

# Umsókn til skipulagsfulltrúa

## Almennar upplýsingar:

Nafn Arkís arkitektar ehf.  
Erindi nr. P-2017-12-14-0030  
Kennitala 5311070550  
Heimilisfang KLEPPSVEGI 152  
Póstnúmer 101  
Símanúmer 5112060  
Netfang arnar@ark.is  
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)

Netfang tengiliðs Karl sigurfússon

Greiðanda kennitala 6405170850

Greiðanda nafn EA11 ehf.

Greiðanda netfang karl@beka.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Furugerði 23

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

**Stutt lýsing á erindi** Breyting felst í því að komið verði fyrir íbúðum á lóð Furugerðis 23. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni, sem skipt er upp í reit A og reit B. Stærð lóðar er 3985 m<sup>2</sup> (reitur A: 2358 m<sup>2</sup>, reitur B: 1627m<sup>2</sup>) og heildar nýtingarhlutfall verði 0,83 (reitur A: 0,8, reitur B: 0,9). Hámarkshæð húsa verði 9,2 metrar. Hámarksbreidd hvarrar hæðar verði 14 metrar. Byggingar eru 2. til 3. hæða og má þriðja hæðin vera allt að 30% af grunnfleti byggingareits Aflétt verði kvóð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B frá Bústaðarvegi og að Grensásvegi. Í aðalskipulagi er lóðin skilgreind sem íbúða byggð (ÍB33) og í samræmi við það þá er einnig eftirfarandi haft að leiðarljósi : aukin gæði hins manngerða umhverfis, stuðla að hagkvæmri þróun byggðar og þéttingu í grónu hverfi með áherslur á vistvænni ferðavenjur, með betri hljóðvist og loftgæðum. Einnig með að tryggja fjölbreytt framboð íbúða á þéttingasvæðum þar sem innviðir eru til staðar. Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar er leitast við að fella nýjar íbúðir á látlausan hátt að núverandi íbúðabyggð. Nýbyggingar verða misháar til að létta yfirbragð byggðarinnar gagnvart nágrennabyggð og göngustígar eru felldir að núverandi stígakerfi.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á





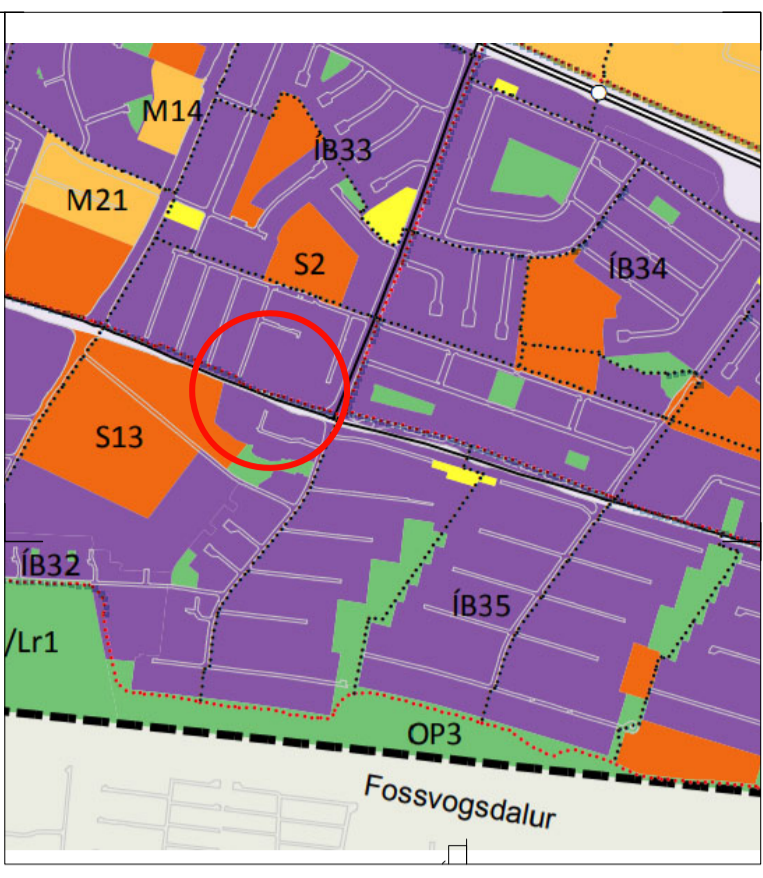
# #02 Skilmálateikning - Skýringauppráttur. Breyting á deiliskipulagi Espigerði -skjal 12098



Núverandi fyrirkomulag lóðar / Hús fjarlægð 1:1000



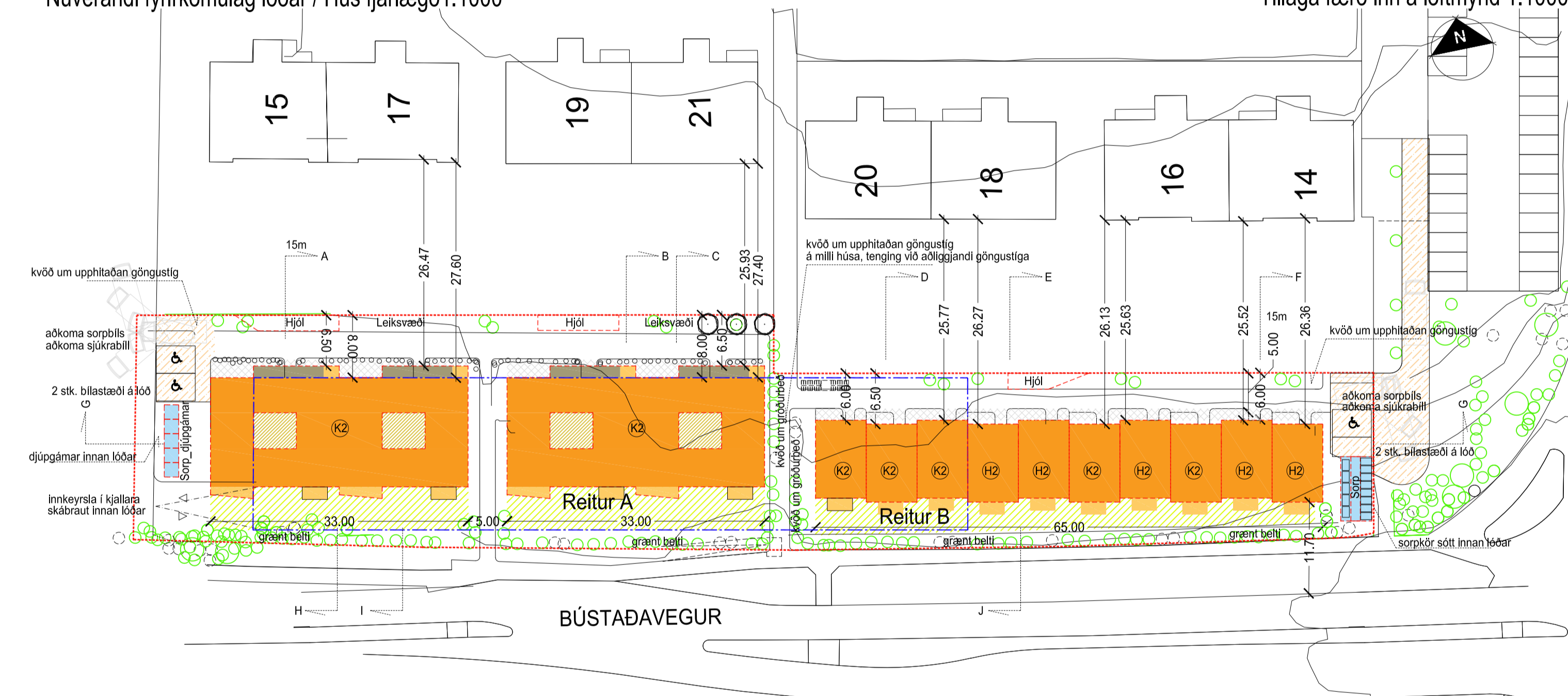
Tillaga færð inn á loftmynd 1:1000



Hlíti aðalskipulags Reykjavíkur

Furugerði 23		
Lóðir	3985	
30 íbúðir ofanjarðar	2988	0,75 NHL
m.kjallara	4773	1,20 NHL

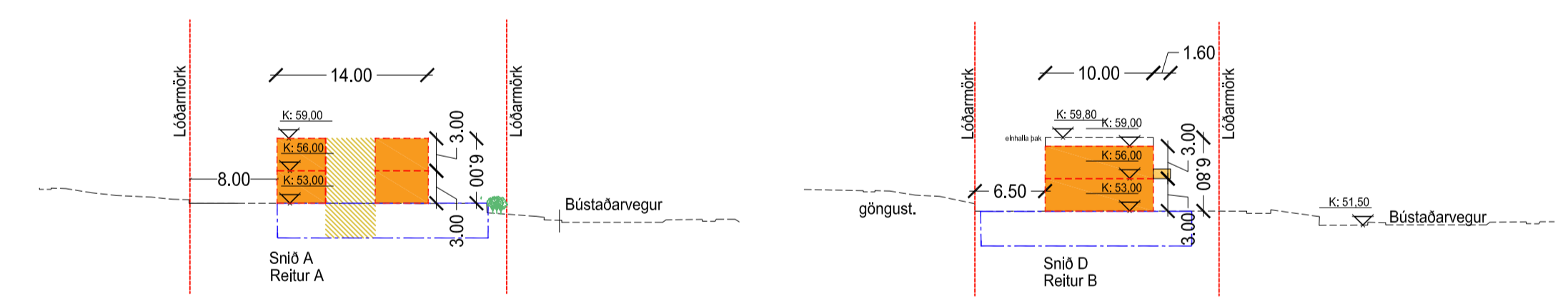
- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Bítageymsla/kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úttak/vallir
- Inngangur/þrúppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Græntsvæði
- Sérfrólaeitur\_norðan megin
- Sorpskýli/tjúppámar
- Aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og síðkvílls
- Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Gróðurlauffrétt
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- Bílastæði fatlaðra



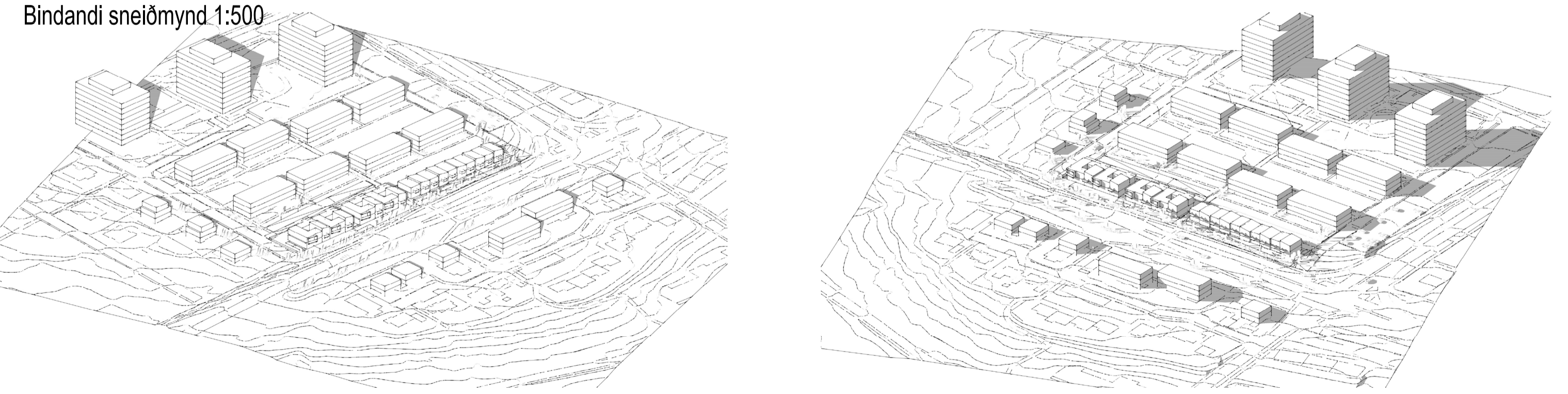
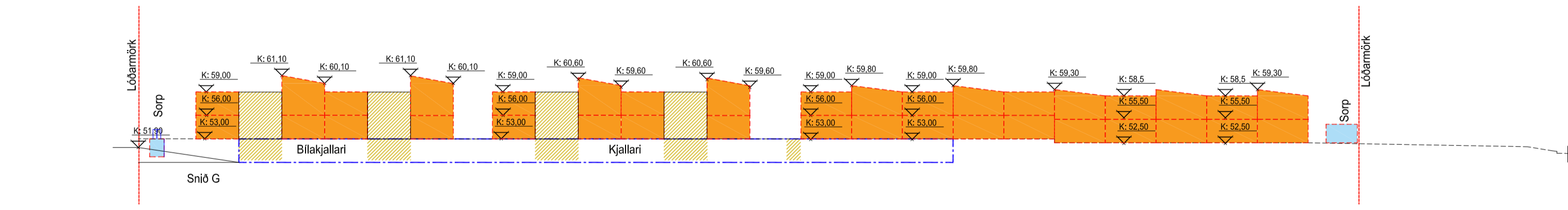
Bindandi grunnmynd 1:500



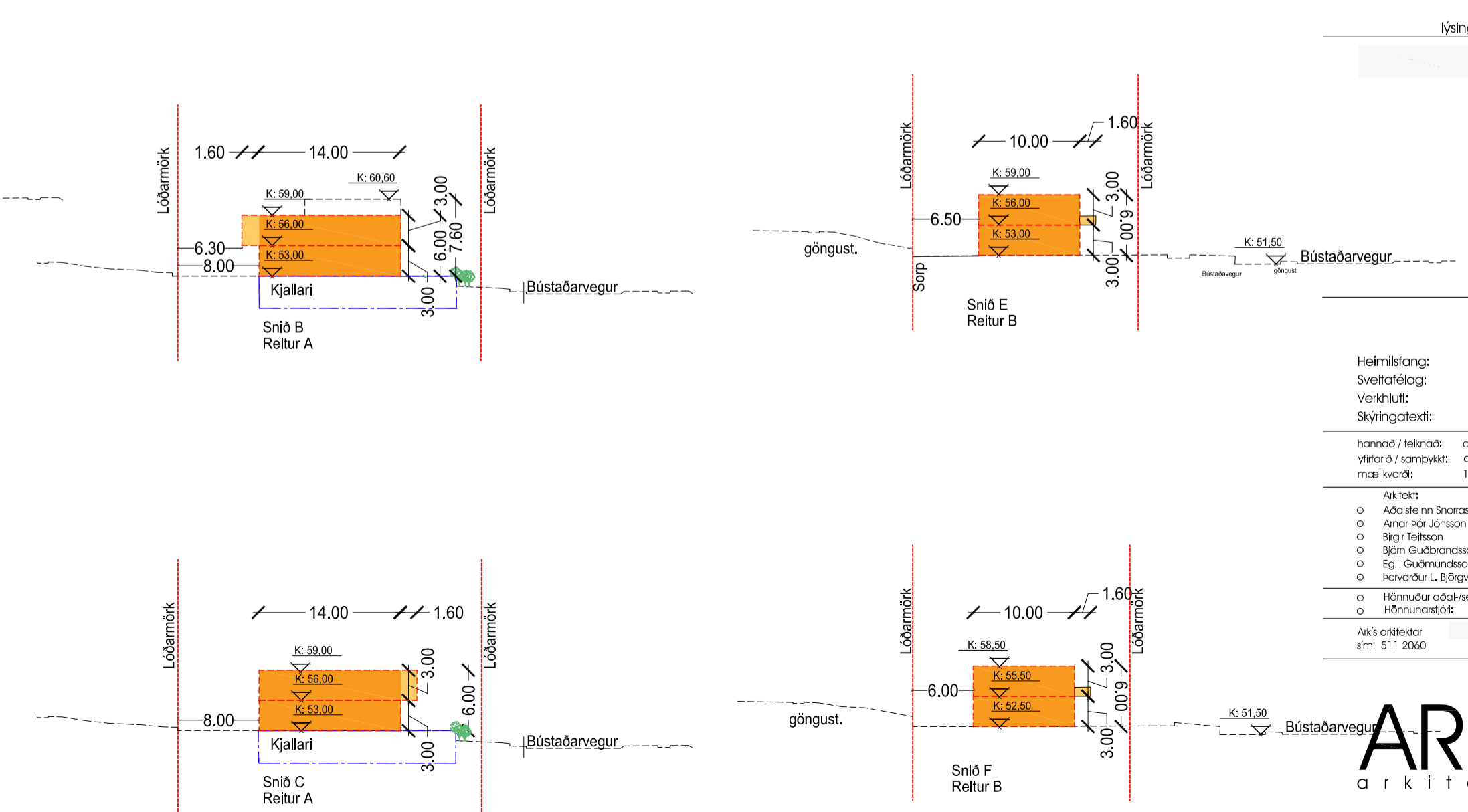
Litir tákna mismunandi íbúða típur



Bindandi sneiðmyndir 1:500



Fjarvidd skýringamyndir



17-036

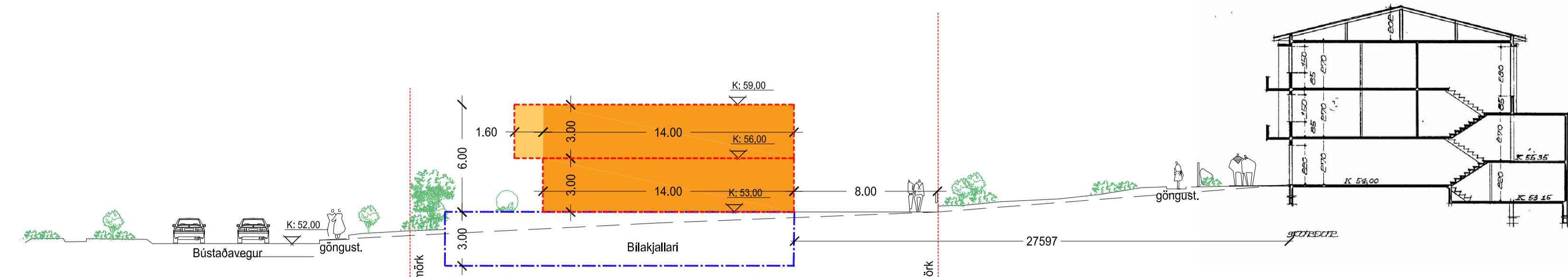
Heimilfang: Funugerði 23  
 Sveitarfélag: 104 RVK  
 Vernetki: Skýringauppráttur #2  
 Skýringaheiti: Deiliskipulags tillaga

Formaður / tekið á: aðila  
 Vinnsla / samþykkt: skýring  
 Mælikvæði: 1:1000  
 Stafrænir landfrættir

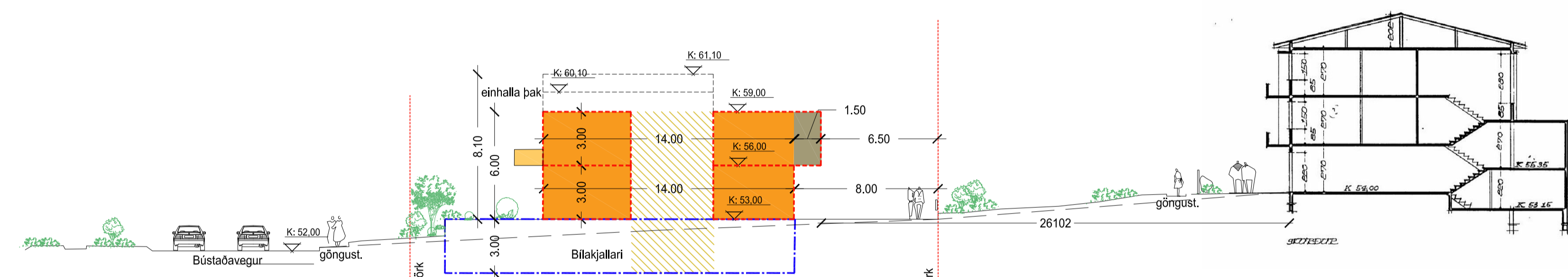
Aðilar:  
 ○ Adalsteinur Svanason      aðstoðar fari      hl.161.161-2769  
 ○ Anna Rós Jónsson      aðstoðar fari      hl.101.174-4819  
 ○ Þórunn Guðmundsdóttir      aðstoðar fari      hl.220.660-4569  
 ○ Efla Guðmundsdóttir      aðstoðar fari      hl.170.734-3059  
 ○ Efla Guðmundsdóttir      aðstoðar fari      hl.270.152-4869  
 ○ Hórnúttur aðla Sælabjörns      byggingaábyrgingur hlí      hl.230.872-3529  
 ○ Hórnúttur Sælabjörns

ARKÍS arkitektar (99)1.02  
 dagsetning: 16.07.2020  
 vefnr.: 17-036  
 teikning breyting

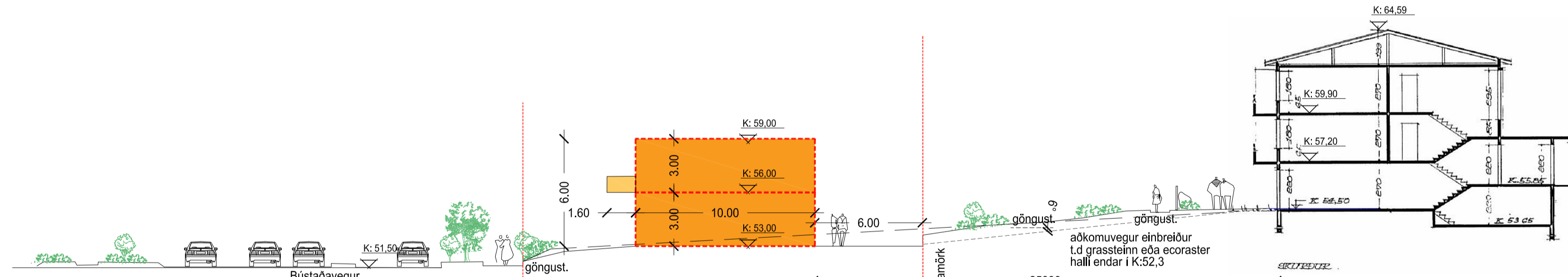
# #03 Skilmálateikning - Skýringauppráttur. Breyting á deiliskipulagi Espigerði -skjal 12098



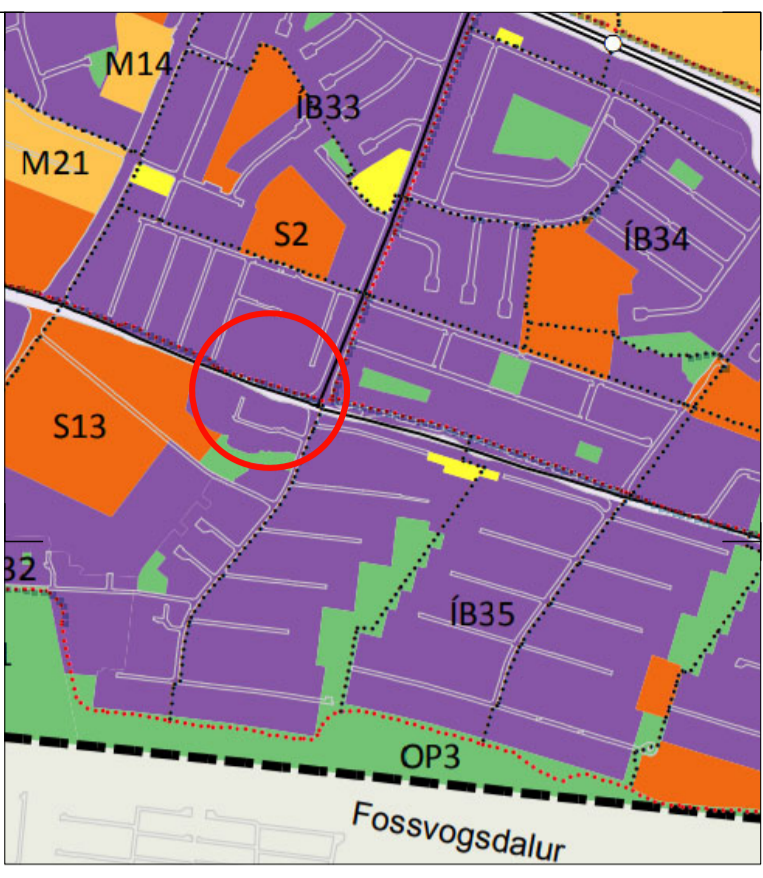
**Snið H**  
Reitur A  
Bindandi sniðmynd



**Snið I**  
Reitur A  
Bindandi sniðmynd



**Snið J**  
Reitur B  
Bindandi sniðmynd



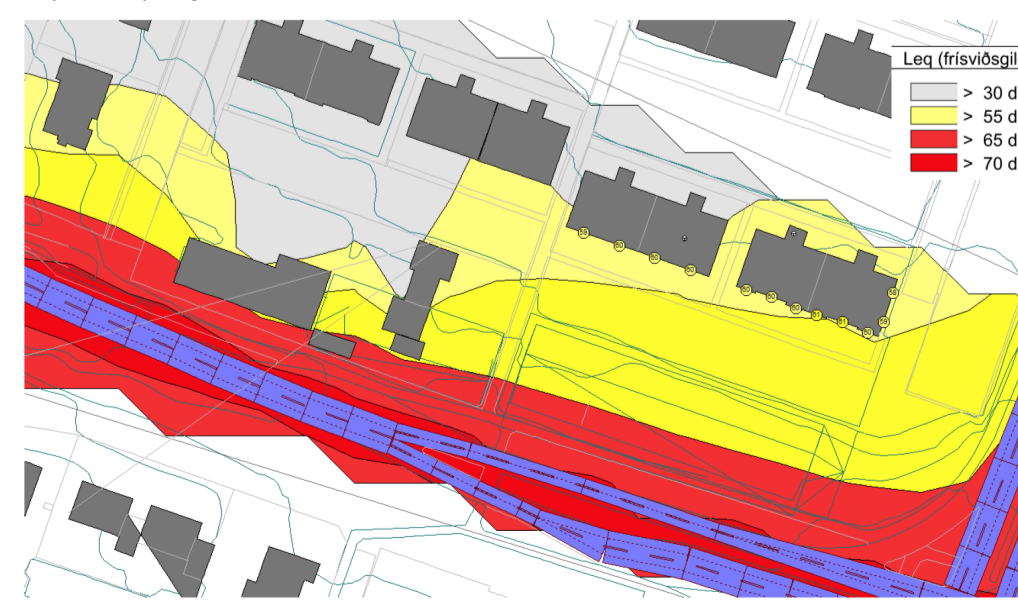
Hlíti aðalskipulags Reykjavíkur

- Staðsetning breytinga
- - - Deiliskipulagsmörk
- - - Lóðamörk
- Bilageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtaksvallir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Græntsvæði
- Sérframatæltur\_þorban megin
- Sorpskýli/þiggæmar
- Aðkoma sorpsilis, sjúkrahús og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Gróðurlaustre
- Niðurkeyrsla í bilakjallara
- Bilastæði fallaðra

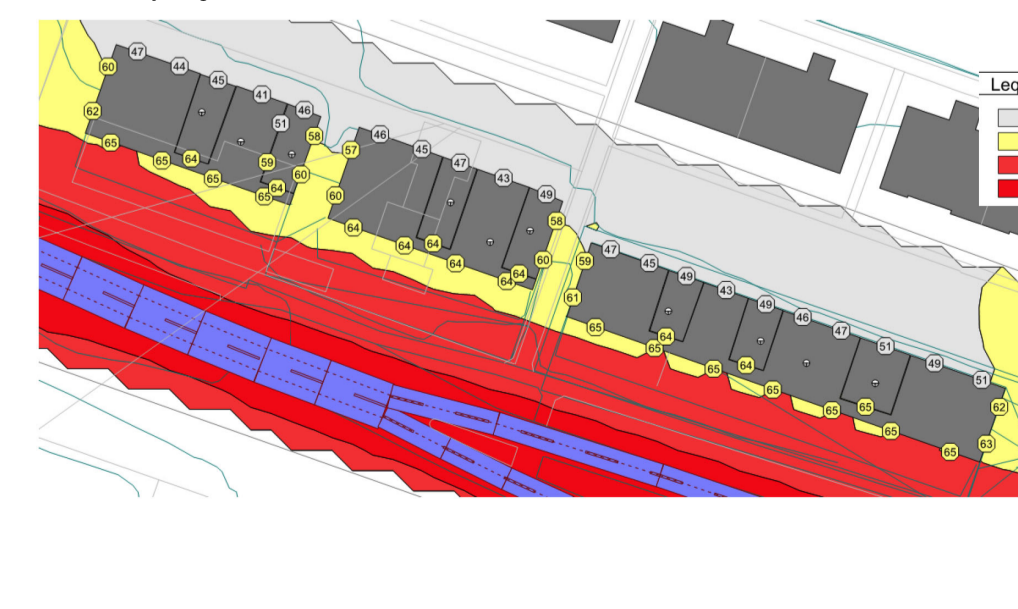
## Hljóðhönnun

- Samantekt úr hljóðskýrslu:
- Viðmiðunarmörk IST 45:2016 fyrir hljóðstigi á útsvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisáðgerðum. Í s.g. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsfrivöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.
  - Dæmi um einfaldar hljóðdeyflaðgerðir fyrir utan glugga eru: - inndregin gluggar/útveggar - Hliðargler eða tvöföld gluggalaus
  - Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstigi á útsvæðum með mótvægisáðgerðum.
  - Nybyggingin dregr úr hljóðstigi á útsvæðum við Furagerði 14-21.
  - Hljóðeignarunrar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstigi við húshlið er af þeirri stærðgráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæmlegar lausnir.
  - Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið umrin. Það þarf að gera á síðari stigum verkefnisins.

Fyrir breytingu



Eftir breytingu

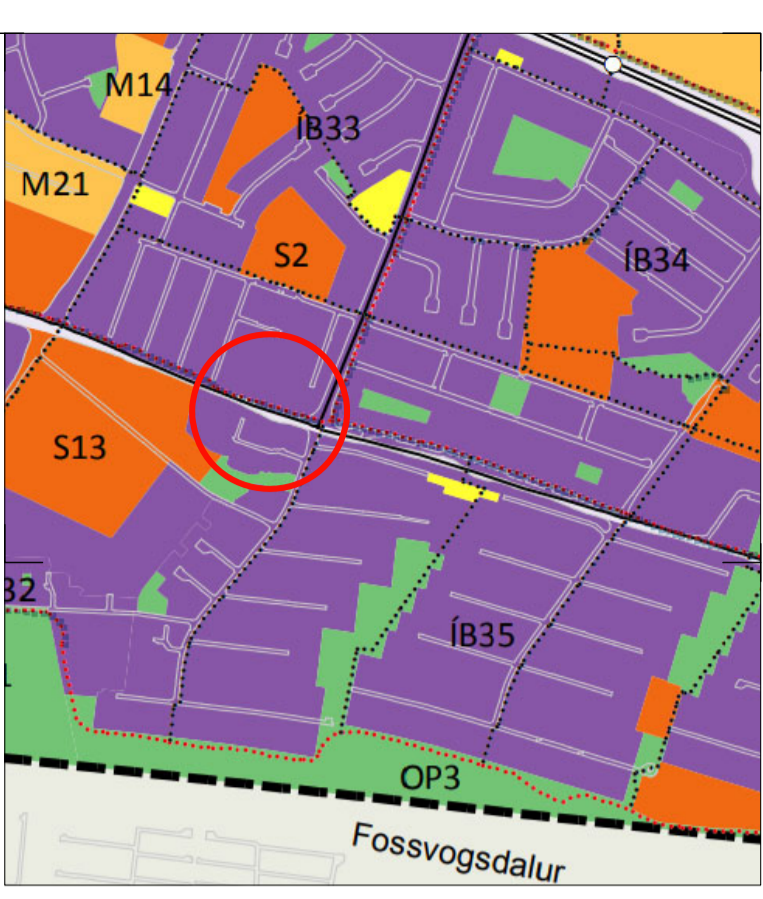


lysing breyting dags telning

Heimilfang:	Funagerdi 23	
Svæðekilgag:	104 RVK	
Verkfall:	Skýringauppráttur #03	
Skýringarheiti:	Deiliskipulagi Hlíga	
Hamn / tekið:	03/10	
Yfirskil / skýring:	skýring	
Maðkvæði:	1:1000	
Staðgerð:	landunret	
Aðilar:		
○ Adalsteinn Svanason	arkitekt hjá	hl.111.111-2769
○ Anna Rós Jónsson	arkitekt hjá	hl.101.174-4819
○ Þrúður Þorvaldsson	arkitekt hjá	hl.220.660-4569
○ Efla Guðmundsson	arkitekt hjá	hl.170.174-3059
○ Hórnanna L. Sigríðsdóttir	arkitekt hjá	hl.270.152-4869
○ Hórnanna L. Sigríðsdóttir	bygginguáhræðingur hjá	hl.230.872-3529
○ Hönnun og skýringar:		
○ Hönnunartíð:		
Arkís arkitektar	105 Reykjavík	hl. 531 107 0550
smí 511 2260	fax 511 2266	www.arkis.is
		netfang arkis@arkis.is

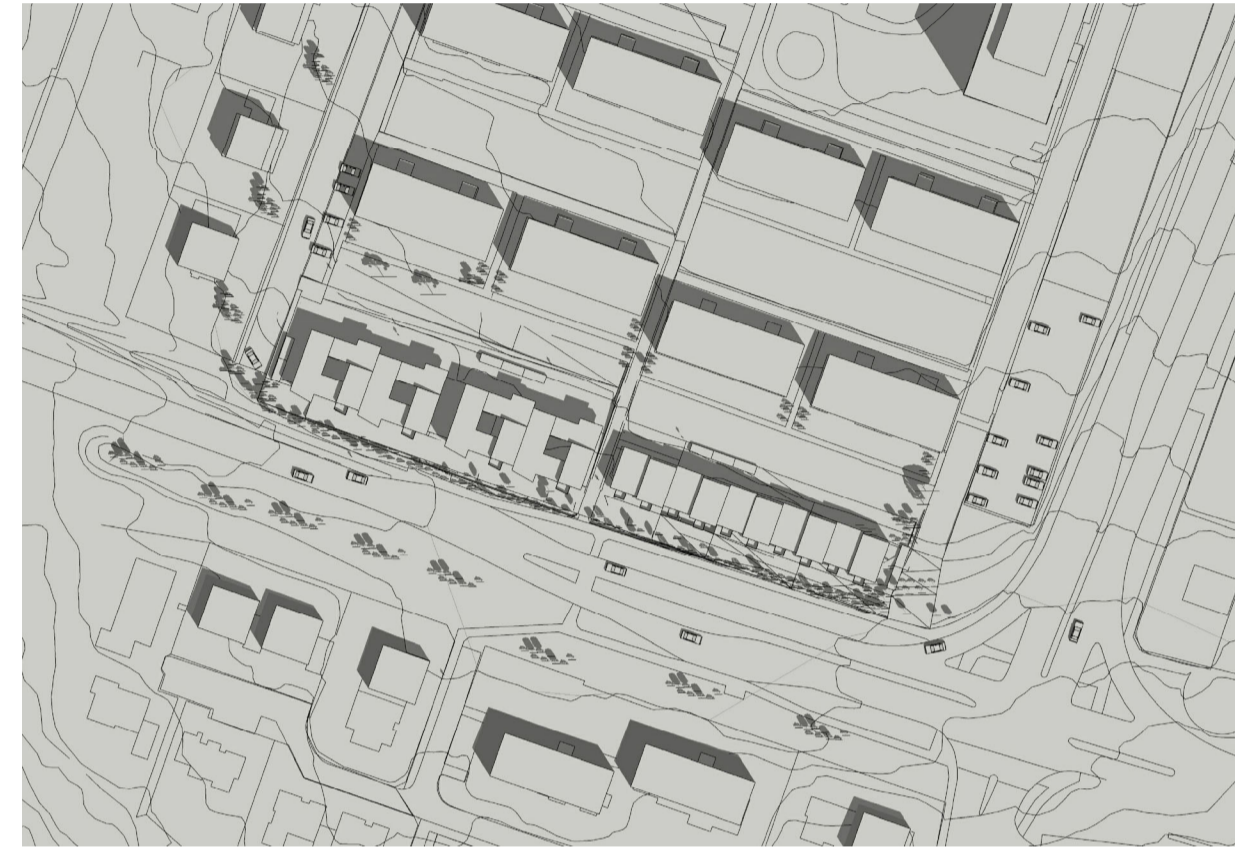
dagsetning: 16.07.2020  
verkt.: 17-036  
**ARKÍŚ** (99)1.03  
arkitektar teikning breyting

# #04 Skýringauppráttur. Breyting á deiliskipulagi Espigerði -skjal 12098



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

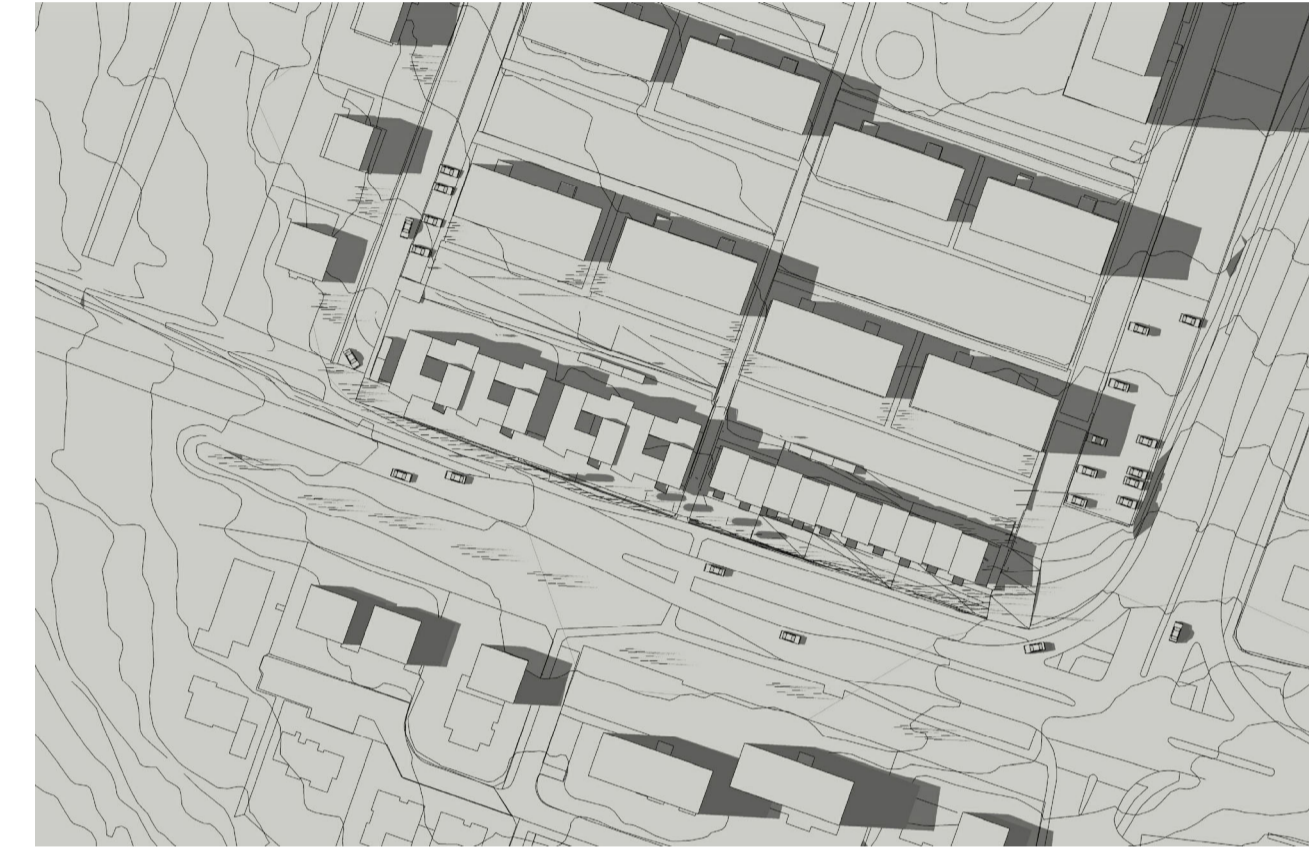
## Skuggavarp



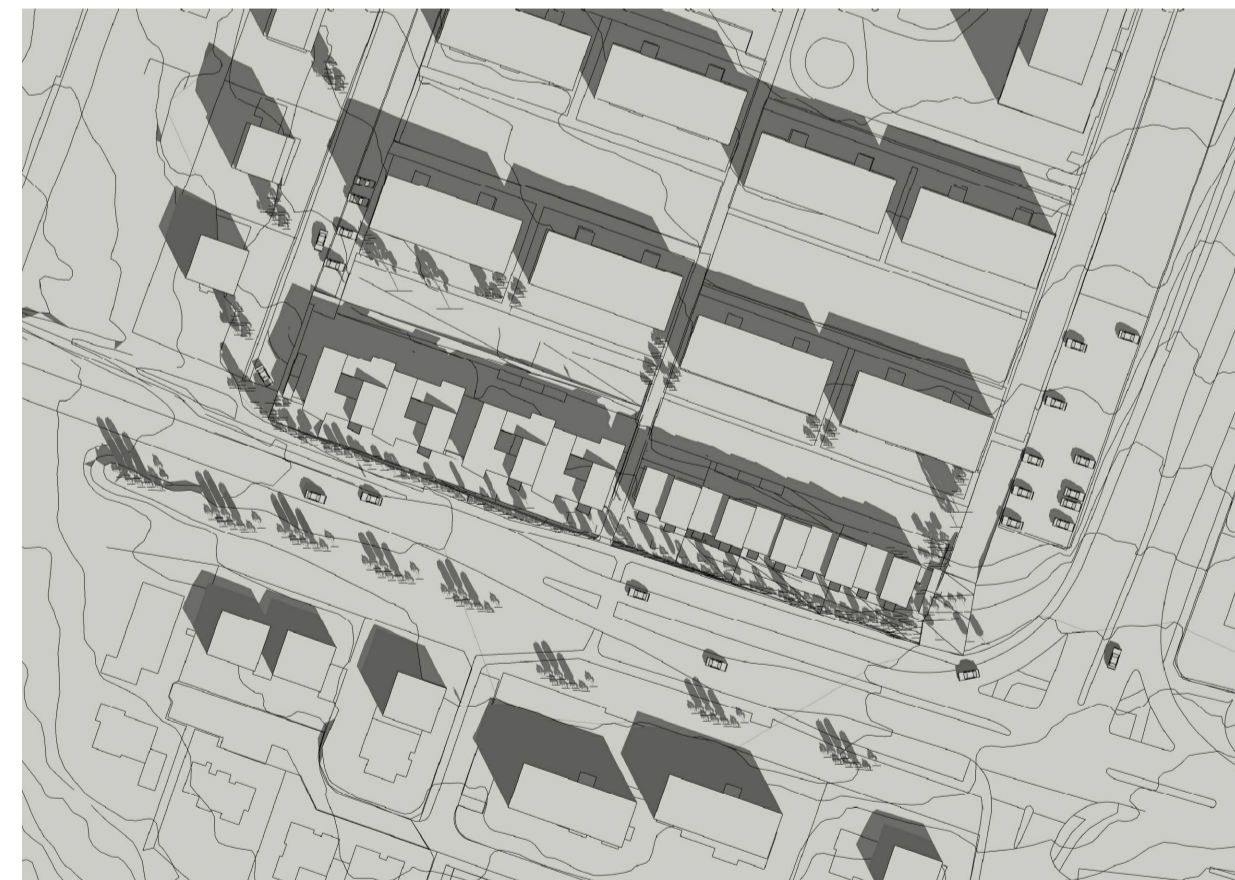
22. júní klukkan 10:00



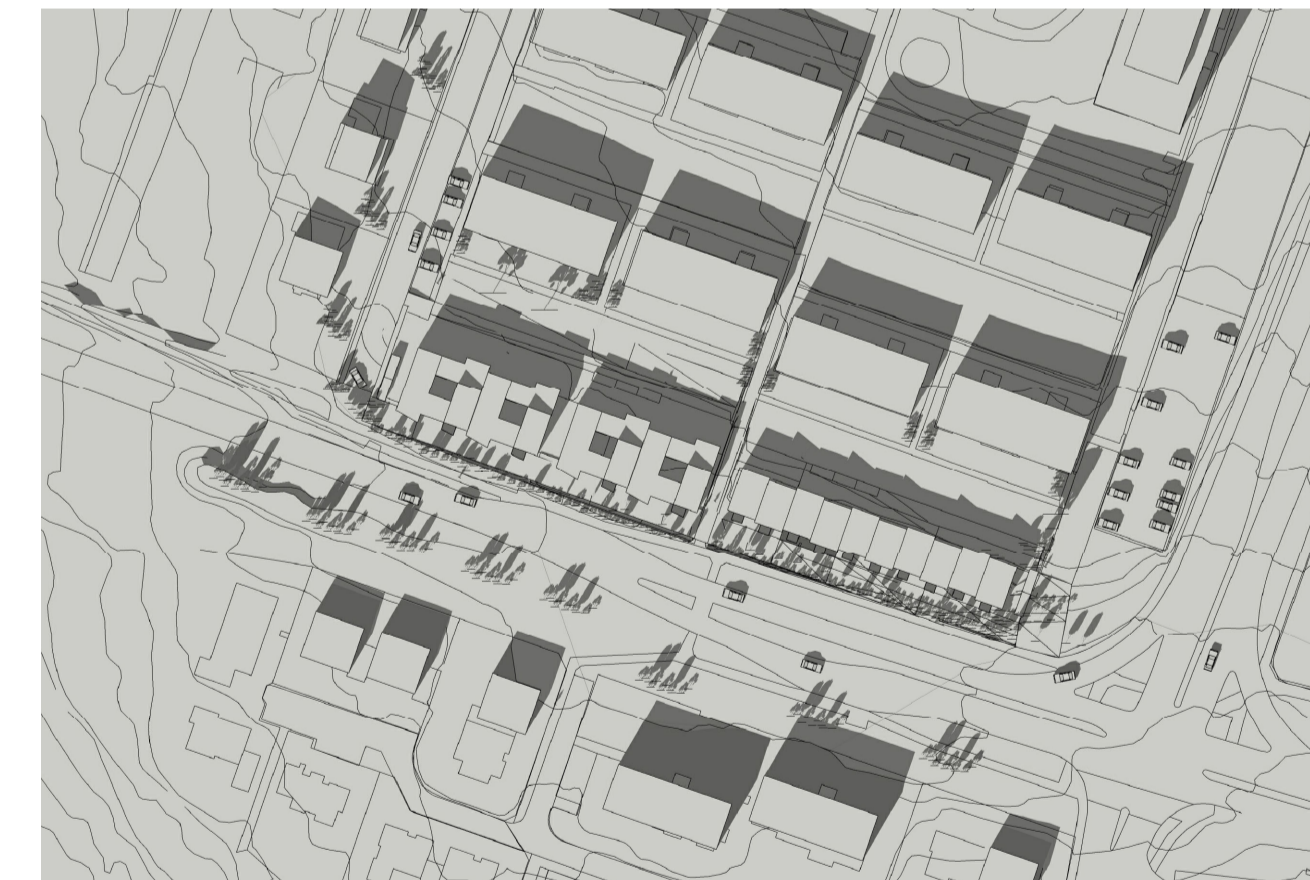
22. júní klukkan 13:30



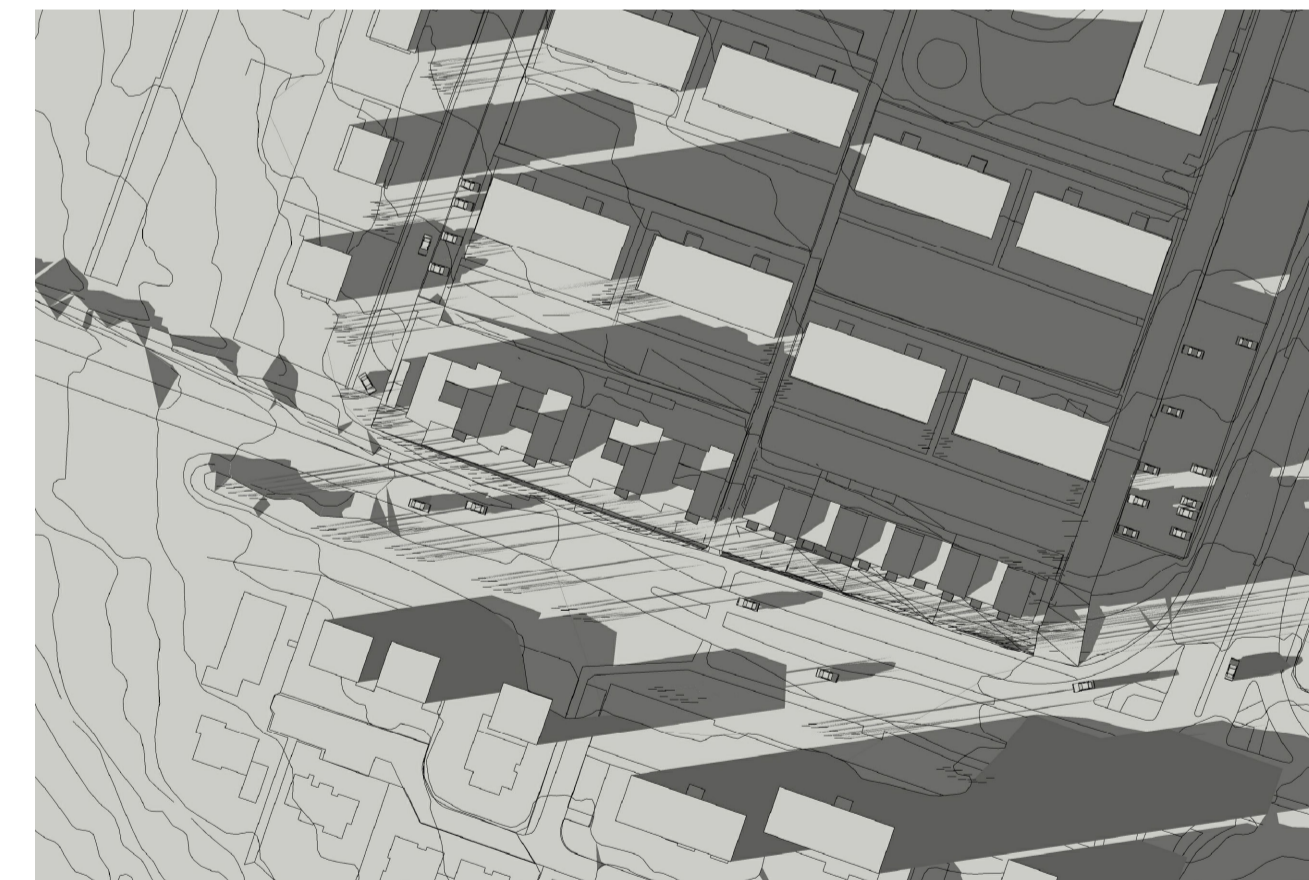
22. júní klukkan 17:00



21. mars klukkan 10:00



21. mars klukkan 13:30



21. mars klukkan 17:00

- Staðsetning breytinga
- - - Deiliskipulagsmörk
- - - Lóðamörk
- - - Bilagemyrta/Kjallari
- - - Byggingareitur
- - - Útbygging 2.hæð
- - - Úrtaksvallir
- - - Inngangur/tröppuhús
- - - Byggingar fjarlægðar
- - - Græntsvæði
- - - Sérframatæltur norðan megin
- - - Sorpskið/úppgæmar
- - - Aðkoma sorpsís, sjúkrahús og slökkviliðs
- (K3) Fjöldi hæða með kjallara
- - - Gangstígur
- Gróðurlautré
- Niðurkeyrsla í blákjallara
- Bilastaði fellaðra

ljáing breyting dags telning

ARKÍŚ

17-036  
 Heimilisfang: Funargötl 23  
 Svæðisnúmer: 104 RVK  
 Vernettsnúmer: Skýringauppráttur #4  
 Skýringarheiti: Deiliskipulagsliðaga

Formnúmer / telning:	afstaða	stafrænir
líftölur / kortnúmer:	skýring	landmæling
mælikvæði:	1:1000	
Arkís:	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Adalsteinn Steinarson	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Anna Rós Jónsson	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Þingi Þorsteinsson	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Björn Guðmundsson	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Egill Guðmundsson	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Hannes L. Sigríðsson	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Hönnuður aðalarkitekt	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560
○ Hönnuðastjóri	arkís@arkis.is	hl. 531 107 0560

Arkís arkitektar  
 sími 531 2260 fax 531 2266 www.arkis.is netfang arkis@arkis.is

dagsetning: 16.07.2020  
 vörktur: 17-036

**ARKÍŚ**  
 arkitektar (99)1.04  
 telning breyting



Reykjavík, 19. janúar 2018  
BSS2017110010  
4.9.1

## HÚSAKÖNNUN

**Viðtakandi:** Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

**Sendandi:** Borgarsögusafn Reykjavíkur

### *Furugerði 23 – Húsakönnun*

#### *Afmörkun og staðhættir*

Hér fer á eftir húsakönnun sem gerð er vegna breytingar á deiliskipulagi lóðar við Furugerði 23 (fastanr. 203-4327) og aðliggjandi lóðar við Espigerði (opið svæði, fastanr. 232-8078), norðvestan gatnamóta Bústaðavegar og Grensásvegar, sjá afmörkun á mynd 1 hér fyrir neðan.

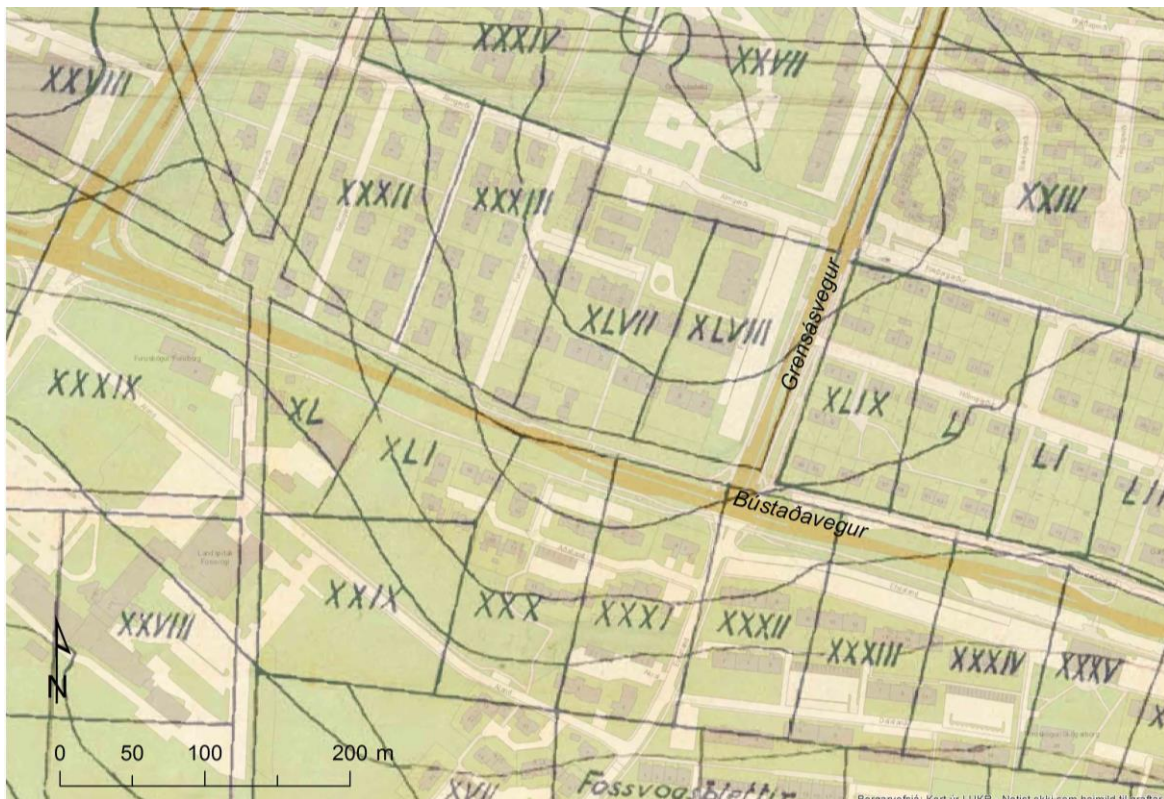


Mynd 1. Afmörkun svæðisins sem deiliskipulagsbreytingin og húsakönnunin tekur til.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Lofmynd af Reykjavík 2016 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukur-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Sótt 12. apríl 2017. Afmörkun: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.



Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar frá um 1944 til 2002.<sup>2</sup> Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Blettinum var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933 og afmarkaðist hann til suðurs af Bústaðavegi og til norðurs af línu sem lá á þeim slóðum þar sem nú standa húsinn Furugerði 1 og 3 og Espigerði 2 (sjá mynd 2). Næst vestan við hann var Sogamýrarblettur 33 og er vestasti hluti lóðarinnar Furugerðis 23 tekinn úr þeim bletti. Austan við Sogamýrarblett 47 var Sogamýrarblettur 48 og er lóðin austan við Furugerði 23 (opið svæði, fastanr. 232-8078) að hluta til úr því landi. Á þeirri lóð voru áður gróðurreitir á vegum Grænuhlíðar en engin hús hafa staðið þar.



Mynd 2. Erfðafestublettir á svæðinu á korti frá 1955, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sogamýrarblettir 47-48 eru vestan við gatnamót Bústaðavegar og Grensásvegar.<sup>3</sup>

Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar, en einungis tvær þeirra eru skráðar í Fasteignaskrá: Íbúðarhús, byggt 1949 (mhl. 01) með viðbyggingu frá 1965 (mhl. 02) og gróðurhús, byggt 1975 (mhl. 04).<sup>4</sup> Á lóðinni standa einnig minna gróðurhús, byggt um 1990

<sup>2</sup> *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Stordar, vefslóð: [www.stord.is](http://www.stord.is) -> Leit: “Saga Stordar”. Sótt í des. 2017.

<sup>3</sup> Samsett kort. Kort af erfðafestublettum í Reykjavík, teiknað af Þorleifi Kristóferssyni 5. apríl 1955. Afrit á Borgarsögusafni Reykjavíkur – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukur-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

<sup>4</sup> Vefur Þjóðskrár Íslands. Vefslóð: [skra.is](http://skra.is) -> Fasteignaskrá -> Leit í fasteignaskrá: Furugerði 23. Sótt 18. des. 2017.





og skúr, byggður við suðurmörk lóðar um 1990.<sup>5</sup> Öll þessi hús tilheyrðu áður gróðrarstöðinni Grænuhlíð sem starfrækt var á Sogamýrarbletti 47 og seinna lóðinni Furugerði 23. Meðfylgjandi er skráning húsanna á lóðinni, ásamt varðveislumati (sjá aftar).<sup>6</sup>



Mynd 3. Byggð á svæðinu á korti frá 1947, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sýnd eru tvö hús á Sogamýrarbletti 47, vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar í suðvesturhorni og hæsnahús Einars M. Einarssonar sem stóð við norðurmörk landsins, nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2.<sup>7</sup>

### ***Saga svæðisins – Gróðrarstöðin Grænuhlíð***

Sogamýrarbletti 47 var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933. Á þeim tíma, á fjórða áratugnum og fram þann fimmta, úthlutaði bærinn mörgum erfðafestublettum á þessu svæði, bæði Sogamýrarblettum, á því svæði sem liggur ofan Bústaðavegar og allt norður að Suðurlandsbraut, og Fossvogs- og Bústaðablettum í Fossvogi og við Bústaðaveg. Tilgangurinn með útteilingu erfðafestulanda var að hvetja til aukinnar ræktunar og búrekstrar

<sup>5</sup> Byggingarár ákvörðuð út frá loftmyndum, sjá loftmyndir úr LUKR (Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar) í Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

<sup>6</sup> Borgarsögusafn: Húsaskrá Reykjavíkur, Furugerði 23.

<sup>7</sup> Samsett kort. Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá: Teikningavefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: Reykjavík 1947. Sótt 11.1.2018 – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.



í nágrenni við þéttbýlið í Reykjavík og tryggja því nægilegt framboð af landbúnaðarafurðum. Á erfðafestulöndunum risu hús sem sum hver standa enn í dag en mörg eru horfin. Sums staðar féllu þau inn í nýja byggð eftir því sem hún breiddi úr sér yfir gömlu erfðafestulöndin og erfðafestuhafarnir fengu í staðinn lóðir sem mældar voru út umhverfis íbúðarhús þeirra. Í öðrum tilvikum þurftu þessi hús að víkja fyrir nýju skipulagi. Meðal húsa sem risu á þessum tíma á erfðafestublettum við Bústaðaveg og enn standa eru *Bjarkarhlíð* (Bústaðablettur 18, byggt 1935, nú á lóð austan Bústaðakirkju) og *Vindás* (Bústaðablettur 17, byggt 1933, nú Austurgerði 7). Þau eru nú hluti af skipulagðri byggð á svæðinu ofan Bústaðarvegar og austan Tunguvegar.<sup>8</sup>



Mynd 4. Svæðið á loftmynd frá 1954. Núverandi hús eru sýnd með gulri línu og lóðamörk með rauðum línunum. Á Sogamýrarbletti 47 sést íbúðarhús sem byggt var á landinu árið 1949 og stendur enn á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01). Við norðurmörk landsins sést hænsnahúsið og austan við það timburskúr sem líklega var byggður um 1950 og tilheyrði einnig Sogamýrarbletti 47. Hænsnahúsið og skúrinn voru rifin um 1974.<sup>9</sup>

Árið 1938 fengu bræðurnir Einar og Gunnar Vernharðssynir Sogamýrarblett 47 leigðan á erfðafestu og hóf Gunnar fljótlega að rækta þar matjurtir. Á fyrri hluta 5. áratugarins kom hann þar á fót gróðarstöðinni Grænuhlíð sem síðan var starfrækt þar í um 60 ár. Á landinu hafði Gunnar í fyrstu lítið vinnuskýli úr timbri ásamt gróðurhúsi (b. 1945) og kom þar einnig

<sup>8</sup> Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Skýrsla nr. 164 í skýrsluröð Borgarsögusafns Reykjavíkur. Reykjavík 2014, bls. 22.

<sup>9</sup> Loftmynd úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954.



fyrir niðurgrafinni kartöflugeymslu og gróðurreitum. Árið 1946 var Einar Matthías Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hæsnahús úr timbri við norðurmörk landsins. Það stóð nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2. Þar var hæsnabú starfrækt til 1971 en byggingin var rifin um 1974.<sup>10</sup>

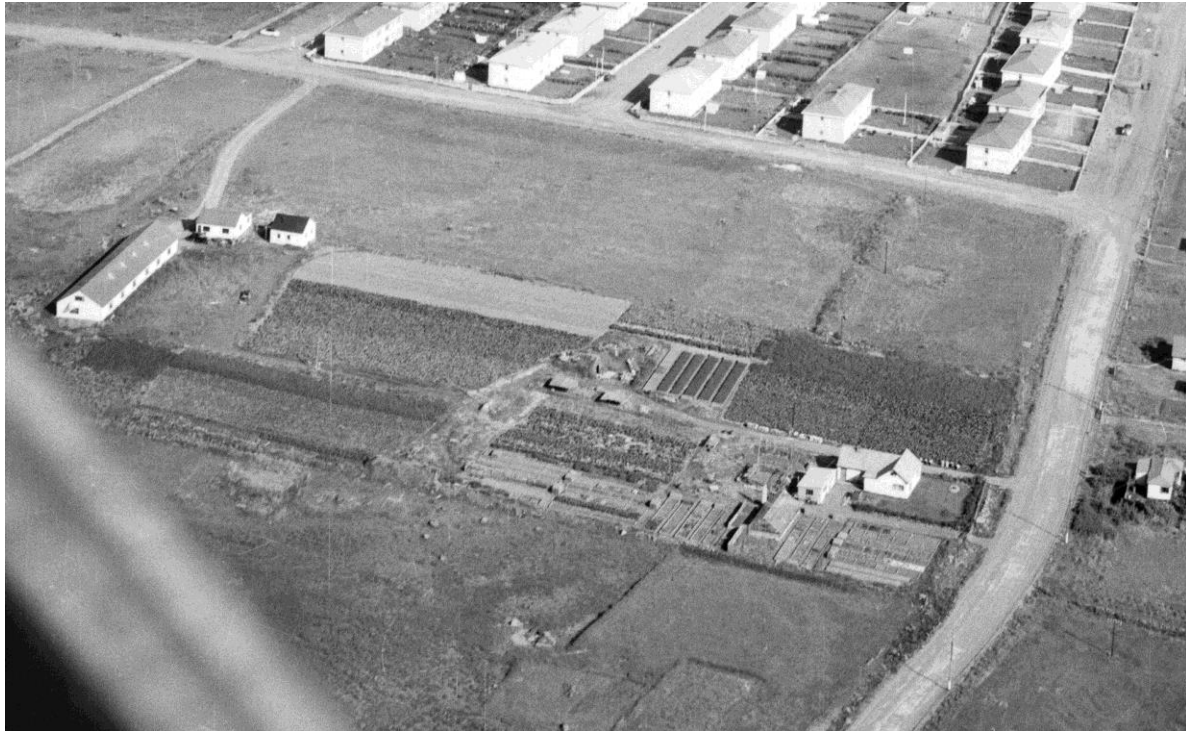


Mynd 5. Svæðið á loftmynd frá 1948-1950. Sogamýrarblettur 47 er innan rauða hringins. Greina má hús fremst eða syðst á blettinum, líklega vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar sem byggt var 1945, og hæsnahús sem Einar M. Einarsson byggði 1946 við norðurmörk landsins.<sup>11</sup>

Árið 1949 byggði Gunnar hús á landinu í óleyfi, íbúðarhús með áfastri viðbyggingu. Hann hafði þá sótt um leyfi til að stækka vinnuskýlið með áföstum vinnuskála, en umsókn hans verið synjað. Vinnuskýlið frá 1945 hefur líklega verið rífið þegar þetta hús var byggt. Húsið stendur enn á lóðinni Furugerði 23 og er um að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S), en húsið var frá upphafi samsett úr tveimur byggingarhlutum. Það er timburhús á steiptum grunni og virðist áður, af gömlum ljósmyndum að dæma, hafa verið múrhúðað að utan, en í dag er það klætt með láréttri borðaklæðningu. Árið 1965 var búið að byggja við íbúðarhúsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Ekki finnast teikningar af eða leyfi fyrir þeirri byggingu.

<sup>10</sup> Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl) um Furugerði 23 (B/4332); Skjöl um erfðafestulönd (E-skjöl), skjöl um Sogamýrarblett 47 (E/489) – *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Stordar, vefslóð: [www.stord.is](http://www.stord.is) -> Leit: “Saga Stordar”. Sótt í des. 2017.

<sup>11</sup> Ljósmyndari ókunnur. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-81.



Myndir 6-7. Húsin á Sogamýrarbletti 47 og umhverfi þeirra á ljósmyndum frá 1962. Hér er búið að reisa íbúðarhúsið sem enn stendur á lóðinni, en einnig sjást skúr og gróðurhús sem áður stóðu vestan þess, auk hæsnahússins nyrst á landinu og skúra sem fylgdu því. Einnig sjást íbúðarhús á nálægum erfðafestublettum, vestar hús sem byggt var 1933 ofarlega á Sogamýrarbletti 33 og sunnan Bústaðavegar hús sem stóðu á Fossvogsblettum 30 og 31. Austan Grensásvegur eru fjölbýlishúsin sem byggð voru við Bústaðaveg, Hólmgarð og Hæðargarð á árunum 1949-1952 og norðar er íbúðarbyggð sem tilheyrir Gerðunum og Smáíbúðahverfinu.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Mynd 6: Ljósmyndari Pétur Thomsen. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: PTH 024 039 – Mynd 7: Ljósmynd tekin af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.



Vestan við húsið stóð áður skúr með skápaki sem sést á ljósmyndum og loftmyndum frá um 1954-1984 (sjá að neðan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að byggja gróðurhús lítið eitt norðar á lóðinni (skv. loftmynd) og stendur það enn. Eldra gróðurhús sem stóð vestan við skúrinn með skápakinu (sjá mynd að ofan) var fjarlægð á tímabilinu 1995-2000 (skv. loftmyndum).<sup>13</sup> Árið 1974 fékk Gunnar leyfi til að reisa rúmlega 300 fermetra gróðurhús úr áli og gleri á lóðinni eftir teikningum frá Byggingastofnun landbúnaðarins. Þetta gróðurhús var reist meðfram suðurmörkum lóðarinnar og stendur þar enn (mhl. 04). Austan við það stendur timburklæddur skúr með skápaki sem byggður var á síðari hluta 9. áratugarins (skv. loftmyndum).



Mynd 8. Hér sjást hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar árið 1962. Sjá má íbúðarhúsið í þeirri mynd sem það var áður, múrhúðað, með stórum margrúðuglugga á suðurhlíð. Nú hafa póstar verið fjarlægðir, húsið stækkað með viðbyggingu til norðurs og sólskála við suðurhlíð og klætt með láréttri borðaklæðningu. Skúrinn sem stendur vestan við húsið var fjarlægður á síðari hluta 9. áratugarins. Lítið eitt norðar á lóðinni stendur nú lítið gróðurhús. Gróðurhúsið sem sést á þessari mynd virðist hafa staðið framyfir 1995, af loftmyndum að dæma.<sup>14</sup>

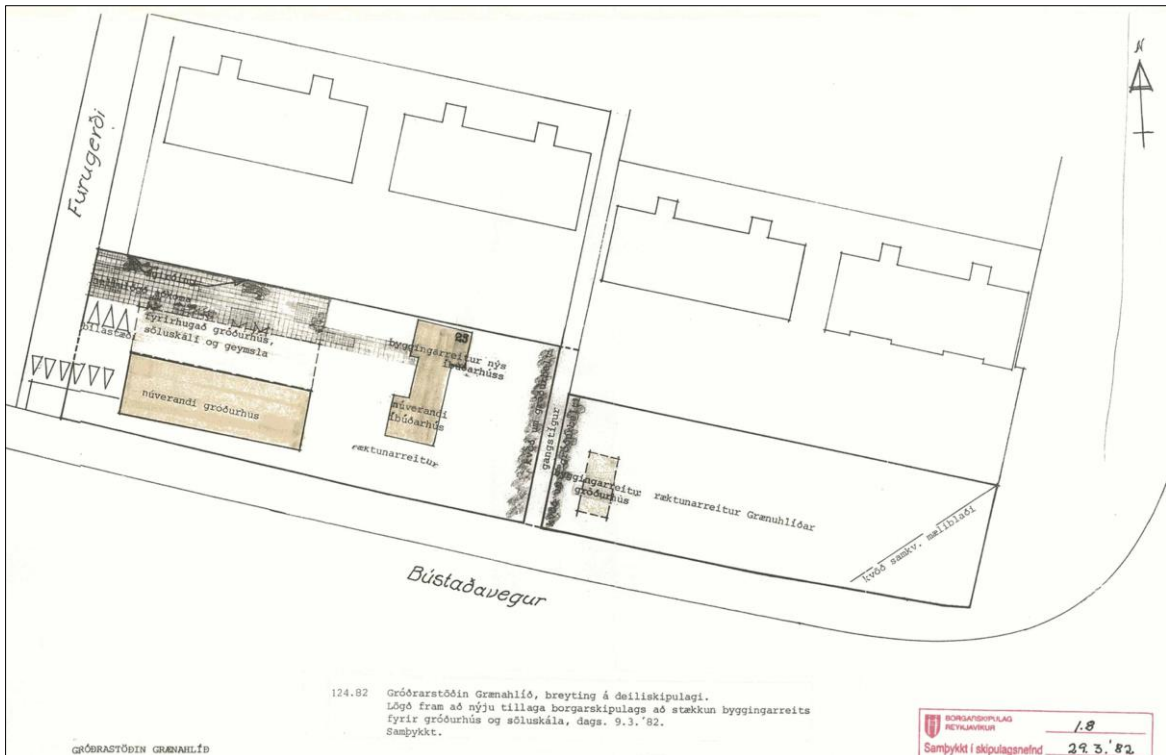
Árið 1971 var bletturinn tekinn úr erfðafestu vegna skipulags íbúðarhverfis og fyrirhugaðra byggingarframkvæmda á svæðinu og árið 1974 var landinu afsalað til Reykjavíkurborgar. Í skipulagi íbúðarhverfisins vestan Espigerðis, sem samþykkt var í nóvember 1971, var áfram

<sup>13</sup> Loftmyndir úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/> → Opna valglugga → Saga og þróun / Myndefni.

<sup>14</sup> Hluti af ljósmynd tekinni af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.



gert ráð fyrir starfsemi gróðrarstöðvar á svæðinu og mjó ræma tekin úr erfðafestublettunum meðfram Bústaðavegi og lóðin Furugerði 23 afmörkuð fyrir þá starfsemi. Árið 1982 var samþykkt breytt skipulag gróðrarstöðvarinnar á þessari og næstu lóð austan við, sem gróðrarstöðin hafði þá þegar fengið afnot af undir gróðurreitum.



Myndir 9-10. Deiliskipulag íbúðarbyggðar vestan Espigerðis, samþykkt 3. nóvember 1971 og breyting á deiliskipulagi gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar, Furugerði 23, samþykkt 30. mars 1982.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Sjá Skipulagssjá. Vefslóð: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>. Smellt á deiliskipulagsreiti til að nálgast samþykkt deiliskipulag, breytingar og skilmála.



Þarna ráku Gunnar Vernharðsson og kona hans Þorbjörg Guðjónsdóttir gróðrarstöðina Grænuhlíð til ársins 1990, en þá tók sonur þeirra Vernharður við rekstrinum og rak stöðina við Furugerði samhliða rekstri gróðrarstöðvarinnar Stordar við Dalveg, allt til ársins 2002 þegar ræktun var hætt í Grænuhlíð.<sup>16</sup>



Myndir 11-15. Ljósmyndir teknar á svæðinu í desember 2017.<sup>17</sup> Íbúðarhúsið á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01, b. 1949), suðurhlíð með viðbyggðum sólskála, og gróðurreitir á aðliggjandi lóð.



Íbúðarhúsið ásamt viðbyggingum (mhl. 01 og 02), séð til austurs, og minna gróðurhúsið á lóðinni (b. um 1990).



Skúr (b. um 1990) og gróðurhús (mhl. 04, b. 1975) við suðurmörk lóðar.

<sup>16</sup> *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Stordar, vefslóð: [www.stord.is](http://www.stord.is) -> Leit: “Saga Stordar”. Sótt í des. 2017.

<sup>17</sup> Ljósmyndir: Drífa K. Þrastardóttir, Borgarsögusafni.



### **Varðveislumat**

Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar sem byggðar voru í tíð gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar í um sex áratugi. Hér er metið varðveislugildi íbúðarhússins (mhl. 01) á lóðinni, en auk þess standa þar tvö gróðurhús og skúr. Sérstakt varðveislumat er ekki gert á þeim húsum en þau skoðast þó sem hluti af því umhverfi og samhengi sem íbúðarhúsið á lóðinni tilheyrir.

Íbúðarhúsið við Furugerði 23 er ekki friðlýst og fellur ekki undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 vegna aldurs (VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.).

Húsið er einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins, en hefur verið breytt mjög í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka. Húsið og öll hús á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld og hefur einnig sögulegt gildi sem einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu. Það tilheyrir ákveðnu sögulegu samhengi sem eftirstandandi erfðafestuhús á lóðum ofan og neðan við Bústaðaveg mynda og er til vitnis um þá byggð og það umhverfi sem einkenndi svæðið fyrir tíma skipulags.

*Að samanlögðum þeim fjórum þáttum sem taka til varðveislumats hefur húsið miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnast á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnast sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar.<sup>18</sup>*

### **Fornleifar**

Svæðið hefur verið kannað með tilliti til fornleifa. Engar þekktar fornleifar eru innan deiliskipulagsreitsins.

Virðingarfyllst,  
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir  
Verkefnastjóri húsverndar

<sup>18</sup> Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165.





María Karen Sigurðardóttir  
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson  
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti:  
Minjastofnun Íslands, Dagný Harðardóttir, Pétur Hannesson, Arnar Þór Jónsson.



**Fyrsti eigandi** Einar Vernharðsson,  
Gunnar Vernharðsson

**Hönnun**

**Upphafleg notkun**  
Íbúðarhús



### Upphafleg gerð

**Tegund** Timburgrind  
**Klæðning** Múrhúð  
**Þakgerð** Mænisþak  
**Þakklæðning**  
**Undirstöður** Steinsteypur

### Upphaflegt útlit

Einlyft  
Ris

### Helstu breytingar

<1965 Viðbygging til norðurs  
1975 Gróðurhús á lóð  
<1990 Skúr á lóð  
<1990 Skúr á lóð  
<1995 Sólskáli  
? Ný klæðning  
? Gluggabreyting

### Hönnuðir breytinga

Ókunnur  
Bygg.stofnun landbún.  
Ókunnur  
Ókunnur  
Ókunnur

## Saga

Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar sem starfrækt var þar um 1944-2002. Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Einar og Gunnar Vernharðssynir fengu blettinn á erfðafestu 1938 og hófu þar matjurtaræktun. Árið 1945 byggðu þeir lítið vinnuskýli úr timbri í suðvesturhorni landsins, ásamt gróðurhúsi úr timbri og steini, sem nú er hvort tveggja horfið. Árið 1946 var Einar M. Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hæsnahús úr timbri við norðurmörk landsins (nálægt því þar sem nú eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2). Það var rífið fyrir 1975. Árið 1949 byggði Gunnar án leyfis íbúðarhús úr timbri með áfastri viðbyggingu á landinu. Byggingin var kærð til niðurrífs en stendur enn í dag (2017) á lóðinni Furugerði 23 (matshl. 01). Um er að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S). Húsið virðist upphaflega hafa verið múrhúðað en er nú klætt með láréttri borðaklæðningu. Einnig hefur gluggum verið breytt, m.a. margrúðuglugga sem áður setti svip á húsið. Á loftmynd frá 1965 (Borgarvefsjá) sést að þá var búið að byggja við húsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Vestan við húsið stóð áður skúr með skápaki sem sést á ljósmyndum frá um 1954-1984 (sjá að ofan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að koma fyrir litlu gróðurhúsi á svipuðum stað (skv. loftmynd) og stendur það enn á lóðinni. Árið 1975 var reist nýtt og stærra gróðurhús við suðurmörk lóðarinnar og stendur það enn (mhl. 04). Árið 1990 var búið að byggja skúr sem stendur við suðurmörk lóðarinnar og 1995 var risinn sólskáli sunnanvert við íbúðarhúsið (skv. loftmyndum). Árið 1974 var bletturinn tekinn úr erfðafestu og lóðinni afsalað til borgarinnar, en lóðin Furugerði 23 afmörkuð í skipulagi undir gróðrarstöðina.

## Varðveislumat

### Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins.

### Meningarsögulegt gildi:

Hátt gildi. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu byggðar á svæðinu og sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld. Einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu.

### Umhverfisgildi:

Lágt gildi. Húsin á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það.

### Upprunaleg gerð:

Lágt gildi. Húsinu hefur verið breytt í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka.

### Varðveislugildi:

**Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnst á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnst sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar (A-hluti: Borg fyrir fólk, bls. 165).**

15.1.2018

Borgarsögusafn Reykjavíkur



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
b.t. Dagnýjar Harðardóttur  
Borgartúni 12-14  
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 28. maí 2018  
Tilvísun: 2018050315/10.3

### Efni: Umsögn um breytingu á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23

Vísað er til tölubréfs frá skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 23. maí 2018 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um breytingu á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23. HER hefur farið yfir erindið og því gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að benda á að í skilmálum varðandi hljóðvist þarf að standa að skipulagsyfirvöld heimili á þessum stað hærra hljóðstig gegn því að skilyrði að uppfyllt séu lágmarksskilyrði í íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016, sem eru skv. hávaðareglugerð flokkur C. Þar sem í raun er um undanþágu að ræða þarf þetta að koma fram, ekki er nægjanlegt að vísa í að skipulagsyfirvöld hafi þessa heimild heldur verður að taka fram að þau séu að beita henni.

Að mati HER væri æskilegra að fyrirhuguð íbúðarhús stæðu fjær Bústaðarvegi vegna loftmengunar frá umferð, einkum svifryksmengunar. Árdagsumferð um Bústaðarveg er 15.300 bílar skv. gögnum. Engar nýlegar mælingar eru til á loftgæðum á þessu svæði en árið 2010 voru loftgæði mæld við Leikskólann Furuborg sem stendur við Landspítalann í Fossvogi og fóru svifryksgildi einu sinni yfir sólarhringsheilsuverndarmörk á mælitímanum. Mælt var frá mars fram í apríl.

HER teldi einnig æskilegra að staðsetja íbúðarhús fjær veginum með tilliti til hljóðvistar. Hluti lóðar er yfir 55 dB mörkum sem skylt er að uppfylla fyrir dvalarsvæði á lóð og ein íbúð nær skv. gögnunum ekki að hafa eina hljóðláta hlið 50 dB. Í hljóðvistarskýrslu er gert ráð fyrir 1 m hljóðvegg við lóð sem talinn er nægja til að tryggja hljóðstig innan marka. Að mati HER þyrfti slíkur veggur að vera hærri til að tryggt sé að ásættanlegt hljóðstig náist. Til að virkni hljóðveggjar sé sem best þarf hann að vera staðsettur sem næst uppsprettu og unnt er eða sem næst þeim stað sem á að vernda. Þar sem veggurinn er ekki staðsettur við götuna eru líkur á að hljóð geti borist yfir 1 m vegg á þessum stað og því ekki dregið úr hljóðstigi á efri hæðum.

Virðingarfyllst  
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir  
Heilbrigðisfulltrúi