



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Suðurgötu 39  
101 Reykjavík

Aðalgötu 23  
550 Sauðárkróki

(354) 570 13 00

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

Kennitala: 440113-0280

Zeppelin arkitektar  
Orri Árnason arkitekt  
Skeifunni 19, 108 Reykjavík

Reykjavík, 9. ágúst 2019

Tilvísun: 0939 / 6.06 / MÍ201806-0093

### Tillaga að deiliskipulagi á vesturhluta Frakkastígsreits.

Í tölvupósti 24. júní 2019 óskar Orri Árnason arkitekt eftir álit Minjastofnunar Íslands á tillögu Zeppelin arkitekta um breytingu á deiliskipulagi vestari hluta Frakkastígsreits, staðgreinir 1.172, sem afmarkast af Hverfisgötu, Vatnsstíg, Frakkastíg og Laugavegi (hér eftir: tillagan). Um er að ræða lóðir við Laugaveg 33, 33 a og b, 35, 37 og 37 b ásamt Vatnsstíg 4. Á þeim standa sjö hús sem njóta friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal gera húsakönnun þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðum hverfum. Jafnframt skal bent á að forsendur í skipulagi hafa breyst og er nú aukin áhersla lögð á verndun húsa, eins og kemur fram í markmiðum um hverfisvernd svæðisins innan Hringbrautar í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Fyrir liggur skýrsla Árbæjarsafns frá 2001, *Húsakönnun. Laugavegsreitir - miðsvæði* (skýrsla nr. 86/2001). Frá því að sú könnun var gerð hafa lög um menningarminjar nr. 80/2012 (lögin) tekið gildi. Í 16. gr. laganna er kveðið á um að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að áður en deiliskipulag er afgreitt skuli skráning ætíð fara fram á vettvangi. Skýrsla Árbæjarsafns nr. 86/2001 fullnægir ekki kröfum Minjastofnunar um varðveislumat vegna deiliskipulags. Í minnisblaði Minjastofnunar 26. júní 2018 kom fram að ástæða væri til að uppfæra húsakönnunina frá 2001. Svar við þeim tilmælum hefur ekki borist en til að greiða fyrir afgreiðslu tillögunnar hefur Minjastofnun lagt sjálfstætt mat á varðveislugildi húsa innan skipulagsreitsins.

Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn frá árinu 2003 þar sem gert er ráð fyrir að öll eldri hús á ofangreindum lóðum víki nema húsin tvö á lóðinni við Laugaveg 37. Tillagan sem nú er kynnt er unnin með hliðsjón af áhersluatriðum sem fulltrúar Minjastofnunar settu fram eftir skoðun á vettvangi og fund með tillöguhöfundi og eigendum nr. 33 og 35 við Laugaveg. Í minnisblaði frá 26. júní 2018 lagði Minjastofnun sérstaka áherslu á að húsin við Laugaveg 33 og 35 yrðu varðveitt og gerð upp á vandaðan hátt sem hluti af sögulegri götummynd Laugavegar ásamt bakhúsinu nr. 33b við Laugaveg. Frá því að Minjastofnun voru kynnt áformin hefur lóðinni við Laugaveg 37 verið bætt við deiliskipulagssvæðið.

*Minjastofnun fagnar aukinni áherslu á húsvernd sem tillagan endurspeglar og telur hana mikilvægt skref í átt að varðveislu á einum elsta heillega hluta sögulegrar*

*byggðar við Laugaveg, enda þótt eftirsjá verði af tveimur húsum við Vatnsstíg og bakhúsi við Laugaveg 37 sem eiga að víkja samkvæmt tillögunni.*

Eftirfarandi er mat og úrskurður Minjastofnunar varðandi einstök hús :

**Laugavegur 33.** Reist 1902. Tvílyft timburhús með risi, reist á hlöðnum sökklí. Nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Árið 1910 var reist þrílyft viðbygging við austurgafli hússins. Um 1920 voru samþykktar minni háttar breytingar á útliti. Árið 1943 var gluggaskipan hússins breytt og útveggir þess múrhúðaðir. Sú breyting var barn síns tíma og rýrir upphaflega gerð og útlit hússins. Samkvæmt húsakönnun frá 2001 var lagt til að húsið njóti hverfisverndar sem hluti sögulegrar götumyndar við Laugaveg.

*Listrænt gildi : MIÐLUNGS : Seinni tíma breytingar hafa spillt upphaflegu útliti  
Sögulegt gildi : HÁTT : mikilvægur hluti af einni elstu heillegu húsaröð við Laugaveg  
Umhverfisgildi : HÁTT : stendur á mótum gatna, áberandi kennileiti í umhverfinu  
Upprunaleiki : MIÐLUNGS : búið að breyta gluggaskipan og múrhúða útveggi  
Tæknilegt ástand : LÁGT : Þarfnast gagngerra endurbóta*

#### **NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT**

Að mati Minjastofnunar hefur Laugavegur 33 hátt varðveislugildi sem hluti af upphaflegri byggð við Laugaveg. Sem hornhús er húsið mikilvægt kennileiti og yrði mikil þrýði af því fyrir götuna ef útlit þess yrði fært til upphaflegs horfs. Þá hefur húsið sögulegt gildi sem aldursfriðuð bygging. Samkvæmt tillögunni verður húsið ásamt steinsteyptri viðbyggingu endurgert í samræmi við upphaflega gerð sem auka mun listrænt gildi þess til mikilla muna.

*Minjastofnun samþykkir tillögu um varðveislu og endurgerð timburhússins við Laugaveg 33 ásamt steinsteyptri viðbyggingu eins og lýst er í skilmálum og skýringarmyndum tillögunnar. Aðaluppdrætti og sérteikningar af endurgerð hússins skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar.*

**Laugavegur 33a.** Reist 1911. Einlyft steinsteypt hús með kjallara og háu risi. Kjallarinn var um langt skeið nýttur sem hesthús. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Það er eitt þriggja eldri húsa á lóðinni við Laugaveg 33 og samkvæmt tillögunni á það að víkja fyrir nýbyggingu.

*Listrænt gildi : LÁGT : steinsteypt bakhús af algengri gerð, án sérkenna  
Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT : tengist einni elstu húsaþyrpingu við Laugaveg  
Umhverfisgildi : MIÐLUNGS : sést frá Laugavegi, myndar heild með nr. 33 og 33b.  
Upprunaleiki : MIÐLUNGS : Heildarform upprunalegt en búið að breyta gluggum  
Tæknilegt ástand : LÁGT : Þarfnast gagngerra endurbóta*

## **NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : MIÐLUNGS**

Gildi hússins felst öðru fremur í því að það er hluti af upphaflegri byggð á mótum Laugavegar og Vatnsstígs. Framhliðin sést vel frá Laugavegi og myndar sögulega heild með framhúsi nr. 33 og bakhúsi nr. 33b. Húsið myndar eina hlið afmarkaðs húsagarðs á baklóð Laugavegar 33 sem opnast út á móti Vatnsstíg.

*Að teknu tilliti til niðurstöðu varðveislumats og áforma verkkaupa og skipulagsyfirvalda Reykjavíkur um varðveislun og endurgerð annarra eldri húsa á reitnum samkvæmt hinu endurskoðaða deiliskipulagi gerir Minjastofnun ekki kröfu um að húsið Laugavegur 33a verði varðveitt og endurbyggt. Afnám friðunar og heimild til niðurrifs hússins er háð því skilyrði að áform eigenda um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um afnám friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar, samhliða umsókn um byggingarleyfi. Til er uppmæling Alenu Anderlovu arkitekts af húsinu frá árinu 1994.*

*Í minnisblaði Minjastofnunar 26. júní 2018 er talið æskilegt að varðveita minningu um húsið Laugaveg 33a í útliti nýbyggingar á lóðinni. Minjastofnun telur mikilvægt að útlitshönnun og gluggaskipan þeirrar hliðar nýbyggingar sem sýnd er á skýringarmynd með deiliskipulagstillögunni taki aukið tillit til yfirbragðs og einkenna hinna tveggja friðuðu húsa á lóðinni.*

**Laugavegur 33b.** Reist 1916. Tvílyft steinhús með lágreistu steinsteyptu rispaki. Nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnun frá 2001 er húsið talið hafa varðveislugildi sökum sérstaks byggingarlags. Húsið er óvenjulegt fyrir þær sakir að þakið er steinsteypt. Eitt örfárra húsa frá upphafsárum steinsteyppualdar með slíku þaki.

*Listrænt gildi : HÁTT : svipmikið, steinsteypt bakhús með mikilvægum sérkennum  
Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT : tengist einni elstu húsaþyrpingu við Laugaveg  
Umhverfisgildi : HÁTT : setur einkennandi svip á götumynd Vatnsstígs  
Upprunaleiki : HÁTT : Heildarform og gluggaskipan óbreytt frá upphafi  
Tæknilegt ástand : LÁGT : Þarfnast gagngerra endurbóta*

## **NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT**

Húsið Laugavegur 33B er óvenjulegt fyrir þær sakir að hallandi þak þess er steinsteypt. Það er eitt örfárra húsa frá upphafsárum steinsteyppualdar í Reykjavík með slíku þakgerð. Húsið ber skýr einkenni steinsteyppuklassíkur og setur sterkan svip á nánasta umhverfi sitt við Vatnsstíg.

*Samkvæmt tillögunni verður húsið Laugavegur 33b gert upp með hliðsjón af upphaflegum byggingarstíl. Aðaluppdrætti og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 33b skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þau gögn liggja fyrir.*

**Laugavegur 35.** Reist 1894 og viðbygging 1914. Eldri hluti hússins (austurendi) er tvílyft timburhús með lágreistu mænispaki, á hlöðnum sökkli. Yngri hluti hússins er tvílyft viðbygging úr steinsteypu byggð eftir uppdráttum Einars Erlendssonar. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt húsakönnun frá 2001 nýtur húsið hverfisverndar sem hluti sögulegrar götummyndar Laugavegar. Óverulegar breytingar hafa verið gerðar á húshlutunum tveimur í tímans rás. Eldri hlutinn er í slæmu ástandi og þarfnast viðgerðar.

*Listrænt gildi : HÁTT, ytra útlit vitnar um þróun byggðar við Laugaveg  
Sögulegt gildi : HÁTT, hluti af einni elstu heillegu húsaröð við Laugaveg  
Umhverfisgildi : HÁTT : mikilvægur hluti af sögulegri götummynd  
Upprunaleiki : HÁTT : ytra útlit beggja hluta að mestu upprunalegt  
Tæknilegt ástand : LÁGT : þarfnast gagngerra endurbóta*

#### **NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT**

Húsið við Laugaveg 33 og 35 mynda eina elstu, heillegu húsaröð við Laugaveg. Steinsteyppt viðbygging við vesturhlið hússins nr. 35 er ein sú elsta við götuna og hefur sem slík varðveislugildi sem vitnisburður um þróun húsagerðar við götuna á fyrstu áratugum 20. aldar. Minjastofnun leggur áherslu á að báðir hlutar hússins haldi einkennum sínum og verði gerðir upp með hliðsjón af upphaflegum byggingarstíl hvors hluta.

*Minjastofnun heimilar hækkun og stækkun eldri og yngri hluta hússins við Laugaveg 35 á þann hátt sem sýnt er í tillögunni en með því skilyrði að allur frágangur á ytra borði taki mið af upphaflegum byggingarstíl hvors hluta. Mælt er með að núverandi steypur þakkantur viðbyggingar haldi sér. Aðaluppdrætti og sérteikningar af breytingum á húsinu nr. 35 skal senda Minjastofnun til umsagnar og samþykktar þegar þau gögn liggja fyrir.*

**Vatnsstígur 4.** Reist 1901. Tvílyft timburhús með lágreistu rispaki á hlöðnum kjallara. Árið 1920 var gerð viðbygging með brotþaki við norðurhlið þess samkvæmt uppdráttum Einars Erlendssonar. Húsið nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnuninni frá 2001 var ekki gerð tillaga um sérstaka verndun hússins. Árið 2009 varð bruni í húsinu sem olli skemmdum vegna elds og vatns. Þann 1. desember 2009 fjallaði Húsafriðunarnefnd um beiðni til niðurrifs hússins. Nefndin taldi varðveislugildi hússins ekki það mikið að leggja beri til friðun þess en að húsið nyti hverfisverndar vegna gildis þess fyrir götummynd Vatnsstígs.

Eftir brunann hefur húsið staðið autt og ónotað. Í minnisblaði 26. júní 2018 fór Minjastofnun fram á að gerð yrði fagleg úttekt á ástandi hússins áður en ákvörðun yrði tekin um framtíð þess. Í skýrslu Einars S. Hjartarsonar húsasmíðameistara sem Minjastofnun barst 24. september 2018 var skemmdum á húsinu lýst en ekki

tekin skýr afstaða til þess hvort húsið teldist viðgerðarhæft. Í bréfi 29. nóvember 2018 taldi Minjastofnun mega túlka úttekt Einars svo að húsið væri mögulega viðgerðarhæft og sá því ekki ástæðu til að afnema friðun þess. Áður höfðu skýrslubeiðendur óskað eftir nánari úttekt á húsinu. Eftir ítarlegri skoðun á innviðum komst Einar S. Hjartarson að þeirri niðurstöðu að nánast allt efni hússins væri það illa farið af bruna- og rakaskemmdum að ekki væri raunhæft að gera það upp. Til staðfestingar á því álitni leitaði Minjastofnun til Hjalta Sigmundssonar byggingartækni-fræðings sem skoðaði húsið ásamt arkitektum Minjastofnunar þann 6. ágúst 2019. Niðurstaða Hjalta er að húsið sé viðgerðarhæft þó að innri klæðningar verði varla notaðar áfram. Mestur hluti burðarviða sé heill og að þá megi mögulega hreinsa (sjá fylgiskjal dags. 7.8.2019).

*Listrænt gildi : MIÐLUNGS, reisulegt timburhús með skýrum sveitsereinkennum*  
*Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT, tengist einni elstu húsaþyrpingu við Laugaveg*  
*Umhverfisgildi : HÁTT : hluti af upphaflegri götummynd Vatnsstígs*  
*Upprunaleiki : MIÐLUNGS : margt í húsinu er upprunalegt en mikið skemmt*  
*Tæknilegt ástand : LÁGT : ytri og innri klæðningar að mestu ónýtar*

#### **NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : MIÐLUNGS**

*Að teknu tilliti til ástandsmats og áforma verkkaupa og skipulagsyfirvalda Reykjavíkur um varðveislu og endurgerð eldri byggðar á reitnum samkvæmt hinu endurskoðaða deiliskipulagi gerir Minjastofnun ekki kröfu um að húsið að Vatnsstíg 4 verði varðveitt og endurbyggt á núverandi lóð. Afnáam friðunar og heimild til niðurrífs eða brottflutnings Vatnsstígs 4 er háð því skilyrði að áform verkkaupa um vandaða endurgerð Laugavegar 33, 33B og 35 gangi eftir. Sækja þarf um afnáam friðunar í sérstöku erindi til Minjastofnunar samhliða umsókn um byggingarleyfi. Þar sem ekki er til teikning af húsinu fer Minjastofnun fram á að fá til varðveislu uppmælingu af húsinu áður en friðun þess verður aflétt.*

**Laugavegur 37** Reist 1906. Tvílyft timburhús með kvistum og háu risi. Það nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Samkvæmt húsakönnun frá 2001 nýtur húsið hverfisverndar sem hluti sögulegrar götummyndar Laugavegar.

*Listrænt gildi : HÁTT : Reisulegt timburhús í sveitserstíl með sérkennum í útfærslu*  
*Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/HÁTT : af elstu kynslóð verslunarhúsa við Laugaveg*  
*Umhverfisgildi : HÁTT : Mikilvægur hluti af sögulegri götummynd Laugavegar*  
*Upprunaleiki : HÁTT : verslunarhæð breytt en útlit að öðru leyti upprunalegt*  
*Tæknilegt ástand : GOTT : húsið hefur af hluta verið endurgert á vandaðan hátt*

#### **NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT**

*Samkvæmt tillögunni er ekki gert ráð fyrir breytingum á húsinu Laugavegi 37.*

**Laugavegur 37b** Reist 1894. Einlyft timburhús á kjallara með mansardþaki sem stendur nyrst á lóðinni. Það nýtur friðunar vegna aldurs skv. 1. mgr. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Í húsakönnun frá 2001 er ekki gerð tillaga um sérstaka verndun hússins. Upphaflega stóð húsið fram við götu en var flutt innar á lóðina þegar núverandi hús nr. 37 var byggt árið 1906. Samkvæmt tillögnum er gert ráð fyrir að húsið víki fyrir nýbyggingu.

*Listrænt gildi : HÁTT / Gott dæmi um lítið, járnklætt timburhús með mansardþaki*  
*Sögulegt gildi : MIÐLUNGS/Hátt : Fulltrúi fyrir elstu gerð íbúðarhúsa við Laugaveg*  
*Umhverfisgildi : MIÐLUNGS: stendur stakt á baklóð án tengsla við eldri hús*  
*Upprunaleiki : HÁTT : húsið hefur varðveist í upprunalegri mynd*  
*Tæknilegt ástand : HÁTT : húsið hefur verið endurgert á vandaðan hátt*

#### **NIÐURSTAÐA VARÐVEISLUMATS : HÁTT**

*Minjastofnun heimilar ekki niðurrif hússins við Laugaveg 37b enda hefur það verið gert upp og útlit þess ber með sér að ástand þess sé gott. Í skilmálum tillögunnar kemur ekki fram að til standi að flytja húsið og finna því annan stað til framtíðarvarðveislu. Minjastofnun mun ekki heimila flutning hússins nema að fyrir liggja tillaga um hvar og með hvaða hætti það verði varðveitt.*

#### **Fornminjar á lóðunum.**

*Ekki liggur fyrir fornleifaskráning sbr. 16. gr. laga um menningarminjar um skráningu vegna skipulags og þarf að kanna hvort heimildir eru til um fornleifar á umræddum lóðum. Fornleifaskrá skal liggja fyrir áður en byggingarleyfi verður gefið út. Minjastofnun mun þá meta hvort fornleifum stafar hættu af fyrirhuguðum framkvæmdum á svæðinu og hvort rannsaka þarf fornleifar þar áður en framkvæmdir hefjast.*

Virðingarfyllt,  
f.h. Minjastofnunar Íslands,

*María Gísladóttir*  
María Gísladóttir  
arkitekt, verkefnastjóri

*Pétur H. Ármannsson*  
Pétur H. Ármannsson  
arkitekt, sviðsstjóri

Afrit í tölvupósti :

Orri Árnason ([orri@zeppelin.is](mailto:orri@zeppelin.is))

Hulda ([hulda@leiguibudir.is](mailto:hulda@leiguibudir.is))

Kristján ([kristjan@leiguibudir.is](mailto:kristjan@leiguibudir.is))

Borgarsögusafn Reykjavíkur ([minjavarsla@reykjavik.is](mailto:minjavarsla@reykjavik.is))

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur ([skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is))

Ágústa Sveinbjörnsdóttir ([agusta.sveinbjornsdottir@reykjavik.is](mailto:agusta.sveinbjornsdottir@reykjavik.is))

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík ([byggingarfulltrui@reykjavik.is](mailto:byggingarfulltrui@reykjavik.is))

Ákvarðanir Minjastofnunar Íslands sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012, gr. 29., 30., 31., 32., 33., 34. og 35. eru kærarlegar til æðra stjórnvalds, þ.e. mennta- og menningarmálaráðuneytis. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnarsýslulaga 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. Skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes the need for transparency and accountability in financial reporting.

2. The second part of the document outlines the various methods and techniques used to collect and analyze data. It includes a detailed description of the experimental procedures and the statistical tools employed.

3. The third part of the document presents the results of the study, including a comparison of the different methods and a discussion of the implications of the findings.

4. The final part of the document provides a conclusion and a list of references. It also includes a section on the limitations of the study and suggestions for future research.

The results of the study indicate that the use of the proposed method significantly improves the accuracy and reliability of the data. This is particularly evident in the case of the more complex and noisy data sets.

The findings of this study have important implications for the field of data analysis and for the development of more effective and efficient data processing techniques. Further research is needed to explore the potential of these methods in other applications.