

Almennar upplýsingar:

Nafn Páll Kristján Svansson

Erindi nr. P-2022-04-13-0019

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang HOLTSGÖTU 12, REYKJAVÍK

Póstnúmer 101

Símanúmer [REDACTED]

Netfang pks@simnet.is

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Páll Svansson

Netfang tengiliðs pks@simnet.is

Greiðanda kenitala 6010042240

Greiðanda nafn PKS ráðgjöf ehf

Greiðanda netfang pks@simnet.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Ekki til deiliskipulag

Erindið fjallar um Deiliskipulag

Stutt lýsing á erindi Sótt er um deiliskipulag vegna lóðanna Holtsgötu 10, Holtsgötu 12 og Brekkustíg 16

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn í þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn

skjals

221004---DEILISKIPULAG-HOLTSGOTU-10-12-OG-BREKKUSTIGS-16---A.1-DSK.pdf

Lýsandi nafn

skjals

221004---DEILISKIPULAG-HOLTSGOTU-10-12-OG-BREKKUSTIGS-16---A.2-DSK.pdf

Önnur gögn

Lýsandi nafn

skjals

UTGAFA_Skyrsla-XXX_Holtsgata-10-12-og-Brekkustigur-16_10.05.2021.pdf

Reykjavíkurborg

Umhverfis og skipulagssvið

Beiðni um deiliskipulag

Undirritaðir eigendur að Brekkustíg 16, Holtsgötu 10 og Holtsgötu 12, 101 Reykjavík óskum eftir að farið verði í formlegt deiliskipulag á okkar lóðum.

Samkvæmt okkar beiðni er því ætlað að ná til eftirfarandi: Brekkustíg 16, landnúmer 100360, stærð 279,2 m², Holtsgötu 10, landsnúmer 100361 stærð 326,4 m² og Holtsgötu 12, landsnúmer 100362, stærð 256,6 m². Samtals er reiturinn sem umsóknin nær til því 862,2 m².

Reykjavík 3. Maí 2021

Fyrir hönd eigenda:

Páll Svansson Holtsgötu 12

P. P. Pks-röðg. 704f Holtsgötu 10

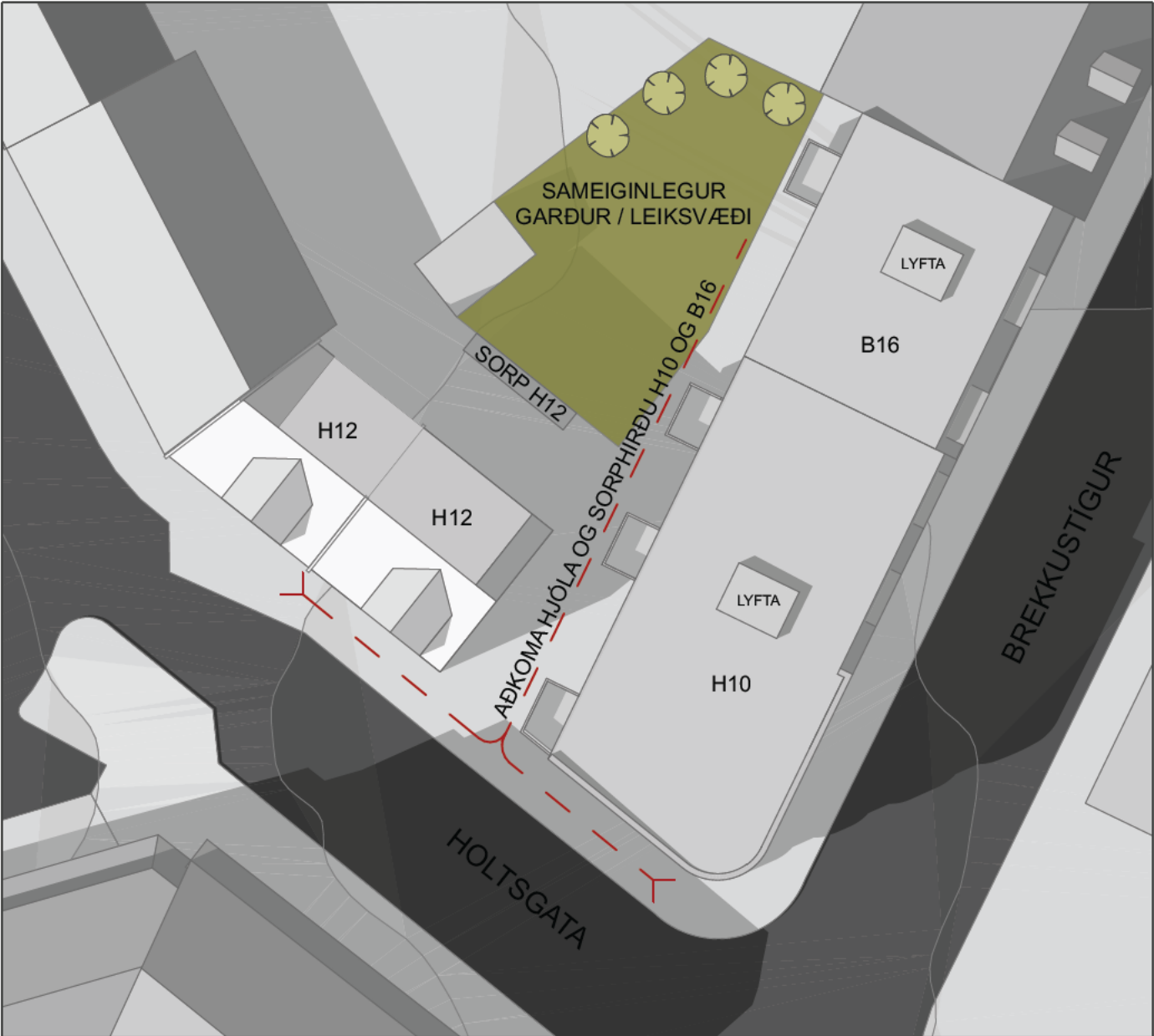
Páll Svansson

Sigurður Loh Brekkustígi 16

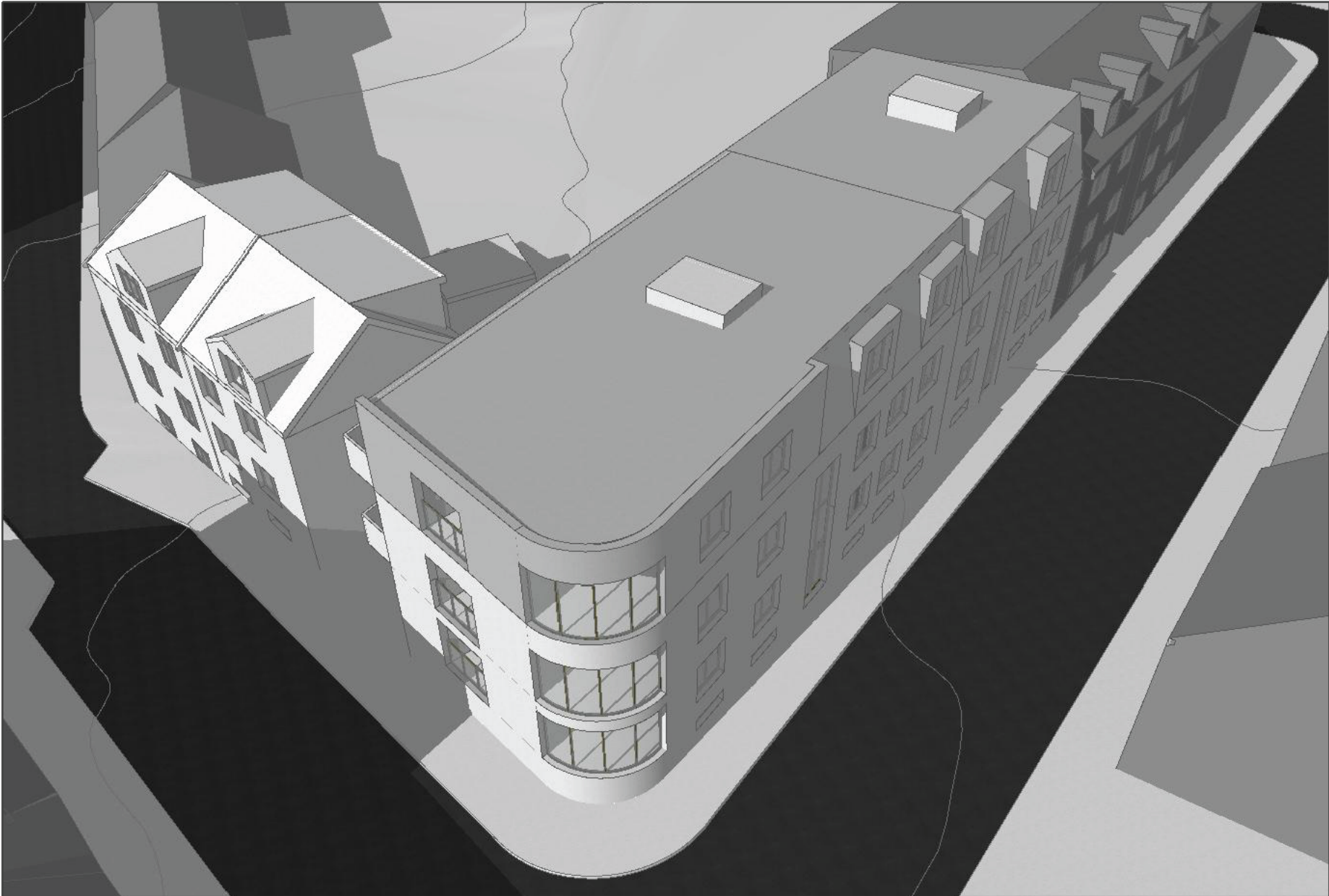
1:500

LÓÐ	LÓÐARST/ERÐ m²	NÚVERANDI ÁSTAND	HÁMARKS- FJÖLDI ÍBÚÐA	Am² ALLS	ÞAR AF KJALLARI m²	Am² + Bm²	m² SALARH/ÆÐ UNDIR 1,8	m² TIL ÚTREIKNINGS NÝTINGAR- HLUTFALLS	NÝTINGAR- HLUTFALL	NÝTINGAR- HLUTFALL OFANJARÐAR
HOLTSGATA 12 Lnr. 100362	256,6	2 ÍBÚÐIR 250,6m² Nhl. 1	4	510 (þar af 259,4 í nýbyggingu)	130	550	50	500	1,9	1,5
HOLTSGATA 10 Lnr. 100361	326,4	2 ÍBÚÐIR 164,8m² Nhl. 0,5	8	880	220	1000	0	1000	3,0	2,0
BREKKUSTÍGUR 16 - Lnr.100360	279,2	1 ÍBÚÐ 200,4 m² Nhl. 0,7	3	505	126	560	0	560	2,0	1,4
SAMTALS (allar lóðir)	862,2	5 ÍBÚÐIR 615,8 m² Nhl. 0,7	15	1895	476	2110	50	2060	2,4	1,6

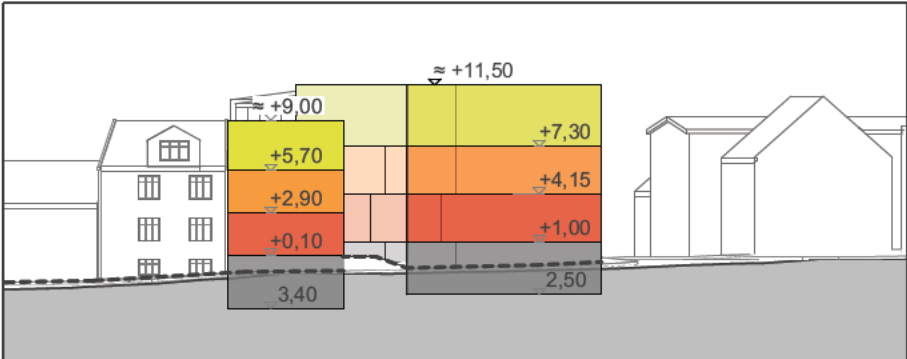
- DEILISKIPULAG HOLTSGÖTU 10 12
OG BREKKUSTÍGS 16
1 / 2 @ A2
15 / 03 / 23



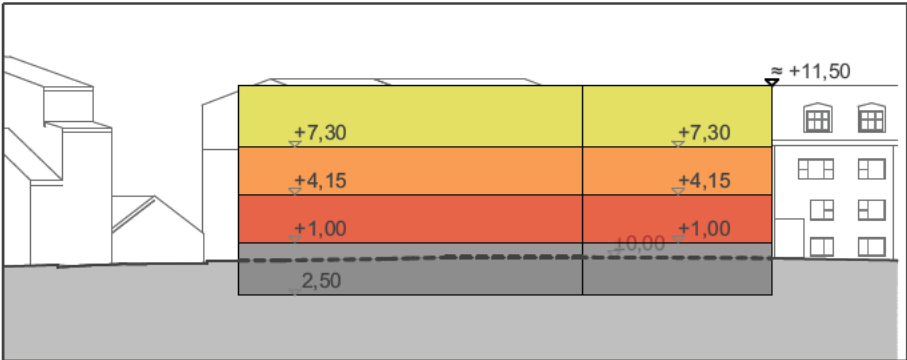
Skýringarmynd Afstöðumynd



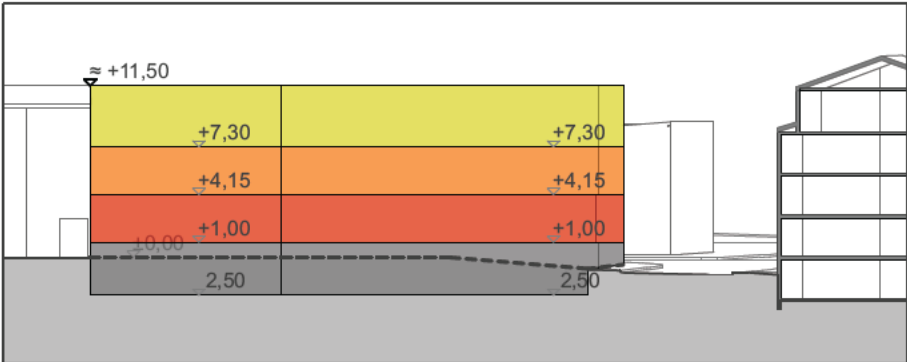
Skýringarmynd Götuhorn Holtsgötu og Brekkustígs



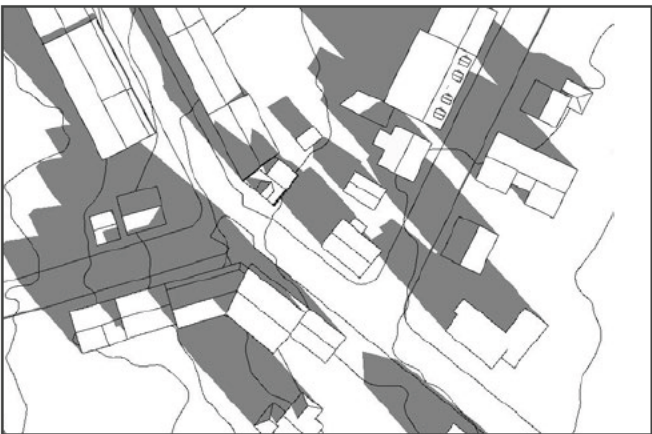
A Snið 1:500



B Snið 1:500



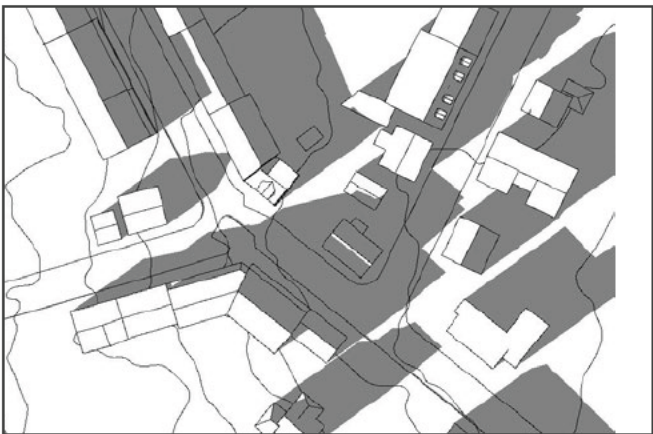
C Snið 1:500



Fyrir 20. mars kl.11:00



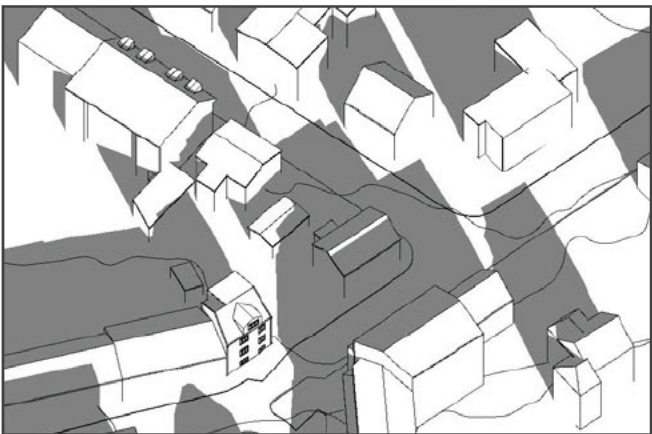
Eftir 20. mars kl.11:00



Fyrir 20. mars kl.17:00



Eftir 20. mars kl.17:00



3D Fyrir 20. mars kl.17:00



3D Eftir 20. mars kl.17:00



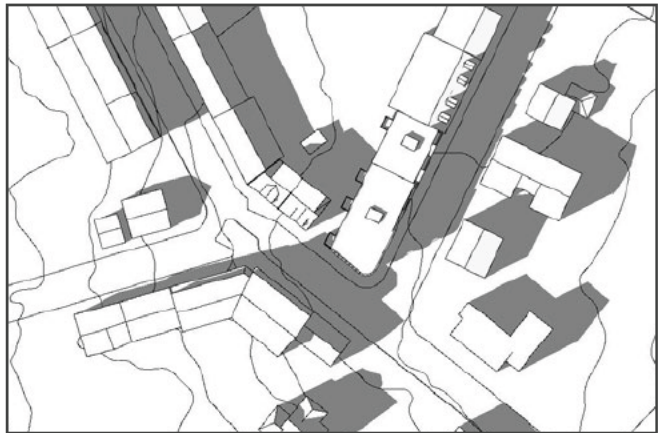
Fyrir 1. maí kl.11:00



Eftir 1. maí kl.11:00



Fyrir 1. maí kl.17:00



Eftir 1. maí kl.17:00



Skýringarmynd Horft niður Holtsgötu í átt að Brekkustíg



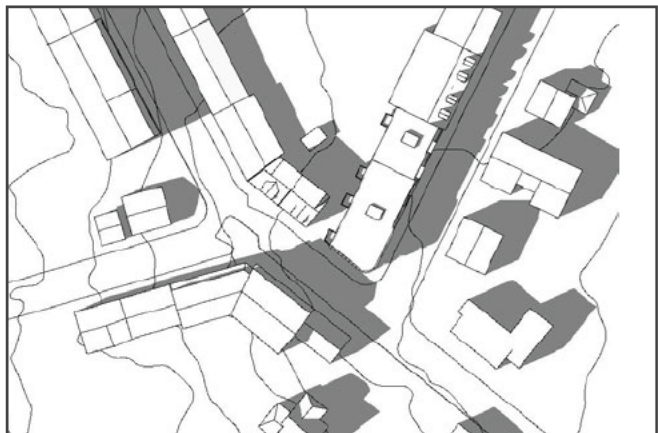
Fyrir 20. júní kl.11:00



Eftir 20. júní kl.11:00



Fyrir 20. júní kl.17:00



Eftir 20. júní kl.17:00

Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

Fornleifaskrá og húsakönnun

Drífa Kristín Þrastardóttir
Anna Lís Guðmundsdóttir



Reykjavík 2021

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 214



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16

Fornleifaskrá og húsakönnun

Drífa Kristín Þrastardóttir
Anna Líska Guðmundsdóttir

Reykjavík 2021

Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 214



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Unnið að beiðni lóðarhafa og Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur.

Ábyrgðarmaður: María Karen Sigurðardóttir, deildarstjóri minjavörslu og rannsókna,
Borgarsögusafni Reykjavíkur.

© Borgarsögusafn Reykjavíkur

Drífa Kristín Þrastardóttir
Anna Líska Guðmundsdóttir

Mynd á forsíðu:

Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-36. Ljósmyndari Þorsteinn Jósepsson.

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Skýrsla nr. 214

Reykjavík 2021

Öll réttindi áskilin.

Efnisyfirlit

Formáli	3
1 Saga svæðisins.....	5
1.1 Staðhættir, örnefni, bæjarnöfn og nafngiftir gatna	5
1.2 Í landi Sels	7
1.3 Tímabil elstu byggðar á svæðinu 1850-1890	9
1.4 Tímabil timburhúsabyggðar 1890-1920	13
1.5 Uppbygging á svæðinu 1920-1940	17
1.6 Þróun svæðisins 1940-2020	22
2 Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun.....	27
2.1 Um lögbundna verndun og skráningu menningarminja	27
2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa, húsa og mannvirkja.....	30
2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur.....	30
2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur	31
2.3 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri minjar.....	33
2.3.1 Fornleifaskrá.....	33
2.3.1 Niðurstöður.....	34
2.4 Húsakönnun	37
2.4.1 Húsaskrá: Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16	41
Brekustígur 16	43
Holtsgata 10.....	45
Holtsgata 12.....	47
2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki	49
Heimildaskrá	57
Viðauki	63
Minjatafla	63
Minjakort.....	63



Formáli

Hér fer á eftir könnun byggðar, fornleifaskrá og húsakönnun, fyrir deiliskipulagsreit í Vesturbæ Reykjavíkur sem samanstendur af þremur samliggjandi lóðum á norðvesturhorni Holtsgötu og Brekkustígs, nánar tiltekið lóðunum Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16. Á lóðunum standa þrjú íbúðarhús, byggð á árunum 1904 og 1925-1926, auk skúra á baklóðum. Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag fyrir þessar lóðir eða húsareitinn sem þær liggja innan og afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.

Skýrslan er unnin að beiðni lóðarhafa og Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna vinnu við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árábil gert húsakannanir¹ í samræmi við ákvæði 37. gr. **skipulagslaga nr. 123/2010**, þar sem segir:²

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

Ákvæði um skráningu menningarminja er jafnframt að finna í **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** sem tóku gildi 1. janúar 2013. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætíð fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt.³

Fornleifaskráning er fornleifarannsókn án jarðrasks og felst í heimilda- og vettvangskönnun á minjum á tilteknu svæði, lýsingu á staðhátum og ástandi og gerð minjanna, mati á aldri þeirra, hlutverki og tegund ásamt varðveislumati.

Húsakönnun er „byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.“⁴ Í húsakönnun tekur mat á varðveislugildi til eftirtalinna þátta: byggingarlistalegs gildis, menningarsögulegs gildis, umhverfisgildis, upprunaleika (upprunalegs gildis) og ástands. Út frá mati á þessum þáttum skulu færð rök fyrir varðveislugildi húsa.⁵

Maí 2020,
María Karen Sigurðardóttir,
deildarstjóri minjavörslu og rannsóknar,
Borgarsögusafni Reykjavíkur

¹ Sjá skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur á vef safnsins: <http://borgarsogusafn.is/> → Útgáfa → Skýrslur.

² Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1.1.2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.

³ Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.

⁴ *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 4. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

⁵ *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*, bls. 4 og 33-34.



1 Saga svæðisins

Hér fer á eftir umfjöllun um svæði sem liggur vestan Brekkustígs og norðan Holtsgötu í Vesturbæ Reykjavíkur. Samantektin er gerð vegna vinnu við gerð deiliskipulags fyrir þrjár samliggjandi lóðir á svæðinu, lóðirnar Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16 á norðvesturhorni Holtsgötu og Brekkustígs (sjá afmörkun á mynd 1). Eftirfarandi söguleg umfjöllun tekur þó til stærra svæðis og samhengis og rekur þróun byggðar og umhverfis við Brekkustíg, Holtsgötu, Framnesveg og Öldugötu sem núverandi byggð á lóðunum þremur tilheyrir.



Mynd 1 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.⁶

1.1 Staðhættir, örnefni, bæjarnöfn og nafngiftir gatna

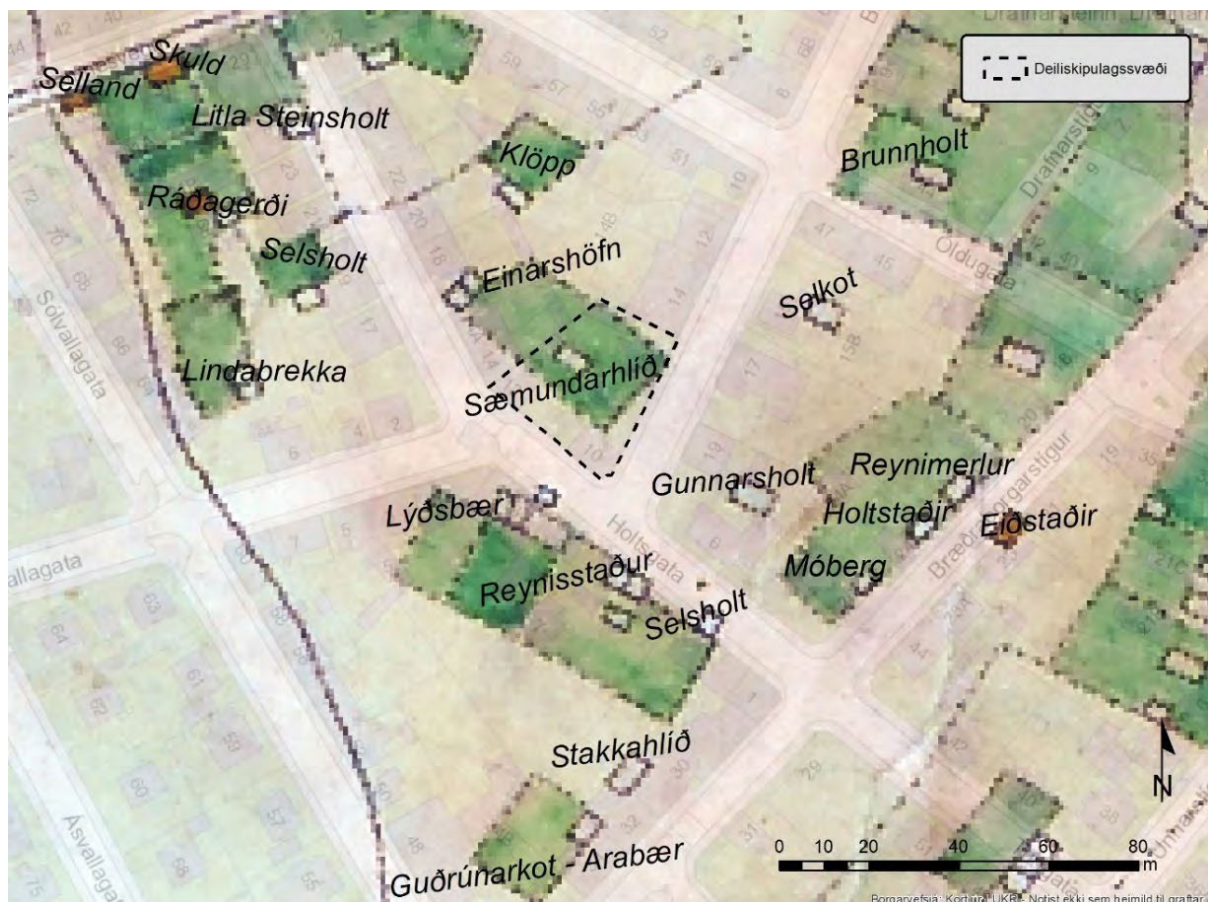
Svæðið sem er til umfjöllunar liggur norðvestarlega í Vesturbæ Reykjavíkur. Á öldum áður einkenndist þetta landsvæði af melum, mýrum, holtum og hæðum, en til vesturs og norðurs liggur það að sjó. *Selsmýri* lá vestan Landakotshæðar og norðvestur af henni reis *Selsholt* svokallað, hvort tveggja kennt við býlið *Sel*, sem var ein af nágrannajörðum Reykjavíkur og átti landsvæðið á þessum slóðum. Talið er að þar sem jörðin *Sel* byggðist hafi Reykjavíkurbændur upphaflega haft beitarhús eða sel og þaðan sé nafnið komið.⁷

⁶ Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: Anna Lísu Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

⁷ Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 3 bindi (R-Ö), bls. 38.

Holtsgata myndaðist sennilega snemma út frá Bræðraborgarstíg en nafn hennar var samþykkt af bæjarstjórn árið 1896.⁸ Þá voru allmörg hús risin við götuna. Gatan er kennd við *Selsholt* eða *Bráðræðisholt* sem er yngra nafn á þessum slóðum. Hún mun fyrst nefnd í manntali árið 1902 og er merkt inn á kort herforingjaráðs Dana af Reykjavík frá því ári (sjá myndir 7-8).⁹ Upphaflega sveigði gatan til suðurs þegar komið var vestur fyrir Brekkustíg og tengdist *Sellandsstíg* (nú *Sólvallagata*), en um 1927 var þeim kafla breytt í *Vesturvallagötu* og *Holtsgata* framlengd til vesturs að *Framnesvegi*.¹⁰

Brekkustígur var lagður á svipuðum tíma og *Holtsgata*, frá *Framnesvegi* suður að *Holtsgötu*. Hann var nefndur eftir býlinu *Brekku* (*Brekkustíg* 3) og var í fyrstu kallaður *Brekkugata*.¹¹



Mynd 2 Nöfn bæja á svæðinu, merkt inn á kort frá 1887.¹²

⁸ *Reykvíkingur*, 6. árg. 1896, 11. tbl., bls. 43.

⁹ Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), bls. 52 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 273 – Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort landmælingadeildar herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn af Reykjavík 1902 (afrit).

¹⁰ *Alþýðublaðið*, 5.11.1926, bls. 2; 7.12.1927, bls. 2 – *Morgunblaðið*, 11.2.1927, bls. 4.

¹¹ *Reykvíkingur*, 6. árg. 1896, 11. tbl., bls. 43; 7. árg. 1897, 4. tbl., bls. 16 – Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1. bindi (A-G), bls. 104 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 272 – Guðjón Friðriksson: *Indæla Reykjavík*, bls. 33.

¹² Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887 (hluti). Kortið er strekt á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Nöfn bæja eru fengin úr Húsaskrá Reykjavíkur á Borgarsögusafni. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

Þessar götur voru lengi á jaðri meginbyggðarinnar í Reykjavík og í upphafi reis við þær dreifð byggð torfbæja, steinbæja og annarra lítilla húsa sem gjarnan voru kennd við eigendur sína, svo sem *Sæmundarhlíð* og *Einarshöfn*, sem eru nöfn bæja sem stóðu á því svæði sem hér eru til umfjöllunar (sjá mynd 2).¹³

Í nágrenninu, eða um það bil þar sem Sólvallagata og Vesturvallagata mætast nú, var vatnsbólíð *Lýðslind*, svo stutt hefur verið fyrir íbúa á þessum slóðum að ná sér í vatn.¹⁴

1.2 Í landi Sels

Landsvæðið sem núverandi borgarland Reykjavíkur nær yfir skiptist á öldum áður upp í jarðir lögbýla og svæðið sem hér er til umfjöllunar tilheyrði jörðinni Seli.



Mynd 3 Elsta kort af jörðinni Seli frá árinu 1801. Deiliskipulagssvæðið er fyrir utan gamla túnið í Seli og þar er engin byggð á þessum tíma.¹⁵

Áður fyrr virðist hafa verið algengt að útihús væru höfð í högum, oft langt frá bæjum, þar sem búfénaður var látinn ganga á sumrum. Slík hús voru nefnd sel og var þetta kallað að hafa í seli. Nafn býlisins eða jarðarinnar Sels bendir til þess að þar hafi upphaflega verið selstaða frá nágrannajörðinni Vík.¹⁶ Árið 1367 er Sel talið sem eign Jónskirkju postula í Vík, samkvæmt

¹³ Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund* (H-P), bls. 52 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 273.

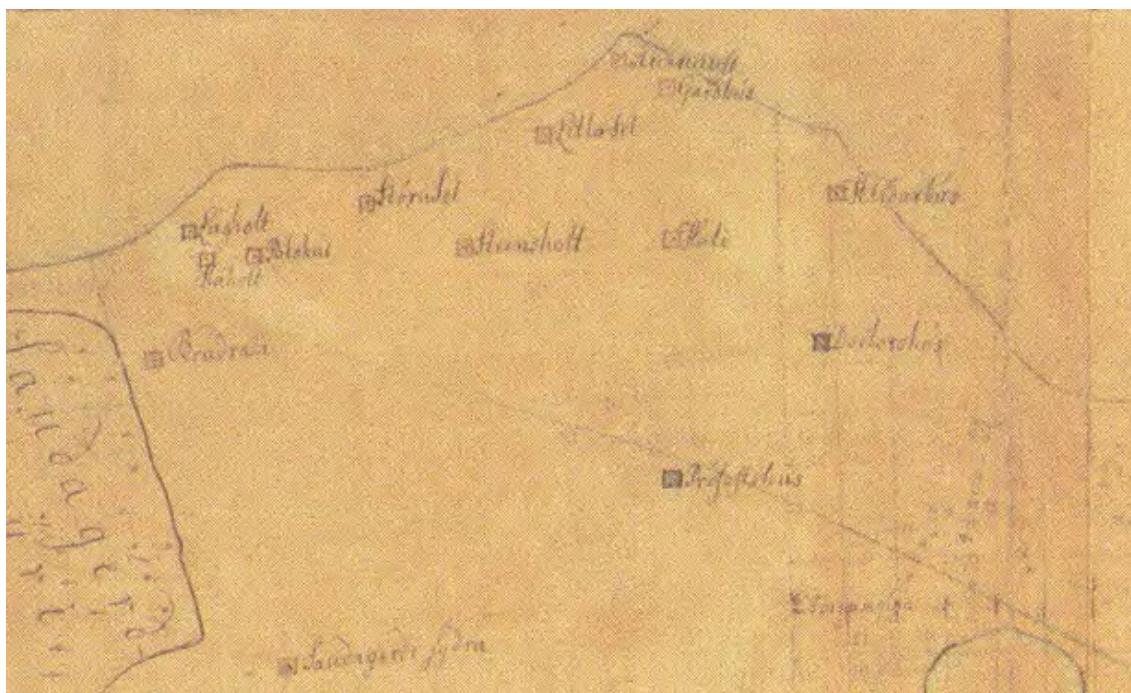
¹⁴ Knud Zimsen: *Úr bæ í borg*, bls. 75 – Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, bls. 68-69.

¹⁵ Anna Lía Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*, bls. 3.

¹⁶ Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 3 bindi (R-Ö), bls. 38.

Hítardalsbók.¹⁷ Árið 1379 var jörðin orðin fullgild jörð eða lögbýli og var þá í eigu Víkurkirkju. Sel fylgdi síðan kirkjunni í margar aldir og var þar um tíma prestssetur á fyrri hluta 19. aldar. Fram til 1835 tilheyrði jörðin Seltjarnarneshreppi en var þá lögð undir lögsagnarumdæmi Reykjavíkur. Árið 1862 seldi kirkjan jörðina og fylgdi henni þá hjáleigan *Bráðræði* og nokkur tómthús á Bráðræðisholti, auk grasbýlisins *Litlasels*. Árið 1888 keypti Reykjavíkurbær Sel og árið 1892 varð jörðin hluti af verslunarlóð bæjarins þegar hún var stækkuð og vesturtakmörk hennar færð út að línu sem dregin var úr Skólabæ í Litlasel.¹⁸

Útræði var frá Seli árið um kring og á 19. öld tóku að rísa í landi Sels býli tómthúsanna, en svo kölluðust þeir sem aðalatvinnu höfðu af fiskveiðum á opnum bátum. Þau tómthúsbylí sem byggðust upp í landi Sels drógu mörg nafn af heimajörðinni og líklega hefur nafn Sels þá breyst í *Stóra-Sel* (ýmist ritað *Stóra-Sel* eða *Stórasel*). Selsbæirnir voru síðast taldir fimm og voru, auk Stórasels: *Miðsel*, *Litlasel*, *Jórunnarsel* og *Ívarssel*. Síðasta bæjarhús Stórasels, steinbær sem reistur var 1884-1893, stendur enn á lóðinni Holtsgötu 41b. Miðsel, steinhús reist 1874, er nú horfið en stóð þar sem nú er húsið nr. 19 við Seljaveg. Ívarssel, timburhús byggt 1869, stóð norðan Vesturgötu á lóðinni nr. 66b allt til ársins 2005 þegar það var flutt í Árbæjarsafn. Bæjarhús Litlasels og Jórunnarsels, sem standa í dag á lóðinni Vesturgötu 61, eru sambyggð hús, timburhús og steinbær, byggð 1881 og 1889.¹⁹



Mynd 4 Helstu kot og býli í lögsagnarumdæmi Reykjavíkur vestan Kvosar árið 1850.²⁰

¹⁷ Íslenskt fornbréfasafn III, bls. 220.

¹⁸ Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Fyrri bindi, bls. 26–27 – Árni Óla: „Skilnaður Reykjavíkur og Seltjarnarneshrepps“, bls. 514 og 516 – Páll Líndal: *Bæirnir byggjast*, bls. 168 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 3. bindi (R-Ö), bls. 38-40.

¹⁹ Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Fyrri bindi, bls. 237 – Freyja Jónsdóttir: „Vesturgata 61 (Litlasel og Jórunnarsel)“. *Dagur - Tíminn* (Íslendingabættir), 9.8.1997, bls. II – Guðjón Friðriksson: *Indæla Reykjavík*, bls. 120 – Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Seljavegur - Ánanaust - Holtsgata - Vesturgata*, bls. 9-11 – Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*. 3. bindi (R-Ö), bls. 38-40.

²⁰ Kort Björns Gunnlaugssonar af Reykjavík og nágrenni um 1850 (hluti). Hér tekið eftir dagatali útgefna af Árbæjarsafni 1986. Frumrit varðveitt á Þjóðskjalasafni Íslands.

1.3 Tímabil elstu byggðar á svæðinu 1850-1890

Á fyrri hluta 19. aldar tók byggðin í Reykjavík að teygja sig út frá Aðalstræti og upp úr Kvosinni. Þá myndaðist á svæðinu vestan Kvosarinnar, á því svæði sem nú telst til gamla Vesturbæjar Reykjavíkur, dreifð byggð torfbæja sem flestir voru byggðir af tómthúsmönnum. Á þessum tíma fjölgaði mjög í stétt tómthúsmanna, en svo voru þeir kallaðir sem bjuggu í tómthúsum eða þurrabúðum og höfðu fyrst og fremst lifibrauð af fiskveiðum en ekki búskap með húsdýrum og grasnyt. Á svæðinu vestan Kvosarinnar voru fyrir lönd og tún lögbýlanna *Hlíðarhúsa* og *Sels* með tilheyrandi bæjarhúsum og hjáleigum. Þar tók að rísa eitt og eitt kot og tómthúsbylí í lok 18. aldar og fram eftir 19. öld, meðal annars svonefndir *Selsbæir*, eins og áður er nefnt.

Á síðustu áratugum 19. aldar tók byggðin svo að fíkra sig meðfram slóðum og götum sem myndast höfðu út frá *Hlíðarhúsastíg*, sem síðar fékk nafnið *Vesturgata*, bæði til suðurs í átt að *Selsholti* og til norðurs um svæðið frá Vesturgötu niður að sjó (sjá mynd 5). Tvær nýjar götur mynduðust til suðurvesturs frá Vesturgötu, annars vegar *Bráðræðisstígur*, sem seinna var nefndur *Framnesvegur*, og hins vegar *Bræðraborgarstígur*. Á milli þeirra mynduðust einnig stígar og götur og eru *Holtsgata* og *Brekustígur* meðal þeirra elstu.



Mynd 5 Byggð í Vesturbænum á kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887. Meðfram og milli Framnesvegur og Bræðraborgarstígs hefur myndast dreifð byggð torfbæja og steinbæja. Rauður hringur er um svæðið sem er hér til umfjöllunar.²¹

²¹ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887 (hluti).

Holtsgata, sem upphaflega lá í hlykk vestur frá Bræðraborgarstíg, fékk nafn árið 1896, eins og áður er nefnt (sjá kafla 1.1), en þá munu allmörg hús þegar hafa verið risin við götuna. *Brekustígur* var lagður á svipuðum tíma, frá Framnesvegi suður að Holtsgötu og hét í fyrstu *Brekugata*. Á þessum slóðum reis undir lok 19. aldar nokkuð þétt byggð torfbæja, steinbæja og annarra lítilla húsa, sem byggð voru af alþýðufólki og tómthúsmönnum og voru gjarnan kennd við eigendur sína eða áttaha þeirra (sjá mynd 6).²²

Á svæðinu sem hér er til umfjöllunar, sem liggur vestan Brekkustígs og norðan Holtsgötu, var nokkrum lóðum úthlutað undir bæi um og upp úr 1883. Þá stóðu fyrir örfáir torfbærir á þessum slóðum, þar á meðal bærinn *Steinsholt* sem stóð þar sem nú er Framnesvegur 25 og *Selsholt* og *Lýðsbær* sem reistir höfðu verið í Selsholti um miðja 19. öld, þar sem nú eru lóðirnar númer 3 og 9 sunnan Holtsgötu (sjá mynd 6).



Mynd 6 Bær á svæðinu, á korti Benedikts Gröndal frá 1887.²³ Flest húsin eru torfbærir, sumir tveggja bursta, en steinbærir og timburhús eru sýnd með gulbrúnum lit.

Í júní 1883 fékk Eiríkur Guðmundsson (d. <1887) leyfi til að byggja bæ fyrir austan Steinsholt. Eiríkur byggði bæinn *Klökk*, sem stóð þar sem nú er lóðin Brekkustígur 14b, á miðjum húsareitnum sem hér er til umfjöllunar. Á sama tíma var Einari Guðmundssyni (f.

²² *Reykvíkingur*, 6. árg. 1896, 11. tbl., bls. 43; 7. árg. 1897, 4. tbl., bls. 16 – Borgarskjalasafn Reykjavíkur: Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60 – Páll Línal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 2. bindi (H-P), bls. 52 – Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“, bls. 272.

²³ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort Benedikts Gröndal af Reykjavík 1887 (hluti). Kortið er strekt á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Nöfn bæja og byggingarár eru fengin úr Húsaskrá Reykjavíkur á Borgarsögusafni. Kortavinnsla ALG, Borgarsögusafni.

1852 - d. 1909-1912) leyft að byggja bæ fyrir sunnan og í línu við bæ Eiríks. Einar byggði bæinn *Einarshöfn* sem stóð þar sem nú eru húsin númer 14a og 16 við Holtsgötu, en Einarshöfn tilheyrði lóð sem tekur yfir núverandi Holtsgötu 14-16 (áður talin Holtsgata 10).²⁴

Í júlí sama ár var Sæmundi Sveinssyni (f. 1841 - d. 1922) leyft að byggja bæ fyrir austan bæ Eiríks.²⁵ Sæmundur byggði bæinn *Sæmundarhlíð* og stóð hann líklega þar sem nú er baklóð Holtsgötu 12, sem er ein af þeim lóðum sem liggja innan deiliskipulagssvæðisins sem hér er til umfjöllunar.

Þremur árum seinna eða 1886 reis einn bær til viðbótar á svæðinu þegar Jónas Jónsson byggði steinbæ vestur á lóð Steinsholts (Framnesvegi 25), en hann fékk seinna nafnið *Stóra-Steinsholt*. Bæirnir sjást allir á korti sem Benedikt Gröndal gerði af Reykjavík árið 1887 og hafa líklega allir verið torfhús eða torfbær, nema Stóra-Steinsholt (sjá mynd 6).

Aðrir bærir og hús sem stóðu þá í nágrenninu og sjást á kortinu frá 1887 eru meðal annars timburhúsin *Skuld* og *Selland* sem byggð voru 1882 og 1883 og standa enn við Framnesveg (Framnesvegur 31 og 33), steinbærinn *Ráðagerði* sem byggður var 1884 og stendur enn við Sólvallagötu 68 og torfbærirnir *Lindarbrekka* og *Selsholt*, byggðir 1883 og 1887, þar sem nú eru baklóðir við Vesturvallagötu 6 og Holtsgötu 19.²⁶ Austar stóðu áður nefndir torfbærir, *Lýðsbær* og *Selsholt* og milli þeirra, þar sem nú er Holtsgata 7, torfbærinn *Reynistaður*. Við Bræðraborgarstíg voru steinbærinn *Stakkahlíð*, byggður 1883 og torfbærinn *Guðrúnarkot* frá svipuðum tíma.²⁷ Næsti bær austan Sæmundarhlíðar var *Gunnarsholt*, steinbær byggður 1886, þar sem nú er Holtsgata 6, en austar stóðu *Reynimelur*, *Holtastaðir* og *Móberg* (þar sem nú er Bræðraborgarstígur 22-26) og norðar stóð torfbærinn *Selkot* (þar sem nú er baklóðin Brekkustígur 15b).²⁸ Margir þeirra torfbæja sem hér eru nefndir voru endurbyggðir sem steinbær í lok 19. aldar eða byggð timburhús í þeirra stað, eins og fjallað er um í næsta kafla.

Sæmundarhlíð er skráð í manntali 1890 sem heimili Sæmundar Sveinssonar og Guðrúnar Jónsdóttur konu hans (f. 1841- d. 1927) og Jóns Sveinbjörns sonar þeirra (f. 1884 – d. 1965).²⁹ Sæmundur er þar sagður „lifa á landvinnu“. Einnig bjuggu á heimilinu dóttir Guðrúnar, Guðríður Lilja Grímsdóttir og Ágústa dóttir hennar, fóstursonur hjónanna, Jón Samúelsson og Elín Kristín Andrédóttir vinnukona.

Á árunum 1890-1896 fékk Sæmundur leyfi fyrir stakkstæði vestan við lóð sína og spildur til viðbótar norðan og sunnan við lóðina, en ræma var tekin af lóðinni norðanverðri árið 1894 undir stíg. Á svipuðum tíma fékk hann leyfi fyrir hjalli og geymsluskúr á lóðinni. Lóðin náði þá yfir núverandi lóðir Holtsgötu 10, Holtsgötu 12 og Brekkustígs 16 (sjá kort frá

²⁴ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662) og Holtsgata 14, Einarshöfn (B/884).

²⁵ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 10, Sæmundarhlíð (B/882).

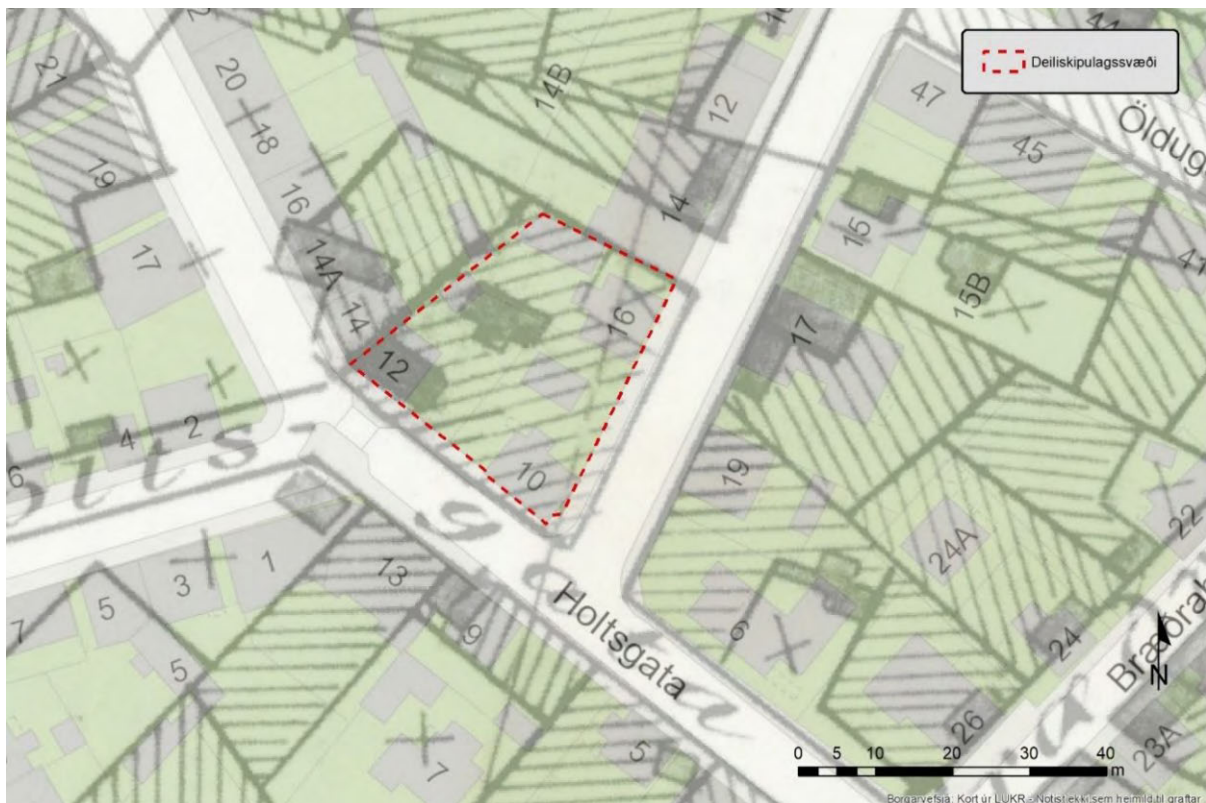
²⁶ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Vesturvallagata - Sólvallagata - Framnesvegur - Holtsgata*.

²⁷ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*.

²⁸ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá

²⁹ Þjóðskjalasafns Íslands: Manntal 1890. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021 – Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar).

1902 á mynd 7).. Eigendur Klappar og Einarshafnar fengus einnig lóðarauka á þessum tíma og við Klöpp fékkst líka leyfi fyrir stakkstæði. Iðulega voru kálgarðar við bæi og hús í bænum á þessum tíma og stakkstæði voru víða, enda var algengt að heimilin tækju fisk heim til breiðslu fyrir útgerðarfélög og fiskverkunarstöðvar, en á þessum tíma var þilskipaútgerð og saltfiskverkun umfangsmikil í Reykjavík. Fiskverkun á vegum Geirs Zöega fór til dæmis lengi þannig fram að fyrirtækið sendi og sótti fisk til heimila í Vesturbænum og það voru einkum húsmæðurnar sem höfðu það verk með höndum að breiða út fiskinn.³⁰ Á korti mælingadeildar danska herforingjaráðsins af Reykjavík frá 1902 eru merkt inn grýtt svæði og reitir víða innan um byggðina og má ætla að þar sé í mörgum tilfellum um að ræða fiskþurrkunarreiti (sjá myndir 7-8). Meðal annars er sýndur slíkur reitur í norðausturhorni lóðar Sæmundar Sveinssonar, þar sem húsið Brekkustígur 16 stendur nú, og allstórt svæði vestan við lóð Einarshafnar, þar sem Holtsgata sveigði áður til suðvesturs (nú Vesturvallagata). Sæmundur mun hafa unnið ýmis störf fyrir Geir Zöega og er ekki ólíklegt að fiskútbreiðsla hafi verið þar á meðal.³¹



Mynd 7 Á þessu korti frá 1902 eru sýnd tvö hús á lóð Sæmundarhlíðar (nú Holtsgata 10). Húsið sem stendur norðar, lengra inni á lóðinni, er líklega torfbærinn Sæmundarhlíð. Húsið sem stendur sunnar, nær Holtsgötu, gæti verið geymsluhús sem leyft var að byggja 1897.³²

³⁰ Jón Þ. Ólafsson: „Saltfiskur við sundin blá. Innlegg til aldarsögu. Fyrri hluti“. *Ægir*, 83. árg. 1880, 10. tbl., bls. 518.

³¹ Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar).

³² Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort af vesturhluta Vesturbæjar Reykjavíkur, líklega gert af landmælingadeild herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn árið 1902. Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: skjalasafn.reykjavik.is. Leitarorð: „1902“ (skrárheiti „230013-4“).

1.4 Tímabil timburhúsabyggðar 1890-1920

Eftir uppbyggingartímabilið um 1880-1890, þegar byggð torfhúsa, steinbæja og einstaka timburhúsa varð til við fyrstu göturnar í Vesturbænum, hæðist nokkuð á byggðapróuninni og á fyrstu tveimur áratugum 20. aldar þandist byggðin í Vesturbænum lítið út og takmarkaðist að mestu við þau svæði sem þegar voru byggð.³³ Byggðin á þeim svæðum þéttist hins vegar og breyttist á þann hátt að í stað torfbæja voru byggðir steinbærir eða timburhús sem leystu torfbæina af hólmi og mynduðu samfelldari byggð meðfram götunum. Þessi þróun varð meðal annars vegna þess að árið 1894 var gerð sú breyting á byggingarreglugerð að bygging torfbæja var bönnuð nema í úthverfum bæjarins.³⁴ Á svæðinu við Framnesveg og Bræðraborgarstíg og göturnar þar á milli, meðal annars Holtsgötu og Brekkustíg, risu allmörg ný hús á þessu tímabili.



Mynd 8 Svæðið á korti frá 1902 (deiliskipulagssvæðið merkt með rauðum hring). Þegar komið var fram um aldamótin 1900 hafði byggðin í gamla Vesturbænum, vestur með Vesturgötu og suður með Framnesvegi og Bræðraborgarstíg, myndað eins konar U-laga kraga utan um túnin sem lágu ofan Vesturgötu og suður að Melunum.³⁵

³³ Páll Líndal: *Bæirnir byggjast*, bls. 172 – Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli Austurbærinn*, bls. 13-14.

³⁴ Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Síðara bindi, bls. 146-147 – Páll Líndal: *Bæirnir byggjast*, bls. 104 – Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli austurbærinn*, bls. 19-21.

³⁵ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Kort landmælingadeildar herforingjaráðsins í Kaupmannahöfn frá 1902 (prentað eintak). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: skjalasafn.reykjavik.is. Leitarorð: „1902“ (skráarheiti „1118002“).

Nokkrir þeirra torfbæja sem voru á þessum slóðum og nefndir eru hér að framan voru endurbyggðir sem steinbær undir lok 19. aldar og í byrjun 20. aldar, meðal annars *Selsholt* við Holtsgötu 3 (byggt 1891) og *Selsholt* við Holtsgötu 19 (byggt 1895), *Guðrúnarkot* við Bræðraborgarstíg 34 (byggt 1901), *Selkot* við Brekkustíg 15b (byggt 1896) og *Reynimelur* við Bræðraborgarstíg 22 (byggt 1895).³⁶

Í mörgum tilfellum voru einnig byggð timburhús á þeim lóðum þar sem fyrir stóðu torfbær og torfbæirnir voru þá rifnir, en auk þess risu ný timburhús á nýútvísuðum lóðum. Meðal timburhúsa sem reist voru á þessum tíma í stað torfbæja er timburhúsið sem enn stendur á lóðinni Holtsgötu 10 (*Sæmundarhlíð*).

Húsið Holtsgötu 10 reisti Sæmundur Sveinsson á lóð sinni á horni Holtsgötu og Brekkustígs árið 1904. Lóðin var þá talin númer 8 við götuna og náði, eins og áður segir, yfir þær lóðir sem í dag teljast sem Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16. Sæmundur fékk leyfi byggingarnefndar fyrir byggingu hússins í september 1903. Í janúar 1904 var leyft að húsið skyldi standa nokkru innar á lóðinni en áður hafði verið ráðgert og tekið fram að það ætti ekki að vera hornskakkt heldur snúa langhlíð að Holtsgötu. Sæmilega girðingu skyldi jafnframt setja meðfram götunni.³⁷ Í júlí 1904 var húsið svo brunavirt og var þá fullbyggt. Upphaflega var það styttra en það er í dag með inngönguskúr við vesturgafli og klætt að utan með járni. Stappað var í útveggi hússins með marhálmi. Lítil íbúð var á aðalhæð og tvö íbúðarherbergi í kjallara.³⁸ Sæmundur flutti með fjölskyldu sinni í nýja húsið og var skráður þar til heimilis í manntali 1910.³⁹ Um gamla torfbæinn *Sæmundarhlíð* er hvergi getið í heimildum eftir þetta og hefur hann sennilega verið rifinn þegar nýja húsið var byggt eða fljótlega eftir það og nafnið *Sæmundarhlíð* þá færst yfir á nýja timburhúsið. Sú saga er til af nafni hússins að þegar Sæmundur hafi verið að byggja það hafi Hallgrímur Sveinsson biskup komið þar að á kvöldgöngu og spurt hvað húsið ætti að heita. „Ætli það verði ekki Sæmundarkot“, mun Sæmundur hafa svarað af lítillæti. „Sæmundarhlíð skal það heita“, á biskup þá að hafa svarað.⁴⁰ Hvort sem sagan á við um timburhúsið eða hinn eldri torfbæ, er ljóst af manntölum að nafnið *Sæmundarhlíð* var komið á bæ Sæmundar um 1890.⁴¹ Eftir að timburhúsið var byggt virðist hafa staðið áfram á lóðinni timburskúr eða hjallur frá eldri tíð, sem sést á kortum og teikningum og hefur staðið vestan við húsið (sjá myndir 7 og 10). Í brunavirðingu frá 1931 er hann kallaður „gamalt hesthús“, en líklega var hann rifinn upp úr 1939.⁴²

Árið 1910 voru alls 17 manns skráð til heimilis í *Sæmundarhlíð* á fjórum heimilum.⁴³ Sæmundur og Guðrún bjuggu þá með Guðríði Lilju og Guðrúnu Sæmundínu dóttur hennar. Á öðru heimili bjó Jón Sveinbjörn, sonur Sæmundar og Guðrúnar, með konu sinni Ólavíu Björgu Jónsdóttur (frá Breiðholti) og dóttur þeirra Sigríði. Á þriðja heimilinu bjuggu hjónin

³⁶ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

³⁷ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 10, Sæmundarhlíð (B/882).

³⁸ Borgarskjalasafn: Aðf. 735. Brunabótavirðingar 1900-1905. Brunavirðing dags. 19.7.1904 (br.nr. 841).

³⁹ Þjóðskjalasafns Íslands: Manntal 1910. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021.

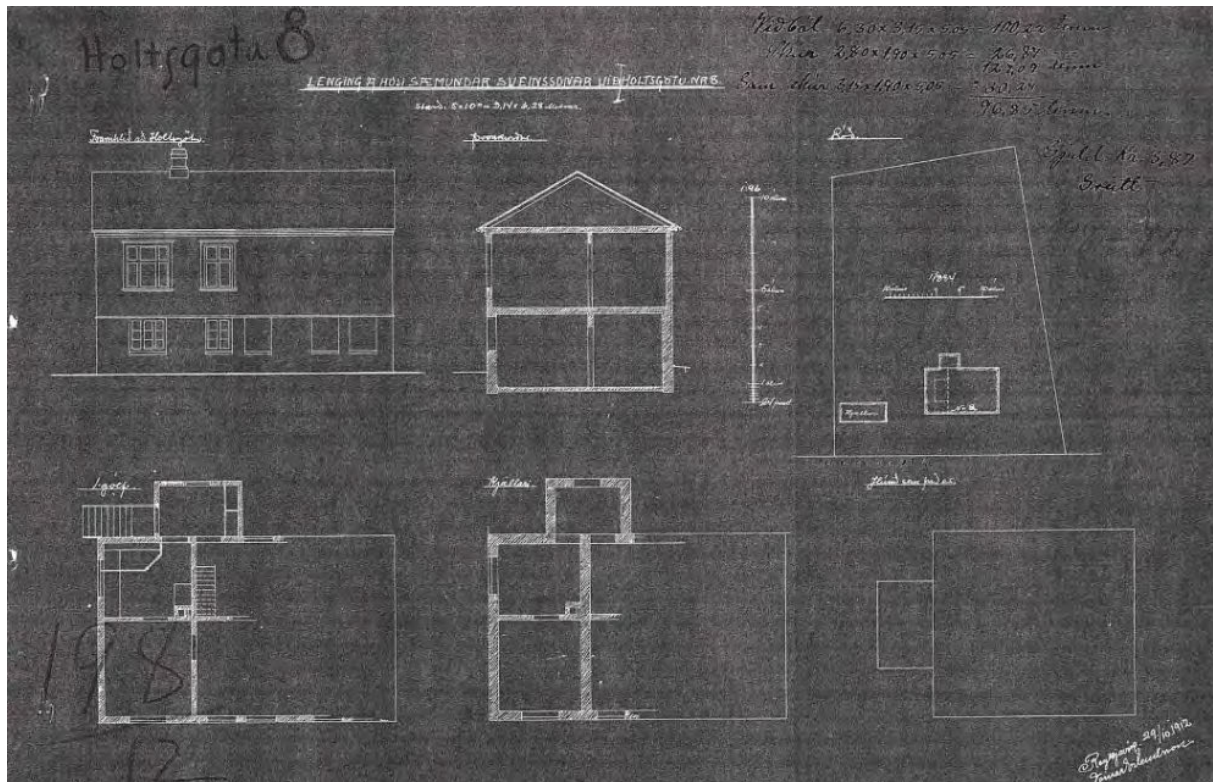
⁴⁰ Freyja Jónsdóttir: „Holtsgata 10 (Sæmundarhlíð)“. *Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6 – Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar).

⁴¹ Þjóðskjalasafns Íslands: Manntal 1890. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021.

⁴² Borgarskjalasafn: Aðf. 745. Brunabótavirðingar 1930-1933. Brunavirðing dags. 21.8.1931 (br.nr. 841); Aðf. 747. Brunabótavirðingar 1937-1942. Brunavirðing dags. 21.6.1939 (br.nr. 841).

⁴³ Þjóðskjalasafns Íslands: Manntal 1910. Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur. Sótt 19.2.2021.

Þórður Sigurðsson og Ágústa Gunnarsdóttir með tveimur börnum sínum og á fjórða heimilinu bjuggu hjónin Guðmundur Kristjánsson og Guðrún Jónsdóttir ásamt börnum sínum og eldri konu sem var „gefið með“. Árið 1912 var húsið lengt um rúma þrjá metra til vesturs og nýr inngönguskúr byggður við norðurhlíð (sjá mynd 9). Eftir stækkunina voru tvær íbúðir í húsinu og séríbúð í kjallara.⁴⁴



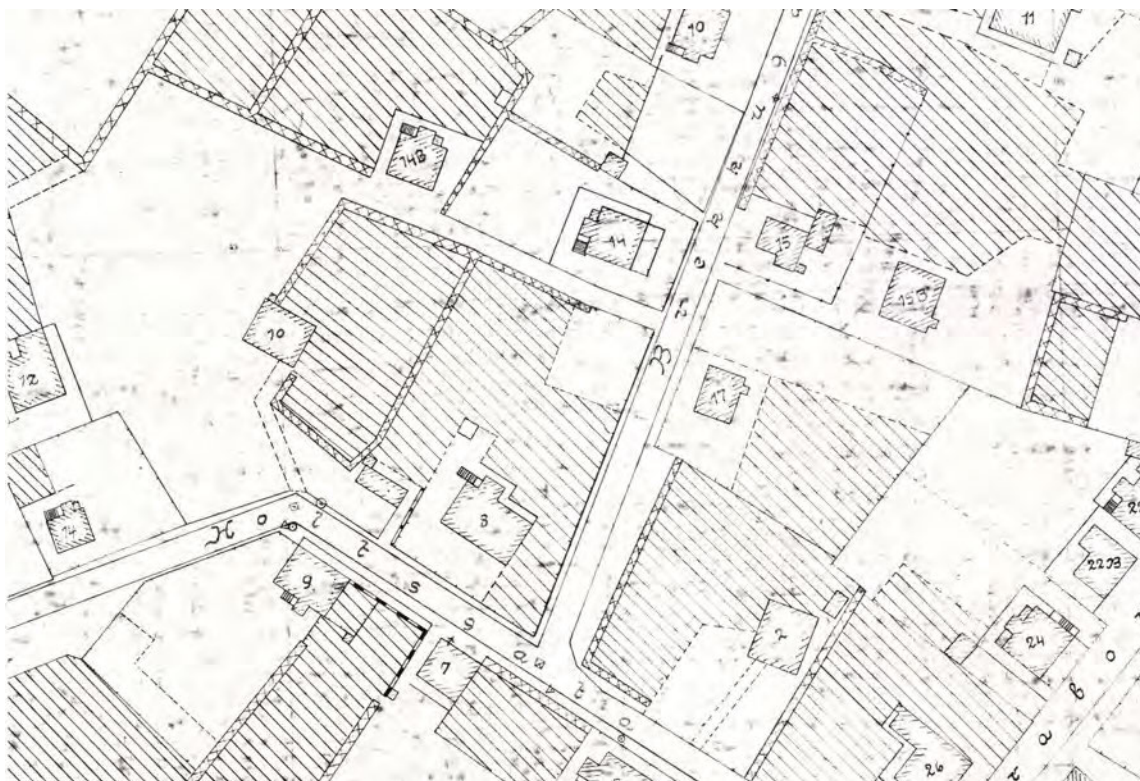
Mynd 9 Holtsgata 10. Teikning Einars Erlendssonar arkitekts að stækkun hússins frá 1912.⁴⁵

Sæmundur seldi síðan syni sínum, Sveinbirni Sæmundssyni, hálfa eignina árið 1913 og eftir lát Sæmundar í janúar 1922 var húsið í eigu Sveinbjörns. Sama ættin mun síðan hafa búið í Sæmundarhlíð allt til þess að húsið var selt árið 1990. Sveinbjörn Sæmundsson og Ólafía Jónsdóttir eignuðust fimm börn: Sigríði, Guðrúnu, Björgu, Val og Ernu, sem öll fæddust í Sæmundarhlíð. Ólafía mun hafa rekið saumastofu í Sæmundarhlíð um árabil, með sjö til átta konur í vinnu við saumaskap. Sveinbjörn var fylgdarmaður Mælingadeildar danska herforingjaráðsins þegar Ísland var kortlagt á árunum 1900-1910. Tengdasonur þeirra, maður Sigríðar dóttur þeirra, var Ágúst Böðvarsson, landmælingamaður og forstjóri Landmælinga Íslands á árunum 1959-1976, sem einnig var fylgdarmaður danskra mælingamanna á landinu um og eftir 1930, en hann er höfundur breytinga sem gerðar voru á húsinu árið 1939.⁴⁶

⁴⁴ Borgarskjalasafn: Aðf. 737. Brunabótavirðingar 1911-1915. Brunavirðing dags. 14.12.1912 (br.nr. 841).

⁴⁵ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir. Holtsgata 10. Teikning sp. 1912 (BN 198/12). Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

⁴⁶ Freyja Jónsdóttir: „Holtsgata 10 (Sæmundarhlíð)“. *Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6 – Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar) – „Andlát - Ágúst Böðvarsson“. *Morgunblaðið*, 31.1.1997, bls. 10.



Mynd 10 Deiliskipulagssvæðið á korti frá 1915-1918. Sæmundarhlíð var þá talin við Holtsgötu 8.⁴⁷

Nokkur önnur timburhús voru byggð á svæðinu á svipuðum tíma og Sæmundarhlíð (sjá mynd 11). Meðal annars byggði Jón Hinriksson, þáverandi eigandi *Klappar*, timburhús á lóðinni Brekkustíg 14b árið 1905 og reif um leið niður torfbæinn.⁴⁸ Bærinn *Einarshöfn* hefur líklega einnig verið endurbyggður um þetta leyti sem steinbær eða timburhús, þó að ekki finnst ritaðar heimildir um það, en á kortum frá 1902 og 1915-1918 sést að hús hefur þá staðið á svipuðum stað og torfbærinn stóð áður, þar sem nú er Holtsgata 14a (sjá myndir 7 og 10). Á lóð *Lýðsbæjar*, sunnan megin Holtsgötu, gegnt Sæmundarhlíð, fékk Ingimundur Þórðarson leyfi til að endurbyggja bæinn árið 1889, með því skilyrði að nýja húsið yrði ekki úr torfi. Þar byggði hann timburhús sem vék árið 1922 fyrir núverandi húsi á lóðinni (Holtsgata 7, nú Holtsgata 9). Á lóðarviðbót vestan við Lýðsbæ byggði hann síðan annað timburhús árið 1897, en það vék árið 1956 fyrir núverandi húsi á lóðinni Holtsgötu 13.⁴⁹ Meðal annarra timburhúsa sem byggð voru í nágrenninu á þessum tíma eru Holtsgata 5 sem byggð var 1904 og stendur enn (2021), húsin við Vesturvallagötu 4 og 6 sem byggð voru 1901 og 1905 og standa enn, Brekkustígur 10, sem var byggt 1906 og stendur enn á horni Brekkustígs og Öldugötu og Brekkustígur 14 sem var byggt 1905 en vék fyrir núverandi húsi á lóðinni um 1958.⁵⁰

⁴⁷ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Götukort Ólafs Þorsteinssonar af Reykjavík 1915-1918 (hluti).

⁴⁸ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662); Aðf. 736. Brunabótavirðingar 1905-1911. Brunavirðing dags. 4.12.1905 (br.nr. 998).

⁴⁹ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*, bls. 10, 27 og 28.

⁵⁰ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá – Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*, bls. 10 og 24.



Mynd 11 Svæðið á korti frá 1915-1918. Merkt hafa verið inn nöfn húsa, byggingarár og byggingarefni.⁵¹

Eitt timburhús bættist við á svæðinu eftir þetta byggingarskeið, en það er hús sem byggt var við Holtsgötu árið 1920, á vesturhluta lóðarinnar sem nú er númer 24 við götuna, en sá lóðarhluti var þá sérstök lóð og taldist lengst af númer 26 við Holtsgötu. Þetta hús stóð bakatil á lóðinni en vék síðar fyrir núverandi húsi við Holtsgötu 24, sem byggt var 1973-1974.

1.5 Uppbygging á svæðinu 1920-1940

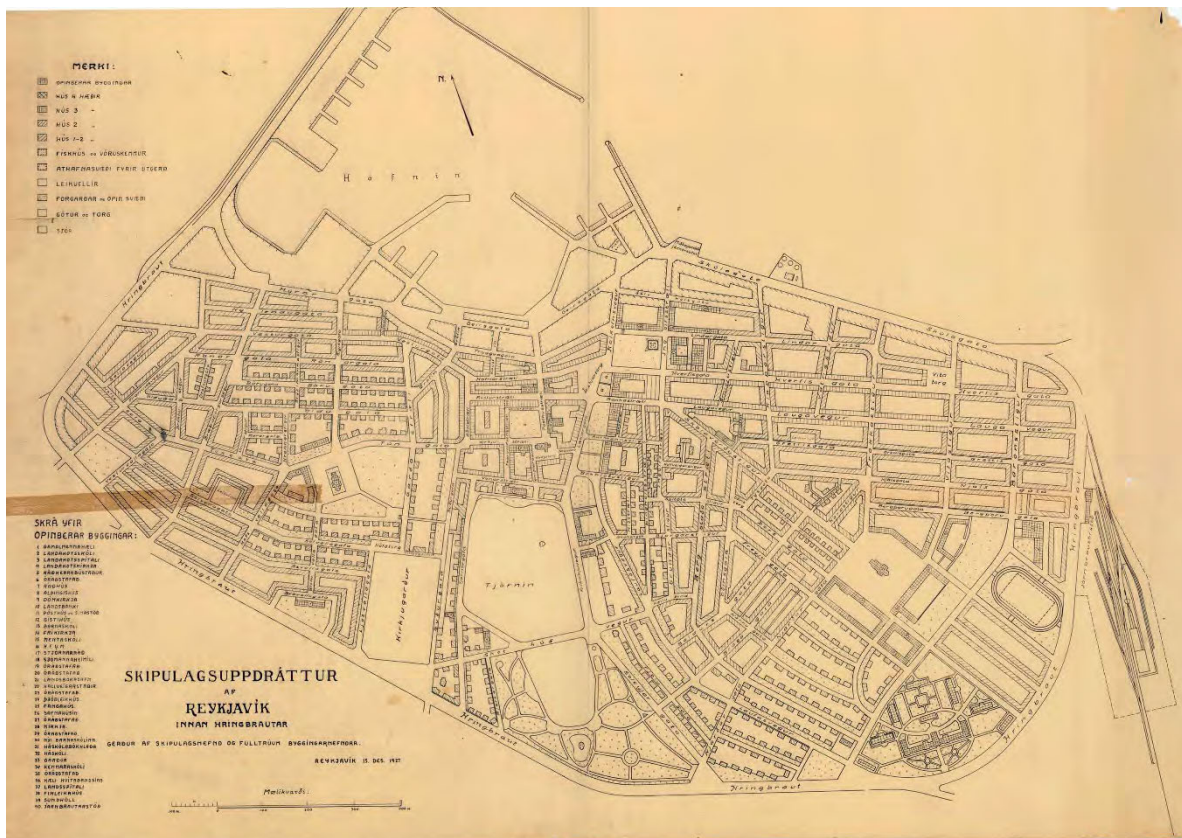
Eftir tímabil endurnýjunar og þéttingar í Vesturbænum, þegar byggð steinbæja og timburhúsa tók við af hinni eldri byggð torfbæja, á árunum í kringum aldamótin 1900, tók við tímabil þar sem lítið kvað að byggingum í Vesturbænum. Heimsstyrjöldin fyrri setti einnig mark sitt á þróun byggðar í Reykjavík á þeim tíma, því á stríðsárunum 1914-1918, varð innflutningur byggingarefna takmarkaður og húsbyggingar stöðvuðust smám saman með öllu. Á sama tíma jókst flutningur fólks til bæjarins frá landsbyggðinni. Í lok fyrri heimsstyrjaldar var því mikil uppsöfnuð húsnaðisþörf í bænum. Í kjölfarið, á 3. áratugi aldarinnar, hófst mikil uppbygging í Vesturbænum og mörg gömul tún voru þá tekin undir götur og hús. Göturarnar með sjávarheitunum (Ránargata, Bárugata, Öldugata o.s.frv.) byggðust þá að mestu sem og flestar þær götur sem kenndar eru við „velli“.⁵²

⁵¹ Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur: Landupplýsingar. Kortasafn. Kort Ólafs Þorsteinssonar af Reykjavík 1915–1918 (hluti). Sjá vef Reykjavíkurborgar: reykjavik.is/soguleg-kort.

⁵² Knud Zimsen: *Úr bæ í borg*, bls. 66-67 – Páll Línal: *Bæirnir byggjast*, bls. 172 – Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli Austurbærinn*, bls. 13 – *Vesturbær. Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004*, bls. 9.

Ríkjandi byggingarefni á þessum tíma var steinsteypa, en eftir brunann í miðbæ Reykjavíkur árið 1915 voru settar miklar skorður við byggingu timburhúsa í viðauka við byggingarsamþykkt og illfært varð að byggja úr öðru efni en steinsteypu. Þá gekk svokölluð steinsteypuöld í garð.⁵³

Þegar þetta uppbyggingartímabil hófst á 3. áratugnum höfðu fyrstu lögin um skipulag kauptúna og sjávarþorpa nýverið tekið gildi (1921) og unnið var að fyrsta heildarskipulags-uppdrættinum fyrir Reykjavík, sem samþykktur var árið 1927 (sjá mynd 12). Uppdráttur þessi náði til svæðisins innan Hringbrautar (þ.e. núverandi Ánanausta, Hringbrautar, Gömlu Hringbrautar, Þorfinnsgötu og Snorrabrautar) og Skúlagötu og gerði ráð fyrir samfelldum röðum tveggja og þriggja hæða steinhúsa meðfram flestum götum. Slík skipulagsgerð er nefnd blokkbygging eða randbyggð og þekktist m.a. frá Kaupmannahöfn og Berlín. Voru menn sammála um að slík hús væru hagkvæmari í byggingu og myndu henta vel efnaminna fólki.⁵⁴ Við ákveðnar götur í Vesturbænum (meðal annars göturnar með sjávarheitunum) var þó einnig gert ráð fyrir stakstæðum íbúðarhúsum og þar risu steinsteypt einbýlishús, mörg í anda nýklassíkur og erlendra múrarmeistaravilla.



Mynd 12 Skipulagsuppdrátturinn frá 1927. Uppdrátturinn sýnir að gert var ráð fyrir randbyggð meðfram öllum reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.⁵⁵

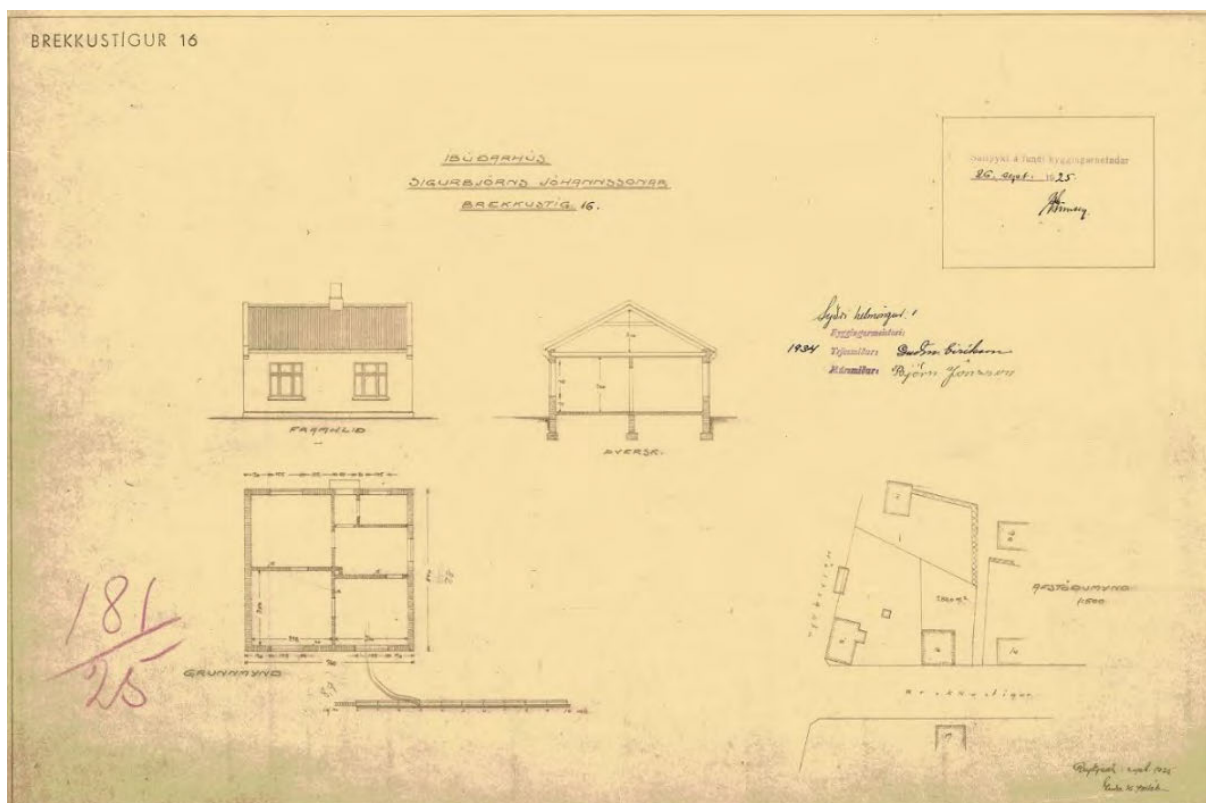
⁵³ Guðmundur L. Hafsteinsson: „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu fram til 1970“, bls. 115.

⁵⁴ Páll Líndal: *Bæirnir byggjast*, bls. 186-188 – Guðjón Friðriksson: *Saga Reykjavíkur. Síðari hluti*, bls. 113, 117-118 – Trausti Valsson: *Reykjavík. Vaxtarbroddur*, bls. 42-43 – Nikulás Úlfar Másson: „Ágrip byggðarþróunar í Reykjavík“, bls. 22.

⁵⁵ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna. Kortasafn. Skipulagsuppdráttur af Reykjavík 1927, sp. af skipulagsnefnd 15. des. 1927 (prentað eintak). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: skjalasafn.reykjavik.is. Leitarorð: „1927“ (skrárarheiti „55001“).

Skipulagið frá 1927 hafði mikil áhrif á þróun byggðar innan Hringbrautar, en náði aldrei fram að ganga í heild sinni vegna þess að sú byggð sem fyrir var, var ekki rifin, eins og gert hafði verið ráð fyrir. Því standa víða innan um eldri byggðina stök steinsteypt hús frá þessum tíma, sem áttu að verða hluti af sambyggðri húsaröð, eða stök eldri hús milli stuttra randbyggðra kafla og er þetta eitt af einkennum byggðarinnar og byggðamynsturs innan Hringbrautar.

Á svæðinu sem hér er fjallað um risu sambyggð hús samkvæmt þessu skipulagi meðfram Holtsgötu og Öldugötu á 3. og 4. áratugnum. Fyrstu húsin sem byggð voru á því tímabili, á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg, risu á tveimur af þeim lóðum sem nú er verið að deiliskipuleggja og eru hér til sérstakrar umfjöllunar, Brekkustíg 16 og Holtsgötu 12. Þessum lóðum var á árunum 1925-1926 skipt úr lóð Sæmundarholts, Holtsgötu 10 (sem þá taldist enn Holtsgata 8).



Mynd 13 Teikning Guðmundar H. Þorlákssonar að húsinu Brekkustíg 16, sem byggt var 1925 á lóð sem tekin var úr lóð Sæmundarholts.⁵⁶

Lóðin Brekkustígur 16 var tekin úr norðanverðri lóð Sæmundarholts og þar reisti Sigurbjörn V. Jóhannesson (d. 1937) steinsteypt hús árið 1925, sem enn stendur á lóðinni. Húsið var upphaflega einlyft og styttra en það er í dag. Árið 1935 var það lengt um tæplega helming til suðurs, í þá stærð sem upphafleg teikning Guðmundar H. Þorlákssonar sýnir (sjá mynd 13). Suðurgafi hússins hefur frá upphafi verið gluggalaus og einungis var eitt lítið gluggaop á norðurgafi og má ætla að húsið hafi verið byggt á þann hátt því það átti að verða

⁵⁶ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir. Brekkustígur 16. Teikning sp. 26.9.1925 (BN 181/25). Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

hluti af sambyggðri röð húsa við þennan hluta Brekkustígs, eins og skipulagið gerði ráð fyrir. Á árunum 1941-1942 var áformað að stækka húsið með gluggalausum gafli til norðurs og hækka það um eina hæð, en ekki varð af þeim framkvæmdum. Það var síðan ekki fyrr en árið 1974 sem húsið var hækkað um eina hæð og því breytt í þá mynd sem það hefur í dag. Það hefur hins vegar aldrei orðið hluti af samfelldri húsaröð eins og líklega var ráðgert frá upphafi, enda stóðu lengst af timburhús á næstu lóðum við, þ.e.a.s. Sæmundarhlíð við Holtsgötu 10 og Brekkustígur 14 (byggt 1905, rífið um 1958).⁵⁷

Lóðin Holtsgata 12 var tekin úr austanverðri lóð Sæmundarholts í ársbyrjun 1926. Þar byggðu Jóhann Jónsson og Þórður Eiríksson tvílyft hús úr steinsteypu, með háum kjallara, risi og miðjukvisti. Á hvorri hæð hússins var ein íbúð og einnig var séríbúð í kjallaranum. Reyndar höfðu Jóhann og Þórður ráðgert að byggja parhús á lóðinni eftir teikningu Pjeturs Ingimundarsonar forsmiðs, um helmingi stærra en húsið sem var byggt (sjá mynd 14), en einungis vesturhelmingur þess var byggður og hefur húsið staðið þannig óbreytt að mestu síðan og ekki verið byggt á austurhluta lóðarinnar.⁵⁸



Mynd 14 Teikning Pjeturs Ingimundarsonar frá 1926 að parhúsi við Holtsgötu 12, en einungis vesturhluti hússins var byggður.⁵⁹

⁵⁷ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 16 (B/1928); Aðf. 742-749. Brunabótavirðingar 1924-1945. Brunavirðingar dags. 11.12.1925, 21.1.1935 og 2.1.1943 (br.nr. 2112) – Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðalupprættir. Brekkustígur 16. Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

⁵⁸ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 12 (B/1963); Aðf. 743-748. Brunabótavirðingar 1926-1943. Brunavirðingar dags. 21.9.1926 og 1.5.1943 (br.nr. 2182) – Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðalupprættir. Brekkustígur 16. Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

⁵⁹ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðalupprættir. Holtsgata 12. Teikning sp. 27.2.1926 (BN 32/26). Sjá vef: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>.

Á þessum tíma, um 1926-1927, var stefnu Holtsgötu breytt, en upphaflega sveigði hún til suðurs á móts við lóðir *Sæmundarholts* og *Einarshafnar*, og gatan lögð áfram til norðvesturs að Framnesvegi, eins og gert var ráð fyrir á skipulagsuppdráttinum frá 1927.⁶⁰ Á svipuðum tíma hefur Öldugata verið lögð alla leið vestur að Framnesvegi. Þá hefur húsareiturinn sem afmarkast af þessum götum, og eldri götunum Brekkustíg og Framnesvegi, orðið til í núverandi mynd. Núverandi lóðir á reitnum voru þá einnig skipulagðar og mældar út og þá meðal annars teknar spildur af lóð *Klappar*, Brekkustíg 14b, á miðjum reitnum (sjá mynd 15).⁶¹ Á árunum 1926-1935 voru síðan byggð hús á þessum nýju lóðum meðfram Holtsgötu og Öldugötu; Holtsgata 14-20 og Öldugata 53-61, sem mynduðu samfelldar húsaraðir í anda skipulagshugmynda þessa tíma (sjá myndir 16-17). Þessi hús eru flest tví- eða þrílyft, einföld, steinsteypt hús, byggð í anda nýklassíkur eða svokallaðrar steinsteypuklassíkur, sem var ráðandi húsagerð í upphafi steinsteypualdar.⁶²



Mynd 15 Uppdráttur sem sýnir nýtt skipulag lóða á reitnum árið 1927 og spildur sem teknar voru úr miðjulóðinni, Brekkustíg 14b.⁶³

⁶⁰ *Alþýðublaðið*, 5.11.1926, bls. 2; 7.12.1927, bls. 2 – *Morgunblaðið*, 11.2.1927, bls. 4.

⁶¹ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662). Uppdráttur lóðaskrárritarans í Reykjavík, dags. 26.10.1927, með breytingum dags. í jan. 1928.

⁶² Guðmundur L. Hafsteinsson: „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu fram til 1970“. *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna*, bls. 118-119.

⁶³ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662). Uppdráttur lóðaskrárritarans í Reykjavík, dags. 26.10.1927, með breytingum dags. í jan. 1928.



Mynd 16 Svæðið á loftmynd frá 1930. Þarna er risinn hluti þeirrar randbyggðar sem byggðist upp á reitnum á árunum 1926-1935, eftir hugmyndum skipulagsins frá 1927.⁶⁴

1.6 Þróun svæðisins 1940-2020

Á 5. og 6. áratugnum var byggt á nokkum lóðum sem enn stóðu auðar á reitnum og byggðin þéttist. Eitt hús bættist við húsaröðina við Öldugötu á þeim tíma, Öldugata 51 (byggt 1947), og eitt hús við húsaröðina við Holtsgötu, Holtsgata 22 (byggt 1958). Auk þess var byggt hús á horni Holtsgötu og Framnesvegur, Framnesvegur 27 (byggt 1958), og tvö hús við Brekkustíg, Brekkustígur 12 (byggt 1957) og Brekkustígur 14 (sem byggt var í stað eldra timburhúss 1959).

Á 8. og 9. áratugnum bættust síðan við tvö yngstu húsin sem nú standa á reitnum, Holtsgata 24 (byggt 1974) og Framnesvegur 25 (byggt 1986 í stað steinbæjarins *Stóra-Steinholts* og útihúss á lóðinni sem skemmdust í bruna 1984). Þá var reiturinn orðinn fullbyggður að mestu og byggðin fullmótuð, með samfellda randbyggð að mestu meðfram þremur götum, Holtsgötu, Framnesvegi og Öldugötu. Randbyggðin sem myndar götumynd þessa hluta reitsins er þó brotin upp á einum stað, á horni Öldugötu og Framnesvegur, en þar er endahúsið við Öldugötu (Öldugata 61, b. 1926) lægra en önnur hús í röðinni og hefur alla tíð haft glugga og dyr á vesturgafli. Húsið á horni Öldugötu og Framnesvegur, Framnesvegur 25, var því ekki byggt að gafli þessa húss, heldur er bil á milli húsanna.

Nokkur hús sem tilheyrðu eldri steinbæja- og timburhúsabyggð á svæðinu hurfu af reitnum á tímabilinu 1959-2012, ýmist vegna eyðileggingar af völdum bruna eða vegna nýbygginga. Eitt gamalt hús hafði áður verið fjarlæggt, en það er húsið *Einarshöfn* sem stóð vestan við *Sæmundarhlíð*, við Holtsgötu 14-14a (þá nr. 10). Það hefur líklega verið rífið um

⁶⁴ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-07. Ljósmyndari Loftur Guðmundsson.

1927 vegna byggingar hússins Holtsgötu 16 á næstu lóð. Árið 1935 risu húsin Holtsgata 14 og 14a á þeim stað það sem Einarshöfn hafði áður staðið.⁶⁵

Timburhúsið sem áður stóð við Brekkustíg 14 vék fyrir nýju steinsteyptu fjölbýlishúsi sem byggt var á lóðinni 1959 og er sambyggt húsinu Brekkustíg 12 sem var reist tveimur árum fyrr. Timburhús sem stóð vestanvert og bakatil á lóðinni sem nú er talin númer 24 við Holtsgötu, byggt 1920, vék fyrir nýju fjölbýlishúsi sem reist á lóðinni 1973-1974.



Mynd 17 Svæðið á korti frá 1940. Víða má sjá má raðir sambyggðra húsa í bland við eldri stakstæð hús.⁶⁶

Timburhúsið sem byggt var á lóð *Klappar* á miðjum reitnum árið 1905 (Brekustígur 14b, sjá mynd 20) skemmdist í bruna árið 1981 og var þá rífið.⁶⁷ Steinsteyptur íbúðarskúr sem byggður var við húsið árið 1923 og stækkaður 1945 stóð áfram á lóðinni allt til 2012, en var þá rifinn.⁶⁸ Steyptur grunnur hans er enn sýnilegur á lóðinni, sem nú er að öðru leyti auð.

Steinbærinn *Stóra-Steinsholt* sem stóð ásamt gömlu útihúsi úr timbri á lóðinni Framnesvegi 25, skemmdist einnig í bruna árið 1980 og stóðu húsin í niðurníðslu næstu ár en voru rifin um 1984, þegar hafin var bygging nýs fjölbýlishús sem lengi hafði staðið til að reisa á lóðinni.⁶⁹

⁶⁵ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Holtsgata 14 (B/884), 14a (B/884 og B/3029) og 16 (B/2213).

⁶⁶ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni). Kortasafn. Hitaveitukort frá 1940 (afrit). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. Leitarorð: „1940“ (skrárarheiti „230012_5“).

⁶⁷ Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662).

⁶⁸ Borgarskjalasafn: Aðf. 741. Brunabótavirðingar 1922-1924. Brunavirðing dags. 17.11.1923 (br.nr. 998); Aðf. 4339. Brunabótavirðingar 1945-1947. Brunavirðing dags. 20.11.1945 (br.nr. 998) – Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar: Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 10.1.2012, sjá vef Reykjavíkurborgar: <https://reykjavik.is> → Stjórnkerfi → Svið, skrifstofur og stofnanir: Umhverfis- og skipulagssvið → Byggingarfulltrúi → Tenglar: Fundargerðir (beinn tengill: <https://reykjavik.is/fundargerdir-byggingarfulltrua-og-skipulagsfulltrua>).

⁶⁹ DV, 19.3.1984, bls. 30 – Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl). Framnesvegur 25 (B/439).

Af þeirri steinbæja- og timburhúsabyggð sem reis á reitnum í byrjun 20. aldar standa nú einungis eftir tvö hús, *Sæmundarhlíð* við Holtsgötu 10 og húsið Brekkustígur 10 á horni Brekkustígs og Öldugötu.



Mynd 18 Reiturinn (fyrir miðju) á loftmynd frá 1946, horft til austurs.⁷⁰



Mynd 19 Svæðið á korti frá 1961. Byggð hafa verið nokkur hús til viðbótar á reitnum.⁷¹

⁷⁰ Ljósmyndasafn Reykjavíkur: VIG 001 123 1-2. Ljósmyndari Sigurhans Vignir.

⁷¹ Borgarsögusafn Reykjavíkur: Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni). Kortasafn. Kort Ágústs Böðvarssonar af Reykjavík, Seltjarnarnesi og Kópavogskaupstað frá 1961 (prentað eintak). Sjá vef skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. Leitarorð: „1961“ (skrárheiti „1102010“).



Mynd 20 Timburhúsið á lóð Klappar á miðjum húsareitnum, á ljósmynd frá 1971. Húsið skemmdist í bruna tíu árum seinna og var í kjölfarið rífið.⁷²



Mynd 21 Húsin á deiliskipulagssvæðinu í nóvember 2020. Sæmundarhlíð, Holtsgata 10 í miðju, Holtsgata 12 vinstri megin og Brekkustígur 16 hægra megin.⁷³

⁷² Ljósmyndasafn Reykjavíkur: SPÓ ÁBS 0221. Ljósmyndari Sveinn Þórðarson.

⁷³ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskonun 17.11.2020. Ljósmyndari: DKÞ.



Mynd 22 Húsaröðin við Holtsgötu 12-24, í nóvember 2020.⁷⁴



Mynd 23 Brekkustígur, horft til norðurs, í nóvember 2020.⁷⁵

⁷⁴ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun 17.11.2020. Ljósmyndari: DKÞ.

⁷⁵ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun 17.11.2020. Ljósmyndari: DKÞ.

2 Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun

2.1 Um lögbundna verndun og skráningu menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja

Samkvæmt **lögum um menningarminjar nr. 80/2012** fer mennta- og menningarmála-ráðherra með yfirstjórn verndunar og vörslu menningarminja í landinu. Tilgangur laganna er að stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða. Lögin eiga jafnframt að tryggja eftir föngum varðveislu menningarminja í eigin umhverfi.

Minjastofnun Íslands, sem er ríkisstofnun undir yfirstjórn ráðherra, annast framkvæmd laganna. Samkvæmt 16. gr. laganna skal skrá fornleifar, hús og mannvirki áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi.⁷⁶

Menningarminjar teljast ummerki um sögu þjóðarinnar, svo sem fornminjar, menningar- og búsetulandslag, kirkjugripir og minningarmörk, hús og önnur mannvirki, skip og bátar, samgöngutæki, listmunir og nytjahlutir, svo og myndir og aðrar heimildir um menningarsögu þjóðarinnar. Lögin taka einnig til staða sem tengjast menningarsögu.

Um *friðun og friðlýsingu* er fjallað í 5. gr. laganna:

Friðun felur í sér sjálfkrafa verndun fornminja, húsa og mannvirkja á grundvelli aldurs þeirra, samkvæmt nánari fyrirmælum laga þessara. ... Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.

Friðlýsing er síðan nánar útfærð í 18. gr. laganna en samkvæmt þeim skal Minjastofnun Íslands hafa samráð við skipulagsyfirlönd þess landsvæðis sem menningarminjar tilheyra þegar fjallað er um friðlýsingu þeirra.

Friðlýsa má fornleifar, skip og báta, svo og hús og mannvirki eða hluta þeirra, sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi. Friðlýsing getur náð til nánasta umhverfis hins friðlýsta minjastaðar, húss eða mannvirkis. Friðlýsa má samfelld svæði þar sem fleiri en einn minjastaður teljast hafa sérstakt menningarsögulegt gildi. Einnig má friðlýsa samstæður húsa sem hafa sama gildi og að framan greinir og gilda þá reglur friðlýsingar um hvert einstakt þeirra.

Samkvæmt lögum eru allar fornleifar friðhelgar og verndaðar gegn hvers kyns raski. Í 21. gr. laganna segir:

Fornleifum, sbr. 3. mgr. 3. gr., jafnt þeim sem eru friðlýstar sem þjóðminjar og þeim sem njóta friðunar í krafti aldurs, má enginn, hvorki landeigandi, ábúandi, framkvæmdaraðili né nokkur annar, spilla, granda eða breyta, hylja, laga, aflaga eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Þetta á við um allar fornleifar, kunnar sem ókunnar, samanber 24. grein:

Finnist fornminjar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skylda hvílir á landeiganda og ábúanda er þeir fá vitneskju um fundinn.

⁷⁶ Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1.1.2013. Sjá einnig vef Minjastofnunar Íslands: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðuð hús og mannvirki → Reykjavík.

Fornminjar njóta friðunar nema annað sé ákveðið af Minjastofnun Íslands. Fornminjar eru annars vegar forngrípir og hins vegar fornleifar. Fornleifar eru skilgreindar svo samkvæmt 3. gr. laganna:

Fornleifar teljast hvers kyns mannvistarleifar, á landi, í jörðu, í jökli, sjó eða vatni, sem menn hafa gert eða mannaverk eru á og eru 100 ára og eldri, svo sem:

- a. búsetulandslag, skráðgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bæn húsa, klaustra, þingstaða og búða, leifar af verbúðum, naustum og verslunarstöðum og byggðaleifar í hellum og skútum,
- b. vinnustaðir þar sem aflað var fanga, svo sem leifar af seljum, verstöðvum, bólum, mógröfum, kolagröfum og rauðablæstri,
- c. tún- og akurgerði, leifar rétta, áveitumannvirki og aðrar ræktunarminjar, svo og leifar eftir veiðar til sjávar og sveita,
- d. vegir og götur, leifar af stíflum, leifar af brúm og öðrum samgöngumannvirkjum, vöð, varir, leifar hafnarmannvirkja og bátalægi, slippir, ferjustaðir, kláfar, vörður og önnur vega- og siglingamerki ásamt kennileitum þeirra,
- e. virki og skansar og leifar af öðrum varnarmannvirkjum,
- f. þingstaðir, meintir hörgar, hof og vé, brunnar, uppsprettur, álagablettir og aðrir staðir og kennileiti sem tengjast siðum, venjum, þjóðtrú eða þjóðsagnahefð,
- g. áletranir, myndir eða önnur verksummerki af manna völdum í hellum eða skútum, á klettum, klöppum eða jarðföstum steinum og minningarmörk í kirkjugörðum,
- h. haugar, dysjar og aðrir greftrunarstaðir úr heiðnum eða kristnum sið,
- i. skipsflök eða hlutar þeirra.

Byggingararfur er skilgreindur í 4. gr. og teljast hús og önnur mannvirki og einstakir hlutar þeirra sem hafa menningarsögulegt, vísindalegt eða listrænt gildi til byggingararfs þjóðarinnar:

- a. stök hús eða hlutar þeirra og húsasamstæður, hvort sem er til íbúðar eða menningar- og atvinnustarfsemi í þéttbýli eða dreifbýli, húsapýrpingar og götumyndir,
- b. kirkjur og bænhus, ásamt tilheyrandi mannvirkjum, svo sem klukkuturnum, garðhleðslum og sáluhliðum, klaustur, samkomuhús, skólahús og nánasta umhverfi þeirra, aðrar opinberar byggingar, íþróttamannvirki og sundlaugar,
- c. brýr og hvers konar samgöngumannvirki, virkjanir, stíflur, dælustöðvar og önnur orkumannvirki, hafnarmannvirki, vind- og vatnsmyllur, vitar, slippir, hjallar, manngerðir hellar og réttir.

Nánari ákvæði um *verndun og varðveislu húsa og mannvirkja* er að finna í 29. gr. laganna og samkvæmt henni eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri friðuð:

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Kveðið er á um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki ná 100 ára aldri í 30. gr.:

Eigendum húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Í **skipulagslögum nr. 123/2010** er kveðið á um gerð húsakönnunar vegna deiliskipulags, sjá 37. gr.⁷⁷

⁷⁷ Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1.1.2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn.

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

Í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 er eftirfarandi skilgreining á húsakönnun: ⁷⁸

Upplýsingar um byggð sem fyrir er og mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga, þar sem m.a. er skoðað byggingar- og menningarsögulegt samhengi.

Minjastofnun Íslands hefur gefið út leiðbeiningar um húsaskráningu og gerð húsakönnana. ⁷⁹
Þar er húsakönnun skilgreind sem:

byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.

Í reglum um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, segir jafnframt um skráningu minja vegna deiliskipulags: ⁸⁰

Skrá skal friðuð, friðlýst og varðveisluverð hús, húsasamstæður og mannvirki á deiliskipulagsreit í samræmi við staðla Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu, sbr. einnig húsakönnun skv. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í neðanmálsgrein segir: ⁸¹

Rétt er að benda á að samkvæmt þessari grein skipulagslaga ber að gera húsakönnun þar sem lagt er mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Skráning friðaðra, friðlýstra og varðveisluverðra húsa er hluti slíkrar húsakönnunar en hún nær einnig til annarra bygginga innan skipulagsreitsins.

Eitt markmið skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja, er að koma í veg fyrir að þær verði fyrir raski eða skemmdum að nauðsynjalaus. Það er hagur þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningaminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

Tilgangur húsakönnana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar af þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmuni framkvæmdaraðila og fræðigreinarinnar. Almennt er æskilegast að framkvæmdum sé beint frá minjastöðum, því að þeir sem standa fyrir meiriháttar framkvæmdum bera kostnað af fornleifarannsóknum sem nauðsynlegar reynast þeirra vegna, samanber 28. grein:

Framkvæmdaraðili greiðir kostnað við þær rannsóknir á fornleifum sem Minjastofnun Íslands ákveður að séu nauðsynlegar vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Við allar umfangsmiklar framkvæmdir skal sá sem fyrir þeim stendur bera kostnað af nauðsynlegum rannsóknum og vettvangsskráningu fornleifa.

⁷⁸ Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

⁷⁹ Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 4. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

⁸⁰ Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.

⁸¹ Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, 4. gr.

2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar fornleifa, húsa og mannvirkja

Borgarsögusafn Reykjavíkur (áður Minjasafn Reykjavíkur) heldur skrár yfir menningarminjar í Reykjavík, fornleifaskrá og húsaskrá, sem eru rafrænar skrár.

2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur

Fornleifaskrá Reykjavíkur var fyrst gefin út árið 1995 og þá voru um 200 minjastaðir skráðir. Stöðugt er unnið að endurskoðun hennar og nú (2020) eru um 3600 minjastaðir skráðir. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa. Allar fornleifar eru skráðar í *Sarp* – Menningarsögulegt gagnasafn og eru skráðar eftir jörðum eins og jarðaskipting var um 1835-1845 og fram kemur í Jarðatali Johnsens 1847.⁸² Minjarnar fá þrískipt númer: í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignamat ríkisins úthlutar, því næst númer jarðarinnar samkvæmt Jarðatali Johnsens og þriðja talan er hlaupandi númer innan jarðarinnar. Á rannsóknarsvæðinu sem hér um ræðir eru minjar skráðar undir jörðina Sel (181281-1). Hér eru einungis notaðar tvær síðastnefndu tölurnar (1-1).

Fornleifaskrá þessi er unnin eftir stöðlum Minjastofnunar Íslands⁸³ í samræmi við ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **2622**.

Við skráningu menningarminja er byrjað á að fara yfir ritheimildir og fyrri rannsóknir sem varða svæðið. Rýnt er í örnefnaskrár, kort og aðrar ritaðar heimildir og gerð er vettvangsrannsókn. Þar sem minjar eru sjáanlegar er staðhættum lýst, minjar mældar upp, hnitsettar og ljósmyndaðar. Í fornleifaskránni kemur fram sérheiti fornleifanna ef eitthvert er því næst hlutverk, sem stundum er þekkt eða hægt að ákvarða og tegund, sem lýsir hvers eðlis fornleifarnar eru, og síðan er lagt mat á ástand þeirra. Ef minjar finnast ekki á yfirborði eru þær skráðar sem **heimild**, en á þeim stöðum eru *líkur á því að minjar sé enn að finna í jörðu og geti komið í ljós við jarðrask*.

Til að staðsetja minjar er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsuppdretti, sem sóttir eru í Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar.⁸⁴

Minjarnar eru flokkaðar eftir aldri. Elstu minjarnar eru fornleifar í rauðum flokki og eru þær friðaðar. Yngri minjar eru merktar með gulum og grænum lit, en herminjar eru flokkaðar sérstaklega og merktar bláum lit. Aldur er áætlaður út frá útliti og upplýsingum um sögu byggðar.

⁸² Sarpur.is: Borgarsögusafn Reykjavíkur, Fornleifar. *Jarðatal á Íslandi, með brauðalýsingum, fólkstölu í hreppum og prestaköllum, ágríp úr búnaðartöflum 1835-1845, og skýrslum um sölu þjóðjarða á landinu*, 1847.

⁸³ *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands. Reykjavík 2013. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Fornminjar → Skráning fornleifa → Skráningarstaðlar.

⁸⁴ Landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.is>.



Tafla 1 Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	● Rauður
2	Minjar frá 1920-1930	● Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	● Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	● Blár

Engar sýnilegar fornleifar eru á svæðinu sem hér er til umfjöllunar, þannig að ekkert var mælt inn. Öll kort í skýrslunni eru unnin á grunna Landupplýsingakerfis Reykjavíkurborgar (LUKR) í tölvuforritinu ArcMap og er hnitsetningin tekin upp úr þeim grunni.

2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík, sem haldið er utan um á Borgarsögusafni Reykjavíkur (áður Árbæjarsafni / Minjasafni Reykjavíkur).

Megintilgangurinn með skránni er að safna á einn stað upplýsingum um hús í Reykjavík og varpa ljósi á byggingararf borgarinnar. Í húsaskránni má meðal annars finna upplýsingar um byggingarár húsa, hönnuði, upprunalega gerð, byggingarefni húsa, helstu breytingar sem gerðar hafa verið á viðkomandi húsum og annað sem lýtur að sögu þeirra. Við skráninguna er unnið eftir leiðbeiningum Minjastofnunar Íslands um húsaskráningu.⁸⁵

Húsaskráin byggir á margvíslegum frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar, teikningum, kortum og ljósmyndum en einnig prentuðum heimildum og vettvangskonnum. Skráin er góður grunnur fyrir rannsóknir á byggingarsögu Reykjavíkur, þar sem í henni eru upplýsingar um hús sem byggð hafa verið í Reykjavík í gegnum tíðina, einnig þau sem hafa verið rifin. Húsaskráin er lögð til grundvallar við gerð húsakannana og hefur að geyma upplýsingar um varðveislumat húsa, sem horft er til þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðum hverfum.

Brunavirðingar eru mikilvægar heimildir um hús í Reykjavík. Eftir að Reykjavík fékk inngöngu í Brunabótafélag danskra kaupstaða árið 1874 voru öll hús bæjarins virt til brunabóta. Þá var húsunum lýst mjög nákvæmlega og verðmæti þeirra metið og skráð. Þessar brunavirðingar veita mikilvægar upplýsingar um byggingarár húsa og breytingar sem gerðar hafa verið á þeim. Byggingarnefnd tók til starfa í Reykjavík árið 1839. Á Borgarskjalasafni Reykjavíkur eru varðveitt öll skjöl byggingarnefndar frá upphafi, svo sem umsóknir um nýbyggingar og breytingar, leyfisveitingar nefndarinnar og umsagnir ýmissa aðila.

Teikningar og ljósmyndir veita mikilsverðar upplýsingar þegar rannsökuð er byggingarsaga húsa og þróun byggðar. Hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkur eru varðveittar allar teikningar af húsum í Reykjavík sem sótt hefur verið um samþykki fyrir. Ljósmyndir koma sér vel við athugun á ýmsum atriðum, t.d. því hvernig gluggar húsa hafa tekið breytingum í gegnum tíðina, en slíkar breytingar eru yfirleitt ekki skráðar í skjallæg gögn. Ljósmyndir af húsum í Reykjavík eru varðveittar á Ljósmyndasafni Reykjavíkur og Þjóðminjasafni Íslands.

⁸⁵ Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

Kort og upprættir eru einnig mikilvægar heimildir um þróun byggðar og meðal þeirra sem gagnast við rannsóknir á sögu Reykjavíkur eru ýmis frumkort af Reykjavík frá 18., 19. og 20. öld, sem og kort mælingadeildar Reykjavíkurborgar og skipulagsupprættir. Prentaðar heimildir eru til fjölmargar um sögu Reykjavíkur. Þær koma allar að góðum notum við gerð húsaskrárinnar, hvort sem um frásagnir samtíðarmanna er að ræða eða sagan er skráð af eftirkomendum.

Með skoðun og ljósmyndun á vettvangi er unnt að meta ástand viðkomandi húss eða svæðis og þannig næst jafnframt heildaryfirsýn yfir gerð og efnisnotkun. Umhverfislegt mat og þar með varðveislugildi húss byggir síðan á samanburði á núverandi ástandi og skjallægum upplýsingum um upphaflega gerð húss.

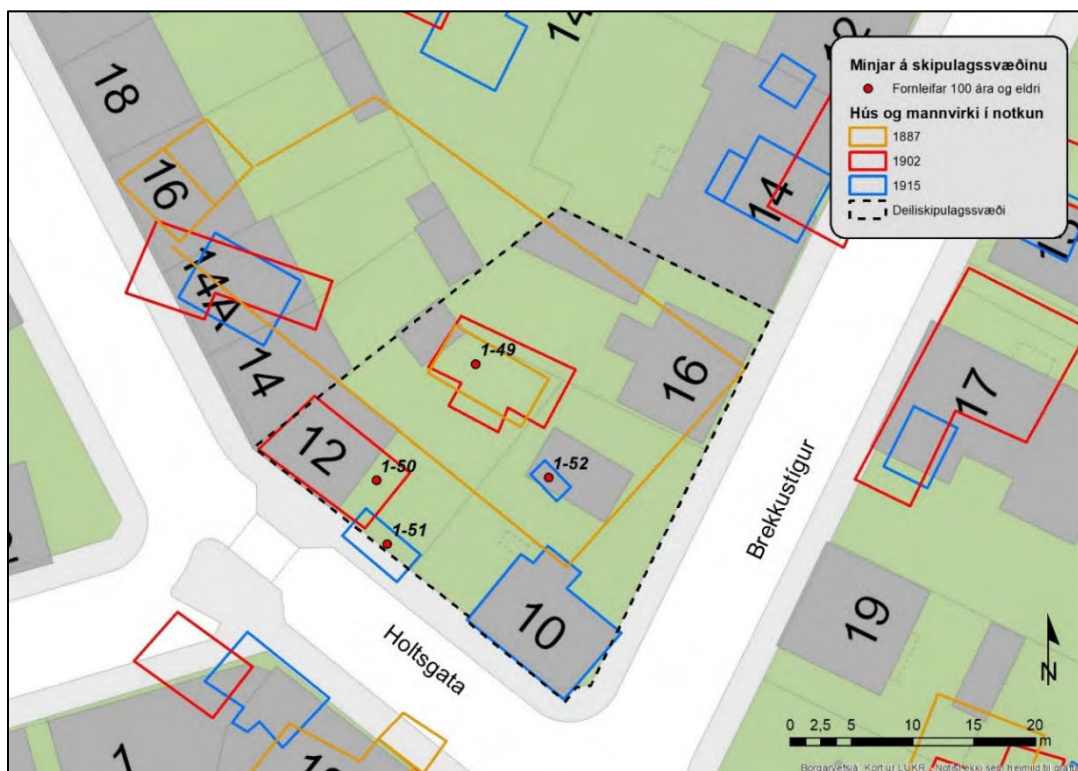
2.3 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar, mannvirki og yngri minjar

Hér fer á eftir skráning fornleifa, mannvirkja og yngri minja fyrir svæði sem nær yfir þrjár lóðir í Vesturbæ Reykjavíkur, Brekkustíg 16 og Holtsgötu 10 og 12, sjá mynd 24. Fjögur hús eru inn á þessum lóðum. Minjar á svæðinu eru skráðar undir jörðina Sel.

Fornleifaskráning hefur ekki farið fram áður á þessu svæði. Skráningin tekur mið af núgildandi lögum um menningarminjar 80/2012 og þeim reglum sem gilda um skráningu fornleifa og skil á gögnum til Minjastofnunar Íslands.⁸⁶ Minjastofnun úthlutar skráningaraðilum verkefnanúmeri og hefur þessi skráning hlotið númerið **2622**.

Vettvangsrannsókn fór fram 10.3.2021. Kort og teikningar voru unnin á grunna Landupplýsingakerfis Reykjavíkurborgar (LUKR) í tölvuforritinu ArcMap, Staðsetningar horfinna húsa er tekinn af kortum frá árunum 1887, 1902 og að lokum 1915-18 sem voru strekkt á nútíma grunn í LUKR. Skráð voru hús sem stóðu á þessu svæði, en talið er að þau gætu en leynst í jörðu innan svæðisins. Upplýsingum úr þessari fornleifaskráningu hefur verið skilað til Minjastofnunar samkvæmt skráningarstöðlum og leiðbeiningum stofnunarinnar.⁸⁷

2.3.1 Fornleifaskrá



Mynd 24 Skráðar fornleifar á deiliskipulagsreitnum.⁸⁸

⁸⁶ Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn. – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands, 2013.

⁸⁷ Oddgeir Isaksen; *Skil á fornleifaskráningargögnum. Landupplýsingagögn: Punktaskrár, línu- og flákagögn. Leiðbeiningarit 1*. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit – *Skráningarstaðlar fornleifa*. Minjastofnun Íslands, 2013.

⁸⁸ Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.



Sel 1-49 Sæmundarhlíð Holtsgata 12

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-49	Sæmundarhlíð, Holtsgata 12	Hús	Heimild	1883	356238	408562	10	7	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Gamli bærinn í Sæmundarhlíð var þar sem nú er lóðin Holtsgata 12, hús er merkt inn á kort frá 1887 og 1902 á þessum stað.

Lýsing: Horfið.

Sjá skráningu í Sarpi: <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233244>

Sel 1-50

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-50	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1902	356230	408553	10,4	6	Ómetið	Já

Staðhættir: Þar sem nú er húsið Holtsgata 12 stóð líklega annað hús sem náði lengra í suðaustur, kemur fram á korti Herforingjaráðs 1902.

Lýsing: Horfið

Sjá skráningu í Sarpi: <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233247>

Sel 1-51 Holtsgata 12

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-51	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1915	356231	408548	5,8	2,9	Ómetið	Að mestu

Staðhættir: Þar sem nú er lóðin Holtsgata 12, var merkt inn lítið hús í suðaustur horni lóðarinnar, húsið er merkt inn á kort frá árinu 1915.

Lýsing: Horfið.

Sjá skráningu í Sarpi: <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233254>

Sel 1-52 Holtsgata 10

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-52	Holtsgata 10	Kofi	Heimild	1915	356244	408553	3	1,6	Ómetið	Já

Staðhættir: Kofi er teiknaður inn á lóð Holtsgötu 10 á kort frá árinu 1915, á svipuðum stað og þar sem nú er mun stærri kofi eða bílskúr.

Lýsing: Horfið.

Sjá skráningu í Sarpi: <http://www.sarpur.is/Adfang.aspx?AdfangID=2233266>

2.3.1 Niðurstöður

Á deiliskipulaginu eru skráðir 4 minjastaðir undir jörðina Sel. Allt eru þetta heimildir um horfin hús. Staðsetning þessara húsa er fengin af gömlum kortum. Elstu kortin eru ekki nákvæm, en gefa tilefni til að athuga hvort fornleifar kunni að leynast í jörðu á umræddum stöðum. Helst má búast við að finna leifar frá gamla bænum Sæmundarhlíð, sem var fyrst byggður á þessu svæði 1883, þar sem nú er lóðin Holtsgata 12 (1-49).



Mynd 25 Svæðið fyrir austan Holtsgötu 12, þar sem áður stóð gamli bærinn Sæmundarhlíð. Þar er nú timburpallur, stórt grenitré og grasflöt. Engin merki er að sjá um þetta gamla hús á staðnum.⁸⁹

Þó að fornleifaskráning hafi farið fram er það ekki trygging fyrir því að ekki séu áður óþekktar fornleifar á skráningarsvæðinu. Leita þarf til Minjastofnunar Íslands ef raska þarf fornleifum.

⁸⁹ Borgarsögusafn Reykjavíkur. Ljósmynd tekin við vettvangskönnun 17.11.2020. Ljósmyndari: ALG.



2.4 Húsakönnun

Húsakönnun er „byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.“⁹⁰

Húsakönnun þarf að innihalda að lágmarki sögulegar staðreyndir um hvert og eitt hús, lýsingu, ljósmyndir og varðveislumat.⁹¹ Tilgangur húsakannana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar af þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.

Deiliskipulagssvæðið – Holtsgata 10 og 12 og Brekkustígur 16

Þessi húsakönnun er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna deiliskipulagsgerðar fyrir svæði í Vesturbæ Reykjavíkur sem samanstendur af þremur samliggjandi lóðum á norðvesturhorni Holtsgötu og Brekkustígs, nánar tiltekið lóðunum *Holtsgötu 10 og 12 og Brekkustíg 16*. Ekki hefur áður verið unnið deiliskipulag fyrir þessar lóðir eða húsareitinn sem þær liggja innan og afmarkast af *Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg*.

Núverandi byggð á svæðinu – Helstu einkenni og yfirbragð

Á þeim þremur lóðum sem nú er verið að deiliskipuleggja standa í dag alls þrjú íbúðarhús, byggð á árunum 1904 og 1925-1926, auk skúra á baklóðum. Á húsareitnum sem þessar lóðir og hús tilheyra standa í dag alls 21 hús, ásamt skúrum á baklóðum, byggð á árunum 1904-1986 (sjá töflu 2 og mynd 26).

Tafla 2 Hús á reitnum *Holtsgata - Framnesvegur - Brekkustígur - Öldugata*

Staðfang	Byggingarár	Byggingarefni
Holtsgata 10	1904	Timbur
Holtsgata 12	1926	Steinsteypa
Holtsgata 14	1935	Steinsteypa
Holtsgata 14a	1935	Steinsteypa
Holtsgata 16	1928	Steinsteypa
Holtsgata 18	1928	Steinsteypa
Holtsgata 20	1930	Steinsteypa
Holtsgata 22	1958	Steinsteypa
Holtsgata 24	1974	Steinsteypa
Framnesvegur 25	1986	Steinsteypa
Framnesvegur 27	1958	Steinsteypa
Öldugata 51	1947	Steinsteypa
Öldugata 53	1932	Steinsteypa
Öldugata 55	1928	Steinsteypa

⁹⁰ Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 4 og 5. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

⁹¹ Vefur Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is> → Hús og mannvirki → Húsakannanir vegna skipulagsvinnu. Sótt 18.12.2018.

Öldugata 57	1928	Steinsteypa
Öldugata 59	1928	Steinsteypa
Öldugata 61	1926	Steinsteypa
Brekkuástígur 10	1906	Timbur
Brekkuástígur 12	1957	Steinsteypa
Brekkuástígur 14	1959	Steinsteypa
Brekkuástígur 16	1925	Steinsteypa

Byggðin á reitnum einkennist að mestu af sambyggðum röðum steinsteyptra húsa sem flest voru byggð á 3. og 4. áratugi 20. aldar eftir skipulagshugmyndum sem ríktu á þeim tíma og gerðu ráð fyrir randbyggð meðfram flestum götum bæjarins. Slík hús, flest tvær til þrjár hæðir með risi, raða sér meðfram þremur af fjórum götum sem afmarka reitinn sem hér um ræðir, meðfram Holtsgötu, Framnesvegi og Öldugötu. Yngri hús sem bæst hafa við byggðina á seinni áratugum 20. aldar hafa verið byggð í samræmi við þessar hugmyndir og fylla upp í randbyggðina, en endurspegla í stíl og útliti seinni tíma húsagerðir.

BYGGINGARTÍMABIL HÚSA Á SVÆÐINU



Mynd 26 Kort sem sýnir byggingartímabil húsa á deiliskipulagssvæðinu (innan punktalínu) og reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg.⁹²

⁹² Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: DKP, Borgarsögusafni.

Byggðin er fjölbreyttari á austurhluta reitsins, við Brekkustíg og á horni Brekkustígs og Holtsgötu, en þar má finna einu tvö timburhúsin á reitnum, Brekkustíg 10 og Holtsgötu 10, sem standa stakstæð hvort á sínu götuhorni. Annað þeirra, Holtsgata 10, er forskalað, en húsið Brekkustígur 10 er mjög upprunalegt að gerð. Þessi hús eru þau einu sem eftir standa á reitnum af þeirri steinbæja- og timburhúsabyggð sem reis þar í byrjun 20. aldar. Á lóðunum milli þeirra standa tvö mun stærri hús, sambyggð fjölbýlishús úr steinsteypu frá 6. áratugnum (Brekustígur 12 og 14), og svo stakstæða húsið Brekkustígur 16, sem byggt var úr steinsteypu í anda randbyggðar á 3. áratugnum, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaröð.

Byggðin á þessum hluta reitsins hefur meiri samsvörun við næstu húsareiti í kring, til dæmis sunnan Holtsgötu og austan Brekkustígs, þar sem byggðamynstrið einkennist af fjölbreyttri stærð og gerð húsa. Þar skiptast á stakstæð einlyft, tvílyft og þrílyft hús, eldri og yngri, úr timbri eða steinsteypu, og stuttir kaflar randbyggðra húsa sem flest eru tví- eða þrílyft. Slíkt byggðamynstur er eitt af sterkum einkennum Vesturbæjarins og endurspeglar þau byggingarskeið eða uppbyggingartímabil sem elstu hverfi borgarinnar hafa gengið í gegnum.

Þau þrjú hús á horni Brekkustígs og Holtsgötu sem nú eru til umfjöllunar vegna deiliskipulags tilheyra þessu byggðamynstri og mynda hluta af sögulegu samhengi svæðisins, sem sannarlega rofnar að hluta með hverju þeirra eldri húsa sem hverfur þaðan burt.

Hér fer á eftir ítarleg skráning þeirra þriggja húsa sem standa innan skipulagssvæðisins í dag (2021) ásamt varðveislumati.

2.4.1 Húsaskrá: Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16



Mynd 27 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.⁹³

⁹³ Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (Landupplýsingar).



Fyrsti eigandi Sigurbjörn V. Jóhannesson

Hönnun Guðmundur H. Þorláksson
byggingameistari

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft
Ris

Helstu breytingar

1935	Viðbygging
1953	Inngönguskúr
1956	Bílskúr á lóð
1974	Hækkun
	Svalir
	Gluggabreyting
	Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Guðmundur H. Þorláksson	bygg.m
Guðmundur H. Þorláksson	bygg.m
Guðmundur H. Þorláksson	bygg.m
Þórður Jasonarson	bygg.m

Saga

Húsið byggði Sigurbjörn V. Jóhannesson árið 1925, á lóð sem hann hafði fengið úr næstu lóð fyrir sunnan (Holtsgötu 10, þá nr. 8). Upphaflega var húsið einlyft og stóð þannig í um 50 ár. Í upphafi var það einnig styttra en teikningar Guðmundar H. Þorlákssonar höfðu gert ráð fyrir, en samkvæmt fyrstu brunavirðingu frá 1925 var það þá 4,7 m á lengd og 7,8 m á breidd. Í húsinu voru þá tvö íbúðarherbergi, eldhús og gangur. Árið 1935 var búið að lengja húsið um 4,4 m, svo að það mældist þá 9 m á lengd og var komið í þá stærð sem það átti upphaflega að vera. Þá bættust við í húsið tvö íbúðarherbergi og einnig var komið fyrir salerni. Þá bjó Sigurbjörn enn í húsinu með fjölskyldu sinni, en hann lést 1937. Á árunum 1941-1942 áformaði nýr eigandi, Guðjón Jónsson, að stækka húsið til norðurs og hækka það um eina hæð, en ekki varð af þeim framkvæmdum. Árið 1953 fékk þáverandi eigandi, Valdimar Þorvaldsson, leyfi til að byggja lítinn inngönguskúr úr steinsteypu við bakhlið hússins, eftir teikningu Guðmundar H. Þorlákssonar. Ári seinna byggði sami bílskúr í norðvesturhorni lóðarinnar, einnig eftir teikningu Guðmundar. Skúrinn er skráður í fasteignaskrá sem mhl. 02 á lóðinni, byggður 1956. Skv.brunavirðingu frá 1961 er hann hlaðinn úr holsteini.

Árið 1974 var húsinu breytt í núverandi mynd. Þá byggði þáverandi eigandi, Karl Valdimarsson, ofan á það eina hæð með þremur íbúðarherbergjum og baðherbergi, hækkaði inngönguskúr og setti svalir á bakhlið, eftir teikningum Þórðar Jasonarsonar byggingameistara. Samkvæmt teikningu var um leið innréttuð ein stór dagstofa á neðri hæðinni í stað tveggja minni herbergja og húsbóndaherbergi. Gluggum þar var einnig breytt á þá vegu að í stað tveggjapóstaglugga (og krosspóstaglugga á bakhlið) komu einpóstagluggar með tvöföldu gleri eins og á nýju hæðinni. Önnur einkenni upphaflega hússins sem sjást á eldri teikningum, eins og steypar gaflbrúnir sem náðu upp fyrir þakið, hafa einnig horfið með þessum breytingum. Byggður hefur verið lítill skúr við suðurmörk lóðarinnar sem er ekki skráður í fasteignaskrá.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Einföld steinsteypuklassík.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs gildi. Hús af elstu kynslóð steinsteyptra húsa á svæðinu sem risu á 3. áratugi 20. aldar innan um eldri kynslóð timburhúsa og steinbæja. Byggt í anda skipulagshugmynda þess tíma um randbyggð, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaröð.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Hluti af því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Hefur misst upphafleg stíleinkenni með breytingum en haldið stærð og hlutföllum húsa af sinni gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.** Vegna aldurs er það **umsagnarskyld**, en skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 (30. gr.) er eigendum húsa sem byggð eru 1925 eða fyrr skyld að leita álits Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa. Jafnframt stendur húsið á **hverfisverndarsvæði** sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar (sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, A-hluti, Borg fyrir fólk, bls. 164-167).

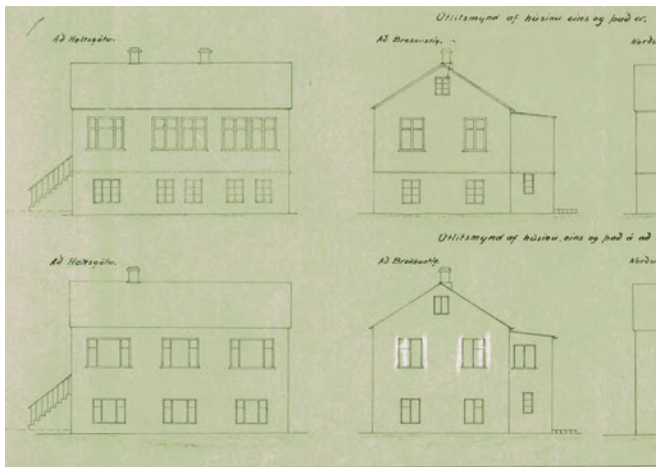


Fyrsti eigandi Sæmundur Sveinsson

Hönnun Ókunnur

Upphafleg notkun

Íbúðarhús



Upphafleg gerð

Upphaflegt útlit

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Tegund	Timbur, bindingur	Einlyft	1912	Viðbygging	Einar Erlendsson	arkitekt
Klæðning	Bárujárn	Ris		Innra skipulagi br.		
Þakgerð	Mænisþak	Kjallari	1931	Innra skipul. kj. br.		
Þakklæðning	Bárujárn	Inng.skúr		Endurbætur		
Undirstöður	Steinsteyptar		1939	Múrhúðun	Ágúst Böðvarsson	landm.
				Gluggabreyting		
				Innra skipulagi br.		
			<1965	Skúr á lóð		

Saga

Húsið byggði Sæmundur Sveinsson árið 1904, á lóð sem hann hafði fengið árið 1883. Lóðin var þá stærri en hún er í dag og talin nr. 8 við Holtgötu. Þar hafði Sæmundur byggt bæinn *Sæmundarhlíð* sem stóð líklega þar sem nú er baklóð hússins Holtsgötu 12. Bærinn virðist hafa verið rifinn þegar núverandi hús var byggt og nafnið Sæmundarhlíð fært yfir á nýja húsið. Á lóðinni vestanverðri stóð einnig áður gamall hjallur eða hesthús, sem var líklega rífið upp úr 1939.

Húsið er byggt úr bindingi og var upphaflega styttra en það er í dag, með inngönguskúr við vesturgafli og klætt að utan með járn. Lítil íbúð var á aðalhæð og tvö íbúðarherbergi í kjallara. Þarna bjuggu fjórar fjölskyldur árið 1910, alls 17 manns. Árið 1912 var húsið lengt um rúma 3 metra til vesturs og nýr inngönguskúr byggður við norðurhlíð. Eftir stækkunina voru tvær íbúðir í húsinu og séríbúð í kjallara. Á árunum 1925-1926 var lóðunum Brekkustíg 16 og Holtsgötu 12 skipt úr lóðinni. Árið 1939 voru gerðar veigamiklar útlits- og fyrirkomulagsbreytingar á húsinu eftir teikningu Ágústs Böðvarssonar landmælingamanns. Þá var húsið vírlagt að utan og múrhúðað með skeljasandi. Gluggum götumegin á húsinu var um leið fækkað (sjá teikningu að ofan), gluggi á vesturgafli fjarlægður og gluggar á inngönguskúr. Um leið var gluggapóstum breytt og útlit allra glugga fært að útliti glugga í steinsteyptum húsum. Tveimur íbúðum á aðalhæð var breytt í eina og innréttað baðherbergi þar sem áður var eldhús. Á lóðinni norðan við húsið stendur skúr sem áður var notaður sem bílskúr (mhl. 02), líklega byggður í kringum 1960 í stað minni skúrs sem áður stóð á svipuðum stað. Árið 2006 var sótt um leyfi fyrir niðurrifi íbúðarhússins og gerði húsafríðunarnefnd ekki athugasemdir við erindið.

Sama ættin bjó í Sæmundarhlíð frá upphafi til um 1990. Eftir lát Sæmundar (1922) var húsið í eigu sonar hans, Sveinbjarnar. Sveinbjörn var m.a. fylgdarmaður danskra kortagerðarmanna um landið á árunum 1900-1910. Kona hans Ólafía Jónsdóttir mun hún hafa rekið saumastofu í húsinu um árabíl (*Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6).

Varðveislumat

Byggingarlist:

Miðlungs gildi. Einfalt múrhúðað (forskalað) timburhús.

Menningarsögulegt gildi:

Hátt. Hluti af elstu byggð á svæðinu, „arftaki“ torfbæjar með sama nafni sem áður stóð á lóðinni. Tilheyrir timburhúsabyggð sem reis í Vesturbænum í upphafi 20. aldar, þegar timburhús voru að taka við af torfbæjum og steinbæjum sem hóbýli fólks í bænum.

Umhverfisgildi:

Hátt. Hornhús á áberandi stað. Hluti af því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa.

Upprunaleg gerð:

Miðlungs gildi. Útliti hússins hefur verið breytt mikið með múrhúðun og gluggabreytingum en það hefur haldið stærð og hlutföllum húsa af sinni gerð.

Varðveislugildi:

Húsið hefur hátt varðveislugildi, einkum vegna menningarsögulegs gildis sem hluti af elstu byggð á svæðinu. Það er **fríðað** vegna aldurs samkvæmt 29. gr. laga um menningarminjar 80/2012. Jafnframt stendur húsið á **hverfisverndarsvæði** sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar (sjá Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, A-hluti, Borg fyrir fólk, bls. 164-167).



Fyrsti eigandi Þórður Eiríksson og
Jóhann Jónsson

Hönnun Pjetur Ingimundarson
forsmiður

Upphafleg notkun
Íbúðarhús



Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárujárn
Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Tvílyft
Kjallari
Ris
Kvistir
Útitróppur

Helstu breytingar

1928 Skúr á lóð
1989 Kvistur N-hlið
1990 Ný klæðning á kvist
Endurbætur

Hönnuðir breytinga

Leifur Stefánsson bygg.fr.
Jón E. Guðmundsson bygg.fr.

Saga

Húsið var byggt árið 1926, á lóð sem skipt hafði verið úr næstu lóð fyrir austan (Holtsgötu 10, þá nr. 8). Í fyrstu taldist húsið nr. 8b við Holtsgötu, en fékk seinna númerið 12 við Holtsgötu. Jóhann Jónsson og Þórður Eiríksson sóttu um leyfi fyrir þrílyftu íbúðarhúsi úr steinsteypu á lóðinni en fengu leyfi fyrir tvílyftu húsi. Teikning Pjeturs Ingimundarsonar forsmiðs að húsinu sýnir tvílyft, kjallaralaust hús og samkvæmt henni var gert ráð fyrir að byggt yrði parhús, sem speglast myndi um miðjuás, með einni íbúð á hvorri hæð í hvorum helmingi. Einungis vesturhelmingur teiknaða hússins var hins vegar byggður og svo virðist sem háum kjallara hafi verið bætt við frá því sem teikningin sýnir, en í þeirri mynd hefur húsið verið frá upphafi. Það var brunavirt í september 1926 og er þá sagt tvílyft með kjallara, risi og kvisti, byggt úr steinsteypu, með járnþaki og sementssléttað að utan. Á hvorri hæð hússins var ein íbúð og íbúð var einnig í kjallara, auk þvottahúss og geymsluherbergja. Á þaklyfti var íbúðarherbergi, tvær geymslur og þurrkloft. Steinsteyputróppur eru við norðurhlið hússins og undir þeim inngangur í kjallarann og geymsluklefi.

Árið 1989 var sótt um leyfi til að byggja stigahús við austurgafli hússins og gera kvist á norðurhlið eftir teikningum byggingafræðinganna Leifs Stefánssonar og Jóns E. Guðmundssonar. Kvisturinn var gerður, en stigahúsið hefur ekki verið byggt. Í umsókn um þessa breytingu er húsið sagt hlaðið. Í fasteignaskrá er byggingarefni sagt steypa. Ekki virðast síðan hafa verið gerðar aðrar á húsinu, utan þess að timburklæðning hefur verið sett á kvist á framhlið. Árið 1992 fékkst leyfi til að fjarlægja eitt reynitré á lóðinni.

Á baklóð hússins (í norðvesturhorni) stendur geymsluskúr sem skráður er sem mhl. 70 í fasteignaskrá, með byggingarárið 1928. Hann er ekki sýndur á kortum 1935 og 1940, en virðist sjást á loftmyndum frá 1930 og síðar.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Einföld steinsteypuklassík.

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi. Hús af elstu kynslóð steinsteyptra húsa á svæðinu, byggt samkvæmt skipulagshugmyndum um randbyggð á 3. áratugi 20. aldar.

Umhverfisgildi: Hátt gildi. Mikilvægur hluti af heildstæðri götumynd sem einkennist af röðum sambyggðra húsa við Holtsgötu.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið er að mestu upprunalegt að gerð og í útliti, en kvistur á bakhlið er þó ekki í anda upprunalegrar húsagerðar.

Varðveislugildi: Húsið hefur hátt varðveislugildi, einkum sem hluti af götumynd samfelldrar randbyggðar frá 3. og 4. áratugi 20. aldar. Lagt er til að húsið njóti verndar sem slíkt í **RAUÐUM FLOKKI: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir** sem lagt er til að vernda með **hverfisvernd** í deiliskipulagi. Húsið stendur jafnframt á **hverfisverndarsvæði** sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar (sjá *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluti, Borg fyrir fólk, bls. 164-167).



2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Í varðveislumati húsakönnunar er gerð grein fyrir *verndarstöðu* viðkomandi húsa og mannvirkja gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi sveitarfélags, þ.e. hvort hús eru friðlýst, friðuð, umsagnarskyld eða hverfisvernduð. Friðlýsing húsa og friðun húsa sem eru 100 ára og eldri byggir á lögum um menningarminjar nr. 80/ 2012. Þar er jafnframt kveðið á um umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1925 og fyrr.⁹⁴ Hverfisvernd er skilgreind í skipulagslögum nr. 123/2010.⁹⁵

Í húsakönnunum eru einnig, á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi, gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda sem síðan geta hlotið staðfestingu í deiliskipulagi. Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir m.a. á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndunarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda í Reykjavík.⁹⁶ Þar er jafnframt allt svæðið innan gömlu Hringbrautar / Snorrabrautar skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Um verndun á því svæði er auk þess stuðst við eldri húsverndarstefnu (Húsverndarskrá Reykjavíkur) sem gefin var út með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.⁹⁷

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við leiðbeiningar Minjastofnunar um gerð byggða- og húsakannana og skráningu húsa og mannvirkja.⁹⁸ Metnir eru eftirfarandi þættir og gildi hvers og eins metið *hátt*, *miðlungs* eða *lágt*: *Byggingarlistalegt gildi*, *menningarsögulegt gildi*, *umhverfisgildi*, *upprunaleiki* (*upprunalegt gildi*) og *tæknilegt ástand*. Niðurstaða varðveislumats, þ.e. varðveislugildi húss, byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þýngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

2.4.2.1 Verndunarflokkar

Verndunarflokkar sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012:

Friðlýst hús og mannvirki - BLÁR FLOKKUR

Hús og mannvirki sem friðlýst eru með ákvörðun ráðherra samkvæmt 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.⁹⁹ Um friðlýsingu segir í 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja.“

⁹⁴ Lög um menningarminjar nr. 80/2012. VII. kafli, 29.-31. gr.

⁹⁵ Skipulagslög nr. 123/2010. I. kafli, 2. gr. og IV. kafli, 12. gr.

⁹⁶ *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluti: Borg fyrir fólk og C-hluti: Fylgiskjöl, bls. 334 („Aðalskipulag - Borgarverndarstefna“). Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is> → Þjónusta → Aðalskipulag Reykjavíkur. Sótt í júní 2020.

⁹⁷ *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

⁹⁸ *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 33-34. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

⁹⁹ Friðlýst hús eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðlýst hús og mannvirki → Reykjavík.

Friðuð hús og mannvirki - FJÓLUBLÁR FLOKKUR

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201. Gildir nú um *hús byggð 1920 eða fyrr* samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að heimildir geta verið um annað byggingarár en það sem gefið er upp í Fasteignaskrá.¹⁰⁰

Umsagnarskyld hús - APPELSÍNUGULUR FLOKKUR

Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en byggð 1925 eða fyrr, og kirkjur reistar 1940 eða fyrr, eru umsagnarskyld samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. eigendum þeirra er skylt að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr. 123/2010:

I. kafli, 2. gr.: „*Hverfisvernd: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja.*“

IV. kafli, 12. gr.: „Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminja, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd.“

Verndunarflokkar sem byggja á hverfisvernd skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og borgarverndarstefnu Reykjavíkur í AR 2010-2030:¹⁰¹

Einstök hús, húsaraðir og götumyndir - RAUÐUR FLOKKUR

Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.¹⁰²

Samstæður húsa og heildir - GULUR FLOKKUR

Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.¹⁰³

¹⁰⁰ Komi upp vafamál í tengslum við byggingarár húsa í Reykjavík má leita upplýsinga hjá Borgarsögusafni Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.

¹⁰¹ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, C-hluti: Fylgiskjöl, bls. 334. Sjá vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is> → Þjónusta → Aðalskipulag Reykjavíkur.

¹⁰² Áður: **grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga, **rauður** flokkur: Tillaga að friðun og **dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

¹⁰³ Áður: **ljósgulur** flokkur: Verndun byggðamynsturs og **milligulur** flokkur: Verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík*, þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

2.4.2.2 Verndarstaða húsa og mannvirkja á svæðinu gagnvart lögum um menningarminjar

Af þeim þremur húsum sem standa á deiliskipulagssvæðinu sem hér er til umfjöllunar falla tvö undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012: Holtsgata 10 og Brekkustígur 16 (sjá kort á mynd 28).

Friðuð hús og mannvirki - FJÓLUBLÁR FLOKKUR

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri. Gildir nú um *hús byggð 1921 eða fyrr*.

Holtsgata 10 – Sæmundarhlíð – Byggt 1904

Húsið hefur hátt varðveislugildi. Um er að ræða einfalt, múrhúðað timburhús. Það er elsta hús á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg, byggt á þeim tíma þegar timburhús voru að taka við af torfbæjum og steinbæjum sem hóbýli fólks á svæðinu. *Saga hússins er nátengd upphafi og þróun fyrstu byggðar á svæðinu og er húsið mikilvægur vitnisburður þeirrar sögu og hefur sem slíkt menningasögulegt gildi. Jafnframt er það hluti af því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum sambyggðra húsa. Árið 2006 var sótt um leyfi fyrir niðurrifi hússins og gerði húsafriðunarnefnd ekki athugasemdir við erindið.*

Umsagnarskyld hús - APPELSÍNUGULUR FLOKKUR

Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en byggð 1925 eða fyrr.

Brekkustígur 16 – Byggt 1925

Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Það er hús af elstu kynslóð steinsteypra húsa á svæðinu sem risu á 3. áratugi 20. aldar innan um eldri kynslóð timburhúsa og steinbæja. Byggt í anda skipulagshugmynda þess tíma um randbyggð, en varð þó aldrei hluti af slíkri húsaröð. Tilheyrir hins vegar því byggðamynstri sem einkennir stóran hluta byggðar í Vesturbænum og samanstendur af blandaðri byggð stakstæðra húsa og stuttum köflum randbyggðra húsa.

HÚS OG MANNVIRKI VERNDUÐ SAMKVÆMT LÖGUM



Mynd 28 Kort sem sýnir þau hús á deiliskipulagssvæðinu sem eru friðlýst, friðuð eða umsagnarskyld samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (Landupplýsingar).

2.4.2.3 Hverfisvernd húsa og heilda¹⁰⁵

Eftirfarandi eru niðurstöður varðveislumats Borgarsögusafns og tillögur um hverfisvernd húsa og heilda á deiliskipulagssvæðinu, sem tekur til þriggja lóða á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu, Framnesvegi, Öldugötu og Brekkustíg, þ.e. Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16.

Samhliða eru lagðar fram hugmyndir um hverfisvernd fyrir reitinn í heild, enda eru húsin á lóðunum þremur hluti af stærri byggðaheildum og metin með hliðsjón af þeim. Reiturinn sem heild er þó ekki til umfjöllunar í deiliskipulagi nú og því er einungis um að ræða hugmyndir eða tillögur fyrir framtíðarskipulag á svæðinu (sjá sérkort).

Jafnframt er gerð grein fyrir hverfisvernd sem fyrir er á allri byggð innan Hringbrautar, samkvæmt aðalskipulagi.

VARÐVEISLUGILDI HÚSA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU



Mynd 29 Kort sem sýnir varðveislugildi húsa á deiliskipulagssvæðinu.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Borgarsögusafn (áður Árbæjarsafn) hefur unnið út frá því að að tillögur um hverfisverndun húsa og heilda sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu viðbót við og endurskoðun á húsverndarstefnu Reykjavíkur, eða svokallaðri 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). Tillögur um hverfisverndun sem settar eru fram í húsakönnunum Borgarsögusafns (á húsverndarkortum) eru nú færðar inn í Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR) og eru sýnilegar í Borgarvefsjá.

¹⁰⁶ Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: <http://borgarvefsja.reykjavik.is/>. Kortavinnsla: DKP, Borgarsögusafni.

Tillögur um hverfisvernd húsa á deiliskipulagssvæðinu:

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

Holtsgata 12 – Byggt 1926

Húsið hefur hátt varðveislugildi. Lagt er til að það njóti hverfisverndar í rauðum flokki sem hluti af heildstæðri götumynd samfelldrar randbyggðar við Holtsgötu 12-20 sem reist var samkvæmt skipulagshugmyndum 3. áratugar 20. aldar. Sjá kort á mynd 30.

Lagt er til að þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu¹⁰⁷ eiga við um dökkgulan flokk: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi, gildi einnig um ofangreint hús:

- *Heildarsvipmót götumyndar/húsaraðar og húsa með umhverfisgildi njóti verndar.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

Jafnframt er bent á mikilvægi þess að horft verði til útlits, einkenna, hæðar og hlutfalla húsanna í umræddri húsaröð og sambærilegra húsa frá sama byggingarskeiði, við mögulega framtíðaruppbyggingu á reitnum eða deiliskipulagssvæðinu.

Tillögur um hverfisvernd byggðar sem fellur utan við deiliskipulagssvæðið, en innan reitsins sem afmarkast af Holtsgötu – Framnesvegi – Öldugötu – Brekkustíg:

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

Holtsgata 12-20 – Randbyggð frá 1926-1935

Heildstæð og samfelld röð tveggja til þriggja hæða húsa sem reist voru samkvæmt skipulagshugmyndum 3. áratugar 20. aldar um randbyggð meðfram flestum götum Reykjavíkur. Sjá kort á mynd 30.

Öldugata 51-61 – Randbyggð frá 1926-1947

Heildstæð og samfelld röð tveggja til þriggja hæða húsa sem reist voru samkvæmt skipulagshugmyndum 3. áratugar 20. aldar um randbyggð meðfram flestum götum Reykjavíkur. Sjá kort á mynd 30.

¹⁰⁷ Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar. Þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 996-2016.

Lagt er til að þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu¹⁰⁸ eiga við um dökkgulan flokk: Verndun götummynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi, gildi einnig um ofangreind hús og húsaraðir:

- *Heildarsvipmót götummynda/húsaraðar og húsa með umhverfisgildi njóti verndar.*
- *Æskilegt er að útlit húsa verði lagfært með hliðsjón af upphaflegri gerð.*
- *Sýna þarf sérstaka aðgát við hönnun breytinga og viðbygginga.*

Jafnframt er bent á mikilvægi þess að horft verði til útlits, einkenna, hæðar og hlutfalla húsanna í umræddum húsaröðum og sambærilegra húsa frá sama byggingarskeiði, við mögulega framtíðaruppbyggingu á reitnum.

Hverfisvernd innan Hringbrautar og borgarverndarstefna AR 2010-2030

Húsin á deiliskipulagssvæðinu sem hér er til umfjöllunar og húsareitnum sem þau tilheyra, standa jafnframt á hverfisverndarsvæði sem skilgreint er fyrir byggð innan Hringbrautar og Snorrabrautar í *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluta (Borg fyrir fólk, bls. 164-167).

Markmið og ákvæði hverfisverndar innan Hringbrautar eru meðal annars:

- *Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.*
- *Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og opinna rýma né lóðaskipan.*
- *Skipulag og uppbygging taki mið af mælikvarða og hlutfalli húsa á aðliggjandi reitum og virði stefnu um hæðir húsa.*

Markmið almennrar borgarverndarstefnu sem sett eru fram í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* (A-hluti: Borg fyrir fólk, bls. 164-167) skulu höfð í huga við skipulagningu eldri hverfa í borginni, meðal annars að:

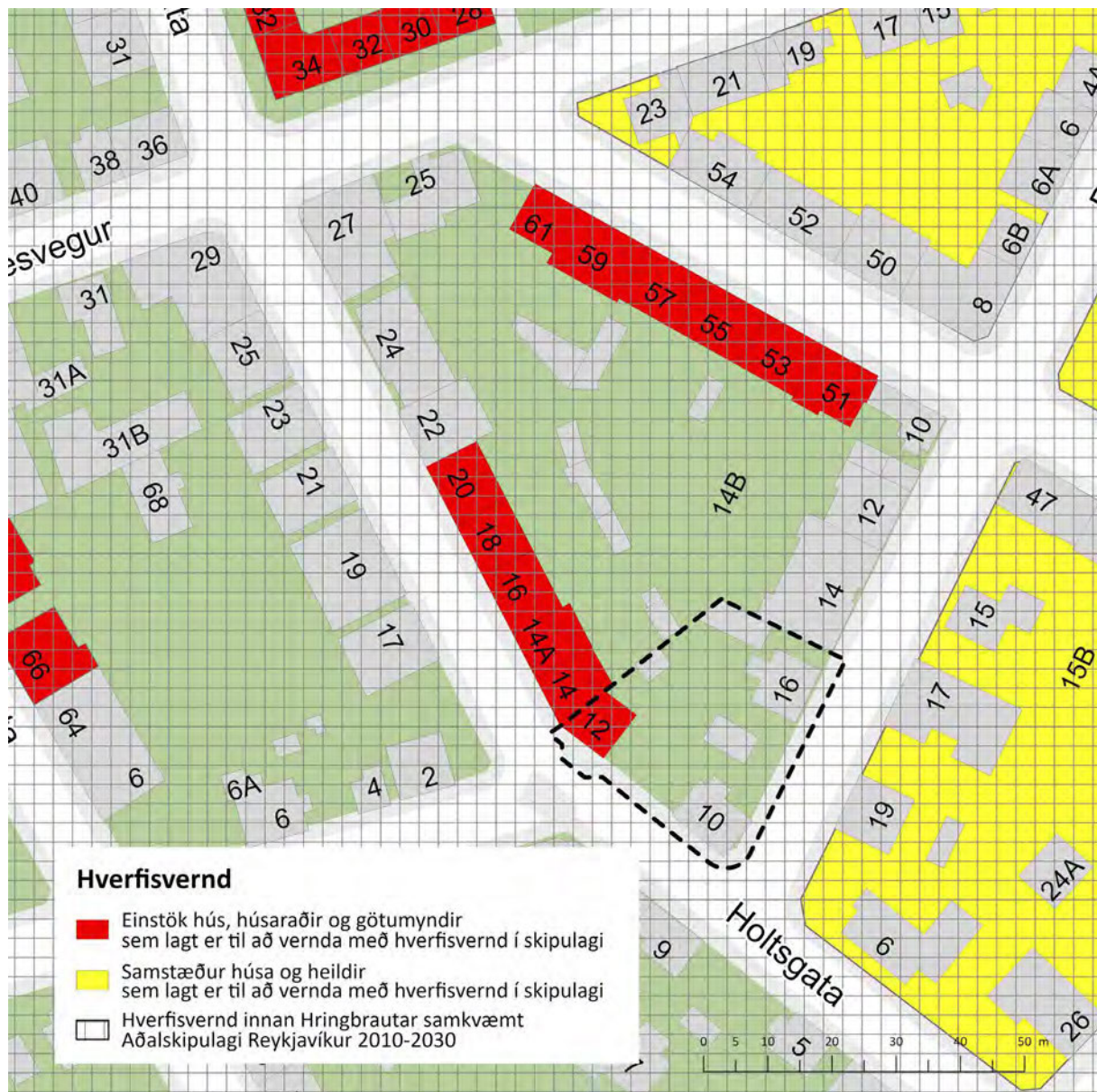
- *Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar¹⁰⁹ skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað.*
- *Varðveisla byggingararfsins verði almennt leiðarljós við endurskipulagningu eldri hverfa borgarinnar.*
- *Gamlar byggingar skulu varðveittar á sínum stað. Ef hreyfa á við eldri byggingum skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deiliskipulagi og gera grein fyrir því hvernig hin nýja byggð samræmist markmiðum um borgarverndarstefnu.*

¹⁰⁸ Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar. Þemahefti með Aðalskipulagi Reykjavíkur 996-2016.

¹⁰⁹ Með hugtakinu söguleg vídd er átt við „samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum“ (*Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluti: Borg fyrir fólk, bls. 165).

- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagðar að einkennum byggðarinnar¹¹⁰ og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvipmót byggðarinnar.
- Ákvarðanir um verndun byggðaheilda, húsaraða, stakra húsa og annarra mannvirkja verði ávallt byggðar á faglegu og heildrænu mati með almannahagsmunum að leiðarljósi.

HVERFISVERND



Mynd 30 Kort sem sýnir tillögur um hverfisvernd á deiliskipulagssvæðinu (Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16). Einnig eru sýndar tillögur um hverfisvernd á reitnum sem afmarkast af Holtsgötu - Framnesvegi - Öldugötu - Brekkustíg. Jafnframt er sýnd hverfisvernd sem skilgreind er á svæðinu innan Hringbrautar/Snorrabrautar.¹¹¹

¹¹⁰ Hér er átt við „almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa“ (Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, A-hluti: Borg fyrir fólk, bls. 165).

¹¹¹ Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Kortavinnsla: Þórarinn Jón Jóhannsson, Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (Landupplýsingar).

Heimildaskrá

Óprentaðar / Óútgefnar heimildir

Borgarskjalsafn Reykjavíkur:

Aðf. 3374. Götunöfn og húsnúmer 1914-60.

Aðf. 735. Brunabótavirðingar 1900-1905.

Aðf. 736. Brunabótavirðingar 1905-1911.

Aðf. 737. Brunabótavirðingar 1911-1915.

Aðf. 742. Brunabótavirðingar 1925-1926.

Aðf. 743. Brunabótavirðingar 1926-1986.

Aðf. 745. Brunabótavirðingar 1930-1933.

Aðf. 746. Brunabótavirðingar 1933-1937.

Aðf. 747. Brunabótavirðingar 1937-1942.

Aðf. 748. Brunabótavirðingar 1942-1943.

Aðf. 749. Brunabótavirðingar 1943-1945.

Aðf. 4339. Brunabótavirðingar 1945-1947.

Skjöl byggingarnefndar (B).

Brekkustígur 14b, Klöpp (B/662)

Brekkustígur 16 (B/1928)

Framnesvegur 25 (B/439).

Holtsgata 10, Sæmundarhlíð (B/882)

Holtsgata 12 (B/1963)

Holtsgata 14 (B/884)

Holtsgata 14a (B/884 og B/3029)

Holtsgata 16 (B/2213)

Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Deild minjavörslu og rannsókna (Árbæjarsafni).

Fornleifaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá.

Húsaskrá Reykjavíkur. Rafræn skrá og gagnasafn.

Kortasafn.

Ýmis kort og uppdráttir.

Rafræn gögn.

Ljósmyndir teknar við vettvangskonun.

Ljósmyndasafn Reykjavíkur

Ljósmyndir úr safneign.

Skjalaver Reykjavíkurborgar:

Skipulagsuppdráttir.

Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar:

Fundargerðir.

Fundargerð afgreiðslufundar byggingarfulltrúa 10.1.2012, sjá vef

Reykjavíkurborgar: <https://reykjavik.is> → Stjórnkerfi → Svið, skrifstofur og stofnanir: Umhverfis- og skipulagssvið → Byggingarfulltrúi → Tenglar:

Fundargerðir (beinn tengill: <https://reykjavik.is/fundargerdir-byggingarfulltrua-og-skipulagsfulltrua>).

Landupplýsingar.

Kortasafn.

Þjóðskjalasafn Íslands.

Manntöl 1890-1910.

Sjá manntalsvef: skjalasafn.is → Manntalsvefur.

Prentaðar / útgefnar heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 1962–83. Reykjavíkurborg. Reykjavík 1966.

Aðalskipulag Reykjavíkur 1984-2004. Borgarskipulag Reykjavíkur. Reykjavík 1988.

Aðalskipulag Reykjavíkur 1990-2010. Borgarskipulag Reykjavíkur. Reykjavík 1991.

Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016. Borgarskipulag Reykjavíkur og Borgarverkfræðingurinn í Reykjavík. Reykjavík 1997.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur. Reykjavík 2013.

Alþýðublaðið, 5.11.1926; 7.12.1927.

Andlát - Ágúst Böðvarsson“. *Morgunblaðið*, 31.1.1997, bls. 10.

Anna Lína Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla 169. Reykjavík 2014.

Árni Óla: „Nafngiftir gatna í Reykjavík“. *Reykjavík fyrri tíma. Sögukaflar*. Annað bindi. Reykjavík 1985. Bls. 270-281.

Árni Óla: „Skilnaður Reykjavíkur og Seltjarnarneshrepps“. *Reykjavík fyrri tíma. Sögukaflar*. Fyrsta bindi. Reykjavík 1984. Bls. 513-524.

Benedikt Jónsson: „Nóta Sæmundar Sveinssonar“. Grein á vef Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Heimild mánaðarins → Birt í janúar 2017 (slóð: https://skjalasafn.is/heimild/nota_saemundar_sveinssonar).

Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Seljavegur - Ánanaust - Holtsgata - Vesturgata*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 135. Reykjavík 2007.

Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Húsakönnun. Vesturvallagata - Sólvallagata - Framnesvegur - Holtsgata*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 154. Reykjavík 2010.

DV, 19.3.1984.

Einar S. Arnalds: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 4. bindi, *Lykilbók*. Reykjavík 1989.

Freyja Jónsdóttir: „Holtsgata 10 (Sæmundarhlíð)“. Greinaflokkurinn „Húsin í bænum“. *Tíminn*, 2.8.1996, bls. 6.

Freyja Jónsdóttir: „Vesturgata 61 (Litlasel og Jórunnarsel)“. Greinaflokkurinn „Húsin í bænum“. *Dagur - Tíminn* (Íslendingaþættir), 9.8.1997, bls. II.

Guðjón Friðriksson: *Indæla Reykjavík. 6 gönguleiðir um gamla Vesturbæinn. Saga, mannlíf, menning, byggingarlist, gróður og garðar*. Reykjavík 1996.

Guðjón Friðriksson: *Saga Reykjavíkur. Bærinn vaknar. 1870-1940*. Síðari hluti. Reykjavík 1994.

Guðmundur L. Hafsteinsson: „Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu fram til 1970“. *Skrá yfir friðuð hús og hús í vörslu safna. Lög, reglugerðir og samþykktir. Ágrip íslenskrar húsagerðarsögu 1750-1970*. Ritstjórn: Magnús Skúlason og Þorsteinn Gunnarsson. Ritroð Húsafriðunarnefndar ríkisins: Viðhald og endurbætur friðara og varðveisluverðra húsa. Reykjavík 2000. Bls. 87-129.

Hrefna Róbertsdóttir: *Gamli Austurbæinn. Timburhúsabyggð í norðanverðu Skólavörðuholti frá byrjun 20. aldar*. Árbæjarsafn, skýrsla 2. Reykjavík 1989.

Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2. Reykjavík 2019. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.

Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*. Ritstjóri: Nikulás Úlfar Másson. Reykjavík 1998.

Íslenskt fornbréfasafn, sem hefir inni að halda bréf og gjörninga, dóma og máldaga, og aðrar skrár, er snerta Ísland eða íslenska menn, III. bindi. Hið íslenska bókmenntafélag, Kaupmannahöfn og Reykjavík, 1857-1950.

Jón Þ. Ólafsson: „Saltfiskur við sundin blá. Innlegg til aldarsögu. Fyrri hluti“. *Ægir*, 83. árg. 1880, 10. tbl., bls. 510-521.

Knud Zimsen: *Úr bæ í borg. Nokkrar endurminningar Knud Zimsens fyrrverandi borgarstjóra um þróun Reykjavíkur*. Lúðvík Kristjánsson færði í letur. Reykjavík 1952.

Klemens Jónsson: *Saga Reykjavíkur*. Fyrri bindi. Reykjavík 1929.

Lög um menningarminjar nr. 80/2012. Tóku gildi 1. janúar 2013. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn. Sótt 6.12.2018.

Morgunblaðið, 11.2.1927; 31.1.1997.

Nikulás Úlfar Másson: „Ágrip byggðarþróunar í Reykjavík“. *Leiðsögn um íslenska byggingarlist*. Ritstjórn: Dennis Jóhannesson, Albína Thordarson, Málfríður Kristjánsdóttir og Sigríður Ólafsdóttir. Reykjavík 2000. Bls. 16-23.

Páll Líndal: *Bæirnir byggjast. Yfirlit um þróun skipulagsmála á Íslandi til ársins 1938*. Reykjavík 1982.

Páll Líndal: *Reykjavík. Sögustaður við Sund*, 1.-3. bindi. Reykjavík 1987-1991.

Páll V. Bjarnason og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Holtsgata - Bræðraborgarstígur - Sólvallagata - Vesturvallagata*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 120. Reykjavík 2004.

Reglur um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019. Dags. og undirritaðar 14. júní 2019. Auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda 1. júlí 2019. Sjá vef Stjórnartíðinda: stjornartidindi.is.

Reykvíkingur, 6. árg. 1896, 11. tbl.; 7. árg. 1897, 4. tbl.

Skipulagslög nr. 123/2010. Tóku gildi 1.1.2011. Sjá vef alþingis: <http://www.althingi.is> → Lagasafn. Sótt 6.12.2018.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Umhverfis- og auðlindaráðuneyti, dags. 16.01.2013. Sjá reglugerðasafn dómsmálaráðuneytis: reglugerd.is.

Skráningarstaðlar fornleifa. Minjastofnun Íslands. Reykjavík 2013. Sjá vef Minjastofnunar: <http://www.minjastofnun.is/> → Fornminjar → Skráning fornleifa → Skráningarstaðlar.

Trausti Valsson: *Reykjavík - Vaxtarbroddur. Þróun höfuðborgar*. Reykjavík 1986.

Vesturbær. Tillaga að hverfaskipulagi 1984-2004. Unnið fyrir Reykjavíkurborg af Teiknistofu Guðrúnar Jónsdóttur, Tjarnargötu 4. Reykjavík 1987.

Rafrænar heimildir / Vefsíður / Gagnagrunnar

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

Sarpur - Menningarsögulegt gagnasafn: sarpur.is.

Tímaritavefur Landsbókasafns Íslands - Háskólabókasafns: <http://timarit.is/>.

Vefur Alþingis: <http://www.althingi.is/> → Lagasafn.

Vefur Borgarsögusafns Reykjavíkur: <http://borgarsogusafn.is/> → Útgáfa → Skýrslur.

Vefur Minjastofnunar Íslands: <http://www.minjastofnun.is/>.

Vefur Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/> → Stjórnkerfi → Svið, skrifstofur og stofnanir: Umhverfis- og skipulagssvið → Byggingarfulltrúi → Tenglar: Fundargerðir.

Vefur skjalavers Reykjavíkurborgar: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir; Aðaluppdrættir; Borgarsögusafn Reykjavíkur.

Vefur Þjóðskjalasafns Íslands: skjalasafn.is → Manntalsvefur / → Heimild mánaðarins.

Vefur Þjóðskrár Íslands: <http://www.skra.is/> → Fasteignaskrá → Leit í fasteignaskrá.

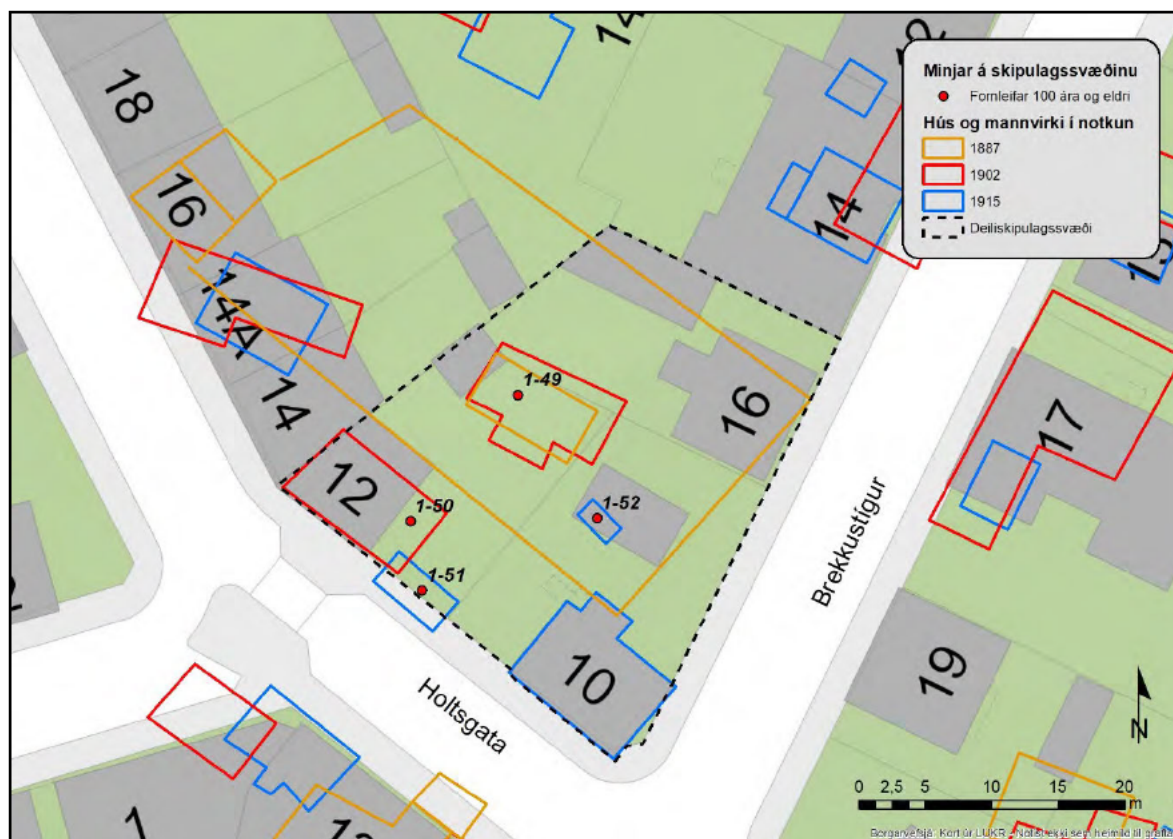


Viðauki

Minjatafla

Safnnr.	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X ISN93	Hnit Y ISN93	Lengd m	Breidd m	Ástand	Horfin
1-49	Sæmundarhlíð, Holtsgata 12	Hús	Heimild	1883	356238	408562	10	7	Ómetið	Að mestu
1-50	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1902	356230	408553	10,4	6	Ómetið	Já
1-51	Holtsgata 12	Hús	Heimild	1915	356231	408548	5,8	2,9	Ómetið	Að mestu
1-52	Holtsgata 10	Kofi	Heimild	1915	356244	408553	3	1,6	Ómetið	Já

Minjakort



Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur

- 160 Anna Lís Guðmundsdóttir og Sverrir Snævar Jónsson: *Fornleifaskráning og jarðsjármælingar í miðbæ Reykjavíkur*. Rvk. 2012.
- 161 Helga Maureen Gylfadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Vatnsmyri, Seljamýri, Öskjuhlíð. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2013.
- 162 Anna Lís Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Sigurlaugur Ingólfsson og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 4 – Laugardalur*. Rvk. 2013.
- 163 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Helga Maureen Gylfadóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 3 – Hlíðar*. Rvk. 2013.
- 164 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir, Gunnþóra Guðmundsdóttir, María Gísladóttir, Helga Maureen Gylfadóttir og Guðný Gerður Gunnarsdóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Rvk. 2014.
- 165 Bragi Bergsson: *Almenningsgarðar í Reykjavík*. Rvk. 2014.
- 166 Drífa Kristín Þrastardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Arnarholt á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 167 Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Vallá á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2014.
- 168 Margrét Björk Magnúsdóttir: *Framkvæmdareftirlit á bæjarstæði Breiðhólts*. Rvk. 2014.
- 169 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Stórasels*. Rvk. 2014.
- 170 Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Skrauthólar á Kjalarnesi. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 171 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna María Bogadóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Vogabyggð. Svæði 1-3. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2015.
- 172 Margrét Björk Magnúsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir: *Framkvæmdareftirlit vegna viðhalds á Árbæ 2015*. Rvk. 2015.
- 173 Anna Lís Guðmundsdóttir, Anna María Bogadóttir: *Kirkjusandur. Borgartún 41 og Kirkjusandur 2. Byggðakönnun. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2016.
- 174 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Kirkjugarður í landi Lambhaga við Úlfarsfell. Fornleifaskráning*. Rvk. 2016.
- 175 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Kennaraháskólareitur. Stakkahlíð, Háteigsvegur, Bólstaðarhlíð*. Rvk. 2016.
- 176 Drífa Kristín Þrastardóttir: *Húsakönnun. Keilugrandi, Boðagrandi, Fjörugrandi*. Rvk. 2016.
- 177 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning. Grundarstígsreitir*. Rvk. 2016.
- 178 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hafnarstræti frá Pósthússtræti að Tryggvagötu. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 179 Sólrún Inga Traustadóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2016*. Rvk. 2017.
- 180 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Hof 1. Landnúmer 125848. Fornleifaskráning*. Rvk. 2017.
- 181 María Gísladóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Borgartún 34-36. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 182 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Ellidaárdalur. Svæðið norðan Stekkjarbakka. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 183 Drífa Kristín Þrastardóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og María Gísladóttir: *Byggðakönnun. Borgarhluti 7 – Árbær*. Rvk. 2017.
- 184 María Gísladóttir: *Húsakönnun. Heklureitir. Bolholt, Brautarholt, Laugavegur, Nóatún, Skipholt*. Rvk. 2017.
- 185 Anna María Bogadóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Skeifan. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2017.
- 186 Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Eldri byggð á lóð Stjórnarráðsins*. Rvk. 2017.
- 187 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning Úlfarsárdals*. Rvk. 2017.
- 188 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags 1. áfanga við Gufunes*. Rvk. 2018.
- 189 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags Vesturlandsveggar frá Leirvogsa að Hvalfirði*. Rvk. 2018.
- 190 Sólrún Inga Traustadóttir: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2017*. Rvk. 2018.
- 191 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning á efnisvinnslusvæði við Álfnesvík Þerneyjarsundi*. Rvk. 2018.
- 192 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna athafnasvæðis á Hólmsheiði*. Rvk. 2018.
- 193 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Köllunarklettur Þ47. Héðinsgata, Köllunarklettsvegur, Sundagarðar, Sæbraut*. Rvk. 2018.
- 194 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á Stórahnjúk Úlfarsfelli*. Rvk. 2018.
- 195 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna deiliskipulags á bæjarstæði Mógilsár*. Rvk. 2019.
- 196 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Dunhagi, Hjarðarhagi, Tómasarhagi. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 197 Sólrún Inga Traustadóttir o.fl.: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2018*. Rvk. 2019.
- 198 Anna Sofía Kristjánsdóttir, Anna Lís Guðmundsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Sjómannaskólareitur. Nóatún, Háteigsvegur, Vatnsholt, Skipholt. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 199 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á lóð fyrir innsiglingamerki á Gufuneshöfða*. Rvk. 2019.
- 200 Anna Lís Guðmundsdóttir, Drífa Kristín Þrastardóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Nauthólsvík og Nauthólsvíkurvegur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2019.
- 201 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Fornleifaskráning á hluta jarðarinnar Jörfa á Kjalarnesi vegna deiliskipulags*. Rvk. 2019.
- 202 Sólrún Inga Traustadóttir, Almar Smári Óskarsson, Anna Sofía Ingólfssdóttir, Björn Ari Örvarsson, Ísak Freyr Valsson, Jóhanna Valgerður Guðmundsdóttir, Katrín Alda Ámundadóttir, Snædís Sunna Thorlacius: *Fornar rætur Árbæjar. Fornleifarannsókn. Framvinduskýrsla 2019*. Rvk. 2020.
- 203 Anna Lís Guðmundsdóttir, Alma Sigurðardóttir, Margrét Björk Magnúsdóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ellidaárdalur. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2020.
- 204 Drífa Kristín Þrastardóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Nýi-Skerjafjörður. Fornleifaskrá og húsakönnun*. Rvk. 2020.
- 205 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Göngustígur í Öskjuhlíð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 206 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Skúlagata – Frakkastígur 1. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 207 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Fornleifaskráning vegna tvöföldunar Suðurlandsveggar frá Bæjarhálsi austur að Hólmsá. Fornleifaskrá*. Rvk. 2020.
- 208 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Veðurstofuhæð. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 209 Margrét Björk Magnúsdóttir og Anna Lís Guðmundsdóttir: *Veðurstofuhæð. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 210 Anna Lís Guðmundsdóttir: *Laugavegur sem göngugata 2. áfangi. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 211 Alma Sigurðardóttir og Drífa Kristín Þrastardóttir: *Ártúnshöfði. Svæði 1-4. Húsakönnun*. Rvk. 2021.
- 212 Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir: *Ártúnshöfði. Fornleifaskrá*. Rvk. 2021.
- 213 Sólrún Inga Traustadóttir, Ásta Rakel Viðarsdóttir, Þóra Kristín Briem, Jakob Kristján Þrastarson, Ögn Þórarinsdóttir: *Fornar rætur Árbæjar – Fornleifarannsókn. Áfangaskýrsla 2021*. Rvk. 2021.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg
Borgartúni 12
105 Reykjavík

Reykjavík 11.6 2019
MÍ201812-0078/6.06/ 2490

Efni: Holtsgata 10, Reykjavík - beiðni um niðurrif

Með tölvupósti dagsettum 18.12.2018 greinir Sólveig Sigurðardóttir verkefnastjóri frá því að borist hafi beiðni um niðurrif hússins Holtsgötu 10, Reykjavík og leitar álits Minjastofnunar Íslands á þeirri beiðni. Vísað er til bréfs Magnúsar Skúlasonar, f.h. Húsafriðunarnefndar frá 20.6.2006, en þá gerði nefndin ekki athugasemd við niðurrif hússins. Ákvörðunin byggði á tveimur matsgerðum unnum af dómskvöddum matsmönnum: Matsmál nr. E10032/2002 og Matsmál M-97/2002 við Héraðsdóm Reykjavíkur.

Með lögum um menningarminjar nr. 80/2012 sem tóku gildi 1. janúar 2013 tók Minjastofnun Íslands yfir réttindi, eignir og skuldbindingar Húsafriðunarnefndar. Í bráðabirgðaaðkvæði 59. greinar fyrrgreindra laga er kveðið á um að ákvarðanir sem Húsafriðunarnefnd hefur tekið haldi gildi sínu. Á það við um ákvörðun þá sem tilkynnt var um með bréfi nefndarinnar frá 20.6.2006

Rétt þykir þó að benda á að frá því að áðurnefnd ákvörðun Húsafriðunarnefndar var tekin hafa lög um menningarminjar nr. 80/2012 tekið gildi. Samkvæmt skv. 29. gr. laganna eru öll hús sem eru 100 ára og eldri friðuð og er óheimilt að raska friðuðum húsum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands. Húsið að Holtsgötu 10 er reist árið 1904 samkvæmt fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands og er því friðað vegna aldursákvæðis fyrrgreindra laga. Minjastofnun er heimilt að afnema friðun sem byggir á aldursákvæði 29. greinar laganna en beiðni um afnám friðunar skal berast frá eiganda hússins til Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun vill að gefnu tilefni minna á að ekki hefur verið gerð húsakönnun á reitnum þar sem húsið Holtsgata 10 stendur, eins og er áskilið samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi. Í húsakönnun er lagt er mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja, götumynda og svipmóts og yfirbragðs byggðar en það er mikilvæg forsenda þess að tryggja megi markvissa verndun eldri byggðar. Í Vesturbæ Reykjavíkur er að finna heildstæða byggð frá síðari hluta 19. aldar og fyrri hluta 20. aldar sem nýtur hverfisverndar samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Minjastofnun hvetur Reykjavíkurborg til að ljúka gerð húsakönnana í gamla Vesturbænum áður en teknar verða ákvarðanir um breytingar í byggðinni.

Beðist er velvirðingar á því hve dregist hefur að svara erindinu.

Virðingarfullt,


Guðný Gerður Gunnarsdóttir
minjavörður Reykjavíkur og nágrennis


Kristín Huld Sigurðardóttir
forstöðumaður

Afrit sent:

Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)

Afrit sent í tölvupósti:

Sólveig Sigurðardóttir (solveig.sigurdardottir@reykjavik.is)

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

Borgarsögusafn (minjavarsla@reykjavik.is)



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

postur@minjastofnun.is
www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Sigurður Egill Guttormsson

Brekkestíg 16
101 Reykjavík

Reykjavík 25. apríl 2022
MÍ202204-0013/ 6.06 /5708

Brekkestígur 16, Reykjavík – ósk um niðurrif

Í tölvupósti dags. 4. apríl 2022 leitar Sigurður Egill Guttormsson eigandi Brekkestígs 16 í Reykjavík eftir umsögn Minjastofnunar Íslands vegna yfirstandandi vinnu við gerð deiliskipulags fyrir reitinn sem umlykur Holtsgötu 10 og 12 og Brekkestíg 16. Óskað er eftir leyfi Minjastofnunar til að rífa húsið Brekkestíg 16. Einnig fylgdi erindinu tölvupóstur dagsettur 5. apríl 2022, þar sem vitnað er í samskipti Reykjavíkurborgar og eiganda hússins, þar sem Reykjavíkurborg bendir á að óska þurfi eftir umsögn Minjastofnunar vegna fyrirhugaðs niðurrifs.

Brekkestígur 16 er tveggja hæða steinsteypt hús með bárujárnspaki. Samkvæmt Fasteignaskrá er húsið byggt árið 1948 en samkvæmt húsakönnun nr. 214 er það byggt árið 1925 og er því umsagnarskylt skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Eigendum húsa sem byggð eru 1925 eða fyrr er skylt að leita álits Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Brekkestígur 16 hefur tekið miklum breytingum frá upphaflegri gerð. Húsið hefur bæði verið lengt og hækkað um eina hæð ásamt því að þakhalla hefur verið breytt verulega. Upphafleg stíleinkenni eins og steypar gaflbrúnir og skorsteinn, hafa verið fjarlægð. Upprunalegum tveggjapósta- og krosspóstagluggum hefur verið skipt út fyrir einpóstaglugga með einu mjóu opnanlegu fagi. Húsið stendur á svæði sem er skilgreint sem hverfisverndarsvæði.

Minjastofnun tekur undir varðveislumat Borgarsögusafns sem fram kemur í húsakönnun varðandi Brekkestíg 16, sem telur húsið hafa miðlungs gildi. Þrátt fyrir að vera mikið breytt er húsið af elstu kynslóð steinsteyptra húsa í vesturbæ Reykjavíkur og hluti af byggðamynstri frá því fyrir tíma skipulags. Brekkestígur 16 hefur ekki náð þeim aldri að vera friðað skv. 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Fram að þeim tíma er aldursákvæði laga um menningarminjar tekur gildi fyrir Brekkestíg 16, telur stofnunin réttast að Reykjavíkurborg leggi mat á hvort húsið muni víkja í komandi deiliskipulagi fyrir svæðið. Rétt er þó að benda á, að fari svo að aldursákvæði laga um menningarminja taki gildi fyrir Brekkestíg 16 þann 1. janúar 2025, ber að óska eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um formlegt afnám friðunnar sbr. 29. gr.

laga um menningarminjar nr. 80/2012. Að öllu óbreyttu mun Minjastofnun ekki leggjast gegn niðurrífi Brekkustígs 16 verði það niðurstaða skipulagsyfirvalda Reykjavíkurborgar að leggja það til.

Rétt er að vekja athygli á að við framkvæmdir í eldri hverfum sem hafa jarðrask í för með sér ber að huga sérstaklega að fornleifum í jörðu. Fyrir liggur fornleifaskráning, Holtsgata 10-12 og Brekkustígur 16 – Fornleifaskrá og húsakönnun, unnin af Borgarsögusafi Reykjavíkur, skýrsla nr. 214, útgefin árið 2021. Samkvæmt þeirri skráningu eru heimildir um minjar á fyrirhuguðu deiliskipulagssvæði og er því mikilvægt að deiliskipulagstillagan berist Minjastofnun til umsagnar þegar hún liggur fyrir, svo hægt sé að meta áhrif skipulagsins á minjar á svæðinu.

Virðingarfyllst,
f.h. Minjastofnunar Íslands


Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Afrit í tölvupósti:

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@skipulag.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfullrui@reykjavik.is)

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

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

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

101426-MIN-001-V01

DAGS.

16.08.2022

SENDANDI

Andri Rafn Yeoman (EFLA)

VERKHEITI

Deiliskipulag fyrir Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16 - Samgöngumat

VERKKAUPI

PKS ráðgjöf ehf

DREIFING

Reykjavíkurborg

MÁLEFNI

Mat á fjölda bílastæða vegna deiliskipulags við Holtsgötu/Brekkustígs

Inngangur

Í þessu minnisblaði er lagt mat á fjölda bílastæða samhliða deiliskipulagsgerð vegna uppbyggingar íbúðarhúnsæðis við Holtsgötu 10-12 og Brekkustíg 16. Ekki er um umfangsmikla uppbyggingu að ræða, eða eingöngu 15 íbúðir og ekki er gert ráð fyrir að bílastæði verði innan skipulagsreitsins. Þar sem fjöldi bílastæða eru þar með færri en viðmið borgarinnar gera ráð fyrir í bíla- og hjólastæðastefnu¹ sinni hefur borgin óskað eftir að unnin sé greining á bílastæða- og samgöngumálum fyrir uppbyggingarsvæðið og nærumhverfi þessi.

Bakgrunnur

Tillaga að deiliskipulagi Holtsgötu 10-12 og Brekkustígs 16 gerir ráð fyrir 15 íbúðum í þremur fjölbýlishúsum á þremur lóðum. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið. Á mynd 1 má annars vegar sjá tillöguna (til vinstri) og núverandi staðhættu (til hægri). Gert er ráð fyrir að hluti núverandi bygginga verði rifin niður og að önnur komi í þeirra stað. Innan skipulagssvæðisins verður einnig að finna sameiginlegt dvalarsvæði utandyra sem mun nýtast öllum íbúum svæðisins. Í töflu 1 má sjá fyrirhugaða samsetningu íbúða innan deiliskipulagsins (ráðandi þáttur við mat á viðeigandi fjölda bílastæða).

TAFLA 1 Fyrirhuguð samsetning íbúða innan deiliskipulagsins.

HERBERGI	FJÖLDI	HLUTFALL
1	3	20%
2	3	20%
3	5	33%
4+	4	27%
Samtals	15	100%

Samkvæmt skilmálum skipulagsins verða að hámarki 40% íbúða 1. og 2. herbergja. Áhersla skipulagsins er að skapa íbúðarbyggð miðsvæðis þar sem íbúar eru hvattir til að nota vistvæna ferðamáta.

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf



MYND 1 Vinstri: gildandi deiliskipulagstillaga. Hægri: Loftmynd af svæðinu í dag.

Núverandi aðstæður

Til að áætla bílastæðapörf fyrir skipulagsreitinn þá er staðsetning reitsins skoðuð með tilliti til núverandi aðgengis að þjónustu og verslun, aðgengi að almenningssamgöngum og stígakerfi borgarinnar (bæði fyrir gangandi og hjólandi). Einnig er litið til ferðavenja í miðborginni.

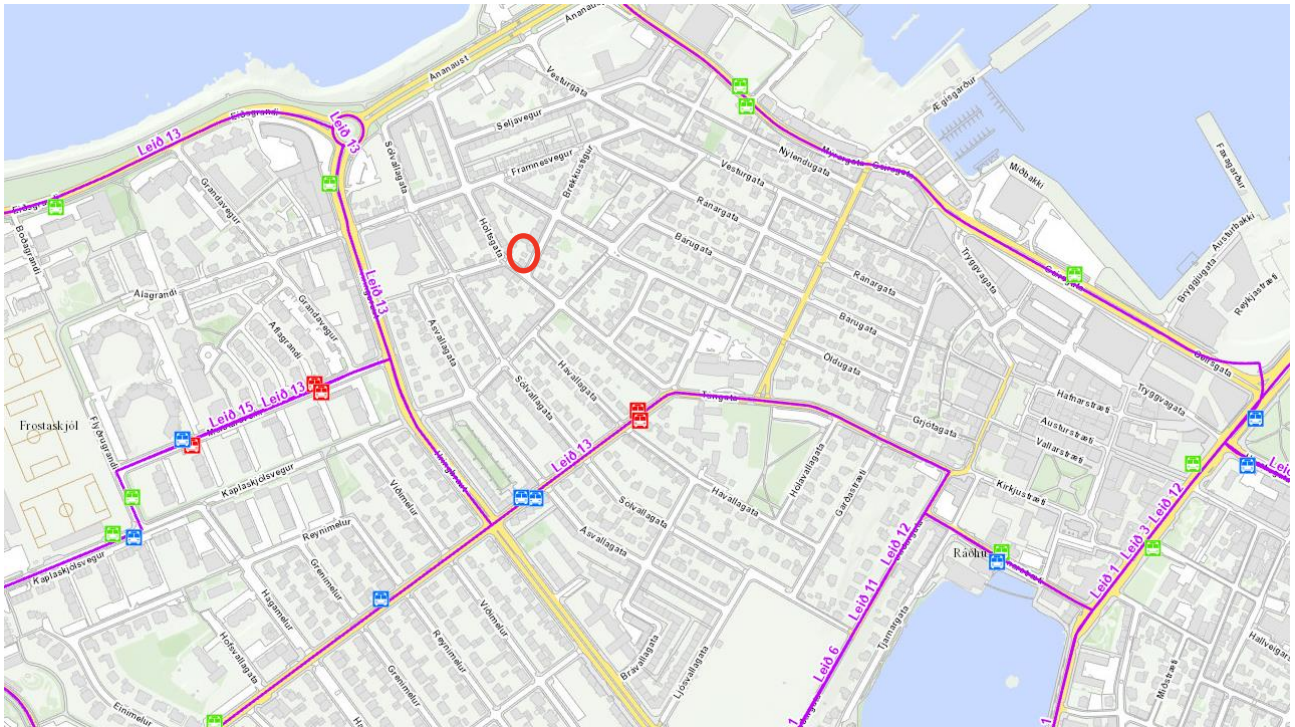
Samkvæmt ferðavenjukönnunum² þá eru að meðaltali um 55-60% ferða íbúa sem búa í miðbænum farnar á bíl (sem bílstjóri eða farþegi), og 40-45% með öðrum ferðamátum (gangandi, hjólandi eða með strætó). Þegar skoðað er hversu margir bílar eru á heimili m.v. fjölda íbúa á heimili í miðbænum, þá kemur í ljós að um 75% eiga bíl sem búa einir á heimili, um 85% eiga bíl sem búa tveir á heimili, og 92-96% eiga bíl þar sem þrír eða fleiri búa á heimili. Að auki kemur fram að hlutfall þeirra sem eiga tvo bíla eða fleiri eykst eftir því sem fleiri búa á heimili, þannig er meðal fjöldi bíla á heimili 0,8 fyrir sem búa einir en 1,4 fyrir þá sem búa 5 eða fleiri. Almennu eru ferðavenjur í miðborginni hliðhollar vistvænum ferðamátum, enda stutt í helstu verslun og þjónustu.

Innviðir fyrir gangandi og hjólandi í nærumhverfi svæðisins bera ummerki miðbæjarumhverfis en þróun innviða fyrir hjólandi vegfarenda hefur verið hröð og jákvæð á undanförunum árum enda mikilvægar umbætur til þess að skapa umhverfi sem öllum þykir þægilegt að ganga og hjóla um. Uppbygging aðskildra stíga á þessu svæði er ekki langt komin en stutt er í innviði fyrir hjólandi vegfarendur sem nýtast í lengri ferðir, t.d. meðfram Eiðsgranda. Sjá má þá stíga ásamt aðra fyrirhugaða stíga í hjólreiðaáætlun Reykjavíkur³.

Aðgengi að almenningssamgöngum frá skipulagssvæðinu er mjög gott. Finna má biðstöðvar Strætó við Landakot (260 m frá svæðinu) og JL-húsið (270 m frá svæðinu) þar sem leið 13 fer um og við Mýrargötu (370 m frá svæðinu) þar sem leið 14 fer um. Þess að auki fer leið 15 um biðstöð við Grandaveg (320 m frá svæðinu). Allar leiðir eru með fjóra vagna á klukkustund á háannatíma. Frá þessum leiðum má nálgast allar aðrar helstu leiðir Strætó um höfuðborgarsvæðið, t.d. um Lækjargötu (staðsett í um 1 km frá uppbyggingarsvæði). Sjá má staðsetningu biðstöðva og leiða Strætó í næsta nágrenni svæðisins á mynd 2. Þegar litið er til framtíðar mun svæðið verða vel tengt leiðum Borgarlínu (t.d. um Lækjartorg og eftir Hringbraut út á Eiðistorg).

² Gallup, 2019. Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins, Okt-Nóv 2019. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðarinnar. https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/SAM/02_H%c3%b6fu%c3%b0borgarsv%c3%a6%c3%b0i%c3%b0.pdf

³ https://reykjavik.is/sites/default/files/2021-11/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021-2025_-_mai_2021.pdf



MYND 2 Biðstöðvar og leiðir strætó í nærumhverfi skipulagssvæðisins (gróflega afmarkað með rauðum hring). Heimild: Borgarvefsjá.

Blöndun og þéttleiki byggðar eru lykilforsendur þess að hægt sé að minnka hlutdeild akandi ferða í borgarumhverfi. Á fyrirhuguðu svæði er þéttleiki byggðar mikill sem og blöndun. Afar stutt er í helstu verslun og þjónustu, hvort sem það er í miðbænum (Kvosinni), út á Granda eða í Vesturbænum. Á mynd 3 má sjá 15 mínútna fjarlægðir frá svæðinu bæði gangandi (græn afmörkun) og hjólandi (blá afmörkun). Þar má sjá að auk verslunar og þjónustu eru margir af stærstu vinnustöðum höfuðborgarsvæðisins innan göngu- og hjólafæris. Víða erlendis má finna sambærilega þróun þar sem lögð er áhersla á að þjónusta og verslun sé í nærumhverfi og vel aðgengileg gangandi og hjólandi vegfarendum. Að auki má finna bæði leikskóla (Drafnarborg) og grunnskóla (Vesturbæjarskóla) í nærumhverfi skipulagssvæðisins.



MYND 3 15 mínútna göngu (grænt svæði) og hjóla (blátt svæði) fjarlægðir frá fyrirhuguðu uppbyggingarsvæði. Heimild: Korter kortavefsjá Vistorku.

Þegar litið er til stæða í borgarlandi við skipulagssvæðið má sjá að þau er fjölmörg en stæðin næst svæðinu eru gjaldfrjáls. Reiturinn er innan íbúakortasvæðis A⁴ en þar sem gjaldskylda hefur ekki verið innleidd á svæðinu þá þurfa íbúar ekki að sækja um íbúakort til að leggja bílum sínum.

Fjöldi bíla- og hjólastæða

Líkt og fram hefur komið áður, þá gerir deiliskipulagstillagan ekki ráð fyrir því að bílastæði verði innan lóðar, m.a. vegna þess að lögð er áhersla á bíllausan lífstíl við reitinn. Til að gera betur grein fyrir bílastæðapörf við reitinn þá var til samanburðar reiknaður út fjöldi bílastæða byggt á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða og forsendum um samsetningu íbúða (sbr. tafla 1). Miðað við reglurnar þá reiknast að viðmið um fjölda bílastæða fyrir hverja íbúð sé 0,6 auk 0,1 stæða fyrir gesti. Gerir það í heildina 11 stæði, eins og sjá má í töflu 2. Í töflunni má einnig sjá fyrirhugaðan fjölda hjólastæða en gert er ráð fyrir tveimur stæðum á hverja íbúð í samræmi við viðmið borgarinnar og verður þeim stæðum að stærstum hluta komið fyrir innan lóðar í læsta hjólageymslur.

TAFLA 2 Mat á viðmiðum varðandi fjölda bílastæða fyrir lóðina.

TEGUND	VIÐMIÐ Á HVERJA ÍBÚÐ	FJÖLDI STÆÐA
Bílastæði fyrir íbúa	0,6	9
Bílastæði fyrir gesti	0,1	2
Bílastæði - samtals	0,7	11
Hjólastæði	2	30

⁴ <https://www.bilastaedasjodur.is/ibuakort/a-kort>

Miðað við þennan útreikning væri bílastæðapörf um 11 bílastæði en þá hefur ekki verið tekið tillit til aðgerða til þess að styðja við færri bílastæði og breyttar ferðavenjur, s.s. tækifæri til samnýtingar, blöndun byggðar, fækkunar vegna góðs aðgengis að almenningssamgöngum o.s.frv.

Aðgerðir til að styðja við færri bílastæði og breyttar ferðavenjur

Hugmyndafræði uppbyggingarinnar, þó ekki sé um umfangsmikla uppbyggingu að ræða, felst í því að skapa íbúðarbyggð miðsvæðis þar sem bílastæði fylgja ekki íbúðum og íbúar eru hvattir til þess að nota vistvæna ferðamáta. Vegna staðsetningar skipulagssvæðisins eru ferðir í helstu verslun og þjónustu stuttar. Auk þess eru atvinnutækifæri í nærumhverfi þess mikil þar sem finna má marga stóra vinnustaði. Önnur áhrif á samgöngukerfið vegna uppbyggingarinnar eru talin óveruleg, s.s. ferðasköpun og álag á gatnakerfi.

Ef litið er til áforma um samnýtingar innan lóðar/skipulags eru lítil tækifæri til þess þar sem eingöngu er um umfangslitla íbúðarbyggð að ræða en með samnýtingu stæða fyrir íbúa og gesti má fækka stæðum um 1 eða í 10 stæði. Hér að neðan má sjá umfjöllun um samnýtingu bílastæða í víðara samhengi. Í samræmi við aðgengi að almenningssamgöngum (sjá umfjöllun að ofan) má fækka stæðum enn fremur, eða um 10% skv. stefnu borgarinnar eða niður í 9 stæði.

Þegar tekið hefur verið tillit til samnýtingu bílastæða (innan skipulags), mögulegra stæða fyrir deilibíla og nálægð svæðisins við almenningssamgöngur með hátt/gott þjónustustig er ljóst að miklir möguleikar eru til að draga úr þörf íbúa til þess að eiga einkabíl. Helstu forsendur þess að æskilegt sé að fara í uppbygging íbúðarhúsnæðis á svæðinu án bílastæða, að undanskildum þeim atriðum sem hér hafa nú þegar verið rætt, er staðsetning hennar og gerð sem og aðgengi að bílastæðum í borgarlandi (samnýting nærliggjandi innviða).

Hér er því litið til samnýtingar bílastæða í víðara samhengi en ekki eingöngu innan lóða/skipulagsáætlana eins og fjallað er um í viðmiðum borgarinnar. Tækifæri til samnýtingar með annars konar starfsemi á svæðinu eru til staðar og getur uppbygging og þétting byggðar á svæðinu dreift álagi á núverandi innviði betur yfir sólarhringinn sem og yfir daga vikunnar. Með uppbyggingunni er því tækifæri til að minnka fjölda bílastæða á hverja íbúð og nýta núverandi stæði betur (snúa við þróun undanfarna áratuga þar sem bílinn og samhangandi innviðir hafa verið í forgrunni). Samræmist það markmiðum borgarinnar um aukna hlutdeild vistvænna ferða.

- Þar sem bílastæði í borgarlandi eru gjaldfrjálgs, þá má vænta þess að íbúar munu nýta sér að leggja bílum við götukant líkt og aðrir íbúar í hverfinu. Fyrir vikið getur orðið erfiðara fyrir íbúa sem búa á svæðinu að finna stæði sem geta samt sem áður ávallt óskað eftir því að innleidd séu íbúakort. Þar af leiðandi er lagt til að Reykjavíkurborg skoði þann kost að innleiða gjaldsvæði bílastæða á svæðinu. Gjaldskyld stæði í borgarlandi stuðla m.a. að því að gestir og íbúar eiga auðveldara með að finna bílastæði. Um leið dregur gjaldskylda úr líkum á því að íbúar svæðisins nýti sér stæði á borgarlandi að jafnaði en að þau nýtist frekar á ákveðnum álagstímum (í samræmi við hugmyndafræði um að minnka hlutdeild ferða sem farnar eru akandi). Vinna ætti út frá markmiði borgarinnar að bílastæðanýting á borgarlandi sé um 85%⁵.
- Huga þarf að stæðum fyrir hreyfihamlaða en gert er ráð fyrir að þau séu einnig í borgarlandi. Engin stæði fyrir hreyfihamlaða eru innan 25m frá uppbyggingunni og því þarf að koma fyrir tveimur stæðum við reitinn t.d. við Holtsgötu. Bent er á að mögulegt er að sækja um bílastæðakort skv. reglum

⁵ <https://reykjavik.is/stefnur/bila-og-hjolastaedastefna>

Reykjavíkurborgar⁶ sem og hægt er að sækja um sérmerkt stæði í borgarlandi fyrir þá sem búa yfir skertri hreyfigetu⁷.

Uppgangur deililausna í samgöngum hefur verið ör á undanförunum árum. Samkvæmt leiðbeiningum borgarinnar er unnt að fækka stæðum um 3-5 fyrir hvert stæði sem tekið er frá fyrir deilibíla. Borgin gerir kröfu um að fyrir hverjar 100 íbúðir á svæði I sé að lágmarki tekið frá eitt stæði fyrir deilibíla. Þar sem uppbyggingin er umfangslítill þykir óraunhæft að leggja til stæði fyrir deilibíla innan skipulagssvæðisins. Á vormánuðum 2022 hóf Hopp tilraunastarfsemi deilibíla innan Reykjavíkur sem leggja má hvar sem er auk þess hefur ZipCar verið í rekstri í nokkur ár og bjóða þeir upp á sambærilega þjónustu þó þar séu ákveðin stæði tekin frá fyrir þjónustuna. Má því sjá fyrir sér að uppgangur slíkra lausna muni halda áfram á komandi árum, sér í lagi miðsvæðis og draga úr þörf fyrir eignarhald einstaklinga á bílum. Sambærilega þróun deilibíla má sjá víða erlendis. Er því talið að staðsetning svæðisins, uppgangur deilibíla og nærliggjandi byggð sem vel til þess fallin að komi verður fyrir sérstökum stæðum fyrir deilibíla og þannig megi fækka stæðum enn frekar. Ef litið er til viðmiða borgarinnar gætu tvö slík stæði minnkað fjölda annarra bílastæða um 6-10. Lagt er til að borgin ásamt uppbyggingaraðila skoði hvar gæti verið æskilegt að koma fyrir innviðum sem eru sérstaklega ætlaðir deilibílum.

Aukin hlutdeild vistvænna ferðamáta miðsvæðis sem og að minnka land sem fer undir gatnainnviði er einnig lykilþáttur í að skapa aðlaðandi borgarumhverfi þar sem er skipulag og hönnun miðar að þörfum fólks. Borgarumhverfi þar sem dregið er úr bílaumferð býður upp á aukið rými sé úthlutað fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem og annað borgarlíf (almenningsrými). Víða erlendis má sjá sambærilega þróun þar sem takmarkað hefur verið fyrir aðgengi ökutækja. Þannig má draga úr áhrifum bílaumferðar á loftgæði og hljóðvist sem og lágmarka líkur á slysum. Auk þess getur aukinn áhersla á vistvæna ferðamáta (oft nefndir virkir ferðamátar) haft jákvæð áhrif á lýðheilsu.

Farið hefur verið yfir fyrirhugaðan fjölda hjólastæða samhliða uppbyggingunni og samræmist hann viðmiðum borgarinnar. Gert er ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu hugsuð sem langtímastæði, þ.e. að þau verði varin fyrir veðrum og í aðgangsstýrðri geymslu en að um 10% hjólastæða verði ofanjarðar við innganga sem nýtast þá helst sem gestastæði. Einnig er gert ráð fyrir að í hjólageymslum verði staðalbúnaður til að sinna viðhaldi hjóla.

Markaðssetning og kynning fyrirkomulag íbúðarbyggðarinnar til hugsanlegra notenda verður miðað að því að stuðla að notkun vistvænna ferðamáta. Engin bílastæði fylgja íbúðum og stæði í nærumhverfi verða ekki kynnt sem bílastæði sem notendur geta gengið út frá að nota að staðaldri heldur fremur stæði sem geta nýst í ákveðnum tilfellum. Þannig verður lögð áhersla á að undirstrika hagstæða staðsetningu uppbyggingarinnar og þá þjónustu, verslun og atvinnutækifæri sem þar má finna auk aðgengi að almenningssamgöngum, deililausnum og innviðum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

⁶ <http://www.bilastaedasjodur.is/ibuakort/reglur-um-ibuakort>

⁷ <https://reykjavik.is/sermerkt-staedi>

Samantekt

Út frá þeim forsendum sem hér hafa komið fram er talið viðunandi að uppbyggingaráform innan þess deiliskipulagsáfangs sem hér eru til umfjöllunar verði án bílastæða. Hér eru tekin saman helstu atriði sem liggja að baki þeirrar niðurstöðu:

- Umfang skipulagsáforma.
 - Uppbygging á eingöngu 15 íbúðum.
- Staðsetning uppbyggingaráforma.
 - Þéttleiki.
 - Blöndun.
 - Nálægð við verslun og þjónustu.
 - Nálægð við atvinnutækifæri.
 - Núverandi ferðavenjur.
- Samnýting bílastæða við aðra starfsemi.
 - Bílastæði í borgarlandi.
 - Önnur starfsemi sem samnýtist vel með íbúðarbyggð til að stuðla að betri nýtingu innviða og dreifingu álags.
- Deililausnir, s.s. bílar og rafskútur.
- Aðgengi að almenningssamgöngum.
 - Strætó í dag.
 - Strætó og Borgarlína á næstu áratugum.
- Aðgengi að innviðum fyrir gangandi og hjólandi.
- Hugmyndafræði byggðarinnar og markmið borgarinnar um breyttar ferðavenjur.
 - Aðlaðandi borgarumhverfi.
 - Vistvænar ferðavenjur.
- Innviðir fyrir hjól innan uppbyggingarsvæðis.
 - Hjólastæði/geymslur.
 - Aðstaða fyrir viðhald.

Lagt er til að í framhaldi verði áfram virkt samtal milli uppbyggingaraðila og borgarinnar um hvernig megi tryggja að stutt verði við þau atriði sem hér koma fram. Talið er að fullt samræmi sé á milli áform uppbyggingaraðila svæðisins og borgarinnar og getur uppbyggingin stutt við markmið hennar um breyttar ferðavenjur.