



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 7. mars 2018 varðandi eftirfarandi mál.

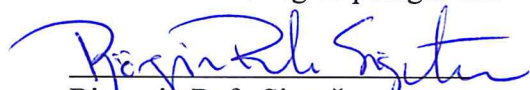
Skeifan

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju tillaga að rammaskipulagi Kanon arkitekta ehf. fyrir Skeifuna dags. 13. desember 2017 uppf. 1. mars 2018. Einnig er lagður fram skýringaruppdráttur Kanon arkitekta ehf. dags. 13. desember 2017 uppf. 1. mars 2018 og greinargerð dags. 13. desember 2017 uppf. 1. mars 2018, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur og minnisblað EFLU um hljóðvist dags. 4. desember 2017. Kynning stóð til og með 27. febrúar 2018. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir/ábendingar: Elías Theodórsson dags. 17. janúar 2017 og 10 fulltrúar lóðarhafa og eigenda um helmings fasteigna í Skeifunni dags. 31. janúar 2018. Einnig er lögð fram umsögn Veitna ohf. dags. 1. febrúar 2018. Jafnframt er lögð fram greinargerð verkfræðistofunnar EFLU um frumönnun veitumannvirkja dags. 2. mars 2018 ásamt teikningum dags. 2. mars 2018.

Samþykkt.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

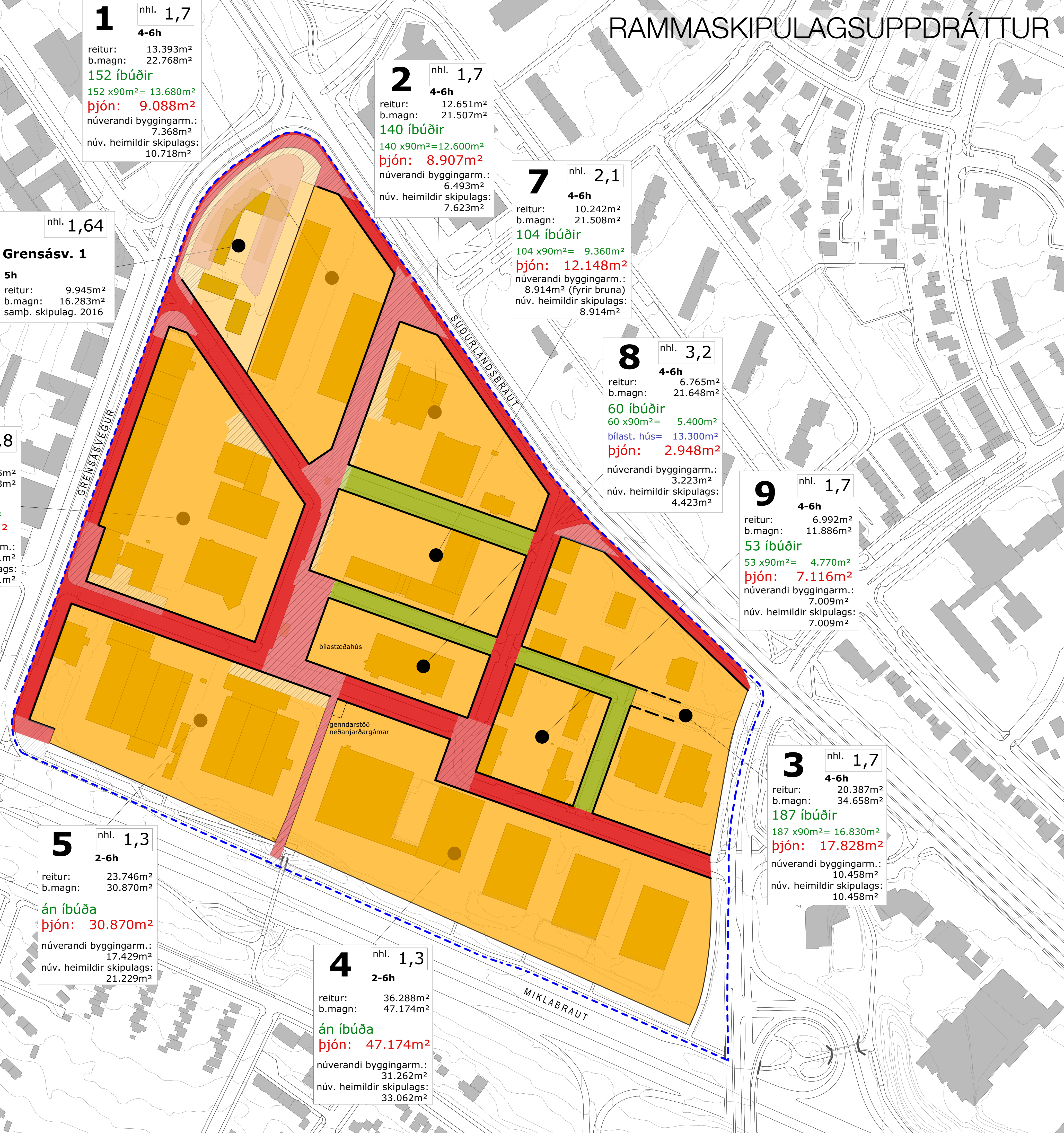

Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: rammaskipulag Kanon arkitekta ehf. fyrir Skeifuna dags. 13. desember 2017 uppf. 1. mars 2018, skýringaruppdráttur Kanon arkitekta ehf. dags. 13. desember 2017 uppf. 1. mars 2018 og greinargerð dags. 13. desember 2017 uppf. 1. mars 2018, húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur og minnisblað EFLU um hljóðvist dags. 4. desember 2017, innsendar athugasemdir og ábendingar, umsögn Veitna ohf. dags. 1. febrúar 2018, greinargerð verkfræðistofunnar EFLU um frumönnun veitumannvirkja dags. 2. mars 2018 ásamt teikningum dags. 2. mars 2018.

RAMMASKIPULAGSUPPDRÁTTUR



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030



1 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 13.393m²
b.magn: 22.768m²
152 íbúðir
152 x90m²= 13.680m²
þjón: 9.088m²
núverandi byggingarm.: 7.368m²
núv. heimildir skipulags: 10.718m²

2 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 12.651m²
b.magn: 21.507m²
140 íbúðir
140 x90m²=12.600m²
þjón: 8.907m²
núverandi byggingarm.: 6.493m²
núv. heimildir skipulags: 7.623m²

7 nhl. 2,1
4-6h
reitur: 10.242m²
b.magn: 21.508m²
104 íbúðir
104 x90m²= 9.360m²
þjón: 12.148m²
núverandi byggingarm.: 8.914m² (fyrir bruna)
núv. heimildir skipulags: 8.914m²

8 nhl. 3,2
4-6h
reitur: 6.765m²
b.magn: 21.648m²
60 íbúðir
60 x90m²= 5.400m²
bílast. hús= 13.300m²
þjón: 2.948m²
núverandi byggingarm.: 3.223m²
núv. heimildir skipulags: 4.423m²

9 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 6.992m²
b.magn: 11.886m²
53 íbúðir
53 x90m²= 4.770m²
þjón: 7.116m²
núverandi byggingarm.: 7.009m²
núv. heimildir skipulags: 7.009m²

6 nhl. 1,8
4-6h
reitur: 23.635m²
b.magn: 42.543m²
54 íbúðir
54 x90m²= 4.860m²
þjón: 37.683m²
núverandi byggingarm.: 30.871m²
núv. heimildir skipulags: 30.871m²

nhl. 1,64
Grensásv. 1
5h
reitur: 9.945m²
b.magn: 16.283m²
samb. skipulag. 2016

5 nhl. 1,3
2-6h
reitur: 23.746m²
b.magn: 30.870m²
án íbúða
þjón: 30.870m²
núverandi byggingarm.: 17.429m²
núv. heimildir skipulags: 21.229m²

4 nhl. 1,3
2-6h
reitur: 36.288m²
b.magn: 47.174m²
án íbúða
þjón: 47.174m²
núverandi byggingarm.: 31.262m²
núv. heimildir skipulags: 33.062m²

3 nhl. 1,7
4-6h
reitur: 20.387m²
b.magn: 34.658m²
187 íbúðir
187 x90m²= 16.830m²
þjón: 17.828m²
núverandi byggingarm.: 10.458m²
núv. heimildir skipulags: 10.458m²

Fyrirvari
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Skeifunnar. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

- SKÝRINGAR**
- MÖRK SKIPULAGSSVÆDIS
 - SKIPULAGSREITUR
 - BORGARGATA
ÁHERSLUGATA - 1
 - GATA
ÁHERSLUGATA - 2
 - ÁHERSLUSVÆÐI
GANGANDI UMFERÐAR

A Uppfært 1.3.2018
breyting: skýring. daga: 1

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

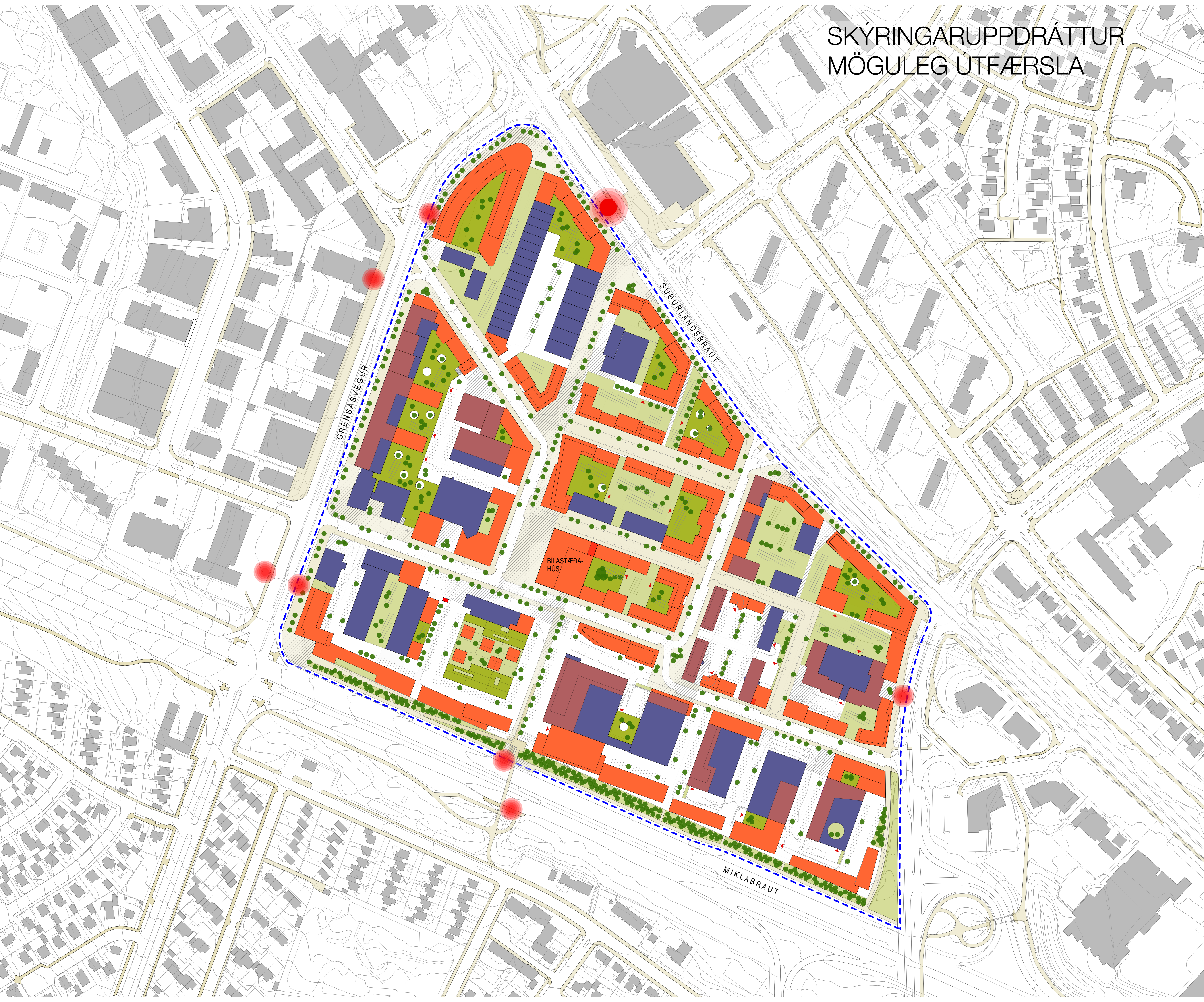
SKEIFAN - REYKJAVÍK
efni: Tillaga að rammaskipulagi
mkv.: 1:1500 teiknað: HBTH yfirfarið: HB
teikn.nr.: rammaskipulagsuppdráttur daga: 13.12.2017
skrá: 16-16 rammaskipulag.vwx

SKÝRINGARUPPDRATTUR

MÖGULEG ÚTFÆRSLA



ÚR GILDANDI AÐALSKIPULAGI 2010-2030



Fyrirvari
Á uppdrætti er sýnd framtíðarsýn, möguleg uppbygging Skeifunnar. Á einstaka stað eru sýndar byggingar fyrir utan núverandi lóðir eða á stöðum þar sem nú eru kvaðir um lagnir. Byggingarlínur meðfram götum gætu einnig breyst vegna lagna í jörðu. Allar núverandi kvaðir og lóðamörk hverfisins eru í fullu gildi þangað til um annað semst við kvaðarhafa og lóðareigendur.

SKÝRINGAR

- MÖRK SKIPULAGSSVÆÐIS
- NÝ HÚS
- VIÐBYGGINGAR
- NÚVERANDI HÚS
- ALMENNINGSAMGÖGNUR

A Uppfært 1.3.2018
breyting: skýring. dags.:

KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 101 Reykjavík sími 5124200 www.kanon.is

SKEIFAN - REYKJAVÍK

efni:
Tillaga að rammaskipulagi
mkv.: 1:1500
teikn.nr.:
skýringaruppdráttur - mögul. útfærsla
13.12.2017
skrá: 16-16 rammaskipulag.vwx

KANON ARKITEKTAR

SKEIFAN – TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI

13. desember 2017 br. 1. mars 2018



1.1	Inngangur	5
1.2	Forsaga og deiliskipulag.....	6
1.2.1	Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar.....	6
1.3	Stefna í svæðisskipulagi og aðalskipulagi	8
1.3.1	Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.....	8
1.3.2	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.....	9
1.4	Skipulagsforsendur í lýsingu skipulagsfulltrúa.....	9
1.5	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón	10
1.5.1	Mörk og umhverfi skipulagssvæðis	10
1.5.2	Umferð og aðkomur.....	12
1.5.3	Umferðargreining.....	12
1.5.4	Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði.....	13
1.5.5	Jarðvegur og grunnur	13
1.6	Saga skipulags og uppbyggingar	13
1.6.1	Húsakönnun og verndarákvæði.....	13
1.6.2	Fornleifar	14
1.7	Hljóðvist	15
1.8	Veitur – lagnir - kvaðir.....	15
2	MEGINMARKMIÐ	16
2.1	Sjónarmið og skipulagsáherslur	16
3	STEFNUMÖRKUN	20
3.1	Rammaskipulag - byggðarmynstur.....	20
3.2	Almenningsrými og göturými	21
3.3	Umferð og aðkomur.....	22
3.4	Borgarlínan og strætó.....	22
3.5	Bílastæði og hjólastæði	23
3.6	Umhverfismál.....	24
3.6.1	Vistvæn uppbygging - úrgangsstjórnun	24
3.6.2	Blágrænar ofanvatnslausnir.....	25
3.7	Gróður	27
3.8	Sorpmál – sorpgeymslur/sorpskýli – endurvinnsla	28
3.9	Skuggavarp	29
3.10	Götu- og stígalýsing.....	32
3.11	Skiltun.....	32
3.12	Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðrymi	32
3.13	Byggingarlínur og byggingarreitir- kjallarar.....	32
3.14	Húshæðir og þök	32
3.15	Útlit og yfirbragð bygginga og lóða.....	32
3.16	Hljóðvist.....	32
3.17	Tölulegar upplýsingar	34
3.18	Atvinnuhúsnæði.....	34
3.19	Íbúðarhúsnæði.....	34
4	SKIPULAGSAÐFERÐ	35
4.1	Aðferðarfræði.....	35
4.2	Umbreytingin – hvati – uppbyggingarákvæði – samráð	38
4.2.1	Hvatar.....	39
4.2.2	Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar.....	39
4.2.3	Samráð.....	39
4.2.4	Lóðabreytingar.....	39
5	LEIÐARVÍSAR SKIPULAGSREITA.....	40
	Uppbyggingarmöguleikar/skipulagsreitir	40
5.1	Skipulagsreitur 1 – Horn Grensásvegur og Suðurlandsbraut	42
5.2	Skipulagsreitur 2 – Sunnan Suðurlandsbraut og Álfheima.....	44
5.3	Skipulagsreitur 3 – Sunnan Suðurlandsbraut, vestan Skeiðarvogs	46
5.4	Skipulagsreitur 4 – Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi	48
5.5	Skipulagsreitur 5 – Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi	52
5.6	Skipulagsreitur 6 – Austan Grensásvegur, fyrir miðju	54
5.7	Skipulagsreitur 7 – Miðjureitur nyrðri	58
5.8	Skipulagsreitur 8 – Miðjureitur syðri	60

5.9	Skipulagsreitur 9 – Miðjureitur eystri	62
5.10	Skipulagsreitur 10 - Göturými og torg - almenningsrými	64
5.10.1	Gönguás	64
5.10.2	Torg	64
5.10.3	Borgargötur.....	65
5.10.4	Aðrar götur.....	66
	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL	68
	Heimildaskrá.....	68
	Fylgiskjöl.....	68

RAMMSKÍPULAGSUPPDRATTUR

- 1 nhl. 1,7
4-6h**
retur: 12.393m²
b.magn: 22.760m²
152 íbúðir
123 eðlism⁺= 13.690m²
pjón: 9.088m²
núverandi byggingarm.: 13.365m²
náv. heimildir skóplags: 10.735m²
- 2 nhl. 1,7
4-6h**
retur: 12.651m²
b.magn: 21.507m²
140 íbúðir
140 eðlism⁺= 12.600m²
pjón: 8.907m²
núverandi byggingarm.: 6.493m²
náv. heimildir skóplags: 7.623m²
- 3 nhl. 1,7
4-6h**
retur: 20.387m²
b.magn: 34.658m²
187 íbúðir
187 eðlism⁺= 16.830m²
pjón: 17.828m²
núverandi byggingarm.: 10.458m²
náv. heimildir skóplags: 10.458m²
- 4 nhl. 1,3
2-6h**
retur: 36.288m²
b.magn: 47.174m²
án íbúa
pjón: 47.174m²
núverandi byggingarm.: 11.262m²
náv. heimildir skóplags: 13.062m²
- 5 nhl. 1,3
2-6h**
retur: 22.639m²
b.magn: 42.543m²
á íbúða
pjón: 30.870m²
núverandi byggingarm.: 17.425m²
náv. heimildir skóplags: 17.225m²
- 6 nhl. 1,8
4-6h**
retur: 22.639m²
b.magn: 42.543m²
54 íbúðir
54 eðlism⁺= 4.802m²
pjón: 37.683m²
núverandi byggingarm.: 14.871m²
náv. heimildir skóplags: 30.871m²
- 7 nhl. 2,1
4-6h**
retur: 10.242m²
b.magn: 21.508m²
104 íbúðir
104 eðlism⁺= 9.360m²
pjón: 12.148m²
núverandi byggingarm.: 8.914m² (fyrir brugg)
náv. heimildir skóplags: 8.914m²
- 8 nhl. 3,2
4-6h**
retur: 6.992m²
b.magn: 11.886m²
60 íbúðir
60 eðlism⁺= 5.400m²
pjón: 2.948m²
núverandi byggingarm.: 3.225m²
náv. heimildir skóplags: 4.423m²
- 9 nhl. 1,7
4-6h**
retur: 6.992m²
b.magn: 11.886m²
53 íbúðir
53 eðlism⁺= 4.770m²
pjón: 7.116m²
núverandi byggingarm.: 7.055m²
náv. heimildir skóplags: 7.055m²

Grenssv. 1
sh.
retur: 14.283m²
b.magn: 30.016

SKEYINGAR
--- skilríktarlausning
■ skilríktarlausning
■ skilríktarlausning
■ skilríktarlausning
■ skilríktarlausning

KSKON ARHITEKTUR
Skrifaftan - Reykjavík
Tíðni og heiti byggislagas
1:1000
Dagsetning
13.12.2017

[illegible]

FORSENDUR

1.1 Inngangur

Til samræmis við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 er nú unnin heildarendurskoðun skipulags Skeifunnar, rammaskipulag. Skeifan er sunnan við þróunar- og samgönguás sem skilgreindur er meðfram Suðurlandsbrautinni í aðalskipulaginu þar sem gert er ráð fyrir að fyrirhuguð Borgarlína muni liggja og mikilvægt að tekið sé á uppbyggingarmöguleikum svæðisins í tengslum við vinnu að þeim málum, sem sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa þegar hafið. Skipulagssvæðið er um 20 ha að stærð og markast af Suðurlandsbraut, Skeiðarvogi, Miklubraut og Grensásvegi. Það byggðist að mestu leyti upp á 7. – 9. áratugi síðustu aldar.

Í gildi er deiliskipulag Skeifunnar frá árinu 2001 og er gert ráð fyrir að það verði endurskoðað reit fyrir reit með deiliskipulagsbreytingum á grundvelli þessa nýja rammaskipulags.

Rammaskipulagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu í Skeifunni og tengsl við nærliggjandi svæði. Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu svæðisins á grundvelli nýrra forsendna og markmiða í aðalskipulagi og lýsingu skipulagsfulltrúa. Stefnumörkun, skýringarmyndir og leiðarvísar sem skýra skipulagssjónarmið eru sett fram og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í deiliskipulagsbreytingum og uppbyggingu. Rammaskipulag hefur farið í almenna kynningu þar sem að hagsmunaaðilar höfðu tækifæri til að koma með athugasemdir og ábendingar sem verða teknar inn í áframhaldandi skipulagsvinnu á svæðinu. Rammaskipulagið verður svo grunnur að frekari deiliskipulagsvinnu fyrir hvern reit fyrir sig. Þegar að lóðarhafar á hverjum reit fyrir sig hafa komið sér saman um að fara í deiliskipulagsvinnu mun frekara samráð fara af stað og verður deiliskipulag unnið í samstarfi lóðarhafa og skipulagsfulltrúa.

Fyrir liggur lýsing skipulagsfulltrúa dagsett í febrúar 2016, sem fór í kynningu árin 2016 og 2017.

Í kjölfar hugmyndaleitar sem fór fram á haustmánuðum 2016 var Kanon arkitektum falið að vinna að heildarendurskoðun Skeifunnar á grunni tillögu þeirra dags. 26. september 2016.



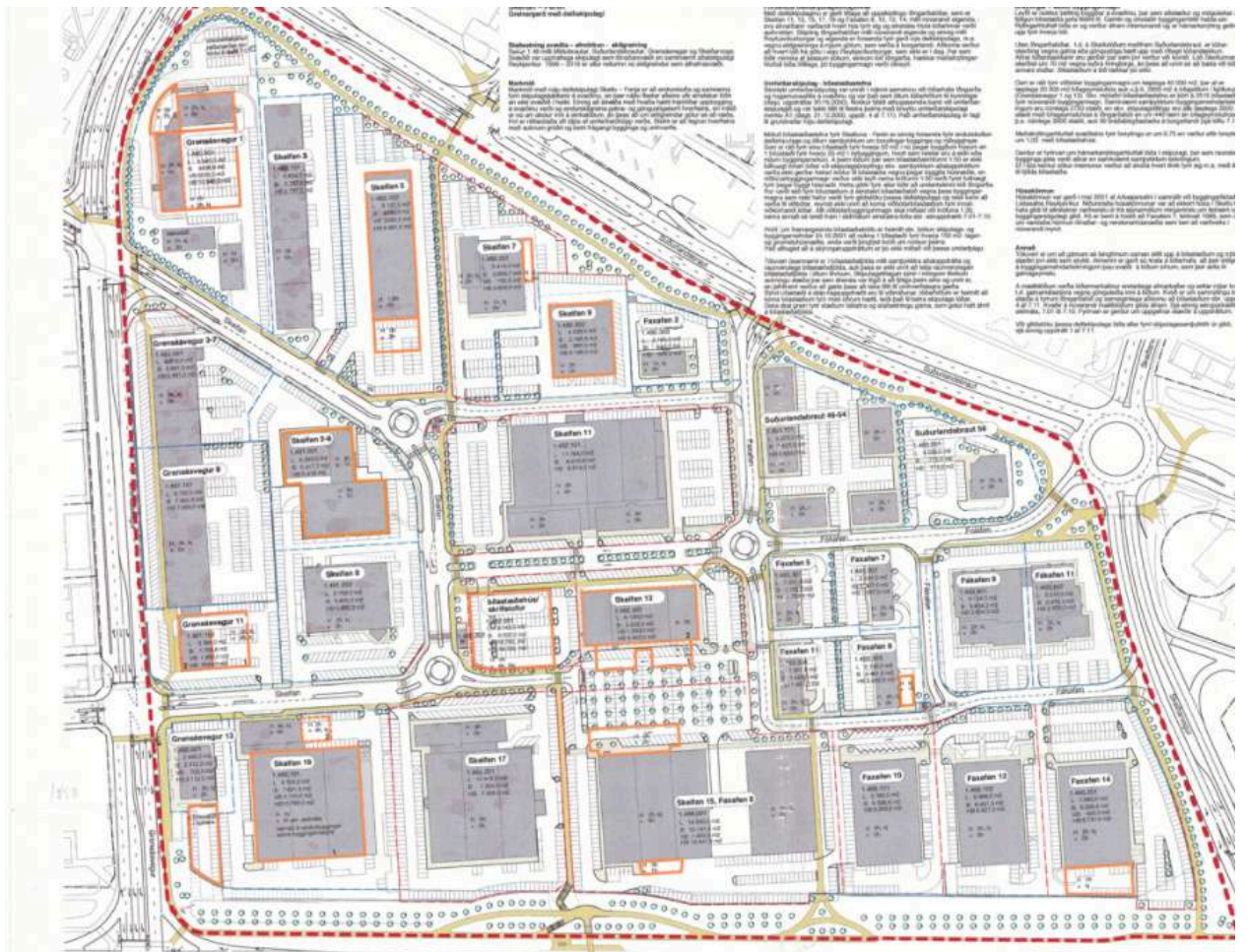
Mynd 1a Skipulagshugmynd Kanon arkitekta í hugmyndaleit september 2016

1.2 Forsaga og deiliskipulag

Árið 1970 lá fyrir deiliskipulag fyrir löngræða, sem fengu land til byggingar í Skeifunni. Nú eru um 119 þúsund fm húsnæðis á svæðinu og landnotkun hefur breyst í tímans rás. Fyrir liggur nýtt aðalskipulag með nýjum skipulagsáherslum í Skeifunni sem, ásamt bruna sem átti sér stað fyrir nokkrum árum, hefur ýtt af stað endurskoðun á skipulagi í Skeifunni. Rammaskipulagið byggir á þessum forsendum.

1.2.1 Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar

Núgildandi deiliskipulag Skeifunnar var samþykkt í borgarráði. 6. nóvember 2001 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001. Samkvæmt deiliskipulaginu frá 2001 var nýtingarhlutfall allt að 1,0 ofanjarðar með uppbyggingarheimildum. Þar var m.a. tekið sérstaklega á umferðar- og lóðamálum. Uppbyggingarheimildir þessar haldast í rammaskipulagi.



Mynd 2 Skipulagssvæðið. Deiliskipulag Skeifunnar frá 2001.

1.3 Stefna í svæðisskipulagi og aðalskipulagi

1.3.1 Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins hefur samþykkt samhljóða að unnið skuli að uppbyggingu hágæða almenningssamgöngukerfis, Borgarlínunni, sem samtengir samgöngur sveitarfélaga á Höfuðborgarsvæðinu. Þegar hefur verið kynnt lýsing fyrir verkefnið, skv. skipulagslögum. Þar kemur fram:

“Borgarlínan er forsenda þess að sveitarfélögin geti þétt byggð í miðkjörnum og við línuna og vaxið án þess að brjóta nýtt land undir byggð utan skilgreindra vaxtarmarka. Með Borgarlínu verður hægt að byggja hagkvæmari rekstrareiningar með að byggja þéttari byggð t.d. með því að hafa færri bílastæði.”



Mynd 3 Vinnslutillögur skipulags Borgarlínu skv. valkostagreiningu sem Samband sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) lét vinna.

1.3.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030.

Skeifan er þróunarsvæði í aðalskipulagi og landnotkun rammaskipulagssvæðis Skeifunnar er miðsvæði M3a og þróunarsvæði Þ51. Markmið og áherslur varðandi þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samgangna, borgarmiðað gatnakerfi, grænu borgina og skapandi borg eru settar fram í aðalskipulagi. Um Þ51, M3a Skeifan segir m.a. að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er á 4 – 6 hæða samfellda byggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi. Á skipulagssvæðinu, sem er tæplega 20 ha að stærð, er samkvæmt aðalskipulagi gert ráð fyrir allt að 85 þúsund fermetra aukningu húsnæðis, þar af um 500 íbúðir. Sú tala hefur hins vegar hækkað í 750 íbúðir samkvæmt Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, sem nýlega var samþykkt.



Mynd 4 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 – 2030

1.4 Skipulagsforsendur í lýsingu skipulagsfulltrúa

Í lýsingu skipulagsfulltrúa er gert ráð fyrir svo kölluðu sjálfsprottinu skipulagi með áherslu á rúma byggingarreiti um núverandi húsnæði og leiðbeinandi skýringarmyndir um uppbyggingu, en bundnum skilmálum og byggingarlínum við borgargötur og rými. Svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni þess skipulags og að frumkvæði einstakra lóðarhafa og óska þeirra um tímasetningu. Líta skal til staðaranda við uppbyggingu í hverfinu.

Áhersla er á u.þ.b. sex hæða samfellda, heildstæða borgarbyggð við Suðurlandsbraut sem lækkar er sunnar dregur í allt að fjórar hæðir. Nýtt atvinnuhúsnæði er ráðgert ríflega 35 þúsund fm. Gert er ráð fyrir

íbúðum á efri hæðum húsa og verslun og þjónusta á neðri hæðum samkvæmt nánari skilgreiningu. Tryggt verði fjölbreytt framboð íbúðagerða fyrir alla félagshópa sbr. markmið aðalskiplags um húsnæði fyrir alla. Skeifan tilheyrir skólahverfi Háaleitisskóla, en aðrir skólar eru þó nær. Gera þarf ráð fyrir nýjum leikskóla sem getur tekið við börnum sem flytjast á svæðið. Skoða mætti svæði sunnan Goðheimablokka, austan bensinstöðvar fyrir nýja leikskólalóð. Sjá einnig umsögn skóla- og frístundasviðs dags. 28. febrúar 2017.

Lögð er áhersla á borgarmiðað gatnakerfi, gæði almenningssýma og vistvænar samgöngur og verði fjöldi bílastæða og hjólastæða í samræmi við það. Skipulagssvæðið er á bílastæðasvæði 2 skv. aðalskipulagi þar sem bílastæðakröfur eru að hámarki 1 stæði/50fm atvinnuhúsnæðis og 1 stæði/120fm íbúðarhúsnæðis og 0,2 stæði/námsmannaíbúð að hámarki. Reiðhjólasterði samkvæmt aðalskipulagi eru að lágmarki 6 stæði/1000fm atvinnuhúsnæðis og 1stæði/íbúð. Náð fyrirhugaðrar stoppistöðvar Borgarlínu mun hafa áhrif á forsendur fyrir bílastæðakröfur, umhverfismótun og uppbyggingu, en við stoppistöðina sunnan Glæsibæjar verður mestur þéttleiki og blöndun byggðar. Nú er í vinnslu hjá Reykjavíkurborg sérstök bílastæðastefna, þar sem lögð verður áhersla á að draga úr fjölda bílastæða meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu eins og kostur er. Því má gera ráð fyrir að leyfilegur hámarksfjöldi bílastæða á uppbyggingarlóðum meðfram samgöngu- og þróunarársnum muni verða lækkaður töluvert.

1.5 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjúnd

1.5.1 Mörk og umhverfi skipulagssvæðis

Í næsta nágrenni rammaskipulagssvæðis er útivistarparadísin Laugardalur, öflug, gróna íbúðahverfið Heimar sem var skipulagt á 6. áratugi síðustu aldar og Múlarnir í vestri, sem fara væntanlega að ganga í endurnýjun lífdaga á komandi árum í samræmi við aðalskipulag, en heimilt er að bæta við íbúðum þar á efri hæðum.

Land er nokkuð flatt, liggur lægst í u.þ.b. 25 m hæð yfir sjávarmáli, en fer hæst í u.þ.b. 30 m í jaðri.



Mynd 5 Skipulagssvæðið og umhverfi, reist mynd 2017



Mynd 6 Skipulagssvæðið og umhverfi, loftmynd 2017



Mynd 7 Yfirlit skipulagssvæðis Skeifunnar fært yfir miðbæ Reykjavíkur í sama mælikvarða til viðmiðunar.

1.5.2 Umferð og aðkomur

Góðar akstursaðkomur eru að skipulagssvæðinu um Grensásveg, Suðurlandsbraut og Skeiðarvog.

Góð stígatenging er við göngubrú yfir Miklubraut og um gangbraut við Heima. Þetta tengir svæðið auðveldlega nágrenninu, s.s. við Bústaðahverfi og Heimahverfi. Á svæðinu er í dag mikil áhersla á aðgengi einkabíla en mjög slæmt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi.

Fjórar stofnleiðir strætó númer 2, 3, 5, 6 tengjast Skeifunni ásamt leiðum númer 14, 15, 17, 18. Svæðið er því mjög vel tengt við stofnleiðakerfi Strætó og aðgengilegt meginþorra íbúa höfuðborgarsvæðisins með vistvænum samgöngumátum.

Í rammaskipulaginu er lögð höfuðáhersla á að bæta aðkomu fyrir notendur Borgarlínunnar og aðra vistvæna ferðamáta að svæðinu. Einnig er brýnt að bæta göngutengingar og útirými á svæðinu almennt fyrir tilvonandi íbúa, starfsfólk og viðskiptavini.

Núverandi bílastæðafjöldi Skeifunnar samkvæmt talningu LUKR er 2.745 ofanjarðar og 80 stæði í bílskylum. Þau skiptast þannig:

2530 stæði eru almenningsstæði innan lóðar

107 stæði eru almenningsstæði á borgarlandi

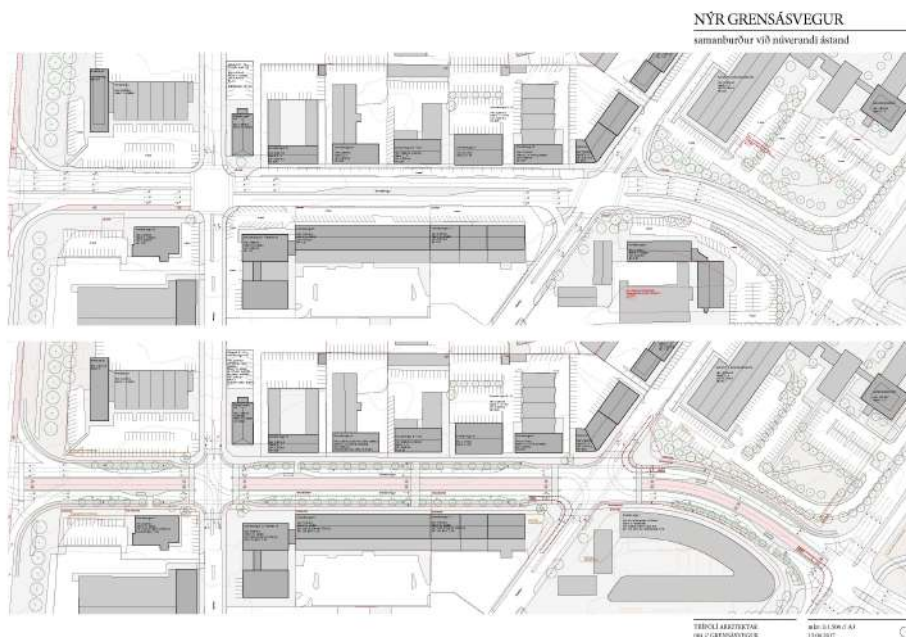
108 stæði eru einkastæði innan lóðar.

1.5.3 Umferðargreining

Á vegum samgöngustjóra er unnið að umferðargreiningu á svæðinu umhverfis Skeifuna. Gert er ráð fyrir einni akrein í sitt hvora átt á Grensásvegi, hugsanlegri lokun Fellsmúla að hluta og fjarlægingu hringtorga, m.a. fimmta armi í hringtorgi á mótum Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs.

Í greiningu á samgöngukerfinu umhverfis Skeifuna er gengið út frá því að það taki töluverðum breytingum á næstu árum, m.a. með tilkomu Borgarlínu.

Ráðgjafar Eflu verkfræðistofu og VSÓ ráðgjöf vinna að því að greina umferð almenningssamgangna, einkabíla, gangandi og hjólandi eftir Grensásvegi m.t.t. útfærslu á götunni, sem lagt var til að yrði skoðuð í úttekt sem Trípólí arkitektar unnu fyrir skipulagsfulltrúa. Í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að Grensásvegurinn verði endurhannaður sem breiðgata eða svokölluð borgargata, þar sem lögð er áhersla á gott aðgengi fyrir alla ferðamáta og iðandi mannlíf með verslun og þjónustu á jarðhæðum bygginga. Tillaga Trípólí arkitekta gerir ráð fyrir sérreinum fyrir almenningssamgöngur og hjólastíga á Grensásvegi og er gengið út frá þeirri tillögu í rammaskipulaginu. Gera má ráð fyrir að ítarlegri greining á þessari útfærslu, samhliða greiningu á öðrum breytingum á aðliggjandi gatnakerfi, leiði í ljós hvaða breytingar þarf að gera á Grensásvegi og öðrum aðkomuleiðum að Skeifunni.



Mynd 8 Tillaga Trípólí arkitekta að breytingum á Grensásvegi

Einnig hefur Verkfræðistofan Efla skoðað umferðarflæði um hringtorg við gatnamót Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs með það fyrir augum að loka fimmta armi hringtorgsins (Fákafen), sem að leiðir umferð beint inn á Skeifusvæðið. Aðgengi fyrir alla ferðamáta, sérstaklega gangandi og hjólandi vegfarendur, er nokkuð torvelt um hringtorgið eins og það er í dag. Frumgreining bendir til þess að þessi útfærsla sé möguleg, einkum ef einnig verða sett ljósastyrð gatnamót við næstu gatnamót þar fyrir sunnan, þ.e. gatnamót Fákafens og Skeiðarvogs, bílaumferð verði þannig dreift á fleiri tengingar og aðgengi virkra vegfarenda að Skeifunni bætt. Þar af leiðandi gerir rammaskipulagið ráð fyrir byggingarreit þar sem fimmti armur hringtorgsins er nú. Unnið er að lokagreiningu að umferðarmálum umhverfis Skeifuna á vegum samgöngustjóra umhverfis- og skipulagssviðs.

1.5.4 Útirými, almenningsrými, göturými, bílastæði

Útirými og dvalarsvæði eru af afar skornum skammti og aðstæður fyrir bílinn ráðandi. Aðgengi fyrir gangandi og hjólandi að svæðinu er slæmt og frekar óskýrt. Víða er töluvert kraðak á bílastæðum. Þó nokkur hæðarmunur er oft á milli lóða m.a. vegna landsigs og lóðir aðgreindar eru með stoðveggjum, sem torvela aðgengi gangandi og hjólandi enn frekar.

Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir borgarmiðuðu gatnakerfi með áherslu á hágæða almenningsrými.

1.5.5 Jarðvegur og grunnur

Jarðvegur í Skeifunni er þéttur og tekur ekki við miklu ofanvatni. Því er ekki hægt að nota ofanvatnslausnir sem byggjast á því að jarðvegur taki við miklu magni af vatni.

Grunnvatnið er metið á 2 – 2,5 m dýpi. Land hefur sigið á köflum og eru götur og lóðir í einhverjum tilfellum mishæðóttar.

Í rammaskipulaginu er gert ráð fyrir að ofanvatn verði að einhverju leyti leitt í svokallaðar blágrænar ofanvatnslausnir, sem munu einnig koma til með að grænka og fegra umhverfi svæðisins. Sjá nánari umfjöllun Eflu í fylgiskjali dags. des. 2017.

1.6 Saga skipulags og uppbyggingar

Fyrir liggur skýrslan Skeifan, Byggða- og húsakönnun dags. nóvember 2017. Núverandi byggð í Skeifunni byggðist upp í nokkrum áföngum sem iðnaðar- og athafnasvæði sem þróaðist einnig í verslunar – og þjónustusvæði. Í Byggða- og húsakönnuninni segir m.a. : "Skipulag Skeifunnar byggir á skýrum hugmyndum um iðnaðarhverfi, en þróast í aðrar fjölbreyttar áttir verslunar, þjónustu og og iðnaðarsvæðis. Í byggðinni eru mjög áhugaverð dæmi út frá byggingarlistarlegum og menningarsögulegum sjónarhóli. Sérstaklega á því svæði sem byggist upp á 7. áratugnum, sem býr yfir fjölbreyttum tilbrigðum við móðernískt atvinnuhúsnæði, sem saman mynda eina heild."

1.6.1 Húsakönnun og verndarákvæði

Áhersla er lögð á að varðveita byggðar- og atvinnusögu samhliða nýrri uppbyggingu og þéttingu.

Í húsakönnun er lagt til að byggingar við Skeifuna 3, 5, 7 og 17 (19) og Faxafen 7 njóti hverfisverndunar í rauðum flokki. Í gulum flokki eru byggingar við Grensásveg 3–11 og 13 og Skeifuna 10.



Mynd 9 Tillaga að verndun/varðveislumat í húsakönnun skv. Byggða- og húsakönnun frá 2017.

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

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda eftirfarandi almenn verndunarákvæði:

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

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

Fyrir þau hús sem vernduð eru í gulum flokki gilda almenn verndunarákvæði um byggðamynstur sem lagt er til að vernda, þ.e.:

- Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

1.6.2 Fornleifar

Samkvæmt Lögum um menningarminjar nr. 80/2012 hefur verið unnin fornleifaskráning dags. nóvember 2017. Samkvæmt fornleifaskráningu er ekki um fornleifar að ræða á skipulagssvæðinu.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar.

1.7 Hljóðvist

Gerðir verða útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi og áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðartalningu (2017) og umferðarspá. Viðmiðunargildi við uppbyggingu á skipulagssvæðinu samkvæmt reglugerð um hávaða er 65dB utandyra, þar sem um miðsvæði er að ræða.

Sjá nánar í stefnumörkun og fylgiskjali frá Eflu verkfræðistofu, Hljóðvistarskýrslu dags. desember 2017.



Mynd 10 Hljóðvistarkort EFLU nóvember 2017. Hljóðvist í 2ja m hæð miðað við núverandi umferð.

1.8 Veitur – lagnir - kvaðir

Við gerð deiliskipulags fyrir Skeifuna ber að taka tillit til frumhönnunar Veitna ohf. á veitukerfi skipulagssvæðisins og fylgiskjali þessarar tillögu dags. mars 2018.

Á mörgum lóðum eru kvaðir um veitulagnir á mæliblöðum. Þær kvaðir gilda áfram. Ef þörf er á að aflétta þeim eða breyta vegna uppbyggingar á svæðinu, ber að hafa samráð við Veitur. Kostnaður við færslu lagna vegna breytinga í skipulagi greiðist samkvæmt samkomulagi Veitna og Reykjavíkurborgar um kostnaðarskiptingu. Ef kemur til færslu á lögnum þar sem þær skarast við byggingarreiti skv. deiliskipulagi, þá kann lóðarhafi að bera kostnað af því.

Fjölga þarf dreifistöðvum rafmagns á svæðinu vegna fyrirhugaðra breytingar á starfsemi á svæðinu og aukins byggingamagns. Við frumhönnun veitukerfa verður sýnd tillaga að staðsetning dreifistöðva.

Endanleg tillaga að staðsetningu dreifistöðva verður unnin samhliða deiliskipulagsvinnu og kynntir verða skilmálar um staðsetning dreifistöðva í samræmi við orkupörf innan svæðisins.

Dælistöð hitaveitu (Grensásstöð) er á lóð við Skeifuna 1. Í deiliskipulagi þarf að tryggja aðkomu vinnubíla að stöðinni og afmarka athafnasvæði í kringum hana. Starfseminni getur fylgt ónæði s.s. hávaði og titringur sem hafa þarf til hliðsjónar við deiliskipulagsvinnu. Sjá einnig umsögn Veitna dags. 1. febrúar 2018 um tillögu að rammaskipulagi dags. 13.12.2017.

Á svæðinu er einfalt fráveitukerfi og gert er ráð fyrir að tvöfalda kerfið en einnig að draga úr frárennsli ofanvatns með blágrænum ofanvatnslausnum (sjá kafla 3.6.2 Blágrænar ofanvatnslausnir).

2 MEGINMARKMIÐ

2.1 Sjónarmið og skipulagsáherslur

Nýtt hverfi á gömlum grunni – nýtt hlutverk

Á grunni núverandi byggðar Skeifunnar rís nýr virkur miðkjarni í borginni, blönduð borgarbyggð með sjálfbærni að leiðarljósi. Í stað dreifðrar byggðar verður til fjölbreytt, hagkvæm og sveigjanleg byggð, þróuð og unnin í samráði við hagsmunaaðila á svæðinu.

Rammaskipulagið er umbreytingarskipulag, þ.e. eins konar “viðbótarskipulag”. Þau hús sem merk þykja af tilgreindum ástæðum verður haldið í og skapaður staðarandi, einkenni og fjölbreytni, ákveðinn hráleiki þar sem gamalt og nýtt er tvinnuð saman. Sjá einnig húsakönnun dags. nóvember 2017.

Kostir Skeifunnar ræktaðir – byggt á því sem fyrir er - hægfare þróun

Skeifan hefur verið kortlögð og gæði staðarins skilgreind, ásamt því sem betur má fara. Samkvæmt nýju rammaskipulagi verður hlúð að núverandi gæðum og þau styrkt. Það sem fyrir liggur er nýtt eftir föngum og byggt á því þar sem við á og staðaranda haldið. Innviði, fasteignir og aðrar fjárfestingar þarf að meta og gera tillögur um hvernig nýta megi sem best.

Hugmyndin er að Skeifan þróist hægum, öruggum skrefum í átt að heildstæðu borgarhverfi, samblandi íbúða, atvinnu og þjónustu, sem verður í góðum tengslum við nærliggjandi hverfi. Ásýnd Skeifunnar og starfsemi mun smám saman verða fjölbreyttari og höfða betur til borgarbúa.

Eigendur virkjaðir - “sjálfsprottið” skipulag

Með nýju skipulagi verður leitast við að skapa sameiginlega, skýra framtíðarsýn fyrir hverfið. Í kjölfarið á rammaskipulagi geta lóðarhafar á hverjum reit fyrir sig komið sér saman um gerð deiliskipulags þegar að þeim hentar. Þá hefst nánara samráð milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar um gerð deiliskipulags byggt á þeirri framtíðarsýn sem mörkuð er í rammaskipulagi.

Virkja þarf eigendur fyrirtækja, þá sem vinna á svæðinu og opinbera aðila til þátttöku í umbreytingunni. Auðskiljanleg verkáætlun er ákjósanleg svo ljóst sé hver ber ábyrgð á einstökum þáttum, t.d. virkar, vaktarar áætlanir, stofnun félaga og jafnvel opinber stuðningur til að styrkja þróun í átt að sjálfbærni.

Reykjavíkurborg myndi “gefa tóninn” og hefja framkvæmdir og gróðursetningu á sérstökum áherslusvæðum, s.s. dæmigerðri borgargötu eða torgi. Þannig yrði búið í haginn fyrir lifandi borgarumhverfi og atvinnu – og þjónustustarfsemi á jarðhæðum sem rími vel með íbúðum efri hæða. Nýja borgarrýmið verði hvatning fyrir lóðarhafa að hefjast handa við uppbyggingu á sínum lóðum.

Samfleytt skipulagsferli, uppbygging, sjálfbærni og vöktun

Móta þarf skipulagið áfram með virku samráði þannig að það verði sameiginleg framtíðarsýn lóðarhafa, annarra hagsmunaaðila og borgaryfirvalda. Mikilvægt er að hugsa skipulagsferlið í heild og að öllum sé ljóst hvert sé stefnt. Skipulagið verði sett fram með skýrum meginlínunum en verði jafnframt opið og sveigjanlegt í útfærslum. Ljóst er að umbreyting og uppbygging hverfisins mun taka nokkurn tíma. Því er mikilvægt að hver áfangi sé skilgreindur og falli vel að umhverfinu sem fyrir er. Einnig að þess sé gætt að einstakar framkvæmdir trufla sem minnst aðra starfsemi hverfisins á meðan á þeim stendur.

Við umbreytingu hverfisins er sjálfbærni höfð að leiðarljósi: Vistvænn ferðamáti, endurnýting, endurvinnsla sorps, vistspor byggingarefna og meðhöndlun yfirborðs vatns. Samtímis er nauðsynlegt að byggingar séu hugsaðar til langs tíma með markvissum aðferðum og verklagi og að áhrif á umhverfið verði metin í heild. Þar sem um er að ræða langt ferli er lagt til að vakta uppbyggingu og þróun þannig að gera megi ráðstafanir í tíma ef til neikvæðrar þróunar hverfisins kemur.

Byggð og lóðir

Gert er ráð fyrir að bílastæðum muni fækka á lóðum en við það gefst tækifæri til að nýta fyrrum bílastæði sem byggingarland ásamt með auðum lóðum og flétta þannig nýja Skeifu í borgarvefinn. Byggðin getur að jafnaði orðið fjögurra til sex hæða við borgargötur. Hæst við megingönguásinn og samgöngutorgið og þar er einnig hæst nýtingarhlutfall. Er þar lítið til vikmarka í aðalskipulagi. Framhliðum lóða sem snúa að borgarrými hverfisins verði stýrt hnitmiðað með skipulags- og byggingarskilmálum, á meðan aðrir hlutar innan skipulagsins t.d. uppbygging á baklóðum verður frjálfsari. Auknum byggingarheimildum lóða munu

fylgja kvaðir um að lagfæra og bæta umhverfið, gönguleiðir á lóðum og ásýnd mannvirkja gagnvart borgarrýminu, ásamt kröfu um lægra hlutfall bílastæða og ákveðið hlutfall gróðurs á lóð, t.d. í þakgörðum.

Vistvænar samgöngur – borgarmiðað gatnakerfi

Eitt af lykilatriðum fyrir nýja Skeifu eru góðar og fjölbreyttar samgöngur. Aðkoma bíla að hverfinu er auðveld enda hverfið vel tengt öflugustu stofnbrautum borgarinnar. Með nýju skipulagi er lögð áhersla á fjölbreyttan ferðamáta. Fyrstu skref umbreytingar Skeifunnar verða að bæta aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Stígakerfi Skeifunnar verður styrkt og stígatengingar við íbúðahverfi og skóla í næsta nágrenni bættar.

Skeifan hefur lykilstaðsetningu vegna tengingar við fyrirhugaðan samgöngu- og þróunarás borgarinnar meðfram Suðurlandsbraut. Öflug biðstöð fyrir almenningssamgöngur/Borgarlínu, s.k. samgöngutorg, verði við Suðurlandsbraut sunnan Glæsibæjar, í beinum tengslum við austur-vestur tengingu Borgarlínunnar og þjónustumiðu Skeifunnar. Með tilkomu “Ássins” verður Skeifan öflugur viðkomustaður nýrrar Borgarlínu við fjölbreytt þjónustu- og atvinnuhúsnæði og íbúðarbyggð.

Bíla- og hjólastæði

Stór bílastæðaflæmi eru nú hluti af yfirbragði og hverfismynd Skeifunnar. Í nýrri Skeifu er bílastæðaþörf svæðisins hugsuð heildstætt þannig að gestur í Skeifunni þurfi bara að leggja bíl einu sinni í hverfinu og geti farið fótgangandi milli áfangastaða innan hverfis. Lóðarhöfum verður gefinn kostur á uppbyggingu ofan á núverandi bílastæðum á lóð en uppfylli þá bílastæðakröfur annaðhvort innan lóðar eða utan. Innan lóðar geta bílastæði verið í þegar byggðum bílastæðakjöllum, á jarðhæðum undir gördum eða í sérstökum bílastæðahúsum fjær götuhliðum. Ef aðilar ætla að uppfylla bílastæðakröfur utan lóðar þurfa þeir að sýna fram á þátttöku í sameiginlegu bílastæðahúsi. Við borgargötur verði gjaldskyld bílastæði meðfram götum, sem tryggir að þau verði tiltæk fyrir viðskiptavinum frekar en starfsfólk eða íbúa. Í bílastæðahúsum verður lögð áhersla á að sem hæst hlutfall stæða verði skammtíma stæði. Reiðhjólastæði verða víðsvegar í hverfinu, sem næst inngöngum bygginga og við samgöngutorgið.

Götur og torg – áhersla á góð almenningssými

Megingatnakerfi Skeifunnar mun halda sér. Hringtorg verða þó lögð niður, enda óhentug hjólandi og gangandi vegfarendum. Stefnt er að því að semja við lóðarhafa um að götur sem í dag eru innan lóða verði að borgarlandi til þess að hægt sé að móta samfellt og vandað göturými fyrir alla ferðamáta. Göturými og torg, mörkuð byggingum gegna veigamiklu hlutverki þar sem áhersla er lögð á vönduð og velformuð almenningssými, borgargötur með trjágróðri og lífinn borgargarð/leiksvæði Skeifutorgið við megingönguás, þar sem njóta má mannlífsins í líflegu umhverfi. Almennt er lögð áhersla á að grænka svæðið frá því sem nú er, bæði almennings- og einkarými.

Fjölbreytt starfsemi og götulíf

Upphaflega byggðin í Skeifunni, lóðgarðar, var ætluð fyrir léttan iðnað og þjónustustarfsemi. Þar var skipulagshugmyndin um skýran aðskilnað landnotkunar ráðandi. Í tímans rás hefur uppbygging og starfsemi á svæðinu breyst og verslun og þjónusta vaxið, þótt enn sé byggð Skeifunnar víða tiltölulega stórgerð og einhæf. Byggðin hentar því oft ekki fjölbreyttari starfsemi sem miðkjarni þarf að hafa. Markmiðið er að viðhalda fjölbreyttu atvinnulífi svæðisins eins og kostur er, þótt ekki sé ósennilegt að plássfrek



Í nýrri Skeifu verður byggðin smám saman þétt með áherslu á blöndun íbúða og atvinnu. Lögð er áhersla á minni þjónustueiningar sem henta borgargötum og fjölbreyttar íbúðir sem stuðla að félagslegri fjölbreytni.

Í skipulaginu er lögð áhersla á líflegar jarðhæðir meðfram helstu götum Skeifunnar. Í hverfinu er nú mikið um stórar verslunareiningar sem hafa lítil tengsl við ytra umhverfi. Með uppbyggingu íbúða á svæðinu og bættu borgarrými mun skapast fjölbreytt mannlíf á svæðinu á mismunandi tímum sólarhrings og fjöldi gangandi vegfarenda aukast umtalsvert. Með fjölgun minni þjónustueininga í götuhæð og sýnilegri og aðgengilegri starfsemi utan frá, mun umhverfið verða þægilegra og aðlaðandi fyrir gangandi vegfarendur. Hið sama má segja um Glæsibæ sem mun samtengjast Skeifu um samgöngutorg. Þar mætti byggja sunnan Glæsibæjar og opna starfsemi í Glæsibæ til suðurs við torgið. Nýjar jarðhæðir skulu vera 4 metrar að hæð. Á opnu svæði sunnan Goðheimablokka mætti m.a. koma fyrir leikskóla nálægt aukinni uppbyggingu við Suðurlandsbraut og samgöngu- og þróunarárs.

Markmiðið er að Skeifan fái að þróast og byggjast upp að frumkvæði einstakra lóðarhafa á grundvelli aðalskipulags og rammaskipulags og haldi í sín upprunalegu einkenni að einhverju leyti.

3 STEFNUMÖRKUN

3.1 Rammaskipulag - byggðarmynstur

Yfirbragð byggðarinnar verði fjölskrúðugt borgarumhverfi. Núverandi og nýjar byggingar, sem saman mynda fjölbreytta götumynd og vel afmarkað bæjarrými í nútímalegu umhverfi. Varðveislumat sem fram kemur í húsakönnun Úrbanistan dags. nóvember 2017 er ráðandi í rammaskipulaginu og skipulagið felur í sér skírskotun í sögu og þróun Skeifusvæðisins.

Samkvæmt húsakönnuninni er m.a. gert ráð fyrir að halda í “forhúsin” í lðngörðum við Skeifuna 17 og 19. Þá er einnig litið til þess að nota megi skemmur sunnan þeirra með ýmsum hætti, en þær eru taldar sögulegar áhugaverðar. Í rammaskipulaginu er skilgreint hvaða möguleikar eru við framtíðaruppbyggingu á lóðunum þar eð oft á tíðum er ekki er lengur þörf fyrir skemmur miðað við nýja landnotkun. Þó svo að byggingar breytist, þá er enn haldið í karakter sem einkennir svæðið.

Í nýju íbúðarhúsnæði er miðað við fremur litlar íbúðir og fjölbreytta búsetukosti. Atvinnuhúsnæði sem við bætist er bæði í stökum byggingum á á götuhæðum þar sem gert er ráð fyrir verslun og annarri þjónustu samkvæmt. nánari skilgreiningu í skilmálum. Heimild er fyrir kjöllumur undir byggingum þar sem aðstæður leyfa.

Byggð verður þéttust á Skeifusvæði norðanverðu og meðfram Suðurlandsbraut við samgöngu- og þróunarárs. Byggðin þynnist er fjær dregur að Miklubraut.



Mynd 11 Yfirlitsmyndir heildaryfirbragð- horft til suðvesturs



Mynd 12 Yfirlitsmyndir heildaryfirbragð- horft til suðurs

3.2 Almenningsrými og göturými

Grunnhugmynd rammaskipulagsins byggir m.a. á mikilvægi bæjarrýmis, mótun þess með byggingum, gróðri og/eða veggeiningum og hvernig velmótað borgarrými getur hvatt til umbóta og uppbyggingar svæðisins. Þar er áhersla lögð á vistlegt, fjölbreytilegt yfirbragð, ásýnd og umhverfi með vönduðu og nýstárlegu efnisvali og virkum götuhliðum á jarðhæð.

Meingönguás sem býður upp á líflegt borgarumhverfi liggur frá aðalskiptistöð borgarlinu sunnan Glæsibæjar að göngubrú yfir Miklubraut að Bústaðahverfi. Sunnan Glæsibæjar, við borgarlinustöð er gert ráð fyrir torgi. Þangað opnast veitingastaðir, verslun og þjónusta að torginu. Gönguásinn "smitar" frá sér inn í Skeifusvæðið s.s. við torgið um miðbik ássins, Skeifutorgið. Við torgið er hugsanleg aðkoma að bíla-stæðahúsi, sem núgildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir. Reykjavíkurborg mun hafa frumkvæði að gerð torgsins þar sem verður dvalar – og leiksvæði, aðstaða fyrir matsöluvagna og götueldhús, viðkomustaður í umhverfinu sem hvetur til samskipta fólks á svæðinu.

Fyrir utan gangstéttir við götur er gert ráð fyrir að stígar fíkrí sig milli lóða og samtengi og virki rýmin og auki á félagsleg tengsl. Skjólgóð, friðsæl inngarðarými verða innan byggingarreita með aðstöðu fyrir útveru, leiki og matjurtarækt svo eitthvað sé nefnt.





3.3 Umferð og aðkomur

Lagður er grunnur að borgarmiðuðu gatnakerfi með áherslu á gæða almenningssými þar sem götur fá yfirbragð borgarumhverfis með götutrjám og samsíða bílastæðum og hjólastæðum. Aðalinngangar íbúða og þjónustu verði einkum frá götum og aðkomustígum. Hringtorg verða felld niður á svæðinu. Kappkostað er að umferð verði örugg með hóflegum aksturshraða. Aðstæður fyrir hjólréiðar og gangandi vegfarendur verði skýrar, öruggar og áhugaverðar. Tvær mismunandi gerðir gatna eru skilgreindar á svæðinu (A og B):

A götur eru skilgreindar sem borgargötur samkvæmt aðalskipulagi: Lykilgata viðkomandi hverfis. Helstu þjónustukjarnar og stofnanir hverfisins standa við götuna og gatan er oft mikilvægasta samgöngutengingin við næsta hverfi eða borgarhluta fyrir alla helstu ferðamáta. Gata sem hefur sögulegt mikilvægi, sterka ímynd eða er mikilvægur sjónás í borgarlandslaginu. Heitið vísar til hinnar hefðbundnu götu í þéttri byggð þar sem húsið, gatan og opna rýmið mynda órofa heild.

B götur eru í anda vistgatna og minni um sig. Þær eru einkum þar sem mest verður um íbúðarhúsnæði. Hámarkshraði á svæðinu verður 30 km en gert er ráð fyrir lægri hámarkshraða á götum sem skilgreindar eru sem vistgötur. Sjá einnig skýringarmyndir bls. .

Gert er ráð fyrir að aðkomur akandi verði tvær frá Grensásvegi, ein frá Suðurlandsbraut og ein frá Skeiðarvogi. Gert er ráð fyrir nýrri götu (kvöð um götu) sunnan Skeifunnar 13. Fimm arma hringtorgi Skeiðarvog/Suðurlandsbrautar verður að líkindum breytt í hefðbundin ljósastýrð gatnamót.

3.4 Borgarlínan og strætó

Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð Borgarlína, þ.e. hágæða almenningssamgöngur í sérrými, sem að öllum líkindum verður í formi hraðstrætó, muni liggja meðfram Suðurlandsbrautinni. Biðstöðvar Borgarlínu eru fáar og markvisst staðsettar og í nágrenni þeirra mun rísa þétt byggð með háu þjónustustigi hvað verslun, samfélagsþjónustu, menningu og afþreyingu varðar. Einnig er lögð sérstök áhersla á aðlaðandi umhverfi og gott aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða í deiliskipulagi verða að endurspeglar þessa áherslu á vistvæna ferðamáta.

Gert er ráð fyrir að götúrými Borgarlínu verði með hágæða almenningssamgöngum í sérrými í miðju götunnar með gróður beggja vegna sem getur nýst til meðhöndlunar á ofanvatni. Akreinar fyrir bílaumferð verði sín hvoru megin við það. Gjaldskyld bílastæði verða beggja vegna götu með gróðurbelti á markvissu millibili á milli stæða. Aðgreindir hjólastígar með einstefnu eru einnig sitt hvoru megin götunnar, Götulýsing og hjólastæði eru við gangstéttir.

Þrátt fyrir að enn sem komið er sé ekki gert ráð fyrir að Borgarlínan fari um Miklubrautina fram hjá Skeifunni mun stofnbrautin áfram vera mikilvæg leið fyrir almenningssamgöngur og lögð áhersla á að bæta hana s.s. með því að lengja sérstakar strætóreinar og með forgangi á ljósastýrðum gatnamótum. Grensásvegurinn er einnig mikilvæg leið almenningssamgangna og það hlutverk mun verða enn mikilvægara með tilkomu Borgarlínu á Suðurlandsbraut þar sem Grensásvegur mun tengja almenningssamgöngur meðfram Suðurlandsbraut og Miklubraut.



Mynd 13 Möguleg Borgarlínustöð við Suðurlandsbraut.

3.5 Bílastæði og hjólastæði

Í rammaskipulaginu er áhersla lögð á vistvænar samgöngur í samræmi við aðalskipulag og er kröfu um fjölda bílastæða breytt frá eldra deiliskipulagi frá 2001 í samræmi við það. Vegna fjölbreyttrar landnotkunar og nálægðar við samgöngu- og þróunarsvæði minni þörf en áður fyrir einkabíl á svæðinu. Fjöldi og fyrirkomulag bílastæða verður skilgreint í deiliskipulagi byggt á bíla- og hjólastæðastefnu, sem nú er unnið að hjá Reykjavíkurborg. Þar er lögð áhersla á að draga úr fjölda bílastæða meðfram fyrirhugaðri Borgarlínu og í nálægð við öflugar almenningssamgöngur. Því má gera ráð fyrir að leyfilegur hámarksfjöldi bílastæða á svæðinu, sem liggur meðfram samgöngu- og þróunarsvæði og nýtur nálægðar við mjög góðar almenningssamgöngur, muni vera lækkaður töluvert. Einnig býður fjölbreytt landnotkun upp á samnýtingarmöguleika bílastæða atvinnuhúsnæðis og íbúðarhúsnæðis.

Almenn bíla- og hjólastæði verði meðfram götum á borgarlandi og í bílastæðahúsum s.s. við Skeifutorg og meðfram Miklubraut. Gert er ráð fyrir gjaldskyldu stæða í göturými. Auk opinna bílastæða ofanjarðar er gert ráð fyrir að bílgeymslum megi koma fyrir í núverandi skemmum meðan á umbreytingu stendur og í þegar byggðum kjöllum. Bílastæði má einnig staðsetja undir upplyftu almenningssvæði, þ.e.a.s. á jarðhæð, þar sem gæti verið innigardur ofan á.

Skilyrt er að við uppbyggingu lóða sé einhver hluti lóðar 15-25% notaður undir almenningssvæði, garð eða torg. Aðstæður á lóðum eru mismunandi, m.t.t. starfsemi og þjónustu og fer hlutfall eftir því. Að þessu uppfylltu geta bílastæði verið ofanjarðar.

Bílastæði á ekki sjálfkrafa að fylgja íbúð sem er í nálægð við stoppistöð Borgarlínu heldur geta íbúar átt möguleika á því að kaupa sér aðgang að stæði. Það er, kostnaður við gerð bílastæða skal ekki vera innifalinn í íbúðarverði heldur bætist við ef óskað er eftir stæði í bílastæðahúsi. Heimilt verði að fækka bílastæðum á lóð með því að sækja um bílastæði/kaupa sig inn í bílastæðahúsi. Lóðarhafar geta sameinast um að byggja bílastæðahús og stofnað sérstakt félag um rekstur þess. Bílastæðabókhald er þá á einni hendi og tryggt að rekstur bílastæða verði sem hagkvæmastur og geta bæði íbúar og atvinnurekendur sótt um stæði. Tryggja skal að hægt sé að komast í og úr bílageymslum án þess að nýta þurfi stigahús íbúða eða atvinnuhúsnæðis. Merkingar fyrir slík stigahús eru á uppdráttum. Staðsetning er leiðbeinandi.

Reikna skal nauðsynlegan fjölda bílastæða fatlaðra skv. 6.2.4 gr. og töflu 6.01 í byggingarreglugerð og skv. töflu 602 í sama kafla fyrir fjölda slíkra stæða fyrir verslunar – og þjónustuhúsnæði. Ásamt því að vera í borgarrými verði hjólastæði einnig á lóðum, t.d. í inngörðum, hjólaskýlum og opnum grindum, aðgengileg á jarðhæð og sem næst inngöngum. Fjöldi hjólastæða skal einnig vera í samræmi við stefnu um bíla- og hjólastæði sem nú er í vinnslu. Hjólastæði skulu vera eins nálægt inngöngum bygginga og unnt er, eða innan við 15m. Hjólastæði starfsmanna geta verið í læstu rými, t.d. í tengslum við bílageymslur. Rafhleðslustöðvum fyrir bíla og hjól skal komið fyrir á skilgreindum stöðum.

3.6 Umhverfismál

Umhverfismat skal unnið m.t.t. 5. mgr. 12.gr. skipulagslaga, þ.e. gerð grein fyrir umhverfisáhrifum á svæðinu þegar til deiliskipulagsbreytinga kemur. Frá umhverfissjónarmiði er jákvætt að byggingarlandið sé raskað land.

Kappkostað verði að halda neikvæðum áhrifum á umhverfið í lágmarki og leysa tæknileg atriði með vistvænum hætti. Áhersla á breytta ferðamáta, nálægð við Borgarlínu og góðar almenningssamgöngur og bætt aðgengi fyrir gangandi og hjólandi hafa mjög jákvæð áhrif á umhverfið.

3.6.1 Vistvæn uppbygging - úrgangsstjórnun

Stefnt skal að því að nýta þær byggingar á staðnum sem til þess eru bærar, bæði með tilliti til umhverfismála og byggingarsögu, eins og kostur er. Notast skal við vistvæna byggingartækni og efni við gerð nýrra mannvirkja á svæðinu. Góð orkunotkun bygginga endurspeglar í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem litið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi. Við þarft niðurrif skal beitt markvissri vistvænni úrgangsstjórnun. Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnið, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun.



3.6.2 Blágrænar ofanvatnslausnir

Skeifan er náttúrulegur lágpunktur í landslagi Reykjavíkur og aðstæður því þannig að ofanvatn sem fellur á svæðið rennur ekki náttúrulega frá svæðinu.

Markmið með ofanvatnslausnum í Skeifunni er tvíþætt. Annars vegar að tefja sem mest rennsli ofanvatns frá svæðinu í heild þar sem að allt ofanvatn sem fellur í Skeifunni rennur í blandlögn neðst á svæðinu. Þetta markmið er sett með það í huga að minnka álagið á fráveitukerfinu í rigningaraburðum og þannig bæta virkni fráveitukerfisins. Hins vegar er markmið ofanvatnslausna að hreinsa ofanvatn sem rennur af götum innan svæðisins. Auk þessara markmiða er tilgangur ofanvatnslausna að auka hlutfall grænna svæða í Skeifunni og bæta ásýnd svæðisins.



Uppbygging ofanvatnslausna í Skeifunni er háttað þannig að ofanvatn sem fellur innan lóðar er tafið innan sömu lóðar, áður en það er leitt í regnvatnslagnir í götu. Ofanvatn sem fellur á vegi og bílastæði utan lóðar skal leiða að ofanvatnsrásum sem staðsettar verða meðfram götum. Í ofanvatnsrásunum er ofanvatnið hreinsað áður en það er leitt í regnvatnslagnir í götu. Regnvatnslagnir á svæðinu verða tengdar við 1000 mm blandlögn sem liggur frá Skeifunni.

Stefnt skal að því að tefja ofanvatn sem fellur á þök nýbygginga með því að nota græn þök. Hlutfall græns yfirborðs innan hvernar lóðar skal vera a.m.k. 25 % af heildarstærð lóðarinnar. Leitast skal við að koma ofanvatni frá þökum og öðrum flötum innan lóða í jarðveg. Frá hverri lóð má í mesta lagi streyma 12 l/s/ha af ofanvatni inn í regnvatnslagnir í götu.



Ofanvatnsrásir sem staðsettar verða meðfram götum skulu vera opnar og með lágpunkt í miðju þversniði rásar. Einnig skal koma fyrir grasi eða öðrum viðeigandi gróðri í opnu ofanvatnsrásunum. Í ofanvatnsrásum mun ofanvatn geta sigið niður í jarðveginn og það hreinsað í því ferli. Þegar jarðvegur tekur ekki lengur við mun ofanvatnið streyma úr ofanvatnsrásunum og í lokað kerfi regnvatnslagna sem flytur ofanvatnið burt frá svæðinu. Þar sem Skeifan er lágpunktur í landslaginu þarf að koma fyrir regnvatnslögnum sem taka við vatni frá ofanvatnsrásum þegar magn ofanvatns verður of mikið til að geyma í ofanvatnsrásunum. Regnvatnslagnirnar virka því sem yfirfall fyrir ofanvatnslausnirnar. Þetta er öryggisráðstöfun til að koma í veg fyrir að ofanvatn valdi flóðum á svæðinu. Til þess að koma ofanvatni úr ofanvatnsrásum og inn í lokað kerfi regnvatnslagna skal koma fyrir niðurföllum í ofanvatnsrásum á viðeigandi stöðum. Niðurföllin ætti að staðsetja þannig að ristin standi nokkuð upp frá botni rásanna þannig að ofanvatn streymi ekki inn í niðurföllin nema í því tilfelli að ofanvatnsrásir séu við það að fyllast. Fyrst og fremst er gert ráð fyrir blágrænum lausnum í götum.

Lóðarhafa ber að sýna fram á að skilyrði sem fram koma í rammaskipulagi Skeifunnar varðandi ofanvatnslausnir séu uppfylltar á viðkomandi lóð í deiliskipulagsbreytingum. Lóðarhafi skal leggja fram skýrslu þar sem gerð er grein fyrir lausn ofanvatnsmála á lóðinni og útreikningar á magni sýndir.

3.7 Gróður

Hlutfall gróðurs er áskilið, ýmist sem trjágróður, gras, gróður á þaki eða veggjum. Grænir geirar með fjölbreyttum og fallegum gróðri skulu vera meðfram götum. Þök nýbygginga skulu vera græn og bílastæði á lóð skulu vera gegndræp, t.d. úr grassteini.

Hlutfall græns yfirborðs innan hvernar lóðar skal vera a.m.k. 25 % af heildarstærð lóðarinnar.



3.8 Sorpmál – sorpgeymslur/sorpskýli – endurvinnsla

Gera skal ráð fyrir fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar. Huga þarf að kröfum sorphirðu borgarinnar um hámarksfjarlægð og aðgengi frá sorpbíl. Aðstaða til flokkunar sorps m.t.t. endurvinnslu verði á aðgengilegum losunarstöðum.

Úrgangslosun er sýnd miðsvæðis á skýringarmynd, á áberandi stað og grenndarstöð sýnileg með góðu aðgengi gangandi, hjólandi og akandi. Ein grenndarstöð þarf að vera á svæðinu á borgarlandi. Möguleikar á djúpgámum/neðanjarðargámum í ráðgerðu borgarumhverfi verði skoðaðir í takti við stefnumörkun Reykjavíkurborgar í þeim efnum.

Þörf er á skýrum aðskilnaði milli heimilissorps og fyrirtækjasorps. Fjarlægð frá heimili að grenndarstöð má vera að hámarki 500m. Almennt skal gera ráð fyrir sorpgeymslum á jarðhæð innan byggingarreita, t.d. í tengslum við innganga og/eða port í íbúðarhúsnæði.



Mynd 14 Dæmi um neðanjarðarsorpgám

3.9 Skuggavarp

Við deiliskipulagsgerð skal þess gætt að svæði fyrir almenningsrými og garða séu sólrík og skjólgóð.



Mynd 15 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.16



Mynd 16 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.13



Mynd 17 Skuggavarp á sumarsólstöðum í júní kl.10



Mynd 18 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.16



Mynd 19 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.13



Mynd 20 Skuggavarp á jafndægri í mars og september kl.10

3.10 Götu- og stígalýsing

Huga skal vel að ljósvist og skulu svæði fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur fá jafnmikla eða meiri lýsingu en götur fyrir bílaumferð. Gæta skal að ljósmengun þannig að ljósgjafar séu varðir og varpi birtu einungis þangað sem þeim er ætlað að lýsa og trufla ekki umferð eða starfsemi hjá lóðarhöfum. Birta skal vera lágstemmd með aukinni lýsingu við götupveranir, gatnamót og í almenningsrýmum. Hæð staura skal aðlöguð að götummynd hverju sinni og skulu götugögn fyrir lýsingu, s.s. staurar og fleira, taka mið af fyrirhugaðri snjallvæðingu borgarinnar varðandi búnað, burðarþol og tengingar við afl- og fjarskiptakerfi.

3.11 Skiltun

Skiltum skal stílt í hóf og óheimilt að vera með skilti sem blikka eða eru með hreyfimyndum. Heimilt er að vera með skilti við aðalinnganga með heiti fyrirtækja og/eða starfsemi í tiltekinni byggingu. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir uppsetningu skilta hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Sjá einnig leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um skilti, staðsetningar og notkun.

3.12 Aðkomur í byggingar - inngangar og aðgengi í garðrymi

Lögd er áhersla á yfirbragð borgarumhverfis og að bæjarrými Skeifunnar verði líflegt og öruggt.

Aðalinngangar á efri hæðir eru að jafnaði frá göturými.

A.m.k. ein aðkoma skal vera á hverri hlið byggingar frá götu um inngang stigahúss eða um port í gegnum byggingu. Þannig er m.a. fylgt eftir sjónarmiðum um borgaryfirbragð og líflegt bæjarrými.

Við borgargötur skal vera lifandi starfsemi á jarðhæð með inngöngum á hverri götuhlið og verslunargluggum.

3.13 Byggingarlínur og byggingarreitir- kjallarar

Byggingarlínur eru táknaður með heilum þykum línur. Byggingarlína ákvarðar staðsetningu húss á götuhlið og skal húsveggur fylgja henni a.m.k. 70 %. Húsform innan byggingarlínu í reiti eru frjálsari sbr. skýringarmyndir. Byggingarlínur koma fram á skýringaruppdraetti. Byggingarreitir eru einungis gefnir upp þar sem húsdýpt er takmörkuð.

Kjallarar eru heimildir undir húsum.

3.14 Húshæðir og þök

Almennt er gert ráð fyrir 4–6 hæða byggingum. Sjá einnig vikmörk í aðalskipulagi.

Þök nýbygginga skulu vera græn, þ.e. þakin gróðri. Gera má ráð fyrir þaksvölum ofan á þaki þar sem hæð er inndregin og skal yfirborð þá ýmist timburklætt, hellulagt, eða með gróðurþekju.

3.15 Útlit og yfirbragð bygginga og lóða

Vandað skal til allrar hönnunar og frágangs bygginga og annarra mannvirkja. Götuhliðar fái sérstaka áherslu og hönnun með tilliti til hluta borgarrýmisins og ásýndar.

Við efnisval fyrir byggingar og lóðir skal leitast skal við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar.

3.16 Hljóðvist

Efla hefur unnið hljóðvistarskýrslu fyrir svæðið sem byggir á reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Hljóðvist við byggingar skal reikna sérstaklega þegar frumdrög endanlegra bygginga liggja fyrir og skal tryggt að á öllum lóðum séu kröfur um hljóðvist uppfylltar. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja á og við reitinn. Hljóðstigið var reiknað í 2 m hæð yfir jörð fyrir tvö tilfelli, núverandi umferð og framtíðarumferð. Fengnar voru upplýsingar um núverandi umferð frá umferðartalningum á gatnamótum við Skeifuna haust 2017. Við áætlun framtíðarumferðar (2040) er tekið mið af breyttum ferðavenjum borgarbúa til samræmis við aðalskipulag Reykjavíkur.

Ljóst er að þörf er á mótvægisáðgerðum á Skeifusvæðinu. Nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða fer fram á seinni stigum. Ekki er talið raunhæft að verja efri hæðir húsanna með hljóðveggjum en beita mætti byggingartæknilegum lausnum á þau hús sem við á, til að uppfylla kröfur um hljóðstig innandyrna. Krafa í reglugerð um hljóðstig innandyrna er að hljóðstigið sé undir $L_{eq} = 30 \text{ dB(A)}$.

Skeifan- heildarendurskoðun skipulags – rammaskipulag (útg. 02)

3.17 Tölulegar upplýsingar

Yfirlit byggðar í Skeifunni eftir skipulagsreitum. Stærðir, nýtingarhlutfall, íbúðafjöldi og atvinnuhúsnæði er háð útfærslum hverju sinni og er fyrirvari gerður við byggingarmagn og íbúðarfjölda en tölulegar upplýsingar ákvarðast endanlega við deiliskipulagsbreytingar. Þá getur íbúðum fjölgað í núverandi húsnæði sem áður var atvinnuhúsnæði.

REITUR	HÚSHÆDIR	STÆRD	N.HL	BYGG.M.	ÍBÚÐIR FJÖLDI	ÍBÚÐIR STÆRDIR	BÍLAST- HÚS	ÞJÓNUSTA STÆRD	NÚVERANDI BYGG.MAGN	ELDRI HEIMILDIR	AUKNING B.M.- E.H.
G1	5	9.945	1,64	16.283	0	0		16.283	4.409	10.939	5.344
1	4-6	13.393	1,7	22.768	152	13.680		9.088	7.368	10.718	12.050
2	4-6	12.651	1,7	21.507	140	12.600		8.907	6.493	7.623	13.884
3	4-6	20.387	1,7	34.658	187	16.830		17.828	6.539	6.539	28.119
4	2-6	36.288	1,3	47.174	0	0		47.174	31.262	33.062	14.112
5	2-6	23.746	1,3	30.870	0	0		30.870	17.429	21.229	9.641
6	4-6	23.635	1,8	42.543	54	4.860		37.683	30.871	30.871	11.672
7	4-6	10.242	2,1	21.508	104	9.360		12.148	8.914	8.914	12.594
8	4-6	6.765	3,2	21.648	60	5.400	13.300	2.948	3.223	4.423	17.225
9	4-6	6.992	1,7	11.886	53	4.770		7.116	7.009	7.009	4.877
SAMT.				270.846	750	67.500	13.300	190.046	119.108	141.327	129.519
VIÐBÓT RAMMASKIPULAGS					67.500	13.300	70.938		151.738	129.519	

Tafla 1. Leyfilegt byggingarmagn, fjöldi íbúða, magn atvinnuhúsnæðis og húshæðir skv. rammaskipulaginu.

3.18 Atvinnuhúsnæði

Miðað er við að um 35 þúsund m² af nýju atvinnuhúsnæði bætist við á svæðinu. Dreifing byggingarmagns nýs atvinnuhúsnæðis kemur fram á merktum skipulagsreitum rammaskipulags.

3.19 Íbúðarhúsnæði

Miðað er við fremur litlar íbúðareiningar og er gengið út frá 90 m² í útreikningum. Dreifing nýrra íbúða kemur fram á merktum skipulagsreitum rammaskipulags. Þá má gera ráð fyrir að núverandi húsnæði verði að einhverjum hluta breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðir þar sem aðstæður leyfa.



Mynd 22 Rammaskipulagsuppráttur - yfirlitsmynd skipulagsreita

4 SKIPULAGSAÐFERÐ

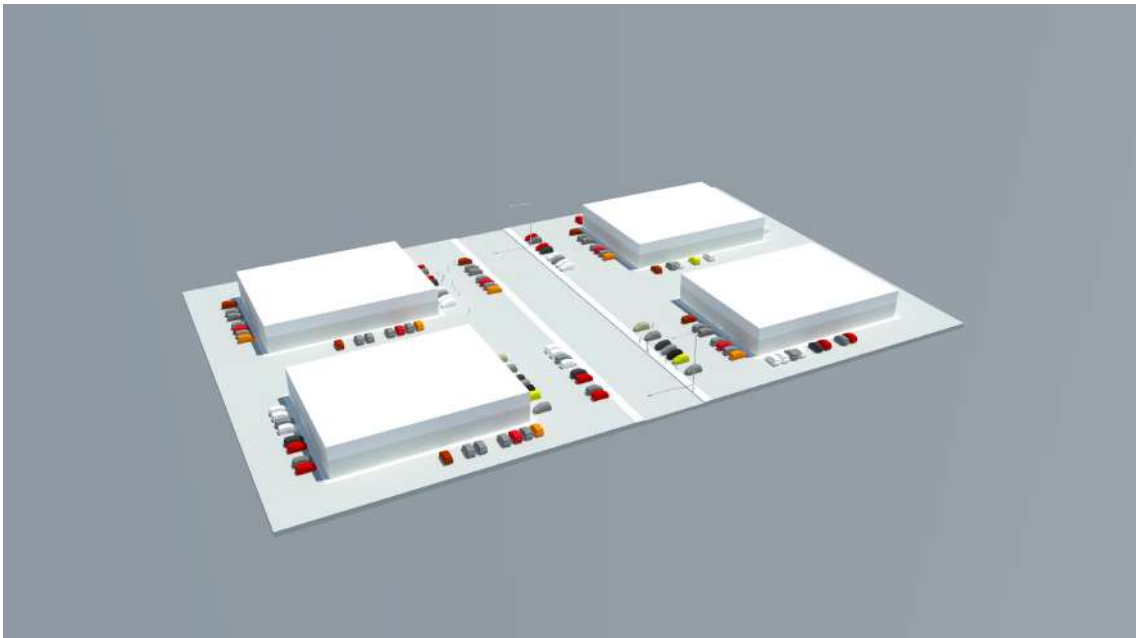
4.1 Aðferðarfræði

Skipulagsaðferð/aðferðarfræði í rammaskipulaginu er þannig, að hver skipulagsreitur fyrir sig er tekinn fyrir og tekin sýnidæmi/leiðarvísar um hvernig hann geti mögulega þróast, s.s. leiðbeiningar um hvernig hægt sé að halda í byggingu að hluta eða í heild en þrjóna við. Gerð er grein fyrir byggingarmagni, íbúðafjölda, nýtingarhlutfalli ásamt starfsemi og sett fram sýn um að halda áfram í ákveðna tegund athafnastarfsemi. Haft er í huga að sýna fram á hvernig svæðið getur byggst upp yfir langan tíma, reit fyrir reit, þannig að núverandi starfsemi svæðisins verði sem minnst fyrir truflun.

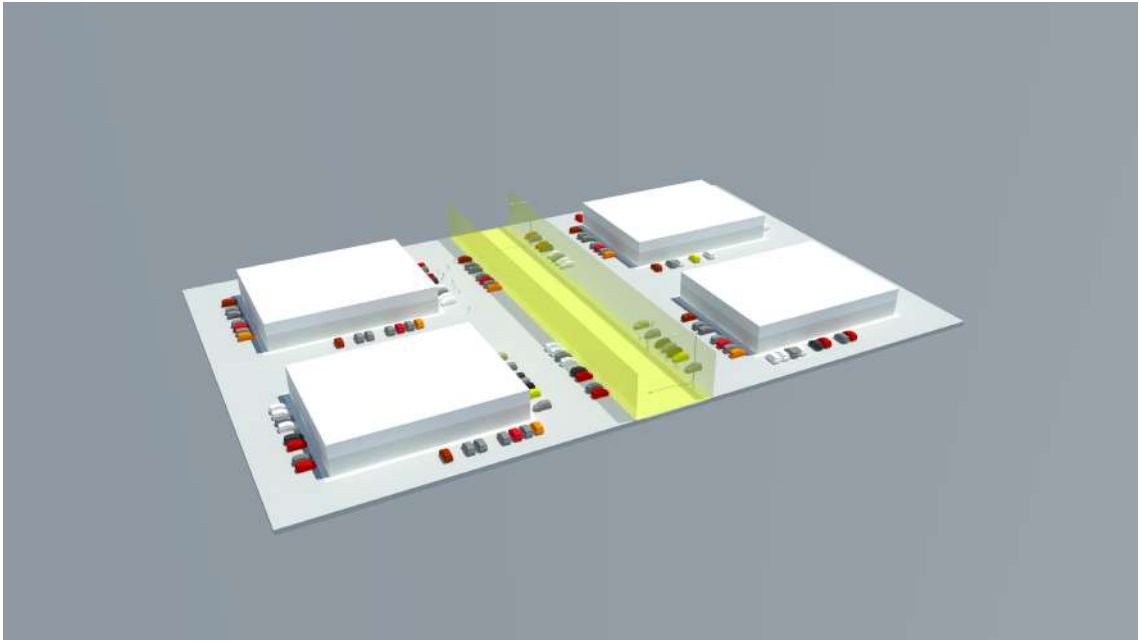
Sýndir eru möguleikar á skýrum og sveigjanlegum byggingaráföngum.

Ákveðin skipulagsákvæði eru mjög rúm s.s. hvað snertir byggingarreiti og íbúðastærðir, en önnur atriði strangari s.s. byggingarlína við götu, (70% byggingarlínu bundin við borgargötu) og útlitsákvæði götuhliðar og landnotkun.

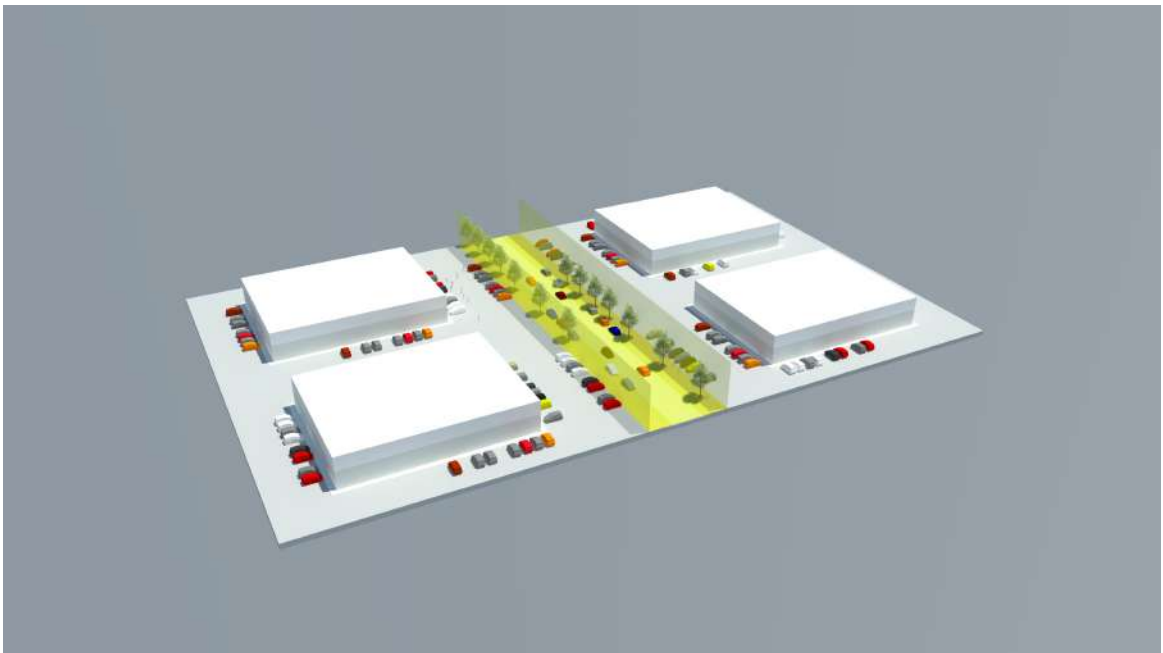
Lögð er áhersla á að byggingarheimildir sem settar verða fram í deiliskipulagsbreytingu byggðri á rammaskipulagi taki mið af því að gert er ráð fyrir hágæða almenningssamgöngum á svæðinu og Borgarlínu meðfram Suðurlandsbraut.



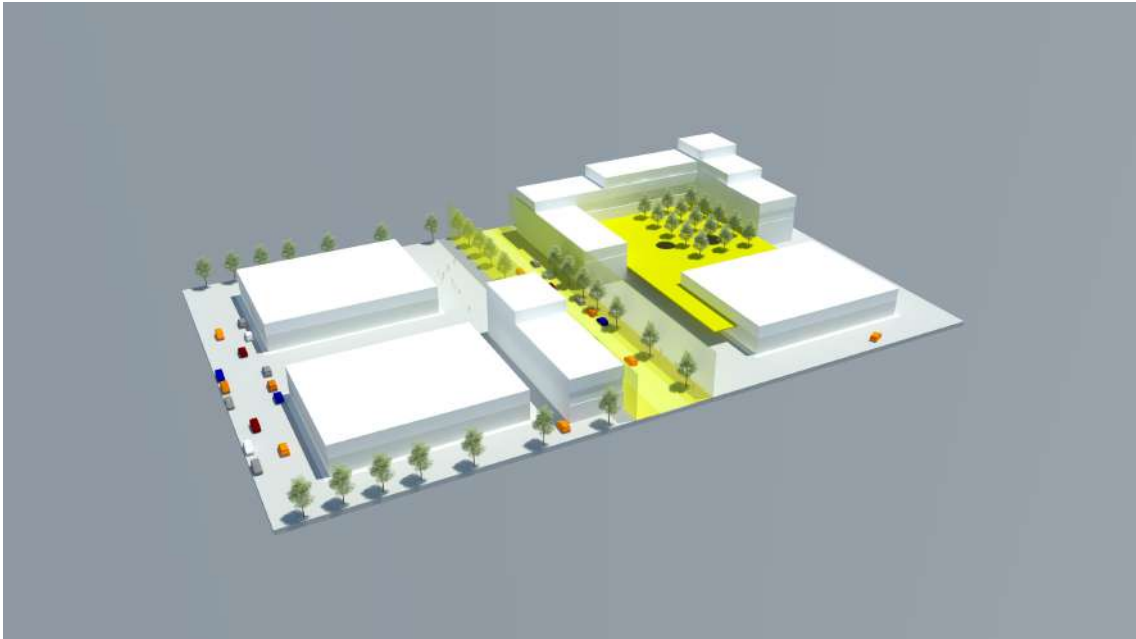
Mynd 23 Óstaðbundin skýringarmynd – núverandi ástand



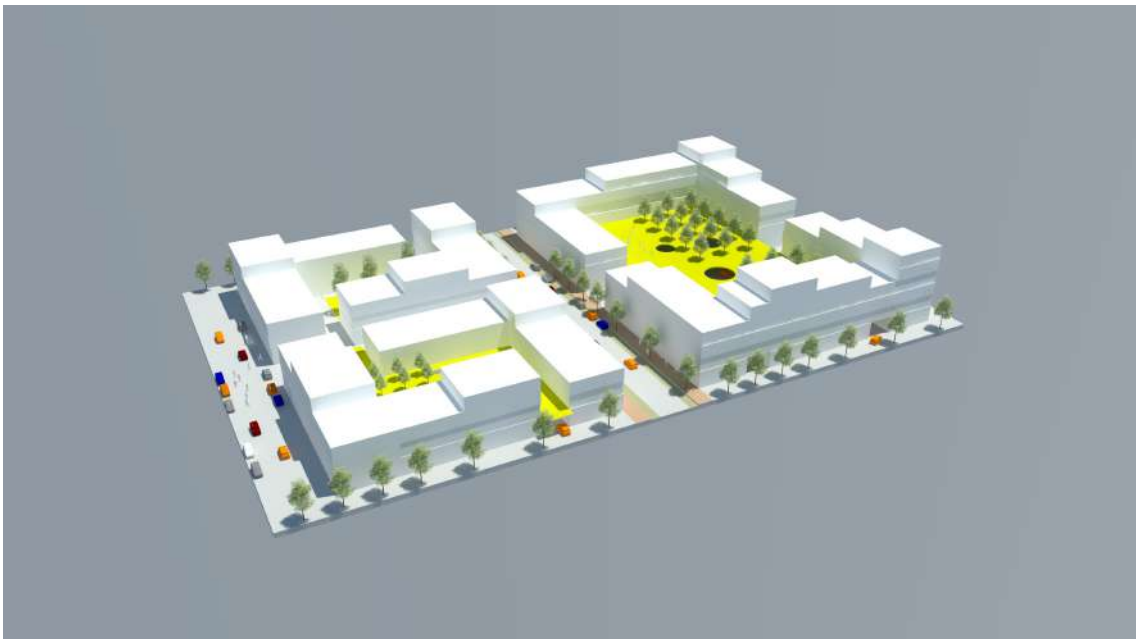
Mynd 23 Þróun göturýmis 1



Mynd 23 Þróun göturýmis 2



Mynd 23 Þróun uppbyggingar 3



Mynd Þróun uppbyggingar 4

4.2 Umbreytingin – hvati – uppbyggingarákvæði – samráð

Reykjavíkurborg mun leggja áherslu á að tímasetja og forgangsraða gangi framkvæmda í götum og opnu almenningssými, í takt við uppbyggingu innan nærliggjandi skipulagsreita, sem hvetji til uppbyggingar í samræmi við markmið aðalskipulags og rammaskipulags. (Götur, gönguleiðir, torg, gróður, bílastæðahús).



4.2.1 Hvatar

Koma þarf á hvötum til að ýta undir umbreytingu og flýta fyrir uppbyggingu á svæðinu. Slá mætti af gjöldum til borgarinnar, sem væri hvati til að hefja framkvæmdir sem fyrst. Mestur afsláttur væri fyrst eftir að rammaskipulagið tæki gildi en færi síðan lækkandi.

Staða hverfisins mun breytast mikið þegar fyrstu íbúðirnar koma í hverfið og mikilvægt að almenningsrýmið taki breytingum í samræmi við það.

Hugsanlega verða settar ákveðnar tímasetningar (aðlögunartími) þannig að lóðarhafar verði að ljúka framkvæmdum fyrir ákveðinn tíma.

4.2.2 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Fjöldmargir eigendur eru innan hvernar lóðar. Um 30 misstórar lóðir eru í eigu á annað hundrað aðila.

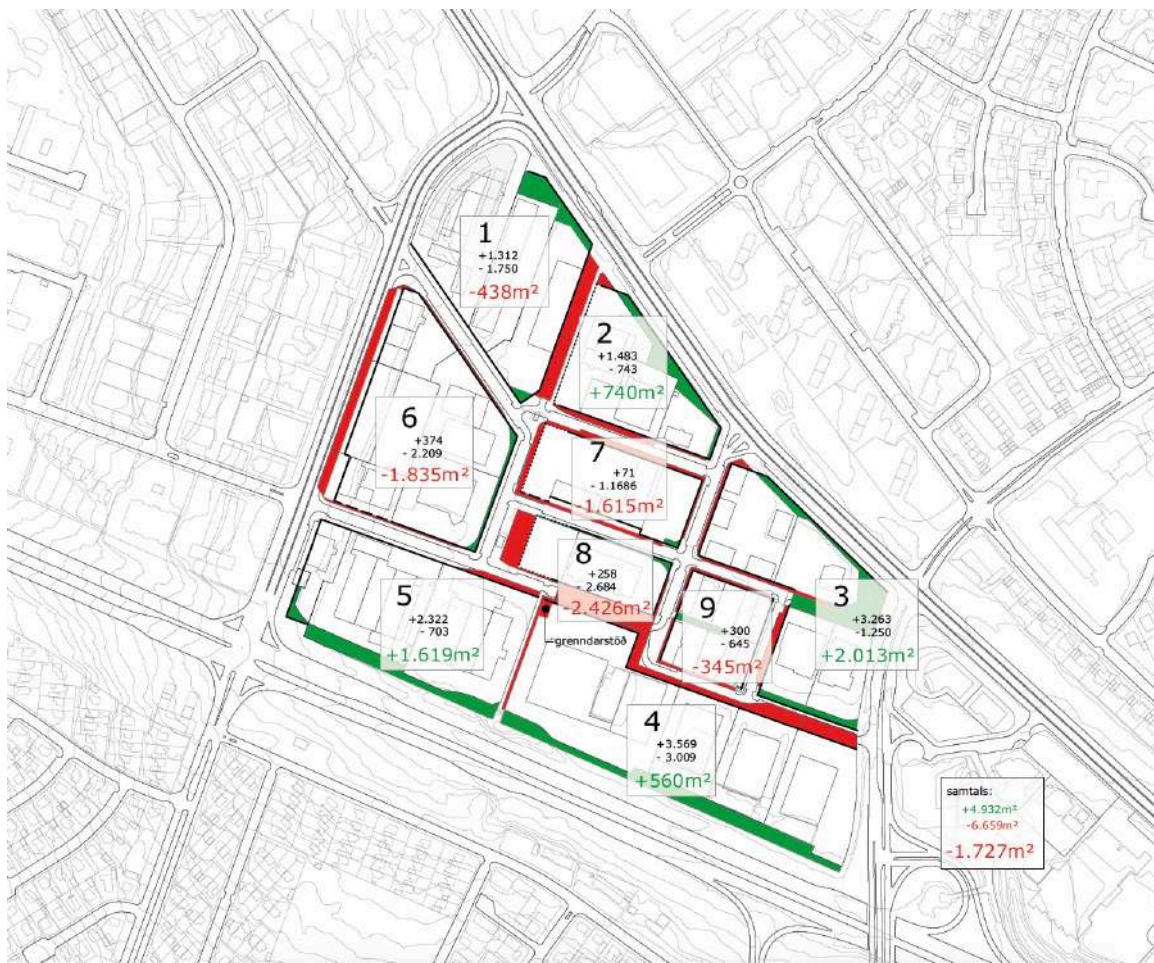
Uppbygging verður að frumkvæði einstakra eigenda. Að jafnaði verður ekki hafin vinna við deiliskipulagsbreytingu nema að því gefnu að eigendur að 70% af lóðarréttindum innan skilgreinds skipulagsreits séu samstíga um framtíðarbreytingar og uppbyggingu og hafi samþykkt að ganga til samninga við borgina á grundvelli samþykktar borgarráðs um samningsmarkmið á uppbyggingarreitum. Deiliskipulagsbreytingin skal síðan unnin samkvæmt 1.mgr. 43 gr. skipulagslaga.

4.2.3 Samráð

Samráð og samvinna lóðarhafa innan skipulagsreits er lykilatriði. Samráðsfundir sem skapa vettvang sem nýtist til að efla áhuga hagsmunaaðila fyrir umhverfi sínu og fyrirhuguðum framkvæmdum og mannvirkjum, m.a. m.t.t. markmiða aðalskipulags og vinnslu rammaskipulags eru mikilvægir og hafa verið haldnir. Þessu samráði væri ákjósanlegt að halda áfram í kjölfar samþykktar rammaskipulags til vinnslu deiliskipulagsbreytinga.

4.2.4 Lóðabreytingar

Gert er ráð fyrir einhverjum lóðabreytingum sbr. skýringarmyndina Lóðabreytingar bls. 39. M.a. er tillaga um að gata sunnan skipulagsreits 8 verði borgarland og einnig ræma meðfram Grensásveginum þar sem nú eru bílastæði á lóðum.



Mynd 24 Tillaga að lóðabreytingum Grænt = stækkun lóða, rautt = minnkun lóða

5 LEIÐARVÍSAR SKIPULAGSREITA

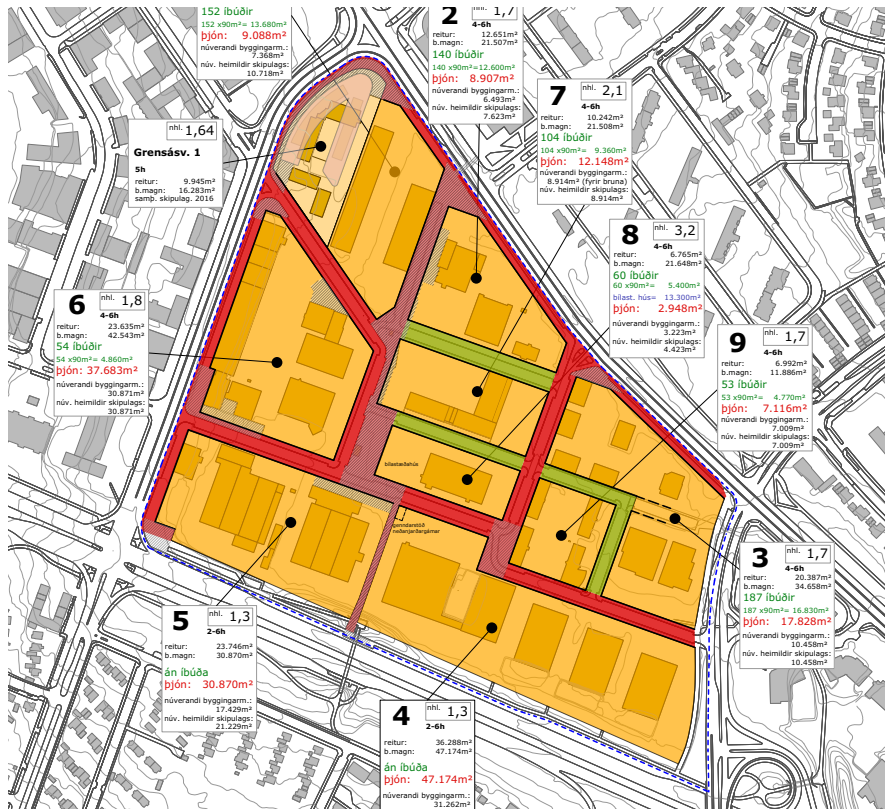
Skilgreindir hafa verið þróunar- og uppbyggingarmöguleikar á skipulagssvæðinu.

Uppbyggingarmöguleikar/skipulagsreitir

Með rammaskipulagi sem hér er sett fram er skipulagssvæðinu skipt upp og afmarkaðir 9 skipulagsreitir. Götu- og almenningsrými borgarlands er merkt skipulagsreitir 10. Gerð er grein fyrir uppbyggingarmöguleikum á lóðum innan skipulagsreitanna í leiðarvísunum. Þar eru forsendur fyrir nánari útfærslu í deiliskipulagi s.s. varðandi nýtingarhlutfall, byggingarmagn, íbúðafjölda, húshæðir og verndun

Skipulagsreitir eru eftirfarandi:

1. Horn Grensásvegur og Suðurlandsbrautar
2. Sunnan Suðurlandsbrautar og Álfheima
3. Sunnan Suðurlandsbrautar, vestan Skeiðarvogs
4. Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi
5. Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi
6. Austan Grensásvegur, fyrir miðju
7. Miðjureitur nyrðri
8. Miðjureitur syðri
9. Miðjureitur eystri
10. Göturými/almenningsrými - borgarland



Mynd 25 Yfirlit skipulagsreita



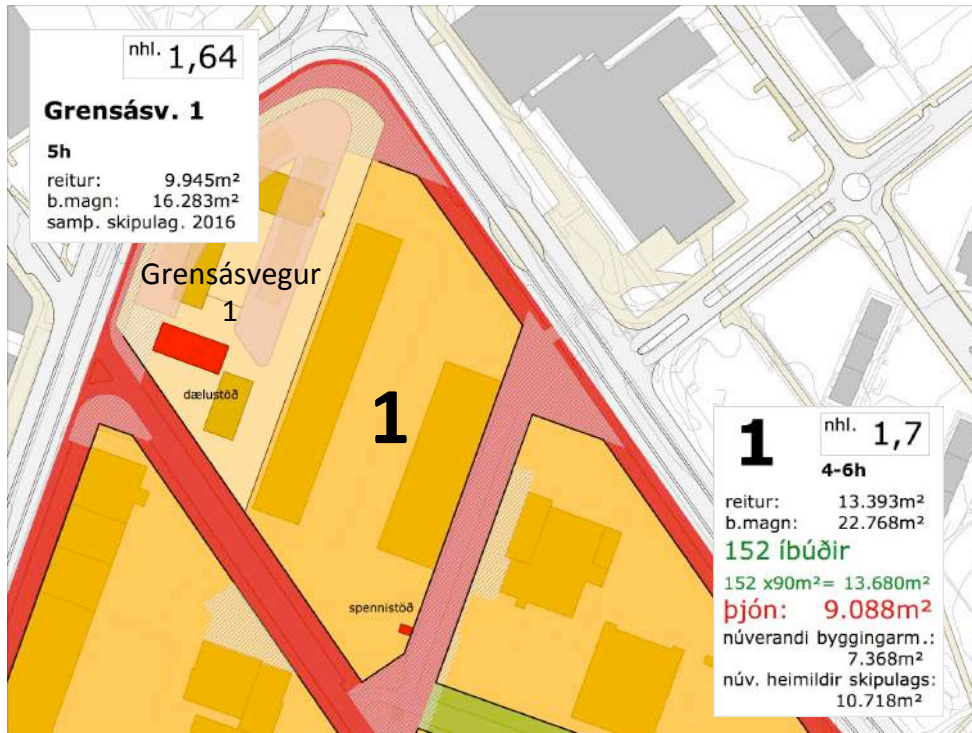
Mynd 25a Möguleg uppbygging/útfærsla – skýringarmynd

5.1 Skipulagsreitur 1 – Horn Grensásvegur og Suðurlandsbrautar

Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag fyrir hótelluppbyggingu við Grensásveg 1, birt í B- deild Stjórnartíðinda þann 4. október 2013, ásamt breytingu sem var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 29. júní 2016.

Skeifan 3 og 5 eru hverfisverndaðar sjá kafla 1.6.1.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 26 Núverandi aðstæður (deiliskipulag). Tölulegar upplýsingar



Mynd 27 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 28 Meginönguás milli Skeifunnar 5 og 7.



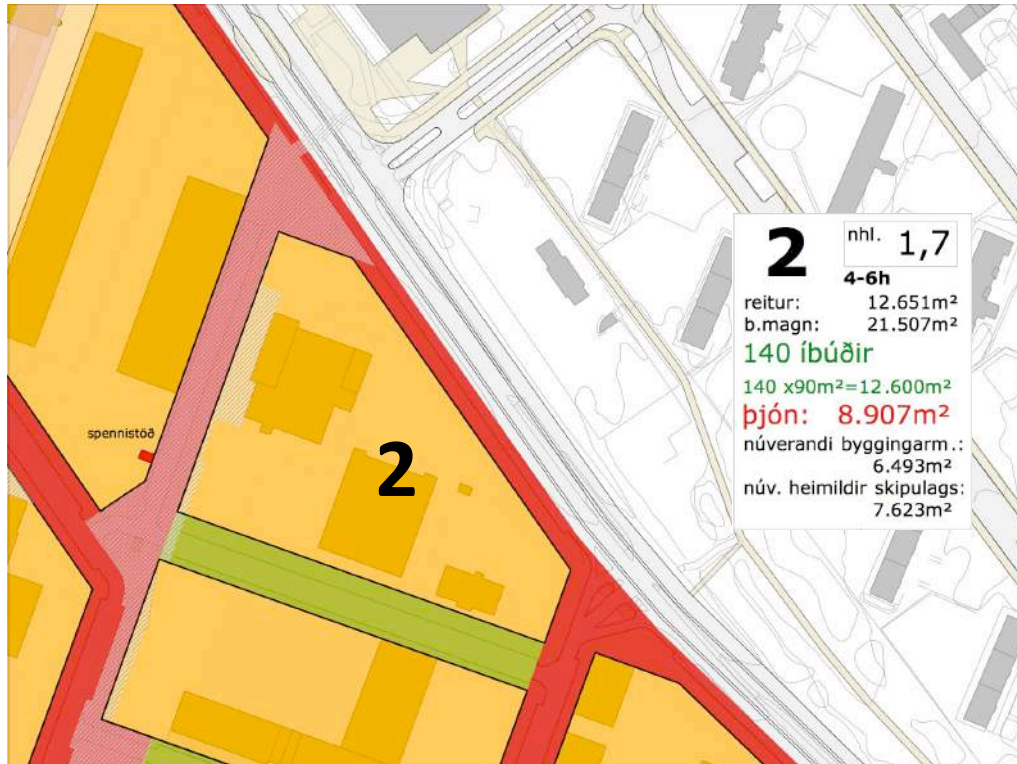
Mynd 29 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.2 Skipulagsreitur 2 – Sunnan Suðurlandsbrautar og Álfheima

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Skeifan 7 er hverfisvernduð sjá kafla 1.6.1.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 30 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 31 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar

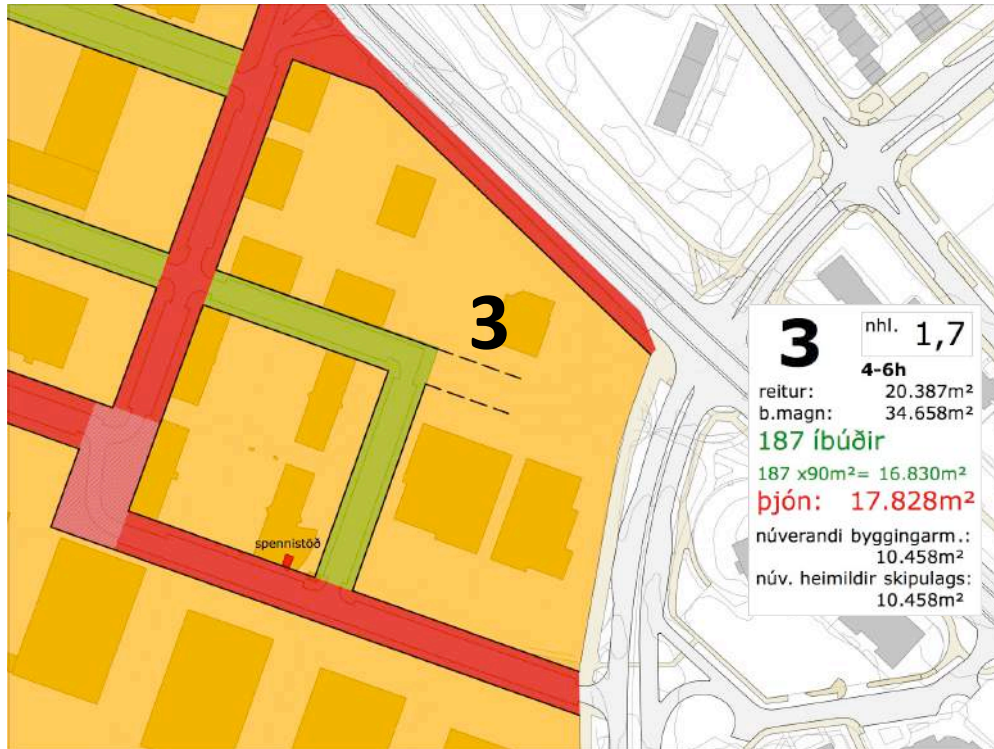


Mynd 32 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

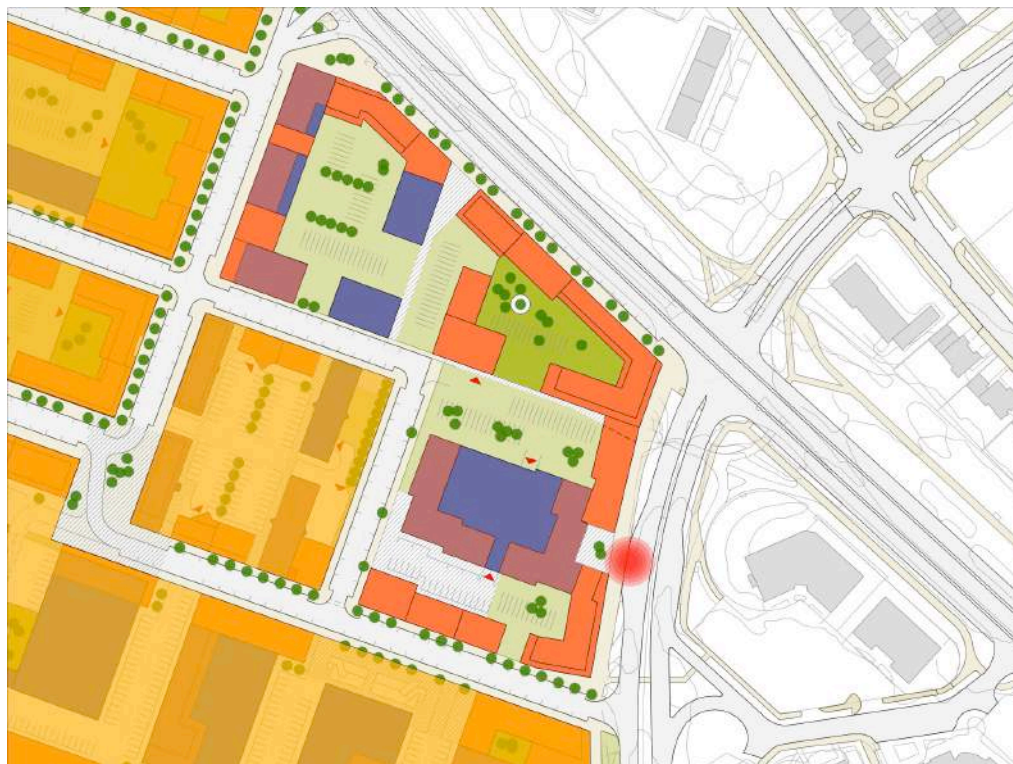
5.3 Skipulagsreitur 3 – Sunnan Suðurlandsbrautar, vestan Skeiðarvogs

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 33 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 34 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar

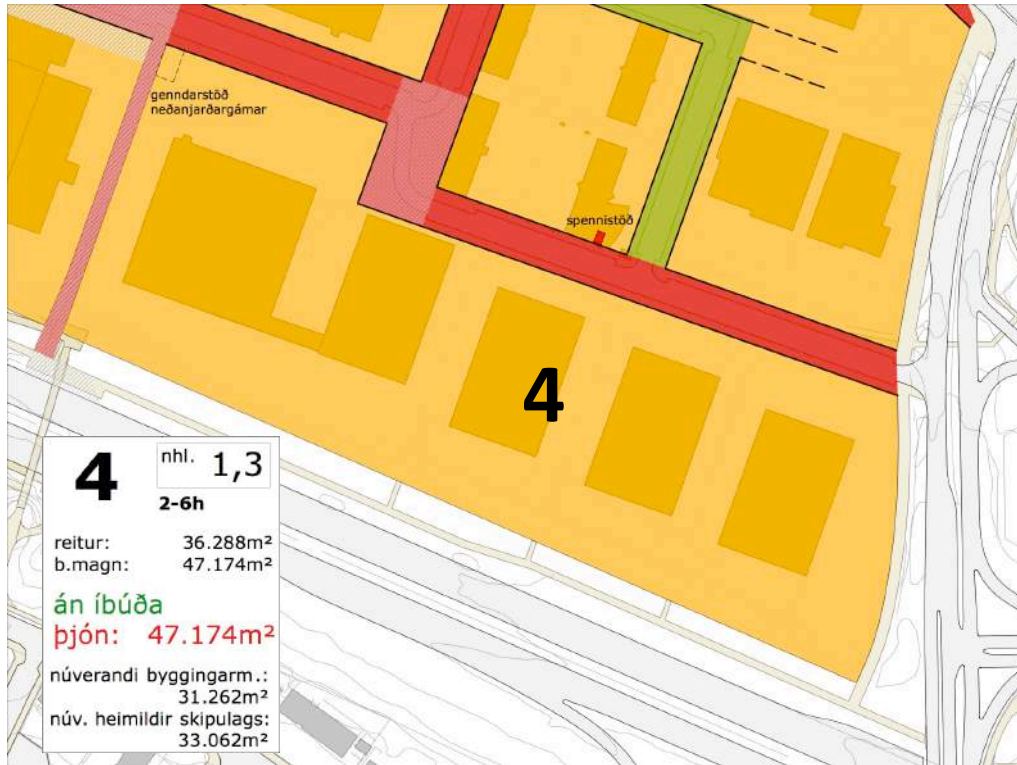


Mynd 35 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.4 Skipulagsreitur 4 – Meðfram Miklubraut austur að Skeiðarvogi

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



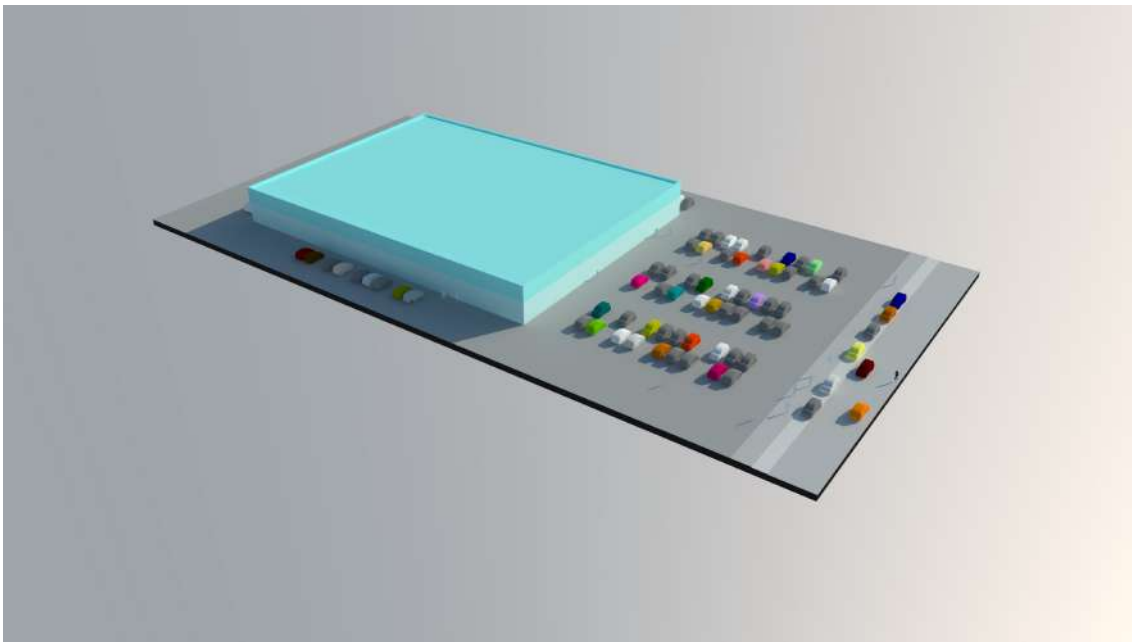
Mynd 36 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



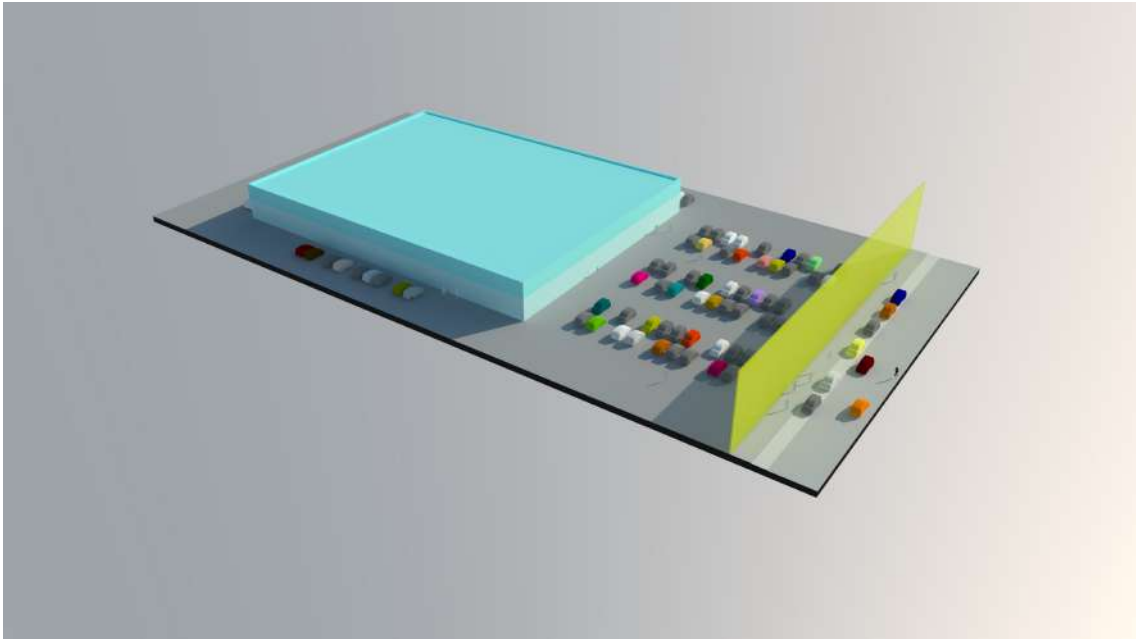
Mynd 37 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



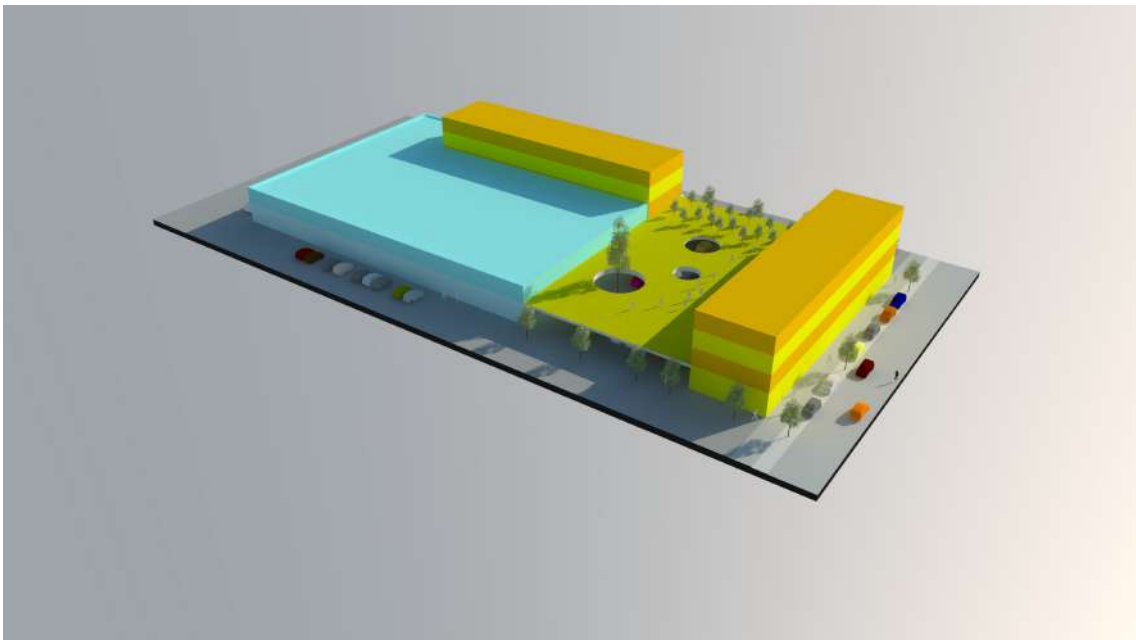
Mynd 38 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



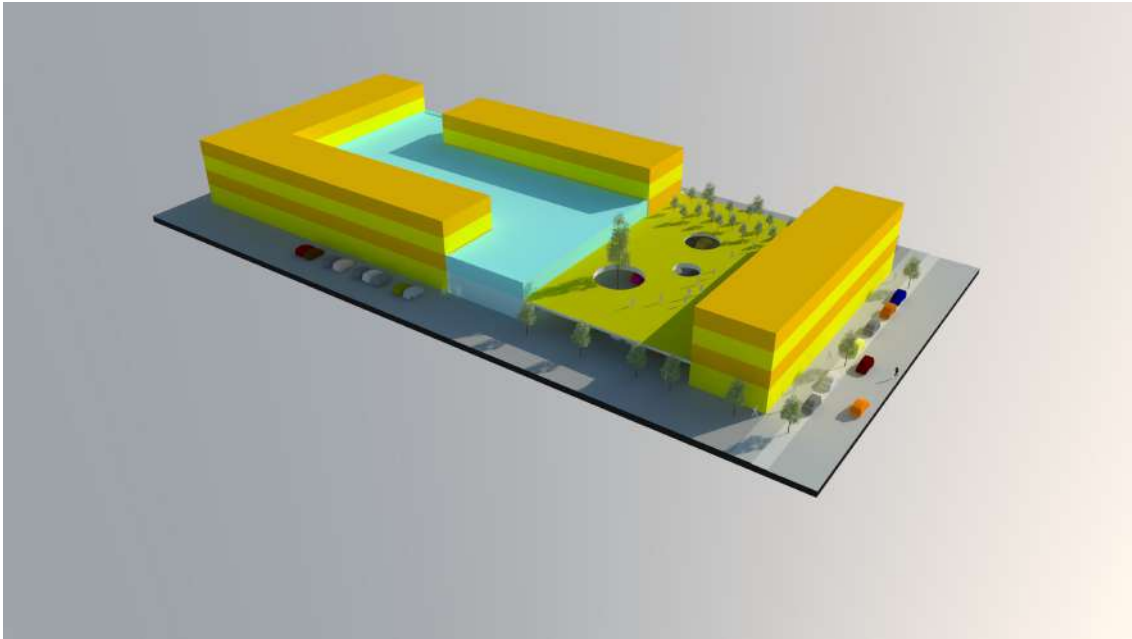
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 1



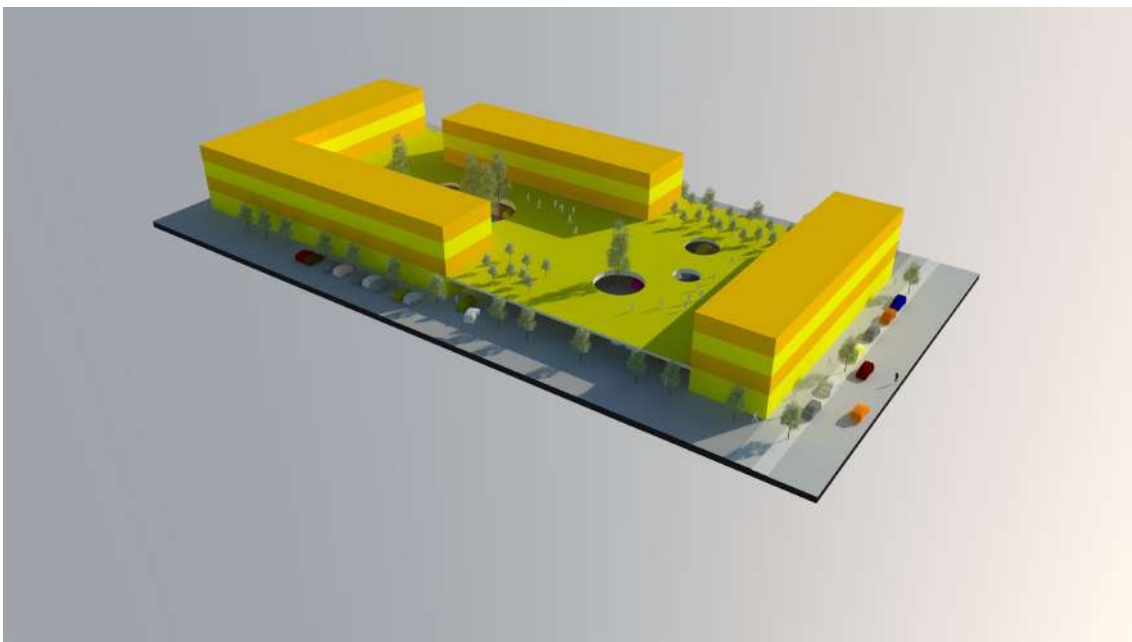
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 2



Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 3



Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 4



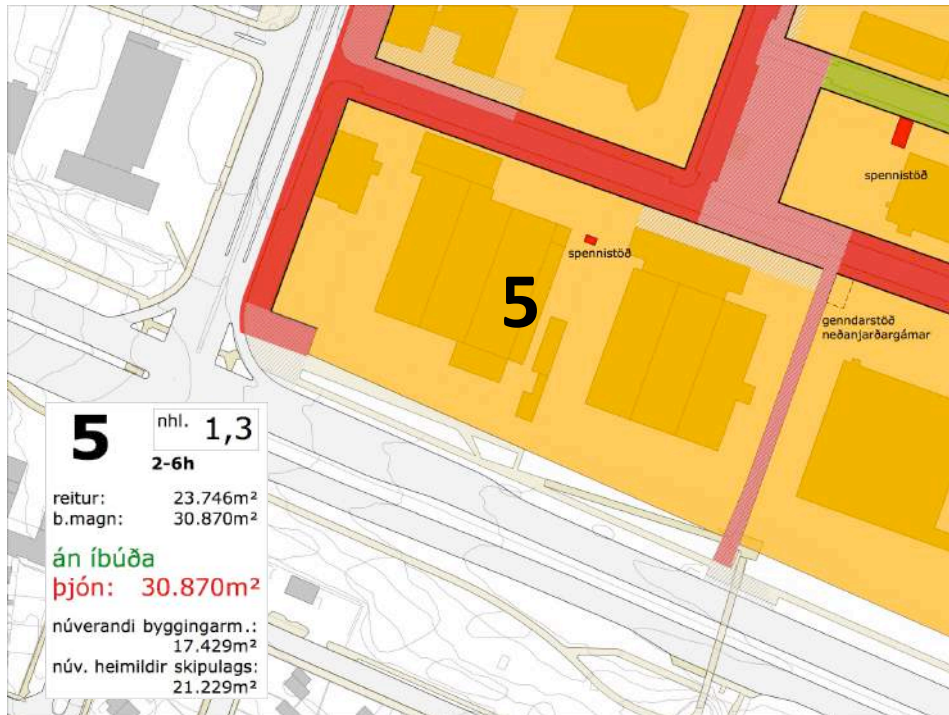
Mynd Skeifan 39 Dæmi um þróun 5

5.5 Skipulagsreitur 5 – Meðfram Miklubraut vestur að Grensásvegi

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Skeifan 17 og 19 eru hverfisverndaðar sjá kafla 1.6.1.
Hverfisverndun við Grensásveg.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 40 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 41 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar.



Mynd 42 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 43 Skeifan 17 – 19 Dæmi um uppbyggingu horft til suðvesturs



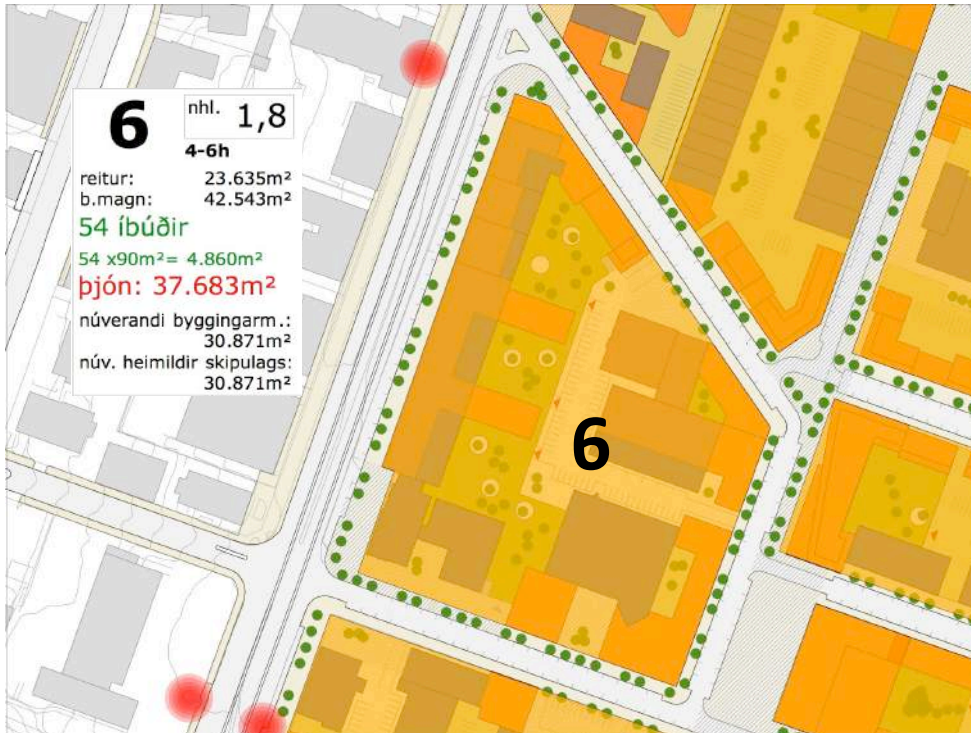
Mynd 44 Skeifan 17 – 19 Dæmi um uppbyggingu horft til norðausturs

5.6 Skipulagsreitur 6 – Austan Grensásvegur, fyrir miðju

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Hverfisverndun við Grensásveg sjá kafla 1.6.1.

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



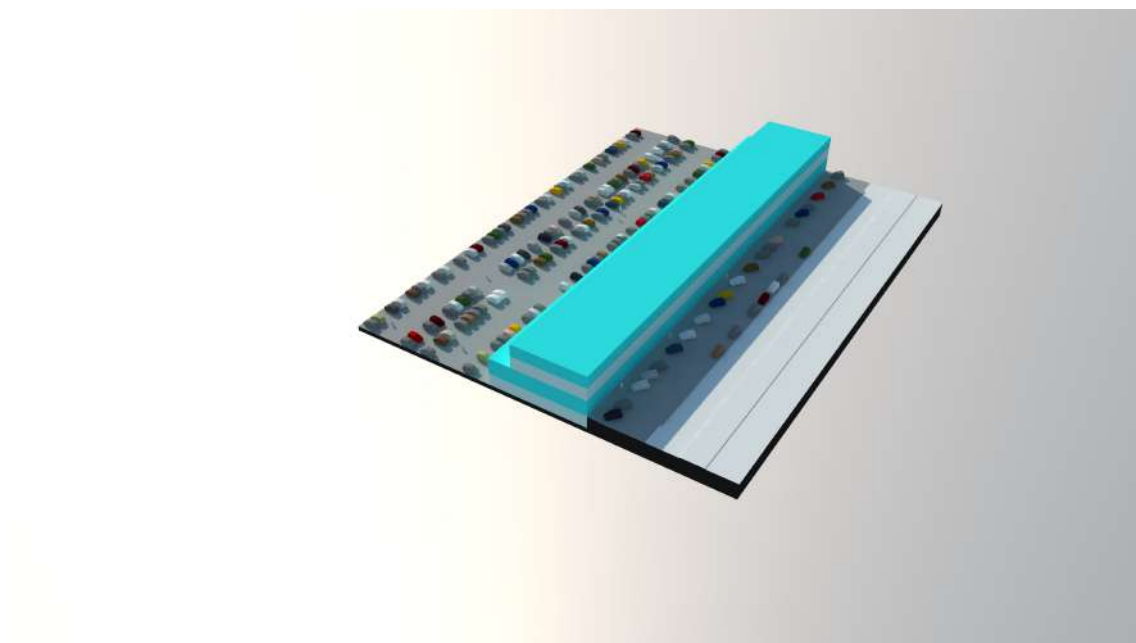
Mynd 45 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



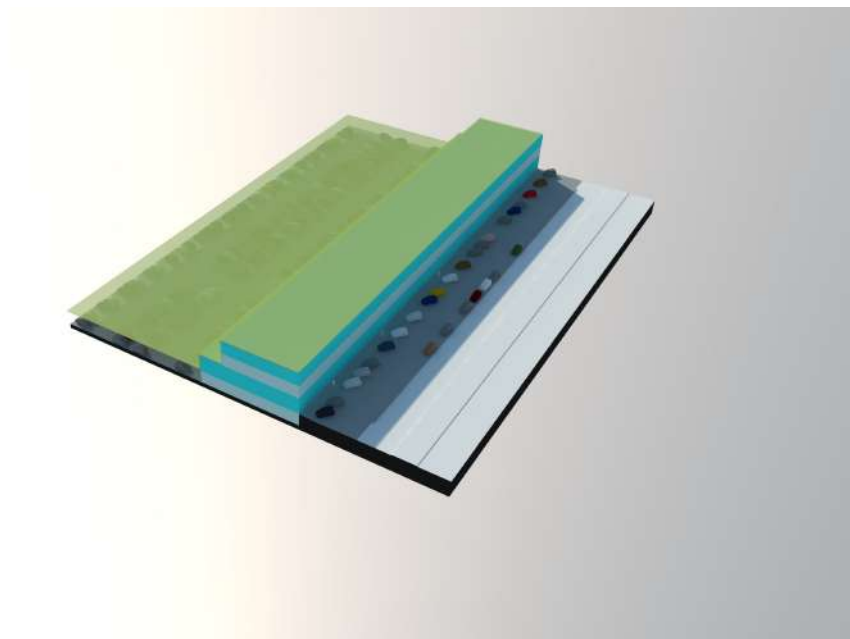
Mynd 46 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



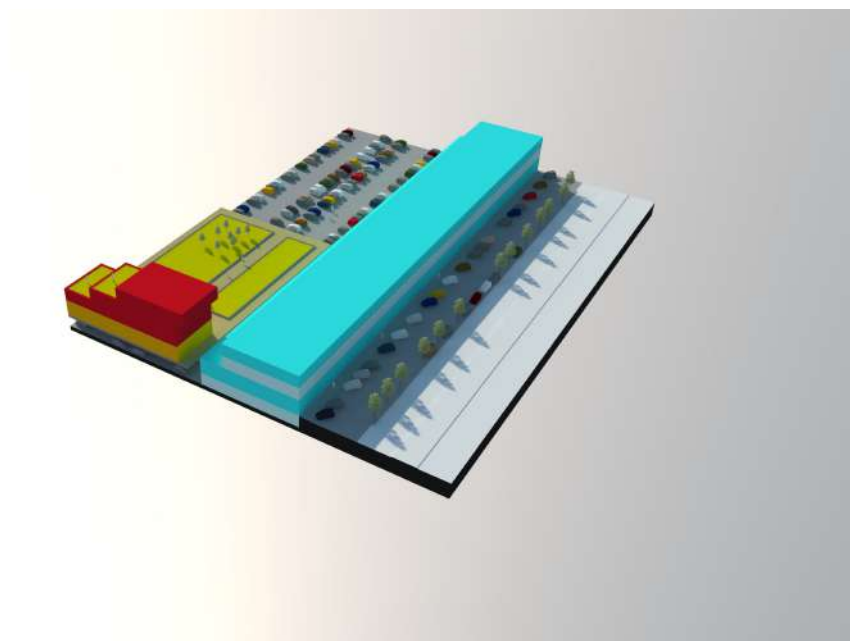
Mynd 47 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar



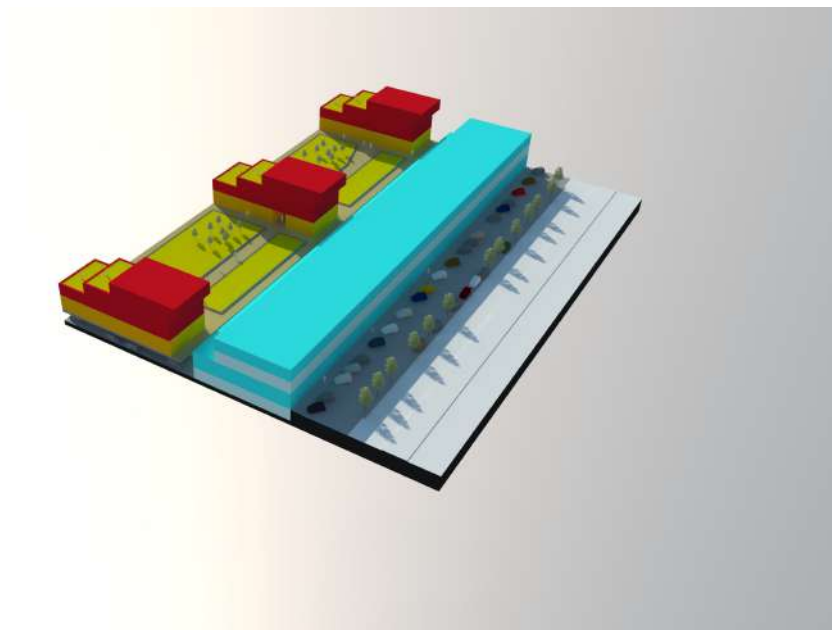
Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 1



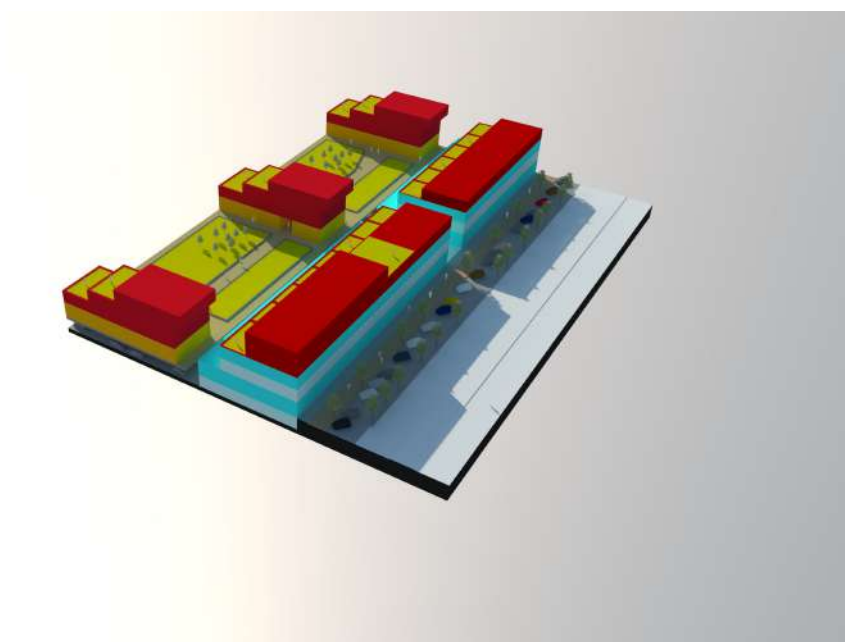
Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 2



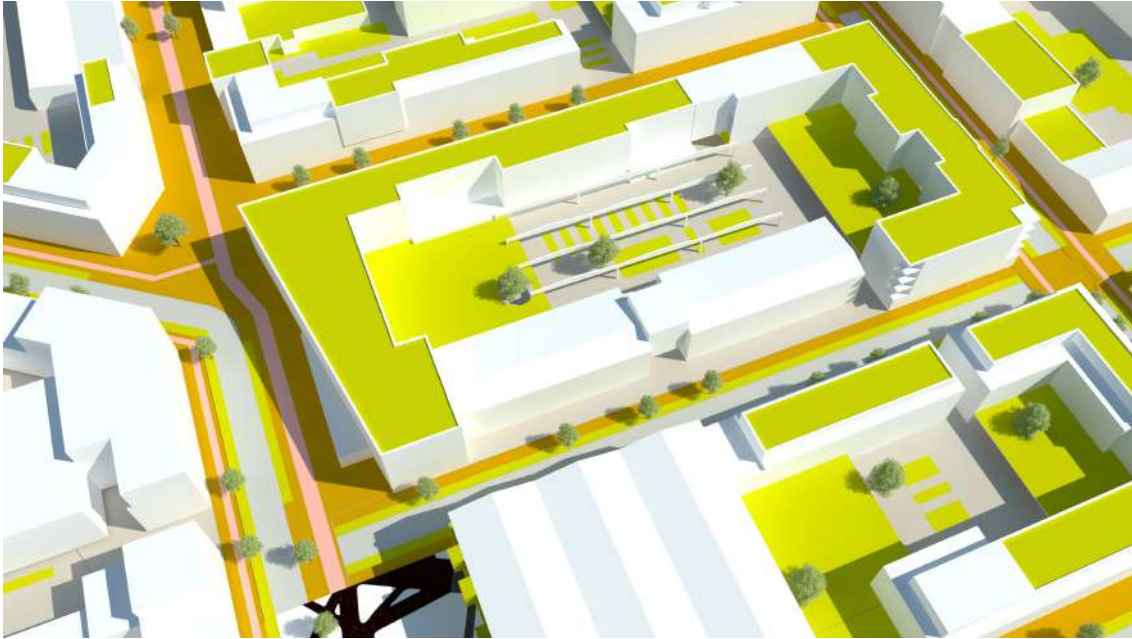
Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 3



Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 4



Mynd 48 Grensásvegur Dæmi um þróun 5



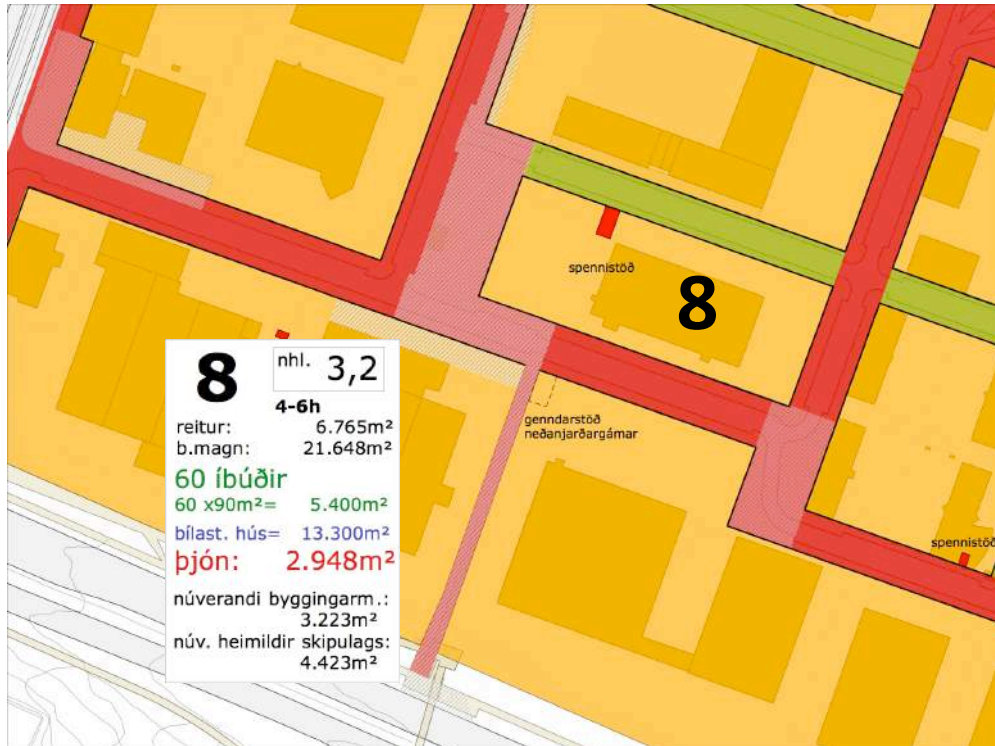
Mynd 51 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.8 Skipulagsreitur 8 – Miðjureitur syðri

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Bílgeymsluhús vestast.

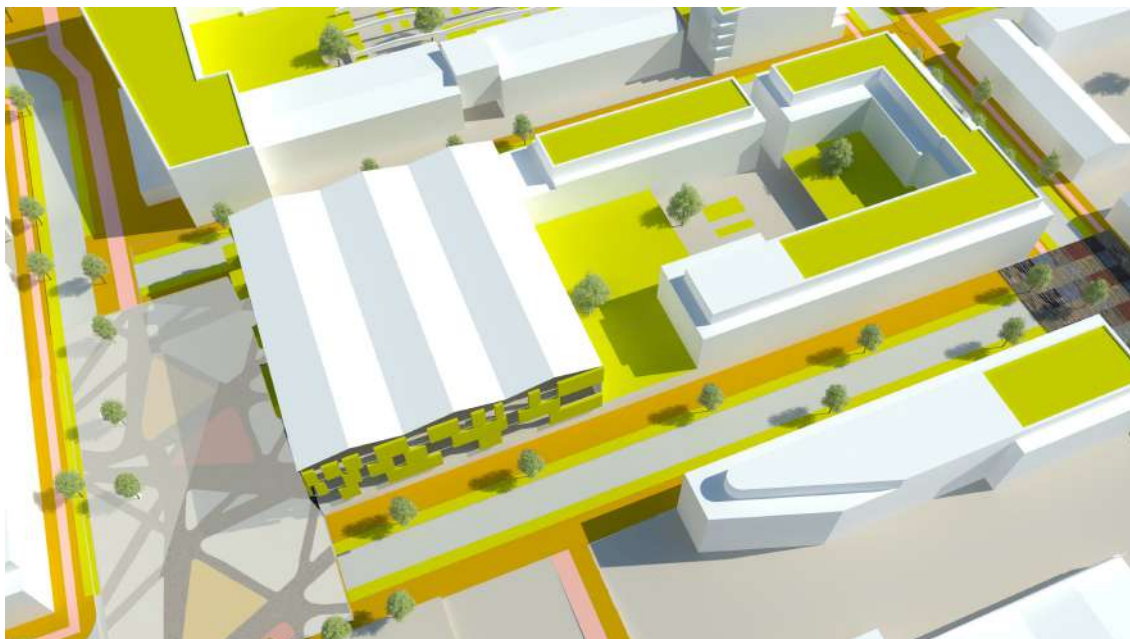
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 52 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



Mynd 53 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



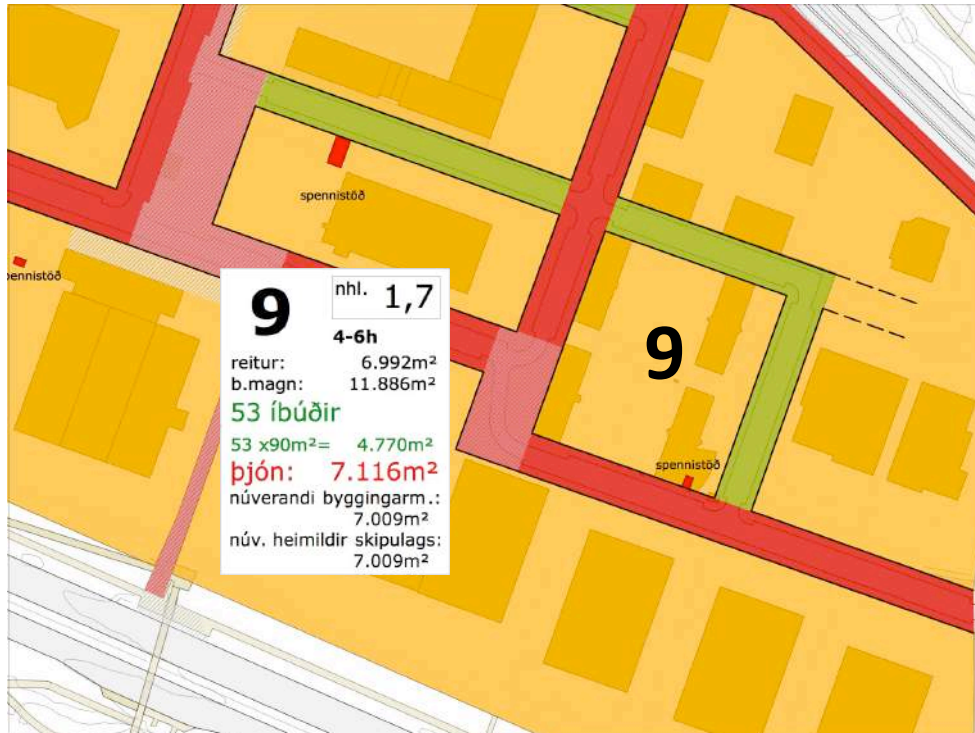
Mynd 54 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.9 Skipulagsreitur 9 – Miðjureitur eystri

Sjá einnig gildandi deiliskipulag frá árinu 2001.

Hverfisverndun við Faxafen 7, sjá kafla 1.6.1.

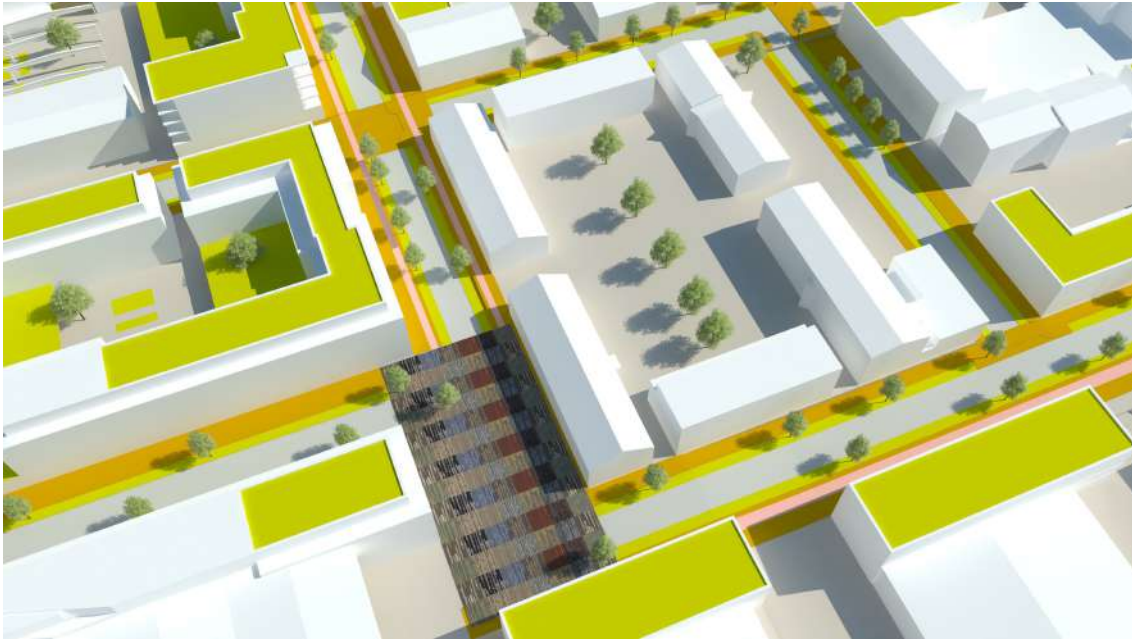
Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun og kafla 3.17 um tölulegar upplýsingar.



Mynd 55 Núverandi aðstæður. Tölulegar upplýsingar



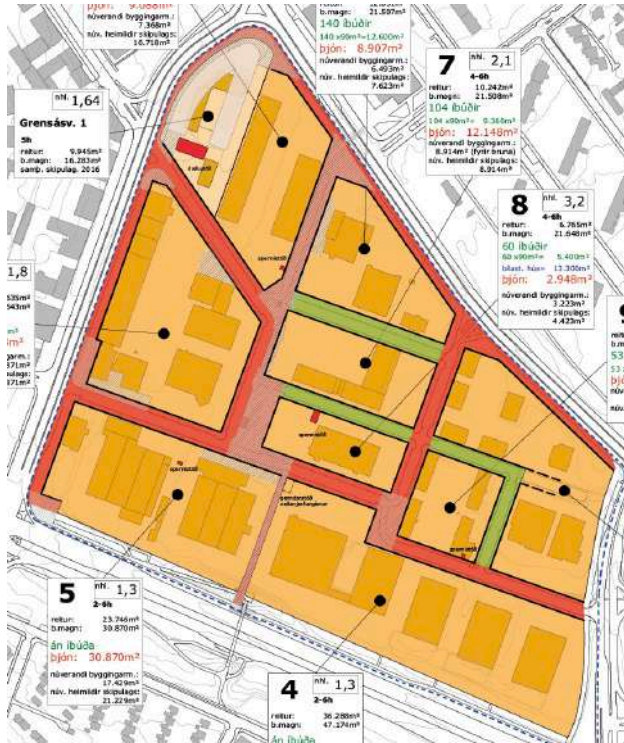
Mynd 56 Grunnmynd reits. Uppbyggingarmöguleikar



Mynd 57 Þrívíddarmynd. Uppbyggingarmöguleikar

5.10 Skipulagsreitur 10 - Göturými og torg - almenningssými

Sjá einnig kafla 3 stefnumörkun



Mynd – 58 yfirlitsmynd gatna.



Mynd 59 Yfirlitsmyndir heildaryfirbragð - horft til norðurs

5.10.1 Gönguás

Meingönguás með aðkomu fyrir aðföng og neyðarumferð. Aðlægt torgum. Brúnlitað á mynd 58..

5.10.2 Torg

Gert er ráð fyrir þremur stærri útirýmum/almenningssýmum í borgarlandi. Brúnlitað á mynd 58



5.10.3 Borgargötur.

Skilgreindar borgargötur í aðalskipulagi eru þær götur sem eiga að hafa forgang þegar kemur að endurhönnun og fegrun gatnaumhverfis. Lykilgötur í viðkomandi hverfi, sem þróast til framtíðar sem fjölbreytt almenningssrými. Rauðlitaðar A.

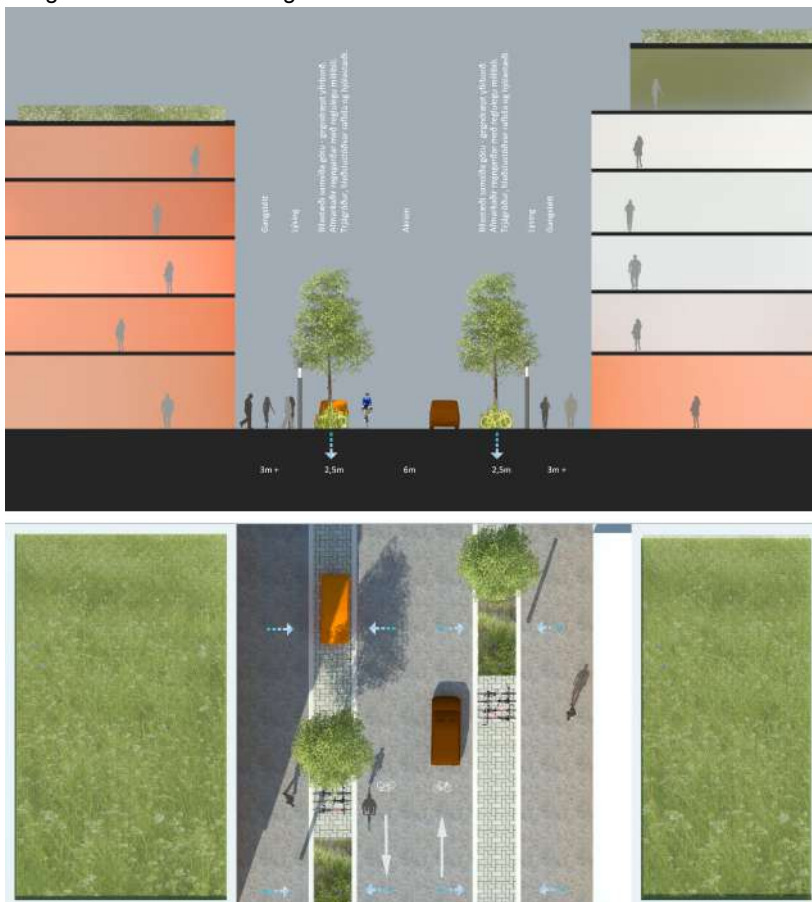




Mynd 60 gata A

5.10.4 Aðrar götur.

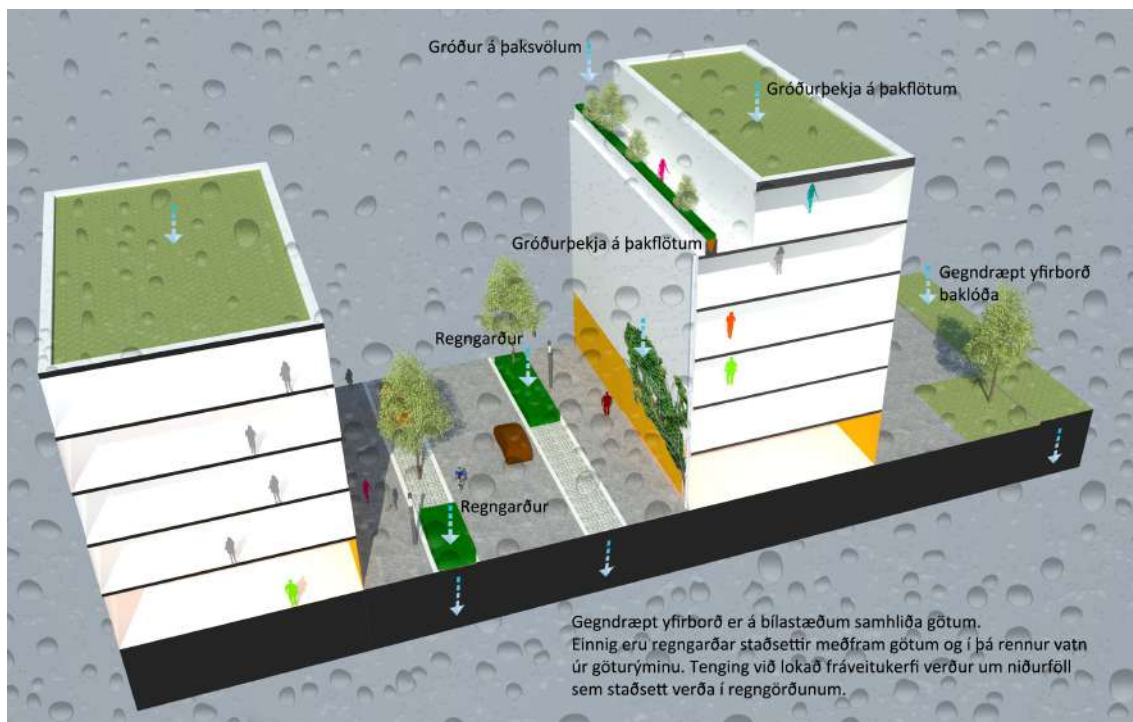
Vistgötur. Grænliðaðar B og C.



Mynd 61 gata B



Mynd 62 gata C



Mynd 62 gata C

HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

Heimildaskrá

1. Skipulagshugmynd Kanon arkitektar september 2016
2. Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 - 2040
3. Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030
4. Deiliskipulag Skeifunnar frá 2001
5. Skipulagslýsing, Febrúar 2016
6. Skipulagslög nr. 123/2010
7. Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
8. Lög um menningarminjar 80/2012
9. Byggðakönnun fyrir borgarhluta 4 – Laugardal, skýrsla 162, frá 2015
10. Húsakönnun Úrbanistan, tillaga dags. sept. 2017
11. Fornleifaskráning á svæðinu, Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr.?
12. Lög um mannvirki nr. 160/2010
13. Byggingarreglugerð 112/2012
14. Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða
15. Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs

Fylgiskjöl

Hljóðvistarskýrsla Eflu verkfræðistofu dags. desember 2017

Húsakönnun, ásamt fornleifaskráningu Úrbanistan dags. nóvember 2017

Tillögur Veitna að veitukerfum og dreifistöðvum á skipulagssvæði. Skýrsla Eflu dags. mars 2018.

Anna María Bogadóttir
Anna Lísu Guðmundsdóttir

SKEIFAN

FORNLEIFASKRÁ OG HÚSAKÖNNUN



Borgarsögusafn Reykjavíkur
Skýrsla nr. 185

Reykjavík 2017

SKEIFAN

FORNLEIFASKRÁ OG HÚSAKÖNNUN

Anna María Bogadóttir
Anna Líska Guðmundsdóttir

Reykjavík 2017

Borgarsögusafn Reykjavíkur í samstarfi við Úrbanistan
Skýrsla nr. 185

Unnið að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.

Skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur – Árbæjarsafns.

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

© Borgarsögusafn Reykjavíkur, Úrbanistan

Prófarkalestur: Drífa Kristín Prastardóttir

Mynd á forsíðu:

Loftmynd tekin árið 1968. Séð yfir hluta Háaleitishverfis og Skeifuna. Grensásvegur, Miklabraut og Suðurlandsbraut. Nálægt horni Miklubrautar og Grensásveg sést býlið Sjónarhóll.

Ljósmyndasafn Reykjavíkur. 365 Reykjavík loftmynd 15.

Ljósmyndari: Bragi Guðmundsson

Borgarsögusafn Reykjavíkur í samstarfi við Úrbanistan

Skýrsla nr. 185 Reykjavík

2017

Öll réttindi áskilin.

EFNISYFIRLIT

Formáli	6
1.1. Saga svæðisins.....	7
1.1.1 Staðhættir og örnefni	8
1.1.2 Upphaf byggðar á svæðinu	9
1.1.3 Athafnasvæðið Skeifan	14
2. Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun	23
2.1 Almenn um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja	23
2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar menningarminja; fornleifa, húsa og mannvirkja ..	25
2.2.1 Fornleifaskrá Reykjavíkur	25
2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur	26
2.3 Fornleifaskrá og varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar	27
2.3.1 Fornleifar	27
2.3.2 Yngri minjar	27
2.3.3 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar.....	28
2.4 Húsakönnun	29
2.4.1 Húsaskrá Reykjavíkur – Skeifan	29
2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki	77
Heimildaskrá.....	82

Formáli

Hér fer á eftir fer fornleifaskrá og húsakönnun á svæði sem afmarkast af Suðurlandsbraut til norðurs, Skeiðarvogi til austurs, Miklubraut til suðurs og Grensásvegi til vesturs (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1). Húsakönnunin er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur vegna vinnu við gerð deiliskipulags á svæðinu, sem er hluti af þróunarsvæði (P51) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.¹ Húsakönnunin og skýrslan er samstarfsverkefni *Úrbanistan* og Borgarsögusafns Reykjavíkur og er skýrslan númer 185 í skýrsluröð Borgarsögusafns.

Borgarsögusafn Reykjavíkur, áður Minjasafn Reykjavíkur, hefur um árabil gert húsakannanir² í samræmi við ákvæði 37. gr. **skipulagslaga nr. 123/2010**, þar sem segir:³

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.⁴

Byggða- og húsakönnun er „byggingarlistarleg og menningarsöguleg skoðun, könnun, greining, úttekt, skráning og mat bæjarumhverfis og einstakra húsa, studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda.“⁵ Fyrsti áfangi og undanfari húsakönnunar sem unnin er fyrir hefðbundið deiliskipulag er **byggðakönnun** með sögulegu yfirliti um þróun byggðar og byggingarsögu svæðisins. Seinni áfangi byggða- og húsakönnunar er **húsakönnun** með húsaskrá og mati á varðveislugildi einstakra húsa. Í húsakönnun tekur varðveislumat til eftirtalinna þátta: byggingarlistar, menningarsögulegs gildis, umhverfisgildis og upprunalegrar gerðar húss. Út frá mati á þessum þáttum skulu færð rök fyrir varðveislugildi.⁶

Desember 2017,

María Karen Sigurðardóttir,
deildarstjóri minjavörslu og rannsókna,
Borgarsögusafni Reykjavíkur

¹ *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. B-hluti - Skipulag borgarhluta, bls. 245.

² Sjá skýrslur Borgarsögusafns Reykjavíkur. Vefur Borgarsögusafns. Vefslóð: <http://borgarsogusafn.is/> → Útgáfa → Skýrslur.

³ Skipulagslög - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011.

⁴ Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

⁵ Minjastofnun Íslands: „Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana“.

⁶ Minjastofnun Íslands: „Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana“.

1.1. Saga svæðisins

Hér fer á eftir fer umfjöllun um svæði sem kallað hefur verið Skeifan og afmarkast af Suðurlandsbraut til norðurs, Skeiðarvogi til austurs, Miklubraut til suðurs og Grensásvegi til vesturs (sjá afmörkun svæðisins á mynd 1).



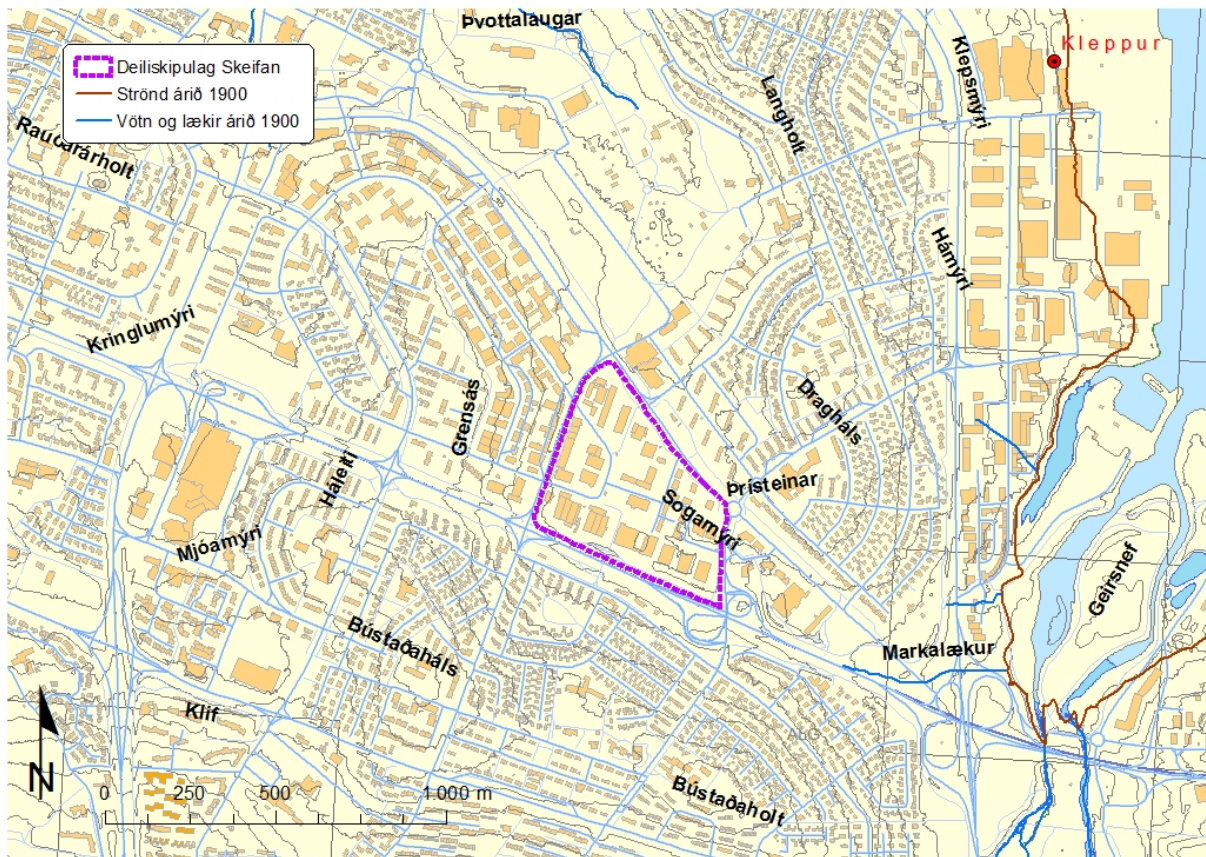
Mynd 1. Afmörkun svæðisins sem er til umfjöllunar: Suðurlandsbraut til norðurs, Skeiðarvogur til austurs, Miklubraut til suðurs og Grensásvegur til vesturs.⁷

⁷ Landupplýsingagrunnur Reykjavíkurborgar. Kortagerð: Þórarinn Jón Jóhannsson.

1.1.1 Staðhættir og örnefni

Svæðið sem hér er fjallað um nær yfir hluta af því landi sem á öldum áður tilheyrði jörðinni *Laugarnesi*. Laugarnes var stór jörð og var mestmegnis notuð sem beitiland fyrr á öldum. Jörðin náði frá Laugarnestanga að botni Fossvogs, austan við hana voru jarðirnar Kleppur og Bústaðir, en að vestan Rauðará og Skildinganes.

Skeifan er innan þess svæðis sem áður var nefnt *Sogamýri* eða *Sogin* og var mýrarfláki milli *Bústaðaholts* og *Draghals* í *Langholti*. Að vestan afmarkaðist Sogamýrin af *Grensás*. Afrennsli frá Sogamýri var um *Merkjalæk* eða *Markalæk* sem rann út í *Ellidavog*. *Prísteinar* voru norðan við Sogamýri, en þar var hornmark jarðanna Lauganess, Klepps og Bústaða.



Mynd 2. Örnefni og staðhættir á svæðinu.⁸

⁸ Borgarvefsjá: Kort úr LUKR (Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar) 2016.

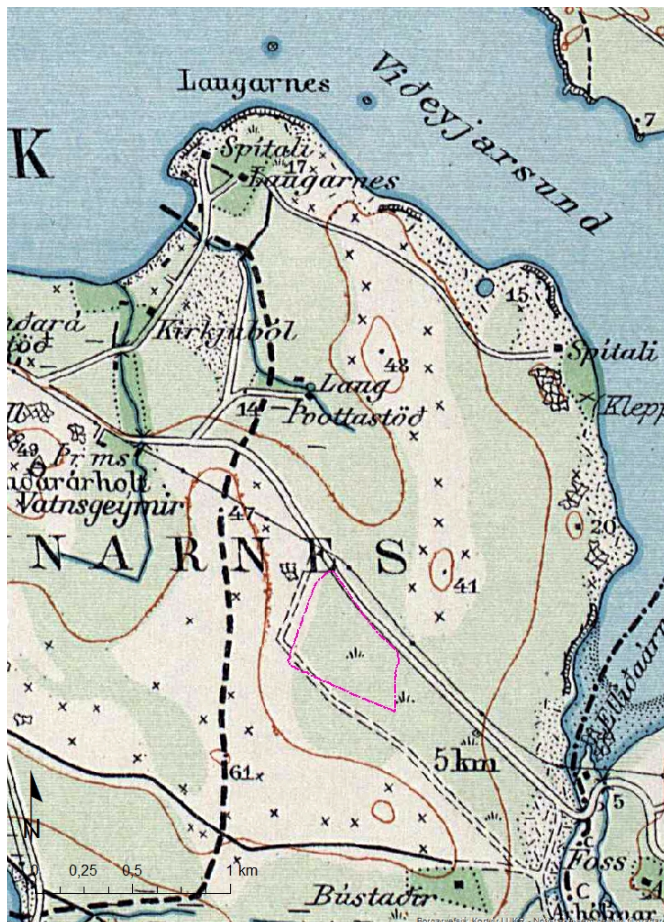
Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Örnefni sett inn af Önnu Lísu Guðmundsdóttur, Borgarsögusafni. Heimildir um örnefni: Einar S. Arnalds: Reykjavík. *Sögustaður við Sund*, 4. bindi, bls. 172-175 – Guðlaugur R. Guðmundsson: „Örnefnalýsing Laugarness, Klepps og Rauðarár“ – Þórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin*, kort Karls Benediktssonar bls. 8-9.

1.1.2 Upphaf byggðar á svæðinu

1.1.2.1 Vegir og leiðir

Vegir og önnur samgöngumannvirki milli Reykjavíkur og nágrannabyggða voru mjög frumstæð fram undir lok 19. aldar. Elst var þjóðleiðin sem lá frá Skólavörðuholti um Öskjuhlíð og áfram austur Bústaðaholt á þeim slóðum þar sem Bústaðavegur er nú og yfir Ártúnsvað í Elliðaám.

Eftir að Elliðaárnar voru brúðar árið 1883 var nýr vegur lagður í framhaldi af Laugavegi norður fyrir Grensás og Sogamýri að vestari brúnni. Þessi vegur var ýmist nefndur Suðurlandsvegur eða Suðurlandsbraut (núverandi Suðurlandsbraut), sjá mynd 3.



Mynd 3. Hluti af korti frá árinu 1909. Inn á kortið eru slóðar merktir sem einföld svört lína og vagnavegir tvöföld lína. Elsta þjóðleiðin lá um Bústaðaholt norðan Bústaða að Elliðaánum. Eftir að Elliðaárnar voru brúðar árið 1883 var nýr vagnavegur lagður frá Laugavegi að brúnum og nefndur Suðurlandsbraut. Inn á kortið hefur deiliskipulagsreiturinn Skeifan verið dreginn sem bleik lína. Vestan og sunnan við hann er vegur merktur með tveimur slítróttum línunum, sem er forveri Grensásvegar og Sogavegar.⁹

Á korti frá árinu 1909 er dreginn inn vegur vestan og sunnan við skipulagssvæðið sem síðar verður hluti af Grensásvegi og Sogavegi, sjá mynd 3. Þessi vegur á eftir að hafa mótandi áhrif á upphaf byggðar í Sogamýri.

⁹ Landmælingar Íslands: Kortasafn. Kort danska herforingjaráðsins af Reykjavík 1909 (hluti). Generalstabens topografiske Afdeling. Kaupmannahöfn 1909. Sjá vef Landmælinga Íslands: www.lmi.is → Landupplýsingar → Kortasafn → Leitarstillingar: „Reykjavík“ og útgáfuár „1909“. Sótt 12. maí 2017.

1.1.2.2 Sogamýrarblettir

Í Sogamýri lét Reykjavíkurbær ræsa fram og slétta land á árunum 1924-1925 og afhenti það síðan félaginu Landnámi, sem komið var á fót um það leyti til að vinna að stofnun nýbýla í sveitum og kringum þéttbýli. Upp úr því reis byggð nýbýla í Sogamýri. Um svipað leyti var lagður vegur yfir Sogamýri endilanga og náði hann allt frá Kringlumýrarvegi í Rauðarárholti (í framhaldi af Háteigsvegi) austur að Breiðholtsvegi. Árið 1930 var ákveðið að hann skyldi heita Sogavegur.¹⁰ Landsvæði sem afmarkaðist af Suðurlandsbraut í norðri, Háaleitisbraut í vestri, Bústaðavegi í suðri og skeiðvellingnum við Elliðaár í austri var skipt niður í 55 bletti sem hver um sig var um 2-7 hektarar að stærð og voru kenndir við Sogamýri. Fyrstu blettunum, Sogamýrarblettum 1-14, var úthlutað á árunum 1925-1930 og á þeim risu býli, flest við Grensásveg, á því svæði sem nú tilheyrir Skeifunni, og meðfram Sogavegi Býli þessi eru skráð sem yngri minjar í skrá yfir fornleifar á svæðinu, sjá kafla 2.3.



Mynd 4. Hér sést byggðin í Sogamýri á korti frá 1947. Suðurlandsbraut liggur í framhaldi af Laugavegi að Elliðaánum norðan við Sogamýri. Grensásvegur liggur frá Suðurlandsbraut yfir Sogaveg að Bústaðavegi. Réttarholtsvegur liggur frá Suðurlandsbraut að Bústaðvegi. Inn á kortið eru merktar strætisvagnaleiðir sem fara eftir Suðurlandsbraut, Grensávegi, Sogavegi og Bústaðvegi.¹¹

¹⁰ Drífa Kristín Prastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 164. Reykjavík 2014. Sjá vef Borgarsögusafns Reykjavíkur: borgarsogusafn.is → Útgáfa → Skýrslur.

¹¹ Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1947.



Austanvert við Grensásveg stóðu eftirtalin býli: *Grund* eða *Litla-Grund*, Sogamýrablettur 1 (sjá fornleifaskrá nr. 230-109), byggt 1929¹² þar sem nú er Grensásvegur 1; *Merkisteinn*, Sogamýrablettur 2 (230-110), byggt 1928¹³ þar sem nú er Grensásvegur 3; *Hlíðarhvammur*, Sogamýrablettur 3 (230-111), byggt 1925¹⁴ þar sem nú er suðurendi Grensásvegar 9; *Sogavellir*, Sogamýrablettur 3 (230-165), byggt fyrir 1946¹⁵ þar sem nú eru gatnamót í Skeifunni austan við Skeifuna 8; *Sjónarhóll*, Sogamýrablettur 4 (230-112), byggt 1926¹⁶ þar sem nú er bílastæði á norðausturhorni Grensásvegar og Miklubrautar.

Norðanvert við Sogaveg voru eftirtalin býli: *Fagridalur*, Sogamýrablettur 5 (230-114), byggt 1927¹⁷ þar sem nú er Sogavegur 69; *Vonarland*, Sogamýrablettur 6 (230-116), byggt 1926¹⁸ þar sem nú er Sogavegur 73, nú nýlega rífið (2017); *Brekka* Sogamýrablettur 7 (230-117), byggt 1925¹⁹ þar sem nú eru tengivegur á milli Skeiðarvogs og Sogavegar á mótis við Sogaveg 96.

Öllum þessum nýbýlum fylgdi jarðarskiki, 2-7 hektarar að stærð, til ræktunar eða beitar. Á Sogamýrablettum 12 og 13 stóðu ekki byggingar svo vitað sé. Austan Réttarholtsvegar risu einnig þrjú býli við Sogaveg á þessum tíma: *Réttaholt* (Sogamýrablettur 10), *Melbær* (Sogamýrablettur 12a) og *Melavellir* (Sogamýrablettur 14)²⁰, en þau eru ekki skráð í fornleifaskrá fyrir svæðið.

¹² Borgarskjalasafn: Aðf. 743. Brunabótavirðing húsa 21.1.1926-10.1.1928. Brunavirðing fyrir Grund, Sogamýrablett 1, dags. 21.10.1926 (brnr. 2640).

¹³ Borgarskjalasafn: Aðf. 743. Brunabótavirðing húsa 21.1.1926-10.1.1928. Brunavirðing fyrir Merkistein, Sogamýrablett 2, dags. 21.11.1926 (brnr. 2451).

¹⁴ Borgarskjalasafn: Aðf. 742. Brunabótavirðing húsa 11.4.1924-15.1.1926. Brunavirðing fyrir Hlíðarhvamm, Sogamýrablett 3, dags. 21.10.1925 (brnr. 2108).

¹⁵ Engar upplýsingar fundust um þetta hús í húsaskrá Borgarsögusafns en Sogavellir eru sýnilegir á lofljósmynd frá árinu 1946 (Ljósmyndasafn Reykjavíkur, ÁBS LS 33-19) og einnig merktir inn á kort frá 1947, sjá mynd 4.

¹⁶ Borgarskjalasafn: Aðf. 744. Brunabótavirðing húsa 21.1.1928-21.6.1930. Brunavirðing fyrir Sjónarhól, Sogamýrablett 4, dags. 21.06.1928 (brnr. 2235).

¹⁷ Borgarskjalasafn: Aðf. 743. Brunabótavirðing húsa 21.1.1926-10.1.1928. Brunavirðing fyrir Fagradal, Sogamýrablett 5, dags. 21.10.1927 (brnr. 2383).

¹⁸ Borgarskjalasafn: Aðf. 743. Brunabótavirðing húsa 21.1.1926-10.1.1928. Brunavirðing fyrir Vonarland, Sogamýrablett 6, dags. 21.09.1926 (brnr. 2191).

¹⁹ Borgarskjalasafn: Aðf. 742. Brunabótavirðing húsa 11.4.1924-15.1.1926. Brunavirðing fyrir Brekku, Sogamýrablett 7, dags. 11.11.1925 (brnr. 2118).

²⁰ Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 164. Reykjavík 2014. Sjá vef Borgarsögusafns Reykjavíkur: borgarsogusafn.is → Útgáfa → Skýrslur.



Mynd 5. Horft yfir Sogamýrina í austur að Elliðaánum á loftmynd frá 6. mars 1946. Á myndinni sést Suðurlandsbraut að Elliðaársvogi og Sogavegur sunnar, til hægri á mynd. Í forgrunni er svæðið sem síðar varð að götunum Ármúla, Síðumúla og Fellsmúla. Ofar er Grensásvegur og nokkur býli í Sogamýri við Grensásveg; Litla-Grund, Hlíðarhvamur, Sjónarhöll og Litla-Hlíð norðan við Sogaveg. Með Sogavegi að norðan eru síðan Fagridalur, Vonarland, Brekka og Réttarholt. Neðst til vinstri er Holtavegur og Laugardalur, vestan hans sjást m.a. býlin Bræðratunga og Álfabrekka vestar. Ofan við Holtaveg er Engjavegur og herskálahverfið Camp Hálogaland.²¹



Mynd 6. Hér sést byggðin í Sogamýri á korti frá 1951. Miklubrautin er þá komin og sker hún Sogamýrina nánast í tvennt.²²

²¹ Ljósmyndari Sigurhans Vignir. Ljósmyndasafn Reykjavíkur, ÁBS LS 33-19.

²² Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1951 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni 1947 og endurskoðað 1951. Prentað eintak. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: 1951.



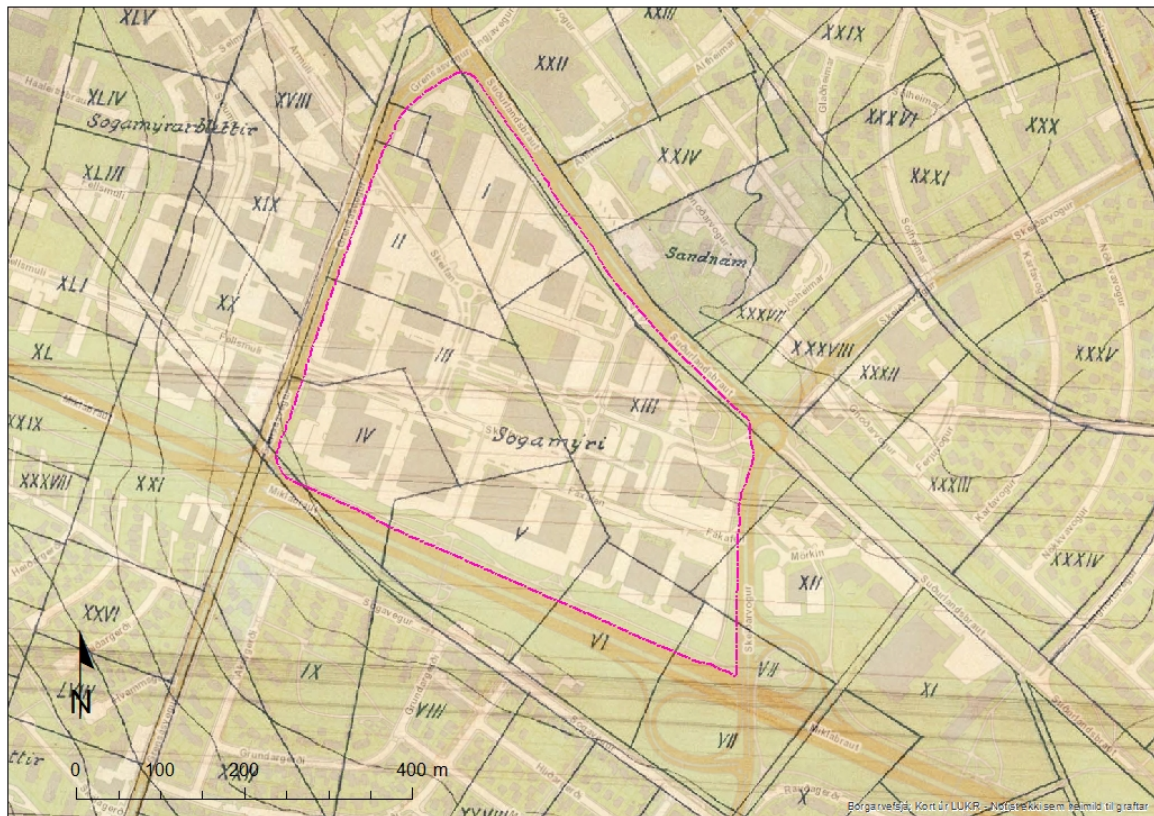
Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN

Þegar Miklubrautin var lögð um og uppúr 1950, frá Hringbraut við Landspítalann að Elliðánum, skarst Sogamýrin nánast í tvennt og býlin Fagridalur, Vonarland og Brekka lentu sunnan Miklubrautar en hluti af beitolandi og túnum þessara býla var þar sem Skeifan er nú.



Mynd 7. Horft vestur Miklubraut, júní 1957. Til vinstri eru húsin við norðan verðan Sogaveg, Vonarland, Fagridalur og Litla Hlíð (hvít). Norðan Miklubrautar við Grensásveg er býlið Sjónarhóll (briggja bursti) en norðar er síðan Hlíðarhvammur (hvítt). Aðeins norðar og nær er síðan Sogavellir (hvítt).²³



Mynd 8. Sogamýrablettir á svæðinu sem Skeifan tekur til. Skeifan afmörkuð með bleikri línu. Undir er grunnur úr Borgarvefsjá og sést þar núverandi skipulag húsa og gatna.²⁴

²³ Ljósmyndari Páll Sigurðsson. Ljósmyndsafn Reykjavíkur, ÁBS S95 6 14.

²⁴ Kort af erfðafestublettum í Reykjavík, teiknað af Þorleifi Kristóferssyni 5. apríl 1955. Afrit. Minjasafn Reykjavíkur, undir er grunnur úr Borgarvefsjá, kortagerð Anna Lísu Guðmundsdóttir.

1.1.3 Athafnasvæðið Skeifan

Núverandi byggð í Skeifunni byggðist upp í nokkrum áföngum sem athafnasvæði. Að baki lágu hugmyndir sem endurspeglar tíðaranda og áherslur í skipulagi 6. og 7. áratugar 20. aldar og sem fóru saman við hugmyndir um iðnvæðingu samfélagsins og kjölfestu iðnaðar í rekstri borgar og samfélags. Sérstök áhersla var lögð á að efla iðnaðar- og atvinnustarfsemi og svara mikilli eftirspurn eftir húsnaði fyrir lítil iðnfyrirtæki.²⁵

Hugmyndir um þriggja hæða iðnaðarhús eða iðnaðarblokkir við Grensásveg komu fyrst fram hjá Skipulagsstjóra Reykjavíkur og húsameistara Reykjavíkur á iðnrekendafundi árið 1958 þar sem sýndar voru af þeim teikningar og líkön.²⁶ Meðal annars var litið til fordæma um slík iðnaðarhverfi í Noregi og Danmörku.²⁷ Í þessum hugmyndum var áhersla lögð á góða staðsetningu svæðisins, samlegð, blöndun starfsemi, hagkvæma uppbyggingu og sveigjanleika í húsagerð og þar með nýtingu húsnaðisins. Alls 2400 störf áttu að skapast á svæðinu.²⁸

Árið 1962 samþykkti borgarstjórn Reykjavíkur samþykkt borgarráðs um skipulagningu fyrirhugaðs iðnaðarhverfis við Grensásveg. Var hér um að ræða 12 hektara stórt svæði, þar sem gert var ráð fyrir eins og tveggja hæða iðnaðarhúsum með samanlögðum tæplega 65 þúsund fermetra gólfleti.²⁹ Samkvæmt líkani af upphaflegum hugmyndum frá 1958 snéru gaflar iðnaðarhúsanna að Grensásvegi en á líkani frá 1962 snúa langhliðarnar að Grensásvegi og var gert ráð fyrir iðnaðarblokkum á Skeifusvæðinu öllu með svipaðan grunnflöt, þriggja hæða við Grensásveg en einnar og tveggja hæða þess utan.³⁰

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1983 var svæðið sem er til umfjöllunar á skilgreindu iðnaðar og vörugæymslusvæði.³¹ Árið 1964 var skipulagsuppdráttur iðnaðarhverfis við Grensásveg síðan samþykktur, þó með heldur öðru sniði en því sem upphaflegar hugmyndir gerðu ráð fyrir og allólíku. Iðnaðarhúsin við Miklubraut voru færri og dýpri en skv. upphaflegum hugmyndum og í stað raðar af húsum við Grensásveg var þar skipulögð ein samfelld þriggja hæða húsalengja. Einnig komu fram á skipulagslíkaninu þrjú hús á mótum Grensásvegar og Suðurlandsbrautar. Þar reisti Hitaveita Reykjavíkur aðalstöðvar sínar við Grensásveg 1 í áföngum. Fyrst var byggð dælustöð en allmargar dælustöðvar voru byggðar á 7. og 8. áratgunum í tengslum við uppbyggingu Hitaveitu Reykjavíkur og áform um að koma hitaveitu í öll hús í skipulögðum hverfum í Reykjavík.³² Þessu stóra verkefni fylgdu miklar framkvæmdir við boranir og lagnagerð.

Margir helstu frumkvöðlar móðernisma í arkitektúr á Íslandi komu að uppbyggingu hins nýja iðnaðarhverfis við Grensásveg og teiknuðu hús á svæðinu. Skarphéðinn Jóhannsson teiknaði dælustöð fyrir Hitaveitu Reykjavíkur sem reis við Grensásveg 1 árið 1965 og átti að þjóna allri austurborginni. Gísli Halldórsson teiknaði verkstæða- og skristofuhús Hitaveitunnar, sem reis á árunum 1974-1976. Húsið númer 7 við Skeifuna teiknaði Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt árið 1964 fyrir húsgagnaverkstæði Jóns Péturssonar. Hannes Kr. Davíðsson arkitekt teiknaði hús númer 5 við Skeifuna árið 1967 og sama ár teiknaði Bárður Daníelsson arkitekt og verkfræðingur húsið númer 3 við Skeifuna.

²⁵ *Tímarit iðnaðarmanna*, 2. tbl., 32. árg. 1959, bls. 9.

²⁶ *Morgunblaðið*, 27. nóvember 1958, bls. 15.

²⁷ *Tímarit iðnaðarmanna*, 2. tbl., 32. árg. 1959, bls. 9.

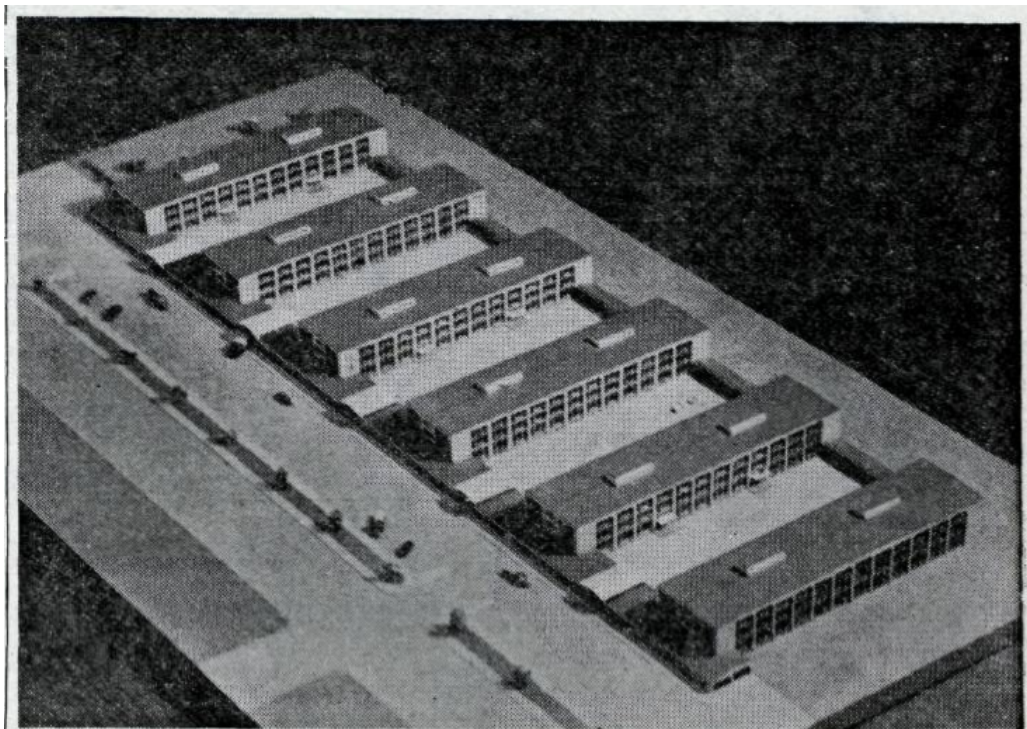
²⁸ *Morgunblaðið*, 27. nóvember 1958, bls. 15.

²⁹ *Morgunblaðið*, 6. apríl 1962, bls. 24.

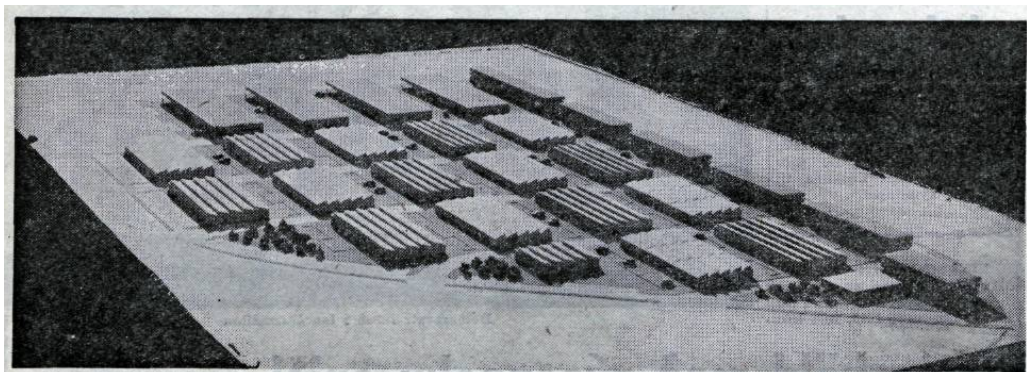
³⁰ Sama heimild.

³¹ *Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83*, bls. 164.

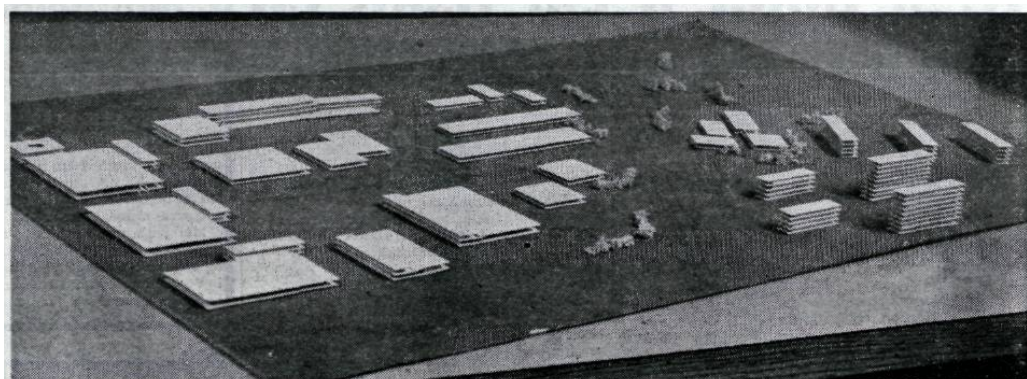
³² Lýður Björnsson: *Saga Hitaveitu Reykjavíkur 1928-1998*, bls. 223-225.



Mynd 9. Ljósmynd af líkani af fyrirhuguðu iðnaðarhverfi sem var kynnt á fundi iðnrekanda árið 1958.³³



Mynd 10. Ljósmynd af skipulagslíkani fyrir iðnaðarsvæði við Grensásveg frá árinu 1962.³⁴



Mynd 11: Ljósmynd af skipulagslíkani iðnaðarhverfis við Grensásveg sem borgarráð samþykkti árið 1964.³⁵

³³ *Morgunblaðið*, 27. nóvember 1958, bls. 15.

³⁴ *Morgunblaðið*, 6. apríl 1962, bls. 24.

³⁵ *Morgunblaðið*, 16. janúar 1964, bls. 20.

Iðngarðar

Að framkvæmdum á iðnaðarsvæðinu kom félag sem stofnað var gagnert í kringum uppbygginguna. Í greinargerð með fyrstu hugmyndum um iðnaðarhúsnæði við Skeifuna, sem settar voru fram árið 1958, kom eftirfarandi fram: „Ein höfuð forsenda fyrir því að slík tilraun, sem hér um ræðir varðandi byggingu iðnaðarhúsa, megi takast og koma að fullum notum er að sjálfsögðu sú, að rétt eignar og rekstrarfyrirkomulag sé valið.”³⁶ Árið 1962 voru Iðngarðar h.f., hlutafélag 17 aðila, stofnað í kringum uppbyggingu iðnaðarhúsnæðis á Skeifusvæðinu. Félag íslenzkra iðnrekenda og Landssamband iðnaðarmanna var leiðandi afl í undirbúningi fyrir stofnun og hlutafjáröflun félagsins³⁷ og var fyrirkomulagið unnið í nánú samstarfi við Iðnaðarmálaráðuneytið og borgaryfirvöld, sem veittu lóð undir framkvæmdirnar.³⁸

Strax var stefnt að því að reisa einingahús, sem hagkvæmt yrði að byggja í félagi. Sigvaldi Thordarson teiknaði húsin með það fyrir augum, að vissa þætti mætti endurtaka í raðsmíði húsanna. Úr var að reisa iðnaðarskemmur á einni hæð með hagkvæmni verksmiðjureksturs að leiðarljósi. Ákveðið var að húsveggirnir skyldu steyptir í Breiðfjörðsmótum og strengjasteypa notuð í þak, sem þótti hentugasta byggingarformið. Steypuþlötur og burðarbitar voru verksmiðjuframleiddir af Byggingariðjunni h. f., Vilhjálmur Þorláksson verkfræðingur sá um verkfræðileg störf og útreikninga við smíði húsanna og Þórður Jasonarson byggingarfræðingur stjórnaði verklegum framkvæmdum.³⁹ Árið 1963 byrjaði borgin á gatnagerðinni í Skeifunni og haustið 1965 var fyrsta skóflustungan tekin í væntanlegum Iðngörðum.⁴⁰ Í fyrsta áfanga reistu Iðngarðar alls fimm hús, við Skeifuna 11,13,15,17 og 19. Teiknaði Þorvaldur Kristmundsson arkitekt húsin eftir frumdrögum Sigvalda Thordarsonar arkitekts.⁴¹ Gert var ráð fyrir athafnasvæðum og bílastæðum við byggingarnar. Mjög miklu magni af jarðvegi var rutt burt, enda djúpt niður á fast land. Lagt var upp með að hver aðili sem tæki þátt í rekstrinum gæti ráðið því, hvort hann gerði kjallara undir húsunum eða fyllti upp grunninn. Í fyrstu lotu var grafinn grunnur helmingsins af hverri byggingu.⁴²

Hönnunarkostnaður við byggingarnar reyndist lágur og byggingarhraðinn mikill. Þegar búið var að steypa vegg og koma fyrir súlum undir þakið var frágangi við hverja skemmu um sig lokið á einum degi. Byggingarmátinn var ódýr og kostaði hver rúmmetri í 1. áfanga innan við 1000 krónur á þávirði. Hugmyndin að uppbyggingunni reyndist vel og samvinna fyrirtækjanna við uppbygginguna var góð. Hins vegar þótti umferðarþungi í Skeifunni ókostur sem og það að stækkunarmöguleikar fyrirtækjanna væru takmarkaðir í hverfinu.⁴³

Í upphaflegum áætlunum var gert ráð fyrir að byggja svokölluð forhús við hverja iðnaðarhúsasamstæðu. Þar var gert var ráð fyrir ýmiss konar þjónustu sem starfsfólk nýtti á svæðinu, svo sem matvöruverslunum, lækniþjónustu, dagheimilum o.fl.⁴⁴ Fyrst um sinn var hluti af forhúsi byggður framan við hús við Skeifuna nr. 17, síðar komu forhús við Skeifuna nr. 11 (núverandi Víðir) og 19 (núverandi Myllan) og seinni hluti af forhúsi við Skeifuna 17. Forhús voru aldrei byggð við hús nr. 13 (núverandi Rúmatalagerinn) og 15 (núverandi Hagkaup). Heildarbyggingarmagn var áætlað um 25 þúsund fermetrar.

³⁶ *Tímarit iðnaðarmanna*, 32. árg. 1959, 2. tbl., bls. 9.

³⁷ *Morgunblaðið*, 19. ágúst 1962, bls. 24.

³⁸ *Tímarit iðnaðarmanna*, 37. árg. 1965, 4. tbl., bls. 177.

³⁹ *Tíminn*, 13. ágúst 1966, bls. 15-16.

⁴⁰ *Frjáls verslun* 35. árg 1976, 9. tbl., bls. 72-73.

⁴¹ *Morgunblaðið* 14. febrúar 1965, bls. 10.

⁴² *Vísir*, 15. desember 1964, bls. 9.

⁴³ *Frjáls verslun* 35. árg 1976, 9. tbl., bls. 73.

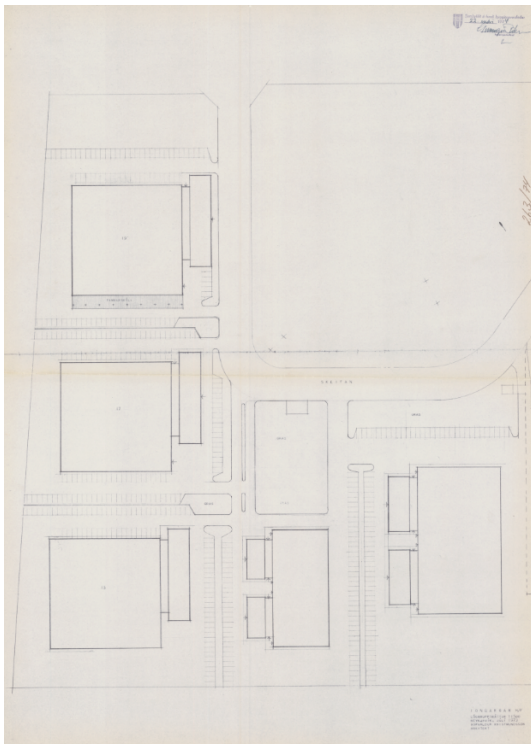
⁴⁴ *Morgunblaðið* 14. febrúar 1965, bls. 10, *Vísir* 15. desember 1964, bls. 9.



Fyrsta fyrirtækið sem flutti inn í húsnæði Iðngarða var Sveinn Egilsson h.f., sem flutti inn í Skeifuna 17 árið 1966 og starfaði þar með bílaumboð. Sveinn Valfells var í samtökum iðnrekenda og formaður Iðngarða og var með Skeifuna 15. Sveinn K. Sveinsson í Völundi flutti inn í Skeifuna 19 og Bjarni Björnsson í Dúk í Skeifuna 13. Fyrirtæki Sveins Egilssonar og P. Jónssonar voru með eina skemmu hvort í Skeifunni 17. Að auki sameinuðust nokkrir aðilar um aðrar byggingar, til dæmis Brauð h.f., sem síðar varð Myllan h.f., sem byggði Skeifuna 11.



Mynd 12. Húsnæði Sveins Egilssonar h.f. við Skeifuna 17, var fyrsta bygging Iðngarða sem flutt var inn í.⁴⁵



Mynd 13. Yfirlitsmynd af skemmubyggingum Iðngarða og fyrirhuguðum forhúsum sem áttu að rísa við skemmurnar.⁴⁶

⁴⁵ *Tíminn*, 13. ágúst 1966, bls. 16.

⁴⁶ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir. Skeifan 17. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. Söfn: Aðaluppdrættir. Leitarorð: Skeifan 17. Sótt 10.06.2017.

Auk bygginga Iðngarða og Hitaveitu Reykjavíkur reis iðnaðar- og verslunarhúsnæði við Grensásveg og Skeifuna á 7. áratugnum. Ýmis trésmíða- og húsgagnaverkstæði, bifreiðaverkstæði og bifreiðasölur komu sér fyrir í nýbyggingum. J.P. innréttingar var fyrsta iðnfyrirtækið sem flutti inn í Skeifuna árið 1965, fyrst í kjallarahúsnæði Skeifunnar 7 og einu og hálfu ári síðar flutti fyrirtækið upp á 1. hæðina í húsnæðinu, sem var reist eftir teikningum Guðmundar Kr. Kristinsinssonar arkitekts.⁴⁷ Í viðtali sem birtist í tímaritinu *Frjálsri verslun* árið 1976 sagðist Jón Pétursson, stofnandi J.P. innréttinga, ánægður í iðnaðar- og verslunarhverfinu Skeifunni og taldi það eiga framtíðina fyrir sér.⁴⁸



Mynd 15. Húsnæði J.P. innréttinga í Skeifunni 7.⁴⁹



Mynd 16. Meðal húsgagnaframleiðslufyrirtækja í Skeifunni var Stálhúsgagnagerð Steinars Jóhannssonar, sem hér auglýsir vörur sínar.¹



Mynd 14. Starfsmenn við vinnu í Húsgagnaverkstæði Ingvars og Gylfa við Grensásveg 3 í Reykjavík.⁵⁰

⁴⁷ *Frjáls verslun*, 35. árg. 1976, 9. tbl., bls. 77.

⁴⁸ *Frjáls verslun*, 35. árg. 1976, 9. tbl., bls. 77.

⁴⁹ *Pressan*, 29. ágúst 1991, bls. 12

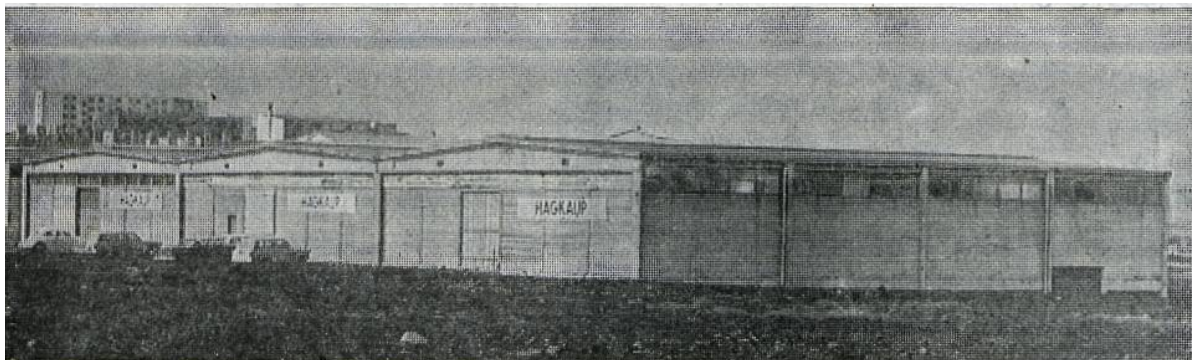
⁵⁰ Ljósmyndari Einar Karlsson. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÞJV 050 069 6-2.

Auk iðnfyrirtækja fjölgaði verslunum í hinu nýja iðnaðarhverfi og vegna ytri og innri þátta þróaðist svæðið fljótlega úr hreinu iðnaðarsvæði í blandað atvinnu-, verslunar- og þjónustusvæði. Frá upphafi var hverfið vinsælt, með fjölbreyttri þjónustu og mikið sótt.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 1962-1983 var gert ráð fyrir nýjum miðbæ á svæðinu austan Kringlumýrarbrautar og sunnan Miklubrautar (núverandi Kringlusvæði) þar sem fjölverslanir, með nægum bifreiðastæðum handa viðskiptavinum, myndu rísa.⁵¹ Framkvæmdir við hinn Nýja miðbæ drögust hins vegar á langinn og sú verslunarstarfsemi sem þar var ætlaður staður tók að dreifast á aðra staði í bænum, þar á meðal Skeifuna. Auk fyrirhugaðrar iðnaðarstarfsemi fór verslunarstarfsemi því í auknum mæli að færast í Skeifuna á 7. og 8. áratugnum og nýr miðbæjarkjarni að myndast við Grensásveg.⁵²

Innganga Íslands í EFTA árið 1970 hafði einnig áhrif á þróun Skeifunnar, hvar húsgagnaframleiðsla var að skjóta rötum. Með inngöngunni í EFTA opnaðist fyrir innflutning á iðnaðarvörum til landsins, sem hafði áhrif á íslensk iðnfyrirtæki og reyndist mörgum þeirra erfitt.⁵³ Þórir Jónsson, sem starfrækti bílasölu í Skeifunni 17 sagði í viðtali við Morgunblaðið að Sveinn Valfells, sem var formaður Iðngarða og rak m.a. Vinnufatagerðina, hefði haft áform um að hafa sítun í kjallaranum undir sínu húsi, Skeifunni 15: „En svo sá hann fram á það eftir inngönguna í EFTA, að hann gæti ekki nýtt húsið eins og hann hugði, svo hann leigði það Pálma í Hagkaup”.⁵⁴ Árið 1970 var fyrsti stórmarkaður verslunarinnar Hagkaupa opnaður við Skeifuna 15, þar sem verslunin er starfrækt enn þann dag í dag.

Í *Tímanum* árið 1970 kemur fram gagnrýni á það sem kallað er „skipulagslaus þróun”, sem verður til þess að skapa miðbæjarkjarna á Skeifusvæðinu við Grensásveg: „Þrjár samliggjandi skemmur í „Iðngörðum” eru nú merktar stórverzluninni Hagkaup. Í næstu skemmu er „Skautahöllin”. Þannig eru Iðngarðar að breytast í „Verzlunargarða”.⁵⁵



Mynd 17. Húsnaði við Skeifuna 15 var leigt fyrir verslunina Hagkaup sem var opnuð þar árið 1970.⁵⁶

⁵¹ Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83, bls. 120-121.

⁵² *Tíminn*, 28. maí 1970, bls. 14.

⁵³ „Horft um öxl”. Frétt á vef Samtaka iðnaðarins. Dags. 30. janúar 2004. Vefslóð: <http://www.si.is/um-si/frettir/nr/1208>. Sótt 12.09.2017.

⁵⁴ *Morgunblaðið*, 1. október 2006, bls 24-25.

⁵⁵ *Tíminn* 28. maí 1970, bls. 14.

⁵⁶ *Tíminn* 28. maí 1970, bls. 14.



Mynd 18. Á merktri yfirlitsmynd úr Frjálsri verslun frá árinu 1976 má sjá að húsgagnaverkstæði og önnur iðnfyrirtæki eru í miklum meirihluta á svæðinu, bifreiðasölur og bifreiðaverkstæði næst fjölmennust og loks stórverslanir og heildverslanir.

1. Grensásvegur 1: Hitaveita Reykjavíkur, stjórnstöð og verkstæði.
2. Grensásvegur 3: Húsgagnaverzlun Ingvars og Gylfa.
3. Grensásvegur 5: Harðviðarsalan og Ljófari h.f.
4. Grensásvegur 5-7: Plastos h.f. og Krómhúsgögn.
5. Grensásvegur 9: Sölunefnd varnarliðseigna.
6. Grensásvegur 11: Malarinn og Arkitektþjónustan.
7. Grensásvegur 13: Innréttingabúðin.
8. Skeifan 19: Timburverzlunin Völundur og afgreiðsla og prentsmiðja Morgunblaðsins.
9. Skeifan 17: Sveinn Egilsson h.f., Þórir Jónsson og Bílaryðvörn h.f.
10. Skeifan 15: Hagkaup og Húsgagnaverzlun Guðmundar Guðmundssonar.
11. Skeifan 8: Stálhúsgagnagerð Steinars Jóhannssonar, Nýja sendibílastöðin h.f. og Ásbjöm Ólafsson.
12. Skeifan 13: Trésmiðjan Lerki, Hurðir h.f., Spónn h.f. og Dúkur h.f.
13. Skeifan 2-4: Húsið, byggingavöruverzlun, Fjöðrin h.f., Bólstrun Gunnars Helgasonar og Hverfisprent.
14. Skeifan 6: Efnissalan og Þrjónastofa Önnu Þórðardóttur h.f.
15. Skeifan 11: Bílasalan Braut, Brauð h.f., Saab-umboðið, Stilling h.f. og Bílasprautun h.f.
16. Skeifan 3: Austurbakki h.f., E. N. lampar h.f., Róbert s.f., Trévirki h.f., Rafver h.f., Krummi s.f., Hróberg h.f., Egill Árnason h.f., Dynjandi s.f., Blikksmiðjan h.f. og J. S. Helgason s.f.
17. Skeifan 5: Bílaverkstæði N. K. Svane, Armur h.f., Bílaverkstæði Gunnars Sigurgíslasonar, Citroen-verkstæðið og Stálvirkin h.f.
18. Skeifan 7: J.P. Innréttingar.
19. Skeifan 9: Er í byggingu.⁵⁷

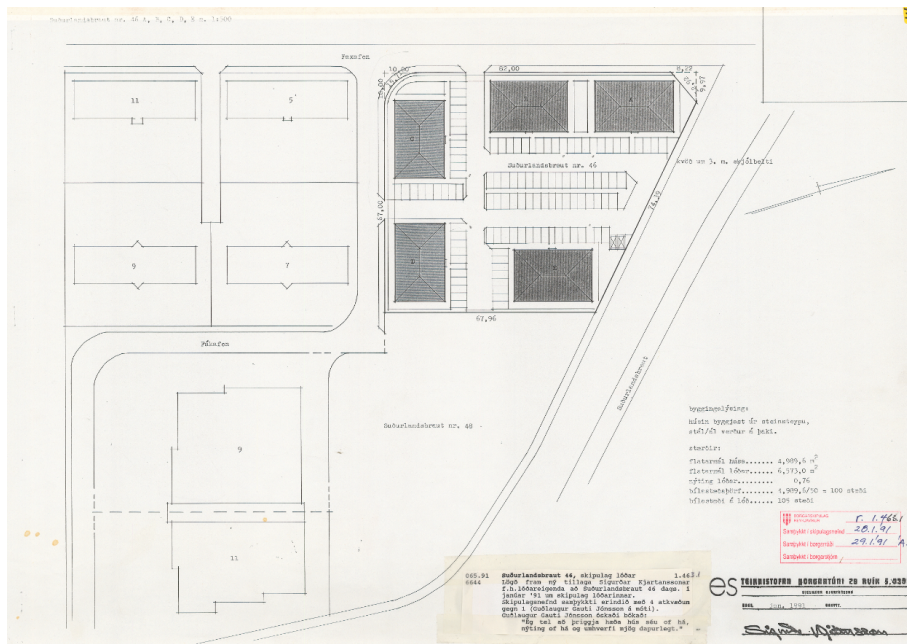
⁵⁷ Frjáls verslun, 35. árg 1976, 9. tbl., bls. 71-72.

Undir lok 9. áratugar og í byrjun 10. áratugar reis verslunar- og skrifstofuhúsnæði á svæði sem áður hafði verið gróðrarstöð og skilgreindur gróðurreitur í skipulagi á austasta hluta Skeifusvæðisins. Uppbygging 2. áfanga Iðngarða á sér einnig stað við Miklubraut en þar var lagt upp með að einn hönnuður teiknaði öll húsin á reitnum. Húsin urðu alls fjögur, Faxafen 8, 10, 12 og 14, og teiknaði Þorvaldur Kristmundsson arkitekt þau.

Við Suðurlandsbraut 46 var áður gróðrarstöð H. Hafliðasonar ásamt íbúðarhúsi. Sunnan gróðrarstöðvarinnar var fyrirhugað grænt svæði en árið 1991 var lögð fram tillaga Sigurðar Kjartanssonar að nýju skipulagi lóðarinnar, sem gerði ráð fyrir uppbygginu á reitnum. Tillagan var samþykkt í skipulagsnefnd Reykjavíkur með fjórum atvæðum á móti einu. Guðlaugur Gauti Jónsson var á móti og óskaði bókað: „Ég tel að þriggja hæða hús séu of há, nýting of há og umhverfi mjög dapurlegt“.⁵⁹ Á þessum reit standa nú fimm byggingar, Suðurlandsbraut 46-54, oft nefndar bláu húsin.

⁵⁸ *Aðalskipulag Reykjavíkur. Austursvæði. 1981-1998.*

⁶⁰ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir. Suðurlandsbraut 46. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. Söfn: Aðaluppdrættir. Leitarorð: Suðurlandsbraut 46. Sótt 10.06.2017.



Mynd 20. Skipulag fyrir lóðina Suðurlandsbraut 46-52. Á árunum 1991-1992 risu þar bláu húsin, sem eru hönnuð af Sigurði Kjartanssýni, ES teiknistofu.⁶¹

Veitingaþjónusta fór að vaxa á Skeifusvæðinu á 9. og 10. áratugnum. Café Milano var opnað á jarðhæð í Faxafeni 11 árið 1990 og hefur verið rekið með svipuðu sniði frá opnun. Þá hófu skyndibitakeðjur og innreið sína í Skeifuna með þar til gerðu húsnæði undir amerískum áhrifum. Á hornreit Skeifunnar þar sem gróðrarstöðin Akur var með starfsemi á 8. áratugnum, opnaði McDonald's veitingastað árið 1993. Við hátíðlega athöfn við opnunina fékk Davíð Oddsson forsætisráðherra fyrsta Big Mac hamborgarann og séra Geir Waage blessaði staðinn.⁶² Með opnun gegnumkeyrsluveitingahúss á lóð þar sem áður var gróðrarstöð og grænt svæði má segja að bíllinn hafi fengið endanlegt einræði yfir útirými Skeifunnar. Þá reis sjálfsafgreiðslubensínstöð í Skeifunni 5 árið 2005.

Þrátt fyrir breytta landnotkun Skeifusvæðisins úr iðnaðarsvæði og að hluta grænu svæði, í takti við blandaða þjónustu- og athafnastarfsemi, var ekki gert nýtt skipulag sem endurspegladi þessa blöndun með tilliti til aðkomu fólks að þjónustu og verslun, útirýma og bílastæða. Árið 2004 var samþykkt deiliskipulag sem Vinnustofan Þverá vann fyrir svæðið í heild m.t.t. framtíðaruppbyggingar og með það að markmiði að endurskilgreina gatna- og göngustígakerfi hverfisins.⁶³ Hugmyndir og áætlanir um bætt gæði útirýmis og endurskipulagningu umferðar og bílastæða á svæðinu, sem m.a. koma fram í skipulaginu frá 2004, hafa ekki gengið eftir. Umferðarskipulag og útirými í Skeifunni endurspeglar því ekki raunþróun svæðisins sem vinsæls verslunar- og þjónustusvæðis, heldur eru þau eins og eitt stórt, óvistlegt og óskipulagt bílastæði.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir nettóaukningu húsnæðis um 85 þúsund fermetra á svæði Skeifunnar, þar af um 500 íbúðum.⁶⁴

⁶¹ Skjalaver Reykjavíkurborgar: Teikningasafn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Aðaluppdrættir. Suðurlandsbraut 46. Sjá teikningavef Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb>. Söfn: Aðaluppdrættir. Leitarorð: Suðurlandsbraut 46. Sótt 10.06.2017.

⁶² *Tíminn*, 10. september 1993, bls. 2.

⁶³ Vinnustofan Þverá: Skeifan – Fenin, breyting á deiliskipulagi. Unnið fyrir skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkurborgar, samþykkt 23. mars 2004. Sjá Skipulagssjá Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://reykjavik.is/skipulagssja>. Svæði (Skeifan/Fenin) valið með því að smella á það. Skipulag valið úr lista. Sótt 12.06.2017.

⁶⁴ *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, bls. 245.

2. Skráning menningarminja – Fornleifaskrá og húsakönnun

2.1 Almennt um verndun menningarminja: fornleifa, húsa og mannvirkja

Samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012 fer mennta- og menningarmálaráðherra 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.⁶⁵

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 fyrirætlun 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 skipulagsyfirlögd 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.

⁶⁵ Lög um menningarminjar 2012 - nr. 80 - 29. júní. Tóku gildi 1. janúar 2013.

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, skrudgarðar og kirkjugarðar, byggðaleifar, bæjarstæði og bæjarleifar ásamt tilheyrandi leifum mannvirkja og öskuhauga, húsaleifar hvers kyns, svo sem leifar kirkna, bænhúsa, 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, húsapyrpingar og götumyndir,
- b. kirkjur og bænhús, 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.

Um verndun annarra húsa og mannvirkja sem ekki ná 100 ára aldri er kveðið á 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.

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 hagrur þeirra sem stýra framkvæmdum að til sé yfirlit yfir menningaminjar á tilteknum svæðum og það fæst með skráningu minjanna.

Fornleifaskráning minnkar líkur á því að óvænt finnist fornleifar á svæðinu sem nauðsynlega verður að rannsaka. Björgunaruppgröftur sem unninn er



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN

vegna framkvæmda og undir þrýstingi frá framkvæmdaraðilum er ekki æskilegur frá sjónarmiði fornleifafræðinnar. Fornleifaskráning sameinar því hagsmunum 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.

2.2 Tilgangur og aðferðafræði skráningar menningarminja; 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 (2017) eru um 2100 minjastaðir skráðir. Fornleifaskráning er í raun skilyrði þess að hægt sé að vinna markvisst að varðveislu fornleifa. Allar fornleifar eru skráðar í *Sarp* – menningarsögulegan gagnagrunn. Minjar eru skráðar eftir jörðum og þeirri jarðaskiptingu fylgt sem tíðkaðist um 1835-1845. Minjarnar fá þrískipt númer: í fyrsta lagi landsnúmer sem fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands úthlutar, í öðru lagi jarðarnúmer úr Jarðabók Johnsens frá 1847 og í þriðja lagi hlaupandi tölu innan jarðarnúmersins. Á því rannsóknarsvæði sem hér um ræðir eru skráðar minjar í landi jarðarinnar Laugarness (181165-230).

Við skráningu menningarminja er sögu jarðanna gerð skil og varpað ljósi á þætti sem gefa upplýsingar um sögu byggðar og búskapar í nágrenninu. Þá er tegundum og hlutverki minja lýst. 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. Í lokin er vísað í þær heimildir sem hafa gefið tilefni til skráningar fornleifa.

Við staðsetningu á minjum er gömlum kortum og loftmyndum varpað (þær strekktar) á gildandi skipulagsuppdraetti, sem sóttir eru í Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar (LUKR) og minjarnar hnitsettar í kerfinu ISN 93 sem punktar.⁶⁶ 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.

⁶⁶ Vefur Borgarvefsjái. Vefslóð: <http://borgarvefsja.is>.

Tafla 1 Minjaflokkar

Flokkur	Tegundir minja	Litur flokks
1	Fornleifar, minjar sem eru 100 ára eða eldri	Rauður
2	Minjar frá 1918-1930	Gulur
3	Minjar frá 1930 og yngri	Grænn
4	Herminjar frá 1940 og yngri	Blár

2.2.2 Húsaskrá Reykjavíkur

Húsaskrá Reykjavíkur er gagnagrunnur um hús í Reykjavík. 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, helstu breytingar sem gerðar hafa verið á viðkomandi húsum og annað sem lýtur að sögu þeirra.

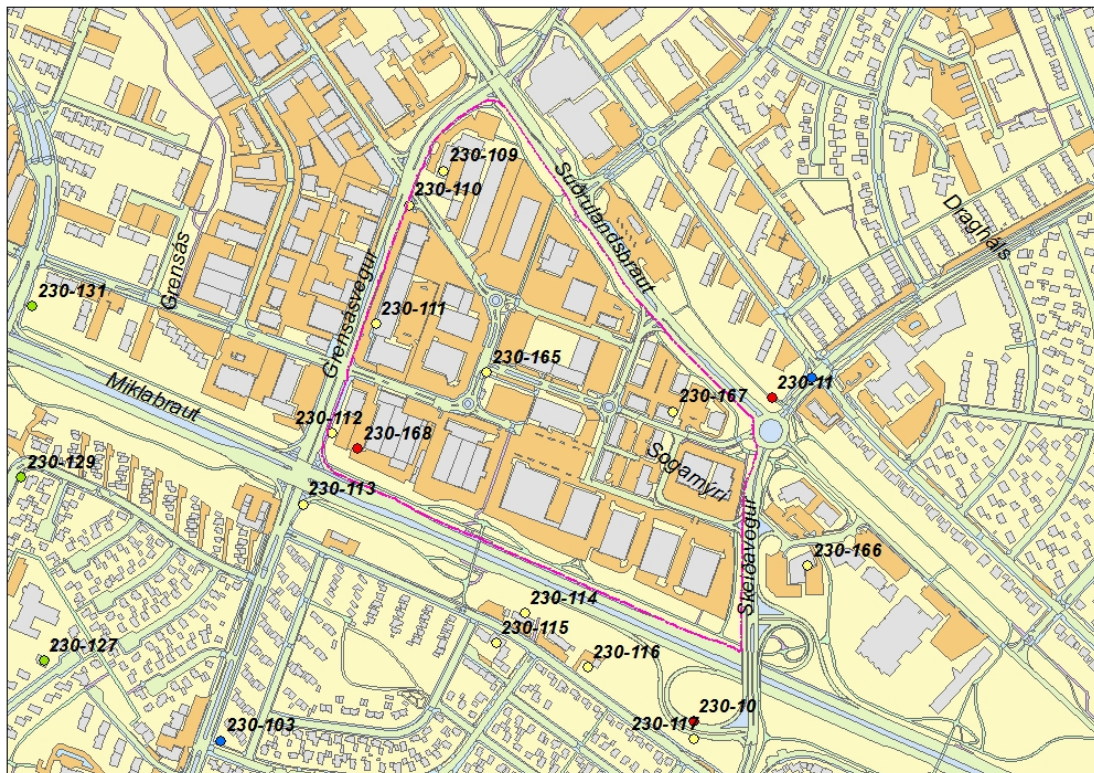
Húsaskráin byggir á margvíslegum frumgögnum svo sem brunavirðingum, gögnum byggingarnefndar Reykjavíkur, teikningum, kortum og ljósmyndum en einnig prentuðum heimildum og vettvangskonunum. Skráin er góður grunnur fyrir rannsóknir á byggingarsögu Reykjavíkur, þar sem í henni eru upplýsingar um hús sem 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 í borginni.

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. Ennfremur má sjá í veðmálabókum hvernig hús hafa gengið kaupum og sölum í Reykjavík í aldanna rás.

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. Kort og uppdrættir 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 skipulagsuppdrættir. 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 sögu sem skráð er 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 og yngri minjar



Mynd 21. Skráðar fornleifar og yngri minjar á skráningarsvæðinu.⁶⁷

Fornleifar á þessu svæði tengjast vegagerð á áunum 1900-1907. Um er að ræða forvera Grensásvegar og Sogavegar. Aðrar minjar eru yngri og tilheyra uppbyggingu nýbýla sem var fyrsta íbúðarbyggðin og túnaræktin á svæðinu.

2.3.1 Fornleifar

Lauganes 181154-230-168

Númer	Heiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X	Hnit Y	Ástand	Horfin
230-168	Grensásvegur, Sogavegur	Vegur	Heimild	1907	360100	406436	Ómetið	Já

Staðhættir: Vegur þessi er merktur inn á kort frá árinu 1907, sjá mynd 3. Hann er forveri Grensásvegar og hluta Sogavegar, en fyrst lá Sogvegur frá Háleitisvegi að Grensásvegi og síðan áfram að Elliðaánum við Bústaðarveg. Vegurinn hefur verið um 2,3 km langur. Vestast var um 500 m langur kafli sem var þar sem Grensásvegur er nú, síðan snarbeygði hann í austur að Elliðaánum.

Lýsing: Þessi vegur er horfinn að mestu, en hluti af honum gætu verið varðveittur í jörðu á milli Miklubrautar og Sogavegar, frá Grensásvegi að Sogavegi 69.

2.3.2 Yngri minjar

Skráðar voru yngri minjar á svæðinu. Um er að ræða hús sem áður voru á þessu svæði auk túna eða erfðafestubýla sem tilheyrdi þessari byggð. Alls eru þetta um 9 hús og eru öll horfin.

⁶⁷ Grunnur úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>. Sótt 12.10.2017. Merkingar og kortavinnsla: Anna Lís Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

Öll þessi hús hafa verið skráð í Sarp (sjá töflu 2) og staðsetning þeirra færð inn á kort (sjá mynd 18). Aldur þessar bygginga er skráður eftir skjallægum upplýsingum.

Tafla 2 Yngri minjar á skráningarsvæðinu

Númer	Sérheiti	Hlutverk	Tegund	Aldur	Hnit X	Hnit Y	Ástand	Horfin
230-109	Grund, Litla-Grund, Sogamýrablettur 1, Grensásvegur 1	Erfðafestubýli	Heimild	1929	360180,5	406539,8	Ómetið	Að mestu
230-110	Merkisteinn, Sogamýrablettur 2, Grensásvegur 3	Erfðafestubýli	Heimild	1929	360135,3	406495,1	Ómetið	Að mestu
230-111	Hlíðarhvamur, Sogamýrablettur 3, Grensásvegur 9	Erfðafestubýli	Heimild	1925	360092,3	406340,4	Ómetið	Já
230-112	Sjónarhöll, Sogamýrablettur 4, Grensásvegur 15	Erfðafestubýli	Heimild	1925	360035,8	406197,5	Ómetið	Að messtu
230-113	Litla-Hlíð, Sogamýrablettur 9, Grensásvegur 15	Erfðafestubýli	Heimild	1927	359997,2	406104,9	Ómetið	Að mestu
230-114	Fagridalur, Sogamýrablettur 5, Sogavegur 69	Erfðafestubýli	Heimild	1927	360287,7	405962,5	Ómetið	Já
230-116	Vonarland, Sogamýrablettur 6, Sogavegur 75	Erfðafestubýli	Íbúðarhús	1926	360368,8	405892,8	Ómetið	Já?
230-117	Brekka, Sogamýrablettur 7	Erfðafestubýli	Heimild	1928	360507,9	405798,6	Ómetið	Að mestu
230-165	Sogavellir, Sogamýrablettur 3	Erfðafestubýli	Heimild	1929	360236,5	406277,1	Ómetið	Að mestu
230-166	Sogamýrablettur 12	Erfðafestubýli	Heimild	1920	360656,1	406025	Ómetið	
230-167	Sogamýrablettur 13	Erfðafestubýli	Heimild	1920	360480,2	406225,9	Ómetið	

Þau spor sem þessi íbúðarbyggð hefur skilið eftir sig eru ekki mikil. Öll húsin sem voru þar sem Skeifan er nú eru horfin. En Grensásvegur og Suðurlandsbraut eru þar sem áður voru gamlir vegir sem afmörkuðu þetta svæði.

2.3.3 Varðveislumat fyrir fornleifar og yngri minjar

Á deiliskipulagssvæðinu er Grensásvegur/Sogavegur (260-168) sem telst til aldursfriðaðra fornleifa. Vegurinn/ slóðinn er horfinn á því svæði sem hér liggur undir. Yngri minjar á svæðinu sem tilheyra því tímabil þegar íbúðarbyggð reis í Sogamýrinni um 1920-1930 eru allar horfnar af yfirborði en hugsanlega geta hvílt í jörðu leifar þessar býla, sjá töflu 2.

2.4 Húsakönnun

Byggða- og húsakannanir eru „byggingarlistaleg og menningarsöguleg skoðun, könnun, greining, úttekt, skráning og mat bæjarumhverfis og einstakra húsa, studd sagnfræðilegri könnun nauðsynlegra frumheimilda.“⁶⁸ Í húsakönnun tekur varðveislumat til eftirtalinna þátta: byggingarlistar, menningarsögulegs gildis, umhverfisgildis og upprunalegrar gerðar húss og færð skulu rök fyrir varðveislugildi.⁶⁹ 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.

Þessi húsakönnun er unnin vegna gerðar deiliskipulags á svæði sem afmarkast af Suðurlandsbraut til norðurs, Skeiðarvogi til austurs, Miklubraut til suðurs og Grensásvegi til vesturs.

Á svæðinu eru 42 byggingar, auk þriggja spennistöðva og einnar bensínstöðvar. Standa húsin við göturnar Faxafen, Fákafen, Grensásveg Suðurlandsbraut og Skeifu. Húsin eru flest steinsteyppt atvinnu- og iðnaðarhús en núverandi byggð á svæðinu byggðist að mestu upp á 7. og 9. áratug síðustu aldar.

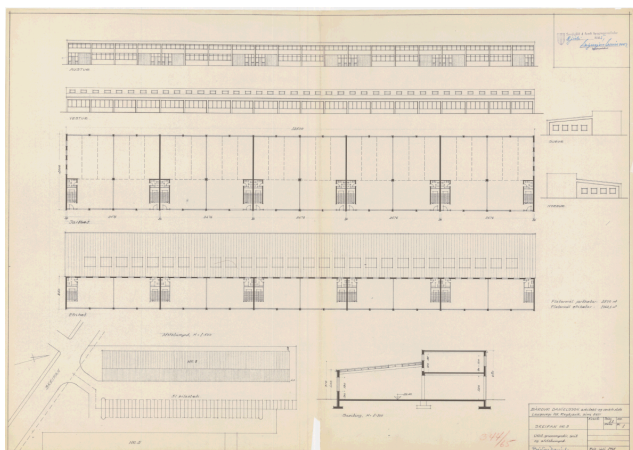
Hér fer á eftir skrá yfir ofangreind hús.

2.4.1 Húsaskrá Reykjavíkur – Skeifan⁷⁰

⁶⁸ Minjastofnun Íslands: „Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana“.

⁶⁹ Minjastofnun Íslands: „Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana“.

⁷⁰ Byggingarár húsa eru hér skráð eftir Fasteignaskrá, sjá Þjóðskrá Íslands, vefslóð: <http://www.skra.is/fasteignaskra/>.



Hönnun Bárður Daníelsson arkitekt og verkfræðingur

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund

Klæðning

Þakgerð Flatt þak austan skáþak vestan

Þakklæðning

Undirstöður Steinsteypar

Upphaflegt útlit

Einlyft að vestanverðu, tvílyft með skrifstofu-lofti að austanverðu

Helstu breytingar

1999 Innra skipulagi br.
2004 Gluggabreyting, nýir austurinnangangar.
2005 Gluggabreyting á austurhlíð 3c.
2005 Innra skipulagi br.
2014 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Hjörtur Pálsson, Arkþing
Hjörtur Pálsson, Arkþing
Halldór Guðmundsson
Björn Skaptason
Árni Þorv.

Saga

Húsið við Skeifuna 3 er steinsteypit iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði sem er byggt árið 1967 eftir teikningum Bárðar Daníelssonar frá 1965. Húsið er einlyft með tvöfaldri lofthæð, þakgluggum og hallandi þaki að vestanverðu en tvílyft með skrifstofulofti og sléttu þaki að austanverðu. Timbursperrur eru í þaki. Húsið er steinsteypit úr endurteknum einingum, með sýnilegu burðarvirki og skipt upp í tíu jafnstórar einingar. Gallerí, heildsalar, rafvirkjar, lamp- og trésmíðjur og húsgagnaverkstæði eru meðal þeirra sem hafa verið starfrækt í húsnæðinu. Upprunaleg grunngerð og útlit hússins hefur haldið sér að mestu en breytingar hafa verið gerðar á innra skipulagi stakra eininga húsnæðisins.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið móðernískt atvinnuhúsnæði. Steinsteypit, formfast iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði úr endurteknum einingum og með sýnilegu burðarvirki.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnusögu borgarinnar vitni. Hluti af heildstæðu svæði steinsteypis móðerníks atvinnuhúsnæðis frá 7. áratugnum.

Umhverfisgildi

Hefur gildi fyrir umhverfið og gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika. Fíngerður mælikvarði.

Upprunaleg gerð

Lítið breytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi

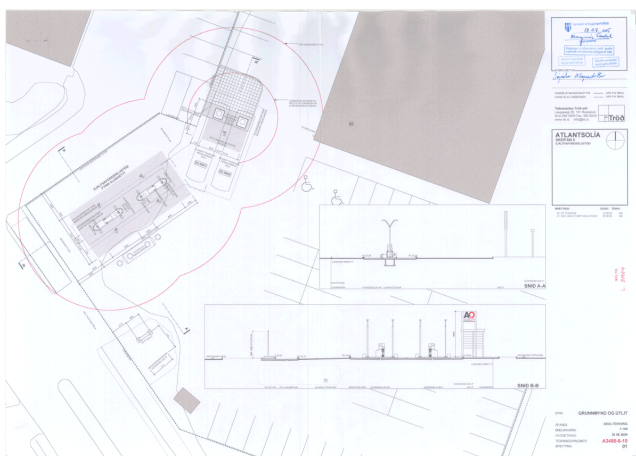
Byggingin er gott dæmi um hefðbundið iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði úr endurteknum einingum og er í fíngerðum mælikvarða. Tiltölulega lítið breytt frá upprunalegri gerð. Hluti af heildstæðu svæði steinsteypis móðerníks atvinnuhúsnæðis frá 7. áratugnum.

Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Sigríður Magnúsdóttir arkitekt og Hans-Olav Anderssen arkitekt, teiknistofan Tröð

Upphafleg notkun Sjálfsafgreiðslubensínstöð

Fyrsti eigandi Atlantsolía

Upphafleg gerð

Tegund Afgreiðslu- og
Klæðning áfyllingaplan er
Þakgerð steinsteypt, aksturs-
leið malbikuð

Upphaflegt útlit

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

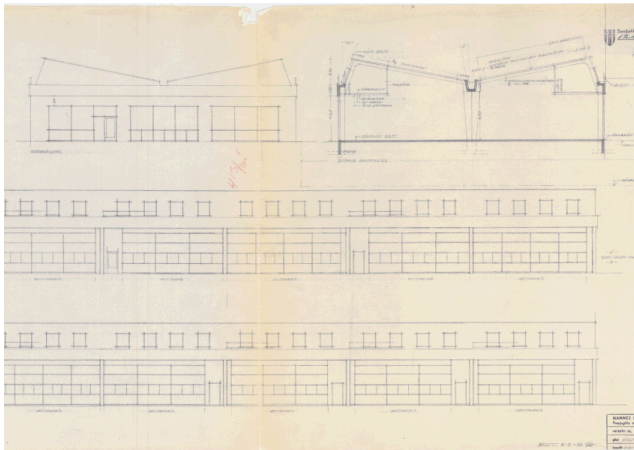
Þakklæðning
Undirstöður

Saga

Atlantsolía opnaði sjálfsafgreiðslustöð bensíns á reitnum árið 2005.

Varðveislumat

Byggingarlist	Sjálfsafgreiðslubensínstöð.
Menningarsögulegt gildi	Ber bílamenningu á svæðinu vitni.
Umhverfisgildi	Óbreytt.
Upprunaleg gerð	
Varðveislugildi	Mjög lágt.



Hönnun Hannes Kr. Davíðsson, arkitekt

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund

Klæðning

Þakgerð Skáþak frá langhliðum að miðju

Þakklæðning

Undirstöður Steinsteypur

Upphaflegt útlit

Einlyft með milligólf meðfram langhliðum

Helstu breytingar

2000 Gluggabreyting
2001 Innra skipulagi br.
2003 Innra skipulagi br.
2005 Innra skipulagi br.
2008 Innra skipulagi br.
2010 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Hjörtur Pálsson, Arkþing
Hjörtur Pálsson, Arkþing

Sindri G., Haraldur Ingvarss.
Bjarni VGK

Saga

Húsið Skeifan 5 er byggt árið 1967 eftir teikningum Hannesar Kr. Davíðssonar. Um er að ræða steinsteyppt iðnaðarhúsnæði með glerjaðar veltihurðir á lang- og skammhliðum og þaki sem hallar inn að miðju. Húsið er einlyft í miðju en tvílyft meðfram langhliðum þar sem eru timburmilligólf við útveggi. Frá milligólfinu eru útveggir hallandi og glerjaðir. Bifreiðaverkstæði N.K. Svane og rafvélaverkstæði S. Melsteds voru meðal þeirra sem upprunalega störfuðu í húsnæðinu og síðar bílaleigan Áfangi og viðgerðar- og varahlutaþjónustan Kraftur h.f. Matvöruverslunin Krónan var opnuð í húsnæðinu árið 2000 og voru þá allir léttrir veggir í miðrými hússins fjarlægðir. Árið 2003 var miðrýminu skipt í tvennt og í dag er ÁTVR með útsölustað í suðurhluta húsnæðisins. Einnig eru dekkja- og bifreiðaverkstæði og skoðunarstöð bifreiða í húsnæðinu.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið móðernískt atvinnuhúsnæði. Steinsteyppt, formfast iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði úr endurteknum einingum og með sýnilegu burðarvirki.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnusögu borgarinnar vitni. Hluti af heildstæðu svæði steinsteyppts móðerníks atvinnuhúsnæðis frá 7. áratugnum.

Umhverfisgildi

Hefur gildi fyrir umhverfið og gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika. Fíngerður mælikvarði.

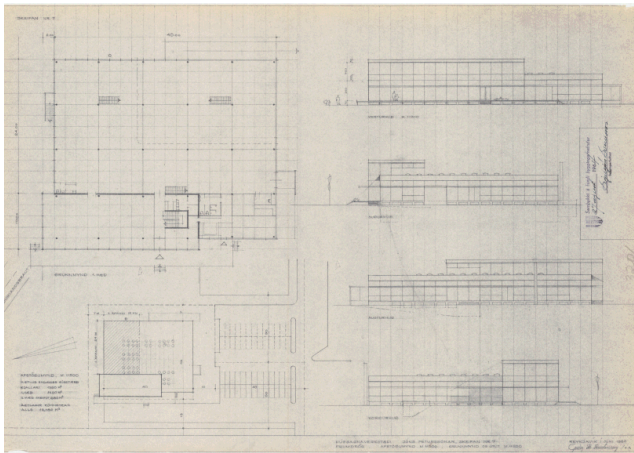
Upprunaleg gerð

Lítið breytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi

Byggingin er gott dæmi um hefðbundið iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði úr endurteknum einingum og er í fíngerðum mælikvarða. Tiltölulega lítið breytt frá upprunalegri gerð. Hluti af heildstæðu svæði steinsteyppts móðerníks atvinnuhúsnæðis frá 7. áratugnum.

Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokkka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Hönnun Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi Jón Pétursson / J.P. innréttingar

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Slétt þak

Upphaflegt útlit

Tvískipt hús, einlyft á kjallara og tvílyft, að hluta á kjallara

Helstu breytingar

1986 Hækkun
1989 Innra skipulagi br.
2017 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Guðmundur Kr. Kristinsson,
Ferdinand Alreðsson
Hjörtur Pálsson, Arkþing
Arkiteó

Þakklæðning

Undirstöður Steinsteypur

Saga

Guðmundur Kr. Kristinsson teiknaði bygginguna fyrir J.P. innréttingar sem var fyrsta fyrirtækið sem hóf starfsemi í Skeifunni árið 1965. Upphaflegar teikningar sýna tvískipt hús og skilgreina tvo áfanga, annars vegar einlyft verkstæði og sýningarsal á kjallara og hins vegar tvílyft skrifstofurými, samtengt og að hluta ofan á verkstæðisrými. Til að byrja með flutti fyrirtækið í kjallara byggingarinnar og hálfu öðru ári síðar upp á fyrstu hæð, en fyrsti áfangi hússins var byggður árið 1967 skv. fasteignaskrá. Teikningar frá 1973 undirritaðar af Ferdinand Alfreðssyni, sem þá hafði hafið stofurekstur ásamt Guðmundi Kr. Kristinssyni, gera ráð fyrir smávægilegri breytingu á upphaflegri teikningu. Teikningar frá 1982 með breytingum 1986 gera ráð fyrir að alls 3ja hæða skrifstofuhúsi og í þeirri mynd stendur sá hluti hússins í dag. Verslun, þjónusta, skrifstofur og jógastöð eru meðal núverandi starfsemi í húsinu.

Varðveislumat

Byggingarlist

Stílhreint dæmi um steinsteyp, móðernískt atvinnuhúsnæði frá 7. áratugnum. Höfundarverk Guðmundar Kr. Kristinssonar.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnusögu borgarinnar vitni. Hluti af heildstæðu svæði steinsteypis móðerníks atvinnuhúsnæðis frá fyrri hluta 7. áratugar.

Umhverfisgildi

Hefur gildi fyrir umhverfið og gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.

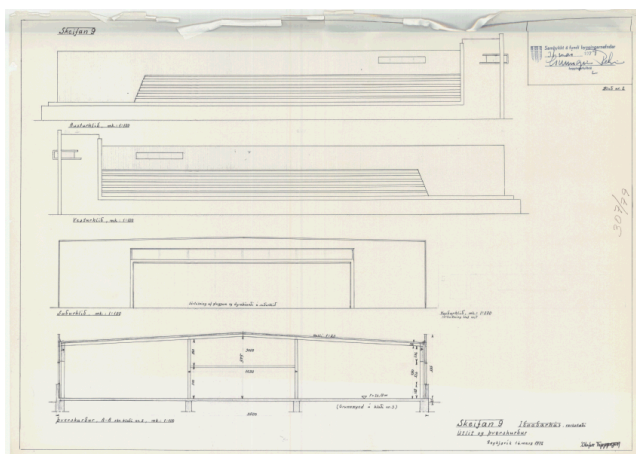
Upprunaleg gerð

Grunngerð hússins er óbreytt frá upprunalegri gerð en hluti byggingarinnar hækkar um eina hæð frá upphaflegum teikningum. Seinni tíma skilti sem breyta ámynd hússins má fjarlægja og færa það þannig í upprunalegt form.

Varðveislugildi

Stílhreint dæmi um móðernískt atvinnuhúsnæði og hluti af heildstæðu svæði steinsteypis móðerníks atvinnuhúsnæðis frá 7. áratugnum. Höfundarverk Guðmundar Kr. Kristinssonar.

Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Hönnun Ólafur Tryggvason, Rögnvaldur Þorkelsson

Upphafleg notkun Iðnaðarhúsnæði, verkstæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteypur
Klæðning
Þakgerð Mænisþak

Upphaflegt útlit

Einlyft að hluta, tvílyft
að hluta

Helstu breytingar

2005 Eldsneytisdæla og
geymir á lóð

Hönnuðir breytinga

Þakklæðning

Undirstöður Steinsteypur

Saga

Húsið er byggt árið 1979 eftir teikningum Ólafs Tryggvasonar og Rögnvaldar Þorkelssonar. Í suðurhluta þaks eru strengjasteyptar, norðurhluti er staðsteyptur. Útlit hefur breyst talsvert frá upphaflegri gerð.

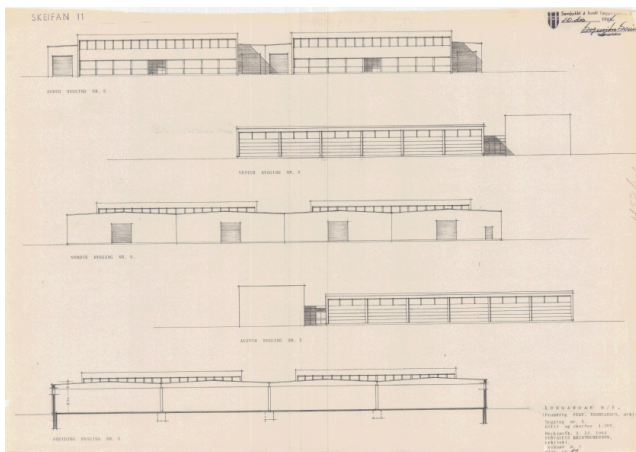
Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt iðnaðarhúsnæði.
Menningarsögulegt gildi Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi
Upprunaleg gerð Talsverðar útlitsbreytingar frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi Lágt.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt eftir frumdrögum
Sigvalda Thordarsonar arkitekts

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteypar

Upphaflegt útlit

Einlyft verk-
smiðjuskemma og
þrílyft forhús

Helstu breytingar

1983 Þrílyft forhús byggt,
innra skipulagi skemmu br.

Hönnuðir breytinga

Saga

Einlyft steinsteyp skemma úr fjórum jafnstórum einingum með sýnilegu burðarvirki, hluti af fyrsta framkvæmdaáfanga Iðngarða h.f. Húsveggirnir voru steypir í Breiðfjörðsmótum og strengjasteypa notuð í þak en steypuplötur og burðarbitar voru verksmiðjuframleiddir hjá Byggingariðjunni h.f. Upphaflegar teikningar gerðu ráð fyrir tveimur tvílyftum forhúsum við framhlið hússins, sem reist voru á þremur hæðum árið 1983. Grunngerð bygginga er óbreytt en hluti upphaflegrar skemmubyggingar brann árið 2014. Brauð h.f. var upphaflega með starfsemi í verksmiðjuhúsnæðinu og seinna efnalaugin Fönn. Verslunin Víðir er nú með starfsemi í þeim hluta skemmubyggingar sem enn stendur og skrifstofur og verslanir í forhúsum.

Varðveislumat

Byggingarlist

Steinsteyp iðnaðarskemma með forhúsi í hefðbundnum móðernískum stíl sem saman mynda iðnaðar-, skrifstofu- og þjónustusamstæðu.

Menningarsögulegt gildi

Hluti af byggingarverkefni Iðngarða h.f. og ber atvinnusögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Forhúsin eru rýmismótandi í núverandi götmynd. Hluti af heild sem gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.

Upprunaleg gerð

Hluti upphaflegrar skemmubyggingar brann. Að öðru leyti lítið breytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi

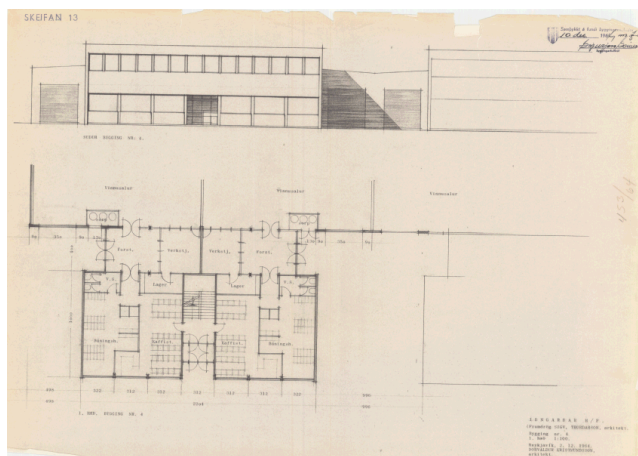
Steinsteyp iðnaðarskemma og forhús sem mynda iðnaðar-, skrifstofu- og þjónustusamstæðu og endurspegla mjög einfalt en framsækið móðernískt iðnaðarhúsnæði frá 7. áratugnum. Forhúsin búa yfir rýmismyndandi gæðum og eru mótandi m.t.t. núverandi götmyndar.

Lagt er til að forhús samstæðunnar njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt eftir frumdrögum
Sigvalda Thordarsonar arkitekts



Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði
Fyrsti eigandi Iðngarðar h.f.

Upphafleg gerð	Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Einlyft	2003 Útlitsbreytingar
Klæðning			
Þakgerð	Mænisþak á skemmueiningum		
Þakklæðning			
Undirstöður	Steinsteyptar		

Saga

Einlyft steinsteypt skemma úr fjórum jafnstórum einingum með sýnilegu burðarvirki. Hluti af fyrsta framkvæmdaáfangi Iðngarða h.f. Húsveggirnir voru steypfir í Breiðfjörðsmótum og strengjasteypa notuð í þak en steypuplötur og burðarbitar voru verksmiðjuframleiddir hjá Byggingariðjunni h.f. Upphaflegar teikningar gerðu ráð fyrir tveimur forhúsum við framhlið hússins, en þau voru aldrei byggð. Grunngerð hússins er óbreytt en gerðar hafa verið á því talsverðar útlitsbreytingar og nýtt anddyri nær út fyrir upphaflegan byggingarkropp.

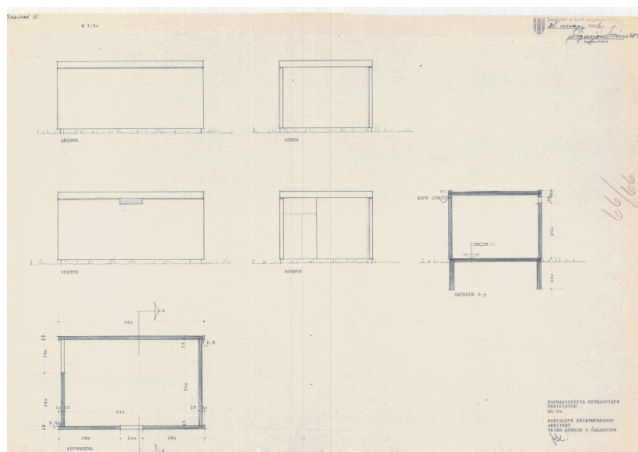
Varðveislumat

Byggingarlist	Móðernískt steinsteypt iðnaðarhúsnæði.
Menningarsögulegt gildi	Hluti af byggingarverkefni Iðngarða h.f. og ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Hluti af heild sem gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.
Upprunaleg gerð	Verulegar útlitsbreytingar og nýtt anddyri. Fyrirhuguð forhús við verksmiðjuskemmuna risu aldrei.
Varðveislugildi	Miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt
(teikn. Gunnar S. Óskarsson)

Upphafleg notkun Spennistöð
Fyrsti eigandi Rafmagnsveita Reykjavíkur

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Slétt þak

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

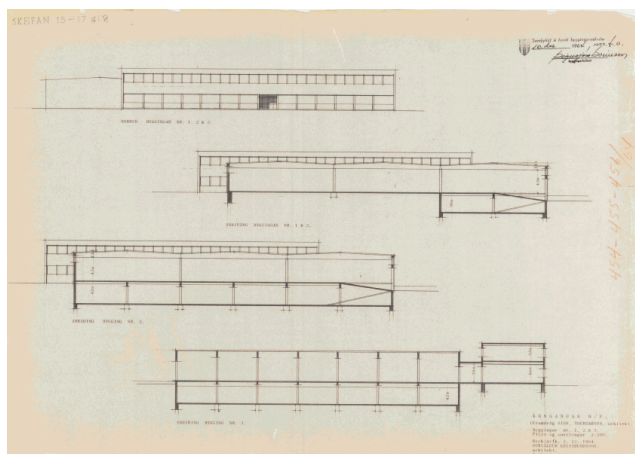
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteyp

Saga

Spennistöðin var reist fyrir Rafmagnsveitu Reykjavíkur eftir teikningum Þorvaldar Kristmundssonar arkitekts og er nánast óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt steinsteyp spennistöðvarhús.
Menningarsögulegt gildi	Brot úr innviðasögu borgarinnar.
Umhverfisgildi	Nauðsynlegt mannvirki utan um grunninnviði borgarinnar.
Upprunaleg gerð	Óbreytt.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt eftir frumdrögum Sigvalda Thordarsonar arkitekts

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi Iðngarðar h.f. - Sveinn Valfells

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak á skemmueiningum
Þakklæðning
Undirstöður Steinsteyp

Upphaflegt útlit

Einlyft á kjallara

Helstu breytingar

2004 Innra skipulagi br. við aðalinngang, ný klæðning

Hönnuðir breytinga

Arkís

Saga

Einlyft steinsteyp iðnaðarskemma á kjallara úr þremur jafnstórum einingum og með sýnilegu burðarvirki. Þorvaldur Kristmundsson arkitekt teiknaði húsið eftir frumdrögum Sigvalda Thordarsonar arkitekts. Byggingin var hluti af fyrsta framkvæmdaáfangi Iðngarða h.f. Húsveggirnir voru steyptir í Breiðfjörðsmótum og strengjasteypa notuð í þak. Steypuplötur og burðarbitar voru verksmiðjuframleiddir af Byggingariðjunni h. f. Upphaflegar teikningar gerðu ráð fyrir forhúsi við framhlið hússins, en það var aldrei byggt. Þá voru upphafleg áform að hafa iðnaðarstarfsemi í húsinu en fljótlega eftir að það var reist var það leigt undir fyrstu stórverslun Hagkaupa, sem hefur verið rekin í húsnæðinu frá árinu 1970. Húsgagnaverslun Guðmundar Guðmundssonar var einnig rekin í hluta húsnæðisins um skeið. Grunngerð hússins er nánast óbreytt frá upprunalegri gerð, en útlit framhliðar og anddyri er breytt.

Varðveislumat

Byggingarlist Móðernísk steinsteyp iðnaðarskemma.

Menningarsögulegt gildi Hluti af byggingarverkefni Iðngarða h.f. og ber atvinnusögu og þá ekki síst verslunarsögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi Hluti af heild sem gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.

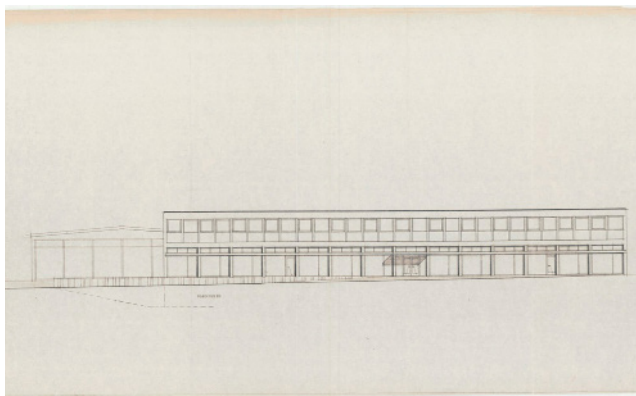
Upprunaleg gerð Breyting á útliti og nýtt anddyri. Fyrirhugað forhús við skemmuna reis aldrei.

Varðveislugildi Miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt eftir frumdrögum Sigvalda Thordarsonar arkitekts

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnaði

Fyrsti eigandi Iðngarðar h.f. – Sveinn Egilsson

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak á skemmueiningum og forhúsi

Þakklæðning

Undirstöður Steinsteyp

Upphaflegt útlit

Einlyft skemma á kjallara og þrílyft forhús

Helstu breytingar

1976 Forhús byggt í áföngum
2001 Ný klæðning, milliloft fjarlægð, innra skipulagi br.
2008 Innra skipulagi br.
2010 Innra skipulagi br.
2012 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

THG
THG
THG
THG

Saga

Einlyft steinsteyp iðnaðarskemma á kjallara úr þremur jafnstórum einingum og með sýnilegu burðarvirki. Þorvaldur Kristmundsson arkitekt teiknaði húsið eftir frumdrögum Sigvalda Thordarsonar arkitekts. Byggingin var hluti af fyrsta framkvæmdaáfangi félagsins Iðngarða h.f. Húsveggirnir voru steyptir í Breiðfjörðsmótum og strengjasteypa notuð í þak. Steypuplötur og burðarbitar voru verksmíðjuframleiddir af Byggingariðjunni h. f. Sveinn Egilsson flutti inn í húsnæðið árið 1966, sem gekk undir nafninu Ford-húsið og síðar Þórir Jónsson og Bflaryðvörn. Skautahöll var rekin í húsnæðinu í rúm ár í byrjun 8. áratugarins. Upphaflegar teikningar sýna tvílyft forhús við framhlið skemmunnar en teikningar Þorvaldar Kristmundssonar frá árinu 1975 þrílyft forhús og var það byggt árið 1976. Grunngerð beggja hluta hússins er nánast óbreytt frá upprunalegri gerð, en auk breytinga á innra skipulagi hafa verið gerðar útlitsbreytingar á hluta skemmunnar og hún klædd.

Varðveislumat

Byggingarlist

Steinsteyp iðnaðarskemma með forhúsi í hefðbundnum modernískum stíl sem saman mynda iðnaðar-, skrifstofu- og þjónustusamstæðu.

Menningarsögulegt gildi

Hluti af byggingarverkefni Iðngarða h.f. og ber atvinnusögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Hluti af stærri heild sem hefur gildi fyrir umhverfið og gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika. Forhúsið býr yfir rýmismyndandi gæðum og er mótandi m.t.t. núverandi götumyndar.

Upprunaleg gerð

Lítið breytt frá upprunalegri gerð.

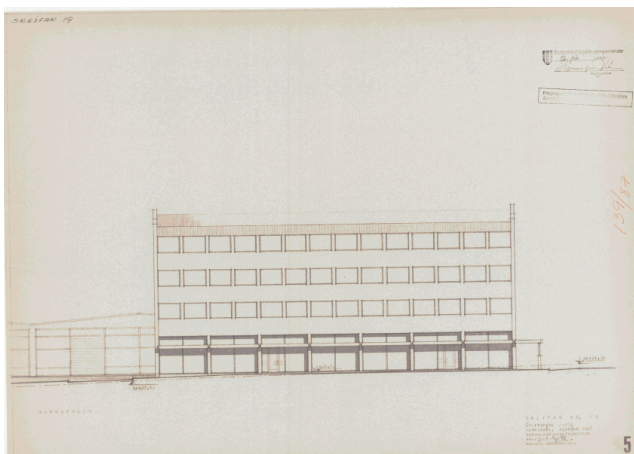
Varðveislugildi

Samsetning steinsteyptrar iðnaðarskemmu og forhúss, sem mynda eina samstæðu og endurspeglar mjög einfalt en um leið framsækið modernískt iðnaðarhúsnæði frá 7. áratugnum og er lítið breytt frá upprunalegri gerð. Forhúsið býr yfir rýmismyndandi gæðum og er mótandi m.t.t. núverandi götumyndar. Hluti af stærri heild sem gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika. **Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).**



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt eftir frumdrögum Sigvalda Thordarsonar arkitekts



Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði
Fyrsti eigandi Iðngarðar h.f. - Völundur

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	
Þakgerð	Mænisþak á skemmueiningum og forhúsi
Þakklæðning	
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft skemma á kjallara og fjórlyft forhús

Helstu breytingar

1994 Skýli og kornsíló

Hönnuðir breytinga

Jóhannes Þórðarson, Sigurður Halldórsson

Saga

Einlyft steinsteypt iðnaðarskemma á kjallara úr þremur jafnstórum einingum og með sýnilegu burðarvirki. Þorvaldur Kristmundsson arkitekt teiknaði húsið eftir frumdrögum Sigvalda Thordarsonar arkitekts. Byggingin var hluti af fyrsta framkvæmdaáfangi félagsins Iðngarða h.f. Húsveggirnir voru steypfir í Breiðfjörðsmótum og strengjasteypa notuð í þak. Steypuplötur og burðarbitar voru verksmiðjuframleiddir af Byggingariðjunni h.f. Upphaflegar teikningar frá 1964 sýna tvílyft forhús við framhlið skemmunnar en teikningar frá árinu 1975 sýna fjórlyft forhús og var það byggt árið 1988. Í húsinu var upphaflega trésmíðaverkstæði og glugga- og hurðaverksmiðja Völundar og hluti húsnæðisins var leigður Árvakri undir prentsmiðju og afgreiðslu Morgunblaðsins. Seinna flutti Myllan með brauðgerð inn í verksmiðjuskemmuna. Grunngerð hússins er óbreytt frá upprunalegri mynd en timburskýli eru byggð austan og sunnan við iðnaðarskemmuna og kornsíló standa við framhlið hennar.

Varðveislumat

Byggingarlist

Steinsteypt iðnaðarskemma með forhúsi í hefðbundnum mórernískum stíl sem saman mynda iðnaðar-, skrifstofu- og þjónustusamstæðu.

Menningarsögulegt gildi

Hluti af byggingarverkefni Iðngarða h.f. og ber atvinnusögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Hluti af stærri heild sem hefur gildi fyrir umhverfið og gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika. Forhúsið býr yfir rýmismyndandi gæðum og er mótandi m.t.t. núverandi götumyndar.

Upprunaleg gerð

Lítið breytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi

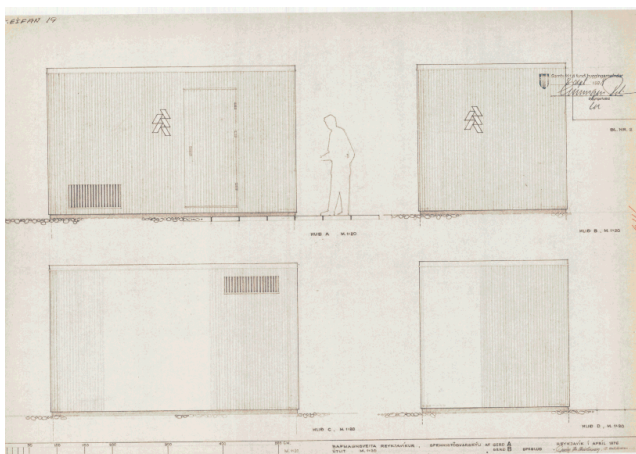
Samsetning steinsteyptar iðnaðarskemma og forhúss, sem mynda eina samstæðu og endurspeglar mjög einfalt en um leið framsækið mórernískt iðnaðarhúsnæði frá 7. áratugnum og er lítið breytt frá upprunalegri gerð. Forhúsið býr yfir rýmismyndandi gæðum og er mótandi m.t.t. núverandi götumyndar. Hluti af stærri heild sem gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.

Lagt er til að húsið njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt og Gunnlaugur Halldórsson arkitekt

Upphafleg notkun Spennistöð

Fyrsti eigandi Rafmagnsveita Reykjavíkur

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

1995 Ný klæðning

Hönnuðir breytinga

Saga

Samkvæmt fasteignaskrá er spennistöðin reist fyrir Rafmagnsveitu Reykjavíkur árið 1988 en upphaflegar teikningar af henni eftir Guðmund Kr. Kristinsson og Gunnlaug Halldórsson eru frá 1974.

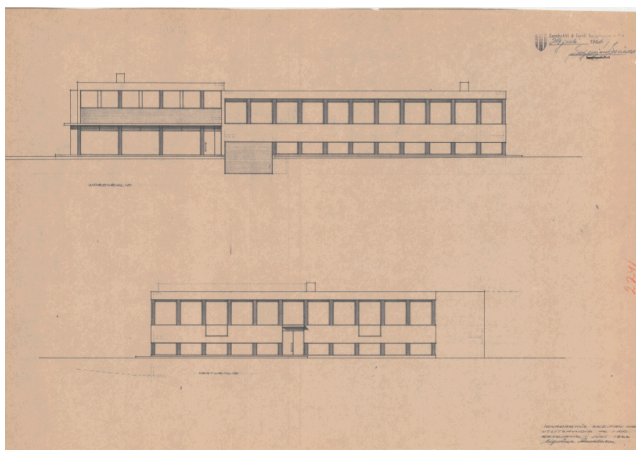
Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt spennistöðvarhús úr forsteyptum einingum.
Menningarsögulegt gildi Brot úr innviðasögu borgarinnar.
Umhverfisgildi Ekki hluti af götummynd.
Upprunaleg gerð Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi Lágt.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Sigurður Ámundason byggingartæknifræðingur,
teiknistofa Gísla Halldórssonar

Upphafleg notkun Iðnaðar-, verslunar-, vörugæmslu- og
Fyrsti eigandi skrifstofuhús

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvíflyt

Helstu breytingar

1993 Skýli yfir innkeyrslu

Hönnuðir breytinga

Þórhallur Aðalsteinsson

Saga

Fyrstu teikningar Sigurðar Ámundasonar af húsinu eru samþykktar árið 1966, en húsið er byggt eftir talsvert breyttum teikningum hans frá 1971. Bílavörubúðin Fjöðrin h.f. flytur inn í húsnæðið árið 1972. Árið 1976 eru auk hennar til húsa í byggingunni: Húsið, byggingavöruverzlun, Bólstrun Gunnars Helgasonar og Hverfisprent.

Varðveislumat

Byggingarlist Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs mórernisma.

Menningarsögulegt gildi Ber atvinnusögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

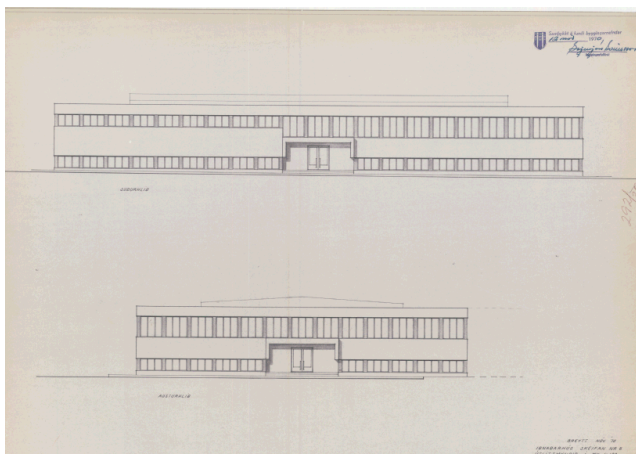
Upprunaleg gerð Grunngerð hússins er óbreytt.

Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Sigurður Ámundason byggingartæknifræðingur,
teiknistofa Gísla Halldórssonar

Upphafleg notkun Iðnaðar-, verslunar- og skrifstofuhús
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteipt
Klæðning
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft á kjallara

Helstu breytingar

2008 Hækkun, glugga-
breyting, ný klæðning

Hönnuðir breytinga

Erling G. Pedersen

Saga

Steinsteipt móðernískt atvínushúsnæði byggt árið 1970 eftir teikningum Sigurðar Ámundasonar byggingartæknifræðings hjá Teiknistofu Gísla Halldórssonar. Árið 1976 eru Efnissalan og Þrjónastofa Önnu Þórðardóttur h.f.með starfsemi í húsnæðinu. Verslunin Epal var flutt í húsnæðið árið 1997 og verslunin Everest árið 1998. Árið 2008 er húsið hækkað um eina hæð og upprunalegri ásjúnd þess gjörbreytt.

Varðveislumat

Byggingarlist Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma.

Menningarsögulegt gildi Ber atvinnusögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

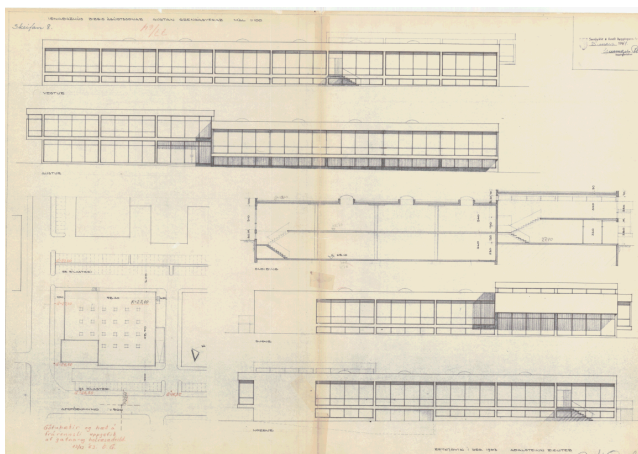
Upprunaleg gerð Upprunaleg ásjúnd hússins hefur gjörbreytt með hækkun með áfastri viðbyggingu.

Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Aðalsteinn Richter, Ormar Þór Guðmundsson og Sigurður Einarsson arkitektar

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði
Fyrsti eigandi Birgir Ágústsson

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteipt
Klæðning
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft á kjallara

Helstu breytingar

1993 Hækkun
1998 Ný klæðning, nýtt stigahús á suðurhlíð
2008 Innra skipulagi br.
2011 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Ormar Þór Guðmundsson,
Örnólfur Hall
Einar V. Tryggvason
Helga Benediktsdóttir

Saga

Birgi Ágústssyni húsgagnasmíðameistara var úthlutað lóð við Skeifuna 8 árið 1963 þar sem hann byggði hús eftir teikningum arkitektanna Aðalsteins Richters, Ormars Þórs Guðmundssonar og Sigurðar Einarssonar. Þegar innflutningur á húsgögnum fór vaxandi hætti Birgir rekstri húsgagnasmíðaverkstæðisins og leigði húsið út sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Stálhúsgagnagerð Steinars Jóhannssonar, sem var á sínum tíma stærsti framleiðandi skólahúsgagna á Íslandi, flutti inn í Skeifuna 8 árið 1970 og árið 1976 voru Nýja sendiblastöðin h.f. og Ásbjörn Ólafsson einnig til húsa í Skeifunni 8.

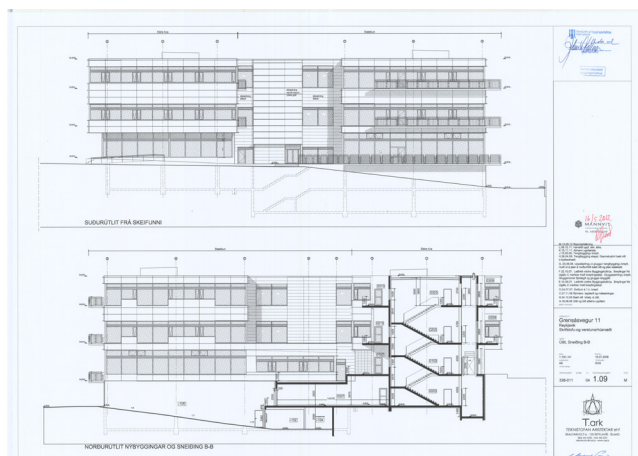
Varðveislumat

Byggingarlist	Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs modernisma.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Virkar framhliðar á suðurhluta hússins en það stendur innarlega á lóð og er ekki rýmismótandi m.t.t. núverandi götu.
Upprunaleg gerð	Grunngerð hússins er óbreytt þrátt fyrir hækkun, en klæðning og nýtt glerjað stigahús í anda 10. áratugarins breytir ásýnd hússins.
Varðveislugildi	Miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Halldór Eiríksson, T.ark (hönnun nýbyggingar)

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnaði

Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp

Klæðning

Þakgerð Flatt þak

Þakklæðning

Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft á kjallara

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

T.ark

Saga

Húsið er upphaflega viðbygging við Grensásveg 11 sem reis árið 1968 og er það byggingarár skráð í fasteignaskrá. Áform um mikla stækkun hefjast um 2006 og í tengslum við framkvæmdir árið 2013 er skráningu viðbyggingar breytt í Skeifuna 10. Byggingin tengist Grensásvegi 11 með norðanverðu stigahúsi. Nýbyggingin er þrílyft málmklædd stálgrindarbygging með bílakjallara, byggð eftir teikningum T.ark arkitekta. Á 1. hæð er verslunarrými og á 2. og 3. hæð skrifstofur.

Varðveislumat

Byggingarlist

Nýbygging í anda aldamóta 21. aldar í formi málmkæddrar stálgrindarbyggingar sem er byggð við steinsteypa byggingu frá 7. áratugnum.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnusögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Byggingin getur verið mótandi í suðlægrri götumynd.

Upprunaleg gerð

Mjög mikið breytt frá upprunalegri gerð steinsteyptrar viðbyggingar.

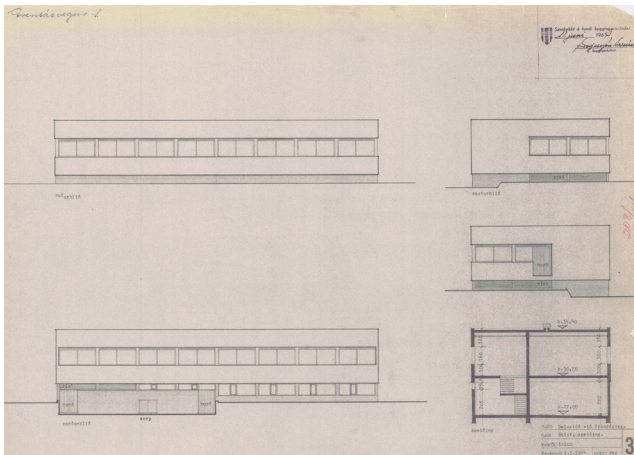
Varðveislugildi

Miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Skarphéðinn Jóhannsson, arkitekt

Upphafleg notkun Dælustöð

Fyrsti eigandi Rafmagnsveita Reykjavíkur

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Flatt þak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft á kjallara

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Á lóðinni Grensásvegi 1 byggði Hitaveita Reykjavíkur upphaflega dæluhús árið 1965, einlyft, steinsteyp, á kjallara. Er það samtals 710 fermetrar að stærð og byggt eftir teikningum Skarphéðins Jóhannssonar arkitekts. Dælustöðin þjónaði öllu austurhverfi borgarinnar og var byggð í tengslum við lagningu hitaveitu í öll hús Reykjavíkur á 7. áratugnum. Aðalæð að dælustöðinni við Grensásveg liggur meðfram Suðurlandsbraut. Dælustöðin er ennþá mikilvægt hjarta í hitaveitukerfi borgarinnar. Um 130 gráðu heitu vatni úr borholum við Bolholt er veitt inn í bygginguna þar sem það blandast kaldara vatni og er veitt þaðan aftur út og inn í hitaveitukerfi borgarinnar til upphitunar húsa. Nánast allt innra og ytra byrði byggingarinnar er upprunalegt. Innra skipulag á hluta jarðhæðar hefur tekið breytingum frá því þar var upphaflega mælaherbergi og verkfræðistofan Mannvit var með skrifstofur þar um tíma.

Varðveislumat

Byggingarlist

Steinsteyp dælustöð sem er einfalt og stílhreint mannvirki byggt í anda alþjóðlegs modernisma. Höfundarverk Skarphéðins Jóhannssonar.

Menningarsögulegt gildi

Mannvirki sem var hannað og byggt í tengslum við lagningu hitaveitu í öll hús Reykjavíkur á 7. áratugnum og þjónar enn upphaflegum tilgangi. Mikilvægt brot úr grænorku- og innviðasögu borgarinnar.

Umhverfisgildi

Hófstemmdur mælikvarði.

Upprunaleg gerð

Húsið hefur verið hækkað, klætt og byggt við það en grunngerð hússins er óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi

Einfalt, stílhreint mannvirki í anda alþjóðlegs modernisma og er mikilvægt brot úr grænorku- og innviðasögu borgarinnar.

Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaðir og götmyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Hönnun Teiknistofan SF, Gísli Halldórsson,
Jósef Reynis

Upphafleg notkun Verkstæðis- og skrifstofuhúsnæði, bækistöð
vinnuflokka og tæknideildar

Fyrsti eigandi Hitaveita Reykjavíkur

Upphafleg gerð

Upphaflegt útlit

Tegund Steinsteyp

Einlyft á kjallara

Klæðning

Þakgerð Flatt þak

Þakklæðning

Undirstöður

Helstu breytingar

1985 Hækkun, ný klæðning

Hönnuðir breytinga

Jósef Reynis

Saga

Árið 1976 reisti Hitaveita Reykjavíkur 1.663 fermetra skrifstofubyggingu á lóð sinni, eftir teikningum Teiknistofu Gísla Halldórssonar, en gluggasetning og hæð byggingarinnar dró dóm af dælustöð sem reist var árið 1965 á lóðinni. Samliggjandi skrifstofubyggingu var byggð við árið 1983 og rannsóknar- og vinnu- og geymsluskýli árið 1986. Einni hæð var bætt ofan á bygginguna árið 1985. Verkfræðistofan Mannvit flutti með starfsemi sína í húsið er Orkuveita Reykjavíkur flutti starfsemi sína úr húsinu árið 2000. Kvikmyndaskóli Íslands hefur haft aðsetur í húsnæðinu undanfarin ár.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið steinsteyp atvinnuhúsnæði byggt í anda alþjóðlegs modernisma.

Menningarsögulegt gildi

Byggt fyrir Hitaveitu Reykjavíkur og ber atvinnu- og innviðasögu borgarinnar vitni.

Umhverfisgildi

Hófstemmdur mælikvarði.

Upprunaleg gerð

Grunngerð hússins er óbreytt þrátt fyrir hækkun um eina hæð og viðbyggingar.

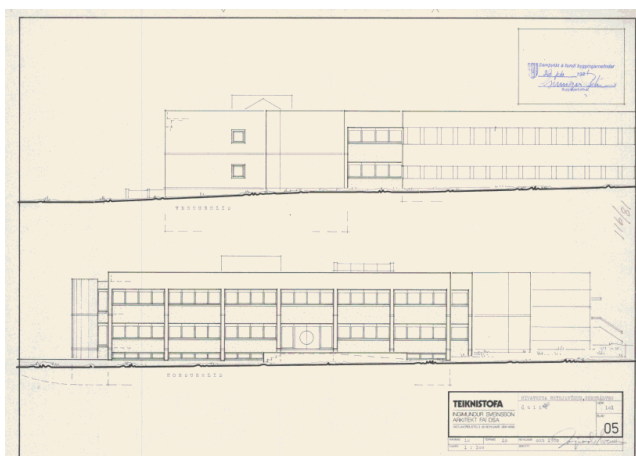
Varðveislugildi

Miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Ingimundur Sveinsson, arkitekt

Upphafleg notkun Skrifstofuhúsnaði

Fyrsti eigandi Hitaveita Reykjavíkur

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp

Klæðning

Þakgerð Flatt þak

Þakklæðning

Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvílyft á kjallara

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið var reist árið 1983 eftir teikningum Ingimundar Sveinssonar, sem skrifstofuhús fyrir Hitaveitu Reykjavíkur og var viðbygging við verkstæðis- og skrifstofuhús frá 1976.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnaði sem lagar sig að formgerð og útliti eldra húss sem það er tengt og er byggt í anda alþjóðlegs modernisma.

Menningarsögulegt gildi

Byggt fyrir Hitaveitu Reykjavíkur. Ber atvinnu- og innviðasögu borgarinnar vitni.

Umhverfisgildi

Hófstemmdur mælikvarði.

Upprunaleg gerð

Lítið breytt frá upprunalegri gerð.

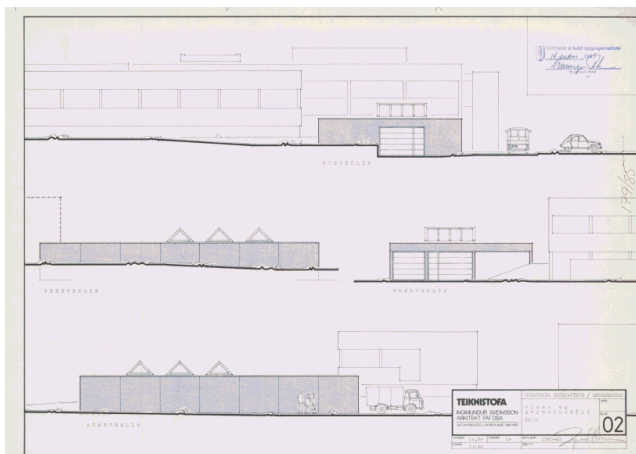
Varðveislugildi

Miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Ingimundur Sveinsson, arkitekt

Upphafleg notkun Vinnu- og geymsluskýli

Fyrsti eigandi Hitaveita Reykjavíkur

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Flatt þak, með stórum loftgluggum
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft, hálfniðurgrafið

Helstu breytingar

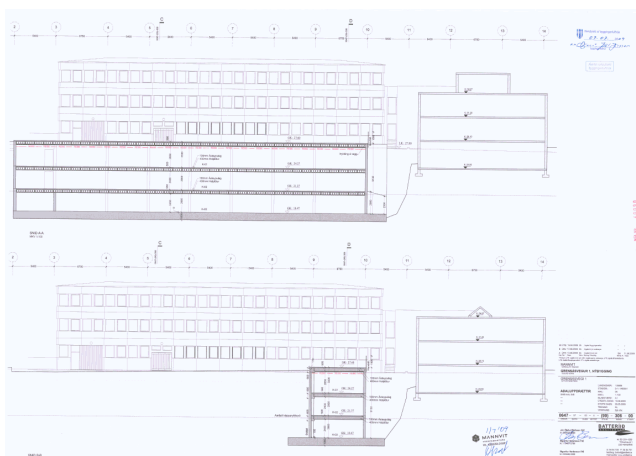
Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið var reist árið 1986 eftir teikningum Ingimundar Sveinssonar. Upphaflega var þar vinnu- og geymsluskýli, innbyrðis tengt verkstæðis- og skrifstofuhúsi sem byggt var 1976.

Varðveislumat

Byggingarlist Steinsteyp, hálfniðurgrafið vinnu- og geymsluskýli.
Menningarsögulegt gildi Hluti af húsakosti Hitaveitu Reykjavíkur á lóðinni.
Umhverfisgildi Hálfniðurgrafið og ekki hluti af götumynd.
Upprunaleg gerð Lítið breytt
Varðveislugildi Lágt.

**Hönnun** Batteríð arkitektar**Upphafleg notkun** Bílakjallari**Fyrsti eigandi** Mannvit**Upphafleg gerð**

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Flatt þak

Upphaflegt útlit

Kjallari á þremur
 hæðum

Helstu breytingar**Hönnuðir breytinga**

Þakklæðning
Undirstöður

Saga

Bílakjallarinn var byggður á norðausturhluta lóðarinnar árið 2009 eftir teikningum Batteríssins.

Varðveislumat**Byggingarlist**

Niðurgrafinn 3ja hæða bílakjallari.

Menningarsögulegt gildi**Umhverfisgildi****Upprunaleg gerð**

Óbreytt.

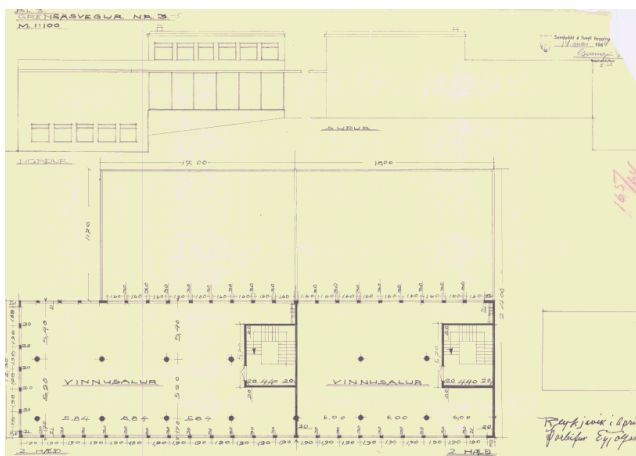
Varðveislugildi

Lágt.



Borgarsögusafn
 Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorleifur Eyjólfsson húsameistari

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp

Klæðning

Þakgerð Mænisþak

Þakklæðning

Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvílyft á kjallara

Helstu breytingar

1976 Hækkun
1978 Sorpgeymsla
1979 Kjallari stækkaður
1988 Breytingar á þaki
2000 Viðbygging. Spónaskúr rífinn.
2000 Innra skipulagi br.
2002 Innra skipulagi br.
2003 Innra skipulagi br.
2008 Viðbygging

Hönnuðir breytinga

Sig. Porman og Ól. Guttormsson
Ásmundur Ólason
Vatnar Viðarsson
Gísli Sæmundsson og Ragnar Ólafsson
Halldór Guðmundsson
Erling G. Pedersen

Saga

Byggingin er reist árið 1967 eftir teikningum Þorleifs Eyjólfssonar húsameistara. Upphaflega var hún tvílyft en hækkuð um eina hæð árið 1976. Upphaflega var Húsgagnaverzlun Ingvars og Gylfa í húsnæðinu en síðar hefur innra skipulagi verið endurtekið breytt og aðlagð breyttri starfsemi í húsnæðinu.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnu- og iðnsögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og sterka götumynd

Upprunaleg gerð

Upprunaleg grunngerð hússins er óbreytt þrátt fyrir hækkun og breytingar á innra skipulagi.

Varðveislugildi

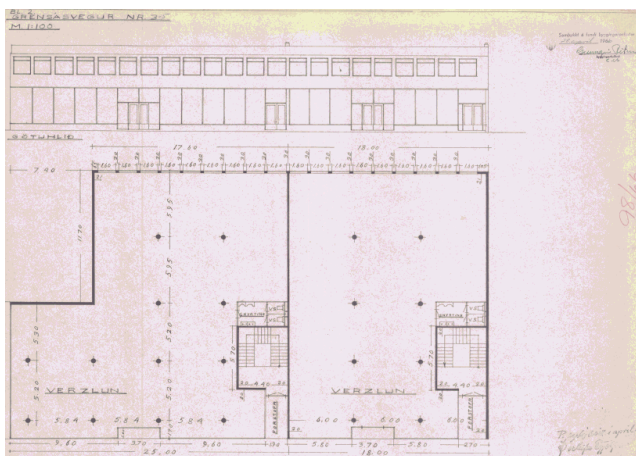
Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma. Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og lifandi götumynd.

Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorleifur Eyjólfsson húsameistari

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárujárn
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvíflyft á kjallara

Helstu breytingar

1976 Hækkun
1988 Útlitsbreyting
1994 Innra skipulagi br.
1995 Útlitsbreyting, innra skipulagi br.
1998 Útlitsbreyting
2003 Innra skipulagi br.
2003 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Sig. Porman og Ól. Guttormsson
Vatnar Viðarsson
Guðjón Bjarnason
JL arkitektar
Þórhallur Aðalsteinsson
Erling G. Pedersen
Guðrún Stefánsdóttir

Saga

Steinsteyp þríflyft skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á kjallara. Húsið er upphaflega tvíflyft og byggt árið 1967 eftir teikningum Þorleifs Eyjólfsssonar en var hækkað um eina hæð árið 1976. Það ár voru Harðviðarsalan og Ljósafari h.f. með starfsemi í húsnæðinu. Súludansstaður var um tíma á jarðhæð hússins og síðar tónlistarskóli.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnu- og iðnsögu svæðisins vitni.

Umhverfsgildi

Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og sterka götumynd

Upprunaleg gerð

Upprunaleg grunngerð hússins er óbreytt þrátt fyrir hækkun og breytingar á innra skipulagi.

Varðveislugildi

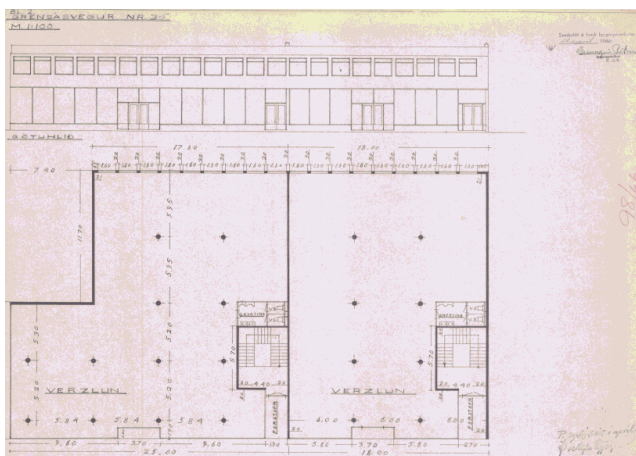
Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma. Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og lifandi götumynd.

Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorleifur Eyjólfsson húsameistari

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvíflyt

Helstu breytingar

1976 Hækkun
1988 Útlitsbreyting
1994 Innra skipulagi br.
1995 Útlitsbreyting, innra skipulagi br.
1998 Útlitsbreyting
2003 Innra skipulagi br.
2003 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Sig. Porman og Ól. Guttormsson
Vatnar Viðarsson
Guðjón Bjarnason
JL arkitektar
Þórhallur Aðalsteinsson
Erling G. Pedersen
Guðrún Stefánsdóttir

Saga

Steinsteyp þríflyt skrifstofu- og þjónustuhúsnæði á kjallara. Húsið er upphaflega tvíflyt og byggt árið 1967 eftir teikningum Þorleifs Eyjólfsssonar en var hækkað um eina hæð árið 1976. Það ár voru Harðviðarsalan og Ljósafari h.f. með starfsemi í húsnæðinu. Súludansstaður var um tíma á jarðhæð hússins og síðar tónlistarskóli.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnu- og iðnsögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og sterka götumynd

Upprunaleg gerð

Upprunaleg grunngerð hússins er óbreytt þrátt fyrir hækkun og breytingar á innra skipulagi.

Varðveislugildi

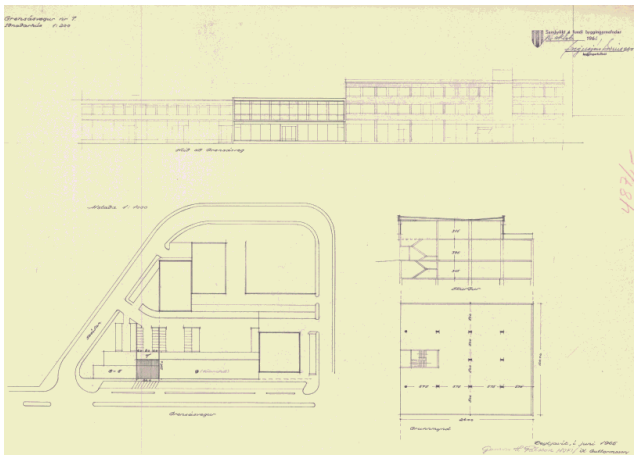
Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma. Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og lifandi götumynd.

Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Gunnar H. Pálsson/ Ól. Guttormsson

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund

Steinsteypt

Klæðning

Þakgerð

Skápak hallandi að miðju

Þakklæðning

Undirstöður

Upphaflegt útlit

Tvílyft á kjallara

Helstu breytingar

1981 Innra skipulagi br.,
útlitsbreyting
1988 Hækkun, glugga-
breyting, innra skipulagi br.
2000 Innra skipulagi br.,
útlitsbreyting,
2001 Innra skipulagi br.,
útlitsbreyting, gluggabreyting
2003 Innra skipulagi br.,
2008 Innra skipulagi br.,
2012 Þakklæðningu breytt

Hönnuðir breytinga

Vífill Magnússon

Dennis Johannesson og Ívar
Eysteinnsson
Gísli Sæmundsson og Ragnar
Ólafsson

Erling G. Pedersen
Guðrún Stefánsdóttir
Þórhallur Aðalsteinsson
Erling G. Pedersen

Saga

Steinsteypt iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði byggt eftir teikningum Gunnars H. Pálssonar og Ólafs Guttormssonar árið 1967. Árið 1976 voru Plastos h.f. og Krómhúsgögn með starfsemi í húsnæðinu, en árið 1981 er jarðhæðinni breytt í veitingahús og var Piz-zahúsið með starfsemi í húsnæðinu frá 1981 til 1985. Árið 1988 er húsið hækkað um eina hæð með miðlægum þakglugga og glug-gasetningu framhliðar og innra skipulagi breytt eftir teikningum Dennis Johannessonar og Ívars Eysteinnssonar, í anda 9. áratugar. Núverandi starfsemi er veitinga- skrifstofu- og verslunarþjónusta.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma, hækkað og breytt á 9. áratug 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnu- og iðnsögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og sterka götumynd

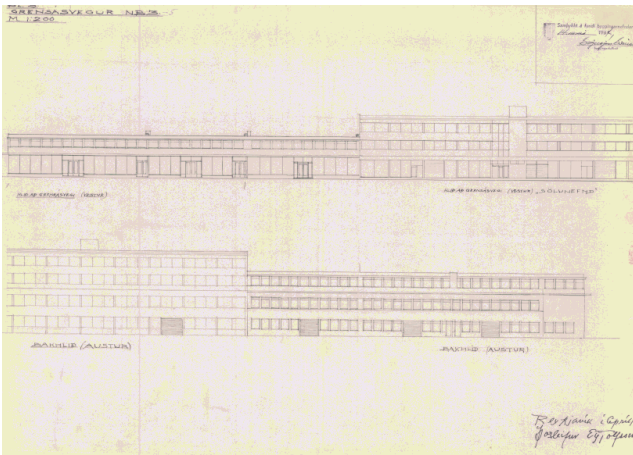
Upprunaleg gerð

Upprunaleg grunngerð hússins er óbreytt þrátt fyrir hækkun en ásýnd húss er talsvert breytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma. Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og lifandi götumynd.

Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Hönnun Þorleifur Eyjólfsson húsameistari

Upphafleg notkun Verslunar- og vörugæmsluhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Flatt þak

Upphaflegt útlit

Þríflyft á kjallara

Helstu breytingar

1981 Innra skipulagi br.,
útlitsbreyting
1988 Hækkun, glugga-
breyting, innra skipulagi br.
2000 Innra skipulagi br.,
útlitsbreyting,
2001 Innra skipulagi br.,
útlitsbreyting, gluggabreyting
2003 Innra skipulagi br.,
2008 Innra skipulagi br.,
2012 Þakklæðningu breytt

Hönnuðir breytinga

Vífill Magnússon

Dennis Johannesson og Ívar
Eysteinnsson
Gísli Sæmundsson og Ragnar
Ólafsson

Erling G. Pedersen
Guðrún Stefánsdóttir
Þórhallur Aðalsteinsson
Erling G. Pedersen

Saga

Steinsteyp verslunar- og vörugæmsluhús byggt fyrir Sölunefnd varnarliðseigna árið 1976 eftir teikningum Þorleifs Eyjólfssonar húsameistara. Húsið var byggt með hliðsjón af því að ef starfsemi sölunefndarinnar leggjðist niður, yrði húsið hentugt fyrir aðra starfsemi ríkisins.

Varðveislumat

Byggingarlist

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnusögu svæðisins vitni.

Umhverfisgildi

Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og sterka götamynd

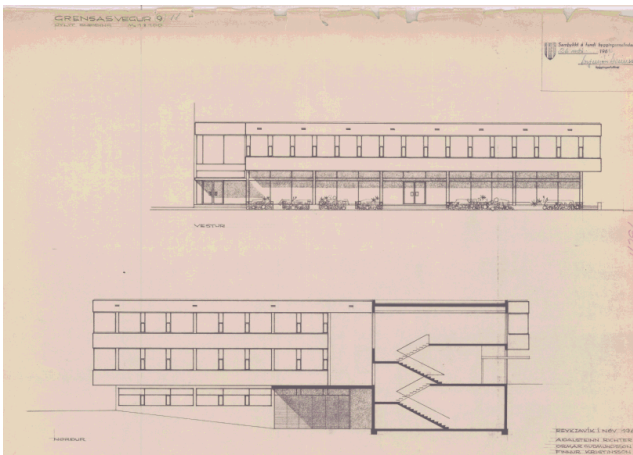
Upprunaleg gerð

Nánast óbreytt frá upprunalegri gerð.

Varðveislugildi

Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma. Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypa og lifandi götamynd.

Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Hönnun Aðalsteinn Richter, Ormar Guðmundsson, Finnur Kristinsson, arkitektar

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

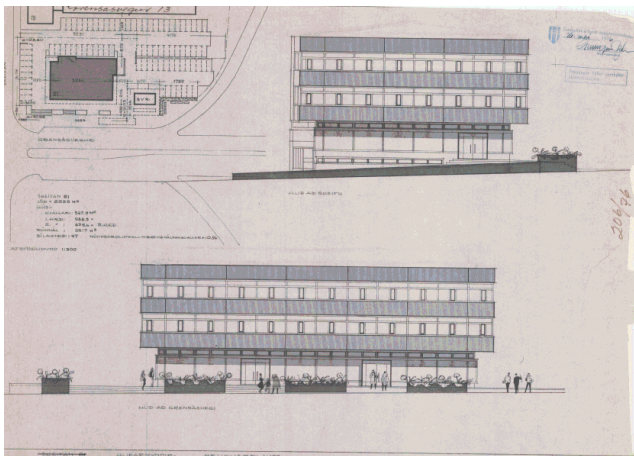
Upphafleg gerð	Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	2001 Innra skipulagi br.	Davíð Kr. Pitt og Kristján Garðarsson
Klæðning		2005 Hækkun, innra skipulagi br.	T.ark
Þakgerð	Flatt þak	2006/2008/2009 Viðbygging	T.ark
Þakklæðning		2011 Viðbygging	T.ark
Undirstöður		2013 Ný klæðning, glugga-breyting	T.ark

Saga

Á gömlum teikningum er þessi lóð nr. 9 við Grensásveginn og á henni er steinsteypt hús byggt árið 1968 eftir teikningum Aðalsteins Richter, Ormars Guðmundssonar og Finns Kristinssonar frá 1964. Hús málarans og byggingarþjónusta arkitekta hafði þar aðstöðu og var húsnæðið einnig notað til sýningarhalds. Fyrsti pitsustaður Domino's á Íslandi var opnaður í húsnæðinu árið 1993. Árið 2005 var húsið hækkað um eina hæð eftir teikningum T.ark arkitekta. Árið 2013 voru steypir útveggir byggingarinnar einangraðir utan og klæddir sömu klæðningu og nýbygging við Skeifuna 10. Þá var gluggum einnig skipt út.

Varðveislumat

Byggingarlist	Steinsteypt atvinnu- og skrifstofuhúsnæði með inndregnar götuhliðar. Byggt í anda alþjóðlegs móðernisma en er nú með gjörbreytta ásjón eftir útlitsbreytingar í anda 1.áratugar 21. aldar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypta og sterka götumynd. Á þátt í að móta götumyndina með lifandi götuhlið.
Upprunaleg gerð	Grunngerð lítið breytt en ásjón mikið breytt með hækkun og útlitsbreytingum, steinsteypa einangruð að utan og málmklædd.
Varðveislugildi	Hefðbundið atvinnu- og skrifstofuhúsnæði 7. áratugar byggt í anda alþjóðlegs móðernisma. Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypta og lifandi götumynd. Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Hönnun Aðalsteinn Richter arkitekt

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

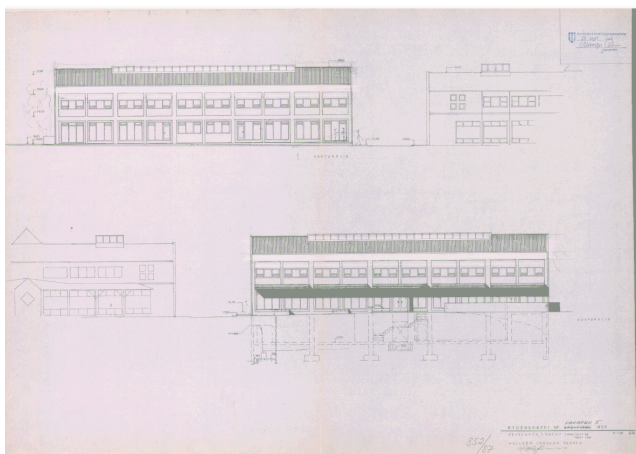
Upphafleg gerð	Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	2004 Lyftuhús	Pormóður Sveinsson
Klæðning		2015 Innra skipulagi br.	Hugrún Þorsteinsdóttir
Þakgerð	Flatt þak		
Þakklæðning			
Undirstöður	Steinsteyptar		

Saga

Þrílyft steinsteypt verslunar- og skrifstofuhúsnæði á kjallara. Samkvæmt upphaflegum teikningum Aðalsteins Richter frá árinu 1975 var húsið tvílyft með mænispaki en þrílyft með flötu þaki á samþykktum teikningum frá sama ári. Jarðhæðin er innðregin verslunarhæð með glerjaðar framhliðar. Innréttingabúðin flutti inn í húsið árið 1976 og hafði til umráða um 900 m² húsnæði á jarðhæð og var þá stærsta sérverslun með teppi á landinu. Verslunin Pfaff, sem var upphaflega stofnuð árið 1929 flutti inn í jarðhæð húsnæðisins árið 1995 og er þar enn til húsa. Á efri hæðum eru skrifstofur, læknaðstofur ofl.

Varðveislumat

Byggingarlist	Steinsteypt verslunar- og skrifstofuhúsnæði með innðregnar götuhliðar, byggt í anda alþjóðlegs modernisma.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Hluti af samfelldri húsaröð sem myndar heilsteypta og sterka götumynd. Á þátt í að móta götumyndina með lifandi götuhlið.
Upprunaleg gerð	Grunngerð húss óbreytt.
Varðveislugildi	Steinsteypt verslunar- og skrifstofuhúsnæði með innðregnar götuhliðar, byggt í anda alþjóðlegs modernisma. Hluti af húsaröð sem myndar heilsteypta og lifandi götumynd. Lagt er til að húsaröðin sem húsið tilheyrir njóti verndar í gulum flokki: Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Hönnun Halldór Jónsson verkfræðingur

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði

Fyrsti eigandi Rydenskaffi h.f.

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Stálklæðning
Undirstöður Steinsteypar

Upphaflegt útlit

Tvíflyfti á kjallara, ris

Helstu breytingar

1988 Innra skipulagi br.
1996 Innra skipulagi br.
1997 Innra skipulagi br.
2012 Skyggni
2013 Gluggabreyting

Hönnuðir breytinga

Kristján Þ Haraldsson
Árni Friðriksson
Nýja Teiknistofan
Haukur Ásgeirsson

Saga

Tvíflyft steinsteyp verslunar- og þjónustuhús með kjallara og risi, sem byggt er árið 1988 eftir teikningum Halldórs Jónssonar verkfræðings. Fyrstu teikningar Halldórs eru frá 1986 með talsvert öðru útliti, en þeirri tillögu var synjað. Á teikningum er húsið merkt Rydenskaffi h.f. sem var upphaflega með starfsemi í húsnæðinu. Fyrirtækið var stofnað sem kaffibrennsla 1928 og varð síðar einnig heilsala. Síðar hefur fjölbreytt starfsemi hefur verið í húsinu sem hýst hefur verslun, þjónustu og skrifstofur, m.a. sólbaðsstofu 1988, ferðaskrifstofu 1996 og tannlæknastofur frá 1997. Í dag er verslunarrými á 1. hæð og hluta 2. hæðar, tannlæknastofa í hluta 2. hæðar og skrifstofurými í risi. Geymslulofti í risi er breytt í sólbaðsstofu árið 1996 og skrifstofur árið 2013. Í samþykktu deiliskipulagi frá árinu 2001 kemur fram að ekki sé forsenda fyrir auknu byggingarmagni á lóð vegna viðmiða um bílstæðakröfur.

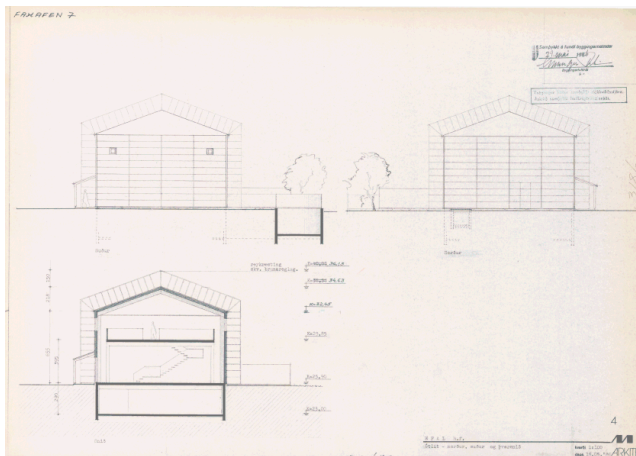
Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt steinsteyp atvinnuhúsnæði frá 9. áratug 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi Rýmismótandi fyrir núverandi götumynd og með virka götuhlið.
Upprunaleg gerð Grunngerð húss óbreytt þrátt fyrir skyggni yfir anddyri og gluggabreytingar.
Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Manfred Vilhjálmsson arkitekt

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði

Fyrsti eigandi Epal h.f. – Eyjólfur Pálsson

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Málmklæðning
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Málmplötur
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Tvíflyft á kjallara

Helstu breytingar

1997 Gluggabreyting, innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Manfred Vilhjálmsson

Saga

Húsið er tvíflyft og reist á steypum kjallara. Á jarðhæð hússins er steypur kjarni, súlur, bitar og loft, sem mynda 2. hæð hússins. Burðargrind hússins er úr líntréssúlum og bitum. Gluggi, sem skagar út og upp með langhlíð hússins nær einnig þvert yfir þakið og brýtur það upp. Þakið er með dragböndum og timburásam á bita, fyllt með steinull. Húsið er reist eftir teikningum Manfreds Vilhjálmssonar arkitekts fyrir Eyjólf Pálsson, sem stofnaði hönnunarverslunina Epal árið 1975 og þurfti stærra húsnæði eftir því sem umsvifin jukust. Húsið gekk undir nafninu Epal-húsið en verslunin Epal flutti úr húsnæðinu árið 1997. Núverandi starfsemi í húsnæðinu er reiðhjóla-, íþróttavöru- og heildverslanir. Manfred Vilhjálmsson fékk menningarverðlaun DV fyrir hönnun hússins árið 1988.

Varðveislumat

Byggingarlist

Verslunar- og iðnaðarhúsnæði í anda 9. áratugar 20. aldar. Höfundarverk Manfred Vilhjálmssonar og dæmi um vandaða hönnun atvinnuhúsnæðis.

Menningarsögulegt gildi

Ber atvinnu- og hönnunarsögu svæðisins gott vitni.

Umhverfisgildi

Hefur gildi fyrir umhverfið og gefur mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. fjölbreytileika.

Upprunaleg gerð

Lítið breytt frá upprunalegri gerð. Helsta breyting er stór gluggi á NA-horni húss.

Varðveislugildi

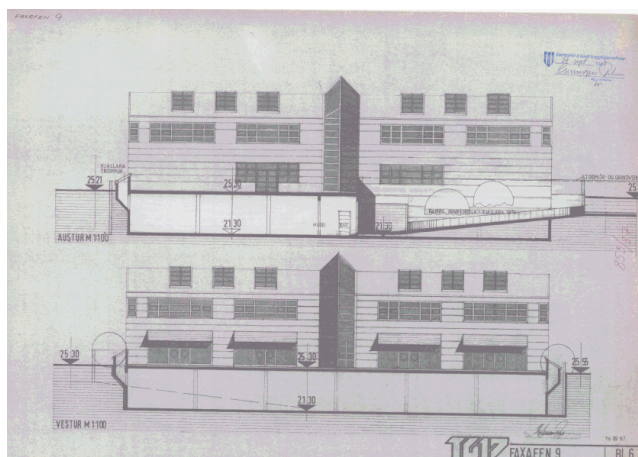
Mjög gott dæmi um vandaða hönnun atvinnuhúsnæðis á 9. áratug 20. aldar. Höfundarverk Manfreds Vilhjálmssonar.

Lagt er til að húsið njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi, sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags 2010-2030 (C-hluti. Fylgiskjöl).



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Kristinn Ragnarsson arkitekt

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Málmlötur
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Tvíflyft á kjallara,
bílakjallari að hluta, ris

Helstu breytingar

1993 Innra skipulagi br.
1995 Viðbygging
1999 Stækkun kjallara
2002 Breytingar á
viðbyggingu
2002 Innra skipulagi br.
2005 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Gláma Kím
Teiknistofan Bankastæti 11

Teiknistofan Bankastræti 11

Pétur Örn Björnsson
THG

Saga

Tvíflyft steinsteypt hús reist eftir teikningum Kristins Ragnarssonar arkitekts. Ef marka má auglýsingu frá árinu 1989 þar sem skrifstofu- og verslunarhúsnæði er auglýst til leigu virðist sem svo að við hönnun og byggingu hafi húsið ekki verið hugsað fyrir sérstaka eigendur eða starfsemi. Líkt og á húsi númer 7 við Faxafen nær gluggi þvert yfir húsið og einnig þvert yfir þakið og brýtur það upp. Húsið fékk enda gagnrýni fyrir að líkjast útlitslega húsi nr. 7 sem Manfreð Vilhjálmsson teiknaði fyrir Epal. Glugginn skagar út og er óneitanlega líkur glugganum á því húsinu nr. 9, en birta sem fer um gluggann lýsir upp stigaráymi í húsi nr. 9 en ekki verslunaráymi eins og í dæmi húss nr. 7. Þá er innra skipulag, efni og burðarvirki húsanna gjörólíkt.

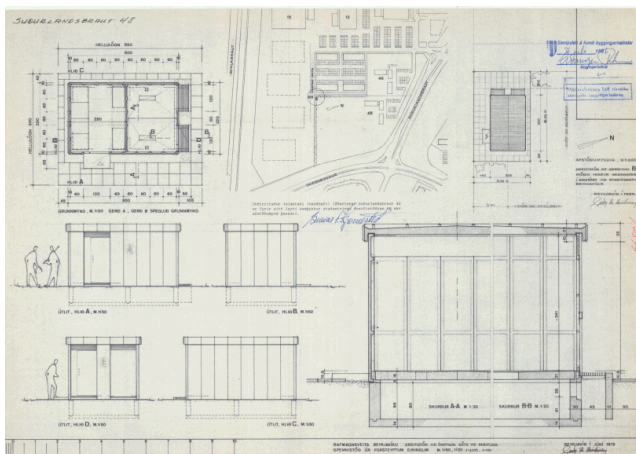
Varðveislumat

Byggingarlist	Steinsteypt verslunar- og skrifstofuhúsnæði í anda 9. áratugar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	
Upprunaleg gerð	Grunngerð óbreytt ef undanskilin er breyting á innra skipulagi og stækkun jarðhæðar.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt

Upphafleg notkun Spennistöð

Fyrsti eigandi Rafmangsveita Reykjavíkur

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Spennistöð úr forsteyptum einingum reist árið 1988 eftir samþykktum teikningum Guðmundar Kr. Kristinssonar frá 1986.

Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt spennistöðvarhús úr forsteyptum einingum.
Menningarsögulegt gildi Ber innviðasögu borgarinnar vitni.
Umhverfisgildi
Upprunaleg gerð Óbreytt.
Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Erling G. Pedersen arkitekt

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður Steypar

Upphaflegt útlit

Tvílyft á kjallara, ris

Helstu breytingar

1989 Innra skipulagi br.
1990 Innra skipulagi br.
2014 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Pormóður Sveinsson
Höskuldur Sveinsson, Oddgeir/
Guðrún Margrét
Ingunn Helga Hafstað

Saga

Tvílyft steinsteyp verslunar- og skrifstofuhúsnæði reist árið 1990 eftir teikningum Erlings G. Pedersen arkitekts. Geómetrísk gluggaform eru einkennandi, þ.á.m. þrír þakgluggar sem mynda ferhyrninga og þríhyrning í lóðréttu plani. Café Milano hefur verið með starfsemi á jarðhæð hússins frá því það var byggt. Í samþykktu deiliskipulagi sem Vinnustofan Þverá vann árið 2001 kemur fram að ekki sé forsenda fyrir auknu byggingarmagni á lóð vegna þess að bílastæði vanti miðað við 1 stæði á hverja 50 m².

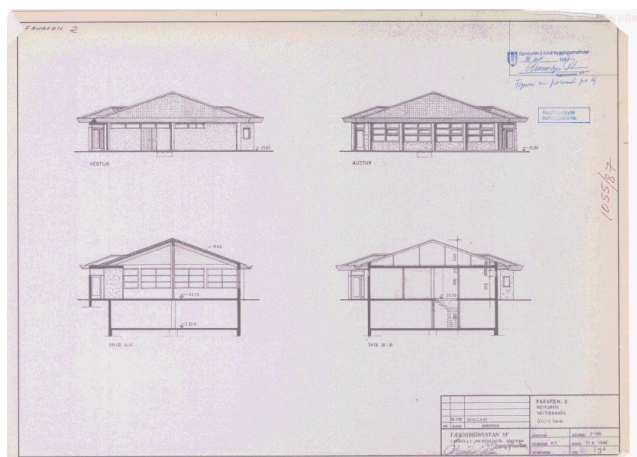
Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt steinsteyp atvinnuhúsnæði með póstmóðernísk stílbrigði.
Menningarsögulegt gildi Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi Rýmismyndandi gagnvart götu og með virka götuhlið.
Upprunaleg gerð Óbreytt.
Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Sigurður Kristján Oddsson tæknifræðingur og Snorri Hauksson, Tæknipjónustan s.f.

Upphafleg notkun Veitingahúsnæði

Fyrsti eigandi Helgi Vilhjálmsson - KFC

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrhúðað
Þakgerð Valmaþak
Þakklæðning
Undirstöður

Upphaflegt útlit

Einlyft á kjallara

Helstu breytingar

2013 Útlitsbreyting

Hönnuðir breytinga

Arnar Ingi Ingólfsson

Saga

Einlyft grindarhús með steypar plötur yfir kjallara og norðurhluta hæðar þar sem er eldhús og afgreiðsla. Burðarbitar og súla í veitingasal eru úr líftré. Kjúklingastaður KFC við Faxafen stóð tilbúinn í eitt ár áður en hann var opnaður árið 1989 vegna þess að ekki var hægt að afgreiða það magn af kjúklingi sem til þurfti. Húsið er óbreytt frá upphaflegri mynd, að álklæðningu á hluta hússins undanskildri.

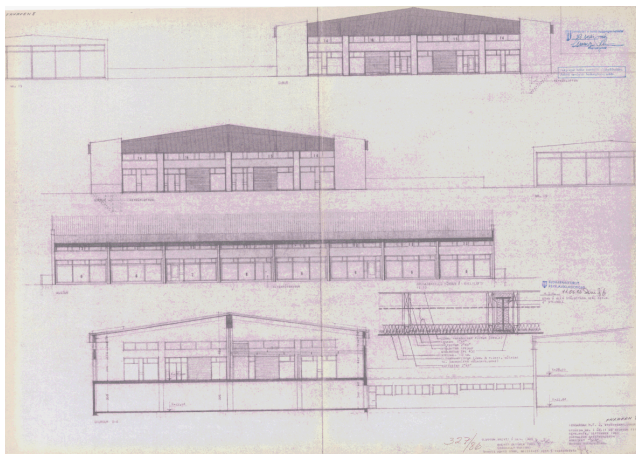
Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt skyndibitaveitingahús.
Menningarsögulegt gildi Ber skyndibitamenningu á svæðinu vitni.
Umhverfisgildi
Upprunaleg gerð Nánast óbreytt.
Varðveislugildi Lágt.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt og Magnús Guðmundsson húsaateknari

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteipt
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður Steypar

Upphaflegt útlit

Tvílyft á kjallara

Helstu breytingar

1992 Útlitsbreyting
1998 Útlitsbreyting

Hönnuðir breytinga

Þorvaldur Kristmundsson
Þorvaldur Kristmundsson

Saga

Iðnaðarhús á steiptum uppistöðum og með súlum, byggt árið 1986 eftir teikningum Þorvaldur Kristmundssonar og Magnúsar Guðmundssonar. Fyrsta húsið sem reis í 2. byggingaráfanga Iðngarða. Á fyrstu teikningum er í kjallara gert ráð fyrir kjötvinnslu með frystigeymslu annars vegar og hins vegar saumastofu og lager, en vörugeymslu á 1. hæð. Brimborg opnaði bílagallerí í húsnæðinu árið 1989 og var þar til húsa til 1999.

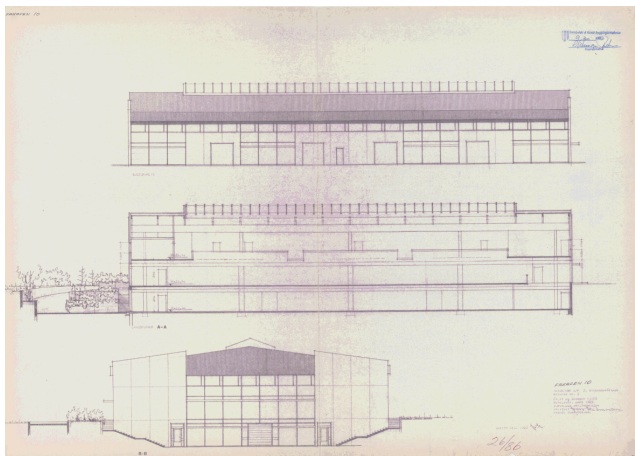
Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt iðnaðarhúsnæði með steiptum uppistöðum og súlum.
Menningarsögulegt gildi	Hluti af 2. byggingaráfanga Iðngarða og ber atvinnusögu Skeifunnar vitni.
Umhverfisgildi	
Upprunaleg gerð	Grunngerð húss nánast óbreytt.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt og Magnús Guðmundsson húsaateknari

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnaði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður Steypar

Upphaflegt útlit

Tvíflyft á kjallara

Helstu breytingar

1997 Innra skipulagi br.
1998 Innra skipulagi br.
1999 Innra skipulagi br.
2000 Innra skipulagi br.
2004 Innra skipulagi br.
2006 Innra skipulagi br.
2012 Innra skipulagi br.
2015 Innra skipulagi br.
2016 Skyggni, innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

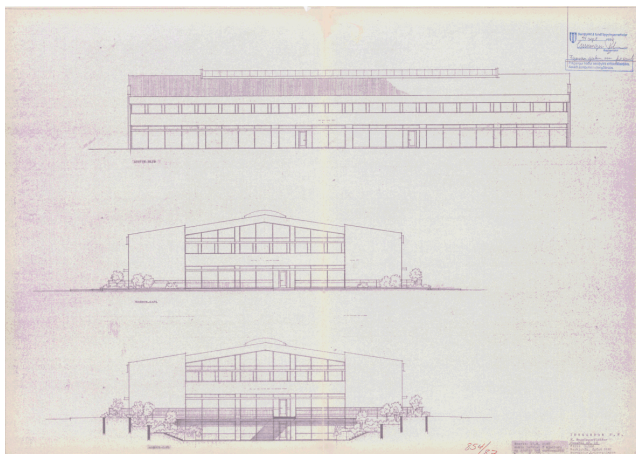
Þorvaldur Kristmundsson
Gláma Kím
Þorvaldur Kristmundsson
THG
Á stofunni arkitektar
THG
Zeppelin arkitektar
THG
THG

Saga

Iðnaðarskemma á steypum uppistöðum og með súlum, byggð árið 1986 eftir teikningum Þorvaldar Kristmundssonar og Magnúsar Guðmundssonar. Annað húsið sem var reist í 2. byggingaráfanga Iðngarða. Útveggir voru steinsteypir og burðarvirki steinsteypar súlur með steypum bitum á milli langsum eftir húsinu. Á fyrstu teikningum var gert ráð fyrir viðgerðarþjónustu annars vegar og hins vegar varahlutaverslun á 1. hæð og skrifstofum á 2. hæð, en mjög fjölbreytt starfsemi hefur verið í húsinu allt frá menntaskóla og bílaumboði til arkitekta- og tattoo-stofa. Innra skipulagi hefur verið ítrekað breytt í samræmi við breytingar á starfsemi í húsnæðinu.

Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt iðnaðarhúsnæði með steypum uppistöðum og súlum.
Menningarsögulegt gildi Hluti af 2. byggingaráfanga Iðngarða og ber atvinnusögu Skeifunnar vitni.
Umhverfisgildi
Upprunaleg gerð Grunngerð húss nánast óbreytt.
Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt og Magnús Guðmundsson húsateiknari

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður Steypar

Upphaflegt útlit

Tvíflyt á kjallara

Helstu breytingar

1998 Innra skipulagi br.
2003 Innra skipulagi br.
2004 Innra skipulagi br.
2008 Innra skipulagi br.
2013 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Verkfræðist. Práinn og Benedikt-Byggingar og skipulagshönnun THG
Arkform arkitektastofa
Frumhönnun

Saga

Steinsteyp iðnaðarskemmi byggð árið 1986 eftir teikningum Þorvaldar Kristmundssonar og Magnúsar Guðmundssonar.

Á upprunalegum teikningum er gert ráð fyrir iðnaði, verslun, lager og skrifstofum í húsinu, sem er hluti af 2. byggingaráfanga Iðngarða og átti upphaflega að standa framur í lóðinni. Fyrirtækið 66° norður flutti verksmiðju sína í Faxafen 12 árið 1990 og öðlaðist þar með helmingi meiri afkastagetu en í fyrra húsnæði fyrirtækisins við Skúlagötu. Árið 2013 er innréttuð líkamsrækt í kjallara.

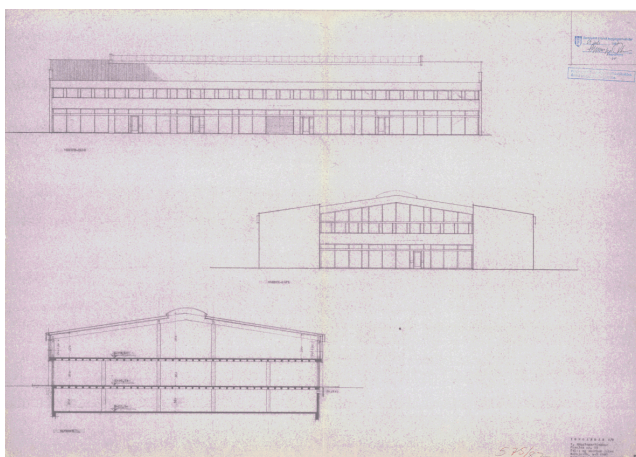
Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt iðnaðarhúsnæði með steypum uppistöðum og súlum.
Menningarsögulegt gildi	Hluti af 2. byggingaráfanga Iðngarða og ber atvinnusögu Skeifunnar vitni.
Umhverfisgildi	
Upprunaleg gerð	Grunngerð húss nánast óbreytt.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Þorvaldur Kristmundsson arkitekt og Magnús Guðmundsson húsaateknari

Upphafleg notkun Atvinnuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning
Undirstöður Steypur

Upphaflegt útlit

Tvíflyt á kjallara

Helstu breytingar

1992 Innra skipulagi br.
2010 Innra skipulagi br.

Hönnuðir breytinga

Nýja Teiknistofan

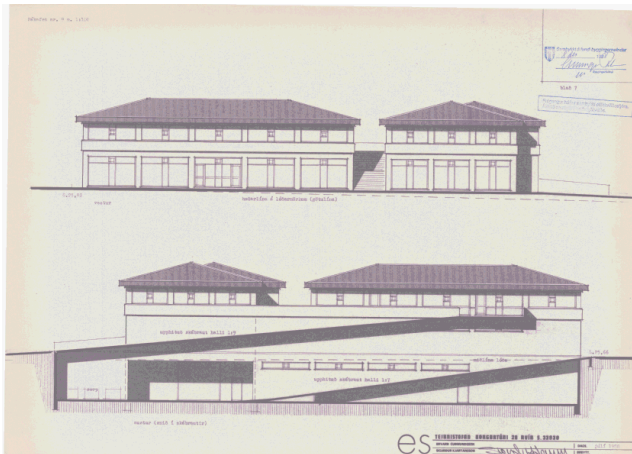
Saga

Steinsteyp iðnaðarskemmi byggð árið 1986 eftir teikningum Þorvaldar Kristmundssonar og Magnúsar Guðmundssonar.

Á upprunalegum teikningum er gert ráð fyrir iðnaði, verslun, lager og skrifstofum í húsinu, sem er hluti af 2. byggingaráfanga Iðngarða og átti upphaflega að standa frammar í lóðinni. Fyrirtækið 66° norður flutti verksmiðju sína í Faxafen 12 árið 1990 og öðlaðist þar með helmingi meiri afkastagetu en í fyrra húsnæði fyrirtækisins við Skúlagötu. Árið 2013 er innréttuð líkamsrækt í kjallara.

Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt iðnaðarhúsnæði með steiptum uppistöðum og súlum.
Menningarsögulegt gildi Hluti af 2. byggingaráfanga Iðngarða og ber atvinnusögu Skeifunnar vitni.
Umhverfisgildi
Upprunaleg gerð Grunngerð húss nánast óbreytt.
Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Hönnun ES teiknistofan, Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	
Þakgerð	Valmaþak
Þakklæðning	
Undirstöður	Steyptar

Upphaflegt útlit

Tvíflyft á kjallara,
bílastæði á annarri hæð
að hluta. Samtengt húsi
nr. 11

Helstu breytingar

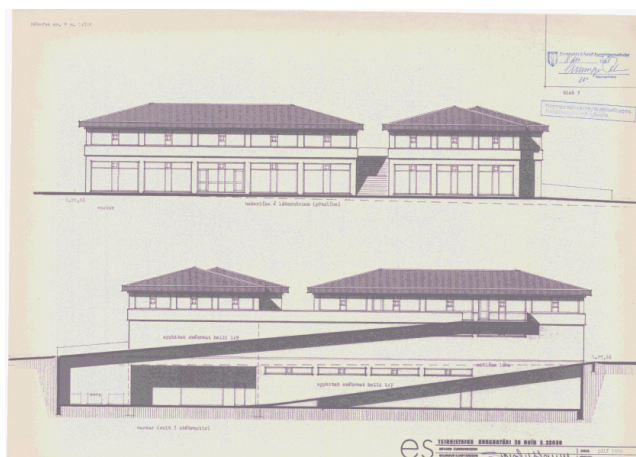
Hönnuðir breytingar

Saga

Einfalt steinsteypt verslunar- og skrifstofuhúsnæði byggt eftir teikningum Sigurðar Kjartanssonar árið 1989. Sama ár flutti í húsnæðið fyrirtækið Veggfóðrarinn, verslun með gólf og veggefni, sem var stofnað upphaflega árið 1931 af hópi meistara í iðninni. Á upprunalegum teikningum er gert ráð fyrir lager brauðgerðar og lager verslunar í kjallara, skrifstofum og heildverslun á 2. hæð og húsgagnaverslun, brauðgerð og bakaríi á 1. hæð. Helstu breytingar á húsinu snúa að innra skipulagi tengdu breytingum á rekstri á jarðhæð með tilheyrandi innréttingum og skiltum utan á húsinu.

Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt steinsteypt atvinnuhúsnæði í anda 9. áratugar 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Er með lifandi framhlið en ekki rýmismótandi gagnvart núverandi götu þar sem stórt bílastæðaplan er fyrir framan húsið.
Upprunaleg gerð	Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Hönnun ES teiknistofan, Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	
Þakgerð	Valmaþak
Þakklæðning	Bárustál
Undirstöður	Steyptar

Upphaflegt útlit

Tvíflyft, kjallari,
bílastæði á annarri hæð
að hluta. Samtengt húsi
nr. 9

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Einfalt steinsteypt verslunar- og skrifstofuhúsnæði byggt eftir teikningum Sigurðar Kjartanssonar árið 1989. Verslunin Hljómco er meðal upphaflegrar starfsemi á jarðhæð hússins. Helstu breytingar á húsinu snúa að innra skipulagi tengdu breytingum á rekstri á jarðhæð með tilheyrandi innréttingum og skiltum utan á húsinu. Í dag er meðal annars bakarí, veitingastaður og verslun á jarðhæð hússins.

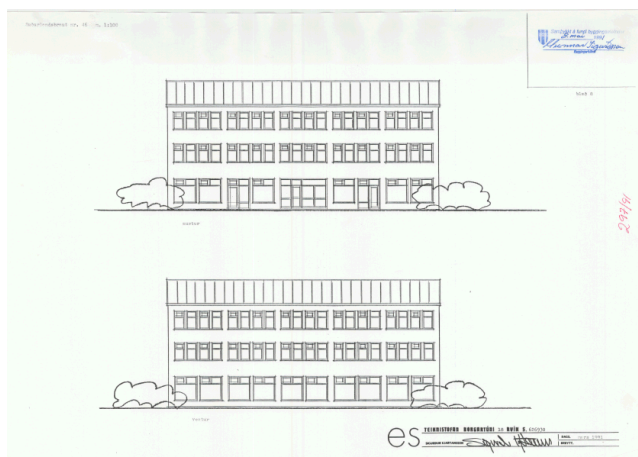
Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt steinsteypt atvinnuhúsnæði í anda 9. áratugar 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Er með lifandi framhlið en ekki rýmismótandi gagnvart núverandi götu þar sem stórt bílastæðaplan er fyrir framan húsið.
Upprunaleg gerð	Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun ES teiknistofan, Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Holufyllt
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárustál
Undirstöður	Steyptar

Upphaflegt útlit

Þríflyt, geymsluris

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Steinsteypt þríflyt skrifstofuhúsnæði byggt eftir teikningum ES teiknistofu árið 1992 og er hluti þyrpingar sem gengur undir nafninu Bláu húsin. Á upprunalegum teikningum er 1. hæð skipt í tvö ótilgreind verslunarrými og gert ráð fyrir skrifstofum á 3. hæð. Í húsnæðinu hefur verið verslun og veitingarekstur á jarðhæð og skrifstofur og þjónusta á efri hæðum. Breytingar á húsinu snúa að innra skipulagi tengt breytingum á starfsemi í húsnæði með tilheyrandi innréttingum og skiltum utan á húsinu.

Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt steinsteypt atvinnuhúsnæði í anda 10. áratugar 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Rýmismótandi fyrir núverandi götumynd og er með lifandi götuhlið.
Upprunaleg gerð	Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN

**Hönnun** ES teiknistofan, Sigurður Kjartansson**Upphafleg notkun** Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi**Upphafleg gerð**

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Holufyllt
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárustál
Undirstöður	Steyptar

Upphaflegt útlit

Þríflyt, geymsluris

Helstu breytingar**Hönnuðir breytinga****Saga**

Steinsteypt þríflyt skrifstofuhúsnæði byggt eftir teikningum ES teiknistofu árið 1992 og er hluti þyrpingar sem gengur undir nafninu Bláu húsin. Á upprunalegum teikningum er rými fyrir tvær verslanir á 1. hæð, skrifstofur á 2. og 3. hæð. Breytingar á húsinu snúa að innra skipulagi tengt breytingum á starfsemi í húsnæði með tilheyrandi innréttingum og skiltum utan á húsinu.

Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt steinsteypt atvinnuhúsnæði í anda 10. áratugar 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Rýmismótandi fyrir núverandi götumynd og er með lifandi götuhlið.
Upprunaleg gerð	Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.

Borgarsögusafn
Reykjavíkur**ÚRBANISTAN**



Hönnun ES teiknistofan, Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund Steinsteyp
Klæðning Holufyllt
Þakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárustál
Undirstöður Steypar

Upphaflegt útlit

Tvíflyt, geymslur

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Steinsteyp tvíflyt skrifstofuhúsnæði með geymslurisi byggt eftir teikningum ES teiknistofu árið 1992 og er hluti þyrpingar sem gengur undir nafninu bláu húsin. Rýmið á jarðhæð er tvískipt með aðstöðu fyrir ótilgreinda verslunarstarfsemi á upprunalegum teikningum. Í húsinu var Verkfræðistofan Vatnaskil til húsa frá 1992 miðað við teikningar. Helstu breytingar snúa að innra skipulagi vegna breytinga á starfsemi í húsnæðinu með tilheyrandi innréttingum og skiltum að utan.

Varðveislumat

Byggingarlist Einfalt steinsteyp atvinnuhúsnæði í anda 10. áratugar 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi Rýmismótandi fyrir núverandi götumynd og er með lifandi götuhlið.
Upprunaleg gerð Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun ES teiknistofan, Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Holufyllt
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárustál
Undirstöður	Steyptar

Upphaflegt útlit

Tvílyft, geymsluris

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið var byggt árið 1991 eftir teikningum ES teiknistofu, en í teikningasafni byggingarfulltrúa eru þó engar teikningar skráðar sérstaklega fyrir þetta hús, en það er spegilmynd af húsi númer 50. Húsið er hluti þyrpingar sem gengur undir nafninu bláu húsin. Rýmið á jarðhæð er tvískipt með aðstöðu fyrir ótilgreinda verslunarstarfsemi samkvæmt upprunalegum teikningum. Skrifstofurými er á 2. hæð. Helstu breytingar á húsinu snúa að innra skipulagi vegna breytinga á rekstri í húsnæðinu með tilheyrandi innréttingum og skiltum að utan.

Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt steinsteypt atvinnuhúsnæði í anda 10. áratugar 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Rýmismótandi fyrir núverandi götumynd og er með lifandi götuhlið.
Upprunaleg gerð	Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun ES teiknistofan, Sigurður Kjartansson

Upphafleg notkun Verslunar- og skrifstofuhúsnæði
Fyrsti eigandi

Upphafleg gerð

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Holufyllt
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárustál
Undirstöður	Steyptar

Upphaflegt útlit

Tvílyft, geymsluris

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Húsið var byggt árið 1991 eftir teikningum ES teiknistofu. Húsið er hluti þyrpingar sem gengur undir nafninu bláu húsin. Rýmið á jarðhæð er tvískipt með aðstöðu fyrir ótilgreinda verslunarstarfsemi samkvæmt upprunalegum teikningum. Skrifstofurými er á 2. hæð. Helstu breytingar á húsinu snúa að innra skipulagi vegna breytinga á rekstri í húsnæðinu með tilheyrandi innréttingum og skiltum að utan.

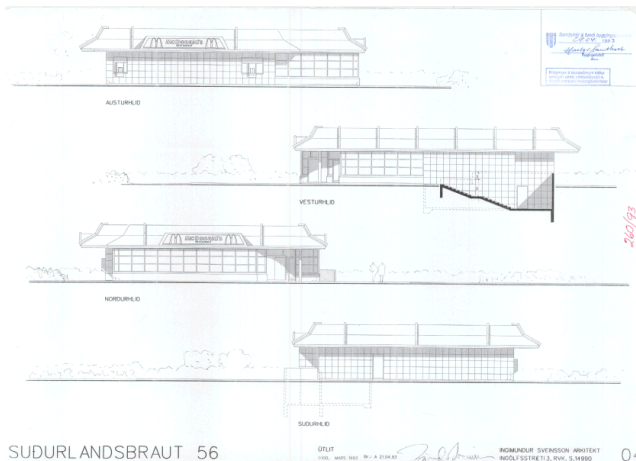
Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt steinsteypt atvinnuhúsnæði í anda 10. áratugar 20. aldar.
Menningarsögulegt gildi	Ber atvinnusögu svæðisins vitni.
Umhverfisgildi	Rýmismótandi fyrir núverandi götumynd og er með lifandi götuhlið.
Upprunaleg gerð	Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN



Hönnun Ingimundur Sveinsson arkitekt

Upphafleg notkun Skyndibitastaður

Fyrsti eigandi Lyst ehf.

Upphafleg gerð	Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Tvíflyft, geymslur	2009 Innra skipulagi br.
Klæðning	Flíðsar		
Þakgerð	Hefðbundið Mc-		
Þakklæðning	Donald's tvíhallandi		
Undirstöður	mansard þak		

Saga

Árið 1971 var Gróðrarstöðin Akur á reitnum sem var skilgreint sem grænt svæði. Árið 1987 var gerð breyting á staðfestu aðalskipulagi og landnotkunarbreyting reitsins samþykkt í skipulagsnefnd Reykjavíkur þannig að Suðurlandsbraut 48 (nú nr. 56) breyttist úr útivistarsvæði í athafnasvæði og svæði fyrir verslun og þjónustu. Uppdrættir frá árinu 1988 eftir Aðalstein Richter sýna hús fyrir bílastölu Brimborgar á lóðinni. Skipulagsnefnd samþykkti uppdráttinn með þeim fyrirvara að lóðarhafi annaðist á sinn kostnað gerð og viðhald á gróðuræmi við Suðurlandsbraut. Árið 1992 er byggingaleyfi á lóð Brimborgar h.f. á Suðurlandsbraut 56 afturkallað vegna framsals lóðarinnar en áður hafði afmörkun lóðar verið breytt vegna fyrirhugaðra umferðarmannvirkja. Í greinargerð sem var unnin vegna breytinganna segir að lóðin hafi sérstaka afstöðu í hverfinu: „... Þetta er hornlód sem er endapunktur í skipulagi og hefur mikil áhrif á ásjón hverfisins að stórrum umferðaræð, Suðurlandsbraut. Lóðin er einnig hornlód í innra gatnakerfi skipulagsins ... Hverfið hefur breyst úr hreinu athafnasvæði í blandaða verslun, þjónustu og athafnasemi. Þetta hefur í för með sér aukna umferð gangandi og akandi, sem taka verður mið af í áframhaldandi uppbyggingu hverfisins. Þessi breyting krefst meira landrýmis fyrir bílastæði en er í raun á svæðinu og gerir kröfur til gæða umhverfisins...“ Úr verður að McDonald's fær lóðina og opnar þar veitingastað með bílalúgu í nýju húsi sem reist er eftir teikningum Ingimundar Sveinssonar arkitekts árið 1993. Árið 2009 hætta McDonald's rekstri í húsinu og í framhaldi kemur þangað skyndibitastaðurinn Metro. Hvorki innra né ytra byrði hússins hefur breyst fyrir utan smávægilegar útlitsbreytingar á skiltum og innra skipulagi með nýjum eigendum árið 2009.

Varðveislumat

Byggingarlist	Einfalt skyndibitavetingahús með íkonískri McDonalds-þakgerð og bílalúgu.
Menningarsögulegt gildi	Ber vaxandi bíla- og skyndibitamenningu svæðisins á 10. áratug vitni.
Umhverfisgildi	Er í andstöðu við áætlanir um að fyrirkomulag byggingar á lóð styrki götumynd og bæjarásýnd og stendur langt inni á lóð umkringt bílastæðum.
Upprunaleg gerð	Lítið breytt frá upprunalegri gerð.
Varðveislugildi	Lágt til miðlungs.

2.4.2 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Við mat á varðveislugildi byggðar eru metnir á fjórir þættir: Listrænt gildi (byggingarlist), menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunaleg gerð. Varðveislugildi húsa byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við Húsverndarskrá Reykjavíkur sem gefin var út sem þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*⁷¹ og endurskoðun á varðveisluflokkum Húsverndarskrár Reykjavíkur sem birt er sem fylgiskjal með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030*.⁷²

Varðveisluflokkar

Varðveisluflokkarnir eru:

BLÁR FLOKKUR: *Friðlýst hús og mannvirki.*

Hús friðlýst samkvæmt 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „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.“

Á skrá er getið hvaða hluti byggingar er friðaður og friðunarár.

FJÓLUBLÁR FLOKKUR: *Friðuð hús.*

Hús friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.“

RAUÐUR FLOKKUR: *Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd⁷³ í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.⁷⁴

GULUR FLOKKUR: *Samstæður húsa og heildir* sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.⁷⁵

APPELSÍNUGULUR FLOKKUR: *Hús byggð 1925 eða fyrr og kirkjur reistar 1940 eða fyrr.*

Hús sem falla undir ákvæði 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, sem segir: „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.“⁷⁶

Skeifan

Til umfjöllunar er skipulagssvæðið Skeifan. Skeifan afmarkast af Suðurlandsbraut til norðurs, Skeiðarvogi til austurs, Miklubraut til suðurs og Grensásvegi til vesturs.

⁷¹ Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar.

⁷² *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. C-hluti - Fylgiskjöl. Borgarverndarstefna. Vefslóð: <http://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur> → Val úr lista: C-hluti - Fylgiskjöl → Pdf.skjal, bls. 334.

⁷³ Hverfisvernd byggir á 2. gr. skipulagslaga 2010 nr.123/22. september en þar segir: „*Hverfisvernd*: Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja“. *Skipulagslög 2010 - nr. 123 - 22. september*. Tóku gildi 1. janúar 2011.

⁷⁴ Núverandi rauður flokkur kemur í stað eftirfarandi eldri flokka: **Rauður** flokkur: Byggingar sem lagt er til að friða; **Grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga; **Dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, húsaraða og húsa með umhverfisgildi. Sjá *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*.

⁷⁵ Núverandi gulur flokkur kemur í stað eftirfarandi eldri flokka: **Ljós gulur** flokkur: Bygðamynstur sem lagt er til að vernda; **Milligulur** flokkur: Svæði sem lagt er til að vernda. Sjá *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*.

⁷⁶ Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Skipulag Skeifunnar byggir á skýrum hugmyndum um iðnaðarhverfi og í því húsnæði sem nú stendur á svæðinu voru húsgagnaverkstæði og önnur iðnfyrirtæki upphaflega í miklum meirihluta. Svæðið þróaðist hins vegar í aðrar og fjölbreyttari áttir og breytist í blandað verslunar-, þjónustu- og iðnaðarsvæði. Höfundaverk margra helstu frumkvöðla móðernisma í arkitektúr á Íslandi mynda ákveðinn ramma í kringum upphaflegar hugmyndir um iðnaðarhverfið. Í byggðinni eru áhugaverð dæmi út frá byggingarlistarlegum og menningarsögulegum sjónarhóli, sérstaklega á því svæði sem byggist upp á 7. áratugnum, en þar er að finna fjölbreytt tilbrigði við móðernískt atvinnuhúsnæði, sem saman mynda eina heild. Meðal arkitekta sem teiknuðu byggingar sem risu í Skeifunni á 7. áratugnum voru Guðmundur Kr. Kristinsson, Hannes Kr. Davíðsson, Sigvaldi Thordarson og Skarphéðinn Jóhannsson. Byggingarnar mynda saman áhugaverða heild steinsteypst atvinnuhúsnæðis, þar sem gætir áhrifa frá alþjóðlegum eftirstríðsmóðernisma. Í fyrsta lagi er um að ræða stórar einlyftar skemmur með áætluðum forhúsum, sem saman mynda iðnaðar- og skrifstofusamstæður og reistar voru fyrir félagið Iðngarða. Í öðru lagi hefðbundið atvinnuhúsnæði með ýmsu sniði, byggt utan um iðnaðar- og verslunarstarfsemi. Í þriðja lagi eru á svæðinu fyrrum höfuðstöðvar Hituveitu Reykjavíkur, þ.á.m. dælustöð sem reist var um miðjan 7. áratuginn í tengslum við hitaveituvæðingu alls húsakosts borgarinnar og gegnir dælustöðin enn lykilhlutverki í hitaveitukerfi borgarinnar. Einnig eru á svæðinu dæmi um áhugaverða og vandaða hönnun skrifstofu- og verslunarhúsnæðis frá 9. áratugnum. Byggingar í Skeifunni frá 10. áratug 20. aldar endurspeгла breytingar í neyslu- og matarmenningu borgarbúa, sem og hugmyndafræði um borgarþróun þar sem bíllinn er í forsæti.

Að flétta gamalt atvinnuhúsnæði saman við nýja byggð er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, þar sem skilgreind eru markmið um að „[m]enningarsöguleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum“ og að „[v]arðveisla byggingar- og skipulagsarfs fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.“⁷⁷

⁷⁷ Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. A-hluti. Borg fyrir fólk, bls. 157 og 165.

HÚSVERNDARSKRÁ REYKJAVÍKUR⁷⁸

Varðveislumat húsa í Skeifunni

RAUÐUR FLOKKUR

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

Fyrir hús sem vernduð eru í rauðum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu⁷⁹ eiga við rauðan flokk: *Byggingar sem lagt er til að friða*, grænan flokk: *Verndun 20. aldar bygginga* og dökkulan flokk: *Verndun götumynda, húsaðar og húsa með umhverfisgildi*:

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

Skeifan 3 – Iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði byggt 1967

Byggingin er gott dæmi um hefðbundið iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði úr endurteknum einingum og í fíngerðum mælikvarða og er tiltölulega lítið breytt frá upprunalegri gerð. Arkitekt: Bárður Daníelsson.

Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð t.d. með breytingum á innra fyrirkomulagi. Við þá aðlögun skal horft til eftirfarandi:

- Stærðarhlutföll, ytri hönnun og efnisnotkun sé í samræmi við upphaflega byggingu.
- Svip byggingar verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.
- Upprunaleg veggáferð (t.d. murlitur) húsa haldist.

Skeifan 5 og 5C – Iðnaðarhúsnæði byggt 1967

Byggingin er höfundarverk Hannesar Kr. Davíðssonar og er dæmi um vandaða hönnun á modernísku atvinnuhúsnæði þar sem m.a. er hugað að smáatriðum varðandi þakgerð, gluggasetningu og efnisval. Tiltölulega lítið breytt frá upprunalegri gerð.

Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð t.d. með breytingum á innra fyrirkomulagi. Við þá aðlögun skal horft til eftirfarandi:

- Stærðarhlutföll, ytri hönnun og efnisnotkun sé í samræmi við upphaflega byggingu.
- Svip byggingar verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.
- Upprunaleg veggáferð (t.d. murlitur) húsa haldist.

Skeifan 7 (JP húsið) – Atvinnuhúsnæði byggt 1967

Stílhreint dæmi um atvinnuhúsnæði frá 7. áratugnum, bygging hönnuð af Guðmundi Kr. Kristinssyni.

Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð t.d. með breytingum á innra fyrirkomulagi. Við þá aðlögun skal horft til eftirfarandi:

- Stærðarhlutföll, ytri hönnun og efnisnotkun sé í samræmi við upphaflega byggingu.
- Svip byggingar verði sem minnst raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.

⁷⁸ Húsverndarskrá Reykjavíkur var 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). Árbæjarsafn (nú Borgarsögusafn) hefur síðan unnið út frá því að að tillögur um verndun húsa og heilda sem settar eru fram í húsakönnunum safnsins séu viðbót við og endurskoðun á Húsverndarskrá Reykjavíkur.

⁷⁹ *Húsvernd í Reykjavík, svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*.



Lagt er til að ofantaldar þrjár byggingar, Skeifan 3, Skeifan 5 og 5c og Skeifan 7, verði varðveittar **sem heild**. Byggingarnar bera atvinnusögu borgarinnar vitni og eru hluti af heildstæðu svæði atvinnuhúsnaðis frá 7. áratugnum. Þær hafa gildi fyrir umhverfið og gefa mikilvægan tón í anda staðarins m.t.t. sögu og fjölbreytileika.

Faxafen 7 – Atvinnuhúsnaði byggt 1987

Höfundarverk Manfræð Vilhjálmssonar og dæmi um mjög vandaða hönnun verslunar- og iðnaðarhúsnaðis.

Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð t.d. með breytingum á innra fyrirkomulagi. Við þá aðlögun skal horft til eftirfarandi:

- Stærðarhlutföll, ytri hönnun og efnisnotkun sé í samræmi við upphaflega byggingu.
- Svip byggingar verði ekki raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.
- Upprunaleg veggáferð haldist.

Grensásvegur 1 – Dælustöð

Dælustöð reist af Hitaveitu Reykjavíkur (nú Veitur) sem er ennþá ákveðið hjarta í hitaveitukerfi Reykjavíkur. Einfalt mannvirki í móðernískum stíl og höfundarverk Skarphéðins Jóhannssonar. Mikilvægt brot úr grænorku- og innviðasögu borgarinnar.

Gera má ráð fyrir aðlögun hússins að nýju hlutverki í nýrri byggð t.d. með breytingum á innra fyrirkomulagi. Við þá aðlögun skal horft til eftirfarandi:

- Stærðarhlutföll, ytri hönnun og efnisnotkun sé í samræmi við upphaflega byggingu.
- Svip byggingar verði ekki raskað, t.d. þak- og gluggagerðum.
- Upprunaleg veggáferð haldist.

GULUR FLOKKUR

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

Fyrir þau hús sem vernduð eru í gulum flokki gilda þau almennu verndunarákvæði sem í eldri húsverndarstefnu eiga við ljósgulan flokk: *Byggðamynstur sem lagt er til að vernda*, þ.e.:

- Breytingar taki mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa.

Grensásvegur 3, 5, 7, 9, 11 og 13 – Atvinnuhúsnaði byggt á árunum 1967-1976

Húsaröð sem er að miklu leyti samfelld og myndar heilsteypta götumynd með lifandi götuhlið og fjölbreyttu yfirbragði. Einfaldleiki og hóflegur mælikvarði eru einkennandi.

Gera má ráð fyrir aðlögun húsanna að nýju hlutverki í nýrri byggð t.d. með hækkun og/eða endurnýjun einstakra húsa og breytingum á innra fyrirkomulagi.

Við hönnun breytinga og endurnýjun húsa skal reynt að varðveita og styrkja upprunalega heildarmynd svæðisins sem mótar ásýnd þess. Horfa skal til þess að:

- Byggðamynstur haldi sér.
- Hækkun húss taki mið af grunngerð húss og ofanábyggingar séu innan núverandi byggingarreits.
- Stærðarhlutföll og ytri hönnun sé í samræmi við upphaflega byggingu.

Skeifan 17, 19 (iðnaðarskemmur og forhús) og Skeifan 11 (forhús)

Byggingarnar bera iðnaðar- og atvinnusögu borgarinnar vitni og eru hluti af fyrsta áfanga húsapyrpingar Iðngarða í Skeifunni. Sigvaldi Thordarson gerði upprunalegar teikningar af Iðngarða-húsunum með sveigjanleika, hagkvæmni og endurtekingu að leiðarljósi. Húsin eru dæmi um, annars vegar, einföld steinsteypt verksmiðjuhús og hins vegar, steinsteypt forhús, en lagt var upp með að ólík gerð húsanna og ólík starfsemi styddi hver aðra. Um er að ræða mjög einfalt en um leið framsækið

Gera má ráð fyrir aðlögun húsanna að nýju hlutverki í nýrri byggð t.d. með hækkun, endurnýjun, tengingum við nýbyggingar og jafnvel að hluti þeirra víki. Við hönnun breytinga og endurnýjun húsa skal horft til þess að varðveita og styrkja þau gæði sem húsín fela í sér m.t.t. framtíðarbyggðar.

Legend:

- Friðlýst hús og mannvirki
- Friðuð hús
- Einstök hús, húsaraðir og götumyndir með hverfisvernd
- Samstæður húsa og heildir með hverfisvernd
- Hús byggð fyrir 1925

Scale: 0 25 50 100 150 200 m
Grafdráttur á milli gata



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

Heimildaskrá

Óprentaðar / Óútgefnar heimildir

Borgarsögusafn Reykjavíkur:

Fornleifaskrá Reykjavíkur.

Húsaskrá Reykjavíkur.

Kortasafn.

Skipulagsupprættir.

Ljósmyndasafn Reykjavíkur: Ljósmyndir úr safneign.

Minjastofnun Íslands:

Leiðbeiningar um gerð byggða- og húsakannana. Óútgefið leiðbeiningarit. Húsafriðunarnefnd 2009.

Skjalaver Reykjavíkurborgar:

Skipulagsupprættir.

Teikningasafn Byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Stofnun Árna Magnússonar í íslenskum fræðum:

Örnefnaskrá Laugarnes Klepps og Rauðarár, skráð Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni.

Prentaðar / útgefnar heimildir

Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83. Útgefið af Reykjavíkurborg. Reykjavík 1966.

Aðalskipulag Reykjavíkur. Austursvæði. 1981-1998. Útgefið af Borgarskipulagi Reykjavíkur og Borgarverkfræðingnum í Reykjavík. Reykjavík 1981.

Aðalskipulag Reykjavíkur 1984-2004. Útgefið af Borgarskipulagi Reykjavíkur og Borgarverkfræðingnum í Reykjavík. Reykjavík 1988.

Aðalskipulag Reykjavíkur 1990-2010. Útgefið af Borgarskipulagi Reykjavíkur. Reykjavík 1991.

Aðalskipulag Reykjavíkur 1996-2016. Útgefið af Borgarskipulagi Reykjavíkur og Borgarverkfræðingnum í Reykjavík. Reykjavík 1997.

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Útgefið af Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur. Reykjavík 2013.

Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla 164. Reykjavík 2014.

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

Frjáls verslun, 35. árg 1976, 9. tbl.

Lýður Björnsson: *Saga Hitaveitu Reykjavíkur 1928-1998*. Umsjón útgáfu: Kolbeinn Bjarnason og Lýður Björnsson. Orkuveita Reykjavíkur. Reykjavík 2007.

Lög um menningarminjar - nr. 80 - 29. júní 2012. Tóku gildi 1. janúar 2013.

Morgunblaðið, 27. nóvember 1958.

Morgunblaðið, 6. apríl 1962.

Morgunblaðið, 19. ágúst 1962.

Morgunblaðið, 16. janúar 1964.

Morgunblaðið, 14. febrúar 1965.

Morgunblaðið, 1. október 2006.

Pressan, 29. ágúst 1991.

Skipulagslög 2010 - nr. 123 - 22. september 2010. Tóku gildi 1. janúar 2011.

Tímarit iðnaðarmanna, 32. árg. 2. tbl., 1959.

Tímarit iðnaðarmanna, 37. árg. 4. tbl., 1965.

Tíminn, 13. ágúst 1966.

Tíminn, 28. maí 1970.

Tíminn, 10. september 1993.

Vinnustofan Pverá: *Skeifan – Fenin, breyting á deiliskipulagi*, unnið fyrir skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkurborgar. Samþykkt í borgarstjórn 23. mars 2004.

Vísir, 15. desember 1964

Pórunn Valdimarsdóttir: *Sveitin við Sundin. Búskapur í Reykjavík 1870–1950*. Ritroð: Safn til sögu Reykjavíkur. Reykjavík 1986.

Rafrænar heimildir / Vefsíður / Gagnagrunnar

„Horft um öxl“. Frétt á vef Samtaka iðnaðarins. Dags. 30. janúar 2004. Vefslóð: <http://www.si.is/um-si/frettir/nr/1208>. Sótt 12.09.2017.

Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Vefur: Borgarvefsjá. Vefslóð: <http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/>.

Sarpur – Menningarsögulegt gagnasafn. Vefslóð: sarpur.is.

Teikningavefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb> → Söfn: Skipulagsuppdrættir; Aðaluppdrættir.

Tímarit.is. Vefslóð: <http://timarit.is/>.

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

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

Vefur Minjastofnunar Íslands. Vefslóð: <http://www.minjastofnun.is/> → Minjar → Skráning fornleifa <http://www.minjastofnun.is/minjar/skraning-fornleifa/>. Sótt 10. mars 2016.



Borgarsögusafn
Reykjavíkur

ÚRBANISTAN

Vefur Guðjóns Friðrikssonar: Alfræði Reykjavíkur. Vefslóð: <http://gudjonfr.is/alfraedi-reykjavikur/>.

Vefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: <http://reykjavik.is/> → Þjónusta → Skipulagsmál → Skipulag í kynningu → Leit:Skeifan. Sótt 2.10.2017.

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

Örnefnaskrá Laugarnes skráð af Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni. Sjá Sarp – Menningarsögulegt gagnasafn. Vefslóð: sarpur.is → Leitarstillingar: Örnefnasafn Árnastofnunar - Örnefnalýsingar – Laugarnes.

Myndaskrá

Þær ljósmyndir þar sem annars er ekki getið tóku Anna María Bogadóttir og Dagný Harðardóttir á vettvangi 2017.

Teikningar af húsum sem birtast í húsaskrá eru varðveittar hjá Byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar

Björn Axelsson

Reykjavík, 31. janúar 2018

Varðar rammaskipulag fyrir Skeifuna

Undirrituð eru fulltrúar lóðarhafa og eigenda um helming fasteigna í Skeifunni. Þessir eigendur hafa ákveðið að bregðast sameiginlega við kynningu á tillögu að rammaskipulagi fyrir svæðið. Sömu aðilar reka flestar stærstu einingar í verslun og þjónustu á svæðinu. Ástæða fyrir sameiginlegum viðbrögðum er sú að allir þessir aðilar eru sammála um að rammaskipulagstillagan sem fram er komin sé í veigamiklum atriðum ófullnægjandi, enda mótuð að mestu án samráðs við þessa hagsmunaaðila. Er bréf þetta sett fram í þeirri von að komið verði á virku samráði milli aðila um málið.

Rétt er að taka fram strax að ekki verður annað séð en að hagsmunir lóðarhafa og fasteignaeigenda annars vegar og Reykjavíkurborgar, fyrir hönd íbúa og atvinnulífs í borginni hins vegar, geti farið að verulegu leyti saman. Að sama skapi hlýtur það að vera sameiginlegt áhugamál að Skeifan þróist á besta veg og í góðu samkomulagi aðila.

Landfræðileg lega Skeifunnar og nokkrir aðrir mikilvægir þættir, t.d. tenging svæðisins við stofnbrautir, gera hana að einstakri þungamiðju, sem þrátt fyrir nokkuð ómarkvisst skipulag hefur þróast í það að verða eitt mest sótt verslunar- og þjónustusvæði í borginni, með mikilvægt hlutverk fyrir höfuðborgarsvæðið allt. Fjöldi fyrirtækja er þar með blómlega starfsemi í húsnæði sem er mjög fjölbreytilegt. Að sama skapi eru ítök og hagsmunir þeirra sem þarna reka fyrirtæki eða eiga húsnæði margvísleg og flókin.

Hér verða ekki dregin fram stök efnisatriði skipulagsins og fyrirhugaðrar uppbyggingar heldur bent á að veigamikil grundvallaratriði í tillögunni eru algerlega órökstudd og forsendur ekki ljósar. Þyngst vegur að ekki er með neinum hætti farið yfir skipulagsforsendurnar með hliðsjón af efnahagslegum forsendum þess umbreytingaferlis sem Reykjavíkurborg sér fyrir sér að þarna fari af stað. Það er mikið hagsmunamál fyrir eigendur og rekstraraðila að slík þróun verði ekki tilviljanakennd enda getur ómarkvisst skipulag og uppbygging eyðilagt svæðið í nútíð og framtíð og þau verðmæti og rekstur sem þar er í dag. Af þessum sökum er mjög erfitt að leggja mat á hvort tillagan sé raunhæf og hvaða áhrif hún hefur til lengri og skemmri tíma. Þá hefur verið kallað eftir umferðargreiningu, annars vegar miðað við núverandi ástand og hins vegar miðað við það rammaskipulag sem liggur frammi, en afar erfitt er að taka afstöðu til rammaskipulagsins án þess að hafa þær forsendur til hliðsjónar.

Skoðum tillöguna eins og hún er sett fram. Gert er ráð fyrir því að verulegur hluti núverandi bygginga standi áfram. Á hinn bóginn er ljóst að breyttar forsendur um aðgengi og ferðamáta ásamt breyttum almenningsskrýmum og nálægð við íbúðir, væntanlega fremur dýrar, munu líklega breyta verulega rekstrarforsendum núverandi starfsemi í þessum húsum. Starfsemin mun því mögulega breytast. Þá vakna m.a. eftirfarandi spurningar:

- Hvert er eðli þeirrar atvinnustarfsemi sem breytt Skeifa skv. tillögunni hentar fyrir, þegar nýju jafnvægi er náð? Eru húsin sem skilin verða eftir hentug fyrir þá starfsemi?

- Ef verslun í eldra húsi missir fótfestuna vegna breyttra forsendna um aðgengi eða af öðrum ástæðum, þarf að finna nýja eigendur eða leigjendur í samkeppni við framboð í nýjum húsum í grenndinni. Þetta kallar væntanlega á verulegar breytingar á eldra húsnæði með kostnaði sem fer langleiðina í að byggja nýtt. Væri þá mögulega betra að byrja á reitnum með autt blað og haga byggingamagni og fyrirkomulagi eins og best verður á kosið?
- Segjum að skipulagið geri ráð fyrir endurnýjun húss sem hýsir ábatasama starfsemi án þess að nokkuð annað kalli á breytingar. Þá þarf hagnaður af bygginu nýrra húsa á lóðinni að standa undir endurnýjun eldra rýmis, auk rekstrartruflana á uppbyggingartíma. Ef Reykjavíkurborg telur að atburðarás af þessu tagi fari sjálfkrafa af stað vegna hagrænna hvata sem skipulagið felur í sér, hvaða forsendur búa þar að baki, reit fyrir reit?
- Hefur Reykjavíkurborg gert líkön um hagræna og aðra hvata sem staðfesta að skipulagið muni verða að veruleika í nánustu framtíð, með hliðsjón af líflegum rekstri, dreifðu eignahaldi og flóknum hagsmunum á svæðinu?
- Hver er hlutdeild uppbyggingaráforma í Skeifunni af samsvarandi áformum á höfuðborgarsvæðinu öllu og hvaða ályktanir má draga af því um hraða þeirra umbreytinga sem skipulagið gerir ráð fyrir?
- Sérstaða Skeifunnar felst í því að um 20 ha svæði er afmarkað af mjög fjölförnum umferðargötum og steinsnar frá skurðpunkti meginarma höfuðborgarsvæðisins. Gera verður ráð fyrir því að aðrir reitir kunni að henta betur fyrir íbúðabyggð en að sérstaða Skeifunnar nýtist best með góðu aðgengi og að götur og almenningsrými beri að hanna með það í huga. Hvers vegna ætti ekki að nýta þessa sérstöðu og leggja áherslu á aðgengilega verslun og þjónustu sem skírskotar til höfuðborgarsvæðisins alls, auk mögulega skrifstofurýmis?

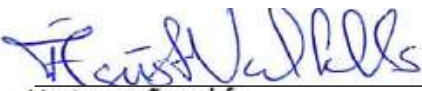
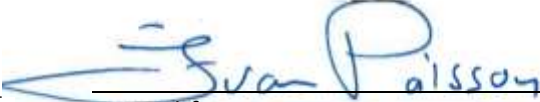
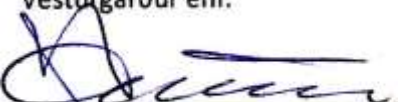
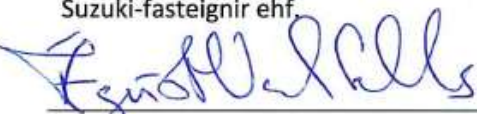
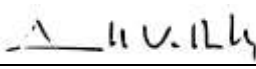
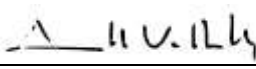
Framangreindar spurningar, sem settar eru fram í dæmaskyni, skýra vonandi að einhverju leyti áhyggjur þeirra fasteignaeigenda og rekstraraðila á svæðinu sem bréf þetta stafar frá. Bréf þetta má ekki misskilja með þeim hætti að aðilarnir séu á móti því að unnið verði nýtt skipulag fyrir Skeifuna sem geri grein fyrir uppbyggingarmöguleikum og þróun til framtíðar. Slíkt skipulag verður hins vegar, að mati þessara hagsmunaaðila, að byggja á ítarlegri skoðun á eðli núverandi starfsemi og rekstrar á svæðinu og þeim hagrænu þáttum sem munu, óháð skipulagslegri sýn, hafa áhrif á uppbyggingu og rekstur. Með bréfi þessu er heldur ekki verið að verið að gera lítið úr þeirri vinnu sem þegar hefur verið unnin en greindir aðilar telja, áður en lengra er haldið, að hafa verði ítarlegt samráð við þá og aðra hagsmunaaðila á reitnum og undirbyggja forsendur skipulags á svæðinu enn betur en gert hefur verið með skoðun á hinum hagrænu þáttum skipulagsins, auk hinna skipulagslegu.

Það hlýtur að vera gagnlegt fyrir Reykjavíkurborg að leita svara við spurningum af þessu tagi í góðu samstarfi við hagsmunaaðilana sem treyst er á að muni gera skipulagið að veruleika. Að mati þeirra er ólíklegt að almenn uppbygging hefjist á svæðinu á grundvelli greinds rammaskipulags nema til komi frekari hagrænir hvatar til uppbyggingar.

Með vísan til framangreinds óska greindir aðilar eftir að hitta skipulagsyfirvöld til samráðs um málið og ákvörðunar um framhald vinnu við gerð skipulags af svæðinu til að tryggja sameiginlega hagsmuni Reykjavíkurborgar og lóðarhafa á svæðinu um skipulag og uppbyggingu þess til framtíðar.

Í ljósi þess að óskað er eftir frekara samstarfi og samvinnu um málið hafa einstakir lóðarhafar og hagsmunaaðilar í þessum hópi ákveðið að gera ekki hver fyrir sig athugasemdir við tillöguna en áskilja sér fullan rétt til þess síðar verði ekki orðið við erindi þessu um frekara samráð og tillögunni breytt í kjölfarið.

Virðingarfyllst,

 Reitir fasteignafélag hf.	 Eik fasteignafélag hf.
 Hagar hf.	 SK10 ehf. og ÍSAM ehf.
 Vesturgarður ehf.	 SMI ehf.
 Suzuki-fasteignir ehf.	 Höldur ehf. Kt. 651174-0239 Skeifan 9 • 108 Rvík.
 Skeifan 13a ehf.	 Höldur ehf. / Bílaleiga Akureyrar
	 Sikta ehf.

Afrit sent borgarstjóra, formanni skipulagsráðs, sviðsstjóra umhverfis- og skipulagssviðs og sviðsstjóra sviðs eigna- og atvinnuþróunar.

USK Skipulag

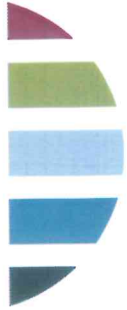
Frá: Elías Theodórsson <elias@4e.is>
Sent: 17. janúar 2018 21:33
Til: USK Skipulag
Efni: Kynning á rammaskipulagi Skeifunnar.

Kæri viðtakandi

Takk fyrir bréfið sem lýsir metnaðarfullum áformum borgarinnar varðandi uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Skeifunni. Samkvæmt nýlegum fréttum á að endurbyggja stálgrindarhús til að hýsa Bónusverslun í hjarta Skeifunnar.

Ég á húsnæði í Skeifunni 3 og ég myndi vilja leggja mitt að mörkum til að koma af stað íbúðabyggð í Skeifunni. Ég óska eftir að fá að breyta 2 hæðinni í íbúð. Hæðin er með sér inngang.

Kveðja
Elías Theodórsson



Reykjavík, 1.febrúar 2018

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartún 12 – 14
105 Reykjavík

Efni: Skeifan - tillaga að rammaskipulagi. Umsögn Veitna.

Veitur ohf. hafa fengið tillögu að rammaskipulagi fyrir Skeifuna til umsagnar. Skipulagssvæðið er 20 ha af stærð og markast af Suðurlandsbraut, Skeiðarvogi, Miklubraut og Grensásvegi.

Í gildi er deiliskipulag Skeifunnar frá 2001 og er gert ráð fyrir að það verði endurskoðað fyrir hvern reit fyrir sig með deiliskipulagsbreytingum á grundvelli þessa nýja rammaskipulags.

Samkvæmt rammaskipulagstillögunni er áformað að svæðið byggist upp á rúmum byggingarreitum en bundnir skilmálar og byggingarlínur eru kynntar við borgargötur og borgarland.

Núverandi veitukerfi og gildandi kvaðir

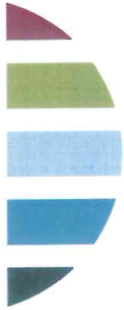
Veitur vekja athygli á því að á svæðinu eru til staðar lagnir sem eru hluti af veitukerfi Veitna, þ.e. kalt og heitt vatn, rafmagn og fráveita. Á mörgum lóðum eru kvaðir fyrir veitulagnir á lóðarblöðum og gilda þær áfram og ber að taka tillit til þeirra í skipulagi. Þar sem breytingar verða á lóðarmörkum í nýju skipulagi, svo að lagnir sem nú liggja á borgarlandi lenda innan lóðar, verður sett kvöð um lagnaleiðir.

Ef vilji er fyrir að aflétta kvöðum eða breyta vegna uppbyggingar á svæðinu, ber að hafa samráð við Veitur. Kostnaður við færslu lagna vegna breytinga í skipulagi greiðist samkvæmt samkomulagi Veitna og Reykjavíkurborgar um kostnaðarskiptingu.

Tillaga að nýrri frumhönnun veitna

Gerð hefur verið frumhönnunin með tillögu að lagnaleiðum sem eru aðlagðar að uppbyggingu á svæðinu skv. tillögu að rammaskipulagi. Í frumhönnuninni er sýnd möguleg lega veitukerfa Veitna á skipulagssvæðinu (sjá fylgiskjal *Frumhönnun veitukerfa*). Æskilegt er skjalið Frumhönnun veitukerfa fylgi rammaskipulaginu og við gerð deiliskipulags innan skipulagssvæðisins ber að taka tillit til frumhönnunarinnar. Við ósk um færslu lagna í samræmi við frumhönnunina ber að hafa samband við Veitur.

Veitur vekja athygli á því að á teikningum af götukassa í rammaskipulagi er ekki gert ráð fyrir ofanvatnslausnum, þrátt fyrir að það standi í greinargerð tillögu að rammaskipulagi að það skulu vera ofanvatnslausnir meðfram götum og stígum (gert ráð fyrir ofanvatnsrás). Ofanvatnslausnir séu enn fremur frekar útfærðar í skjalinu Frumhönnun veitukerfa. Það er mikilvægt að tryggja rými fyrir ofanvatnslausnir þar sem ofanvatn rennur í gegnum svæðið og útfæra lausnir gróflega á rammaskipulagsstigi fyrir svæðið í heild. Veitur óska því eftir að uppdrættir í rammaskipulagi verði uppfærðir strax eftir auglýsingatíma svo rými sé tryggt fyrir ofanvatnslausnir.



Áhersluatriði við komandi deiliskipulagsgerð

Við skipulag svæðisins þarf að huga að breytingum í orkupörf og mikilvægi þess að uppbygging innviða verði samhliða endurbyggingu svæðisins. Áfangaskipting uppbyggingar rammaskipulags-svæðisins hefur áhrif á framkvæmd við breytingar á, og styrkingu veitukerfisins.

Helstu þættir eru eftirfarandi:

- Fjölga þarf dreifistöðvum rafmagns á svæðinu vegna fyrirhugaðra breytinga á starfsemi á svæðinu og aukins byggingamagns. Endanleg tillaga að staðsetningu dreifistöðva verður unnin samhliða vinnu við deiliskipulag og kynntir verða skilmálar um staðsetning dreifistöðva í samræmi við fyrirbyggjandi orkupörf innan svæðisins.
- Aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og hleðslubúnað í bílgeymslum fela í sér auknar kröfur um aðgengi að raforku miðað það sem áður hefur þekkt. Það er því sérstaklega mikilvægt að huga að staðsetningu dreifistöðva á fyrstu stigum vinnu við deiliskipulag.
- Dælistöð hitaveitu (Grensásstöð) er á lóð við Skeifuna 1. Í deiliskipulagi þarf að tryggja aðkomu vinnubíla að stöðinni og afmarka athafnasvæði í kringum hana. Starfseminni fylgir ónæði s.s. hávaði og titringur sem hafa þarf til hliðsjónar við deiliskipulagsvinnu.
- Við vinnu við deiliskipulag ber að tryggja rými fyrir nauðsynlega styrkingu dreifikerfa Veitna, veitumannvirki og fyrir ofanvatnslausnir í göturými.

Samráð

Veitur leggja áherslu á mikilvægi þess að áfram verði gott samráð við Veitur við gerð rammaskipulagsins og við komandi deiliskipulagsgerð innan svæðisins. Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri styrkingu kerfisins, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir á vegum Veitna.

Annað

Veitur benda á mikilvægi þess að hafa eftirfarandi atriði í huga við fyrirhugaða deiliskipulagsvinnu:

- Húslagnir ber að leggja innan lóðarmarka, sem og djúpgáma og bílakjallara sem tilheyra lóð. Ef grafið er út fyrir lóðarmörk á framkvæmdatíma skal haft samráð við Veitur til að forða því að lagnir verði fyrir skemmdum.
- Innstaksstaðir vatnsveitu, hitaveitu og rafmagns skulu vera við útvegg á þeirri húshlið sem snýr að dreifilögnum. Inntaksstaðir skulu ákveðnir og útfærðir í samráði við Veitur.
- Þar sem lagnaleiðir, s.s. lagnir fyrir rafmagn og hitaveitu, eru lagðar utan lóða er æskilegt að lagnir sé í gangstéttum og án hindrana, og ekki lagðar í götustæði.

Virðingarfyllst,

f.h. Veitna

Hólmfríður Bjarnadóttir

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

2200-873-MIN-001-V01

DAGS.

04.12.2017

SENDANDI

Margrét Aðalsteinsdóttir

MÁLEFNI

Hávaði frá umferð

VERKHEITI

Rammaskipulag fyrir Skeifuna, umferð og hljóð

VERKKAUPI

Reykjavíkurborg

DREIFING

Halldóra Hrólfsdóttir (Reykjavíkurborg)

Inngangur

Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á hávaða vegna Rammaskipulags í Skeifunni. Um er að ræða miðsvæði með verslunum og þjónustu ásamt íbúðum. Helstu hávaðauppsprettur á svæðinu eru umferð ökutækja. Niðurstöður hljóðkorta miðast við upplýsingar sem fyrirbyggjandi eru um staðsetningu, hæð og gerð bygginganna. Settar eru fram hugmyndir að lausnum til að leysa hljóðvanda við íbúðarhúsin. Umferðarforsendur taka mið af fyrirhugaðri uppbyggingu. Breytingar á skipulagi og uppbyggingu getur haft áhrif á niðurstöður hljóðreikninga og þar með umfang hljóðvarna.

Hljóðútreikningar

Gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða við Skeifuna. Sett var upp þrívíddarlíkan sem sýnir dreifingu hljóðs um svæðið. Hávaðareikniforritið SoundPLAN 7.4 var notað við hljóðreikningana og hljóðstigið reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani í samræmi við kröfur reglugerðar.

Kröfur og reglugerðir

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða vegna umferðar ökutækja sem $L_{Aeq} = 65$ dB við íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Í reglugerðinni er þó einnig gefið skilyrt svigrúm til undanþágu ef hljóðstig reiknast hærra.

Þar sem hljóðstig reiknast $L_{Aeq} \leq 65$ dB við húshliðar sem snúa að umferðargötu er gert ráð fyrir að viðmiðunargildi reglugerðar um hávaða eigi við og að hljóðstig á svölum og dvalarsvæðum á lóð hafi hljóðstig undir $L_{Aeq} = 55$ dB. Viðmiðunarkröfur hávaðareglugerðar má sjá í töflu 2.

TAFLA 1 Viðmiðunarmörk reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}

	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Leik- og grunnskólar	55*	30
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt	-	40

*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Viðmiðunargildi fyrir hljóðstig innanhúss miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir. Þess skal gætt að hljóðstig sé undir $L_{Aeq} = 55$ dB á dvalarsvæðum á lóð.

Þegar kemur að hönnun bygginga á reitnum skal farið eftir Byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í staðli ÍST 45:2016 sem Byggingarreglugerð vísar til eru því einnig sett fram viðmiðunarmörk, sjá töflu 3.

TAFLA 2 Viðmiðunarmörk fyrir flokk C í staðli ÍST 45:2016 vegna umferðar ökutækja L_{Aeq24}

	Á útisvæðum og fyrir utan glugga	Inni
Á útisvæðum og fyrir utan glugga íbúðar frá umferð ökutækja á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Á útisvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. við eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja ¹⁾	50	30
Skólahúsnæði	55 ²⁾	30
Gististaðir (gistherbergi)	55 ²⁾	30
Skrifstofuhúsnæði		40

¹⁾ Við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum er skipulagsyfirvöldum heimilt að nota þessi gildi um íbúðarhúsnæði

²⁾ Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Með útisvæðum er átt við svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhús og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

Útreikningar á umferðarhávaða

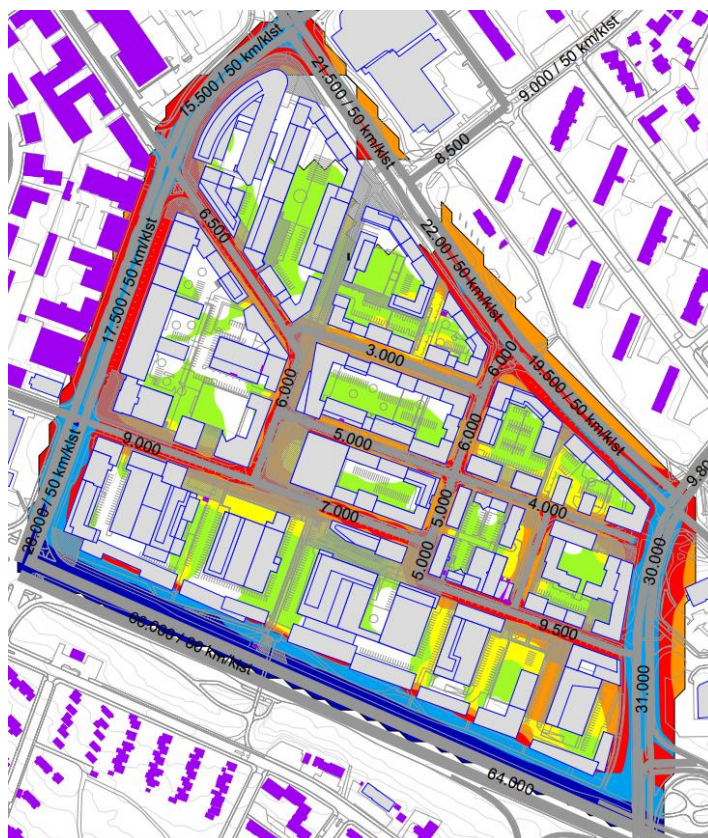
Miðað er við að yfirborð vega sé malbik og miðast allt hljóð þ.e. endurkast og hljóðísog, við það. Reiknað var hljóðstig fyrir svæðið í heild og niðurstöðurnar sýndar á meðfylgjandi myndum. Þá má sjá litakvarða sem sýnir dreifingu hávaða í 2 m hæð yfir jörð og gefur það góða mynd af hljóðstiginu umhverfis húsin. Er það reiknað með einu endurkasti frá byggingunum. Hljóðstigið var reiknað fyrir tvö tilfelli, núverandi umferð og framtíðarumferð. Gerð er grein fyrir helstu umferðarforsendum á meðfylgjandi myndum. Skiltaður hraði er 40-80 km/klst eftir götum. Fengnar voru upplýsingar um núverandi umferð frá umferðartalningum á gatnamótum við Skeifuna haust 2017. Við áætlun framtíðarumferðar er tekið mið af breyttum ferðavenjum borgarbúa til samræmis við aðalskipulag Reykjavíkur.

Niðurstöður útreikninga á umferðarhávaða

Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á hávaða umhverfis deiliskipulagsreitinn. Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi má sjá á meðfylgjandi myndum. Hljóðstig við húshlið reiknast hæst um 70-75 dB(A) í 2 m hæð m.v. framtíðarumferð.



MYND 1 Hljóðstig m.v. núverandi umferðarmagn.



MYND 2 Hljóðstig m.v. framtíðar umferðarmagn.

Dvalarsvæði á lóð

Margar af byggingunum mynda samhangandi skeifu með sameiginlegu útisvæði í miðjunni. Byggingarnar eru því hljóðskermendi fyrir útisvæðið og er hljóðstig þar á bilinu 50-60 dB(A). Karfan um hljóðstig á dvalarsvæði á lóð, $Leq < 55$ dB(A), er því uppfyllt að hluta.

Verslunar- og skrifstofuhúsnæði

Hljóðstigið reiknast allt að 70-75 dB(A) næst Miklubraut, hluta Grensásvegur og Skeiðarvogs m.v. framtíðarumferð. Gera má ráð fyrir að þær húshliðar þar sem hljóðstig er 65 dB(A) og lægra nái að uppfylla kröfu um hljóðstig inni (40 dB(A)) án sértækra byggingartæknilegra lausna. Með því að koma fyrir 2 m háum hljóðvegg meðfram Miklubraut mætti lækka hljóðstig á 1. hæð húsanna sem standa næst götu.

Við hljóðhönnun bygginganna þarf að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utan við húshliðar þannig að hljóðvist innanhúss uppfylli kröfur reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 og kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Jafngildishljóðstig innanhúss frá umferð skal vera innan við 40 dB(A) fyrir atvinnuhúsnæði, miðað við lokaða glugga og opna loftrás. Uppfylla þarf þetta ákvæði. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja sett markmið.

Mótvægisáðgerðir

Ljóst er að þörf er á mótvægisáðgerðum á Skeifusvæðinu. Nákvæm útfærsla mótvægisáðgerða fer fram á seinni stigum. Ekki er talið raunhæft að verja efri hæðir húsanna með hljóðveggjum en beita mætti byggingartæknilegum lausnum á þau hús sem við á, til að uppfylla kröfur um hljóðstig innandyrna. Krafa í reglugerð um hljóðstig innandyrna er að hljóðstigið sé undir $Leq = 30$ dB(A).

Hljóðstig utandyrna er yfir viðmiðunarmörkunum á húsum næst Grensásvegi, Miklubraut, Skeiðarvog og Suðurlandsbraut og er lagt til að þar verði gert ráð fyrir verslunar- eða skrifstofuhúsnæði. Rammaskipulag reitsins gerir ráð fyrir U og L -laga byggingum að hluta til. Byggingarnar hafa því flestar eina hljóðláta hlið. Flestar byggingarnar sem standa innar á svæðinu eru með viðunandi hávaða frá umferð og uppfylla kröfunu um hljóðstig undir $Leq = 65$ dB(A). Tryggja þarf að fullnægjandi hljóðstig fái á svölum íbúða og er mælt með því að þær verði staðsettar á hljóðlátu hlið húsa.

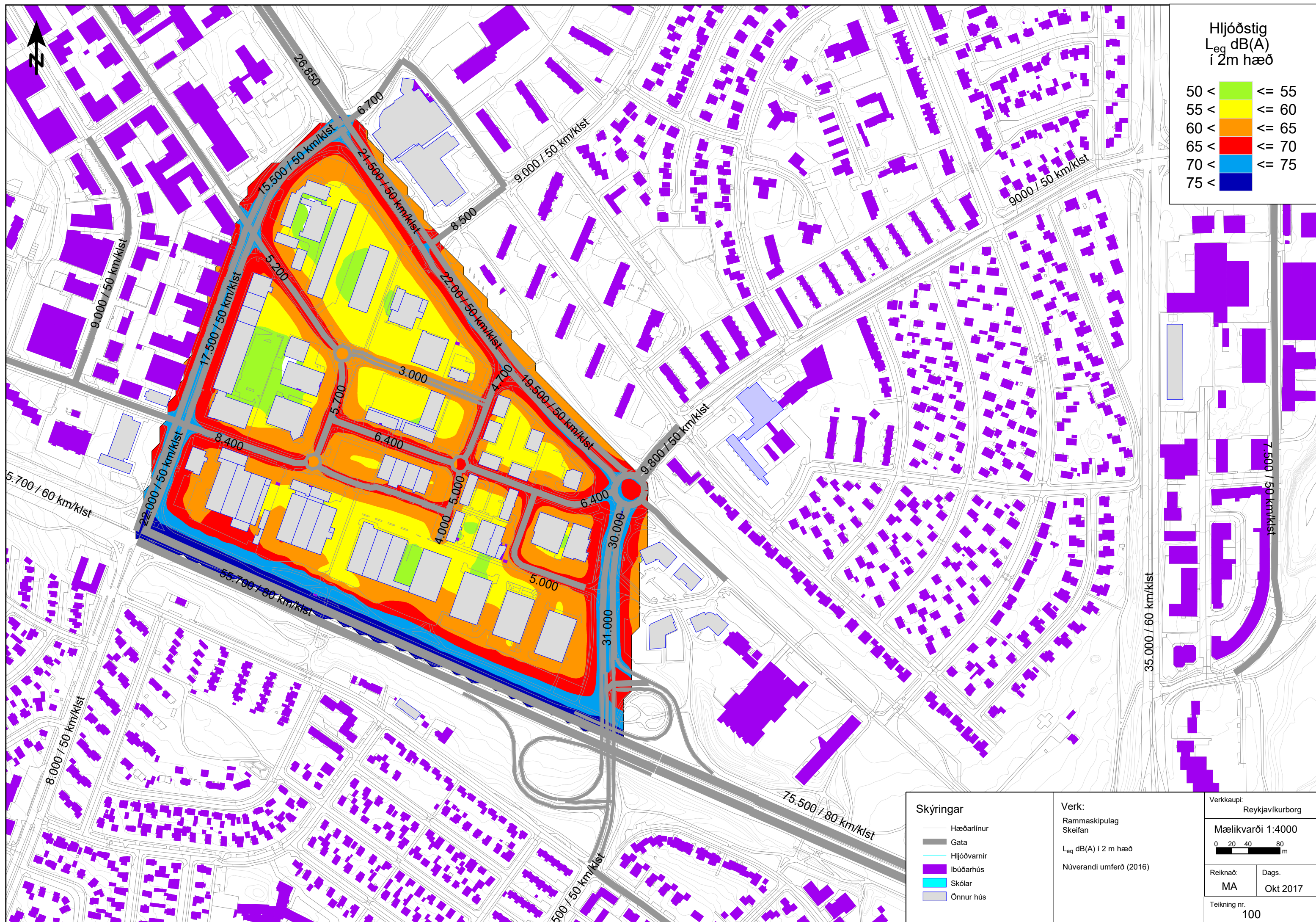
Samantekt

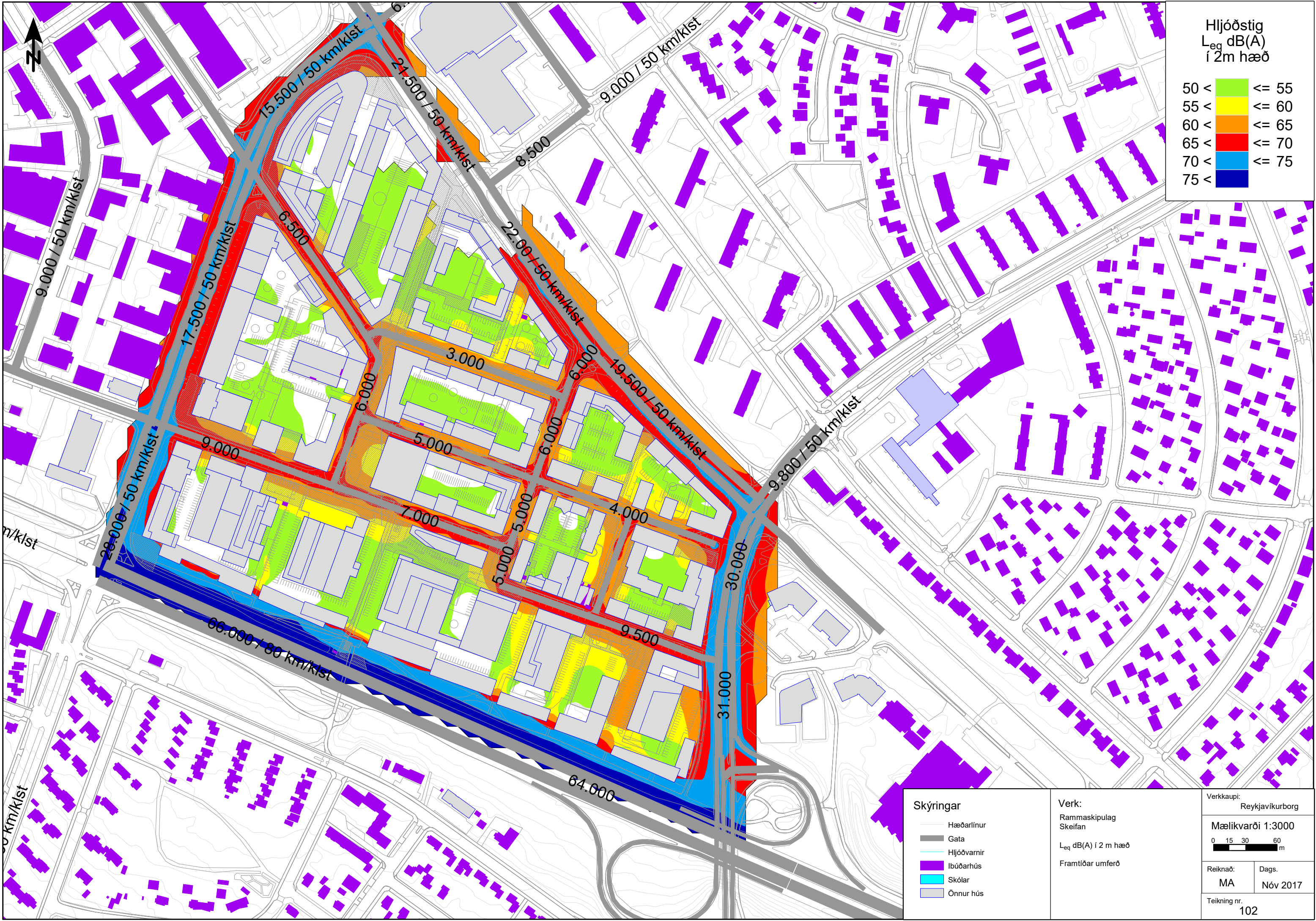
Hávaði er að hluta til yfir viðmiðunarmörkun reglugerðar um hávaða á skipulagsreitnum. Á seinni stigum hönnunar þarf að staðfesta í hljóðskýrslu að valdar lausnir fyrir útveggi og svalir uppfylli kröfur reglugerðar til innihljóðstigs og hljóðstigs til útisvæða á svölum og á lóð. Lagt er til að hús sem liggja næst Grensásvegi, Miklubraut og Suðurlandsbraut verði verslunar- eða skrifstofuhúsnæði.

Viðauki 1 – Hljóðkort

101: Núverandi umferð, hljóðkort í 2 m hæð

102: Framtíðarumferð, hljóðkort í 2 m hæð

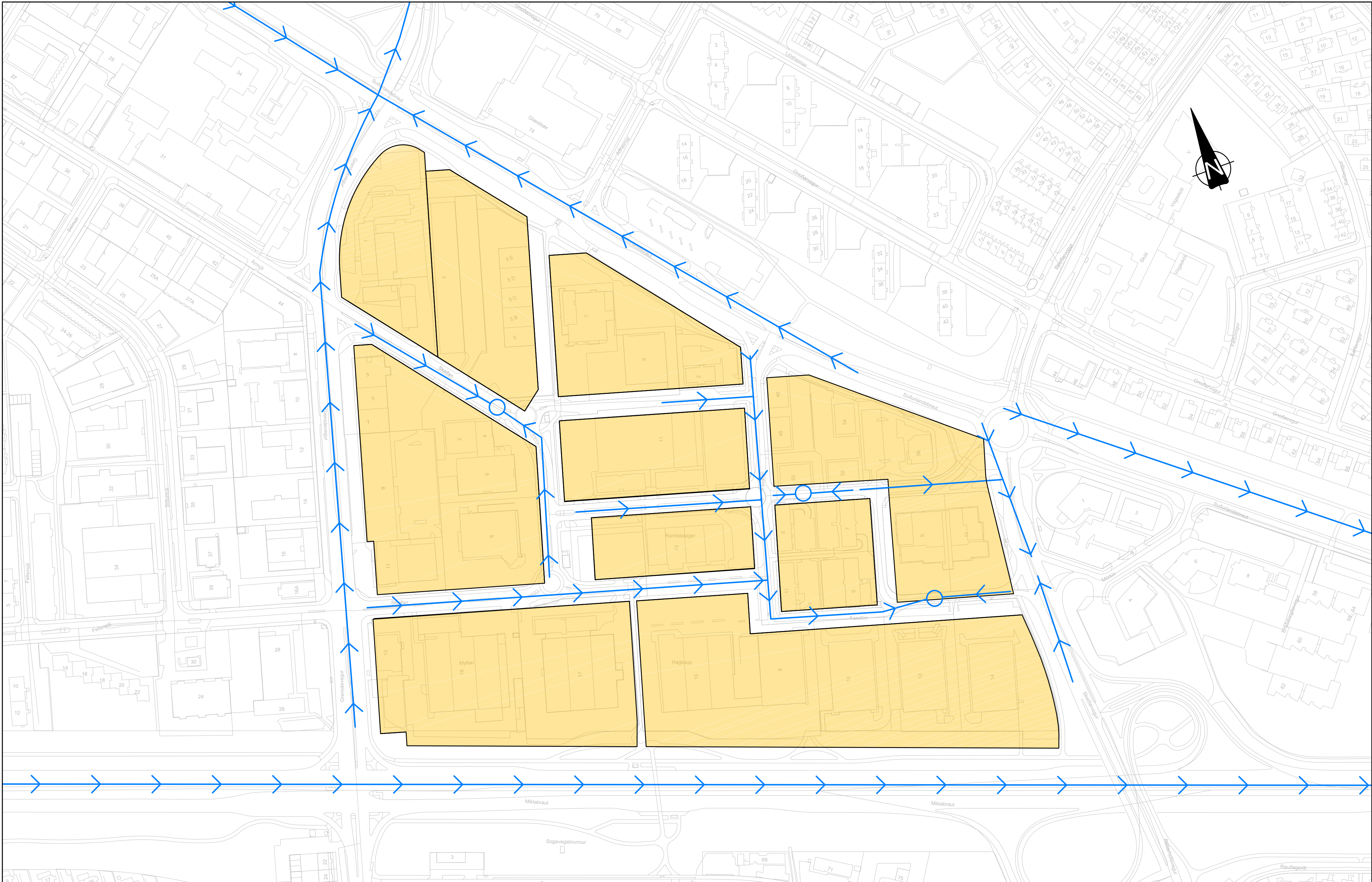


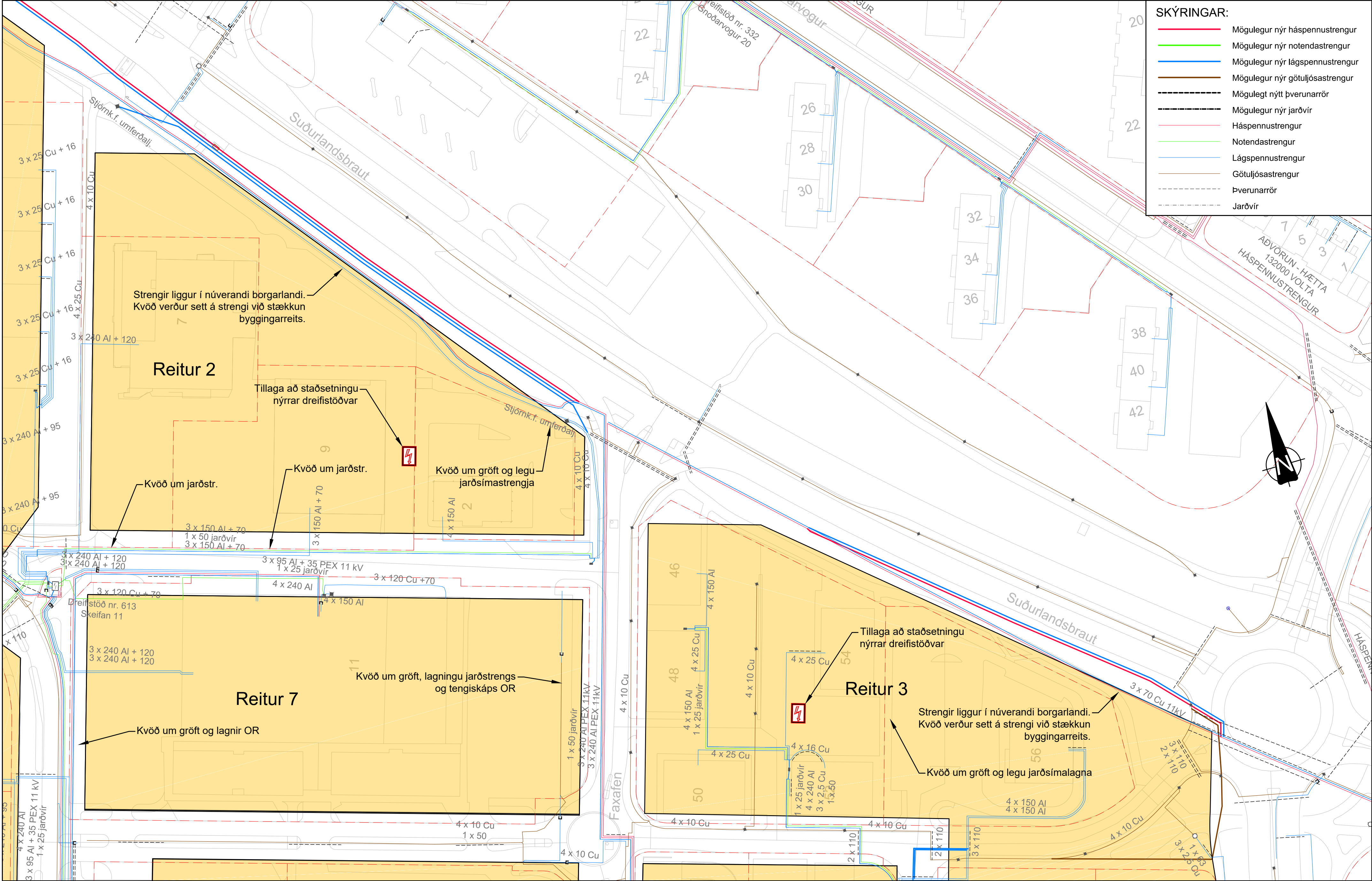


Hljóðstig
 L_{eq} dB(A)
í 2m hæð

50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		<= 75
75 <		

Skýringar	—	Hæðarlínur
	—	Gata
	—	Hljóðvarnir
	■	Ibúðarhús
	■	Skólar
■	Önnur hús	
Verk:	Rammaskipulag Skeifan	
L_{eq} dB(A) í 2 m hæð		
Framtíðar umferð		
Verkaupi:	Reykjavíkurborg	
Mælikvarði 1:3000		
0 15 30 60 m		
Reiknað:	MA	Dags. Nón 2017
Teikning nr.	102	





Útg. Dags. Lýsing Han./Yfirf./Samp.

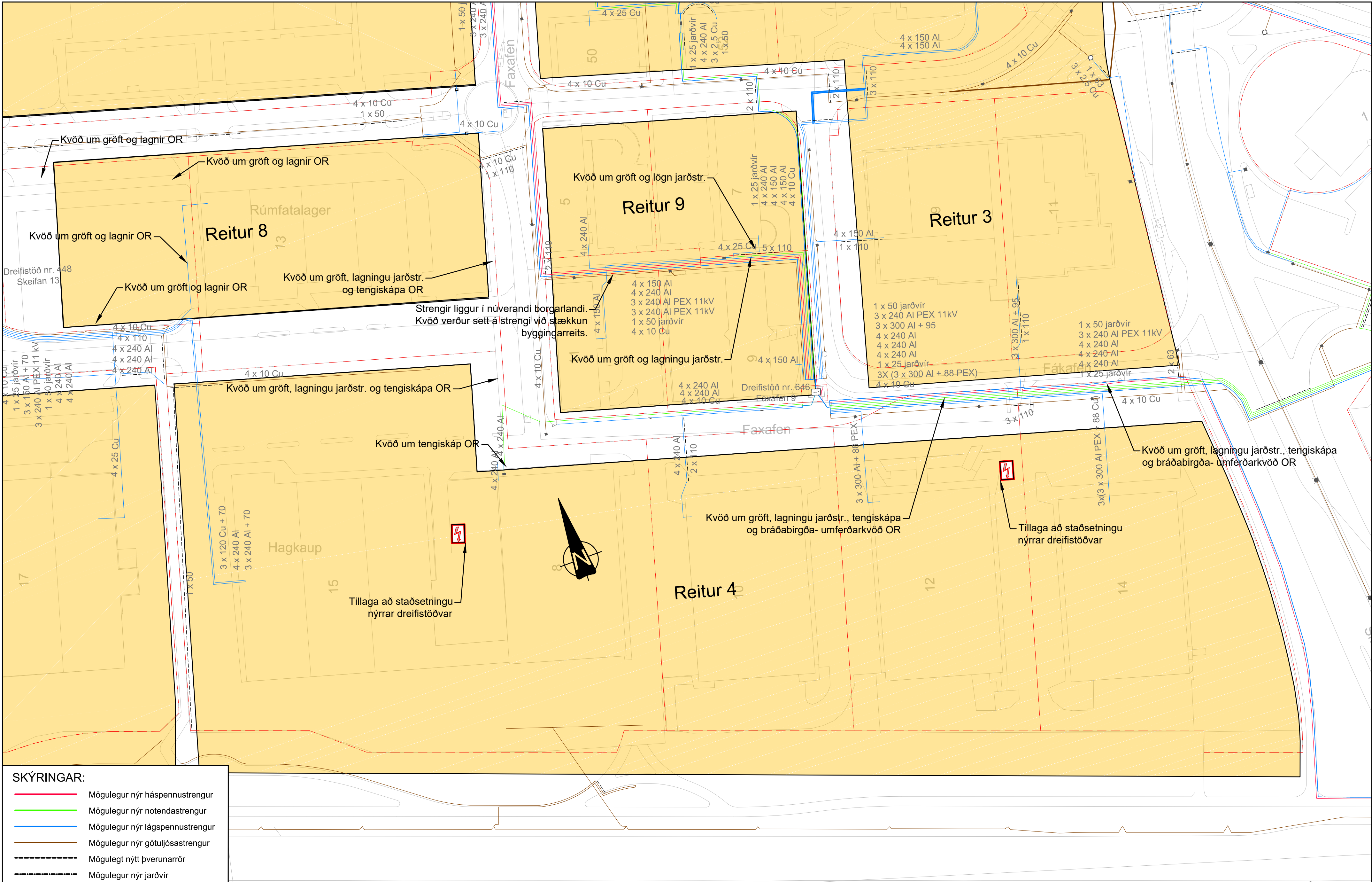


Frumhönnun veitukerfa

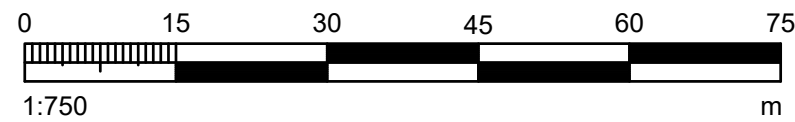
Skeifan
Rafmagn
Reitir 2, 7 og norðurhluti 3



Kvarði 1:750 Dags.02.03.18 Verkefnisnr. 5114-042 Teikn.nr. 155-EFU-0001



- SKÝRINGAR:**
- Mögulegur nýr háspennustrengur
 - Mögulegur nýr notendastrengur
 - Mögulegur nýr lágpennustrengur
 - Mögulegur nýr götuljósaströngur
 - Mögulegt nýtt þverunarrör
 - Mögulegur nýr jarðvír
 - Háspennustrengur
 - Notendastrengur
 - Lágpennustrengur
 - Götuljósaströngur
 - Þverunarrör
 - Jarðvír



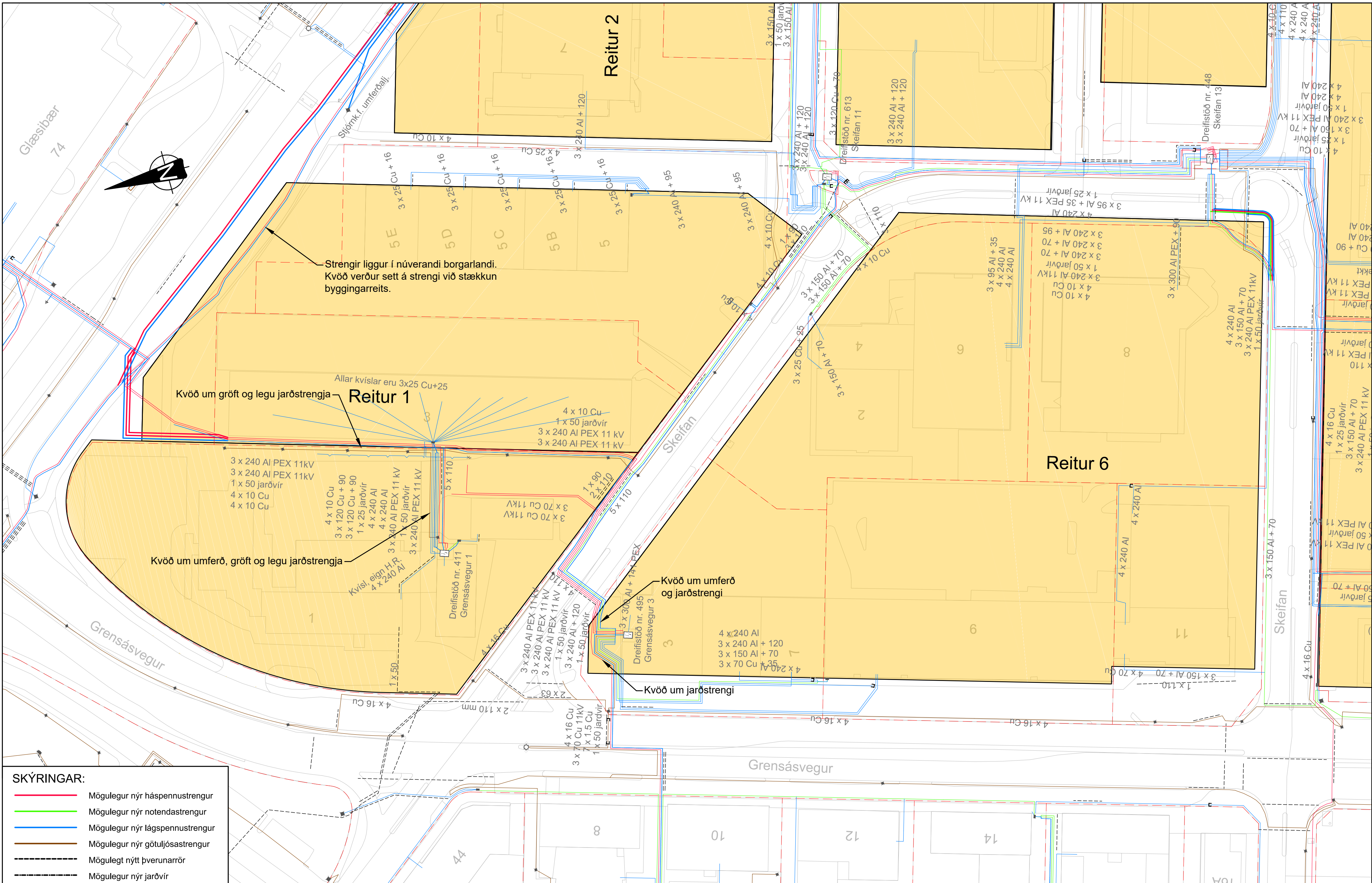
Útg. Dags. Lýsing AHE/RS/JSI Han./Yfirf./Samp.



Frumhönnun veitukerfa
Skeifan
Rafmagn
Reitir 4, 9 og suðurh. 3



Kvarði 1:750 Dags.02.03.18 Verkefnisnr. 5114-042 Teikn.nr. 155-EFU-0002



SKÝRINGAR:	
—	Mögulegur nýr háspennustrengur
—	Mögulegur nýr notendastrengur
—	Mögulegur nýr lágspennustrengur
—	Mögulegur nýr götuljósastrengur
---	Mögulegt nýtt þverunarrör
---	Mögulegur nýr jarðvir
—	Háspennustrengur
—	Notendastrengur
—	Lágspennustrengur
—	Götuljósastrengur
---	Þverunarrör
---	Jarðvir

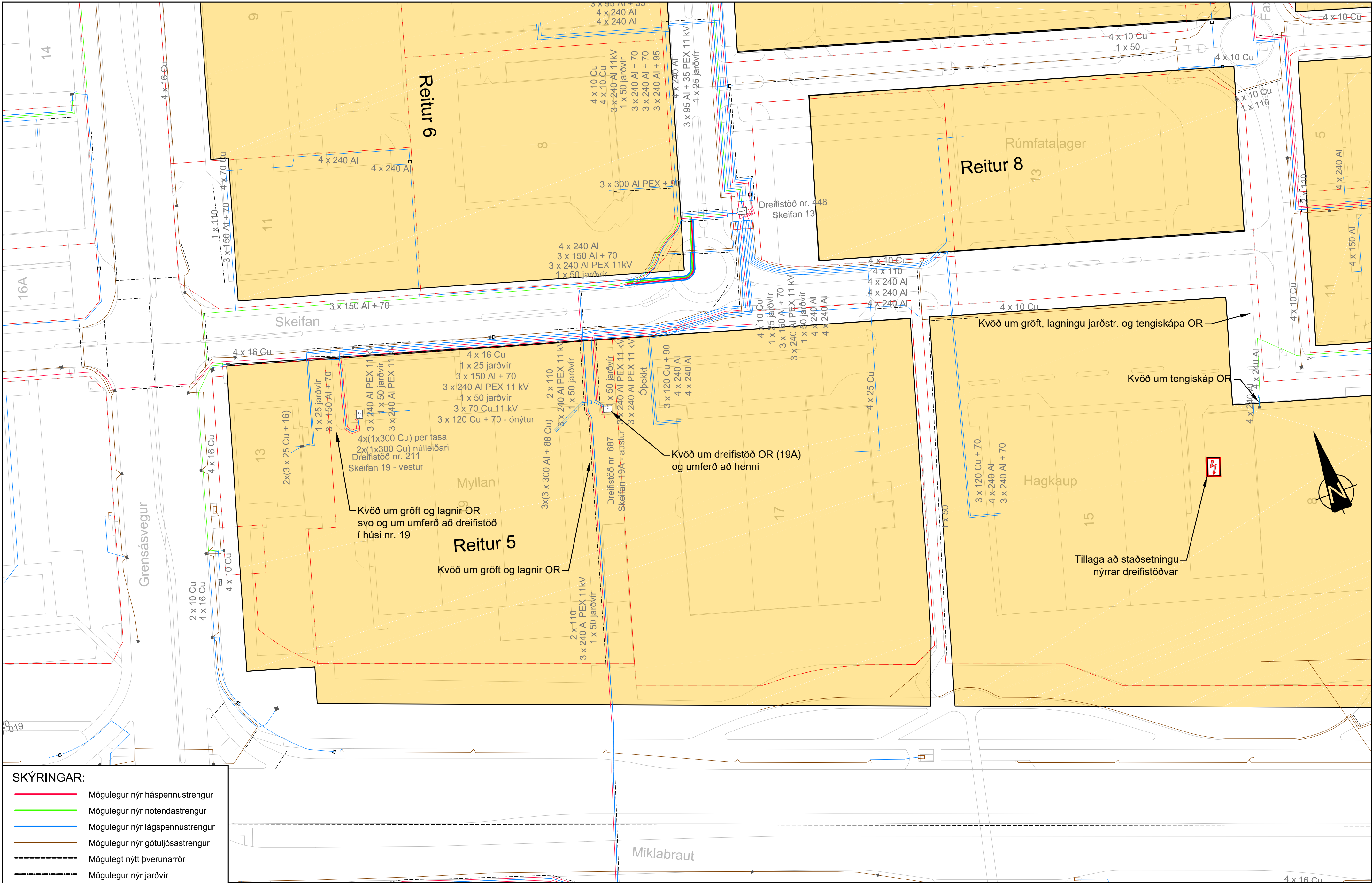


Útg. Dags.	Lýsing	AHE/RS/JSI
		Han./Yfirf./Samp.



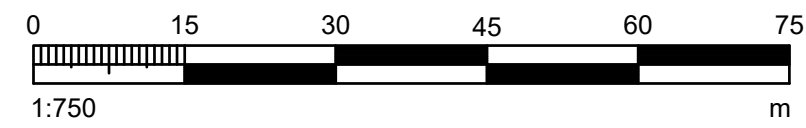
Frumhönnun veitukerfa
Skeifan
Rafmagn
Reitir 1 og 7





SKÝRINGAR:

- Mögulegur nýr háspennustrengur
- Mögulegur nýr notendastrengur
- Mögulegur nýr lágspennustrengur
- Mögulegur nýr götuljósaströngur
- Mögulegt nýtt þverunarrör
- Mögulegur nýr jarðvir
- Háspennustrengur
- Notendastrengur
- Lágspennustrengur
- Götuljósaströngur
- Þverunarrör
- Jarðvir

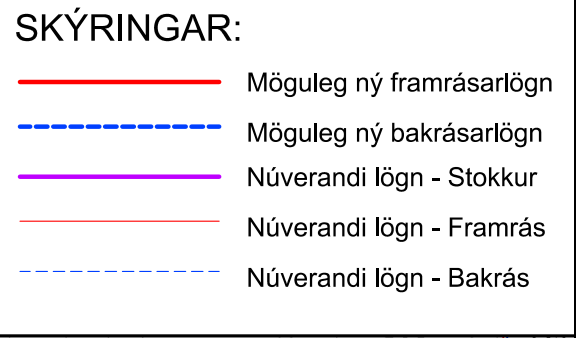


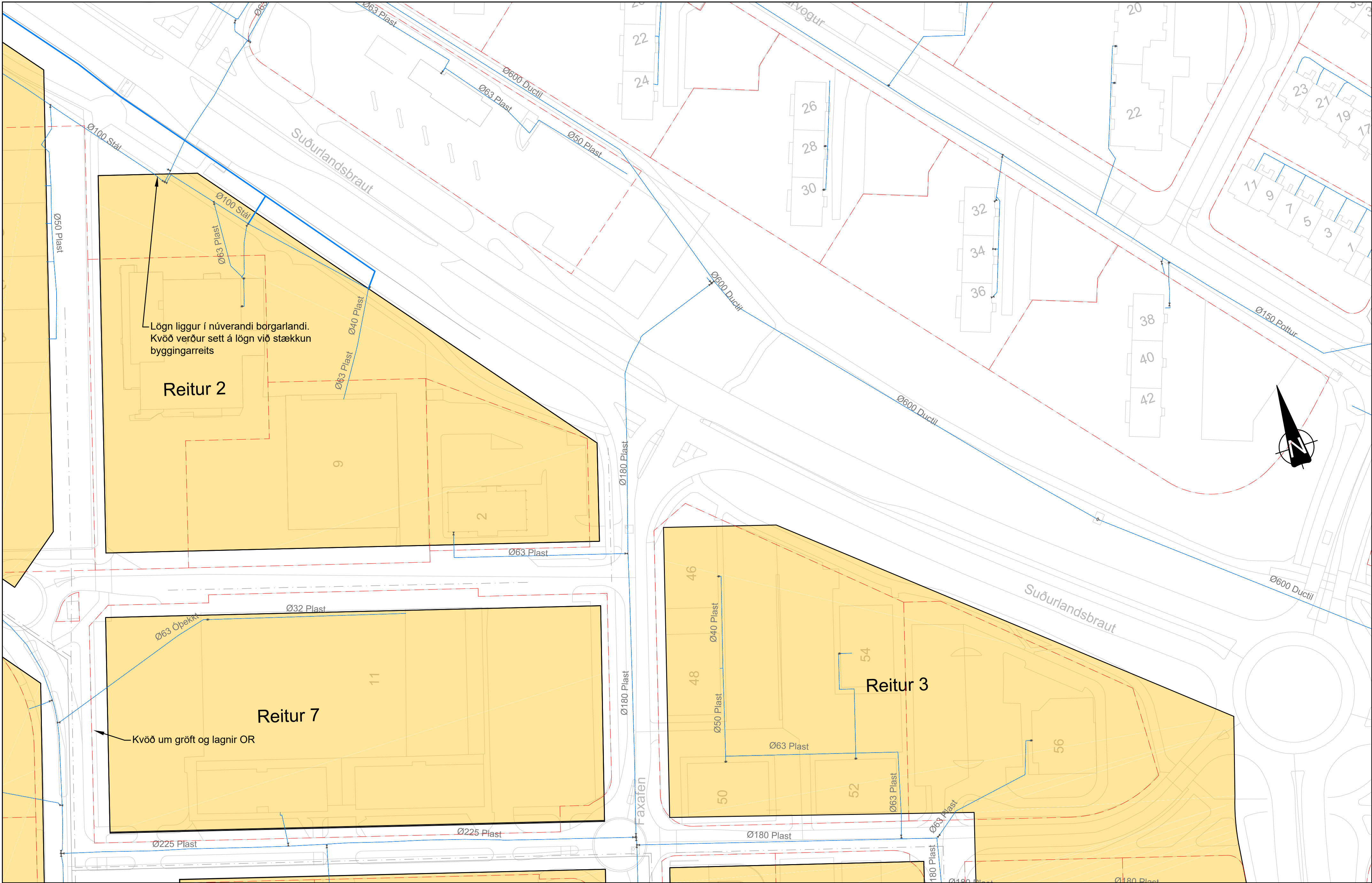
Útg.	Dags.	Lýsing	AHE/RS/JSI
			Han./Yfirf./Samp.



Frumhönnun veitukerfa
Skeifan
Rafmagn
Reitir 5 og 8







SKÝRINGAR:

- Möguleg ný vatnsveitulögn
- Núverandi lagnir



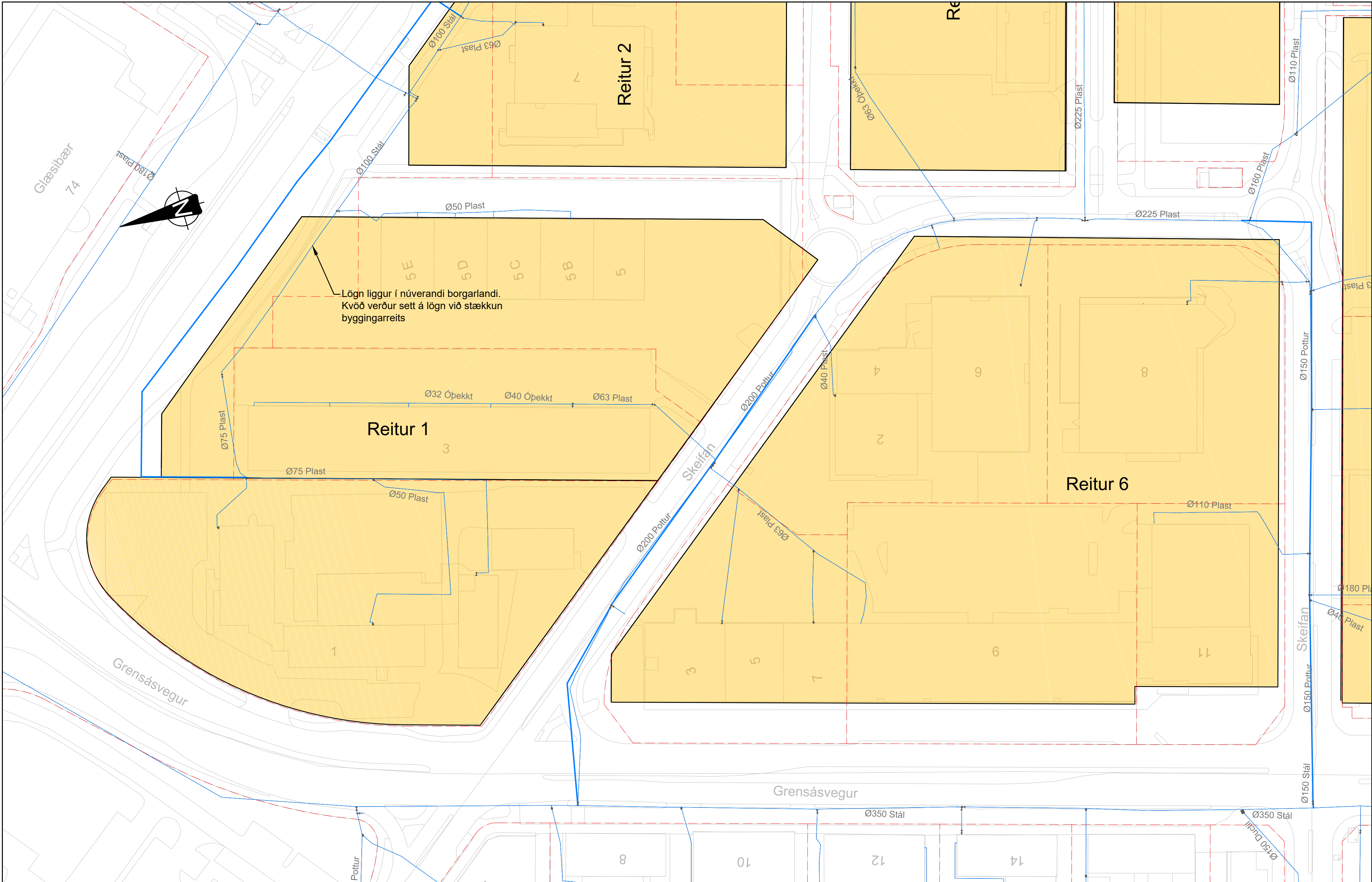
Útg. Dags. Lýsing

AHE/RS/JSI
Han./Yfirf./Samp.



Frumhönnun veitukerfa
Skeifan
Vatnsveita
Reitir 2, 7 og norðurhluti 3





SKÝRINGAR:

- Möguleg ný vatnsveitulögn
- Núverandi lagnir



Útg. Dags. Lýsing AHE/RS/JSI
Han./Yfirf./Samp.



Frumhönnun veitukerfa
Skeifan
Vatnsveita
Reitir 1 og 6





SKÝRINGAR:

- Möguleg ný vatnsveitulögn
- Núverandi lagnir

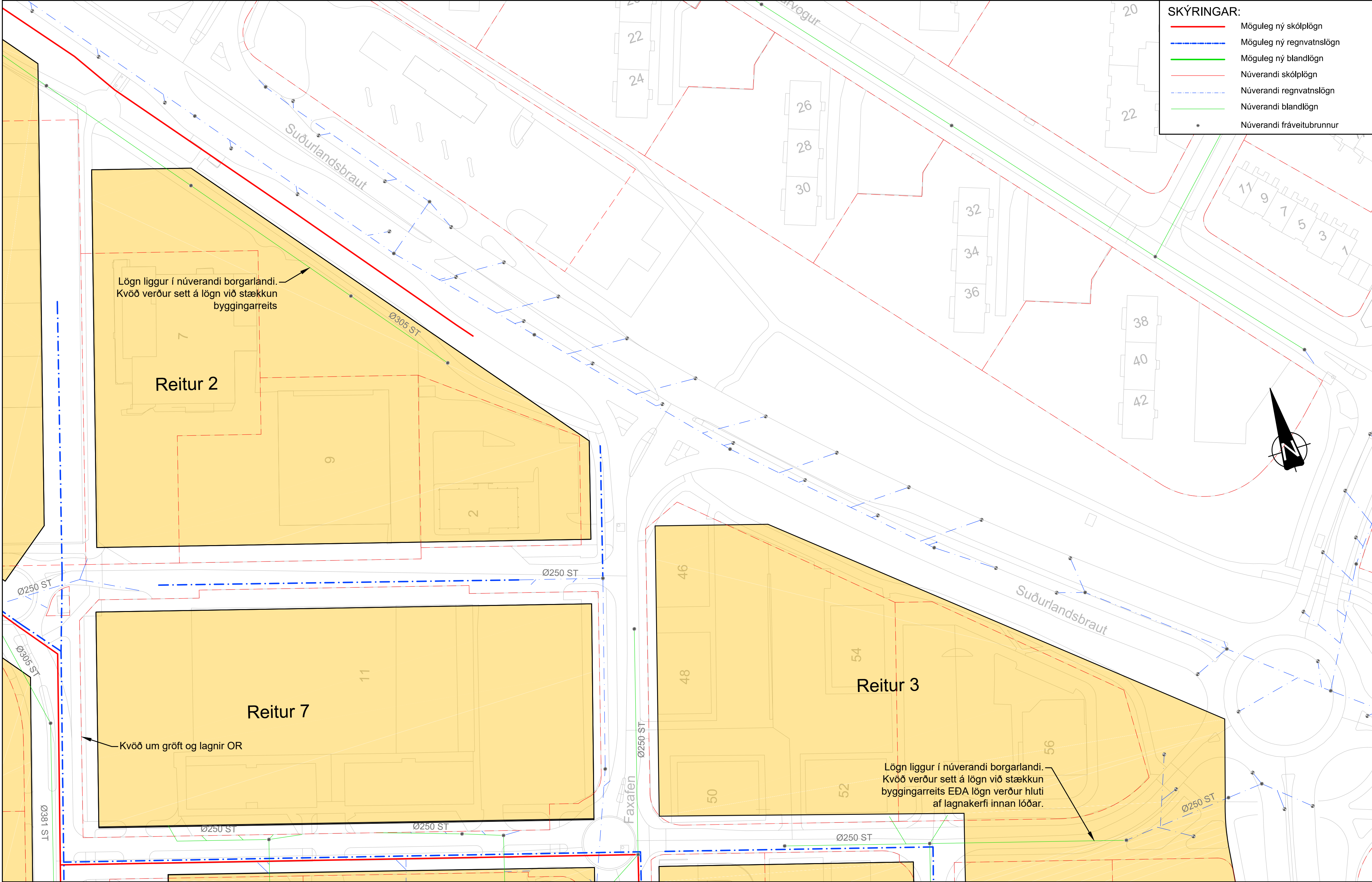


Útg. Dags. Lýsing
AHE/RS/JSI
Han./Yfirf./Samp.



Frumhönnun veitukerfa
Skeifan
Vatnsveita
Reitir 5 og 8





SKÝRINGAR:

- Möguleg ný skóplögn
- Möguleg ný regnvatnslögn
- Möguleg ný blandlögn
- Núverandi skóplögn
- Núverandi regnvatnslögn
- Núverandi blandlögn
- Núverandi fráveitubrunnur

Lögn liggur í núverandi borgarlandi. Kvöð verður sett á lögn við stækkun byggingarreits

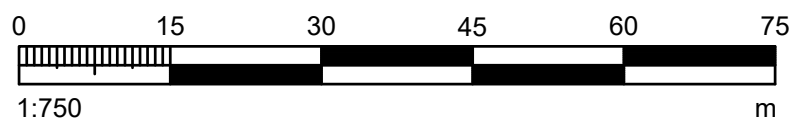
Reitur 2

Reitur 7

Kvöð um gröft og lagnir OR

Reitur 3

Lögn liggur í núverandi borgarlandi. Kvöð verður sett á lögn við stækkun byggingarreits EÐA lögn verður hluti af lagnakerfi innan lóðar.

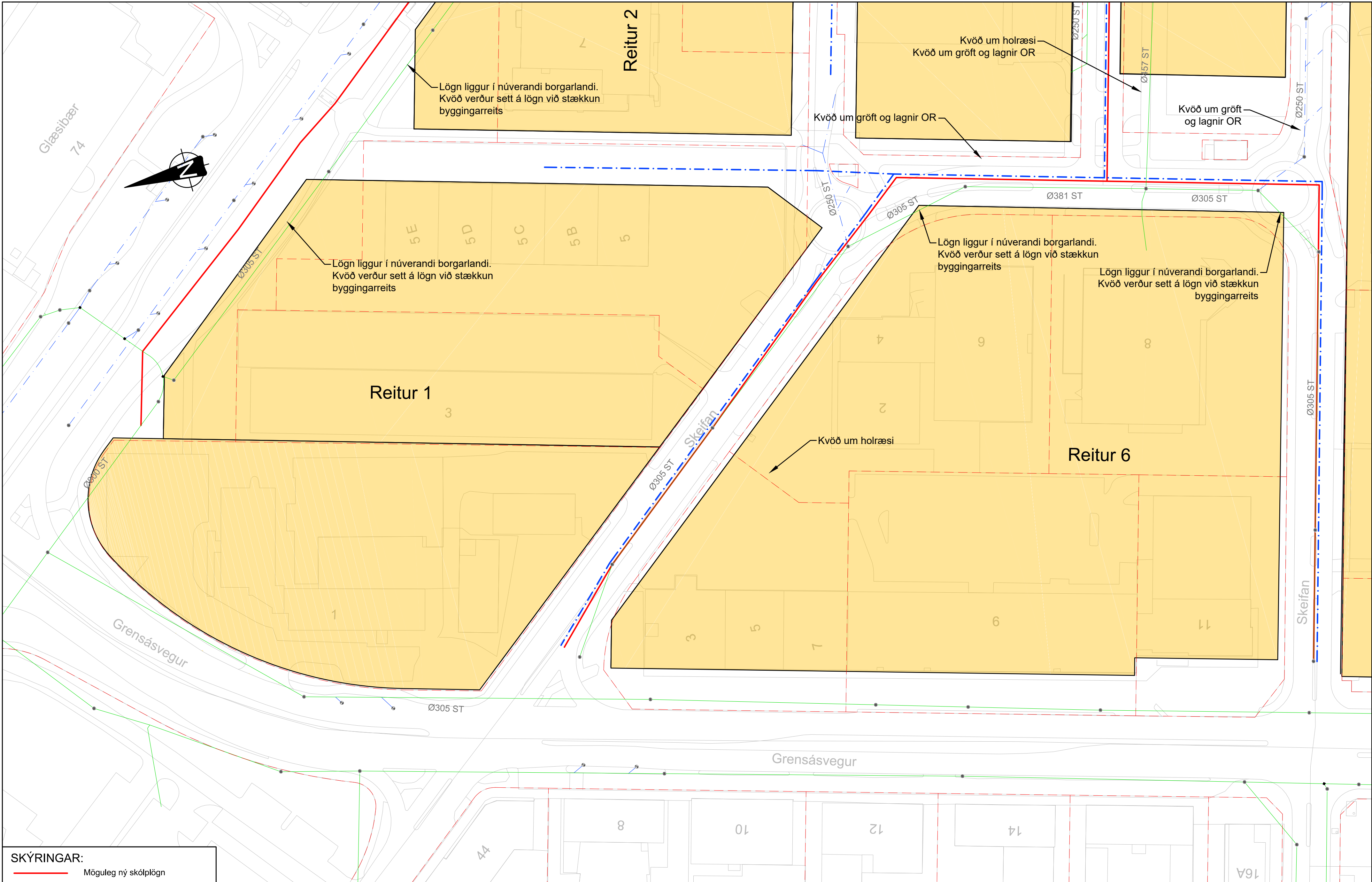


Útg. Dags. Lýsing AHE/RS/JSI Han./Yfirf./Samp.



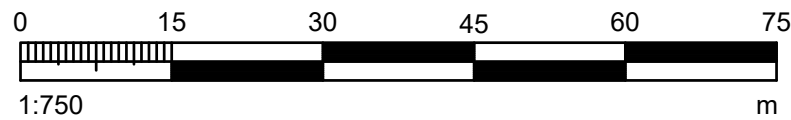
Frumhönnun veitukerfa
Skeifan
Fráveita
Reitir 2, 7 og norðurhluti 3





SKÝRINGAR:

- Möguleg ný skólplögn
- Möguleg ný regnvatnslögn
- Möguleg ný blandlögn
- Núverandi skólplögn
- Núverandi regnvatnslögn
- Núverandi blandlögn
- Núverandi fráveitubrunnur



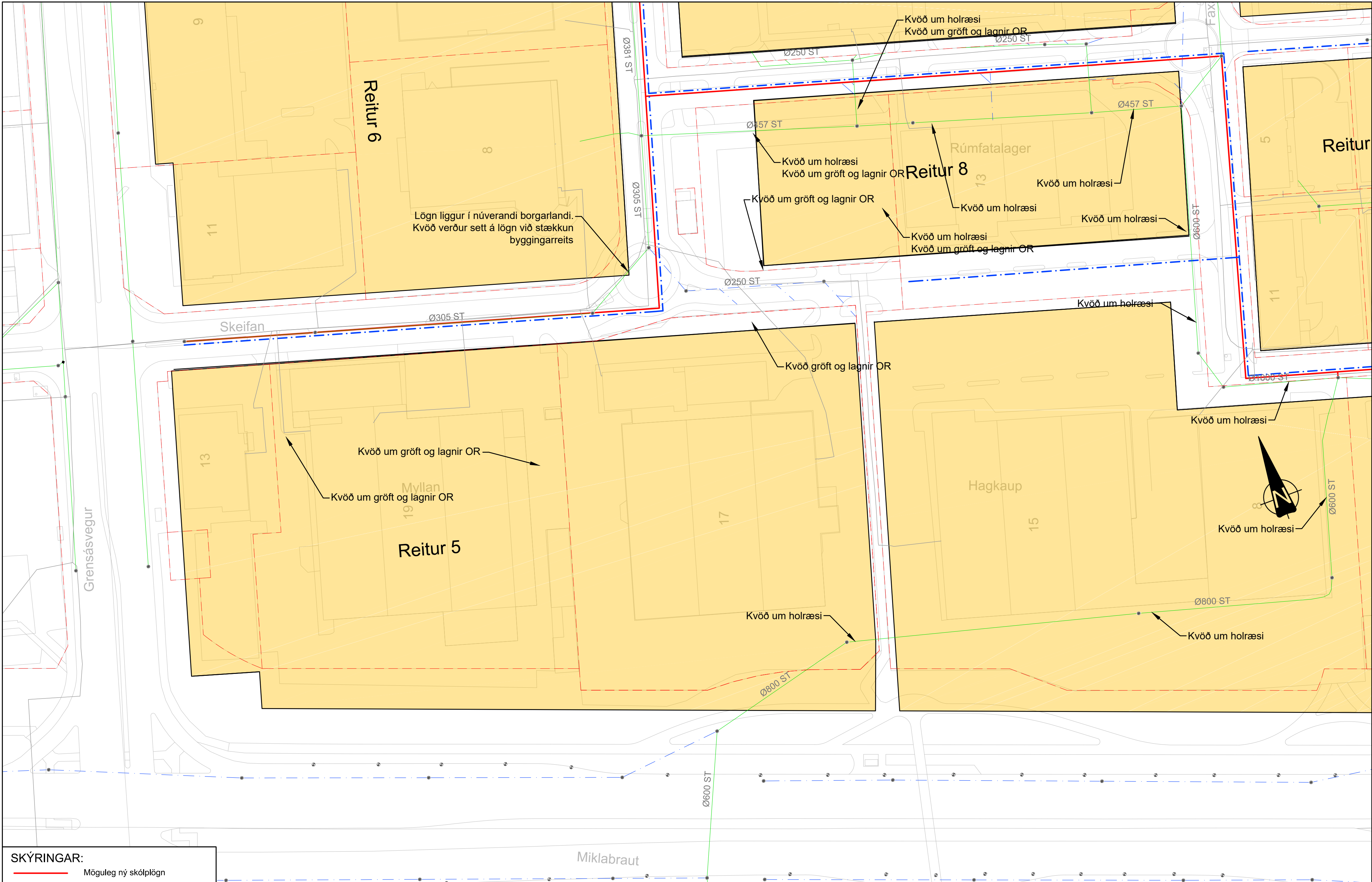
Útg. Dags. Lýsing AHE/RS/JSI Han./Yfirf./Samp.



Frumhönnun veitukerfa

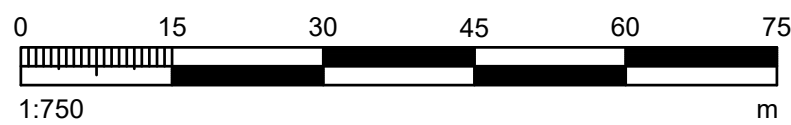
Skeifan
Fráveita
Reitir 1 og 6





SKÝRINGAR:

- Möguleg ný skóplögn
- Möguleg ný regnvatnslögn
- Möguleg ný blandlögn
- Núverandi skóplögn
- Núverandi regnvatnslögn
- Núverandi blandlögn
- Núverandi fráveitubrunnur



Útg. Dags.	Lýsing	AHE/RS/JSI
		Han./Yfirf./Samp.



Frumhönnun veitukerfa

Skeifan
Fráveita
Reitir 5 og 8

