðist við hæstu hús götunnar og fjölgun íbúa er of mikil á nú þegar þéttbýlu svæði. Búið er að þetta byggð of mikið og of hratt í Gamla Vesturbænum undanfarið og hverfinu hefur ekki verið sýnd nógu mikil alúð. Má nefna sem dæmi viðbyggingu við Vesturbæjarskóla og breytta skólalóð sem hvoru tveggja er lítill sómi að. Það er kominn tími til að sýna hverfinu meiri virðingu og umhyggju og vanda betur til verka.

**Höfundur:** Arngunnur Árnadóttir/

**Sent inn þann:** 15.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Gamli Vesturbærinn hefur menningarlegt varðveislugildi og þarf að passa vel og vandlega hvernig byggingarstíllinn er í kringum þessi gömlu og oft friðuðu hús. Virðing fyrir núverandi götummynd verður að vera í fyrirrúmi - ekki vilji verktaka og háþörfun afkomu. Á þessum stað sem stendur til að byggja eru ógrinni af friðuðum húsum og er þetta orðið þéttasta hverfið í Reykjavík nú þegar. Ef nauðsynlegt er að rífa núverandi byggingu þá ber okkur, sem íbúum að krefjast þess að þarna verði ekki bara byggt heldur endurbyggt eftir því húsi sem þar stendur núna.

**Höfundur:** Guðrún Birna Brynjarsdóttir

**Sent inn þann:** 15.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Meðfylgjandi eru athugasemdir undirritaðar af 28 íbúum við Holtsgötu, Brekkustíg, Bræðraborgarstíg, Vesturvallagötu, Öldugötu og Framnesveg.

**Höfundur:** Guðríður Lára Prastardóttir/

**Sent inn þann:** 15.08.2023

## **Athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16.**

Við, undirrituð, íbúar við Holtsgötu, Brekkustíg, Vesturvallagötu, Framnesveg, Bræðraborgarstíg og Öldugötu mótmælum harðlega auglýstu deiliskipulagi fyrir Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16. Ljóst er af auglýstri tillögu að hún mun leiða til umtalsverðra breytinga á hverfisbrag. Gera íbúar ráð fyrir mikilli röskun, bæði á meðan á framkvæmdum stendur og til frambúðar enda mun ásýnd Holtsgötu og Brekkustígs taka verulegum breytingum verði tillagan samþykkt. Við sem búum í næsta nágrenni við tillögureitinn teljum að hagsmunir íbúa verði að vera í forgrunni við ákvarðanatöku sem þessa.

### **Varðveislugildi**

Miðað við fyrirliggjandi tillögu stendur til að rífa tvö gömul hús á Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16. Á þessum lóðum verði reist þrjú sambyggð þriggja hæða fjölbýlishús auk þess sem öðru fjölbýlishúsi verði bætt við á lóðina að Holtsgötu 12. Annað húsanna sem rífa á var metið ónýtt árið 2006 en og hefur minjastofnun ekki gert athugasemdir við að það verði rífið. Á þeim 17 árum sem síðan eru liðin hafa barnafjölskyldur búið nær óslitið á báðum hæðum hússins. Að mati íbúa hníga öll rök til þess að endurmat fari fram á ástandi hússins og kannað, í ljósi niðurstöðu húsakönnunar Borgarsögusafns frá árinu 2021 um hátt varðveislugildi hússins hvort ekki sé eðlilegt að húsið verði lagfært eða endurbyggt í upprunalegri mynd. Í niðurstöðunum kemur fram að varðveislugildi hússins sé hátt sem hluti af elstu byggð á svæðinu. Jafnframt standi húsið á hverfisverndarsvæði sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar. Í niðurstöðu Borgarsögusafns segir ennfremur um umhverfisgildi hússins að það sé hátt, það sé hluti af elstu byggð á svæðinu, „arftaki“ torfbæjar með sama nafni sem áður stóð á lóðinni. Húsið tilheyrir timburhúsabyggð sem reis í Vesturbænum í upphafi 20. aldar, þegar timburhús voru að taka við af torfbæjum og steinbæjum sem híbýli fólks í bænum. Um menningarsögulegt gildi hússins í áðurnefndri húsakönnun segir jafnframt að það sé hátt. Um sé að ræða hornhús á áberandi stað, það sé hluti af því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstandi af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa.

### **Ragnfærslur um fjölgun bílastæða**

Þó svo að megináhyggjur íbúa snúi ekki að bílastæðamálum verður þó ekki hjá því komist að vekja athygli á því að í auglýstri tillögu kemur fram að við þessar breytingar muni bæstast við 5 bílastæði við göturnar, vegna fækkun inn- og útkeyrslna. Þetta er verulega áhugaverð niðurstaða í ljósi þess að inn og útkeyrslur á reitnum eru nú tvær og samkvæmt tillögunni mun önnur þeirra halda sér m.a. vegna bílastæðis fyrir fatlaða innan lóðar á Holtsgötu 10, þá er gert ráð fyrir öðru bílastæði fyrir fatlaða innan lóðar á Brekkustíg 16. Verði af því mun innkeyrslum því ekki fækka og fjöldi bílastæða því standa í stað. Íbúar geta ekki séð að bílastæðum muni fjölga meira en um í mesta lagi eitt samkvæmt auglýstri tillögu. Gerð er alvarleg athugasemd við að fram séu settar rangar eða villandi upplýsingar um fjölgun bílastæða á reitnum vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Íbúar telja slíka framsetningu til þess fallna að vekja upp tortryggni hjá íbúum. Eru ef til vill aðrar upplýsingar í auglýstri tillögu rangar eða misvísandi?

### **Hverfisbragur**

Íbúar hafa þó þyngri áhyggjur af þeim áhrifum sem tillagan mun hafa á hverfisbrag í Gamla vesturbænum og lífsgæði íbúa á svæðinu. Lóðin við Brekkustíg 10 er dæmigerð fyrir þann notalega og góða anda sem flestir þeir sem velja að búa í Gamla vesturbænum sækja í. Húsið er lágreist gamalt timburhús, lóðin í kring gróin og falleg. Þar eru há og falleg tré ásamt grasflöt. Fyrirtaksdæmi um umhverfi sem vekur upp vellíðan hjá þeim sem framhjá fara, börn á leið til skóla, íbúar að sinna daglegum störfum eða ferðamenn að upplifa hjarta gömlu Reykjavíkur.

Þó svo að Minjastofnun hafi gefið leyfi fyrir niðurrifi húsanna á Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16 telja íbúar ótækt að byggja háreist fjölbýlishús á lóðunum. Sé ástand húsanna raunverulega slíkt að ekki verði komist hjá því að rífa þau væri það í mun eðlilegra og í samræmi við verndargildi byggðamynsturs Gamla vesturbæjarins að endurbyggja húsin að Holtsgötu 10 og Brekkustíg í sömu eða svipaðri mynd og þau hús sem nú eru talin ónýtt.

Í tillögunni kemur fram að á reitnum séu eingöngu tvö timburhús eftir, Brekkustígur 10 og Holtsgata 10 sem standa stakstæð hvort á sínu götuhornu. Þessi hús séu þau einu sem eftir standa á reitnum af þeirri steinbæja og timburhúsabyggð sem þar reis í byrjun 20. aldar. Hér verður að staldra við og benda á húsin að Holtsgötu 9 (steinhús frá árinu 1922) sem stendur beint á móti Holtsgötu 10 og Holtsgötu 5 (timburhús frá árinu 1904). Tillögu reiturinn ásamt þessum tveimur gömlu húsum mynda ákveðna og sterka götumynd sem gerir efri hluta Holtsgötu að notalegum stað þar sem gaman og gott er að vera. Rétt er að vekja sérstaka athygli á því að Minjastofnun hafnaði niðurrifi Holtsgötu 5 vegna hás varðveislugildis á sínum tíma og hefur það hús fengið að standa. Íbúar telja það skyldu borgaryfirvalda að standa vörð um þann einstaka hverfisanda sem einkennir Gamla vesturbæinn, en hluti af honum eru einmitt reitir á borð við þann sem hér er til umfjöllunar. Lágreist timbur- og/eða steinhús, grónar lóðir og hátrjágróður. Í áður nefndri húsakönnun segir eftirfarandi um þann reit sem um ræðir:

*Byggðin á þessum hluta reitsins hefur meiri samsvörun við næstu húsareiti í kring, til dæmis sunnan Holtsgötu og austan Brekkustígs, þar sem byggðamynstrið einkennist af fjölbreyttri stærð og gerð húsa. Þar skiptast á stakstæð einlyft, tvílyft og þrílyft hús, eldri og yngri, úr timbri eða steinsteypu, og stuttir kaflar randbyggðra húsa sem flest eru tví- eða þrílyft. Slíkt byggðamynstur er eitt af sterkum einkennum Vesturbæjarins og endurspeglar þau byggingarskeið eða uppbyggingartímabil sem elstu hverfi borgarinnar hafa gengið í qegnum. Þau þrjú hús á horni Brekkustígs og Holtsgötu sem nú eru til umfjöllunar vegna deiliskipulags tilheyrja þessu byggðamynstri og mynda hluta af sögulegu samhengi svæðisins, sem sannarlega rofnar að hluta með hverju þeirra eldri húsa sem hverfur þaðan burt.*

### **Athugasemdir við umfjöllun um bætt götumynd og bætt veðurskilyrði**

Íbúar geta ekki fallist á að það sem fram kemur í tillögunni um að með tillögunni sé "leitast við að klára randbyggðina við reitinn" og að "með uppbyggingu á reitnum myndist heildstæðari götumynd gagnvart Brekkustíg og Holtsgötu og garðar húsanna sem snúa inn á reitinn njóti meira skjóls." Í fyrsta lagi er ágætt skjól í þessum hluta Gamla vesturbæjarins. Það þekkjum við, íbúar, best sem sum hver höfum búið lengi á svæðinu, einhver okkar um áratugaskeið. Það þarf ekki fleiri há fjölbýlishús til að tryggja skjól í hverfinu, hins vegar nýtur mjög lítillar sólar við á þeim hluta Holtsgötunnar þar sem randbyggðin er óslitin og há hús beggja megin götunnar. Er þar yfirleitt lítið "götulíf" en á þeim hluta Holtsgötunnar sem hér er til umfjöllunar staldra íbúar gjarnan við, taka tal saman auk þess sem tombólubörn sækja sérstaklega í þennan hluta götunnar, síðdegis þá daga sem sólar nýtur við. Eigi það að vera sjálfstætt markmið að klára randbyggðina við reitinn væri réttast að gera það í svipuðum stíl og þau hús sem upphaflega voru byggð í þeim stíl, en ljóst er af tillögunni að það stendur ekki til.

Í tillögunni er jafnframt talað um að lóð Brekkustígs 14B (Klöpp/Leynigarður) sem íbúar í hverfinu nota sameiginlega og ekkert hús standi á í dag nyti sömuleiðis skjóls af uppbyggingu á suðurhorni randbyggðarinnar. Að halda því fram að bygging fyrirhugaðra húsa muni leiða til bættra veðurskilyrða á lóð Brekkustígs 14B (Klöpp) er einnig mikil afbökun á raunveruleikanum. Lóðin nýtur nú þegar mikils skjóls og engin þörf á að innmúra lóðina frekar en nú er. Einu áhrifin sem fyrirhugaðar byggingar munu hafa á lóðina á Brekkustíg 14B er að þrængja að henni en hún er að meginstefnu nýtt sem leiksvæði fyrir börn í hverfinu og samkomustað fyrir íbúa. Þá er ljóst af skuggavarpmyndum sem fylgja með tillögunni að skuggastundum mun fjölga mikið og skuggavarp aukast til muna á umræddri lóð sem mun leiða til þess að íbúar, einkum og sér í lagi börn og foreldrar þeirra, munu ekki geta notið þess



að dvelja á lóðinni í eins miklum mæli og nú er. Verði tillagan samþykkt er þar með verið að skerða möguleika íbúa á að njóta útiveru í vinsæli borgarrými sem vel hefur verið nýtt.

Við undirrituð, mótmælum fyrirliggjandi tillögu harðlega og óskum eftir því að við afgreiðslu tillögunnar verði tekið tillit til eindregins vilja íbúa, umhverfis-, varðveislu- og menningarsögulegs gildis húsanna og reitsins sem um ræðir. Þá óskum við þess að lífsgæði íbúa á svæðinu í nútíð og framtíð verði látin veða þyngra en fjárhagslegir hagsmunir þeirra sem óskað hafa eftir því að rífa gömul snotur hús í miðju, grónu íbúðahverfi.

Guðríður Lára Þrastardóttir og Grímar Jónsson, [REDACTED]

Hanna Ruth Ólafsdóttir og Valur Grettisson, [REDACTED]

María Huld Markan Sigfúsdóttir og Kjartan Sveinsson, [REDACTED]

Eilífur Örn Þrastarson, [REDACTED]

Bragi Páll Sigurðarson og Bergþóra Snæbjörnsdóttir, [REDACTED]

Guðfinna Mjöll Magnúsdóttir, [REDACTED]

Sigurros María Sigurbjörnsdóttir og Steinn Þorkell Steinsson, [REDACTED]

Rúnar Rúnarsson, [REDACTED]

Sólrun Lilja Ragnarsdóttir, [REDACTED]

Ólöf Snorradóttir, [REDACTED]

Sigurður Unnar Birgisson, [REDACTED]

Rannveig Jónsdóttir, [REDACTED]

Bergljót Björg Guðmundsdóttir, [REDACTED]

Þorsteinn Geirharðsson, [REDACTED]

Valdemar Árni Guðmundsson, [REDACTED]

María Halldóra Jónsdóttir, [REDACTED]

Björg Stefánsdóttir, [REDACTED]

Elín Hilmarsdóttir, [REDACTED]

Arnar Kormákur Friðriksson og Þorbjörg Helga Þorgilsdóttir, [REDACTED]

Hekla Magnúsdóttir, Bræðrabarn [REDACTED]

Kolbrún Birna Hallgrímsdóttir Bachmann, [REDACTED]

Sunna María Schram, [REDACTED]

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ég tek undir með fyrri ummælum og nágrönnum mínum. Þessi nýbygging á enganvegin heima þarna og eyðileggur götummynd gamla vesturbæjar.

**Höfundur:** Þorbjörg Erna Mímisdóttir

**Sent inn þann:** 15.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Ég er sammála fyrri athugasemdum um að þessi tillaga passar ekki inn í hverfis myndina hér í gamla vesturbænum. Kv. Íbúi á öldugötunni

**Höfundur:** Kjartan Steinn Gunnarsson/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 15.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Meðfylgjandi eru athugasemdir íbúa á Holtsgötu 6

**Höfundur:** Vala Thorsteinsson/

**Sent inn þann:** 15.08.2023

Við erum íbúar á Holtsgötu 6, á horni Holtsgötu og Brekkustígs gegnt því svæði sem tillagan nær yfir. Í fyrri athugasemdum er nú þegar búið að benda á staðreyndir sem verður að taka til greina og lítið hægt að gera annað en að endurtaka þær í þeirri von að hlustað verði á fjöldann. **Verndun menningararfs:** Við viljum benda á að í Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2040 IV. kafla um Borgarvernd stendur: „Verndun menningararfsins og virðing fyrir sögunni og hinu staðbundna er grundvöllur þess að auka gæði byggðarinnar og aðdráttarafl borgarinnar og tryggja sérstöðu hennar meðal borga“. Það hefur þegar verið útlistað í fyrri athugasemdum mikilvægi Sæmundarhlíðar sem hluti af sögu borgarinnar og íbúa hennar og hátt varðveislugildi þess að mati Borgarsögusafns frá árinu 2021. Þess vegna ætti að leita allra leiða til að gera upp Sæmundarhlíð en annars reisa hús í upprunalegri mynd þess.

**Upprunaleg götummynd:** Varðandi þá rökfærslu að verið sé að halda í upprunalega götummynd og að þessi tillaga falli að fjölbýlishúsi sem stendur nú þegar við Brekkustíg þá er hún alröng. Nýbyggingartillagan er greinilega plássfrekari þar sem kvistur er á Brekkustíg 12 en varla hægt að tala um slíkt á tillögunni og alls ekki á horninu. Hvað upprunalega götummynd varðar skal frekar líta til þeirra húsa sem eru á Holtsgötu 5, Holtsgötu 9 og Brekkustíg 16 en tvö þau fyrrgreindu eru hin raunverulega upprunalega götummynd gamla Vesturbæjarins.

**Skuggavarp og villandi upplýsingar í deiliskipulagsupprætti:** Einnig er ástæða til að benda á að í Aðalskipulagi 2040 kemur fram að nýbyggingar myndi ekki skuggavarp á nærliggjandi græn svæði og að tryggt sé að garður fái amk 5 klst af sól á dag. Mikið skuggavarp verður á fyrirhugað grænt svæði bakvið nýbygginguna og á nágrannalóðir. Engar skuggavarpsmyndir fylgja upprættinum þegar sólin er hvað lægst á lofti um vetur þegar birtan er hvað dýrmætust fyrir leiksvæði barna á græna svæðinu sem gengur undir nafninu Klöpp, það er svæði milli húsa sem standa við Framnesveg, Öldugötu, Brekkustíg og Holtsgötu. Þar er mjög líflegt leiksvæði allan ársins hring, ásamt því að viðburðir hafa verið haldnir þar reglulega eins og Hrekkjuvökuhóf. Myndaröðin sem fyllir aðra síðu tillögunnar um skuggavarp nýbyggingarinnar er því mjög villandi enda sýnir hún bara skuggamyndun hluta af ári.

**Rangfærslur í deiliskipulagsupprætti:** Í deiliskipulagsupprætti stendur: „Í dag er hægt að leggja um 9 bílum í götustæði meðfram deiliskipulagsreitnum. Eftir uppbyggingu með tilheyrandi fækkun inn- og útkeyrslna má áætla að bílastæðum samhliða götu fjölgi og hægt verði að leggja 14 bílum með góðu móti meðfram deiliskipulagsreitnum. Þannig bætast við 5 stæði frá því sem er í dag.“ Þessi staðhæfing er einfaldlega röng. Í dag er í mesta lagi hægt að leggja 8 bílum á þetta svæði á löglegan hátt. Nú þegar er svo mikill skortur á bílastæðum að mikil þyngsla er á þessu horni og lagt þvert á umferðarreglur þar sem fjarlægðarreglan frá horni að bíl er ekki virt. Mikil hætta skapast af þessu nú þegar fyrir gangandi börn t.d. á leið í Vesturbæjarskóla og leikskólann Dvergastein, hornið er ein fjölfarnasta leið barna í sinn skóla. Tekið er fram í tillögu að 5 stæði eigi eftir að bætast við þau 9 stæði sem upprætturinn gefur í skyn að séu til staðar og þar á meðal tvö stæði fyrir hreyfihamlaða sem eiga að vera inn á byggingalóð og þurfa því aðgengi sem hlýtur að hafa áhrif á fjölda stæða en er greinilega ekki gert ráð fyrir í tillögunni, allt þetta stenst ekki skoðun. Er verið að leggja til að taka gangbrautina á Holtsgötu í átt að Vesturvallagötu sem er eina leið barna yfir Holtsgötu? Það eitt myndi samt ekki vera nóg til að uppfylla loforð um 5 auka stæði. Það hlýtur að vera alvarlegt að setja slíka staðhæfingu um aukin bílastæði í deiliskipulagsupprætt til þess eins að slá ryki í augu ákvörðunartaka.

Undirrituð leggjast því alfarið á móti þessari tillögu. Óskandi hefði verið að dýrmætum tíma íbúa hverfisins sem annt er um umhverfi sitt og varðveislugildi gömlu húsanna sem einkenna hverfið, hefði ekki verið eytt í að þurfa svara jafn illa ígrundaðri deiliskipulagstillögu sem

þessari. Tillagan er ótraustverð með röngum og villandi upplýsingum og virðist því miður eingöngu til þess fallin að hámarka eign eigenda á kostnað lífsskilyrða nágranna sinna.

Vala Thorsteinsson og Ingi Garðar Erlendsson, Holtsgata 6

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Efnislega hef ég engar athugasemdir við tillöguna. Ég tel þó að þar sem deiliskipulagssvæðið er á hverfisverndarsvæði innan Hringbrautar samkvæmt AR2040 þurfi að færa sterkari rök fyrir breytingunni í greinargerð deiliskipulagsins. Sérstaklega, en ekki eingöngu, má benda á eftirfarandi ákvæði í AR2040: „Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum borgarverndarstefnu.“ Verði tillagan ekki rökstudd frekar tel ég hættu á að hún gæti verið ógildanleg, sbr. t.d. úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í máli nr. 95/2018.

**Höfundur:** Pétur Marteinn U. Tómasson/ [REDACTED]

**Sent inn þann:** 15.08.2023

**Nr. máls:** 0340/2023

**Heiti máls:** Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Heiti fasa:** Kynning tillögu

**Athugasemd:** Athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir reitinn Holtsgata 10-12 og Brekkustíg 16 Ég undirritaður geri eftirfarandi efnislegar athugasemdir við fram lagða deiliskipulagstillögu sem að ofan greinir, um það sem fram kemur í greinargerð hennar: - Vísad er í húsakönnun Borgarsögusafns þar sem segir að þessi hluti gamla vesturbæjarins hafi verið “fullbyggður að mestu” þegar fyrir 1950. Einnig er vísað í að byggðin þyki heildstæð og njóti verndar vegna byggðamynsturs. Hér er strax lykillinn að því sem hafa ber að leiðarljósi við skipulagsákvæðanir í hverfinu. Því miður er eins og þetta bara gleymist eða sé ekki lengur til viðmiðurnar þegar lengra kemur fram í greinargerðina. - Í kaflanum markmið deiliskipulagsins er talað um þennan reit sem “þéttingarsvæði”. Það skýtur nú frekar skökku við þegar um er að ræða einhvern þéttasta götureit í borginni þar sem alls enngar þéttingar er þörf. Fremur mun þétting í þeim mælikvarða sem hér er kynnt draga verulega úr gæðum umhverfisins fyrir þá húseigendur og íbúa sem eru þar fyrir. - Haldið er fram að deiliskipulagstillaga þessi hafi að markmiði að stuðla að “sjálfbærri þróun” og “vistvænum samgöngum”. Þessi fullyrðing er í besta falli alls óviðkomandi tillögunni ef ekki bara orðskrúð til að láta þetta falla inn í “skipulags-lingóið”, og þar með villandi. Þarna finnst ekkert orsakasambandi milli orðanna og þess sem lagt er til í tillögunni. - Talað er um “lélegt ástand” Brekkustígs 16. Það hefur ekki við nein rök að styðjast. Eina lélega ástandið var talið vera á Holtsgötu 10, vegna veggjatítlu. Þó er enn búið í þessu húsi alveg vandræðalaust að því er virðist. Það þarf e.t.v. að endurskoða þá ástandsskoðun. - Athugasemd er gerð “stjórnumerkt” við texta Borgarsögusafns um timburhús við Brekkustíg 10. Sagt að það eigi að vera nr. 16. Brekkustígur 16 er hinsvegar steinhús, og því á textinn að standa óbreyttur. Síðar koma fram ýmsar mótsagnir og rangar staðhæfingar sem ber að mótmæla! - Því er haldið fram að “reiturinn” sé sundurleitur, þegar Borgarsögusafn skilgreinir byggðina sem “heildstæða”. Að halda fram að reiturinn sé sundurleitur felur í sér að horfa einangrað á götureitinn Holtsgötu, Framnesveg, Öldugötu og Brekkustíg. Ef horft er á göturýmið á horni Brekkustígs og Holtsgötu viku öðru við. Þar er að finna mjög samstæða þyrpingu húsa af fjölbreytilegri gerð. Svo fjölbreytilegri að hún verður samstæð í sjálfu sér. Vissulega hefur oft verið talað um þannig götummyndir sem “skörðóttar”, og þar með gefið í skyn að þær séu ekki fallegar eða samfelldar. Þetta lýsir fullkomnu skilningsleysi á því sem er einkenni gamla Vesturbæjarins, sem er fremur sundurleitt hvað verðar byggingarstíla og húsastærðir. Það má líkja því við fjölmenningsamfélag. Þessi skörð sem töluð eru niður gegna mikilvægu hlutverki í borgarstrúktúrnum, því þau opna á sjónlínur, sólarljós og létta á annars þungri randbyggðinni sem nóg er af í nágrenninu. - Haldið er fram að ný húsalína meðfram Brekkustíg að horninu við Holtsgötu muni veita betra skjól. Það mun fyrst og fremst vera skjól fyrir sól. Inngarðurinn er mjög skjólgóður eins og hann er. - Haldið er fram að áhrif skuggavarps af þessari uppbyggingu á aðra sé takmörkuð. Svæðið á lóðunum sem skipulagðar eru verða þó alltaf í skugga, og er það nógu slæmt fyrir lóðirnar sjálfar, en þó ekki síður fyrir inngarðinn sem kenndur er við Klöpp sem allir íbúar við götureitinn njóta sem útivistarsvæðis, sumar sem vetur. Sú birta sem flæðir inn um þetta “skarð” á horni Holtsgötu og Brekkustígs lýsir upp inngarðinn á vetrum þegar sól er lágt á lofti og gefur öllum íbúum sem eiga glugga að garðinum kost á að njóta vetrarbirtunnar þegar við þurfum mest á að halda í skammdeginu. Það er líka dýrmætt að geta horft út á upplýstan hluta garðsins, sem færast til með gangi sólar yfir daginn, og sem eykst og dvín eftir gangi sólar. Að byrgja fyrir þessa birtu með manngerðum vegg er glæpur, og rán á lífsgæðum fjölda fólks. Einnig mun skuggavarp í hina áttina, þ.e. til austurs á nágrenna við Brekkustíg austan verðan skerða lífsgæði þeirra með því að tekin er af þeim kvöldsólin sem teygis sig yfir þökin í skarðinu. - Fleiri vafasamar fullyrðingar er að finna í greinargerð, en það sem að framan er talið tel ég mikilvægast og alvarlegast ef af þessum áformum verður. Að öðru leyti get ég vísað í athugasemdir frá nágrenna sem ég hef einnig skrifað undir og tæpir á ýmsum fleiri atriðum, og styð ég þær athugasemdi heilshugar. Men vinsemt og virðingu Þorsteinn Geirharðsson Arkitekt Öldugötu 47.

**Höfundur:** Þorsteinn Geirharðsson

**Sent inn þann:** 15.08.2023



## Athugasemdir við tillögu að deiliskipulagi fyrir reitinn Holtsgata 10-12 og Brekkustíg 16

Ég undirritaður geri eftirfarandi efnislegar athugasemdir við fram lagða deiliskipulagstillögu sem að ofan greinir, um það sem fram kemur í greinargerð hennar:

- Vísað er í húsakönnun Borgarsögusafns þar sem segir að þessi hluti gamla vesturbæjarins hafi verið “fullbyggður að mestu” þegar fyrir 1950. Einnig er vísað í að byggðin þyki heildstæð og njóti verndar vegna byggðamynsturs.

Hér er strax lykillinn að því sem hafa ber að leiðarljósi við skipulagsákvæðanir í hverfinu. Því miður er eins og þetta bara gleymist eða sé ekki lengur til viðmiðunar þegar lengra kemur fram í greinargerðina.

- Í kaflanum markmið deiliskipulagsins er talað um þennan reit sem “þéttingarsvæði”. Það skýtur nú frekar skökku við þegar um er að ræða einhvern þéttasta götoreit í borginni þar sem alls engar þéttingar er þörf. Fremur mun þétting í þeim mælikvarða sem hér er kynnt draga verulega úr gæðum umhverfisins fyrir þá húseigendur og íbúa sem eru þar fyrir.

- Haldið er fram að deiliskipulagstillaga þessi hafi að markmiði að stuðla að “sjálfbærri þróun” og “vistvænum samgöngum”. Þessi fullyrðing er í besta falli alls óviðkomandi tillögunni ef ekki bara orðskrúð til að láta þetta falla inn í “skipulags-lingóið”, og þar með villandi. Þarna finnst ekkert orsakasambandi milli orðanna og þess sem lagt er til í tillögunni.

- Talað er um “lélegt ástand” Brekkustígs 16. Það hefur ekki við nein rök að styðjast. Eina lélega ástandið var talið vera á Holtsgötu 10, vegna veggjatítlu. Þó er enn búið í þessu húsi alveg vandræðalaust að því er virðist. Það þarf e.t.v. að endurskoða þá ástandsskoðun.

- Athugasemd er gerð “stjörnumerkt” við texta Borgarsögusafns um timburhús við Brekkustíg 10. Sagt að það eigi að vera nr. 16. Brekkustígur 16 er hinsvegar steinhús, og því á textinn að standa óbreyttur.

Síðar koma fram ýmsar mótsagnir og rangar staðhæfingar sem ber að mótmæla!  
- Því er haldið fram að “reiturinn” sé sundurleitur, þegar Borgarsögusafn skilgreinir byggðina sem “heildstæða”. Að halda fram að reiturinn sé sundurleitur felur í sér að horfa einangrað á götoreitinn Holtsgötu, Framnesveg, Öldugötu og Brekkustíg. Ef horft er á göturýmið á horni Brekkustígs og Holtsgötu viku öðru við. Þar er að finna mjög samstæða þyrpingu húsa af fjölbreytilegri gerð. Svo fjölbreytilegri að hún verður samstæð í sjálfu sér. Vissulega hefur oft verið talað um þannig götumyndir sem “skörðóttar”, og þar með gefið í skyn að þær séu ekki fallegar eða samfelldar. Þetta lýsir fullkomnu skilningsleysi á því sem er einkenni gamla Vesturbæjarins, sem er fremur sundurleitt hvað verðar byggingarstíla og húsastærðir. Það má líkja því við fjölmenningsamfélag. Þessi skörð sem töluð eru niður gegna mikilvægu hlutverki í borgarstrúktúrnum, því þau opna á sjónlínur, sólarljós og léttu á annars þungri randbyggðinni sem nóg er af í nágrenninu.

- Haldið er fram að ný húsalína meðfram Brekkustíg að horninu við Holtsgötu muni

veita betra skjól. Það mun fyrst og fremst vera skjól fyrir sól. Inngarðurinn er mjög skjólgóður eins og hann er.

- Haldið er fram að áhrif skuggavarps af þessari uppbyggingu á aðra sé takmörkuð. Svæðið á lóðunum sem skipulagðar eru verða þó alltaf í skugga, og er það nógu slæmt fyrir lóðirnar sjálfar, en þó ekki síður fyrir inngarðinn sem kenndur er við Klöpp sem allir íbúar við götueitinn njóta sem útivistarsvæðis, sumar sem vetur. Sú birta sem flæðir inn um þetta “skarð” á horni Holtsgötu og Brekkustígs lýsir upp inngarðinn á vetrum þegar sól er lágt á lofti og gefur öllum íbúum sem eiga glugga að garðinum kost á að njóta vetrarbirtunnar þegar við þurfum mest á að halda í skammdeginu. Það er líka dýrmætt að geta horft út á upplýstan hluta garðsins, sem færast til með gangi sólar yfir daginn, og sem eykst og dvín eftir gangi sólar. Að byrgja fyrir þessa birtu með manngerðum vegg er glæpur, og rán á lífsgæðum fjölda fólks. Einnig mun skuggavarp í hina áttina, þ.e. til austurs á nágretta við Brekkurstíg austan verðan skerða lífsgæði þeirra með því að tekin er af þeim kvöldsólin sem teygis sig yfir þökin í skarðinu.

- Fleiri vafasamar fullyrðingar er að finna í greinargerð, en það sem að framan er talið tel ég mikilvægast og alvarlegast ef af þessum áformum verður.

Að öðru leyti get ég vísað í athugasemdir frá nágretta sem ég hef einnig skrifað undir og tæpir á ýmsum fleiri atriðum, og styð ég þær athugasemdi heilshugar.

Men vinsemt og virðingu  
Þorsteinn Geirharðsson  
Arkitekt



## USK Skipulag

---

**Frá:** Birgir Johannsson [REDACTED]  
**Sent:** þriðjudagur, 15. ágúst 2023 20:31  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Astrid Lelarge  
**Efni:** Athugasemd vegna: Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Aðalskipulag Reykjavíkur segir eftirfarandi um Borgarvernd

*"Staðbundin, söguleg og listræn sérkenni í húsagerð og skipulagi, er gefa Reykjavík sérstöðu meðal borga, verði varðveitt og viðhaldið við þróun og endurskipulagningu byggðar í miðborg Reykjavíkur og eldri hverfum borgarinnar eru fólgin mikil menningarverðmæti sem byggja skal á til framtíðar. Verndun menningararfsins og virðing fyrir sögunni og hinu staðbundna er grundvöllur þess að auka gæði byggðarinnar og aðdráttarafli borgarinnar og tryggja sérstöðu hennar meðal borga."*

*"Viðfangsefni borgarverndar í aðalskipulagi snúa einkum að verndun þessa grunnmynsturs og heildaryfirbragðs. Heildstæð stefna um borgarvernd, sem hér er sett fram, nær til allrar borgarinnar og skal ávallt vera hluti aðalskipulags Reykjavíkur."*

Að láta 3 hæð nýbygginganna líta út eins og þak er ekki í anda hverfisins og skemmir götumynstrið. Að rífa þessu gömlu hús og byggja hærra en nærliggjandi hús er í andstöðu við að vernda menningararf og grunnmynstur eldri byggðar. Þessi aðgerð er því í andstöðu við aðalskipulag Reykjavíkur og slæmur kostur.

1. Hvers vegna nær deiliskipulagið aðeins til þriggja lóða en ekki annara lóða götueitsins? Mikilvægt er að hanna hlutina heildrænt eins og segir í aðalskipulaginu og til þess þarf að deiliskipuleggja götueitinn í heild sinni.

Virðingarfyllst,

Birgir P. Jóhannsson

Astrid Lelarge



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12 – 1  
105 Reykjavík

Reykjavík, 14. ágúst 2023

### **Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16.**

Veitur hafa kynnt sér breytingu á deiliskipulagi við Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16. Í breytingunni sem lögð er til felst uppbygging íbúðarhúsnæðis á lóðunum ásamt heimild til niðurrifs húsa að Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16.

Tillagan gerir ráð fyrir að nýir byggingarreitir liggi við lóðamörk við Brekkustíg og Holtsgötu. Hitaveita og rafmagnslagnir liggja í gangstéttum og benda Veitur á að nauðsynlegt er að verja lagnirnar með viðeigandi ráðstöfunum á framkvæmdatíma til að koma í veg fyrir að þær raskist. Lagnirnar eru ekki innmældar og nauðsynlegt að óska eftir því áður en byrjað er að framkvæma.

Veitur benda á tengiskilmála sem fjalla um staðsetningu inntaksrýma og heimlagna og benda á að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð. Samkvæmt skilmálunum eiga inntaksstaðir að vera staðsettir við útvegg að götu þar sem dreifilagnir liggja. Nauðsynlegt er að skilgreina staðsetningu inntaksstaða á hönnunarstigi og í samstarfi við Veitur. <https://www.veitur.is/skilmalar-heimlagna>

Veitur leggja áherslu á mikilvægi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið að sinni.

Virðingarfyllst,  
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



Reykjavík, 17. ágúst 2023  
BOS23080003

## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

### **Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16 – niðurrif og uppbygging**

Borgarsögusafn gerir athugasemd við tillögu um deiliskipulag Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustígs 16, nr. 340/2023, sem auglýst hefur verið á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar (4.7.2023-15.8.2023).

Í deiliskipulagstillögunni kemur fram að gert sé ráð fyrir uppbyggingu á reitnum samhliða niðurrifi húsanna við Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16. Í greinargerð er tekið fram að með niðurrifi húsanna gefist „kostur á að móta heildstæða byggð sem taki tillit til byggðamynsturs aðliggjandi byggðar“ og að með uppbyggingunni verði „þess leitast að klára randbyggðina við reitinn“ sem lóðirnar tilheyra og mynda „heildstæðari götumynd gagnvart Brekkustíg og Holtsgötu“.

Lóðirnar þrjár sem hér eru til umfjöllunar eru innan reits sem afmarkast af Brekkustíg, Holtsgötu, Öldugötu og Framnesvegi. Byggðin þar er hluti af eldri byggð í Vesturbæ Reykjavíkur sem nýtur hverfisverndar sem hluti af byggð innan Hringbrautar, samkvæmt borgarverndarstefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, en þar segir að *nýjar byggingar í eldri hverfum skuli lagaðar að einkennum þeirrar byggðar sem fyrir er. Hér er útt við almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Nýjar byggingar verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar.*<sup>1</sup>

Sumar þær byggingar sem samkvæmt deiliskipulagstillögunni verður leyft að byggja í stað eldri húsa á lóðunum samræmast ágætlega þessum markmiðum borgarverndarstefnunnar, að mati Borgarsögusafns, en aðrar ekki. Jákvætt er að samkvæmt skilmálum og skýringarmynd á upprættinum verði nýbygging við Holtsgötu 12 byggð í samræmi við upprátt frá 1926 þar sem sýnt er annað eins hús sambyggt austan við það sem byggt var. Við útfærslu þaks nýbyggingar við Brekkustíg 16 virðist skv. skilmálum og skýringarmynd leitast við að koma á mótis við núverandi hús við Brekkustíg 18 með því að halla lítillaga þakhluta efstu hæðar og halda húsinu innan hæðamarka þess. Hins vegar virðist þakhluti efstu hæðar á væntanlegu húsi við Holtsgötu 10 vera með engum halla á skýringarmynd. Raunar virðist vera misræmi í skilmálum sem gefnir eru upp fyrir húsið, sem kveða annars vegar á um að veggir þakhæðar að götu skuli vera lítillaga hallandi en hins vegar að horn byggingarinnar megi hafa lóðréttu útveggi að götu, sem skuli miðast við hæðarkóta mænis á Brekkustíg 14. Slík bygging sem sýnd er á skýringarmynd á lóðinni Holtsgötu 10 er að mati Borgarsögusafn ekki í neinu samræmi við byggðamynstur, götumynd eða heildarsvipmót byggðar á svæðinu.

Bæði húsin sem til stendur að rífa eru hluti af hverfisvernduðu byggðamynstri gamla Vesturbæjarins. Niðurrif húsanna ætti ekki verða grundvöllur fyrir nýbyggingu sem er til þess fallin að raska því yfirbragði sem einkennir Gamla Vesturbæinn.

<sup>1</sup> Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. B-hluti, Borg fyrir fólk, bls. 165.



## Niðurstaða:

Að mati Borgarsögusafns er mikilvægt að fyrirhuguð nýbygging á Holtsgötu 10 lagi sig betur að aðliggjandi byggingum beggja vegna hvað varðar þakgerð og hæð útveggjar, t.d. með halla á þaki, inndregnum hluta eða stöllum. Æskilegt er að svipmót og formgerð nýbygginganna verði í samræmi við heildaryfirbragð byggðarinnar og hjálpi til við að draga úr sundurleysi frekar en að auka það. Mikilvægt er að þau hús sem teljast bestu dæmi um varðveisluverða randbyggð í Gamla Vesturbænum séu höfð til fyrirmyndar en ekki stærstu og yngstu húsin. Bent er á þetta í húsakönnun Borgarsögusafns fyrir umræddar lóðir (skýrsla 214/2021), sem unnin var samkvæmt skipulagslögum sem ein af forsendum deiliskipulagsgerðarinnar, m.a. þar sem fjallað er um varðveislugildi randbyggðar á reitnum: „Bent er á mikilvægi þess að horft verði til útlits, einkenna, hæðar og hlutfalla húsa í umræddri húsaröð og sambærilegra húsa frá sama byggingarskeiði, við mögulega framtíðaruppbyggingu á reitnum eða deiliskipulagssvæðinu.“

## Aðrar ábendingar og leiðréttingar Borgarsögusafns:

Lagfæra þarf misskilning sem kemur fram á deiliskipulagsuppdraettinum þar sem gerð er athugasemd við eftirfarandi texta í skýrslu Borgarsögusafns:

“Byggðin er fjölbreyttari á austurhluta reitsins, við Brekkustíg og á horni Brekkustígs og Holtsgötu, en þar má finna einu tvö timburhúsin á reitnum, Brekkustíg 10\* og Holtsgötu 10”

Í stjórnmerktri athugasemd við textann segir: „Hér á að standa Brekkustígur 16 í texta Borgarsögusafns en ekki Brekkustígur 10”. Það er rangt því þarna á vissulega að standa “Brekustígur 10” en ekki Brekkustígur 16, enda er í skýrslunni verið að fjalla um byggingarsögulegt samhengi á öllum reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg og þau tvö timburhús sem standa á þeim reit, Holtsgötu 10 og Brekkustíg 10 (en ekki Brekkustíg 16, enda er það steinsteypt hús).

Einnig þarf að lagfæra orðalag á einum stað, þar sem lesa má úr setningu að í húsakönnun komi fram að húsið Holtsgata 10 hafi verið úrskurðað ónýtt vegna veggjatítlu. Í stað „Skv. húsakönnun hefur húsið hátt varðveislugildi en hefur verið úrskurðað ónýtt vegna veggjatítlu“ ætti að standa „Skv. húsakönnun hefur húsið hátt varðveislugildi en í ástandsskýrslu hefur það verið úrskurðað ónýtt vegna veggjatítlu.“

Inni á heimasíðu Reykjavíkurborgar eru engar upplýsingar varðandi það að skipulag sé ekki lengur kynnt á heimasíðunni né hlekkur á Skipulagsgáttina þar sem skipulagið er að finna. Það er því mat Borgarsögusafns að auglýsa þurfi tillöguna á ný þar sem gera má ráð fyrir að hún hafi farið fram hjá fólki sem hugsanlega hefði viljað kynna sér hana og eiga möguleika á að senda inn athugasemd.

Virðingarfyllt,  
fyrir hönd Borgarsögusafns:

Guðlaug Erna Jónsdóttir  
Arkitekt, húsvernd  
María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri Minjavörslu og rannsókna

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Verkefnastjóri, húsvernd  
Guðbrandur Benediktsson  
Safnstjóri

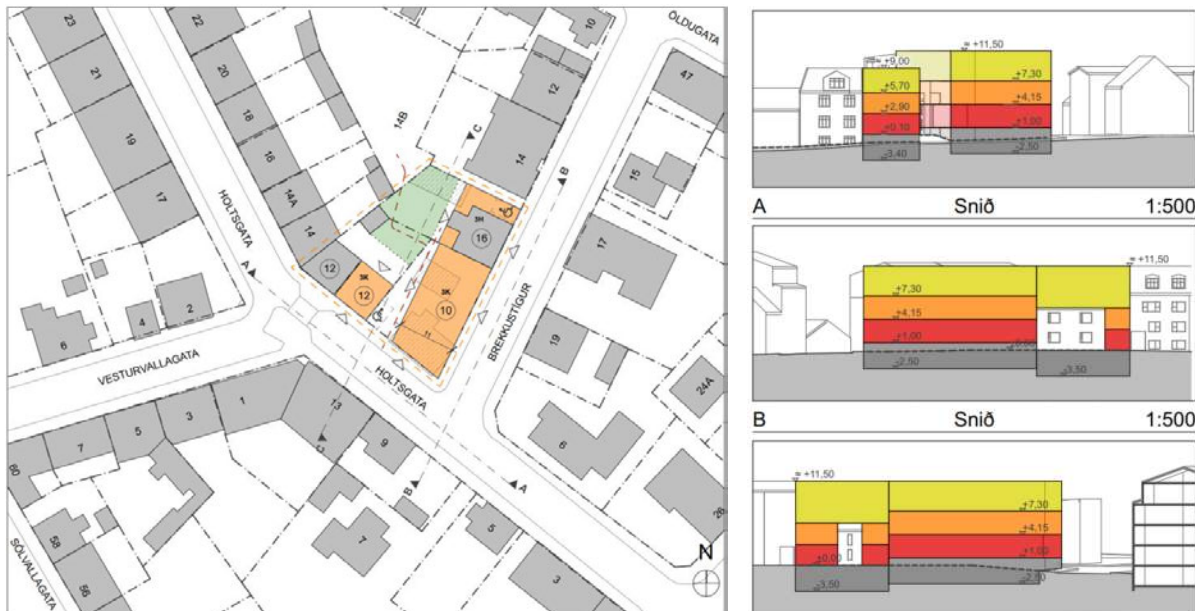
Afrit í tölvupósti: Minjastofnun Íslands

**Varðar: Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16\_Nýtt deiliskipulag.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Páls Svanssonar um nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16.

**Almennt yfirlit um breytingu á deiliskipulagi:**

Í hinu nýja deiliskipulagi felst uppbygging íbúðarhúsnæðis á lóðunum ásamt heimild til niðurrífs húsa að Holtsgötu 10 og Brekkustíg 16 skv. uppdráttum Axels Kaaber, arkitekts, dags. 24. mars 2023.



Hluti af grenndarkynntum deiliskipulagsuppdrætti, grunnmynd og snið



Götumynd séð frá horni Holtsgötu og Brekkustígs



**Tillagan var auglýst frá 4. júlí 2023 til og með 15. ágúst 2023.**

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir/bréf:

1. Friða Jóhanna Ísberg, dags. 04. júlí 2023,
2. Bergþóra Snæbjörnsdóttir, dags. 07. júlí 2023
3. Árni Björn Helgason, 10. júlí 2023
4. Guðjón Björn Haraldsson, 12. júlí 2023
5. Kári Harðarson, 12. júlí 2023
6. Bjarnheiður S. Bjarnadóttir, 12. júlí 2023
7. Aðalbjörg Anna Stefánsdóttir, 12. júlí 2023
8. Áslaug Torfadóttir, 12. júlí 2023
9. Hanna Dóra Hólm Másdóttir, 12. júlí 2023
10. Aðalbjörg Hlín Brynjólfsdóttir, 13. júlí 2023
11. Heiðbjört Arney Höskuldsdóttir, 14. júlí 2023
12. Vilhjálmur Guðlaugsson, 15. júlí 2023
13. Sigrún Laufey Baldvinsdóttir, 26. júlí 2023
14. Anna Praticchi Gísladóttir, 28. júlí 2023
15. Katrín Þorsteinsdóttir, 28. júlí 2023
16. Jónína Óskarsdóttir, 29. júlí 2023
17. Þórunn Júlíusdóttir, 29. júlí 2023
18. Una Margrét Jónsdóttir, 08. ágúst 2023
19. Eyjólfur Már Sigurðsson, 08. ágúst 2023
20. Hallur Örn Jónsson, 08. ágúst 2023
21. Una Margrét Jónsdóttir, 09. ágúst 2023
22. Brynhildur Bergþórsdóttir, 09. ágúst 2023
23. Jóða Elín V. Margrétardóttir, 11. ágúst 2023
24. Þórir Hrafnsson, 11. ágúst 2023
25. Elís Vilberg Árnason, 12. ágúst 2023
26. Ingibjörg Anna Arnarsdóttir, 12. ágúst 2023
27. Finnur Egilsson, 12. ágúst 2023
28. Guðrún Erla Sigurðardóttir, 14. ágúst 2023
29. Þorgeir J. Andrésson, 14. ágúst 2023
30. Helgi Þorláksson, 14. ágúst 2023
31. Gunnþóra Guðmundsdóttir, 14. ágúst 2023
32. Veitur, 14. ágúst 2023
33. Arngunnur Árnadóttir, 15. ágúst 2023
34. Guðrún Birna Brynjarsdóttir, 15. ágúst 2023
35. Guðríður Lára Þrastardóttir f.h. 28 íbúa, 15. ágúst 2023
36. Þorbjörg Erna Mímisdóttir, 15. ágúst 2023
37. Kjartan Steinn Gunnarsson, 15. ágúst 2023
38. Vala Thorsteinsson og Ingi Garðar Erlendsson, 15. ágúst 2023
39. Pétur Marteinn U. Tómasson, 15. ágúst 2023
40. Þorsteinn Geirharðsson, 15. ágúst 2023
41. Birgir Þ. Jóhannsson og Astrid Lelarge, 15. ágúst 2023
42. Borgarsögusafn Reykjavíkur, 17. ágúst 2023





## Efnislegar athugasemdir eru teknar saman í eftirfarandi megin atriði:

### Verndun borgarhluta

Athugasemdir ganga flestar út á að deiliskipulagstillagan sé ekki í samræmi við þá byggð sem fyrir er. Er þá vísað bæði til kaflans um borgarvernd í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 og til hverfisverndarákvæða fyrir svæði innan Hringbrautar og farið fram á að fyrir því séu færð sterkari rök ef víkja eigi frá þeim kröfum sem þar koma fram. Einnig er vísað til stefnu AR2040 um verndun götumynda en ásýndir nýbygginga í deiliskipulagstillögu þykja framandi og markmið deiliskipulagstillögu um að ljúka randbyggð umhverfis reitinn gagnrýnd.

**Svar:** Ákvæði hverfisverndar í aðalskipulagi eru almenns eðlis og ná til stærri heilda. Ákvæði um borgarvernd eru svo nánar útfærð og skýrð í deiliskipulagi.

Með deiliskipulagi þessu er verið að stuðla að verndun grunnbyggðamynsturs, og samræmi við mælikvarða og heildaryfirbragð byggðar sem fyrir er. Ásýnd byggðar á þessu svæði er mjög fjölbreytt og til staðar eru dæmi um bæði randbyggð og stakstæð hús. Markmið deiliskipulagstillögu um að styrkja randbyggð kringum reitinn þykja því samræmast stefnu AR2040 um verndun heildaryfirbragðs byggðar.

### Verndun sögulegs samhengis og atvinnusögu

Í mörgum athugasemdanna er minnst á mikilvægi þess að haldið verði í sögulegt samhengi byggðar og minni um atvinnusögu sem hér er að finna. Í því tilliti er nefnd Sæmundarhlíð þar sem saltfiskur var verkaður, en bærinn stóð upprunalega þar sem nú er Holtsgata 12 en árið 1904 var reist nýtt bæjarhús þar sem íbúðarhúsið á Holtsgötu 10 stendur nú.

**Svar:** Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga er talin falla að grunnbyggðamynstri reitsins, eins og áður segir, og styður þannig við sögulegt samhengi. Í skýrslu Borgarsögusafns nr. 214/2021 fyrir Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16 eru skráðar minjar á skipulagssvæðinu og jafnframt gerð grein fyrir verndunarákvæðum húsa á deiliskipulagssvæðinu. Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga er í samræmi við ákvæði um verndun fornminja og húsa sem þar koma fram.

### Þétting og skuggavarp

Í athugasemdum kemur fram gagnrýni á byggingarmagn í deiliskipulagstillögu. Gamli Vesturbærinn er hvað þéttbýlastur af hverfum Reykjavíkur. Þétting í þeim mælikvarða sem tillagan sýnir er talin draga verulega úr núverandi gæðum umhverfisins. Athugasemdaraðilar benda á miklar uppbyggingar í nágrenninu því til staðfestingar og því þörf á að standa vörð um núverandi ástand. Vanda þurfi betur til verka við nýbyggingar í hverfinu.

Þykja nýbyggingar deiliskipulagstillögunnar vera of háar og auka skuggavarp í bakgörðum. Það sé rangt að auka þurfi skjólmyndun í Klappargarði, það sé nóg fyrir, en að birtan sem flæði inn í bakgarðinn um bil milli núverandi bygginga sé grundvallaratriði fyrir birtuskilyrði í umlykjandi íbúðum.

Íbúar lýsa jafnframt yfir áhyggjum af því að hæð byggingar á horni reitsins auki umferðarhættu og að fjöldi bílastæða á borgarlandi sé ekki nægur til að anna svo miklum fjöldi íbúða til viðbótar því sem fyrir er.

**Svar:** Fyrirhugað byggingarmagn er áþekkt því sem fyrir er á þessum reit og jafnframt mun minna en á sumum uppbyggingarreitum í nágrenninu. Skuggavarpsmyndir sýna að ekki verður teljandi breyting á skuggavarp á aðliggjandi lóðum.



Ekki fæst séð að byggingarmagn deiliskipulagstillögu auki umferðarhættu um svæðið eða að fjöldi bílastæða í borgarlandi sé ekki nægur. Ef miðað er við Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er áætluð þörf fyrir bílastæði vegna uppbyggingar á þessum lóðum metin vera 11 bílastæði. Í samgöngumati sem liggur til grundvallar deiliskipulagi þessu er hins vegar færð rök fyrir því að vegna samnýtingarmöguleika á bílastæðum í borgarlandi og nálægðar við almenningsamgöngur, ásamt verslun og þjónustu í göngufæri, þá er ekki þörf á viðbótarbílastæðum vegna uppbyggingarinnar. Deiliskipulagstillagan gerir þó ráð fyrir tveimur bílastæðum inni á lóðum fyrir hreyfihamlaða.

### Grænt yfirbragð byggðar

Í gagnrýni sinni á markmið deiliskipulagstillögu um að „klára randbyggð“ lýsa íbúar yfir að eftirsjá verði af grænu yfirbragði byggðarinnar á þessum stað og að falleg tré og grasflatir hverfi sem áður sköpuðu vellíðan hjá vegfarendum. Klappargarðurinn sé vinsæll af íbúum hverfisins en verði við randbyggðina meira aflokaður og minni sjónræn tenging við hann.

**Svar:** Klappargarðurinn og sú aðkoma sem er að honum í dag verða óbreytt. Innsýn inn að garðinum og jafnframt önnur aðkoma almennings verða um lóð Holtsgötu 10. Hæðir húsa munu ekki auka skuggavarp á dvalarsvæði í Klappargarði frá því sem nú er.

### Niðurrifsheimildir

Athugasemd er gerð við heimild til niðurrifs á húsinu að Brekkustíg 16 þar sem engin gögn styðja þörf á því.

**Svar:** Áréttað verður að heimild til niðurrifs að Brekkustíg 16 nær einungis til bílskúrs. Heimilt verður til að byggja við íbúðarhús.

### Gagnrýni á framsetningu deiliskipulagstillögu

Athugasemdir á ýmis atriði bæði í texta og skýringarmyndir í deiliskipulagstillögu verða skoðaðar nánar. Í því sambandi má benda á að útlit nýbygginga á skýringarmyndum segir ekki til um endanlegt útlit nýbygginga.

### Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði samþykkt með eftirfarandi breytingum:

1. Form hornbyggingar verði kantað til samræmis við byggingar sem fyrir eru.
2. Leiðrétting: Ekki heimild fyrir niðurrifi á íbúðarhúsi að Brekkustíg 16
3. Tekin verður út athugasemd við Húsakönnun Borgarsögusafns um að standa eigi Brekkustígur 16 en ekki Brekkustígur 10.
4. tekinn verður út fjöldi áætlaðra bílastæða á borgarlandi meðfram deiliskipulagsreit
5. lagður er fram leiðréttur uppdráttur sem tekur mið af athugasemdum og ábendingum eftir auglýsingatíma.

### F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri