Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 06.02.2020

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 5. febrúar 2020 varðandi eftirfarandi mál.

**Sjómannaskólareitur**
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit 1.254.2. Í tillögunni felst uppbygging á lóð Sjómannaskólans fyrir allt að 150 nýrra íbúða á svæðinu fyrir eldri borgara, námsmenn, félagsbústaði og hagkvæmt húsnæði (almennar íbúðir). Auk þess verður bætt við byggingarheimildum fyrir biskupsstofu á lóð Háteigskirkju. Reiturinn afmarkast af Háteigsvegi til suðurs, Vatnsholti til austurs, Skipholti til norðurs, Nóatúni og lóð Háteigskirkju til suðurs og vesturs, samkvæmt uppdr. A2F arkitekta ehf. dags. 1. júlí 2019, br. 30. janúar 2020. Einnig er lagt fram bréf Minjastofnunar Íslands dags. 18. apríl 2019, Húsakönnun Borgarsögusafns móttekin í júní 2019 og uppfært samgöngumat Eflu dags. 5. desember 2019. Jafnframt er lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 19. ágúst 2019. Tillagan var auglýst frá 30. ágúst 2019 til og með 11. október 2019. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Ólafur Þór Gunnarsson dags. 2. október 2019, Íbúafélagið Vinir Saltfiskmóans dags. 6. október 2019, Guðrún Steinarsdóttir dags. 8. október 2019, Jóhann Davíð Snorrason dags. 8. október 2019, María Dóra Björnsdóttir dags. 8. október 2019, Karl Thoroddsen dags. 9. október 2019, Perla Dís Kristinsdóttir dags. 9. október 2019, Réttur f.h. Ingu Birgittu Spur dags. 11. október 2019, Réttur f.h. Nóatún 31, húsfélag, dags. 11. október 2019, Agnar Hansson dags. 11. október 2019, Sunna Dögg Ásgeirsdóttir dags. 11. október 2019, Lóa Margrét Hauksdóttir ásamt undirskriftarlista dags. 11. október 2019, Marcos Zotes dags. 11. október 2019, Kristinn Pálsson dags. 11. október 2019, Gerður Sveinsdóttir f.h. Húsfélagsins Skipholti 44-50 dags. 11. október 2019 og Vinir Vatnshólsins dags. 11. október 2019 ásamt undirskriftarlista 261 aðila. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. október 2019, bréf Framkvæmdasýslu ríkisins dags. 16. október 2019 og minnisblað um ofanvatnslausnir á Sjómannaskólareit dags. 10. apríl 2019. Jafnframt er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. janúar 2020.

*Samþykkt með atkvæðum Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata, sbr. 3. mgr. 41 gr. skipulagslaga nr. 123/2010., með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 24. janúar 2020. Sjálfstæðisflokkurinn situr hjá.*
*Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata bóka:*

*Komið hefur verið til móts við margar af þeim athugasemdum sem bárust á auglýsingatíma deiliskipulagsins og dregið verulega úr byggingarmagni og íbúðum fækkað. Við breytingar stækkuðu útvistarsvæðin á reitnum verulega. Dýpt byggingarreita við Stakkstæðin er minnkuð til að draga byggingarnar fjær Stakkstæðunum. Sérafnotafletir mega nú ekki vera innan 15 metra helgunarsvæðis við Stakkstæðin. Byggingarreitir við Saltfiskmóann hafa verið einnig verið minnkaðir og verður nú stærri hluti hans grænt svæði fyrir leiki og útivist. Innan sjónlína frá Sjómannaskólanum að Háteigsvegi er nú ekki heimilt að reisa byggingar og fellur við það út byggingarreitur H1 með 50 íbúðum. Svæðið við Vatnshólinn stækkar og er skilgreint sem grænt svæði fyrir almenning. Það verður útfært sem útivistar- og leiksvæði fyrir börn og fullorðna. Heildaryfirbragð reitsins alls verður grænna, mikilvægur gróður og menningarminjar fá að halda sér og skapast með því vonandi meiri sátt um mikilvæga húsnæðisuppbyggingu í borginni.*

*Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins bókar:*

*Fjölmargar athugasemdir eru enn í málinu (Sjómannaskólareitur / Veðurstofuhæð) og mikil óánægja hjá umsagnaraðilum. Eru flest allar umsagnirnar á einn veg að skorað er á borgaryfirvöld að falla frá fyrirhuguðum byggingaráformum á Sjómannaskólareit. Talið er að fyrirliggjandi skipulagstillögur veiti Sjómannaskólanum ekki það umhverfislega andrými sem skólanum ber sem friðlýstri byggingu. Gríðarlegt byggingarmagn með tilheyrandi skuggavarpi mun ekki aðeins rýra verðgildi þeirra eigna sem fyrir eru heldur einnig rýra gildi stakkstæðisins í Saltfiskmóanum og Vatnshólsins sem útivistarsvæðis. Samkvæmt úttekt Reykjavíkur er gróðurþekja Háteigshverfis of lítil og með þessum framkvæmdum ef af verða er gengið enn frekar á hana. Fórna á mikilvægu grænu útivistarsvæði, byggja fyrir sjónlínur friðlýstrar byggingar og tefla einstökum menningarminjum í hættu. Umferðarmál eru einnig óleyst og ástæða er til að hafa verulegar áhyggjur af þeim. Ekki hafa komið fram tillögur hvernig bregðast eigi við fjölgun barna í hverfinu hvað varðar leikskóla og grunnskóla því þeir sinna ekki þörfum hverfisins með góðu móti í dag. Innviðirnir eru ekki tilbúnir til að taka á móti þessum áformum. Mikil óvissa er á Veðursofureit bæði hvað varðar innviði og fjölda íbúða. Þar er allt í lausu lofti og engin haldbær svör að fá.*

*Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins bókar:*

*Íbúar Háteigshverfis hafa unnið mjög ítarlega skýrslu varðandi áform meirihlutans um að auka byggingarmagn og er strax ljóst við lestur skýrslunnar að lítið sem ekkert samráð hefur verið haft við íbúa hverfisins þar segir m.a.: Þrátt fyrir að 6. Kafli aðalskipulagsbreytingarinnar beri yfirskriftina „Samráð og kynningar" er augljós á öllu skipulagsferlinu sem hófs vorið 2018 að samráð við íbúa hverfisins er í reynd ekkert heldur aðeins sýndarmennska, enda hafa málefnalegar ábendingar íbúa algerlega verið hunsaðar fram til þessa. Hér eins og í nánast öllum öðrum framkvæmdum borgarinnar lokar hver einasti borgarfulltrúi meirihlutans eyrunum og veður áfram í blindum ásetningi sínum í að þétta borgina. Þeim þykir í lægi þó troðið sé á rétti fólks sem er á annarri skoðun. Framkvæmdirnar þrengja að börnum hverfisins og engin lausn í*

*sjónmáli hvað varðar stækkun Háteigsskóla sem þegar er sprunginn. Hvernig á að leysa þann aukna umferðarþunga þegar þessi byggð rís? Sjómannaskólinn er ein fallegasta bygging borgarinnar og trjónir hátt á holtinu nú stefnir meirihlutinn enn einu sinn í að kæfa og króa af byggingar sem ættu að vera stolt borgarinn. Áheyrnafulltrúi Flokk fólksins spyr hvort ekki sé hægt að minka byggingmagnið í kringum Saltfiskmóann, t.d. með því að fella út byggingu sem er vestan við Stýrimannaskólann?*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. A2F arkitekta ehf. dags. 1. júlí 2019, br. 30. janúar 2020, bréf Minjastofnunar Íslands dags. 18. apríl 2019, Húsakönnun Borgarsögusafns móttekin í júní 2019, uppfært samgöngumat Eflu dags. 5. desember 2019, bréf Skipulagsstofnunar dags. 19. ágúst 2019, innkomnar athugasemdir, umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. október 2019, bréf Framkvæmdasýslu ríkisins dags. 16. október 2019, minnisblað um ofanvatnslausnir á Sjómannaskólareit dags. 10. apríl 2019 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 31. janúar 2020.

## Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja eru metnir fjórir þættir: *Listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunaleg gerð.* Niðurstaða varðveislumats, þ.e. varðveislugildi húsa, byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis. Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við leiðbeiningar Minjastofnunar um gerð byggða- og húsakannana og skráningu húsa og mannvirkja.[1]

Í húsakönnun er gerð grein fyrir verndarstöðu viðkomandi húsa og mannvirkja gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi og/eða húsverndarstefnu sveitarfélags. Friðlýsing húsa og friðun húsa sem eru 100 ára og eldri byggir á *lögum um menningarminjar nr. 80/ 2012*. Þar er jafnframt kveðið á um umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1925 og fyrr.[2]

Á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi eru einnig gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda, en hverfisvernd er skilgreind í *skipulagslögum nr. 123/2010*.[3] Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi og tillögum sem settar eru fram í húsakönnunum og hljóta staðfestingu í deiliskipulagi. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda.[4] Þar er jafnframt allt svæðið innan gömlu Hringbrautar / Snorrabrautar skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Um verndun á því svæði er auk þess stuðst við eldri húsverndarstefnu í „Húsverndarskrá Reykjavíkur" sem gefin var út með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.[5]

### 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.[6] Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.[7]

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

[1] Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun". Óútgefið leiðbeiningarit (2009) – Minjastofnun Íslands: „Gerð húsakönnunar og skráningarstaðall húsa og mannvirkja". Óútgefið leiðbeiningarit (2017).
[2] *Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.
[3] *Skipulagslög* - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011.
[4] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. A-hluti: „Borg fyrir fólk" og C-hluti: „Fylgiskjöl" - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna". Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.
[5] *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.
[6] *Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Friðlýst hús í Reykjavík eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðlýst hús og mannvirki → Reykjavík.
[7] Friðlýst hús í Reykjavík eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðlýst hús og mannvirki → Reykjavík.

DRÖG

tryggja sem best varðveislu menningarminja.“

***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.[8] Gildir nú um *hús byggð 1919 eða fyrr* samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að ósamræmi getur verið milli Fasteignaskrár og húsaskrár Reykjavíkur (Borgarsögusafni/Árbæjarsafni). Komi upp vafamál ber að hafa samband við Borgarsögusafn Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.

***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:[9]

**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:[10]

***Einstök hús, húsaraðir og götumyndir*** **- RAUÐUR FLOKKUR**
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[11]

***Samstæður húsa og heildir*** **- GULUR FLOKKUR**
Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[12]

---

[8] *Lög um menningarminjar* - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef Minjastofnunar Íslands: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðuð hús og mannvirki → Reykjavík.
[9] *Skipulagslög* - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011.
[10] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl“ - „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.
[11] 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*.
[12] Áður: **ljósgulur** flokkur - byggðamynstur og **milligulur** flokkur **-** verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík,* þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

# Deiliskipulagssvæðið Háteigsvegur – Nóatún – Vatnsholt – Skipholt (Sjómannaskólareitur)

Til umfjöllunar er svæði sem afmarkast til austurs af Nóatúni og lóðamörkum íbúðarhúsa við Nóatún (nr. 27-31), til norðurs af lóðarmörkum Sjómannaskólans (Tækniskólans) annarsvegar og lóðamörkum íbúðahúsa við Skipholt (nr. 50e og f) hinsvegar, til vesturs af götunni Vatnsholti og til suðurs af Háteigsvegi. Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði, **Þ32** í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Svæðið liggur efst á Rauðarárholti og þar á háholtinu standa tvær þekktar opinberar byggingar, annars vegar *Sjómannaskólinn í Reykjavík*, ásamt tengdum skólabyggingum sem hýsa nú Tækniskólann, og *Háteigskirkja*, ásamt safnaðarheimili. Önnur hús og mannvirki sem standa innan svæðisins eru nýleg fjölbýlishús með stúdentaíbúðum við Háteigsveg og Skipholt og gömlu vatnsgeymarnir við Háteigsveg. Að auki eru innan svæðisins minjar um saltfiskvinnslu (saltfiskreitur) sem skráðar eru í fornleifaskrá.

*Sjómannaskólinn í Reykjavík er friðlýst bygging og annar vatnsgeymanna við Háteigsveg er friðaður vegna aldurs. Á grundvelli varðveislumats leggur Borgarsögusafn auk þess til að vatnsgeymarnir sem heild verði hverfisverndaðir og að Háteigskirkja, ásamt safnaðarheimili, verði hverfisvernduð í rauðum flokki, sjá eftirfarandi niðurstöður varðveislumats.*

## HÚSVERNDARSKRÁ REYKJAVÍKUR
## Varðveislumat húsa á ofangreindu svæði:

**BLÁR FLOKKUR**: *Friðlýst hús og mannvirki.*

***Sjómannaskólinn í Reykjavík* (Tækniskólinn), Háteigsvegur 35 – b. 1945**

Friðaður af menntamálaráðherra 19. maí 2008 samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001 og telst því friðlýst hús skv. 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Friðunin nær til ytra borðs hússins.

Sjómannaskólinn er merk bygging, eitt af stórvirkjum íslenskrar byggingarlistar og mikilvægur vitnisburður um sögu menntunar og framfara á sviði sjómennsku og sjávarútvegs. Byggingin er áberandi og þekkt kennileiti á Rauðarárholti, stendur tignarlega á háholtinu og þarf mikið umhverfislegt andrými.

*Því er rík ástæða til að leggja áherslu á að ekki verði skyggt á ásýnd Sjómannaskólans eða byggt fyrir sjónlínur að skólanum.*

**FJÓLUBLÁR FLOKKUR**: *Friðuð hús og mannvirki.*

***Vatnsgeymir*, Háteigsvegur 43 (mhl. 01) – b. 1916**

DRÖG

Annar af tveimur vatnsgeymum sem standa sambyggðir við Háteigsveg á Rauðarárholti (mhl. 01), byggður árið 1916 og því friðaður samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Vatnsgeymirinn var eitt fyrsta mannvirkið sem reis á holtinu og var frá upphafi kennileiti sem sást víða að.

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

***Háteigskirkja*, Háteigsvegur 27-29 (mhl. 01) – b. 1964**
***Safnaðarheimili Háteigskirkju*, Háteigsvegur 27-29 (mhl. 02) – b. 1992**

Lagt er til að Háteigskirkja, ásamt safnaðarheimili kirkjunnar og tengigangi sem mynda eina heild með kirkjubyggingunni, njóti verndar í rauðum flokki.

Háteigskirkja er tignarleg kirkjubygging í látlausum nýgotneskum stíl, blönduðum márískum áhrifum, hönnuð af Halldóri H. Jónssyni arkitekt. Kirkjan hefur hefðbundið form með ílöngu miðskipi, síðuskipum og bogadregnum kór í enda miðskips, og á henni eru fjórar einkennandi, koparklæddar turnspírur. Þríbogafrom (tríforium) í gluggum, dyraumgjörð og súlnagöngum kirkjunnar bera vott um áhrif frá márískum byggingastíl. Stílbrigði byggingarinnar eru í góðu jafnvægi.

Safnaðarheimili kirkjunnar ásamt tengibyggingu, sem Halldór H. Jónsson hannaði einnig, ásamt syni sínum Garðari Halldórssyni, ber sömu blönduðu stíleinkenni og mynda eina heild með kirkjubyggingunni.

Kirkjan er áberandi og þekkt kennileiti á Rauðarárholti, vel staðsett á háholtinu og nýtur sín vel án þess að skyggja á ásýnd gamla Sjómannaskólans. Kirkjan, ásamt tengdum byggingum þarf mikið umhverfislegt andrými.

*Því er rík ástæða til að leggja áherslu á að ekki verði skyggt á ásýnd Háteigskirkju eða byggt fyrir sjónlínur að kirkjunni.*

***Vatnsgeymir*, Háteigsvegur 43 (mhl. 01) – b. 1916**
***Vatnsgeymir*, Háteigsvegur 43 (mhl. 02) – b. 1930**

Lagt er til að vatnsgeymarnir tveir á Rauðarárholti, sem mynda heild ásamt yngra dæluhúsi, njóti hverfisverndar í rauðum flokki.

Vatnsgeymarnir mynda órjúfanlega heild, þó þeir séu byggðir á mismunandi tímum og einungis annar þeirra sé aldursfriðaður, enda eru þeir sambærileg mannvirki, samræmdir í útliti og umluktir jarðvegi og torfi sem ein heild. Yngra dæluhús norðanvert við geymana er fellt inn í þessa heild á hógværan hátt svo að lítið ber á því.

Vatnsgeymarnir hafa mikið sögulegt og umhverfislegt gildi. Þeir eru mikilvægur vitnisburður um innviðasögu borgarinnar, vatnsveitu og brunavarnir, eru gamalt og þekkt kennileiti á Rauðarárholti og hafa gildi sem útsýnisstaður.

Áður hefur verið lagt til að vatnstankarnir nytu verndar í rauðum flokki í byggðakönnun Minjasafns Reykjavíkur sem gerð var árið 2013 vegna fyrirhugaðs hverfisskipulags fyrir borgarhluta 3, Hlíðar.[13] Í skýrslu Árbæjarsafns frá 1992 sem gerð var vegna skipulagsvinnu fyrir borgarhluta 3, var jafnframt lagt til að geymarnir yrðu verndaðir.[14]

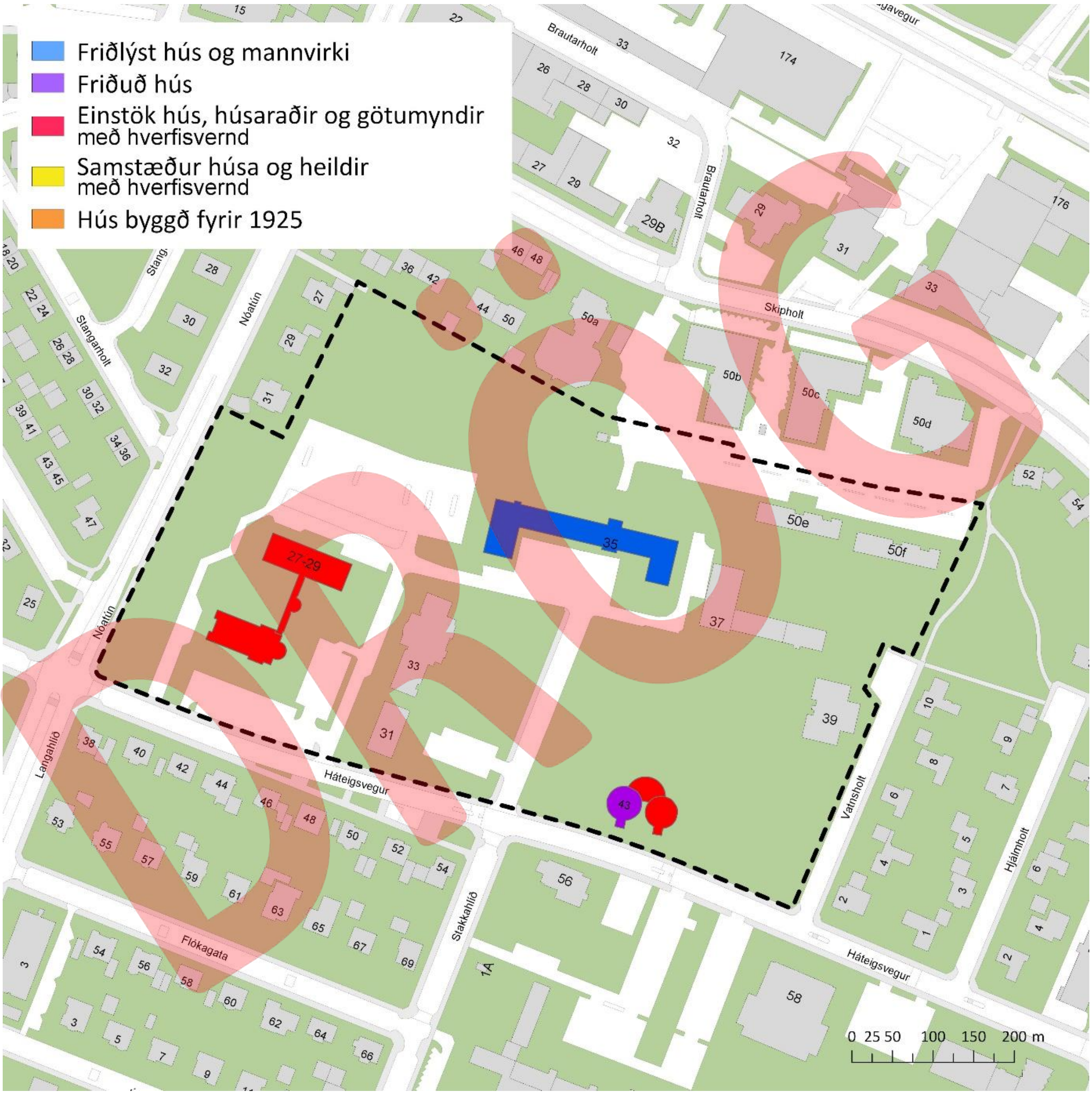
Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu[15] eiga við:
Rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*.
Grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga*.
Dökkgulan flokk: *Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi*.

- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og vibygginga.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Útlit húsa verði fært til upprunalegs horfs, þar sem breytingar eru til lýta.*

DRÖG

[13] Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 - Hlíðar*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 163, bls. 68 og 79.
[14] Nikulás Úlfar Másson: *Borgarhluti 3. Byggingar og minjar*, bls. 18.

# HÚSVERNDARKORT REYKJAVÍKUR



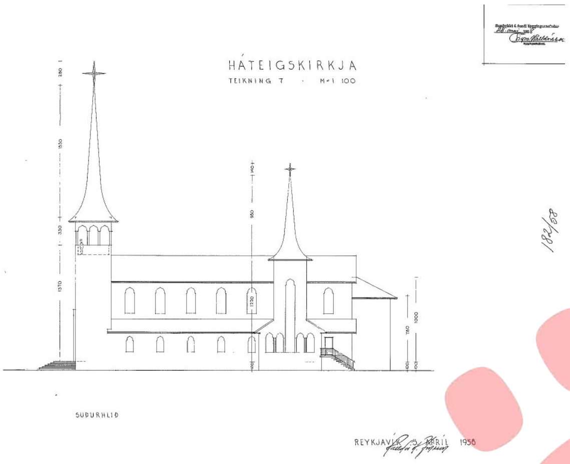
**Byggingarár** **1964**

# Háteigsvegur 27-29
## Háteigskirkja (mhl 01)

**Fyrsti eigandi** Háteigssókn

**Hönnun** Halldór H. Jónsson arkitekt

**Upphafleg notkun** Kirkja



| Upphafleg gerð | | Upphaflegt útlit | Helstu breytingar | | Hönnuðir breytinga | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt | Tvílyft | 1992 | Tengigangur | Halldór H. Jónsson | arkitekt |
| **Klæðning** | Múrsléttað | Turn | | | og Garðar Halldórsson | arkitekt |
| **Þakgerð** | Mænisþak | Anddyri | 2004 | Rampur á lóð | Garðar Halldórsson | arkitekt |
| **Þakklæðning** | Eir | Útitröppur | | | | |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar | Útskot | | | | |

## Saga

Um er að ræða Háteigsskirkju sem stendur við Háteigsveg á Rauðarárholti, er kirkja Háteigssafnaðar sem til varð árið 1952 með stofnun Háteigsprestakalls. Söfnuðurinn var í fyrstu án kirkju og hafði safnaðarstarf í Sjómannaskólanum, en árið 1957 var fyrsta skóflustungan fyrir Háteigskirkju tekin og framkvæmdir við byggingu kirkjunnar hófust. Árið 1958 fékk sóknarnefnd Háteigskirkju formlegt leyfi byggingarnefndar fyrir kirkjunni. Sigurbjörn Einarsson biskup lagði hornstein að kirkjunni í júní 1960. Bygging kirkjunnar tók mörg ár með hléum, en 19. desember 1965 var hún loks vígð. Í Fasteignaskrá er byggingarár kirkjunnar skráð 1964.

Um er að ræða steinsteypta kirkju í látlausum nýgotneskum stíl, blönduðum máriskum áhrifum, með fjórum einkennandi, koparklæddum turnspírum. Kirkjan var hönnuð af Halldóri H. Jónssyni arkitekt. Byggingameistari var Þórður Jasonarson. Kirkjan hefur hefðbundið form með ílöngu miðskipi, síðuskipum og bogadregnum kór í enda miðskips. Þríbogafrom (tríforium) í gluggum, klukknaportum, dyraumgjörð og súlnagöngum kirkjunnar bera vott um áhrif frá máriskum byggingastíl. Turnspírurnar eru formaðar eins og hattar með mjúkri sveigju inn að miðju. Stílbrigði byggingarinnar eru í góðu jafnvægi.

Árið 1988 var mósaíkmynd Benedikts Gunnarssonar, „Krossinn og ljós heilagrar þrenningar" færð kirkjunni sem kórlistaverk.

Árið 1992 var byggt safnaðarheimili á lóð kirkjunnar með tengigangi milli kirkju og nýbyggingar (sjá mhl. 02).

Árið 2004 var byggður rampur á lóð kirkjunnar, fyrir framan aðalinngang.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Hátt gildi. Látlaus en tignarleg kirkjubygging. Blanda af nýgotneskri, máriskri og hefðbundinni byggingarlist í góðu jafnvægi. Ber merki um alþjóðleg áhrif á íslenska kirkjubyggingarlist.

**Menningarsögulegt gildi:** Hátt. Trúarlegt samkomuhús, hluti af trúarmenningu og kirkjusögu þjóðarinnar.

**Umhverfisgildi:** Hátt. Áberandi og þekkt kennileiti á Rauðarárholti, vel staðsett á háholtinu. Kirkjan ásamt tengigangi og safnaðarheimili eru ein heild sem þurfa mikið umhverfislegt andrými.

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

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur hátt varðveislugildi. Lagt er til að það njóti verndar í RAUÐUM FLOKKI: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.**

DRÖG

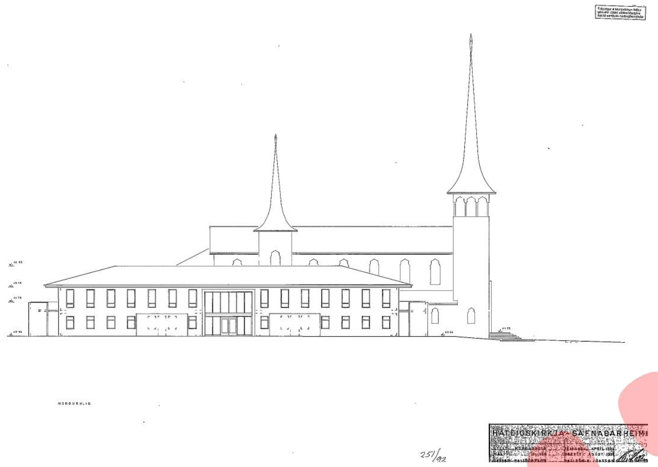
**Byggingarár** 1992

# Háteigsvegur 27-29
## Safnaðarheimili Háteigskirkju (mhl. 02)

**Fyrsti eigandi** Háteigssókn

**Hönnun** Halldór H. Jónsson og Garðar Halldórsson arkitektar

**Upphafleg notkun** Safnaðarheimili



**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Múrsléttað |
| **Þakgerð** | Valmaþak |
| **Þakklæðning** | Eir |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Anddyri
Útitröppur
Tvílyft

| Helstu breytingar | | Hönnuðir breytinga | |
|---|---|---|---|
| 1992 | Innra skipulagi br. | Garðar Halldórsson | arkitekt |

## Saga

Um er að ræða safnaðarheimili Háteigskirkju sem var byggt árið 1992, eftir teikningum feðganna Halldórs H. Jónssonar og Garðars Halldórssonar. Húsið er steinsteypt, tvílyft með völmuðu koparþaki, hannað í blönduðum stíl, þar sem máríska áhrifa gætir í samræmi við stílbrigði kirkjubyggingarinnar. Tengigangur með bogadregnum súlnagöngum liggur milli safnaðarheimilisins og kirkjunnar.

Engar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

DRÖG

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Miðlungs-hátt gildi. Steinsteypt hús í blönduðum stíl sem fellur vel að stílbrigðum Háteigskirkju. Ber merki um alþjóðleg áhrif á íslenska kirkjubyggingarlist.

**Menningarsögulegt gildi:** Miðlungs-hátt. Trúarlegt samkomuhús, hluti af trúarmenningu og kirkjusögu þjóðarinnar.

**Umhverfisgildi:** Hátt. Húsið er hluti af stærri heild og fellur vel að umhverfinu og tengdum byggingum, sem saman þurfa mikið umhverfislegt andrými.

**Upprunaleg gerð:** Hátt. Óbreytt að gerð.

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur hátt varðveislugildi. Það myndar ásamt tengigangi eina heild með kirkjubyggingunni. Lagt er til að það það njóti verndar í RAUÐUM FLOKKI: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.**

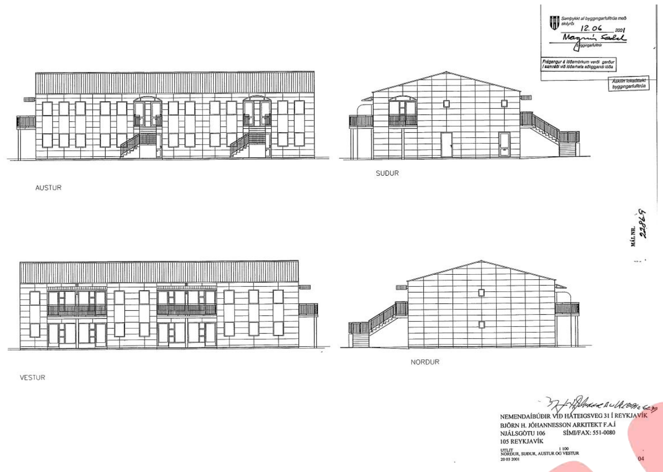
**Byggingarár** **2002**

# Háteigsvegur 31-33
## (mhl 01)

**Fyrsti eigandi** Byggingafélag námsmanna

**Hönnun** Björn H. Jóhannesson arkitekt

**Upphafleg notkun** Íbúðarhús



**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Ál |
| **Þakgerð** | Mænisþak |
| **Þakklæðning** | Bárað ál |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Anddyri
Tvílyft
Útitröppur

**Helstu breytingar**

**Hönnuðir breytinga**

DRÖG

## Saga

Um er að ræða annað af tveimur íbúðarhúsum fyrir námsmenn sem Byggingafélag námsmanna byggði á árunum 1999-2002. Húsin eru hönnuð af Birni H. Jóhannessyni arkitekt.

Húsið er staðsteypt og tvílyft með bárujárnsklæddu mænisþaki. Veggir eru með veðurkápu úr sléttum álplötum. Gluggar og úthurðir eru úr áli auk bogadreginna svala. Þak og veggklæðning er hvít. Átta íbúðir eru í húsinu.

Láreist húsið og staðsetning þess og afstaða á lóð fellur vel að umhverfinu og tekur tillit til nærliggjandi bygginga, Sjómannaskólans og Háteigskirkju.

Engar breytingar hafa verið gerðar á útliti hússins.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Miðlungs gildi. Lágreist íbúðarhús í anda póstmódernisma með hefðbundnu þakformi.

**Menningarsögulegt gildi:** Lágt.

**Umhverfisgildi:** Miðlungs. Húsið stendur á áberandi stað en form þess og afstaða á lóð tekur tillit til nærliggjandi aðalbyggingar Sjómannaskólans og Háteigskirkju og fellur vel að umhverfinu.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Óbreytt að gerð.

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

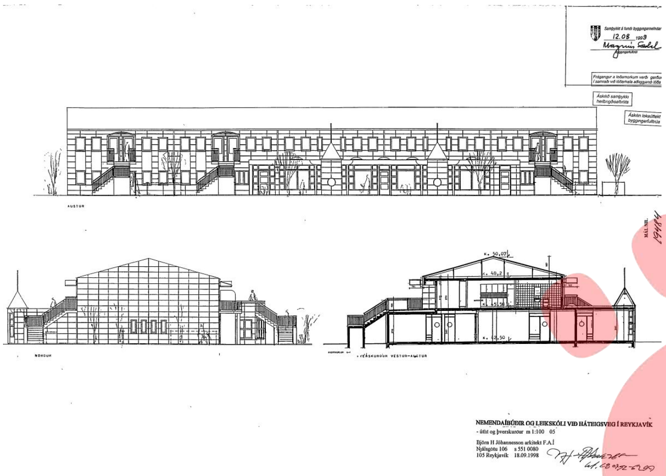
**Byggingarár** **2002**

# Háteigsvegur 31-33
## (mhl 02)

**Fyrsti eigandi** Byggingafélag

**Hönnun** Björn H. Jóhannesson arkitekt

**Upphafleg notkun** Íbúðarhús og leikskóli



**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Ál |
| **Þakgerð** | Mænisþak |
| **Þakklæðning** | Bárað ál |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Anddyri
Tvílyft
Útitröppur

**Helstu breytingar**

**Hönnuðir breytinga**

DRÖG

## Saga

Um er að ræða annað af tveimur íbúðarhúsum fyrir námsmenn sem Byggingafélag námsmanna byggði á árunum 1999-2002. Húsin eru hönnuð af Birni H. Jóhannessyni arkitekt.

Húsið er staðsteypt og tvílyft með bárujárnsklæddu mænisþaki. Veggir eru með veðurkápu úr sléttum álplötum. Gluggar og úthurðir eru úr áli auk bogadreginna svala. Þak og veggklæðning er hvít. Alls eru 13 íbúðir í húsinu auk leikskóla. Girðing úr tré umlykur leiksvæði á lóð.

Láreist húsið og staðsetning þess og afstaða á lóð fellur vel að umhverfinu og tekur tillit til nærliggjandi bygginga, Sjómannaskólans og Háteigskirkju.

Engar breytingar hafa verið gerðar á útliti hússins.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Miðlungs gildi. Lágreist íbúðarhús í anda póstmódernisma með hefðbundnu þakformi.

**Menningarsögulegt gildi:** Lágt.

**Umhverfisgildi:** Miðlungs. Húsið stendur á áberandi stað en form þess og afstaða á lóð tekur tillit til nærliggjandi aðalbygginga Sjómannaskólans og Háteigskirkju og fellur vel að umhverfinu.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Óbreytt að gerð.

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

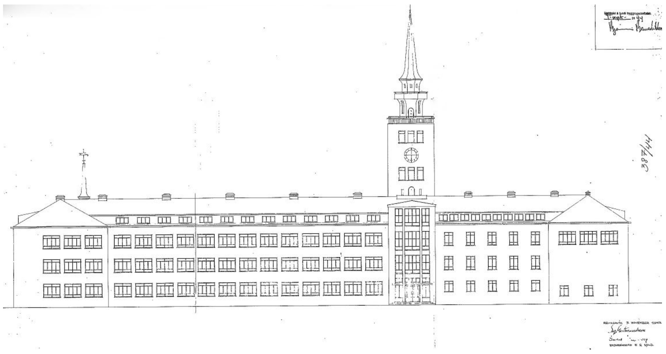
**Byggingarár** **1945**

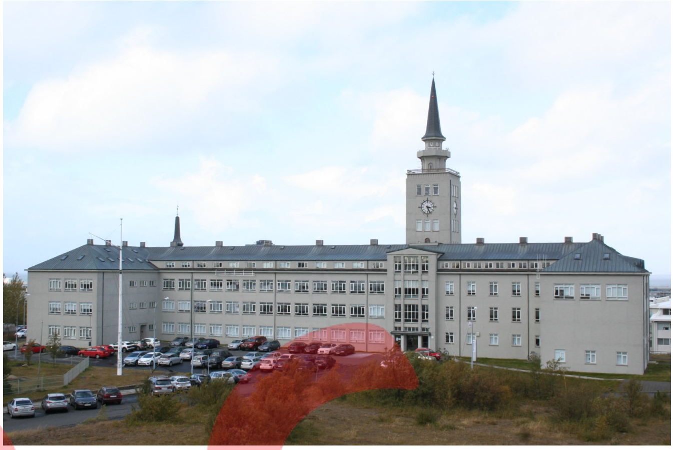
# Háteigsvegur 35
## Sjómannaskólinn í Reykjavík (mhl. 01)

**Fyrsti eigandi** Íslenska ríkið

**Hönnun** Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar

**Upphafleg notkun** Skólahús





DRÖG

| Upphafleg gerð | | Upphaflegt útlit |
|---|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt | Þrílyft |
| **Klæðning** | Skeljasandur | Ris |
| **Þakgerð** | Valmaþak | Kvistir |
| **Þakklæðning** | Eir | Turn |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar | Kjallari |
| | | Anddyri |

| Helstu breytingar | | Hönnuðir breytinga | |
|---|---|---|---|
| 1952 | Sorpgeymsla n-hlið | Sigurður Guðmundsson | arkitekt |
| 1954 | Spennistöð n-hlið | Sigurður Guðmundsson | arkitekt |
| 1975 | Ný klæðn. á rennur | Sigurbjartur Jóhannesson | bygg.fr. |
| 1999 | Endurbætur á þaki | Ormar Þ. Guðmundsson og | arkitekt |
| | Þakgluggar | Örnólfur Hall | arkitekt |
| 2007 | Lyfta í anddyri | Guðjón Magnússon | arkitekt |
| | Innra skipulagi br. | | |
| 2009 | Innra skipulagi br. | Guðjón Magnússon | arkitekt |

## Saga

Sjómannaskólinn í Reykjavík var reistur á Rauðarárholti árunum 1942-1945. Árið 1941 var hafist handa við undirbúning að byggingu skólahússins, sem hýsa skyldi helstu menntastofnanir sjómannastéttarinnar, Stýrimannaskólann í Reykjavík og Vélskóla Íslands. Skólahúsinu var valinn staður efst á Rauðarárholti, þar sem landrými var nóg. Í kjölfar hugmyndasamkeppni sem haldin var 1942 var ákveðið var að fela arkitektunum Sigurði Guðmundssyni og Eiríki Einarssyni hönnun hússins. Byggingarleyfi og teikningar að húsinu voru samþykktar í nóvember 1942 og aftur með lítillegum útlits- og fyrirkomubreytingum í september 1944. Þann 13. október 1945 var skólahúsið formlega vígt.

Sjómannaskólinn er stórhýsi og þekkt og áberandi kennileiti á Rauðarárholti. Það er þrílyft, steinsteypt bygging með risi og háum turni og stendur á brún gamallar grjótnámu sem mótar ásýnd hússins til norðurs. Í turninum var komið fyrir innsiglingavita, að tillögu byggingarnefndar skólans, sem þjónaði sínu hlutverki til um 2010. Húsið hefur verið nefnt síðasta stórvirki steinsteypuklassíkur á Íslandi og staðsetning þess á klettabrún, ásamt hinum háa og tignarlega turni þykir bera vott um rómantíska nálgun höfunda þess, en áhrif frá módernisma birtast einnig í taktfastri gluggaskipan og einstaka úrfærslum (sjá m.a. Pétur Ármannsson: *Sigurður Guðmundsson arkitekt* (1997), bls. 26).

Árið 1952 var byggt steinsteypt sorpskýli við norðuhlið hússins. Árið 1954 var gerð viðbygging fyrir spennistöð við tröppuhús við norðurhlið. Árið 1975 voru þakrennukantar klæddir með eir. Árið 1999 fékkst leyfi fyrir smávægilegum breytingum á þaki hússins og virðast þá hafa verið settir á það þakgluggar. Árið 2007 fékkst leyfi fyrir breytingum á innra skipulagi 4. hæðar hússins og sett lyfta í stigaop aðalinngangs. Árið 2008 var húsið friðað. Árið 2009 var starfsemi grunnskóla komið fyrir á 1. hæð í vesturenda skólans.

Frá 2003-2008 voru skólarnir í húsinu reknir sem Fjöltækniskólinn en hafa frá 2008 verið hluti af Tækniskólanum.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Hátt gildi. Eitt af stórvirkjum íslenskrar steinsteypuklassíkur, með módernísku ívafi. Einstök bygging og gott dæmi um höfundarverk Sigurðar Guðmundssonar og Eiríks Einarssonar.

**Menningarsögulegt gildi:** Hátt. Aðalbygging Sjómannaskólans í Reykjavík, merk skólabygging og mikilvæg í sögu menntunar og framfara á sviði sjómennsku og sjávarútvegs.

**Umhverfisgildi:** Hátt. Stórhýsi, áberandi og þekkt kennileiti á Rauðarárholti, stendur tignarlega á háholtinu og þarf mikið umhverfislegt andrými. Turn hússins hefur haft hlutverk sem innsiglinarviti fyrir skip í Reykjavíkurhöfn og hefur gildi sem útsýnisstaður.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Óbreytt að gerð, með óverulegum útlitsbreytingum.

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur hátt varðveislugildi. Það var friðað af menntamálaráðherra 19. maí 2008 og er því í BLÁUM FLOKKI: *Friðlýst hús og mannvirki.***

**Byggingarár** **1959**

# Háteigsvegur 37
## Vélahús (mhl. 02)

**Fyrsti eigandi** Íslenska ríkið

**Hönnun** Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar

**Upphafleg notkun** Skólahús, vélahús

**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Múrsléttað |
| **Þakgerð** | Mænisþak |
| **Þakklæðning** | Bárujárn |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Tvílyft

| Helstu breytingar | | Hönnuðir breytinga | |
|---|---|---|---|
| 2000 | Innra skipulag br. | Helgi Hafliðason | arkitekt |
| 2003 | Innra skipulag sþ. | Helgi Hafliðason | arkitekt |
| | Endurbætur | | |

## Saga

Um er að ræða steinsteypt, tvílyft skólahús, byggt á árunum 1957-1959 eftir teikningum arkitektanna Sigurðar Guðmundssonar og Eiriks Einarssonar, fyrir starfsemi Vélskóla Íslands sem fluttur var í húsakynni Sjómannaskólans þegar þau voru reist 1945-1946. Húsið stendur austan við aðalbyggingu Sjómannaskólans og var byggt sem viðbygging við vesturgafl eldra vélahúss á lóðinni (mhl. 03) og snýr þvert á það hús.

Árið 2000 var innra skipulagi breytt og vinnustofum komið fyrir á 1. hæð hússins.

Árið 2003 var þáverandi innra fyrirkomulag hússins samþykkt, en þá höfðu verið gerðar endurbætur á eldvörnum og felldur burt hringstigi í vélasal.

Engar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

Húsið er nú hluti af húsakosti Tækniskólans, skóla atvinnulífsins. Það er skráð sem „Vélahús“ á vefsíðu Tækniskólans (https://tskoli.is/husnaedi/) og í Fasteignaskrá (2019).

## Varðveislumat

| | |
|---|---|
| **Byggingarlist:** | Miðlungs-hátt gildi. Steinsteypt, sérhæfð skólabygging í hefðbundnum stíl frá 6. áratugi 20. aldar, með taktfastri gluggaröð og mænisþaki. |
| **Menningarsögulegt gildi:** | Miðlungs-hátt. Skólabygging, tengd sögu menntunar og framfara á sviði sjómennsku og sjávarútvegs. |
| **Umhverfisgildi:** | Miðlungs. Látlaust hús, hluti af húsasamstæðu sem á þátt í að ramma inn skólalóð Sjómannaskólans án þess þó að skyggja á aðalbyggingu skólans. |
| **Upprunaleg gerð:** | Hátt gildi. Óbreytt að gerð. |
| **Varðveislugildi:** | **Húsið hefur miðlungs-hátt varðveislugildi. Það er viðbygging og hluti af stærri heild.** |

DRÖG

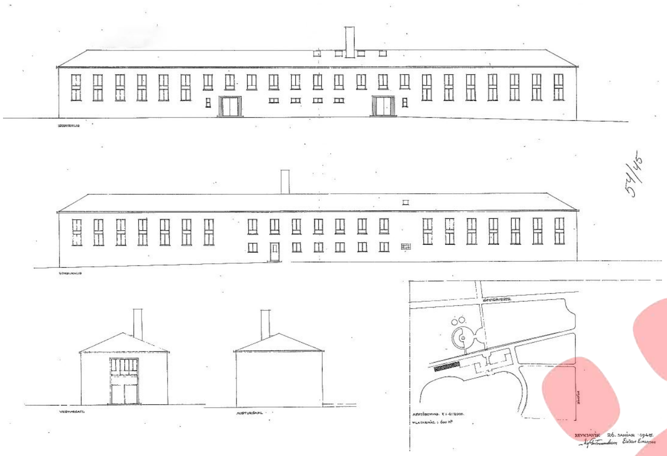
**Byggingarár** 1946

# Háteigsvegur 37
## Vélahús (mhl. 03)

**Fyrsti eigandi** Íslenska ríkið

**Hönnun** Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar

**Upphafleg notkun** Skólahús, vélahús



| Upphafleg gerð | | Upphaflegt útlit | Helstu breytingar | | Hönnuðir breytinga | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt | Einlyft | 1961 | Skorsteinn | Sigurður Guðmundsson | arkitekt |
| **Klæðning** | Múrsléttað | Tvílyft | | | og Eiríkur Einarsson | arkitekt |
| **Þakgerð** | Mænisþak | | 1996 | Geymslur á lóð | Helgi Hafliðason | arkitekt |
| **Þakklæðning** | Bárujárn | | | | | |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar | | | | | |

DRÖG

## Saga

Um er að ræða steinsteypt skólahús, byggt árið 1946 eftir teikningum arkitektanna Sigurðar Guðmundssonar og Eiríks Einarssonar, fyrir starfsemi Vélskóla Íslands sem fluttur var í húsakynni Sjómannaskólans þegar þau voru reist. Húsið stendur austan við aðalbyggingu Sjómannaskólans og var byggt sem fyrsti áfangi vélahúss á lóðinni. Upphaflegar teikningar Sigurðar Guðmundssonar og Eiríks Einarssonar gerðu ráð fyrir lengra húsi sem einnig átti að þjóna sem fimleikahús, en einungis um helmingur þess, vesturhluti með vélasal og ketilhúsi, var reistur, og var sá hluti að mestu einloftaður.

Árið 1959 var byggð viðbygging með vélasölum þvert á vesturgafl hússins (sjá mhl. 02).

Árið 1961 fékkst leyfi til að koma fyrir gufukatli í húsinu ásamt skorsteini við norðurhlið þess.

Á árunum 1964-1965 var húsið stækkað til austurs með tvílyftri viðbyggingu við austurgafl (sjá mhl. 04).

Árið 1996 var útisvæði norðan við húsið afgirt og skúrum komið fyrir á lóðinni.

Engar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

Húsið er nú hluti af húsakosti Tækniskólans, skóla atvinnulífsins. Það er skráð sem „Vélahús" á vefsíðu kólans (https://tskoli.is/husnaedi/) og í Fasteignaskrá (2019).

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Miðlungs-hátt gildi. Steinsteypt, sérhæfð skólabygging í hefðbundnum stíl frá 5. áratugi 20. aldar, með taktfastri gluggaröð og mænisþaki.

**Menningarsögulegt gildi:** Miðlungs-hátt. Skólabygging, tengd sögu menntunar og framfara á sviði sjómennsku og sjávarútvegs.

**Umhverfisgildi:** Miðlungs. Látlaust hús, hluti af húsasamstæðu sem á þátt í að ramma inn skólalóð Sjómannaskólans án þess þó að skyggja á aðalbyggingu skólans.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Óbreytt að gerð.

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur miðlungs-hátt varðveislugildi. Það er hluti af stærri heild.**

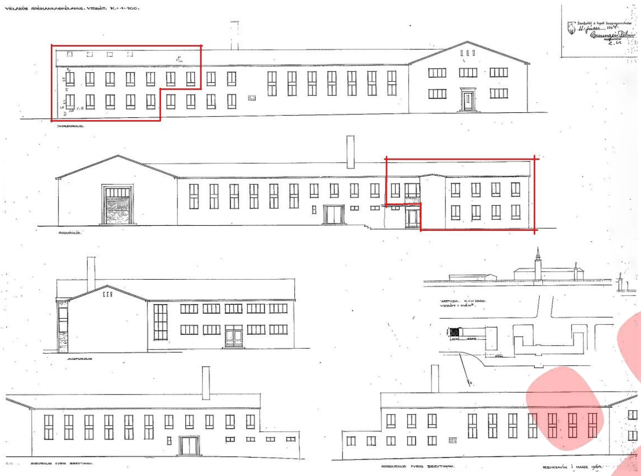
**Byggingarár** **1965**

# Háteigsvegur 37
## Vélahús / Smíðahús (mhl. 04)

**Fyrsti eigandi** Íslenska ríkið

**Hönnun** Eiríkur Einarsson arkitekt

**Upphafleg notkun** Skólahús



| **Upphafleg gerð** | | **Upphaflegt útlit** | **Helstu breytingar** | | **Hönnuðir breytinga** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt | Tvílyft | 1995 | Gluggi og dyr a-gafli | Helgi Hafliðason | arkitekt |
| **Klæðning** | Múrsléttað | | | Innra skipulagi br. | | |
| **Þakgerð** | Mænisþak | | | | | |
| **Þakklæðning** | Bárujárn | | | | | |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar | | | | | |

## Saga

Um er að ræða steinsteypt skólahús, byggt á árunum 1964-1965, eftir teikningum Eiríks Einarssonar arkitekts, sem viðbygging við vélahús (mhl. 03) sem stendur austan Sjómannaskólans. Viðbyggingin er tvílyft og myndar framlengingu á vélahúsinu til austurs. Í henni var gert ráð fyrir rannsóknarstofum á báðum hæðum.

Árið 1995 fékkst leyfi til að setja glugga og dyr á austurgafl hússins og breyta skipulagi og gera endurbætur innanhúss, m.a. vegna brunavarna.

Húsið er nú hluti af húsakosti Tækniskólans, skóla atvinnulífsins. Það er skráð sem „Smíðahús“ tilheyrandi Vélahúsi á vefsíðu Tækniskólans (https://tskoli.is/husnaedi/) og sem „Vélahús“ í Fasteignaskrá (2019).

DRÖG

## Varðveislumat

| | |
|---|---|
| **Byggingarlist:** | Miðlungs gildi. Steinsteypt, sérhæfð skólabygging, viðbygging frá 7. áratugi 20. aldar, með taktfastri gluggaröð og hefðbundnu mænisþaki. |
| **Menningarsögulegt gildi:** | Miðlungs-hátt. Skólabygging, tengd sögu menntunar og framfara á sviði sjómennsku og sjávarútvegs. |
| **Umhverfisgildi:** | Miðlungs. Látlaust hús, hluti af húsasamstæðu sem á þátt í að ramma inn skólalóð Sjómannaskólans án þess þó að skyggja á aðalbygginguna. |
| **Upprunaleg gerð:** | Hátt gildi. Óbreytt að gerð, utan lítillegra útlitsbreytinga á austurgafli. |
| **Varðveislugildi:** | **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er viðbygging og hluti af stærri heild.** |

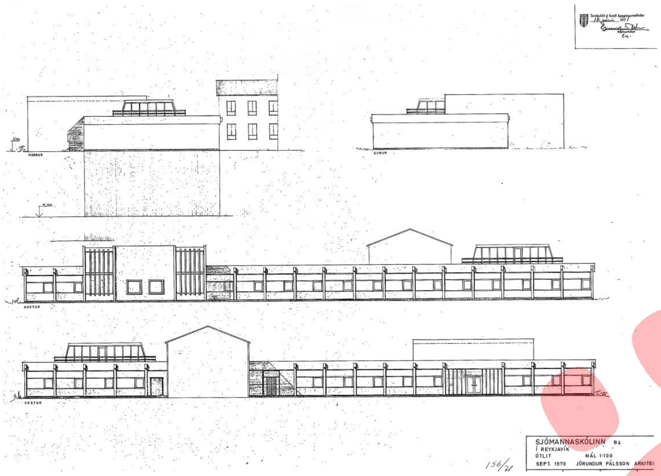
**Byggingarár** **1973**

# Háteigsvegur 39
## Rafmagnshús (mhl. 09)

**Fyrsti eigandi** Íslenska ríkið

**Hönnun** Jörundur Pálsson arkitekt

**Upphafleg notkun** Skólahús



DRÖG

**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Múrsléttað |
| **Þakgerð** | Flatt þak |
| **Þakklæðning** | Pappi |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Einlyft
Tvílyft

**Helstu breytingar**

1992 Endurnýjun á þaki

**Hönnuðir breytinga**

## Saga

Um er að ræða steinsteypt skólahús, byggt á árunum 1971-1973, eftir teikningum Jörundar Pálssonar arkitekts, til að hýsa véla- og tækjasali og kennslustofur. Húsið stendur austanvert á lóð Sjómannaskólans í Reykjavík og snýr bakhlið að götunni Vatnsholti en aðkoma að húsinu er að vestanverðu, um lóð Sjómannaskólans. Húsið er hannað í móderniskum stíl, með flötu þaki, og er mjög frábrugðið aðalbyggingu og nærliggjandi eldri skólabyggingu (vélahúsi, mhl. 02-04) í útliti. Samkvæmt upphaflegri teikningu átti það að verða stærra hús með einlyftri álmu sem liggja átti til norðurs, meðfram austurgafli nærliggjandi skólabyggingar (vélahúss), en einungis syðsti hluti hússins var byggður og stendur sem einlyft hús með tvílyftu miðhúsi, samhverft um miðju.

Árið 1992 fékkst leyfi til að breyta þakformi hússins í valmaþak við endurnýjun á þaki. Þakinu hefur ekki verið breytt á þann hátt og má ætla að við endurbæturnar hafi verið reynt að halda sama formi og upprunalega var byggt.

Engar sýnilegar útlitsbreytingar hafa verið gerðar á húsinu.

Húsið er nú hluti af húsakosti Tækniskólans, skóla atvinnulífsins. Það er skráð sem „Rafmagnshús“ á vefsíðu skólans (https://tskoli.is/
husnaedi/) og í Fasteignaskrá (2019).

## Varðveislumat

| | |
|---|---|
| **Byggingarlist:** | Hátt gildi. Steinsteypt, sérhæfð skólabygging í anda módernisma. |
| **Menningarsögulegt gildi:** | Miðlungs-hátt. Skólabygging, tengd sögu menntunar og framfara á sviði sjómennsku og sjávarútvegs. |
| **Umhverfisgildi:** | Miðlungs-hátt. Ein af þeim byggingum sem ramma inn skólalóð Sjómannaskólans án þess þó að skyggja á aðalbygginguna. |
| **Upprunaleg gerð:** | Hátt gildi. Óbreytt að gerð. Fyrsti áfangi húss sem átti að verða stærra. |
| **Varðveislugildi:** | **Húsið hefur miðlungs-hátt varðveislugildi.** |

**Byggingarár** **1916**

# Háteigsvegur 43
## Vatnsgeymir á Rauðarárholti (mhl. 01)

**Fyrsti eigandi** Vatnsveita Reykjavíkur

**Hönnun** Jón Þorláksson? verkfræðingur

**Upphafleg notkun** Vatnsgeymir

| **Upphafleg gerð** | | **Upphaflegt útlit** | **Helstu breytingar** | | **Hönnuðir breytinga** | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt | Einlyft | 1929 | Vitahús | | |
| **Klæðning** | Torf | Anddyri | 1930 | Eystri vatnsgeymir | | |
| **Þakgerð** | Flatt þak | | >1945 | Vitahús fjarlægt | | |
| **Þakklæðning** | Hellur | | 1984 | Viðbygging, dælust. | Magnús Skúlason | arkitekt |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar | | 1993 | Viðbygging, þrýstiminnkari Handrið | Magnús Skúlason | arkitekt |
| | | | 2009 | Breytt notkun | Bjarni Vésteinsson | verkfr. |

## Saga

Um er að ræða annan af tveimur steinsteyptum kaldavatnsgeymum sem standa við Háteigsveg efst á Rauðarholti. Sá eldri, sem stendur vestar (mhl. 01), var byggður árið 1916, til að bæta úr vatnsskorti í bænum og tryggja nægan vatnsþrýsting. Bygging vatnsgeymis á Rauðarárholti hafði verið ráðgerð allt frá upphafi vatnsveitu Reykjavíkur árið 1907 og Jón Þorláksson verkfræðingur mun hafa gert tillöguteikningar að honum (sem ekki hafa fundist), en byggingu hans var slegið á frest þar til fór að bera á vatnsskorti í efri byggðum bæjarins. Bygging geymisins var samþykkt í bæjarstjórn 20. janúar 1916 og var lokið vorið 1916. Geymirinn var eitt fyrsta mannvirkið sem reis á holtinu og var frá upphafi kennileiti sem sást víða að. Í *Tímariti Verkfræðingafélags Íslands* árið 1916 er honum lýst svo: „Hann er stór sívalningur úr járnbentri steinsteypu, hæð að innan er 6,75 m. og þvermál 14 m, og yfir er lok úr sama efni, sem hvílir á hliðarveggjum hans og 9 súlum steyptum, er standa í botni geymisins.“ Við geyminn sunnanverðan er ferköntuð útbygging (lokahús) með dyrum, en geymirinn sjálfur er hulinn með jarðvegi og torfi og hefur verið svo frá fyrstu tíð. Árið 1924 var reistur steingarður umhverfis hann.

Árið 1929 var reistur viti ofan á vatnsgeyminum, sem tekinn var í notkun í júlí það ár en brunavirtur í ágúst 1930. Vitahúsið var byggt úr járnbentri steinsteypu og var 4 x 4 m að stærð, með glerkúpli í stað þaks. Af ljósmyndum frá um 1944-1945 má sjá að seinna hefur verið sett pýramídaþak á vitahúsið. Vitinn tók við hlutverki eldri vita í Skuggahverfi og þjónaði sem Reykjavíkurviti til um 1945 þegar nýr innsiglingaviti í turni Sjómannaskólans tók við hlutverki hans.

Um 1930 var bætt við öðrum samskonar vatnsgeymi austan við þennan (sjá mhl. 02).

Árið 1984 var byggð steinsteypt bogadregin viðbygging fyrir dælustöð norðanvert við geymana.

Árið 1993 var byggt steinsteypt mannvirki undir þrýstiminnkara í brekkunni suðaustan við vatnsgeymana.

Árið 2009 fékk Nova ehf. leyfi til að innrétta geymana og dælustöðvarhúsið fyrir farsímastöð.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Miðlungs gildi. Sérhæft, steinsteypt mannvirki, annar af tveimur sambyggðum vatnsgeymum, sem huldir eru jarðvegi og torfi að mestu.

**Menningarsögulegt gildi:** Hátt gildi. Vatnsgeymarnir tengjast sögu vatnsveitu og brunavarna í Reykjavík og eru mikilvægur vitnisburður um innviðasögu borgarinnar. Sá eldri er eitt fyrsta mannvirkið sem reis á Rauðarárholti.

**Umhverfisgildi:** Hátt gildi. Vatnsgeymarnir eru kennileiti á Rauðarárholti og hafa gildi sem útsýnisstaður. Þeir eru tyrfðir á hliðum og falla vel inn í landslagið.

**Upprunaleg gerð:** Miðlungs-hátt gildi. Vatnsgeymarnir eru óbreyttir að gerð þó að notkun þeirra hafi breyst.

**Varðveislugildi:** **Vatnsgeymarnir hafa hátt varðveislugildi. Sá eldri er friðaður vegna aldurs skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 og er því í FJÓLUBLÁUM FLOKKI: *Friðuð hús.* Lagt er til að geymarnir sem heild ásamt dæluhúsi njóti einnig verndar í RAUÐUM FLOKKI: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu.**

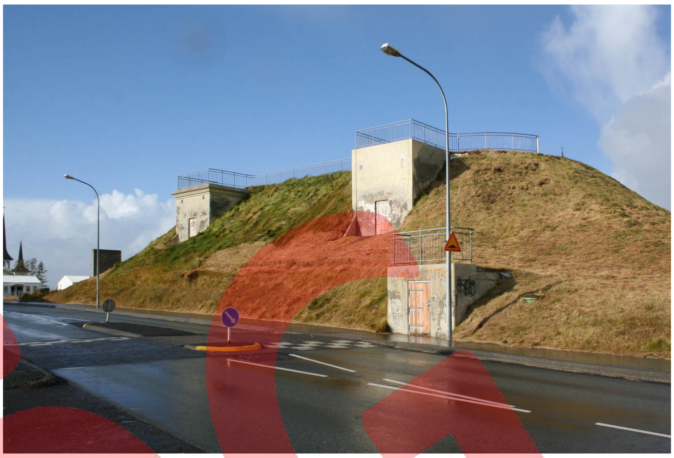
DRÖG

**Byggingarár** 1930

# Háteigsvegur 43
## Vatnsgeymir á Rauðarárholti (mhl. 02)

**Fyrsti eigandi** Vatnsveita Reykjavíkur **Hönnun** Óþekktur

**Upphafleg notkun**
Vatnsgeymir



DRÖG

| Upphafleg gerð | | Upphaflegt útlit | Helstu breytingar | | Hönnuðir breytinga | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt | Einlyft | 1984 | Viðbygging, dælustöð | Magnús Skúlason | arkitekt |
| **Klæðning** | Torf | Anddyri | | | | |
| **Þakgerð** | Flatt þak | | 1993 | Viðbygging, þrýstiminnkari | Magnús Skúlason | arkitekt |
| **Þakklæðning** | Hellur | | | | | |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar | | | Handrið | | |
| | | | 2009 | Breytt notkun | Bjarni Vésteinsson | verkfr. |

## Saga

Um er að ræða annan af tveimur steinsteyptum kaldavatnsgeymum sem standa við Háteigsveg efst á Rauðarholti. Sá eldri, sem stendur vestar (sjá mhl. 01), var byggður árið 1916, en árið 1930 var bætt við öðrum samskonar geymi austan við hann (mhl. 02). Var það gert til að bregðast við vatnsskorti í bænum á þeim tíma. Upphaflegar teikningar að geymunum hafa ekki fundist. Geymarnir eru steinsteyptir sívalningar með steyptu loki og sunnanvert við hvorn þeirra er ferköntuð útbygging með dyrum. Að utanverðu eru geymarnir huldir með jarðvegi og torfi og

Árið 1984 var byggð steinsteypt bogadregin viðbygging fyrir dælustöð norðanvert við geymana og felld inn í jarðvegsmönina sem umlykur þá á hógværan hátt svo að lítið ber á henni.

Árið 1993 fékkst leyfi til að byggja steinsteypt mannvirki undir þrýstiminnkara við vatnsgeymana, sem fellt var inn í grasbrekkuna suðaustanvert við þá og er sýnilegt frá Háteigsvegi. Um leið var sótt um leyfi til að setja handrið úr járni ofan á gömlu lokahúsin á geymunum. Í dag (2019) er samfelldur flatur útsýnispallur ofan á geymunum, með handriði að sunnanverðu.

Árið 2006 var afmörkuð lóð fyrir vatnsgeymana.

Árið 2009 fékk Nova ehf. leyfi til að innrétta geymana og dælustöðvarhúsið fyrir farsímastöð.

Norðan við geymana stóð íbúðarhúsið Geymisvöllur sem Þórður Sigurðsson prentari reisti 1925, en það var rifið 1991.

## Varðveislumat

| | |
|---|---|
| **Byggingarlist:** | Miðlungs gildi. Sérhæft, steinsteypt mannvirki, annar af tveimur sambyggðum vatnsgeymum, sem huldir eru jarðvegi og torfi að mestu. |
| **Menningarsögulegt gildi:** | Hátt gildi. Vatnsgeymarnir tengjast sögu vatnsveitu og brunavarna í Reykjavík og eru mikilvægur vitnisburður um innviðasögu borgarinnar. |
| **Umhverfisgildi:** | Hátt gildi. Vatnsgeymarnir eru kennileiti á Rauðarárholti og hafa gildi sem útsýnisstaður. Þeir eru tyrfðir á hliðum og falla vel inn í landslagið. |
| **Upprunaleg gerð:** | Miðlungs-hátt gildi. Vatnsgeymarnir eru óbreyttir að gerð þó að notkun þeirra hafi breyst. |
| **Varðveislugildi:** | **Vatnsgeymarnir hafa hátt varðveislugildi. Lagt er til að geymarnir sem heild ásamt dæluhúsi njóti verndar í RAUÐUM FLOKKI:** ***Einstök hús, húsaraðir og götumyndir*** **sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.** |

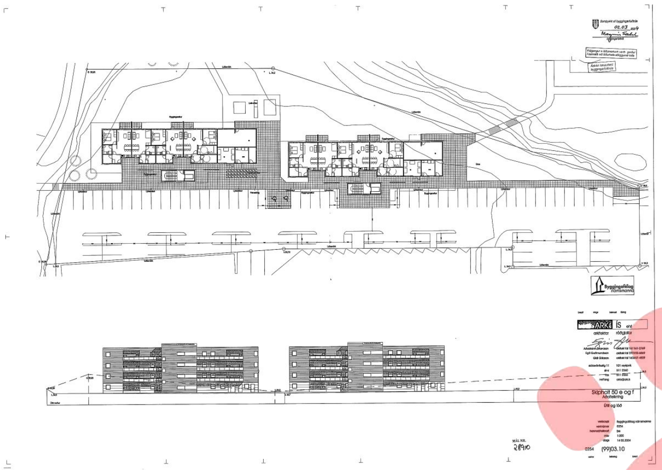
**Byggingarár** **2005**

# Skipholt 50e
## (mhl. 01)

**Fyrsti eigandi** Byggingafélag námsmanna

**Hönnun** ARKÍS arkitektar / Egill Guðmundsson arkitekt

**Upphafleg notkun** Íbúðarhús



**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Bárujárn |
| **Þakgerð** | Flatt þak |
| **Þakklæðning** | Pappi |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Fjórlyft
Anddyri
Svalir

**Helstu breytingar**

**Hönnuðir breytinga**

DRÖG

## Saga

Um er að ræða annað af tveimur íbúðarhúsum fyrir námsmenn sem hönnuð voru af ARKÍS arkitektum og reist við Skipholt 50e og 50f á árunum 2004-2005. Samþykkt var árið 2004 að skipta upp lóð Sjómannaskólans í Reykjavík og koma fyrir námsmannaíbúðum á norðurhluta lóðarinnar, með aðkomu frá Skipholti. Húsin eru staðsett þar sem áður var grjótnám í holtinu. Húsin eru hvort um sig fjórar hæðir með flötu þaki og stigahúsi og einföldum svalagöngum á norðurhlið, klædd að mestu með báraðri álklæðningu. Í hvoru húsi eru 22 íbúðir.

Árið 2007 var komið fyrir tröppum úr galvaniseruðu stáli vestantil á lóð húsanna og liggja þær upp hallan að lóð Sjómannaskólans á holtinu.

Ekki hafa verið gerðar breytingar á húsunum.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Lágt-miðlungs gildi. Steinsteypt fjölbýlishús í móderniskum stíl.

**Menningarsögulegt gildi:** Lágt.

**Umhverfisgildi:** Miðlungs. Annað af tveimur samskonar húsum sem staðsett eru á baklóð við Skipholt og eru að mestu í hvarfi af húsum af svipaðri hæð, frá götu séð. Húsin standa við jaðar gamallar grjótnámu norðaustantil í Rauðarárholti.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Óbreytt að gerð.

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

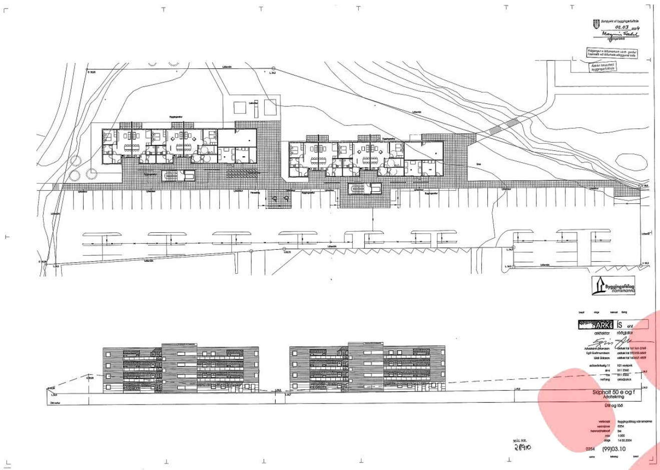
**Byggingarár** **2005**

# Skipholt 50f
## (mhl. 02)

**Fyrsti eigandi** Byggingafélag námsmanna

**Hönnun** ARKÍS arkitektar / Egill Guðmundsson arkitekt

**Upphafleg notkun** Íbúðarhús



**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Bárujárn |
| **Þakgerð** | Flatt þak |
| **Þakklæðning** | Pappi |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Fjórlyft
Anddyri
Svalir

**Helstu breytingar**

**Hönnuðir breytinga**

## Saga

Um er að ræða annað af tveimur íbúðarhúsum fyrir námsmenn sem hönnuð voru af ARKÍS arkitektum og reist við Skipholt 50e og 50f á árunum 2004-2005. Samþykkt var árið 2004 að skipta upp lóð Sjómannaskólans í Reykjavík og koma fyrir námsmannaíbúðum á norðurhluta lóðarinnar, með aðkomu frá Skipholti. Húsin eru staðsett þar sem áður var grjótnám í holtinu. Húsin eru hvort um sig fjórar hæðir með flötu þaki og stigahúsi og einföldum svalagöngum á norðurhlið, klædd að mestu með báraðri álklæðningu. Í hvoru húsi eru 22 íbúðir.

Árið 2007 var komið fyrir tröppum úr galvaniseruðu stáli vestantil á lóð húsanna og liggja þær upp hallan að lóð Sjómannaskólans á holtinu.

Ekki hafa verið gerðar breytingar á húsunum.

## Varðveislumat

**Byggingarlist:** Lágt-miðlungs gildi. Steinsteypt fjölbýlishús í móderniskum stíl.

**Menningarsögulegt gildi:** Lágt.

**Umhverfisgildi:** Miðlungs. Annað af tveimur samskonar húsum sem staðsett eru á baklóð við Skipholt og eru að mestu í hvarfi af húsum af svipaðri hæð, frá götu séð. Húsin standa við jaðar gamallar grjótnámu norðaustantil í Rauðarárholti.

**Upprunaleg gerð:** Hátt gildi. Óbreytt að gerð.

**Varðveislugildi:** **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

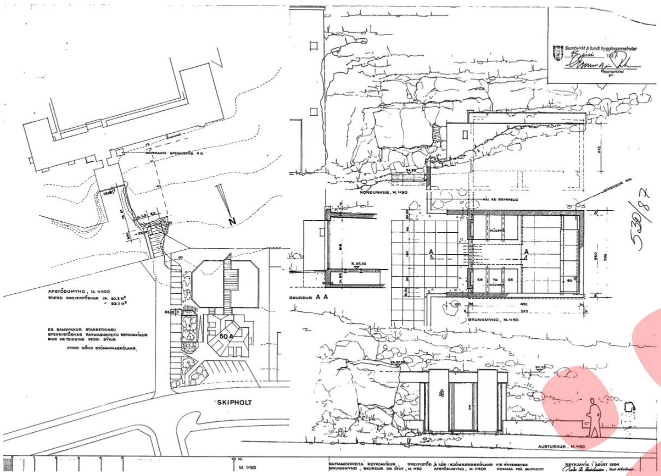
**Byggingarár** **1987**

# Skipholt
## Dreifistöð

**Fyrsti eigandi** Rafmagnsveita Reykjavíkur

**Hönnun** Guðmundur Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfreðsson

**Upphafleg notkun** Dreifistöð



**Upphafleg gerð**

| | |
|---|---|
| **Tegund** | Steinsteypt |
| **Klæðning** | Múrsléttað |
| **Þakgerð** | Flatt þak |
| **Þakklæðning** | Steypt |
| **Undirstöður** | Steinsteyptar |

**Upphaflegt útlit**

Einlyft

**Helstu breytingar**

**Hönnuðir breytinga**

DRÖG

## Saga

Um er að ræða steinsteypta dreifistöð fyrir Rafmagnsveitu Reykjavíkur, sem hönnuð var af arkitektunum Guðmundi Kr. Kristinssyni og Ferdínand Alfreðssyni. Dreifistöðin stendur á lóð Sjómannaskólans, með aðkomu frá Skipholti. Hún er grafin inn í landhalla þar sem áður var grjótnám norðan við Sjómannaskólann. Mannvirkið er ekki skráð í Fasteignaskrá (2019), en bygging þess var samþykkt í júní 1987 (BN 530/87).

Engar breytingar hafa verið gerðar á mannvirkinu.

## Varðveislumat

| | |
|---|---|
| **Byggingarlist:** | Miðlungs gildi. Látlaus og einföld steinsteypt dreifistöð sem felld er inn í landhalla. |
| **Menningarsögulegt gildi:** | Miðlungs. Tengist sögu Rafmagnsveitu Reykjavíkur og innviðasögu borgarinnar. |
| **Umhverfisgildi:** | Miðlungs. Mannvirkið er fellt inn í landhalla og er lítið áberandi. |
| **Upprunaleg gerð:** | Hátt gildi. Óbreytt að gerð. |
| **Varðveislugildi:** | **Mannvirkið hefur miðlungs varðveislugildi.** |

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður Gunnarsdóttir**
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.
gudnygerdur@minjastofnun.is

Reykjavíkurborg – Umhverfis- og skipulagssvið
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

18. apríl 2019
*MÍ*201903-0057/ 6.09 / 5229

**Efni: Sjómannaskólareitur Reykjavík – breyting á deiliskipulagi**

Vísað er til samskipta undirritaðrar við Guðlaugu Ernu Jónsdóttur, verkefnastjóra hjá skipulagsfulltrúa þar sem óskað var eftir að fá til kynningar tillögu að breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits. Drög að tillögu A2F arktekta dags. 18.302019, ásamt drögum Borgarsögusafns að húsakönnun barst Minjastofnun þann 3.4.2019. Á deiliskipulagsreitnum stendur Sjómannaskólinn sem er friðlýst bygging samkvæmt ákvörðun ráðherra frá 19. maí 2008.

Drög að deiliskipulagi Sjómannaskólareits og húsakönnun var kynnt á fundi húsafriðunarnefndar þann 9.4.2019 og gerði nefndin eftirfarandi bókun:

> *Húsafriðunarnefnd tekur undir það álit sem fram kemur í húsakönnun Borgarsögusafns þar sem rík áhersla er lögð á að ekki verði skyggt á ásýnd Sjómannaskólans eða byggt fyrir sjónlínur að skólanum. Því kemur ekki til álita að heimila uppbyggingu á reit H1 á deiliskipulagsuppdrætti að mati nefndarinnar.*

Minjastofnun Íslands tekur undir álit húsafriðunarnefndar og ítrekar það sem kom fram í umsögn dags. 1.6.2018 um breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem var minnt á ákvæði 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 um skráningu menningarminja, fornleifa, húsa og mannvirkja vegna skipulags.

Drög að húsakönnun liggja fyrir en endurskoðuð fornleifaskrá hefur ekki borist. Minjastofnun mun veita umsögn um tillögu að breytingu að deiliskipulagi Sjómannaskólareits þegar fullunnin tillaga og skýrsla um skráningu fornleifa, húsa og mannvirkja berst stofnuninni.

Virðingarfyllst,

Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

*Afrit sent:*
*Skipulagsstofnun*

*Afrit sent í tölvupósti:*
*Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)*
*Guðlaug Erna Jónsdóttir (gudlaug.erna.jonsdottir@reykjavik.is)*
*Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)*

**MYND 1** Sjómannaskólareitur – drög að deiliskipulagsbreytingu (dagsett 14.5.2019).

## Núverandi aðstæður

Til þess að færa mat umferðarsköpun og mat á hæfilegan fjölda bílastæða fyrir skipulagsreitinn var staðsetning skipulagsreitsins skoðuð með tilliti til aðgengis að þjónustu og verslun, almenningssamgöngum og hjólastígum.

Blönduð byggð, ásamt aðgengi að fjölbreyttri þjónustu og verslun, getur dregið úr ferðaþörf á bíl. Með tilliti til þess er deiliskipulagsreiturinn vel staðsettur - miðbærinn er í göngufæri sem býður upp á fjölbreytta verslun og þjónustu, og þá er ýmis þjónusta og verslun í hverfinu. Til dæmis eru tvær lágvöruverslanir (Bónus og Krónan) innan/um 500m göngufjarlægðar frá miðju reitnum, leikskóli er innan skipulagsreitsins og Háteigsskóli er í 250m göngufjarlægð.

Gott aðgengi að almenningssamgöngum er einnig mikilvægur þáttur svo hægt sé að ferðast án einkabílsins. Reiturinn er vel tengdur almenningssamgöngukerfi Strætó. Á Hátegisvegi (við skipulagsreitinn) er biðstöð þar sem leið 11 stoppar en næsta biðstöð er í um 400m fjarlægð við *Laugarveg 176*. Sú biðstöð er með hátt þjónustustig og stoppa þar leiðir 2, 5, 14, 15 og 17. Í 700m fjarlægð við *Miklubraut* er önnur biðstöð með hátt þjónustustig en þar stoppa leiðir 1, 3 og 6 (kort af staðsetningu biðstöðva má sjá á mynd 2). Með tilliti til fjölda leiða og þjónustustigs í grennd við skipulagssvæðið má segja að almenningssamgöngukerfið veiti gott aðgengi að öðrum borgarhlutum höfuðborgarsvæðisins.

**MYND 2** Aðgengi í strætó og hjólaleiðir í nágrenni við skipulagsreitinn. Aðalhjólaleiðir eru táknaðir með rauðum lit en tengileiðir með grænum. Skipulagsreiturinn er merktur með punkta línu. Fjarlægðir og göngutími að biðstöðvum Strætó eru mældar frá rauða punktinum innan skipulagsreitsins.

Skipulagsreiturinn er ágætlega tengdur hjólastígum. Þrír stofnhjólaleiðir Reykjavíkur (sjá mynd 2) liggja í nágrenni reitsins þ.e. eftir Laugarvegi/Suðurlandsbraut, Kringlumýrarbraut og Miklubraut en þessir stígar eru ýmist með aðskildan hjólastíg eða blandaðir stígar með gangandi vegfarendum. Tengistígur er skilgreindur eftir Nóatúni/Lönguhlíð en í dag þurfa hjólandi vegafarendur að deila rými með akandi og/eða gangandi vegfarendum fram að gatnamótum Lönguhlíðar og Miklubrautar þar sem við taka hjólastígar.

## Umferð

### *Núverandi umferð*

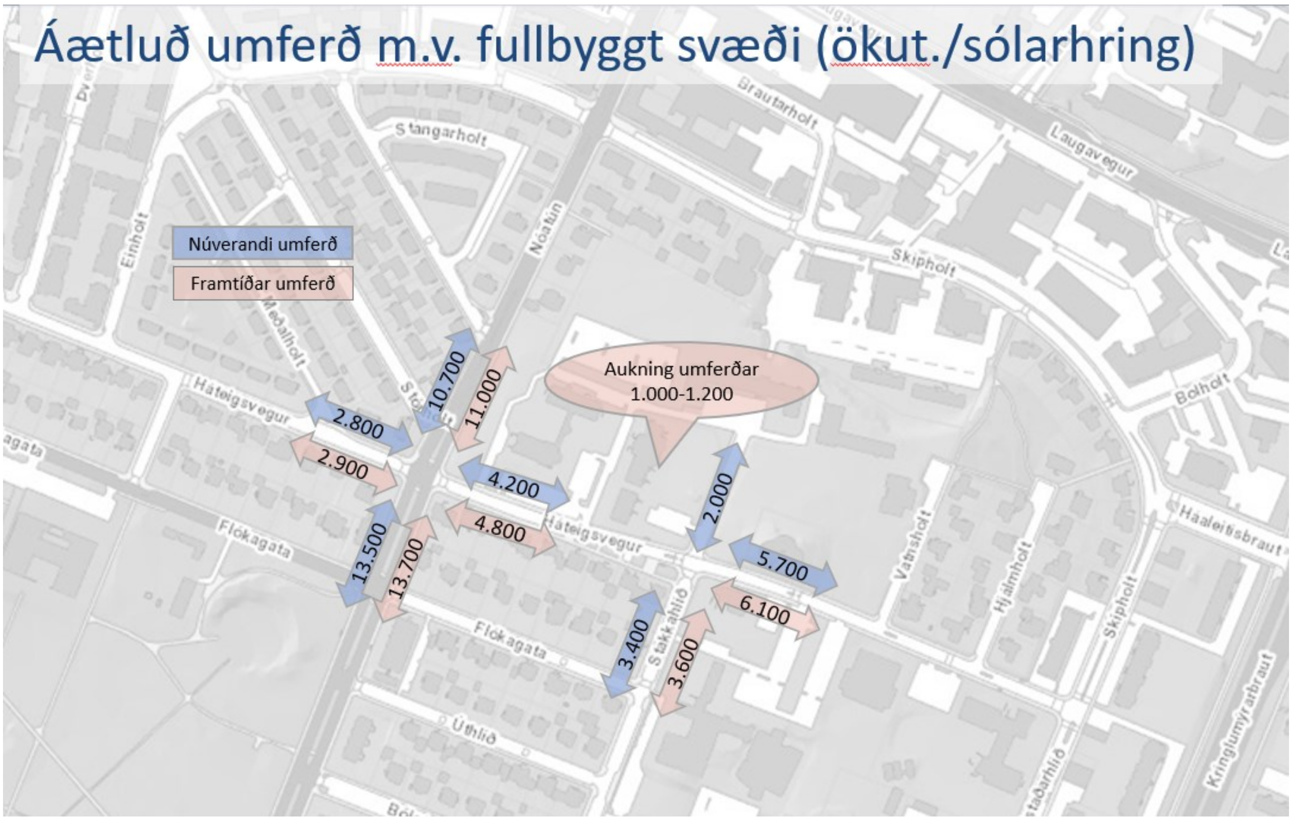
Til grundvallar skoðun á umferð í nágrenni reitar var notast við talningar á nálægum gatnamótum. Eru þær misgamlar, Háteigsvegur / Stakkahlíð frá haustinu 2015, Nóatún / Langahlíð frá haustinu 2006 og Háteigsvegur/Langahlíð frá maí 2019. Umferð var talin talsvert minni í talningunni sem fram fór í maí 2019 en í fyrri talningum sem fram fóru að hausti. Vegna þessa var ákveðið að miða við hærri talninguna þar sem hún er talin endurspegla umferðarmagnið sem er á svæðu yfir vetrartímann þegar starfssemi er meiri t.d. vegna skólahalds. Umferðin eins og hún er metin hérna má sjá á mynd 3.

### *Umferðarsköpun skipulagssvæðisins og dreifing umferðar*

Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir allt að 146 nýjum íbúðum, 1.150 m$^2$ af skrifstofu húsnæði. Notast var við ferðasköpunarjöfnu Höfuðborgarsvæðisins (úr umferðarspálíkani) til að meta fjölda ferða sem gætu skapast vegna skipulagssvæðisins. Vegna nálægðar við fjölbreytta verslun og þjónustu, skóla og gott aðgengi að hjólastíganeti og almenningssamgöngum (sbr. umfjöllun um núverandi aðstæður hér að framan) og miðað við stefnuborgarinnar

um breyttar ferðavenjur, þá er jafnframt gert ráð fyrir að ferðavenjur íbúa á þessu svæði breytist. Hérna er gert ráð fækkun bílferða um 35% af nýjum ferðum sem koma til með verða nýrrar uppbyggingar. Út frá þessum forsendum má gera ráð fyrir að fjöldi bílferða sem skapast frá skipulagssvæðinu verði um 500-600 ferðir sem samsvarar 1.000-1.200 ökutækjum á sólarhring.

Umferð var dreift um nærliggjandi götur til að fá grófa mynd af mögulegum umferðarþunga á mismunandi götum við skipulagsreitinn. Dreifingin er byggð á mati á hegðun ökumanna, út frá nálægð við atvinnusvæði og áfangastaði, og stystu leiðar að þeim. Að auki, var stuðst við gögn úr nýlegustu ferðavenjukönnun höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2017. Niðurstöður þessa mats má sjá á mynd 3, en þar má sjá áhrif á umferð eftir Háteigsveg, Stakkahlíð, Lönguhlíð og Nóatúni.



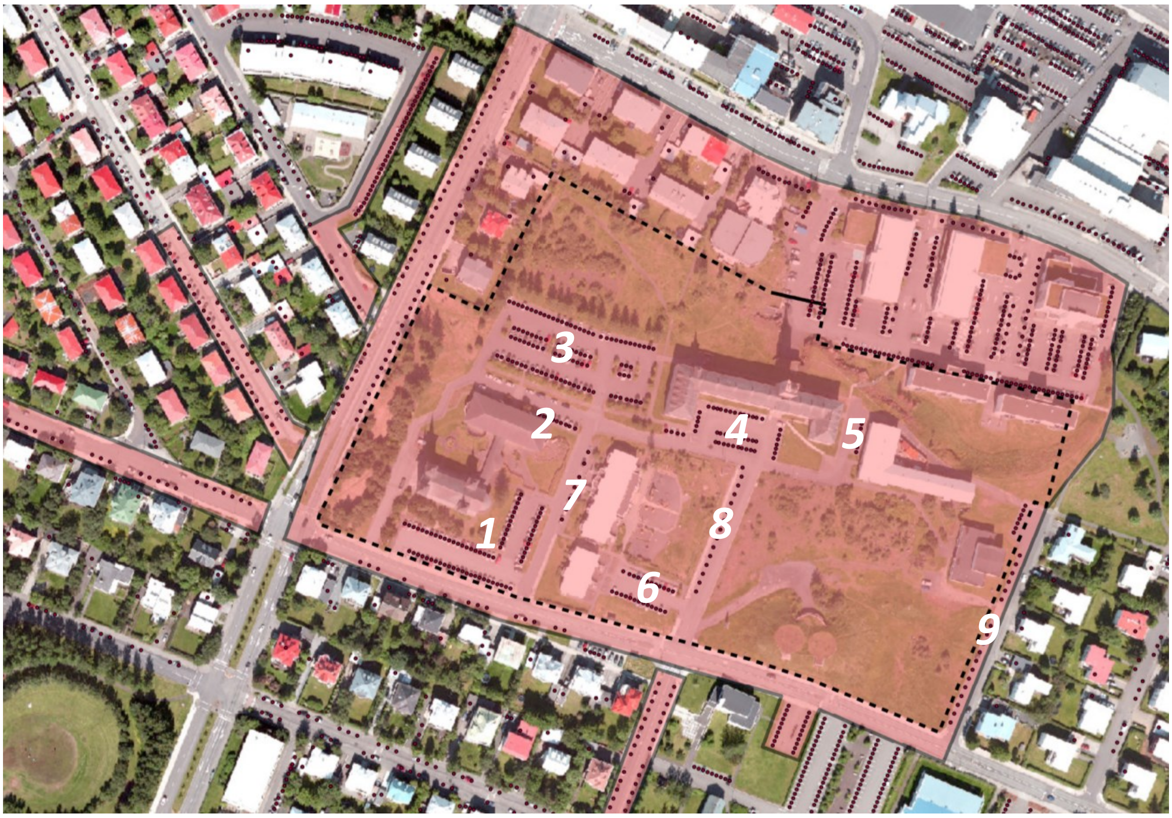

**MYND 3** Metin núverandi umferð (ökutæki/sólarhring) í kringum skipulagsreitinn ásamt væntanlegri framtíðarumferð. Umferð sem skapast innan reitsins (1.000-1.200 ökut./sólarhring) dreifist á tvær aðkomur að reitnum þ.e. á götu á móts við Stakkahlíð og á götu austan við Háteigskirkju.

Umferð vegna nýrrar uppbyggingar mun koma að og frá reit um tvær tengingar við Háteigsveg. Ekki er vitað hvernig umferð inn og út af reit mun skiptast á milli þessara tenginga. Ráðgert er þó að viðbótar umferð muni vera meiri til og frá gatnamótum við Lönguhlíð þó umferð muni einnig aukast til austurs að Skipholti. Minnst mun umferð aukast á Stakkahlíð. Þar sem fyrirhuguð uppbygging er mest íbúðir má gera ráð fyrir að ný umferð verði árdegis út af reit og inn síðdegis sem er öfugt við þá umferð sem er í dag á reitnum. Þannig leggst viðbótar umferð ekki að fullu ofan á það sem fyrir er á háannatíma. Með tillit til þess er ekki gert ráð fyrir að aukin umferð vegna uppbyggingar muni hafa veruleg áhrif á umferðartafir á háanatíma.

**Bíla- og hjólastæði**

*Fjöldi bílastæða á svæðinu í dag og nýting þeirra*

Á skipulagssvæðinu er margvísleg starfsemi þ.e. Háteigskirkja, safnaðarheimili, Tækniskólinn, leikskólinn Klambrar og 22 námsmannaíbúðir. Núverandi fjöldi bílastæða er um 323 innan deiliskipulagssvæðisins (sjá mörk skipulags á mynd 4) og eru þá meðtalin bílastæði við götur á borgarlandi í Vatnsholti sem deiliskipulagið nær til. Stærstu bílastæðalóðirnar á reitnum í dag eru á lóð Háteigskrikju (samtals um 80 bílastæði) og á lóð Reykjavíkur. Á lóð Reykjavíkur má finna um 50 bílastæði sunnan við Tækniskólann og 105 bílastæði vestan við skólann en þau bílastæði eru gjarnan notuð af þeim sem sækja safnaðarheimilið[1].




MYND 4 Bílastæði (punktar) á skipulagsreitnum og nálægum götum/lóðum. Skipulagsreiturinn er táknaður með punktalínu en talningarsvæðið er litað með rauðu. Innan skipulagsreitsins eru um 320 bílastæði, en innan talningarsvæðisins eru 850 bílastæði. Sérhvert talningarstaður innan skipulagsreitsins er merktur á mynd með hvítum tölustaf (# 1-9).

Til að leggja mat á framboð og eftirspurn bílastæða á svæðinu var ákveðið að safna gögnum um nýtingu bílastæða á og við skipulagssvæðið (sbr. mynd 4). Nýting bílastæða var mæld á tilteknum dögum og tímum til þess að greina eftirspurn eftir bílastæðum sem í dag skapast vegna skólahalds, starfsemi kirkju og safnaðarheimilis. Við ákvörðun á talningardögum[2] var m.a. haft samband við starfsmenn Háteigskirkju en niðurstöður talningar má finna í töflu 1 hér að neðan.

[1] Sbr. samtal við starfsmenn Háteigskirkju.

[2] Frekari útskýringar á því hvernig talningardagarnir voru ákvarðaðir má finna í viðauka í töflu 4.

**TAFLA 1** Bílastæðanýting á talningarstöðum innan skipulagsreitsins. Staðsetning talningarstaða er merkt á mynd 4. Fjöldi stæða og nýting utan reits má finna í viðauka (tafla 5).

| # | TALNINGARSTAÐUR | FJÖLDI BÍLASTÆÐA | BÍLASTÆÐANÝTING | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Fim 10:00 | Þri 14:00 | Mið 18:00 | Fös 13:00 | Sun 11:30 |
| 1 | Háteigskirkja - bílastæðalóð | 71 | 24% | 23% | 18% | 100% | 34% |
| 2 | Safnaðarheimili - Götustæði | 11 | 36% | 64% | 64% | 91% | 73% |
| 3 | Tækniskólinn – bílaplan vestur | 106 | 26% | 44% | 21% | 68% | 38% |
| 4 | Tækniskólinn – bílaplan suður | 51 | 98% | 94% | 25% | 90% | 6% |
| 5 | Tækniskólinn - bílastæði austur | 9 | 44% | 100% | 44% | 67% | 0% |
| 6 | Námsmannaíbúðir - bílaplan | 27 | 52% | 26% | 44% | 48% | 52% |
| 7 | Götustæði við Leikskóla | 7 | 71% | 71% | 29% | 86% | 57% |
| 8 | Götustæði í Stakkahlíð | 16 | 94% | 88% | 13% | 100% | 0% |
| 9 | Götustæði í Vatnsholti | 26 | 92% | 42% | 35% | 35% | 12% |
| | **Samtals** | **324** | **50%** | **51%** | **26%** | **77%** | **30%** |

Niðurstöður gagnasöfnunarinnar gefa til kynna að í dag séu fleiri bílastæði en þörf er á fyrir starfsemi/Íbúðir á svæðinu, bæði á daginn og á kvöldin. Á kvöldin eftir að skóla lýkur er aðeins um 25% bílastæða nýtt innan skipulagsreitsins.

Mesta eftirspurnin mældist á virkum degi þegar jarðaför var í kirkjunni en þá voru 77% bílastæða nýtt innan skipulagsreitsins. Gera má ráð fyrir að um hámarkseftirspurn sé að ræða, en jarðafarir eru á sama tíma og skólahald er við Tækniskólann. Samtals voru 75 bílastæði laus innan skipulagsreitsins og á sama tíma mátti finna yfir 200 laus bílastæði í göngufæri við reitinn. Bílaplanið við Háteigskirkju (talningarstaður 1) mældist fullnýtt og bílaplanið norðan við Safnaðarheimilið (talningarstaður 3) mældist þá með 68% bílastæðanýtingu.

Að undanskildum deginum sem jarðaför var í Háteigskirkju, þá mældist bílastæðanýting ávallt undir 35% á bílaplani Háteigskirkju (talningarstaður 1). Líkt og búast mátti við benda niðurstöður til þess að margir gestir safnaðarheimilisins/kirkju kjósi að nýta bílastæðin norðan við safnaðarheimilið en þau bílastæði bjóða upp á styttri göngulengd að aðaldyrum safnaðarheimilisins.

Að lokum, þá sýna niðurstöður að enn meira framboð af lausum bílastæðum er um helgar þ.e. þegar fáir nemendur og starfsmenn eru við nám/störf í Tækniskólanum. Þar með eru fleiri bílastæði laus á svæðinu í dag til að anna eftirspurn vegna stærri viðburða í Háteigskirkju t.d. við giftingar.

### *Mat á fjölda bílastæða fyrir deiliskipulagsreitinn*

Til þess að áætla fjölda bílastæða fyrir deiliskipulagsbreytinguna var eftirfarandi aðferðarfræði beitt:

1. *Áætlaður fjöldi stæða fyrir fyrirhugaða íbúðaruppbyggingu innan reitsins:* Notast var við tillögu að nýjum viðmiðum um fjölda bíla- og hjólastæða sem eru í vinnslu hjá Reykjavíkurborg, en nýju viðmiðin eru lægri en hámarkskröfur sem settar eru fram í aðalskipulagi[3]. Í tillögunni er lagt til að svæði í miðborginni og á

[3] Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru hámarkskröfur bíla- og hjólastæða skilgreindar fyrir ákveðin svæði innan Reykjavíkur. Deiliskipulagssvæðið fellur undir Svæði 1 sem kveður á um að byggja megi að hámarki 1 bílastæði á íbúð og 1 bílastæði á hverja 50 $m^2$ atvinnuhúsnæðis.

miðsvæðum með góðum almenningssamgöngum[4] skulu almennt hafa lægri bílastæðakröfur en önnur svæði. Skipulagsreiturinn uppfyllir þau skilyrði, en líkt og komið hefur fram að ofan, þá er reiturinn vel tengdur almenningssamgöngu- og hjólastígakerfi borgarinnar, ásamt að vera í nálægð við ýmsa þjónustu.

Í deiliskipulaginu er áhersla lögð á uppbyggingu hagkvæmra íbúða og er gert ráð fyrir fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða. Því var gert ráð fyrir nokkuð jafnri skiptingu smærri (1-2 herbergi) og stærri (3+ herbergi) íbúða á reitnum. Samtals er gert ráð fyrir 183 íbúðum innan reitsins (þar af eru 22 námsmannaíbúðir á reitnum í dag). Út frá ofangreindum forsendum og viðmiðum er heildarbílastæðaþörf fyrir nýja uppbyggingu metin vera 72 bílastæði. Nánari niðurstöður má finna í töflu 2.

**TAFLA 2** Forsendur um samsetningu íbúða m.v. hámarks uppbyggingarheimildir. Fjöldi og tegund íbúða er notað til áætlunar á fjölda bílastæða út frá tillögu að viðmiðum Reykjavíkur. Ekki hefur verið tekið tillit til samnýtingar bílastæða.

| | TEGUND | FJÖLDI ÍBÚÐA | VIÐMIÐ UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA | FJÖLDI BÍLASTÆÐA |
|---|---|---|---|---|
| Almennar íbúðir | 1 herbergi | 12 | 0,25 | 3 |
| | 2 herb | 18 | 0,5 | 9 |
| | 3 herb | 18 | 0,75 | 14 |
| | 4+ herb | 12 | 0,75 | 9 |
| | Gestir | | 10% af fjölda íbúða | 6 |
| | ***Alls*** | ***60*** | | ***41*** |
| Námsmannaíbúðir* | 1 herbergi | 24 | 0,1** | 3 |
| | 2 herb | 25 | 0,1** | 3 |
| | ***Alls*** | ***49*** | | ***6*** |
| Þjónustuíbúðir | 1 herbergi | 25 | 0,2 | 5 |
| | 2 herb | 25 | 0,33 | 8 |
| | 3 herb | 12 | 0,5 | 6 |
| | Gestir/starfsmenn | | 0,1 | 6 |
| | ***Alls*** | ***62*** | | ***25*** |
| | ***Heildarfjöldi*** | ***171*** *(þar af 146 nýjar íbúðir)* | | ***72*** |

*Fjöldi námsmannaíbúða nær til allra námsmannaíbúða sem verða á reitnum (í dag eru 22 íbúðir á reitnum).
**Ný viðmið Reykjavíkurborgar kveða á um 0 bílastæði fyrir námsmannaíbúðir á miðsvæðum með góðar almenningssamgöngur. Þar sem í dag eru bílastæði fyrir námsmenn á reitnum, þá var gert ráð fyrir 0,1 bílastæði á íbúð.

2. *<u>Áætlaður fjöldi stæða sem þörf er á fyrir núverandi starfsemi innan reits</u>:* Til þess að leggja mat á fjölda bílastæða fyrir kirkjuna, Tækniskólann og leikskólann Klambra, þá var notast við gögn um bílastæðanýtingu. Eftirfarandi ályktanir eru dregnar af niðurstöðum gagnasöfnunarinnar:
    a. Fjöldi bílastæða sem nýtt eru af starfsmönnum og nemendum er metinn vera um 120 bílastæði, byggt á talningu á fimmtudegi kl 10:00[5].

[4] Góðar almenningssamgöngur eru skilgreindar sem biðstöðvar innan 400m göngufæris með gott þjónustustig (4-10 ferðir að meðaltali á klukkustund yfir daginn) eða hátt þjónustustig (fleiri en 10 ferðir að meðaltali á klukkustund).
[5] Lagt er til að afla upplýsinga um fjölda starfsmanna og nemenda við Tækniskólann á svæðinu í dag til að setja í samhengi við þessa ályktun. Höfundur reyndi að afla þeirra upplýsinga en bar ekki árangur.

b. Fjöldi bílastæða á lóð Háteigskirkju eru nægilega mörg fyrir flesta smærri viðburði bæði kvölds og morgna við kirkjuna og safnarðarheimili s.s. messur, kóræfingar, gæðastundir eldri borgara og aðra sambærilega viðburði. Við jarðafarir og giftingar má gera ráð fyrir að bílaplanið verði að jafnaði fullnýtt en aftur á móti benda niðurstöður til að talsvert framboð sé af bílastæðum innan göngufæris þ.m.t. bílastæði við götukanta á borgarlandi.

   Til viðbótar núverandi starfsemi, þá varð einnig gert ráð fyrir auknum fjölda bílastæða

c. Að lokum, til að áætla fjölda bílastæða fyrir leikskólann var bæði stuðst við niðurstöður gagnasöfnunar og tillögu Reykjavíkurborgar að nýjum viðmiðum um fjölda bílastæða[6]. Báðar aðferðir gera ráð fyrir að hæfilegur fjöldi bílastæða fyrir leikskólann sé um 10 talsins en að auki þarf að gera ráð fyrir sleppistæðum (e. „pick-up / drop-off zones").

3. *Mat á mögulegri samnýtingu bílastæða.* Í nýrri tillögu Reykjavíkurborgar um mat á bílastæðafjölda er lögð áhersla á samnýtingu bílastæða. Miðað við ofangreindar forsendur (liður 1 og 2) þarf heildarfjöldi bílastæða á svæðinu að vera um 291 talsins, en þá hefur ekki verið tekið tillit til samnýtingar. Með því að taka tillit til þess að eftirspurn bílastæða er breytileg eftir tíma dags fyrir mismunandi landnotkun má fækka um 26 bílastæði ef gert er ráð fyrir í skipulagi að bílastæði geti verið samnýtt[7]. Nægilegur fjöldi bílastæða fyrir nýja uppbyggingu og núverandi starfsemi reiknast því um **265 bílastæði**.

Rétt er að taka fram að mesta bílastæðaþörfin er fyrir Tækniskólann skv. niðurstöðum gagnasöfnunar og er hún því ráðandi þáttur í heildarfjölda bílastæða. Þar sem áætluð bílastæðaþörf reiknast 72 bílastæði fyrir nýja íbúauppbyggingu þá má gera ráð fyrir að allt að 100 bílastæði verði laus á kvöldin eftir að tekið hefur verið tillit til samnýtingu á bílastæðum. Skoða má hvort hægt sé að draga enn frekar úr bílastæðaframboði innan skipulagsreits með því að samnýta bílastæði utan skipulagsreits, en niðurstöður gagnasöfnunar benda til að talsvert framboð sé af bílastæðum allan sólarhringinn (bæði við götukanta og á lóðum). Að auki, er hægt að draga úr eftirspurn bílastæða með öðrum aðgerðum (sjá frekari umfjöllun fyrir neðan).

*Bílastæðastýring*

Bílastæðastýring á svæðinu þarf að stuðla að samnýtingu bílastæða þannig að hægt sé að fækka bílastæðum sem getur t.d. stutt við hagkvæmari uppbyggingu húsnæðis. Að undanskildum bílastæðum á lóð Háteigskrikju (um 80 bílastæði), þá er lagt til að bílastæði íbúa innan skipulagsreitsins verði að mestu aðgengileg almenningi og samnýtast þannig bílastæði íbúum, nemendum og starfsmönnum. Hér að neðan er að finna tillögu að útfærslu bílastæðastýringar sem útfæra þarf betur þegar lóðamörk og skipulag bílastæða hefur verið ákveðið.

- Fyrir bílastæði íbúa innan lóða, þá er lagt til að:
  - Bílastæði verði aðskilin kaup- eða leiguverði íbúða. Þeir sem vilja geta leigt/keypt aðgengi að bílastæði.
  - Ef bílastæði verði ekki aðgreind frá kaup eða leiguverði verði þau ekki sérmerkt íbúðum.
  - Bílastæði íbúa sem eru laus geta verið nýtt af almenningi á daginn, en sett verða skilti þar sem fram kemur að bílastæðin séu eingöngu fyrir íbúa eftir 17.00.
- Fyrir starfsmenn sem koma á bíl til vinnu við Tækniskólann/þjónustuíbúðir, þá er lagt til að:
  - Starfsmenn geti leigt bílastæði

---

[6] Ný tillaga Reykjavíkur um fjölda bílastæða fyrir leikskóla miðar við fjölda starfsmanna. Í dag er fjölda barna við leikskólann um 70 talsins. Gert er ráð fyrir 1 starfsmann á hver 4 börn við leikskólann að meðaltali (18 talsins), og að 50% starfsmanna komi á bíl.

[7] Samnýting bílastæða er byggt á viðmiðunartöflum sem áætlar nýtingu bílastæða eftir tíma dags m.v. mismunandi landnotkun. Áætluð eftirspurn og nýting bílastæða eftir tíma dags má sjá í viðauka á mynd 6.

    - Bílastæði sem eru leigð út verða ekki sérmerkt ákveðnum korthöfum/starfsmönnum.
    - Bílastæði starfsmanna geti verið nýtt af almenningi/gestum á kvöldin. Sett verða skilti sem fram kemur að bílastæði séu fyrir starfsmenn til 18.00 en fyrir almenning á kvöldin. Bílastæði starfsmanna fyrir þjónustuíbúðir gætu verið frátekinn allan sólarhringinn þar sem fjöldi starfsmanna gæti haldist óbreytt yfir sólarhringinn.
- Bílastæði á lóð Háteigskirkju
    - Þar sem viðburðir í Háteigskirkju eru bæði að degi til og á kvöldin (og verða oft fullnýtt á virkum dögum) þá er lagt til að bílastæði innan lóðar Háteigskirkju verði aðeins í boði fyrir gesti/starfsmenn þeirra allan sólarhringinn. Til dæmis væri hægt að setja skilti við innkeyrslu inn á bílaplan þar sem fram kemur að bílastæðin séu einungis fyrir gesti Háteigskirkju/safnaðarheimilis.

Ef bílastæði verða skilgreind á borgarlandi í deiliskipulagi, þarf sérstaklega að skoða hvort bílastæðin verði gjaldskyld, með tímatakmörkunum eða gjaldfrjáls. Þar sem ekki er ljóst hvort bílastæði verði skilgreind á borgarlandi innan skipulagssvæðisins, þá var ekki fjallað nánar um þau í þessu minnisblaði.

*Fjöldi og tegundir hjólastæða*

Tillaga Reykjavíkurborgar um fjölda hjólastæða er að lágmarki 2 hjólastæði á hverja almenna íbúð, 1-2 hjólastæði á hverja námsmannaíbúð, og 0,5-1 hjólastæði á hverja þjónustuíbúð. Miðað við uppbyggingarheimildir ætti fjöldi hjólastæða að vera að lágmarki á bilinu 177-286 fyrir íbúa á svæðinu. Tillaga Reykjavíkurborgar um hjólastæði gerir enn fremur ráð fyrir að 90% hjólastæða íbúa verði í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Í þessari greiningu var ekki sérstaklega skoðað núverandi aðstaða og fjöldi hjólastæða innan reitsins í dag. Í nýju deiliskipulagi, er æskilegt að setja kvaðir um að hjólastæði við skólann séu yfirbyggð (þ.e. varin frá rigningu) og veita möguleika á viðgerðum á hjóli.

**Aðgerðir til að stuðla að breyttum ferðavenjum og notkun**

Hægt er að draga enn frekar úr framboði bílastæða og auðvelda íbúum að ferðast án einkabílsins ef tryggt er aðgengi að deilibílum. **Lagt er til að gert sé ráð fyrir a.m.k. 2 deilibílastæðum innan skipulagsreitsins**. Sé gert ráð fyrir því, þá er hægt að fækka heildarfjölda bílastæða á reitnum um 5 bílastæði eftir að tekið er tillit til samnýtingar og að viðbættum tveimur bílastæðum úthlutuðum fyrir deilibíla. Reiknast því **nægjanlegur fjöldi bílastæða um 260 bílastæði á reitnum**. Einnig er lagt til að gerður verði samningur við deilibílaleigu um að veita aðgang að deilibíl í þessum stæðum. Slíkt fyrirkomulag auðveldar þeim sem starfa og búa á svæðinu að vera án einka- og fyrirtækjabíla.

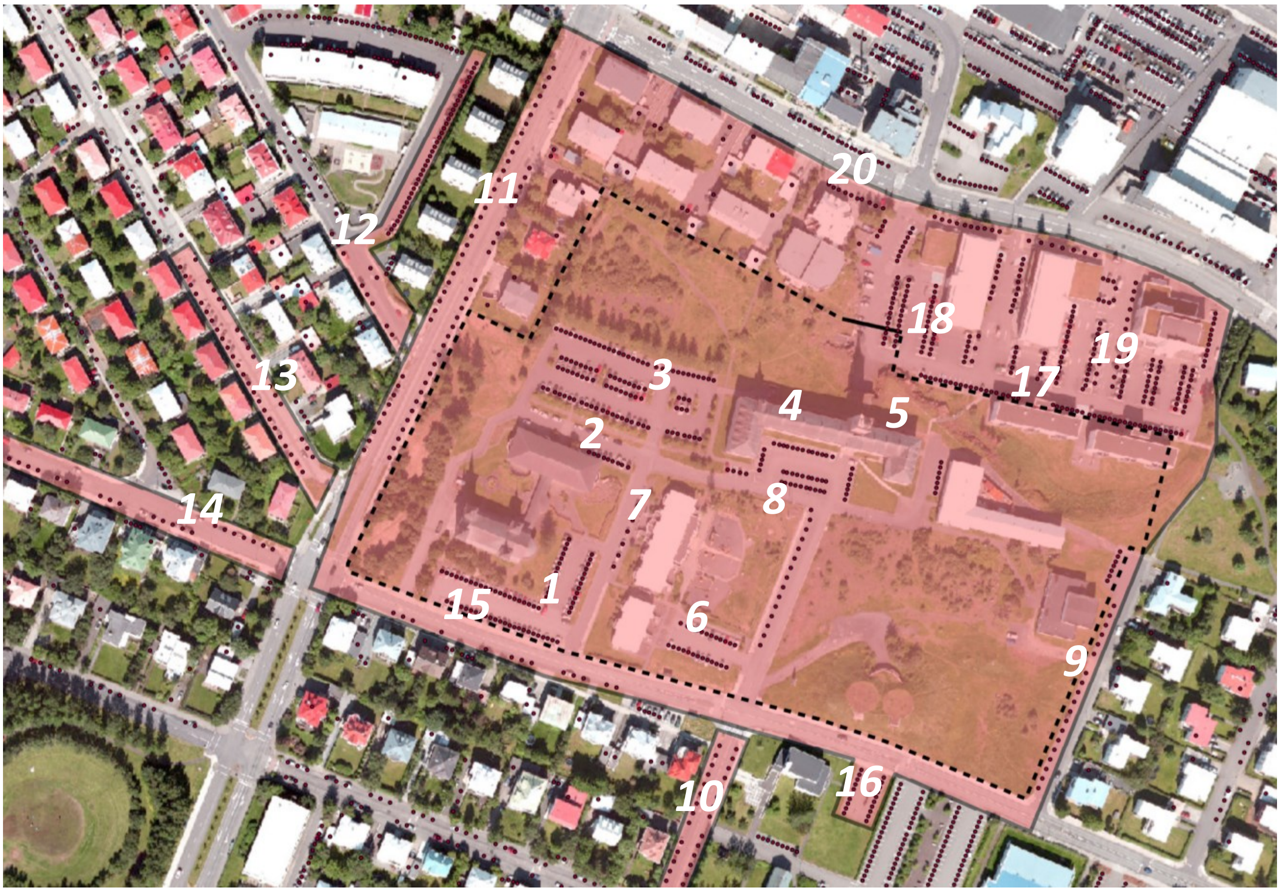
Líkt og kom fram að ofan, þá er lagt til að íbúar, nemendur og starfsmenn innan svæðisins leigi/kaupi bílastæði en með því fyrirkomulagi er kostnaður við bílastæði aðskilinn frá hússnæðisverði og ferðamátavali starfsmanna. Slíkt fyrirkomulag er liður í því að ýta undir það að fólk kjósi að nýta sér aðra ferðamáta en einkabílinn.

Að lokum er ekki síður mikilvægt að huga að öðrum aðgerðum. Sem dæmi, þá væri hægt veita aðgengi að rauntímaupplýsingaskiltum um strætó, deilihjólum og innleiða samgöngustefnu fyrir íbúa og starfssemi reitsins.

## Viðauki

TAFLA 3 Yfirlit yfir talningardaga ásamt lýsingu á því hvaða starfsemi átti sér stað sérhvern dag.

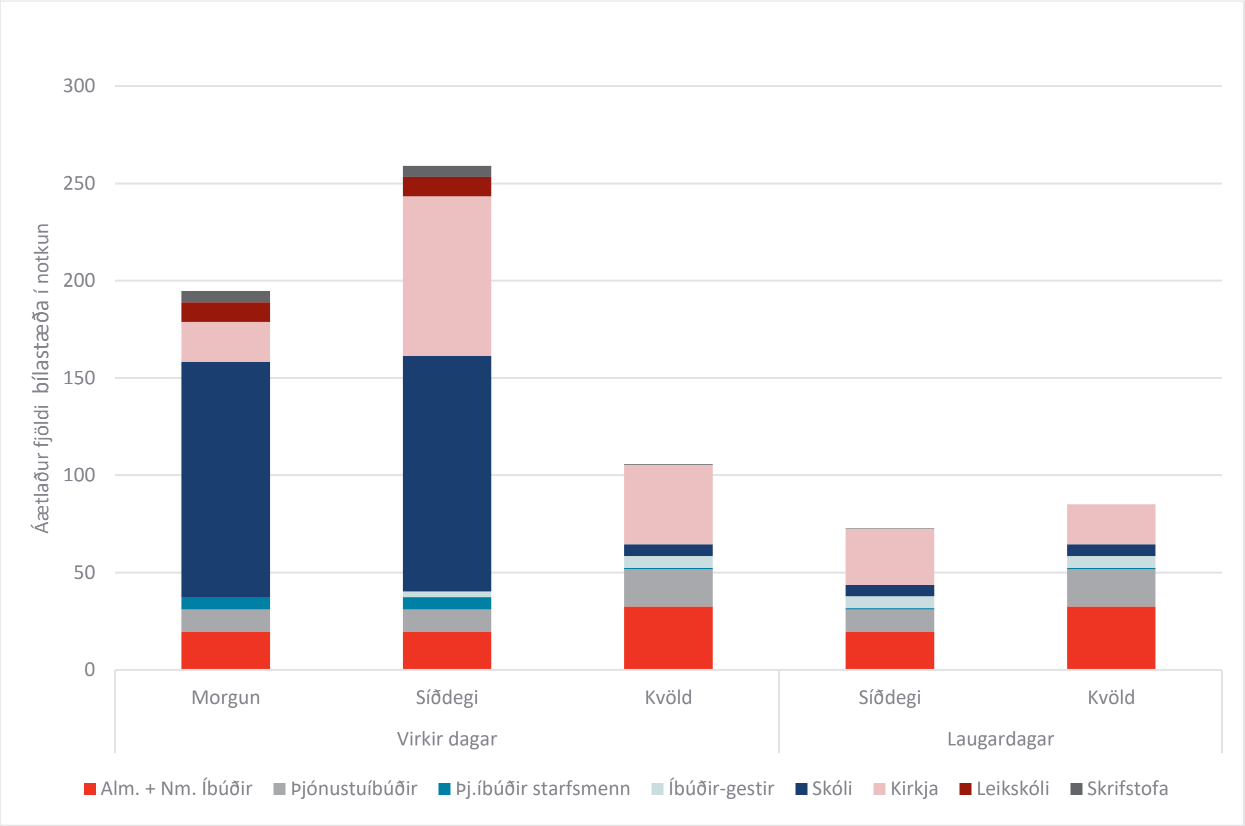
| DAGSETNING | DAGUR | TÍMI | LÝSING |
|---|---|---|---|
| 27.9.2018 | Fimmtudagur | 10:00 | Gert er ráð fyrir að flestir nemendur og starfsmenn séu mættir í skóla/vinnu klukkan 10.00 og endurspeglar því hámarks eftirspurn eftir bílastæðum að degi til vegna skóla. |
| 25.9.2018 | Þriðjudagur | 14:00 | Reglulegur viðburður, gæðastund eldri borgara, fer fram í Háteigskirkju/Safnaðarheimili á hverjum þriðjudegi klukkan 13.30. Talning fór fram hálftíma eftir að viðburður hófst. |
| 3.10.2018 | Miðvikudagur | 18:00 | Kóræfingar eru á kvöldin á miðvikdögum í Háteigskirkju. Þessi tími endurspeglar einnig þann tíma sem gera má ráð fyrir að stór hluti íbúa hafi snúið aftur til síns heima. |
| 28.9.2018 | Föstudagur | 13:00 | Jarðaför ásamt erfidrykkju var skipulagt þennan dag á þessum tíma. |
| 30.9.2018 | Sunnudagur | 11:30 | Messa í Háteigskirkju fer fram hvern sunnudag klukkan 11:00. Talning fór fram hálftíma eftir að messa hófst. |




MYND 5 Yfirlit yfir talningarstaði (merktir með hvítum tölustaf). Öll stæði voru talin innan talningarsvæðisins sem merkt er með rauðu.

**TAFLA 4** Bílastæðanýting á öllum talningarstöðum innan talningarsvæðis. Talningarsvæði og staðsetning talningarstaða er merkt á mynd 5.

| | # | TALNINGARSTAÐUR | FJÖLD STÆÐA | FJÖLDI BÍLA | | | | | BÍLASTÆÐANÝTING | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Fim 10:00 | Þri 14:00 | Mið 18:00 | Fös 13:00 | Sun 11:30 | Fim 10:00 | Þri 14:00 | Mið 18:00 | Fös 13:00 | Sun 11:30 |
| Deiliskipulagsreitur | 1 | *Háteigskirkja - bílastæðalóð* | 71 | 17 | 16 | 13 | 71 | 24 | 24% | 23% | 18% | 100% | 34% |
| | 2 | *Safnaðarheimili - Götustæði* | 11 | 4 | 7 | 7 | 10 | 8 | 36% | 64% | 64% | 91% | 73% |
| | 3 | *Tækniskólinn – bílaplan vestur* | 106 | 28 | 47 | 22 | 72 | 40 | 26% | 44% | 21% | 68% | 38% |
| | 4 | *Tækniskólinn – bílaplan suður* | 51 | 50 | 48 | 13 | 46 | 3 | 98% | 94% | 25% | 90% | 6% |
| | 5 | *Tækniskólinn - bílastæði austur* | 9 | 4 | 9 | 4 | 6 | 0 | 44% | 100% | 44% | 67% | 0% |
| | 6 | *Námsmanna-íbúðir - bílaplan* | 27 | 14 | 7 | 12 | 13 | 14 | 52% | 26% | 44% | 48% | 52% |
| | 7 | *Götustæði við Leikskóla* | 7 | 5 | 5 | 2 | 6 | 4 | 71% | 71% | 29% | 86% | 57% |
| | 8 | *Götustæði í Stakkahlíð* | 16 | 15 | 14 | 2 | 16 | 0 | 94% | 88% | 13% | 100% | 0% |
| | 9 | *Götustæði í Vatnsholti* | 26 | 24 | 11 | 9 | 9 | 3 | 92% | 42% | 35% | 35% | 12% |
| | | **Samtals** | **324** | **161** | **164** | **84** | **249** | **96** | **50%** | **51%** | **26%** | **77%** | **30%** |
| Nálægar götur og lóð Ó. Söfnuðsins | 10 | *Stakkahlíð* | 30 | 23 | 18 | 8 | 15 | 8 | 77% | 60% | 27% | 50% | 27% |
| | 11 | *Langahlíð* | 66 | 14 | 17 | 20 | 17 | 22 | 21% | 26% | 30% | 26% | 33% |
| | 12 | *Stangarholt* | 51 | 25 | 25 | 22 | 32 | 32 | 49% | 49% | 43% | 63% | 63% |
| | 13 | *Stórholt* | 40 | 18 | 18 | 22 | 20 | 33 | 45% | 45% | 55% | 50% | 83% |
| | 14 | *Háteigsvegur V* | 25 | 20 | 12 | 8 | 14 | 11 | 80% | 48% | 32% | 56% | 44% |
| | 15 | *Háteigsvegur A* | 14 | 2 | 2 | 1 | 13 | 3 | 14% | 14% | 7% | 93% | 21% |
| | 16 | *Bílastæðalóð v/Ó. Söfnuður* | 20 | 20 | 4 | 0 | 14 | 5 | 100% | 20% | 0% | 70% | 25% |
| | | **Samtals** | **246** | **122** | **96** | **81** | **125** | **114** | **50%** | **39%** | **33%** | **51%** | **46%** |
| Skipholt 50 a-d | 17 | *Námsmanna-íbúðir* | 46 | 20 | 32 | 25 | 27 | 12 | 43% | 70% | 54% | 59% | 26% |
| | 18 | *Atvinnulóð 1* | 141 | 110 | 101 | 83 | 115 | 13 | 78% | 72% | 59% | 82% | 9% |
| | 19 | *Atvinnulóð 2* | 87 | 48 | 67 | 24 | 45 | 15 | 55% | 77% | 28% | 52% | 17% |
| | 20 | *Stæði við götu* | 10 | 5 | 8 | 6 | 4 | 5 | 50% | 80% | 60% | 40% | 50% |
| | | **Samtals** | **284** | **183** | **208** | **138** | **191** | **45** | **64%** | **73%** | **49%** | **67%** | **16%** |
| | | *Heildarfjöldi bíla* | | **466** | **468** | **303** | **565** | **255** | | | | | |
| | | *Heildarfjöldi lausra stæða* | | 388 | 386 | 551 | 289 | 599 | | | | | |




**MYND 6** Áætluð bílastæðanýting/eftirspurn á Sjómannaskólareit m.v. uppbyggingarheimildir og núverandi starfsemi.

Skipulagsstofnun

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. ágúst 2019
*Tilvísun: 201805012* / 3.2

**Efni: Tillaga að breytingu á aðalskipulagi vegna Sjómannaskólareits Þ32 og Veðurstofuhæðar Þ35**

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkurborgar hefur, með erindi dags. 15. júlí 2019, sent Skipulagsstofnun til athugunar tillögu að breytingu á aðalskipulagi samkvæmt 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Tillagan var samþykkt til auglýsingar í borgarráði 4. júlí 2019.

Skipulagstillagan er sett fram í greinargerðinni *„Sjómannaskólareitur (Þ32), Veðurstofuhæð (Þ35), breytt landnotkun, fjölgun íbúða"*, dagsett júní 2019, Breyting nr. 28. Í meginatriðum felur skipulagstillagan í sér breytingu á landnotkun á Sjómannaskólareit, þar sem hluti samfélagsþjónustu (S4) er breytt í íbúðarbyggð fyrir 150 íbúðir og opið svæði (OP). Á Veðurstofuhæð verður samfélagsþjónustu breytt í miðsvæði (M25) með áherslu á blöndun byggðar og allt að 250 íbúðir.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir innsend gögn og bendir á eftirfarandi atriði:

Í skipulagstillögunni þarf að setja framá einum stað yfirlit yfir þær breytingar sem gerðar eru á gildandi skipulagsgögnum.

Setja þarf fram breytingu á mynd 10 og töflu 1 á bls. 174 í A hluta um hæðir húsa á þróunarsvæðum.

Vegna miðsvæðis M25 á Veðurstofuhæð þarf til samræmis setja fram breytingu á kafla *„Miðborg og miðsvæði"* á bls. 50 – 53 í A hluta, þ.m.t. uppfæra mynd 3 og töflu 3. Sama á einnig við um kaflann „Opin svæði" í A hlutanum vegna tveggja nýrra opinna svæða á Sjómannaskólareit.

Jafnframt þarf að setja fram breytingar á umfjöllun um þá landnotkunarreiti sem tillagan hefur áhrif á í kaflanum Landnotkun–skilgreiningar í A-hluta aðalskipulagsins.

Landnotkunarreitur S4 er í gildandi aðalskipulagi sagður 7 ha og á bls. 6 í breytingartillögunni er hann sagður minnka um 2,1 ha. Á bls. 8 er Sjómannaskólareiturinn/ Reitur 62 sagður 4,5 ha. Skýrar þarf að vera hver stærð svokallaðs Sjómannaskólareits (Þ32) er og til hvaða svæðis hann tekur, fyrir og eftir breytinguna. Afmörkun á mynd 3 í tillögunni þarf að endurspegla þá afmörkun.

Bent er á að ÍB15 Skipholt er á bls. 252 í B-hluta aðalskipulagsins sagður fullbyggður og því þarf að lagfæra þá umfjöllun til samræmis við breytingartillöguna.

Skipulagsstofnun gerir ekki athugasemd við að skipulagstillagan verði auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga, þegar tekið hefur verið tillit til ofangreindra athugasemda og ábendinga.

Beðist er velvirðingar á þeim töfum sem hefur orðið á afgreiða erindið.

Hafdís Hafliðadóttir

Hafdís Hafliðadóttir

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Umhverfis- og skipulagssvið
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis
Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

**Guðný Gerður Gunnarsdóttir**
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.
gudnygerdur@minjastofnun.is

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík 11. október 2019
*MÍ*201903-0057/ 6.09 / 5229

**Efni: Sjómannaskólareitur Reykjavík - breyting á deiliskipulagi**

Eftirfarandi er umsögn Minjastofnunar Íslands um breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits, sem auglýst hefur verið. Gögn hafa verið sótt á vef Reykjavíkurborgar: *Sjómannaskólareitur uppdráttur 1-5, 20190701.* Minjastofnun hefur veitt Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar umsagnir um minjar á reitnum meðan deiliskipulagstillaga var í vinnslu.

Vísað er til umsagnar stofnunarinnar um breytingu á aðalskipulagi dags. 1.6.2018 þar sem minnt var á að skráning menningarminja, fornleifa, húsa og mannvirkja, skuli liggja fyrir við gerð deiliskipulags. Minjastofnun hefur borist skýrsla Borgarsögusafns nr. 198/2019: *Sjómannaskólareitur Nóatún – Háteigsvegur – Vatnsholt – Skipholt. Fornleifaskrá og húsakönnun,* sem fullnægir kröfum Minjastofnunar um skráningu menningarminja vegna skipulags, sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Í skýrslu Borgarsögusafns kemur fram að innan deiliskipulagssvæðisin, Sjómannaskólareits, eru skráðar menningarminjar; fornleifar og yngri minjar og einnig friðlýst og friðuð hús og mannvirki. Þar er að finna merkar minjar tengdar atvinnusögu Reykjavíkur og landsins alls.

## *Fornleifar*

*Engar sýnilegar fornleifar er að finna innan deiliskipulagsreits en skráð er heimild um landamerkjavörðu sem var þar sem vatnsgeymar eru nú.*

## *Yngri minjar*

**Fiskreitur,** eða stakkstæði norðan Háteigsvegar gert í atvinnubótavinnu á Rauðarárholti á fjórða áratug 20. aldar. Síðasta manngerða stakkstæðið sem

eftir er í Reykjavík og hefur mikið gildi sem vitnisburður um saltfisk-verkun sem var mikilvæg atvinnugrein í Reykjavík á 20. öld.
Fiskreiturinn er gerður árið 1933 og er því ekki verndaður samkvæmt ákvæðum laga um menningarminjar sem kveður á um að allar minjar 100 ára og eldri séu friðaðar. Yngri minjar, þar með talið minjar um atvinnuhætti, eru engu að síður mikilvægur minjaflokkur sem ber að standa vörð um.
*Minjastofnun fagnar því að í deiliskipulagstillögu er lögð til hverfisvernd á fiskreitinn í samræmi við tillögu Borgarsögusafns en telur að það þurfi að tilgreina í deiliskipulagstillögu með skýrum hætti hvernig skuli standa að verndun hans. Hvatt er til þess að trjágróður á fiskreitnum verði fjarlægður, ytri mörk minjanna kannaðar og afmarkaðar. Þannig verða þær gerðar betur sýnilegar og við það eykst upplifunargildi minjanna og gildi þeirra sem svæðis til útvistar og miðlunar um sögu fiskverkunar í Reykjavík.*

**Girðing – hlaðinn garður.** Samkvæmt fornleifaskrá í skýrslu Borgarsögusafns var girðing eða hlaðinn garður umhverfis geymana talinn gerður á árunum milli 1920-1930. Þó garðurinn sé ekki sýnilegur geta leifar hans leynst á yfirborði.
*Æskilegt væri að kanna hvort leifar af garðinum finnist og þá hvort rétt væri að afmarka helgunarsvæði umhverfis vatnsgeymana miðað við garðinn.*

## *Friðuð og friðlýst hús og mannvirki*

**Vatnsgeymar við Háteigsveg** eru tveir. Sá eldri sem stendur vestar er byggður árið 1916 og friðaður vegna aldurs samkvæmt 29. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012. Sá yngri var reistur austan við hann árið 1930. Hann er því viðbygging við friðað mannvirki og því ber að líta á geymana tvo ásamt dælustöðvarhúsi sem eina friðaða heild.

*Vatnsgeymarnir eru áberandi kennileiti á Rauðarárholti. Þeir tengjast sögu vatnsveitu og brunavarna í Reykjavík og uppbyggingu innviða í ört vaxandi bæ á fyrri hluta 20. aldar. Minjastofnun fagnar því að í deiliskipulagstillögu er lögð til hverfisvernd á svæðið umhverfis Vatnsgeymana í samræmi við álit Borgarsögusafns Sjómannaskólareits.*

Leiðrétta þarf merkingu á deiliskipulagsuppdrætti þar sem austari geymirinn er auðkenndur sem *friðlýst bygging* en það er vestari geymirinn sem er *friðuð bygging*. Athuga skal að samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 er gerður greinarmunur á friðlýstum og friðuðum húsum og mannvirkjum.

**Sjómannaskóli Íslands** var reistur fyrir menntastofnanir sjómannastéttarinnar á árum síðari heimsstyrjaldar 1942-1945 og er höfundarverk arkitektanna Sigurðar Guðmundssonar og Eiríks

Einarssonar. Sjómannaskólinn er talinn meðal stórvirkja íslenskrar steinsteypuklassíkur og hefur hátt varðveislugildi vegna byggingarlistar og menningarsögu. Sjómannaskólinn er nær óbreyttur að gerð og þekkt kennileiti efst á Rauðarárholti.

Vísað er til bréfs Minjastofnunar til frá 18.4.2019 þar sem gerð er grein fyrir athugasemdum húsafriðunarnefndar og Minjastofnunar við tillögu að deiliskipulagi sem þá var í vinnslu. Gerð var athugasemd við nýbyggingu á reit H1 vegna sjónrænna áhrifa hennar á ásýnd Sjómannaskólans sem er friðlýstur skv. lögum um menningar- minjar nr. 80/2012. Í tillögu að deiliskipulagi sem nú liggur fyrir hefur nýbygging á reit H1 verið færð til. Húsafriðunarnefnd fjallaði um tillöguna á fundi 20.9.2019 og eftirfarandi álit Minjastofnunar er samhljóða áliti nefndarinnar.
*Minjastofnun Íslands telur að breytt útfærsla byggingar á reit H1 komi ekki til móts við athugasemdir stofnunarinnar frá 18.4.2019 um að ekki verði skyggt á ásýnd Sjómannaskólans eða byggt fyrir mikilvægar sjónlínur að honum. Að mati Minjastofnunar kemur ekki til álita að heimila uppbyggingu á reit H1 eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti.*

Virðingarfyllst,

| | |
|---|---|
| Guðný Gerður Gunnarsdóttir | María Gísladóttir |
| minjavörður Reykjavíkur og nágrennis | arkitekt, verkefnastjóri |

*Afrit sent:*
*Skipulagsstofnun*

*Afrit sent í tölvupósti:*
*Skipulagsfulltrúi (skipulag@reykjavik.is)*
*Borgarsögusafn (minjavarsla@reykjavik.is)*

*Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds.*
*Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.*

FRAMKVÆMDASÝSLA RÍKISINS

Reykjavíkurborg
Skipulagsfulltrúi
Mótt. 24. OKT. 2019
sign
Skjalanr. | | Ábm.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12 – 14,
105 Reykjavík, Ísland

Reykjavík, 16. október 2019
*Tilvísun: 633 0184*

**Efni: Athugasemd við tillögu að deiliskipulagi Sjómannaskólareitsins, auglýst frá 30.08.2019 með fresti til að skila athugasemdum þann 11.10.2019**

Vísað er í bréf dagsett 23. mars 2019, varðandi samkomulag milli fjármála- og efnahagsráðuneytisins annarsvegar og Reykjavíkurborgar hins vegar. Einnig er vísað í fund sem fulltrúar fjármála- og efnahagsráðuneytisins áttu dags. 1. febrúar 2019, með ráðamönnum Tækniskólans og umhverfis- og skipulagssviði borgarinnar.

Í ofangreindu bréfi milli ráðuneytisins og Reykjavíkurborgar er undirritað samkomulag um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík sem eru ýmist í eigu eða undir umráðum ríkisins.

Á fundi ráðuneytisins með ráðamönnum Tækniskólans og umhverfis- og byggingarsviðs borgarinnar voru teknar til umræðu tvær veigamiklar athugasemdir, annarsvegar varðandi skipulag lóðar Sjómannaskólans og bílastæðaþörf og hins vegar varðandi hávaða og útblástur frá dísilvélum, staðsettum í Vélahúsi, Háteigsvegi 37, sem ræstar eru nær daglega, auk hljóðmengunar frá starfsemi Vodafone sem staðsett er í gömlu vatnstönkunum, Háteigsvegi 43.

Á neðan greindum uppdrætti má sjá að lóðamörk umhverfis aðalbygginu Sjómannaskólans, nú Tækniskólans sneiða fram hjá bílastæðum fyrir framan og aftan aðalbygginguna. Um er að ræða 28 bílastæði sem lenda utan lóðar. Með tilliti til mögulegs framtíðarstarfsemi í aðalbyggingu Sjómannaskólans er nauðsynlegt að öll bílastæði fyrir framan lóð tilheyri lóðinni eins og kemur fram í ofangreindri fundargerð, og þarf því að breyta lóðamörkum í samræmi við það. Hugmynd var um að hluti þeirra bílastæða sem eru staðsett aftan við aðalbygginguna (sjá mynd 1), verði til sérafnota fyrir skólann. Þetta þarf að koma fram í skipulagsskilmálum.

Vélahús skólans er staðsett austan megin við aðalbygginguna. Í því er vélasalur með tækjabúnaði sem ræstur er nær daglega í tengslum við kennslu í skólanum. Starfsemi Vodafone í vatnstönkunum sunnan megin við áætlaðar nýbyggingar, getur einnig haft í för með sér hávaðamengun fyrir framtíðar íbúa á svæðinu. Gerðar eru athugasemdir við að deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir staðsetningu íbúðahúsa, svo nálægt hávaðamengun. Mæla þarf hljóðvist og leita þarf lausna ef íbúðarhús verði staðsett eins og tillagan gerir ráð fyrir.

Í ljósi ofangreindra athugasemda er lagt til að deiliskipulagstillagan verði endurskoðuð, lóðamörk lagfærð og skoðaðar lausnir fyrir íbúðarhús austan megin á svæðinu.

**Mynd 1:** Skýringaruppdráttur dags. 18. mars 2019.

Virðingarfyllst,
f.h. Framkvæmdasýslu ríkisins

Anna Sofía Kristjánsdóttir, verkefnastjóri

Afrit: Fjármála- og efnahagsráðuneytið / Hannes Frímann Sigurðsson.

Hjálagt:

Fundargerð dags. 1. Febrúar 2019.

Samkomulag milli ríkis og Reykjavíkurborgar dags. 23. mars 2019.

# Fundargerð verkefnishóps

| | |
|---|---|
| **Heiti og númer verkefnis:** | Sjómannaskólareitur - deiliskipulagsbreyting |
| **Dagsetning:** | Föstudagur 1.febrúar 2019 |
| **Mættir:** | Fyrir hönd Reykjavíkurborgar: Guðlaug Erna Jónsdóttir (USK/skip), Aðalheiður Atladóttir og Falk Kruger (A2f), Jón B. Stefánsson og Guðrún R. Lárusdóttir (Tækniskólinn), Hrafn Hlynsson og Hannes F. Sigurðsson (Fjármálaráðuneyti), Hafþór Einarsson (Menntamálaráðuneyti). |
| **Fjarverandi:** | |

| Nr. | Dagskrárliður | Ábyrgð /tími |
|---|---|---|
| 1 | Tilgangur fundarins:<br><br>Ræða nýja afmörkun lóðar Sjómannaskólans, bílastæðafyrirkomulag m.t.t., eignarhalds, viðhalds og samnýtingar bílastæða. | |
| 2 | **Tillögur í deiliskipulagi**<br>1. Lóðamörk – 3 lóðir Sjómannaskólans, sérlóð fyrir hvert hús. Verkstæðisbyggingar Sjómannaskólans eru í slæmu ástandi og með mjög sérhæfða notkun í dag og ólíklegt að sú nýting verði áfram flytji Tækniskólinn annað en skólinn er að skoða möguleika á að flytja allan Tækniskólann undir eitt þak. Verði óskað breytinga á lóðum verkstæðisbygginganna eða selja þær frá aðalbyggingunni er auðveldara að hvert hús sé á sérlóð. Auk þess er afmörkuð lóð fyrir spennistöð sem er norðan við skólann.<br><br>Fundamenn eru sammála um kosti þess að hafa 3 lóðir en aðeins rætt um nánari afmarkanir lóðanna. Í tengslum við umræðu um vélahús og verkstæðisbyggingu kom fram hugmynd um að þegar Tækniskólinn fer úr húsnæðinu, muni þær byggingar tapa notagildi sínu. Gott væri að hafa heildarmynd af svæðinu með því að ákveða hvað gæti komið í staðinn.<br><br>2. Öll bílastæði sem nú eru innan lóðar Sjómannaskólans verði á borgarlandi. Hugmyndin er að gerður verði samningur við Tækniskólann um sérafnot af hluta stæða fyrir starfsmenn en restin verði gjaldskyld. Möguleikar á bílastæðakorti fyrir íbúa.<br><br>Fundarmenn telja nauðsynlegt að þau stæði sem eru framan við skólann séu í eigu skólans, bæði upp á framtíðarsölu/leigu og einnig til að tryggja skólanum þau stæði sem næstu honum eru. Að öðru leyti eru ekki gerðar athugasemdir. Allir sammála um að bæta þurfi ásýnd skólans með því að gera aðkomuna að honum meira aðlaðandi.<br><br>3. Bent er á að hljóðvist geti verið slæm austast á svæðinu bæði vegna válahússins en þar eru keyrðar skipsvélar í með tilheyrandi hávaða og útblæstri. Einnig er óljós hávaði frá starfsemi Vodafone í vatnstönkunum.<br><br>Mæla þarf hljóðvist og leita leiða til að hún verði leyst ef íbúðabyggingar eru staðsettar nálægt þeim. | |
| 3 | **Niðurstaða /samþykkt:** | |

| | | |
|---|---|---|
| | 1. Fundarmenn fá sendar deiliskipulagstillögu frá A2f og munu skoða tillöguna og koma með athugasemdir ef einhverjar eru.<br>2. A2f munu gerar nokkrar lagfæringar á tillögunni m.v. það sem fram kom í umræðum s.s. hafa stærstan hluta þeirra stæða framan við skólann innan lóðar Sjómannaskólans.<br>3. Gera þarf hljóðvistarmælingu á austanverðum reitnum (GEJ).<br>4. Fundamönnum send ný tillaga (lokatillaga) áður en deiliskipulagið fer í auglýsingu. | |
| 4 | **Næsti fundur**: Ekki ákveðinn og eingöngu ef þess verður þörf eða þess óskað af Tækniskólanum og fulltrúum ríkisins. | |

Fundarritari: Guðlaug Erna Jónsdóttir

R17100172
640

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur, 101 Reykjavík og fjármála- og efnahagsráðuneytið, kt. 550169-2829, f.h. ríkissjóðs gera hér með með sér eftirfarandi:

# SAMKOMULAG

## um svonefndann Sjómannaskólareit

Samkomulagið byggir á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík sem eru ýmist í eigu eða umráðum ríkisins.

Reykjavíkurborg úthlutaði á sínum tíma umræddu landsvæði til ríkisins vegna uppbyggingar Sjómannaskólans (nú Tækniskóla Íslands).

Ríkið skilar með samkomulagi þessu þeim hluta leigulóðarinnar sem skólinn þarf ekki að nýta til uppbyggingar á þessum stað.

Reykjavíkurborg mun deiliskipuleggja svæðið þannig að þar megi koma fyrir íbúðabyggð sem hentar námsmönnum, tekjulágum og ungu fólki til fyrstu kaupa í samræmi við viljayfirlýsinguna.

Tryggt verður að tekið verði fullt tillit til starfsemi skólans á svæðinu og starfsemi hans afmarkaðar hæfilegar lóðir í samráði við ráðuneyti menntamála og skólann.

Meðfylgjandi er uppdráttur sem sýnir svæðið sem um ræðir. Frekari afmörkun verður útfærð í tengslum við deiliskipulag svæðisins.

Samkomulag þetta er gert með heimild í 6. gr. fjárlaga 2018, lið 7.9.

Samkomulag þetta var samþykkt í borgarráði þann 12. október 2017.

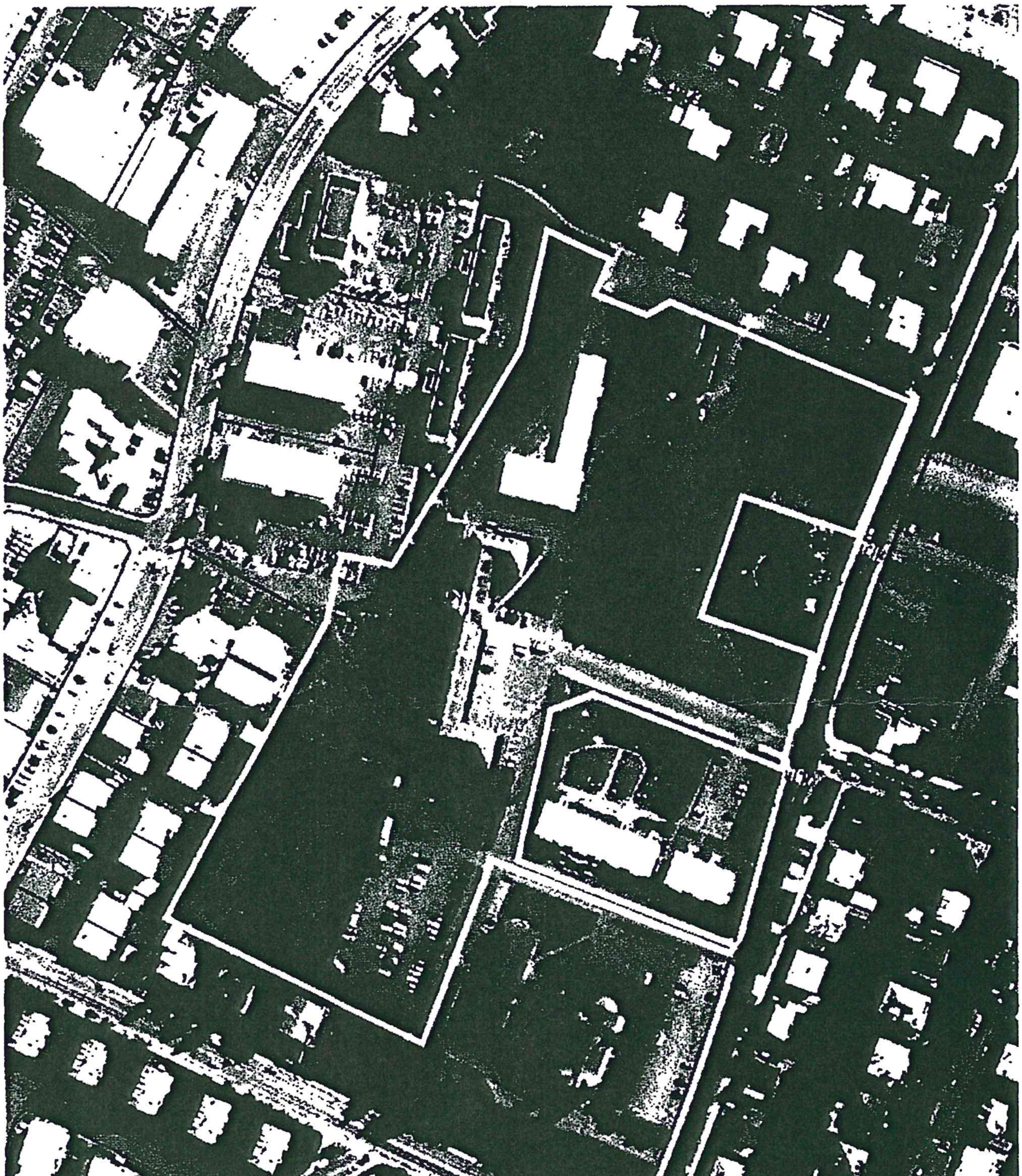
Reykjavík, 23. mars 2018

f.h. Reykjavíkurborgar

fjármála- og efnahagráðuneytið, f.h. ríkissjóðs Íslands.

FJÁRMÁLA- OG EFNAHAGSRÁÐUNEYTIÐ

Vottar
Óli Jón Hertervig 141258-4279
Hrafn Hlynsson 170386-3109



## MINNISBLAÐ

| SKJALALYKILL | VERKHEITI |
|---|---|
| 5114-098-MIN-001-V01 | **Forhönnun veitukerfa og ofanvatnslausna - Sjómannaskólareitur** |
| **DAGS.** | **VERKKAUPI** |
| 10.04.2019 | Veitur ohf. |
| **SENDANDI** | **DREIFING** |
| Anna Heiður Eydísardóttir | Hólmfríður Bjarnadóttir (Veitur ohf.) |

**MÁLEFNI**

Ofanvatnslausnir á Sjómannaskólareit

### Blágrænar ofanvatnslausnir á Sjómannaskólareit

Markmið blágrænna ofanvatnslausna á Sjómannareit er að tefja rennsli ofanvatns af svæðinu og hreinsa ofanvatn frá þéttum flötum. Töfin er hér áhersluatriði þar sem fráveitukerfið sem flytur ofanvatn og skólp frá svæðinu hefur takmarkaða afkastagetu til að taka við því aukna rennsli sem þétting byggðar við Sjómannareit hefur í för með sér. Einfalt fráveitukerfi er á svæðinu í kringum Sjómannareit. Tilgangur ofanvatnslausna á deiliskipulagsreitnum er að safna saman ofanvatninu sem fellur á deiliskipulagsreitinn, stuðla að því að sem mest af ofanvatninu komist ofan í jarðveg og að ofanvatni verði aðeins hleypt í fráveitukerfið eftir að það hefur farið í gegnum ofanvatnslausnir.

Ofanvatnslausnir á deiliskipulagssvæðinu byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað og tafið innan lóðamarka. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þétt yfirborð innan lóða, svo sem bílastæði og þök bygginga, að blágrænum ofanvatnslausnum sem staðsettar skulu innan sömu lóðar. Blágrænar ofanvatnslausnir innan lóða skulu bæði tefja rennsli ofanvatns frá lóðum og hreinsa ofanvatnið. Heimilt er að tengja lagnir frá blágrænu ofanvatnslausnunum við heimæðatengingar regnvatns fyrir lóðina. Ávallt skal huga að því að staðsetja ofanvatnslausnir innan lóða á þann hátt að flóðaleiðir frá ofanvatnslausnum valdi ekki tjóni, hvorki innan lóðar eða utan lóðar.

Ofanvatn sem fellur á nýja aðkomuvegi og bílastæði skal leiða í ofanvatnsrásir eða regnbeð, sem staðsett skulu meðfram aðkomuvegi/bílastæði. Einnig skulu öll ný bílastæði vera með gegndræpu yfirborði. Staðsetning ofanvatnslausna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti. Yfirborð ofanvatnsrása skal vera gras eða lágvaxinn gróður en koma skal fyrir sérstaklega völdum plöntum í regngörðum. Yfirfall frá bæði ofanvatnsrásum og regngörðum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist. Yfirfall frá ofanvatnslausnum skal svo tengjast regnvatnslögnum í götu.

Gera skal grein fyrir því að þeir skilmálar sem fram koma í deiliskipulagi varðandi meðhöndlun ofanvatns séu uppfylltir á skipulagssvæðinu. Þannig skal gera grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Einnig skulu kvaðir vegna ofanvatnslausna og yfirfallstengingar ofanvatnslausna við regnvatnlagnir Veitna ohf. á svæðinu koma fram á mæliblöðum.

**Dæmi um útfærslu blágrænna ofanvatnslausna innan lóða**

Blágrænar ofanvatnslausnir byggja á samspili gróðurs og vatns. Því er mikilvægt að huga sérstaklega að því að velja plöntur sem þola aðstæður í ofanvatnslausnum. Aðstæður eru almennt þannig í ofanvatnsrásum, regnbeðum og þurrum tjörnum að það skiptast á þurr- og blaut tímabil og getur vatn verið viðvarandi í ofanvatnslausnunum í einhvern tíma. Plönturnar þurfa að geta þolað þetta álag og vera sérstaklega valdar með það í huga. Varðandi græn þök þá er einnig mikilvægt að velja gras í samræmi við útfærsluna á græna þakinu og huga að því að viðhald verði sem minnst.

| | |
|---|---|
| Ofanvatnsrásir: | Ofanvatnsrásir eru grænar ílangar lægðir í landslaginu, með lágpunkt í miðju þversniði rásar. Þær geta bæði flutt vatn frá einum stað til annars, t.d. að yfirfalli, ásamt því að stuðla að niðursigi vatns og tefja rennsli ofanvatns inn í regnvatnslagnir. Yfirborð ofanvatnsrása skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður. Ofanvatnsrásir eru almennt á bilinu 2 – 4 m breiðar. Breiddin er ákveðin í hverju tilfelli fyrir sig og er miðað við það magn ofanvatns sem rásin á að taka á móti.<br><br>Útfærsla yfirfalls frá rásunum skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist. Þetta tryggir að ofanvatn safnist fyrir í ofanvatnsrásunum upp að vissu marki áður en ofanvatn fer að streyma inn á regnvatnslagnir.<br><br>Ofanvatnsrásir nýtast almennt vel meðfram t.d. bílastæðum, vegum, göngustígum eða húsum þar sem afrennsli af þessum svæðum getur verið yfir langan kafla. |
| Regnbeð: | Regnbeð eru svæði sem almennt eru á stærð við 1 -2 bílastæði. Þau geta verið nokkuð fjölbreytt í lögun og aðlagað sig að aðstæðum á þeim stað sem þau þjóna. Regnbeð hafa ekki lágpunkt í miðju þversniði eins og ofanvatnsrásir heldur er botn þeirra nokkuð jafn og stendur almennt 0,2 – 0,4 m neðar heldur en landslagið í kringum regnbeðin. Ofanvatn getur safnast saman í regnbeðum og þar er stuðlað að niðursigi vatns ásamt því að regnbeð tefja rennsli ofanvatns á leið sinni að regnvatnslögnum. Í regnbeðum skulu vera lágvaxnar eða meðalháar plöntur sem þola að standa í einhverri vatnsdýpt. Stærð regnbeða og dýpi þeirra er háð því magni sem regnbeðið á að taka við.<br><br>Útfærsla yfirfalls frá regnbeðum, eins og fyrir ofanvatnsrásir, skal vera niðurfall með upphækkaðri kúlurist. Þetta tryggir að ofanvatn safnist fyrir í regnbeðinu upp að vissu marki áður en ofanvatn fer að streyma inn á regnvatnslagnir.<br><br>Regnbeð geta tekið við vatni frá bílastæðum, vegum og niðurfallsrennum bygginga en huga þarf að því að leiða vatnið að regnbeðum ásamt því að útfæra innrennsli í regnbeð þannig að ekki sé hætta á rofi. |
| Þurrar tjarnir: | Þurrar tjarnir eru lægðir í landslaginu og geta tekið á sig fjölbreytt form og dýpt. Almennt eru þessi svæði þurr, eins og nafnið gefur til kynna, en þegar rignir þá streymir vatn að tjörnunum og þær eru blautar í styttri tíma. Þurrar tjarnir er hægt að útfæra sem hluta að t.d. leiksvæði eða garði og þarf ekki endilega að vera augljóst að þær séu hluti af ofanvatnslausnum svæðisins. Við þessa útfærslu er þó mikilvægt að huga að því að í rigningaatburðum verður einhver vatnsdýpt í tjörnunum. Stærð þurra tjarna og dýpi er háð því magni sem tjörnin á að taka við. |

Útfærsla yfirfalls frá þurrum tjörnum skal vera regnvatnslögn þar sem útrennsli er temprað. Huga þarf að því að útfæra yfirfallið þannig að líkur á stíflu séu sem minnstar.

Þurrar tjarnir hafa þann kost að geta tekið við meira magni af ofanvatnið heldur en ofanvatnsrásir og regnbeð geta almennt gert.

Græn þök: Græn þök eru ákveðin uppbygging á þökum bygginga þar sem efsta yfirborðið er lágvaxinn gróður, t.d. gras eða hnoðrar. Græn þök stuðla að töf á rennsli ofanvatns og yfirfall frá þeim eru niðurfallsrennur. Þau hafa þann kost að tefja rennsli ofanvatns frá þökum bygginga strax þar sem það fellur og með því að gera þetta þá má minnka það rými sem þarf á jörðinni fyrir ofanvatnslausnir. Græn þök eru þess vegna oft notuð í þéttri byggð þar sem takmarkað pláss er fyrir söfnun og töf á jörðinni. Þar sem græn þök geta ekki stuðlað að niðursigi ofanvatns í jarðveg og tafið aðeins takmarkað magn af ofanvatni þá þarf í sumum tilfellum einnig að vera ofanvatnslausn á jörðinni, mun minni en hefði þurft ef ekki væri grænt þak, sem tekur við rennsli frá græna þakinu. Þannig er byggð upp ofanvatnskeðja, þ.e. nokkrar ofanvatnslausnir sem taka við af hvor annarri.

Gegndræpt yfirborð bílastæða:

Með gegndræpum yfirborðum má stuðla að niðursigi strax þar sem ofanvatnið lendir. Þannig þarf ekki að flytja megnið af vatninu annað til að reyna að koma því í jarðveg. Gegndræp yfirborð geta ekki safnað saman, og þannig tafið það ofanvatn sem ekki kemst niður í jörðina, nema ef komið er fyrir safnsvæði undir yfirborðinu. Gegndræp yfirborð, eins og græn þök, eru hentug þar sem pláss fyrir aðrar ofanvatnslausnir er takmarkað. Oft eru þau notuð í sem fyrsta skref í ofanvatnskeðju.

Mikilvægt er við val á ofanvatnslausnum er að þær passi við aðstæður á hverri lóð, svo sem stærð þéttra yfirborða og staðsetning í landi. Ávallt skal fá sérfræðing í ofanvatnslausnum til að stærðarákvarða lausnirnar miðað við aðstæður og takmarkanir sem settar eru á magn frá hverri lóð í deiliskipulagi Sjómannareits.

# SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

Úrdráttur, uppdráttur mkv. 1:1000
Breyting á deiliskipulagi: Deiliskipulag fyrir Kennaraháskóla Íslands og Sjómannaskóla Íslands. Samþykkt í borgarráði þann 20. janúar 2004 og birt í b-deild 6. febrúar 2004.

**NÚGILDANDI HEIMILDIR Á LÓÐ SJÓMANNASKÓLA ÍSLANDS**

| Lóð m² | 50.991,0 |
|---|---|
| | |
| **Bygging** | **Stærð** |
| Sjómannaskólinn | 4.487,0 |
| Vélahús | 1.495,0 |
| Rafmagnshús | 791,0 |
| Mötuneyti og félagsaðstaða | 1.144,0 |
| Viðbygging við vélahús | 1.756,0 |
| Tengigangur á lóð SÍ | 312,0 |
| Dagheimili | 600,0 |
| 22 íbúðir á lóð SÍ | 1.573,0 |
| **Samtals** | 12.158,0 |
| **Nýtingarhlutfall** | **0,24** |

**NÚGILDANDI HEIMILDIR Á LÓÐ HÁTEIGSKIRKJU**

| Lóð m² | 12.755,0 |
|---|---|
| | |
| **Bygging** | **Stærð** |
| Kirkja | 624,0 |
| Safnaðarheimili | 1.229,0 |
| **Samtals** | 1.853,0 |
| **Nýtingarhlutfall** | **0,15** |

**NÚGILDANDI HEIMILDIR Á LÓÐ VATNSGEYMA OR**

| Lóð m² | 2.328,0 |
|---|---|
| | |
| **Bygging** | **Stærð** |
| Vatnsgeymar | 716,6 |
| **Samtals** | 716,6 |
| **Nýtingarhlutfall** | **0,31** |

**FJÖLDI BÍLASTÆÐA SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI**

| | Fjöldi bílastæða |
|---|---|
| Lóð Sjómannaskólskólans | 491 |
| Lóð Háteigskirkju | 91 |
| Lóð BN (Háteigsvegur 33 - 35) | 40 |
| Lóð Vatnsgeyma OR (Háteigsv. 43) | 0 |
| **Samtals** | **622** |

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

**SKÝRINGAR**

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- LÓÐARMÖRK
- GÖNGUSTÍGAR
- BYGGINGARREITUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- ORKUVEITA
- OPIN SVÆÐI/GRÓÐUR
- LEIKSVÆÐI
- BÍLASTÆÐI
- VEGUR / BÍLASTÆÐI

**GREINARGERÐ**
Í gildi er deiliskipulag fyrir lóð Sjómannaskóla Íslands sem er upphaflega hluti af stærra deiliskipulagi: Deiliskipulag fyrir Sjómannaskóla Íslands og Kennaraháskóla Íslands, samþykkt í skipulagsnefnd þann 9. september 1996 og í borgarráði þann 10. september 1996. Breytingar hafa verið gerðar á því og samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2004 er heimilt er að byggja samtals 12.158,0 m2 á lóð Sjómannaskólans, þar af menntastofnanir (mötuneyti, viðbyggyging við vélahús, tengigangur), samþykkt í borgarráði þann 20. janúar 2014, auk 22 íbúða og dagheimilis, samþykkt í skipulagsnefnd þann 10. maí 1999 og í borgarráði þann 11. maí 1999. Á lóðinni er hámarksfjöldi bílastæða 491.
Fyrir lóð Háteigskirkju er eingöngu til afstöðumynd sem samþykkt var í borgarráði þann 12. maí 1992. Þar kemur fram að heimilt sé að byggja safnaðarheimili, allt að 1229 m2 og er fjöldi bílastæða 91.
Í gildi er deiliskipulagsbreyting fyrir lóð Vatnsgeymanna við Háteigsvegi 43. Lóðin er 2328 m2 skv. deiliskipulagi.

GILDANDI SKILMÁLAR

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimilidir um fjölda íbúða.

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

var samþykkt í ______________________________

þann __________ 20__ og í

____________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

Dags. 30.jan 2020.
**Eftir auglýsingu voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdrættinum vegna athugasemda íbúa og annarra hagsmunaaðila.**
Byggingar H1, M1 og M2 teknar út og K4 bætt við, bygging G1 lengist. Merkingar á byggingarreitum breytast.
Nýjum íbúðum fækkar og verða 119 samtals í stað 145.
Hjóla- og sorpskýli framan og til hliðar við Sjómannaskóla færð eða tekin út.
Ofanvatnslausnir og lagnakvaðir settar inn.
Græn svæði stækkuð.
Bílastæðum fækkað samhliða fækkun íbúða.
Friðun á Vatnstanki leiðrétt.
Ný lóðamörk aðlöguð.
Settar inn bundnar byggingarlínur.
Settar inn línur fyrir byggingafrítt svæði framan við Sjómannaskólann.
Samhliða eru teikningar uppfærðar, texti, töflur, skuggavarp og þrívíddarmyndir.

A2F

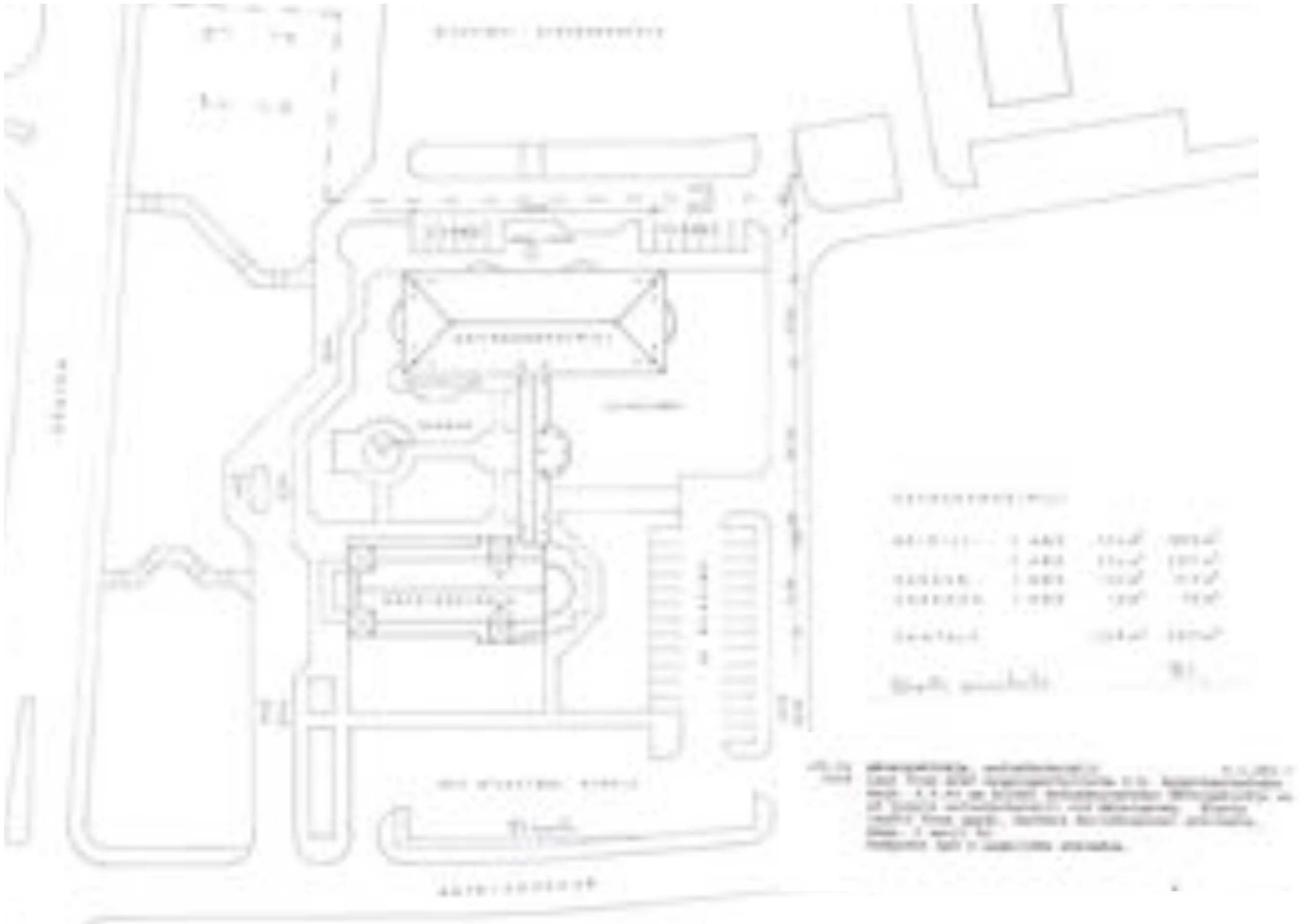
A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

| Dagsetning | | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|---|
| 01.07.2019 | | 1:500, 1:1000 | A1 |
| Númer: | Útgáfa | Teiknað af | Yfirfarið af |
| 1 / 5 | | AA | FK |



Úrdráttur, afstöðumynd mkv. 1:1000
Háteigskirkja - safnaðarheimili, samþykkt í borgarráði 12.5. 1992.

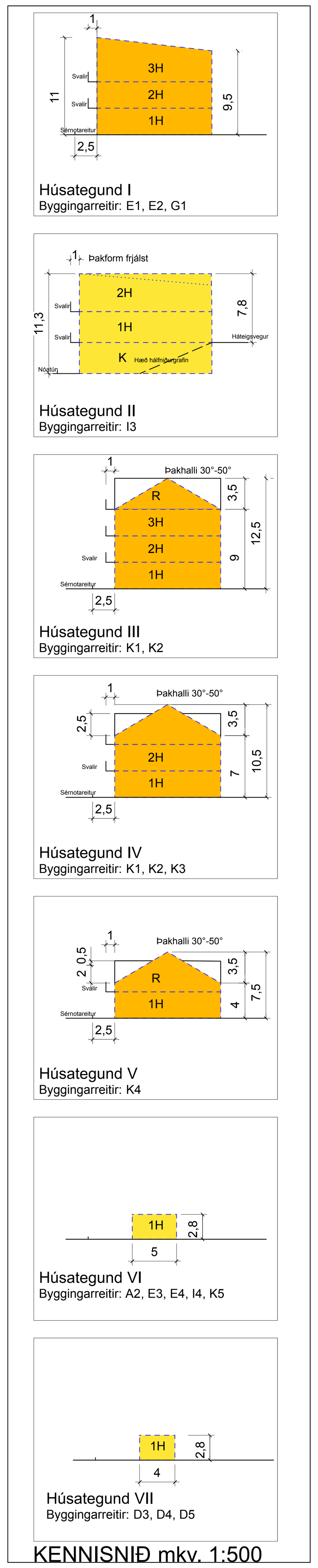
Úrdráttur, afstöðumynd mkv. 1:1000 og greinargerð
Nemendaíbúðir og leikskóli við Háteigsveg, Reykjavík, samþykkt í skipulagsnefnd 10. maí 1999 og í borgarráði 11.maí 1999.

Úrdráttur, uppdráttur mkv. 1:1000 og greinargerð
Háteigsvegur 43 - deiliskipulagsbreyting, samþykkt í Skipulagsráði 1. mars 2006 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 15. mars 2006.

# SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

UPPDRÁTTUR mkv. 1:1000




KENNISNIÐ mkv. 1:500

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Ný lóðamörk
- Núverandi hæðarlínur
- Núverandi byggingar utan deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar innan deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar, friðlýstar, innan deiliskipulagssvæðis
- Byggingarreitur, hallandi þak
- Byggingarreitur, flatt eða hallandi þak
- Byggingarreitur, jarðhæð óbyggð
- Útivistarsvæði, leiðbeinandi staðsetning
- Byggingarlína, bundin
- Ofanvatnslausnir
- Helgunarreitur menningarminja
- Hverfisvernd
- Afmörkun verndar ásýndar Sjómannaskólans
- Kvöð um lagnir og gröft Veitna OHF.
- 100 m² Lóðastærð
- XX Merking byggingarreits
- XX Hæðir / kjallari
- Stígur (göngu - og hjólaleið), leiðbeinandi
- Gata, leiðbeinandi
- Upphækkaður stígur
- Núverandi tré
- Ný tré, leiðbeinandi staðsetning
- Viðmiðunarstaðsetning hirðubíls

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimilidir um fjölda íbúða.

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

var samþykkt í ___________________________

þann __________ 20__ og í

__________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

## GREINARGERÐ

### 1.1 Aðdragandi og forsendur

Reykjavíkurborg og ríkið hafa gert með sér samkomulag um endurskipulagningu nokkurra svæða sem hafa verið á forsjá ríkisins síðustu áratugi. Markmið samkomulagsins er að stuðla að betri nýtingu þessara svæða og þá einkum í þágu húsnæðismarkaðarins og stuðla að uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis á hluta þeirra. Sjómannaskólareitur er eitt þessara svæða og byggja breytingar á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík, sem eru ýmist í eigu eða í forsjá ríkisins.

Fyrirhugað er að fjölga íbúðum á reitnum um 119 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk (fyrstu kaupendur), eldri borgurum (FEB), auk íbúða fyrir sértæk búsetuúrræði. Á lóð Háteigskirkju er fyrirhugað að byggja skrifstofubyggingu fyrir Biskupsstofu og móttökuhús fyrir biskup.

### 2 Fyrirliggjandi skipulagsáætlanir

### 2.1 Aðalskipulag

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi 2010-2030 er þetta svæði, Sjómannaskólareitur, skilgreint með eftirfarandi hætti: **Þ32 Tækniskólinn, Háteigskirkja.** Á svæðinu er gert ráð fyrir blöndu stofnana, þjónustu og íbúðarhúsnæðis fyrir nemendur. Möguleg aukning byggingarmagns er einkum á lóð Sjómannaskólans.

### 2.2 Núgildandi deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóð Sjómannaskóla Íslands sem var samþykkt í borgarráði þann 20. janúar 2004 og birt í b-deild 6. febrúar 2004. Það er upphaflega hluti af stærra deiliskipulagi: Deiliskipulag fyrir Sjómannaskóla Íslands og Kennaraháskóla Íslands, samþykkt í skipulagsnefnd þann 9. september 1996 og í borgarráði þann 10. september 1996.

### 3 Skipulagssvæðið

### 3.1. Afmörkun og stærð

Deiliskipulagssvæðið markast af Nóaúni til vesturs, innri húsaröð Skipholts til norðurs, Vatnsholti til austurs og Háteigsvegi til suðurs. Stærð deiliskipulagssvæðis er 66.310 m2 að flatarmáli.

### 3.2 Náttúrufar

Á þeim tveimur reitum sem fyrirhugað er að byggja hallar landi til norðurs, um þriggja metra hæðamunur á hvorum stað. Norðan við Sjómannaskólann er um 8 metra fall niður á aðliggjandi bílastæði við Skipholt og fer landið í kringum Vatnsveitutankana upp um ca. 10 metra. Á norðvesturhluta deiliskipulagssvæðisins eru 2 þriggja hæða fjölbýlishús (námsmannaíbúðir) sem byggð voru á 6. áratug síðustu aldar. Hús þessi eru 8 metrum neðar í landi með aðkomu frá Skipholti og tengjast því illa Sjómannaskólasvæðinu. Svæðið er að stærstum hluta opið og grasi vaxið. Að hluta til er svæðið mjög gróið, sérstaklega í norðvestur hluta þess, þar sem Stakkstæðið er. Birki- og grenitré einkenna svæðið, auk lággróðurs og runna.

### 3.3. Mannvirki innan reitsins:

Helsta kennileiti svæðisins er Sjómannaskólinn. Byggingin var friðuð af menntamálaráðherra 19. maí 2008 samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga um húsafriðun, nr. 104/2001. Innan afmörkunar reitsins er auk þess kirkja og safnaðarheimili, námsmannaíbúðir og leikskóli.

Innan svæðisins eru friðaðar menningarminjar annars vegar stakkstæði á norðvestur hluta þess og hins vegar Vatnsgeymar á suðvestur hluta svæðisins.

### 3.4. Aðliggjandi byggð /umhverfi

Sunnan við Háteigsveginn er íbúðabyggð, þriggja hæða íbúðarhús byggð á 6. áratug síðustu aldar. Vestan við Nóatún er íbúðabyggð. Á austur hluta við Vatnsholt, eru íbúðarhús, 2-3 hæða, sem byggð voru á 7. áratug síðustu aldar. Til suðausturs eru menntastofnanir (Kennaraháskólinn, Háteigsskóli) og kirkja (Kirkja óháða safnaðarins).

### 3.5 Samgöngur, bílastæði og aðkoma

Aðkoma að svæðinu fyrir bílaumferð er frá Háteigsvegi. Göngutengingar eru í gegnum svæðið í allar áttir auk þess sem náttúrulegir göngustígar myndast á svæðinu í gegnum árin. Innan við 500 metrar eru í verslun, helstu þjónustu og almenningssamgöngur. Stórir malbikaðir bílastæðaflákar einkenna svæðið sem virðast í mörgum tilfellum vannýttir.

### 4 Umhverfisáhrif

### 4.1. Jákvæð áhrif

Deiliskipulagstillagan styrkir svæðið með fjölgun íbúða til samræmis við stefnu um þéttingu byggðar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Með tillögunni fjölgar íbúum á svæðinu sem stuðlar að betri nýtingu á innviðum borgarinnar og þjónustu. Göngu- og hjólaleiðir innan svæðisins betur tengdar við aðliggjandi stígakerfi. Nýjar byggingar eru lágreistar í takti við aðliggjandi byggð.

### 4.2. Neikvæð áhrif

Gera má ráð fyrir auknu ónæði á meðan á framkvæmdum stendur. Gengið er á græn svæði til íbúðabyggðar. Umferð eykst vegna nýrra íbúða.

### 5 Húsakönnun og fornleifar

Drög að Húsakönnun og fornleifaskráningu fyrir svæðið liggur fyrir.

### 6 Skipulagstillagan

6.1. Markmið

- Uppbygging skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er
- Taka tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð.
- Taka tillit til og virða menningarminjar og friðlýstar byggingar
- Aukin gæði hins manngerða umhverfis þar sem götur og bílastæði verða fyrirferðarminni og göngu- og hjólaleiðir bættar
- Þétting byggðar í grónu hverfi, reiturinn fái heildstæðara yfirbragð
- Áherslur á vistvænni ferðavenjur með tilheyrandi bættri hljóðvist og loftgæðum

### 6.2 Lýsing á tillögu

Breyting á deiliskipulagstillögu þessari felur í sér fyrst og fremst heimild til uppbyggingar íbúða á 3 nýjum lóðum innan deiliskipulagssvæðisins sem verða til við að lóð Sjómannaskólans er skipt upp.

Íbúðum á reitnum er fjölgað um 121 en þær eru ætlaðar hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk (fyrstu kaupendur), eldri borgurum (FEB), auk íbúða fyrir sértæk búsetuúrræði. Samtals eru 190 íbúðir á reitnum.

Á lóð Háteigskirkju er fyrirhugað að byggja skrifstofubyggingu.

Lögð er áhersla á lágreista aðlaðandi byggð sem fellur vel að þeirri byggð sem fyrir er og myndi með henni góða heild sem er vel tengd við nærliggjandi umhverfi.

Gert er ráð fyrir breyttu fyrirkomulagi bílastæða með auknum samýtingarmöguleikum, nýjum og bættum göngu- og hjólaleiðum og betur afmörkuðum göturýmum m.a. með gróðri. Komið verður fyrir grenndarstöð fyrir flokkun sorps og hjóla og sorpskýlum innan allra lóða.

Lögð er áhersla á að rýra ekki ásýnd og sjónása frá Háteigsvegi að Sjómannaskólanum og mennningarminjar verða verndaðar og betur afmarkaðar.

### 7 Almennir skilmálar

### 7.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði og eru almenns eðlis. Sérskilmálar segja síðan nánar til um einstaka byggingar og lóðir. Ef misræmi er milli almennra skilmála og sérskilmála, gilda sérskilmálar. Sjá kafla 8.

### 7.2 Hönnun mannvirkja

Húsgerðir skulu vera í samræmi við það sem mæli- og hæðarblöð, skilmála þessa, byggingarreglugerð og önnur lög og reglugerðir sem um framkvæmdina gilda og samkomulag byggingaraðila og Reykjavíkurborgar segja til um. Lögð er áhersla á gæði mannvirkja á deiliskipulagssvæðinu - að þau þjóni tilgangi sínum, séu vönduð og virðisaukandi fyrir umhverfið og samfélagið.

### 7.3 Mæli- og hæðablöð

Útbúin verða mæli- og hæðablöð sem kveða nánar á um ýmis atriði framkvæmda á einstaka lóðum og kvaðir.

### 7.4. Byggingareitir og byggingalínur

Byggingarreitir eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti, bæði í grunnmynd og sneiðingu. Dýpt byggingarreits, mænisstefna, hæðir húsa (mænir og þakkantur), þakhalli o.fl. koma fram í sérskilmálum eða á uppdrætti. Byggingar skulu vera innan byggingarreits nema annað komi fram í sérskilmálum.

### 7.5. Húshæðir og þök

Húshæðir á reitnum eru frá einni hæð og upp í þrjár hæðir og ris. Þakform á reitnum er mænisþak ýmist með lágu risi eða háu, einhalla þök og flöt þök.

### 7.6. Svalir, svalalokanir og sérnotareitir

Svalir nýbygginga mega fyrir út fyrir byggingarreiti um allt að 1 metra.

Svalalokanir eru leyfðar, heildaryfirbragð og útlit skal vera samræmt.

Íbúðir jarðhæða skulu hafa sérafnotareiti og skulu þeir vera hluti af hönnun húss.

Sérnotareitir skulu almennt vera innan byggingareits, en mega fara út fyrir byggingarreit um allt að 2,5 metra. Afmarka má sérafnotafleti með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húss og mega ekki vera hærri en 1,8 meter. Þeir skulu snúa 90° á húsið og mega ekki ná meira en 2 metra frá útvegg íbúða.

### 7.7 Aðkomur í byggingar, inngangur og aðgengi í garð

Á hverri lóð skal tryggja gott aðgengi fyrir íbúa, gesti, neyðarbíla og sorphirðu. Aðgengi íbúa að garði skal vera óhindrað.

### 7.8 Útlit og yfirbragð bygginga

Leggja skal áherslu á heildaryfirbragð nýrra bygginga. Breytingar á eldri byggð skal falla vel að þeirri byggð sem fyrir er. Tryggja skal hlýlegt yfirbragð, uppbrot og ásýnd sem skal endurspeglast í hlutföllum, þakgerð, efnisvali og formi.

### 7.9 Útlit og yfirbragð lóða

Halda skal í þann gróður sem fyrir er utan byggingarreita og útbúa dvalarsvæði þar sem því verður við komið. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum og lögð áhersla á að græn svæði umhverfis byggingar myndi eina heild. Nota skal gróður til að afmarka svæði og heimilt er að vera með létta skjólveggi á hliðum sérnotaflata íbúða, sjá 7.6.

Lóðarhönnun skal liggja fyrir og samþykkjast samhliða byggingarnefndarteikningum.

### 7.10 Lóð

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. A.m.k. 50% yfirborðs garðs skal vera gegndræpt. Heimilt er að vera með sérnotareiti fyrir íbúðir jarðhæða, sjá kafla 7.6.

Ekki er heimilt að girða lóðir á svæðinu, nema við leikskólasvæði á reit H og á kirkjulóð I.

Fallvörn á við klöpp á reitum A og B er undanskilin.

Gönguleiðir tengjast göngustígum á aðliggjandi lóðum.

Lýðheilsureitur er á lóð E, G og F og skal samræma landslagshönnun á lóðunum.

### 7.11 Lýsing

Áhersla er lögð á lágmörkun ljósmengunar frá byggingum og á lóð. Forðast skal óþarfa lýsingu umfram það sem nauðsynlegt er til þess að tryggja öryggi s.s. á bílastæðum og göngustígum.

### 7.12 Íbúðir, gerðir og stærðir

Gististarfsemi önnur en sú sem leyfð er á íbúðasvæðum, er óheimil á reitnum. Nánar er gerð grein fyrir fjölda, gerð og stærð nýrra íbúða í sérskilmálum og í skilmálatöflu.

### 7.13 Bílastæði

Fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu hefur verið endurskoðað. Byggir fyrirkomulag deiliskipulagsstillögunnar á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*, og samgöngumati, *Fjöldi bíla- og hjólastæða, bílastæðastýring og mat á umferðarsköpun vegna deiliskipulagsbreytinga* sem framkvæmt var af verkfræðistofunni Eflu, dagsett 03.06.2019. Bílastæðin hafa verið talin á svæðinu og farið fram greining á nýtingu þeirra, auk þess sem áhrif samnýtingar voru skoðuð. Gert er ráð fyrir því að 2 bílastæði á borgarlandi verði deilibílastæði. Samantekt á fjölda bílastæða fyrir svæðið má sjá í töflu um fjölda bílastæða.

### 7.14 Sorp/endurvinnsla og hjólaskýli

Sérstakir byggingarreitir eru fyrir léttbyggð sorp- og hjólaskýli á lóð sem heimilt er að nýta til fulls eða að hluta (sjá uppdrátt og töflu). Staðsetning er bindandi en byggingarreiturinn leiðbeinandi, nema annað er tekið fram í sérskilmálum.

Hámarksstærð sorp-/hjólaskýla kemur fram í skilmálatöflu. Hjóla- og sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma útlit þeirra.

Hámarkshæð og dýpt sorpskýli, sjá kennisnið.

Heimilt er að reisa minni léttbyggð skýli, hámarkshæð 1,8m fyrir hjól eða sorp nær inngöngum án byggingareits. Stærð þeirra er undanskyldin nýtingarhlutfalli á lóð.

### 7.15 Gróður

Halda skal í gróður sem fyrir er á svæðinu sem mest, nema í þeim tilfellum þar sem byggingarreitir nýbygginga skerða gróðurinn. Tillagan gerir kröfu um aukna gróðurrækt og lággróður. Sjá uppdrátt sem sýnir leiðbeinandi staðsetningu gróðurs.

### 7.16 Hljóðvist

Taka skal tillit til nýrrar íbúðabyggðar á reitnum hvað varðar hljóðvist. Hljóðstig skal vera í samræmi ákvæði reglugerðar um hávaða á svæðum með íbúðabyggð. Hljóðmengun frá byggingum á deiliskipulagssvæðinu má ekki fara yfir 55 dB.

### 7.17 Blágrænar ofanvatnslausnir

Markmið blágrænna ofanvatnslausna á deiliskipulagssvæðinu á Sjómannaskólareit er að tefja rennsli ofanvatns af svæðinu.

Ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinna lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þétt yfirborð, svo sem á bílastæði og á þök byggingar, að ofanvatnslausnum sem staðsettar eru innan sömu lóðar. Yfirfall frá ofanvatnslausnum má tengja við regnvatnslagnir í götu. Gert er ráð fyrir að ofanvatnslausnir innan lóða verði á formi ofanvatnsrása í gróðurbeltum.

Ofanvatn sem fellur á aðkomuveg skal leiða í ofanvatnsrás sem staðsett verður á milli aðkomuvegar og göngustígs. Einnig skulu öll ný bílastæði á borgarlandi vera með gegndræpu yfirborði og þar sem því verður við komið á deiliskipulagssvæðinu. Yfirborð ofanvatnsrása skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður. Niðurföll með upphækkaðri rist skulu staðsettar í ofanvatnsrásunum og haf þau þann tilgang að flytja ofanvatnið að regnvatnslögnum í götu þegar jarðvegur tekur ekki lengur við ofanvatni eða mikið magn þess berst að ofanvatnsrásunum.

Regnvatnslagnir í götu taka við ofanvatni frá bæði ofanvatnsrásum meðfram aðkomuvegi og ofanvatnsrásum innan lóða.

Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum vegna byggingarleyfis. Einnig skulu kvaðir vegna ofanvatnslausna á svæðinu koma fram á mæliblöðum.

Dags. 30.jan 2020.

**Eftir auglýsingu voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdrættinum vegna athugasemda íbúa og annarra hagsmunaaðila.**

Byggingar H1, M1 og M2 teknar út og K4 bætt við, bygging G1 lengist. Merkingar á byggingarreitum breytast.
Nýjum íbúðum fækkar og verða 119 samtals í stað 145.
Hjóla- og sorpskýli framan og til hliðar við Sjómannaskóla færð eða tekin út.
Ofanvatnslausnir og lagnakvaðir settar inn.
Græn svæði stækkuð.
Bílastæðum fækkað samhliða fækkun íbúða.
Friðun á Vatnstanki leiðrétt.
Ný lóðamörk aðlöguð.
Settar inn bundnar byggingarlínur.
Settar inn línur fyrir byggingafrítt svæði framan við Sjómannaskólann.
Samhliða eru teikningar uppfærðar, texti, töflur, skuggavarp og þrívíddarmyndir.


A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539


SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

| Dagsetning | | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|---|
| 01.07.2019 | | 1:500, 1:1000 | A1 |
| Númer: | Útgáfa | Teiknað af | Yfirfarið af |
| 2 / 5 | | AA | FK |

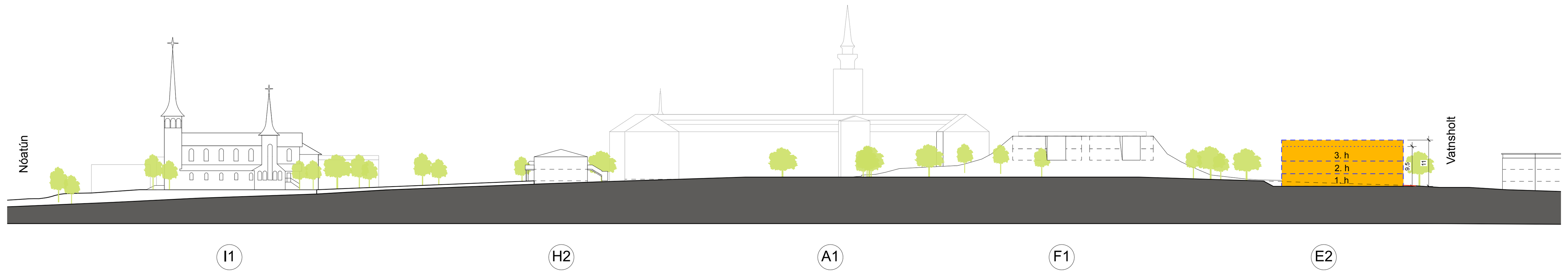
# SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

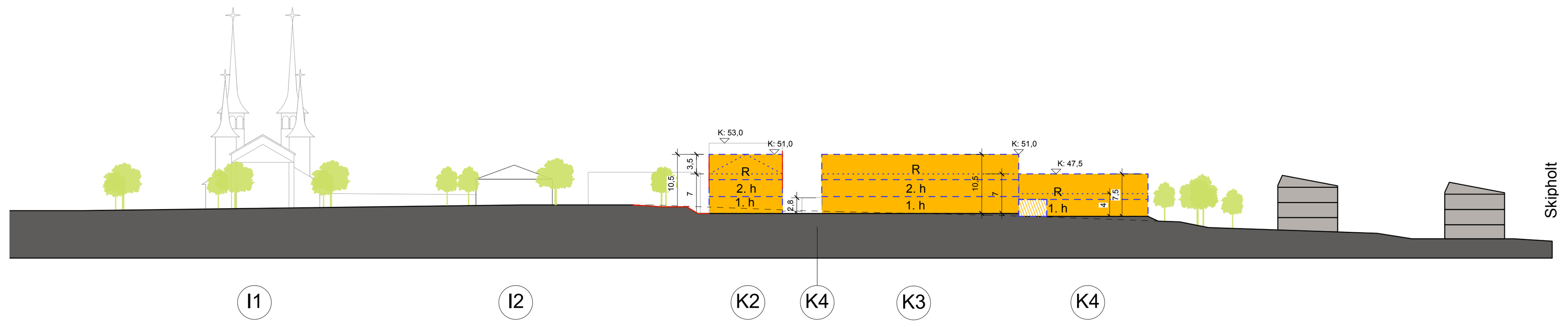
SKÝRINGAR

- Núverandi byggingar innan deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar, friðlýstar innan deiliskipulagssvæðis
- Núverandi byggingar utan deiliskipulagssvæðis
- Byggingarreitur, hallandi þak
- Byggingarreitur, flatt eða hallandi þak
- Byggingarreitur, jarðhæð óbyggð
- XX Merking byggingarreits

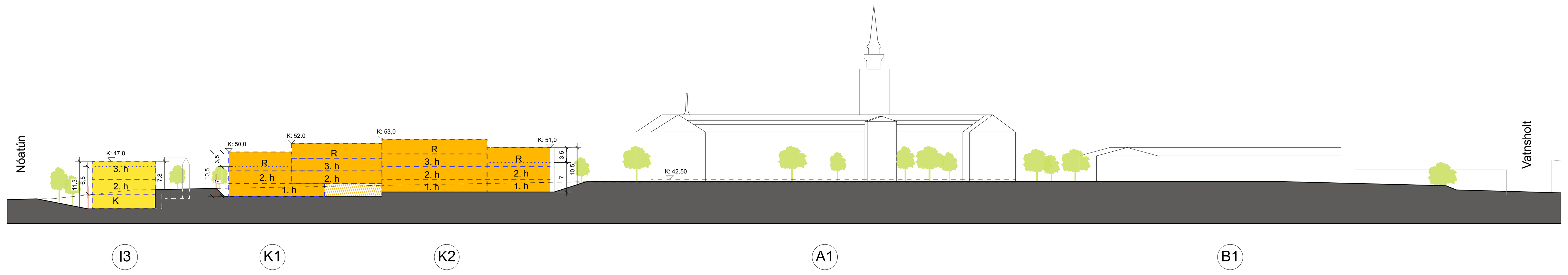



SNIÐ 1 mkv. 1:1000

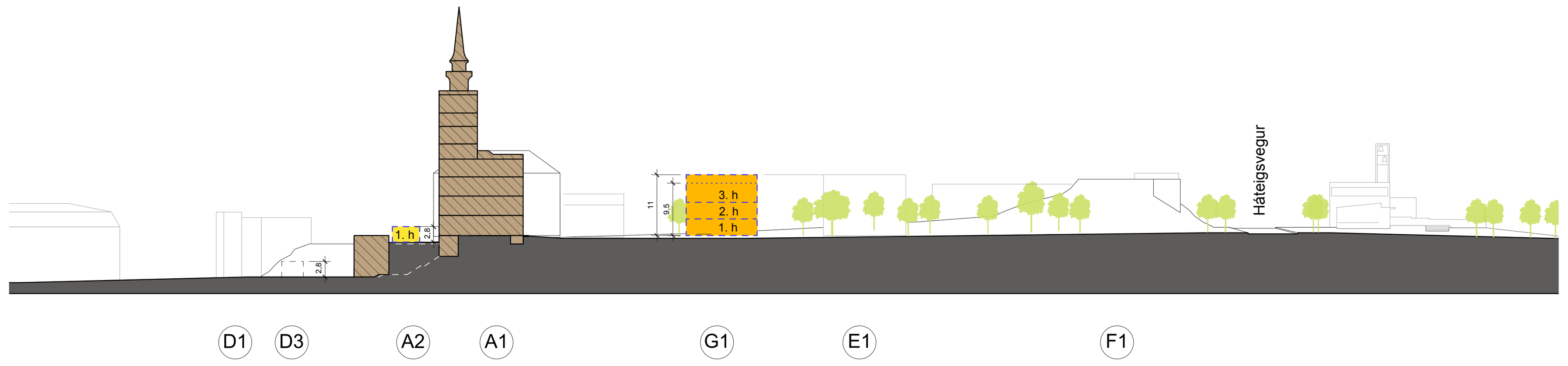
SNIÐ 2 mkv. 1:1000



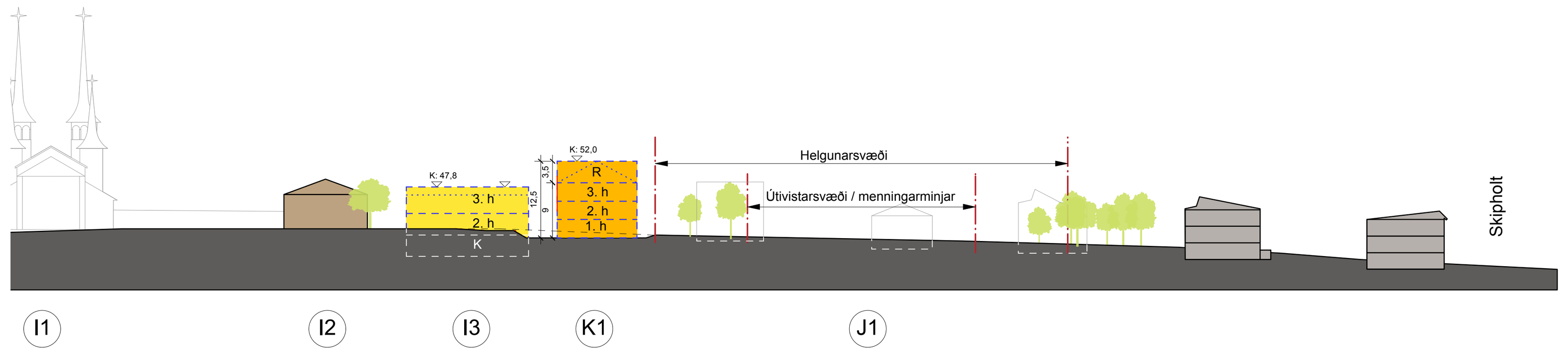

SNIÐ 5 mkv. 1:1000



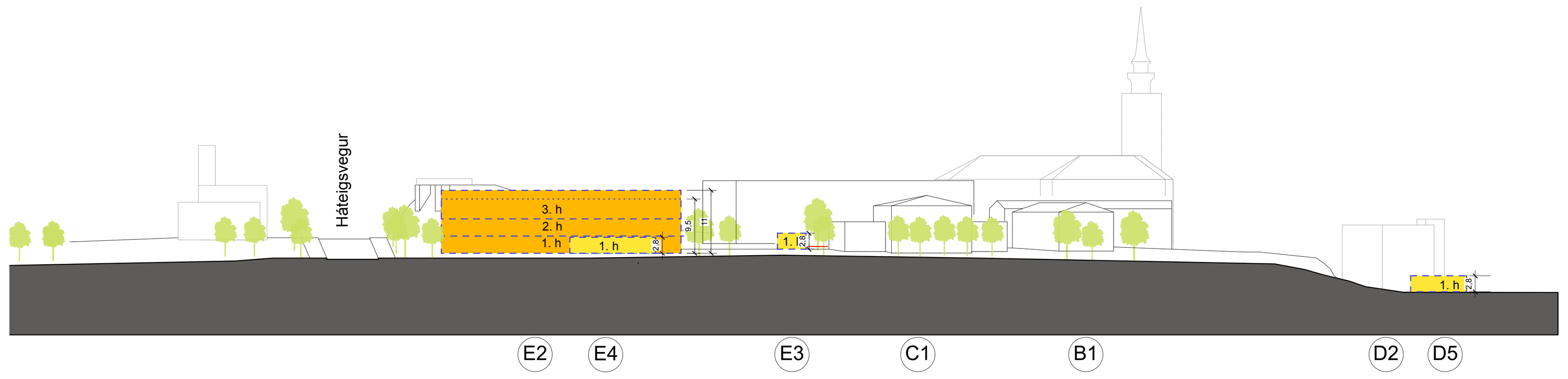

SNIÐ 3 mkv. 1:1000




SNIÐ 6 mkv. 1:1000




SNIÐ 4 mkv. 1:1000




SNIÐ 7 mkv. 1:1000

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimilidir um fjölda íbúða.

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

var samþykkt í ______________________________

þann __________ 20__ og í

__________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

Dags. 30.jan 2020.
**Eftir auglýsingu voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdrættinum vegna athugasemda íbúa og annarra hagsmunaaðila.**
Byggingar H1, M1 og M2 teknar út og K4 bætt við, bygging G1 lengist. Merkingar á byggingarreitum breytast.
Nýjum íbúðum fækkar og verða 119 samtals í stað 145.
Hjóla- og sorpskýli framan og til hliðar við Sjómannaskóla færð eða tekin út.
Ofanvatnslausnir og lagnakvaðir settar inn.
Græn svæði stækkuð.
Bílastæðum fækkað samhliða fækkun íbúða.
Friðun á Vatnstanki leiðrétt.
Ný lóðamörk aðlöguð.
Settar inn bundnar byggingarlínur.
Settar inn línur fyrir byggingafrítt svæði framan við Sjómannaskólann.
Samhliða eru teikningar uppfærðar, texti, töflur, skuggavarp og þrívíddarmyndir.


A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539


SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

| Dagsetning | | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|---|
| 01.07.2019 | | 1:500, 1:1000 | A1 |
| Númer: | Útgáfa | Teiknað af | Yfirfarið af |
| 3 / 5 | | AA | FK |

# SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

## 8 Sérskilmálar

### 8.1 Reitur A Háteigsvegur 35 (Sjómannaskólinn/aðalbygging A1, sorp- og hjólaskýli A2)

**8.1.1 Húsgerð**
Sjómannaskólinn samanstendur af þremur byggingum. Aðalbygging Sjómannaskólans, A1, er steinsteypt bygging á þremur hæðum, auk rishæðar, tveggja kjallarahæða og turns reist árið 1942-1945. Hönnuðir eru Sigurður Guðmundsson og Eiríkur Einarsson arkitektar. Byggingin er talin vera síðasta stórvirki steinsteypuklassíkur á Íslandi. Byggingin er friðlýst, reist árið 1942-45 og skal farið með breytingar á henni í samræmi við 31.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

**8.1.2 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er óbreytt frá Háteigsvegi sunnan megin.

**8.1.3 Bílastæði**
Bílastæðum fækkar innan lóðar Sjómannaskólans og verða á reit A samtals 22 (sjá töflu). Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/innganga.

**8.1.4 Hjólastæði**
Gera skal ráð fyrir að lágmarki 120 hjólastæðum á lóð.
Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

**8.1.5 Lóð**
Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með það að markmiði að bæta ásýnd og aðkomu aðalbyggingar Sjómannaskólans. Gera skal ráð fyrir grænu svæði fyrir framan aðalbyggingu, í suðurgarði þar sem aðalinngangur í bygginguna er. Þar skal gera ráð fyrir hjólastæðum og dvalarsvæðum með bekkjum. Á norðurhluta lóðar er klöpp og mikill hæðarmunur niður að Skipholti. Gera skal ráð fyrir fallvörn svo öryggi vegfarenda sé tryggt. Fallvörn skal vera hluti af landslagshönnun og falla vel að byggð, samræma skal hönnun við lóðarhafa á reit B.
Grænt yfirborð með gróðri skal ekki vera undir 50 % af aðkomusvæðinu.

### 8.2 Reitur B Háteigsvegur 35 (B1 Sjómannaskólinn/vélahús)

**8.2.1 Húsgerð**
Bygging B1 er tveggja hæða steinsteypt bygging sem tilheyrir Tækniskólanum, vélahús og rafmagnshús.
Húsið helst óbreytt.

**8.2.2 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er óbreytt frá Háteigsvegi vestan megin og frá Vatnsholti austan megin.

**8.2.3 Hljóðvist**
Sjá kafla 7.15 Hljóðvist í almennum skilmálum.

**8.2.4 Lóð**
Á norðurhluta lóðar er klöpp og mikill hæðarmunur niður að Skipholti. Gera skal ráð fyrir fallvörn svo öryggi vegfarenda sé tryggt. Fallvörn skal vera hluti af landslagshönnun og falla vel að byggð, samræma skal hönnun við lóðarhafa á reitum A.

### 8.3 Reitur C Háteigsvegur 35 (C1 Sjómannaskólinn/rafmagnshús)

**8.3.1 Húsgerð**
Bygging C1 er tveggja hæða steinsteypt bygging sem tilheyrir Tækniskólanum, rafmagnshús.
Húsið helst óbreytt.

**8.3.2 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er óbreytt frá Vatnsholti austan megin.

**8.3.3 Hljóðvist**
Sjá kafla 7.15 Hljóðvist í almennum skilmálum.

### 8.4 Reitur D, Skipholt 50e og 50f (námsmannaíbúðir D1 og D2, sorp- og hjólaskýli D3, D4 og D5)

**8.4.1 Húsgerð**
Á lóðinni eru tvö fjölbýlishús á 4 hæðum með samtals 44 íbúðum fyrir námsmenn í gildandi deiliskipulagi, en bæta má við tveimur íbúðum innan núverandi bygginga. Samtals er heimilt að vera með 46 íbúðir.
Húsin eru steinsteypt og báruklædd, með flötu þaki, svalagangi og utanáliggjandi stighúsi. Húsin haldast óbreytt, að undanskildu því að bæta má við tveimur íbúðum, þar að auki er bætt við byggingarreitum fyrir hjóla- og/eða sorpskýli, D3, D4 og D5.

**8.4.2 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er frá Skipholti, aðgengi er óbreytt.

**8.4.3 Bílastæði**
Bílastæði á reit D skulu vera óbreytt, eða allt að samtals 76. Sjá kvöð á uppdrætti og mæliblöðum.

**8.4.4 Hjólastæði**
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

**8.4.5 Lóð**
Sjá almenna skilmála.
Leik- og dvalarsvæði í garði er óbreytt.

**8.4.6 Sorp- og hjólaskýli**
Nýir byggingarreitur er fyrir sorp- og/eða hjólaskýli, D3, D4 og D5. Sjá nánar uppdrátt, sneiðingar og töflu.

### 8.5 Reitur E (íbúðir fyrir eldri borgara E1 og E2, hjóla- og/eða sorpskýli E3 og E4)

**8.5.1 Húsgerð**
Um er að ræða íbúðabyggingu með einnar til fjögurra herbergja íbúðum.
Hámarksfjöldi íbúða er 51. Leyfilegt er að hliðra til íbúðafjölda á milli byggingarreita E1 og E2. Samanlagður hámarksfjöldi íbúða á reit E breytist ekki. Fjöldi þriggja til fjögurra herbergja íbúða skal vera meira en 30% af heild.
Íbúðasvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginganna og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingarreit á jarðhæð. Svalalokun er heimiluð og skal vera samræmt útlit og eitt kerfi á báðum byggingum.
Svalagangur er heimilaður.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.
Heildaryfirbragð bygginga skal vera með þeim hætti að byggingar séu brotnar upp líkt og þær séu samsettar úr fleiri einingum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga (báðum megin) með eftirfarandi hætti: Á útveggjum án svalaganga skal draga útvegg inn eða út um a.m.k. 0,5 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 18 metrar. Á útveggjum svalaganga skal skipta um klæðningarefni á a.m.k. 18 metrar fresti. Megin stefna byggingar skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits.

**8.5.2 Húshæðir og þök**
Heimilt er að byggja þrjár hæðir.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem er a.m.k. 0,05 metrum hærri en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.
Hæsti hluti bygginga skal vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.
Megin þakform bygginga skal vera einhalla þak, einstaka minniháttar byggingarhlutar, t.d. svalagangur, lyftuhús, skyggni o.s.frv., mega hafa flatt þak.
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

**8.5.3 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er frá Vatnsholti austan megin.

**8.5.4 Bíla- og hjólastæði**
Bílastæði skulu vera allt að 0,75 bílastæði fyrir hverja tveggja herbergja íbúð og allt að 1,0 stæði fyrir hverja þriggja herbergja íbuð, þar við bætist 0,1 bílastæði fyrir gesti á hverja íbúð. Þar af skal vera lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skv. byggingareglugerð við aðkomu/innganga.
Heimilt er að vera með allt að 48 bílastæði meðfram Vatnsholti og innkeyrslu frá Vatnsholti.
Gera skal ráð fyrir tengingum fyrir hleðslustöðvar rafmagnsbíla á bílastæðum.
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

**8.5.5 Lóð**
Sjá almenna skilmála.
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í garði, sjá uppdrátt vegna leiðbeinandi staðsetningar. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

**8.5.6 Hjóla- og/eða sorpskýli**
Reitir E3 og E4 eru fyrir hjóla- og/eða sorpskýli. Nákvæm staðsetning er leiðbeinandi.
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði á hverja íbúð, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

### 8.6 Reitur F, Háteigsvegur 43 (menningarminjar vatnsgeymar F1)

**8.6.1 Húsgerð**
Vatnstankarnir og umhverfi hans er eitt af kennileitum svæðisins. en þeir tengjast sögu vatnsveitu og brunavarna í Reykjavík.
Eldri geymirinn var reistur árið 1915 og sá yngri árið 1930. Sá eldri er friðaður samkvæmt lögum um menningarminjar, 31.gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.
Vatnshóllinn s.k. umlykur vatnstankana og telur til útivistarsvæðis og útsýnisstaðs.
Svæðið á Vatnshólnum fellur undir hverfisvernd, 15 metra helgunarreitur út frá byggingum afmarkar svæðið. Vatnshóllinn skal tengjast útivistar-/leiksvæði á borgarlandi til austurs.
Menningartengd starfsemi skal vera í byggingunni og skal hún vera aðgengileg almenningi.

**8.6.2 Hljóðvist**
Sjá kafla 7.15 Hljóðvist í almennum skilmálum.

### 8.7 Reitur G (íbúðakjarni G1)

**8.7.1 Húsgerð**
Um er að ræða íbúðabyggingu þar sem gert er ráð fyrir sértæku búsetuúrræði Velferðarsviðs og Félagsbústaða.
Hámarksfjöldi íbúða er 8.
Íbúðasvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginganna og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingarreit á jarðhæð. Svalalokun er heimiluð og skal vera samræmt útlit og eitt kerfi fyrir bygginguna.
Svalagangur er heimilaður.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,2 metra út fyrir byggingareit.

**8.7.2 Húshæðir og þök**
Heimilt er að byggja þrjár hæðir.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar sem er a.m.k. 0,05 metrum hærri en gangstéttarkóti (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.
Megin þakform bygginga skal vera einhalla þak, einstaka minniháttar byggingarhlutar, t.d. svalagangur, lyftuhús, skyggni o.s.frv., mega hafa flatt þak.
Leiðbeiningar um þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.
Hæsti hluti bygginga skal vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.

**8.7.3 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi.

**8.7.4 Hjólastæði**
Miða skal við eitt til tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

**8.7.5 Lóð**
Sjá almenna skilmála
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði í garði, sjá uppdrátt vegna leiðbeinandi staðsetningar. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

### 8.8 Reitur H (námsmannaíbúðir/leikskóli H1, námsmannaíbúðir H2)

**8.8.1 Húsgerð**
Íbúðarhúsnæði fyrir námsmenn og leikskóli á jarðhæð sem er hluti af byggingu I1.

**8.8.2 Hjólastæði**
Heimilt er að reisa minni léttbyggð skýli, hámarkshæð 1,8m fyrir hjól við íbúðarhúsin eða á milli þeirra án byggingareits.

**8.8.3 Lóð**
Sjá almenna skilmála.
Kvöð er um gróðurbelti á leikskólalóð, sjá uppdrátt vegna staðsetningar.

### 8.9 Reitur I (Háteigskirkja I1, safnaðarheimili I2, Biskupsstofa/skrifstofubygging I3, hjóla- og/eða sorpskýli I4)

**8.9.1 Húsgerð**
Núverandi byggingar: Kirkjubygging I1 er óbreytt. Safnaðarheimili I2 sem tengist kirkju um tengibyggingu er óbreytt.
Nýbyggingar skulu taka mið af núverandi byggingu hvað varðar form, liti og efnisval.
Skrifstofubygging, I3, er stakstætt hús staðsett norðvestur af kirkjunni..
Svalir mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingarreit á jarðhæð.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 150 cm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má fara 1,5 metra út fyrir byggingareit.

**8.9.2 Húshæðir og þök**
Skrifstofubygging I3 er tvær hæðir og kjallari. Vegna landhalla er neðsta hæð (kjallari) niðurgrafin að hluta. Þakform er frjálst.
Skilmálar um hæð og þakhalla má sjá í kennisniði á uppdrætti þar sem hámarkshæð þakkants og hámarkshæð mænis er gefin upp.

**8.9.3 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi. Inngangshæð frá akstursaðkomu er á 1. hæð en má einnig vera frá Nóatúni á neðstu hæð/kjallara.

**8.9.4 Hjólastæði**
Gera skal ráð fyrir að lágmarki 100 hjólastæðum á lóð.
Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

**8.9.6 Hjóla- og/eða sorpskýli**
Reitur I4 er fyrir hjóla- og/eða sorpskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.
Staðsetning er leiðbeinandi.

**8.9.7 Lóð**
Kvöð er um göngu- og hjólastíg gegnum lóð norðan við J3 frá Nóatúni inn á svæðið.
Stígur þessi er inni á lóð Háteigskirkju en skal lagður og kostaður af Reykjavíkurborg, sem hluti af megin stígakerfi að og frá svæðinu.

### 8.10 Reitur J (útivistarsvæði/menningarminjar)

Reitur J er útivistarsvæði. Þar hefur verið skilgreindur reitur fyrir menningarminjar þar sem síðustu minjar um stakkstæði í Reykjavík hafa varðveist. Mæling á staðsetningu minjanna fór fram á vegum Borgarsögusafns í október 2018. Svæðið sem er innan 10 metra helgunarreits fellur undir hverfisvernd. 15 metra helgunarreitur er í kringum stakkstæðið og ekki er heimilt að reisa mannvirki innan þess. Heimilt er að útfæra göngustíga utan 10 metra helgunarreits.

Stakkstæðið, verður nú verndað sem menningarminjar. Hafa skal samráði við Borgarsögusafn og Minjastofnun um hvernig best verður staðið að varðveislu minjanna og til að gera þær sýnilegri almenningi. Heimilt er að setja þar upp upplýsinga/fræðsluskilti og annað sem fellur undir og tilheyrir slíkum minjasvæðum.
Gönguleið skal vera opin milli Nóatúns og Skipholts og er heimilt að tengja hana við lóð Skipholts 50b og setja tröppur vegna hæðarmismunar.
Sjá uppdrátt vegna staðsetningar helgunarsvæðis.

### 8.11 Reitur K (stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K1, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K2, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K3, stakstætt eða sambyggt fjölbýlishús K4 og hjóla- og/eða sorpskýli K5)

Heimilt er að byggja samtals allt að 50-60 nýjar íbúðir á byggingareitum K1, K2, K3 og K4, sjá töflu. Samsetning íbúða skal vera sem næst eftirfarandi hætti:

25% einstaklingsíbúðir
30% 2 herbergja paraíbúðir
30% 3 herbergja fjölskylduíbúðir
15% 4 - 5 herbergja fjölskylduíbúðir

Lágmarksstærð íbúða er 32m$^2$ birt stærð án svala. Meðalstærð allra íbúða má ekki fara niður fyrir 62 m$^2$ birt stærð án svala. Sjá einnig skilmála í kafla 8.10 Reitur J (útivistarsvæði/menningarminjar).

**8.11.1 Húsgerð**
Heimilt er að byggja einnar, tveggja og þriggja hæða íbúðabyggingar, auk rishæðar með kvistum. Sjá nánar þakgerðir í kafla 8.12.2 Húshæðir og þök.
Íbúðasvalir eru heimilar á öllum hliðum bygginganna og mega fara út fyrir byggingareit um allt að 1 meter, nema þar sem 15m helgunarreitur Stakkstæðis er skilgreindur, þar mega svalir ekki fara út fyrir byggingarreit. Burðarvirki svala má ekki fara út fyrir byggingarreit á jarðhæð.
Svalagangur er heimilaður, þakform er frjálst.
Útitröppur við innganga eru heimilaðar og mega ná út fyrir byggingarreit, þær mega ekki vera staðsettar á 15 metra helgunarreit Stakkstæðis.
Einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 sm út fyrir byggingareit. Skyggni yfir inngangi má ekki fara yfir 1,2 metra út fyrir byggingareit.
Heildaryfirbragð bygginga skal vera með þeim hætti að byggingar séu brotnar upp líkt og þær séu samsettar úr fleiri einingum. Gera skal ráð fyrir uppbroti í útveggjum á langhliðum bygginga (báðum megin) með eftirfarandi hætti: Á útveggjum án svalaganga skal draga útvegg inn eða út um a.m.k. 0,5 meter þannig að samfelldur vegghluti verði ekki lengri en 18 metrar. Á útveggjum svalaganga skal skipta um klæðningarefni á a.m.k. 18 metrar fresti. Megin stefna byggingar skal vera samsíða eða 90° á stefnu byggingarreits.

**8.11.2 Húshæðir og þök**
Þakgerð skal vera mænisþak, sjá nánari skýringar (þakhalli og hámarkshæðir) á kennisniði.
Kvistir eru heimilaðir á allt að 50% af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er 4 metrar. A.m.k. 50% kvista skal vera dreginn inn um a.m.k. 0,5m frá útbrún (útvegg) byggingar.
Hámarkshæðir húsa miðast við gólfkóta fyrstu hæðar (sjá nánar skýringarmynd vegna húshæða). Uppgefnir kótar á uppdrætti eru skv. LUKR. Kótar verða nánar ákvarðaðir á mæliblaði.
Hæsti hluti bygginga skal vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.

**8.11.3 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er frá Háteigsvegi sunnan megin.

**8.11.4 Hjólastæði**
Miða skal við tvö hjólastæði fyrir hverja íbúð. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) innan byggingar eða í hjólaskýli og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

**8.11.5 Lóð**
Sjá almenna skilmála.
Gera skal ráð fyrir leik- og dvalarsvæði á sameiginlegri lóð beggja húsa en utan helgunarsvæðis Stakkstæðis. Staðsetning útfærsla skal koma fram á byggingarnefndaruppdrætti og lóð frágengin við lokaúttekt. Ekki er heimilt að girða á lóðamörkum.

**8.11.6 Hjóla- og/eða sorpskýli**
Reitur K5 er fyrir hjóla- og/eða sorpskýli, sjá stærð og hæð í töflu og á sniðmyndum.

### 8.12 Reitur L (L1 Dreifistöð)

**8.12.1 Húsgerð**
Bygging L1 er tveggja hæða steinsteypt bygging og er dreifistöð.
Húsið helst óbreytt.

**8.12.2 Aðkomur og aðgengi**
Akstursaðkoma er óbreytt frá Skipholti norðan megin.

**SKILMÁLATAFLA**

| Reitur | Lóðastærð (m²) | Bygging / byggingarreitur | Stærð byggingarreits (m2) | Húsgerð/notkun | Hæðarfjöldi hámark | Kennisnið | Íbúðafjöldi hámark | | Grunnflötur húss hámark (m²) | Byggingar-magn ofan- og neðanjarðar A+B rými (m²) | Nýtingar-hlutfall ofan- og neðanjarðar A+B rými (m²) | Bílastæði ofanjarðar hámark | Hjólastæði lágmark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Reitur A (Sjómannaskólinn)** | 5.825,1 | | | | | | | | | | | 40 | 120 |
| | | A1 | óbreytt | Menntastofnun, aðalbygging | 3 hæðir, 2 kjallarahæðir, ris, turn | | óbreytt | | óbreytt | 5.408 | | | |
| | | A2 | 90 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VI | - | | 90 | 90 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | **5.498** | **0,93** | **40** | **120** |
| **Reitur B (Sjómannaskólinn)** | 5.263,9 | | | | | | | | | | | | |
| | | B1 | óbreytt | Menntastofnun - “Vélahús” | 2 hæðir | | - | | - | 1.301 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | **1.301** | **0,25** | | |
| **C (Sjómannaskólinn)** | 1.181,5 | | | | | | | | | | | | |
| | | C1 | óbreytt | Menntastofnun - “Rafmagnshús” | 2 hæðir | | - | | óbreytt | 787 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | **787** | **0,67** | | |
| **Reitur D (námsmannaíbúðir)** | 5.651,0 | | | | | | | | | | | 76 | 46 |
| | | D1 | óbreytt | Stakstætt hús | 4 hæðir | | 23 | | óbreytt | 1.550 | | | |
| | | D2 | óbreytt | Stakstætt hús | 4 hæðir | | 23 | | óbreytt | 1.550 | | | |
| | | D3 | 72 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VII | | | 72 | 72 | | | |
| | | D4 | 52 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VII | | | 52 | 52 | | | |
| | | D5 | 40 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VII | | | 40 | 40 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | **46** | | | **3.264** | **0,58** | **76** | **46** |
| **Reitur E (íbúðarhús)** | 5.418,1 | | | | | | | | | | | 48 | 51 |
| | | E1 | 972 | Stakstætt hús, íbúðarhús | 3 hæðir | I | 27 | | 900 | 2.870 | | | |
| | | E2 | 867 | Stakstætt hús, íbúðarhús | 3 hæðir | I | 24 | | 820 | 2.630 | | | |
| | | E3 | 60 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VI | | | 60 | 60 | | | |
| | | E4 | 75 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VI | | | 75 | 75 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | **51** | | | **5.635** | **1,04** | **48** | **51** |
| **Reitur F (vatnsgeymar)** | 2.332,0 | | | | | | | | | | | | |
| | | F1 | | Menningarminjar, vatnsgeymar | 1 hæð, kjallari | | - | | óbreytt | 716,6 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | **716,6** | **0,31** | | |
| **Reitur G (íbúðarhús)** | 783,0 | | | | | | | | | | | | 8 |
| | | G1 | 260 | Stakstætt hús, íbúðarhús | 3 hæðir | I | 8 | | 240 | 720 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | **8** | | | **720** | **0,92** | | **8** |
| **Reitur H (íbúðarhús, leikskóli)** | 6.783,0 | | | | | | | | | | | 37 | 25 |
| | | H1, H2 | óbreytt | Stakstætt hús, íbúðarhús, leikskóli | 2 hæðir | | 25 | | óbreytt | 2.062 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | **25** | | | **2.062** | **0,30** | **37** | **25** |
| **Reitur I (Háteigskirkja)** | 12.755,0 | | | | | | | | | | | 90 | 100 |
| | | I1 | óbreytt | Kirkja | 4 hæðir | | - | | óbreytt | 624 | | | |
| | | I2 | óbreytt | Safnaðarheimili, viðbygging | 2 hæðir | | - | | óbreytt | 1.376 | | | |
| | | I3 | 330 | Biskupsstofa, skrifstofubygging | 2 hæðir, kjallari | II | - | | 270 | 810 | | | |
| | | I4 | 65 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VI | - | | 65 | 65 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | **2.875** | **0,23** | **90** | **100** |
| **Reitur J (Stakkstæði)** | 4.585,0 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | - | | - | | - | - | - | | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | | | | |
| **Reitur K (íbúðarhús)** | 4.078,5 | | | | | | | | | | | | 120 |
| | | K1 | 480 | Stakstætt eða sambyggt hús, íbúðarhús | 2-3 hæðir, ris | III, IV | 18 | | 440 | 1.360 | | | |
| | | K2 | 520 | Stakstætt eða sambyggt hús, íbúðarhús | 2-3 hæðir, ris | III, IV | 20 | | 470 | 1.580 | | | |
| | | K3 | 455 | Stakstætt hús, íbúðarhús | 2 hæðir, ris | IV | 16 | | 400 | 1.140 | | | |
| | | K4 | 300 | Stakstætt hús, íbúðarhús | 1 hæð, ris | V | 6 | | 255 | 420 | | | |
| | | K5 | 75 | Hjóla- og/eða sorpskýli | 1 hæð | VI | | | 75 | 75 | | | |
| **Samtals** | | | | | | | **60** | * | | **4.575** | **1,12** | | **120** |
| **Reitur L (dreifistöð)** | 81,0 | | | | | | | | | | | | |
| | | L1 | óbreytt | Dreifistöð | 1 hæð | | | | óbreytt | 20,3 | - | | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | **20,3** | **0,25** | | |
| **Reitur M (borgarland)** | 13.263,5 | | | | | | | | | | | 69 | |
| **Samtals** | | | | | | | | | | | | **69** | |
| **Heild samtals** | **68.000,6** | | | | | | **190** | | | **27.454** | **0,40** | **360** | **470** |

* Leyfilegt er að færa til fjölda íbúða á milli byggingarreita innan K-reits. Samanlagður hámarksfjöldi á byggingarreitnum K breytist ekki.

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimilidir um fjölda íbúða.

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

var samþykkt í ________________________________________

þann __________ 20__ og í

______________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

Dags. 30.jan 2020.
**Eftir auglýsingu voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdrættinum vegna athugasemda íbúa og annarra hagsmunaaðila.**
Byggingar H1, M1 og M2 teknar út og K4 bætt við, bygging G1 lengist. Merkingar á byggingarreitum breytast.
Nýjum íbúðum fækkar og verða 119 samtals í stað 145.
Hjóla- og sorpskýli framan og til hliðar við Sjómannaskóla færð eða tekin út.
Ofanvatnslausnir og lagnakvaðir settar inn.
Græn svæði stækkuð.
Bílastæðum fækkað samhliða fækkun íbúða.
Friðun á Vatnstanki leiðrétt.
Ný lóðamörk aðlöguð.
Settar inn bundnar byggingarlínur.
Settar inn línur fyrir byggingafrítt svæði framan við Sjómannaskólann.
Samhliða eru teikningar uppfærðar, texti, töflur, skuggavarp og þrívíddarmyndir.

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

| Dagsetning | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|
| 01.07.2019 | 1:500, 1:1000 | A1 |
| Númer: / Útgáfa | Teiknað af | Yfirfarið af |
| 4 / 5 | AA | FK |

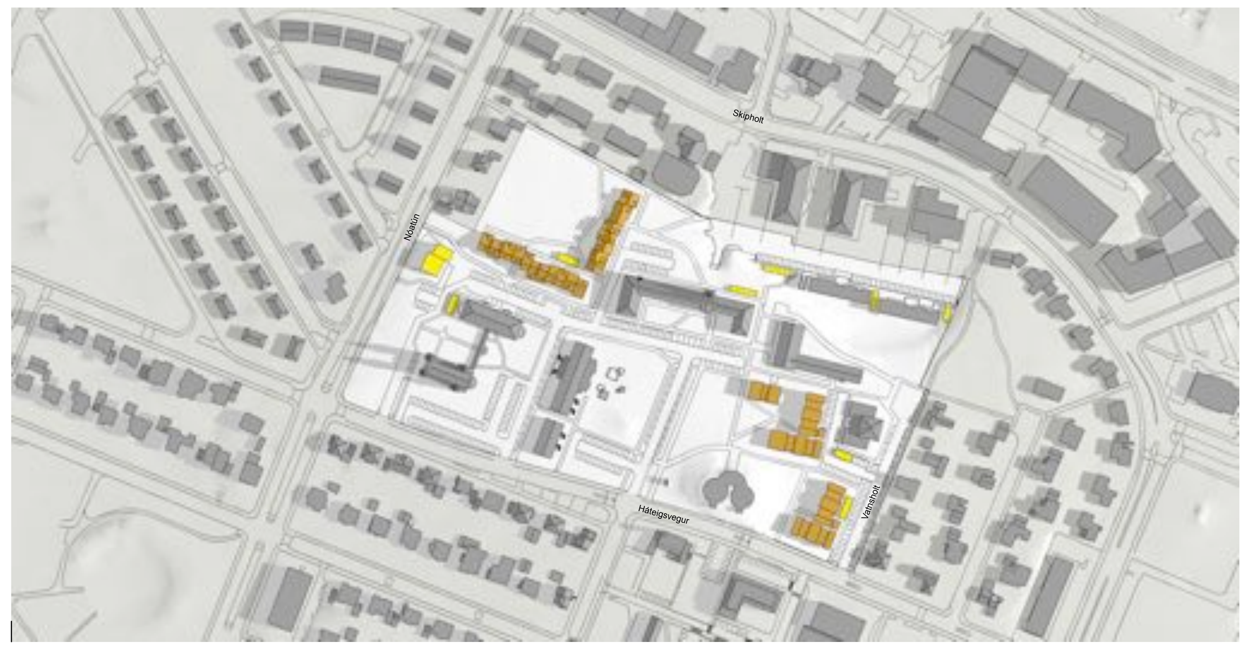
# SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254 - BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

## SKUGGAVARP (dæmi um húsgerð)

21. mars, kl. 9



21. júní, kl. 9

21. mars, kl. 13

21. júní, kl. 13

21. mars, kl. 17

21. júní, kl. 17

## SKÝRINGARMYNDIR (dæmi um húsgerð)

Fuglaperspektíva, horft úr suðaustri

Fuglaperspektíva, horft úr norðvestri

Fuglaperspektíva, horft úr suðvestri

## SKÝRINGARMYNDIR (dæmi um húsgerð)

Skýringarmynd, horft á Sjómannaskólann og íbúðir námsmanna (reitur H) úr suðri

Skýringarmynd, íbúðabyggð eldri borgara (reitur E) horft úr austri

Skýringarmynd, íbúðabyggð, hagkvæmt húsnæði (reitur L) horft úr vestri

Deiliskipulagstillaga þessi er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi er varðar breytta landnotkun og heimilidir um fjölda íbúða.

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

var samþykkt í ______________________________

þann __________ 20__ og í

____________________________þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með

athugasemdafresti til _________ 20__ .

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann __________ 20_

Dags. 30.jan 2020.
**Eftir auglýsingu voru eftirfarandi breytingar gerðar á uppdrættinum vegna athugasemda íbúa og annarra hagsmunaaðila.**
Byggingar H1, M1 og M2 teknar út og K4 bætt við, bygging G1 lengist. Merkingar á byggingarreitum breytast.
Nýjum íbúðum fækkar og verða 119 samtals í stað 145.
Hjóla- og sorpskýli framan og til hliðar við Sjómannaskóla færð eða tekin út.
Ofanvatnslausnir og lagnakvaðir settar inn.
Græn svæði stækkuð.
Bílastæðum fækkað samhliða fækkun íbúða.
Friðun á Vatnstanki leiðrétt.
Ný lóðamörk aðlöguð.
Settar inn bundnar byggingarlínur.
Settar inn línur fyrir byggingafrítt svæði framan við Sjómannaskólann.
Samhliða eru teikningar uppfærðar, texti, töflur, skuggavarp og þrívíddarmyndir.

A2F

A2F arkitektar
Laugavegi 178, 105 Reykjavík s.:571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is

Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt FAÍ BAK kt. 061175-2539

SJÓMANNASKÓLAREITUR 1.254
Breyting á deiliskipulagi

Uppdráttur, kennisnið

| Dagsetning | | Mælikvarði | Blaðastærð |
|---|---|---|---|
| 01.07.2019 | | 1:500, 1:1000 | A1 |
| Númer: | Útgáfa | Teiknað af | Yfirfarið af |
| 5 / 5 | | AA | FK |

Dags.: 24.01.2020/gej.

**Varðar: Sjómannaskólareitur, auglýst breyting á deiliskipulagi, samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit 1.254.2. Í tillögunni felst uppbygging á lóð Sjómannaskólans fyrir allt að 150 nýrra íbúða á svæðinu fyrir eldri borgara, námsmenn, félagsbústaði og hagkvæmt húsnæði (almennar íbúðir). Auk þess verður bætt við byggingarheimildum fyrir biskupsstofu á lóð Háteigskirkju. Reiturinn afmarkast af Háteigsvegi til suðurs, Vatnsholti til austurs, Skipholti til norðurs, Nóatúni og lóð Háteigskirkju til suðurs og vesturs, samkvæmt uppdr. A2F arkitekta ehf. dags. 1. júlí 2019. Einnig er lagt fram bréf Minjastofnunar Íslands dags. 18. apríl 2019 og Húsakönnun Borgarsögusafns móttekin í júní 2019 og samgöngumat EFLU dags. 3. júní 2019. Jafnframt er lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 19. ágúst 2019.

**Tillagan var auglýst frá 30. ágúst 2019 til og með 11. október 2019.**

**Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.**

Ólafur Þór Gunnarsson dags. 2. október 2019, Íbúafélagið Vinir Saltfiskmóans dags. 6. október 2019, Guðrún Steinarsdóttir dags. 8. október 2019, Jóhann Davíð Snorrason dags. 8. október 2019, María Dóra Björnsdóttir dags. 8. október 2019, Karl Thoroddsen dags. 9. október 2019, Perla Dís Kristinsdóttir dags. 9. október 2019, Réttur f.h. Ingu Birgittu Spur dags. 11. október 2019, Réttur f.h. Nóatún 31, húsfélag, dags. 11. október 2019, Agnar Hansson dags. 11. október 2019, Sunna Dögg Ásgeirsdóttir dags. 11. október 2019, Lóa Margrét Hauksdóttir ásamt undirskriftarlista dags. 11. október 2019, Marcos Zotes dags. 11. október 2019, Kristinn Pálsson dags. 11. október 2019, Gerður Sveinsdóttir f.h. Húsfélagsins Skipholti 44-50 dags. 11. október 2019 og Vinir Vatnshólsins dags. 11. október 2019 ásamt undirskriftarlista 261 aðila. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Framkvæmdasýslu ríkisins dags. 16. október 2019. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. október 2019.

**Umfjöllun um breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu til að koma á móts við athugasemdir**

Tillögu að breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits verður breytt og komið á móts við fjölbreyttar vel rökstuddar athugasemdir sem snúast m.a. um ásýnd og andrými Sjómannaskólans, byggingarmagn, græn svæði og minjar.

**Breytingar eru eftirfarandi:**

Felld verður niður bygging H1 (24 námsmannaíbúðir) sem fyrirhuguð var við Vatnshólinn. Byggingar M1 og M2 (hagkvæmt húsnæði) falla út en bygging L3 lengist aðeins og verða byggingarreitir merktir K1, K2, K3 og K4. Við þessar breytingar eykst andrými framan við Sjómannaskólann og bæði útivistarsvæðið við Vatnshólinn og „saltfiskmóann“ stækka.

Við stakkstæðin verður dýpt byggingarreita L1 og L2 (nú K1 og K2) minnkuð úr 14 metrum í 13 metra, bætt við bundnum byggingarlínum til að draga byggingar fjær helgunarsvæði stakkstæðis og sett í skilmála að sérafnotafletir megi ekki vera innan 15 metra helgunarsvæðis.

Stakkstæðinu verður gert hærra undir höfði með því að gera það greinilegra sem minjasvæði og byggingarreitir á „saltfiskmóanum“ verða minnkaðir. Útfærsla stakkstæðisins sem minjasvæði skal unnin í samráði við Minjastofnun og Borgarsögusafn. Sá hluti „saltfiskmóans“ sem er utan byggingar verður grænt svæði fyrir leiki og útivist.

Settar verða línur frá suðaustur og suðvestur úthorni sjómannaskólans að Háteigsvegi sem marka eiga sjónlínur að framhlið skólans og innan þeirra sem ekki verður heimilt að reisa byggingar. Við það verður umhverfislegt andrými framan við skólann tryggt og ásýnd Sjómannaskólans frá Háteigsvegi nýtur sín betur. Byggingarreitir fyrir sorp og hjólaskýli næst Sjómannaskólanum verða færð eða felld út.

Við það að byggingarreitur H1 fellur út verður stærra svæði við Vatnshólinn skilgreint sem grænt svæði fyrir almenning (hverfisgarður). Svæðið verður útfært með það í huga að vera útivistar- og leiksvæði fyrir almenning. Börnin í hverfinu geta því áfram nýtt Vatnshólinn sem vettfang leikja og sem sleðabrekku á veturna.

Við þessar aðgerðir eykst gegndræpi á svæðinu og það fær grænna heildaryfirbragð.

Áætluð umferð og bílastæðavandamál, með tilheyrandi áhrifum á hljóðvist og loftgæði ætti einnig að verða hlutfallslega minni við ofangreindar breytingar á tillögunni.

DRÖG

## Athugasemdir og svör flokkað eftir í efnisatriðum:

### 1. Sjómannaskólinn – friðlýst bygging

- **Athugasemd Minjastofnunar:**
  ***„Minjastofnun Íslands telur að breytt útfræsla byggingar á reit H1 komi ekki til móts við athugasemdir stofnunarinnar frá 18.04.2019 um að ekki verði skyggt á ásýnd Sjómannaskólans eða byggt fyrir mikilvægar sjónlínur að honum. Að mati Minjastofnunar kemur ekki til álita að heimila uppbyggingu á reit H1 eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti“.***
- **Byggingar of háar og of nálægt hinum friðlýsta Sjómannaskóla og trufla mikilvægar sjónlínur að honum**
- **Krafan um *„mikið umhverfislegt andrými Sjómannaskólans“* sem fram kemur í húsakönnun virt að vettugi.**
- **Sorp og hjólaskýli of áberandi nálægt Sjómannaskólanum.**

**Svar:** Sjómannaskólinn er mikilvæg og einstök bygging og hefur frá upphafi vinnunnar verið lögð áhersla á mikilvægi þess að hann fái notið sín. Mikilvægasta ásýnd skólans er framhliðin og turn hans sést langt að og er mikilvægt kennileiti í borginni.

Um er að ræða mjög vel staðsett svæði í borginni sem væri hægt að nýta betur en nú er gert og samhliða bæta umhverfi þess og ásýnd. Í dag einkennist svæðið m.a. af stórum bílastæðum og götum umhverfis fallegar byggingar og inn á milli græn svæði. Aðkoman að Sjómannaskólanum og næsta umhverfi hans er í dag langt frá því að vera aðlaðandi. Það er alltaf áskorun að þétta byggð í grónu umhverfi en jafnframt að leggja áherslu á að rýra sem minnst þau gæði sem svæðið býr yfir og á það sannarlega við um Sjómannaskólalóðina.

Komið er á móts við athugasemdir með því að bygging H1 (námsmenn) verður felld út og byggingarreitir fyrir sorp og hjólaskýli næst Sjómannaskólanum hafa verið fjarlægðir út deiliskipulagstillögunni.

(sjá umföllun um breytingar bls. 1-2)

## 2. Minjar Vatnshóll og stakkstæði

Margar og fjölbreyttar athugasemdir bárust varðandi stakkstæðið og Vatnshólinn s.s.:

- **Ekki nóg að vernda stakkstæðið og Vatnshólinn en byggingar ganga mjög nærri þessum minjum og draga úr mikilvægi þeirra.**
- **Friðhelgunarsvæði minja ekki virt þar sem það má vera með minni háttar framkvæmdir innan þess og byggingar nái alveg að þeim.**
- **Byggð gengur of nærri menningarminjum og rýrir gildi þeirra.**

**Svar:** Menningarminjar eins og stakkstæðið og Vatnshóllinn hafa verið innan lóðar Sjómannaskólans og Veitna frá því að skólinn var byggður. Menningarminjum þessum hefur lítið verið sinnt en engin afmörkun á þessum svæðum hefur legið fyrir fyrr en nú. Sem dæmi má nefna stakkstæðin austan megin við Sjómannaskólann eru gróin grasi og trjágróðri og eru minjarnar vart sýnilegar lengur. Í deiliskipulagsvinnunni var Borgarsögusafn fengið til að afmarka stakkstæðið og vera til ráðgjafar um afmörkun Vatnshólsins sem varð grunnur að verndun þessara svæða. Í auglýstri deiliskipulagstillögu eru þessi svæði skýrt afmörkuð og skilgreind sem menningarminjar/fornleifar og sett á þau hverfisvernd. Sú afmörkun var gerð út frá lögum um menningarminjar og 15 metra helgunarsvæði afmarkað umhverfis stakkstæðið og Vatnshólinn. Afmörkun stakkstæðisins og Vatnshólsins er þannig fest í sessi og innan hennar er má ekki reisa mannvirki án heimildar Minjastofnunar Íslands.

(sjá einnig umföllun um breytingar bls. 1-2)

## 3. Nýbyggingar, umfang og áhrif þeirra á nærumhverfið

Nokkrar athugasemdir bárust varðandi byggðamynstur, útlit bygginga og umfang.

- **Mælikvarði og útfærsla bygginga ekki í samræmi við fyrirætlanir þrátt fyrir að það sé ein af forsendum uppbyggingarinnar.**
- **Form, hlutföll og staðsetning á lóð sé ekki í samræmi við þá byggð sem fyrir er (sem eru flest 2 hæðir með 30° þakhalla).**
- **Byggingar of háar og skyggja á Sjómannaskólann og Vatnshólinn.**

**Svar:** Öll uppbygging á svæðinu er fyrir óhagnaðardrifið íbúðarhúsnæði. Leita þurfti leiða til að íbúðir gætu sem best náð að uppfylla hagkvæmniskröfur. Varðandi byggðarmynstur þá var valinn var sá kostur að leyfa frekar aðeins stærra fótspor bygginga en almennt er á aðliggjandi húsum og takmarka frekar hæð þeirra. Reitir á deiliskipulagi eru byggingarreitir en ekki er mögulegt að fylla út í þá. Við að hafa byggingarreitina rúma er meiri möguleiki á sveigjanleika við hönnun húsanna t.d. til að ná fram uppbroti í svipuðum hlutföllum og í nærliggjandi húsum. Húsin verða frá 1-3 hæðir + nýtanlegt ris. Íbúðarhúsin við Nóatún og Skipholt eru flest 2 hæðir á kjallara og þakgerðir mismunandi þó svo að 30° þakhalli sé algengastur. Íbúðarhúsin við Vatnsholt eru 2 hæðir á kjallara, flest með einhalla þaki og taka nýbyggingar eldri borgara við Vatnsholt mið af þeim, bæði í hæð og þakgerð.

- **Sérskilmálar heimila verktökum gríðarleg tækifæri til aukningar á heildarbyggingarmagni með kvistum, svölum, svalagöngum o.fl. Villandi upplýsingar á uppdrætti hvað varðar hæðir húsa á sneiðingum (kvistir ekki sýndir).**

**Svar:** Það er engin aukning á byggingarmagni möguleg í sérskilmálum. Allt byggingarmagn er reiknað inn í heildarbyggingarmagn á hverri lóð s.s. kvistir, svalir, svalagangar o.fl.

Kvistir eru sýndir sem lína en ekki fylltur reitur sem er oft gert vegna þess að kvistir teljast ekki heil hæð og þarna mega þeir aðeins ná yfir 50% af húshlið og sést greinilega á þrívíddarmyndum hvernig hugsanleg útfærsla getur litið út. Kvistir hefðu kannski átt að koma skýrar fram í sneiðingum en það hefur á engan hátt verið meiningin að fela þetta enda er tilgangur sneiðinga að sýna hæðir húsa meira en nokkuð annað.

Ákveðið hefur verið að draga úr byggingarmagni til að koma á móts við athugasemdir og í stað þess að lækka byggingar hefur verið ákveðið að minnka grunnflöt þeirra og skilja þ.a.l. eftir meira af grænum svæðum (sjá einnig umföllun um breytingar bls. 1-2).

- **Áður hafi verið talað um 50 íbúðir en nú 150, sem er þreföldun á byggingarmagni**

**Svar:** Dregið hefur úr byggingarmagni á reitnum og fækkar nýjum íbúðum um 24. Breyting á deiliskipulagstillögunni gerir ráð fyrir 121 nýrri íbúð á svæðinu.

- **Undir yfirborði sé klöpp sem þurfi að sprengja til að koma fyrir byggingum. Hætta sé á að sprengingar valdi tjóni**

**Svar:** Helsta ástæða sprenginga vegna byggingaframkvæmda eru kjallarar/bílakjallarar. Fallið verður frá kjallara í byggingum E1 og E2 og verða því engir kjallarar á svæðinu nema við I3 en þar er neðsta hæð að hluta niðurgrafin vegna halla í landi. Allt rask vegna bygginga verður því með minna móti.

- **Skuggavarp hefur áhrif á aðliggjandi byggð**
- **Skuggavarp og skert sólarbirta hefur neikvæð áhrif á íbúðir við Nóatún 31 í 9 mánuði á ári**
- **Vantar skuggavarp kl. 15**

**Svar:** Erfitt er að þétta byggð án þess að skuggavarp aukist eitthvað. Eitt af þeim atriðum sem voru lögð til grundvallar tillögunni var að skuggar myndu ekki hafa neikvæð áhrif á hagnýtingu aðliggjandi lóða, veranda og svala þ.e. yfir sumartímann. Nokkuð algengt er að fólk njóti sólar hluta úr degi á svölum eða verönd og skuggi falli á einhvern hluta svala, glugga eða verandar yfir daginn. Þegar sól lækkar á lofti lengjast skuggar og því lægri sem sólin er þeim mun lengri eru skuggarnir. Þetta gildir um allar byggingar og eins og sjá má á skuggavarpinu þar sem t.d. Nóatún 31 kastar löngum skugga yfir á Nóatún 29 og áfram. Bygging J3 kemur í staðinn fyrir byggingarreit sem er nú þegar í gildandi deiliskipulagi/afstöðumynd fyrir Háteigskirkju frá 1992. Þar er byggingarreiturinn ca. 5 metrum frá lóðamörkum Skipholts 31 en í auglýstri breytingu hefur byggingarreiturinn verið færður í um 18 metra frá lóðamörkum. Samkvæmt skuggavarpi sem fylgir, sem hluti af auglýstum uppdráttum eru ekki að falla skuggar á nærliggjandi lóðir /byggingar við sumarsólstöður.

- **Framkvæmdasýslan bendir á að hljóðvist kringum Vatnstankana og Rafmagnshús Tækniskólans sé ófullnægjandi fyrir aðliggjandi íbúðarhús.**

**Svar:** Í skilmálum kemur fram að hljóðvist skuli vera í samræmi við ákvæði reglugerðar. Ef hljóðvist er ekki ásættanleg þarf að leita leiða til að bæta úr því. Skoða þarf hvort hávaði fari yfir þau mörk sem heimil eru nálægt íbúðabyggð. Áður en samþykkt verður byggingarleyfi fyrir nýbyggingum E1 og E2 skulu hljóðvistarmælingar liggja fyrir. Ásættanlegri hljóðvist er bæði hægt ná með viðeigand aðgerðum við hönnun húsanna og með hljóðdempandi aðgerðum þaðan sem hljóðið kemur.

Hljóðvistarvandi á svæðinu tengist hávaða frá starfsemi, annars vegar stöðugum hávaða frá fjarskiptafyrirtækinu Vodafone sem leigir húsnæði í Vatnshólnum af Veitum og hins vegar hávaði frá vélarhúsi Tækniskólans sem tengist ræsingu skipsvéla. Vélarnar eru keyrðar reglulega yfir veturinn, ekki lengi í einu og yfirleitt ekki um helgar né á kvöldin nema sé um að ræða tilfallandi námslotu í fjarnámi.

## 4. Græn svæði – útvistarsvæði Háteigshverfis

Töluvert er um athugasemdir varðandi gegndræpi í hverfinu, græn svæði og skerðingu þeirra s.s.:

- Fram kemur í drögum að verklýsingu fyrir hverfisskipulag Hlíða frá 30.10.2015 kemur fram að í Háteigshverfi sé *„gróðurþekja/gegndræpi 41-50% eða í lágmarki“*. Gróðurþekja minnkar sem sagt þrátt fyrir að hún sé skráð með minnsta móti í þessu hverfi.

**Svar:** Háteigshverfi afmarkast af Miklubraut, Kringlumýrarbraut, Snorrabraut og Suðurlandsbraut. Svæðið milli Sjómannaskóla/ Skipholts og Suðurlandsbrautar er mjög lítið gegndræpt, byggingar, malbikaðar götur og bílastæði nánast út í eitt. Fyrirhugaðar eru miklar breytingar á því svæði (Heklureitur) með íbúðum og fjölbreyttri starfsemi sem m.a. miðar að því að auka gegndræpi og gróðurþekju til muna (lágmark 30%), bæði á lóðum og þökum húsa. Ef reitur Sjómannaskóla (afmörkun deiliskipulags) er tekinn út og skoðaður m.t.t. gegndræpis þá kemur í ljós að með þeim deiliskipulagsbreytingum sem auglýstar hafa verið verður gegndræpi á reitnum um 65%. Með þeim breytingum sem lagðar eru til s.s. að fella niður byggingu H1 og M2 mun gegndræpi batna enn frekar.

Ýmsir uppbyggingarmöguleikar eru nú þegar í gildandi deiliskipulagi m.a. austan megin við Vatnshólinn fyrir mötuneyti og félagsaðstöðu skólans og einnig verknámshús austan megin við skólann. Auk þess eru þar mun stærri svæði lögð undir bílastæði af því svæði sem nú verður skilgreint sem grænt svæði.

(sjá einnig umföllun um breytingar bls. 1-2)

- **Undirskriftarlisti barna í hverfinu um að fá að hafa áfram sleðabrekku og leiksvæði við Vatnshólinn.**
- **Mikilvægum grænum svæðum fyrir íbúa sé fórnað.**
- **Verndun Saltfiskmóans sem grænt svæði mikilvæg fyrir íbúana og umhverfið**
- **Verndun Vatnshólsins mikilvæg fyrir íbúa til að sameinanst við ákveðin tækifæri og til *að njóta útsýnis og friðsældar.***
- **Greinargerð um mikilvægi grænna svæða fyrir líðan barna**
- ***„Sjómannaskólareiturinn er hverfisgarður og griðarstaður íbúa… uppspretta ævintýra, útivistar og samveru“.***
- **Byggingaráform á svæðinu austanverðu muni þýða *„endalok svæðisins sem útivistar og leiksvæði“.***
- **Miklum verðmætum sé fórnað fyrir litla þéttingu byggðar.**
- **Sjómannaskólalóðinn hverfisgarður íbúa**
- **Hús í hverfinu sem eru niðurníðslu ætti frekar að nýta en að taka græn svæði undir byggð**

**Svar:** Við vinnu á deiliskipulagstillögu fyrir Sjómannaskólareit hefur frá upphafi verið leitast við að halda í ákveðin græn svæði og þær menningarminjar sem þekktar eru innan svæðisins. Tekið er undir öll sjónarmið um mikilvægi náttúrulegs umhverfis fyrir borgarbúa, sem griðarstaður og/eða útivistar- og leiksvæði. Vatnshóllinn getur haldið áfram að vera útsýnissvæði og leiksvæði fyrir börn m.a. sem sleðabrekka á veturna. Hverfisvernd er sett á stakkstæðið og Vatnshólinn sem minjasvæði og þau afmörkuð sem slík. Bæði Vatnshóllinn og stakkstæðin verða á sérlóð í eigu Reykjavíkurborgar og opin borgarbúum til framtíðar og getur áfram verið sá “hverfisgarður“ sem íbúar telja hann vera. Deiliskipulag heimilar ekki að lóðir séu girtar af en það er m.a. gert til þess að upplifunin sé að grænu svæðin og garðar íbúðahúsanna renni saman og myndi heildstætt grænt yfirborð.

Komið verður á móts þessar athugasemdir íbúa með því að fella niður byggingarreit H1 (námsmannaíbúðir) á austursvæði og draga úr byggingarmagni (fótspori bygginga) á hluta vestursvæðis og stækka græn svæði fyrir

almenning. Það er gert bæði í breytingu á deiliskipulagi og aðalskipulagi (sjá einnig umfjöllun um breytingar bls. 1-2).

## 5. Umferð og bílastæði

Töluvert var um athugasemdir vegna vaxandi umferðar, sérstaklega um Háteigsveg og aukna slysahættu á skólabörnum. Einnig að  bílastæðavandi væri þegar of mikill í hverfinu vegna margra stórra vinnustaða.

- **Áhyggjur íbúa snúa að aukinni umferð vegna uppbyggingarinnar þar sem umferð á stofngötum er mikil, sérstaklega á álagstímum. Eru því áhyggjur á að umferðartafir aukist enn frekar.**
- **Að auki var gagnrýnt sérstaklega að þær umferðartölur sem notaðar voru til áætlunar á núverandi umferðaraðstæðum endurspegluðu ekki rétt ástand þar sem notast var við eldri talningar (frá árunum 2006-2015) við áætlun á núverandi umferðarmagni. Síðan þá hefði breyst starfsemi á svæðinu t.d. með innkomu skrifstofu Landspítala við Skaftahlið.**

**Svar:** Til að draga úr efa um gæði umferðartalninga var ákveðið að afla nýrra umferðarmælinga, og var talið 14. nóvember (fimmtudag) 2019 yfir heilan sólarhring. Sérstaklega var gætt þess að telja þegar venjuleg starfsemi er á svæðinu, og skv. dagatölum Háteigsskóla, Ísaksskóla, Tækniskólans og Kennaraháskólans þá var um venjulegt skólahald að ræða þennan dag. Eins er flutningum Landspítalans í skrifstofuhúsnæði í Skaftahlíð að fullu lokið. Við samanburð á eldri umferðartölum og niðurstöðu nýrra mælinga, kom í ljós að heildarfjöldi ökutækja á sólarhring mældist mjög svipaður og fyrri talningar. Umferðatalningar sem voru notaðar í fyrra mati virðast því gefa ágæta mynd af umferðarþunga á svæðinu.
Almennt séð er umferð sem fer eftir Háteigsveg sambærileg mörgum safngötu innan Reykjavíkur. Miðað við nýjustu mælingar er sólahringsumferð eftir Háteigsvegi frá 3.500-4.300 ökutæki á sólahring. Miðað við áætlaða umferðaraukningu- og dreifingu, verður umferð eftir Háteigsvegi frá 4.100-4.700 ökutæki á sólahring. Til viðmiðunar þá eru aðrar safngötur sem hafa mælst með sólahringsumferð á bilinu 4.000-5.000 eru Rauðarárstígur, Þverholt, Háholt/Bjarkaholt, Hagamelur, Austurberg, Vesturberg, Bríetartún og Ægissíða (sunnan Hofsvallagötu). Dæmi um safngötur sem hafa mælst með sólahringsumferð á bilinu 5.000-6.000 eru Hofsvallagata (við ægissíðu), Hamrahlíð (við Hlíðaskóla), Listabraut (austan Efstaleits) og Katrínartún.

- **Athugasemd sem snýr að því að í dag sé nú þegar mikill skortur á bílastæðum í hverfinu, t.d. sé í tilvikum lagt í einkastæði og tún troðin niður.**
- **Gefið í skyn að bílastæðatalning væri gömul, en hún var framkvæmd í október 2018.**

**Svar:** Í talningum EFLU voru talin bílastæði bæði innan Sjómannaskólareits, utan reits á nálægðum lóðum s.s. Skipholti, og bílastæði við götukant á borgarlandi í nálægum íbúagötum. Að auki var lögð áhersla á að safna gögnum að degi til og snemma um kvöld þegar mesta eftirspurnin er eftir bílastæðum á Sjómannaskólareit vegna sóknar í Háteigskirkju og Tækniskóla. Var sérstaklega gætt þess að mæla notkun bílastæða þegar starfsemi í Háteigskirkju væri í fullum gangi samhliða starfsemi Tækniskólans t.d. við jarðaför . Einnig var mæld nýting bílastæða við messu á sunnudegi og að kvöldi þegar viðburðir eiga sér gjarnan stað í samkomuhúsi við Háteigskirkju.
Niðurstöður leiddu í ljós að á þessum tíma var nóg framboð af bílastæðum, bæði innan reits og á borgarlandi við götukanta. Mesta framboðið er af bílastæðum á kvöldin innan sjómannaskólareits, sem skýrist líklega helst að því að þá er venjuleg starfsemi í Tækniskóla lokið. Þar sem gert er ráð fyrir að bílastæði verði aðgengileg fyrir íbúa innan skipulagsreits og jafnframt gert ráð fyrir minnstu eftirspurn við Tækniskólann, þá ætti það ekki að hafa áhrif á aðgengi bílastæða íbúa í hverfinu, þá sérstaklega á kvöldin. Mesta eftirspurnin eftir bílastæðum var við jarðaför, og því má búast við óbreyttu ástandi þ.e. enn verði erfitt að finna bílastæði á þeim tímum dags þegar jarðafarir eiga sér stað.

- **Að auki var sagt að hugmynd um deilistæði (samnýtt bílastæði) sé fjarræn hugmynd, og bent á að eldri borgarar séu heima á sömu tímum og nemar á svæðinu, og munu seint deila stæðum sínum með nemendum. Tekið fram að fjölskyldur og eldri fólk þurfi á bíl að halda hér á landi.**

**Svar:** Ef það er sífellt erfitt fyrir íbúa að finna bílastæði við heimili, þá eiga íbúar kost þess að óska eftir innleiðingu íbúakortasvæðis þar sem lögð verður gjaldskylda á bílastæði á borgarlandi. Eins er aldrei við hæfi að lagt sé ólöglega s.s. á túnum og í einkastæðum og má tilkynna slík tilfelli til lögreglu.

Varðandi athugasemdir um samnýtingu bílastæða, þá er gert ráð fyrir hóflega miklli samnýtingu. Með öðrum orðum, ekki er gert ráð fyrir að öll bílastæði íbúa nýtist fyrir nemendur og öfugt. Með skiltun og annarri stýringu bílastæða, þá ætti að vera hægt að ná fram markmiðum um samnýtingu bílastæða að hluta til í stað þess að byggja fleiri bílastæði en þörf er á.

- **Lýst er yfir áhyggjum að umferðaröryggi við Háteigsveg muni versna vegna aukinnar umferð, sérstaklega í ljósi þess að skólabörn þvera Háteigsveg. Vísað er í nýleg slys gangandi vegfarenda á Háteigsvegi.**

**Svar:** Stefnt er að því að gera lagfæringar á Háteigsvegi með það að markmiði að bæta öryggi og aðgengi skólabarna sem þurfa að fara yfir götuna. Í dag er hámarkshraði 30 km/klst, svo dæmi um fyrirbyggjandi aðgerðir myndu vera skoðun á gönguþverunum yfir Háteigsveg og bætt lýsing, þar sem áhersla á að hafa (upphækkaðar) gönguþveranir á helstu leiðum skólabarna.

Þær lagfæringar eru óháðar uppbyggingu á Sjómannaskólareitnum. Ráðist verður í þær lagfæringar að hluta eða öllu leiti fyrir eða samhliða uppbyggingu sem hluti af verkefni vegna frágangs borgarlands inni á reitnum.

Mikilvægt er einnig að tryggja að raunhraði sé í samræmi við hámarkshraða götunnar og ef annað kemur í ljós þarf að beita hraðatakmarkandi aðgerðum. *(svar þetta er að hluta byggt á svari fulltrúa frá Samgöngudeild borgarinnar sem fram kom á íbúafundi 14.maí 2019)*

- **Einnig var minnst á að bílar bakka úr bílastæðum við Háteigsveg, þá geti meiri umferð skapað enn meiri slysahættu við bílastæði.**

**Svar:** Varðar bíla sem bakka úr stæðum beint út á götur, þá er það þekkt fyrirkomulag innan höfuðborgarsvæðisins, sérstaklega í eldri hverfum. Sem dæmi þá er svipað fyrirkomulag eftir Skipholti, Lönguhlið og Hamrahlíð. Ef tilefni verður til, þá væri hægt að skoða hvort hægt sé að beita aðgerðum til að tryggja betri sjónvegalengdir s.s. með því að leyfa ekki að leggja í ákveðnum bílastæðum á borgarlandi samsíða eftir Háteigsvegi.

- **Einn athugasemdaraðili spyr hvort það gæti komið til álita að loka Háteigsveg einhversstaðar til að losna við gegnumstreymis umferð um Háteigsveg, eða að opna fyrir annarri útkeyrslu út af skipulagsreit við Lönguhlið.**

**Svar:** Sé aðeins tekið mið að fyrirhugaðri aukningu í umferð vegna uppbyggingaráforma, þá er ekki talin þörf fyrir að opna fyrir annarri útkeyrslu af skipulagsreit við Lönguhlíð né loka fyrir gegnumstreymisumferð um Háteigsveg. Ný útkeyrsla myndi fjölga stöðum þar sem umferð akandi og gangandi skarast sem getur haft neikvæð áhrif á umferðaröryggi. Skoðun á takmörkun umferðar um Háteigsveg þyrfti að vera skoðað í stærra samhengi þar sem slík aðgerð getur haft margvísleg áhrif á umferð innan og utan hverfisins. Má segja að slík skoðun sé ekki háð uppbyggingaráformum á Sjómannaskólareit og þyrfti að taka mið að því að umferðartakmörkunum hefur verið beitt áður í hverfinu í Bólstaðarhlíð.

- **Umferðarálag hefur aukist mikið í hverfinu samfara mikilli uppbyggingu s.s. Einholt/Þverholt sem hefur orsakað miklar umferðartafir t.d. við gatnamót Háteigsvegar og Lönguhlíðar.**

**Svar:** Miðað við fyrirhugaða aukningu í umferð þá er ráðlagt er að skoða að endurstilla umferðarljós á gatnamótum Lönguhliðar og Nóatúns til aðsvo umferðarljósin taki með að breyttu umferðarástandi. Slík aðgerð myndi hámarka afköst gatnamótanna en þyrfti að eiga sér stað eftir að uppbyggingu er lokið.

DRÖG

- **Framkvæmdasýslan f.h. Fjármála- og efnahagsráðuneytisins, fara fram á að fleiri stæði séu innan lóðar Sjómannaskólans, bæði framan við skólann og einnig hluti þeirra stæða fyrir aftan skólann. Stækka þarf því lóðina frá því sem tillagan gerir ráð fyrir þannig að hún nái utan um þau stæði.**

**Svar:** Komið verður á móts við óskir ríkisins um að fjölga þeim bílastæðum sem verða innan lóðar Sjómannaskólans. Öll stæði framan við skólann verða inna lóðar Sjómannaskólans og einnig hluti þeirra sem staðsett eru fyrir aftan skólann. Gerðar verða samhliða smávægilegar breytingar á lóðamörkum og lóðin stækkuð.

- **Í athugasemdum íbúa kemur fram að hljóðvist og loftgæði muni versna, og talið að það skorti mat á hugsanlegri aukningu á hljóð og loftmengun vegna aukinnar umferðar.**

**Svar:** Aukning umferðar, óháð í hvaða mæli, hefur alltaf þau áhrif að hljóðvist og loftgæði versna á nærsvæði. Miðað við áætlaða umferðaraukningu, er líklegt að hljóð frá umferð aukist um 0,3-0,8 db. Almennt er sagt að 1 db hækkun er heyranleg. Þó að líkleg hækkun sé undir 1 db, þá mun áhrif á hljóðvist á nálægðum götum vera neikvæð. Fækkun íbúða um 24 mun draga úr þessum ætluðu áhrifum vegna fjölgunar íbúða. Vonir standa til þess að með bættum göngu- og hjólaleiðum og fækkun bílastæða innan Sjómannaskólareitsins muni fleiri nýta sér vistvænni samgöngumáta en einkabílinn með tilheyrandi bættri hljóðvist og loftgæðum.

## 6. Skólamál /Háteigsskóli

Töluvert er um að í athugaemdum sé minnst á að skólamál vegna uppbyggingar í hverfinu sé óleyst. Háteigsskóli sé löngu sprunginn og geti ekki tekið við fleiri nemendum auk þess sem skólalóðin sé með minnsta fermetrafjölda pr. nemenda í borginni, sem geri græn svæði í hverfinu enn mikilvægari.

- **Byggja þarf upp grunnþjónustu fyrst s.s. skóla áður en íbúum fjölgi enn frekar.**
- **Skólalóð Háteigsskóla nú þegar verið skert vegna uppbyggingar á Kennaraskólareit**
- **Hvernig ætlar skólinn að uppfylla aukinn fjölda nemenda.**

**Svar:** Skólabygging Háteigsskóla er byggð fyrir u.þ.b. 400 nemendur út frá viðmiðum þágildandi aðalnámskrár. Ekki var gert ráð fyrir aðstöðu fyrir starf félagsmiðstöðvar og frístundaheimilis. Nemendafjöldinn í skólanum hefur aukist töluvert seinasta áratuginn, var í u.þ.b. 360 haustið 2009 en fór yfir 400 haustið 2012. Seinustu tvö haust hefur fjöldinn verið í 450. Vegna þess að tiltölulega lítill 10. bekkur er að fara úr skólanum í ár en líklega að koma inn stærri hópur í 1. bekk, gæti nemendafjöldinn farið í 470-480 nemendur næsta skólaár. Miðað við árgangastærðir í hverfinu sem nú eru á leikskólaaldri er hinsvegar ólíklegt að fjöldinn fari yfir það á næstu 2 -5 árum heldur frekar að fjöldinn nálgist það sem nú er. Tvær færanlegar kennslustofur eru komnar á lóð skólans sem teknar verða í notkun næsta haust. Þær ættu að gera það að verkum að staðan inni í skólabyggingunni verði þannig að ekki verði enn þrengra um nemendur en nú er.

Til eru hugmyndir af viðbyggingu við Háteigskóla og auk þess er verið að leita annarra leiða til lausnar þrengsla í skólunum. Skýrsla um nemendatölur- og spár ásamt lýsingu á viðbótar húsnæðisþörf, hefur verið send borgarstjóra og er til skoðunar. Með viðbótarhúsnæði ætti heildarskólabyggingin að geta rúmað yfir 500 nemendur. Mikilvægt er einnig að mæta mikilli þörf fyrir aðstöðu frístundaheimilis og félagsmiðstöðar.

Ráðgert er að byggja um 600 íbúðir á næstu árum á svæðum sem eru innan skólahverfis Háteigsskóla, þ.á.m. Sjómannaskólareit. Miðað við hlutföll sem í dag eru í skólahverfinu sem og reynsluna af nýbyggingum á svipuðum svæðum, gæti fjöldi grunnskólabarna af þessum tilteknu uppbyggingarsvæðum orðið á bilinu 50-80. Þessi hópur kæmi þó ekki inn í Háteigsskóla fyrr en eftir nokkur ár.

*(svar þetta er m.a. byggt á svari fulltrúa frá Skóla- og frístundasviði borgarinnar sem fram kom á íbúafundi 14.maí 2019)*

## 7. Samráð

Töluvert er um athugasemdir varðandi hvernig samráði var háttað og skort á samráði við íbúa.

- **Málefnalegar ábendingar íbúa hunsaðar á íbúafundi og í athugasemdum**
- **Lítið tekið tillit til athugasemda íbúa sem bárust vorið 2018**
- **Ekkert samráð haft við íbúa – íbúafundur var sýndarsamráð**
- **Samráð ekki í samræmi við reglugerð**
- **Yfirgangur í samskiptum við íbúa og stofnanir.**

**Svar:** Ekki er fallist á þá athugasemd að ekki hafi verið haft samráð við íbúa eða að samráð hafi verið sýndarsamráð. Með vísan í skipulagslög nr. 123/2010 og heimasíðu skipulagsstofnunar https://www.skipulag.is/skipulagsmal/adkoma-almennings/ segir eftirfarandi:

Eitt af markmiðum skipulagslaga er að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulags. Skipulagsákvarðanir varða hagsmuni almennings og geta haft í för með sér miklar breytingar á umhverfinu. Þess vegna er mikilvægt að **sjónarmið almennings komi fram** við gerð skipulags.

Samráð við almenning við gerð skipulags ræðst af viðfangsefni og umfangi skipulagsgerðar hverju sinni. Skipulagslög tryggja að vinna að skipulagi sé kynnt opinberlega og að almenningi sé gefið tækifæri til að fylgjast með og taka þátt í mótun tillagna um fyrirkomulag byggðar og mótun umhverfis.

- **Kvartað er yfir að samráð hafi ekki átt sér stað, íbúafundur hafi verið „sýndarsamráð“ þar sem fólk hafi ekki fengið gögnin áður en fundurinn var haldinn.**
- **Ekki hafi verið hlustað á sjónarmið íbúa og annarra hagsmunaaðila.**

**Svar:** Því er mótmælt að íbúafundur þann 14.05.2019 hafi verið sýndarsamráð og að ekki hafi verið hlustað á íbúa. Ástæðan fyrir því að ekki var hægt að senda út gögn var sú að unnið var við að breytingar á uppdrættinum alveg fram að kynningu m.a. vegna athugasemda sem borist höfðu frá íbúum. Það hefði verið villandi ef uppdrættir hefðu ekki verið samhljóða þ.e. sá sem sendur var út og sá sem kynntur var. Allan tímann voru athugasemdir metnar og reynt að koma á móts við þær.

- **Hefði mátt vera samráð við íbúa um hvernig ætti að nýta svæðið**

**Svar:** Um var að ræða breytingu á deiliskipulagi þar sem ákveðið hafði verið að nýta svæðið undir íbúðir. Við gerð tillögunnar var reynt að koma á móts við margar af þeim athugasemdum sem höfðu borist og vinna tillöguna í takti við það sem þar kemur fram án þess þó að falla frá öllum uppbyggingarhugmyndum.

- **Loforð hafi verið gefin um lóðir og byggingarmagn löngu áður en samráð hófst**

**Svar:** Í viljayfirlýsingu milli fjármálaráðherra og borgarstjóra þann 2.júní 2017 varðandi Sjómannaskólann segir m.a.:

*„ Ekki eru uppi áform hjá ríkissjóði um frekari uppbyggingu á lóðinni. Ríkissjóður og Reykjavíkurborg eru sammála um að skólanum verði afmörkuð hæfileg lóð miðað við þarfir hans. Aðrir hlutar svæðisins gangi til Reykjavíkurborgar til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis og unnin verði í deiliskipulagsbreytingu fyrir reitinn er miði að því að þar rísi íbúðir fyrir námsmenn og íbúðir sem henti ungu fólki til fyrstu kaupa. Áætlað er að mögulegt sé að byggja um 120 íbúðir á lóðinni“.*

DRÖG

Samkomulag var síðan undirritað milli Fjármála- og efnahagsmálaráðherra og borgarstjórans í Reykjavík þann 23. mars 2018. Samkomulagið byggði á viljayfirlýsinguunni, þar sem ríkið og Reykjavíkurborg gerðu samkomulag um að vinna að því að skoða nokkrar ríkislóðir m.t.t. þess hvort hægt væri að nýta þær betur í þágu uppbyggingar á hagkvæmu íbúðarhúsnæði fyrir tekjulága og fyrstu kaupendur. Í samkomulaginu segir m.a.: *„Ríkið skilar með samkomulagi þessu þeim hluta leigulóðarinnar sem skólinn þarf ekki að nýta til uppbyggingar á þessum stað.*

*„Reykjavíkurborg muni deiliskipuleggja svæðið þannig að koma megi fyrir íbúðabyggð sem hentar námsmönnum, tekjulágum og ungu fólki til fyrstu kaupa í samræmi við viljayfirlýsinguna“.*

Engin loforð voru gefin um fjölda íbúða en lauslega áætlað gætu þær verið á bilinu 120-150 og var skýrt tekið fram *„að fyrirvari væri á staðfestingu og samþykki deiliskipulagsins*“.

Það er rétt að Sjómannaskólareiturinn var eitt af þeim svæðum sem átti að skoða með það í huga að koma fyrir íbúðum fyrir tekjulága og fyrstu kaupendur (óhagnaðardrifin félög). Frumvinna gekk út á að kanna hvort og hversu mörgum íbúðum mætti koma fyrir á reitnum áður en eiginleg vinna við deiliskipulag hófst. Lýsing á aðalskipulagsbreytingu var síðan auglýst í lok apríl 2018 þar sem fram kemur hvaða uppbyggingu megi búast við á reitnum en í gildandi aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem þróunarreitur Þ32. Margar athugasemdir bárust sem voru metnar inn í deiliskipulagsvinnuna.

Frá því fyrstu hugmyndir voru settar á blað hefur ýmislegt komið í ljós við frekari úrvinnslu deiliskipulagsins m.a. fyrir tilstuðlan athugasemda og mótmæla sem leiddi til þess að ákveðið var að hverfisvernda bæði stakkstæðið og Vatnshólinn og draga úr byggingarmagni næst þeim.

Samráði vegna deiliskipulags er þannig háttað að tillaga er unnin í samræmi við forsendur og áherslur. Þegar tillaga að breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólans lá fyrir, eftir samráð við bæði núverandi lóðarhafa og væntanlega lóðarhafa, var hún kynnt fyrir íbúum. Allar athugsemdir, bæði þær sem hafa borist óformlega og þær sem hafa borist í tengslum við lýsingu og íbúafund, hafa frá upphafi vinnunnar, hafa verið teknar alvarlega og haft áhrif á tillöguna. Það þýðir þó ekki að orðið sé við þeim öllum, einhverjar eru ekki taldar vera á rökum reistar, stangast á við markmið þéttingar eða jafnvel byggðar á misskilningi. Fljótlega var þó ljóst að flestar athugasemdir snerust um stakkstæðið/ Saltfiskmóann, Vatnshólinn, græn svæði og umfang bygginga.

Þegar deiliskipulagstillögur eru kynntar fyrir íbúum hafa bæði starfsmenn Reykjavíkurborgar og ráðgjafar/arkitektar lagt heilmikla vinnu í þær. Helstu forsendur voru lágreist byggð (1-3 hæðir + nýtanlegt ris) gott hjóla- og göngustígakerfi, aðlaðandi aðkoma að Sjómannaskólanum, fækkun stórra bílastæðafláka, blágrænar ofanvatnslausnir og grænt yfirbragð.

## 8. Annað

Athugasemdir varðandi önnur atriði sem ekki falla undir ofangreinda flokka

- **Lögmannsstofan Réttur sendir inn fyrir hönd Birgittu Spur ábendingar um meðhöndlun Listaverksins „Saltfisköflun“ eftir Sigurjón Ólafsson á framkvæmdatíma en einnig almennar athugasemdir um ástand og viðhald verksins.**

**Svar:** Tekið er undir það að mikið rask í nánasta umhverfi geti haft neikvæð áhrif á verkið sé það óvarið, og að nauðsynlegt sé að gera ráðstafanir til að fyrirbygga slíkt. Sérfræðingar Listasafns Reykjavíkur eru til ráðgjafar og hafa séð um að verja og eða fjarlægja tímabundið listaverk á framkvæmdasvæðum innan borgarinnar. Þegar til framkvæmda kemur verði verkið varið og styrkt eða fjarlægt tímabundið af svæðinu ef framkvæmdir ógna öryggi þess. Því verði komið fyrir á öruggum stað og við lok framkvæmda stefnt að því að sinna viðhaldi og viðgerðum á verkinu. Það er fullur vilji til þess á öllum sviðum Reykjavíkurborgar að þetta geti gengið eftir og að verkið verði áfram mikilvægt kennileiti á svæðinu.

Breytt aðal- og deiliskipulag gerir ráð fyrir því að verkið verði staðsett á sama stað og nú er. Verkið veður þá áfram glæsilegt kennileiti fyrir hverfið og áminning um þá starfsemi og það fólk sem áður starfaði á svæðinu.

Listasafn Reykjavíkur ástandsskoðar reglulega listaverk í borgarlandinu og er niðurstaða síðustu skoðunar sérfræðinga safnsins að mestu í samræmi við skýrslu þá sem Birgitta Spur leggur fram. Verkið var síðast skoðað vorið 2019 og er á forgangslista yfir viðhald en ekki hefur verið unnt að koma viðgerð við vegna annara verkefna. Unnin var viðamikil viðgerð á verkinu árið 2007 en síðan hefur verkið verið þrifið reglulega og minniháttar viðhaldi sinnt.

Með viðeigandi ráðstöfunum eiga framkvæmdir á svæðinu ekki að skaða verkið. Eins og komið hefur fram er viðhald þess á framkvæmdalista vegna viðhalds útilistaverka í umsjá Listasafns Reykjavíkur og áætlað að sinna því í samhengi við væntanlegar framkvæmdir.

Hvað varðar hugmyndir um að finna verkinu annað efni og steypa það í brons er rétt að upplýsa að ekki eru uppi áform um slíkt (svar byggt á umsögn Listasafns Reykjavíkur).

- **Breytt staða á fasteignamarkaði – ekki sama þörf á íbúðum**
- **Menningarminjum teflt í hættu til að einkaaðilar geti hagnast**

**Svar:** Um langtímaverkefni er ávalt að ræða þegar um íbúðabyggingar er að ræða. Til stendur að byggja hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk, húsnæði fyrir eldri borgara og búsetuúrræði Velferðarsviðs. Breyting á tillögunni gerir ráð fyrir að 24 námsmannaíbúðir falli út og íbúðum fækki samsvarandi. Allt er þetta óhagnaðardrifið húsnæði fyrir hópa sem þrátt fyrir mikla uppbyggingu á íbúðarhúsnæði, eru enn í mikilli þörf.

- **Svæðið getur varla verið forgangssvæði fyrir þéttingu byggðar**

**Svar:** Ríki og borg hafa í samstarfi sín á milli tekið ákvörðun um að mikilvægt væri að skoða möguleika á að þétta byggð á stórum, vel staðsettum ríkislóðum m.a. fyrir hagkvæmt óhagnaðardrifið húsnæði. Sjómannaskólalóðin er ein af umræddum ríkislóðum en ríkið hafði áður lýst því yfir að þeir hefðu ekki lengur þörf fyrir alla lóðina vegna stækkunar skólans eins og gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Niðurstaðan varð sú að hægt væri að nýta svæðið mun betur en nú er gert og samhliða bæta umhverfi þess og ásýnd.

**NIÐURSTAÐA:**

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst með þeim breytingum sem lagðar eru til að gerðar verði á tillögunni í umfjöllun um breytingar bls. 1-2 og svörum hér að framan.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.

**MINNISBLAÐ**

| SKJALALYKILL | VERKHEITI |
|---|---|
| 2200-916-MIN-003-V01 | **Samgöngumat – Sjómannaskóli** |
| **DAGS.** | **VERKKAUPI** |
| 05.12.2019 | Reykjavíkurborg |
| **SENDANDI** | **DREIFING** |
| Daði Baldur Ottósson | Guðlaug Erna Jónsdóttir |

**MÁLEFNI**

Umfjöllun um athugasemdir varðandi umferðarmál

## Inngangur

Hér að neðan má finna samantekt á helstu atriðum sem bárust í athugasemdum við deiliskipulag á Sjómannaskólareit. Í grunnin má skipta athugasemdum í fimm megin flokka; aukin umferð vegna uppbyggingar, neikvæð áhrif á hljóðvist og loftgæði, skortur á bílastæðum og samnýting þeirra, bílastæði við Tækniskólann, og áhrif á umferðaröryggi við Háteigsveg.

### *Aukin umferð vegna uppbyggingar*

Athugasemdir

Áhyggjur íbúa snúa að aukinni umferð vegna uppbyggingarinnar þar sem umferð á stofngötum er mikil, sérstaklega á álagstímum. Eru því áhyggjur á að umferðartafir aukist enn frekar. Að auki var gagnrýnt sérstaklega að þær umferðartölur sem notaðar voru til áætlunar á núverandi umferðaraðstæðum endurspegluðu ekki rétt ástand þar sem notast var við eldri talningar (frá árunum 2006-2015) við áætlun á núverandi umferðarmagni. Síðan þá hefði breyst starfsemi á svæðinu t.d. með innkomu skrifstofu Landspítala við Skaftahlíð.

Umfjöllun

Til að draga úr efa um gæði umferðartalninga var ákveðið að afla nýrra umferðarmælinga, og var talið 14. nóvember (fimmtudag) 2019 yfir heilan sólarhring. Sérstaklega var gætt þess að telja þegar venjuleg starfsemi er á svæðinu, og skv. dagatölum Háteigsskóla, Ísaksskóla, Tækniskólans og Kennaraháskólans þá var um venjulegt skólahald að ræða þennan dag. Eins er flutningum Landspítalans í skrifstofuhúsnæði í Skaftahlíð að fullu lokið. Við samanburð á eldri umferðartölum og niðurstöðu nýrra mælinga, kom í ljós að heildarfjöldi ökutækja á sólarhring mældist mjög svipaður og fyrri talningar. Umferðatalningar sem voru notaðar í fyrra mati virðast því gefa ágæta mynd af umferðarþunga á svæðinu.

Handtalning - metin sólarhringsumferð 16.5.2019
Miovision sólarhringstalning - rauntölur 14.11.2019
N
Stangarholt
Nóatún
Stórholt
Langahlíð
Háteigsvegur
Flókagata
Stakkahlíð
Úthlíð
9261
6909
8650
3365
1849
3406
3454
10624
10318
1355
933
5623
4318
5203
1172
11625
3386
2451
3023
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og samgöngusvið
Kvarði: 1:1.500
0 10 20 40 60 80
Meters

Almennt séð er umferð sem fer eftir Háteigsveg sambærileg mörgum safngötu innan Reykjavíkur. Miðað við nýjustu mælingar er sólahringsumferð eftir Háteigsvegi frá 3.500-4.300 ökutæki á sólahring. Miðað við áætlaða umferðaraukningu- og dreifingu, verður umferð eftir Háteigsvegi frá 4.100-4.700 ökutæki á sólahring. Til viðmiðunar þá eru aðrar safngötur sem hafa mælst með sólahringsumferð á bilinu 4.000-5.000 eru Rauðarárstígur, Þverholt, Háholt/Bjarkaholt, Hagamelur, Austurberg, Vesturberg, Bríetartún og Ægissíða (sunnan Hofsvallagötu). Dæmi um safngötur sem hafa mælst með sólahringsumferð á bilinu 5.000-6.000 eru Hofsvallagata (við ægissíðu), Hamrahlíð (við Hlíðaskóla), Listabraut (austan Efstaleits) og Katrínartún.

Ein athugasemd var varðandi að það þyrfti að koma með lausnir gagnvart auknu umferðarálagi, og var vísað í nýlega uppbyggingu í Þverholti og Einholti. Miðað við fyrirhugaða aukningu í umferð þá er ráðlagt er að skoða að endurstilla umferðarljós á gatnamótum Lönguhliðar og Nóatúns til að hámarka afköst gatnamótanna.

### *Neikvæð áhrif á hljóðvist og loftgæði*

Athugasemdir

Í athugasemdum íbúa kemur fram að hljóðvist og loftgæði muni versna, og að talið það skorti mat á hugsanlegri aukningu á hljóð og loftmengun vegna aukinnar umferðar.

Umfjöllun

Aukning umferðar, óháð í hvaða mæli, hefur alltaf áhrif á verri hljóðvist og loftgæði á nærsvæði. Miðað við áætlaða umferðaraukningu, er líklegt að hljóð frá umferð aukist um 0,3-0,8 db. Almennt er sagt að 1 db hækkun er heyranleg. Þó að líkleg hækkun sé undir 1 db, þá mun áhrif á hljóðvist á nálægðum götum vera neikvæð.

### *Umferðaröryggi*

Athugasemdir

Lýst er yfir áhyggjum að umferðaröryggi við Háteigsveg muni versna vegna aukinnar umferð, sérstaklega í ljósi þess að skólabörn þvera Háteigsveg. Vísað er í nýleg slys gangandi vegfarenda á Háteigsvegi.

Einnig var minnst á að bílar bakka úr bílastæðum við Háteigsveg, þá geti meiri umferð skapað enn meiri slysahættu við bílastæði.

Að lokum var spurt hvort það gæti komið til álita að loka Háteigsveg einhversstaðar til að losna við gegnumstreymis umferð um Háteigsveg, eða að opna fyrir annarri útkeyrslu út af skipulagsreit við Lönguhlið.

Umfjöllun

Í minnisblaði EFLU er ekki fjallað sérstaklega um umferðaröryggismál. Lagt er til að Reykjavíkurborg skoði og vinni að fyrirbyggjandi umferðaröryggisaðgerðum á Háteigsvegi óháð því hvenær uppbygging á Sjómannaskólareit á sér stað þar sem sú aukning á umferð sem fyrirhuguð er mun ekki hafa áhrif á það hvaða aðgerðum er beitt sé horft til leiðbeininga Vegagerðarinnar um gönguþveranir. Í dag er hámarkshraði 30 km/klst, svo dæmi um fyrirbyggjandi aðgerðir myndu vera skoðun á gönguþverunum yfir Háteigsveg og bætt lýsing, þar sem áhersla á að hafa (upphækkaðar) gönguþveranir á helstu leiðum skólabarna. Skv. leiðbeiningum Vegagerðarinnar er mikilvægt að tryggja að raunhraði sé í samræmi við hámarkshraða götunnar, en annars þarf að beita hraðatakmarkandi aðgerðum.

Varðar bíla sem bakka úr stæðum beint út á götur, þá er það þekkt fyrirkomulag innan höfuðborgarsvæðisins, sérstaklega í eldri hverfum. Sem dæmi þá er svipað fyrirkomulag eftir Skipholti, Lönguhlið og Hamrahlíð. Ef tilefni verður til, þá væri hægt að skoða hvort hægt sé að beita aðgerðum til að tryggja betri sjónvegalengdir s.s. með því að leyfa ekki að leggja í ákveðnum bílastæðum á borgarlandi samsíða eftir Háteigsvegi.

*Skortur á bílastæðum og samnýting*

<u>Athugasemdir</u>

Áhyggjur íbúa snúa að því að í dag sé nú þegar mikill skortur á bílastæðum í hverfinu, og var m.a. vísað í að það sé í tilvikum lagt í einkastæði og tún troðin niður. Þá var gefið í skyn að bílastæðatalning væri gömul, en hún var framkvæmd í október 2018.

Að auki var sagt að hugmynd um deilistæði (samnýtt bílastæði) sé fjarræn hugmynd, og bent á að eldri borgarar séu heima á sömu tímum og nemar á svæðinu, og munu seint deila stæðum sínum með nemendum. Tekið fram að fjölskyldur og eldri fólk þyrfti á bíl að halda hér á landi.

<u>Umfjöllun</u>

Í talningum EFLU var talið bílastæði bæði innan Sjómannaskólareits, utan reits á nálægðum lóðum s.s. Skipholti, jafnframt talið bílastæði við götukant á borgarlandi í nálægum íbúagötum. Að auki var lögð áhersla á að safna gögnum að degi til og snemma um kvöld þegar mesta eftirspurnin er eftir bílastæðum á Sjómannaskólareit vegna sóknar í Háteigskirkju og Tækniskóla. Var sérstaklega gætt þess að mæla notkun bílastæða þegar starfsemi í Háteigskirkju væri í fullum gangi samhliða starfsemi Tækniskólans t.d. við jarðaför[1]. Einnig var mæld nýting bílastæða við messu á sunnudegi og að kvöldi þegar viðburðir eiga sér gjarnan stað í samkomuhúsi við Háteigskirkju.

Niðurstöður leiddu í ljós að á þessum tíma var nóg framboð af bílastæðum, bæði innan reits og á borgarlandi við götukanta. Mesta framboðið er af bílastæðum á kvöldin innan sjómannaskólareits, sem skýrist líklega helst að því að þá er venjuleg starfsemi í Tækniskóla lokið. Þar sem gert er ráð fyrir að bílastæði verði aðgengileg fyrir íbúa innan skipulagsreits og jafnframt gert ráð fyrir minnstu eftirspurn við Tækniskólann, þá ætti það ekki að hafa áhrif á aðgengi bílastæða íbúa í hverfinu, þá sérstaklega á kvöldin. Mesta eftirspurnin eftir bílastæðum var við jarðaför, og því má búast við óbreyttu ástandi þ.e. enn verði erfitt að finna bílastæði á þeim tímum dags þegar jarðafarir eiga sér stað.

Ef það er sífellt erfitt fyrir íbúa að finna bílastæði við heimili, þá eiga íbúar kost þess að óska eftir innleiðingu íbúakortasvæðis þar sem lögð verður gjaldskylda á bílastæði á borgarlandi. Eins er aldrei við hæfi að lagt sé ólöglega s.s. á túnum og í einkastæðum og má tilkynna slík tilfelli til lögreglu.

Varðar athugasemdir um samnýtingu bílastæða, þá er gert ráð fyrir hóflega miklli samnýtingu bílastæða. Með öðrum orðum, ekki er gert ráð fyrir að öll bílastæði íbúa nýtist fyrir nemendur, og öfugt. Með skiltun og annarri stýringu bílastæða, þá ætti að vera hægt að ná fram markmiðum um samnýtingu bílastæða að hluta til í stað þess að byggja fleiri bílastæði en þörf er á.

[1] Haft var samráð við starfsmenn Háteigskirkju til að velja talningardaga og tíma dags til að framkvæma mælingar þegar starfsemi væri í kirkjunni eða í safnaðarheimilinu.

Reykjavíkurborg

Skipulags- og byggingarsvið

Dags.: 31.01.2020/gej.

**Varðar: Sjómannaskólareitur, auglýst breyting á deiliskipulagi, samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs að breytingu á deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit 1.254.2. Í tillögunni felst uppbygging á lóð Sjómannaskólans fyrir allt að 150 nýrra íbúða á svæðinu fyrir eldri borgara, námsmenn, félagsbústaði og hagkvæmt húsnæði (almennar íbúðir). Auk þess verður bætt við byggingarheimildum fyrir biskupsstofu á lóð Háteigskirkju. Reiturinn afmarkast af Háteigsvegi til suðurs, Vatnsholti til austurs, Skipholti til norðurs, Nóatúni og lóð Háteigskirkju til suðurs og vesturs, samkvæmt uppdr. A2F arkitekta ehf. dags. 1. júlí 2019, breytt 30.01.2020.. Einnig er lagt fram bréf Minjastofnunar Íslands dags. 18. apríl 2019 og Húsakönnun Borgarsögusafns móttekin í júní 2019 og samgöngumat EFLU dags. 5.des. 2019. Jafnframt er lagt fram bréf Skipulagsstofnunar dags. 19. ágúst 2019.

**Tillagan var auglýst frá 30. ágúst 2019 til og með 11. október 2019.**

**Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.**

Ólafur Þór Gunnarsson dags. 2. október 2019, Íbúafélagið Vinir Saltfiskmóans dags. 6. október 2019, Guðrún Steinarsdóttir dags. 8. október 2019, Jóhann Davíð Snorrason dags. 8. október 2019, María Dóra Björnsdóttir dags. 8. október 2019, Karl Thoroddsen dags. 9. október 2019, Perla Dís Kristinsdóttir dags. 9. október 2019, Réttur f.h. Ingu Birgittu Spur dags. 11. október 2019, Réttur f.h. Nóatún 31, húsfélag, dags. 11. október 2019, Agnar Hansson dags. 11. október 2019, Sunna Dögg Ásgeirsdóttir dags. 11. október 2019, Lóa Margrét Hauksdóttir ásamt undirskriftarlista dags. 11. október 2019, Marcos Zotes dags. 11. október 2019, Kristinn Pálsson dags. 11. október 2019, Gerður Sveinsdóttir f.h. Húsfélagsins Skipholti 44-50 dags. 11. október 2019 og Vinir Vatnshólsins dags. 11. október 2019 ásamt undirskriftarlista 261 aðila. Að loknum athugasemdarfresti barst athugasemd frá Framkvæmdasýslu ríkisins dags. 16. október 2019. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 11. október 2019.

## Umfjöllun um breytingar á auglýstri deiliskipulagstillögu til að koma á móts við athugasemdir

Tillögu að breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólareits verður breytt og komið á móts við fjölbreyttar vel rökstuddar athugasemdir sem snúast m.a. um ásýnd og andrými Sjómannaskólans, byggingarmagn, græn svæði og minjar.

**Breytingar eru eftirfarandi:**

Byggingarreitur H1 (24 námsmannaíbúðir) sem staðsettur var norðan við Vatnshólinn verður felldur niður. Byggingar M1 og M2 (hagkvæmt húsnæði) falla út en bygging L3 lengist aðeins á móti og verða byggingarreitir merktir K1, K2, K3 og K4 eftir breytingu. Íbúðum fækkar um 24 og byggingarmagn minnkar um 1760m2 eða ca. 13% af fyrirhuguðum nýbyggingum. Við að létta á byggingarmagni næst Sjómannaskólanum eykst andrými hans og bæði útivistarsvæðið við Vatnshólinn og „saltfiskmóann“ stækka.

Til að minnka hættu á að helgunarsvæði stakkstæðisins verði fyrir raski, verður dýpt byggingarreita L1 og L2 (nú K1 og K2) minnkuð úr 14 metrum í 13 metra, bætt við bundnum byggingarlínum til að draga byggingar fjær stakkstæðinu og sett í skilmála að sérafnotafletir megi ekki vera innan 15 metra helgunarsvæðis.

Stakkstæðinu verður auk þess gert hærra undir höfði með því að gera það greinilegra sem minjasvæði og verða byggingarreitir á „saltfiskmóanum“ minnkaðir. Útfærsla stakkstæðisins sem minjasvæði skal unnin í samráði við Minjastofnun og Borgarsögusafn. Sá hluti „saltfiskmóans“ sem er utan byggingar verður grænt svæði fyrir leiki og útivist.

Settar verða línur frá suðaustur og suðvestur úthorni sjómannaskólans að Háteigsvegi sem marka eiga sjónlínur að framhlið skólans og innan þeirra sem ekki verður heimilt að reisa byggingar. Við það verður umhverfislegt andrými framan við skólann tryggt og ásýnd Sjómannaskólans frá Háteigsvegi nýtur sín betur. Byggingarreitir fyrir sorp og hjólaskýli næst Sjómannaskólanum verða færð eða felld út.

Við það að byggingarreitur H1 fellur út verður stærra svæði við Vatnshólinn skilgreint sem grænt svæði fyrir almenning (hverfisgarður). Svæðið skal útfært með það í huga að vera útivistar- og leiksvæði fyrir almenning. Börnin í hverfinu geta því áfram nýtt Vatnshólinn sem vettfang leikja og sem sleðabrekku á veturna.

Við þessar aðgerðir eykst gegndræpi á svæðinu og það fær grænna heildaryfirbragð.

Áætluð umferð með tilheyrandi áhrifum á hljóðvist og loftgæði ætti einnig að verða hlutfallslega minni við ofangreindar breytingar á tillögunni.

## Athugasemdir og svör flokkað eftir í efnisatriðum:

### 1. Sjómannaskólinn – friðlýst bygging

Í athugasemdum var töluvert minnst á Sjómannaskólann sem friðlýsta byggingu og mikilvægi þess að hann fái gott andrými.

- **Athugasemd Minjastofnunar:**
  ***„Minjastofnun Íslands telur að breytt útfræsla byggingar á reit H1 komi ekki til móts við athugasemdir stofnunarinnar frá 18.04.2019 um að ekki verði skyggt á ásýnd Sjómannaskólans eða byggt fyrir mikilvægar sjónlínur að honum. Að mati Minjastofnunar kemur ekki til álita að heimila uppbyggingu á reit H1 eins og sýnt er á deiliskipulagsuppdrætti“.***
- **Byggingar of háar og of nálægt hinum friðlýsta Sjómannaskóla og trufla mikilvægar sjónlínur að honum**
- **Krafan um *„mikið umhverfislegt andrými Sjómannaskólans“* sem fram kemur í húsakönnun virt að vettugi.**
- **Sorp og hjólaskýli of áberandi nálægt Sjómannaskólanum.**

**Svar:** Sjómannaskólinn er mikilvæg og einstök bygging og hefur frá upphafi vinnunnar verið lögð áhersla á mikilvægi þess að hann fái notið sín. Mikilvægasta ásýnd skólans er framhliðin og turn hans sést langt að og er mikilvægt kennileiti í borginni.

Um er að ræða mjög vel staðsett svæði í borginni sem væri hægt að nýta betur en nú er gert og samhliða bæta umhverfi þess og ásýnd. Í dag einkennist svæðið m.a. af stórum bílastæðum og götum umhverfis fallegar byggingar og inn á milli græn svæði. Aðkoman að Sjómannaskólanum og næsta umhverfi hans er í dag langt frá því að vera aðlaðandi. Það er alltaf áskorun að þétta byggð í grónu umhverfi en jafnframt að leggja áherslu á að rýra sem minnst þau gæði sem svæðið býr yfir og á það sannarlega við um Sjómannaskólalóðina.

Komið er á móts við athugasemdir með því að bygging H1 (námsmenn) verður felld út og byggingarreitir fyrir sorp og hjólaskýli næst Sjómannaskólanum hafa verið fjarlægðir út deiliskipulagstillögunni.

(sjá umföllun um breytingar bls. 1-2)



DRÖG

## 2. Minjar Vatnshóll og stakkstæði

Margar og fjölbreyttar athugasemdir bárust varðandi stakkstæðið og Vatnshólinn s.s.:

- **Ekki nóg að vernda stakkstæðið og Vatnshólinn en byggingar ganga mjög nærri þessum minjum og draga úr mikilvægi þeirra.**
- **Friðhelgunarsvæði minja ekki virt þar sem það má vera með minni háttar framkvæmdir innan þess og byggingar nái alveg að þeim.**
- **Byggð gengur of nærri menningarminjum og rýrir gildi þeirra.**

**Svar:** Menningarminjar eins og stakkstæðið og Vatnshóllinn hafa verið innan lóðar Sjómannaskólans og Veitna frá því að skólinn var byggður. Menningarminjum þessum hefur lítið verið sinnt en engin afmörkun á þessum svæðum hefur legið fyrir fyrr en nú. Sem dæmi má nefna stakkstæðin austan megin við Sjómannaskólann eru gróin grasi og trjágróðri og eru minjarnar vart sýnilegar lengur. Í deiliskipulagsvinnunni var Borgarsögusafn fengið til að afmarka stakkstæðið og vera til ráðgjafar um afmörkun Vatnshólsins sem varð grunnur að verndun þessara svæða. Í auglýstri deiliskipulagstillögu eru þessi svæði skýrt afmörkuð og skilgreind sem menningarminjar/fornleifar og sett á þau hverfisvernd. Sú afmörkun var gerð út frá lögum um menningarminjar og 15 metra helgunarsvæði afmarkað umhverfis stakkstæðið og Vatnshólinn. Afmörkun stakkstæðisins og Vatnshólsins er þannig fest í sessi og innan hennar er má ekki reisa mannvirki án heimildar Minjastofnunar Íslands.

(sjá einnig umföllun um breytingar bls. 1-2)

## 3. Nýbyggingar, umfang og áhrif þeirra á nærumhverfið

Nokkrar athugasemdir bárust varðandi byggðamynstur, útlit bygginga og umfang.

- **Mælikvarði og útfærsla bygginga ekki í samræmi við fyrirætlanir þrátt fyrir að það sé ein af forsendum uppbyggingarinnar.**
- **Form, hlutföll og staðsetning á lóð sé ekki í samræmi við þá byggð sem fyrir er (sem eru flest 2 hæðir með 30° þakhalla).**
- **Byggingar of háar og skyggja á Sjómannaskólann og Vatnshólinn.**

**Svar:** Öll uppbygging á svæðinu er fyrir óhagnaðardrifið íbúðarhúsnæði. Leita þurfti leiða til að íbúðir gætu sem best náð að uppfylla hagkvæmniskröfur. Varðandi byggðarmynstur þá var valinn var sá kostur að leyfa frekar aðeins stærra fótspor bygginga en almennt er á aðliggjandi húsum og takmarka frekar hæð þeirra. Reitir á deiliskipulagi eru byggingarreitir en grunnflötur bygginga er almennt minni. Við að hafa byggingarreitina rúma er meiri möguleiki á sveigjanleika við hönnun húsanna t.d. til að ná fram uppbroti í svipuðum hlutföllum og í nærliggjandi húsum. Húsin verða frá 1-3 hæðir + nýtanlegt ris. Íbúðarhúsin við Nóatún og Skipholt eru flest 2 hæðir á kjallara og þakgerðir mismunandi þó svo að 30° þakhalli sé algengastur. Íbúðarhúsin við Vatnsholt eru 2 hæðir á kjallara, flest með lágreistu einhalla þaki og taka nýbyggingar eldri borgara við Vatnsholt mið af þeim, bæði í hæð og þakgerð.

- **Sérskilmálar heimila verktökum gríðarleg tækifæri til aukningar á heildarbyggingarmagni með kvistum, svölum, svalagöngum o.fl. Villandi upplýsingar á uppdrætti hvað varðar hæðir húsa á sneiðingum (kvistir ekki sýndir).**

**Svar:** Það er engin aukning á byggingarmagni möguleg í sérskilmálum. Allt byggingarmagn er reiknað inn í heildarbyggingarmagn á hverri lóð s.s. kvistir, svalir, svalagangar o.fl.

Kvistir eru sýndir sem lína en ekki fylltur reitur sem er oft gert vegna þess að kvistir teljast ekki heil hæð og þarna mega þeir aðeins ná yfir 50% af húshlið og sést greinilega á þrívíddarmyndum hvernig hugsanleg útfærsla getur

litið út. Kvistir hefðu kannski átt að koma skýrar fram í sneiðingum en það hefur á engan hátt verið meiningin að fela þetta enda er tilgangur sneiðinga að sýna hæðir húsa meira en nokkuð annað.

Dregið verður úr byggingarmagni til að koma á móts við athugasemdir og í stað þess að lækka byggingar hefur verið ákveðið að minnka grunnflöt þeirra og skilja þ.a.l. eftir meira af grænum svæðum (sjá einnig umföllun um breytingar bls. 1-2).

- **Áður hafi verið talað um 50 íbúðir en nú 150, sem er þreföldun á byggingarmagni**

**Svar:** Dregið hefur úr byggingarmagni á reitnum og fækkar nýjum íbúðum um 24. Breyting á deiliskipulagstillögunni gerir ráð fyrir 121 nýrri íbúð á svæðinu.

- **Undir yfirborði sé klöpp sem þurfi að sprengja til að koma fyrir byggingum. Hætta sé á að framkvæmdir valdi tjóni**

**Svar:** Helsta ástæða sprenginga vegna byggingaframkvæmda eru kjallarar/bílakjallarar. Fallið verður frá kjallara í byggingum E1 og E2 og verða því engir kjallarar á svæðinu nema við I3 (Háteigskirkja) en þar er neðsta hæð að hluta niðurgrafin vegna halla í landi. Allt rask vegna bygginga verður því með minna móti. Bætt hefur verið inn á deiliskipulag að ekki sé heimilt að aka yfir og raska grænum svæðum vegna framkvæmda.

- **Vantar skuggavarp kl. 15**
- **Skuggavarp hefur áhrif á aðliggjandi byggð**
- **Skuggavarp og skert sólarbirta hefur neikvæð áhrif á íbúðir við Nóatún 31 í 9 mánuði á ári vegna nýbygginga L1 og J1**

**Svar:** Skuggavarp sýnis skugga kl. 9, 13 og 17, bæði við sumarsólstöður og jafndægur. Skuggavarp við sumarsólstöður sýnir að engir skuggar falla á aðliggjandi hús/ lóðir. Skuggavarp kl. 15 hefði ekki breytt miklu þar um.  Skuggavarp er sýnt á uppdráttum og samkvæmt því  eru ekki að falla skuggar á nærliggjandi hús við sumarsólstöður og þeir skuggar sem falla við jafndægur eru sambærilegir við það sem er þegar til staðar milli húsa á reitnum.

Eitt af þeim atriðum sem voru lögð til grundvallar tillögunni var að skuggar myndu ekki hafa neikvæð áhrif á hagnýtingu aðliggjandi lóða, veranda og svala yfir sumartímann.  Erfitt er að þétta byggð án þess að skuggavarp aukist eitthvað en en hér eru áhrifin ekki meiri en eðlilegt getur talist og er ekki meiri en vegna annarra húsa á reitnum en eins og sjá má á skuggavarpinu kastar Nóatún 31 löngum skugga yfir á Nóatún 29 og áfram. Þegar sól lækkar á lofti lengjast skuggar og því lægri sem sólin er þeim mun lengri eru skuggarnir.  Í borgarumhverfi með meðalþéttleika þykir almennt gott að sólar njóti hluta úr degi á svölum eða verönd yfir sumartímann.

Bygging J3 kemur í staðinn fyrir byggingarreit sem er til staðar í gildandi deiliskipulagi/afstöðumynd fyrir Háteigskirkju frá 1992. Þar er byggingarreiturinn ca. 5 metrum frá lóðamörkum Skipholts 31 en í auglýstri breytingu hefur byggingarreiturinn verið færður í um 18 metra frá lóðamörkum.

- **Framkvæmdasýslan bendir á að hljóðvist kringum Vatnstankana og Rafmagnshús Tækniskólans sé ófullnægjandi fyrir aðliggjandi íbúðarhús.**

**Svar:** Í skilmálum kemur fram að hljóðvist skuli vera í samræmi við ákvæði reglugerðar. Ef hljóðvist er ekki ásættanleg þarf að leita leiða til að bæta úr því. Skoða þarf hvort hávaði fari yfir þau mörk sem heimil eru nálægt íbúðabyggð. Áður en samþykkt verður byggingarleyfi fyrir nýbyggingum E1 og E2 skulu hljóðvistarmælingar liggja fyrir. Ásættanlegri hljóðvist er bæði hægt ná með viðeigand aðgerðum við hönnun húsanna og með hljóðdempandi aðgerðum þaðan sem hljóðið kemur.

Hljóðvistarvandi á svæðinu tengist hávaða frá starfsemi, annars vegar stöðugum hávaða frá fjarskiptafyrirtækinu Vodafone sem leigir húsnæði í Vatnshólnum af Veitum og hins vegar hávaði frá vélarhúsi Tækniskólans sem tengist ræsingu skipsvéla. Vélarnar eru keyrðar reglulega yfir veturinn, ekki lengi í einu og yfirleitt ekki um helgar né á kvöldin nema sé um að ræða tilfallandi námslotu í fjarnámi.

DRÖG

## Græn svæði – útvistarsvæði Háteigshverfis

Töluvert er um athugasemdir varðandi gegndræpi í hverfinu, græn svæði og skerðingu þeirra s.s.:

- **Fram kemur í drögum að verklýsingu fyrir hverfisskipulag Hlíða frá 30.10.2015 kemur fram að í Háteigshverfi sé *„gróðurþekja/gegndræpi 41-50% eða í lágmarki“*. Gróðurþekja minnkar sem sagt þrátt fyrir að hún sé skráð með minnsta móti í þessu hverfi.**

**Svar:** Háteigshverfi afmarkast af Miklubraut, Kringlumýrarbraut, Snorrabraut og Suðurlandsbraut. Svæðið milli Sjómannaskóla/ Skipholts og Suðurlandsbrautar er mjög lítið gegndræpt, byggingar, malbikaðar götur og bílastæði nánast út í eitt. Fyrirhugaðar eru miklar breytingar á því svæði (Heklureitur) með íbúðum og fjölbreyttri starfsemi sem m.a. miðar að því að auka gegndræpi og gróðurþekju til muna (lágmark 30%), bæði á lóðum og þökum húsa. Ef reitur Sjómannaskóla (afmörkun deiliskipulags) er tekinn út og skoðaður m.t.t. gegndræpis þá kemur í ljós að með þeim deiliskipulagsbreytingum sem auglýstar hafa verið verður gegndræpi á reitnum um 65%. Með þeim breytingum sem lagðar eru til s.s. að fella niður byggingu H1 og M2 mun gegndræpi batna enn frekar.

Ýmsir uppbyggingarmöguleikar eru nú þegar í gildandi deiliskipulagi m.a. austan megin við Vatnshólinn fyrir mötuneyti og félagsaðstöðu skólans og einnig verknámshús austan megin við skólann. Auk þess eru þar mun stærri svæði lögð undir bílastæði af því svæði sem nú verður skilgreint sem grænt svæði.

(sjá einnig umföllun um breytingar bls. 1-2)

- **Undirskriftarlisti barna í hverfinu um að fá að hafa áfram sleðabrekku og leiksvæði við Vatnshólinn.**
- **Mikilvægum grænum svæðum fyrir íbúa sé fórnað.**
- **Verndun Saltfiskmóans sem grænt svæði mikilvæg fyrir íbúana og umhverfið**
- **Verndun Vatnshólsins mikilvæg fyrir íbúa til að sameinanst við ákveðin tækifæri og til *að njóta útsýnis og friðsældar.***
- **Greinargerð um mikilvægi grænna svæða fyrir líðan barna**
- ***„Sjómannaskólareiturinn er hverfisgarður og griðarstaður íbúa… uppspretta ævintýra, útivistar og samveru“.***
- **Byggingaráform á svæðinu austanverðu muni þýða *„endalok svæðisins sem útivistar og leiksvæði“.***
- **Miklum verðmætum sé fórnað fyrir litla þéttingu byggðar.**
- **Sjómannaskólalóðinn hverfisgarður íbúa**
- **Hús í hverfinu sem eru niðurníðslu ætti frekar að nýta en að taka græn svæði undir byggð**

**Svar:** Við vinnu á deiliskipulagstillögu fyrir Sjómannaskólareit hefur frá upphafi verið leitast við að halda í ákveðin græn svæði og þær menningarminjar sem þekktar eru innan svæðisins. Tekið er undir öll sjónarmið um mikilvægi náttúrulegs umhverfis fyrir borgarbúa, sem griðarstaður og/eða útivistar- og leiksvæði. Vatnshóllinn getur haldið áfram að vera útsýnissvæði og leiksvæði fyrir börn m.a. sem sleðabrekka á veturna. Hverfisvernd er sett á stakkstæðið og Vatnshólinn sem minjasvæði og þau afmörkuð sem slík. Bæði Vatnshóllinn og stakkstæðin verða á sérlóð í eigu Reykjavíkurborgar og opin borgarbúum til framtíðar og getur áfram verið sá “hverfisgarður“ sem íbúar telja hann vera. Deiliskipulag heimilar ekki að lóðir séu girtar af en það er m.a. gert til þess að upplifunin sé að grænu svæðin og garðar íbúðahúsanna renni saman og myndi heildstætt grænt yfirborð.

Komið verður á móts þessar athugasemdir íbúa með því að fella niður byggingarreit H1 (námsmannaíbúðir) á austursvæði og draga úr byggingarmagni (fótspori bygginga) á hluta vestursvæðis og stækka græn svæði fyrir almenning. Það er gert bæði í breytingu á deiliskipulagi og aðalskipulagi (sjá einnig umfjöllun um breytingar bls. 1-2).

## 4. Umferð og bílastæði

Töluvert var um athugasemdir vegna vaxandi umferðar, sérstaklega um Háteigsveg og aukna slysahættu á skólabörnum. Einnig að bílastæðavandi væri þegar of mikill í hverfinu vegna margra stórra vinnustaða.

- **Áhyggjur íbúa snúa að aukinni umferð vegna uppbyggingarinnar þar sem umferð á stofngötum er mikil, sérstaklega á álagstímum. Eru því áhyggjur á að umferðartafir aukist enn frekar.**
- **Að auki var gagnrýnt sérstaklega að þær umferðartölur sem notaðar voru til áætlunar á núverandi umferðaraðstæðum endurspegluðu ekki rétt ástand þar sem notast var við eldri talningar (frá árunum 2006-2015) við áætlun á núverandi umferðarmagni. Síðan þá hefði breyst starfsemi á svæðinu t.d. með innkomu skrifstofu Landspítala við Skaftahlíð.**

**Svar:** Til að draga úr efa um gæði umferðartalninga var ákveðið að afla nýrra umferðarmælinga, og var talið 14. nóvember (fimmtudag) 2019 yfir heilan sólarhring. Sérstaklega var gætt þess að telja þegar venjuleg starfsemi er á svæðinu, og skv. dagatölum Háteigsskóla, Ísaksskóla, Tækniskólans og Kennaraháskólans þá var um venjulegt skólahald að ræða þennan dag. Eins er flutningum Landspítalans í skrifstofuhúsnæði í Skaftahlíð að fullu lokið. Við samanburð á eldri umferðartölum og niðurstöðu nýrra mælinga, kom í ljós að heildarfjöldi ökutækja á sólarhring mældist mjög svipaður og fyrri talningar. Umferðatalningar sem voru notaðar í fyrra mati virðast því gefa ágæta mynd af umferðarþunga á svæðinu.
Almennt séð er umferð sem fer eftir Háteigsveg sambærileg mörgum safngötu innan Reykjavíkur. Miðað við nýjustu mælingar er sólahringsumferð eftir Háteigsvegi frá 3.500-4.300 ökutæki á sólahring. Miðað við áætlaða umferðaraukningu- og dreifingu, verður umferð eftir Háteigsvegi frá 4.100-4.700 ökutæki á sólahring. Til viðmiðunar þá eru aðrar safngötur sem hafa mælst með sólahringsumferð á bilinu 4.000-5.000 eru Rauðarárstígur, Þverholt, Háholt/Bjarkaholt, Hagamelur, Austurberg, Vesturberg, Bríetartún og Ægissíða (sunnan Hofsvallagötu). Dæmi um safngötur sem hafa mælst með sólahringsumferð á bilinu 5.000-6.000 eru Hofsvallagata (við ægissíðu), Hamrahlíð (við Hlíðaskóla), Listabraut (austan Efstaleits) og Katrínartún.

- **Athugasemd sem snýr að því að í dag sé nú þegar mikill skortur á bílastæðum í hverfinu, t.d. sé í tilvikum lagt í einkastæði og tún troðin niður.**
- **Gefið í skyn að bílastæðatalning væri gömul, en hún var framkvæmd í október 2018.**

**Svar:** Í talningum EFLU voru talin bílastæði bæði innan Sjómannaskólareits, utan reits á nálægðum lóðum s.s. Skipholti, og bílastæði við götukant á borgarlandi í nálægum íbúagötum. Að auki var lögð áhersla á að safna gögnum að degi til og snemma um kvöld þegar mesta eftirspurnin er eftir bílastæðum á Sjómannaskólareit vegna sóknar í Háteigskirkju og Tækniskóla. Var sérstaklega gætt þess að mæla notkun bílastæða þegar starfsemi í Háteigskirkju væri í fullum gangi samhliða starfsemi Tækniskólans t.d. við jarðaför . Einnig var mæld nýting bílastæða við messu á sunnudegi og að kvöldi þegar viðburðir eiga sér gjarnan stað í samkomuhúsi við Háteigskirkju.
Niðurstöður leiddu í ljós að á þessum tíma var nóg framboð af bílastæðum, bæði innan reits og á borgarlandi við götukanta. Mesta framboðið er af bílastæðum á kvöldin innan sjómannaskólareits, sem skýrist líklega helst að því að þá er venjuleg starfsemi í Tækniskóla lokið. Þar sem gert er ráð fyrir að bílastæði verði aðgengileg fyrir íbúa innan skipulagsreits og jafnframt gert ráð fyrir minnstu eftirspurn við Tækniskólann, þá ætti það ekki að hafa áhrif á aðgengi bílastæða íbúa í hverfinu, þá sérstaklega á kvöldin. Mesta eftirspurnin eftir bílastæðum var við jarðaför, og því má búast við óbreyttu ástandi þ.e. enn verði erfitt að finna bílastæði á þeim tímum dags þegar jarðafarir eiga sér stað.

- **Að auki var sagt að hugmynd um deilistæði (samnýtt bílastæði) sé fjarræn hugmynd, og bent á að eldri borgarar séu heima á sömu tímum og nemar á svæðinu, og munu seint deila stæðum sínum með nemendum. Tekið fram að fjölskyldur og eldri fólk þurfi á bíl að halda hér á landi.**

**Svar:** Ef það er sífellt erfitt fyrir íbúa að finna bílastæði við heimili, þá eiga íbúar kost þess að óska eftir innleiðingu íbúakortasvæðis þar sem lögð verður gjaldskylda á bílastæði á borgarlandi. Eins er aldrei við hæfi að lagt sé ólöglega s.s. á túnum og í einkastæðum og má tilkynna slík tilfelli til lögreglu.

Varðandi athugasemdir um samnýtingu bílastæða, þá er gert ráð fyrir hóflega miklli samnýtingu. Með öðrum orðum, ekki er gert ráð fyrir að öll bílastæði íbúa nýtist fyrir nemendur og öfugt. Með skiltun og annarri stýringu bílastæða, þá ætti að vera hægt að ná fram markmiðum um samnýtingu bílastæða að hluta til í stað þess að byggja fleiri bílastæði en þörf er á.

- **Lýst er yfir áhyggjum að umferðaröryggi við Háteigsveg muni versna vegna aukinnar umferð, sérstaklega í ljósi þess að skólabörn þvera Háteigsveg. Vísað er í nýleg slys gangandi vegfarenda á Háteigsvegi.**

**Svar:** Stefnt er að því að gera lagfæringar á Háteigsvegi með það að markmiði að bæta öryggi og aðgengi skólabarna sem þurfa að fara yfir götuna. Í dag er hámarkshraði 30 km/klst, svo dæmi um fyrirbyggjandi aðgerðir myndu vera skoðun á gönguþverunum yfir Háteigsveg og bætt lýsing, þar sem áhersla á að hafa (upphækkaðar) gönguþveranir á helstu leiðum skólabarna.

Þær lagfæringar eru óháðar uppbyggingu á Sjómannaskólareitnum. Ráðist verður í þær lagfæringar að hluta eða öllu leiti fyrir eða samhliða uppbyggingu sem hluti af verkefni vegna frágangs borgarlands inni á reitnum.

Mikilvægt er einnig að tryggja að raunhraði sé í samræmi við hámarkshraða götunnar og ef annað kemur í ljós þarf að beita hraðatakmarkandi aðgerðum. *(svar þetta er að hluta byggt á svari fulltrúa frá Samgöngudeild borgarinnar sem fram kom á íbúafundi 14.maí 2019)*

- **Einnig var minnst á að bílar bakka úr bílastæðum við Háteigsveg, þá geti meiri umferð skapað enn meiri slysahættu við bílastæði.**

**Svar:** Varðar bíla sem bakka úr stæðum beint út á götur, þá er það þekkt fyrirkomulag innan höfuðborgarsvæðisins, sérstaklega í eldri hverfum. Sem dæmi þá er svipað fyrirkomulag eftir Skipholti, Lönguhlið og Hamrahlíð. Ef tilefni verður til, þá væri hægt að skoða hvort hægt sé að beita aðgerðum til að tryggja betri sjónvegalengdir s.s. með því að leyfa ekki að leggja í ákveðnum bílastæðum á borgarlandi samsíða eftir Háteigsvegi.

- **Einn athugasemdaraðili spyr hvort það gæti komið til álita að loka Háteigsveg einhversstaðar til að losna við gegnumstreymis umferð um Háteigsveg, eða að opna fyrir annarri útkeyrslu út af skipulagsreit við Lönguhlið.**

**Svar:** Sé aðeins tekið mið að fyrirhugaðri aukningu í umferð vegna uppbyggingaráforma, þá er ekki talin þörf fyrir að opna fyrir annarri útkeyrslu af skipulagsreit við Lönguhlíð né loka fyrir gegnumstreymisumferð um Háteigsveg. Ný útkeyrsla myndi fjölga stöðum þar sem umferð akandi og gangandi skarast sem getur haft neikvæð áhrif á umferðaröryggi. Skoðun á takmörkun umferðar um Háteigsveg þyrfti að vera skoðað í stærra samhengi þar sem slík aðgerð getur haft margvísleg áhrif á umferð innan og utan hverfisins. Má segja að slík skoðun sé ekki háð uppbyggingaráformum á Sjómannaskólareit og þyrfti að taka mið að því að umferðartakmörkunum hefur verið beitt áður í hverfinu í Bólstaðarhlíð.

- **Umferðarálag hefur aukist mikið í hverfinu samfara mikilli uppbyggingu s.s. Einholt/Þverholt sem hefur orsakað miklar umferðartafir t.d. við gatnamót Háteigsvegar og Lönguhlíðar.**

**Svar:** Miðað við fyrirhugaða aukningu í umferð þá er ráðlagt er að skoða að endurstilla umferðarljós á gatnamótum Lönguhlíðar og Nóatúns til að umferðarljósin taki mið af breyttu umferðarástandi. Slík aðgerð myndi hámarka afköst gatnamótanna en þyrfti að eiga sér stað eftir að uppbyggingu er lokið.

- **Framkvæmdasýslan f.h. Fjármála- og efnahagsráðuneytisins, fara fram á að fleiri stæði séu innan lóðar Sjómannaskólans, bæði framan við skólann og einnig hluti þeirra stæða fyrir aftan skólann. Stækka þarf því lóðina frá því sem tillagan gerir ráð fyrir þannig að hún nái utan um þau stæði.**

**Svar:** Komið verður á móts við óskir ríkisins um að fjölga þeim bílastæðum sem verða innan lóðar Sjómannaskólans. Öll stæði framan við skólann verða inna lóðar Sjómannaskólans og einnig hluti þeirra sem staðsett eru fyrir aftan skólann. Gerðar verða samhliða smávægilegar breytingar á lóðamörkum og lóðin stækkuð.

- **Í athugasemdum íbúa kemur fram að hljóðvist og loftgæði muni versna, og talið að það skorti mat á hugsanlegri aukningu á hljóð og loftmengun vegna aukinnar umferðar.**

**Svar:** Aukning umferðar, óháð í hvaða mæli, hefur alltaf þau áhrif að hljóðvist og loftgæði versna á nærsvæði. Miðað við áætlaða umferðaraukningu, er líklegt að hljóð frá umferð aukist um 0,3-0,8 db. Almennt er sagt að 1 db hækkun er heyranleg. Þó að líkleg hækkun sé undir 1 db, þá mun áhrif á hljóðvist á nálægðum götum vera neikvæð. Fækkun íbúða um 24 mun draga úr þessum ætluðu áhrifum vegna fjölgunar íbúða. Vonir standa til þess að með bættum göngu- og hjólaleiðum og fækkun bílastæða innan Sjómannaskólareitsins muni fleiri nýta sér vistvænni samgöngumáta en einkabílinn með tilheyrandi bættri hljóðvist og loftgæðum.
*(svör í kafla 4 eru byggð á minnisblaði frá Eflu dags. 05.12.2019)*

## 5. Skólamál /Háteigsskóli

Töluvert er um að í athugaemdum sé minnst á að skólamál vegna uppbyggingar í hverfinu sé óleyst. Háteigsskóli sé löngu sprunginn og geti ekki tekið við fleiri nemendum auk þess sem skólalóðin sé með minnsta fermetrafjölda pr. nemenda í borginni, sem geri græn svæði í hverfinu enn mikilvægari.

- **Byggja þarf upp grunnþjónustu fyrst s.s. skóla áður en íbúum fjölgi enn frekar.**
- **Skólalóð Háteigsskóla nú þegar verið skert vegna uppbyggingar á Kennaraskólareit**
- **Hvernig ætlar skólinn að uppfylla aukinn fjölda nemenda.**

**Svar:** Skólabygging Háteigsskóla er byggð fyrir u.þ.b. 400 nemendur út frá viðmiðum þágildandi aðalnámskrár. Ekki var gert ráð fyrir aðstöðu fyrir starf félagsmiðstöðvar og frístundaheimilis. Nemendafjöldinn í skólanum hefur aukist töluvert seinasta áratuginn, var í u.þ.b. 360 haustið 2009 en fór yfir 400 haustið 2012. Seinustu tvö haust hefur fjöldinn verið í 450. Vegna þess að tiltölulega lítill 10. bekkur er að fara úr skólanum í ár en líklega að koma inn stærri hópur í 1. bekk, gæti nemendafjöldinn farið í 470-480 nemendur næsta skólaár. Miðað við árgangastærðir í hverfinu sem nú eru á leikskólaaldri er hinsvegar ólíklegt að fjöldinn fari yfir það á næstu 2 -5 árum heldur frekar að fjöldinn nálgist það sem nú er. Tvær færanlegar kennslustofur eru komnar á lóð skólans sem teknar voru í notkun í haust. Þær ættu að gera það að verkum að staðan inni í skólabyggingunni verði þannig að ekki verði enn þrengra um nemendur en nú er.

Til eru hugmyndir af viðbyggingu við Háteigskóla og auk þess er verið að leita annarra leiða til lausnar þrengsla í skólunum. Skýrsla um nemendatölur- og spár ásamt lýsingu á viðbótar húsnæðisþörf, hefur verið send borgarstjóra og er til skoðunar. Með viðbótarhúsnæði ætti heildarskólabyggingin að geta rúmað yfir 500 nemendur. Mikilvægt er einnig að mæta mikilli þörf fyrir aðstöðu frístundaheimilis og félagsmiðstöðar.

Ráðgert er að byggja um 600 íbúðir á næstu árum á svæðum sem eru innan skólahverfis Háteigsskóla, þ.á.m. Sjómannaskólareit. Miðað við hlutföll sem í dag eru í skólahverfinu sem og reynsluna af nýbyggingum á svipuðum svæðum, gæti fjöldi grunnskólabarna af þessum tilteknu uppbyggingarsvæðum orðið á bilinu 50-80. Þessi hópur kæmi þó ekki inn í Háteigsskóla fyrr en eftir nokkur ár.

*(byggt á svari fulltrúa frá Skóla- og frístundasviði borgarinnar sem fram kom á íbúafundi 14.maí 2019)*

## 6. Samráð

Töluvert er um athugasemdir varðandi hvernig samráði var háttað og skort á samráði við íbúa.

- **Málefnalegar ábendingar íbúa hunsaðar á íbúafundi og í athugasemdum**
- **Lítið tekið tillit til athugasemda íbúa sem bárust vorið 2018**
- **Ekkert samráð haft við íbúa – íbúafundur var sýndarsamráð**
- **Samráð ekki í samræmi við reglugerð**
- **Yfirgangur í samskiptum við íbúa og stofnanir.**

**Svar:** Ekki er fallist á þá athugasemd að ekki hafi verið haft samráð við íbúa eða að samráð hafi verið sýndarsamráð. Með vísan í skipulagslög nr. 123/2010 og heimasíðu skipulagsstofnunar https://www.skipulag.is/skipulagsmal/adkoma-almennings/ segir eftirfarandi:

Eitt af markmiðum skipulagslaga er að tryggja að samráð sé haft við almenning við gerð skipulags. Skipulagsákvarðanir varða hagsmuni almennings og geta haft í för með sér miklar breytingar á umhverfinu. Þess vegna er mikilvægt að **sjónarmið almennings komi fram** við gerð skipulags.

Samráð við almenning við gerð skipulags ræðst af viðfangsefni og umfangi skipulagsgerðar hverju sinni. Skipulagslög tryggja að vinna að skipulagi sé kynnt opinberlega og að almenningi sé gefið tækifæri til að fylgjast með og taka þátt í mótun tillagna um fyrirkomulag byggðar og mótun umhverfis.

- **Kvartað er yfir að samráð hafi ekki átt sér stað, íbúafundur hafi verið „sýndarsamráð" þar sem fólk hafi ekki fengið gögnin áður en fundurinn var haldinn.**
- **Ekki hafi verið hlustað á sjónarmið íbúa og annarra hagsmunaaðila.**

**Svar:** Því er mótmælt að íbúafundur þann 14.05.2019 hafi verið sýndarsamráð og að ekki hafi verið hlustað á íbúa. Ástæðan fyrir því að ekki var hægt að senda út gögn var sú að unnið var við að breytingar á uppdrættinum alveg fram að kynningu m.a. vegna athugasemda sem borist höfðu frá íbúum. Það hefði verið villandi ef uppdrættir hefðu ekki verið samhljóða þ.e. sá sem sendur var út og sá sem kynntur var. Allan tímann voru athugasemdir metnar og reynt að koma á móts við þær.

- **Hefði mátt vera samráð við íbúa um hvernig ætti að nýta svæðið**

**Svar:** Um var að ræða breytingu á deiliskipulagi þar sem ákveðið hafði verið að nýta svæðið undir íbúðir. Við gerð tillögunnar var reynt að koma á móts við margar af þeim athugasemdum sem höfðu borist og vinna tillöguna í takti við það sem þar kemur fram án þess þó að falla frá öllum uppbyggingarhugmyndum.

- **Loforð hafi verið gefin um lóðir og byggingarmagn löngu áður en samráð hófst**

**Svar:** Í viljayfirlýsingu milli fjármálaráðherra og borgarstjóra þann 2.júní 2017 varðandi Sjómannaskólann segir m.a.:

*„ Ekki eru uppi áform hjá ríkissjóði um frekari uppbyggingu á lóðinni. Ríkissjóður og Reykjavíkurborg eru sammála um að skólanum verði afmörkuð hæfileg lóð miðað við þarfir hans. Aðrir hlutar svæðisins gangi til Reykjavíkurborgar til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis og unnin verði í deiliskipulagsbreytingu fyrir reitinn er miði að því að þar rísi íbúðir fyrir námsmenn og íbúðir sem henti ungu fólki til fyrstu kaupa. Áætlað er að mögulegt sé að byggja um 120 íbúðir á lóðinni".*

Samkomulag var síðan undirritað milli Fjármála- og efnahagsmálaráðherra og borgarstjórans í Reykjavík þann 23. mars 2018. Samkomulagið byggði á viljayfirlýsinguunni, þar sem ríkið og Reykjavíkurborg gerðu samkomulag um að vinna að því að skoða nokkrar ríkislóðir m.t.t. þess hvort hægt væri að nýta þær betur í þágu uppbyggingar á

hagkvæmu íbúðarhúsnæði fyrir tekjulága og fyrstu kaupendur. Í samkomulaginu segir m.a.: *„Ríkið skilar með samkomulagi þessu þeim hluta leigulóðarinnar sem skólinn þarf ekki að nýta til uppbyggingar á þessum stað.*

*„Reykjavíkurborg muni deiliskipuleggja svæðið þannig að koma megi fyrir íbúðabyggð sem hentar námsmönnum, tekjulágum og ungu fólki til fyrstu kaupa í samræmi við viljayfirlýsinguna".*

Engin loforð voru gefin um fjölda íbúða en lauslega áætlað gætu þær verið á bilinu 120-150 og var skýrt tekið fram *„að fyrirvari væri á staðfestingu og samþykki deiliskipulagsins*".

Það er rétt að Sjómannaskólareiturinn var eitt af þeim svæðum sem átti að skoða með það í huga að koma fyrir íbúðum fyrir tekjulága og fyrstu kaupendur (óhagnaðardrifin félög). Frumvinna gekk út á að kanna hvort og hversu mörgum íbúðum mætti koma fyrir á reitnum áður en eiginleg vinna við deiliskipulag hófst. Lýsing á aðalskipulagsbreytingu var síðan auglýst í lok apríl 2018 þar sem fram kemur hvaða uppbyggingu megi búast við á reitnum en í gildandi aðalskipulagi er reiturinn skilgreindur sem þróunarreitur Þ32. Margar athugasemdir bárust sem voru metnar inn í deiliskipulagsvinnuna.

Frá því fyrstu hugmyndir voru settar á blað hefur ýmislegt komið í ljós við frekari úrvinnslu deiliskipulagsins m.a. fyrir tilstuðlan athugasemda og mótmæla sem leiddi til þess að ákveðið var að hverfisvernda bæði stakkstæðið og Vatnshólinn og draga úr byggingarmagni næst þeim.

Samráði vegna deiliskipulags er þannig háttað að tillaga er unnin í samræmi við forsendur og áherslur. Þegar tillaga að breytingu á deiliskipulagi Sjómannaskólans lá fyrir, eftir samráð við bæði núverandi lóðarhafa og væntanlega lóðarhafa, var hún kynnt fyrir íbúum. Allar athugsemdir, bæði þær sem hafa borist óformlega og þær sem hafa borist í tengslum við lýsingu og íbúafund, hafa frá upphafi vinnunnar, hafa verið teknar alvarlega og haft áhrif á tillöguna. Það þýðir þó ekki að orðið sé við þeim öllum, einhverjar eru ekki taldar vera á rökum reistar, stangast á við markmið þéttingar eða jafnvel byggðar á misskilningi. Fljótlega var þó ljóst að flestar athugasemdir snerust um stakkstæðið/ Saltfiskmóann, Vatnshólinn, græn svæði og umfang bygginga.

Þegar deiliskipulagstillögur eru kynntar fyrir íbúum hafa bæði starfsmenn Reykjavíkurborgar og ráðgjafar/arkitektar lagt heilmikla vinnu í þær. Helstu forsendur voru lágreist byggð (1-3 hæðir + nýtanlegt ris) gott hjóla- og göngustígakerfi, aðlaðandi aðkoma að Sjómannaskólanum, fækkun stórra bílastæðafláka, blágrænar ofanvatnslausnir og grænt yfirbragð.

## 7. Annað

Athugasemdir varðandi önnur atriði sem ekki falla beint undir ofangreinda flokka

- **Lögmannsstofan Réttur sendir inn fyrir hönd Birgittu Spur ábendingar um meðhöndlun Listaverksins „Saltfisköflun" eftir Sigurjón Ólafsson á framkvæmdatíma en einnig almennar athugasemdir um ástand og viðhald verksins.**

**Svar:** Tekið er undir það að mikið rask í nánasta umhverfi geti haft neikvæð áhrif á verkið sé það óvarið, og að nauðsynlegt sé að gera ráðstafanir til að fyrirbygga slíkt. Sérfræðingar Listasafns Reykjavíkur eru til ráðgjafar og hafa séð um að verja og eða fjarlægja tímabundið listaverk á framkvæmdasvæðum innan borgarinnar. Þegar til framkvæmda kemur verði verkið varið og styrkt eða fjarlægt tímabundið af svæðinu ef framkvæmdir ógna öryggi þess. Því verði komið fyrir á öruggum stað og við lok framkvæmda stefnt að því að sinna viðhaldi og viðgerðum á verkinu. Það er fullur vilji til þess á öllum sviðum Reykjavíkurborgar að þetta geti gengið eftir og að verkið verði áfram mikilvægt kennileiti á svæðinu.

Breytt aðal- og deiliskipulag gerir ráð fyrir því að verkið verði staðsett á sama stað og nú er. Verkið veður þá áfram glæsilegt kennileiti fyrir hverfið og áminning um þá starfsemi og það fólk sem áður starfaði á svæðinu.

Listasafn Reykjavíkur ástandsskoðar reglulega listaverk í borgarlandinu og er niðurstaða síðustu skoðunar sérfræðinga safnsins að mestu í samræmi við skýrslu þá sem Birgitta Spur leggur fram. Verkið var síðast skoðað vorið 2019 og er á forgangslista yfir viðhald en ekki hefur verið unnt að koma viðgerð við vegna annara verkefna. Unnin var viðamikil viðgerð á verkinu árið 2007 en síðan hefur verkið verið þrifið reglulega og minniháttar viðhaldi sinnt.

Með viðeigandi ráðstöfunum eiga framkvæmdir á svæðinu ekki að skaða verkið. Eins og komið hefur fram er viðhald þess á framkvæmdalista vegna viðhalds útilistaverka í umsjá Listasafns Reykjavíkur og áætlað að sinna því í samhengi við væntanlegar framkvæmdir.

Hvað varðar hugmyndir um að finna verkinu annað efni og steypa það í brons er rétt að upplýsa að ekki eru uppi áform um slíkt (svar byggt á umsögn Listasafns Reykjavíkur).

- **Breytt staða á fasteignamarkaði – ekki sama þörf á íbúðum**
- **Menningarminjum teflt í hættu til að einkaaðilar geti hagnast**

**Svar:** Um langtímaverkefni er ávalt að ræða þegar um íbúðabyggingar er að ræða. Til stendur að byggja hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk, húsnæði fyrir eldri borgara og búsetuúrræði Velferðarsviðs. Breyting á tillögunni gerir ráð fyrir að 24 námsmannaíbúðir falli út og íbúðum fækki samsvarandi. Allt er þetta óhagnaðardrifið húsnæði fyrir hópa sem þrátt fyrir mikla uppbyggingu á íbúðarhúsnæði, eru enn í mikilli þörf.

- **Svæðið getur varla verið forgangssvæði fyrir þéttingu byggðar**

**Svar:** Ríki og borg hafa í samstarfi sín á milli tekið ákvörðun um að mikilvægt væri að skoða möguleika á að þétta byggð á stórum, vel staðsettum ríkislóðum m.a. fyrir hagkvæmt óhagnaðardrifið húsnæði. Sjómannaskólalóðin er ein af umræddum ríkislóðum en ríkið hafði áður lýst því yfir að þeir hefðu ekki lengur þörf fyrir alla lóðina vegna stækkunar skólans eins og gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Niðurstaðan varð sú að hægt væri að nýta svæðið mun betur en nú er gert og samhliða bæta umhverfi þess og ásýnd.

**NIÐURSTAÐA:**

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði auglýst með þeim breytingum sem lagðar eru til að gerðar verði á tillögunni í umfjöllun um breytingar bls. 1-2 og svörum hér að framan.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.

DRÖG