

# Tilraunaverkefni um kjarnasamfélög

Fyrstu niðurstöður | Greiningar- og rannsóknarvinna

Föstudagur 29. ágúst 2025

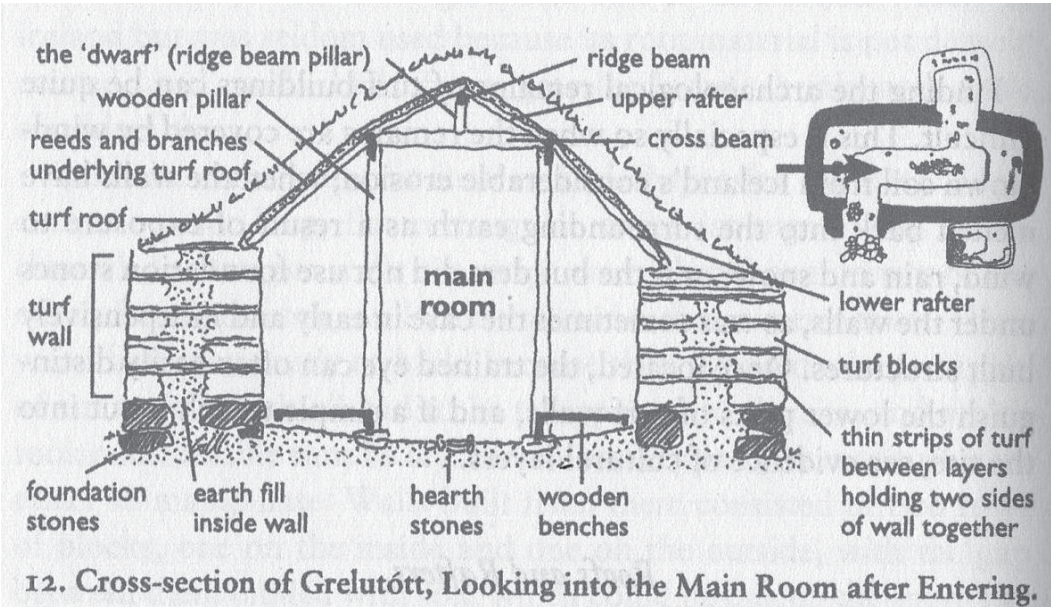
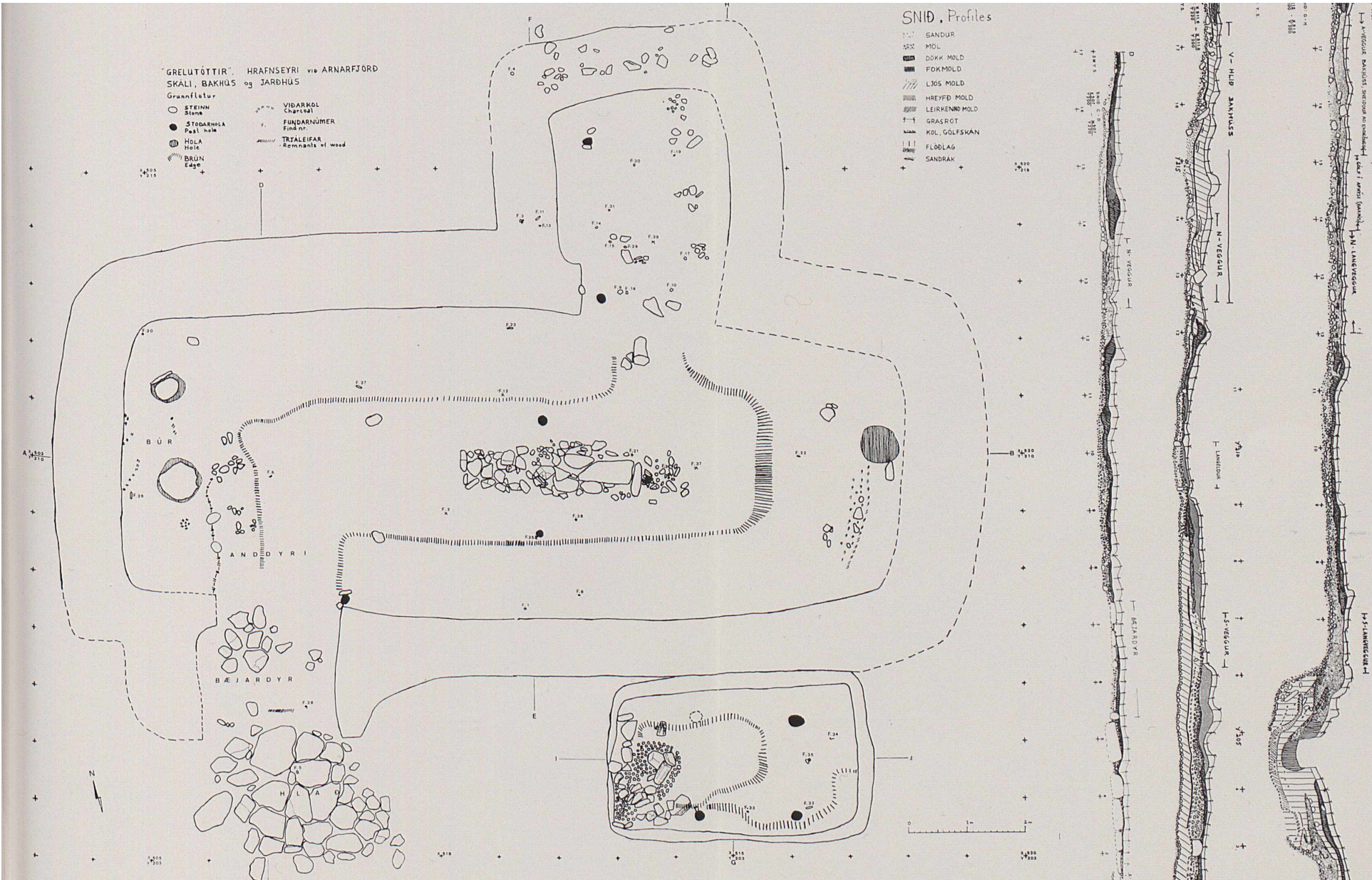
Umhverfis- og skipulagssvið | Reykjavíkurborg

Þórhildur Bryndís Guðmundsdóttir



Hvað er kjarnasamfélag?





## Grelutótt (Landnámsöld)

### Miðaldabærinn, langhúsið - alþýðuarkitektúr

#### Yfirlit

Staður: Arnarfjörður, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Fornleifar  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 1  
Fermetrar: ?  
Stærð lóðar: ?  
Nýtingarhlutfall: ?  
Hæðir: 1

#### Umgjörð

Kveikja: Frumkvæði íbúa  
Hönnun: Íbúar, án aðkomu arkitekta  
Framkvæmd: Íbúar, án aðkomu verktaka

Fjármögnun: Húsbyggjandi, eigandi  
Eignarhald: Húsbyggjandi, yfirleitt bóndi  
Íbúaskipti: Erfðir innan fjölskyldna

#### Hönnunaráherslur

Samnýting: Langhúsið var aðaláveruhús bænda þar sem hugmyndin um aðskilnað vinnu og heimilis var ekki fædd. Innan langhússins fóru fram helstu störf heimilisins, t.a.m. matseld, handavinna og innanhúsiðnaður, en þar sátu einnig og sváfu heimamenn.

Sveigjanleiki: Langhúsið var kjarni bæjarins og út frá því bættust við rými fyrir sérhæfða notkun eftir þörfum og íbúasamsetningum. Talið er að viðbót við norðurhluta húss hafi verið ætluð til svefns, eða notuð sem búr.

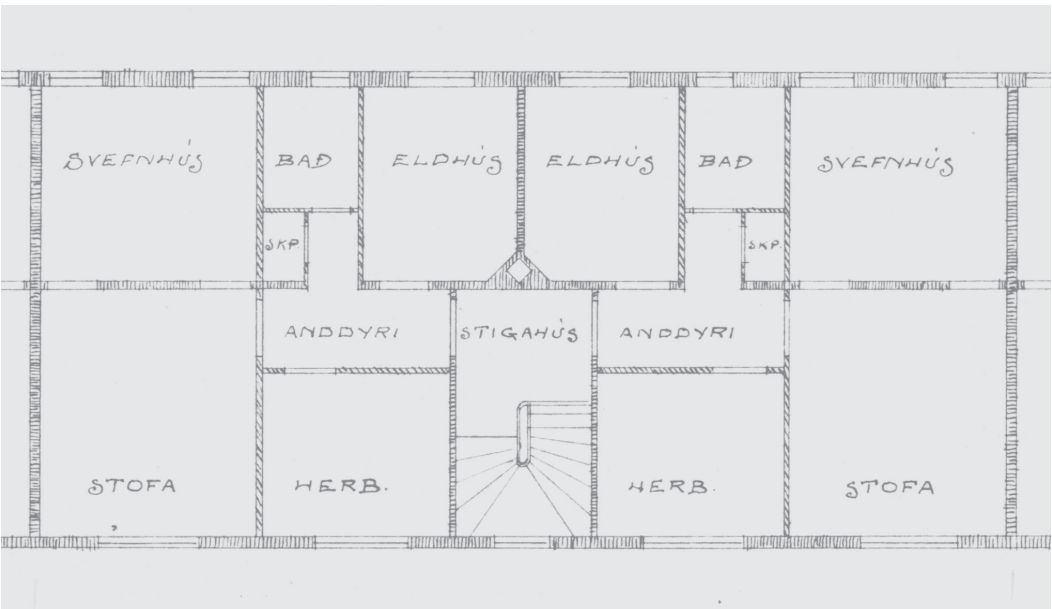
Hagkvæmni: Byggt eftir efnun og þörfum, byggingarefni eru sótt á lóð sem byggt er á og vinnuafli bundið við framlag ábúenda. Stærð rýma eru bundnar við lágmarksparfir og viðbætur fylgja sama lögmáli.

#### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Innri rými eru að mestu niðurgrafin og í takmörkuðu samtali við útirými. Helsta tenging bæjarins við umhverfi sitt er hlaðið eða bæjarhellan, sem afmarkar rými fyrir framan bæjardyrnar og brúar bilið milli anddyris og garðs.

Kolefnisfótspor: Notast er við staðbundin og náttúruleg byggingarefni. Byggingaraðferðir byggja á handverki og ekki þörf á stórum vinnuvélum við framkvæmd. Við lok líftíma byggingar brotnar hús niður og verður aftur hluti af landslagi lóðar.





## Verkamannabústaðir við Hringbraut (1935)

### Einar Erlendsson, Guðjón Samúelsson og Gunnlaugur Halldórsson + Byggingarfélag alþýðu

#### Yfirlit

Staður: Reykjavík, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 172  
Fermetrar:  
Stærð lóðar:  
Nýtingarhlutfall:  
Hæðir: 2

#### Umgjörð

Kveikja: Lög um verkamannabústaði 1929  
Hönnun: Arkitektar, án aðkomu íbúa  
Framkvæmd: Án aðkomu íbúa

Fjármögnun: Lánveitingar komu úr Byggingarsjóði verkamanna sem fjármagnaður var sameiginlega af ríki og sveitarfélögum. Eignarhald: Íbúðirnar voru seldar félagsmönnum fyrir það verð sem þær kostuðu byggingarfélagið, gegn a.m.k. 15% útborgun, og með sömu lánskjörum á eftirstöðvum kaupverðsins sem félagið naut hjá Byggingarsjóði. Íbúaskipti: Íbúar gátu selt íbúðir sínar hverjum sem er, að því gefnu að stjórn byggingarfélagsins hafi hafnað forkaupsrétti félagsins vegna. Söluverð íbúðar mátti ekki vera hærri en síðasta kaupverð hennar, að viðbættu virði endurbóta og frádreginni hæfilegri fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna.

#### Hönnunaráherslur

Samnýting: Hverjar fjórar íbúðir hafa sameiginlegt þvottahús og þurrkhús í kjallara, ásamt hjóla- og vagnageymslu. Úr kjallara er beint aðgengi í sameiginlegan inngarð með leiksvæði, ræktunarkössum, o.fl.

Sveigjanleiki: Íbúðir hafa fasta afmörkun og því takmarkaðir möguleikar á að bæta við eða fækka herbergjum. Hins vegar hefur hver íbúð sína geymslu í kjallara og hafa margar þeirra verið nýttar sem gestaherbergi eða vinnuherbergi íbúa.

Hagkvæmni: Skipulag hverrar íbúðar býður upp á mikla nýtingu og gert er ráð fyrir að 57 fermetra íbúð geti rúmað allt að þrjú svefnherbergi ásamt aðskildu eldhúsi og stofu.

#### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Inngangar í hús eru á jarðhæð og þjóna hverjum fjórum íbúðum. Norðan húss liggja inngangar beint við götu en sunnan megin skilja litlir framgarðar á milli gangstéttar og inngangs, sem grænka ásýnd götunnar. Á milli húsanna er inngarður með beinu aðgengi við gönguleiðir hverfisins. Inngarðurinn er að stærstu leyti í borgarlandi sem tryggir aðgengi almennings að sameiginlegu útirými innan hverfis.

Kolefnisfótspor: Þar sem húsið er staðsteypt, veggir klæddir með múr og steiningu, og þak klætt með bárujárni er ekki hægt að segja að byggingar- efni og aðferð stuðli að lágu kolefnisfótspori. Hins vegar má færa rök fyrir því að gæði í hönnun og framkvæmd hafi stuðlað að löngum líftíma húsanna. Húsin hafa reynst vel í nær heila öld og eru enn í dag eftirsóknarverður húsnaðiskostur í Reykjavík.





Bríetartún 20-36 (1947)  
Einar Sveinsson og Ágúst Pálsson + Reykjavíkurbær

Yfirlit

Staður: Reykjavík, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 72  
Fermetrar: 4.890 m<sup>2</sup>  
Stærð lóðar: 2.527 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall: 1,93  
Hæðir: 4

Umgjörð

Kveikja: Þrýstingur á bæjaryfirvöld að bregðast við húsnæðiseklu í Reykjavík  
Hönnun: Arkitektar, án aðkomu íbúa  
Framkvæmd: Án aðkomu íbúa  
  
Fjármögnun: Opinber fjármögnun  
Eignarhald: Opinbert eignarhald, íbúar leigja íbúðir sínar  
Íbúaskipti: Íbúðir voru byggðar fyrir Reykvíkinga undir fátækramörkum og var úthlutað til takmarkaðs hóps

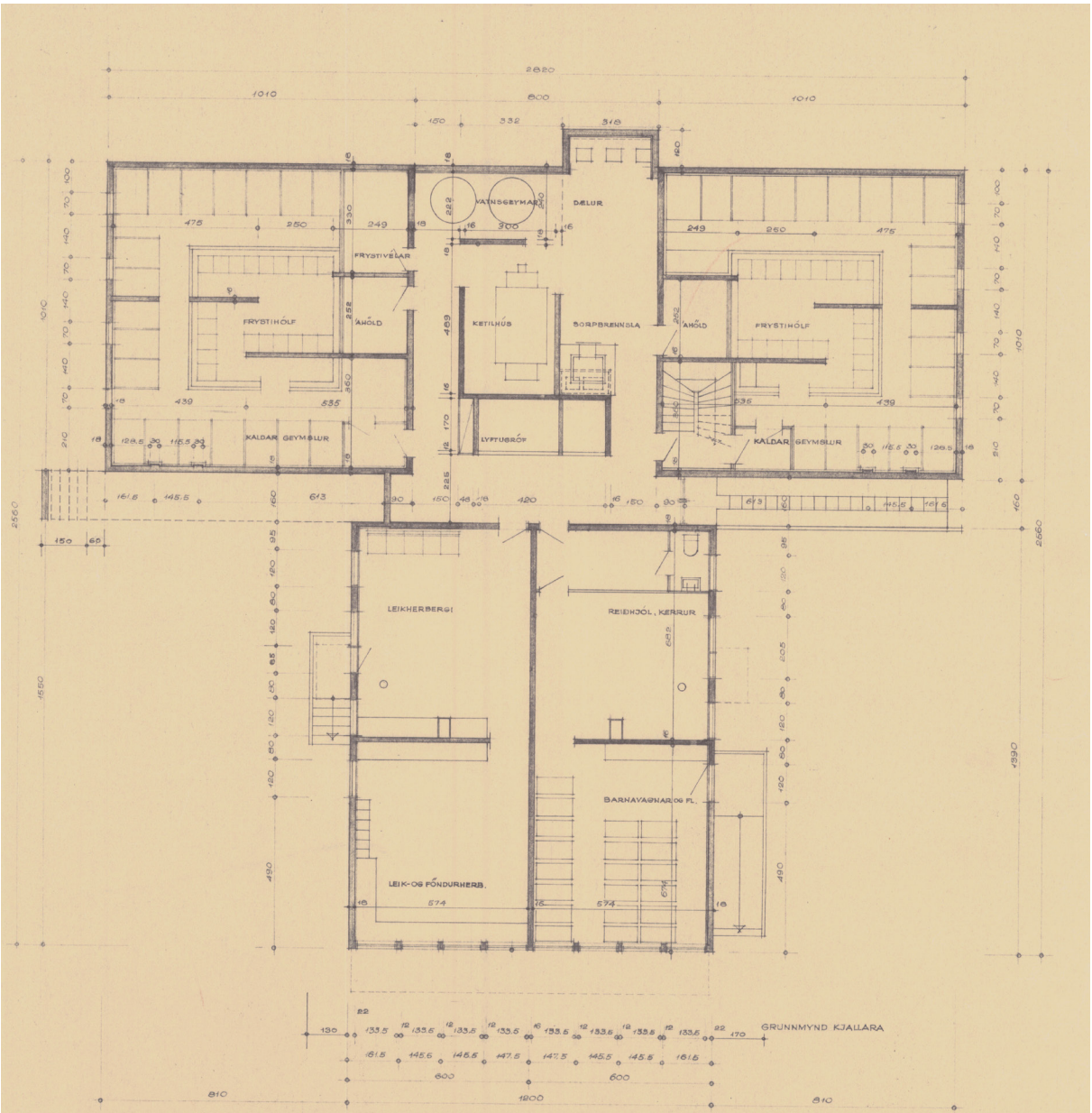
Hönnunaráherslur

Samnýting: Í kjallara hvers húss (fyrir hverjar 6 íbúðir) var sameiginlegt þvotta- og þurrkhús sem hafði beint aðgengi út í sameiginlegan garð. Handan garðsins var stór almenningsgarður, með gæsluvelli þar sem börn voru vistuð til skamms tíma yfir daginn.  
  
Sveigjanleiki: Ekki er gert ráð fyrir að hæglega megi breyta herbergjafyrirkomulagi eða að stærðir íbúða vaxi eða skreppi saman með breyttum þörfum.  
  
Hagkvæmni: Á þeim tíma sem húsin voru reist, var gerð athugun á því að uppbygging tímabundins húsnæðis fyrir tekjulægri hópa næmi meirihluta þess kostnaðar sem færi í hefðbundna húsbyggingu. Var því talið hagkvæmara að fjárfesta í vönduðu húsi sem hefði lengri líftíma, en að verja fé í hús sem væri aðeins ætlað til notkunar í skemmri tíma.

Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Inngangar í hús standa beint við gangstétt og þjóna hverjum fjórum íbúðum. Engin sameiginleg rými snúa að götu en beint aðgengi er úr sameignarþvottahúsum að bakgarði.  
  
Kolefnisfótspor: Líkt og í verkamannabústöðum við Hringbraut er takmörkuð áhersla á val á byggingarefnum með tilliti til kolefnisspors, í samræmi við byggingaraðferðir þess tíma. En aftur má færa rök fyrir því að gæði í hönnun og framkvæmd hafi stuðlað að löngum líftíma húsanna.





## Sólheimablokkirnar (1959)

Einar Sveinsson, Guðmundur Kr. Kristinsson og Gunnlaugur Halldórsson + Byggingarsamvinnufélagið Framtak

### Yfirlit

Staður: Reykjavík, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið (?)  
Fjöldi íbúða:  
Fermetrar:  
Stærð lóðar:  
Nýtingarhlutfall:  
Hæðir: 10-11

### Umgjörð

Aðgengi: Félagar, oft úr sömu atvinnugrein, koma sér saman um stofnun byggingarsamvinnufélags  
Hönnun: Arkitektar, án aðkomu íbúa  
Framkvæmd: Gert ráð fyrir virkri þáttöku íbúa við uppbyggingu

Fjármögnun: Bankalán (sennilega frá Samvinnubankanum) til viðbótar við stofnframlög og vinnuframlag íbúa  
Eignarhald: Íbúar verða sjálfir eigendur íbúða sinna  
Íbúaskipti: ath. óljóst nákvæmlega hvernig sölufærli var háttað

### Hönnunaráherslur

Samnýting: Á efstu hæðum húsanna voru sameiginleg þvottahús, saumastofa, leikherbergi og þakgarður.

Sveigjanleiki: Ekki er gert ráð fyrir að hæglega megi breyta herbergjafyrirkomulagi eða að stærðir íbúða vaxi eða skreppi saman með breyttum þörfum.

Hagkvæmni: Félagið gaf húsbyggjendum sínum kost á að greiða sem stærstan hluta byggingarkostnaðarins með vinnuframlagi. Notast var við tækni sem var nýjung á þeim tíma: skriðmót, sem einfalduðu og hröðuðu uppsteypuferlinu.

### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Takmörkuð tengsl við umhverfi þar sem stór hluti lóðar fer undir bílastæði og ómótaðar grasflatar. Stærstur hluti jarðhæðar/kjallara er frátekin fyrir geymslur og þjónusturými þar sem sameiginleg rými eru staðsett á efstu hæð. Þó var um þriðjungi úthlutað fyrir leik- og föndurherbergi, ásamt rúmgóðri geymslu fyrir hjól og barnavagna.

Kolefnisfótspor: Takmörkuð áhersla á val á byggingarefnum með tilliti til kolefnisspors, í samræmi við byggingaraðferðir þess tíma.





## Frostafold 20 (1988)

### Valdimar Harðarson + Búseti

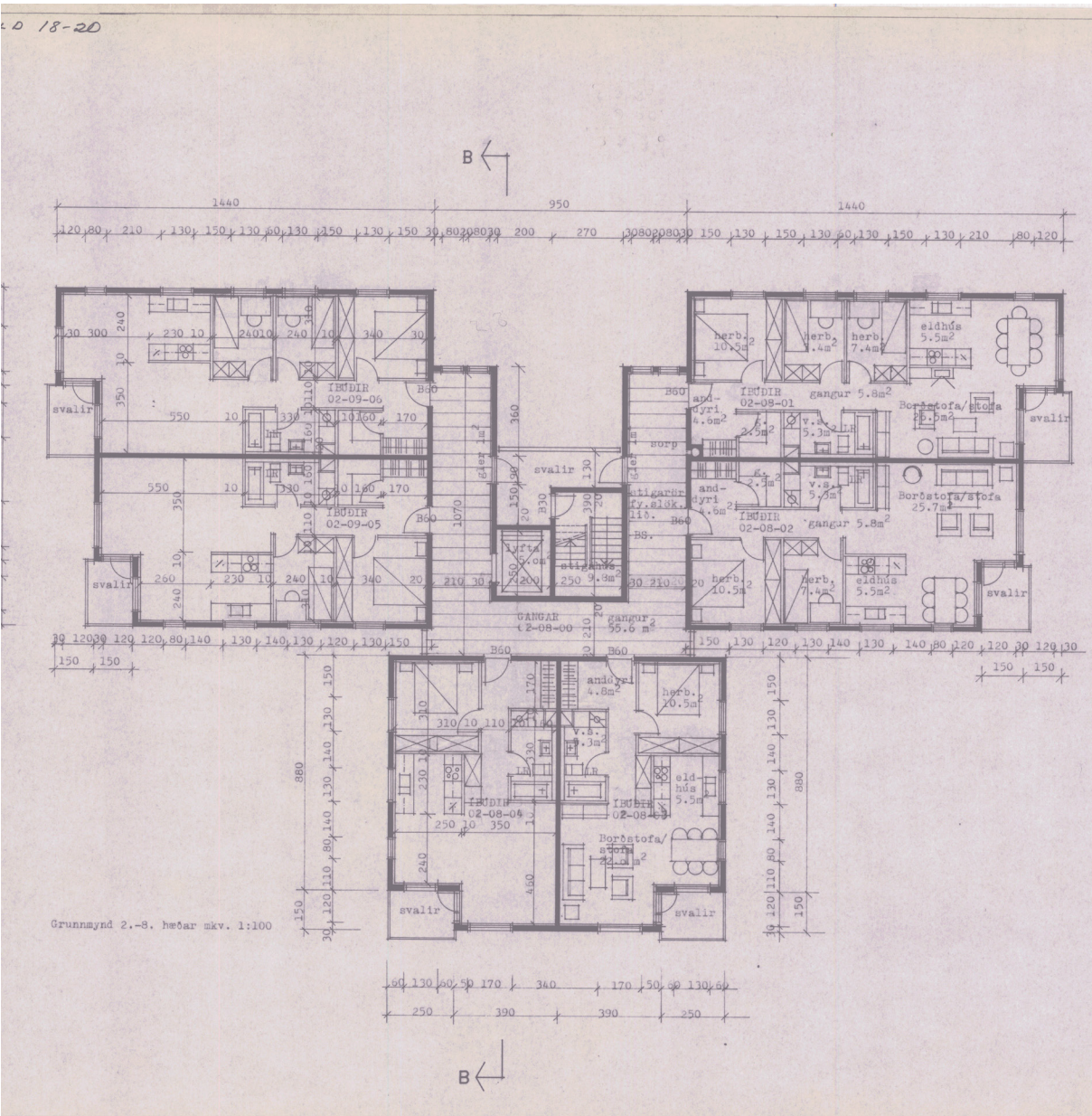
#### Yfirlit

Staður: Reykjavík, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 46  
Fermetrar: 4.590 m<sup>2</sup>  
Stærð lóðar: 2.830 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall: 1,6  
Hæðir: 9

#### Umgjörð

Kveikja: Grasrótarhópur stofnar húsnæðissamvinnufélag  
Hönnun: Arkitekt, tillaga valin af félagsmönnum  
Framkvæmd: Verktaki, án aðkomu íbúa

Fjármögnun: Lánveitingar frá Húsnæðisstofnun Ríkisins í bland við stofnframlög íbúa  
Eignarhald: Íbúðir voru í eigu félagsins en íbúar greiddu fyrir búseturétt við innflutning ásamt mánaðarlegu búsetugjaldi  
Íbúaskipti: Félagsmenn Búseta geta þá sótt um íbúðina og sá umsækjandi sem hefur lægsta félagsnúmerið fær úthlutun. Verð á búseturétti hækkar ekki umfram vísitölu neysluverðs.

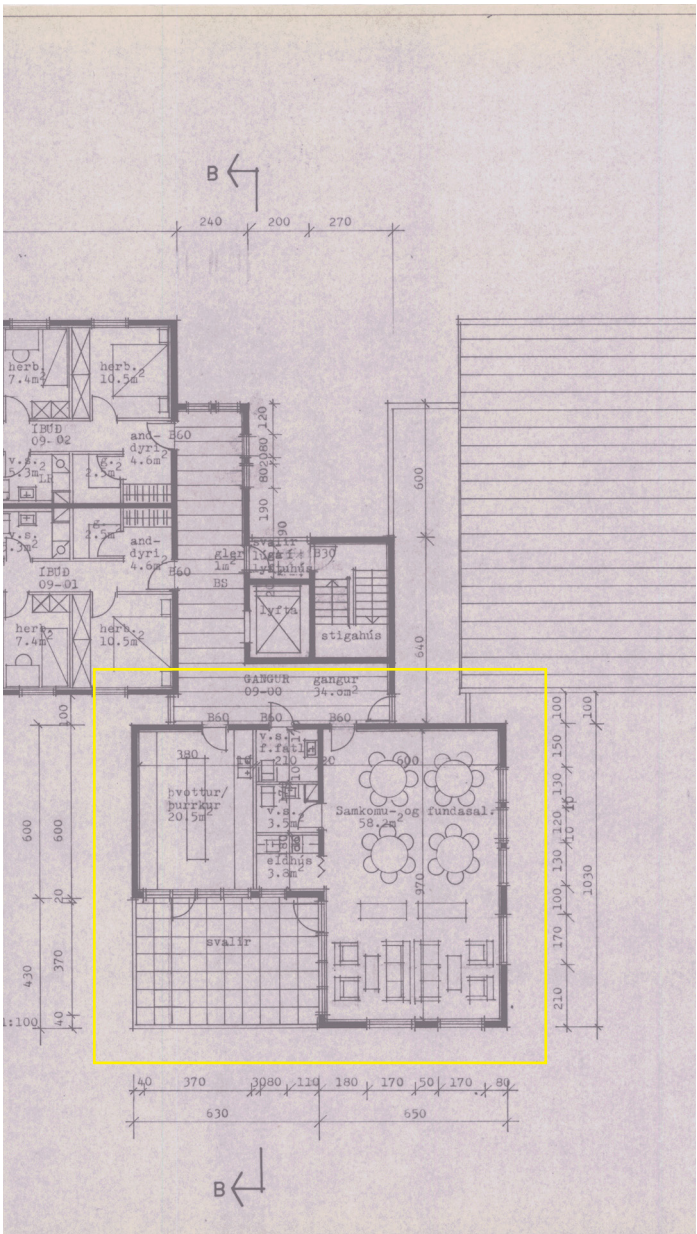


#### Hönnunaráherslur

Samnýting: Samkomusalur á efstu hæð fyrir 50 manns. Salurinn er til afnota fyrir íbúa hússins endurgjaldslaust einu sinni á ári. Sameiginlegt þvottahús með öllum tækjum er á efstu hæðinni. Bílageymsla er undir bílastæðunum fyrir framan húsið og gefst íbúum kostur á að fá afnot af henni gegn gjaldi.

Sveigjanleiki: Stærðir íbúða eru fastskorðaðar við upphaflega hönnun. Innra skipulag er hins vegar sveigjanlegt með tilliti til herbergjanýtingar, þar sem gluggasetning býður upp á frekar afmörkun eldhúss og stofu, sem skapar möguleika á aukaherbergi.

Hagkvæmni: Húsið er 9 hæðir, sem telst há bygging í Reykvísu samhengi, og býður upp á ákveðna stærðarhagkvæmni. Þá eru 6 íbúðir á hæð sem má teljast góð nýting á lyftu- og stigakjarna.

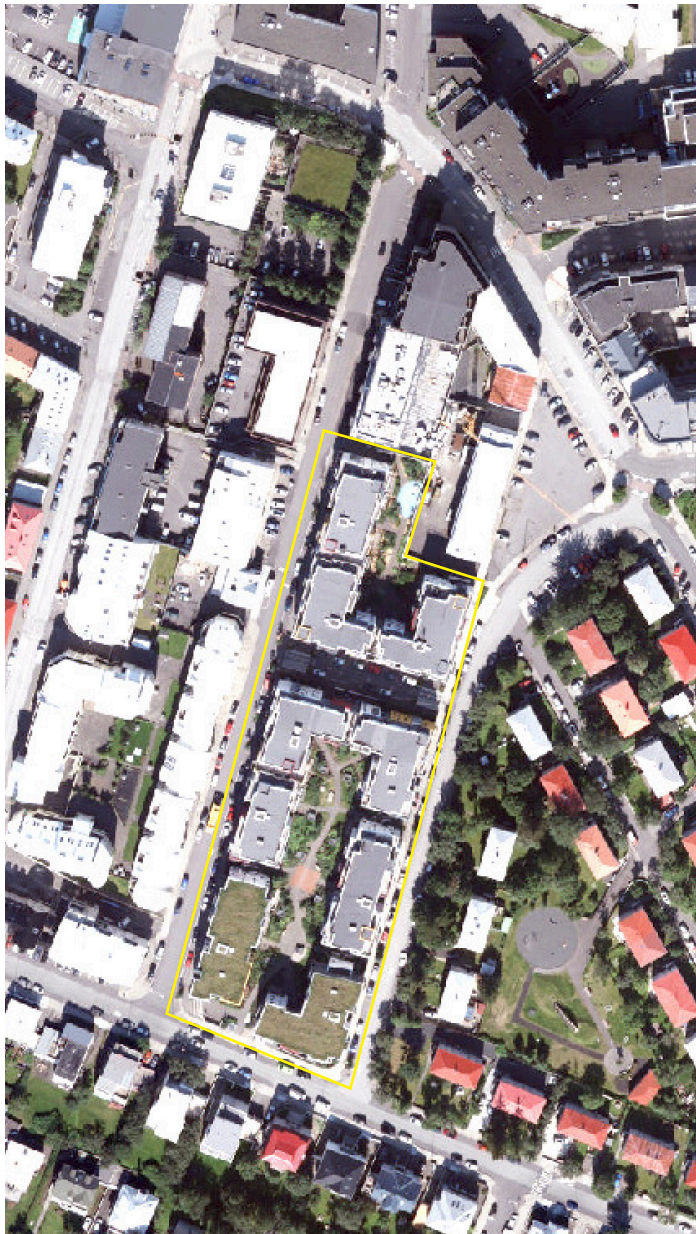


#### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Stærstur hluti jarðhæðar er tileinkaður geymslum og tæknirýmum - lítill áhersla er lögð á tengsl milli innri rýma húss og umhverfis.

Kolefnisfótspor: Takmörkuð áhersla á val á byggingarefnum með tilliti til kolefnisspors, í samræmi við byggingaraðferðir þess tíma.





## Smiðjuholt (2016) Storð teiknistofa + Búseti

### Yfirlit

Staður: Reykjavík, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 203  
Fermetrar: 22.397 m<sup>2</sup>  
Stærð lóðar: 10.010 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall: 2,24  
Hæðir: 3-5

### Umgjörð

Kveikja: Þegar stofnað félag hefur þróunarverkefni  
Hönnun: Arkitektar, án samráðs við íbúa  
Framkvæmd: Án aðkomu íbúa

Fjármögnun: Framkvæmdalán í upphafi. Þegar byggingarferli er hafið er endurfjármagnað í gegnum íslenska lífeyrissjóði sem veita hagstæð kjör á grundvelli sjálfbærnigreiningar. Eignarhald: Félagið er eigandi allra íbúða. Íbúar greiða fyrir búseturétt við innflutning sem veitir varanlegan rétt til að hafa búsetu í íbúðinni, til viðbótar við mánaðarlegt gjald sem samsvarar rekstrar- og viðhaldskostnaði. Íbúaskipti: Komi til þess að íbúi vilji selja búseturétt sinn, er verð réttarins uppreiknað samkvæmt vísitölu neysluverðs. Félagsmenn Búseta geta þá sótt um íbúðina og sá umsækjandi sem hefur lægsta félagsnúmerið fær úthlutun.

### Hönnunaráherslur

Samnýting: Inngarðarnir tveir og garðrymið er að mestu leyti sameign allra. Til viðbótar er sameiginlegt þvottahús og samkomusalur til afnota fyrir alla íbúa í húsunum.

Sveigjanleiki: Ekki er gert ráð fyrir að stærðir íbúða vaxi eða skreppi saman með breyttum þörfum. Gert er ráð fyrir að íbúar eigi auðvelt með að flytja sig milli íbúða innan félagsins eftir breyttum þörfum og væntingum.

Hagkvæmni: Notast var við hefðbundnar byggingaraðferðir en verkefninu var áfangaskipt til að tryggja að ef illa gengi mætti selja hluta verkefnisins áfram.

### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Á jarðhæð eða næst aðkomuhæðum frá götum eru skilgreindir sérnotafletir sem eru allir eru með beint aðgengi að stofu/eldhúsi íbúða. Inngangar í hús eru sýnilegir frá götum og skreyttir með ljósmyndum og umfjöllun um sögu lóðarinnar.

Kolefnisfótspor: Ekki var lögð sérstök áhersla á að draga úr útlosun við val á byggingar- efnum eða aðferðum. Bílakjallari er undir stærstum hluta inngarðs sem dregur úr möguleikum á trjágróðri og líffræðilegum fjölbreytileika.





# Bátavogur 1-7

## T.ark arkitektar + Bjarg íbúðafélag

### Yfirlit

Staður: Reykjavík, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 74  
Fermetrar: 5.211 m²  
Stærð lóðar: 4.477 m²  
Nýtingarhlutfall: 1,16  
Hæðir: 2-4

### Umgjörð

Kveikja: Lög um almennar íbúðir  
Hönnun: Arkitektar, án aðkomu íbúa  
Framkvæmd: Án aðkomu íbúa

Fjármögnun: Stofnframlög úr almenna íbúðakerfinu, í bland við markaðsfjármögnun  
Eignarhald: Íbúðir eru í eigu félags, sem er sjálfseignarstofnun rekin án hagnaðarsjónarmiða, og íbúar leigja af félagi  
Íbúaskipti: Umsækjendur þurfa að vera aðildarfélagar stéttarfélags sem er hluti af ASÍ, og vera undir gefnum tekju- og eignarmörkum.

### Hönnunaráherslur

Samnýting: Yfirlýst markmið félagsins er að draga úr allri sameign til að ná fram markmiðum um hagkvæmni í uppbyggingu. Sameiginleg rými takmarkast því við inngarð og umferðarleiðir.

Sveigjanleiki: Ekki er gert ráð fyrir að hæglega megi breyta herbergjafyrirkomulagi eða að stærðir íbúða vaxi eða skreppi saman með breyttum þörfum.

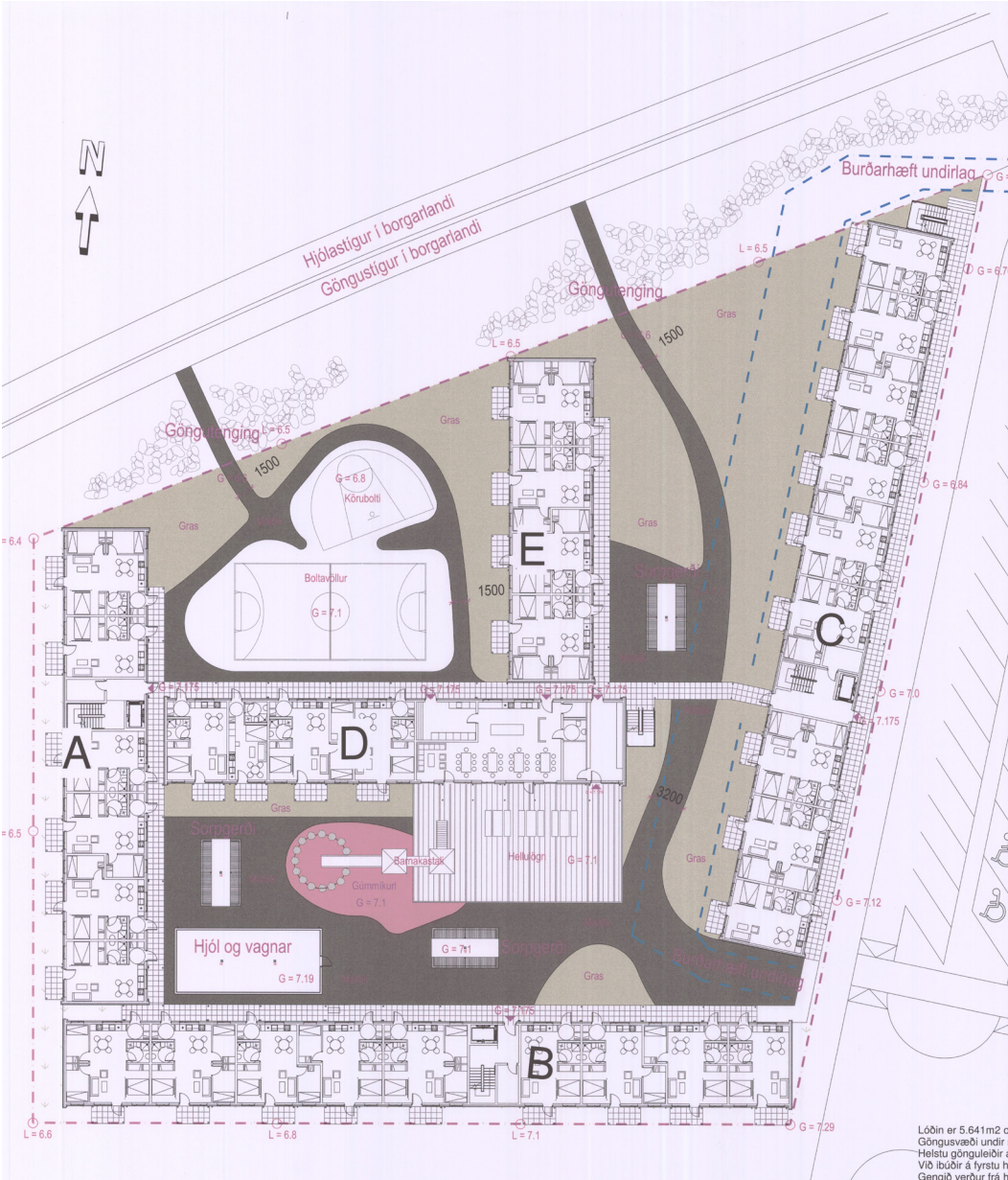
Hagkvæmni: Unnið er eftir ströngum viðmiðum um lágmarksstærðir þar sem íbúðir eru almennt minni en íbúðir á almennum markaði, til að draga úr byggingarkostnaði á hverja íbúð. Þar að auki er nánast engin sameign innanhúss, að frátöldum umferðarrýmum, sem lækkar einnig kostnað fyrir hverja einingu.

### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Íbúðir á jarðhæð hafa beint aðgengi út þar sem íbúðir snúa að garði eða bílastæði. Húshlið sem snýr að götu er dregin aftur en ekki lögð áhersla á að mynda rými sem virkjar göturými.

Kolefnisfótspor: Ekki er unnið sérstaklega með byggingaraðferðir eða efnisval sem stuðlar að minni útlosun. Hins vegar má færa rök fyrir að smærri íbúðir og ákvörðun um að steypa ekki bílakjallara dragi úr losun á íbúa ef húsið er borið saman við nágranna sína.





## Jöfursbás (2021)

### Yrki arkitektar + Þorpið vistfélag

#### Yfirlit

Staður: Reykjavík, Ísland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Takmarkaður hagnaður  
Fjöldi íbúða:  
Fermetrar: 8.200 m<sup>2</sup>  
Stærð lóðar: 5.650 m<sup>2</sup>  
Nýtingarhlutfall: 1,45  
Hæðir: 3-5

#### Umgjörð

Aðgengi: Takmarkað aðgengi, 18-40 ára og fyrstu kaupendur  
Hönnun: Arkitektar, án aðkomu íbúa  
Framkvæmd: Verktaki, án aðkomu íbúa

Fjármögnun: Hefðbundin markaðsfjármögnun  
Eignarhald: Íbúar verða sjálfir eigendur íbúða sinna  
Íbúaskipti: Íbúar selja íbúðir sínar á almennum markaði, en hámarksverð er bundið við kvaðir á lóð og kaupendahópur er takmarkaður við fólk á aldrinum 18-40 ára.



#### Hönnunaráherslur

Samnýting: Húsunum fylgir vinnuaðstaða, veislusalur, sameiginlegt þvottahús og smáhýsi fyrir póst og aðkeyptar vörur/mat úr netverslunum, ásamt grænmetisgördum og aðgengi að deiliblem (?).

Sveigjanleiki: Ekki er gert ráð fyrir að hæglega megi breyta herbergjafyrirkomulagi eða að stærðir íbúða vaxi eða skreppi saman með breyttum þörfum.

Hagkvæmni: Íbúðir eru hugsaðar sem stökkpallur inn á fasteignamarkað fyrir fyrstu kaupendur. Kostnaði er haldið í lágmarki og skorið við nögl í rýmisstærðum, efnisvali og lóðarfrágangi.

#### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Íbúðir á neðstu hæðum hafa beint aðgengi að sameiginlegum inngarði. Þá er hluti jarðhæðar nýttur fyrir sameiginlega aðstöðu íbúa með þvottahúsi, eldhúsi og veislusal.

Kolefnisfótspor: Þar sem stærð hvernar íbúðar er talsvert minni en það sem má teljast hefðbundin stærð fyrir tveggja herbergja íbúð, má færa rök fyrir að efnisnotkun og útlosun á hvern íbúa sé lægri en í samanburðaríbúð.





íbúar hluti af uppbyggingu  
heimili og vinnustaður  
staðbundið efnisval  
náttúruleg byggingarefni



byggingarsamvinnufélag  
sameign á efstu hæð  
íbúar hluti af uppbyggingu



sjálfseignarstofnun  
engin sameign innanhúss  
inngarður innan lóðar



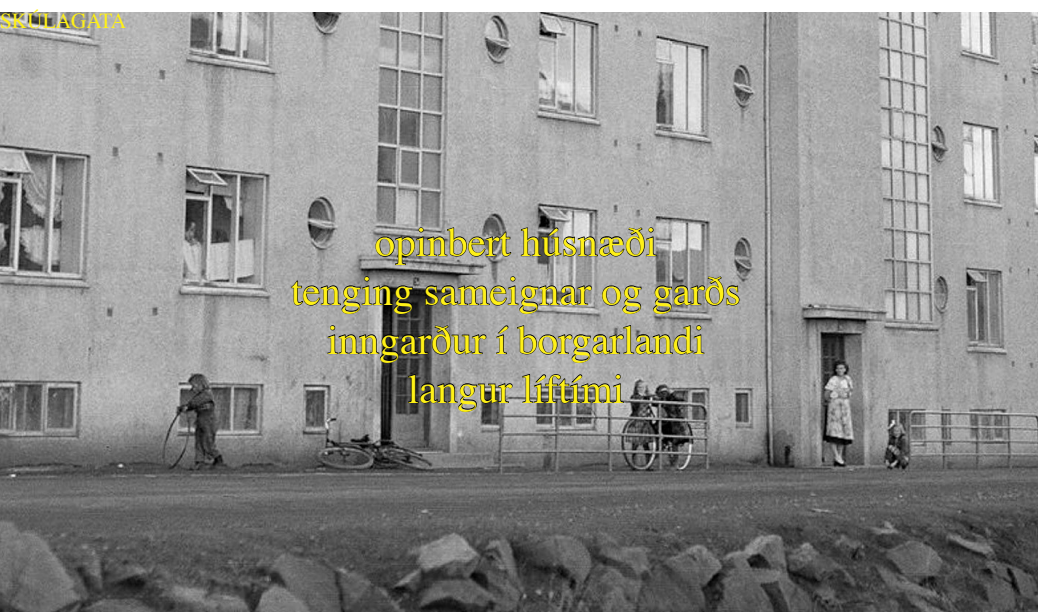
byggingarsamvinnufélag  
hámarkssöluverð  
tenging sameignar og göturýmis  
hagkvæm hönnun  
inngarður í borgarlandi  
langur líftími



húsnæðissamvinnufélag  
sameign á efstu hæð



hagkvæmt húsnæði  
hámarkssöluverð  
tenging sameignar og inngarðs  
inngarður innan lóðar  
heimili og vinnustaður (?)



opinbert húsnæði  
tenging sameignar og garðs  
inngarður í borgarlandi  
langur líftími



húsnæðissamvinnufélag  
tenging sameignar og garðs  
inngarður innan lóðar

vísir að kjarnasamfélagi?





# 10 Houses on Cairns Street (2015) Assemble Architects + Granby Four Streets CLT

## Yfirlit

Staður: Liverpool, England  
Tegund: Umbreyting  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðadrifid  
Fjöldi íbúða: 10  
Fermetrar: 750 m²  
Stærð lóðar: 900 m²  
Nýtingarhlutfall: 0,83  
Hæðir: 2

## Umgjörð

Kveikja: Íbúar stofna félag (community land trust) með sameiginlega hagsmuni  
Hönnun: Náið samstarf milli íbúa og arkitekta  
Framkvæmd: Íbúar virkir þátttakendur í byggingarvinnu  
  
Fjármögnun: Opinberir styrkir frá ríki og sveitarfélagi, lán á hagstæðum kjörum frá Triodos bankanum (ethical bank)  
Eignarhald: Land og hús eru í eigu félags (Community Land Trust), þar íbúar eiga annað hvort hlut í félaginu og eru þá eiginlegir eigendur húsa sinna, eða borga mánaðarlegt gjald fyrir lágmarksleigu til félagsins.  
Íbúaskipti: Ef íbúi er eigandi að hlut í félaginu getur viðkomandi selt hlut sinn, en aðeins til kaupenda úr nærsamfélaginu og á takmörkuðu verði sem byggir á meðaltekjum í borginni, ekki almennu markaðsverði.

## Hönnunaráherslur

Samnýting: Helsta samverurými samstæðunnar er gatan sjálf. Íbúar hafa útbúið gróðurbeð, sett upp bekki og lagt hellur og mósafkverk á götuna. Þannig hefur hlutverk götunnar vaxið út fyrir hinn hefðbundna ramma og myndar óformlegan sameiginlegan framgarð fyrir samfélagið. Þar að auki var eitt húsanna endurnýtt sem vetrargarður, með sameiginlegu innirými fyrir fundi, vinnustofur og viðburði  
  
Sveigjanleiki: Fyrirkomulag hvers húss er hið sama í grunninn, en húsinn geta tekið talsverðum breytingum innan hversrar lóðar. Viðbyggingar á baklóð, á borð við verkfæraskúra, gróðurhús og sólstofur hafa komið í kjölfar þarfa og áhuga íbúa.  
  
Hagkvæmni: Þar sem íbúar höfðu mismikið fjármagn í endurbæturnar gera hönnunartúfærslur hvers hús ráð fyrir að framkvæmdir eigi sér stað í skrefum eftir efnun og umfangi. Þá er gert ráð fyrir virkri þátttöku íbúa í byggingarvinnu.

## Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Húsinn héldu sínu upprunalega skipulagi þar sem tveggja hæða raðhús mynda heild, þar sem stofur og samverurými eru á jarðhæðum en svefnherbergi og einkarými á efri hæðum. Verkefnið teygir sig hins vegar út fyrir lóðarmörk húsanna og lítur á göturýmið sem framlengingu af stofunni.  
  
Kolefnisfótspor: Verkefnið byggir á endurnýtingu eldri mannvirkja og er efnisnotkun haldið í lágmarki. Ekki var ráðist í framkvæmdir sem teljast of orkufrekar og eða eru nær því að vera endurbygging en viðhald. Dæmi um slíka ákvörðun er vetrargarðurinn, þar sem hús í niðurníðslu var hreinsað að innan og aðeins útveggir látnir standa eftir. Þaki var skipt út fyrir gróðurhúsagler og grunnur opnaður til að plöntur og tré gætu fest rætur í jarðveg. Þannig var orku- og efnisnotkun lágmarkuð og rýmismyndun hámarkuð.





# Görzer128 (2024) etal. + Mietshäuser Syndikat

## Yfirlit

Staður: München, Þýskaland  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Byggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 3  
Fermetrar: 930 m²  
Stærð lóðar: 720 m²  
Nýtingarhlutfall: 1,29  
Hæðir: 3

## Umgjörð

Aðgengi: Íbúar sem koma að stofnun félags  
Hönnun: Arkitektar í samráði við íbúa  
Framkvæmd: Íbúar þátttakendur í byggingarferli

Fjármögnun: Framkvæmdin var að stærstum hluta fjármögnuð með bankalánun. Hluta fjármögnunar var aflað með beinum lágvaxta lánum frá einstaklingum (fjölskyldu, vinum, aðgerðasinum, stuðningsmönnum...), ásamt því að byggingarréttur og kostnaður vegna skipulags var boðinn á lægra verði frá sveitarfélagi.  
Eignarhald: 51% á höndum húsfélagsins, 49% á höndum móðurfélags (Mietshäuser Syndikat). Móðurfélagið hefur neitunarvald gagnvart endursölu eða einkavæðingu, til að koma í veg fyrir spákaupmennsku með lóð og fasteign.  
Íbúaskipti: Íbúar eru leigjendur og þurfa því ekki að selja/kaupa hlut við íbúaskipti. Ákvarðanir um nýja leigjendur eru teknar á lýðræðislegum vettvangi íbúahópsins að hverju sinni.

## Hönnunaráherslur

Samnýting: Hver hæð stendur sem sjálfstæð eining, þar sem möguleiki er á einni stórrí sameignaríbúð eða tveimur smærri. Á jarðhæð er samnotasalur fyrir íbúa hússins og nærumhverfisins. Í kjallara eru önnur sameiginleg rými - þar á meðal hjólageymsla, trésmíðaverkstæði og þvottahús.

Sveigjanleiki: Á hverri hæð eru sjö herbergi, hvert um það bil 18 fermetrar að stærð, sem raðast í kringum miðlægan gang og baðkjarna. Lagnir eru staðsettar þannig að hægt er að setja upp eldhús í hverju herbergi og samræming herbergjastærða ýtir enn frekar undir sveigjanleika í notkun.

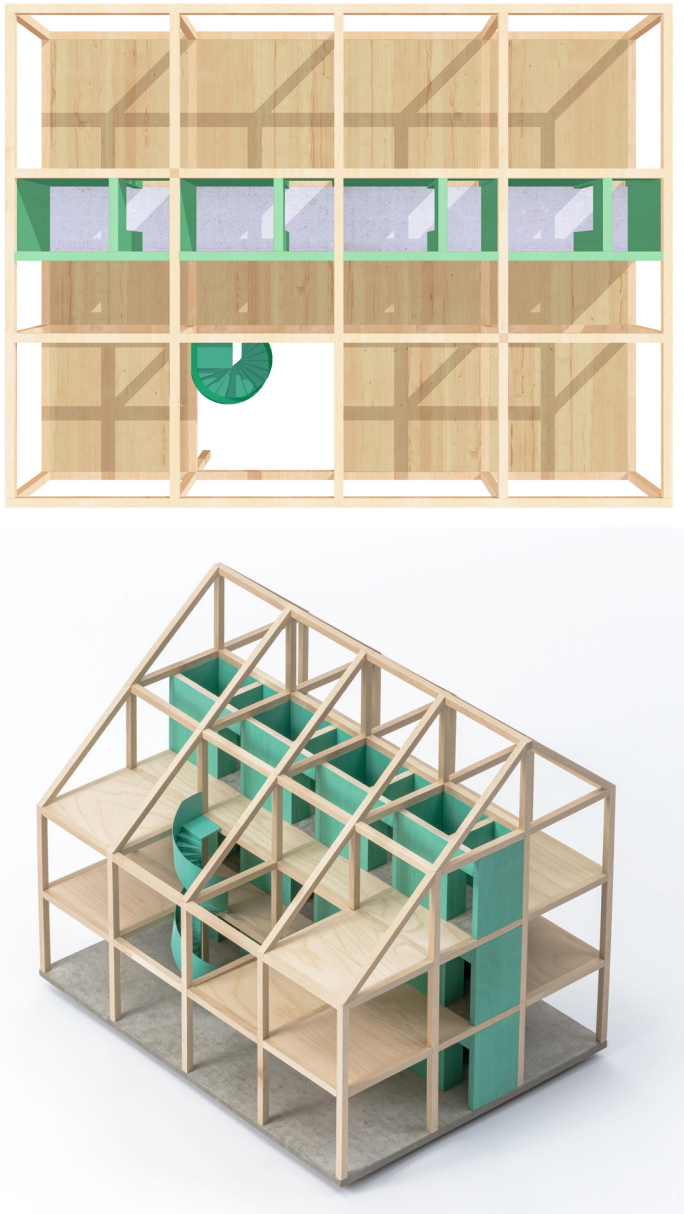
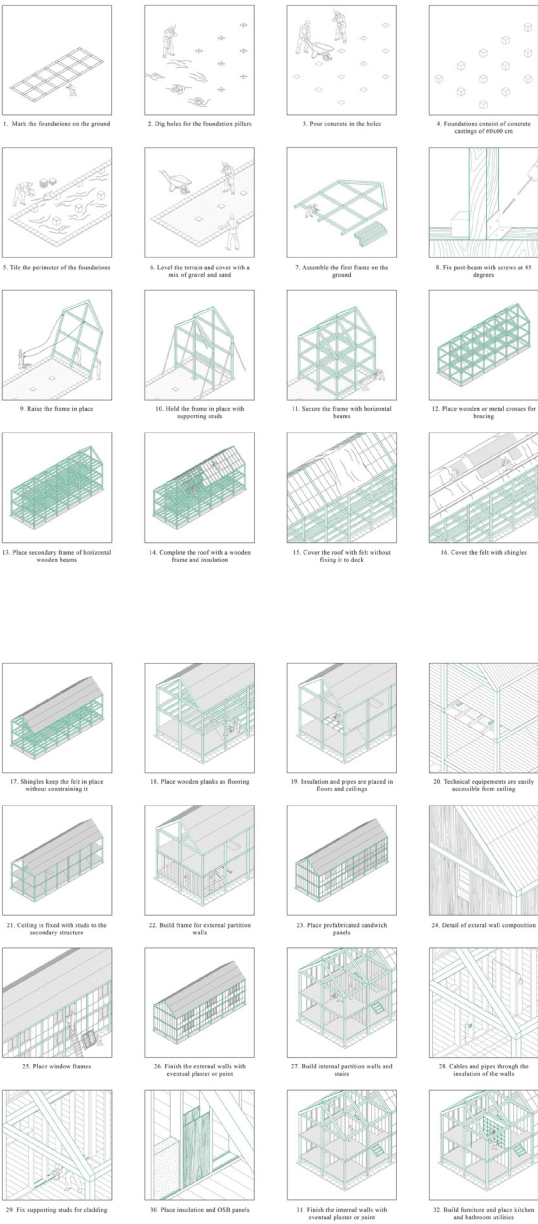
Hagkvæmni: Hönnun hússins gerir ráð fyrir að einstaklingar geti átt rúmgóð einkarými en um leið deilt eldhúsum og baðherbergjum, sem lækkar kostnað hvers íbúa í samanburði við hefðbundnar einstaklingsíbúðir. Einnig var horft til kostnaðar við val á byggingarefnum og fyrirkomulag lagna.

## Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Á jarðhæð er sameiginlegt svæði íbúanna - fjölnota rými með eldhúsi og opnum sal, sem nýtist fyrir viðburði, vinnustofur eða samkomur með nágrönnum.

Kolefnisfótspor: Notast var við timbur í burðarvirki og sólarcellum var komið fyrir á þaki. Hér er þó sérstaklega áhugavert að skoða hvernig húsið er hannað með klasaíbúðum sem hægt er að aðlaga mismunandi fjölskyldum og lífsháttum í tímans rás. Þessi fyrirhyggja lengir líftíma byggingarinnar og minnkar þörf fyrir stórtækar breytingar til að svara ófyrirséðum þarfabreytingum.





|                                                                                                 |                                                                                            |                                                                                              |                                                                                              |                                                                                              |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <br>3,8 m    | <br>8 m | <br>8,6 m | <br>9,2 m | <br>9,8 m | 28 sqm   |
| <br>3,8 m    |         |           |           |           | 28 sqm   |
| <br>7,4 m    |         |           |           |           | 54,7 sqm |
| <br>7,4 m    |         |           |           |           | 54,7 sqm |
| <br>7,4 m    |         |           |           |           | 54,7 sqm |
| <br>7,4 m    |         |           |           |           | 54,7 sqm |
| <br>7,4 m    |         |           |           |           | 54,7 sqm |
| <br>11 m   |       |         |         |         | 81,4 sqm |
| <br>14,6 m |       |         |         |         | 108 sqm  |

# Do you hear me when you sleep? (2019)

## Dogma Architects + Sun Co-op

### Yfirlit

Staður: London, England  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Óbyggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið  
Fjöldi íbúða: 3-12  
Fermetrar:-  
Stærð-lóðar:-  
Nýtingarhlutfall:-  
Hæðir: 3

### Umgjörð

Kveikja: Vinahópur 8 fjölskyldna stofnar húsnæðisfélag  
Hönnun: Arkitektar vinna hönnun í beinu samráði við íbúa  
Framkvæmd: Gert ráð fyrir þáttöku íbúa við uppbyggingu  
  
Fjármögnun: Styrkir frá opinberum aðilum, lántaka og sala eignarhluta til íbúa  
Eignarhald: Húsið sjálft og lóðin sem það stendur á haldast í eigu félagsins. Félagsmenn greiða fyrir búseturétt og mánaðarlegt afnotagjald til félagsins.  
Íbúaskipti: Eignarhlutir eru seldir áfram til nýs félagsmanns en verð hækkar aldrei fram yfir vísitölu neysluverðs.

### Hönnunaráherslur

Samnýting: Íbúar hafa sameiginlega vinnuaðstöðu sem felur í sér aðgang að sameiginlegum skrifstofurýmum, verkstæðum og fundarherbergjum. Samnýting á eldunarrýmum er sveigjanleg eftir útfærslum íbúða hverju sinni.  
  
Sveigjanleiki: Sama bygging getur rúmað mismunandi búsetuform, allt frá sameiginlegum lausnum þar sem margir deila stórum sameiginlegum rýmum, til hefðbundinna íbúða með sjálfstæðu skipulagi. Þá er gert ráð fyrir að íbúðir geti bætt við sig eða fækkað herbergjum með einföldu móti eftir áhuga og aðstæðna íbúanna sjálfra.

Hagkvæmni: Burðarvirkið er samsett úr einföldum módúl sem er endurtekinn og notast er við algeng byggingarefni sem eru yfirleitt fáanleg á viðráðanlegu verði. Þá er byggingin hönnuð með þeim hætti að íbúar geti lagt til vinnu við uppbyggingu án sérþekkingar eða reynslu, til að draga úr byggingarkostnaði.

myndir: <https://www.dogma.name/project/proposal-for-a-cooperative-house-in-london/>

### Umhverfisáhrif

Jarðhæð: Sameiginleg rými á öllum hæðum snúa að götu og mynda virka framhlið sem gæðir götuna lífi.  
  
Kolefnisfótspor: Hönnun burðarvirkis miðar að því að lágmarka efnisnotkun og þar með kolefnisfótspor, ásamt því að bjóða upp á byggingaraðferð sem takmarkar aðkomu stórra vinnuvéla.



## SAMFÉLAG

hvernig ýtir samnýting rýma undir samskipti milli íbúa?

hvernig er tryggt að samfélagslegar áherslur haldist við íbúðaskipti?

hvernig er hönnun húss/húsa innan borgarumhverfis örvandi fyrir mannlíf milli húsa?

## UMHVERFI

hvernig miðar hönnun húss/húsa að því að draga úr kolefnisfótspori þess frá upphafi til enda líftíma?

hvernig eykur verkefnið gæði í borgarumhverfinu í útfærslu opinna/grænna svæða?

## HAGKVÆMNI

hvaða aðferðir er notast við til að lágmarka byggingarkostnað? (taka íbúar þátt í byggingarvinnu, er notast við fyrirfram framleiddar byggingareiningar, sjá íbúar sjálfir um að innrétta íbúðir?)

hvernig er tryggt að íbúðir haldist utan við ferli spákaupmennsku á fasteignamarkaði við íbúaskipti?

## SVEIGJANLEIKI (SEIGLA)

getur innra skipulag húsa þróast með breyttum þörfum og íbúasamsetningum?

eru hús byggð af gæðum sem stuðla að löngum líftíma þeirra? (grunn­gæði á borð við birtu, loft og fegurð)



styrkt með framlögum samkvæmt  
lögum um almennar íbúðir í bland við  
markaðslán

opinbert fjármagn nýtt til  
uppbyggingar og kaupa á húsnæði

framlög félagsmanna í bland við  
markaðslán

hefðbundin markaðsfjármögnun

SJÁLFSEIGNARSTOFNUN

OPINBERT EIGNARHALD

HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLAG

EINKAEIGN

ÍBÚAR LEIGJA AF FÉLAGI

ÍBÚAR LEIGJA AF FÉLAGI

ÍBÚAR KAUPA BÚSETURÉTT OG GREIÐA  
BÚSETUGJALD TIL FÉLAGS

ÍBÚAR KAUPA SÍNAR ÍBÚÐIR

BJARG

FÉLAGSBÚSTAÐIR

BÚSETI

ÞORPIÐ?

BRYNJA

BÚMENN

BÚFESTI

áskoranir: strangar kröfur um rýmisstærðir,  
byggingarkostnað, tekjur og hag íbúa, ofl.

áskoranir: strangar kröfur um tekjur og hag  
íbúa

áskoranir: aðgengi að fjármagni

áskoranir: að tryggja að samfélagsleg  
gildi viðhaldist, að koma í veg fyrir  
spákaupmennsku



2003 nr. 66 27. mars

Lög um húsnæðissamvinnufélag

Tóku gildi 1. júlí 2003. Breytt með: L. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 29/2016 (tóku gildi 3. maí 2016). L. 26/2018 (tóku gildi 15. maí 2018). L. 141/2018 (tóku gildi 1. jan. 2019). L. 109/2024 (tóku gildi 13. júlí 2024).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefna svið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við félags- og húsnæðismálaráðherra eða félags- og húsnæðismálaráðuneyti sem fer með lög þessi.

I. kafli. Gildissvið og orðskýringar.

■ 1. gr. Gildissvið.

□ [Lög þessi taka til félaga sem rekin eru að hætti samvinnufélaga og hafa að markmiði að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með búsetuíbúðum sem félagsmenn þeirra fá búseturétt í gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds samkvæmt samþykktum hvers félags.]<sup>1)</sup> Með sama hætti er félögum þessum heimilt að byggja, kaupa, eiga og reka húsnæði sem tengist starfsemi félagsins, svo sem þjónustu- og dvalarhúsnæði.

□ [Lög um samvinnufélag gilda um húsnæðissamvinnufélag eftir því sem við getur átt.]<sup>1)</sup>

□ Félögum skv. 1. mgr. er jafnframt heimilt að stofna félag og eiga aðild að félögum með takmarkaðri ábyrgð, svo sem samvinnusamböndum samkvæmt lögum um samvinnufélag, og hlutafélögum, þar með töldum einkahlutafélögum, enda standi slík félög að verkefnum sem teljast mikilvæg fyrir starfsemi húsnæðissamvinnufélaga.

□ Félag sem ákvæði þessara laga taka til skal hafa orðið húsnæðissamvinnufélag sem skammstafa má hsf. í nafni sínu. Jafnframt er öðrum óheimilt að bera slíkt heiti.

<sup>1)</sup> L. 29/2016, 1. gr.

■ 2. gr. Orðskýringar.

□ Merking orða í lögum þessum er sem hér segir:

- Búsetuíbúð er íbúð í eigu húsnæðissamvinnufélags.
- Búseturéttur er ótímabundinn afnotaréttur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi af búsetuíbúð. [Hann stofnast við greiðslu búseturéttargjalds og gerð búsetusamnings og honum er viðhaldið með greiðslu búsetugjalds.]<sup>1)</sup>
- Búseturéttarhafi er félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi sem keypt hefur búseturétt.
- [Búsetusamningur er samningur búseturéttarhafa við húsnæðissamvinnufélag um búseturétt.]<sup>1)</sup>
- Búseturéttargjald er það gjald sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi greiðir til þess að kaupa búseturétt.
- Búsetugjald er það gjald sem búseturéttarhafi greiðir mánaðarlega til húsnæðissamvinnufélags vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar . . .<sup>1)</sup>
- Búsetufélag er félag búseturéttarhafa í tilteknu húsi í eigu húsnæðissamvinnufélags og starfar sem deild innan húsnæðissamvinnufélagsins.
- Félagsgjald er gjald sem félagsmaður greiðir árlega til húsnæðissamvinnufélags og viðheldur félagsrétti hans.
- Félagsmaður er hver sá sem gengur í húsnæðissamvinnufélag með greiðslu inntökugjalds og viðheldur félagsaðild sinni með greiðslu félagsgjalds.
- Félagsréttur er réttur til að kaupa búseturétt í búsetuíbúð og er honum viðhaldið með greiðslu félagsgjalds.
- Húsnæðissamvinnufélag er samvinnufélag sem hefur það markmið að byggja, kaupa, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri búsetuíbúða fyrir félagsmenn sína gegn greiðslu búseturéttargjalds og búsetugjalds.

12. Inntökugjald er gjald sem félagsmaður greiðir við inngöngu í húsnæðissamvinnufélag.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 29/2016, 2. gr.

II. kafli. Húsnæðissamvinnufélag.

■ 3. gr.

□ [Ef 15 aðilar eða fleiri koma sér saman um stofnun húsnæðissamvinnufélags og bindast samtökum og gerast félagsmenn setja þeir félaginu samþykktir í samræmi við lög þessi. Kjósa skal félaginu stjórn og endurskoðendur eða skoðunararmenn. Er þá félagið löglega stofnað. Ráðherra eða sá sem hann framselur vald sitt getur heimilað frávík frá lágmarksfjölda stofnenda samkvæmt þessari grein.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 109/2024, 14. gr.

■ 4. gr. Samþykktir.

□ [Í samþykktum húsnæðissamvinnufélags skal m.a. fjallað um eftirfarandi atriði:

- Heiti félagsins, heimilisfang og varnarþing.
- Tilgang félagsins.
- Stofnsjóð, rekstrarsjóð, varasjóð, hússjóði og viðhaldssjóð félagsins.
- Almenn skilyrði um aðild að félaginu og um brottfall aðildar.
- Aðild lögaðila að félaginu, ef við á.
- Hlutverk stjórnar, fjölda stjórnarmanna og varamanna þeirra, eftir atvikum hæfisskilyrði sem stjórnarmenn þurfa að uppfylla, og stjórnartíma þessara aðila, svo og hvernig kjöri þeirra skuli háttað, sbr. 6. gr.
- Hvernig vali á endurskoðendum skuli háttað.
- Hvernig boða skuli til félagsfundar, þar á meðal aðalfundar, hvaða mál skuli lögð fram á fundum félagsins, hverjir eigi þar atkvæðisrétt, hvernig atkvæðisréttur sé ákveðinn og hvenær aðalfund skuli halda ár hvert.
- Deildaskipun félagsins, ef gert er ráð fyrir því fyrirkomulagi, og kosningu fulltrúa deilda á aðalfundi.
- Hlutverk, valdsvið og verkefni félagsfunda, þar á meðal aðalfundar, og eftir atvikum deildarfunda.
- Ráðningu framkvæmdastjóra og starfssvið hans.
- Hver geti skuldbundið félagið.
- Fjárhæð inntökugjalds og félagsgjalds, gjalddaga þeirra og greiðsluform.
- Réttindi og skyldur félagsmanna, sbr. 7. gr., og búseturéttarhafa, sbr. III. kafli.
- Hvernig standa skuli að úthlutun búseturéttar til félagsmanna.
- Hvernig búseturéttargjald skuli ákveðið þegar búsetuíbúð er ráðstafað í fyrsta skipti, sbr. 9. gr.
- Hvernig fara skuli með sölu búseturéttar og ákvörðun búseturéttargjalds við sölu búseturéttar, sbr. 20. gr.
- Hvernig búsetugjald skuli ákveðið og hvernig því verði breytt, sbr. 12. gr.
- Hvernig viðhaldi á fasteignum félagsins skuli háttað, sbr. 15. gr.
- Hvaða reglur skuli gilda um þátttöku viðhaldssjóðs í viðhaldskostnaði búseturéttarhafa, sbr. 4. mgr. 15. gr.
- Mat og úttekt á búsetuíbúð við upphaf og lok búsetusamnings, sbr. 14. gr., og eftir atvikum að öðru leyti á samningstíma.
- Tilhögun framkvæmda og rekstur fasteigna.
- Hvernig ráðstafa skuli rekstrarafgangi eða bregðast við ef tap verður á rekstri félagsins.
- Framkvæmd reglubundinnar úttektar skv. 6. gr. a á fjárhag, skuldbindingum og starfsemi félagsins.

Hvað er húsnæðissamvinnufélag?

Dæmi um húsnæðissamvinnufélög á Íslandi: Búseti (aðeins með starfsemi á höfuðborgarsvæðinu, engar takmarkanir fyrir inngöngu), búmenn (með starfsemi á öllu landinu, aðeins fyrir 50 ára og eldri), og búfesti (aðeins með starfsemi á akureyri eða húsavík, engar takmarkanir fyrir inngöngu)

■ 10. gr. Búseturéttur.

□ [Búseturéttur veitir búseturéttarhafa ótímabundinn afnotarétt af þeirri búsetuíbúð sem búsetusamningur hans við húsnæðissamvinnufélagið hvílir á sem þinglýst kvöð, sbr. 4. mgr. 11. gr.

■ 12. gr. Búsetugjald.

□ [Búseturéttarhafi skal mánaðarlega inna af hendi búsetugjald til húsnæðissamvinnufélagsins vegna rekstrar-, viðhalds- og fjármagnskostnaðar. Húsnæðissamvinnufélag

□ Óheimilt er að greiða fé úr húsnæðissamvinnufélagi til þeirra sem að félaginu standa sem arð eða hvers konar ígildi arðs. Rekstrarafgangur félagsins skal notaður til vaxtar eða viðhalds félagsins, svo sem til niðurgreiðslu lána þess.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 29/2016, 7. gr.



# ÖNNUR TILRAUNAVERKEFNI

[illegible][illegible]

HAGKVÆMT HÚSNÆÐI

[illegible][illegible]

C40 - GRÆNAR ÞRÓUNARLÓÐIR

 **Reykjavíkurborg**

Reykjavík, 24. október 2022  
MSS2100143

Borgarstjórn

**Frakkastígur 1 - Grænt húsnæði, úthlutan úr sala byggingarréttur**

Óskast er eftir að borgarstjórn samþykki að úthluta (B&A ehf. kt. 451020-0900, 741 m<sup>2</sup> lóð og byggingarréttir eftir áðurförðandi við Frakkastíg 1 í Reykjavík) í samræmi við hlutfæða úthlutanáskilnaða, ásamt fylgipólögnum. Húsnæðis byggingarmagn er samtals 1.557 m<sup>3</sup> (A+B nými) eldurfjar og 675 m<sup>3</sup> nýskjálfrar. Heildargræðsla fyrir byggingarrétt mibáð við framangreitt er 41.687.000 kr. Gæðagæðagæðagætt, mibáð við 1.557 m<sup>3</sup> húsnæðis eldurfjar og 675 m<sup>3</sup> nýskjálfrar er byggisvæðisvaldið október 2022 er 23.874.604 kr. Heildargræðsla fyrir byggingarrétt lóðarinnar, að mæðisðis gæðagæðagæðisðis, mibáð eldurfjar er 165.561.654 kr. Fyrirvarir er um endanlega upphaf gæðagæðagæðisðis sem gættir lóðis gæðisðis gætt aðalspóðisðis veðis samþykktir fjað byggingarrétturinnar í Reykjavík.

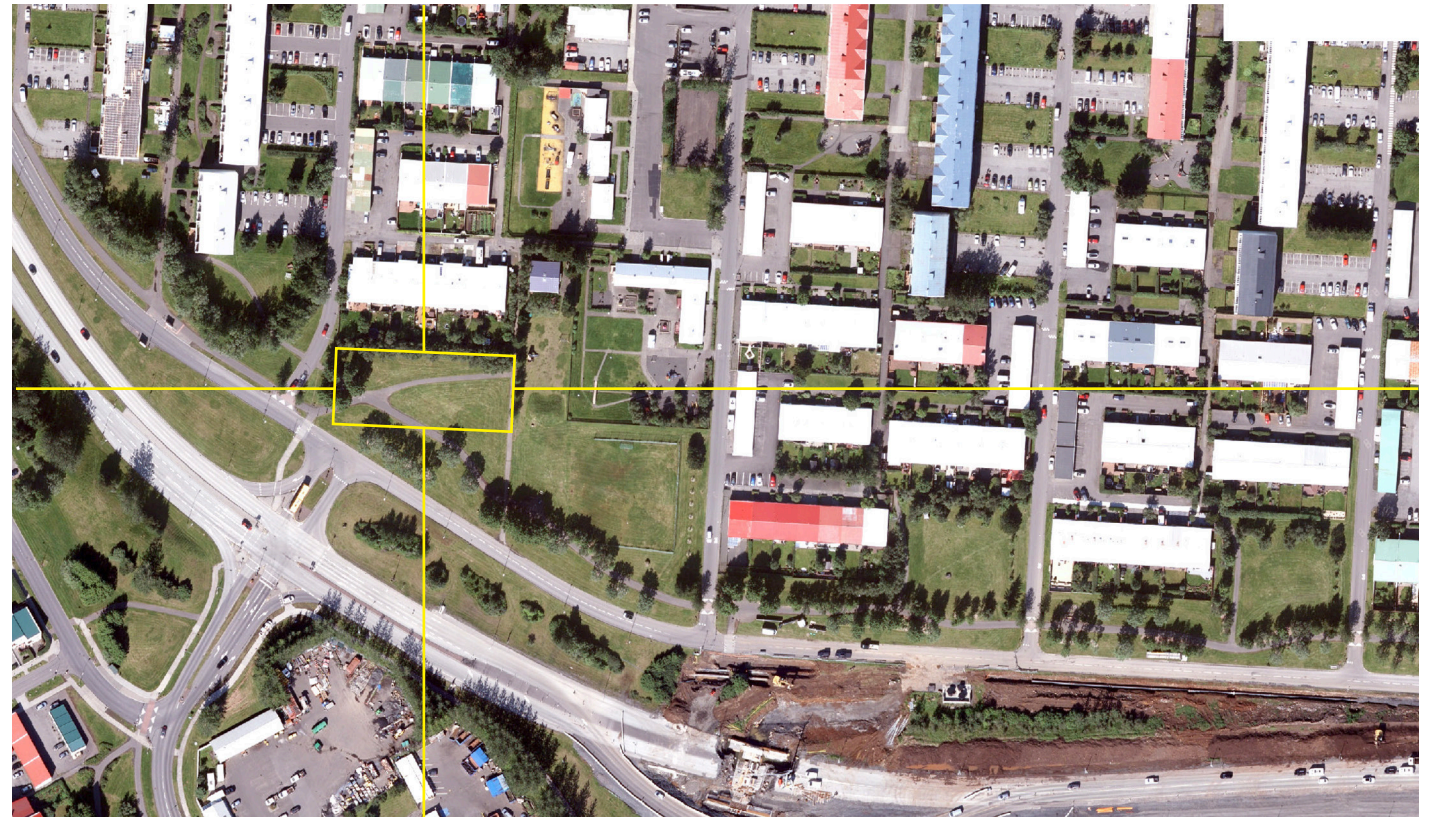
Iðar Óm Jónsson  
Skrifstofa borgarstjórnar og borgarinnara

Hljóðatöl:  
Úthlutanáskilnaðar fyrir lóðina Frakkastíg 1, ásamt fylgipólögnum.

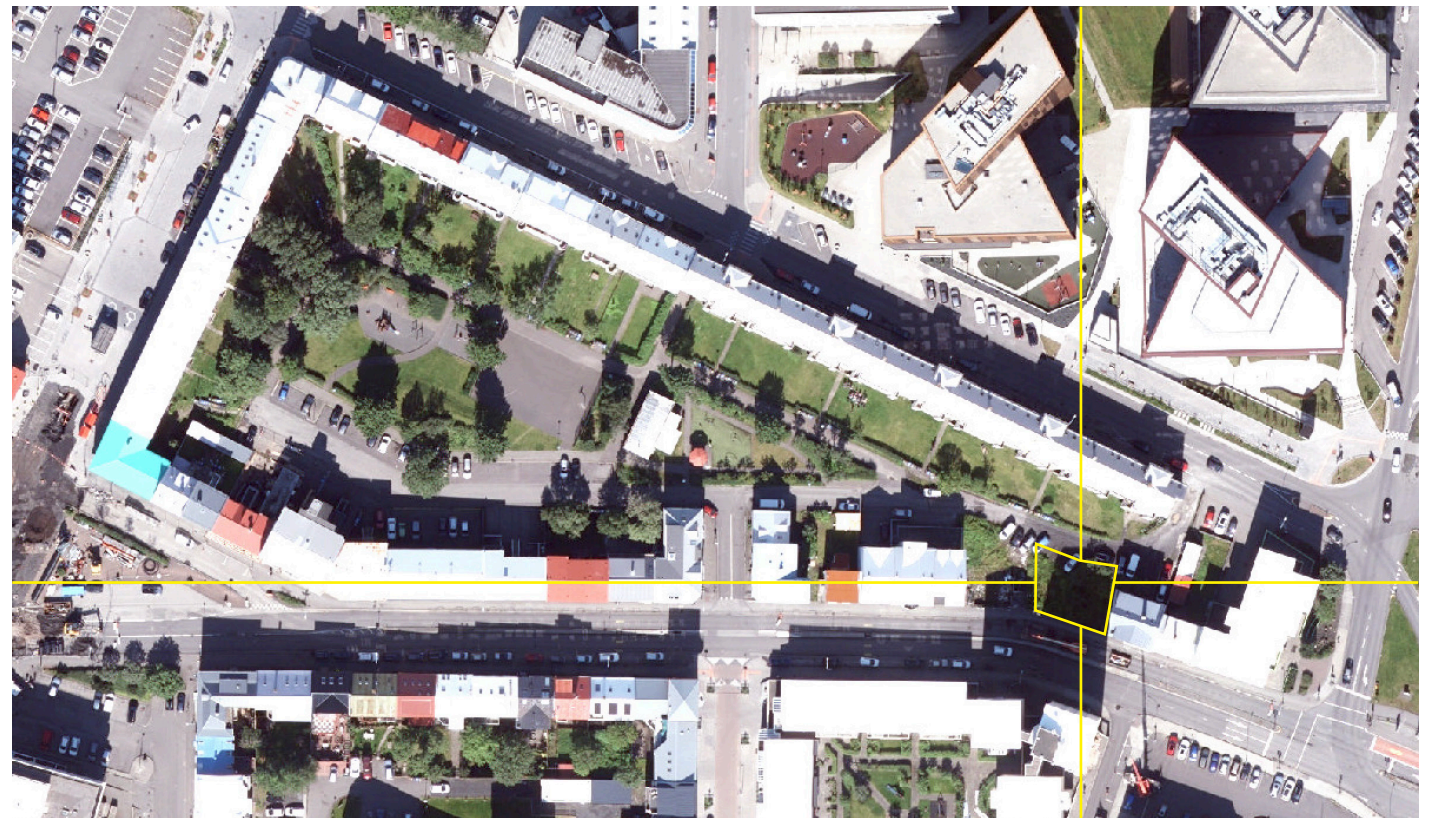
GRÆNT HÚSNÆÐI FRAMTÍÐARINNAR



# TVÆR LÓÐIR



Yrsufell 2a-i



Laugavegur 159



YRSUFELL 2A-I







Ný lóð, Yrsufell 2a-i



# Breiddhæð III sástur 1 : 1000

SKÝRINGAR:  
 STIGAHÚS, GERD „A“: 7 ÍBÚÐIR, 4RA HERBERGJA  
 — GERD „B“: 10 — SEX ÞRIGGJA HERBERGJA  
 — GERD „C“: 10 — FJÓRAR TVEGGJA HERB  
 EINS OG „B“ NEMA 2JA  
 HERBERGJA ÍBÚÐIR ERU  
 STÆRRI



STR: 4.68

ARKITEKTAR FAJ GEIRHARDI  
 HRODJA  
 TEIKNISTOFA LAUGARDA  
 HRODJA  
 SKUGGAR









## 8.9 Yrsufell 2a-2i og Völvufell 1-41

### 8.9.1 Húsgæð

Heimilt er að rífa Völvufell 7 og skipta lóðinni, ásamt borgarlandi upp í fjórar lóðir. Gert er ráð fyrir að eftirfarandi húsgæðir verði hluti af grænum þróunarlóðum Reykjavíkurborgar. Markmið með grænum þróunarlóðum er að styðja við sjálfbærni í skipulags og mannvirkjagerð eins og sett er fram í aðalskipulagi með samþykktum viðaukum.

Húsgæð er fjölbýli á einni lóð (Völvufell 31-41) og raðhús á þremur lóðum (Völvufell 1-15, Völvufell 17-29 og Yrsufell 2a-2i). Heimild er fyrir 8 raðhúsum með sérafnotafleti á Völvufelli 1-15, 7 raðhúsum með sérafnotafleti á lóð Völvufells 17-29 og 9 raðhúsum með sérafnotafleti á lóð Yrsufells 2a - 2i. Grunnflötur hvars staks raðhúss er 90 m<sup>2</sup> en hámarks byggingarmagn fyrir hæð og ris er 155 m<sup>2</sup>. Hönnun raðhúsa sömu lóðar skal vera á höndum sama arkitekts eða aðalhönnuðar. Einstaka minniháttar byggingahlutar s.s. þakfrágangur eða gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun mega fara 30 cm út fyrir byggingareit, þó ekki á skilum á milli raðhúsa. Svalir skulu vera innan byggingareitar. Svalalokanir eru heimilaðar sé um samræmda hönnun og eitt kerfi fyrir alla bygginguna að ræða. Svalagangar eru ekki heimilaðir. Leitast skal við að brjóta upp stóra fleti með inndregnum byggingarhlutum til að aðgreina innganga, svalir ofl.

### 8.9.2 Húshæðir og þök

Húshæðir eru ein hæð + ris á raðhúsalóðunum Völvufell 1-15, Völvufell 17-29 og Yrsufell 2a-2i og tvær hæðir + ris á lóð Völvufells 31-41 auk þess sem leyfilegt er að gera niðurgrafinn lagnakjallara undir helming byggingar, lagnakjallarar reiknast ekki með í nýtingarhlutfall byggingar. Þakform er einhalla eftir langhlið byggingareitar hvers húss. Þak má skarast og/eða halla í báðar áttir.

### 8.9.3 Aðkomur og aðgengi

Aðkoma fyrir akandi er um Yrsufell og Völvufell inn á sameiginleg bílastæði þaðan sem aðgengi að húsum er um göngustíg. Kvöð er um neyðarakstur og aðkomu sjúkrabíla eftir göngustíg. Óheimilt er að leggja bílum á göngustíg. Lóðir eru vel tengdar göngustígum hverfis.

### 8.9.4 Bíla og hjólastæði

Sameiginlegt bílastæði er við aðkomu að lóðum frá götu. Heimilt er að staðsetja sameiginleg hjólaskýli á bílastæðalóðum fyrir hverja raðhúsalóð. Við ákvörðun fjölda hjólastæða skal fylgja samgöngumat Mannvits dagsett 18.03.2024.

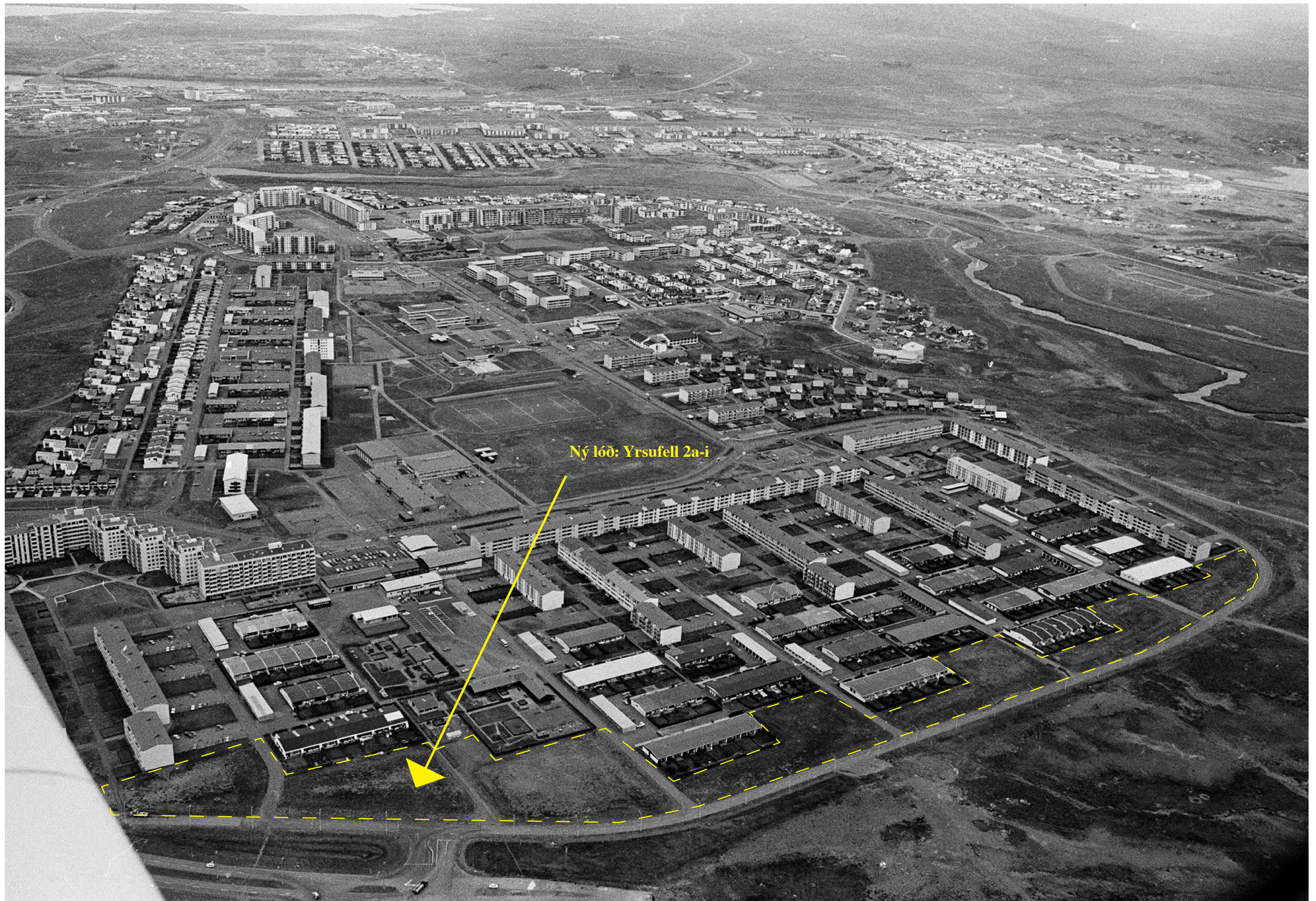
### 8.9.5 Lóð

Sérafnotafloður er báðum megin við hvert raðhús.

### 8.9.6 Sorplausnir

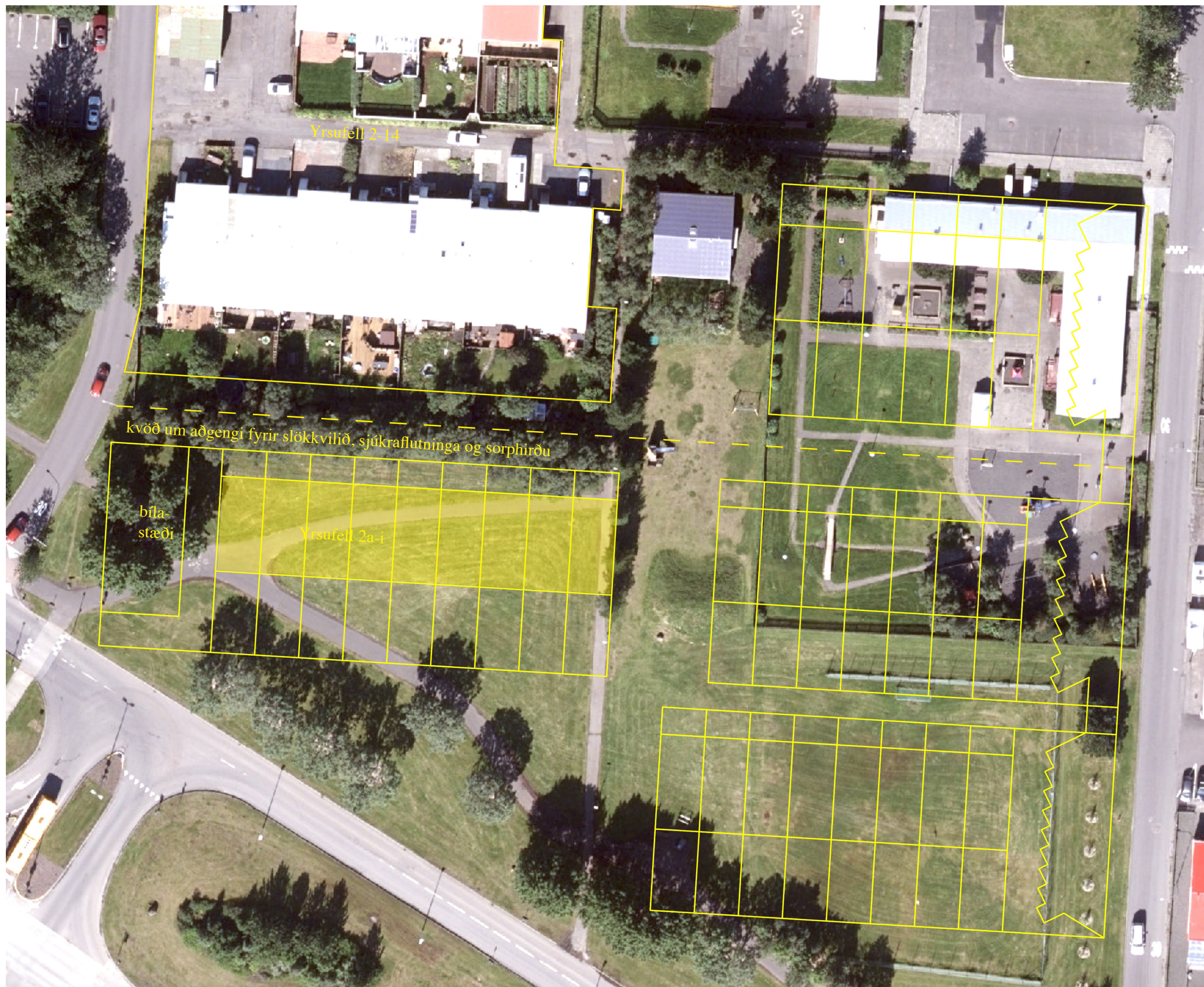
Sorptunnur eru innan lóðar. Sorpskýli, girðingar og skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa á svæðinu og samræma skal útlit þeirra.





Ný lóð: Yrsufell 2a-i





staðsetning lóðar, núverandi ástand ásamt nýju deiliskipulagi



## *lóðin, Yrsufell 2a-i*

Ljósmynd tekin w gatnamót frá suðurfelli til breiðholtsbrautar  
sterkur áhrifaþáttur við mótun jaðars á lóð.







## *nágranni til norðurs, Yrsufell 2-14*

einlyft raðhús, aðkoma frá norðri og garður til suðurs.  
hverju húsi fylgir hólf í bílskúralengju (til vinstri á ljósmynd)





*afmörkun raðhúsalóða við Yrsufell,  
“forgarðar”*

dæmi um aðkomu frá norðurhlið yrsufells 2-14. allir íbúar  
hafa útbúið innkeyrslur fyrir bifreiðar (sem stangast á við  
upprunalegt skipulag)





*nýting innan lóða*

allt frá matjurtagörðum með fjölbreytta ræktun til hins  
hefðbundna íslenska garðs; trépallur, grasflöt og trampólín

\*borgarbúskapur







## *afmörkun raðhúsalóða við Yrsufell húsgarðar*

algengasta afmörkun húsgarða er með háum skjólveggjum sem mynda skörp skil milli almenningsrýmis og einkarýmis







*aðskilnaður ferðamáta*

aðeins akstur / aðeins gangandi

skiptir götummynd ekki máli á  
götum sem ekki er gengið um?



*götumynd án gangstéttar*







vinnustofa? verkstæði? nuddstofa? gestaherbergi? íbúð? tækifæri?

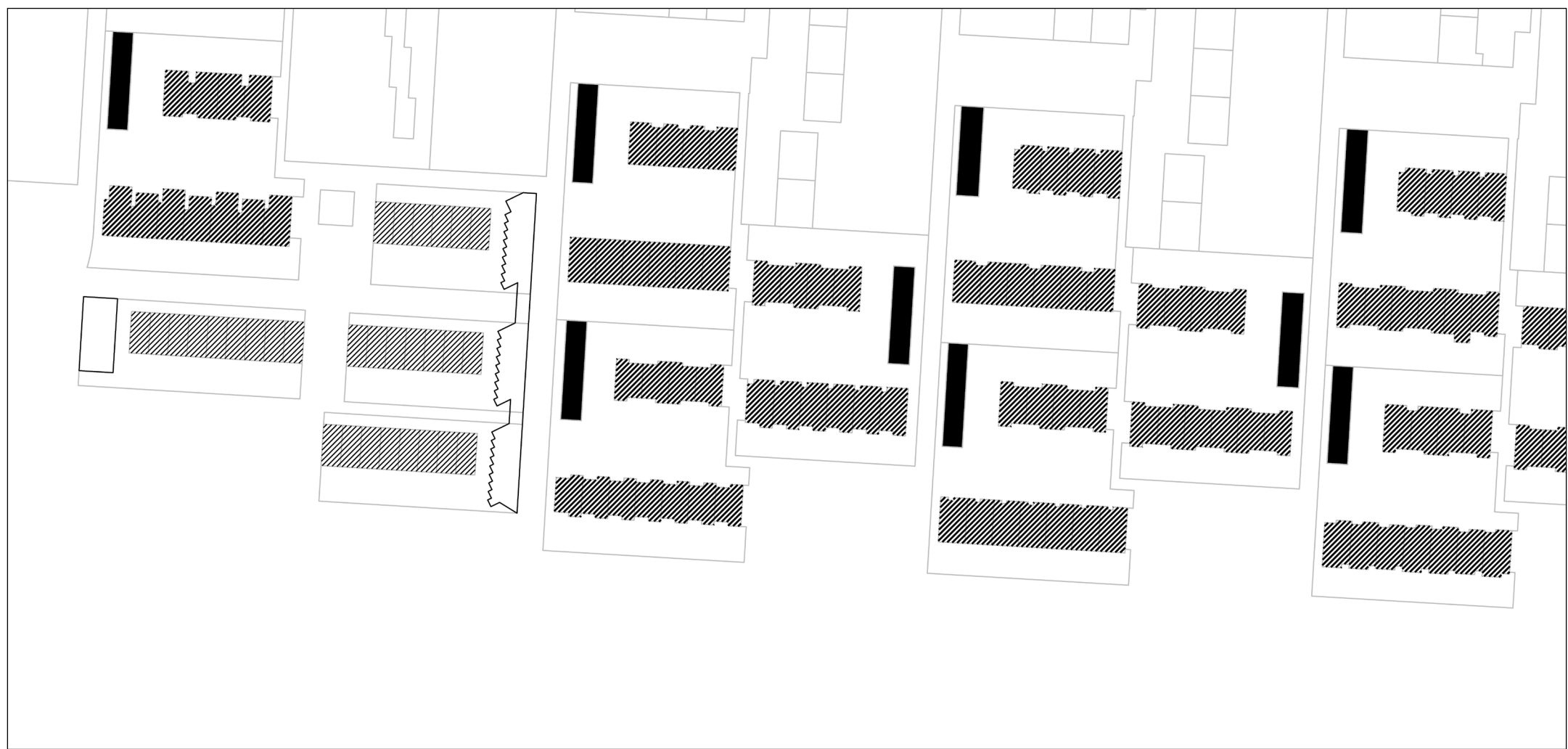






Byggðamynstur við Fell, raðhús og bílgeymslur





Nýtt samþykkt deiliskipulag, raðhús og bílaplön





*svipmyndir af lóð*

lóðin og nánasta umhverfi hennar (rétt eins og jaðarinn allur meðfram suðurfelli) er vel gróin trjám og gróðri sem draga úr hljóð- og loftmengun frá akbrautum.

\*varðveita og styrkja flóru sem er þegar til staðar







## Náttúruvá

Stefnt er að mótvægisáðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisáðgerða.



Tré og gróður  
Mótvægisáðgerðir  
vegna náttúruvá

Úr hverfissskipulagi efra breiðholts: Stefnt er að mótvægisáðgerðum gegn náttúruvá með aukinni trjá- og gróðurrækt til þess að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól. Stefnt er að því að meðhöndla ofanvatn með blágrænum ofanvatnslausnum. **Rask á gróðri verður ekki heimilað án rökstuðnings og mótvægisáðgerða.**





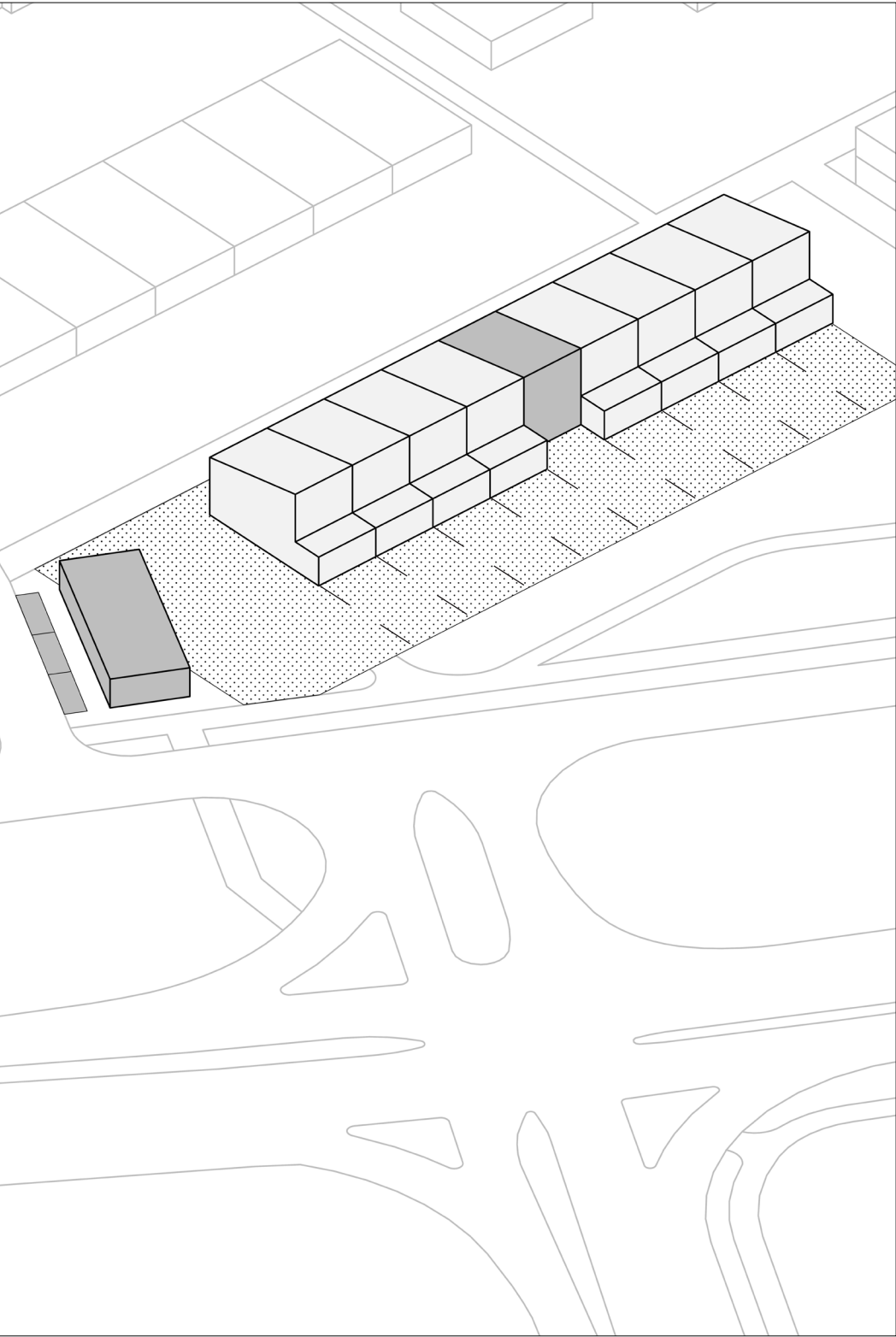






**vísar úr greiningu // þrjú lykilatriði:**

- 1. Frágangur lóðarmarka, tækifæri til að skapa áhugaverð tengsl milli lóðar og borgarlands
- 2. Vísun í byggðamynstur, tækifæri í bílgeymslum
- 3. Afstaða gagnvart gatnamótum og misræmi í lóðarmörkum, tilefni til endurskoðunar?



- tækifæri fyrir sameign:
- innan íbúða
  - jarðhæð
  - þakpallur
  - garður
  - stök hús

- hugmyndir að sameign
- þvottahús
  - vinnustofur
  - hjóla- og vagnageymsla
  - samkomusalur/eldhús
  - garðrækt
  - gróðurhús

- gæði til staðar í nærumhverfi:
- opin svæði (mörg þó óskilgreind)
  - aðskilnaður gangandi og akandi
  - leikskóli
  - grunnskóli
  - grunnskólalóð
  - útivistarsvæði
  - íþróttafélag
  - sundlaug
  - hverfisverslun
  - lágvöruverðsverslun



Einkarými



Sameign







Laugavegur 159

LÁUGAV. 13  
FJÓÐ OG HEYHLAÐA

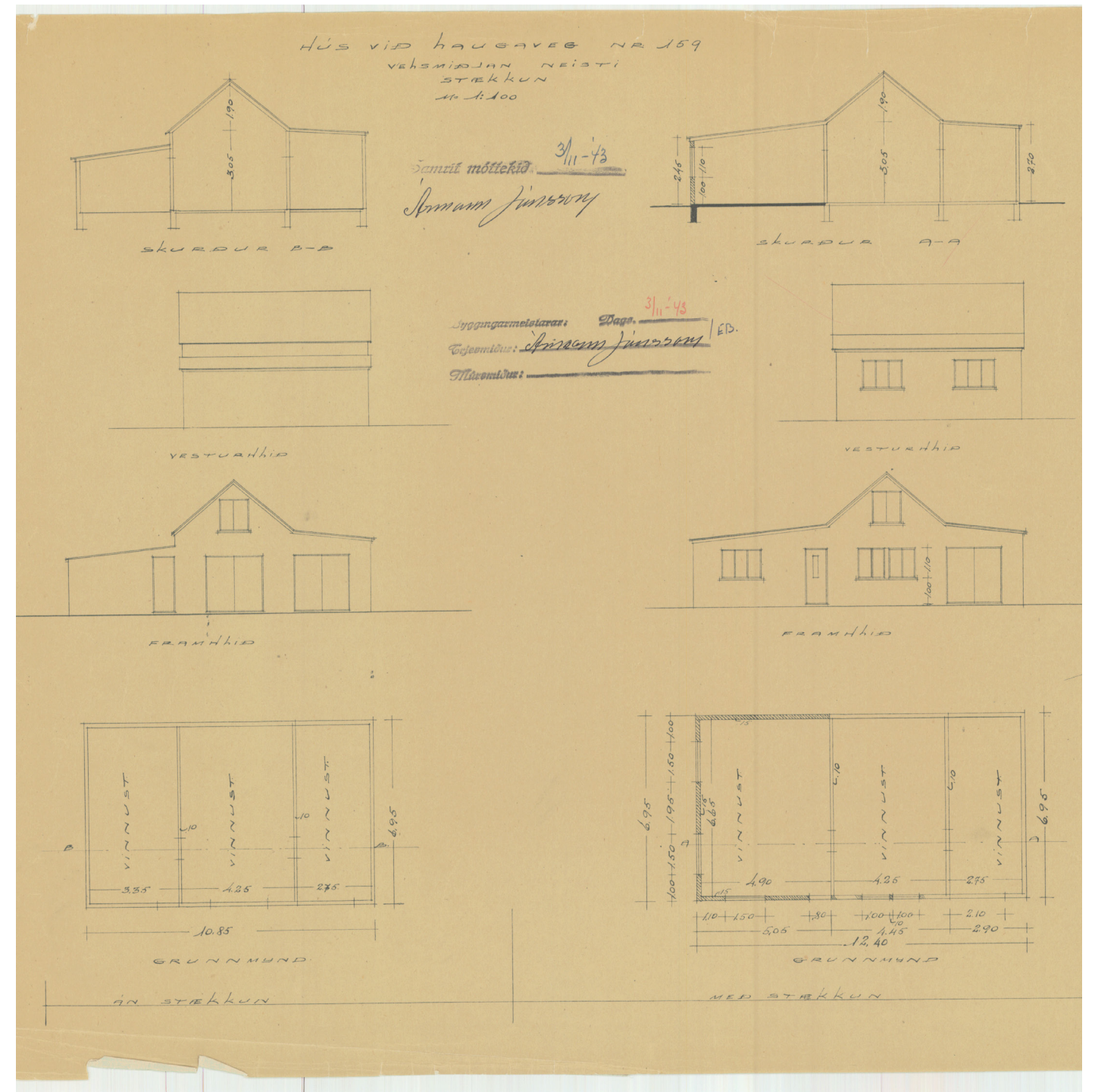
SUBURGAFL

DVEASK

GRUNNFLAÐUR

100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Metrar

1922: Fjós og hlaða  
1943: Vélsmiðjan Neisti - vinnustofur







1965

Laugavegur 159 enn sýnilegur á loftmynd frá 1965 en virðist hafa verið rífið eða flutt á næstu fimm árum. Lóðin hefur staðið auð síðan þá.



1971



Helga Maureen Gylfadóttir  
Guðný Gerður Gunnarsdóttir

# Húsakönnun

Hverfisgata – Laugavegur – Rauðarárstígur – Skúlagata



Reykjavík 2005

Minjasafn Reykjavíkur  
Skýrsla nr. 128

## Texti úr húsakönnun;

Árið 1927 var fyrsta heildarskipulag fyrir Reykjavík samþykkt. Skipulagið, sem náði til svæðisins innan Hringbrautar og Snorrabrautar, náði þó aldrei fram að ganga í heild sinni. Það átti meðal annars að fullnægja þörfum um íbúðabyggð í Reykjavík fyrir næstu áratugi. Þetta svæði varð þó fullbyggt á fjórða áratugnum og tók þá byggðin að færast suður út á Melana og í austurátt að Norðurmýri og Rauðarárholti. Þá var í fyrsta sinn byggt í Reykjavík með fyrirfram ákveðna útkomu í huga og á árunum um og eftir seinni heimsstyrjöld var farið að greina á milli atvinnusvæða og íbúðasvæða í skipulagi. Skipulagið frá 1927 var fellt úr gildi árið 1932.

**Í skipulaginu frá 1927 komu glögglega fram hugmyndir manna um hagkvæmni þess að byggja hús í samfelldum röðum.** Þess lags skipulagsgerð er nefnd blokkbygging eða randbyggð og er einkum að finna í Kaupmannahöfn og Berlín. Þetta húsnæði þótti tilvalið fyrir efnalítið fólk. Þessi hús urðu eins konar forveri blokkaríbúða sem síðar litu dagsins ljós. Fjölbýlishúsin við Skúlagötu og Rauðarárstíg eru byggð í anda skipulagsins frá 1927 um randbyggð hús.

Mikil skortur var á íbúðarhúsnæði í Reykjavík snemma á árum síðari heimsstyrjaldarinnar. Ástæður húsnæðiseklunnar mátti rekja til þess að á sama tíma og samdráttur var í húsbyggingum lá straumur aðkomufólks í bæinn. **Bærinn reisti bráðabirgðahús úr timbri við Höfðatún til að koma til móts við þá bráðu vöntun sem var á húsnæði í bænum en kostnaður þeirra reyndist vera um 60% af verði varanlegra bygginga. Ráðamönnum var ljóst að til að leysa íbúðarvandann hentaði betur að byggja stór fjölbýlishús með vönduðum íbúðum. Húsin við Skúlagötu 64-80 voru annar áfangi bæjaryfirvalda í viðleitni þeirra til að leysa úr húsnæðismálum bæjarins.** Þau voru teiknuð af Einari Sveinssyni arkitekt en hann var að sönnu brautryðjandi í hönnun fjölbýlishúsa með nútímasniði. Ágúst Pálsson arkitekt skrifar einnig undir teikningarnar af húsunum. Við hönnunina á íbúðarhúsum Reykjavíkurbæjar við Skúlagötu, Hringbraut og Lönguhlíð fór Einar inn á nýjar brautir í úrlausn húsnæðismála, bæði hvað varðaði innri tilhögun og ytra skipulag bygginga. Samtals voru 72 íbúðir í sambyggingunni við Skúlagötu. Íbúðirnar voru leigðar út og veitti ríkissjóður lán út á framkvæmdina á grundvelli laga um útrýmingu heilsuspillandi húsnæðis. Bygging húsanna hófst snemma árs 1945 en flutt var í fyrstu íbúðirnar tæpum tveimur árum síðar. Um 40% íbúðanna var úthlutað til fjölskyldna sem áður bjuggu í hermannaskálum.





Skúlagötuvöllur 1954

Gæsluvöllur, sambærileg hönnun og Héðinsvöllur við Hringbraut. Gæsluhús rífið í seinni tíð.





# Hreystigarður við Bríetartún

**Hreystigarðurinn við Bríetartún er opið leiksvæði, þar má finna hefðbundið leiksvæði fyrir börn, körfuboltavöll, kastala, rólu, gormatæki, klifurgrind, bekki, leiksvæði fyrir fullorðna og gróður**

Viðs vegar í borginni eru ágæt leiksvæði sem gefa rými til ýmiss konar samveru. Leikgarðurinn við Bríetartún eitt af þeim svæðum og hefur hann nú verið endurgerður. Svæðið var leikmynd í kvikmyndinni Benjamín Dúfa fyrir tuttugu árum.

Markmið leiksvæðastefnu Reykjavíkurborgar gerir ráð fyrir að leikumhverfi borgarinnar uppfylli þarfi og óskir barna í Reykjavík, og ekki aðeins þeirra heldur einnig fullorðinna. Möguleikarnir eru margir í borginni þar sem hver garður hefur sína sérstöðu sem byggir á hefðum og sögu.

Í leiksvæðastefnunni kemur fram að endurskoða skuli mörg opin svæði í borginni og er leiksvæði sem myndað er af Hverfisgötu, Laugavegi, Rauðarárstíg og Skúlagötu eitt þeirra. Það var áður kallað Skúlagarður en nú má kalla svæðið heilsugarð eða hreystigarð.

## Fjölþýlishúsin Skúlagötu 64-80

Þessi garður er markaður af fjölþýlishúsum en í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar frá 1927 komu fram hugmyndir um hagkvæmni þess að byggja hús í samfelldum röðum. Þess lags skipulagsgerð var nefnd blokkbygging eða randbyggð. Þetta húsnæði þótti tilvalið fyrir efnalítið fólk og urðu þau einskonar forveri blokkaríbúða sem síðar litu dagsins ljós. Fjölþýlishúsin við Skúlagötu og Rauðarárstíg eru byggð í anda skipulagsins frá 1927 um randbyggð hús.

## Benjamín Dúfa

Leiksvæðið sem þarna myndaðist varð viðfrægt sem söguvettvangur í kvikmynd Gísla Snæs Erlingssonar um Benjamín Dúfu sem gerð var eftir barnabók Friðriks Erlingssonar. Hún var endursýnd á RÚV sunnudaginn 16. ágúst sl. Skúlagata var kennd við Skúla Magnússon landfógeta. Gatan fékk nýlega nýtt nafn og heitir nú Bríetartún og er kennt við Bríeti Bjarnhéðinsdóttur.

## Hreystigarðurinn við Bríetartún

Hreystigarðurinn við Bríetartún er opið leiksvæði, þar má finna hefðbundið leiksvæði fyrir börn, körfuboltavöll, kastala, rólu, gormatæki, klifurgrind, bekki, leiksvæði fyrir fullorðna og gróður. Ólafur Melsted landslagsarkitekt hannaði svæðið í samstarfi við Reykjavíkurborg.

„Sú hugmynd kom fram að leggja áherslu á leiksvæði fyrir fullorðna og af því tilefni skoðuðum við viðurkennd dönsk tæki og festum kaup á fjórum þeirra,“ segir Ólafur Ólafsson deildar-

stjóri opinna svæða hjá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar og að ákveðið hafi verið að fjarlægja mölina og reisa þau á gervigrasi.

Staðsetningin þessara tækja fyrir fullorðna er valin út frá því að garðurinn er í almannaleið og stutt er á næsta kaffihús. Þannig geti fólk í heilsubótargöngu komið þarna við og gert ákveðnar æfingar og farið svo á kaffihús eða veitingastað í miðborginni og nágrenni á eftir. Frést hefur af eldri borgurum sem koma við í hreystigarðinum til að gera æfingar á heilsubótargöngu sinni.

## Framhald á hreystigörðum

Allar líkur eru á að framhald verði á uppsetningum á slíkum tækjum og mættu þau gjarnan vera í hverju hverfi, að mati Ólafs sem segir að svipuð tæki sé að finna meðfram stígum í Laugardalnum. Likamsræktartækin eiga að hjálpa fólki að efla styrk sinn, jafnvægi og liðleikni,



Hreystigarðurinn í dag

þau eru af gerðinni NORWELL og eru fyrir þrettán ára og eldri. Einnig er hægt að fá tæki fyrir hreyfihamlaða og segir Ólafur að það standi til að bæta við slíkum tækjum í borginni en um þessar

mundir er verið að endurgera með ýmsum hætti níu leiksvæði út um alla borg og verkið heldur svo áfram árið 2016.

Leiksvæðið í gamla daga





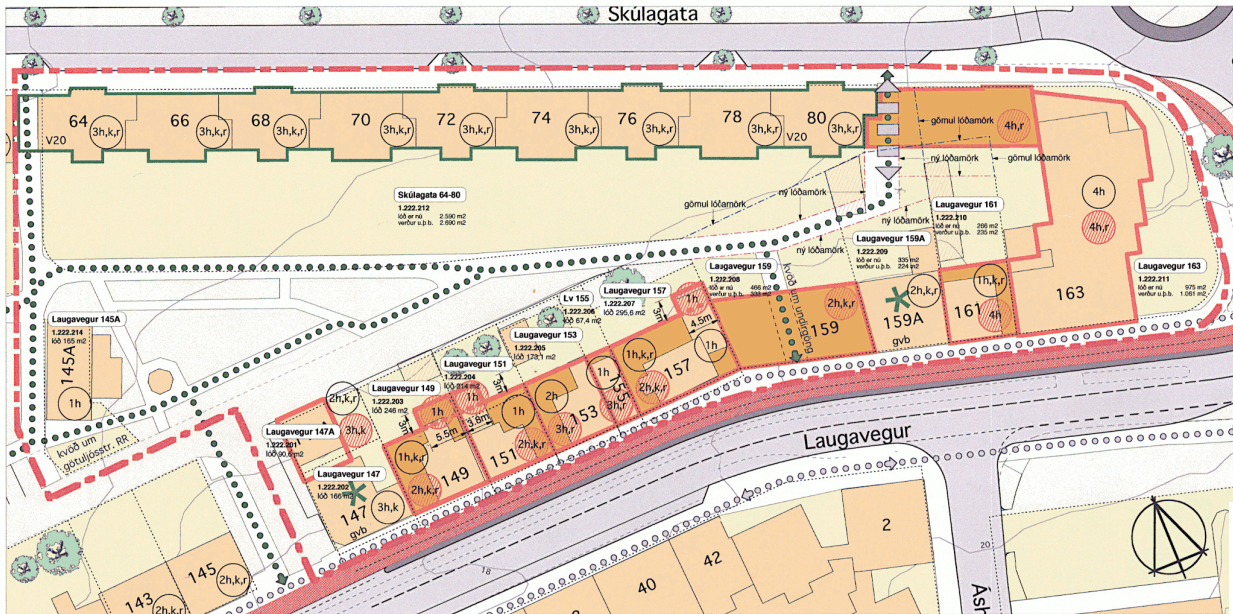


# REYKJAVÍKURBORG HLEMMUR +

## Skýringar

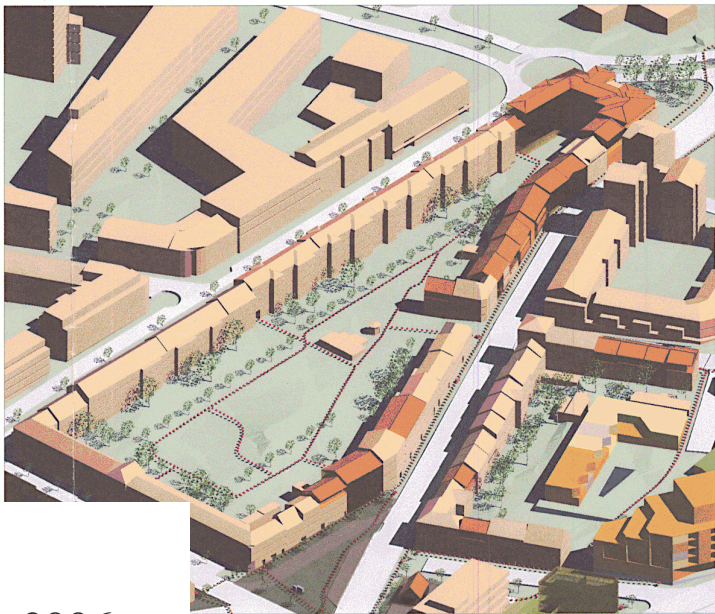
- mörk deiliskipulagsreits
- núverandi lóðamörk, óbreytt
- núverandi lóðamörk, breytt
- ný lóðamörk
- lóðir
- núverandi byggingar
- heimilað niðurfir bygginga
- tillaga að nýbyggingum
- byggingarreitur, nýr, ystu mörk
- hæðaskil
- núverandi fjöldi hæða, kjallari, bílarkjallari, ris, inndregin hæð
- leyfleg hæð húsa: fjöldi hæða, (bíla-)kjallari, ris, inndregin hæð

# deiliskipulag 1.222.2 - Skúlagarðsreitur eystri



Skúlagarður, deiliskipulagsuppráttur

1:50

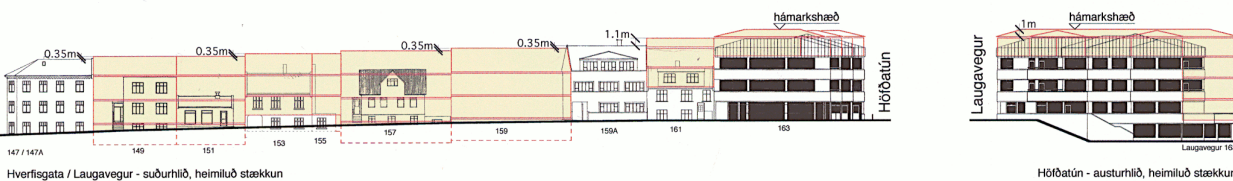


2006

ju

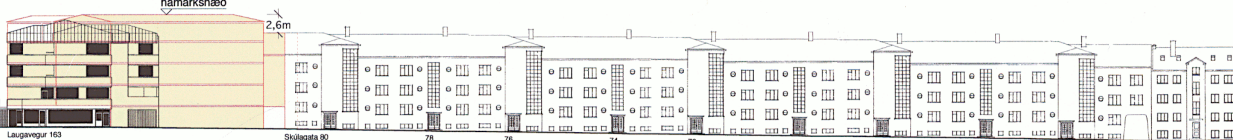
skuggavarp 21. júní - hádeg

| Skipulagsskilmálar og breytingar samkvæmt deiliskipulagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |       |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|
| A öllum lóðum eru byggingarlínur við gangastíðarlinnur bundnar byggingarlínur. Fyrir hverja 50 m aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði skal gert 1 bílastæði og 1 stæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangeinginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skýggj, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi. |                 |       |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |       |               |
| stæðir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | lóðahætti       | húsn. | lótum | byggingarmagn | húsn. | byggingarmagn | húsn. | byggingarmagn | húsn. | byggingarmagn | húsn. | byggingarmagn | húsn. | byggingarmagn |
| 1.222.201                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147A | 147A  | 147A  | 147A          | 147A  | 147A          | 147A  | 147A          | 147A  | 147A          | 147A  | 147A          | 147A  | 147A          |
| 1.222.202                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147B | 147B  | 147B  | 147B          | 147B  | 147B          | 147B  | 147B          | 147B  | 147B          | 147B  | 147B          | 147B  | 147B          |
| 1.222.203                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147C | 147C  | 147C  | 147C          | 147C  | 147C          | 147C  | 147C          | 147C  | 147C          | 147C  | 147C          | 147C  | 147C          |
| 1.222.204                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147D | 147D  | 147D  | 147D          | 147D  | 147D          | 147D  | 147D          | 147D  | 147D          | 147D  | 147D          | 147D  | 147D          |
| 1.222.205                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147E | 147E  | 147E  | 147E          | 147E  | 147E          | 147E  | 147E          | 147E  | 147E          | 147E  | 147E          | 147E  | 147E          |
| 1.222.206                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147F | 147F  | 147F  | 147F          | 147F  | 147F          | 147F  | 147F          | 147F  | 147F          | 147F  | 147F          | 147F  | 147F          |
| 1.222.207                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147G | 147G  | 147G  | 147G          | 147G  | 147G          | 147G  | 147G          | 147G  | 147G          | 147G  | 147G          | 147G  | 147G          |
| 1.222.208                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147H | 147H  | 147H  | 147H          | 147H  | 147H          | 147H  | 147H          | 147H  | 147H          | 147H  | 147H          | 147H  | 147H          |
| 1.222.209                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147I | 147I  | 147I  | 147I          | 147I  | 147I          | 147I  | 147I          | 147I  | 147I          | 147I  | 147I          | 147I  | 147I          |
| 1.222.210                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147J | 147J  | 147J  | 147J          | 147J  | 147J          | 147J  | 147J          | 147J  | 147J          | 147J  | 147J          | 147J  | 147J          |
| 1.222.211                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147K | 147K  | 147K  | 147K          | 147K  | 147K          | 147K  | 147K          | 147K  | 147K          | 147K  | 147K          | 147K  | 147K          |
| 1.222.212                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147L | 147L  | 147L  | 147L          | 147L  | 147L          | 147L  | 147L          | 147L  | 147L          | 147L  | 147L          | 147L  | 147L          |
| 1.222.213                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147M | 147M  | 147M  | 147M          | 147M  | 147M          | 147M  | 147M          | 147M  | 147M          | 147M  | 147M          | 147M  | 147M          |
| 1.222.214                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Laugavegur 147N | 147N  | 147N  | 147N          | 147N  | 147N          | 147N  | 147N          | 147N  | 147N          | 147N  | 147N          | 147N  | 147N          |



Hverfisgata / Laugavegur - suðurhlíð, heimilið stækkan

Höfðatún - austurhlíð, heimilið stækkan



Skúlagata - norðurhlíð, heimilið stækkan

1:500



Laugavegur 147-151

Laugavegur / Höfðatún



Skúlagata útsýni frá Höfðatúni

Skúlagarður



Skúlagata 66

Skúlagata 64

Skúlagata 80/bílsk Laugav. 159A



Staðsetning skipulagssvæðis í borgarlandi, staðgreinir 1.222.2



Gildandi aðalskipulag 2001 - 2024 mælikvarði 1:20 000 staðsetning svæðis

## Skipulagsuppráttur

### Skúlagarðsreitur eystri - staðgreinir 1.222.2 - íbúðarsvæði

#### Greinargerð og skilmálar með deiliskipulagi

**Staðsetning svæðis - skilgreining - afmörkun**  
Skúlagarðsreitur afmarkast af Rauðarástíg, Skúlagötu, Höfðatúni, Laugavegi og Hverfisgötu og eru skilgreindur sem íbúðarsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Deiliskipulag þetta nær aðeins yfir staðgreini 1.222.2 sem er eystri reitur Skúlagarðs en samhlíða er sett fram sérstakt deiliskipulag vestari reitsins. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir reitina.

**Almennt um svæðið, forsendur**  
Núverandi byggð myndar heilisteypta umgjöð þriggja hæða húsa með kjallara og risþaki í norðri um mjög góðan innigard, en til suðurs og austurs er byggðin fremur ósamstæð. Flest eru húsin steinsteyp. Reiknað er með óbreyttir nokkurn húsa frá því sem nú er. Verslunar- og þjónustuhúsnæði má vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofu eða íbúðir á efri hæðum.

**Húsaökönnun**  
Minjasafn Reykjavíkur vann húsaökönnun á reitnum sbr. skýrslu nr. 128.  
**Laugavegur 147**, byggð 1927, steinsteyp og að mestu óbreytt en með viðbyggingu frá 1939. Hluti af randbyggð en byggst sem hornhús við götu sem aldrei var fullgerð. Hefur ekki mikið menningarsögulegt gildi en er góður vitnisburður um húsaferð síns tíma. Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarkæðum.  
**Laugavegur 159A**, byggð 1931, steinsteyp og að mestu óbreytt. Hefur ekki mikið menningarsögulegt gildi en er góður vitnisburður um húsaferð síns tíma. Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarkæðum.

**Verndun - hverfisvernd**  
**Skúlagata 64-80**, byggð 1947, steinsteyp fjölbýlishús í funksistíl með sterkum höfundareinkennum. Vönduð lausn á litlum íbúðum. Hefur menningarsögulegt gildi sem merkur áfangi í húsnæðisögu eftirstríðsáranna í Reykjavík og umhverfisgildi sem hluti af heilisteyptri götumynd Skúlagötu. Húsin eru óbreytt og hefur verið vel viðhaldið.  
Húsin skulu samkvæmt deiliskipulagi njóta verndar í grönum flokki, verndun 20. aldar bygginga (V20) samkvæmt Húsnæðisráði Reykjavíkur. Við hönnun breytinga skal sýna sérstaka ábætt m.t.t. til sérstöðu byggingarinnar í byggingarsögu Reykjavíkur.

**Markmið**  
Heimilt er að randbyggð reitsins fái heilisteyptara yfirbragð með því að byggð verði á auðum lóðum og fyllt verði í þau skörd sem í randbyggðinni eru. Skúlagarður er fríosæl vin í borginni og er stefnt að betri göngutengslum við hann og almennri umhverfislegri legun. Lögð er áhersla á að hagsmunaaðilar verði fyrir sem minnstir truflun vegna fyrirhagnaðra framkvæmda.

**Helstu breytingar sem lagðar eru til**  
Heimilt er að byggja í skörd og stækka hús samkvæmt uppgæfnum byggingarreitum. Jafnframt er gefinn möguleiki á minni háttar útbýggingum og heimilað að gera svalir inn í garð á þau hús sem ekki hafa svalir í dag. Á austasta hluta svæðisins eru lagðar til nokkrar breytingar á lóðamörkum. Í innigardi er lagt til að gerðar verði samræmdar lausnir á sorpskýlum. Göngustígar frá Skúlagarði eru lagðir til á lóð Laugavegi 159 og austan við Skúlagötu 80. Heimilt er að gera minni háttar breytingar á húsum á reitnum að undangeinginni samþykkt byggingarfulltrúa, s.s. gera skýggj, svalir, litla kvisti og lagfæringar án þess að breyta þurfi deiliskipulagi.

Trjágróður á upprætti er til skýringar.

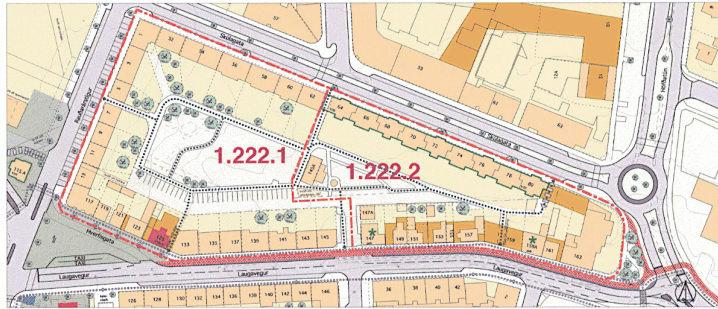
**Umferð, bílastæði, göngustígar**  
Nokkur bílastæði eru í innigardi og er ekki reiknað með fjölgun þeirra en gera verður bílastæði í stað þeirra sem falla brott vegna nýbygginga. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 1 bílastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> aukins byggingarmagns fyrir atvinnuhúsnæði, en 1 bílastæði fyrir hverja íbúð óháð stærð. Ákvörðun borgaryfirvalda um að í miðborginni megi greiða gjald fyrir bílastæði sem ekki er hægt að koma fyrir á lóðum þar sem nýting er aukin er í gildi á þessu svæði.

**Skilmálar og kvæði**  
Kvæði eru settar um almenna göngustíga á lóð Laugavegar 159 og 159A.  
Nánari skilmálar og kvæði eru settar fyrir byggingar innan deiliskipulagsreitsins sbr. töflu.

#### Sjá enn fremur umferðarskipulag Hlemmur +

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| núverandi byggingarmagn reits 1.222.2 | 8.970,0 m <sup>2</sup>  |
| núv. fjöldi íbúða reitsins tölplega   | 100 íbúðir              |
| viðbótar byggingarmagn                | 3.330,0 m <sup>2</sup>  |
| byggingarmagn hámark samkvæmt tillögu | 12.300,0 m <sup>2</sup> |

Skúlagarðsreitur, yfirlit u.þ.b. 1:2000



Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 25. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997

var samþykkt í **SKIPULAGSRÁÐI** þann **12. júlí** 2006

og í **BORGARRÁÐI** þann **20. júlí** 2006

Tillagan var auglöst frá **24. maí** 2006 með athugasemdafrestri til **5. júlí** 2006

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann **8. ágúst** 2006

*Stella Jónsdóttir*  
s.u.

## H L E M M U R +

unnið fyrir:  
**SKIPULAGS- OG BYGGINGARSVIÐ**  
BORGARTÚN 3, 105 REYKJAVÍK SMR 565000 FAX 565000

## DEILISKIPULAG

Vinnustofan Pverá ehf  
Laðaveg 36 - 101 Reykjavík - smi 5514000 - fax 5614000 - vorkn.is

hamnahl: Valdis Eljarnadóttir arkitekt FAI, PISA teikning: 1:0

teiknaði: OG / ML teiknaði: 1:135

yfirfærði: VB / GPR teiknaði: 10. maí 2006 eflir hagsmunaaðilabreytingu dags: 02. mars 2006

breytt: tölvaskrá: Hlemmur plús

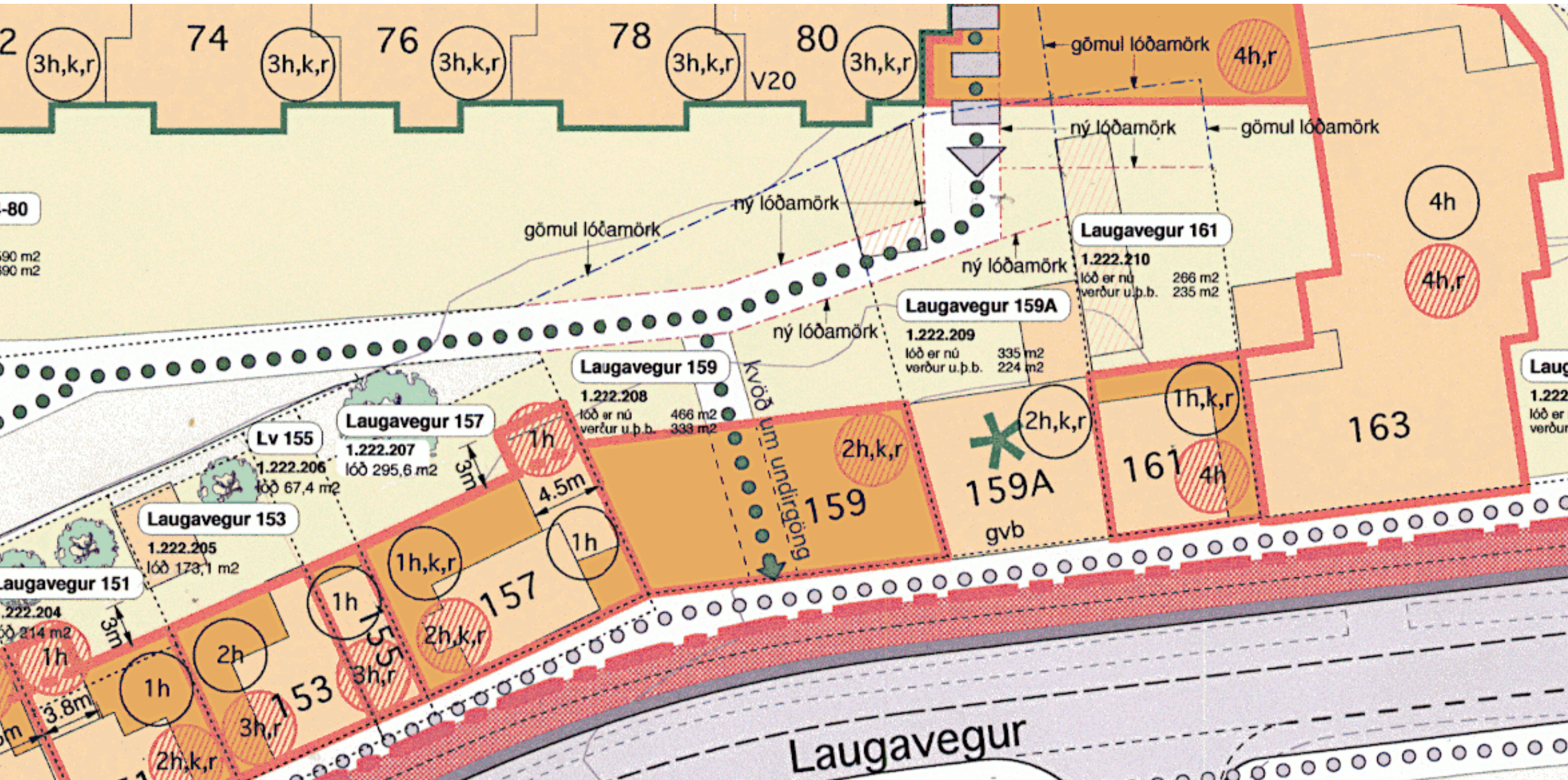
kvarði: 1:500 & A1

kortagrunnur: LUKR hnitakerfi: RVK





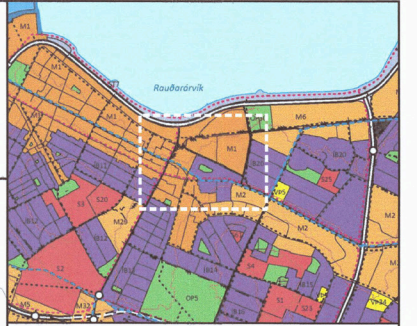
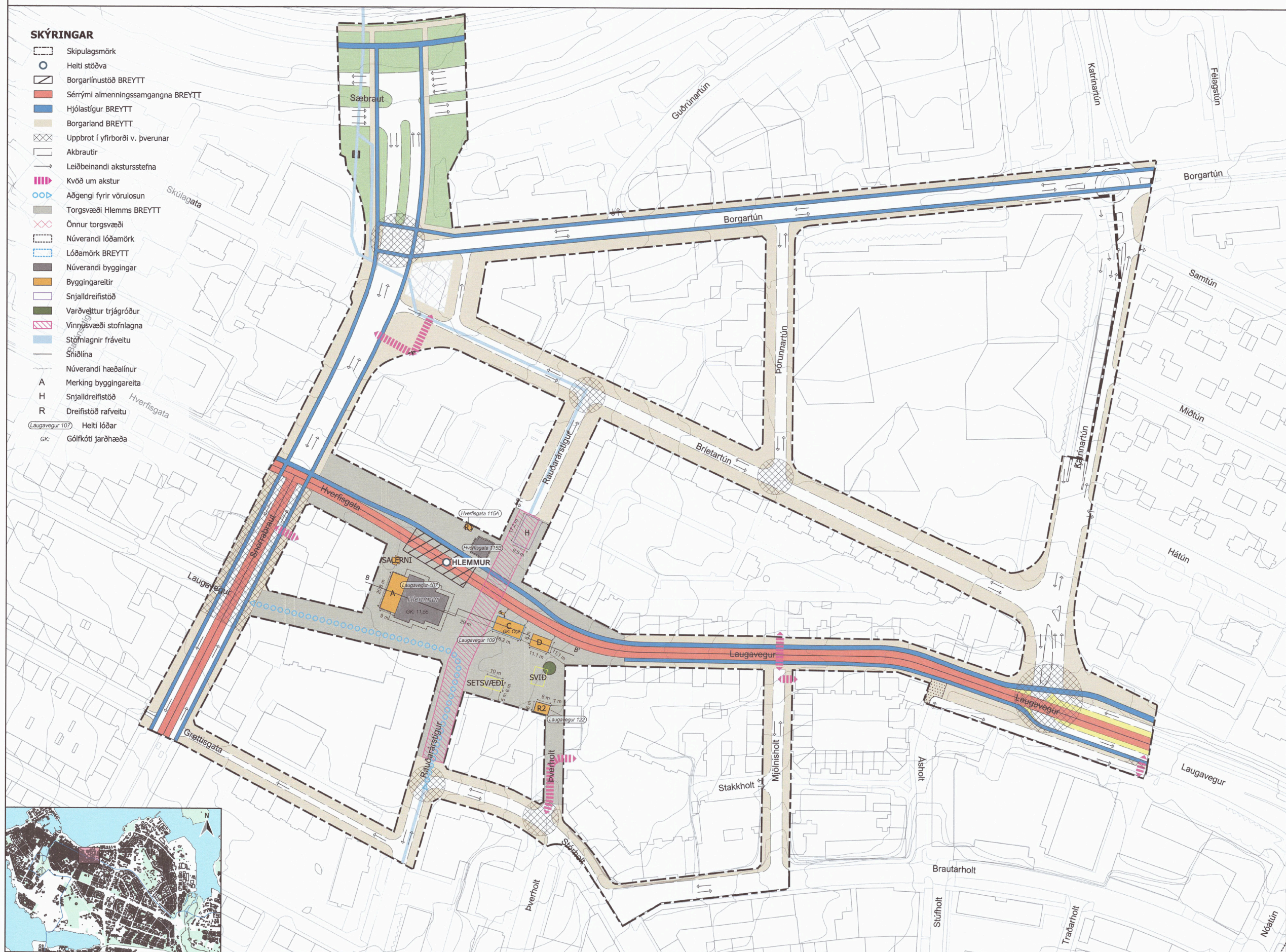




- Skýringar**
- mörk deiliskipulagsreits
  - núverandi lóðamörk, óbreytt
  - núverandi lóðamörk, breytt
  - ný lóðamörk
  - lóðir
  - núverandi byggingar
  - heimilað niðurrif bygginga
  - tillaga að nýbyggingum
  - byggingarreitur, nýr, ystu mörk
  - hæðaskil
  - núverandi fjöldi hæða, kjallari, bílarkjallari, ris, inndregin hæð
  - leyfileg hæð húss: fjöldi hæða, (bíla-)kjallari, ris, inndregin hæð
  - heimiluð stækkun bygginga sbr. götumynd
  - hjólrain
  - götur, almennur akstur skv. umferðarskipulagi
  - V20 verndun 20. aldar bygginga
  - göður vitnisburður um húsagerð síns tíma
  - kvæð um akstur
  - kvæð um gönguleið, stofnstíg skv. aðalskipulagi
  - gönguleið

| lóðahelti  | húsnr. | notkun         | bygg.ár<br>(viðbygg.) | hæðir    | núv. bygg<br>magn m2 | núv. bygg<br>magn m3 | núv. lóðarst. m2 | ný lóðarst. m2 | núv. nhl. | breytt<br>núv. nhl.* | (víkjandi,<br>innifallið í<br>stæk. m2) | viðb. bygg<br>magn m2 | hám. bygg<br>magn m2 | viðb. hæðafj. | hám. hæðafj. | hám. nhl. | breytingar samkvæmt deiliskipulagstillögu                                                                   |
|------------|--------|----------------|-----------------------|----------|----------------------|----------------------|------------------|----------------|-----------|----------------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------|--------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laugavegur | 147A   | íbúðarhús      | 1926                  | 2h, k, r | 209,8                | 628,0                | 90,6             |                | 2,32      |                      | (34,0)                                  | 68,0                  | 243,8                | 1h            | 3h, k        | 2,69      | Heimilt er að hækka hús í sömu hæð og nr. 147.                                                              |
| Laugavegur | 147    | íbúðarhús      | 1926                  | 3h, k    | 473,2                | 1417,0               | 166,0            |                | 2,85      |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Ekki eru lagðar til breytingar.                                                                             |
| Laugavegur | 149    | íbúðarhús      | 1926                  | 1h, k, r | 156,0                | 441,0                |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,                 |
| Laugavegur | 149    | bílskúr/skúr   | 1926                  | 0        | 18,0                 | 38,0                 |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | bílskúr verði innibýggður.                                                                                  |
| Laugavegur | 151    | íbúðarhús      | 1922                  | 1h       | 77,4                 | 213,0                |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,                 |
| Laugavegur | 151    | bílskúr/skúr   | 1955                  | 0        | 13,5                 | 27,0                 |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | bílskúr verði innibýggður.                                                                                  |
| Laugavegur | 153    | íbúðarhús      | 1920                  | 2h       | 130,7                | 443,0                |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,                 |
| Laugavegur | 153    | bílskúr/skúr   | 1931                  | 0        | 21,6                 | 48,0                 |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | bílskúr verði innibýggður.                                                                                  |
| Laugavegur | 155    | íbúðarhús      | 1928                  | 1h       | 29,3                 | 106,0                | 67,4             |                | 0,43      |                      | (29,3)                                  | 128,0                 | 128,0                | 2h, r         | 3h, r        | 1,90      | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris.                 |
| Laugavegur | 157    | íbúðarhús      | 1918                  | 1h, k, r | 154,2                | 419,4                |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Heimilt er að byggja við núverandi hús eða í stað þess samtals kjallara, tvær hæðir og ris,                 |
| Laugavegur | 157    | bílskúr        | 1972                  | 1h       | 28,8                 | 74,2                 |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | bílskúr verði innibýggður.                                                                                  |
| Laugavegur | 159    | óbyggt         |                       | 0        | 0,0                  | 0,0                  | 466,0            | 333,0          | 0         | 0                    |                                         | 650,0                 | 650,0                | 2h, k, r      | 2h, k, r     | 1,95      | Heimiluð nýbygging kjallari, tvær hæðir og ris, kvæð um undirgöng og göngustíg, lögð til breytt mörk lóðar. |
| Laugavegur | 159A   | íbúðarhús      | 1931                  | 2h, k, r | 414,6                | 1141,0               |                  |                |           |                      | (35,1)                                  |                       |                      |               |              |           | Lögð til breytt mörk lóðar og gönguleið um nyrðri hluta hennar gegn bótum.                                  |
| Laugavegur | 159A   | bílskúr        | 1939                  | 0        | 35,1                 | 88,0                 |                  |                |           |                      | (35,1)                                  |                       |                      |               |              |           | Bílskúr/skúr verði rífinn.                                                                                  |
| Laugavegur | 161    | íbúðarhús      | 1923                  | 1h, k, r | 201,8                | 564,0                |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Heimilt er að hækka núverandi hús samtals í kjallari, 3 hæðir og ris,                                       |
| Laugavegur | 161    | bílskúr/skúr   | 1923                  | 0        | 46,5                 | 121,0                |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | lagt til niðurrif skúrs, breytt mörk lóðar og gönguleið um nyrðri hluta hennar gegn bótum.                  |
| Laugavegur | 163    | versl/skrifst. | 1986                  | 4h       | 1699,4               | 6010,0               |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Lögð er til stækkun lóðar. Heimiluð hækkan þaks um 1 m, nýbygging 4 hæðir og ris á norðvestanverðri lóð     |
| Laugavegur | 163    | stækkun        |                       | 4h       | 1699,4               | 6010,0               |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | með léttu glerengibyggingu yfir undirgangi á borgarlandi að Skúlagötu 80.                                   |
| Skúlagata  | 64-80  |                |                       |          |                      |                      |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Ekki eru lagðar til breytingar.                                                                             |
| Skúlagata  | 64     | íbúðarhús      | 1947                  | 3h, k, r | 644,4                | 1765,0               |                  |                |           |                      |                                         |                       |                      |               |              |           | Ekki eru lagðar til breytingar.                                                                             |

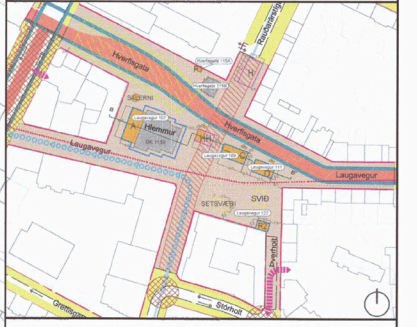




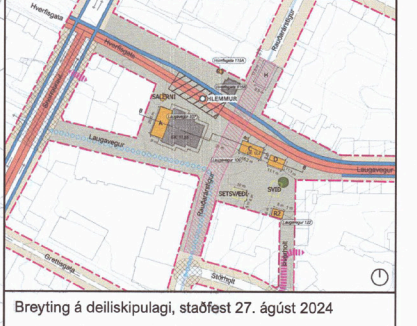
Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Breyting á deiliskipulagi, staðfest 14. maí 2021

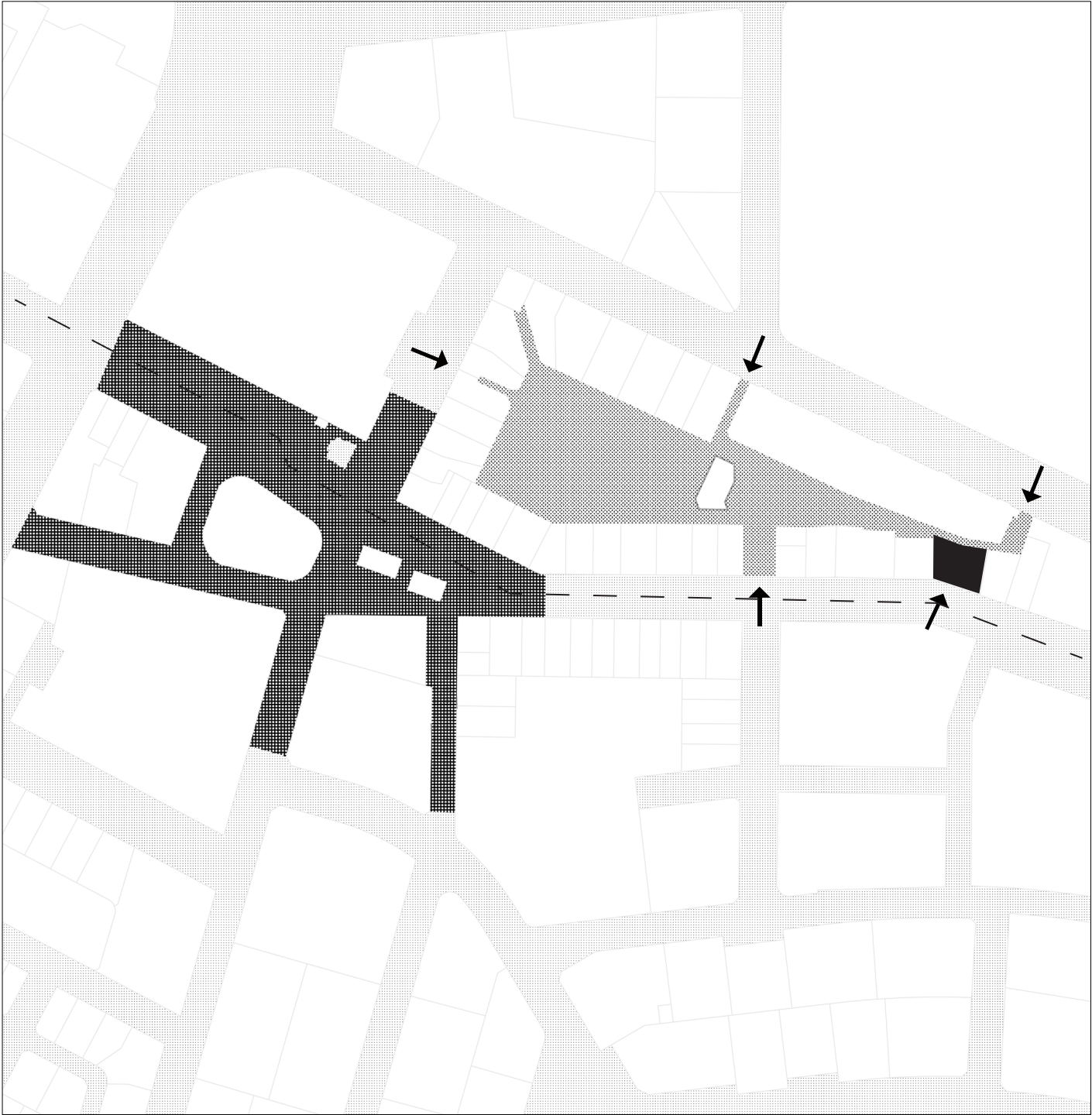


Breyting á deiliskipulagi, staðfest 4. maí 2022



Breyting á deiliskipulagi, staðfest 27. ágúst 2024





Skúlagarður er einstök vin í borginni þar sem er að finna opin græn svæði með fjölbreyttum trjágróðri, leiktækjum fyrir börn, aðstöðu fyrir útilíkamsrækt, boltavelli o.fl. í beinu framhaldi af iðandi borgarlífi á Laugavegi og Hlemmtorgi. Nýbyggingar (einkum Laugavegur 159) sem koma til með að fylla inn í eyður randbyggðarinnar hafa mikilvægu hlutverki að gegna varðandi rýmismótun inngarðsins og tengslum gangandi vegfarenda við græn svæði í miðborginni.

 Hlemmtorg

 Skúlagarður

 Aðkoma í garð

 Borgarlína





2025

Laugavegur 159, milli tveggja heima





**Yfirlit**

Staður: Laugavegur 159  
Tegund: Nýbygging  
Staða: Óbyggt  
Rekstrarmódel: Óhagnaðardrifið?  
Fjöldi íbúða: 6?  
Fermetrar: Hámark 650 m²  
Stærð lóðar: 333 m²  
Nýtingarhlutfall: 1,95  
Hæðir: 2h + kjallari og ris



*séð frá Bríetartúni*



*lóð, séð frá Laugavegi*





**Laugavegur 157**  
6 íbúðir + 3 bílastæði í kjallara



**Laugavegur 159A**  
4 íbúðir (2. hæð var skipt upp í tvær íbúðir)





*efni, litir, form og áferðir í umhverfi*







*opnanir - kvöð um gönguleið*







*opnanir - valkvæðar*







## *skúlagarður austur*

vinstri: græn svæði innan lóðar - lítil merki um notkun, beint aðgengi frá húsum takmarkað  
hægri: borgarland - ófrágenginn stígur, í notkun fyrir bíla





*bakvegur - kvöð um akstur*





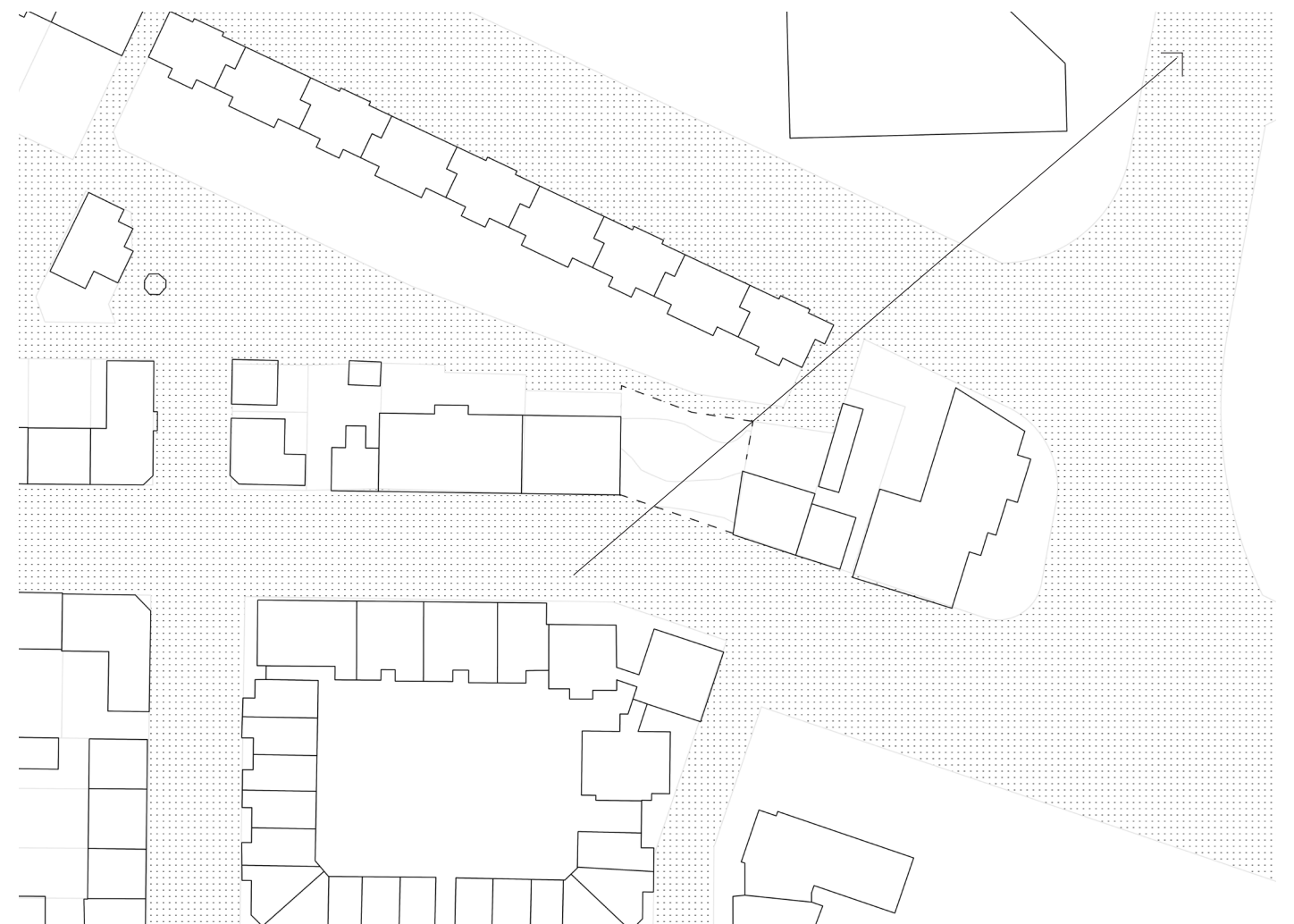
16m

19m

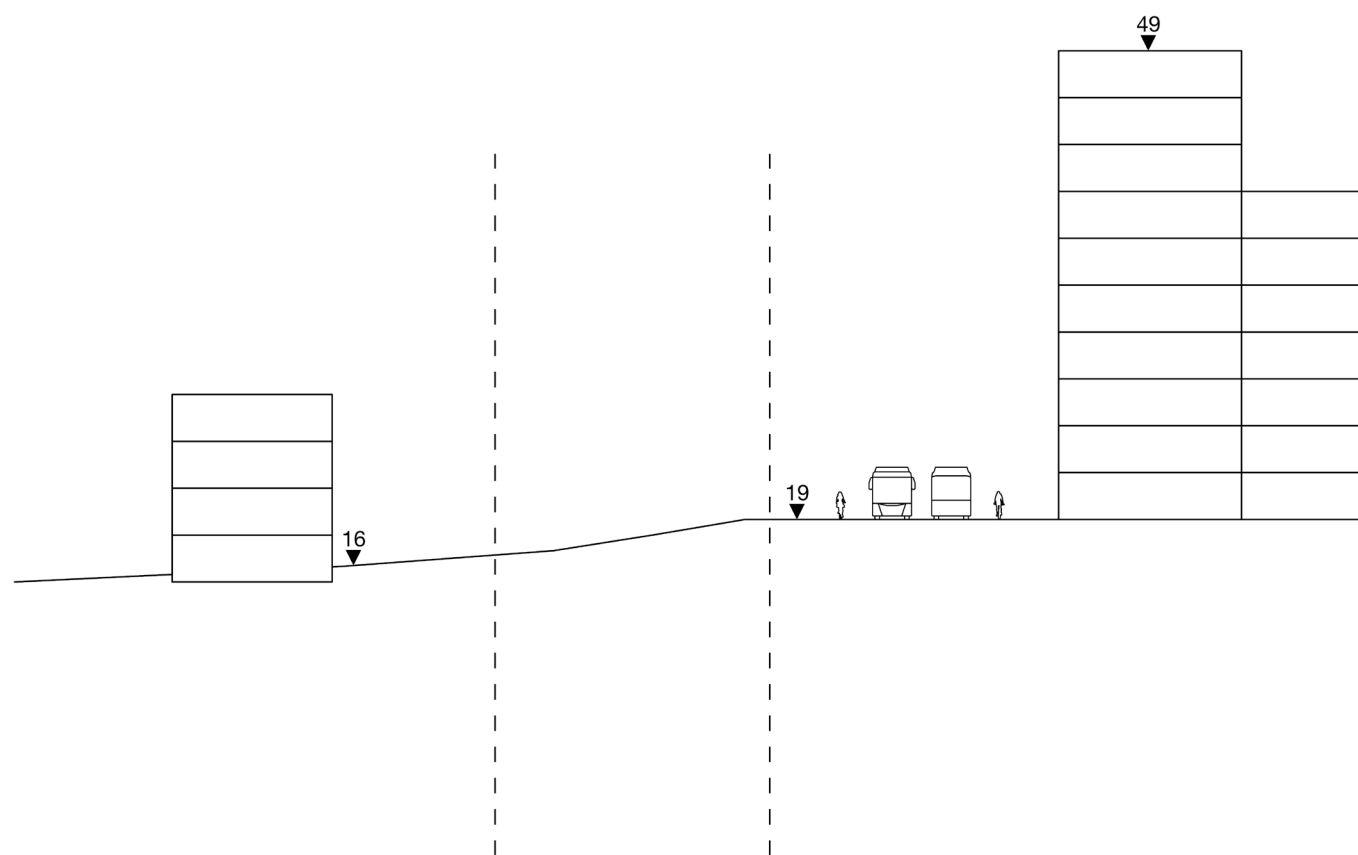




*útsýni frá lóð - norður, esja og haf*



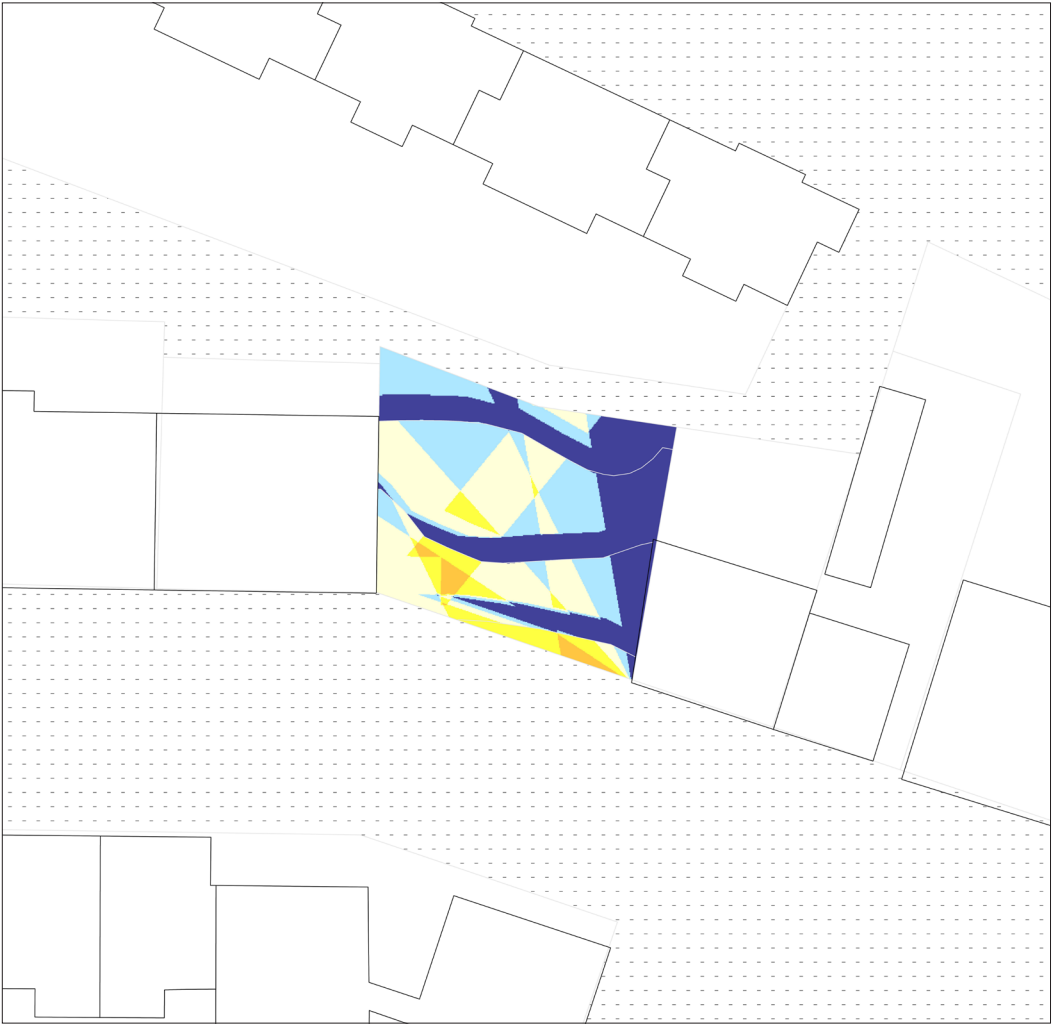




*útsýni frá lóð - suður*





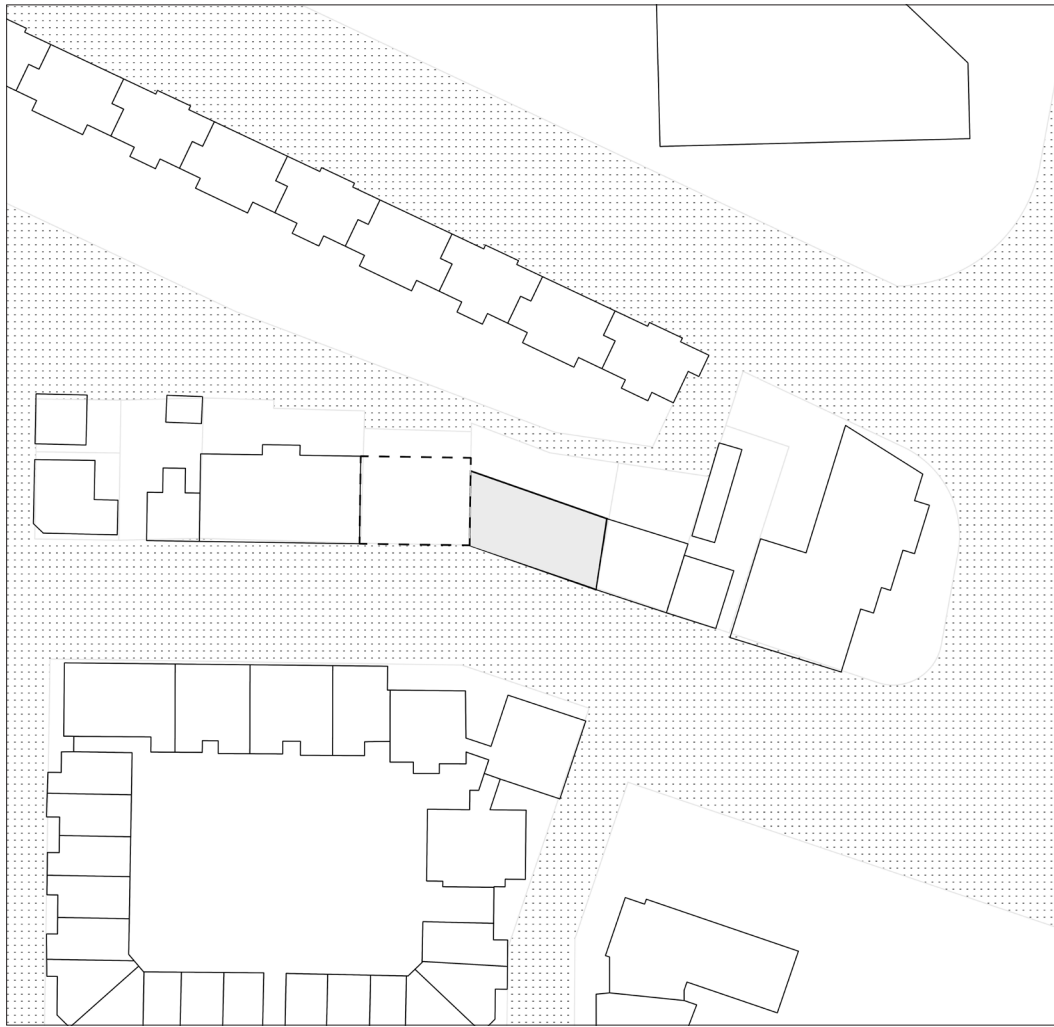


**Afstaða**  
sólskinsstundir á yfirborði



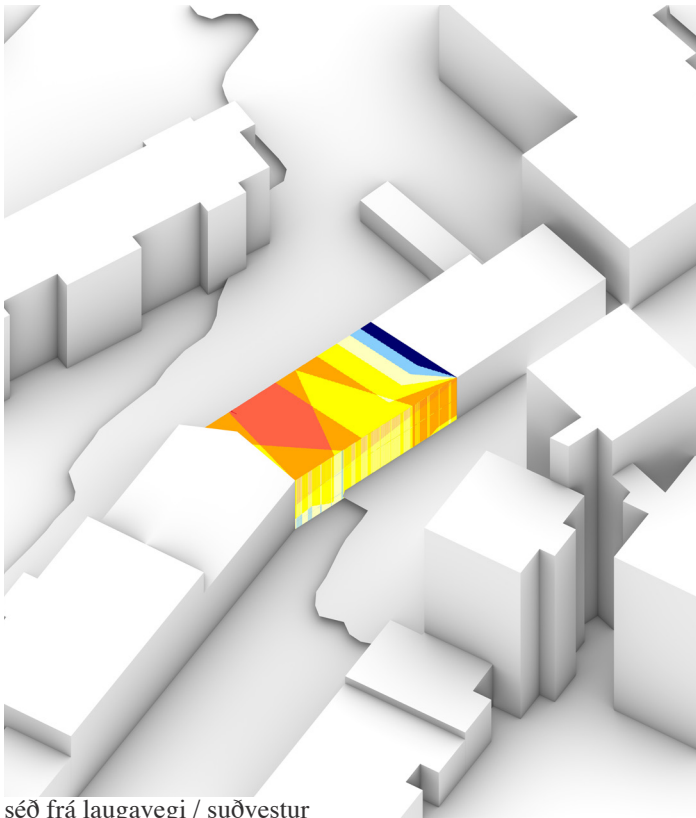
**Skýring**  
mælt fyrir jafndægur á milli 09-17



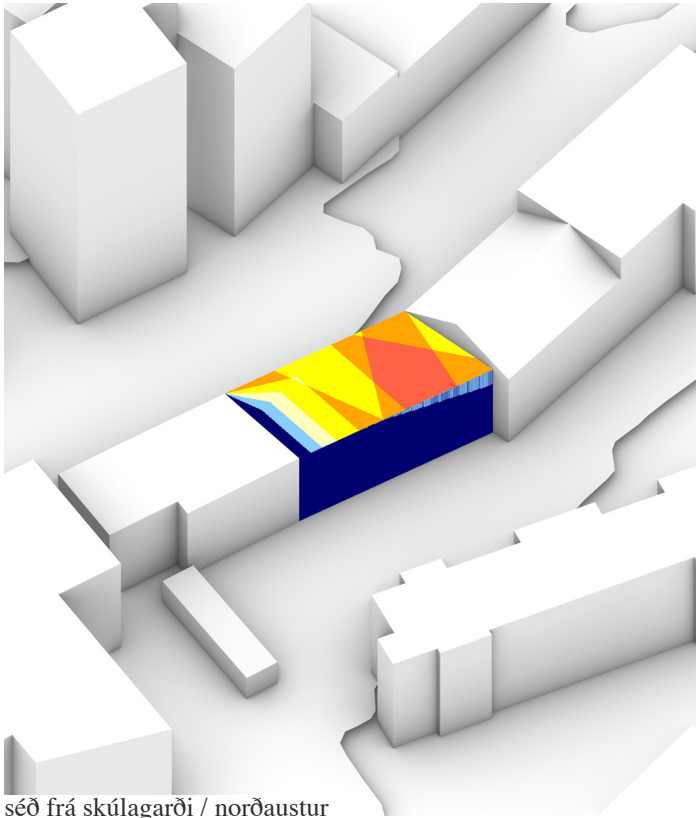


massi A

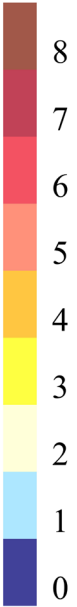
alveg eftir fyrirmynd í deiliskipulagi



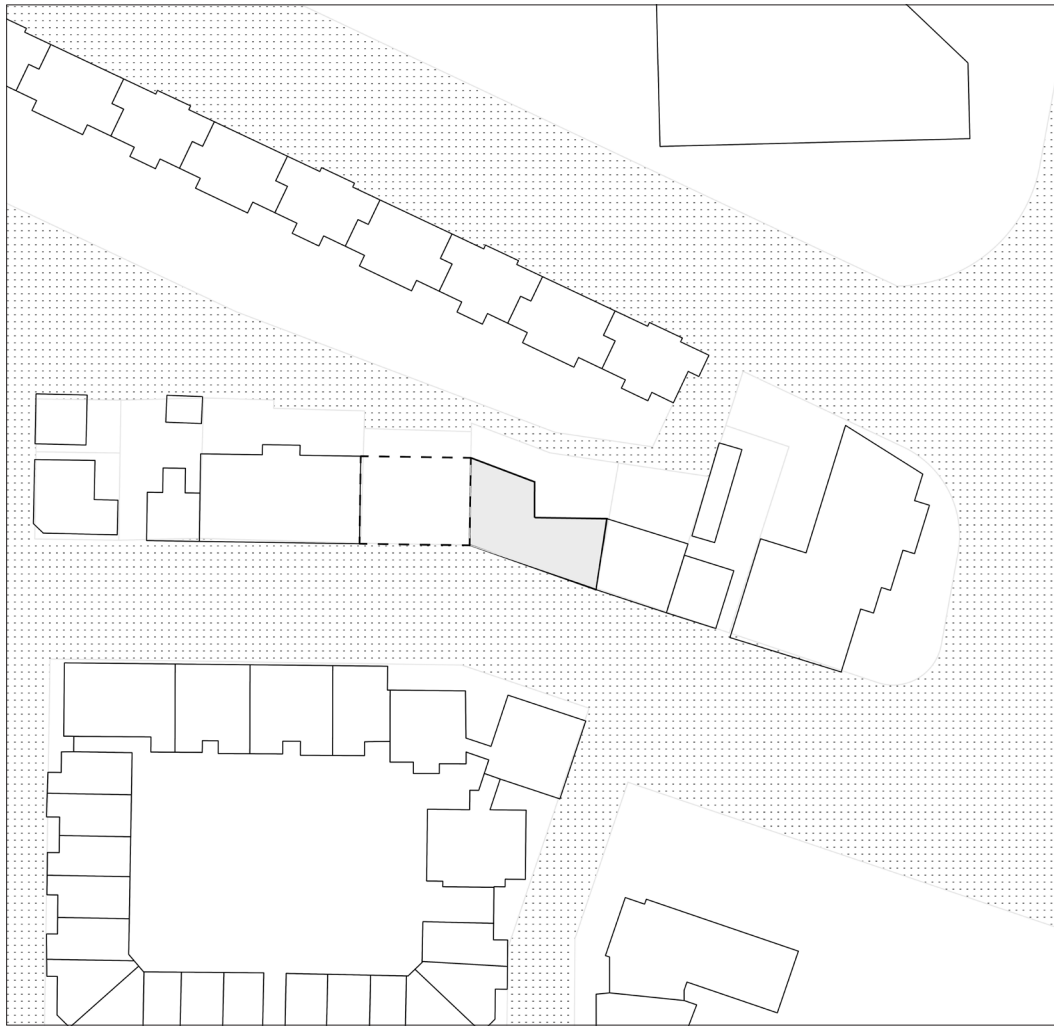
séð frá laugavegi / suðvestur



séð frá skúlagarði / norðaustur

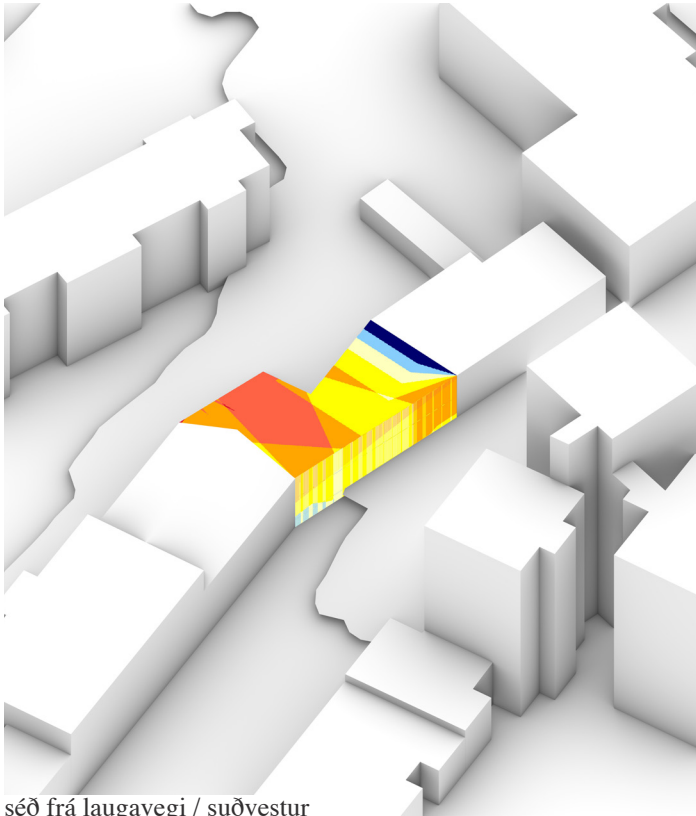




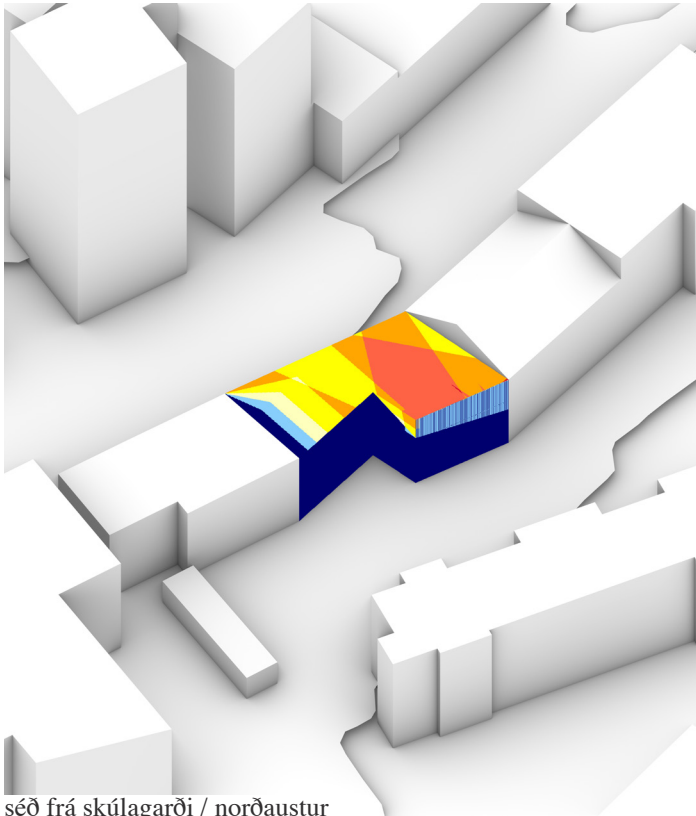


massi C

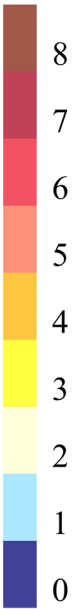
aftur í samræmi við byggingar beggja megin en brýtur upp  
garðrými norðan húss



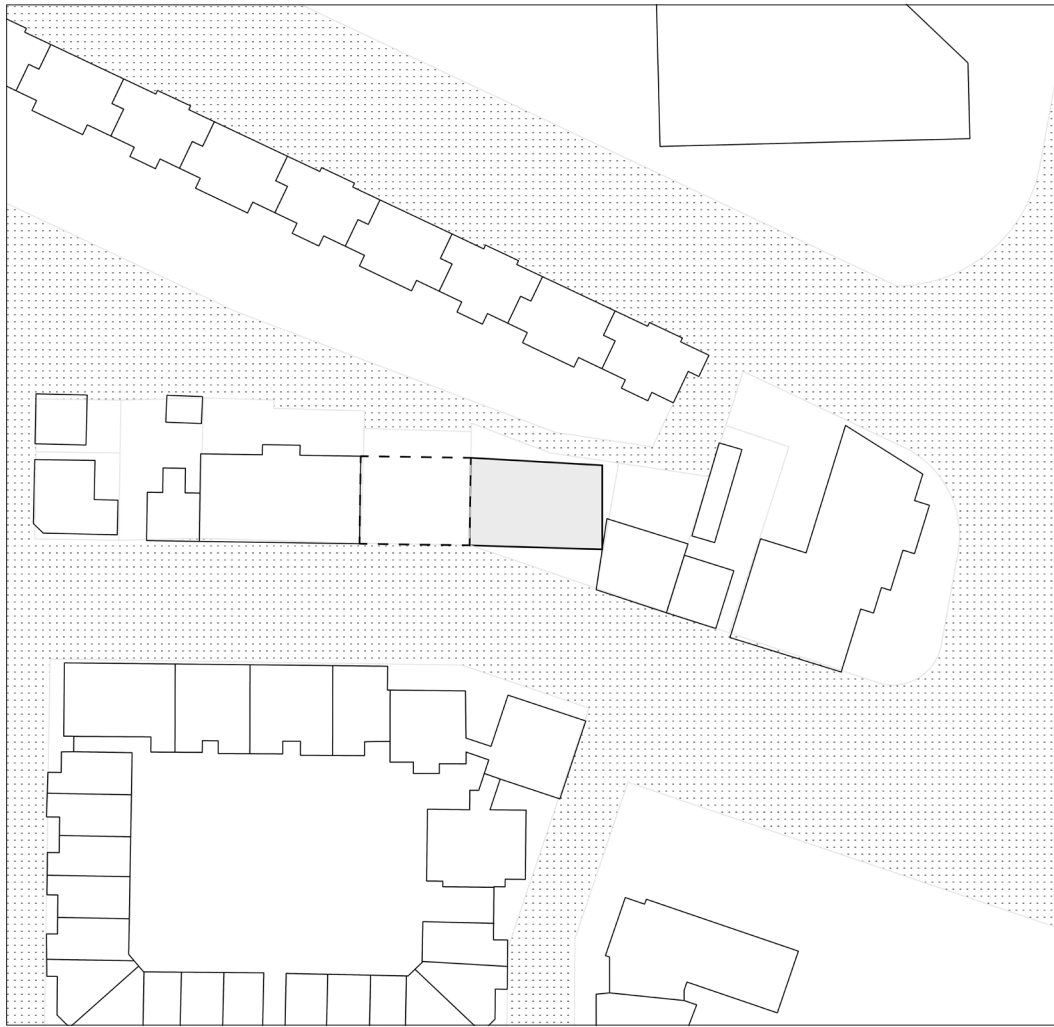
séð frá laugavegi / suðvestur



séð frá skúlagarði / norðaustur

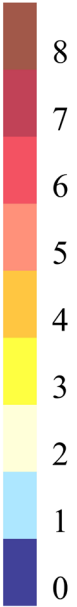
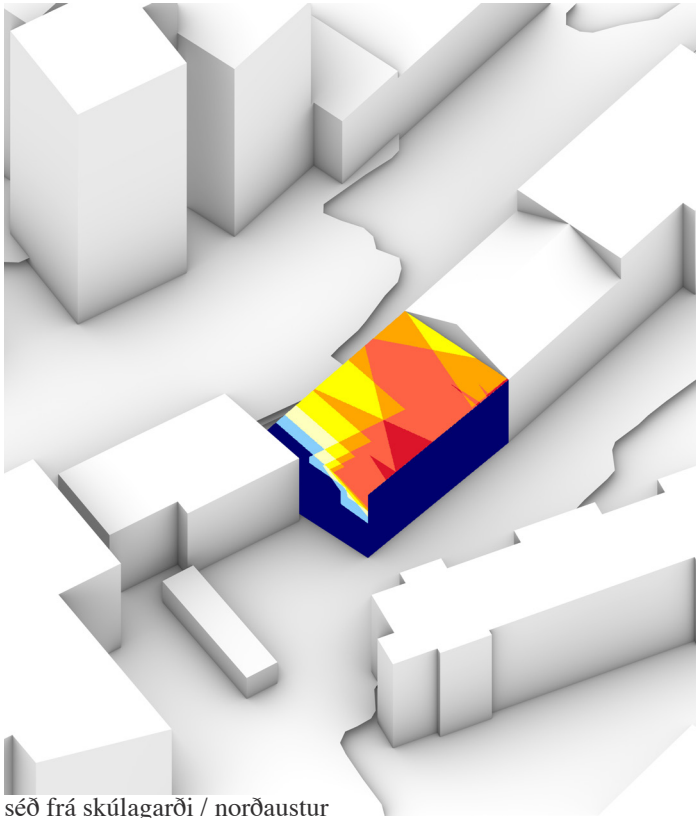
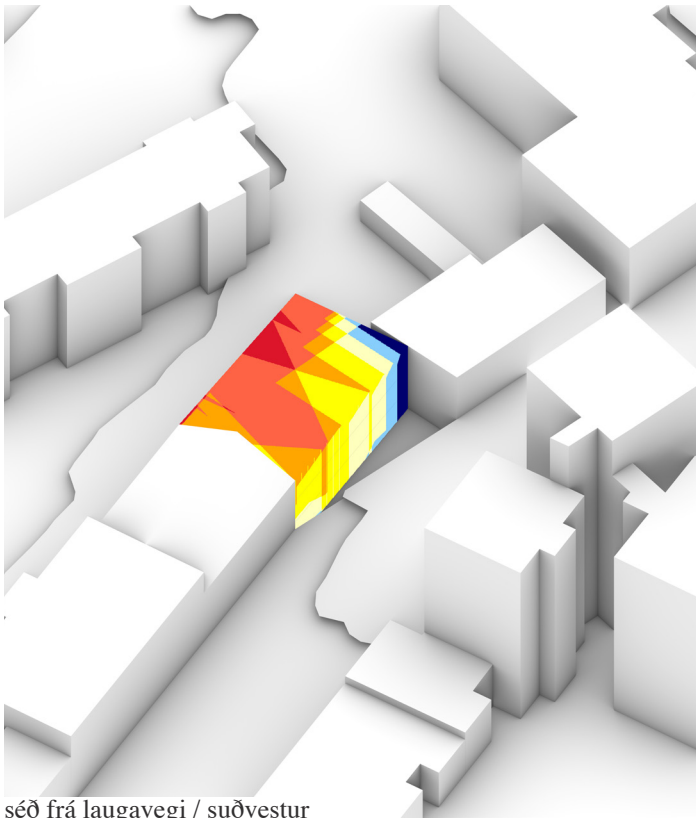




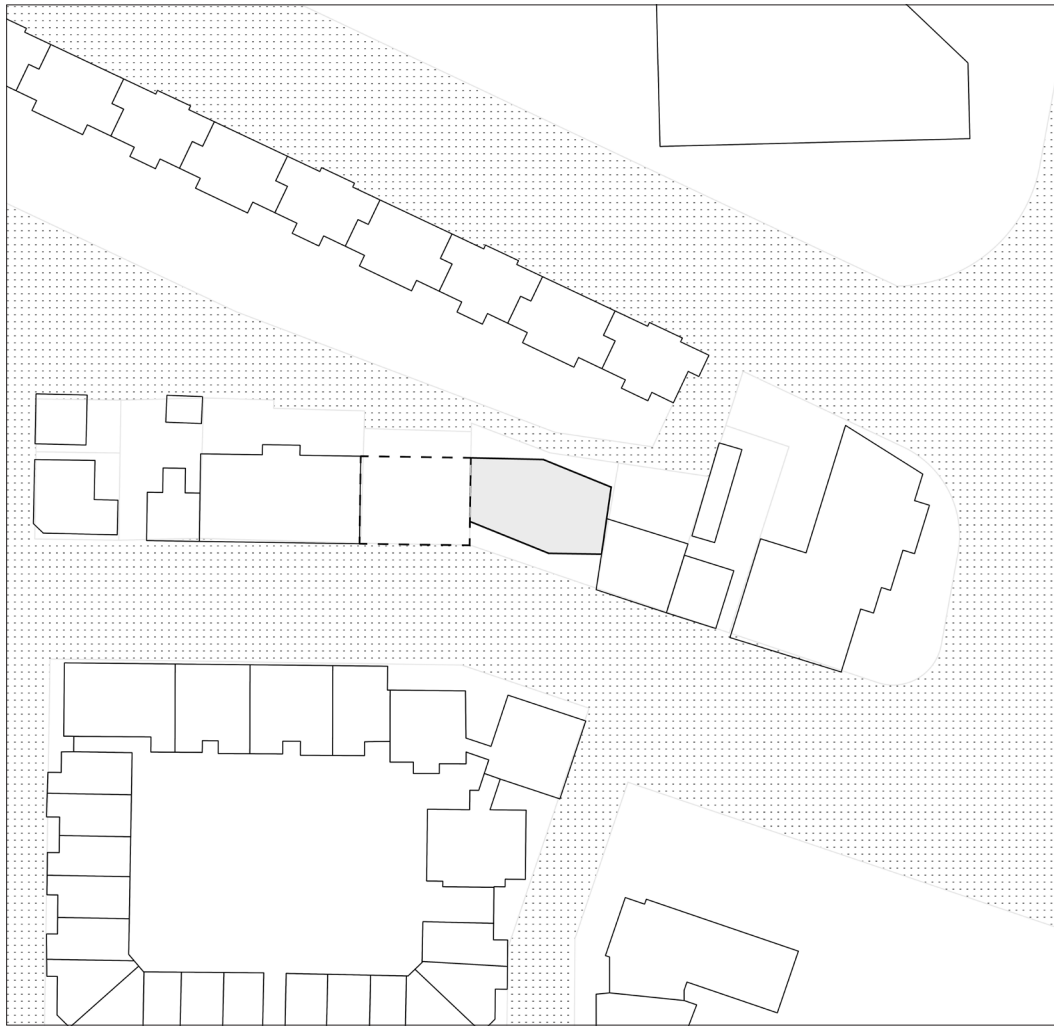


massi D

í samræmi við væntanlegt hús vestan lóðar en lítið uppbrot í  
samskeytum við hús austan lóðar, skapar kantzone milli húss og  
göturýmis

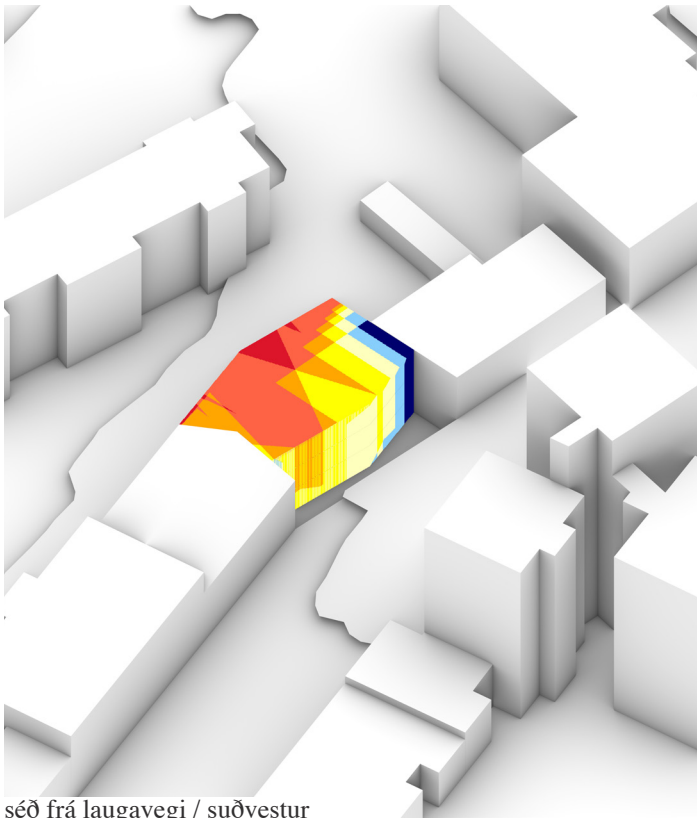




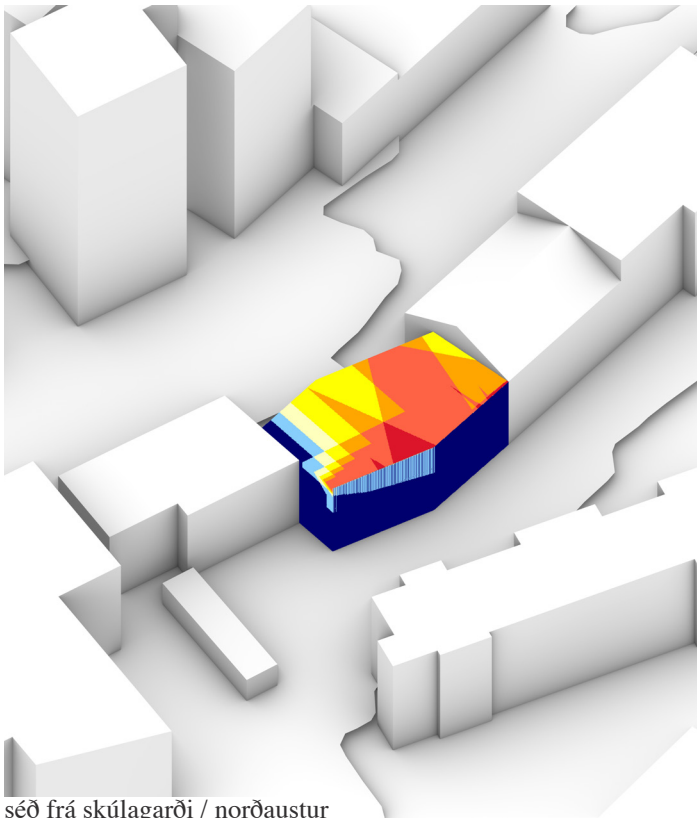


massi B

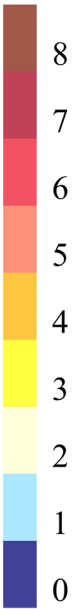
öll götuhlið dregin aftur, myndar rými milli götu og húss. stefnur  
sóttar í hús beggja megin við lóð



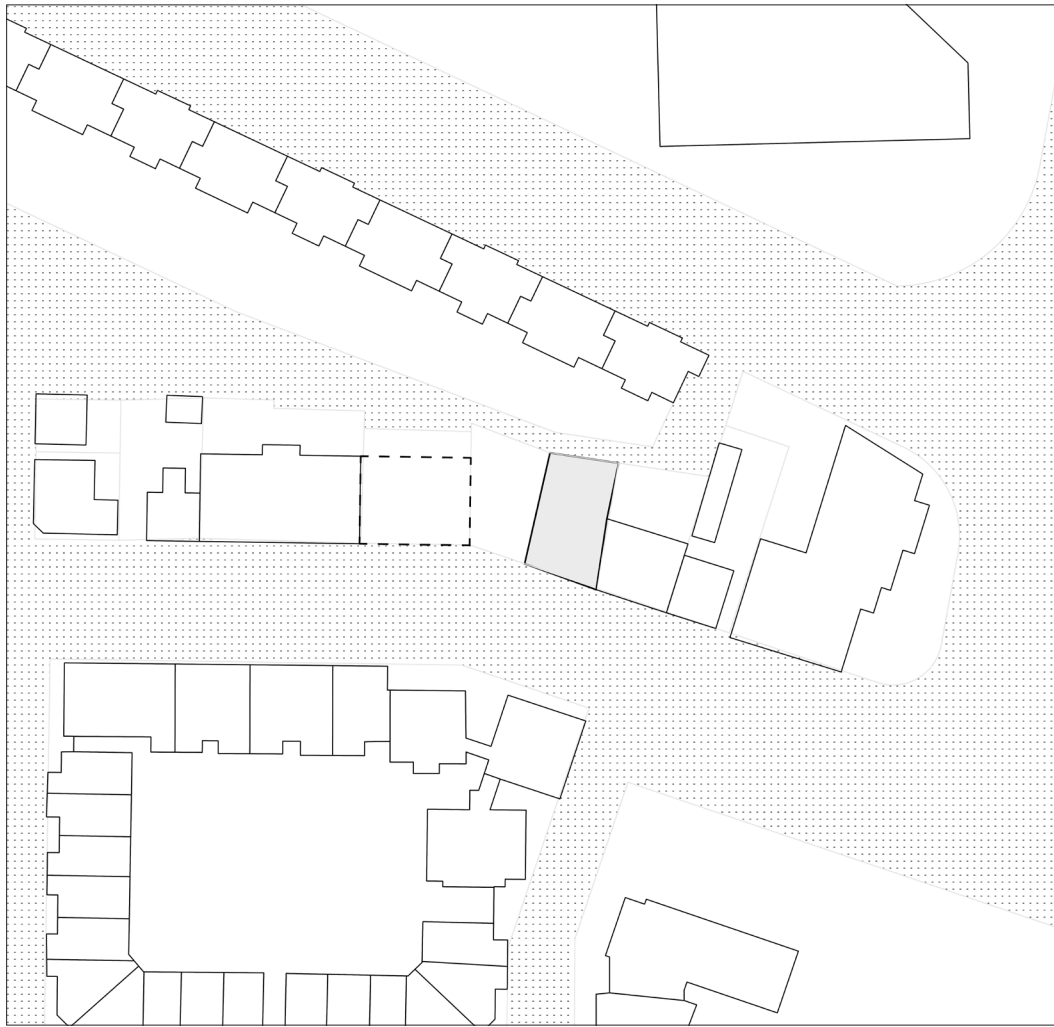
séð frá laugavegi / suðvestur



séð frá skúlagarði / norðaustur

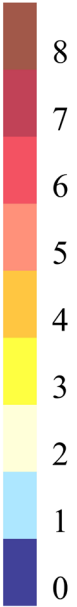
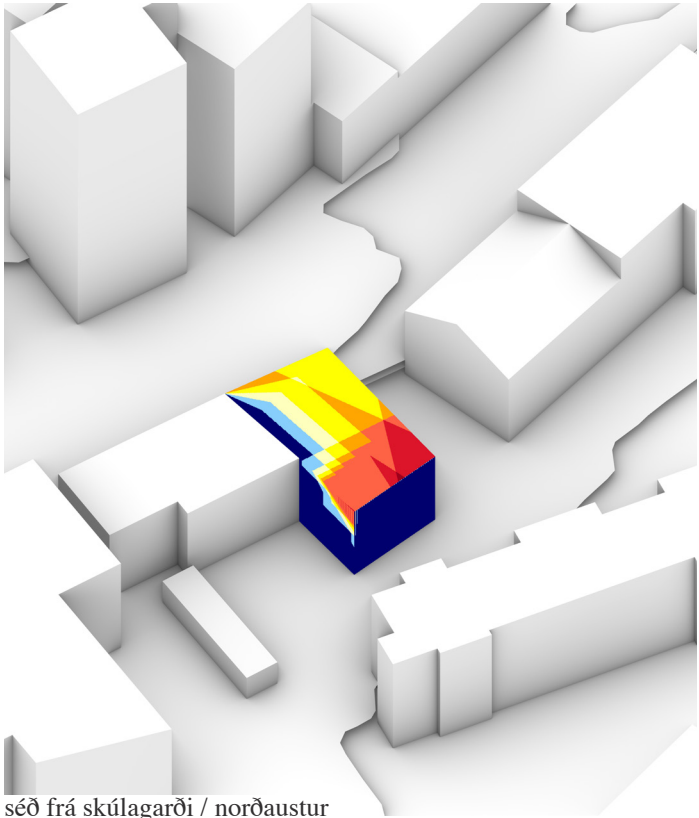
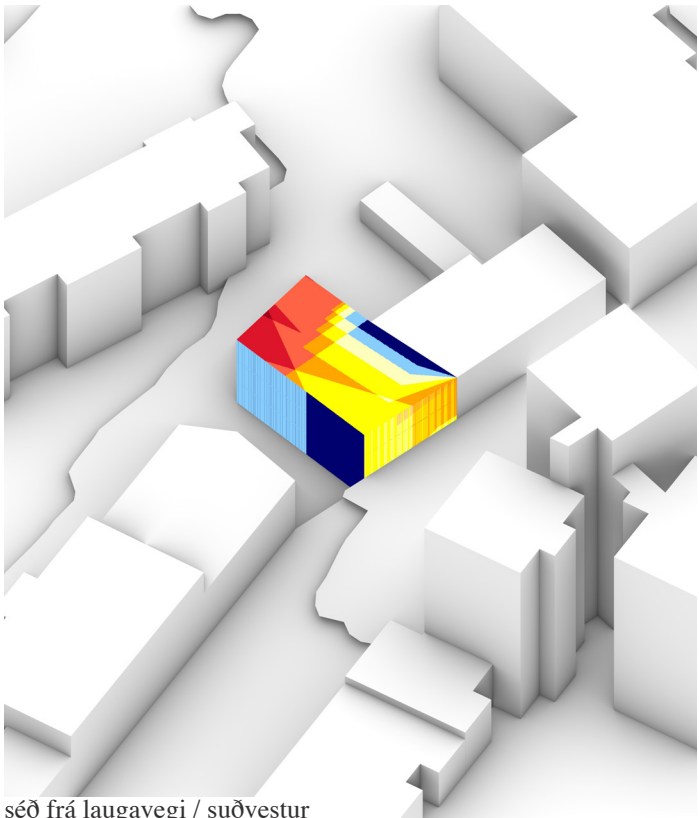




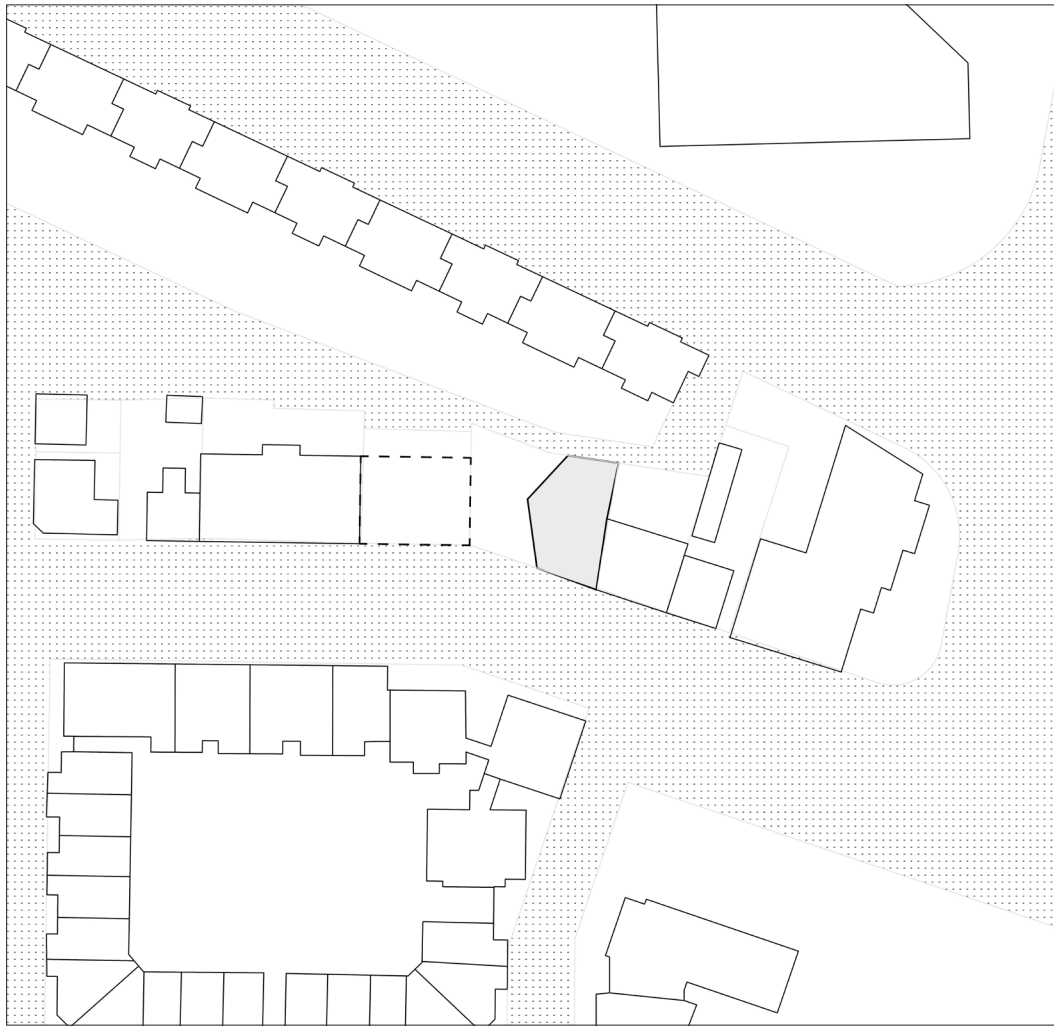


massi E

massi fyllir lóðarmörk frá suðri til norðurs en skapar rausnarlega  
opnun vestan við hús, skapar tækifæri fyrir gönguleið inn í  
skúlagarð til að verða dvalarrými í sjálfu sér

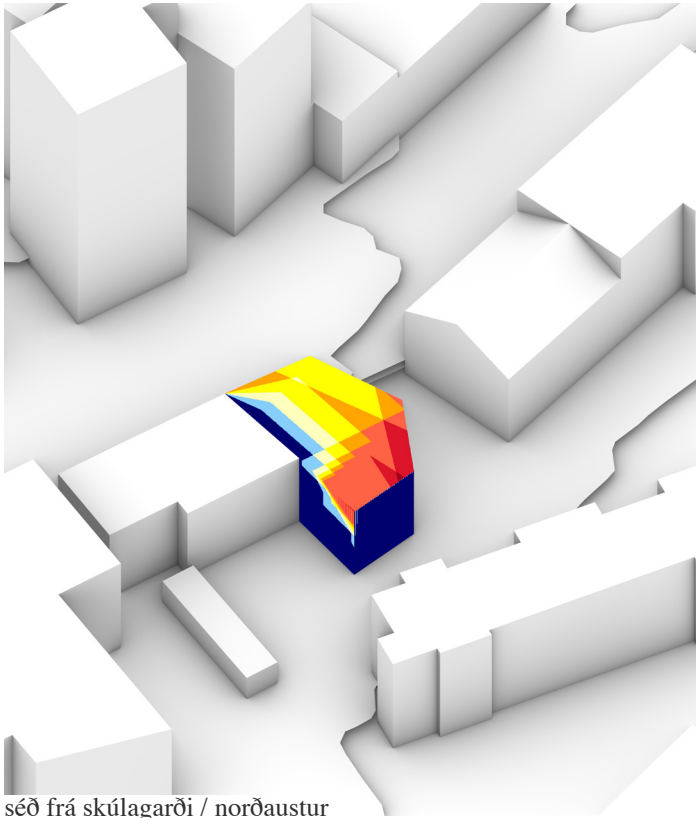
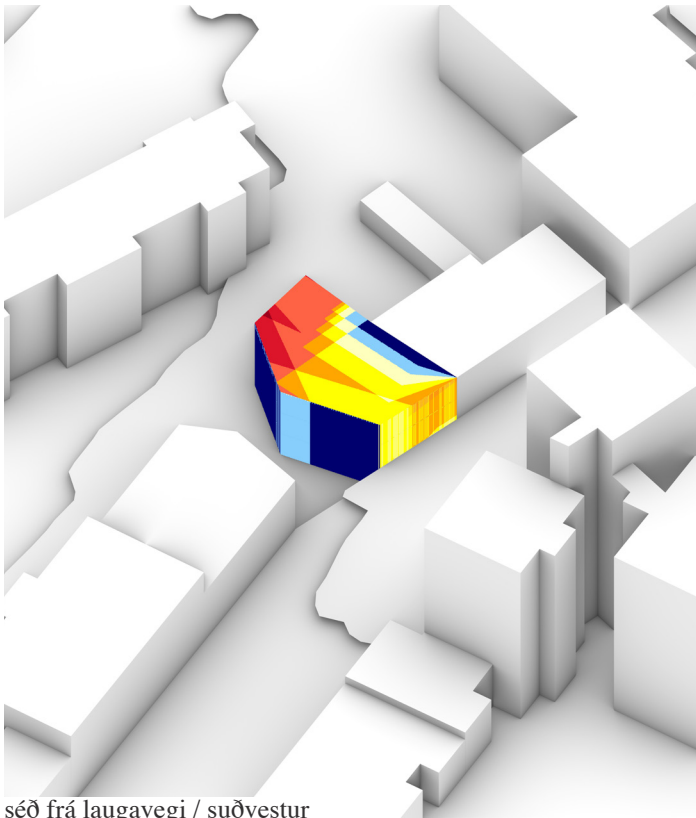




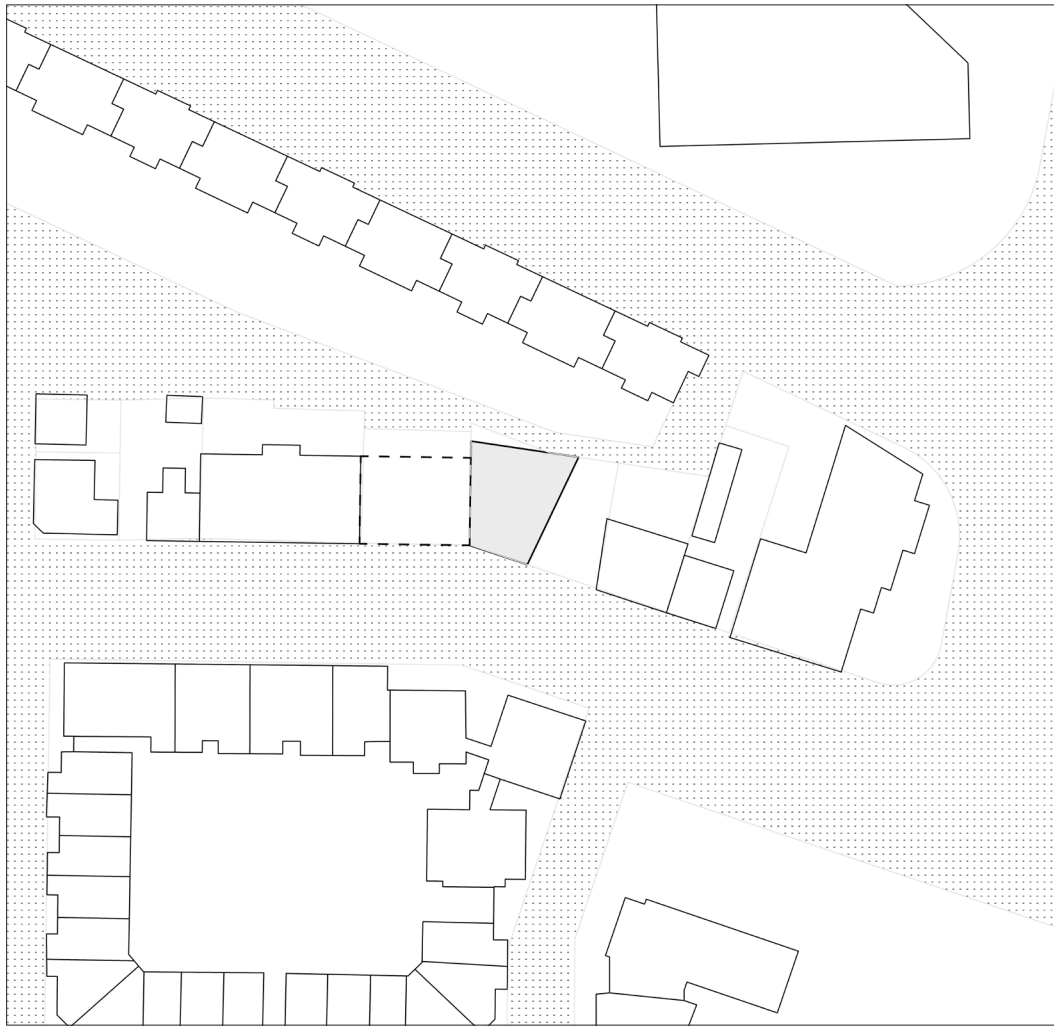


massi F

sama hugmynd og áður, tilraun til að sækja ljós/útsýni úr ólíkum áttum

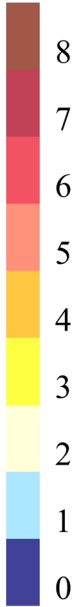
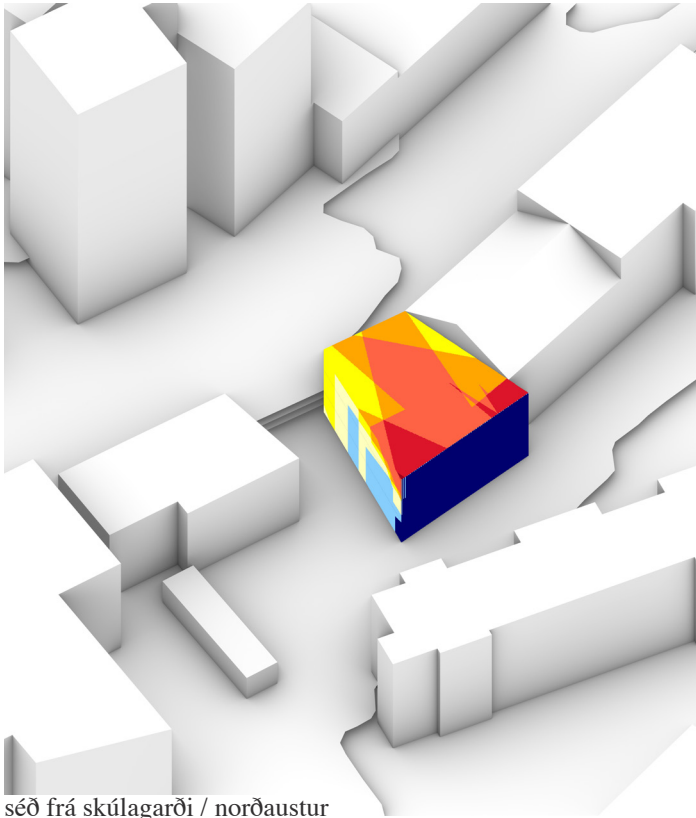
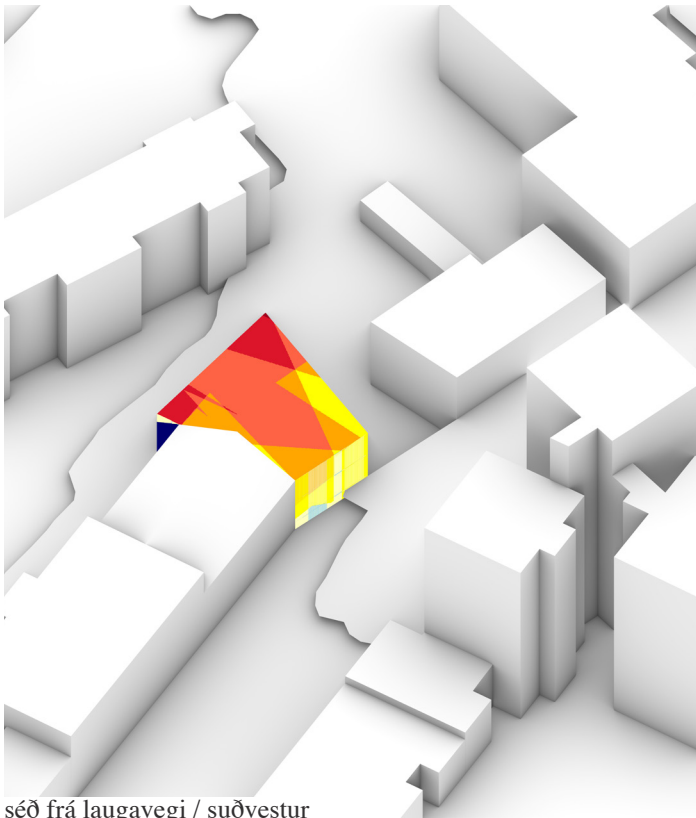




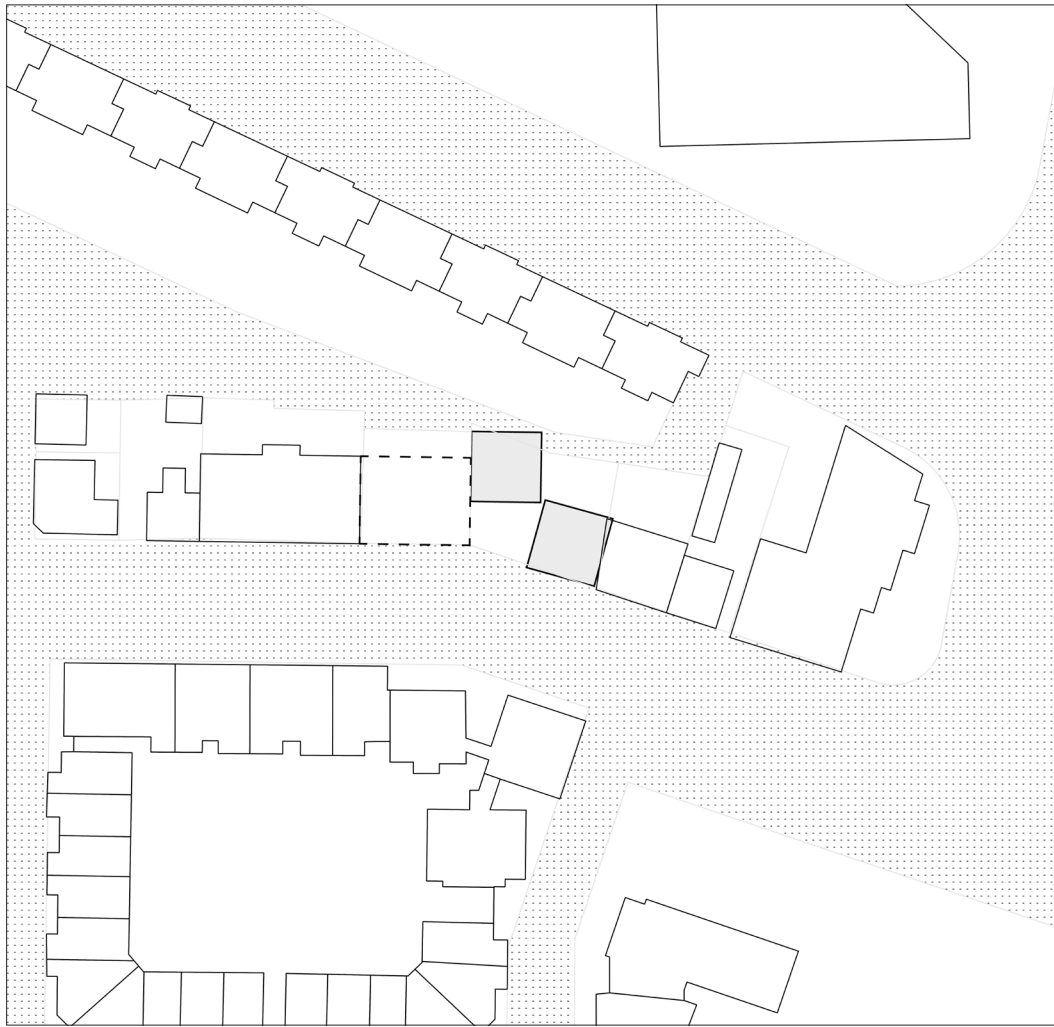


massi I

aftur sama hugmynd og áður, dýpri massi sem gefur eftir  
samfellt garðrými. nær meira sólarljósi en tillaga E

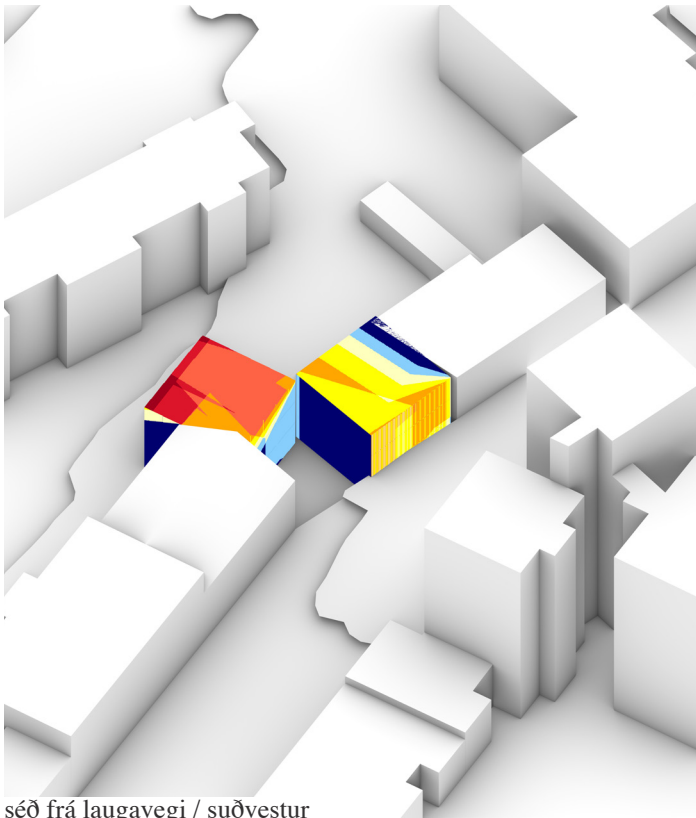




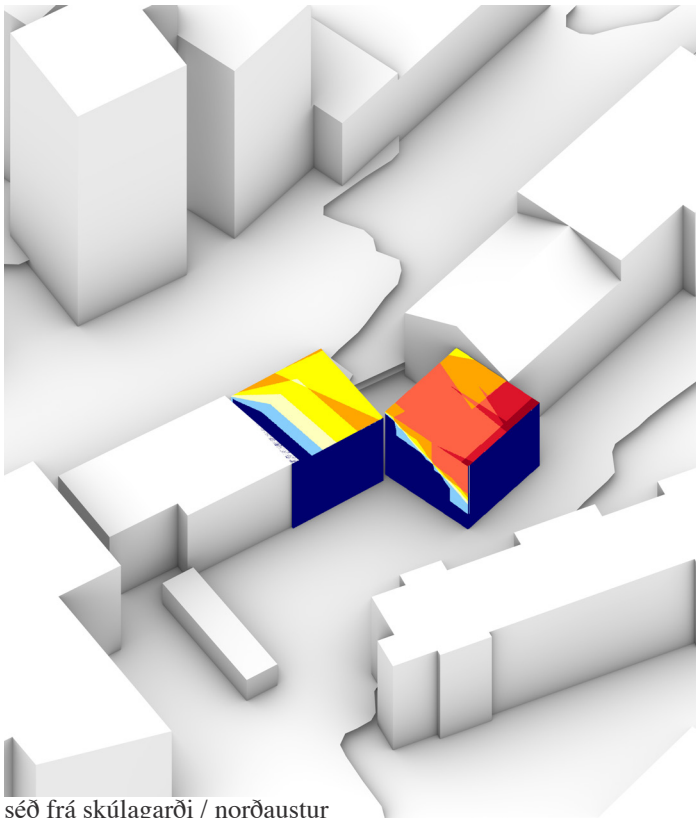


massi H

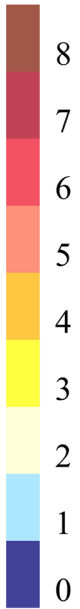
massi brotinn upp í tvennt, rammar inn ólík útirými: annars  
vegar við götu og hins vegar við inngarð



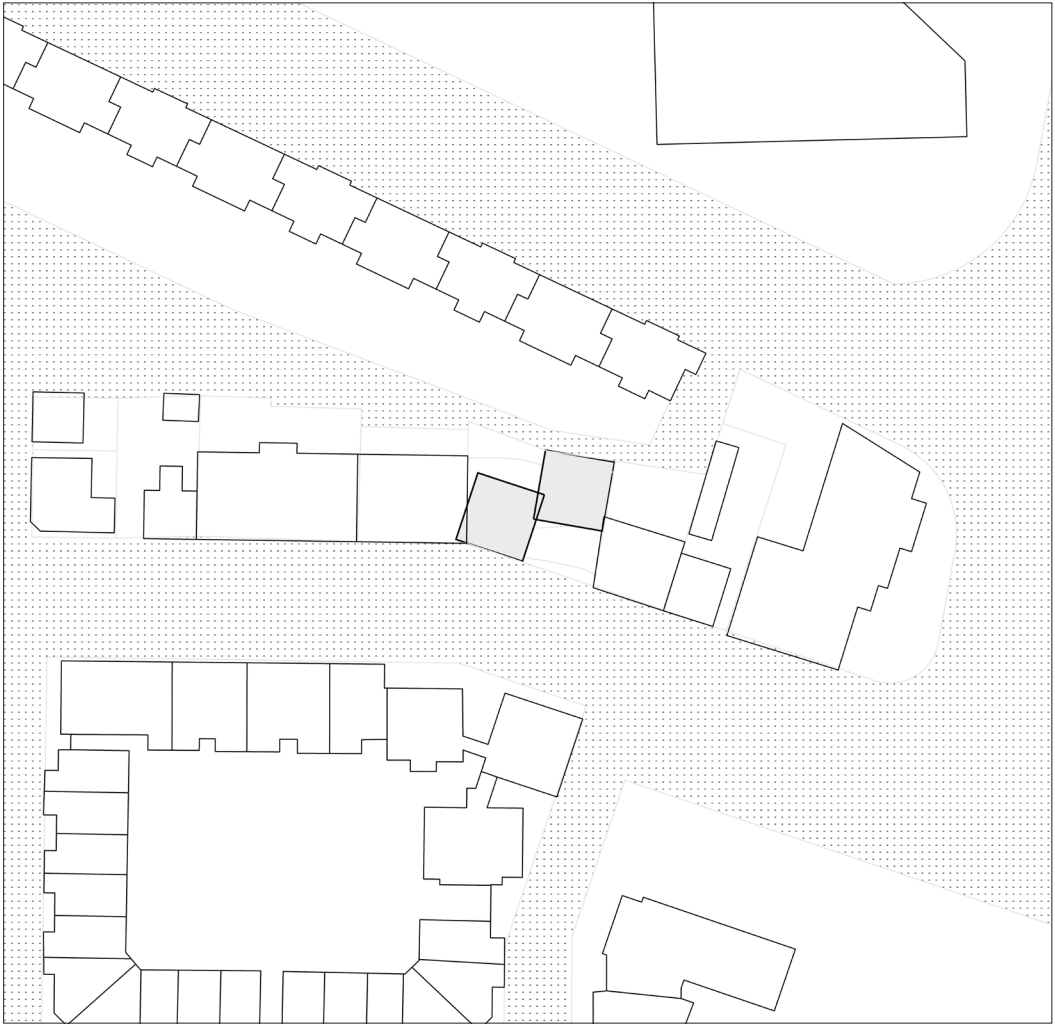
séð frá laugavegi / suðvestur



séð frá skúlagarði / norðaustur

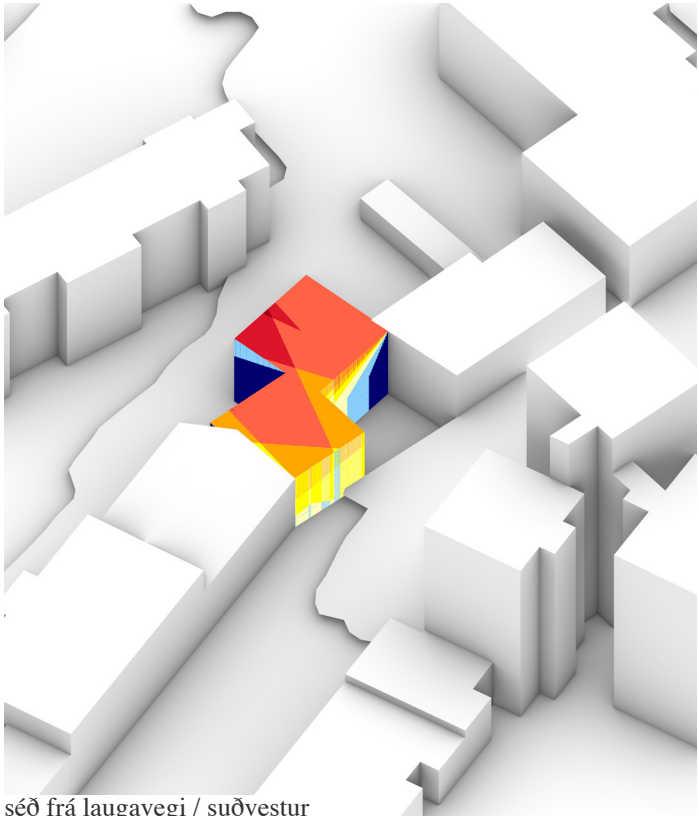




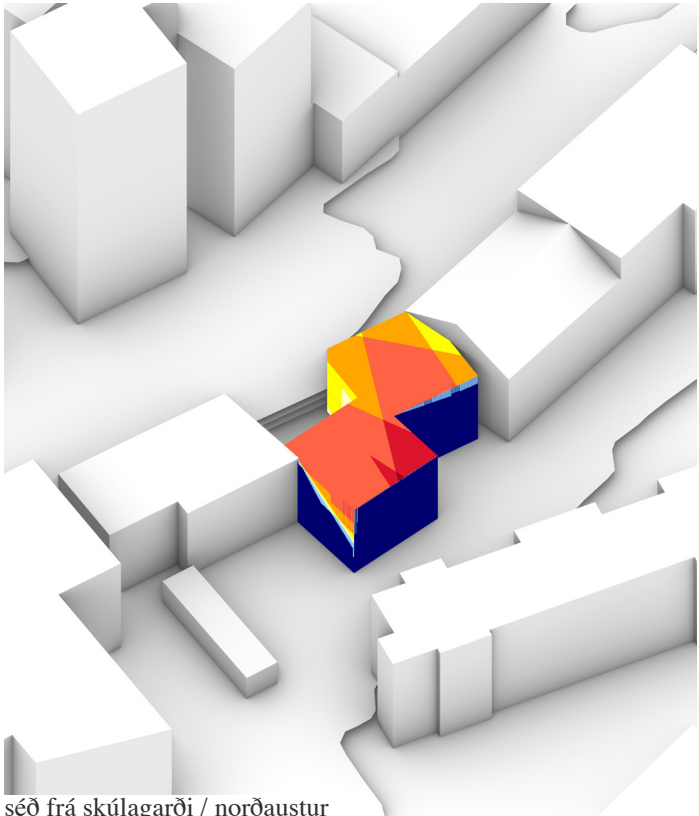


massi M

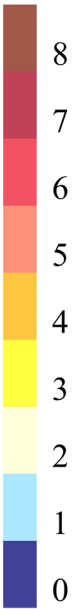
sama hugmynd og áður, speglað, sækir meiri birtu á framhliðar  
húsa en lendir í skugga af húsi austan lóðar



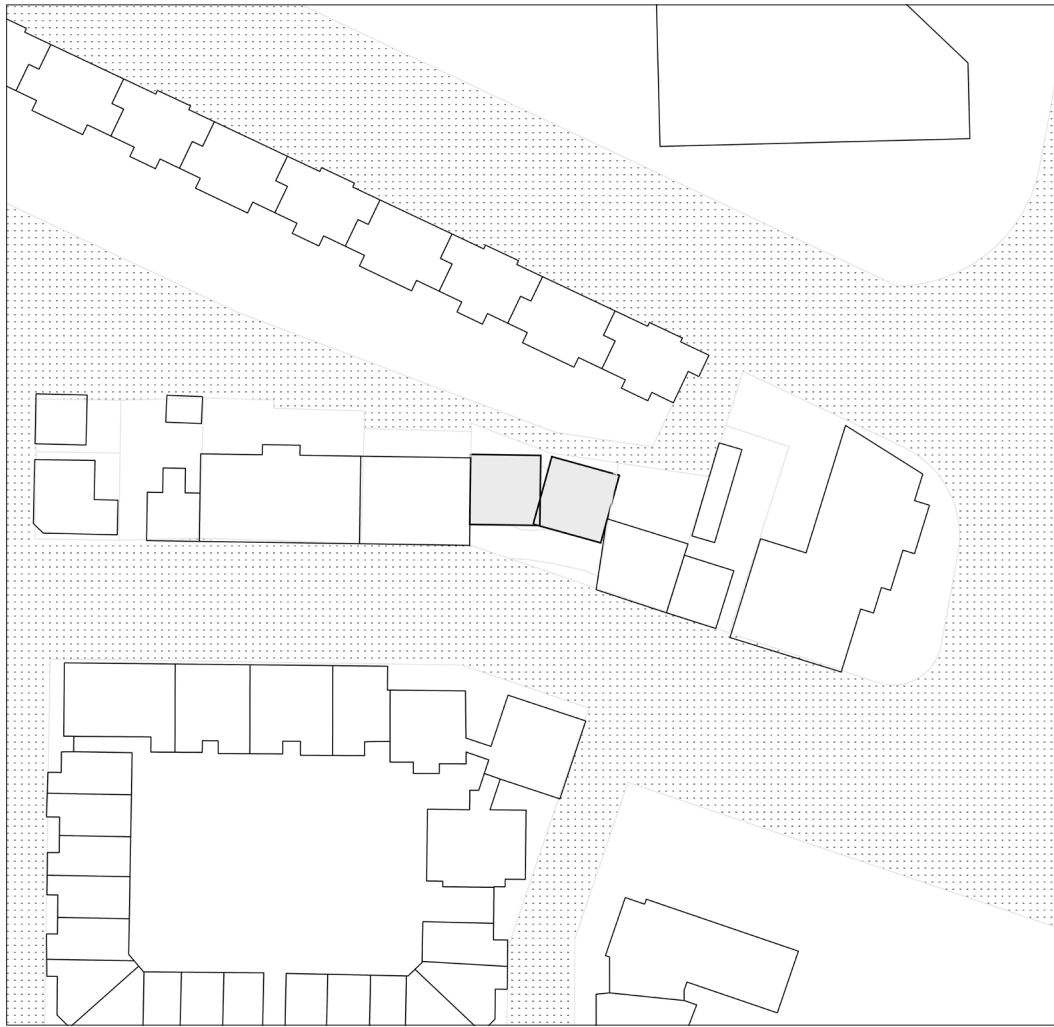
séð frá laugavegi / suðvestur



séð frá skúlagarði / norðaustur





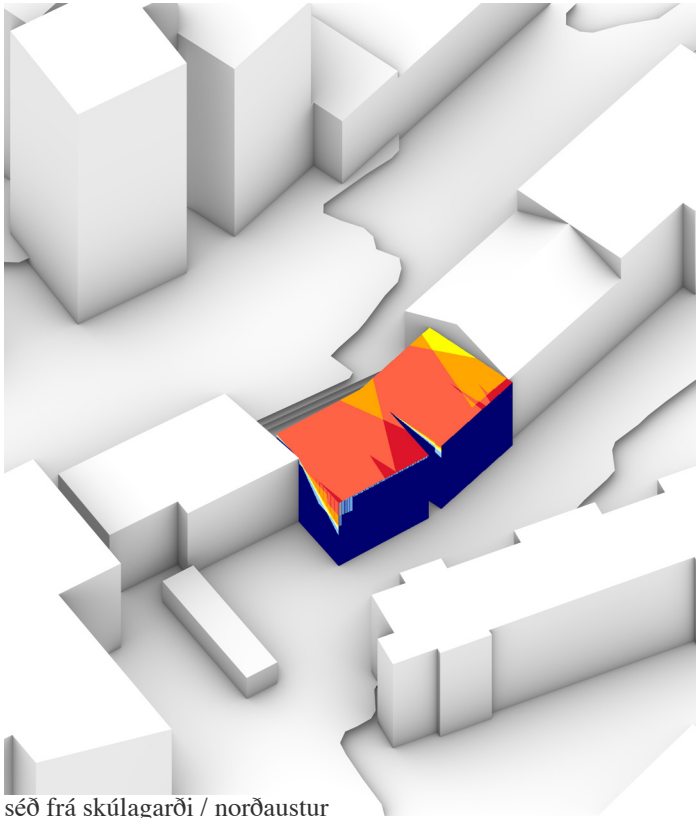


massi J

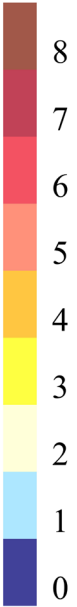
allur massi dreginn aftur á lóð, rausnarlegt rými framan við hús en situr þétt við inngarð og takmörkuð rýmismótun fyrir göngustíg, aftur varanlegur skuggi af húsi austan lóðar



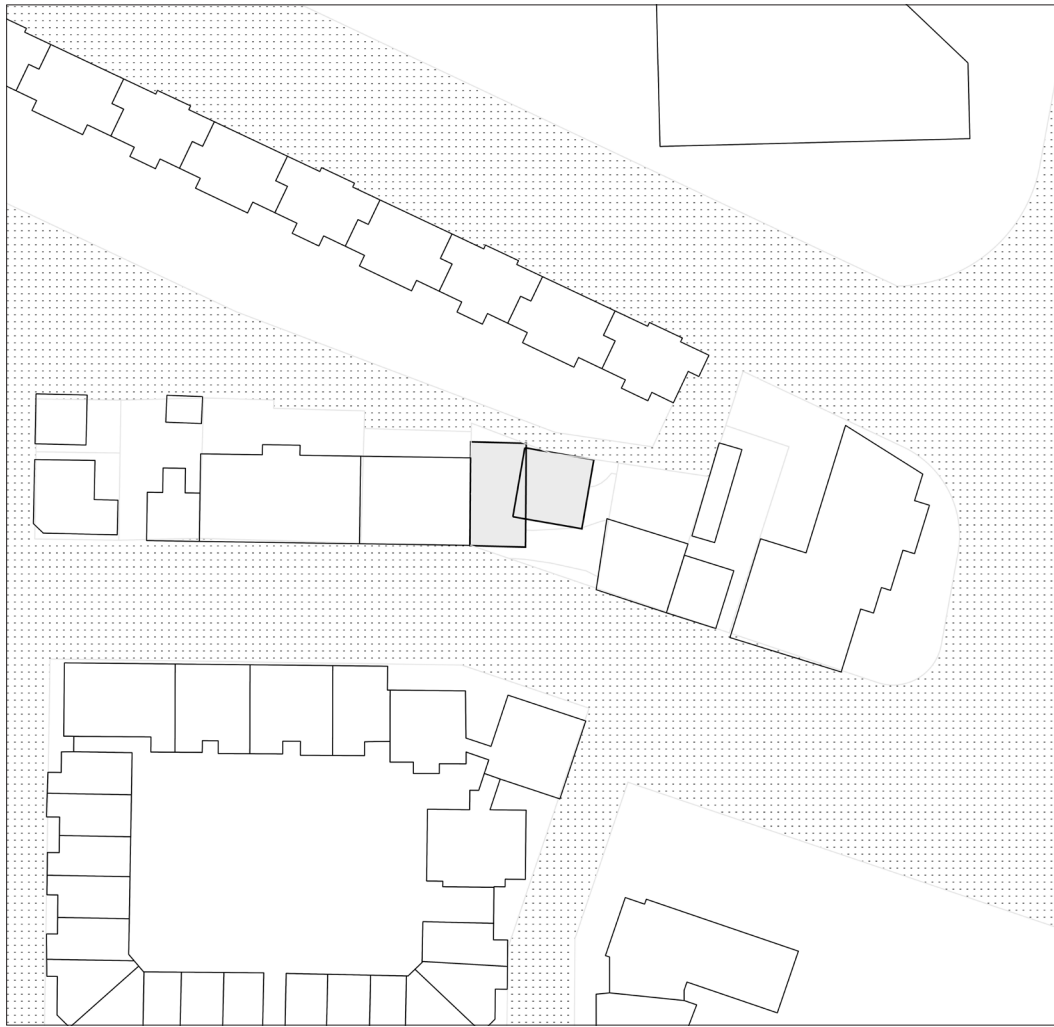
séð frá laugavegi / suðvestur



séð frá skúlagarði / norðaustur

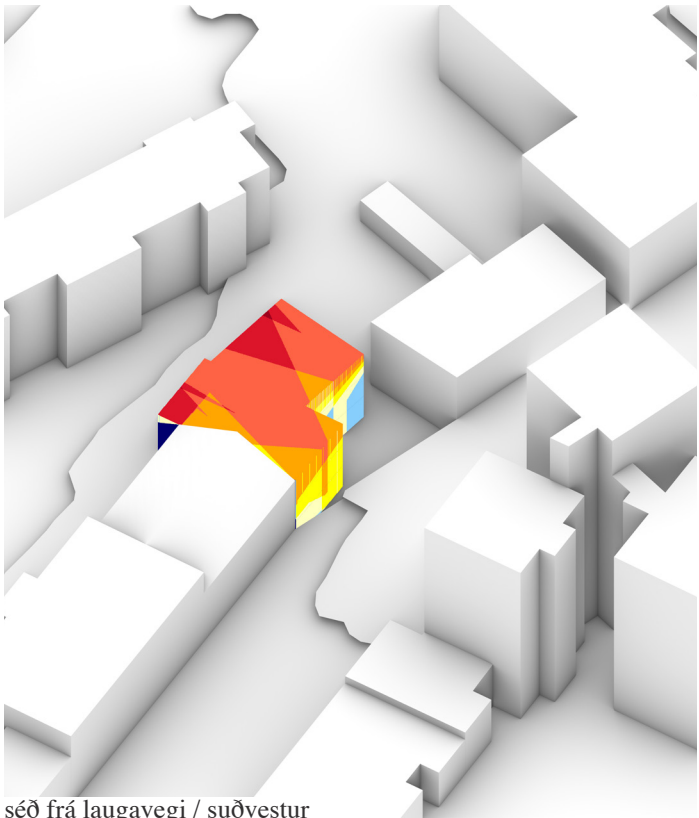




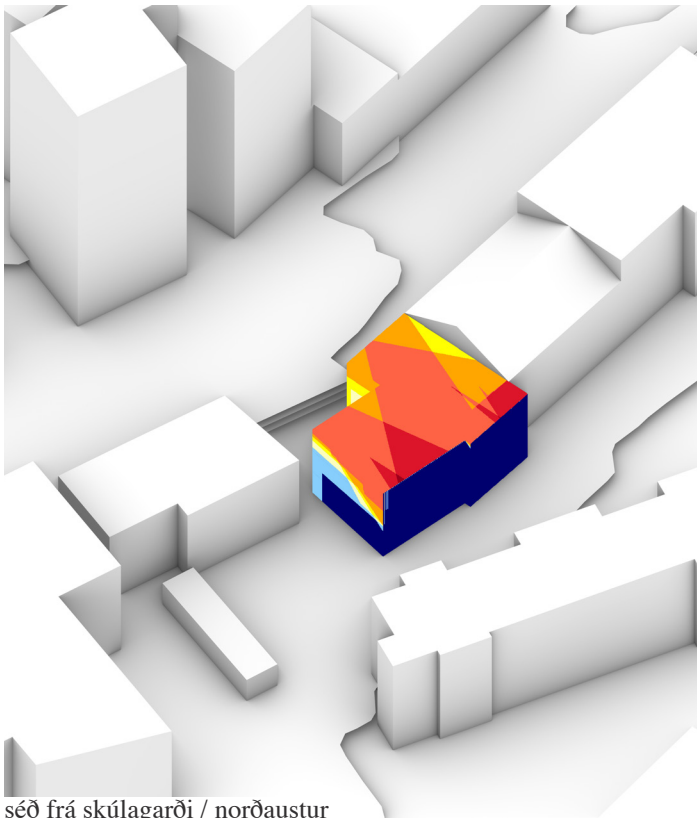


massi L

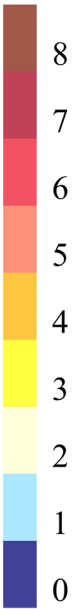
massi myndar vinkil á norðvestur horni lóðar, vîkur frá húsi  
austan lóðar og sækir mikla birtu. môtar opið svæði mót götu og  
skýr opnun fyrir gönguleið inn í skúlagarð



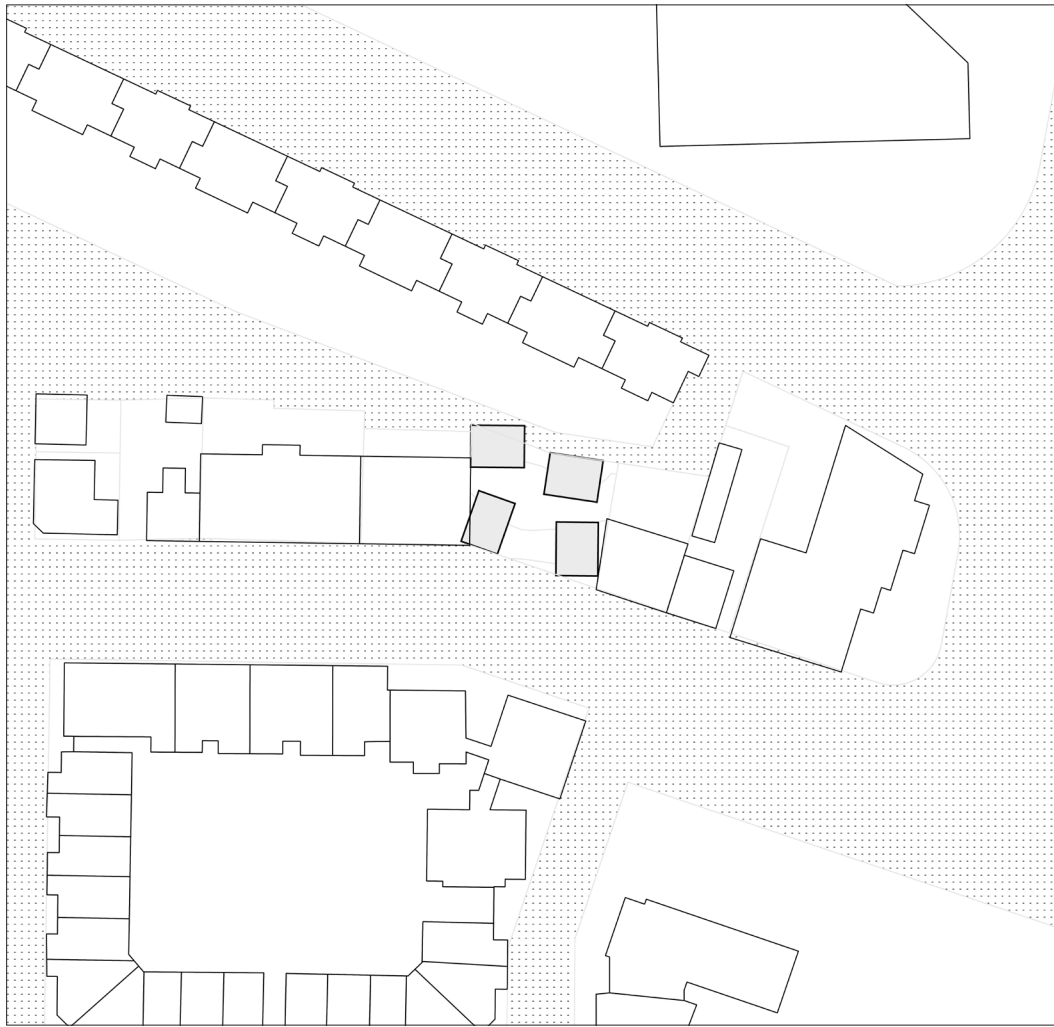
séð frá laugavegi / suðvestur



séð frá skúlagarði / norðaustur

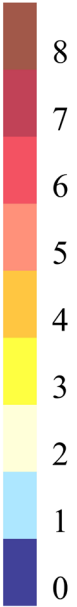
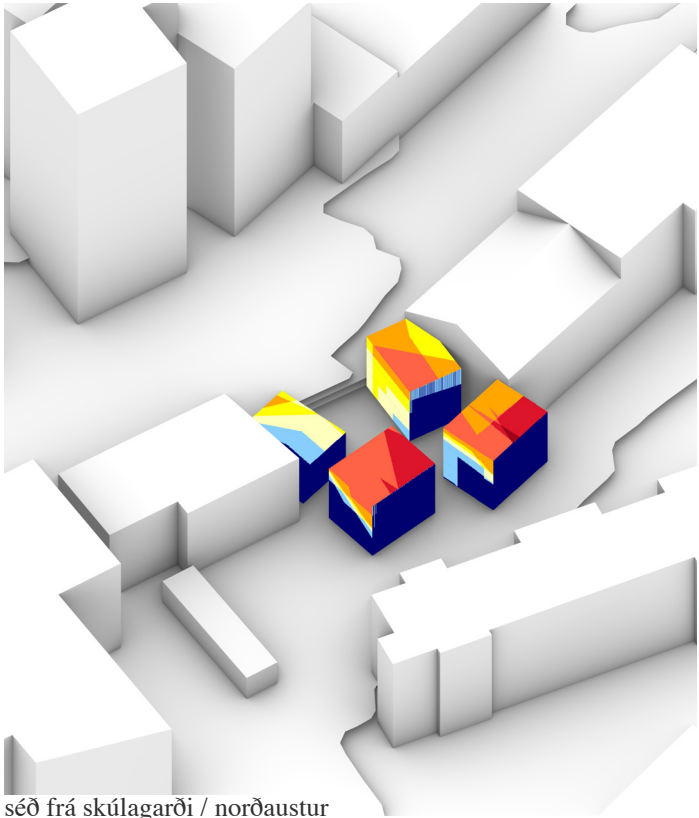
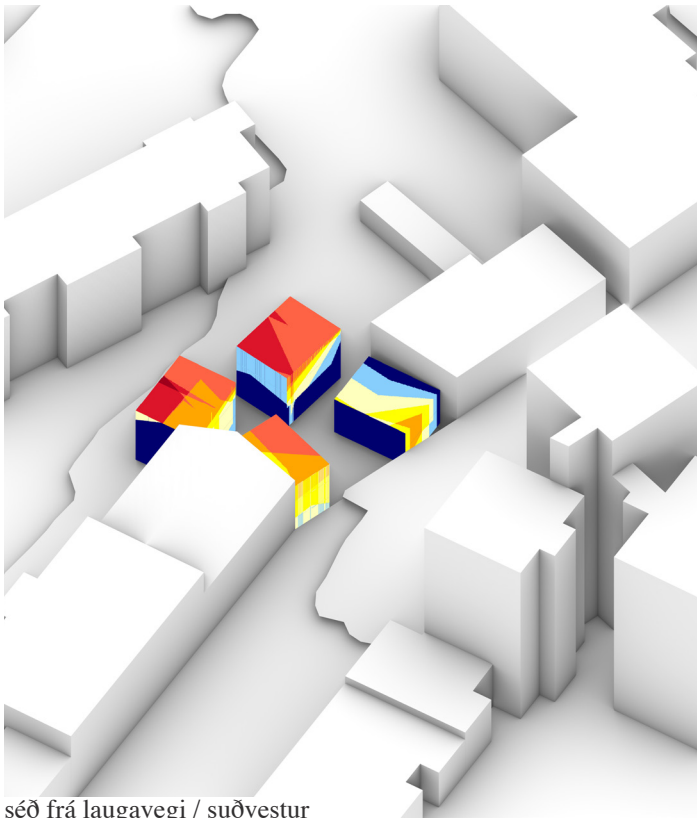




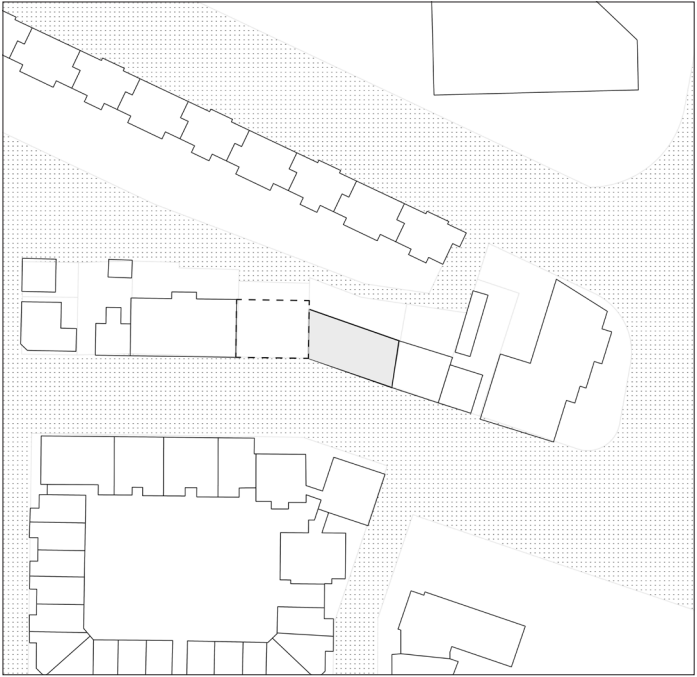


massi O

massi sprengdur í fjórar smærri einingar (gætu tengst með sambærilegum hætti og turnar sunnan lóðar), mótar margvísleg rými milli húsa, opnar gönguleið mót skúlagarði, óskýr mörk milli lóðar og inngarðs

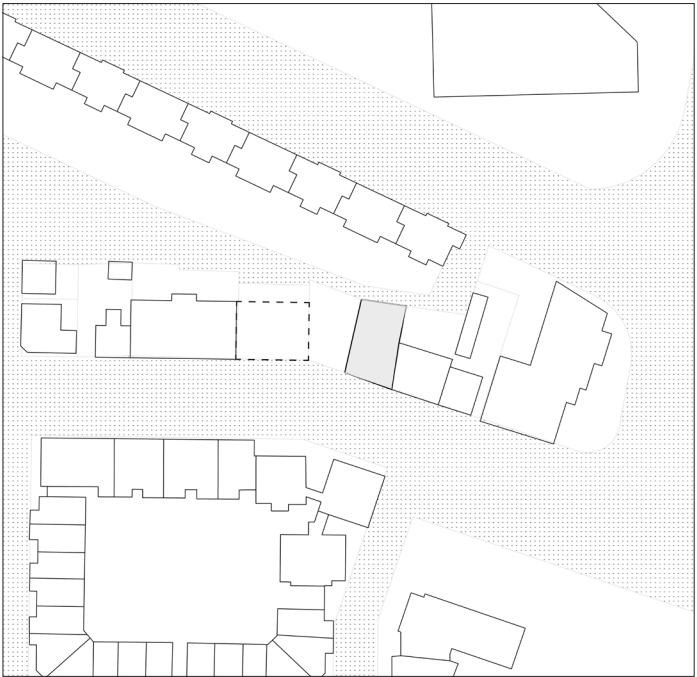






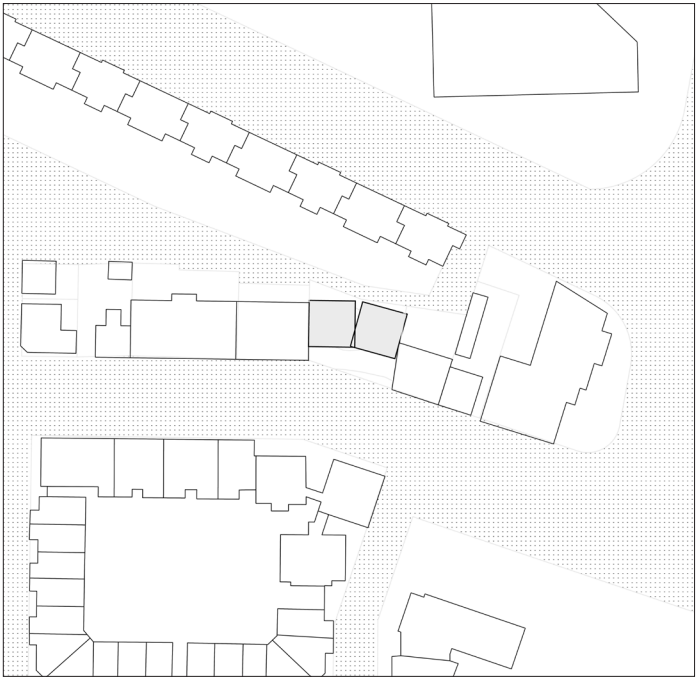
massi A

alveg eftir fyrirmynd í deiliskipulagi



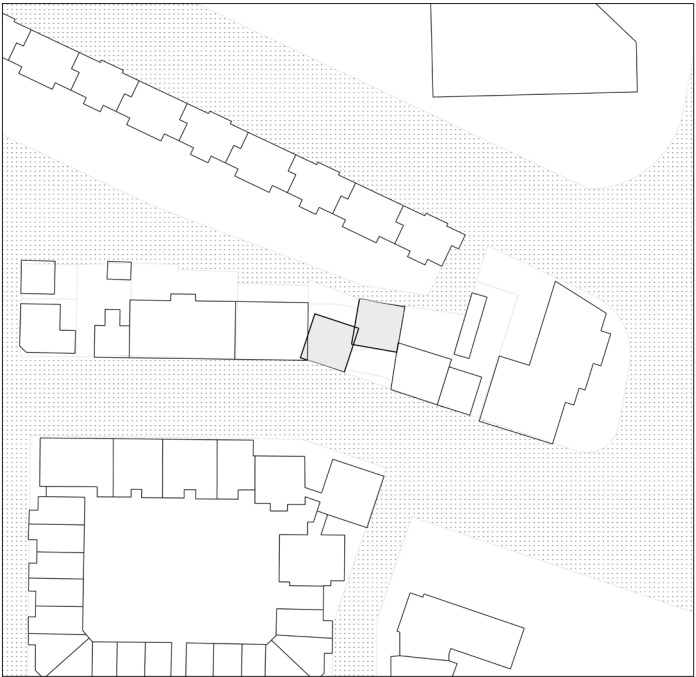
massi E

massi fyllir lóðarmörk frá suðri til norðurs en skapar rausnarlega opnun vestan við hús, skapar tækifæri fyrir gönguleið inn í skúlagarð til að verða dvalarrými í sjálfu sér. óvenjulega djúpur byggingarkroppur sem þyrfti að hugsa sérstaklega með tilliti til birtuskilyrða í íbúðum



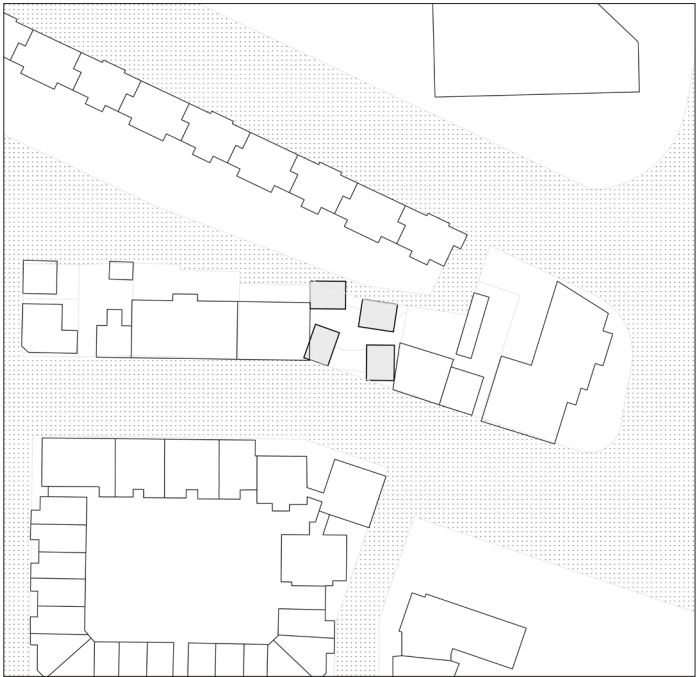
massi J

allur massi dreginn aftur á lóð, rausnarlegt rými framan við hús en situr þétt við inngarð og takmörkuð rýmismótun fyrir göngustíg, aftur varanlegur skuggi af húsi austan lóðar



massi M

massi brotinn upp í tvennt, rammar inn ólík útirými: annars vegar við götu og hins vegar við inngarð, sækir birtu á framhliðar húsa en lendir í skugga af húsi austan við lóð



massi O

massi sprengdur í fjórar smærri einingar (gætu tengst með sambærilegum hætti og turnar sunnan lóðar), mótar margvísleg rými milli húsa, opnar gönguleið mót skúlagarði, óskýr mörk milli lóðar og inngarðs



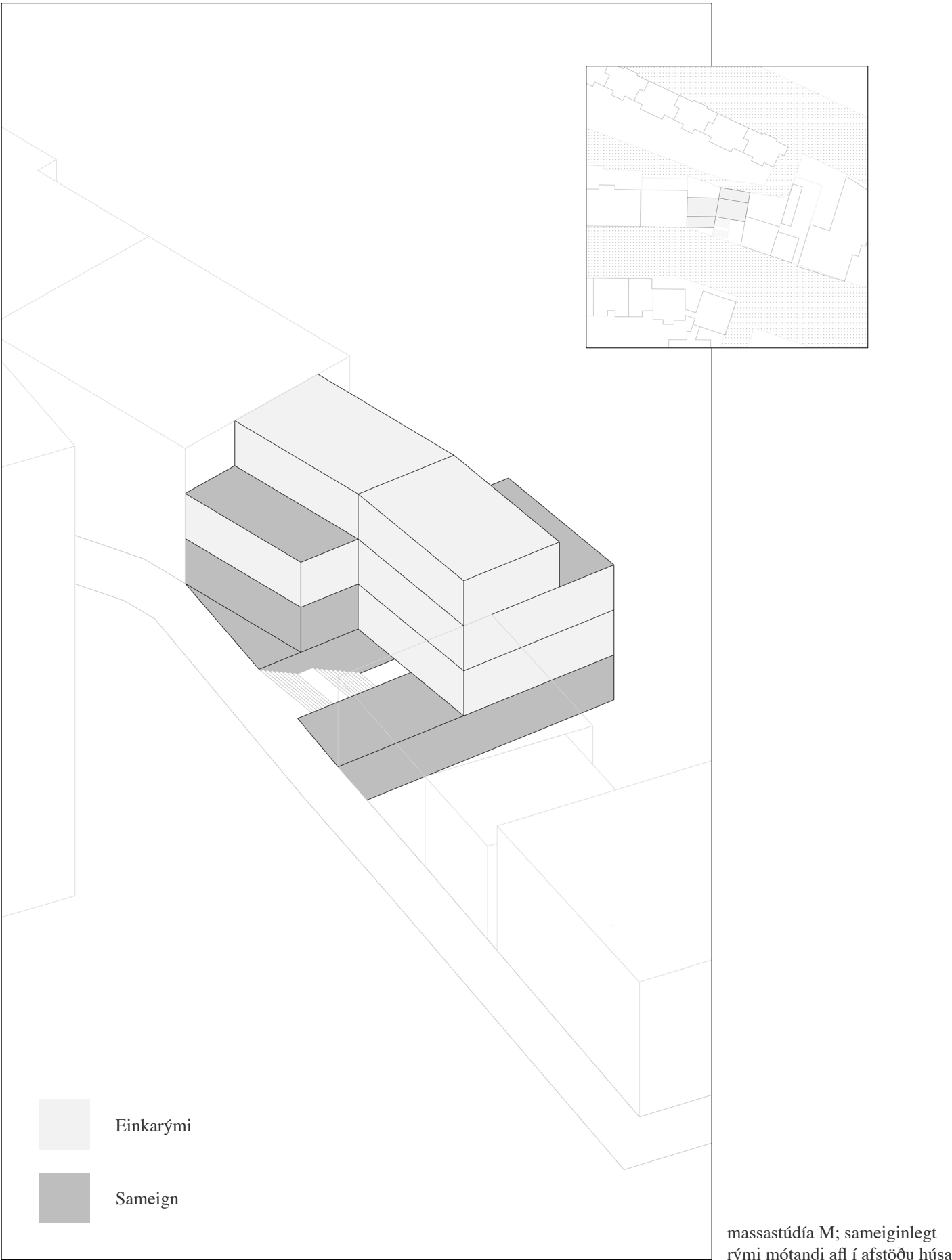
vísar úr greiningu // þrjú lykilatriði:

- 1. Erfið aðkoma ljóss á lóð, tilefni til að brjóta upp massa og sækja birtu úr ólíkum áttum
- 2. Mikilvægi þess að virkja göturými við Laugaveg og garðrými í Skúlagarði
- 3. Kvöð um gönguleið gegnum lóð - áskorun vegna hæðarmismuns en tækifæri til að vinna með tvö ofangreind atriði

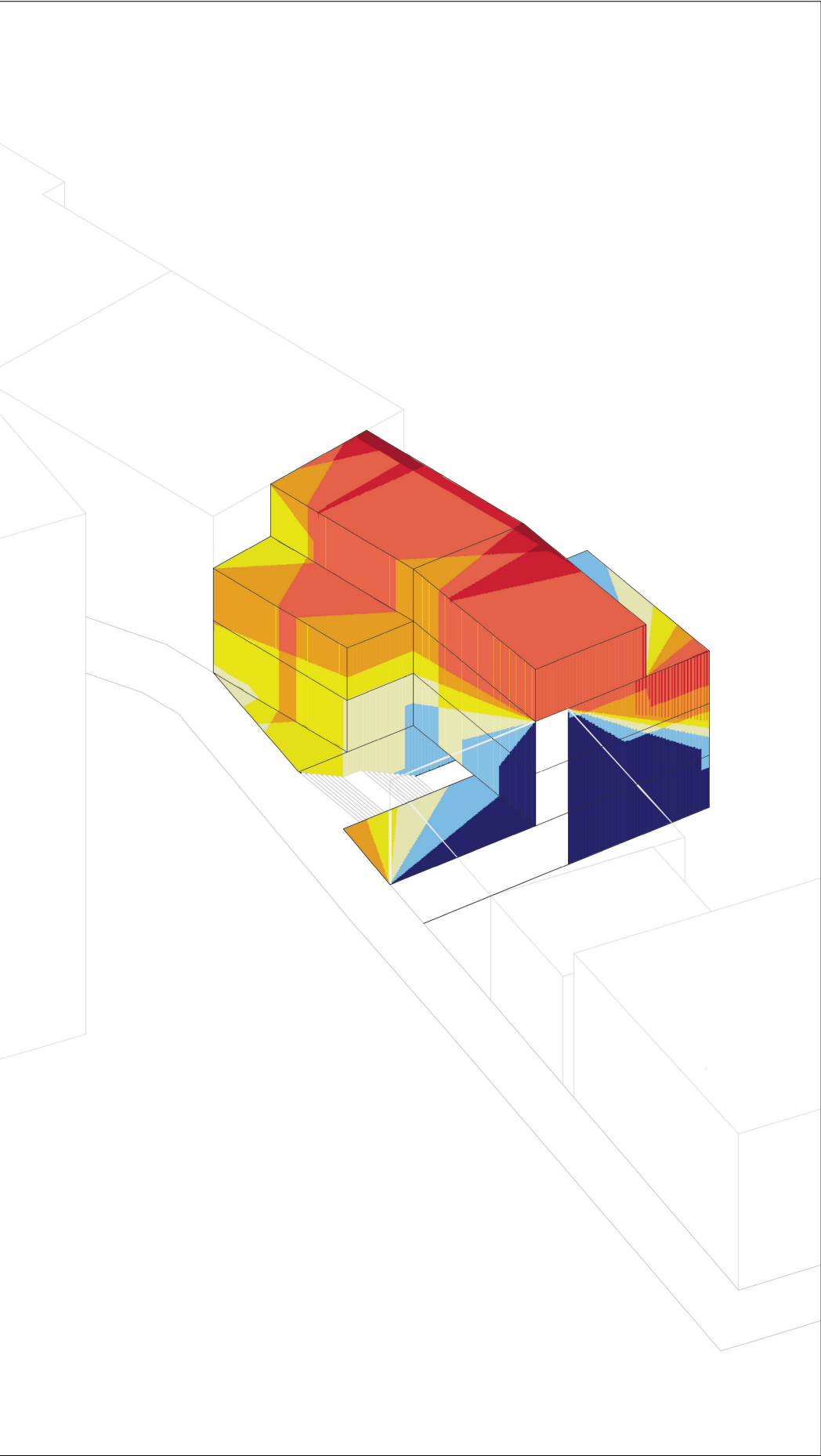
- tækifæri fyrir sameign:
- innan íbúðarhæða
  - jarðhæð
  - þakpallur
  - svalagangar
  - garður
  - kjallari

- gæði til staðar í nærumhverfi:
- leikvöllur
  - úti líkamsræktartæki
  - hlemmtorg
  - tún
  - sterkar almenningssamgöngur
  - körfuboltavöllur

- hugmyndir að sameign
- þvottahús
  - vinnustofa
  - hjóla- og vagnageymsla
  - samkomusalur
  - eldhús
  - kaffihús







massastúdíá M; sólskinsstundir  
á jafndægri kl. 09-17



# (1) matsblað

- unnið út frá gildum sem hafa verið skilgreind í rannsóknar- og greiningarvinnu
- byggt á fyrri tilraunaverkefnum, notast við reynslu og lærdóm

# (2) skilagögn

skilgreing á hvaða stig hugmynd þarf að vera komin til að hægt sé að meta verkefni

- hver er kjarni félagsins? hver er hugmyndafræðin og hvernig endurspeglast hún í hönnunartillögu?
- konsept hönnun, krafa um grófa massastúdíu? hvernig verður unnið með lóð, t.d. með tilliti til samspils milli sameiginlegra rýma og borgarumhverfis?
- hverjir eru þátttakendur í verkefni? er gerð krafa um skilgreiningu á teymi? (arkitekt, verktaki, félag, íbúar, ....)

# (3) samráð

- skoða samstarf við önnur sveitarfélög?
- skoða stefnu erlendra borga um kjarnasamfélög?
- áframhaldandi samtal við Kjarnasamfélag Reykjavíkur, Búseta, ...

# (4) tímalína

- skilgreina tímapunkta í ferli til að meta stöðuna hverju sinni
- helst í hendur við matsblað, mælanleg gildi sem eru skilgreind í upphafi
- eftirfylgni, þess sé gætt að skilyrði fyrir lóðarúthlutun séu uppfyllt í byggingu
- eftirfylgni einnig lykilatriði til að hægt sé að draga lærdóm af tilraunaverkefni