

Reykjavík 21. janúar 2018 / IJBG

**Varðar: Bústaðavegur 151-153 - athugasemdir og svör**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 151 og 153 við Bústaðaveg. Deiliskipulagtillagan sýnir færslu stofnveituhitalagnar gegnum reitinn 5 metra til suðurs sem hliðrar lóðarmörkum og byggingarreitum lóða nr. 151B og 151C sem því nemur. Lega stíga- og gatnakerfis svæðisins hefur verið hannað frekar og hliðrað óverulega til. Ný aðkomuleið akandi umferðar að veitingastað á lóð nr. 153 var færð inn á Bústaðaveg næst gatnamótum við Reykjanesbraut, samkvæmt uppd. Landslags ehf. dags. 1. október 2018. Vegna aðkomu frá Bústaðavegi breyttist útfærsla Bústaðavegar og var m.a. gert ráð fyrir umferðareyjum til að stýra umferð og bæta umferðaflæði um fyrirhuguð gatnamót. Einnig er lögð fram húsakönnun Landslags dags. 15. maí 2018, umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 30. maí 2018, bréf Minjastofnunar Íslands dags. 5. júní 2018 og bréf Vegagerðarinnar dags. 28. september 2018. Einnig eru lögð fram Húsaskrá og varðveislumat Formleifaskrá Borgarsögusafni dags. 28. september 2018. Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Andri Þór Arinbjörnsson f.h. Reita - verslun ehf. dags. 8. nóvember 2018. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2018 og er nú lagt fram að nýju.

**Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018.**

**Einn aðili sendi inn athugasemd:**

Andri Þór Arinbjörnsson f.h. Reita - verslun ehf. dags. 8. nóvember 2018.

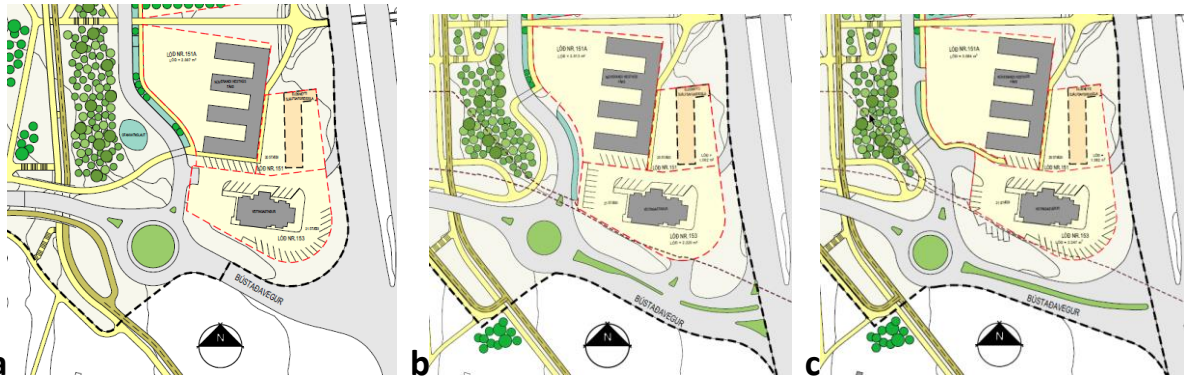
**Efnisleg athugasemd sú sem barst er eftirfarandi:**

Ég sé ekki að Reitir eða okkar leigutaki á Bústaðavegi 153 hafi fengið tilkynningu um þessar fyrirætlanir heldur rakst ég á auglýsingu á vef Reykjavíkurborgar fyrir tilviljun. Fyrirhugaðar breytingar virðast rýra gæði okkar byggingar verulega og ekki verður séð að tekið hafi verið tillit til hagsmuna lóðarhafa nr 153. Má þar nefna t.d bílastæði, aðgengi gangandi vegfarenda, aðkomu að lóð og gegnumakstur. Ég fyrir hönd húseigenda á Bústaðavegi 153 geri athugasemdir við fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar sem ná á okkar lóð og óska eftir að samráð sé haft við húseigenda og okkar leigutaka um allar þær breytingar sem ná inn lóð og að lóðarmörkum Bústaðarvegs 153.

**Svar:**

Í samráði við lóðarhafa og lóðarleigjanda (veitingamann Grillhússins) var tenging inn á lóð nr. 153 færð í vestur á væntanlegan aðkomuveg, þ.e. inn á reitinn næst væntanlegu hringtorgi við Bústaðaveg. Vegna hæðarmismunar lóðar og götu var rampi útfærður á þann hátt að 16,5 m flutningabíll / olíubíll með tengivagn geti ekið bæði inn og út af lóðinni. Gert er ráð fyrir stoðvegg inn að hesthúsalóð Fáks (nr. 151a). Vegna þessa færðust bílastæði til á lóðinni og bílastæðum fækkaði við lóðarmörk nr. 151a og 153. Ákveðið var að koma fyrir fjórum bílastæðum á borgarlandi svo heildar bílastæðafjöldi á lóð gæti haldist óbreyttur. Vegna þessa er nauðsynlegt að uppræta eitt tré. Litið er á þessa aðgerð til bráðabyrgða þar til örlög Fákslóðar (nr. 151a) verður ráðin. Lóðarleigjandi telur aðkomu að lóð, aðgengi og öryggi gangandi vegfaranda sem og gegnumakstri sé borgið með útfærslu þessari.

Meðfram rampa / stoðvegg verður lögð gangstétt sem tengist gönguþverun yfir á framlengdan göngustíg vestan væntanlegs aðkomuvegar inn á reitinn.



**Aðkoma að lóð nr. 153 skv.:**

**a. gild. deiliskipulagi samþ. uppdr. dags. 05.10.2017**

**b. auglýst breyting 01.10. 2018 og**

**c. svar vegna athugasemdar í kjölfar auglýsingar á breyttri aðkomu skv. breytt. uppdr. 18.01.2019**



**Færsla veitustöðvar á lóð nr. 151e yfir aðkomuveg í vestur**

Embættinu barst ósk frá Fjalarrí Gíslasyni fagstjóri hjá rafveitunni fyrir hönd Veitna ohf. að færa veitustöð yfir hinn nýja aðkomuveg inn á reitinn og jafnframt stækka bygginguna í 35m<sup>2</sup> (5x7m).

**Niðurstaða:**

Lagt er til að tillaga að breytingu á deiliskipulagi *BÚSTAÐAVEGUR 151-153* frá 01. 10. 2018 verði samþykkt með ofangreindum breytingum, dags. 18. 01. 2019.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt



Reykjavík, 30. maí 2018  
BSS2017030003  
4.3

## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

---

### *Bústaðavegur 151-153 – Umsögn um húsakönnun og varðveislumat*

Með tölvupósti dags. 22.5.2018 óskar Ingvar Jón Bates Gíslason verkefnastjóri, fyrir hönd skipulagsfulltrúans í Reykjavík, eftir álitum Borgarsögusafns á varðveislumati því sem birtist í húsakönnun Landslags ehf. um deiliskipulagssvæðið Bústaðaveg 151-153, dags. 15.5.2017.

*Að mati Borgarsögusafns er varðveislumati húsakönnunar Landslags ábótavant þar sem það byggir á ónógum upplýsingum og rökstuðningi. Notkun og meðferð heimilda er ábótavant og húsakönnunin í heild, ásamt varðveislumati, byggir því á veikum fræðilegum grunni. Að mati Borgarsögusafns er ástæða til að endurskoða varðveislumat húsakönnunarinnar með tilliti til þessa.*

Eftirfarandi er rökstuðningur fyrir ofangreindu álitum:

Samkvæmt leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands og húsafriðunarnefndar um gerð byggða- og húsakannana og skráningu húsa og mannvirkja skal byggða- og húsakönnun „studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda“ og meðal annars lögð áhersla á mikilvægi heimilda við könnun svæðisbundina sérkenna og menningarsögulegs samhengis húsa á því svæði sem sé til umfjöllunar.<sup>1</sup>

Í kafla 1.2. í húsakönnun Landslags er fjallað um aðferðafræði við gerð húsakannana og greint frá þeim heimildum og upplýsingum sem mat á varðveislugildi byggir á og ætla má að byggt sé á við gerð þessarar húsakönnunar, svo sem „frumheimildum eins og teikningum, fasteignamat-supplýsingum, brunavirðingum og fleiri slíkum heimildum auk eftirheimilda af ýmsu tagi og munnlegum heimildum eins og upplýsingum frá húseigindum/íbúum“.

Af heimildaskrá húsakönnunar Landslags að dæma byggir hún þó á fáum og takmörkuðum heimildum og ekki er vísað til heimilda í sögulegri umfjöllun svo að örðugt reynist að

---

<sup>1</sup> Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit um gerð byggða- og húsakannana – Minjastofnun Íslands: Óútgefinn skráningarstaðall fyrir skráningu húsa og mannvirkja (2017).



staðfesta eða sannreyna notkun þeirra. Jafnframt er ekki vísað til varðveislustaðar ljósmynda sem notaðar eru í skýrslunni, né heldur ljósmyndara. Þetta dregur úr faglegu og fræðilegu vægi húaskönnunarinnar.

Tekið er fram í kafla 1.2. um aðferðafræði að litið sé til „samanburðar og húsin sett í samhengi við staðbundnar byggingarhefðir í Reykjavík eða á landsvísu.“ Þess sér þó ekki stað í húsakönnun Landslags.

Einnig er tekið fram í kafla 1.2. að „sökum umfangs er ekki lagt upp með að skrá sögu húsanna“. Það stangast á við leiðbeiningar Minjastofnunar og skilgreiningu á húsakönnun: „Húsakönnun þarf að innihalda að lágmarki sögulegar staðreyndir um viðkomandi hús, lýsingu, ljósmynd/ir og varðveislumat.“<sup>2</sup> Án þess að kanna og skrá sögu húsa og það samhengi sem þau tilheyra reynist örðugt að leggja mat á þætti eins og menningarsögulegt gildi og svæðisbundin sérkenni sem þau kunna að hafa til að bera.

Í húsakönnun Landslags er ekki settur fram rökstuðningur fyrir varðveislumati þeirra húsa sem standa á umræddum reit, en það er grundvallaratriði við gerð varðveislumats að greint sé frá því sem býr að baki matinu. Tekið er fram að beitt sé þeirri aðferð sem byggir á dönsku SAVE-aðferðinni en hún tekur til mats á fjórum þáttum: listrænu gildi/byggingarlist, menningarsögulegu gildi, umhverfisgildi og upprunalegri gerð. Í þeim leiðbeiningum sem til eru um notkun þessarar aðferðar, um gerð byggða- og húsakannana og skráningu húsa og mannvirkja, eru ítarlegar leiðbeiningar um hvernig skuli leggja mat á hvern þátt og tekið fram að það er „nauðsynlegt að fylla alltaf út viðkomandi reit með athugasemdum eða rökum fyrir hverju mati“.<sup>3</sup>

Í ljósi þessa setur Borgarsögusafn spurningamerki við varðveislumat húsanna sem könnun Landslags tekur til, þ.e. hesthúsa og hlöðu við Bústaðaveg 151 og hússins við Bústaðaveg 153, og mælir með því að það verði endurskoðað með tilliti til ofangreindra þátta.

Einkum þyrfti að skoða betur og endurmeta varðveislugildi *hesthúsa og hlöðu hestamannafélagsins Fáks við Bústaðaveg 151*. Byggingarlistarlegt gildi húsanna er metið lágt í húsakönnun Landslags, án rökstuðnings, en að mati Borgarsögusafns væri líklegt að þau yrðu metin með hátt gildi fyrir þennan þátt, ef gert yrði nýtt varðveislumat fyrir húsin. Svo virðist sem sérstaklega hafi verið vandað til hönnunar og byggingar húsanna á sínum

---

<sup>2</sup> Vefur Minjastofnunar Íslands. Vefslóð: <http://www.minjastofnun.is> → Hús og mannvirki → Húsakannanir vegna skipulagsvinnu. Sótt 28.5.2018 – Minjastofnun Íslands: Óútgefinn skráningarstaðall fyrir skráningu húsa og mannvirkja (2017).

<sup>3</sup> Minjastofnun Íslands: „Byggða- og húsakönnun“. Óútgefið leiðbeiningarit um gerð byggða- og húsakannana – Minjastofnun Íslands: Óútgefinn skráningarstaðall fyrir skráningu húsa og mannvirkja (2017) – *Leiðbeiningar um gerð bæja- og húsakannana með hliðsjón af dönsku SAVE-aðferðinni*. Útg. af húsafriðunarnefnd ríkisins o.fl. 1996.



tíma<sup>4</sup> og að mati Borgarsögusafns eru þetta hús sem samsvara sér vel, þar sem hlutföll eru í jafnvægi og form og efnismeðferð í samræmi við notkun og notagildi; líklega góð dæmi um hesthús af sinni gerð og mjög upprunaleg að gerð. Ef húsin yrðu skert á einhvern hátt myndi það rýra mjög gildi þeirra út frá byggingarlist. Hugsanlega þyrfti einnig að skoða hvort í húsunum séu einhverjar nýjungar í hönnun eða innréttingum sem vert væri að benda á. Menningarsögulegt gildi húsanna er metið miðlungs í húsakönnun Landslags, án rökstuðnings, en hér mætti benda á að þessi hús standa ein eftir sem vitnisburður um starfsemi hestamannafélags á þessu svæði, sem nú er inni í miðri borg, og hafa tengingu við þekktan skeiðvöll Fáks við Elliðaár, frá þeim tíma þegar svæðið var enn í útjaðri meginbyggðarinnar í Reykjavík. Röð samskonar hesthúsa sem stóðu norðar á svæðinu var skert við lagningu Reykjanesbrautar á fyrri hluta 8. áratugarins og rifin á tímabilinu 1995-2000. Eftirstandandi hús munu enn vera í notkun sem hesthús. Skoða þyrfti húsin í samhengi við núverandi hesthúsabyggð Fáks í Víðidal, en þar eru svipuð hús en þó yngri og teiknuð af öðrum hönnuði. *Að því sögðu er það mat Borgarsögusafns að varðveislugildi eftirstandandi hesthúsa og hlöðu við Bústaðaveg 151 yrði líklega metið hátt eftir endurskoðun á hinum fjórum þáttum sem varðveislumatið tekur til og hugsanlega gerð tillaga um hverfisverndun.*<sup>5</sup>

Virðingarfyllst,

Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Verkefnastjóri húsverndar

Anna Sofía Kristjánsdóttir  
Verkefnastjóri húsverndar

María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

---

<sup>4</sup> Tíminn, 11. desember 1960, bls. 16 og 2; 5. janúar 1962, bls. 6 og 11.

<sup>5</sup> Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda, sjá *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl“. „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.



**REYKJAVÍKURBORG**  
**UMHVERFIS- OG SKIPULAGSSVIÐ**  
**BÚSTAÐAVEGUR 151-153**  
**HÚSAKÖNNUN**



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

15.05.2017

Unnið fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar



1. útgáfa 15.05.2017

Unnið að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 2017.

Textagerð: Landslag.

Nýjar ljósmyndir: Landslag.

Gamlar ljósmyndir: Minjasafn Reykjavíkur

Loftmyndir ásamt skýringartexta: Landslag.

Mynd á forsíðu: Landslag.

Afritun einstakra hluta skýrslunnar er leyfileg sé getið heimildar. Afritun heilla kafla eða skýrslunnar í heild með ljósmyndun, prentun, hljóðritun eða á annan hátt er einungis heimil að fengnu skriflegu leyfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar.

© Reykjavíkurborg 2017

Öll réttindi áskilin

1	Inngangur .....	3
1.1	Afmörkun athugunarsvæðisins og stærð .....	3
1.2	Aðferðafræði .....	4
2	Húsakönnun .....	5
2.1	Staðhættir .....	5
2.2	Byggðapróun .....	5
2.3	Húsagerðir og byggingarstílar .....	6
2.4	Upprunaleiki .....	6
2.5	Hönnuðir .....	7
3	Varðveislumat- mat á varðveislugildi .....	8
4	Niðurstaða varðveislumats .....	9
4.1	Friðlýst hús, friðuð hús og hús sem eru umsagnarskyld .....	9
4.2	Tillaga að friðlýsingu húsa .....	9
4.3	Tillögur um hverfisvernd í deiliskipulagi .....	9
4.4	Skilmálar í deiliskipulagi og almenn tilmæli í varðveislu .....	9
5	Húsaskrá .....	10
6	Heimildaskrá: .....	12



## 1 Inngangur

Húsakönnun fyrir Bústaðaveg 151-153 er unnin að beiðni umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar samhliða vinnu við deiliskipulag fyrir sama svæði skv. 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, þar segir m.a.:

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

Húsakönnunin er unnin af Landslagi ehf.

### 1.1 Afmörkun athugunarsvæðisins og stærð

Mörk þess svæðis sem húsakönnun nær til eru þau sömu og mörk deiliskipulagsbreytingar, þ.e. lóðanna við Bústaðaveg 151-153 ásamt nánasta umhverfi. Skipulagssvæðið afmarkast af syðri brún Bústaðavegar til suðurs, Reykjanesbraut til austurs, göngustíg meðfram rampi frá Miklubraut til norðurs og íbúðarhúsalóðum við Byggðarenda til vesturs.

Stærð svæðisins er um 3,6 ha að flatarmáli. Húsakönnunin nær til allra húsa innan skipulagssvæðisins.



Mynd 1. Afmörkun þess svæðis sem breyting á deiliskipulagi og húsakönnun nær til við Bústaðaveg 151-153.

## 1.2 **Aðferðafræði**

Húsakönnunum er ætlað að skrá og leggja mat á varðveislugildi byggðarinnar og jafnframt að leggja mat á varðveislugildi einstakra húsa á svæði sem verið er að vinna deiliskipulag á eða til stendur að vinna deiliskipulag á. Niðurstöðurnar eru notaðar til að marka stefnu um vernd eða friðun og til að móta bæjarumhverfi í framtíðinni.

Mat á varðveislugildi byggist á heimildum sem eru til um húsin, frumheimildum eins og teikningum, fasteignamatsupplýsingum, brunavirðingum og fleiri slíkum heimildum auk eftirheimilda af ýmsu tagi og munnlegum heimildum eins og upplýsingum frá húseigendum/íbúum. Í mati á varðveislugildi er jafnframt litið til samanburðar og húsin sett í samhengi við staðbundnar byggingahefðir í Reykjavík eða á landsvísu. Húsin eru skoðuð í vettvangsferðum og ljósmynduð.

Vert að taka fram að mat á varðveislugildi tekur einvörðungu á ytra útliti húsa en ekki innra skipulagi né breytingum á því. Breytingar á ytra útliti á húsum geta því haft áhrif á mat á varðveislugildi. Einnig er vert að benda á að sökum umfangs er ekki lagt upp með að skrá sögu húsanna né eigendasögu þeirra nema fyrstu eigenda er oftast getið. Mat á varðveislugildi segir ekki til um verðgildi húsa né notagildi.

Í þessari húsakönnun er beitt aðferðafræði sem kennd hefur verið við SAVE aðferðafræðina (e. Survey of Architectural Values in the Environment) sem upphaflega er dönsk aðferð við mat á varðveislu byggðar en hefur verið staðfærð að íslenskum aðstæðum og verið beitt hér á landi um nokkurn tíma.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Leiðbeiningar um gerð bæja- og húsakannana, með hliðsjón af dönsku SAVE-aðferðafræðinni; Rvík 1996.

Sjá einnig Skráningareyðublað og leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana útgefið af Húsafriðunarnefnd 6. október 2009.

## 2 Húsakönnun

### 2.1 Staðhættir

Í dag eru á svæðinu tvær lóðir, Bústaðavegur 151 og 153. Lóð nr. 151 er rúmlega 2 ha að stærð og nær lóðin yfir hesthús Fáks og bensínafgreiðslu Atlantsolíu, en stærsti hluti lóðarinnar var girtur af og nýttur sem beitiland fyrir hross. Vestan við afgirtu svæðin er nokkuð þétt trjábelti.

Lóð nr. 153 nær aðeins yfir veitingastaðinn Grillhúsið Sprengisandi og aðliggjandi bílastæði. Aðkoma ökutækja er frá Bústaðavegi frá suðri og Reykjanesbraut frá austri en útkeyrsla er aðeins við Bústaðavegin.

### 2.2 Byggðapróun

Austan Sogamýrar, á melunum við vesturbakka Elliðaáanna, þar sem Reykjanesbraut liggur nú, var lengi skeiðvöllur hestamannafélagsins Fáks. Völlurinn var gerður árið 1922 þegar félagið var nýstofnað og voru fyrstu kappreiðar félagsins háðar á vellinum 9. júlí árið 1922. Við gerð vallarins var mönnum þó ljóst að þarna væri ekki framtíðarskeiðvöllur félagsins, þar sem staðurinn fékkst ekki leigður nema um takmarkaðan tíma, m.a. vegna þess að landið bauð ekki upp á áhorfendabrekkur og engin tók voru á að koma þarna upp hringvelli. Skeiðvöllur þessi var þó við lýði í tæpa fimm áratugi eða fram til vorsins 1970 að kappreiðar voru haldnar þar í síðasta sinn.



Mynd 2. Kappreiðar á skeiðvöllinum við vesturbakka Elliðaáanna árið 1927.

Á árunum 1953-1967 var háð mikil barátta við borgaryfirvöld og borgarskipulag, um leyfi til hesthúsabyggingar við gamla skeiðvöllinn. Það var síðan 10. júní 1959 að leyfi fékkst fyrir byggingu hesthúss og hlöðu við völinn. Þar með lauk um 35 ára baráttu félagsins fyrir að fá leyfi til að byggja varanlegt hesthús sem stæðist eðlilegar kröfur, og hófust framkvæmdir strax.

Eftir mikla baráttu Fáksmanna tókst loks í júlí 1964 að fá leyfi til að byggja fjögur hesthús til viðbótar á staðnum, fyrir 112 hesta. Eftirspurn félagsmanna eftir húsunum varð svo mikil að taka varð upp skömmtun og gat hver félagsmaður einungis fengið réttindi fyrir tvo hesta og fengu færri en vildu.

Hestamannafélagið Fákur reisti hesthús fyrir 270 hesta á svæðinu og stendur hluti þessara hesthúsa enn en hluti þeirra hefur verið rifinn. Hesthúsin eru á lóð við Bústaðaveg 151.



Mynd 3. Séð yfir hesthús Fáks við við vesturbakka Elliðaáanna árið 1963, hús hægra megin á myndinni standa enn.

Árið 1965 bauð Reykjavíkurborg Fáki land undir hús og nýjan skeiðvöll í Breiðholtshvarfi (þar sem Víðivellir, félagssvæði Fáks er nú) þar sem skipulag borgarinnar var farið að þrengja að svæðinu.

Skeiðvöllurinn var notaður allt til ársins 1971 þegar nýr völlur var tekinn í notkun á félagssvæði Fáks í Víðidal.

Árið 1985 var byggt húsnaði fyrir veitingastað sunnan hesthúsanna, við gatnamót Reykjanesbrautar og Bústaðavegar, með aðkomu akandi umferðar að og frá lóðinni um Bústaðaveg ásamt aðrein inn á lóðina frá Reykjanesbraut. Húsið var teiknað af Halldóri Guðmundssyni, arkitekt á Teiknistofunni h.f. Ármúla 6,. Húsið er einlyft með risi og alls 468 m<sup>2</sup>. Húsið er með valmapaki og kvistum með mæni. Í húsinu hefur alla tíð verið veitingarekstur. Veitingahúsið er á lóð við Bústaðaveg 153.

Frá árinu 2005 hefur Atlantsólía rekið sjálfsafgreiðslu eldsneytisstöð innan lóðar við Bústaðaveg 151. Sjálfsafgreiðslustöðin er staðsett á bílastæði norðan við veitingahúsið og austan hesthúsa Fáks.

### 2.3 *Húsagerðir og byggingarstílar*

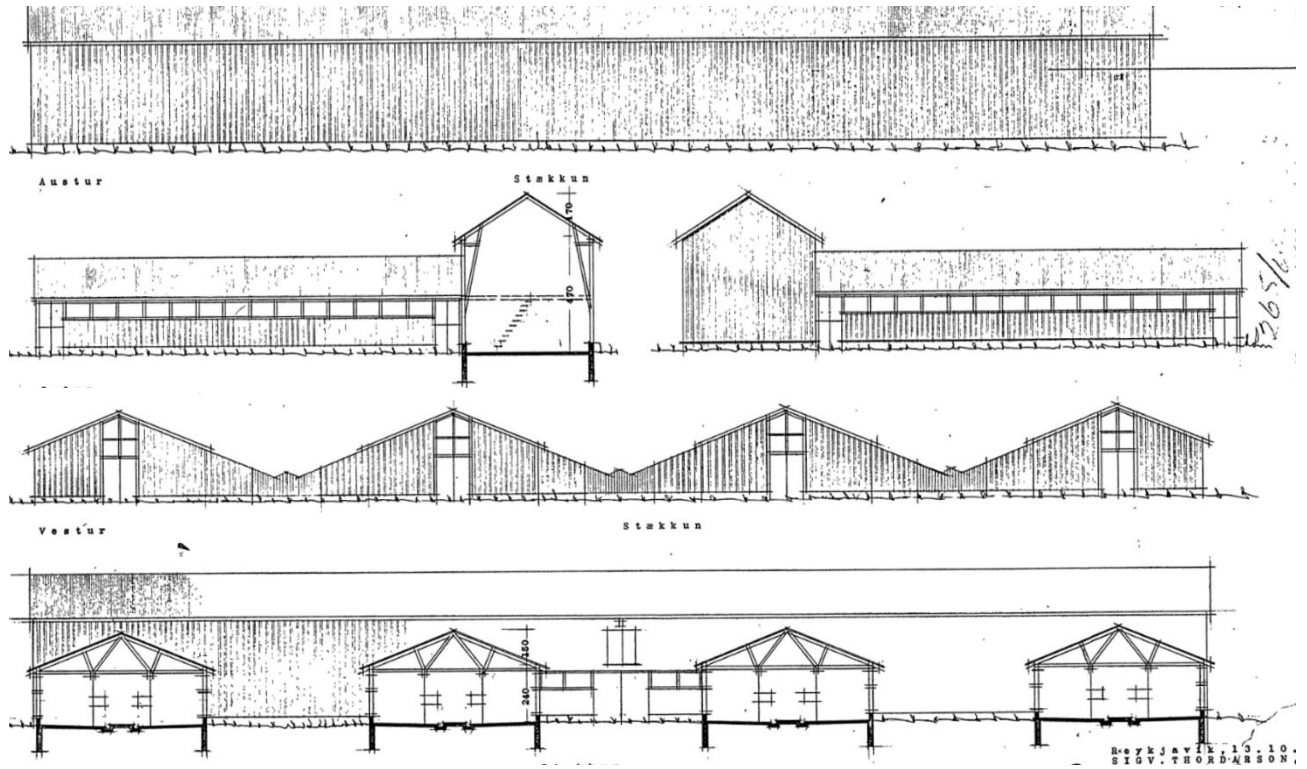
Hesthús og hlaða eru í hefðbundnum stíl íslenskra hesthúsa frá miðbiki síðustu aldar, timburhús með mænispaki. Erfitt er að heimfæra byggingarstíl á veitingahúsið.

### 2.4 *Upprunaleiki*

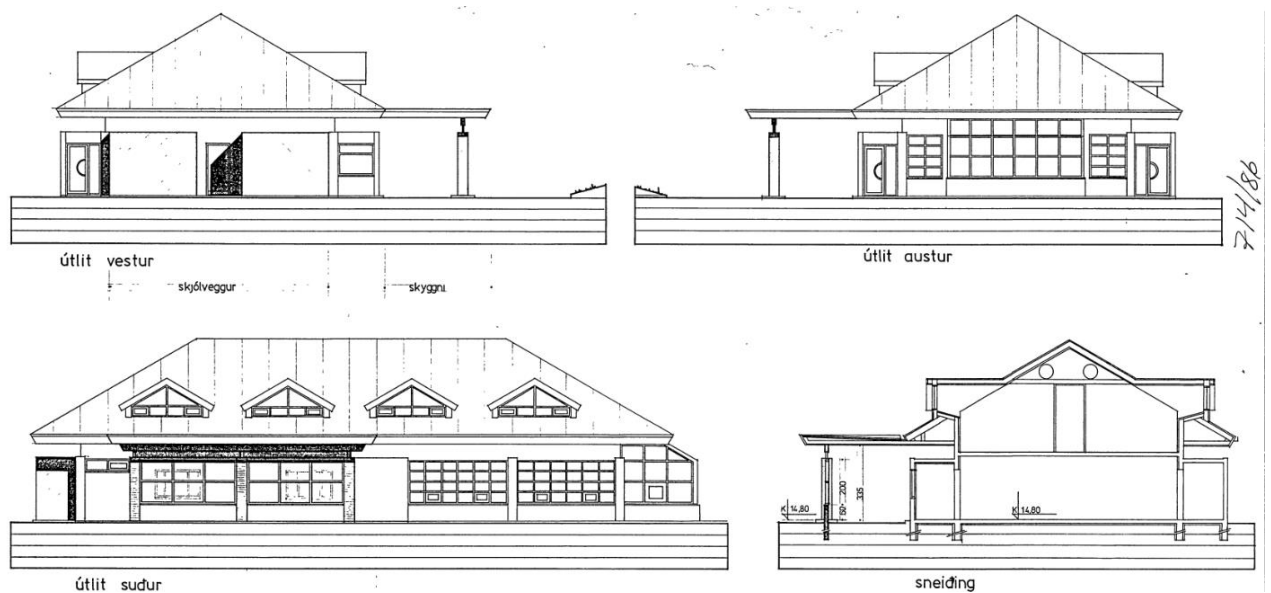
Öll húsin á svæðinu eru af upprunalegri gerð.

## 2.5 Hönnuðir

Hönnuður hesthúsanna á lóð nr. 151 er Sigvaldi Thordarson, arkitekt en hönnuður veitingastaðarins á lóð nr. 153 er Halldór Guðmundsson, arkitekt á Teiknistofunni h.f. Ármúla 6.



Mynd 4. Upprunalegar teikningar af hesthúsum við Bústaðarveg 151.



Mynd 5. Upprunalegar teikningar af veitingahúsi við Bústaðarveg 153.

### 3 Varðveislumat- mat á varðveislugildi

Aðferðafræðin eða varðveislumatið byggir á því að meta tiltekna þætti á hverju húsi fyrir sig og þar með verður matið markvissara og samræmdara. Hvert hús er metið samkvæmt eftirtöldum þáttum og er matið miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið er framkvæmt:

- Byggingarlistarlegt gildi
- Menningarsögulegt gildi
- Umhverfisgildi
- Upprunaleg gerð
- Tæknilegt ástand

Niðurstaða úr matsþáttunum er varðveislugildið og á því byggjast tillögur um varðveislu og verndun.

Byggingarlist er mat á hlutföllum, samsvörun í útliti og úrvinnslu einstakra byggingarhluta ásamt því að skoða samspil forms, efnismeðferðar og notagildis. Reynt er að meta hvort húsið sé í eðli sínu og staðsetningu gott, miðlungi gott eða óheppilegt dæmi um þá byggingargerð sem húsið flokkast í og hvort um er að ræða gott höfundarverk ef um slíkt ræðir. Matið er miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið fer fram og þá lagt mat á þær breytingar sem gerðar hafa verið á húsinu í gegnum tíðina. Gildi hússins er metið í samanburði við staðbundna byggingarhefð og metið hvort fá dæmi séu um hús af þessari gerð. Einnig er metið hvort um er að ræða tæknilegar nýjungar eða efnisval miðað við byggingartíma hússins. Að lokum er byggingarstíll hússins tilgreindur og sérkenni hans dregin fram.

Menningarsögulegt gildi byggir á því hvort sögufrægir atburðir og/eða persónur tengjast húsinu eða að það standi á sögufrægum stað. Einnig hvort húsið sé til vitnis um þróun byggðar t.d. hvort það sé nánast eina byggingin á svæði sem áður var nokkur byggð á og það sé vitnisburður um starfsemi og líf sem áður var. Einnig er metið hvort húsið hafi gegnt sérstæðri upphaflegri notkun t.d. vegna atvinnuhátta sem nú eru aflagðir.

Umhverfisgildi er metið út frá mikilvægi hússins fyrir nærliggjandi hús, götummynd eða hverfi og færð rök fyrir mikilvægi þess í umhverfi sínu. Jafnframt er lagt mat á hvort staðsetning húss í landslagi eða á lóð falli að umhverfinu eða ekki.

Upprunaleg gerð hússins er metin út frá því hvernig upprunaleg gerð þess hefur varðveist í gegnum árin og reynt að leggja mat á hvernig til hefur tekist með viðgerðir, viðbyggingar eða breytingar á húsinu og hvort þær styrki eða veiki mikilvæga byggingarhluta hússins eða húsið í heild.

Tæknilegt ástand er eingöngu sjónrænt mat á ytra byrði hússins þ.e.a.s. hvort því sé vel við haldið og ekki sýnilegar skemmdir eða vanhirða.

Varðveislugildi hússins er síðan metið út frá þessum þáttum en hafa ber í huga að mat á byggingarlist, menningarsögu og umhverfis vega þyngst. Tæknilegt ástand hefur að jafnaði ekki áhrif á varðveislugildi hússins.

Niðurstaða varðveislumatsins er tölulegt gildi sem raðar húsinu í varðveisluflokka sem eru þrír:

Hús sem fá tölulegu gildin 1-3 falla í flokkinn: **Hús með lágt varðveislugildi**

Hús með fá tölulegu gildin 4-6 falla í flokkinn: **Hús með miðlungs varðveislugildi**

Hús sem fá tölulegu gildin 7-9 falla í flokkinn: **Hús með hátt varðveislugildi**

Mat á varðveislugildi byggist á heimildum sem eru til um húsin, frumheimildum eins og teikningum, fasteignamatssupplýsingum, brunavirðingum og fleiri slíkum heimildum auk eftirheimilda af ýmsu tagi. Auk þess eru þau borin saman við önnur hús og sett í samhengi við staðbundnar byggingahefðir í Reykjavík. Húsin eru skoðuð í vettvangsferðum og ljósmynduð.

Vert er að taka fram að mat á varðveislugildi húsa verður aldrei endanlegt hlutlægt mat hafið yfir alla gagnrýni. Nýjar upplýsingar eða breytingar á húsi geta leitt til endurmats og breytt varðveislugildi þess til hækkunar eða lækkunar.

Undanfarin ár hefur áherslan í verndun byggðar ekki eingöngu verið á varðveislu einstakra húsa heldur líka á varðveisluverðar heildir þ.e.a.s. húsaraðir, húsabyrpingar eða götummyndir sem teljast hafa varðveislugildi. Þannig getur hús sem hefur jafnvel lágt varðveislugildi eitt og sér fengið hátt varðveislugildi sem hluti af húsaröð eða götummynd.

Í þessu varðveislumati er varðveisluverðum húsaröðum, samstæðum eða þyrpingum skipt upp í þrjá flokka:

Í fyrsta flokk falla húsaraðir, þyrpingar, götummyndir eða heild sem þykir einstök og hefur hátt varðveislugildi og ætti að njóta verndar, annað hvort með Minjalögum eða með hverfisvernd.

Í annan flokk falla húsaraðir, þyrpingar, götummyndir eða heild sem hefur miðlungs varðveislugildi en ætti að njóta hverfisverndar.

Í þriðja flokki er athyglisverð húsaröð, húsasamstæður eða heild sem bent er á meira til upplýsingar og fræðslu fremur en sem tillaga til beinnar verndunar með hverfisvernd.

## **4 Niðurstaða varðveislumats**

### **4.1 Friðlýst hús, friðuð hús og hús sem eru umsagnarskyld**

Engin hús á skipulagssvæðinu eru friðlýst eða friðuð og því ekki umsagnarskyld.

### **4.2 Tillaga að friðlýsingu húsa**

Ekki eru gerðar neinar tillögur um friðlýsingu húsa á skipulagssvæðinu.

### **4.3 Tillögur um hverfisvernd í deiliskipulagi**

Ekki eru gerðar neinar tillögur um hverfisvernd húsa á skipulagssvæðinu.

### **4.4 Skilmálar í deiliskipulagi og almenn tilmæli í varðveislu**

Ekki eru gerðar neinar tillögur um skilmála eða almenn tilmæli um varðveislu húsa á skipulagssvæðinu.

## 5 Húsaskrá

### Bústaðarvegur 153



<i>Byggingarár:</i>	1985	<i>Hönnuður:</i>	Teiknistofan h.f. Ármúla 6, Halldór Guðmundsson
<i>Aðal byggingarefni:</i>	Steinsteypa	<i>Klæðning:</i>	Hraunað, málað
<i>Þakgerð:</i>	Valmaþak, kvistir	<i>Þakklæðning:</i>	Þakskífur, stallað stál
<i>Undirstöður:</i>	Steinsteypur	<i>Útlit:</i>	Ein hæð, ris
<i>Notkun:</i>	Veitingastaður	<i>Stærð:</i>	468 m <sup>2</sup>

*Upplýsingar:* Húsið er einlyft steinsteyppt hús með risi, byggt árið 1985. Húsið er svo til óbreytt frá upprunalegri gerð.

#### **Varðveislumat:**

*Byggingarlistarlegt gildi:* Lágt.

*Menningarsögulegt gildi:* Lágt.

*Umhverfisgildi:* Miðlungs. Húsið er reisulegt og stendur á áberandi stað við gatnamót Reykjanesbrautar og Bústaðavegar. Talið er að húsið hafi nokkuð umhverfisgildi, m.a. vegna staðsetningar sinnar á þessum áberandi stað.

*Upprunaleg gerð:* Húsið er upprunalegt að ytra útliti.

*Tæknilegt ástand:* Gott.

*Varðveislugildi:* 4.

**Niðurstaða varðveislumats:** Varðveislugildi hússins er lágt / meðallagi



## Bústaðarvegur 151



Byggingarár: 1960-1962  
 Aðal byggingarefni: Timbur  
 Þakgerð: Mænisþak  
 Undirstöður: Steinsteyptar  
 Notkun: Hesthús

Hönnuður: Sigvaldi Thordarson  
 Klæðning: Timbur  
 Þakklæðning: Bárújárn  
 Útlit: 1 hæð  
 Stærð: 880 m<sup>2</sup>

Upplýsingar: Um er að ræða háreista hlöðu með mænisþaki í stefnu norður/suður en út frá henni til vesturs eru fjögur lágreistari hesthús með mænisþaki. Hlaðan er 308 m<sup>2</sup> en hvert hesthús er 143 m<sup>2</sup>.

### Varðveislumat:

Byggingarlistarlegt gildi: Lágt.  
 Menningarsögulegt gildi: Miðlungs.  
 Umhverfisgildi: Lágt.  
 Upprunaleg gerð: Húsin eru svo til alveg með upprunalegt ytra útliti, fyrir utan auglýsingarskilti á göflum og á austurhlið.  
 Tæknilegt ástand: Slakt.  
 Varðveislugildi: 2.

Niðurstaða varðveislumats: Varðveislugildi hússins er lágt.

## 6 Heimildaskrá:

### *Prentaðar heimildir:*

Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

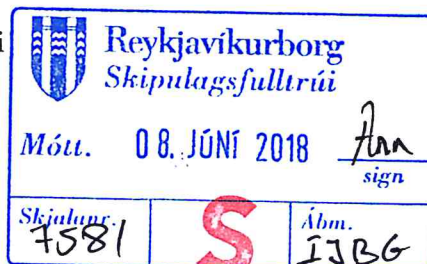
Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lía Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir. Byggðakönnun, borgarhluti 5 – Háaleiti. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 164. Reykjavík 2014.

### *Aðrar heimildir:*

*Heimasíða Hestamannafélagsins Fáks, saga Fáks:* <http://fakur.is/um-fak/>

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

Reykjavíkurborg - Skipulagsfulltrúi  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík



5. júní 2018  
MÍ201806-0012/ 6.09 / G.G.G.



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

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

(354) 570 13 00

[www.minjastofnun.is](http://www.minjastofnun.is)

Kennitala: 440113-0280

### Efni: Bústaðavegur 151-153, Reykjavík - breyting á deiliskipulagi

Með tölvupósti 1. júní 2018 óskar Ingvar Jón Bates, f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík, eftir staðfestingu Minjastofnunar Íslands á skráningu menningarminja vegna breytinga á deiliskipulagi lóðanna Bústaðarvegs 151-153. Með erindinu fylgir húsakönnun landslagsarkitektastofunnar Landslags, *Húsakönnun. Bústaðavegur 151-153*, dagsett 15. maí 2017.

Deiliskipulag fyrir Bústaðaveg 151-155 var samþykkt í Borgarráði þann 5. október 2017.

Minnt er á ákvæði 16. gr. laga um menningarminjar, *Skráning vegna skipulags og undirbúnings framkvæmda*, þar sem kveðið er á um að áður en deiliskipulag er afgreitt skuli skráning fornleifa, húsa og mannvirkja ávallt fara fram á vettvangi. Jafnframt segir þar að skipulagsyfirvöld skuli tilkynna Minjastofnun Íslands um gerð skipulagsáætlana og verulegar breytingar á þeim. Í 15. gr. laganna segir enn fremur að skráningu fornleifa, húsa og mannvirkja teljist ekki lokið fyrr en skráin hefur hlotið staðfestingu Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun var ekki kynnt deiliskipulag Bústaðavegar 151-155 þegar það var í vinnslu og húsakönnun Landslags hefur ekki borist Minjastofnun fyrr en nú, né hefur fornleifaskráning borist stofnuninni.

Í kjölfar beiðni Ingvars óskaði Minjastofnun eftir upplýsingum frá Borgarsögusafni um stöðu skráningar menningarminja fyrir svæðið og barst umsögn Borgarsögusafns dags. 30.05.2018 um húsakönnunina. Minjastofnun tekur undir athugasemdir sem fram koma í umsögninni og telur að yfirfara þurfi skráningu húsa og mannvirkja á svæðinu í samræmi við núgildandi staðla Minjastofnunar Íslands.

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



Reykjavík, 28. 9. 2018  
Tilvísun: 2018090060/EBH

Þorsteinn Hermannsson  
Samgöngustjóri  
[thorsteinnrh@reykjavik.is](mailto:thorsteinnrh@reykjavik.is)  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík  
[skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)

### **Efni: Bústaðavegur 151-153. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.**

Á fundi Vegagerðarinnar með fulltrúum Reykjavíkurborgar þann 17. september sl. var lögð fram tillaga að breytingu á ofangreindu deiliskipulagi. Vegagerðin ítrekar hér með þær athugasemdir sem gerðar voru á fundinum.

Í drögum að samgönguáætlun 2019-2023 er gert ráð fyrir að breyta vegamótum Reykjanesbrautar (41) og Bústaðavegar á árinu 2023. Þetta er í samræmi við tillögur stýrihóps SSH, Vegagerðarinnar og Samgönguráðuneytisins um samgönguframkvæmdir á höfuðborgarsvæðinu til 2030 sem kynntar voru í mars 2018. Gert er ráð fyrir að kostnaður vegna þessara breytinga verði 1.000 m.kr.

#### Mörk deiliskipulags.

Mörkum deiliskipulags er breytt í framlagðri tillögu þannig að neðsti hluti Bústaðarvegar, næst Reykjanesbraut, er nú innan deiliskipulagsreits. Vegagerðin telur að réttara væri að sýna þar framtíðarlausn vegamótanna enda skal unnið að henni á næstu árum. Almennt mælir Vegagerðin með að mörk deiliskipulags séu sýnd við veghelgunarsvæði. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

#### Veghelgunarsvæði.

Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á deiliskipulagsuppráttum sbr. skipulagsreglugerð 90/2013, gr. 5.3.2.5.

Sé þess óskað að deiliskipulag nái yfir þjóðveg skal það ná yfir allt veghelgunarsvæði. Í slíkum tilvikum skal útlit vegarins á deiliskipulagi unnið í samvinnu við Vegagerðina. Ef breytingar eru fyrirhugaðar á veginum skulu frumdrög að hönnun vegarins liggja fyrir.

#### Vegamannvirki.

Fyrirhugað hringtorg á Bústaðavegi er hluti af framtíðarlausn vegamóta Bústaðarvegar við Reykjanesbraut og lágu frumdrög hönnunar að baki gildandi deiliskipulagi. Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi hefur hringtorgið verið minnkað. Það er afar óheppilegt m.t.t. umferðaröryggis, ef bæta á fjórða legg við hringtorgið og vegna hraðaksturs í gegnum það.



Reykjavík, 28. 9. 2018  
Tilvísun: 2018090060/EBH

Tenging að lóð 153 er skv. tillögu færð á Bústaðaveg, mjög nærri Reykjanesbraut. Fjarlægð á milli kanta Reykjanesbrautar og aðkomu mælist um 25m. Vegagerðin leggst gegn fyrirhugaðri tengingu að lóð.

Niðurstaða.

Vegagerðin fer fram á að deiliskipulag taki mið af þeirri lausn vegamóta Reykjanesbrautar og Bústaðavegar sem fyrirhugað er að framkvæma innan fárra ára.

Telji Reykjavíkurborg að gera þurfi deiliskipulag vegna fyrirhugaðra framkvæmda við vegamótin er rétt að hefja þá vinnu fljótlega. Tryggja þarf að dýr mannvirki á mikilvægum stað innan höfuðborgarinnar verði ekki afgangsstærð við deiliskipulagningu nærliggjandi reita.

Virðingarfyllt,

Erna Bára Hreinsdóttir,  
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Afrit: Jónas Snæbjörnsson, Svanur Bjarnason, Valtýr Þórisson, Vegagerðinni.



Reykjavík, 28. september 2018  
BSS2017030003  
4.9.1

## **Bústaðavegur 151-153** *Húsaskrá og varðveislumat* *Fornleifaskrá*

**Viðtakandi:** Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

---

### ***Bústaðavegur 151-153 – Húsaskrá og varðveislumat***

Hér fer á eftir skrá yfir hús á lóðum við Bústaðaveg 151 og 153 í Reykjavík, ásamt varðveislumati, sem unnið er að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi fyrir lóðirnar og aðliggjandi svæði.

Deiliskipulagssvæðið liggur norðan Bústaðavegar og vestan Reykjanesbrautar og afmarkast til vesturs af íbúðarhúsalóðum við Byggðarenda og til norðurs af göngustíg meðfram rampi frá Miklubraut suðaustur að Reykjanesbraut (sjá afmörkun á mynd 1).<sup>1</sup> Innan svæðisins eru lóðirnar Bústaðavegur 151-153, auk borgarlands norðan lóðarinnar Bústaðavegs 151. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði Þ59. Gildandi deiliskipulag fyrir svæðið var samþykkt í borgarráði 5. október 2017.<sup>2</sup>

Gerð hefur verið byggðakönnun fyrir hverfishluta 5, Háaleiti, sem umrætt svæði fellur undir.<sup>3</sup> Einnig hefur verið gerð húsakönnun fyrir lóðirnar í tengslum við gerð gildandi deiliskipulags, en hún hefur ekki hlotið staðfestingu Minjastofnunar, sem farið hefur fram á að skilað verði fullnægjandi skráningu húsa, mannvirkja og fornleifa á svæðinu áður en fjallað verði um breytingar á núverandi deiliskipulagi.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> „Bústaðavegur 151-153. Lýsing vegna deiliskipulagsbreytingar“. Vefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://reykjavik.is/> → Þjónusta → Skipulagsmál → Skipulag í kynningu → Bústaðavegur 151-153 (Sprengisandur) - Lýsing (auglýst 09.11.2015 til 30.11.2015). Sótt í júní 2018.

<sup>2</sup> „Bústaðavegur 151-153. Deiliskipulag“, sp. 5.10.2017. Sjá Skipulagssjá. Vefslóð: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/> → Smella á svæðið: Bústaðavegur 151-155. Sótt í júní 2018.

<sup>3</sup> Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 - Háaleiti*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 164. Reykjavík 2014.

<sup>4</sup> „Bústaðavegur 151-153. Húsakönnun“. Óútgefin skýrsla Landslags, dags. 15.5.2017 – Umsögn Minjastofnunar Íslands um skráningu vegna Bústaðavegs 151-153, breytingar á deiliskipulagi, dags. 5.6.2018.



Mynd 1. Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.<sup>5</sup>

Á svæðinu standa í dag eftirtalin hús og mannvirki:

- Samstæða hesthúsa ásamt hlöðu, byggð 1961 (Bústaðavegur 151, mhl. 02, 03, 04 og 05).
- Hús sem byggt var undir veitingarekstur árið 1985 (Bústaðavegur 153, mhl. 04) .
- Mannvirki sem tilheyrja sjálfsafgreiðslubensínstöð sem komið var fyrir á svæðinu árið 2005 (Bústaðavegur 151, mhl. 16, 17 og 18).

Þessi hús og mannvirki falla ekki undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012 um friðun eða umsagnarskyldu vegna aldurs.<sup>6</sup>

Nánari upplýsingar um húsin, sem og önnur hús á svæðinu sem nú eru horfin, eru í meðfylgjandi húsaskrá og fornleifaskrá.

<sup>5</sup> Afmörkun svæðisins skv. verklýsingu: „Bústaðavegur 151-153. Lýsing vegna deiliskipulagsbreytingar“. Vefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://reykjavik.is/> → Þjónusta → Skipulagsmál → Skipulag í kynningu → Bústaðavegur 151-153 (Sprengisandur) - Lýsing (auglýst 09.11.2015 til 30.11.2015). Sótt í júní 2018.

<sup>6</sup> Sjá lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.



Mynd 2. Hesthús Fáks á ljósmynd frá 1963, horft í átt að Elliðaárdal.<sup>7</sup> Vinstra megin sjást þau hús sem nú eru horfin, hægra megin þau sem enn standa í dag.



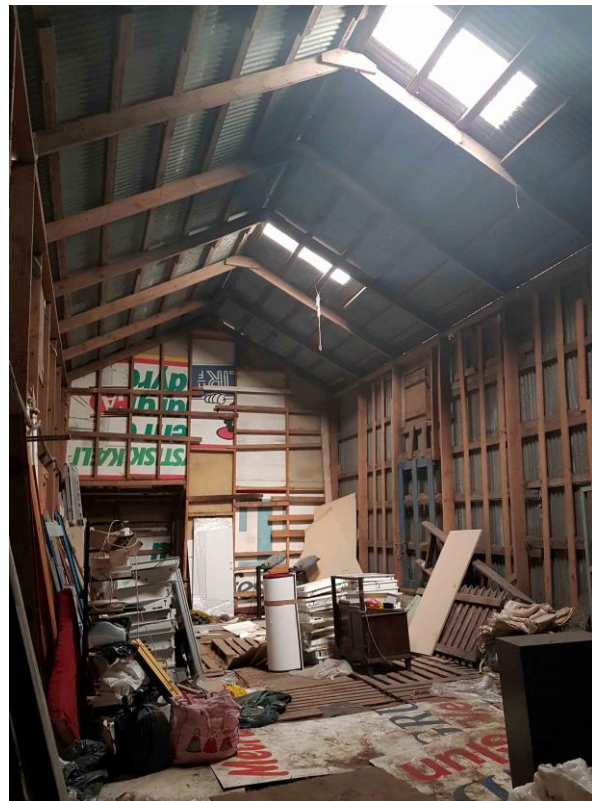
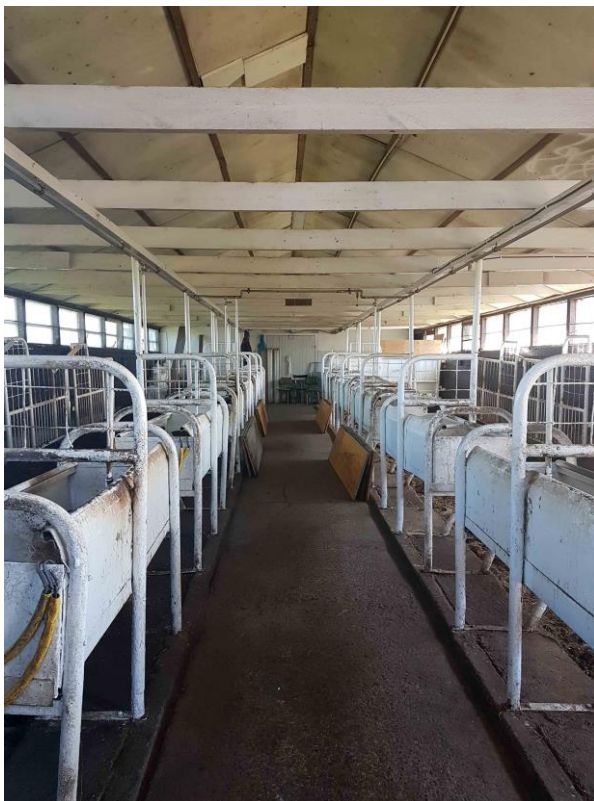
Mynd 3. Hesthús Fáks sem standa á svæðinu í dag (DKP, Borgarsögusafni, júní 2018).

<sup>7</sup> Úr myndasafni Þjóðviljans. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÞJV 029 119 4-2.





Mynd 4. Hlaða við austurgafhl hestúsa Fáks við Bústaðaveg (DKP, Borgarsögusafni, júní 2018).



Myndir 5-6. Upprunalegar innrétningar (milligerði og stallar) í hestúsum Fáks við Bústaðaveg (nyrðri hús) og fyrrum heygeymsla í norðurhluta hlöðu (DKP, Borgarsögusafni, júní 2018).



## ***Varðveislumat húsa og mannvirkja á ofangreindu svæði.<sup>8</sup>***

Eftirfarandi eru tillögur Borgarsögusafns um verndun húsa eða mannvirkja á svæðinu, sem byggja á verndunarflokkum sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030<sup>9</sup> og skilgreiningu og ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr.123/2010:<sup>10</sup>

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

### **Bústaðavegur 151 – Hesthús Fáks – 1961**

Um er að ræða samstæðu fjögurra hesthúsa og hlöðu sem reist var árið 1961 eftir teikningum Sigvalda Thordarsonar arkitekts. Niðurstaða varðveislumats Borgarsögusafns er að húsin hafi **hátt varðveislugildi** út frá byggingarlist og menningarsögulegu gildi, auk þess sem þau eru mjög upprunaleg að gerð. Vandað var til hönnunar og byggingar húsanna á sínum tíma og teljast þau gott dæmi um sérhannaða húsasamstæðu af sinni gerð, samsvara sér vel og hafa til að bera jafnvægi í hlutföllum, auk þess sem form og efnismeðferð eru í samræmi við notkun og notagildi. Húsin vitna um nýjungar í hönnun hesthúsa á sínum tíma, þar sem tekið var mið af velferð og þörfum hesta og hestaeigenda og voru fyrirmynd annarra hesthúsa sem byggð voru af sama hestamannafélagi nokkrum árum seinna.<sup>11</sup> Húsin hafa verið meira og minna í samfelldri notkun sem hesthús frá því að þau voru byggð og hafa fengið gott viðhald í gegnum tíðina. Í þeim eru *enn upprunalegar innréttingar, milligerði og stallar* sem hefur verið haldið við. Húsin tilheyrðu áður stærri heild samskonar hesthúsa sem nú eru horfin og standa ein eftir sem vitnisburður um starfsemi hestamannafélags á svæðinu og hafa tengingu við þekktan skeiðvöll Fáks, sem var á sínum tíma í útjaðri bæjarins og var vettvangur vinsælla kappreiða um áratugi. Húsin og nánasta umhverfi þeirra, þ.á.m. eldri tímurljósastaurar sem standa í röð vestan við húsin, ljá svæðinu sögulega vídd og eru til vitnis um þá byggð og það umhverfi sem einkenndi svæðið fyrir tíma skipulags.

<sup>8</sup> Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að tillögur um verndun húsa og mannvirkja sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu viðbót við eða endurskoðun á húsverndarskrá Reykjavíkur. Húsverndarskrá Reykjavíkur var upphaflega gefin út í þemaheftinu *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar* sem fylgdi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Þar segir: “Húsverndarskráin er grunnur að framtíðarstefnumótun í húsverndarmálum í Reykjavík og mun hún verða staðsett á Árbæjarsafni. Tillögur um verndun og friðun eru gerðar á grundvelli hennar og mun hún verða yfirfarin með reglulegu millibili” (bls. 9).

<sup>9</sup> Sjá *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti: „Fylgiskjöl“. „Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

<sup>10</sup> Sjá skipulagslög - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011. I. kafli. Almenn ákvæði, 2. gr. Skilgreiningar.

<sup>11</sup> Sjá teikningar Þorvaldar Kristmundssonar arkitekts að hesthúsum sem bætt var við á lóð Fáks við Bústaðaveg árið 1964 (3. áfangi) og teikningar sama að fyrstu húsum félagsins á svæðinu Víðivöllum við Vatnsveitugev, sem byggð voru 1966 og 1967, sjá teikningavef Reykjavíkurborgar: Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Aðaluppdrættir → Bn.nr: 232/64, 434/65, 519/65 og 331/66.



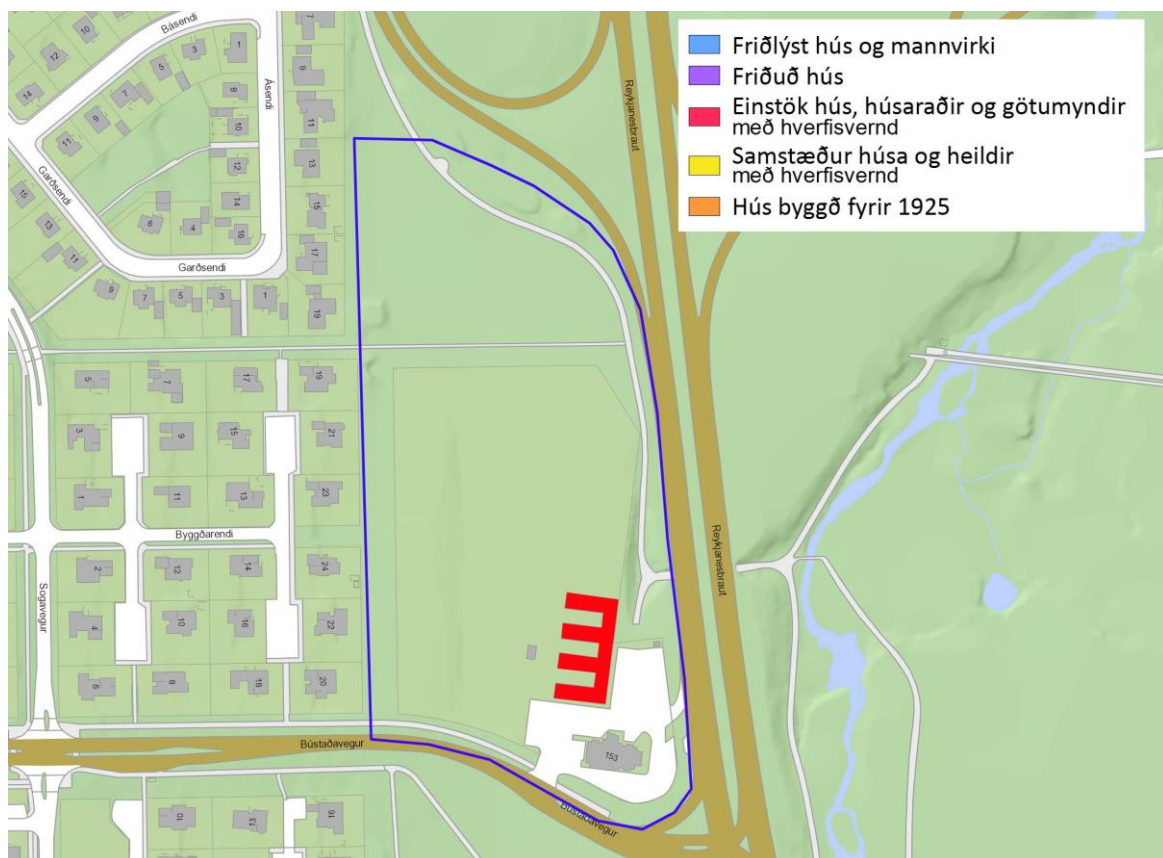
Borgarsögusafn telur ástæðu til að taka tillit til húsanna og nánasta umhverfis þeirra í framtíðarskipulagi svæðisins, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um að leitast verði við að varðveita byggingararfinn og skerða sem minnst sögulega vídd byggðar í Reykjavík í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar.<sup>12</sup>

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu<sup>13</sup> eiga við rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*, grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga* og dökkgulan flokk: *Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi*:

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

Að mati Borgarsögusafns myndi það rýra byggingarlistalegt gildi húsanna ef þau yrðu skert á einhvern hátt, en það hefði síður áhrif á varðveislugildi þeirra ef til þess kæmi að flytja þyrfti þau til innan deiliskipulagssvæðisins.

## HÚSVERNDARKORT



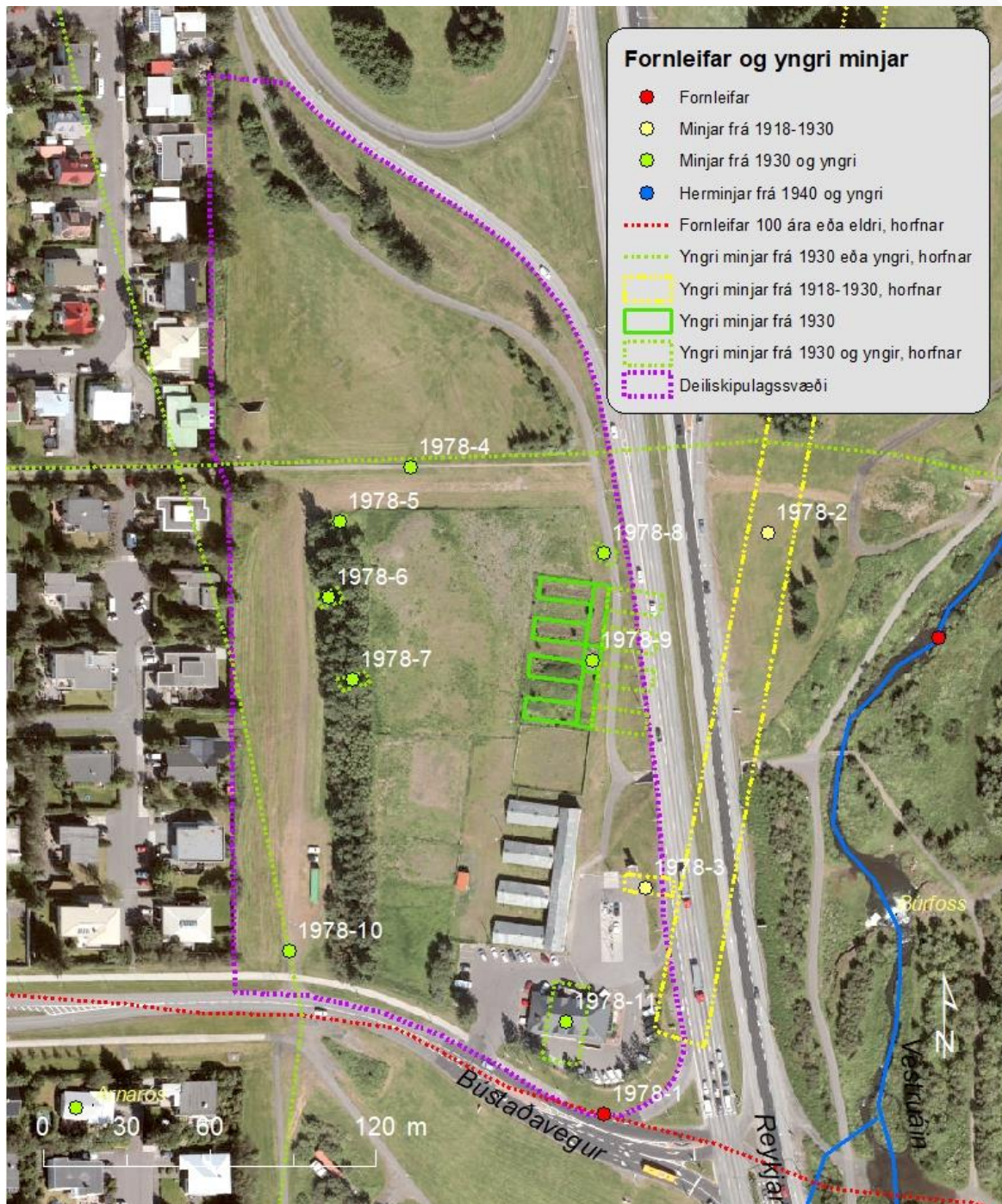
<sup>12</sup> Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165.

<sup>13</sup> Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar. Þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016. Ritstjóri: Nikulás Úlfar Másson. Reykjavík 1998.



## Bústaðavegur 151-153 – Fornleifaskrá

Svæðið sem hér um ræðir er í landi Bústaða, í um 300 m fjarlægð frá bæjarstæðinu, utan túns og hefur því verið bithagi lengst framan af. Á svæðinu eru skráðir 11 minjastaðir.



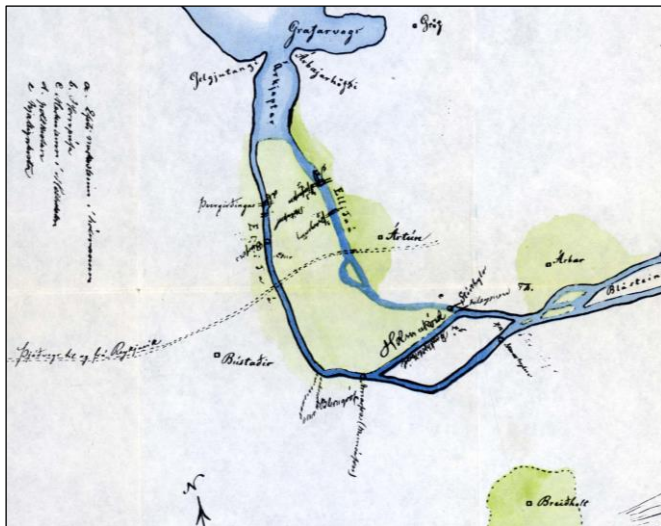
Mynd 7. Fornleifar og yngri minjar á deiliskipulagssvæðinu.

Svæðið hefur verið kannað með tilliti til fornleifa og niðurstaða þeirrar athugunar er að engar þekktar fornleifar eru innan deiliskipulagssvæðisins, einungis yngri minjar.



## Bústaðir 1978-1 - Bústaðavegur hinn forni

Mí nr.	BSS-númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-1	232-77	Bústaðarvegur hinn forni	Þjóðvegur	Heimild	900-1883	361293	405052		4	Sæmilegt	Nei



Mynd 8. Kort Benedikts Gröndal, sem sýnir gömlu þjóðleiðina.

**Staðhættir:** Þjóðvegur til og frá Reykjavík er merktur inn á kort eftir Benedikt Gröndal frá 1880. Kortið sýnir Elliðaárnar, frá upptökum til árósa. Leiðin lá fyrir norðan Bústaði yfir Árhólmana sunnan við Búrfoss og Innréttingarhúsin og að Ártúnsvaði og sunnan við túngarðinn í Ártúni og upp Reiðskarðið.<sup>14</sup>  
**Lýsing:** Vegurinn hefur líklega allur farið undir núverandi Bústaðarveg. Hugsanlega er hluti af honum sjáanlegur austan við Bústaðakirkju, á lóð Bjarkarhlíðar og í Árhólmanum við Elliðaár.

## Bústaðir 1978-2 - Skeiðvöllur

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-2	232-18	Skeiðvöllur	Reiðvöllur	Heimild	1922-1971	361350	405257	400	16,7	Ómetið	Já

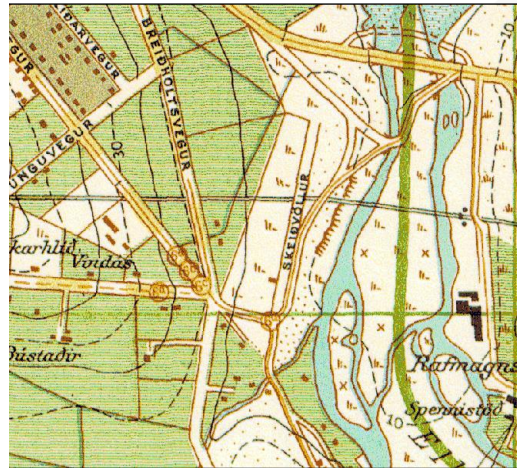
**Staðhættir:** Skeiðvöllur við Elliðaár. Austan Sogamýrar, á melunum við vesturbakka Elliðaáanna, þar sem Reykjanesbraut liggur nú, var lengi skeiðvöllur hestamannafélagsins Fáks. Völlurinn var gerður árið 1922, þegar félagið var nýstofnað.

**Lýsing:** Skeiðvöllurinn hvarf að mestu leyti undir Reykjanesbraut á árunum 1971-1975.

<sup>14</sup> Kort Benedikts Gröndal af Elliðaánum 1880. Hér tekið eftir: *Elliðaárnar. Paradís Reykjavíkur*. Hluti af prentuðu korti sem er aftast í ritinu. Upplýsingar um kortið eru á bls. 6.



Mynd 9. Kappreiðar á skeiðvelli Fáks við Bústaðveg.<sup>15</sup>



Mynd 10. Hluti úr korti sem sýnir hvar skeiðvöllur var.<sup>16</sup>

### Bústaðir 1978-3 - Veðbanka- og geymsluhús

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-3	232-61	Veðbanka- og geymsluhús	Hús	Heimild	1930- 1971	361308	405134	15	3,5	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Húsið var reist vestan við skeiðvöll Fáks árið 1930 og stóð rétt norðan við núverandi frárein frá Reykjanesbraut inn á lóð Bústaðavegar 151-153, þar sem dælustöð Atlantsolíu er í dag. Rifið 1971-1975 vegna lagningar Reykjanesbrautar. Í húsinu var veðbanki starfræktur þegar kappreiðar voru á skeiðvöllinum.

**Lýsing:** Tvisvar var byggt við húsið, en elsti hlutinn var byggður úr bindingi. Horfið.

### Bústaðir 1978-4 - Reykjaæð, hitaveitustokkur

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-4	232-62	Reykjaæð	Hitaveitulögn	Heimild	1939	361223	405286			Ómetið	Já

**Staðhættir:** Hitaveitustokkur, aðalæð hitaveitunnar sem lögð var frá Reykjum í Mosfellssveit í safngeyma í Öskjuhlíð á árunum 1939-1943 og liggur, að hluta til ofanjarðar, yfir svæðið frá austri til vesturs, norðan lóðamarka Bústaðavegs 151. Nú er búið að endurnýja lögnina en hún er á sama stað og áður og notuð sem göngustígur.

**Lýsing:** Á gamla stokknum var lokið bogalaga, en á nýja stokknum er það flatt.

<sup>15</sup> Ljósmyndari Magnús Ólafsson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: MAÓ 1445.

<sup>16</sup> Hluti úr korti Ágústs Böðvarssonar af Reykjavík frá 1947. Borgarsögusafn Reykjavíkur: Prentað eintak.



Mynd 11. Horft í austur eftir Reykjaæðinni (1978-4). Þvert yfir myndina liggur Breiðholtsvegur (1978-10). Austan vegarins eru tvö lítil hús (1978-5 og 1978-6) sem stóðu á Sogamýrabletti 24. Við annað þeirra er búið að koma fyrir útiheyi. Enn austar eru hesthús Fáks sem voru rifin (1978-9) og fjær eru olútankar kyndistöðvar, Toppstöðin og Elliðaárstöðin.<sup>17</sup>

### Bústaðir 1978-5, 1978-6, 1978-7 - Hús á Sogamýrabletti 24

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-5	232-63	Sogamýrablettur 24	Hús	Heimild	1944- 1965	361198	405266	5	4	Ómetið	Já
1978-6	232-64	Sogamýrablettur 24	Hús	Heimild	1944- 1965	361194	405239	8,5	5,2	Ómetið	Já
1978-7	232-65	Sogamýrablettur 24	Hús	Heimild	1944- 1965	361202	405209	10	5	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Þrjú lítil hús sem stóðu á erfðafestulandinu Sogamýrabletti 24, þar sem í dag er lóðin Bústaðavegur 151. Húsin eru merkt inn á kort frá 1957 og sjást á ljósmyndum af svæðinu frá um 1944-1965, sjá mynd 6. Húsin finnast ekki skráð eða til umfjöllunar í skjölum (á Borgarskjalasafni) eða öðrum rituðum heimildum sem kannaðar hafa verið í tengslum við skráningu og varðveislumat húsa á svæðinu.

**Lýsing.** Húsin er öll horfin af svæðinu 1965, skv. loftmyndum (Borgarvefsjá).

### Bústaðir 1978-8 – Hús austan við Sogamýrablett 24

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-8	232-66		Hús	Heimild	1944- 1968	361293	405255	9	5	Ómetið	Já

<sup>17</sup> Úr myndasafni Þjóðviljans. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÞJV 029 119 4-1.



**Staðhættir:** Lítið hús sem stóð austan við erfðafestulandið Sogamýrablett 24, þar sem í dag er lóðin Bústaðavegur 151. Er merkt inn á kort frá árinu 1957. Húsið finnst ekki skráð eða til umfjöllunar í skjölum (á Borgarskjallasafni) eða öðrum rituðum heimildum sem kannaðar hafa verið í tengslum við skráningu og varðveislumat húsa á svæðinu.

**Lýsing:** Húsið er horfið.

## Bústaðir 1978-9 – Grunnar hesthúsa og hlöðu

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-9	232-67	Gömlu Fákshúsin	Hesthús	Sökkjar	1959- 1999	405216	405216	51	44	Gott	Nei

**Staðhættir:** Undirstöður horfinna hesthúsa og hlöðu vestan við Reykjanesbraut, norðan við þau hesthús sem enn standa á lóðinni Bústaðavegi 151. Húsin voru reist á árunum 1959-1960, eftir teikningum Sigvalda Thordarsonar arkitekts (1. áfangi), sjá mynd 6. Árið 1964 var fjórum hesthúsum til viðbótar bætt við austan við hlöðuna (3. áfangi). Þau hús sem stóðu austan hlöðunnar voru flutt á núverandi félagssvæði Fáks, Víðivelli í Víðidal, um 1974 þegar Reykjanesbraut var lögð. Hlaðan ásamt hesthúsunum fjórum sem stóðu vestan hennar voru rifin árið 1999.

**Lýsing:** Það sem eftir stendur eru steiptar undirstöður (sökkjar) hlöðunnar og hesthúsanna sem snéru í vestur. Steypan er heil og stendur vel. Veggir hafa verið um 20 cm breiðir og um 1 m á hæð. Svæðið er allt mjög vel gróið.



Mynd 12. Horft í norður eftir sökkli hlöðunnar.



Mynd 13. Horft í vestur eftir einni hesthúsallengjunni.

## Bústaðir 1978-10

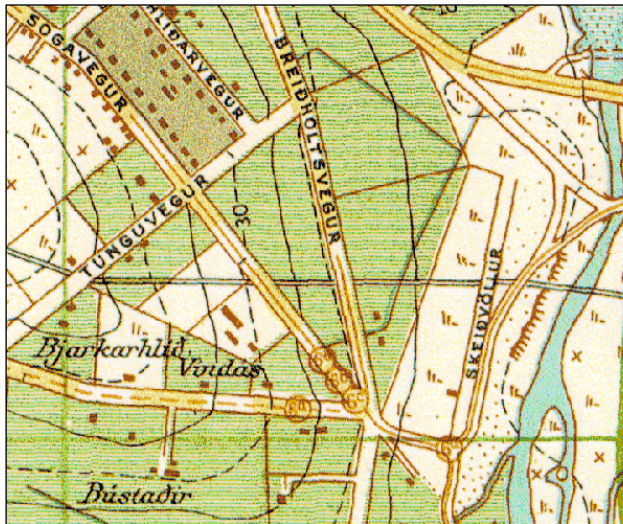
Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-10	232-68	Breiðholtsvegur	Vegur	Heimild	1940	361179	405111	825		Ómetið	Að hluta

**Staðhættir:** Breiðholtsvegur lá frá Suðurlandsbraut í suður frá sömu gatnamótum og Langholtsvegur lá í norðaustur. Vegurinn var lagður fyrir 1940 en hann er sýnilegur á ljósmyndum frá þeim tíma. Vegurinn er merktur inn á kort frá árinu 1947. Hann lá frá Suðurlandsbraut í átt að Bústaðvegi, en á

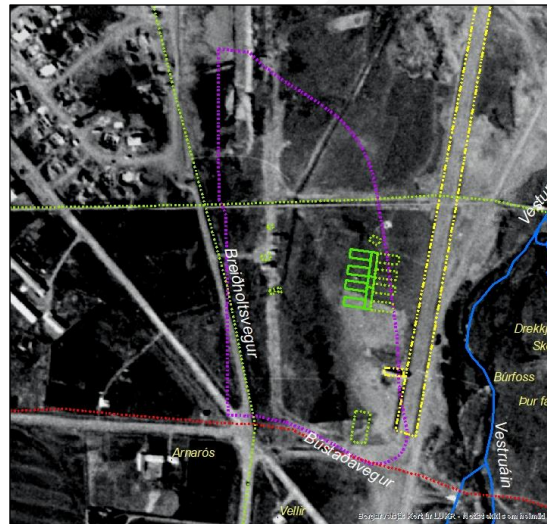




þeim vegarhluta er hann horfin, sjá mynd 6. Þegar komið var yfir Bústaðavegin lá vegurinn vestan við Bjarkarás og þar sem í dag er gatan Stjórnugróf vestan við Blesugróf og þaðan upp í Breiðholt, upp á Vatnsendahvarf þar sem útvarpsmöstrin voru. Þessi vegur var líka nefndur Útvarpsstöðvarvegur.



Mynd 14. Hluti úr korti Ágúst Bööðvarssonar frá 1947 sem sýnir staðsetningu Breiðholtiðvegur.<sup>18</sup>



Mynd 15. Breiðholtiðvegur og aðrar minjar á loftmynd sem tekin var árið 1954.<sup>19</sup>

## Bústaðir 1978-11 - Gamla félagsheimili Fáks

Mí nr.	Safn nr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Leng m	Breidd m	Ástand	Horfin
1978-11	232-69	Félagsheimili Fáks	Félagsheimili	Heimild	1962-1985	361279	405086	27	13	Ómetið	Já

**Staðhættir:** Húsið var reist sunnanvert á lóð Fáks árið 1962, eftir teikningum Sigvalda Thordarsonar arkitekts. Stóð þar sem húsið Bústaðavegur 153 stendur nú og var rífið er það hús var byggt 1985.

**Lýsing:** Horfið.

### Fornleifaskrá - Niðurstöður og mat

Þjóðleiðin frá Reykjavík um Bústarholt lá rétt sunnan við deiliskipulagssvæðið, líklega þar sem í dag er Bústaðavegur (1978-1). Aðrar minjar á svæðinu eru yngri: *Skeiðvöllur hestamannafélagsins Fáks* frá árinu 1922 (1978-2); *veðbanka- og geymsluhús* sem reist var við skeiðvöll Fáks árið 1930 (1978-3); *hitaveitustokkur* (1978-4) sem nú hefur verið endurnýjaður; *þrjú óþekkt hús* á erfðafestulandinu *Sogamýrarbletti 24* (1978-5, 1978-6 og 1978-7) og það fjórða austar (1978-8); *félagsheimili Fáks* (1978-11) sem reist var sunnanvert á lóð Fáks árið 1962 eftir teikningum Sigvalda Thordarsonar arkitekts, rífið 1985; *sökkjar*

<sup>18</sup> Hluti úr korti Ágúst Bööðvarssonar af Reykjavík frá 1947. Borgarsögusafn Reykjavíkur: Prentað eintak.

<sup>19</sup> Loftmynd frá árinu 1954 úr gagnagrunni LUKR, Kortagerð ALG.



*hesthúsa Fáks* (1978-9) sem voru reist á árunum 1959-60, eftir teikningum Sigvalda Thordarsonar arkitekts, rifin árið 1999. Hlutar af sökkklum húsanna eru heilir á staðnum og gætu fengið nýtt hlutverk með nýju skipulagi svæðisins, t.d. sem leiksvæði.

Virðingarfyllst,  
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Verkefnastjóri, húsvernd

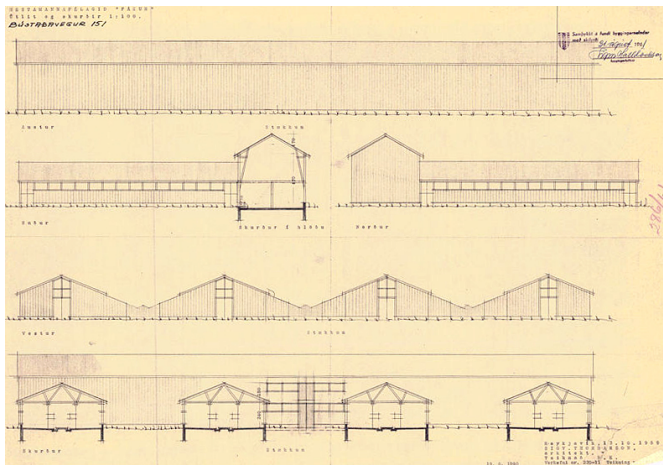
Anna Lísía Guðmundsdóttir  
Verkefnastjóri fornleifa

María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Afrit í tölvupósti:  
Minjastofnun Íslands, Ingvar Jón Bates Gíslason, verkefnastjóri hjá USK, Reykjavíkurborg

Fyrsti eigandi Hestamannafélagið Fákur Hönnun Sigvaldi Thordarson  
arkitekt

Upphafleg notkun  
Hesthús og hlaða



### Upphafleg gerð

Tegund	Timbur
Klæðning	Timbur
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteypur

### Upphaflegt útlit

Einlyft

### Helstu breytingar

>1964 Útlitsbreyting  
(dyrabreyting)  
<2000 Skúr á lóð

### Hönnuðir breytinga

## Saga

Á lóðinni standa fjögur hesthús og hlaða sem áður tilheyrðu stærri byggð hesthúsa sem reist var á landi hestamannafélagsins Fáks við Elliðaárnar á árunum 1959-1964. Fyrir var á svæðinu skeiðvöllur Fáks. Um er að ræða langa, háreista hlöðubyggingu úr timbri sem snýr göflum í N-S og fjögur hesthús úr timbri sem snúa þvert á hlöðuna og standa áföst við vesturhlið hennar. Þessi hús voru byggð árið 1961 sem 2. áfangi hesthúsabyggðar Fáks, sem seinna var kölluð *Neðri-Fákur*. Norðar á lóðinni stóð áður önnur samstæða samskonar húsa; hlaða með fjórum hesthúsum við vesturhlið sem byggð voru á árunum 1959-1960 (1. áfangi) og fjórum hesthúsum við austurhlið sem bætt var við árið 1964 (3. áfangi). Sigvaldi Thordarson arkitekt teiknaði húsin í 1. og 2. áfanga, en hann lést árið 1964 og teiknaði Þorvaldur Kristmundsson arkitekt, fyrrum samstarfsmaður hans, húsin í 3. áfanganum og byggði á teikningum Sigvalda. Árið 1962 reisti Fákur einnig félagsheimili á landi sínu eftir teikningu Sigvalda og stóð það þar sem húsið Bústaðavegur 153 (Sprengisandur) var seinna byggt. Hesthúsin norðantil á lóðinni voru að hluta til (3. áfangi) flutt á núverandi félagssvæði Fáks, Víðivelli í Víðidal, um 1974 þegar Reykjanesbraut var lögð og að hluta til rifin 1999 (1. áfangi). Húsin þóttu mjög vönduð og nýtskuleg á sínum tíma, rúmgóð, vel loftræst og björt. Þau voru byggð úr timbri, á steingrunni og þak járnklætt og einangrað með plastplötum. Milligerði og stallar voru úr járni og voru tveir hestar í hverri stíu með sjálfbrynningu. Milli húsanna voru áður lokuð port sem notuð voru sem gerði. Heygeymsla var í hvorum enda hlöðubygginganna, en hnakkageymsla í miðjunni (*Vísir* 14.5.1960 og 9.12.1960; *Timinn* 11.12.1960, *Mbl.* 9.2.1999). Hesthúsin eru í dag í eigu Reykjavíkurborgar. Þau eru mjög upprunaleg að gerð; einungis hefur dyrum á vesturgafli verið breytt úr einum dyrum (í miðju) í tvennar. Húsunum hefur verið haldið vel við í gegnum tíðina og nýrðri tvö húsin hafa að mestu verið í stöðugri notkun sem hesthús frá því þau voru byggð, en þau syðri tvö hafa á síðustu árum staðið tóm. Upprunalegar innréttingar, járngrindur og stallar eru enn í öllum húsunum og hefur verið haldið við. Skúr sem stendur vestanvert á lóðinni (óskráður) var byggður 1995-2000.

## Varðveislumat

### Byggingarlist:

Hátt gildi. Sérhönnuð samstæða hesthúsa og hlöðu frá 7. áratug 20. aldar. Gott dæmi um húsasamstæðu af sinni gerð, með samsvörun og jafnvægi í hlutföllum og samræmi milli forms, efnismeðferðar og notkunar.

### Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Húsin vitna um nýjungar í hönnun hesthúsa á sínum tíma, þar sem tekið var mið af velferð og þörfum hesta og hestaéigenda. Fyrirmynd fyrstu hesthúsa félagsins í Víðidal. Standa ein eftir sem vitnisburður um starfsemi og þekktan skeiðvöll Fáks á svæðinu, sem þá var í útjaðri bæjarins.

### Umhverfisgildi:

Miðlungs. Húsin falla vel að nærliggjandi lágreistri íbúðarbyggð til vesturs. Staðsetning miðar við eldra og að mestu horfið skipulag hesthúsa svæðis. Húsin og umhverfi þeirra, þ.á.m. eldri timburljósastaurar, ljá svæðinu sögulega vídd. Auglýsingaskilti á austurvegg hlöðunnar endilöngum dregur þó úr þeim áhrifum.

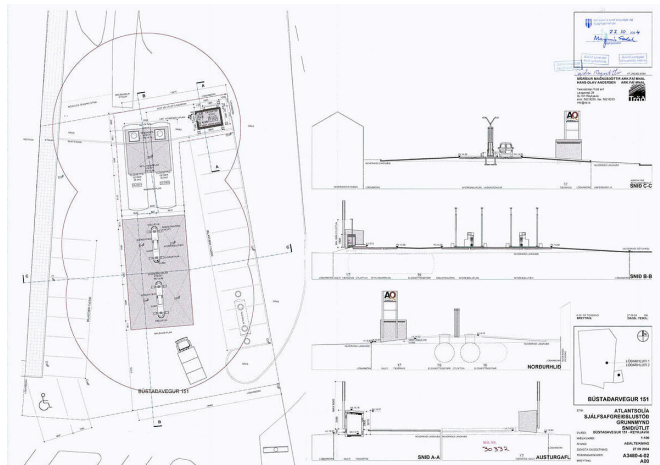
### Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Húsin eru mjög upprunaleg að gerð, bæði að ytra byrði og í innréttingum. Enn í notkun sem hesthús.

### Varðveislugildi:

Húsin hafa hátt varðveislugildi. Lagt er til að þau njóti verndar í rauðum flokki: **Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030.**

Fyrsti eigandi Atlantsólía

Hönnun Sigríður Magnúsdóttir arkitekt  
Teiknistofunni Tröð ehf.Upphafleg notkun  
Sjálfsafgreiðslubensínstöð, tæknihús**Upphafleg gerð****Tegund**

Steinsteypt

**Klæðning****Þakgerð**

Skáþak(skúrþak)

**Þakklæðning****Undirstöður****Upphaflegt útlit**

Einlyft

**Helstu breytingar**

2008

Bætt við eldsneytis-  
dælu**Hönnuðir breytinga**

Sigríður Magnúsdóttir

arkitekt

**Saga**

Við Bústaðaveg 151 er sjálfsafgreiðslustöð fyrir eldsneyti sem komið var fyrir á austurhluta lóðarinnar árið 2005. Stöðinni tilheyrir steinsteypt afgreiðslu- og áfyllingaplan með þremur eldsneytisdælum (mhl. 18), niðurgrafnir eldsneytisgeymar (mhl. 16) og lítið steinsteypt tæknihús í norðausturhorni (mhl. 17). Í tæknihúsinu er sjónsteypa með lóðréttum borðaförum og þak er einhalla úr steinsteypu. Það hýsir stjórnbúnað og inntök fyrir heitt og kalt vatn, rafmagn, síma og annan tæknibúnað.

**Varðveislumat****Byggingarlist:**

Lágt gildi. Sjálfsafgreiðslubensínstöð með tæknihúsi úr sjónsteypu.

**Menningarsögulegt gildi:**

Lágt. Ber bílamenningu á svæðinu vitni.

**Umhverfisgildi:**

Lágt. Staðsett við fjölfarna umferðaræð, hefur lágmarksáhrif á götumynd og umhverfi.

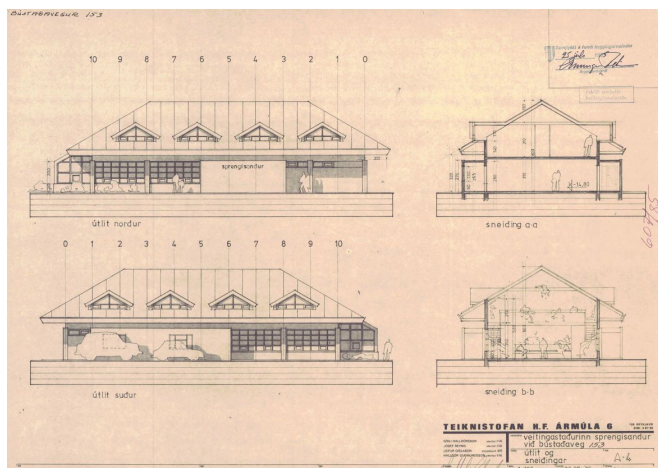
**Upprunaleg gerð:**

Hátt gildi. Óbreytt.

**Varðveislugildi:**

Sjálfsafgreiðslubensínstöðin ásamt tæknihúsi hefur lágt varðveislugildi.

Fyrsti eigandi Tómas Tómasson o.fl.

Hönnun Halldór Guðmundsson  
arkitektUpphafleg notkun  
Veitingahús

## Upphafleg gerð

<b>Tegund</b>	Steinsteypt
<b>Klæðning</b>	Hraunað
<b>Þakgerð</b>	Valmaþak
<b>Þakklæðning</b>	Stál
<b>Undirstöður</b>	Steinsteyptar

## Upphaflegt útlit

Einlyft
Ris

## Helstu breytingar

1995	Innra skipulagi br.
1999	Viðbygging n-hlið
2006	Innra skipulagi br.
2010	Innra skipulagi br.
	Útlitsbreyting s-hlið
?	Útlitsbreyting
	Ný klæðning á þaki

## Hönnuðir breytinga

Steinn Kristjánssdóttir	arkitekt
Halldór Guðmundsson	arkitekt
Halldór Guðmundsson	arkitekt
Ásmundur Jóhannsson	bygg.fr.

## Saga

Húsið var byggt sem veitingahús með bílalúgu árið 1985, eftir teikningum Halldórs Guðmundssonar arkitekts hjá Teiknistofunni h.f. Ármúla 6. Á lóðinni, sem staðsett er á horni Reykjanesbrautar og Bústaðavegs, stóð áður félagsheimili Fáks sem byggt var 1962 eftir teikningum Sigvalda Thordarsonar, en það var rífið þegar núverandi hús var byggt.

Þetta er einlyft hús með háu valmaþaki og kvistum, miklu þakskeggi og margrúðugluggum á jarðhæð, byggt úr steinsteyptu, með hraunuðum og máluðum veggjum og timburþaki, upphaflega klæddu koksgráum stálplötum. Það mun hafa verið byggt á einungis um þremur og hálfum mánuði, eða 112 dögum og fór byggingarkostnaður langt fram úr áætlun (*Morgunblaðið*, 18. september 1985, bls. 37; *DV*, 18. október 1985, bls. 2; *DV*, 8. febrúar 1986, bls. 22).

Húsið reistu í félagi Tómas Tómasson veitingamaður, Úlfar Eysteinnsson veitingamaður, Ásgeir Hannes Eiríksson pylsusali og Sverrir Hermannsson fararstjóri og fasteignasali og opnuðu þar veitingastað 2. nóvember 1985, einn af fyrstu skyndibitastöðunum á landinu (*Morgunblaðið*, 1. maí 1985, bls.16; *Morgunblaðið* 30. maí 1985, bls. 2 B; *DV*, 8. febrúar 1986, bls. 22). Veitingastaðnum var valið nafnið *Sprengisandur* sem festist síðan við húsið og jafnvel staðsetninguna eða svæðið, sem enn í dag er kallað Sprengisandur. Veitingastaðurinn Sprengisandur var rekinn í húsinu um fjögur ár eða til 1989. Síðan hafa ýmsir veitingastaðir verið reknir þar, m.a. Jarlinn (1989-1995), Pizza Hut (1999-2010) og Grillhúsið (1997-1999 og frá 2010).

Húsinu hefur lítið verið breytt að ytri byrði og í útliti frá því að það var byggt, utan þess að árið 1999 var gerð steinsteypt viðbygging við anddyri á norðurhlið, auk þess sem einn gluggi (fyrir afgreiðslu skyndibita) á norðurhlið hefur verið fjarlægður og klæðningu á þaki virðist hafa verið breytt. Á árunum 1995, 1999, 2006 og 2010 voru samþykktar fyrirkomulagsbreytingar innanhúss. Árið 2010 fékkst ennfremur leyfi til að setja upp tjald/markísu yfir inngangi á suðurhlið hússins.

## Varðveislumat

## Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Steinsteypt hús hannað undir skyndibitaveitingastað, í anda húsagerðar 9. áratugar 20. aldar.

## Menningarsögulegt gildi:

Miðlungs. Ber upphafi skyndibitameningar á Íslandi vitni. Upphaflegur veitingarekstur í húsinu hefur ljáð staðnum eða staðsetningunni heitið *Sprengisandur*.

## Umhverfisgildi:

Miðlungs. Stendur við fjölfarin gatnamót tveggja umferðaræða og hefur stöðu kennileitis. Fellur ekki illa að nærliggjandi lágreistri íbúðarbyggð til vesturs.

## Upprunaleg gerð:

Hátt gildi. Lítið breytt frá upphaflegri gerð.

## Varðveislugildi:

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.

## USK Skipulag

---

**Frá:** Andri Þór Arinbjörnsson <andri@reitir.is>  
**Sent:** 8. nóvember 2018 11:50  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** thordur@grillhusid.is  
**Efni:** Bústaðarvegur 153 athugasemdir vegna deiliskipulagsbreytinga  
**Viðhengi:** bustadavegur\_151\_og\_153\_uppdrottur.pdf

Góðan dag,

Ég sé ekki að Reitir eða okkar leigutaki á Bústaðavegi 153 hafi fengið tilkynningu um þessar fyrirætlanir heldur rakst ég á auglýsinguna á vef Reykjavíkurborgar fyrir tilviljun. Fyrirhugaðar breytingar virðast rýra gæði okkar byggingar verulega og ekki verður séð að tekið hafi verið tillit til hagsmuna lóðarhafa nr 153. Má þar nefna t.d bílastæði, aðgengi gangandi vegfarenda, aðkomu að lóð og gegnumakstur. Ég fyrir hönd húseigenda á Bústaðavegi 153 geri athugasemdir við fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar sem ná á okkar lóð og óska eftir að samráð sé haft við húseigenda og okkar leigutaka um allar þær breytingar sem ná inn lóð og að lóðarmörkum Bústaðarvegs 153.

Kv,

**Andri Þór Arinbjörnsson**  
Framkvæmdastjóri - eignaumsýsla  
699 5449  
575 9012

Reitir fasteignafélag hf.  
Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík  
www.reitir.is | [reitir@reitir.is](mailto:reitir@reitir.is)

**Þjónustu- og neyðarsími allan sólarhringinn: 575 9000**



Fyrirvari vegna tölvupósts

BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, BREYTING



GILDANDI DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG

REYKJAVÍKURBORG - BÚSTAÐAVEGUR 151-153

BREYTING Á DEILISKIPULAGI, 01.10.2018.

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 05.10.2017 og öðlaðist gildi 24.11.2017.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

- Við gerð deiliskipulags var ekki vitað um stofnlögn hitaveitu sem liggur 8 m sunnan við og samsíða stofnlögn hitaveitu í stokki á milli lóða nr. 151C og 151D. Stofnlögn þessari er bætt inn á skipulagssupprátt en hún lendir innan lóðar nr. 151C og við byggingarreit innan lóðarinnar. Vegna kostnaðar er ekki talið raunhæft að færa stofnlögnina og því er gerð sú breyting að lóðir nr. 151B og 151C hlíðrast um 5 m til suðurs. Vegna færslunnar og aðlögunar að stígum til austurs og suðurs breytast stærðir lóða nr. 151A, nr. 151B og 151C óverulega.
- Lóð spennistöðvar við Bústaðarveg 151E færir vestur fyrir aðkomuveg. Vegna þessa stækkar lóð 151C austan aðkomuvegar um 30 m<sup>2</sup>. Lóð spennistöðvar stækkar úr 30 m<sup>2</sup> í 35 m<sup>2</sup>.
- Aðkoma akandi inn á lóð 153 (veitingastaður) hlíðrast aðeins til norðurs. Vegna þess breytast lóðarmörk lóða 151A (hesthús) og 153. Vegna breyttrar aðkomu inn á lóð 153 er þörf á að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan lóðar. Til að koma sama fjölda bílastæða er gert ráð fyrir fjórum nýjum bílastæðum á borgarlandi sunnan lóðar þar til lóð nr. 151A verður tekin til frekari skoðunar. Rétt er að taka fram að samkvæmt gildandi mæliblaði er kvóð um samnýtingu bílastæða á lóð Bústaðavegs 151 og Bústaðavegs 153.
- Aðkomuleið inn á skipulagssvæðið frá Bústaðavegi hlíðrast aðeins til vesturs nærst hringtorgi við Bústaðaveg. Vegna þessa stækkar lóð 151A (hesthús) úr 2.887 m<sup>2</sup> í 3.084 m<sup>2</sup>.
- Stærðir lóða innan skipulagssvæðisins eftir breytingu eru sem hér segir:  
Lóð nr. 151A var áður 2.887 m<sup>2</sup> en verður eftir breytingu 3.084 m<sup>2</sup>.  
Lóð nr. 151B var áður 3.198 m<sup>2</sup> en verður eftir breytingu 3.164 m<sup>2</sup>.  
Lóð nr. 151C var áður 3.103 m<sup>2</sup> en verður eftir breytingu 3.122 m<sup>2</sup>.  
Lóð nr. 151E var áður 30 m<sup>2</sup> en verður eftir breytingu 35 m<sup>2</sup>.  
Lóð nr. 153 var áður 2.200 m<sup>2</sup> en verður eftir breytingu 2.247 m<sup>2</sup>.
- Skiðmálar vegna uppbyggingar innan lóðanna eru óbreyttir.
- Stíga og gatnakerfi svæðisins hefur verið hannað frekar frá því deiliskipulagið öðlaðist gildi og því er lega stíga og gatna uppfærð í samræmi við hönnun. Aðeins er um að ræða óverulega hlíðrun stíga og gatna. Einnig er aðkomuleið að lóðum framlengd til norðurs um 10 m svo stórir bílar geti athafnað sig á svæðinu.
- Vegna breyttrar útfærsla Bústaðavegar stækkar skipulagssvæðið á þann hátt að Bústaðavegur er sýndur innan skipulagssvæðisins að Reykjanesbraut. Skipulagssvæðið stækkar úr 4,6 ha í 4,8 ha.
- Fyrirhugaðri stofnlögn vatnsveitu norðan lóðar 151D er bætt inn á skipulagssupprátt ásamt núverandi (víkjandi) stofnlögn vatnsveitu norðan stofnlagnar hitaveitu á milli lóða nr. 151C og 151D. Þá er bætt inn á skipulagssupprátt núverandi háspennustreng austan lóða við Byggðarenda ásamt fyrirhugaðri breyttri legu strengsins í nánd við Bústaðaveg.  
Sú kvóð er sett á lóð nr. 151D að gröftur er heimilaður vegna lagna samsíða lóðarmörkum til suðurs að byggingarreit bílakjallara.

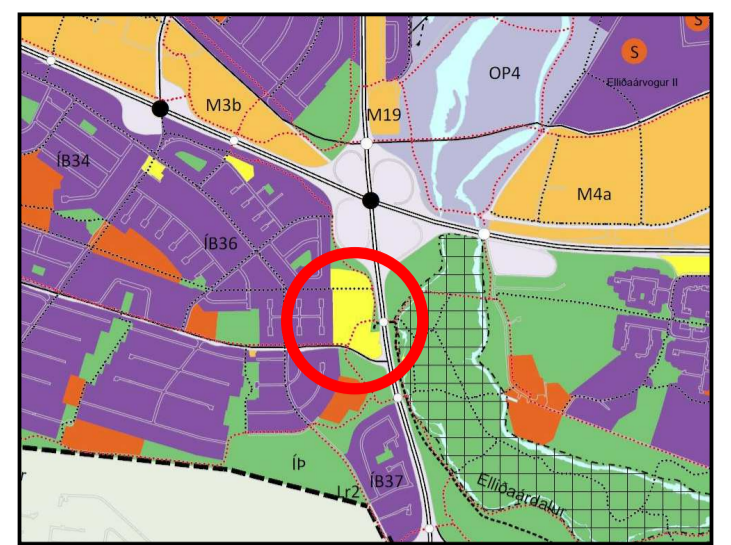
Bætt er við eftirfarandi umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins umfram það sem kemur fram í greinargerð gildandi deiliskipulags:

- Markmið blágræna ofanvatnslausna á deiliskipulagssvæðinu við Bústaðaveg 151 - 153 er að hreinsa ofanvatn sem fellur á þetta fleti á svæðinu og tefta rennsli ofanvatns af svæðinu. Hreinsun er hér áhersluatriði þar sem gert er ráð fyrir að ofanvatn af svæðinu muni vera leitt í Elliðaárnar sem staðsett eru austan við deiliskipulagssvæðið.
- Ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þétt yfirborð, svo sem á bílastæði og á þök byggingar, að ofanvatnslausnum sem staðsettar eru innan sömu lóðar. Yfirfall frá ofanvatnslausnum má tengja við regnvatnslagnir í götu. Gert er ráð fyrir að ofanvatnslausnir innan lóða verði á formi ofanvatnsrása í gróðurbeltum við suðurmörk lóða 151B, 151C og 151D.
- Ofanvatn sem fellur á aðkomuveg skal leiða í ofanvatnsrás sem staðsett verður á milli aðkomuvegi og göngustígs. Yfirborð ofanvatnsrása skal vera gras eða annar viðeigandi lágvaxinn gróður. Niðurföll með upphækkaðri rist skulu staðsettar í ofanvatnsrásunum og hafa þau þann tilgang að flytja ofanvatnið að regnvatnslögnum í götu þegar jarðvegur tekur ekki lengur við ofanvatni eða mikið magn þess berst að ofanvatnsrásunum.
- Regnvatnslagnir í götu taka við ofanvatni frá bæði ofanvatnsrásunum meðfram aðkomuvegi og ofanvatnsrásunum innan lóða. Ofanvatnið streymir í lögnum að tveimur settjörnum sem staðsettar eru vestan aðkomuvegar við lóðir nr. 151C og 151D. Settjörn 1 tekur við ofanvatni frá aðkomuvegi og lóðum sem staðsett eru sunnan við hitaveitustokkinn sem liggur milli lóða 151C og 151D. Settjörn 2 tekur við ofanvatni frá aðkomuvegi og lóðum sem staðsett eru norðan við hitaveitustokkinn. Gert er ráð fyrir að stærð settjarnar 1 sé um 20 m<sup>3</sup> og að stærð settjarnar 2 sé um 45 m<sup>3</sup>. Stærðir miðast við hámarks rúmmál settjarna, áður en þær fara á yfirfall. Endanleg stærðarákvörðun settjarna skal fara fram í tengslum við fullnaðarhönnun veitukerfisins.
- Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisútsökn og á aðaluppráttum vegna byggingarleyfis. Einnig skulu kvaðir vegna ofanvatnslausna á svæðinu koma fram á mæliblöðum.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð og byggingar- og skipulagsskiðmálar dags. 26.06.2017, öðlaðist gildi 2.11.2017.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

- Ekki er lengur gert ráð fyrir aðkomu akandi umferðar frá Bústaðavegi inn á lóð 153 (veitingastaður) og þess í stað er áfram gert ráð fyrir að aðkoma akandi inn á lóðina verði frá fyrirhuguðum aðkomuvegi inn á skipulagssvæðið, en aðkoman hefur þó færst aðeins til norðurs. Vegna færslu aðkomu breytast lóðarmörk lóða 151A og 153. Vegna breyttrar aðkomu inn á lóð 153 er þörf á að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan lóðar. Til að koma sama fjölda bílastæða er gert ráð fyrir fjórum nýjum bílastæðum á borgarlandi sunnan lóðar þar til lóð nr. 151A verður tekin til frekari skoðunar. Rétt er að taka fram að samkvæmt gildandi mæliblaði er kvóð um samnýtingu bílastæða á lóð Bústaðavegs 151 og Bústaðavegs 153.
- Aðkomuleið inn á skipulagssvæðið frá Bústaðavegi hlíðrast aðeins til vesturs nærst hringtorgi. Vegna þessa stækkar lóð 151A (hesthús).
- Lóð spennistöðvar við Bústaðarveg 151E færir vestur fyrir aðkomuveg og vegna þessa stækkar lóð 151C austan aðkomuvegar um 30 m<sup>2</sup>. Lóð spennistöðvar stækkar úr 30 m<sup>2</sup> í 35 m<sup>2</sup>.



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk eftir breytingu
- Byggingareitur
- Byggingareitur 1. hæð
- Byggingareitur þakhæð
- Byggingareitur bílakjallari
- Gata
- Ofanvatnsrásir / ofanvatnslautir
- Gangstétt / göngustígur
- Tröppur
- Hjólástígur
- Hitaveita, stofnlögn
- Vatnsveita, stofnlögn
- Háspennustrengur
- Núverandi trjágróður
- Fyrirhugaður trjágróður, staðsetning leiðbeinandi

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð og byggingar- og skipulagsskiðmálar dags. 26.06.2017, öðlaðist gildi 24.11.2017.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð

í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_

með athugasemdafrest til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_

18.01.2019. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG

BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

KVARDAGI: 1:1000 TEIKN NR.: 001

DAGS: 01.10.2018 HANNAÐ: ÞHÓLÍEG/EE

FLOKKUR: 0000 TEIKNAD: EE/ÓI

SKRÁ: VERKNR.: 16116



LANDSLAGSARKITEKTARFÍLA  
SKULAVORUSTÍG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300  
KAUPANGI VMYRVARVEG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440  
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS

Gata og húsúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Hjólástæði á lóð (lág.m.fjöldi)	Bílastæði í bilgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Bústaðavegur 151	Eldsneytisstöð	1.062	*						20	20
Bústaðavegur 151 A	Hesthús	3.084				1h				
Bústaðavegur 151 B	Atvinnuhúsnæði	3.164	3.815	2.020	5.835	3-4h	23	49	28	77
Bústaðavegur 151 C	Atvinnuhúsnæði	3.122	3.673	2.860	6.533	3-4h	22	46	28	74
Bústaðavegur 151 D	Atvinnuhúsnæði	2.394	3.385	2.400	5.785	3-4h	20	44	24	68
Bústaðavegur 151 E	Spennistöð	35				1h				
Bústaðavegur 151 F	Dælustöð	60			20	1h				
Bústaðavegur 151 G	Hitaveita	15								
Bústaðavegur 151 H	Hitaveita	22								
Bústaðavegur 153	Veitingastaður	2.247	468		468	1h+ris			21	21
<b>Heild samtals</b>		<b>15.205</b>	<b>11.341</b>	<b>7.280</b>	<b>18.641</b>		<b>65</b>	<b>139</b>	<b>121</b>	<b>260</b>

\* Krafa er gerð um innskot/lúskot. Óuppbrutin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.

Reykjavík 21. janúar 2018 / IJBG

**Varðar: Bústaðavegur 151-153 - athugasemdir og svör**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 151 og 153 við Bústaðaveg. Deiliskipulagstillagan sýnir færslu stofnveituhitalagnar gegnum reitinn 5 metra til suðurs sem hliðrar lóðarmörkum og byggingarreitum lóða nr. 151B og 151C sem því nemur. Lega stíga- og gatnakerfis svæðisins hefur verið hannað frekar og hliðrað óverulega til. Ný aðkomuleið akandi umferðar að veitingastað á lóð nr. 153 var færð inn á Bústaðaveg næst gatnamótum við Reykjanesbraut, samkvæmt uppdr. Landslags ehf. dags. 1. október 2018. Vegna aðkomu frá Bústaðavegi breyttist útfærsla Bústaðavegar og var m.a. gert ráð fyrir umferðareyjum til að stýra umferð og bæta umferðaflæði um fyrirhuguð gatnamót. Einnig er lögð fram [húsakönnun Landslags dags. 15. maí 2018](#), [umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 30. maí 2018](#), [bréf Minjastofnunar Íslands dags. 5. júní 2018](#) og [bréf Vegagerðarinnar dags. 28. september 2018](#). Einnig eru lögð fram [Húsaskrá og varðveislumat Formleifaskrá Borgarsögusafni dags. 28. september 2018](#). Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Andri Þór Arinbjörnsson f.h. Reita - verslun ehf. dags. 8. nóvember 2018. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2018 og er nú lagt fra

**Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018.**

**Eftirtalinn aðili sendi inn athugasemd:**

Andri Þór Arinbjörnsson f.h. Reita - verslun ehf. dags. 8. nóvember 2018.

**Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:**

Ég sé ekki að Reitir eða okkar leigutaki á Bústaðavegi 153 hafi fengið tilkynningu um þessar fyrirætlanir heldur rakst ég á auglýsingu á vef Reykjavíkurborgar fyrir tilviljun. Fyrirhugaðar breytingar virðast rýra gæði okkar byggingar verulega og ekki verður séð að tekið hafi verið tillit til hagsmuna lóðarhafa nr 153. Má þar nefna t.d bílastæði, aðgengi gangandi vegfarenda, aðkomu að lóð og gegnumakstur. Ég fyrir hönd húseigenda á Bústaðavegi 153 geri athugasemdir við fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar sem ná á okkar lóð og óska eftir að samráð sé haft við húseigenda og okkar leigutaka um allar þær breytingar sem ná inn lóð og að lóðarmörkum Bústaðarvegs 153.

**Svar:**

Í samráði við lóðarhafa og lóðartaka (veitingamann Grillhússins) var tenging inn á lóð nr. 153 færð í vestur á væntanlegan aðkomuveg inn á reitinn næst væntanlegu hringtorgi við Bústaðaveg. Vegna hæðarmismunar lóðar og götu var rampi útfærður á þann hátt að 16,5 m flutningabíll / olíubíll með tengivagn geti ekið bæði inn og út af lóðinni. Gert er ráð fyrir stoðvegg inn að hesthúsalóð Fáks (nr. 151a). Vegna þessa færðust bílastæði til á lóðinni. Vegna þessa fækkar bílastæðum við lóðarmörk nr. 151a og 153 sem Lóðartaki telur aðkomu að lóð, aðgengi / öryggi gangandi vegfaranda og gegnumakstur sé borgið með útfærslu þessari.

Í samráði við yfirverkfræðing samgöngustjóra var ákveðið að koma fyrir fjórum bílastæðum á borgarlandi svo heildar bílastæðafjöldi á lóð gæti haldist. Vegna þessa er nauðsynlegt að uppræta eitt tré. Litið er á þessa aðgerð til bráðabyrgða þar til örlög Fákslóðar (nr. 151a) verða ráðin.

Meðfram rampa / stoðvegg verður lögð gangstétt sem tengist gönguþverun yfir á framlengdan göngustíg vestan væntanlegs aðkomuvegar inn á reitinn.





**Aðkoma að lóð nr. 153 skv.:**

**a. gild. deiliskipulagi samþ. uppdr. dags. 05.10.2017**

**b. auglýst breyting 01.10. 2018 og**

**c. svör vegna athugasemda í kjölfar auglýsingar á breyttri aðkomu skv. breyttum uppdr. 14.01.2019**



**Færsla veitustöðvar á lóð nr. 151e yfir aðkomuveg í vestur**

Embættinu barst ósk frá Fjalarrí Gíslasyni fagstjóri hjá rafveitunni fyrir hönd Veitna að færa veitustöð yfir hinn nýja aðkomuveg inn á reitinn og jafnframt stækka bygginguna í 35m<sup>2</sup> (5x7m).

#### **Niðurstaða:**

Lagt er til að deiliskipulagstillagan með ofangreindum breytingum, dags. 14. janúar 2019, verði samþykkt.

#### **f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt