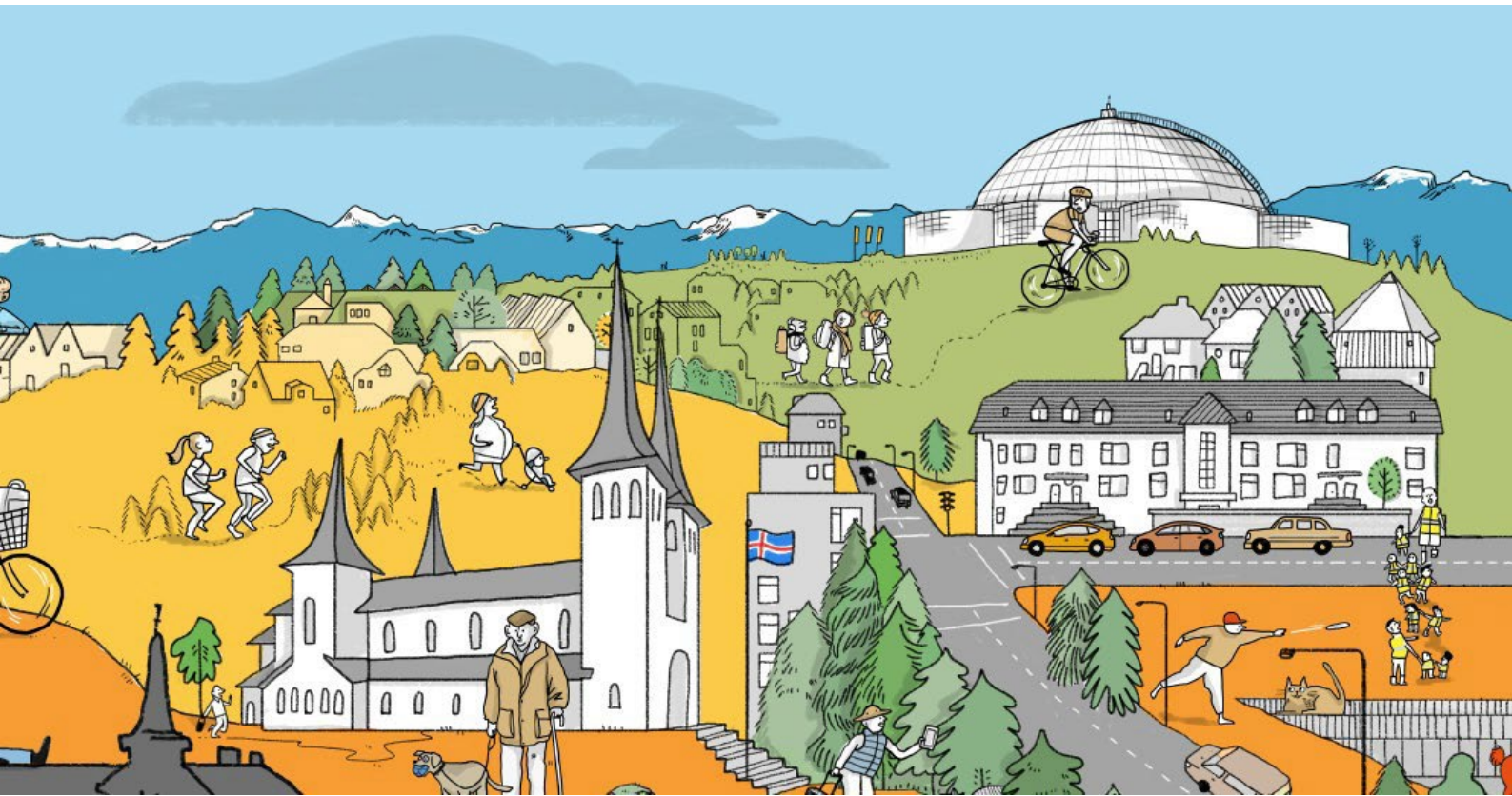


# Hverfisskipulag í borgarhluta 3 Hlíðar



**Allar umsagnir, athugasemdir, ábendingar og spurningar sem bárust á kynningartíma tillögu að hverfisskipulagi í borgarhluta 3 Hlíðum á tímabilinu 16. nóvember 2023 og til 1. febrúar 2024.**

Reykjavík 14. júní 2024



**Reykjavík**



**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Í meðfylgjandi viðhengi er umsögn um áformað Holtatorg. Í umsögninni er áformum um að fjarlægja bílastæðið á horni Einholts og Skipholts og breyta í torg mótmælt. Helstu ástæður fyrir mótmælum mínum: **1)** Alvarlegur skortur á bílastæðum í næstu götum (t.d. er sirka 1 bílastæði á hvert fjórbylíshús í Meðalholtinu). Nú þegar ríkir hálfgerð öngþveiti í bílastæðamálum í hverfinu, þar sem bílum er illa eða ólöglega lagt. **2)** Nálægð við Hlemmtorg sem er u.þ.b. 200 m frá og varla þörf á öðru torgi í næstu götu, **3)** Afleit veðurskilyrði á reitnum, en mjög vindasamt er á þessum reit og fýkur í skafla á veturna. Ég tel að ef verður af þessum áformum að fjarlægja bílastæðin muni það skerða verulega lífsgæði íbúanna í næstu götum og auka enn á þær "óleyfisframkvæmdir" sem fyrir eru, s.s. að fólk garða sína undir bílastæði án leyfis, með því að taka niður friðaða garðveggi og hugsanlega gömul og friðuð tré. Ég bið ykkur því vinsamlegast að taka þessi áform til gagnerrar endurskoðunar.

**Höfundur:** Lísanna Ann Hartranft/hartranftl@yahoo.com

**Sent inn þann:** 10.01.2024

# Umsögn um fyrirhugað Holtatorg í Hverfisskipulagi í Háteigshverfi

Mig langar til að koma á framfæri athugasemdum mínum og mótmælum við fyrirhugað Holtatorg sem er að finna í hverfisskipulagi fyrir Háteigshverfi/Rauðarárholt. Mínar aðfinnslur snúa að því að fjarlægja bílastæðin á horninu á Stórholti og Einholti og breyta reitnum í torg.

Hér eru raktar helstu ástæður þess að ég tel þetta slæma hugmynd:

## 1. Mikill skortur á bílastæðum í Meðalholti og næstu götum - (sjá myndir neðst í skjalinu)

Aðalástæðan fyrir að ég er alfarið á móti því að fjarlægja bílastæðin, er núverandi bílastæðavandi í næstu götum (Meðalholti, Stórholti og Einholti sérstaklega). Það er verulegur skortur á bílastæðum í þessum götum. Má nefna að í Meðalholtinu er sirka 1-1,5 bílastæði á hvert fjögurra íbúða hús! Íbúar og gestir næstu gatna hafa notað bílastæðin þarna á horninu á Stórholti og Einholti þegar þeir finna ekki stæði í götunni sinni. Stæðin þarna eru mikið notuð sérstaklega eftir að vinnu lýkur. Eins eru þau notuð af fólki sem fer í miðbæinn, sérstaklega þegar stórir viðburðir eru þar eins og t.d. Menningarótt. Þrátt fyrir að fólk noti bílastæðin þarna, er samt lagt ólöglega á mörgum hornum í hverfinu vegna núverandi skorts á bílastæðum. Bílar sem þjónusta götuna s.s. sorphirðubíllinn og saltbíllinn þurfa iðulega að bakka niður Meðalholtið til að komast í burt, þar sem bílum er illa lagt efst í götunni þannig að gatan lokast fyrir umferð stærri bíla. Einnig er lagt fyrir innkeyrsluna á leikvöllinn í Meðalholtinu (sem mér skilst að þurfi að vera opið með aðgengi að háspennustöðunni) og farið er að leggja bílum á ská í Stórholtinu til að koma fleiri bílum fyrir, þannig að hún er nánast orðin einstefnugata.

Einnig vil ég benda á að eitthvað er um óleyfisframkvæmdir þar sem íbúar hafa verið að taka niður garðveggi og setja bílastæði inn á lóðirnar sínar, t.d. hér í Meðalholtinu og Háteigsvegi. Búast má við að það verði meira um slíkar framkvæmdir, ef bílastæðunum þarna á horninu verði fórnað fyrir torg. Mér virðast heldur engin viðurlög vera fyrir því að fara í þess konar framkvæmdir.

Sem sagt, það ríkir nú þegar öngþreyti í bílastæðamálum í þessum götum og er verulegur skortur á stæðum í hverfinu. Ég get ekki ímyndað mér hvernig þetta verður ef ekki verður hægt að leggja þarna á bílastæðinu í Einholtinu!

Á kynningu með íbúum á Kjarvalsstöðum þann 21. Nóvember 2023 var talað um mikinn fjölda bílastæða á hvern íbúa í íbúahverfi 3. Einnig var talað um mikla atvinnustarfsemi í hverfinu. Ég tel að þetta tvennt haldist í hendur, en þýði ekki að offramboð sé af bílastæðum hér í Holtunum.

## 2. Veðurskilyrði

Önnur ástæða fyrir því að ég er alfarið á móti torgi þarna, er að það er nánast alltaf hífandi rok og kuldi á þessum reit. Vindstrengur blæs þarna upp Stórholtið og yfir bílastæðin þarna og fýkur í skafla á veturna. Þetta er alls ekki skjólsæll né notalegur staður. Þrátt fyrir að reynt verði að bæta

úr því með einhverjum hætti þá held ég að þetta torg verði lítið notað og að þarna væri verið að kasta fjármunum á glæ, sem nýta mætti í margt annað, t.d. að betrubæta það sem fyrir er. Íbúar hér í götunni hafa t.d. kallað eftir því að bæta aðstöðuna á Meðalhóltsróló. T.d. að setja mætti upp nokkur "picnic" bekkir/ borð á leikvöllinn við Meðalholtið (jafnvel smá grillaðstöðu), bæta við bekkjum með baki, (en núverandi bekkir eru baklausir) og bæta lýsingu vestanmegin á leikvöllinum og auka þannig öryggi. Semsagt að gera leikvöllinn fjölskylduvænni og notalegri.

### **3. Nálægð við Hlemmtorg, Klambratún og miðbæinn**

Það er mjög stutt er að labba niður að Hlemmtorginu, sem er nánast á næsta horni við fyrirhugað Holtatorg (um 200 metrum frá) og mun það þjóna "torg-hlutverkinu" ágætlega fyrir þetta svæði þegar framkvæmdum verður lokið. Stutt er að ganga í miðbæinn og setjast fyrir utan kaffihús og veitingastaði. Einnig er stutt er að fara út á Klambratún til útivistar og í veitingar, og upp á saltfiskmóann hjá Sjómannaskólanum og á Vatnshólinn til útivistar. Fyrir einhverju síðan var opnað kaffihús í Skipholtinu (á horni Skipholts og Nóatúns) og er setið fyrir utan það á góðviðrisdögum. Þannig er að mínu mati enginn skortur á torgum og aðstöðu til útiveru hér í Holtunum. Auk þess eru flest húsin hér í holtunum, með görðum, sem eru mikið notuð á góðviðrisdögum. Íbúar hafa verið með litla viðburði í görðunum sínum og á leikvöllinum. Þar hefur mikil og skemmtileg stemmning skapast. Mín skoðun er sú að setja mætti meiri fjármuni í að betrubæta svæðin sem fyrir eru, í stað þess að bæta við torgi svo stutt frá öðru torgi!

### **Niðurlag**

***Ég leyfi mér að fullyrða að með því að taka þessi bílastæði úr notkun, þá verði um verulega skerðingu á lífsgæðum íbúanna í hverfinu að ræða og í kjölfarið verði farið að bera enn meira á kvörtunum um skort á bílastæðum. Ég tel einnig að meira verði um óleyfisframkvæmdir til að koma bílum fyrir, t.d. að setja bílastæði inn í húsgarða, með því að fella veggir og hugsanlega að höggva niður gömul tré. Slíkar framkvæmdir myndu hafa verulega neikvæð áhrif á ásjón hversfisins! Ég bið ykkur því vinsamlegast að endurhugsa þessa framkvæmd.***

Vissulega mætti skipuleggja þetta bílastæði betur og fegra, t.d. að planta trjám í jaðri þess og setja bekkir á gangstéttar sem fyrir eru og jafnvel blómaker/-beð.

Með von um að athugasemdir mínar verði teknar til greina.

Virðingarfyllst,

Lísa Ann Hartranft  
Meðalholti 6, 105 Reykjavík  
(íbúi í götunni með hléum frá 1970)



Bílum lagt á horni Einholts og Meðalholts



Bílum lagt á ská í Stórholtinu til að koma fleiri bílum fyrir



Lagt fyrir innkeyrsluna inn á leikvöllinn í Meðalholti



Efst í Meðalholti, en oft lagt þannig að nánast ómögulegt er að komast út úr götunni!



Efst í Meðalholti – annað sjónarhorn. Ástandið oft verra en sést á þessari mynd. Ef vel er að gáð, má sjá snjólausan blett eftir bíl sem hefur verið lagt nær horninu!



Eitt dæmi um bílastæði inn á lóð í Meðalholtinu



Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Góðan dag. Sem íbúi í Holtunum vil ég benda á að það skortir alveg góða gönguleið úr NA-horni Klambartúns niður í SV-horn þess. Þetta er samt vinsæl gönguleið og sést vel hvernig hún markerast í grasinu á þessum kafla. Hvet ykkur til að setja inn í skipulagið það, að lágmarki, tengingu á milli þeirra stíga sem þó eru til staðar, en mætti tengja um mitt túnið.

**Höfundur:** Samúel Torfi Pétursson/samuel@kadeco.is

**Sent inn þann:** 10.01.2024



Tinna Gilbertsdóttir  
UMSÖGN BIRT 21.12.2023

Sæl öll,

Mér voru að berast fregnir af því að Reykjavíkurborg hygðist ætla að færa grenndarstöðina í Hamrahlíð yfir í Stigahlíð 2-4 og sá það svo svart á hvítu á [reykjavik.is](http://reykjavik.is) undir hverfisskipulagi og upplýsingum um grenndarstöðvar.

Skv. borgarvefsjá og deiliskipulagi hefur ekkert verið neitt að finna um það að sé merkt neins staðar að bletturinn við Stigahlíð 2-4 sé merktur sem "grenndarstöð". Það sem var kosið í Hverfið mitt kosningunni árið 2022 varðandi "endurbætur við grenndarstöðvar" var þá kosning um endurbætur við stöðvarnar sem voru nú þegar til staðar í Eskihlíð og í Hamrahlíð og réttilega merktar í öll kort sem "grenndarstöðvar". Ég skoðaði borgarvefsjá, skipulagssjá og deiliskipulag þegar ég heyrði af þessum áformum í fyrra og þá var bletturinn við Stigahlíð 2-4 ekki merkt inn í nein kort sem "grenndarstöð". Þetta getur því varla talist lögmæt framkvæmd. Enn fremur hefur ekki farið fram nein grenndarkynning á þessu máli.

**Ég mótmælti þessum áformum sterklega í bréfi sem ég sendi til ykkar 29. desember 2022 með alls kyns rökum. Sjá bréfið bæði í fyrri pósti hér í þessum þræði og svo einnig hér að neðan í þessum pósti einnig. Öll þau rök sem ég nefni í því bréfi ítreka ég og óska eftir tafarlausum svörum frá Reykjavíkurborg.**

**Ég fékk þau svör í fyrra að ég ætti að senda ábendingar mínar formlega í gegnum skipulagið. Ég gerði það formlega á þann hátt sem beðið var um í gegnum vef ykkar hjá Reykjavíkurborg ásamt því að senda öllum sem að þessu máli komu tölvupóst. Þetta á því allt að vera til ykkar í ykkar kerfi.**

Ég er enn að bíða eftir svörum við erindinu mínu frá því fyrir ári síðan sem mér var lofað að myndi berast. Ég hef aldrei fengið nein svör nú heilu ári síðar.

**Vinsamlega svarið mér hið allra fyrsta varðandi þessi áform.**

Það er mín skoðun að það sé ekki ásættanlegt að ætla að setja grenndarstöð svona alveg ofan í híbýli manna (í okkar tilfalli nokkrum metrum frá svefnherbergisgluggum okkar í Stigahlíð 2) og læt hér fylgja aftur öll þau rök sem ég nefndi í bréfi mínu frá því í fyrra. Ég ítreka sérstaklega vísun mína í "55/2003: Lög um meðhöndlun úrgangs" og í 1. grein í 1. kafla um að markmið þessara laga sé að tryggja úrgangsstjórnun og meðhöndlun úrgangs fari þannig fram að skv lið a) að "ekki skapist hætta fyrir heilbrigði manna...." og lið b) að "ekki skapist óþægindi vegna hávaða....". [55/2003: Lög um meðhöndlun úrgangs | Lög | Alþingi \(althingi.is\)](http://55/2003: Lög um meðhöndlun úrgangs | Lög | Alþingi (althingi.is))

Ef Reykjavíkurborg mun ákveða að halda þessari framkvæmd til streitu, þá mun ég leita til lögfræðings.

Hér að neðan er bréf mitt frá því 29/12/2022 með öllum röksemdum mínum fyrir því að ég mótmæli þessari framkvæmd.

kv. Tinna

"Við búum í Stigahlíð 2 og snýr svefnherbergi okkar að Miklubraut. Við höfum heyrt að í undirbúningi sé uppsetning á grenndargámum við Stigahlíð 2. Við fengum þessi áform staðfest í samtali við Jóhannes Héðinsson hjá Vogakletti. Við setjum mjög alvarlegar athugasemdir við staðsetningu þessara gáma og munum ekki geta sætt okkur við þessa framkvæmd.

Í fyrsta lagi er staðsetning þeirra furðu nálægt híbýlum okkar og nokkuð ljóst að mikið ónæði og hávaði muni fylgja þeirri umferð sem þessum gámum fylgja. Við teljum algerlega ljóst að svefnfrið okkar verði verulega raskað með þessum gámum.

Í öðru lagi erum við von að nota gámana bæði við Eskihlíð og við Suðurver og sjáum að umgengnin og umsjón við þessa gáma hefur verið ábótavant og líkist umhverfi gámana oftast en ekki sorphaugum. Við teljum því mikla sjónmengnum og sóðaskap muna hljótast af, beint við hlið svefnherbergisglugga hjá okkur.

Í þriðja lagi keyrum við þessa götu daglega og nokkuð ljóst að það að bílar stöðvi við þessa gáma muni skapa hættu. Hvergi er hægt að leggja bíl að eða við gám og beygjan sem kemur úr Bogahlíð er hálfgerð blindbeygja og skapar hættu ef bíll leggur úti á götu.

Í fjórða lagi er lítið um bílastæði hér í Stigahlíð (miðað við allan þann fjölda fólks sem býr í þessum enda Stigahlíðar) og er verið að fjarlægja nokkur þeirra með uppsetningu þessara gáma. Öll bílastæði eru vanalega fullnýtt hvern einasta dag hér og ekki um mörg stæði að velja fyrir þá sem munu ætla að nota grenndargámana. Enn fremur sjáum við fyrir okkur að þó nokkuð verði um það að fólk muni leggja í stæði sem fylgja Stigahlíð 2-4 og munum við ekki sætta okkur við það.

Í fimmta lagi virðist ekki vera að það hafi verið áætlað að setja grenndargáma á þessum stað. Þessi framkvæmd virðist heita "umbætur við grenndargáma" í yfirliti yfir framkvæmdir. Þarna hefur aldrei verið grenndarstöð og hefðum við með sanni sagt ekki fjárfest í íbúð þar sem svefnherbergi okkar væru alveg ofan í grenndargámastöð. Sjá [reykjavik.is/framkvaemdir](http://reykjavik.is/framkvaemdir) og svo er heldur ekkert inn á Hverfið mitt Hlíðar um þessa áætluðu framkvæmd. Okkur þykir því heldur komið aftan að okkur með þessa framkvæmd.

Í sjötta lagi viljum við vísa í "55/2003: Lög um meðhöndlun úrgangs" og í 1. grein í 1. kafla um að markmið þessara laga sé að tryggja að úrgangsstjórnun og meðhöndlun úrgangs fari þannig fram að skv. lið a) "að ekki skapist hætta fyrir heilbrigði manna..." og lið b) "ekki skapist óþægindi vegna hávaða...." . [55/2003: Lög um meðhöndlun úrgangs | Lög | Alþingi \(althingi.is\)](http://55/2003: Lög um meðhöndlun úrgangs | Lög | Alþingi (althingi.is))

Við mótmælum harðlega þessari áætlun að setja grenndargáma svona nokkrum metrum frá svefnherbergjum íbúa og munum illa sætta okkur við það og biðjum við um **tafarlaus viðbrögð frá réttum aðilum** þar sem verklok eru áætluð um áramót. **Við óskum eftir svari við þessum pósti hið allra fyrsta og myndum einnig gjarnan vilja panta viðtal hjá Birni Axelssyni, skipulagsfulltrúa Reykjavíkur, vegna þessa máls. "**

kv. Tinna Gilbertsdóttir  
s. 8583513

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Umsögn varðandi hækkun þaka á skilmálaeiningu 3.1.2: Rauðarárholt - sunnan Stórhólts**  
Sjá umsögn í meðfylgjandi viðhengi

**Höfundur:** Lísanna Hartranft/hartranftl@yahoo.com

**Sent inn þann:** 31.01.2024

# Umsögn um hækkun þaka og gerð kvista í HverfisSKIPulagi í Háteigshverfi

Mig langar að byrja á því að taka heilshugar undir umsögn og rökstuðning Hjalta Sigmundssonar #2 í umsögnum um hverfisSKIPulag í Háteigshverfi, um heimild til hækkunar þaka og gerð kvista á húsunum í vestanverðu Rauðarárholtinu (Hús sem tilheyrðu áður Byggingafélagi Verkamanna). Einnig vil ég taka undir athugasemdir Bryndísar Loftsdóttur #21, að öllu leyti en í staðinn fyrir rauðan flokk, þá vil ég gera sömu athugasemdir við gula flokkinn.

Sérstaklega þykir mér mikilvægt að heimila hækkun þaka til að uppfæra íbúðirnar á efri hæðunum að kröfum nútímans, en íbúðirnar í Holtunum, sem tilheyrðu áður Byggingafélagi Verkamanna, eru byggðar upp úr 1940 og eru herbergin í þeim mjög lítil. Í upphaflegum teikningum að þriggja herbergja íbúðunum, var áður gert ráð fyrir einu svefnherbergi og tveimur stofum á hæðinni og geymslum í kjallara. Fermetratalan í íbúðunum í elstu húsunum er ansi lág, eða um 58 fermetrar eða minni þar sem eru tveggja herbergja íbúðir. Aðrar íbúðir í hverfinu eru yfirleitt með sama herbergjafjölda, en aðeins stærri í fermetrum. Svefnherbergin í elstu húsunum eru sérstaklega lítil, þannig að maður kemur ekki miklu fyrir í þeim og mikill skortur er á skáaplássi í íbúðinni.

Eldhúsin í íbúðunum eru pínulítill og óhagkvæm fyrir fleiri en eina manneskju og hafa margir tekið upp á því að færa eldhúsin yfir í aðra stofuna og sett upp barnaherbergi þar sem pínulitla eldhúsið var, þannig að það er rétt pláss fyrir einbreitt rúm og lítið skrifborð. Ekkert leiksvæði er til staðar í þessum litlu herbergjum og ef fjölskyldan stækkar þá er plássið sprungið. En með að færa eldhúsið í aðra stofuna hafa þeir fengið svefnherbergi nr. 2, þótt stærðin minni meira á geymslu en svefnherbergi!

Eins og kemur fram í hverfisSKIPulaginu er fjöldi barna á aldrinum 6-12 ára lægri í þessum hluta hverfisins en í öðrum hverfum. Enda hafa margar barnafjölskyldur flutt úr götunni sem ég bý við vegna plássleysis þegar barn nr. 2 hefur bættst í hópinn, ef þau hafa ekki gert það þegar fyrsta barn bættist við.

Við að leyfa hækkun á þökum og að leyft verið að byggja kvisti á húsinn, þá er hægt að bæta við svefnherbergjum, sem ætti að leiða til jafnari aldursdreifingu í hverfinu, svo ekki sé minnst á hækkun fasteignagjalda fyrir borgina.

Einnig vil ég taka fram að í hliðstæðum húsunum, sem áður tilheyrðu Byggingafélagi Verkamanna (í Stangarholti og Skipholti), sem og víðar í hverfinu hér í kring þar sem byggt hefur verið í fúnkisstíl eru hærra þök eða þau hafa verið hækkuð, og þarf hækkun þakanna því ekki að breyta miklu varðandi heildarbrag hverfisins. Fordæmið er til staðar. Með því að hafa staðlaðar teikningar, svipað og gert er ráð fyrir í hverfisSKIPulaginu varðandi svalir mætti áfram tryggja samræmt útlit húsanna í þessarri húsabyrpingu.

Mér þykir vænt um þetta hverfi og hefur íbúðin sem ég bý í tilheyrt fjölskyldunni frá upphafi. Fimm ættliðir hafa búið í íbúðinni og hafa sögur úr hverfinu gengið mann fram af manni og tilfinningatengslin því sterk við hverfið. Í mínum huga er mikilvægt að huga vel að sögunni og menningararfinum, en á sama þarf að vera jafnvægi þannig að íbúðirnar þjóni áfram komandi kynslóðum. Það að leyfa hækkun þaka og gerð kvista þarf ekki að breyta svo miklu um heildarútlit hverfisins.

Að leyfa ekki hækkun þaka og gerð kvista, hlýtur að brjóta gegn meðalhófinu og ekkert réttlæti er í því að leyfa sumum að hækka þök sín í hverfinu, en öðrum ekki. Reikna má með því þegar fram líða stundir að þessar íbúðir verði varla eftirsóttar nema sem einstaklingsíbúðir verði ekki leyft að uppfæra þær með þarfir nútíma fólks í huga!

Reykjavík, 31. Janúar 2024,

Lísa Ann Hartranft  
Meðalholti 6, 105 Reykjavík

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

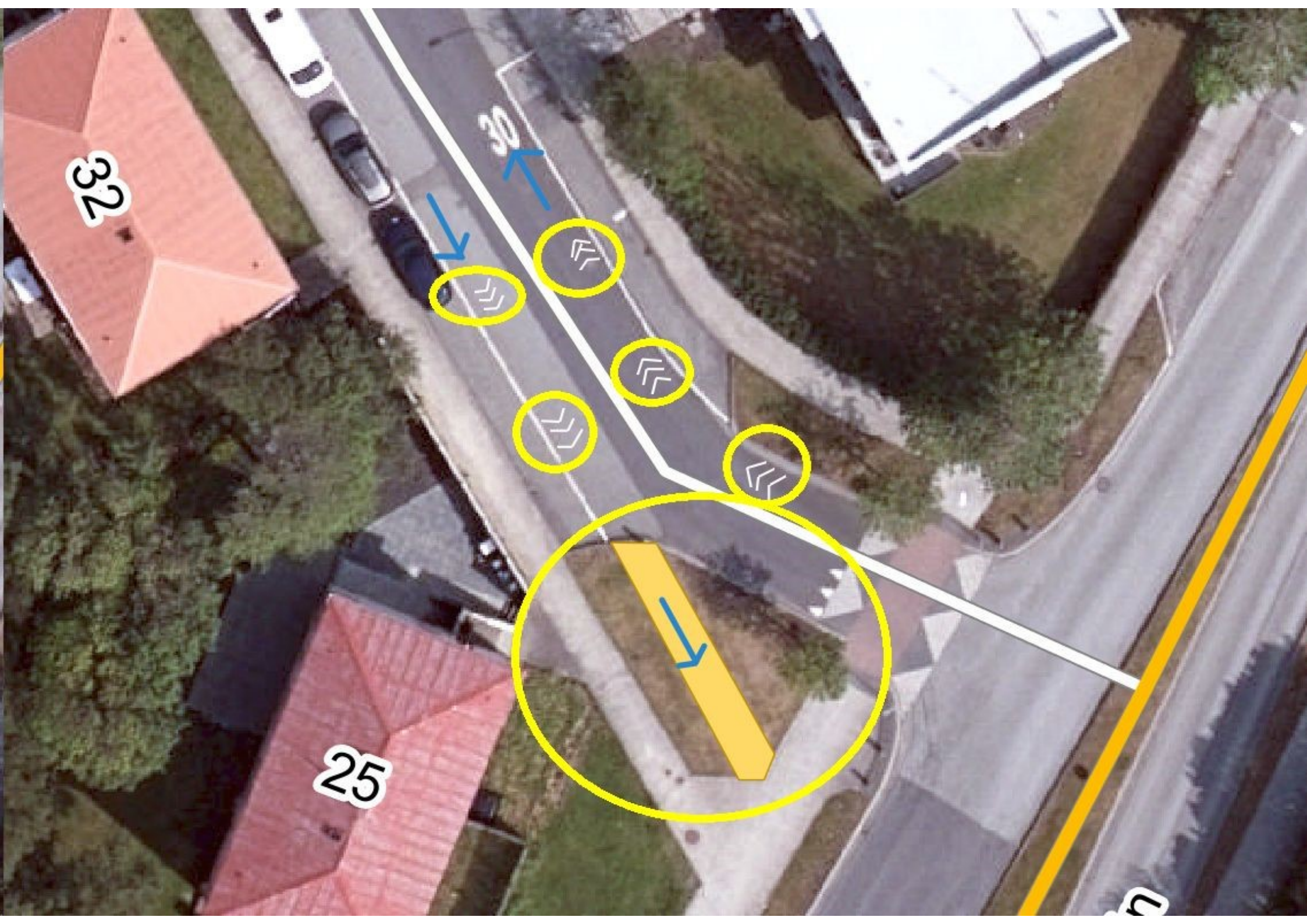
**Athugasemd:**

Vil benda á tækifæri og kosti við að skilgreina Stórholtið sem megin-hjólaleið af Lönguhlíð að Hlemmi og nágrenni. Gatan er að vísu heldur brött, en er beinasta leiðin fyrir mikinn fjölda fólks úr Hlíðahverfinu til að hjóla niður í miðbæ af t.d. Lönguhlíð. Mikið af hjólafólki gerir það í dag þrátt fyrir brattann. Gatan er einnig mjög breið, enda lögð sem umferðargata upphaflega, og því gott rými til að merkja t.d. hjólavísa í jaðri hennar. Efst í götunni mætti gera stuttan hjólastíg fyrir hjólandi upp götuna yfir gatnaþrengingu sem varð gerð fyrir einhverjum áratugum síðan. Með því að merka hjólavísa í jaðri götunnar verður til mun betri hvati fyrir bíla, sem þar er iðulega lagt ólöglega á ská upp götuna, til að leggja rétt. Að lokum: með því að stækka gjaldskyldusvæði bílastæða upp Stórholtið og aðrar götur nærri Hlemmi - sem er mjög áriðandi verkefni vegna mikils bílastæðaálags - mætti koma þessu í mun betra horf en er í dag og vinna með þessari tillögu.

**Höfundur:** Samúel Torfi Pétursson/samuel@kadeco.is

**Sent inn þann:** 10.01.2024



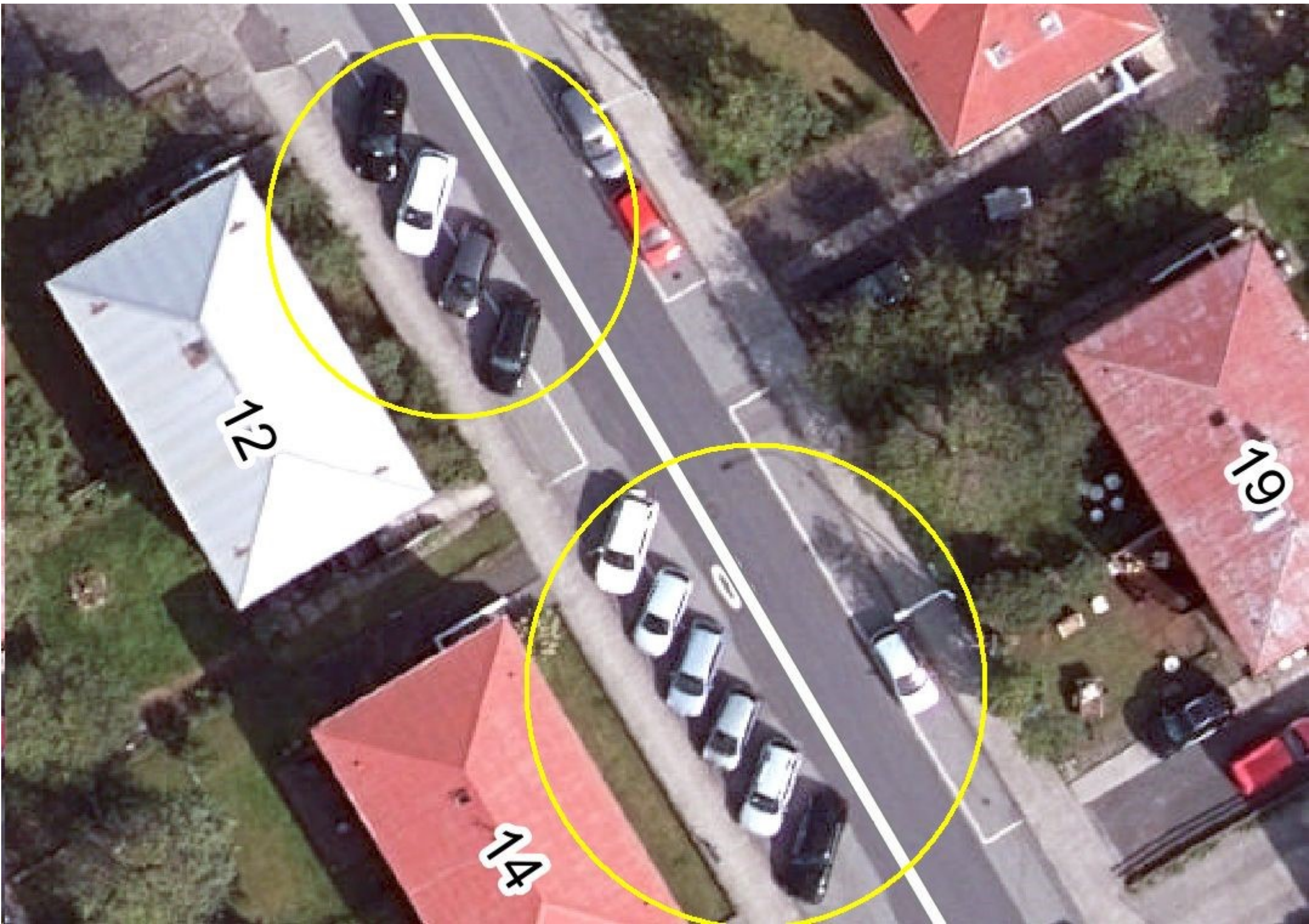


32

25

30

0



12

14

16



**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Vil benda á góðan reit til að bæta við dvalarsvæðum í skipulaginu, en í dag er ekki skilgreint neitt dvalarsvæði norðan Miklubrautar. Það er dálítill galli á skipulaginu að mínu mati. Þessi græni reitur við Nóatúns, milli Stórholt og Háteigsvegjar er upplagður sem dvalarsvæði, enda miðsvæðis og á mótum vinsælla göngu- og hjólaleiða. Upplagður til að gera aðlaðandi og bæta aðstæður til að setjast og hvíla sig. Bekkurinn sem þarna er í dag er töluvert vinsæll þrátt fyrir að umhverfið sé óaðlaðandi og bekkurinn sem slíkur ekki mjög spennandi eða þægilegur.

**Höfundur:** Samúel Torfi Pétursson/samuel@kadeco.is

**Sent inn þann:** 10.01.2024





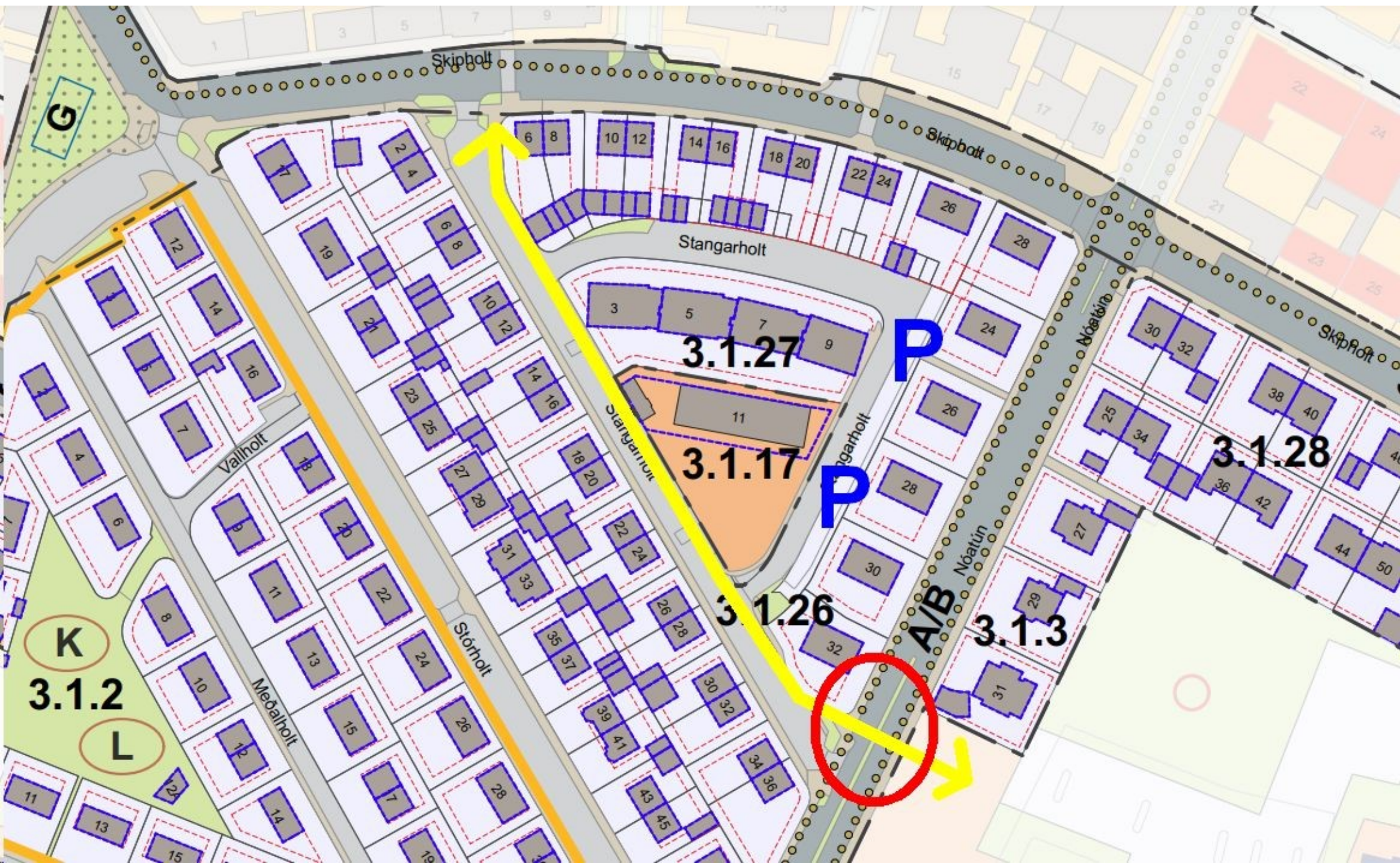
**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Vil benda á að í kjölfar nýs deiliskipulags fyrir Sjómannaskólareit væri upplagt að gera nýja og betri gönguleið þáðan, yfir Nóatún, og niður Stangarholt í átt að m.a. Nóaborg og Hlemmi. Í nýja deiliskipulaginu fyrir Sjómannaskólareitinn er gert ráð fyrir gönguleið af því svæði á nákvæmlega þessum stað, svo þetta er upplögð staðsetning. Best er ef gönguleiðin yfir Nóatún yrði upphækkuð gangbraut, enda umferð um Nóatún oft allt of hröð. Engin gönguleið er yfir Nóatún á kaflanum milli Háteigsvegar og Skipholts sem er galli. Það eru í dag samsíða stæði meðfram Stangarholti sem mætti gjarnan leggja niður, enda yfirdrigið nóg gestastæði við Stangarholt 24-32 sem eru sjaldnast full.

**Höfundur:** Samúel Torfi Pétursson/samuel@kadeco.is

**Sent inn þann:** 14.01.2024





**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Undirritaðir velta fyrir sér er hvort bann við þakbreytingum á öllum húsum sem tilheyra skilmálaeiningu 3.1.28 í Hverfisskipulagi Reykjavíkur – Hlíðar og Háteigshverfi – sé eðlilegt og færa fyrir því rök að svo sé ekki.

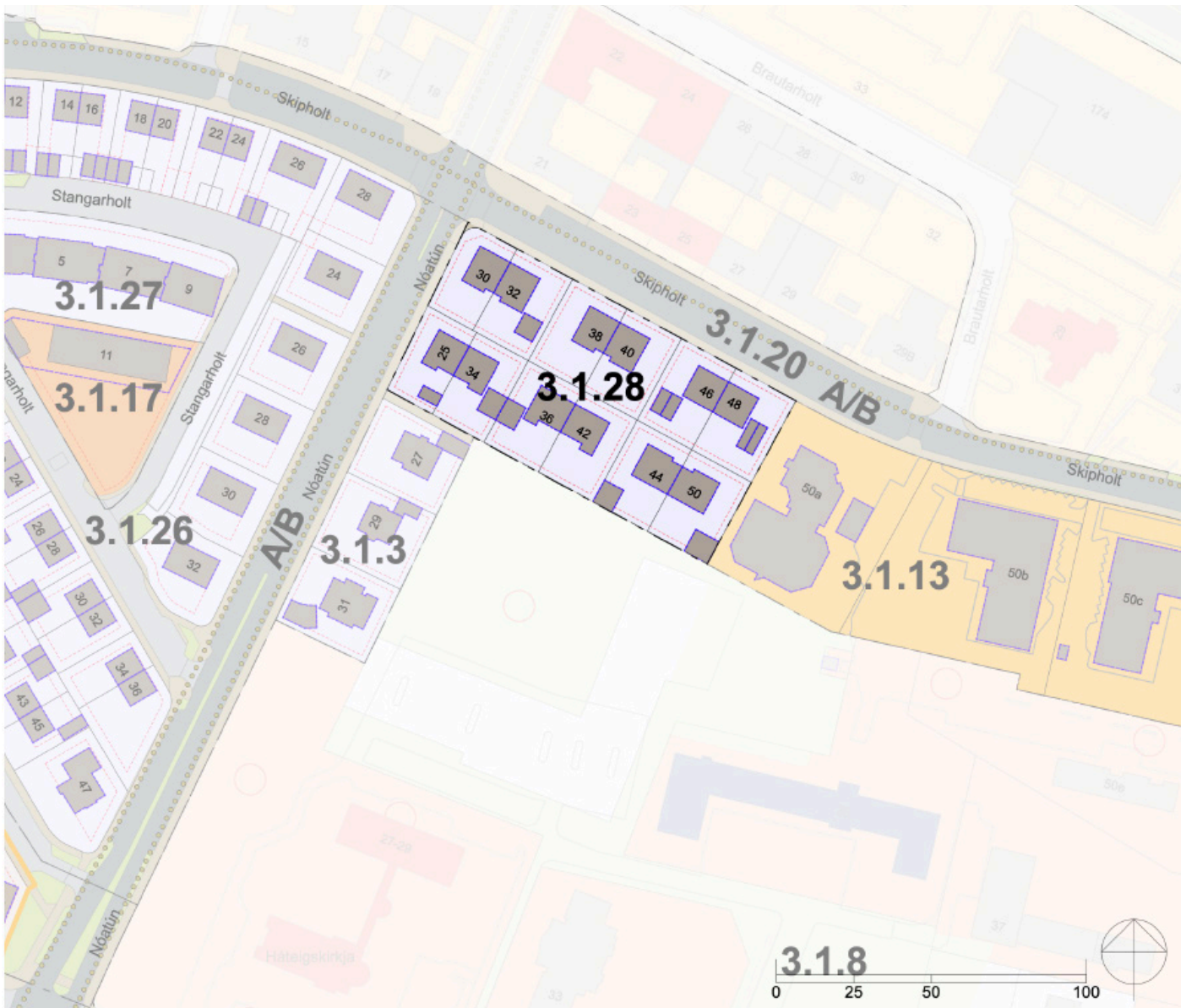
Sjá nánar meðfylgjandi pdf-skjal „Athugasemdir\_við\_Hverfaskipulag“

15 eigendur fasteigna á umræddum reit hafa skrifað undir athugasemdirnar og beiðni um að það verði endurskoðað.

**Höfundur:** Helgi Hilmarsson/grafisk@centrum.is

**Sent inn þann:** 08.01.2024

Athugasemdir við  
skilmálaeiningu 3.1.28 í  
Hverfisskipulagi Reykjavíkur  
Hlíðar – Háteigshverfi



Allt borgarskipulag er í eðli sínu pólitískt, þar rekast á allskonar hagsmunir og sjónarmið. Í því Hverfissskipulagi sem hér er skoðað takast skipulagsyfirvöld meðal annars á við það flókna verkefni að úthluta gæðum til sumra en ekki annarra. Það er mikill ábyrgðarhluti að slíkt sé gert að vel athuguðu máli og rök skipulagsyfirvalda fyrir því að möguleikar eins séu takmarkaðir á meðan öðrum eru færð gæði þurfa að vera óumdeilanleg og hafin yfir allan vafa.

Sú spurning sem undirritaðir velta fyrir sér er hvort bann við þakbreytingum á öllum húsum sem tilheyra skilmálaeiningu 3.1.28 í Hverfissskipulagi Reykjavíkur – Hlíðar og Háteigshverfi – sé eðlilegt og reyna að færa fyrir því rök að svo sé ekki.

Í Hverfissskipulaginu segir:

„UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð ...

... Innan einingarinnar er fastmótuð byggð sambyggðra sexbýlishúsa sem standa í tveimur röðum sunnan Skipholts. Öll húsin eru á þremur hæðum og hlutföll, þakgerð og yfirborðsaferð flestra húsa er áþekkt.“

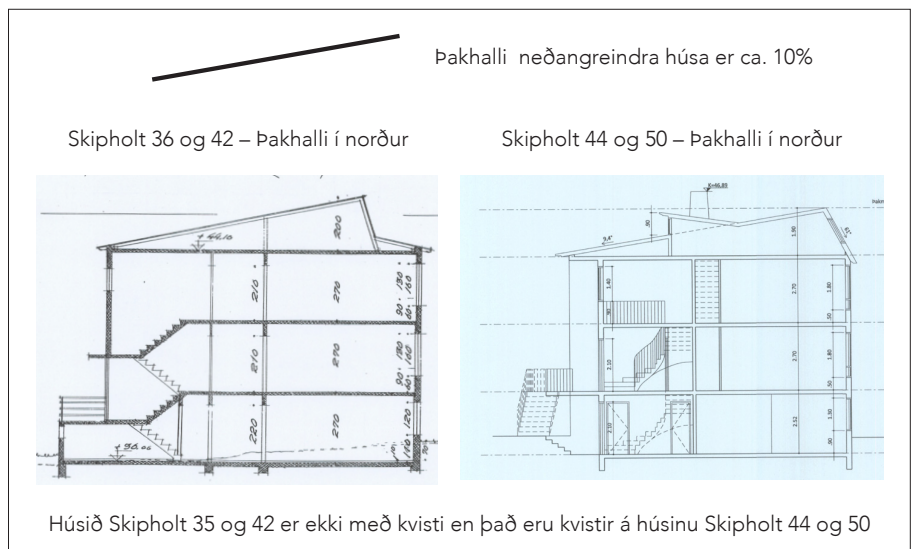
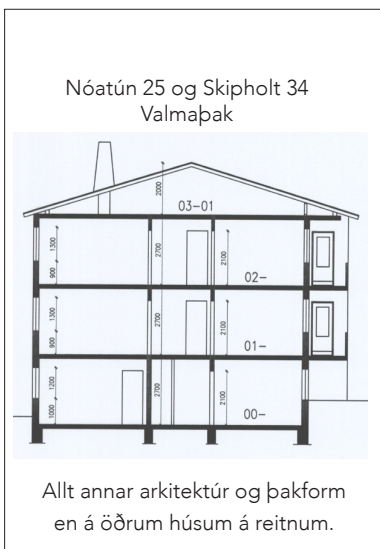
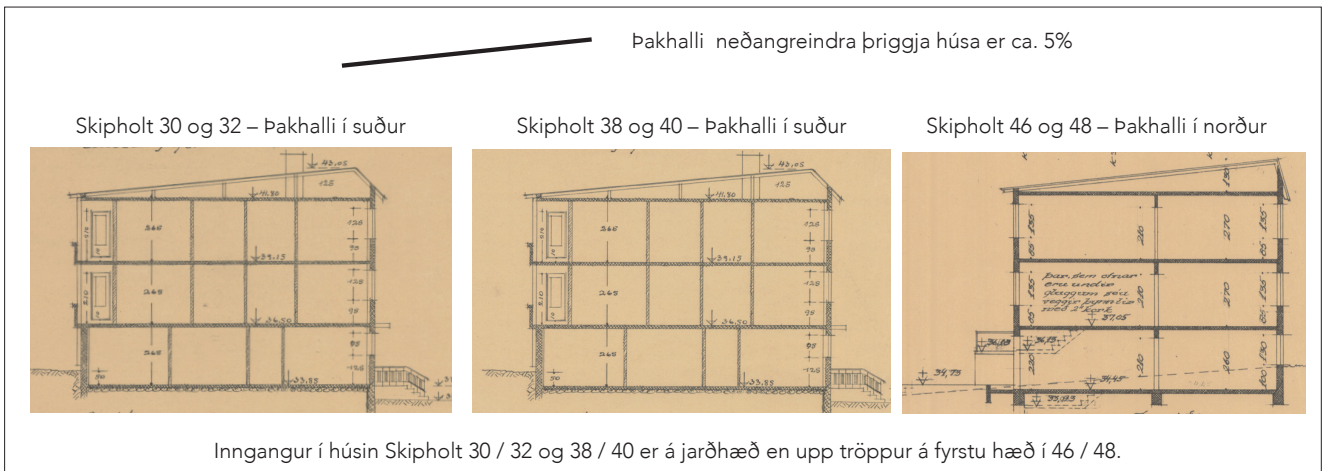
Húsin á þessum reit eru vissulega á þremur hæðum en ein þessara hæða er kjallari og undirritaðir telja það skipta máli að því sé haldið til haga. Venjulega þegar fjallað er um hús á þessum reit eru þau sögð tvær hæðir og kjallari og þannig er húsunum lýst t.d. á teikningum, í eignaskiptasamningum og í fasteignaskrá HMS er talað um íbúðir í kjallara. Við teljum þetta skipta máli þegar bera á þessi hús saman við t.d. fyrirhugaðar nýbyggingar á aðliggjandi reit sem skv. nýlega samþykktu deiliskipulagi skulu „vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er“.

Auk þessa eru húsin innan skilmálaeiningarinnar alls ekki öll eins.

Einungis tvö húsanna, þau sem standa á norð-vesturhorni reitsins, eru eins (Skipholt 30 og 32 og 38 og 40). Inn í þau er gengið frá jarðhæð, þakhalli er í suður og gefur götuásýnd þeirra til kynna 3 hæðir. Þriðja húsið sem stendur við götuna (Skipholt 46 og 48) er með allt aðra götuásýnd, þakhalli er í norður og gengið er upp tröppur til að komast á 1. og 2. hæð. Þakhalli allra þessara húsa er um 5% og hæð þakrýmis að 150 cm.

Húsin þrjú sem standa sunnar og ofar á holtinu, þ.e. fjær Skipholti og uppi við Sjómannaskólareit eru síðan talsvert frábrugðin þeim þremur fyrrnefndu og þau eru einnig innbyrðis ólík. Þannig er húsið sem stendur næst Nóatúni (Nóatún 25 og Skipholt 34) allt öðru vísi en önnur hús á reitnum. Ytra byrði þess er steinað og þakform annarskonar en hinna húsanna. Þakform eystri húsanna tveggja í þessari syðri röð er svipað en þó

frábrugðið þeim sem standa við Skipholt. Þökin halla í norður, þakhalli er um 10% og þakrýmið er allt að 2 metrum. Þá eru kvistar á þaki austasta hússins (Skiholt 44 og 50) en ekki á húsinu í miðið (Skiholt 36 og 42). Það eru því fordæmi fyrir frávikum í ein-sleitni þakforms og -frágangs. (Sjá nánar myndir og/teikningar hér að neðan.)



Húsin Skipholt 36 og 42 og Skipholt 44 og 50 standa næst Sjómannaskólareit þar sem fyrir liggur nýlega samþykkt deiliskipulag og teljast þessi hús því sú byggð sem næst stendur við þær byggingar sem samþykkt hefur verið að þar rísi.

Í þessu deiliskipulagi fyrir Sjómannaskólareit segir m.a.

#### 6.1. Markmið

- Uppbygging skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er
- Taka tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð.

Og áfram nokkru síðar

#### 7.5. Húshæðir og þök

Húshæðir á reitnum eru frá einni hæð og upp í þrjár hæðir og ris. Þakform á reitnum er mænisþak ýmist með lágu risi eða háu og einhalla þök.

Og enn aftur

#### 8.11.1 Húsgerð

Heimilt er að byggja einnar, tveggja og þriggja hæða íbúðabyggingar, auk ris-hæðar með kvistum. Sjá nánar þakgerðir í kafla 8.12.2 Húshæðir og þök.

#### 8.11.2 Húshæðir og þök

... Kvistir eru heimilaðir á allt að 50% af heildarlengd byggingar. Hámarksbreidd einstakra kvista er 4 metrar.

...

Hæsti hluti bygginga skal vera lægri en neðri brún þakkants aðalbyggingar Sjómannaskólans.

Á sama tíma og settar eru skorður um hæð húsanna sem fyrir eru og heildarhæð þeirra bundin við tvær hæðir, hálfniðurgrafinn kjallara og risloft, er búið að samþykkja deiliskipulag á aðliggjandi reit þar sem hús geta verið allt að 3 hæðum plús ris með fullri loft-hæð og kvistum og geta þessi hús náð upp að þakkanti Sjómannaskólans.

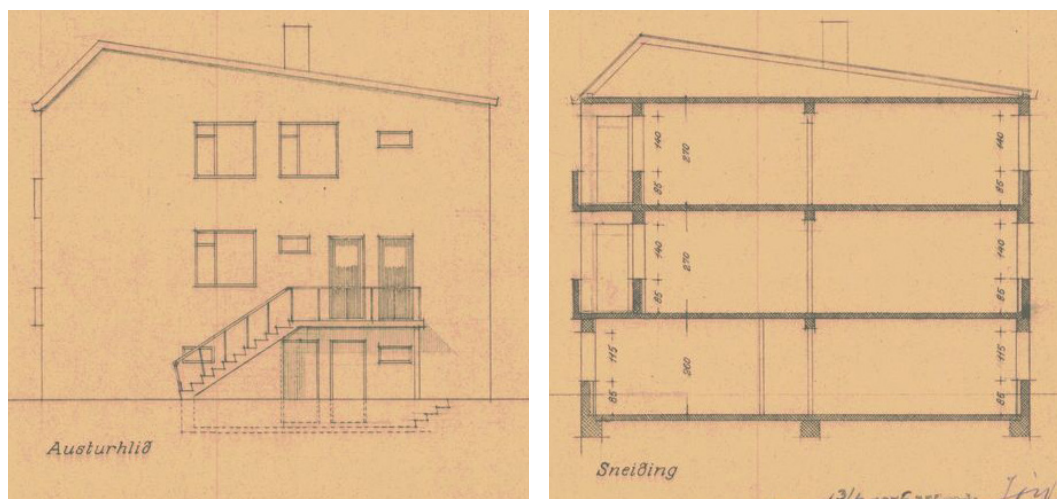
Það er misræmi í því að nýbyggingar sem lúta þeirri kvöð í nýju deiliskipulagi að „uppbygging þeirra skuli vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er“ og að „tekið skuli tillit til aðliggjandi húsa hvað varðar form og hlutföll“ skuli fá miklu rýmri heimildir hvað varðar kvisti og hæð en aðliggjandi byggð og á sama tími skuli sett bann við breytingum á þeim húsum fyrir eru. Betri nýting þakrýmanna á eldri húsunum ætti að falla vel að þeirri stefnu borgaryfirvalda að þetta byggð, auk þess að vera í anda loftslagsmarkmiða enda næst þar fram bætt nýting á mannvirkjum sem fyrir eru.

Kvaðir eins og umrætt bann geta verið skiljanlegar ef um er að ræða hús eða hverfishluta sem marka óyggjandi aktektúrísk tímamót s.b. Sigvaldahúsin í suðurhlíðum Kópavogs og

Hvassaleiti, Verkamannabústaðina við Hringbraut og fleira í þeim dúr. Mjög umdeilanlegt er að flokka húsin á þessum reit til slíkra tímamótabygginga eða -hverfishluta enda er það ekki nefnt í tillögum um reitinn að hann eða húsin séu á þann hátt ósnertanleg.

Undirritaðir telja mikinn vafa leika á að nægjanleg rök liggi að baki þeirri ákvörðun að banna þakbreytingar á öllum húsum á þessum reit og förum því fram á þeirri kvöð verði aflétt. Ef ekki á öllum reitnum þá a.m.k. húsunum Skipholt 44 / 50 og 36 / 42 og Nóatún 25 og Skipholt 34 sem standa fjærst Skipholti og takmörkuð áhrif hafa götuumyndina og standa að auki næst fyrirhugaðri byggð á Sjómannaskólareit með þeim réttindum sem þeirri byggð hefur verið tryggð í deiliskipulagi. Einhver skilyrði fyrir þakbreytingum geta verið ásættanleg en ekki blátt bann.

Sem dæmi má nefna að Drápuhlíð 43-45 er hús með sambærilegt þakform og flest húsanna á okkar reit (sjá teikningar hér að neðan). Þetta hús fær í HverfisSKIPulagi eftirfarandi heimildir til þakbreytinga:



#### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt ... Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Sambærileg skilyrði fyrir húsin á reit 3.1.28 og/eða hluta hans væru ásættanleg.

Reykjavík 18. desember 2023

Virðingarfyllst,

Helgi Hilmarsson

Á næstu síðu eru nöfn þeirra eigenda fasteigna á umræddum reit sem skrifað hafa undir athugasemdir við þakbreytingabann og beiðni um að það verði endurskoðað.

## Undir athugasemdirnar rita eftirtaldir eigendur fasteigna á umræddum reit

NAFN	KT.	FASTEIGNAEIGANDI
Einar Gunnar Karlsson	151276-3939	Nóatúni 25
Jón Arason	080746-0089	Skipholti 34
Benedikt J. Þórðarson	100784-2389	Skipholti 34
Sigríður J. Magnúsdóttir	211254-7349	Skipholti 34
Helgi Hilmarsson	030159-4709	Skipholti 36
Hrafnhildur Ragnarsdóttir	180359-3469	Skipholti 36
Hulda B. Hákonardóttir	030651-4059	Skipholti 36
Þorgeir Tryggvason	181068-4779	Skipholti 36
Örn Ottósson	101163-3189	Skipholti 36
Þórður Örn Björnsson	160279-4519	Skipholt 38
María Dóra Björnsdóttir	080263-2019	Skipholti 42
Marcos Zotes	200677-2699	Skipholti 44
Björk Vilhelmsdóttir	021063-5689	Skipholti 44
Ólafur Þór Gunnarsson	151282-3509	Skipholt 48
Nanna Björk Viðarsdóttir	060471-5259	Skipholt 50

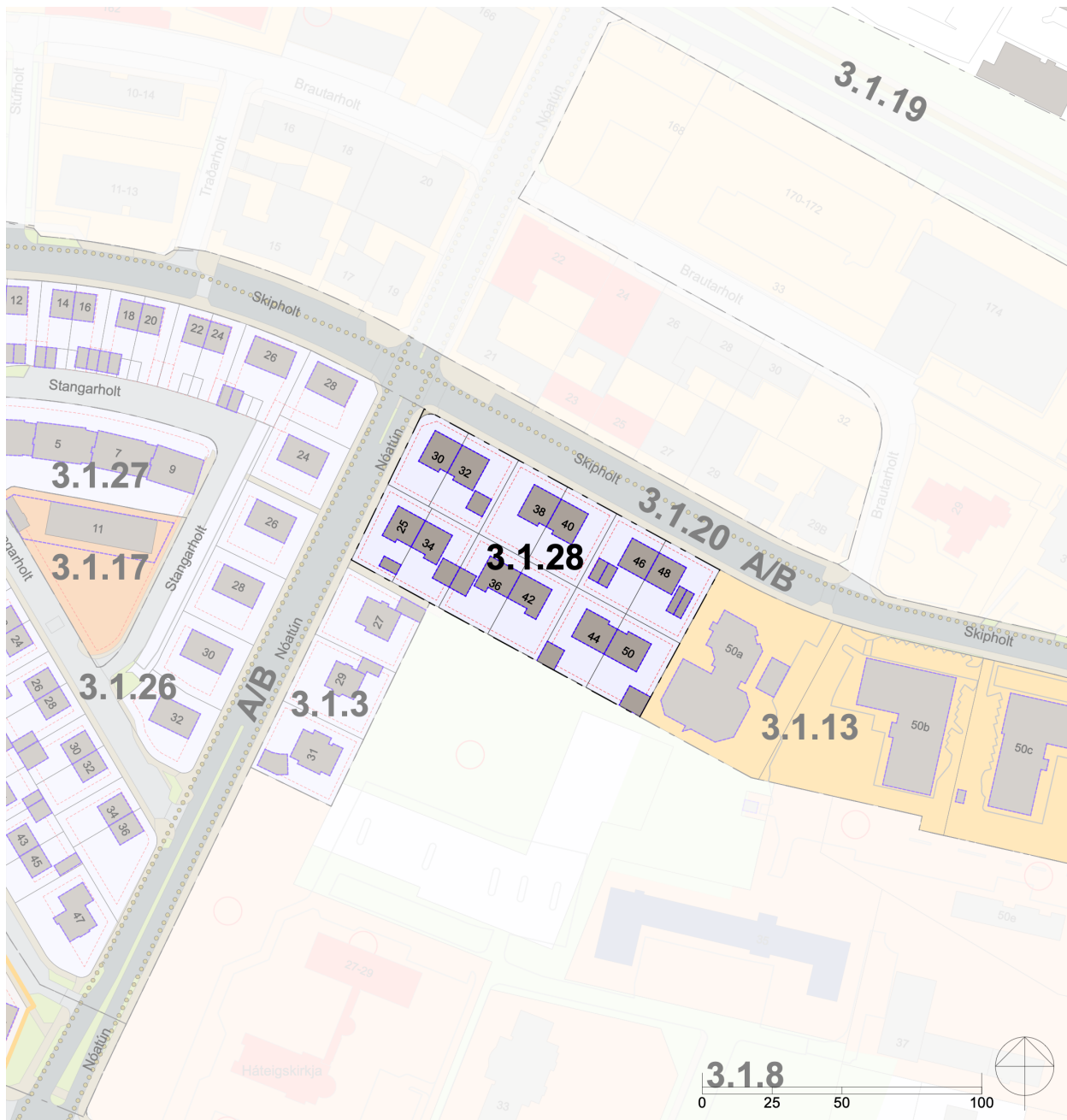
# Skipholt 30-50 og Nóatún 25





### Hverfisskipulagsuppráttur fyrir skilmálaeiningu 3.1.28

Stækkuð mynd af hverfisskipulagsupprætti fyrir skilmálaeiningu 3.1.28 Skipholt 30-50 og Nóatún 25. Sé munur á uppráttum fyrir einstakar skilmálaeiningar og hverfisskipulagsupprætti sem birtur er aftast í bók II, í vasa innan á baksíðu, gildir hverfisskipulagsupprátturinn aftast í bókinni. Bent er á að landnotkun á hverfisskipulagsupprætti er eingöngu sýnd til skýringar og eru ekki endilega í samræmi við afmörkun eins og hún kemur fram í aðalskipulagi. Ef breytingar verða á afmörkun í aðalskipulagi þá hefur hún engin áhrif á stærð eða afmörkun landnóttunarreitna í hverfisskipulaginu.



#### Skýringar

##### Landnotkun

- Afmörkun hverfisskipulags
- Afmörkun skilmálaeininga
- Hús / byggingar
- Lóðamörk
- Íbúðarbyggð
- Miðsvæði
- Samfélagsþjónusta
- Verslun og þjónusta
- Íþróttasvæði
- P Þróunar- /athugasvæði (Sérstakt deiliskipulag)

##### Opin svæði - Borgarland

- H** Hverfisgarður: Garðar innan hverfis sem þjóna íbúum hverfis
- Opin svæði: Gróður við göturými og ömur aðliggjandi græn svæði
- L Leikisvæði: Háðbundn leikisvæði með gróðu og leikmöguleikum
- D Dvalarsvæði: Grænt yfirlagð, gróður og iverusvæði
- M Matjurtagarður
- K Kyrtlát svæði: Ætlað til dvalar og stólkunar á opnu svæði, í skjóli frá heitum umferðarstíðum
- Vatn

##### Samgöngur

- Götur
- Borgargötur (aðalgötur)
- Bílastæði (leiðbeinandi staðsetning)
- Gangstéttir / göngustígir
- Megin göngutenging, (leiðbeinandi lega)
- Megin hjólastígur, (leiðbeinandi lega)
- Núverandi undirgöngugöngubrú
- Ný undirgöngugöngubrú

##### Verndarúkvæði

- Hverfisvernd
- Einstök hús
- Fornleifar og yngri minjar
- Helgunarsvæði
- Helgunarsvæði fríðlysing
- Fríðlyst svæði
- Náttúruerkennti

##### Annað

- Takmarkaður byggingarreitur, sjá skilmála
- Aðalbyggingarreitur, sjá skilmála
- Möguleg hækkun fjölbýlishúsa
- Hámarkskað bygginga
- 20 Grenndarstöð, (leiðbeinandi lega)
- Hjóðvörn (leiðbeinandi staðsetning)
- Hverfistorg og/eda fegur göturjms
- Kvæðir (sjá nánar í bók 2)



## SAMFÉLAG

STARFSEMI	365
HÚSAGERDIR	365
VERSLUN OG ÞJÓNUSTA	365
ÍBÚÐIR	365
LÝÐHEILSA	366



## MANNVIRKI

YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR	367
VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR	369
NÝBYGGINGAR	371
AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ	371
BYGGINGARREITIR OG GJÖLD	372
SVALIR OG SVALALOKANIR	373
ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS	373
ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD	373
KJALLARI	373
NIDURRIF	373
TÆKNIBÚNAÐUR	374
ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR	374



## GÆÐI BYGGÐAR

LÓÐAMÖRK	374
ÚTFÆRSLA LÓÐA	374
ALMENNINGSRÝMI	375
BORGARBÚSKAPUR	375
LJÓSVIST	375
HLJÓÐVIST	376
LOFTGÆÐI	376
KVAÐIR	376



## ORKA & AUÐLINDIR

MEDHÖNDLUN ÚRGANGS	376
RAFHEÐSLUSTÆÐI	377
DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR	377



## VISTKERFI & MINJAR

BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR	377
VERNDARÁKVÆÐI	377
FORNLEIFAR	378
NÁTTÚRUSÉRKENNI	378



## SAMGÖNGUR

ALMENNINGSAMGÖNGUR	378
SAMGÖNGUSTEFNA	378
GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR	378
BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR	378
SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA	379
HJÓLASTÆÐI	379



## NÁTTÚRUVÁ

FLÓÐ OG AÐRAR	379
NÁTTÚRUHAMFARIR	
VINDAFAR	379

## UM SKILMÁLAEININGU

Í skilmálaeiningunni er íbúðabyggð. Einingin afmarkast af Skipholti til norðurs, Nóatúni til vesturs, atvinnusvæði við Skipholt 50a til vesturs og Sjómannaskólareit og Saltfiskmóanum til suðurs. Byggðin tók að rísa á seinni hluta sjötta áratugar síðustu aldar í anda heildarskipulags Kringlumýri, Grensáss, Háaleitis frá 1957. Innan einingarinnar er fastmótuð byggð sambyggðra sexbýlishúsa sem standa í tveimur röðum sunnan Skipholts. Öll húsin eru á þremur hæðum og hlutföll, þakgerð og yfirborðsáferð flestra húsa er áþekk.

## HELSTU ÁHERSLUR

Byggingarreitir á lóðum eru stækkaðir.

Heimilað getur verið að útbúa aukaíbúð í bílageymslu að uppfylltum skilyrðum.

Heimilað verður að byggja smáhýsi, gróðurhús og hjólaskýli á lóð.

Heimilað er að byggja sorpgerði eða sorpskýli á lóð til að auðvelda flokkun úrgangs.

Heimilað er að stunda atvinnustarfsemi innan íbúðar.

Eldri heimildir fyrir bílastæðum eru yfirfærðar í skilmála hverfisskipulags.

Sett eru sérstök ákvæði um vistvænar áherslur, þ.m.t. ofanvatnslausnir og gróður innan lóðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags er að finna nánari útlistun á skipulags- og byggingarskilmálum fyrir svæðið. Ónýttað byggingarheimildir sem fram koma í þeim deiliskipulagsáætlunum sem falla úr gildi með gildistöku hverfisskipulagsins halda sér í skipulagsskilmálum hverfisskipulags.

## SKILMÁLAR



## SAMFÉLAG

### STARFSEMI

Starfsemi innan skilmálaeiningarinnar skal fylgja ákvæðum aðalskipulags fyrir íbúðabyggð og leiðbeiningum hverfisskipulags um Starfsemi í íbúðabyggð.

Starfsemi sem fer fram í íbúðarhúsnæði má ekki vera íþyngjandi fyrir aðliggjandi lóðarhafa og/eða meðlóðarhafa og verður að fara fram á almennum vinnutíma. Miðað er við rekstur með 1-3 starfsmenn. Ekki er heimilt að fjölga bílastæðum í hverfinu, hvorki á borgarlandi né á lóð, vegna starfsemi í íbúðarbyggð. Meginnýting húsnæðis skal áfram vera íbúðarhúsnæði með lögheimilisskráningu.

Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfisskyld.

Innan íbúðabyggðar er ekki heimiluð mengandi starfsemi sem skv. gildandi reglugerð um losun frá atvinnurekstri og mengunarvarnaeftirlit krefst starfsleyfis frá Umhverfisstofnun eða heilbrigðisnefnd eða er tilkynningaskyld til áðurnefndra embætta. Mengandi starfsemi er þegar um er að ræða truflun á umhverfisþáttum sem hafa skaðleg áhrif á heilsufar almennings m.a. með óhreinun lofts, láðs eða lagar. Mengun tekur einnig til ólyktar, hávaða og titrings.

Ekki er heimilt að vera með hávaðasama starfsemi (s.s. skemmti- og dansstaði, æfingastöðvar o.s.frv.) í sama húsi og íbúðir nema sýnt sé fram á með hljóðvistarskýrslu að hægt sé að tryggja viðunandi hljóðvist með byggingartæknilegum aðgerðum. Sjá nánar skilmála um hljóðvist.

Heimildir fyrir gististarfsemi eru samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags. Heimagisting í flokki I er heimiluð. Við götur sem skilgreindar eru sem aðalgötur í aðalskipulagi eru rýmri heimildir fyrir gisti- og veitingastarfsemi, sbr. ákvæði aðalskipulags og leiðbeiningar hverfisskipulags um starfsemi í íbúðabyggð. Aðalgötur eru merktar á hverfisskipulagsupprætti.

Starfsemi á vegum velferðarsviðs og frjálsra félagasamtaka sem sinna velferðarþjónustu í samstarfi við Reykjavíkurborg eða ríkið er heimiluð í íbúðarhúsnæði innan íbúðabyggðar í Reykjavík, sbr. leiðbeiningar hverfisskipulag um starfsemi í íbúðabyggð.

Sjá leiðbeiningar

[↗ Starfsemi í íbúðabyggð](#)

### HÚSAGERÐIR

Sambyggð sexbýlishús á þremur hæðum.

### VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Í skilmálaeiningunni er ekki skilgreint verslunar- eða þjónustuhúsnæði.

### ÍBÚÐIR

Heimilt er að skipta upp íbúðum og fjölga þannig séríbúðum, þ.e. íbúðum með sér fasteignarnúmer. Þó eru ekki heimilaðar fleiri en ein íbúð á hverri hæð nema slíkt fyrirkomulag sé í takt við upprunalega íbúðaskipan hússins. Einnig er heimilt að sameina íbúðir á aðliggjandi hæðum. Heimildirnar eru háðar samþykki meðlóðarhafa.

Innan hvers fasteignarnúmers er heimiluð ein aukaíbúð. Aðalíbúð og aukaíbúð skulu tilheyra sama fasteignarnúmeri og vera í einni eigu. Heimild fyrir aukaíbúð er háð samþykki meðlóðarhafa.

Aukaíbúð má koma fyrir í bílageymslu þar sem hægt er að uppfylla gæðakröfur sem fram koma í leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða. Bílageymsla verður að standa innan sömu lóðar og aðalíbúð.

Þegar útbúnar eru aukaíbúðir eða séríbúðum fjölgað skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða og uppfylla ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um íbúðir. Leggja skal inn byggingarleyfisumsókn til byggingarfulltrúa vegna aukaíbúða og þegar fasteignum er fjölgað eða þær sameinaðar.

Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi.

Ef íbúðum er fjölgað þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum og breyta fyrirkomulagi, sbr. skilmála um meðhöndlun úrgangs og aðrar byggingar á lóð.

Sjá leiðbeiningar

[↗ Fjölgun íbúða](#)

## LÝÐHEILSA

Til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Aðgengi þarf að vera sérstaklega gott að almenningsrýmum, sbr. skilmálalið um almenningsrými. Við hönnun og útfærslu almenningsrýma þarf að huga að þörfum allra, sérstaklega barna, ungmenna og hreyfihamlaðra.

Lýsing og hönnun mannvirkja, gróðurs og annarra innviða í almenningsrýmum skal auka öryggisfinningu þeirra sem þau nota og hvetja þannig til notkunar sem flestra þjóðfélagshópa.



## YFIRFÆRÐAR BYGGINGARHEIMILDIR

### Almenn ákvæði

Byggingarheimildir eldra deiliskipulags sem fellur úr gildi við gildistöku hverfisskipulags yfirferast í hverfisskipulag. Í töflu í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir eru birtar byggingarheimildir fyrir hverja lóð, þ.m.t. yfirferðar byggingarheimildir og brúttóflatarmál bygginga skv. fasteignaskrá og landupplýsingum Reykjavíkur (LUKR).

Þeir fyrirvarar eru gerðir að upplýsingar um brúttóflatarmál geta verið rangar bæði hjá fasteignaskrá og LUKR en bent er á að fasteignareigandi sem hyggst nýta sér yfirferðar ónýttar byggingarheimildir ber ábyrgð á því að brúttóflatarmál fasteignar sé rétt skráð, í samræmi við samþykka aðaluppdrætti. Af þeim sökum er þess krafist að þegar sótt er um byggingarleyfi til að nýta yfirferðar ónýttar heimildir fylgi umsókninni samþykktur aðaluppdráttur af byggingunni eins og hún er, þeim breytingum sem óskað er eftir og uppfærðri skráningartöflu, sbr. ákvæði í gr. 2.4.1 í byggingarreglugerð 12/ 2012.

Tilvísanir í skilmála eldra deiliskipulags sem yfirferðir eru í hverfisskipulag birtast í viðeigandi skilmálaliðum hverfisskipulags. Í þeim tilfellum þar sem ósamræmi er milli byggingarheimilda eldra deiliskipulags sem yfirferðar eru í hverfisskipulag og nýrra heimilda sem veittar eru í hverfisskipulagi, gilda þær heimildir sem eru rýmri.

Þar sem til staðar eru ónýttar byggingarheimildir sem yfirferast í hverfisskipulag skal nýting þeirra vera svona:

- Nýting skal vera innan byggingarreits eins og hann var afmarkaður í eldra deiliskipulagi. Upplýsingar um eldri byggingarreiti er að finna á uppdrætti/korti fyrir aftan. Uppdrátturinn sýnir skilmálaeininguna, lóðarmörk og eldri byggingarreit.
- Nýting skal vera í samræmi við eldri skilmála, þ.m.t. þakform, þakhalla og önnur takmarkandi atriði sem yfirferð eru í hverfisskipulag og fram koma í viðeigandi skilmálaliðum.
- Fyrir samtengd hús, s.s. rað- og parhús og fjölbýlishús skulu breytingar hannaðar heildstætt, jafnvel þótt breytingar verði ekki framkvæmdar allar á sama tíma..

Í þeim tilfellum þar sem byggingarmagn húsa er meira en segir í skilmálum í yfirferðu deiliskipulagi eða engar byggingarheimildir yfirferast, gilda samþykktir aðaluppdrættir. Aftast í bók II, í prentútgáfu hverfisskipulags, er að finna skrá yfir deiliskipulag þaðan sem yfirferðar byggingarheimildir flytjast.



Uppdráttur sem sýnir byggingarreiti eins og þeir voru afmarkaðir í eldri skipulagi. Nýting yfirfærðra ónýtttra byggingaheimilda skal vera innan eldri byggingarreits sbr. almenn ákvæði um yfirfærðar byggingaheimildir fyrir framan.

## VIÐBÓTARBYGGINGARHEIMILDIR

### ALMENN ÁKVÆÐI

Að aftan eru birtar upplýsingar um eldri byggingarheimildir og núverandi byggingarmagn (sbr. skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir). Einnig um viðbótarbyggingarheimildir og hámarksbyggingarmagn fyrir lóðir, þar sem það á við.

Innan hámarksbyggingarmagns lóðar skulu rúmast núverandi byggingar og viðbætur og breytingar sem geta verið heimilaðar skv. þessum skilmálalið eða öðrum skilmálum hverfisskipulags. Einnig aðrar byggingar á lóð sem þegar eru byggðar eða heimilt er byggja, nema sérstaklega sé tekið fram að þær reiknist ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar. Hámarksbyggingarmagn tekur til bæði A og B rýma.

Allar viðbætur og breytingar skulu falla vel að efnisvali, formi og hlutföllum núverandi byggingar. Þakgerð viðbygginga skal taka mið af þaki núverandi húss. Vanda skal efnisval og horfa til efniseiginleika, útlits, áferðar og endingar. Sjá nánar leiðbeiningar hverfisskipulags um viðeigandi húsagerð.

Nýting viðbótarbyggingarheimilda skal vera innan byggingarreits, sbr. skilmálalið um byggingarreiti og gjöld. Við hönnun og útfærslu viðbóta og breytinga skal huga að skuggavarpi á helstu íverusvæði á lóð og nágrenni, svo sem útirými í mikilli notkun, svalir og/ eða palla og skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimild er nýtt.

Samráð skal haft við Veitur ohf. ef um breytingar á fráveitulögnum er að ræða. Meginreglan er sú að færsla á lögnum er á kostnað lóðarhafa.

### ÖNNUR ÁKVÆÐI

Ekki er heimilt að byggja viðbyggingar við hús innan skilmálaeiningarinnar.

Óheimilt er að hækka þak.



## Byggingarheimildir

<b>AK</b>	Auðkenni lóðar eða byggingareitar, sjá upprátt	<b>T</b>	Innan takmarkaða byggingareitar lóðar
<b>SL</b>	Stærð lóðar	<b>A</b>	Innan aðalbyggingarreitar
<b>HB</b>	Heimilað hámarks byggingarmagn	<b>Y</b>	Innan yfirfærðs byggingareits
<b>BY</b>	Pegar byggt á byggingareit	100-m <sup>2</sup>	Byggt er yfirfært
<b>YNH</b>	Yfirfært nýtingarhlutfall á lóð	*	Óstaðfest tala
<b>NNH</b>	Nýtt hámarks nýtingarhlutfall á lóð		

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
<b>Nóatún 23, Skipholt 30</b>		AD	Y 29-m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	
		AÐ	Y 29-m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	
		AE	Y 392-m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>	
		AB		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>513 m<sup>2</sup></b>		<b>450 m<sup>2</sup></b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>	<b>0.88 → 0.88</b>
<b>Nóatún 25</b>		AF	Y 28-m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	
		AH	Y 375-m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	
		AÍ	Y 30-m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	
		AG		0 m <sup>2</sup>	
		AI		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>519 m<sup>2</sup></b>		<b>433 m<sup>2</sup></b>	<b>433 m<sup>2</sup></b>	<b>0.83 → 0.83</b>
<b>Skipholt 32</b>		AM	Y 392-m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>	
		AK	Y 46-m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	
		AJ		0 m <sup>2</sup>	
		AL		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>611 m<sup>2</sup></b>		<b>438 m<sup>2</sup></b>	<b>438 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Skipholt 34</b>		AO	Y 56-m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	
		AÓ	Y 496-m <sup>2</sup>	496 m <sup>2</sup>	
		AR	Y 24-m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		AS		0 m <sup>2</sup>	
		AT		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>569 m<sup>2</sup></b>		<b>576 m<sup>2</sup></b>	<b>576 m<sup>2</sup></b>	<b>1.01 → 1.01</b>
<b>Skipholt 36</b>		AX	Y 44-m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	
		AY	Y 544-m <sup>2</sup>	544 m <sup>2</sup>	
		AÝ	Y 24-m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		AU		0 m <sup>2</sup>	
		AÚ		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>		<b>612 m<sup>2</sup></b>	<b>612 m<sup>2</sup></b>	<b>1.02 → 1.02</b>
<b>Skipholt 38</b>		AÆ	Y 24-m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		AÖ	Y 24-m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		ÁB	Y 386-m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	
		ÁA			

Heimilisfang	SL	AK	HB	BYGGT	YNH / NNH
				0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>		<b>434 m<sup>2</sup></b>	<b>434 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Skipholt 40</b>		ÁE	Y 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		ÁÉ	Y 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		ÁF	Y 382 m <sup>2</sup>	382 m <sup>2</sup>	
		ÁÐ		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>		<b>430 m<sup>2</sup></b>	<b>430 m<sup>2</sup></b>	<b>0.72 → 0.72</b>
<b>Skipholt 42</b>		ÁI	Y 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		ÁÍ	Y 408 m <sup>2</sup>	408 m <sup>2</sup>	
		ÁJ	Y 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		ÁG		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>		<b>456 m<sup>2</sup></b>	<b>456 m<sup>2</sup></b>	<b>0.76 → 0.76</b>
<b>Skipholt 44</b>		ÁO	Y 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		ÁN	Y 24 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	
		ÁÓ	Y 438 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>	
		ÁL		0 m <sup>2</sup>	
		ÁK		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>		<b>486 m<sup>2</sup></b>	<b>486 m<sup>2</sup></b>	<b>0.81 → 0.81</b>
<b>Skipholt 46</b>		ÁP	Y 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	
		ÁT	Y 357 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>	
		ÁR		0 m <sup>2</sup>	
		ÁU		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>		<b>417 m<sup>2</sup></b>	<b>417 m<sup>2</sup></b>	<b>0.70 → 0.70</b>
<b>Skipholt 48</b>		ÁÚ	Y 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	
		ÁV	Y 347 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>	
		ÁX		0 m <sup>2</sup>	
		ÁY		0 m <sup>2</sup>	
		ÁÞ		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>660 m<sup>2</sup></b>		<b>407 m<sup>2</sup></b>	<b>407 m<sup>2</sup></b>	<b>0.62 → 0.62</b>
<b>Skipholt 50</b>		ÁÖ	Y 64 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	
		BD	Y 574 m <sup>2</sup>	574 m <sup>2</sup>	
		BA		0 m <sup>2</sup>	
		ÁÆ		0 m <sup>2</sup>	
<b>SAMTALS</b>	<b>660 m<sup>2</sup></b>		<b>638 m<sup>2</sup></b>	<b>638 m<sup>2</sup></b>	<b>0.97 → 0.97</b>

## NÝBYGGINGAR

Innan skilmálaeiningarinnar eru ekki skilgreindar nýbyggingar.

## AÐRAR BYGGINGAR Á LÓÐ

Almennt gildir að stakstæð mannvirki á lóð, sem fjallað er um í þessum skilmálalið, skuli staðsetja innan takmarkaðs byggingarreits. Þó er heimilt að fara út fyrir takmarkaða byggingarreitinn að lóðamörkum sem snúa að borgalandi vegna sorplausna. Einnig er heimilt

að fara með smáhýsi og gróðurhús upp að lóðamörkum aðliggjandi lóða ef samþykki lóðarhafa viðkomandi lóða liggur fyrir.

Heimildir um aðrar byggingar á lóð bætast við byggingarheimildir sem fram koma í skilmálalið um viðbótarbyggingarheimildir og reiknast því ekki inn í nýtingarhlutfall lóðar.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um aðrar byggingar á lóð og ákvæðum byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóðum.

## Sorpgerði

Heimilt er að byggja eitt sorpgerði á hverri lóð. Fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur gefur út.

## Smáhýsi

Heimilt er að byggja stakstætt smáhýsi á lóð sem má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> og mesta hæð þess 2,5 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs, sbr. ákvæði gildandi byggingarreglugerðar um smáhýsi á lóð. Smáhýsi eru skýli sem almennt er ætlað til geymslu garðáhalda, hjóla o.þ.h. og er ekki ætlað til íveru.

Ef smáhýsi eru samtengd eða standa þétt saman við mörk aðliggjandi lóða þarf að tryggja brunavarnir skv. ákvæðum byggingarreglugerðar.

## Gróðurhús

Heimilt er að byggja eitt stakstætt gróðurhús á lóð sem má að hámarki vera 15 m<sup>2</sup> og mesta hæð þess 3,0 metrar frá yfirborði lóðar og upp á hæsta punkt þaks eða útveggs. Gróðurhús skal vera úr gegnsæju glerefni í veggjum og þaki. Hönnun og frágangur lýsingar skal vera þannig að hún valdi ekki óæskilegri ljósmengun.

## BYGGINGARREITIR OG GJÖLD

### Byggingarreitir

Á hverfisskipulagsuppdraetti eru sýndir tveir byggingarreitir, takmarkaður reitur og aðalreitir. Allar byggingar á lóð skulu vera innan byggingarreita.

#### TAKMARKAÐUR BYGGINGARREITUR

Byggingarreitir fyrir minni viðbyggingar við sérbýlishús, parhús og raðhús, færanlegar kennslustofur og aðrar byggingar á lóð eru sýndir með rauðri brotinni línu. Þessir byggingarreitir eru rúmír og ekki er gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir heldur sýna þeir mögulegt svæði fyrir minni viðbyggingar og stakstæðar byggingar. Útfærsla á staðsetningu smærri viðbygginga á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

#### AÐALBYGGINGARREITUR

Byggingarreitir fyrir stærri byggingar, eins og ofanábyggingar fjölbýlishúsa ásamt lyftu og/ eða stigahúsi, viðbyggingar og nýbyggingar, eru sýndir með blárrí brotinni línu. Fullnýta má þessa byggingarreiti. Útfærsla á stærri viðbyggingum og nýbyggingum á sér stað á hönnunarstigi og skal fylgja viðeigandi leiðbeiningum hverfisskipulags þegar heimildir eru nýttar.

### Gjöld fyrir byggingarheimildir

Greiða þarf gatnagerðargjöld fyrir viðbótarfermetra sem samþykkt er að byggja á grundvelli þessa hverfisskipulags skv. lögum nr. 153/2006 um gatnagerðargjöld og samþykktar um gatnagerðargjöld í Reykjavík sem gildir á hverjum tíma. Á þróunar- og uppbyggingarsvæðum þar sem uppbygging krefst nýs deiliskipulags eða breytinga á gildandi deiliskipulagi gilda samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, samþykkt á fundi borgarstjórnar 2. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimiluð verður breytt nýting á lóð/um og/eða viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Samningsmarkmiðin er að finna

á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

## SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

**Sjá leiðbeiningar**

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Þakefni og tæknilegur frágangur þaks er frjáls. Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Þakbreytingar eru ekki heimilar.

**Sjá leiðbeiningar**

➤ [Þakbreytingar](#)

## ÚTLITSBREYTINGAR OG VIÐHALD

Forðast skal að raska að óþörfu frumgerð húss og sérkennum þess við viðhald og útlitsbreytingar. Taka skal tillit til forma og hlutfalla, glugga og gluggasetningar, innganga, áferðar, efnisvals, mynstra og annarra sérkenna húss.

Gluggar skulu miðast við upphaflega gerð bæði hvað varðar efni og uppdeilingu gluggapósta. Hafi gluggum verið breytt skal við endurnýjun færa þá til upprunalegs horfs.

Sérstaklega skal fara varlega í allar breytingar við götuhliðar húsa þar sem þær snúa að almenningsrými. Gæta skal sérstaklega heildarsvips við aðalgötur og borgargötur.

Ytra byrði húsa sé skeljasandur eða steinmulningssteining ef sú áferð var á húsinu í upphafi.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

**Sjá leiðbeiningar**

➤ [Svalir og útlitsbreytingar](#)

## KJALLARI

Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa.

Sækja má um að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Sækja þarf um byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Heimilt er að grafa frá hluta úthliðar, til að koma fyrir nýjum gluggum eða inngangi, ef samþykkt íbúðarrými eru í kjallara. Þó má ekki grafa dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi.

## NIÐURRIF

Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins

og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.

## TÆKNIBÚNAÐUR

Heimilt er að koma fyrir tæknibúnaði eins og sólarcellum, loftneti, gervihnattadiski og reykháfi utan á húsi. Tæknibúnaður á borð við sólarcellur þarf að falla vel að yfirborði vegg- og þakflata. Ef sólarcellur eru staðsettar á þaki skulu þær vera hluti af þakfleti og falla að honum.

Hámarkshæð tæknibúnaðar eins og loftnets, gervihnattadisks og reykháfs er 1,5 metrar upp fyrir hæstu brún þakflatar.

Í fjöleignarhúsum þarf samþykki húsfunda/meðlóðarhafa fyrir uppsetningu á hvers konar tækjabúnaði á þaki og veggjum.

## ÓSAMÞYKKTAR FRAMKVÆMDIR

Fasteignaeigendur bera ábyrgð á að notkun fasteignar sé í samræmi við samþykktar teikningar.

Hægt er að sækja um byggingarleyfi fyrir rýmum sem hafa verið tekin í notkun en eru skilgreind sem lokuð rými, t.d. í kjöllum, enda hafi umfang húss ekki breyst frá síðasta samþykta byggingarleyfi. Skipulagsfulltrúi ákvarðar hvort aukið byggingarmagn uppfyllir ákvæði 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.



## GÆÐI BYGGÐAR

### LÓÐAMÖRK

Lóðamörk eru sýnd á hverfisskipulagsuppdrætti. Nánari afmörkun lóðar er útfærð með hnitasettum lóðaruppdrætti landupplýsingadeildar Reykjavíkurborgar. Lóðarhöfum er óheimilt að fara út fyrir lóðarmörk með hvers kyns framkvæmdir og/eða nýtingu á borgarlandi í eigin þágu.

### Frágangur á lóðamörkum

Lóðarhafar skulu hafa samráð um frágang á sameiginlegum lóðamörkum aðliggjandi lóða. Æskilegra er að afmarka lóð með gróðri en girðingum. Séu girðingar notaðar skulu þær að jafnaði ekki vera hærrí en 1,2 metrar og leitast skal við að brjóta þær upp og gróðursetja meðfram þeim. Gróður á sameiginlegum lóðamörkum skal ekki vera hærrí en 1,8 metrar og há tré í a.m.k. 4 metra fjarlægð frá lóðamörkum, nema nágrannar ákveði annað í sameiningu.

Ef byggður er skjólveggur inni á lóð skal hann ekki vera hærrí en 1,8 metrar, miðað við hæð frá jörðu. Hann skal staðsetja þannig að á tímabilinu frá vorjafndægum til haustjafndægra sé aldrei skuggavarp frá honum á helstu dvalarsvæði á nágrannalóð.

Á lóðarmörkum sem snúa að götum, gatnamótum, innkeyrslum og/eða stígum má ekki hefta sjónlínur með girðingum eða gróðri. Hámarkshæð girðinga á slíkum stöðum er 1,2 metrar. Gróður og girðingar skal velja með það í huga. Við sérstakar aðstæður getur þurft að draga girðingar og gróður inn á lóð til að tryggja sjónlínur. Lóðarhafi ber ábyrgð á að gróður vaxi ekki fyrir sjónlínur vegfarenda.

### ÚTFÆRSLA LÓÐA

Almennt gildir um útfærslu lóða að þvít sé í hvítetna að því að skerða ekki nýtingu á næstu lóðum. Hér er þó ekki átt við lítills háttar skuggavarp eða útsýnisskerðingu. Vanda skal til alls frágangs á lóðum, s.s. með gróðursetningu og hellulögn. Vandaður frágangur skal vera á bílastæðum og leitast við að brjóta upp ásýnd þeirra með gróðri.

Hæðir á lóðamörkum koma fram á hæðarblaði, annars vegar G-tölur við götu sem eru bindandi og hins vegar L-tölur sem eru leiðbeinandi.

Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.

## Gróður á lóðum

Við uppbyggingu eða viðbyggingu á lóð skal sjá til þess að hlutfall gróðurs innan lóðar minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi á lóð, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval á lóðamörkum.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um útfærslu lóða.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Útfærsla lóða](#)

## ALMENNINGSRÝMI

Almenningsrými á svæðinu, s.s. torg, götur og önnur opin svæði, skal útfæra þannig að þau séu í senn skjólsæl, sólrík og aðlaðandi og á þeim skal gert ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum. Við hönnun almenningsrýma skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um almenningsrými og viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun til að tryggja aðgengi allra.

Lóðarhafar skulu sammælast um frágang á mörkum gatna, gangstétta og húsa. Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika.

## Gróður á opnum svæðum

Við uppbyggingu eða breytingar á opnum svæðum skal sjá til þess að hlutfall gróðurs minnki sem minnst. Leiðir til þess eru t.d. að rækta nýjan gróður annars staðar og/eða að auka gegndræpi, sbr. skilmála um blágrænar ofanvatnslausnir.

Gróðurval skal styðja við markmið og stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni og skulu aðliggjandi lóðarhafar koma sér saman um gróðurval.

Sækja þarf um leyfi til Reykjavíkurborgar til að fella tré sem eru hærrí en 8 metrar eða eldri en 60 ára. Sjá nánar um umsóknarferli og meðferð umsókna í leiðbeiningu um almenningsrými.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Almenningsrými](#)

## BORGARBÚSKAPUR

Heimilt er að nýta lóðir og borgarland fyrir borgarbúskap sem ætlaður er íbúum í hverfinu, s.s. ræktun á matjurtum. Ef nýta á borgarland fyrir borgarbúskap skal sækja um leyfi til umhverfis- og skipulagssviðs sem ákvarðar stærð og nánari legu svæðis.

Heimild til matvælaræktunar á borgarlandi er tímabundinn afnotaréttur sem nánar er skilgreindur í afnotaleyfi.

Hæsnahald er leyft innan lóða. Ef stunda á hæsnahald þarf að sækja um leyfi heilbrigðisnefndar og fylgja samþykkt um hæsnahald í Reykjavík utan skipulagðra landbúnaðarsvæða nr. 815/2014 ásamt tilheyrandi leiðbeiningum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur.

Þegar heimildir um borgarbúskap eru nýttar þarf að fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um borgarbúskap.

## LJÓSVIST

Lýsing skal fyrst og fremst beinast að aðkomu, þ.e. bílastæðum, göngu/hjólaleiðum og að inngöngum húsa. Lýsing við verandir og á lóð skal vera dempuð.

Ljósabúnaður og hönnun lýsingar skal vera með þeim hætti að ekki sé hætt á að vegfarendur blindist af lýsingunni eða hún valdi glýju eða óþarfa ljósmengun.

Við hönnun og framkvæmd lýsingar innan lóða, á byggingum, opnum svæðum eða á borgarlandi skal fylgja leiðbeiningum hverfisskipulags um ljósvist.

**Sjá leiðbeiningar**

➔ [Ljósvist](#)

## HLJÓÐVIST

Í skilmálaeiningunni eru ekki hljóðvistarvandamál sem kalla á sértækar lausnir.

Hljóðmengun frá starfsemi skal leyst með byggingartæknilegum aðgerðum eins og kostur er. Sýna skal fram á gildi mótvægisaðgerða vegna hljóðvistar með gerð hljóðvistarskýrslu fyrir hverja framkvæmd sbr. ákvæði í byggingarreglugerð um varnir gegn hávaða. Staðfesting hljóðvistar vegna breytinga þegar byggðra mannvirkja er á ábyrgð hönnuða aðaluppdráttá sem ber að skila inn hljóðvistarskýrslu, sbr. leiðbeiningar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

## LOFTGÆÐI

Í skilmálaeiningunni er ekki þörf á sérstökum ráðstöfunum vegna loftmengunar.

## KVAÐIR

Kvaðir eru tilgreindar á útgefnum mæliblöðum, hverfisskipulagi, lóðarleigusamningum, úthlutunarskilmálum og í öðrum þinglýstum skjölum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi/-hafar að leggja fram mæliblað og hæðarblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Dæmi um kvaðir eru:

- Lagnaleiðir veitufyrirtækja
- Almennur umferðarréttur um lóð
- Hönnun og frágangur bygginga og lóða
- Tímabundnar ráðstafanir á lóð eða starfsemi
- Fyrirkomulag bílastæða á borgarlandi

Allar heimildir sem yfirfærðar eru í hverfisskipulag úr eldra deiliskipulagi, þ.m.t. kvaðir, koma fram í skilmálalið um yfirfærðar byggingarheimildir. Auk þess geta tiltekna kvaðir verið endurtekna í öðrum skilmálaliðum hverfisskipulags eftir því sem við á.



## ORKA & AUÐLINDIR

### MEÐHÖNDLUN ÚRGANGS

#### Almenn ákvæði

Í gildi er Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg og skal hafa þá samþykkt til hliðsjónar við ákvarðanir um úrgangslausnir í hverfinu. Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur hefur einnig unnið hönnunarleiðbeiningar fyrir úrgangslausnir sem hafa skal til hliðsjónar.

Á borgarlandi er heimilt að koma fyrir grenndarstöðvum og flátum undir úrgang, s.s. meðfram göngustígum og/eða á opnum svæðum innan skilmálaeiningarinnar. Leitast skal við að setja upp flokkunarílát þar sem endurvinnsluefni falla til og söfnun þeirra þykir hagkvæm.

#### Úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði

Heimilt er að byggja skýli, gerði eða geymslu innan lóðar fyrir úrgang, sbr. skilmála um aðrar byggingar á lóð. Hafa skal samráð við skrifstofu umhverfisgæða á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkur og fylgja hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við

Íbúðarhúsnæði sem skrifstofan hefur gefið út.

Gera skal ráð fyrir söfnun að lágmarki fjögurra úrgangsflokka við heimili - blandaðs úrgangs, pappírs/pappa, plasts og matarleifa. Lóðarhafi ber ábyrgð á að rými fyrir ílát henti áætluðu úrgangsmagni sem til fellur í húsnæðinu og að aðgengi sé gott til losunar íláta. Ílát undir úrgang skulu vera á jarðhæð á einum stað og standa sem næst aðkomu að lóð þegar losun fer fram eða ekki lengra en 15 m frá lóðarmörkum.

Heimilt er að setja upp safnkassa á lóð sem tekur við lífrænum úrgangi og skilar næringarríkri gróðurmold til baka í lóðina. Safnkassi skal ekki standa nærri íbúðarhúsi á lóðinni eða íbúðarhúsi á nágrennalóð.

Þar sem íbúðum er fjölgað, skv. heimildum hverfisskipulags sem fram koma í skilmálalið um íbúðir, þarf að skoða hvort fjölga þurfi úrgangsilátum. Huga þarf að því hvort þau rúmast innan núverandi aðstöðu eða hvort breyta þarf fyrirkomulagi sorplausna, s.s. samkvæmt heimildum sem fram koma í skilmálalið um aðrar byggingar á lóð.

## RAFHLEÐSLUSTÆÐI

Þar sem bílastæði eru skilgreind innan lóða er lóðarhöfum heimilt að nýta þau sem rafhleðslustæði. Upplýsingar um fjölda bílastæða á lóð eru birtar í skilmála um bílastæði og innkeyrslur.

Reykjavíkurborg er heimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum innan skilmálaeiningarinnar á borgarlandi. Íbúum og öðrum lóðarhöfum er óheimilt að koma fyrir rafhleðslustæðum á borgarlandi. Rafhleðslustæði á borgarlandi skulu vera opin almenningi.

Fylgja skal leiðbeiningum Mannvirkjastofnunar við gerð rafhleðslustæða.

## DREIFISTÖÐVAR, LAGNIR OG VEITUR

Kvaðir um legu lagna koma fram á útgefnum hæða- og mæliblöðum. Þegar sótt er um byggingarleyfi þarf lóðarhafi að leggja fram mæliblað sem er í samræmi við gildandi hverfisskipulag.

Lóðarhafi ber kostnað af öllum breytingum á lögnum veitufyrirtækja eða færslu þeirra vegna uppbyggingar á lóðinni. Allar breytingar og/eða færslur þarf að gera í samráði við viðkomandi veitufyrirtæki.

Stofnlagnir Veitna eru sýndar á stefnukorti fyrir orku og auðlindir. Óheimilt er að raska landi á helgunarsvæði stofnlagna nema í samráði við Veitur.



## VISTKERFI & MINJAR

### BLÁGRÆNAR OFANVATNSLAUSNIR

Við frágang og útfærslu opinna svæða innan og utan lóða og þar sem aðstæður og fyrirkomulag leyfa skal leggja áherslu á að auka gegndræpt yfirborð með blágrænum ofanvatnslausnum og útfærslum, sbr. leiðbeiningar þar að lútandi.

Ekki er heimilt að fleyta ofanvatni af lóð yfir á borgarland og/eða opið svæði nema í undantekningartilfellum og þá í samráði við skipulagsyfyrirvöld í borginni.

Þar sem aukið er við byggingarmagn innan lóðar skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir (þ.m.t. gegndræpt yfirborð) svo að afrennslisstuðull lóðarinnar hækki ekki.

Við nýframkvæmdir á borgarlandi skal leitast við að innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, s.s. við hönnun og útfærslur á almenningsrýmum, opnum svæðum, götum og stígum.

Sjá leiðbeiningar

➔ [Blágrænar ofanvatnslausnir](#)

### VERNDARÁKVÆÐI

Í skilmálaeiningunni eru engin friðuð eða friðlýst hús.

Í skilmálaeiningunni eru engin hús eða svæði sem njóta hverfisverndar.



Sjá Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 3 – Hlíðar, skýrsla nr. 222. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2023.

Sjá Skipulagslög nr. 123/2010.

Sjá Lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## FORNLEIFAR

Engar fornleifar eru skráðar innan skilmálaeiningarinnar.

Sjá Borgarhluti 3 – Hlíðar, Fornleifaskrá, skýrsla nr. 224. Reykjavík: Borgarsögusafn Reykjavíkur, 2022.

Sjá lög um menningarminjar nr. 80/2012.

## NÁTTÚRUSÉRKENNI

Engin náttúrusérkenni eru skráð innan skilmálaeiningarinnar.



## SAMGÖNGUR

### ALMENNINGSAMGÖNGUR

Á ekki við.

### SAMGÖNGUSTEFNA

Gerð er grein fyrir samgöngustefnu fyrir hverfið í almennri greinargerð og stefnu í kafla 5 í bók I.

### GÖTUR, STÍGAR OG GANGSTÉTTIR

Götur, vegir, gangstéttir og stígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti eins og þeir eru við gildistöku hverfisskipulags. Heimilt er að útbúa nýjar gangstéttir og stíga þar sem þörf þykir og aðstæður leyfa, án breytinga á hverfisskipulagi.

Þar sem nýir göngustígar og hjólastígar eru sýndir á hverfisskipulagsupprætti er lega þeirra leiðbeinandi.

Heimilt er að fara í breytingar og endurhönnun á samgöngumannvirkjum sem miða að því að auka umferðaröryggi og bæta aðstæður fyrir virka ferðamáta. Við breytingar, viðhald og hönnun skal fylgja viðurkenndum leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja að aðgengi milli borgarlands og lóða sé fullnægjandi fyrir alla einstaklinga óháð hreyfigetu.

### BÍLASTÆÐI OG INNKEYRSLUR

Fjöldi bílastæða á lóð

Í töflunni að aftan er að finna upplýsingar um fjölda bílastæða innan lóða sem yfirfærast úr eldra deiliskipulagi. Þar sem skráð eru bílastæði inni er átt við stæði í sameiginlegum bílageymslum. Þar sem skráð eru bílastæði úti er um að ræða stæði utandyra á lóð, þ.m.t. stæði fyrir framan bílskúra. Stæði inni í bílskúrum eru ekki talin í töflunni.

Heimilisfang	Inni	Úti	Alls				
Nóatún 23, Skipholt 30	0	2	2	Nóatún 25	0	2	2
Skipholt 32	0	2	2	Skipholt 34	0	2	2
Skipholt 36	0	2	2	Skipholt 38	0	2	2
Skipholt 40	0	2	2	Skipholt 42	0	2	2
Skipholt 44	0	2	2	Skipholt 46	0	2	2
Skipholt 48	0	2	2	Skipholt 50	0	2	2

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sjá ákvæði gildandi byggingarreglugerðar.

Innkeyrslur á lóðir eru óbreyttar. Þó er heimilt að breyta innkeyrslum þar sem nýir

byggingarreitir koma til nýtingar.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna starfsemi í íbúðum.

Óheimilt er að fjölga bílastæðum innan lóðar vegna aukaíbúðar í bílageymslum.

## SAMEIGINLEG BÍLAGEYMSLA

Ekki heimilað.

## HJÓLASTÆÐI

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á lóð.

Heimilt er að koma fyrir hjólastæðum á borgarlandi.



## NÁTTÚRUVÁ

### FLÓÐ OG AÐRAR NÁTTÚRUHAMFARIR

Náttúruvá vegna flóða er talin lítil í skilmálaeiningunni.

Gegndræpt yfirborð er mikilvægasta fornvörnin gegn flóðum sem orsakast af mikilli úrkomuákefð.

### VINDAFAR

Nota skal tré og gróður til að binda jarðveg, tempra vind og auka skjól.

### DEILISKIPULAG FELLT ÚR GILDI

#### UPPLÝSINGAR UM DEILISKIPULAG SEM FELLT ER ÚR GILDI MEÐ HVERFISSKIPULAGI

Hverfisskipulag er heildstæð endurskoðun á gildandi deiliskipulagsáætlunum og mun leysa af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Þegar hverfisskipulagið tekur gildi með samþykkt borgarráðs/borgarstjórnar og birtingu í B-deild Stjórnartíðinda munu upphaflegar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum á þeim, falla úr gildi.

Skrá yfir þessar deiliskipulagsáætlanir ásamt breytingum er að finna í heimildarskrá aftast í bók II.

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

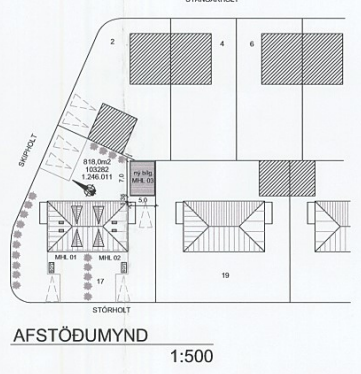
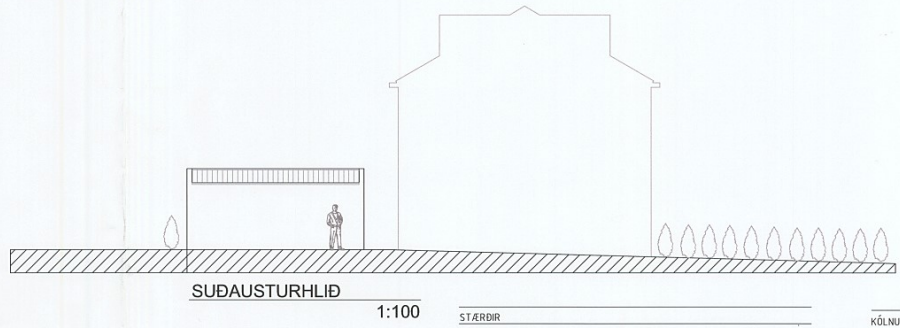
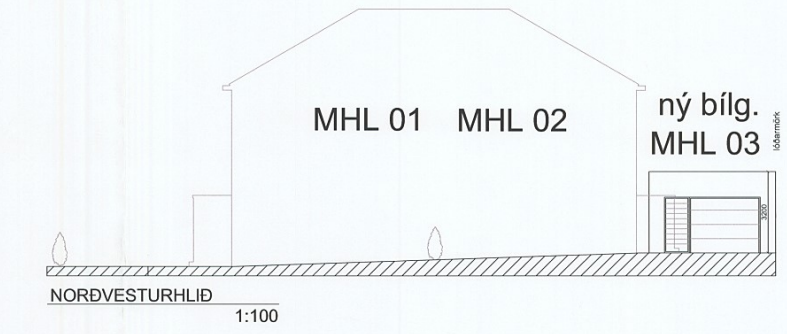
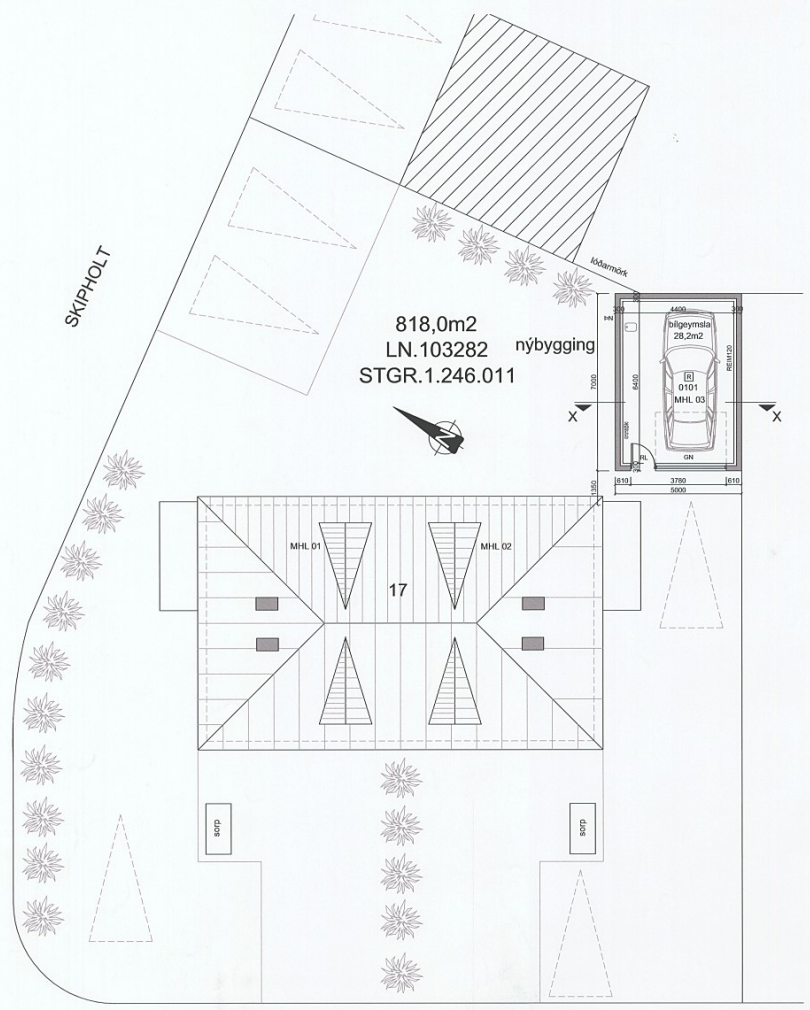
**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Óskað er eftir því að bílskúrsréttur vegna Stórhólts 17 austur og vestur (F2011693 (010101) og F2011695 (020101)) haldi sér í nýju hverfaskipulagi, en slíkur réttur er þegar til staðar í núverandi skipulagi

**Höfundur:** Andrea Ósk Jónsdóttir/andrea.osk.jonsdottir@gmail.com

**Sent inn þann:** 08.01.2024



STÆRDIR		
MATSHLUTI 01 OG 02	522,6m <sup>2</sup>	14,00,0m <sup>3</sup>
MATSHLUTI 03	35,0m <sup>2</sup>	99,8m <sup>3</sup>
SAMTALS	557,6m <sup>2</sup>	14,99,8m <sup>3</sup>
STÆRD LÓÐAR	818m <sup>2</sup>	
NÝTINGARHLUTFALL	0,68	

KÖLNUNARTÖLUR (HÁMARKSGILDI)	
ÚTVEGGIR 0,4 W/m <sup>2</sup> K	
ÚTV. (VEGID MEÐALTALI) 0,85 W/m <sup>2</sup> K	
ÞAK 0,2 W/m <sup>2</sup> K	
GÓLF Á FYLLINGU 0,3 W/m <sup>2</sup> K	
GLUGGAR OG GLER 2,0 W/m <sup>2</sup> K	
HURÐAR 3,0 W/m <sup>2</sup> K	

BYGGINGARLÝSING:  
 LÓÐARHAFI (02-01) AD STÓRHOLTI 17, SEM ER STAÐSTEYPT FJÖLBÝLIHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM ÁSAMT KJALLARA FYRRHUGAR AD BYGGJA BÍLGEYMSLU Á ENNI HÆÐ VID SUD-AUSTURHLID HÚSS MHL02, ENGAR BREYTINGAR ERU Á HÚSI. SÖKKLAR, ÚTVEGGIR OG OG BOTNPLATA ER ERU STAÐSTEYPT MED JÁRNBENTRI STEINTEYPU. BOTNPLATA OG SÖKKLAR ERU EINANGRADIR MED 100MM PLASTEINANGRUN. ÚTVEGGIR ERU EINANGRADIR AD INNAN MED 100MM PLASTEINANGRUN. ÚTVEGGIR ERU MÚRADIR AD INNAN OG STEINADIR AD UTAN Í SAMA LJÓSA LIT OG HÚSID SJÁLFT. ÞAK KLETT VIDURKENNDUM ÞAKDÚK OG BÁRUSTÁLI MED 225 mm STEINULLAREINANGRUN UPPIBYGGT AF TIMBURSPERRUM. HEILDARSTÆRD BÍLGEYMSLU ER 35,0M<sup>2</sup> OG 99,8 RM

LN. 103282  
 STGR. 1.246.011  
 818 M<sup>2</sup>

BREYTINGAR	NR.	DAGS.	BREYTING	SB.

K.J. HONNUN EHF 091162-3509  
 TEL. 554-5232  
 TEL. 899-3234  
 E-MAIL kjhonnun@nir.is

HONNUN - SKIPULAG - RÁÐGGJÖF  
 KJANTAN RAÐFERÐIRN FRIÐISA 270365-3539  
 JÓNNA HALLDÓRSDÓTTIR BYGGINGARFR.

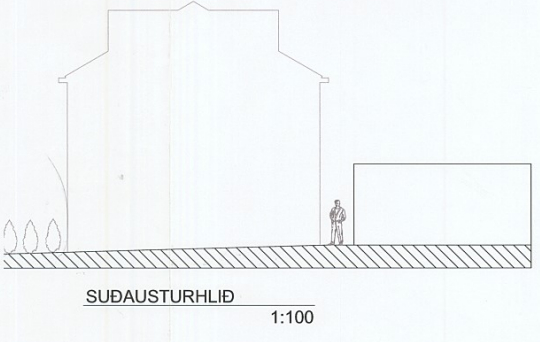
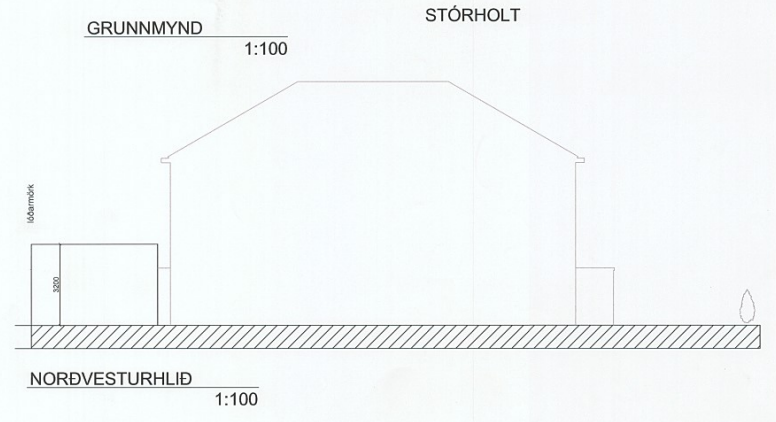
SAMBYGGT  
 VERN  
 STÓRHOLT 17  
 REYKJAVIK

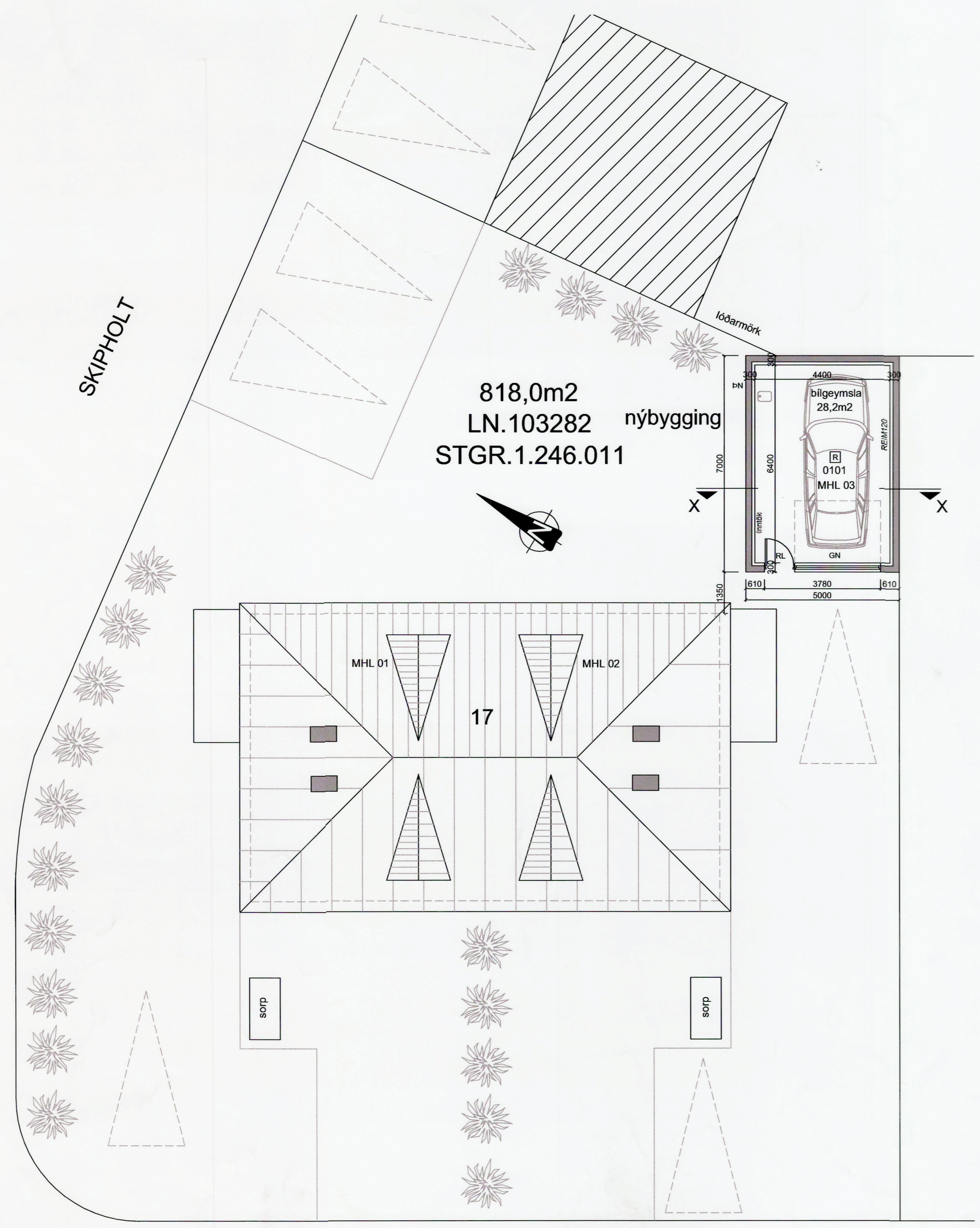
TEKING  
 BÍLGEYMSLA - GRUNNMYND, AFSTÖÐUM,  
 ÚTLIT, SNEIDING OG BYGGLÝSING

KVÆÐI  
 1:100, 1:500

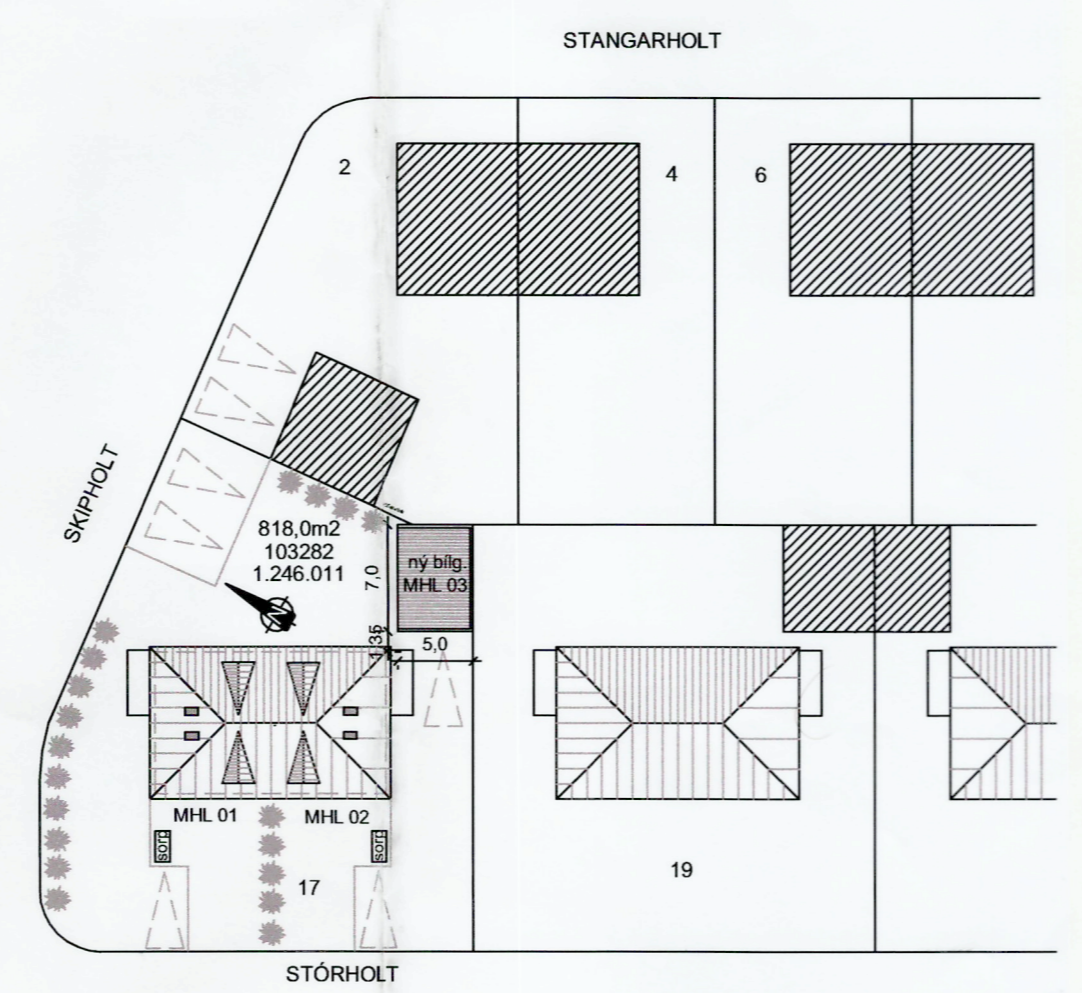
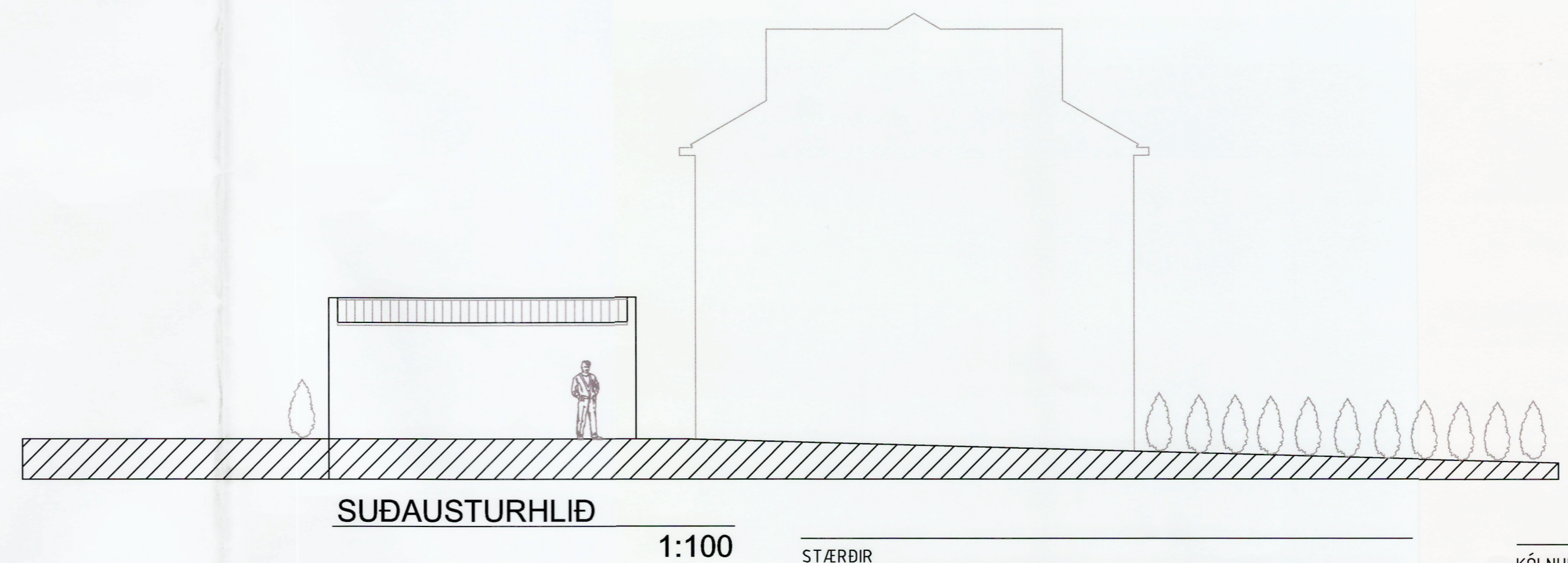
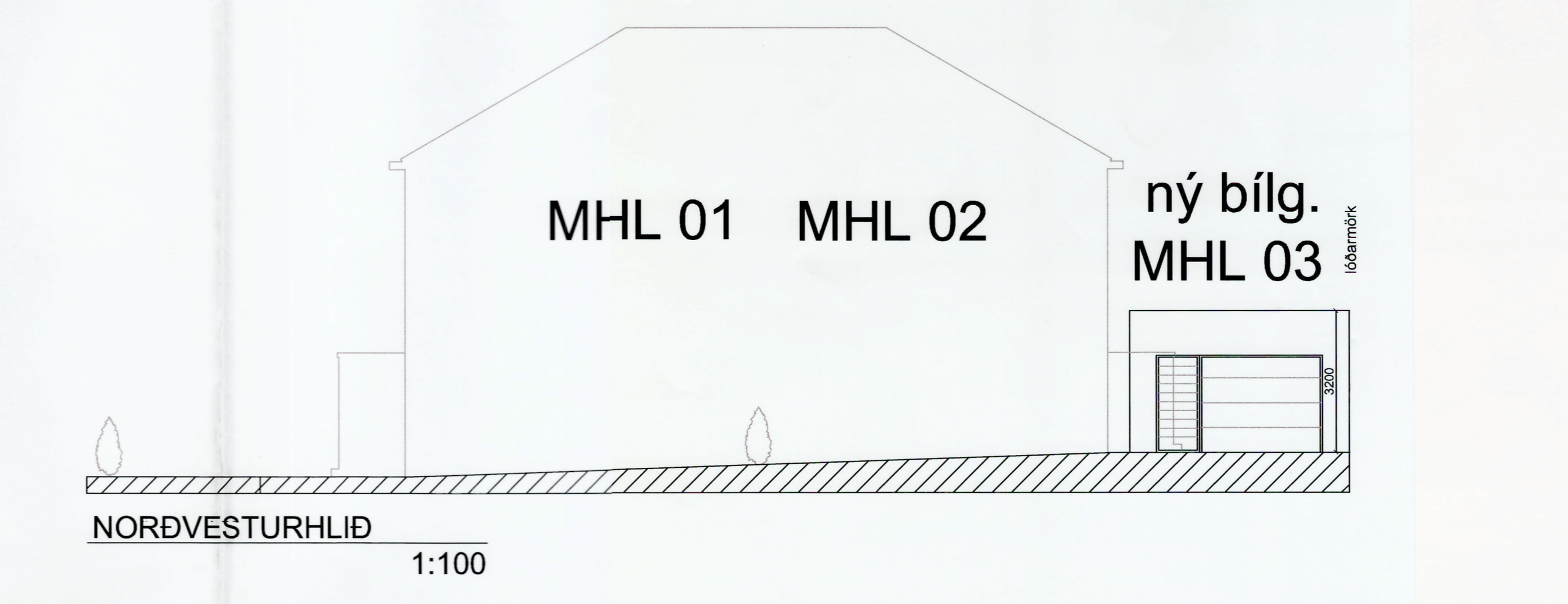
DAGS  
 05.12.2011  
 TEKING NR.  
 KR, JMH

MÁL NR. 43939

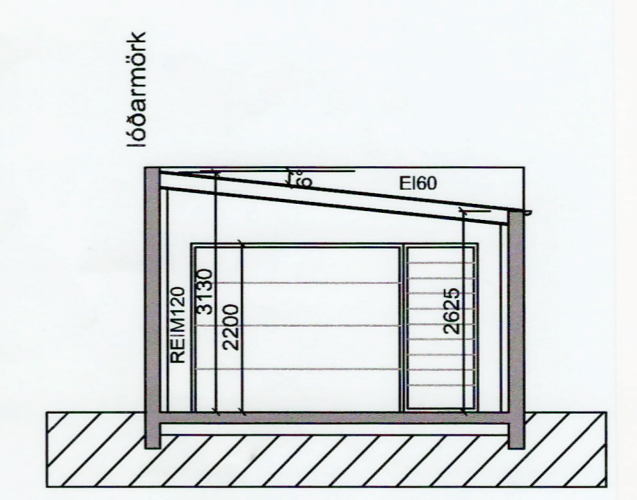
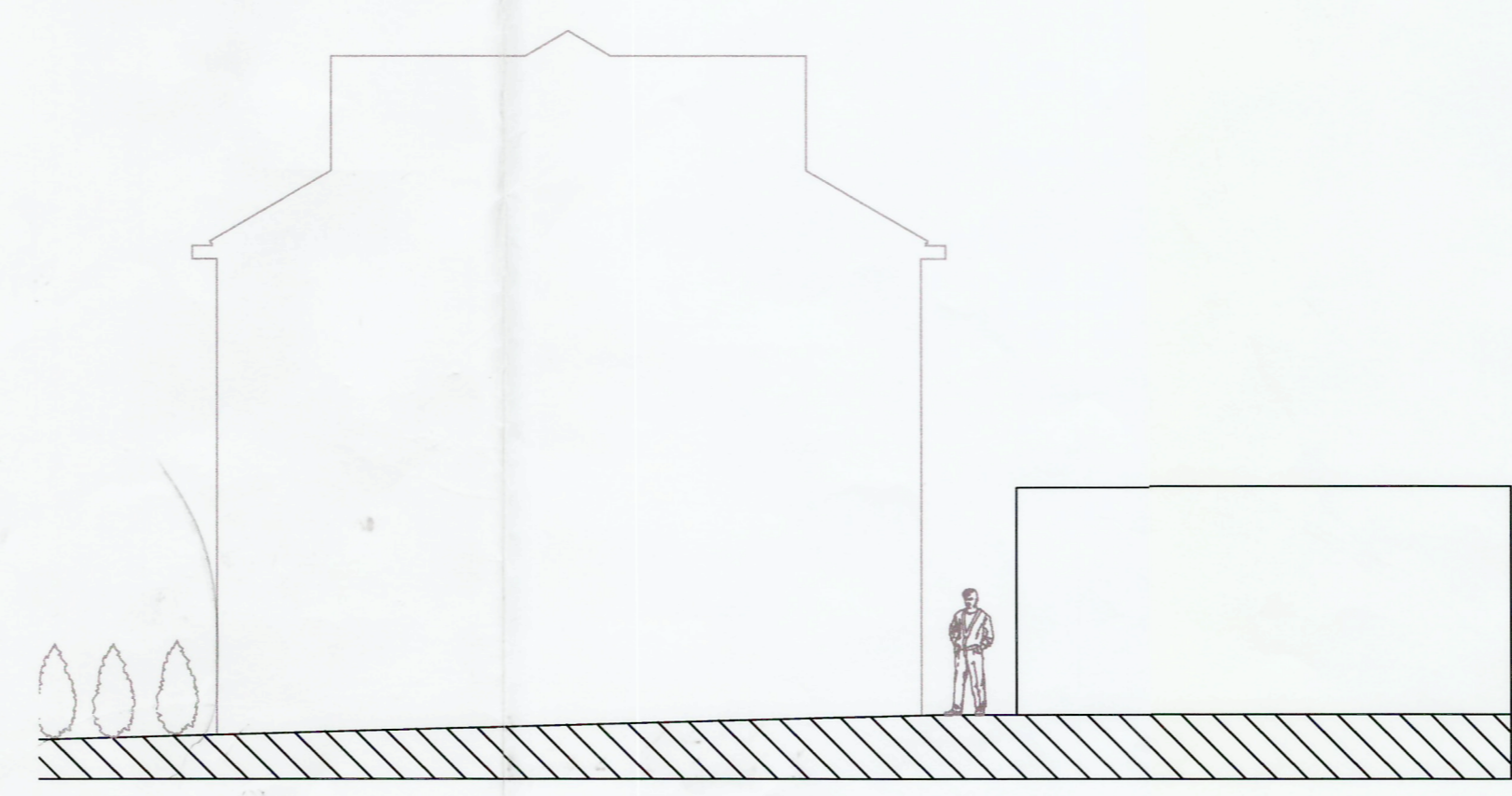




GRUNNMYND 1:100



AFSTÖÐUMYND 1:500



STÆRDIR		
MATSHLUTI 01 OG 02	522,6m <sup>2</sup>	14,00,0m <sup>3</sup>
MATSHLUTI 03	35,0m <sup>2</sup>	99,8m <sup>3</sup>
SAMTALS	557,6m <sup>2</sup>	14,99,8m <sup>3</sup>
STÆRD LÓÐAR	818m <sup>2</sup>	
NÝTINGARHLUTFALL	0,68	

KÓLNUNARTÖLUR (HÁMARKSGILDI)
ÚTVEGGIR 0,4W/m <sup>2</sup> K
ÚTV. (VEGGIÐ MEDALTAL) 0,85W/m <sup>2</sup> K
ÞAK 0,2 W/m <sup>2</sup> K
GÓLF Á FYLLINGU 0,3 W/m <sup>2</sup> K
GLUGGAR OG GLER 2,0 W/m <sup>2</sup> K
HURÐAR 3,0 W/m <sup>2</sup> K

BYGGINGARLÝSING:  
 LÓÐARHAFI (02-01) AÐ STÓRHOLTI 17, SEM ER STAÐSTEYPT FJÖLBÝLISHÚS Á TVEIMUR HÆÐUM ÁSAMT KJALLARA FYRIRHUGAR AÐ BYGGJA BÍLGEYMSLU Á EINNI HÆÐ VÍÐ SUD- AUSTURHLIÐ HÚSS MHL02, ENGAR BREYTINGAR ERU Á HÚSI. SÖKKLAR, ÚTVEGGIR OG OG BOTNPLATA ER ERU STAÐSTEYPT MED JÁRNBENTRI STEINSTEYPU. BOTNPLATA OG SÖKKLAR ERU EINANGRADIR MED 100MM PLASTEINANGRUN. ÚTVEGGIR ERU EINANGRADIR AÐ INNAN MED 100MM PLASTEINANGRUN. ÚTVEGGIR ERU MÚRADIR AÐ INNAN OG STEINADIR AÐ UTAN Í SAMA LJÓSA LIT OG HÚSID SJÁLFT. ÞAK KLÆTT VIBURKENNUM ÞAKDÚK OG BÁRUSTÁLI MED 225 mm STEINULLAREINANGRUN UPPBYGGT AF TIMBURSPERRUM.  
 HEILDARSTÆRD BÍLGEYMSLU ER 35,0M2 OG 99,8 r m

LN. 103282  
 STGR. 1.246.011  
 818 M2

BREYTINGAR			
NR.	DAGS.	BREYTING	SR.

K.J. HÖNNUN EHF 091162-3509  
 TEL: 554-3232  
 599-3234  
 E-MAIL: kjhonnun@vsn.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF  
 KJARTAN RANFNISSON FRÍÐSA 270385-3539  
 JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. 091162-3509

SAMBÝKT  
 VERK  
 STÓRHOLT 17  
 REYKJAVÍK

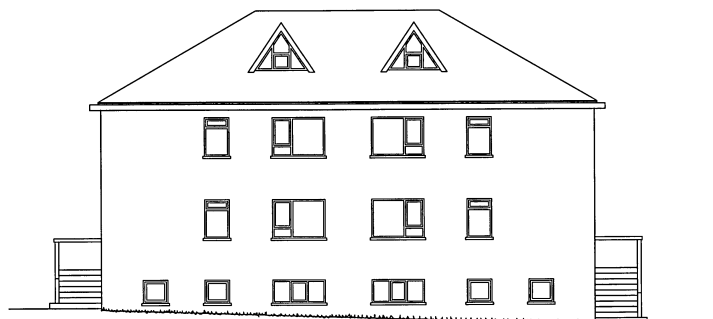
TEKNING  
 BÍLGEYMSLA - GRUNNMYND, AFSTÖÐUM,  
 ÚTLIT, SNEIÐING OG BYGG.LÝSING

KVARDI  
 1:100, 1:500

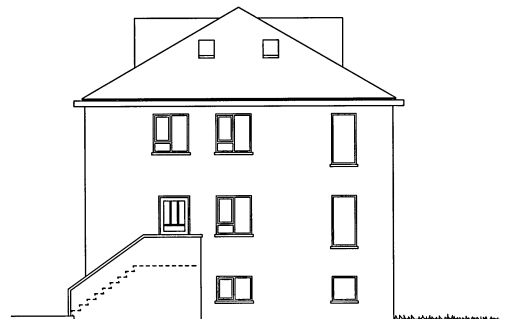
DAGS.  
 05.12.2011  
 TEKNAÐ AF  
 KR, JMH

TEKNING NR.  
 10-01

MÁL.NR. 43939



norðvesturhlíð



norðvestur

Skipholt

N



suðvesturhlíð

Stórholt 17						
matshl.	01	01	02	02	03	03
	m2	m3	m2	m3	m2	m3
kjallari	83,2	206,7	83,2	206,7		
1. hæð	73,8	212,0	73,8	212,0	57,0	167,0
2. hæð	75,2	212,0	75,2	212,0		
ris	42,3	107,4	42,3	107,4		
samtals	274,5	738,1	274,5	738,1	57,0	167,0
brúttó m2 á lóð alls:					606,0	
lóðarstærð					818,0	
nýtingarhlutfall lóðar:					606 / 818 = 0,74	

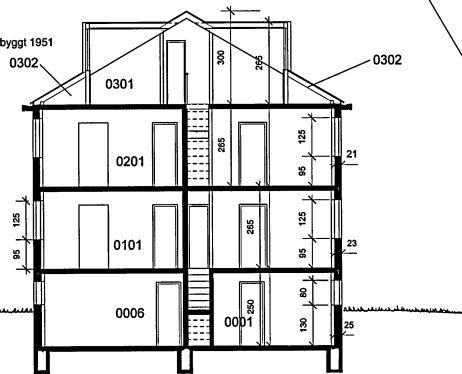


MÁL.NR. 4 2 6 3 6



suðaustur

Íbuðarhúsið er stensteypt, húsið með stensalla að utan, einangrað og murhuðað að innan. Pakið er búrámakið timburpak. Samkvæmt fasteignaskrá er húsið byggt 1951.



Sneiðing a-a

Stensteypt íbuðarhús með búrámakiðdu pakki útvæggi eru murhuðaðir og stendur

Afstöðumynd, mkv. 1:500

Báður Ísleifsson teiknaði húsið í júní 1949

Stórholt 17

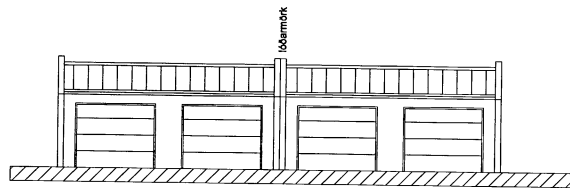
Reykjavík

reyndartekningar af húsi á lóðinni nr 17, núverandi fyrirkomulag innanhúss, ný grunnmynd nshæðar

teiknað 15.10.2002, utlit og sneiðing í mkv 1:100, teikning nr 2 afstöðumynd í mkv 1:500 uppfærð 8.3.2011

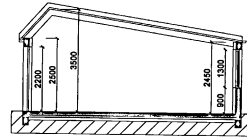
Trausti Leósson byggingafræðingur Leiutanga 16, Mosfellsbæ  
 kt. 310846-3769, gsm 824 2588, netfang traustile@internet.is

*Trausti Leósson*



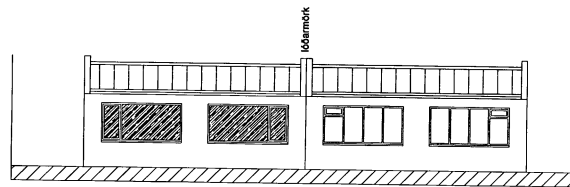
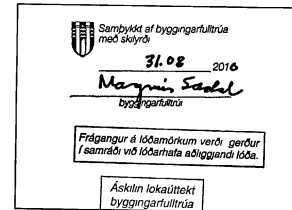
TVÖFÖLD BÍLGEYMSLA - ÚTLIT NORÐUR

1:100



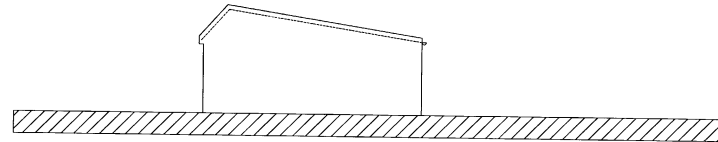
SNEIÐING X-X

1:100



TVÖFÖLD BÍLGEYMSLA - ÚTLIT SUÐUR

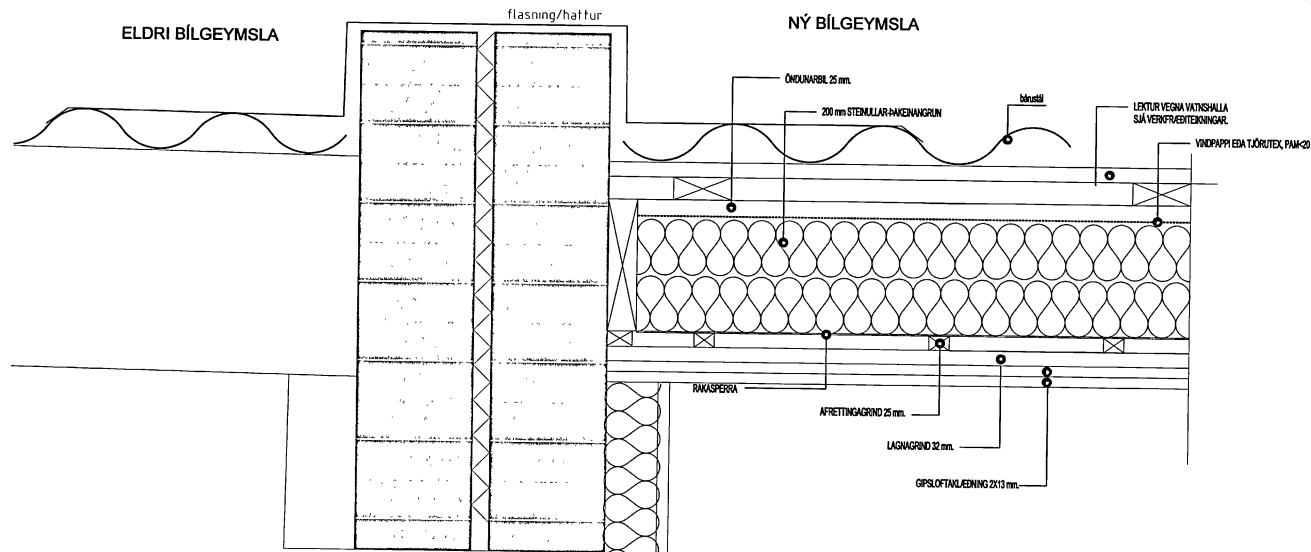
1:100



TVÖFÖLD BÍLGEYMSLA - ÚTLIT VESTUR

1:100

MÁL. NR. 4 1 4 2 2



SÉRTEIKN. AF FRÁGANGI BÍLG. Á LÓÐARMÖRKUM

1:5

NR.	DAGS	BREYTING	Sp
1	06.07.2010	skráningastíflur	
2	06.07.2010	bætt við deili af frágangi úrveggja á lóðarm	
3	06.07.2010	bætt við brunamerkingum	

K.J. HÖNNUN EHF 091162-3509  
 TEL 554-3232  
 TEL 898-3234  
 E-MAIL khonnun@veir.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÆÐGJÖF  
 KJARTAN RAFNSSON FRIÐSA 270065-5539  
 JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR 091162-3509

SAMBYKKT

VERK STÓRHOLT 17  
 REYKJAVÍK

TEKNIÐG BÍLSKÚR - ÚTLIT, SNEDIÐG OG SÉRTEIKNING

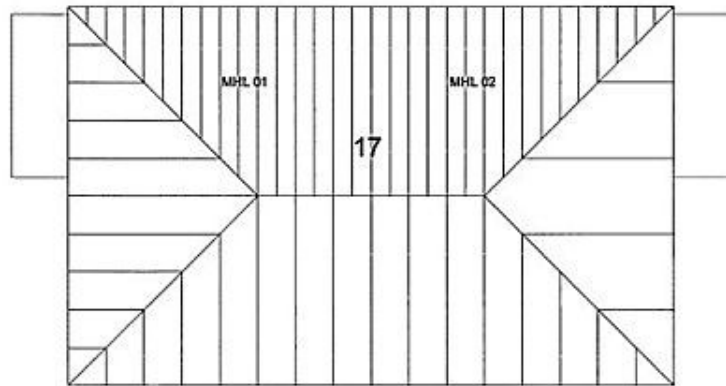
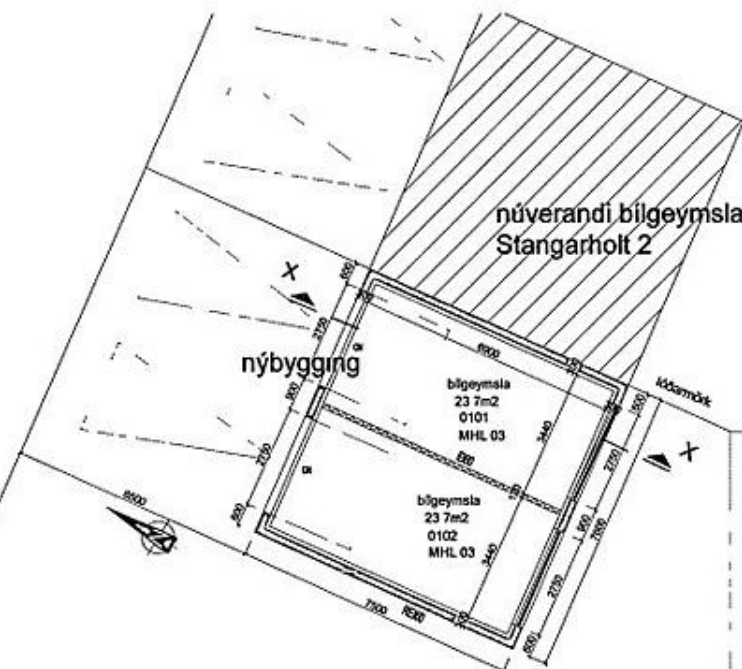
KVÆÐG 1:100, 1:5

DAGS 12.04.2010  
 TEKNIÐG AF KR

TEKNIÐG NR.

10-01

SKIPHOLT

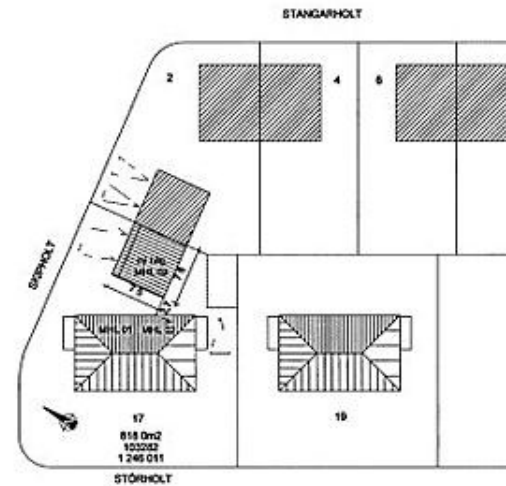


818,0m<sup>2</sup>  
103282  
1 246 011

GRUNNMYND

1 100

STÓRHOLT



AFSTÖÐUMYND

1 500

STÆRDIR

MATSHLUTI 01 OG 02	522,6m <sup>2</sup>	1400,0m <sup>3</sup>
MATSHLUTI 03	57,0m <sup>2</sup>	167,0m <sup>3</sup>

SAMTALS	579,6m <sup>2</sup>	1567,0m <sup>3</sup>
---------	---------------------	----------------------

STÆRD LÓÐAR	818m <sup>2</sup>
NYTINGARHLUTFALL	0,7

SKYRINGAR

FYRIRHUGAÐ ER AÐ BYGGJA TVÖFALDA BÍLGEYMSLU Á LÓÐINI STÓRHOLT 17 Í REYKJAVÍK. BÍLGEYMSLAN ER VIÐ NORÐAUSTUR LÓÐARMÖRK LÓÐARINNAR 57,6M<sup>2</sup> OG VERÐUR HANN STAÐSTEYPTUR, SEM HVÍLIR Á STEYPTUM SÖKKLI OG PLÖTU MEÐ JÄRNBENTRI STEYPU. ÞAK ER TIMBURÞAK MEÐ EINANGRUN Á MILLI SPERRA KLÆTT MEÐ BÄRUSTÁLI. BÍLGEYMSLA VERÐUR EINS OG NÚVERANDI BÍLGEYMSLA AÐ STANGARHOLT 2 AÐ UTLITI, STÆRD OG HÆÐ EINNIG VERÐUR SAMI GÓLFKÓTI. KLÆÐNINGAR VERÐA Í FLOKKI 1.

KÖLNUNARTÖLUR (HÁMARKSGILDI)

UTVEGGIR 0,4W/m<sup>2</sup>K  
UTV (VEGIÐ MEÐALTAL) 0,85W/m<sup>2</sup>K  
ÞAK 0,2 W/m<sup>2</sup>K  
GÓLF Á FYLLINGU 0,3 W/m<sup>2</sup>K  
GLUGGAR OG GLER 2,0 W/m<sup>2</sup>K  
HURÐAR 3,0 W/m<sup>2</sup>K

Sambýkt af byggingarlutna með skýrð

31.08 2010

Mayrín Sæll  
byggingarlutna

Frágangur á lóðarmörkum verður gerður í samráði við lóðarhata aðbyggandi lóða

Askinn lokauftekt byggingarlutna

MÁL NR. 41422

BREYTINGAR

NR.	DAGS	BREYTING	Þ
1	05.07.2010	áskringingarlutur	
2	05.07.2010	bætt við deili af frágangi úrveggja á lóðarm	
3	05.07.2010	bætt við brunamerkingum	

K J HÖNNUN EHF 091142 3509  
TEL 554-3232  
TEL 899-3234  
E MAIL hjonnun@wan.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÓF  
KJARTAN RAFNESSON FERDGA  
JÓN H. HALLDÓRSSON BYGGINGARFR 270365-3539  
091142 3509

SAMÞYKT

VERK: *Jon Sæll*  
STÓRHOLT 17  
REYKJAVÍK

TEKING  
BÍLSKUR - AFSTÖÐUMYND, GRUNNMYND  
OG BYGGINGALÝSING

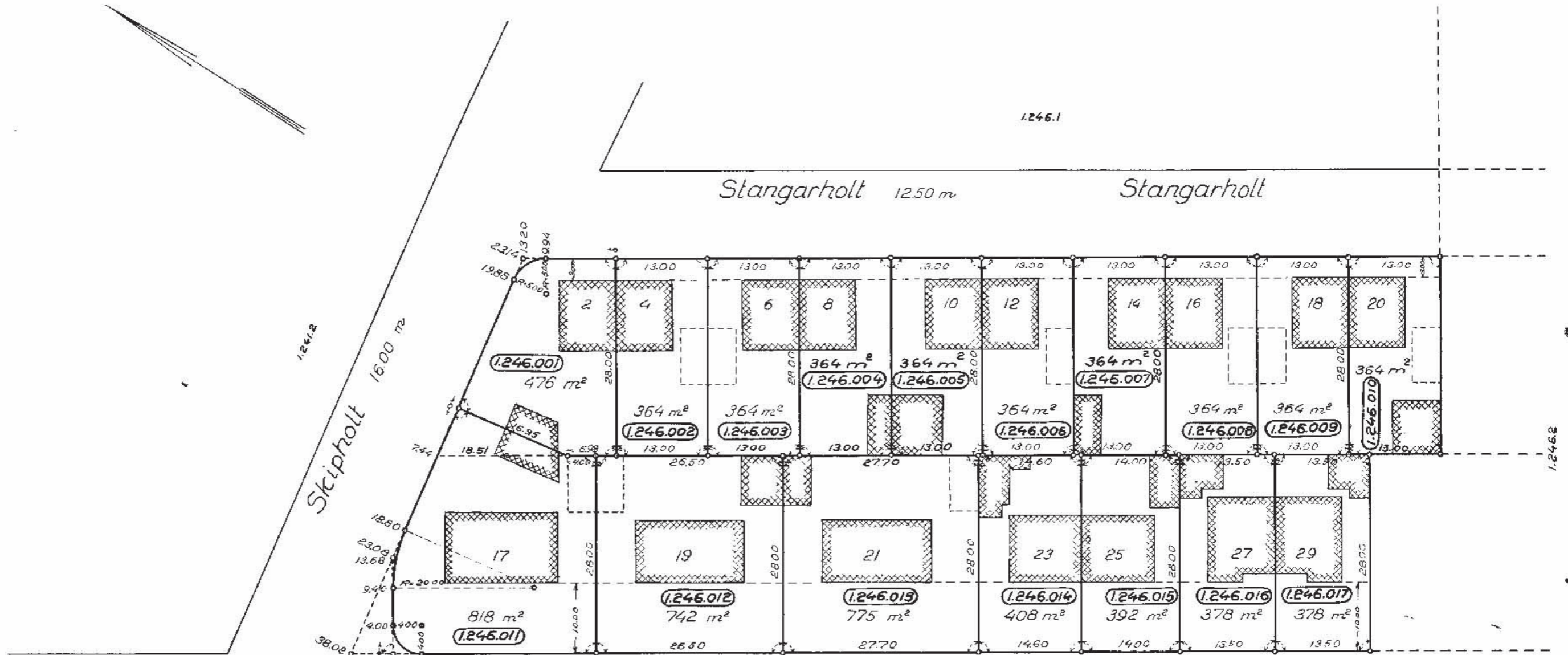
KVÆRI  
1 100

DAGS  
12.04.2010  
TEKING AF  
KR

TEKING NR.

10-02





Útgáfudagur: 1 nóvember 1948

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

HverfisSKIPULAG  
í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi

Ég vil með þessu bréfi taka heilshugar undir athugasemdir Lísu Ann Hartranft - # 10  
– birtar 10.01.24.

Það er mitt álit að ekki er þörf á Holtatorgi á þessu svæði – nóg af útivistarsvæðum og torgum í hverfinu – en gífurlegur skortur á bílastæðum (er ekki að tala um Hlíðar svæðið – bara hér í Holtunum ).

Þannig tel ég glapræði að svipta okkur hverfisbúum og gestir þessi bílastæði sem eru á horni Einhólts og Skipholts.

Það má minnst á að það eru vænir garðar sem fylgja öllum vestur húsin við Einholt (til sameiginlegra afnota fyrir íbúa).

Góðir og frekar stórir garðar eru við húsin á Háteigsvegi, Einholt, Meðalholt, Stórholt og Skipholt.. Skortur á garði/görðum fylgir kannski nýjast fjölbýlis bygginguna á horni Skipholts og Stórhólts ?

Einnig vil ég mótmæla alfarið að hugsanlegt verður að leyfi verði leyfi veitt fyrir svölum og/eða hækkun á risi við áðurnefndar götur

– þ.e.a.s. „gömlu verkó“ húsin. Þessi hús hafa sögulegt og menningarlegt gildi – sérstaklega Meðalholt þar sem er

heilsteyppt götumynd og öll húsin eins. Það er annað en í Norðurmýrina og víða þar sem flest hús hafa sitt séreinkenni.

Það myndi gjörbreyta götumynd Meðalholts ef það væri „hibbs og habbs“ svalir hér og hækkun á risi þar – sitt á hvað.

Anna B. Saari  
íbúi í Meðaholt  
síðan 1994.

**Höfundur:** Anna Beverlee Saari/absaari1@hotmail.com

**Sent inn þann:** 10.01.2024

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Góðan dag. Í tillögum að hverfisSKIPULAGI eru settar fram hugmyndir að hóflegum heimildum til viðbygginga. Og jafnvel nýrra bygginga, svo sem raðhúsa inn á lóðum virðulegra fjölbýlishúsa byggðum 1963. Einnig hugmyndir um að bæta heilli hæð ofan á viðkomandi fjölbýlishús og lyftustokkum þremur utan á. Ja hérna þetta er víst ekkert mál að framkvæma svona smáræði. Og þetta er í deiliskipulagi frá Miklubraut að Háaleitisbraut þar sem biðlað er til allra íbúa þessara blokka að taka þátt í að "þróa nýjar íbúðir sem vantar svo sárlega" og að garðarnir sem við þær standi séu ekki nýttir. Mér finnst þetta ótrúleg hugkvæmni og ásælni yfirvalda í eigur fólks og frábið mér slíkar tillögur. Við höfum það gott í Skipholti 43 til 47 og viljum hafa okkar fjölbýlishús og garð (teiknuðum af landslagsarkitekt með sandkassa og rólum og matjurtakössum og körfuboltavelli) í friði fyrir tillögum sem valda manni vanlíðan og ótta.

**Höfundur:** Bergþóra Skarphéðinsdóttir/bergthora243@gmail.com

**Sent inn þann:** 18.01.2024

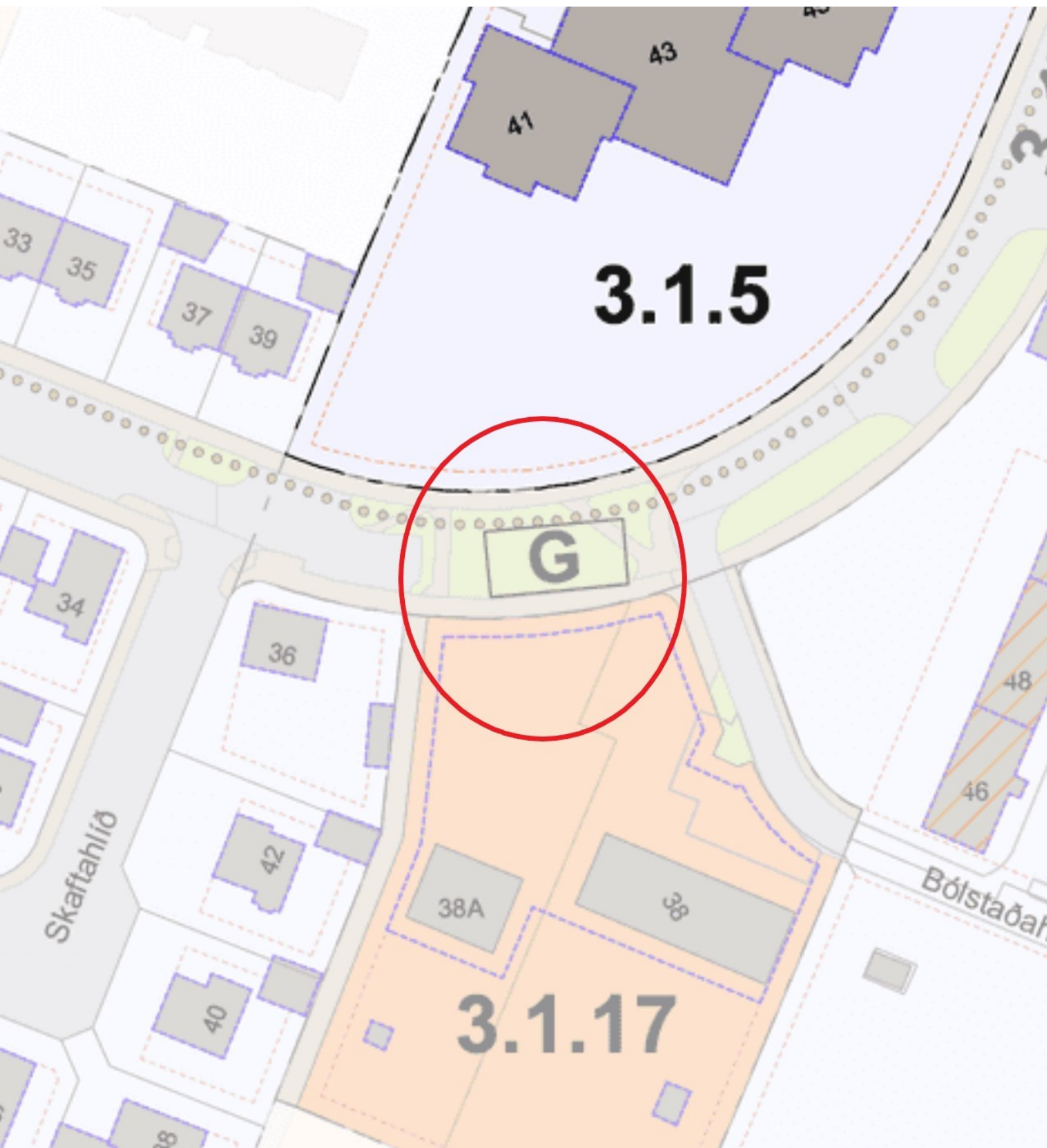
**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Skortur er á torgum eða dvalarstöðum norðanmegin við Miklubraut. Það er reitur á milli skipulagssvæða 3.1.5 og 3.1.17, merktur með G á mynd. Í dag er svæðið ekki nýtt nema fyrir gæsir. Til dæmis væri hægt væri að sameina þetta svæði við part af 3.1.17 og gera betra dvalar-, leiksvæði eða torg fyrir íbúa að njóta. Á svæði 3.1.5 er Samfélagshús og mætti sjá tækifæri í því að gera betri dvalarsvæði á þessum stað jafnt fyrir þá sem sækja samfélagshúsið og leikskólaþjónustu.

**Höfundur:** Bryndís Björk Arnardóttir/bryndisbjar@gmail.com

**Sent inn þann:** 11.01.2024



**3.1.5**

**G**

**3.1.17**

Skaftahlíð

Bólstaðahlíð

**Varðar mál nr. 873/2023.**

**Athugasemdir við rauða flokkun húsa í tillögu að hverfisSKIPULAGI Hlíðahverfis.**

Ég undirrituð geri eftirfarandi athugasemdir við mál nr.873/2023 : HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi.

**Athugasemd við hverfisvernd húsa í rauðum flokki.**

Á bls. 193 í skýrslu 223: Byggðakönnun I. hluti segir:

Niðurstaða Borgarsögusafns er að í Hlíðahverfi (3.2) séu 31 hús, sem standa sem stakstæð hús eða sem hlutar af parhúsum, sambyggðum húsum eða húsaröðum, sem hafi hátt varðveislugildi og þá byggingarlistarlegu, menningarsögulegu eða umhverfislegu sérstöðu að ástæða sé til að leggja til hverfisvernd þeirra í rauðum flokki í skipulagi.

Af 31 byggingu sem lagt er til að fái rauða flokkun (einstök bygging) í Hlíðarhverfi (3.2) eru 25 íbúðarbyggingar og 6 byggingar sem hýsa atvinnurekstur eða opinberar stofnanir.

**Barmahlíð**

Af 25 íbúðarbyggingum sem lagt er til að lendi í rauðum flokki hverfisverndar eru 8 þeirra (32%) staðsett á þeim stutta hluta Barmahlíðar sem liggur á milli Lönguhlíðar og Reykjahlíðar. Þ.e. nr. 10-12, 11–13, 14-16, 18-20, 19–21, 22-24, 23-25 og 27-29. Af þeim 13 húsum sem afmarkast af þessu svæði Barmahlíðar er lagt til að 8 þeirra (62%) falli undir rauðan flokk hverfisverndar.

Þessi hús eiga það öll sameiginlegt að þar hefur þak ekki verið hækkað. Þó hefur ýmsu verið breytt, þakkantar fjarlægðir, svalir stækkaðar, málað yfir steininguna á húsum 10-16 (skv. skýrslu 223, en sjálf held ég að þessi hús hafi mögulega aldrei verið steinuð) og gluggasetningu breytt.

Það verður að segjast eins og er að hvergi kemur skýrt fram hvaða kvaðir eða hlunnindi fyrir húseigendur fylgja þessari rauðu flokkun sem yfirvaldið boðar. Þýðir þetta að eigendur þessara húsa eigi aðgang að sjóðum til þess að koma húsunum aftur í upprunalegt horf? Eða þýðir þetta minna frelsi til breytinga, t.a.m. hækkunar á þaki og fjölgun íbúða, líkt og öll hin húsin í götunni hafa fengið heimild fyrir? Í fljótu bragði virðist þessi flokkun húsa í rauðan flokk vera hjáleidd stjórnvalda til þess að koma kvöðum húsafriðunar á húseigendur án þess að þurfa að uppfylla lagalegar skyldur lögformlegrar húsfriðunar um þinglýsingar, stuðning úr húsfriðunarsjóði, niðurfellingu fasteignagjalda og fleiri útgjaldaliða fyrir ríki og sveitarfélög.

Ég skil sagnfræðileg og menningarleg rök fyrir varðveislugildi húsa. En ekki verður annað séð en að val á húsum í rauða flokkun í Barmahlíð ráði einungis sú staðreynd að ekki hefur þegar verið komið fyrir aukaíbúð með hækkun á þaki í þeim. Sambærileg og nánast alveg eins hús við sama gatnahluta, hvað grunnteikningu varðar, sleppa við þessa rauðu flokkun, hafi þak þeirra þegar verið hækkað. Vart er hægt að fullyrða að meðalhófs hafi verið gætt með rauðri flokkun á 62% allar húsa á þessum stutta götubút.

Betri aðferðafræði og meðferð fjármagns væri að velja aðeins eitt þeirra húsa sem þarna er fyrirhugað að rauðflokka og friða það frekar skv. lögum um húsafriðun og gera það

mynduglega! Með samþykki, áhuga, vilja og jafnvel umsóknum húseigenda ásamt fjárhagslegum stuðningi til þess að færa viðkomandi hús sem næst upprunalegri mynd, í samstarfi við til þess bæra aðila.

### **Andmæli I**

Sem eigandi íbúðar í Barmahlíð 14, leggst ég gegn flokkun húseignarinnar í Barmahlíð 14-16 í rauðan flokk á meðan eigendum þess og beinum hagsmunaaðilum hefur ekki verið gert ljóst nákvæmlega hvaða takmarkanir, kvaðir eða kostir fylgja þessari flokkun, hvernig þær kvaðir gætu hugsanlega tekið breytingum á næstu árum og á hvern hátt rauð flokkun auki eða dragi úr fjárhagslegu verðmæti eignar.

### **Andmæli II**

Verði flokkun eignar minnar í rauðan flokk til þess að hvorki ég né framtíðareigendur húss míns geti lyft þakinu og komið fyrir auka íbúð, líkt og svo margir hér í kring, eða framkvæmt lítilsháttar breytingar sem í sambærilegum húsum hafa verið samþykktar og þykja almennt sjálfsagðar, leggst ég alfarið gegn rauðri flokkun á húseign minni og þeirri frelsissviptingu og eignaskerðingu sem slík flokkun yrði.

### **Andmæli III**

Þá geri ég athugasemd við það að í kynningu á nýju, og að mörgu leyti mjög góðu hverfisskipulagi, skuli ekki vera haft fyrir því að hafa sérstaklega samband við húseigendur þeirra 25 íbúðarhúsa í þessum hluta Hlíðarhverfis (3.2) sem ég tel að verði fyrir beinum íþyngjandi og eignaskaðandi breytingum á eignum sínum og þeim kynntir nákvæmlega kostir og gallar hverfisverndaðra húsa í rauðum flokki; fjárhagslegir, listfræðilegir, menningarlegir, sögulegir og umhverfislegir.

Virðingarfyllst,  
Bryndís Loftsdóttir

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Umsögnin varðar mál nr. 873/2023, rauða flokkun húsa í Barmahlíð þar sem þak hefur ekki verið hækkað.

Undirrituð eru eigendur 2. hæðar í Barmahlíð 22. Við tökum að öllu leyti undir athugasemdir Bryndísar Loftsdóttur # 21 frá 12.01.2024. Skýra þarf hvað rauð flokkun fæli í sér og hvort henni fylgi stuðningur til að halda húsunum í upprunalegri mynd.

Verði af rauðri flokkun húsa mun það væntanlega m.a. hafa áhrif á leyfi til að lyfta þökum. Fyrri eigendur okkar húss og fleiri húsa sem lagt er til að falli undir rauða hverfisvernd leituðu að sögn eftir slíkri heimild við skipulagsyfirvöld fyrir um 15 árum og fengu þau svör að hófleg hækkun kæmi til greina.

Virðingarfyllst,  
Dagný Guðmundsdóttir  
Sigurður Jónsson

**Höfundur:** Sigurður Jónsson/sigjons1@gmail.com

**Sent inn þann:** 31.01.2024



Ellert Þór Jóhannsson  
UMSÖGN BIRT 12.01.2024

Góðan dag.

Ég er íbúi á Flókagötu á móts við Klambratún og er því umhugað um að skipulag á túninu heppnist vel og að túnið nýtist íbúum hverfisins sem og borgarbúum öllum. Í hverfisskipulaginu sem hér er fram sett eru nokkur atriði sem varða Klambratún sem ég geri athugasemdir við.

Um Klambratún segir í skipulaginu (Almenn greinargerð bls 32):

„Klambratún fær hverfisvernd. Garðurinn styrktur í sessi sem hjarta hverfisins og borgarhlutans. Meginstefna fyrir svæðið er að stuðla að aukinni fjölbreytni á svæðinu og bæta þá aðstöðu sem fyrir er.

Afmarka lausagöngusvæði fyrir hunda á Klambratúni þar sem áður var verkbækistöð Reykjavíkurborgar sem fyrirhugað er að víki af svæðinu.“

Ég gleðst yfir því að mikilvægi Klambratúns sé undirstrikað í skipulaginu og vona að til verði heildarstefna fyrir túnið allt. Svæðið sem rætt er um að verði hundagarður er núna mjög frábrugðið öðrum hlutum túnsins. Reiturinn er umkringdur belti glæsilegra grenitrjáa sem eru áratugagömul og flest yfir 15 metra há. Það er mjög mikilvægt að þetta trjábelti fái að halda sér fái þetta svæði nýtt hlutverk, þar sem trén skapa skjól, bæði á Flókagötu og á túninu sjálfu þar sem lítið er um skjólsæla staði. Þetta kom berlega í ljós síðastliðið vor þegar stormur í maí olli usla á trjágróðri víða um borgina þar sem græn tré sortnuðu og misstu allt brum og lauf. Þökk sé þessu skjólbelti og öðrum háum trjám norðanmegin á túninu urðu nær engar skemmdir á gróðri í gördum á Flókagötu ofan Reykjahlíðar. Mér finnst að finna eigi þessum reit hlutverk þar sem trjábeltið fær notið sín. T.d. gæti verið vel til fundið að hafa þar tehús og garð í japönskum stíl, ef til vill mosavaxinn með gosbrunnum, rennandi vatni og aðstöðu fyrir hugleiðslu og líkamsrækt innan um tré við lækjarnið. Þar sem þessi reitur er það vel afmarkaður gefst þar tækifæri til að halda honum sérstökum og hafa þar einhvers konar athvarf frá öðrum hlutum túnsins og ys og þys borgarinnar. Mér finnst einnig frekar í samræmi við stefnu borgarinnar um styrkja garðinn í sessi sem hjarta hverfisins að þessi einstaki reitur nýtist öllum íbúum þess frekar en afmörkuðum hópi hundaeigenda.

Ég hef einnig velt því fyrir mér hvernig best er að styrkja Klambratún enn frekar og hlúa að mannlífinu þar. Að mínu mati fer best á því að sem flestir geti notið túnsins og þar sé pláss fyrir börn og fullorðna til að sinna fjölbreyttum leik og áhugamálum. Undanfarin ár hefur túnið breyst mikið, stór hluti þess hefur verið hellulagður og búið til einhvers konar útleikhús auk þess sem svokallað „frisbígolf“ hefur orðið æði umfangsmikið og eru stórir hlutar túnsins nýttir undir það. Þetta hefur vissulega aukið fjölbreytni svæðisins en að sama skapi takmarkað möguleika til að nýta það á annan hátt. Vissulega er þó skynsamlegt að setja upp aðstöðu til fjölbreyttar notkunar og ef til vill ástæða til að skilgreina nánar sérstaklega notkun ákveðinna svæða innan túnsins. Það má þó ekki verða þannig að túnið verði fyrst og fremst verustaður fyrir ákveðna sérhagsmunahópa eins og frísbiunnendur og hundaeigendur á kostnað annarra.

Ég fagna því sérstaklega að sjá eftirfarandi hampað í hverfisskipulaginu (Almenn greinargerð... bls. 37):

- Stefnit er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurrækt á einkalóðum og borgarlandi.
- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órókstuddu raski.

Ennfremur um Klambratún (Skipulagsskilmálar, bls. 233):

- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.

Ég vona að þetta sé stefna sem fylgt verði eftir með aðgerðum en ekki orðagjálfur. Undanfarin ár hefur þróunin á Klambratúni verið í þveröfuga átt. Þar hefur verið unnið mikið grisjunarstarf þar sem hefur verið farið fram með meira offorsi og ákafa en efni standa til enda er svo komið að tiltölulega fá tré vaxa óáreið á túninu. Mörg gömul og falleg tré hafa verið felld með fremur handahófskenndum hætti og eftir standa stubbar sem sorglegur minnisvarði um horfinn tignarlegan gróður. Runnar hafa verið rifnir upp með rótum eða skornir niður við svörð. Ekki hef ég orðið var við að gróðursett séu tré eða runnar í stað þeirra sem felld eru, nema í mýflugumynd. Nú er túnið orðið berangurslegt og kuldalegt og nánast ekkert skjól þar lengur að hafa. Í stað gróskumikils svæðis sé ég núna út um stofugluggann tré á stangli, leikvöll á berangri þar sem áður var knattspyrnuvöllur og í bakgrunni hans bílaumferðina á Miklubraut. Þarna var áður fyrr skjólbelti þykks og gróskumikils gróðurs allt í kringum völinn, sem gerði hann ósýnilegan, sem og í kringum "Skeifuna", sem skapaði skjól til útivistar, og hlífði íbúum hverfisins við umferðarnið. Það er einlæg ósk mín að á Klambratúni verði gróðursetning aukin til muna svo að til verði skjólsæl afmörkuð svæði sem nýta má við leiki og útivist. Tilvalið væri til dæmis að gróðursetja berjarunna og ávaxtatré sem þrífast í skjóli þeirra.

Ég vil minna á það mikla gildi sem tré hafa í borgarumhverfinu og hvernig þau hafa verið mikilvægur þáttur í jákvæðri þróun borgarinnar, þótt það sé ef til vill ekki alltaf augljóst. Tré mynda skjól gegn vindi og í borg sem er eins vindasöm og Reykjavík skipta há tré og þéttur trjágróður gríðarlega miklu máli við að minnka áhrif roks eins og sást glögglega í fyrra vor. Einnig er mikilvægt að hafa í huga fagurfræðilegt hlutverk trjáa fyrir íbúa og gesti sem heimsækja opinber svæði eins garða og önnur almenningssvæði. Falleg gömul tré eru sjálfkrafa hluti af borgarlandslaginu og eru mjög mikilvægur hluti af mannlífinni í borginni. Það er enginn vafi um að tré skipta miklu máli fyrir almenna velsæld íbúa hverfisins og borgarinnar.

Tré hafa ekki einungis fagurfræðilegt gildi. Eitt af mikilvægustu hlutverkum trjáa er að hjálpa til við að bæta loftgæði og minnka loftmengun. Þau fjarlægja mengandi efni úr andrúmsloftinu með því að binda þau í sér í gegnum blöð og rætur. Þetta er mikilvægt hlutverk sem gagnast öllum íbúum borgarinnar og því ætti að vera mikill áhugi á að gróðursetja fleiri tré og viðhalda þeim trjágróðri sem fyrir er á Klambratúni sem og annars staðar í borgarlandinu. Í stað þess að fella há og þétt tré, ætti að leggja meiri áherslu á að hlúa að þeim og vernda þau. Borgarstjórnin ætti að setja gera meira til að vekja athygli á fallegum trjágróðri og verðlauna hann. Það er mikilvægt að græn svæði eins og Klambratún séu skipulögð með langtímahugsun sem hefur meðal annars að markmiði að efla trjágróður. Með því að tryggja að Klambratún sé skjólsæll og gróskumikill garður verður túnið meira aðlaðandi fyrir íbúa sem og aðra gesti sem um leið styrkir hlutverk túnsins sem hjarta hverfisins og borgarhlutans.

Góðan dag.

Ég er íbúi á Flókagötu á móts við Klambratún og er því umhugað um að skipulag á túninu heppnist vel og að túnið nýtist íbúum hverfisins sem og borgarbúum öllum. Í hverfisskipulaginu sem hér er fram sett eru nokkur atriði sem varða Klambratún sem ég geri athugasemdir við.

Um Klambratún segir í skipulaginu (Almenn greinargerð bls 32):

„Klambratún fær hverfisvernd. Garðurinn styrktur í sessi sem hjarta hverfisins og borgarhlutans. Meginstefna fyrir svæðið er að stuðla að aukinni fjölbreytni á svæðinu og bæta þá aðstöðu sem fyrir er.

Afmarka lausagöngusvæði fyrir hunda á Klambratúni þar sem áður var verkbækistöð Reykjavíkurborgar sem fyrirhugað er að víki af svæðinu.“

Ég gleðst yfir því að mikilvægi Klambratúns sé undirstrikað í skipulaginu og vona að til verði heildarstefna fyrir túnið allt. Svæðið sem rætt er um að verði hundagarður er núna mjög frábrugðið öðrum hlutum túnsins. Reiturinn er umkringdur belti glæsilegra grenitrjáa sem eru áratugagömul og flest yfir 15 metra há. Það er mjög mikilvægt að þetta trjábelti fái að halda sér fái þetta svæði nýtt hlutverk, þar sem trén skapa skjól, bæði á Flókagötu og á túninu sjálfu þar sem lítið er um skjólsæla staði. Þetta kom berlega í ljós síðastliðið vor þegar stormur í maí olli usla á trjágróðri víða um borgina þar sem græn tré sortnuðu og misstu allt brum og lauf. Þökk sé þessu skjólbelti og öðrum háum trjám norðanmegin á túninu urðu nær engar skemmdir á gróðri í görðum á Flókagötu ofan Reykjahlíðar. Mér finnst að finna eigi þessum reit hlutverk þar sem trjábeltið fær notið sín. T.d. gæti verið vel til fundið að hafa þar tehús og garð í japönskum stíl, ef til vill mosavaxinn með gosbrunnnum, rennandi vatni og aðstöðu fyrir hugleiðslu og líkamsrækt innan um tré við lækjarnið. Þar sem þessi reitur er það vel afmarkaður gefst þar tækifæri til að halda honum sérstöku og hafa þar einhvers konar athvarf frá öðrum hlutum túnsins og ys og þys borgarinnar. Mér finnst einnig frekar í samræmi við stefnu borgarinnar um styrkja garðinn í sessi sem hjarta hverfisins að þessi einstaki reitur nýtist öllum íbúum þess frekar en afmörkuðum hópi hundaeigenda.

Ég hef einnig velt því fyrir mér hvernig best er að styrkja Klambratún enn frekar og hlúa að mannlífni þar. Að mínu mati fer best á því að sem flestir geti notið túnsins og þar sé pláss fyrir börn og fullorðna til að sinna fjölbreyttum leik og áhugamálum. Undanfarin ár hefur túnið breyst mikið, stór hluti þess hefur verið hellulagður og búið til einhvers konar útleikhús auk þess sem svokallað „frísbíggolf“ hefur orðið æði umfangsmikið og eru stórir hlutar túnsins nýttir undir það. Þetta hefur vissulega aukið fjölbreytni svæðisins en að sama skapi takmarkað möguleika til að nýta það á annan hátt. Vissulega er þó skynsamlegt að setja upp aðstöðu til fjölbreyttar notkunar og ef til vill ástæða til að skilgreina nánar sérstaklega notkun ákveðinna svæða innan túnsins. Það má þó ekki verða þannig að túnið verði fyrst og fremst verustaður fyrir ákveðna sérhagsmunahópa eins og frísbíunnendur og hundaeigendur á kostnað annarra.

Ég fagna því sérstaklega að sjá eftirfarandi hampað í hverfisskipulaginu (Almenn greinargerð... bls. 37):

- Stefnit er að því að viðhalda fjölbreyttum gróðri í hverfinu og styðja við frekari gróðurækt á einkalóðum og borgarlandi.
- Setja fram í öllum skilmálaeiningum skilmála sem vernda núverandi gróður og tré fyrir órókstuddu raski.

Ennfremur um Klambratún (Skipulagsskilmálar, bls. 233):

- Áhersla er lögð á að viðhalda gróðri og auka trjágróður til að auka skjól og binda jarðveg.

Ég vona að þetta sé stefna sem fylgt verði eftir með aðgerðum en ekki orðagjálfur. Undanfarin ár hefur þróunin á Klambratúni verið í þveröfuga átt. Þar hefur verið unnið mikið grisjunarstarf þar sem hefur verið farið fram með meira offorsi og ákafa en efni standa til enda er svo komið að tiltölulega fá tré vaxa óáreiðt á túninu. Mörg gömul og falleg tré hafa verið felld með fremur handahófskenndum hætti og eftir standa stubbar sem sorglegur minnisvarði um horfinn tignarlegan gróður. Runnar hafa verið rifnir upp með rótum eða skornir niður við svörð. Ekki hef ég orðið var við að gróðursett séu tré eða runnar í stað þeirra sem felld eru, nema í mýflugumynd. Nú er túnið orðið berangurslegt og kuldalegt og nánast ekkert skjól þar lengur að hafa. Í stað gróskumikils svæðis sé ég núna út um stofugluggann tré á stangli, leikvöll á berangri þar sem áður var knattspyrnuvöllur og í bakgrunni hans bílaumferðina á Miklubraut. Þarna var áður fyrr skjólbelti þykks og gróskumikils gróðurs allt í kringum völlinn, sem gerði hann ósýnilegan, sem og í kringum "Skeifuna", sem skapaði skjól til útivistar, og hlífði íbúum hverfisins við umferðarnið. Það er einlæg ósk mín að á Klambratúni verði gróðursetning aukin til muna svo að til verði skjólsæl afmörkuð svæði sem nýta má við leiki og útivist. Tilvalið væri til dæmis að gróðursetja berjarunna og ávaxtatré sem þrífast í skjóli þeirra.

Ég vil minna á það mikla gildi sem tré hafa í borgarumhverfinu og hvernig þau hafa verið mikilvægur þáttur í jákvæðri þróun borgarinnar, þótt það sé ef til vill ekki alltaf augljóst. Tré mynda skjól gegn vindi og í borg sem er eins vindasöm og Reykjavík skipta há tré og þéttur trjágróður gríðarlega miklu máli við að minnka áhrif roks eins og sást glögglega í fyrra vor. Einnig er mikilvægt að hafa í huga fagurfræðilegt hlutverk trjáa fyrir íbúa og gesti sem heimsækja opinber svæði eins garða og önnur almenningssvæði. Falleg gömul tré eru sjálfkrafa hluti af borgarlandslaginu og eru mjög mikilvægur hluti af mannlífnum í borginni. Það er enginn vafi um að tré skipta miklu máli fyrir almenna velsæld íbúa hverfisins og borgarinnar.

Tré hafa ekki einungis fagurfræðilegt gildi. Eitt af mikilvægustu hlutverkum trjáa er að hjálpa til við að bæta loftgæði og minnka loftmengun. Þau fjarlægja mengandi efni úr andrúmsloftinu með því að binda þau í sér í gegnum blöð og rætur. Þetta er mikilvægt hlutverk sem gagnast öllum íbúum borgarinnar og því ætti að vera mikill áhugi á að gróðursetja fleiri tré og viðhalda þeim trjágróðri sem fyrir er á Klambratúni sem og annars staðar í borgarlandinu. Í stað þess að fella há og þétt tré, ætti að leggja meiri áherslu á að hlúa að þeim og vernda þau. Borgarstjórnin ætti að setja gera meira til að vekja athygli á fallegum trjágróðri og verðlauna hann. Það er mikilvægt að græn svæði eins og Klambratún séu skipulögð með langtímahugsun sem hefur meðal annars að markmiði að efla trjágróður. Með því að tryggja að Klambratún sé skjólsæll og gróskumikill garður verður túnið meira aðlaðandi fyrir íbúa sem og aðra gesti sem um leið styrkir hlutverk túnsins sem hjarta hverfisins og borgarhlutans.

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Sem eigandi fasteignar í húsi nr. 11 við Lönguhlíð vil ég veita neðangreinda umsögn við tillögu að hverfisSKIPULAGI Háteigshverfis, Hlíðahverfis og Öskjuhlíðarhverfis

Ég geri athugasemd við að í kafla 3.1.6 í skipulagsskilmálum, sem lýtur að tilgreindum fjölbýlishúsum við Lönguhlíð og Skaftahlíð, sé á blaðsíðu 165 lagt bann við því að útbúnar séu nýjar svalir.

Almennt geri ég ekki athugasemd við þessa takmörkun enda kann það að bæta við svölum á þau rótgrónu hús, sem kaflinn tekur til, að raska stórlega rótgróinni götumynd. Að því sögðu tel ég þessa takmörkun of víðtæka því svölum hefur verið bætt við að minnsta kosti tvær íbúðir á efstu hæð í húsunum nr. 7-11 og 13-17 við Lönguhlíð án þess að því hafi fylgt nein breyting á ytra útliti húsanna. Eina breytingin, sem af því hlaust, var að glugga á efstu hæð er breytt í svaladyr. Þeim, sem ekki veit af tilvist þessara svala, mun eflaust reynast erfitt að koma auga á að þær séu til staðar í ákveðnum íbúðum húsanna en ekki öðrum.

Í ljósi ofangreinds finnst mér sú altæka takmörkun að leggja almennt bann við því að svölum sé bætt við hin umræddu hús of víðtæk. Teldi ég eðlilegt að heimilt verði á efstu hæðum húsanna nr. 7-11 og 13-17 við Lönguhlíð að bæta svölum við þær íbúðir með sama hætti og áður hefur verið gert enda hlýst ekki af því breyting á ytra útliti húsanna og þar með ekki sú breyting á þeirri rótgrónu götumynd, sem umræddum skipulagsskilmálum er ætlað að vernda. Tel ég að ef skipulagsskilmálum verði ekki breytt frá þeirri tillögu, sem liggur fyrir, til samræmis við ofangreinda athugasemd mína felist í þeim of víðtæk takmörkun á rétti fasteignareiganda til breytinga á fasteign sinni án þess að sú takmörkun styðjist við málefnaleg sjónarmið eða lögmaett markmið um vernd götumyndarinnar við Lönguhlíð.

**Höfundur:** Ellý Alda Þorsteinsdóttir/elly.thorsteinsdottir@gmail.com

**Sent inn þann:** 17.01.2024

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

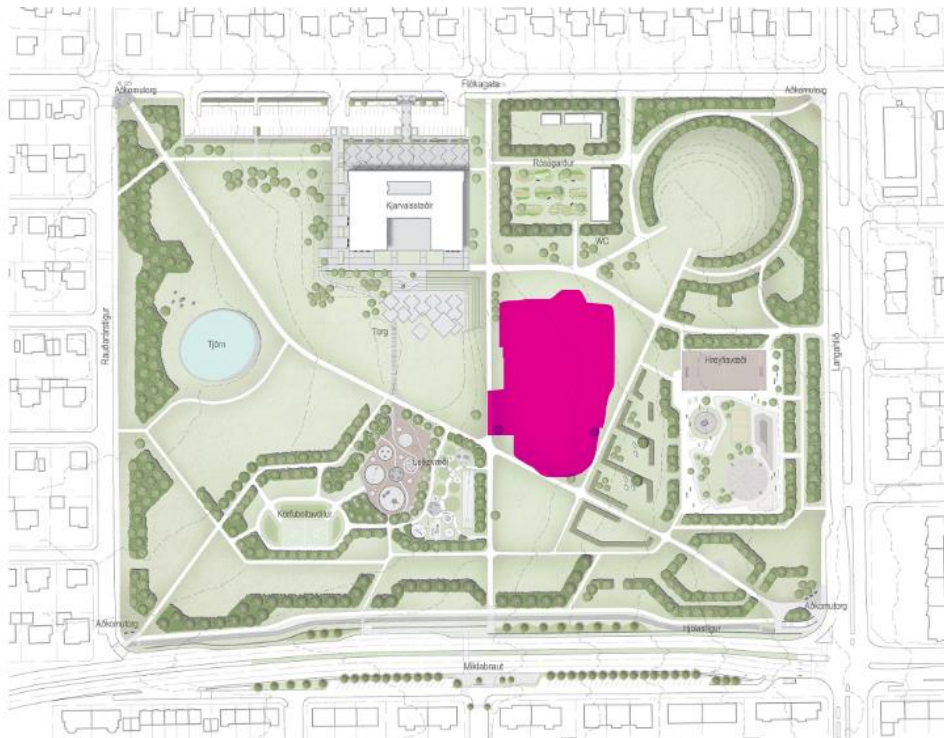
Sjá meðfylgjandi skjal

**Höfundur:** Finnur Sigurðsson/finsig@gmail.com

**Sent inn þann:** 29.01.2024

Klambratún er mjög mikilvægt útivistarsvæði fyrir Hlíðar og þarf að nýttast íbúum á öllum aldri sem best. Núna er þar folfvöllur, sem er vissulega skemmtilegt fyrir þá sem það stunda, en er ekki gott fyrir aðra hópa sem vilja njóta þar útiveru. Þú þarft alltaf að hafa varann á að fá ekki folfdisk í þig og það getur skapað togstreitu og stress. Það þyrfti að finna annan betri stað fyrir folfvöll, á sér svæði, ef Klambratún á að vera staður fyrir alla til að njóta sín. Klambratún getur nýst í margt annað sem gæti höfðað til mun fleiri hópa. Tillögur um hundagarð í norðaustur horni garðsins eru sömuleiðis lítið til gagns fyrir aðra en hundaeigendur og það svæði færi betur á að nýta í eitthvað sem þjónar mun stærri hópi. Ellert Þór Jóhannsson kom með góðar athugasemdir í sinni umsögn um svæðið.

Ég hef gengið mikið um Klambratún á flestum tímum sólarhrings allan ársins hring. Svæðið sem ég merki hér á myndinni er fallegasta svæði garðsins með tilliti til útsýnis og sólargangs. Þar er sól langt fram á kvöld á sumrin. Ég hef þó orðið var við að fólk nýtir svæðið lítið eins og staðan er í dag. Þarna væri hins vegar tilvalið að hanna svæðið þannig að Hlíðabúar, sem og aðrir borgarbúar, ungir sem aldnir, gætu komið saman á góðviðris- og sólardögum (sem og öðrum dögum allan ársins hring). Það væri frábært að koma upp kaffihúsi sem væri mjög opinn (með glerveggjum eða stórum gluggum) og stórt útisvæði með stólum og borðum allt um kring. (Mér myndi þykja það hæfa þessu svæði vel að hafa húsið kringlótt.) Mikilvægt væri að börn hefðu nóg um að vera á meðan, til dæmis væri hægt að gera baðlaug, fótalaug og/eða gosbrunn. Þarna væri líka mikilvægt að hafa almenningsklósett einhvers staðar á svæðinu. Það er búið að tala mikið um það á hverfisgrúppum á Facebook að það vanti kaffihús í hverfið. Þessi staður er algjörlega miðsvæðis í Hlíðunum og besti staðurinn fyrir slíka uppbyggingu að mínu mati. Mikilvægt er að aðgengi á rafskútum væri gott og gert ráð fyrir stæði fyrir þær.



Núverandi kaffihús á Kjarvalsstöðum mun ekki nýttast vel sem svona samkomustaður, meðal annars vegna þess að þaðan er sól farin í hvarf mjög snemma, aðgengi er lélegt og ekki hægt að laga þannig að vel sé. Nýlega var sett upp hellulagt torg fyrir neðan Kjarvalsstaði sem virðist vera lítið nýtt, en þar væri einmitt möguleiki á að koma fyrir til dæmis fyrrnefndum laugum (fótalaug og/eða gosbrunn).

Annað sem mig langar að stinga upp á er baðstaður í Reykjavík þar sem fólk getur komið saman og fengið sér drykk. Reynslan af t.d. Sky Lagoon og sjóböðunum á Húsavík sýnir okkur þörfina fyrir stað þar sem fólk getur á góðviðrisdögum baðað sig í heitu vatni og notið veitinga á meðan. Ísland er þekkt fyrir heitt vatn og baðlón og með aðgengi að öllu þessu heita vatni er kjörið tækifæri til uppbyggingar á slíkum baðstöðum, þar sem heimamenn geta jafnvel keypt árskort fyrir lítinn pening.

Tilvalinn staður hér í Reykjavík væri í mýrinni niðri við Nauthólsvík, fyrir neðan hof Ásatrúarfélagsins sem þar er í byggingu. Staðurinn er skjólsæll, frábært útsýni yfir Fossvoginn og góðar samgöngur þegar Borgarlínan er komin. Það þyrfti ekki vera jafnmiklu kostað til og t.d. í Sky Lagoon, aðalmálið væri að geta farið í heita potta eða laugar og notið veitinga, í skjóli með frábært útsýni allan ársins hring, eins og t.d. Secret Lagoon á Flúðum. Þó að það yrði kannski dýrara í slíka laug en í aðrar almenningssundlaugar í Reykjavík væri hægt að bjóða upp á að kaupa t.a.m. 10 miða kort eða árskort. Það myndi fyrst og fremst þjónusta íbúa Reykjavíkur, líkt og aðrar almenningssundlaugar. Hér að neðan má sjá mynd með tillögu að því hvaða svæði mætti nýta til slíkrar uppbyggingar:



Holtatorg býður upp á marga skemmtilega möguleika. Þó eru nokkur atriði sem þyrfti að skoða betur m.t.t. Íslensks veðurfars. Sól og skjól skiptir Íslendinga afar miklu máli á sumrin, því hér er oft vindur og mjög sjaldan verulega hlýtt. Hús Seðlabankans sem stendur vestan við torgið mun skyggja á sól á a.m.k. svæðisins seinni part dags, eftir að vinnudegi lýkur hjá þorra fólks. Það veitir ekki heldur mikið skjól fyrir vindi á torginu þar sem vindur kemur sjaldnast úr þeirri átt (meiri þörf er t.d. á skjóli fyrir norðanátt víðast hvar í Reykjavík).



**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Góðan dag.

Gerðar eru eftirfarandi athugasemdir:

1) Gildandi byggingareitur fyrir bílskúr við Stangarholt 36 ekki sýndur í hverfaskipulagi. Í gildi er byggingareitur fyrir bílskúr innan lóðar, sbr. heildarskipulag svæðis samþykktu í borgarráði 13.2.1948 (1.241). Óskað er eftir að gildandi byggingareitur sé settur inn á hverfaskipulag og færður að lóðamörkum sbr. jákvæða niðurstöðu Skipulagsfulltrúa við fyrirspurn um tilfærslu, dags. 23.10.2020 - sjá fylgiskjal.

2) Varðar samræmdar teikningar fyrir svalir við húsin í Rauðarárholti. Teikning merkt "C" samræmist húsagerð í Stangarholti og í Skipholti. Staðsetning svala á teikningu samræmist hvorki staðsetningu svala sem eru þegar byggðar á nokkrum húsum við Stangarholt né staðsetningu á samþykktum teikningu. Eðlilegra væri að samræmdar teikningar taki mið af byggðu umhverfi, sjá fylgiskjal sem sýnir staðsetningu svala og hurða. Ein þessara svala hefur þegar verið byggð við húsið.

Virðingarfyllst  
Friðrik Gunnarsson

**Höfundur:** Friðrik Klingbeil Gunnarsson/fridrikg@gmx.de

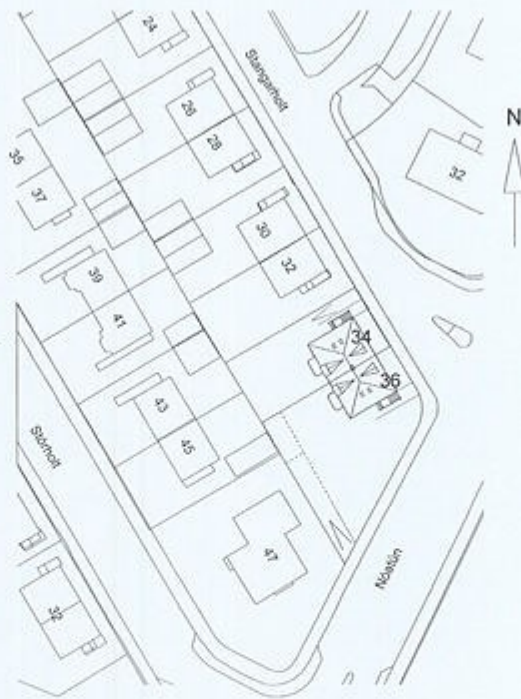
**Sent inn þann:** 16.01.2024



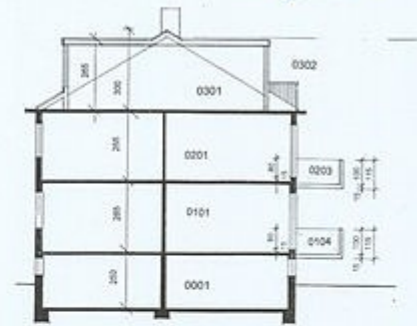
Suðvesturhlíð  
m.kv. 1:100



Norðvesturhlíð,  
m.kv. 1:100



Afstöðumynd, m.kv. 1:100



Sneiðing,  
m.kv. 1:100

Samgöngu- og byggingarstjórn  
07.05.2002  
Magni Sædal  
Byggingarstjóri

SKALI NR.  
24551

Bákur í loftslaus teknaði hönd 1 júní 1949  
Róbert Pétursson teknaði svær á hönd 1989

Stangarholt 34 - 36

Reykjavík

Heimildartekningar af húsi á íbúðum nr 34, nýverandi fyrirkomulag einnissuð,  
brött fyrirkomulag í kjallara, ný grunnmynd risaþétt  
teknad 23.4.2002, sneiðing í m.kv. 1:100, teikning nr 2  
afstöðumynd, m.kv. 1:500

Trúvald Leðsson byggingarstjóri Launvangs 16, Músikfélagið  
KÍ 210646-21065, síman. 862 9623, fax 566 7544, netfang trúvald@ymmet.is

Trúvald Leðsson



**Varðar: Stangarholt 36, (fsp) færsla á byggingarreit bílskúrs**

Skoðuð var fyrirspurn Gísla G. Gunnarssonar dags. 13. október 2020 um færslu á byggingarreit bílskúrs á lóð nr. 36 við Stangarholt, samkvæmt fyrirspurnaruppr. Kvarða dags. 10. október 2020



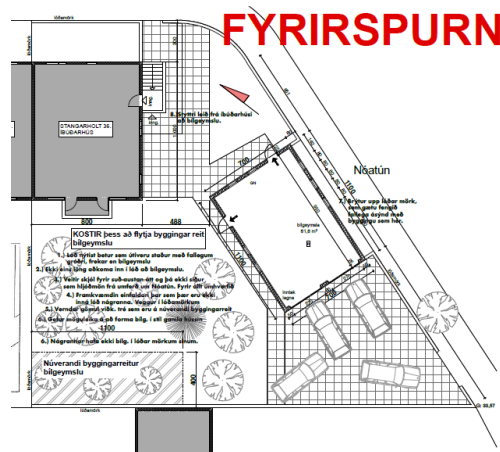
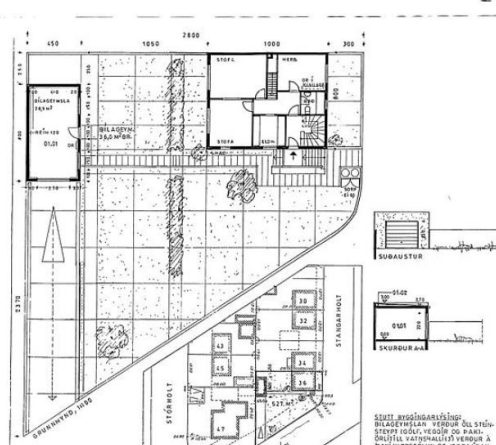
Kort af svæðinu



loftmynd af lóðinni

**Skipulagslegstaða:** Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 er umrætt hús á íbúðarsvæði, ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið og hafa byggingarleyfisumsóknir því verið grenndarkynntar.

**Forsaga/fyrirspurnin:**



Árið 2006 voru samþykkt áform um byggingu einfaldrar bílageymslu innst á lóðinni með aðkeyrslu frá Nóatúni. Haustið 2008 var til umfjöllunar fyrirspurn hjá skipulagsfulltrúa um byggingu tvöfalds bílskúrs á lóðinni. Það var afgreitt „Neikvætt með vísan til umsagnar 3.10.2008“. Niðurstaða umsagnarinnar var:

**Niðurstaða:**

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina og eru byggingarleyfisveitingar á henni því háðar samþykki skipulags- og byggingaryfirvalda og samþykki meðlóðarhafa að undangenginni grenndarkynningu fyrir hagsmunaaðilum.

Staðsetning tvöfalds bílskúrs á þeim stað sem spurst er fyrir um þykir ekki æskileg m.a. með tilliti til mikillar umferðar akandi og gangandi um Nóatún. Bilum yrði bakkað beint út í umferðina þar, væntanlega tvöfalt fleirri en ef um einfaldan bílskúr er að ræða, það skapar mikla hættu bæði fyrir gangandi og akandi vegfarendur. Einnig þykir staðsetning bílskúrs á þessum stað í lóðinni ekki fara vel í góðumynd Nóatúns. Í ljósi ofangreinds er lagt til að erindið verði afgreitt neikvætt.

Fyrirspurnin nú reiknar með 7 x 11m 77 m<sup>2</sup> tvöfaldri bílageymslu samsíða lóðarmörkum að Nóatúni. Keyrt er inn á lóðina á sama stað og reiknað var með 2006. Settir eru fram kostir þess að færa byggingareit m.a. að lóðin nýttist bestur til útivistar, minna rask á gróðri, ekki byggt að nágrannalóð og aukin skjól myndun.



---

**Umsögn:**

Eins og áður hefur komið fram þykir ekki æskilegt að fyrirkomulag bílageymsla á þessum stað stuðli að meiri umferð inn og út af lóðinni út í Nóatún, sem er mikil umferðargata, því er ekki mælt með tvöfaldri bílageymslu á þessum stað. Tekið er undir það að margir kostir eru við það að færa byggingareit bílageymslunnar og að æskilegt er að draga mannvirkið inn á lóðina eins og fyrirspurnin reiknar með og reikna með gróðri að Nóatúni þannig að ásýnd að götu sé græn eins og nú. Form bílageymsla á svæðinu er almennt þannig að þær eru í lágmarksstærð/hæð og þak er flatt. Ef byggingareitur er fluttur þykir koma til greina að þakform verði meira í þá veru sem fyrirspurnin reiknar með, þ.e.a.s. valmaþak.

**Niðurstaða:**

Í ljósi ofangreinds þykir ekki rétt að fjölga bílageymslum með útkeyrslu að Nóatúni, umfram það sem þegar liggur fyrir, sem er einföld bílageymsla. Jákvætt er tekið í að skoða tilfærslu byggingareits einfaldrar bílageymslu þannig að hún liggji samsíða Nóatúni, ath þarf þó vel umhverfisáhrif af því og breyttu þakformi. Fyrirspyrjanda er bent á að endurskoða áform sín miðað við ofangreinda umsögn.

Fh Skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Hér koma 2 athugasemdir f.h. húsfélagsins Skipholt 29b, 4908070120, sem varða **Skilmálaeiningu 3.1.12** sérstaklega. Þó má ætla að þær eigi einnig við aðrar einingar sem liggja að Laugavegi/Hlemmi.

Hverfið er skemmtilega staðsett og þarf áfram að vera eftirsóknarvert til búsetu fyrir almenna íbúa. Þótt ferðamenn auðgi lífið og hagkerfið, er bæði ónæði og áreiti frá þeim, og tengdri starfsemi, sem þegar er komin að þolmörkum íbúa.

Eftir nokkra skoðun finnast að lágmarki 14 gistiheimili/hótel á reitnum: Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162 og 164, og annað eins bætist við ef maður fer 100 metra út fyrir reitinn. Sem sagt í fleiri en 30 fasteignum í nánasta nágrenni er gististarfsemi. Sjá nánar í fylgiskjali. Varla telst það "minni háttar" starfsemi og setja þarf þessi ákveðnu mörk, sem nefnd eru á bls. 27 í Bók 1.

**Húsfélagið Skipholti 29b** skilar því inn athugasemd í tveimur liðum:

- a. að hótélum verði ekki fjölgað á reitnum eða nærliggjandi (Heklu) reitum
- b. sett verði þak á leyfilegt hlutfall íbúða í fjöleignarhúsum til skammtímaútleigu, t.d. 10% eða ein íbúð pr. 10 í húsi.

**Höfundur:** Friðrik Sturlaugsson/fristur@outlook.com

**Sent inn þann:** 12.01.2024

## Fylgiskjal vegna athugasemdar við tillögu að hverfisskipulagi Hlíða: **Brautarholt/Skipholt og Laugavegur 162 og 164**

Fljótt á lítið eru 5 hótél á þessum reit. Nánari athugun, stutt og óvísindaleg, sýnir að í reynd er gististarfsemi í **14 fasteignum** innan reitsins og annað eins í aðliggjandi götum sem einnig teljast næsta nágrenni. Hér í fylgiskjalinu eru helstu krækjur ef fólk vill sannreyna þetta eða kanna betur.

**Gulmerkt** er innan reitsins: **Skilmálaeining 3.1.12**

Þó vantar hér **Brautarholt 32**, sem er samþykkt breyting á deiliskipulagi en lítið minnst á í birtum gögnum, bygging ekki hafin. Og **Skipholt 1**, þar sem búið er að endurbyggja hús, 34 íbúðir án bílastæða.

Aðrar krækjur eru dæmi um gististaði í aðliggjandi götum sem hafa nær sömu áhrif á lífsgæði íbúa.

Þar vantar **Hekloreitinn**, þar sem mikið magn íbúða er í byggingu. Einnig vantar **Valhallarreit**, þar sem talsvert magn íbúða er í byggingu.

### [Einholt 2](#)

### [Mjölnisholt 12-14](#)

### [Stangarholt 4](#)

### [Brautarholt 2](#)

### [Brautarholt 4](#)

### [Brautarholt 6](#)

### [Brautarholt 12-14](#)

### [Brautarholt 18](#)

### [Brautarholt 18](#)

### [Brautarholt 20](#)

### [Brautarholt 22-24](#)

### [Brautarholt 29](#)

### [Skiopholt 3](#)

### [Skiopholt 15](#)

### [Skiopholt 15](#)

### [Skiopholt 21](#)

### [Skiopholt 27](#)

### [Skiopholt 29](#)

### [Bolholt 6](#)

### [Laugavegur 126](#)

### [Laugavegur 139](#)

[Laugavegur 145](#)

[Laugavegur 151](#)

[Laugavegur 163](#)

[Bríetartún 9](#)

[Hátún 8](#)

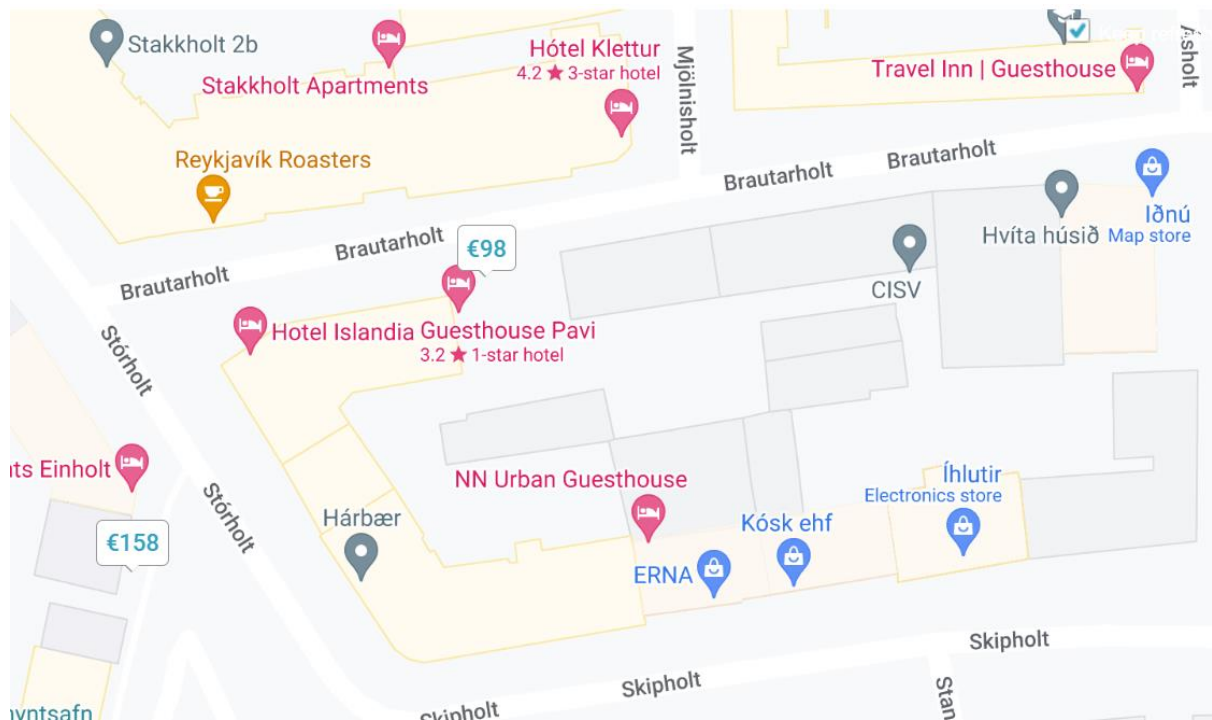
[Borgartún 32](#)

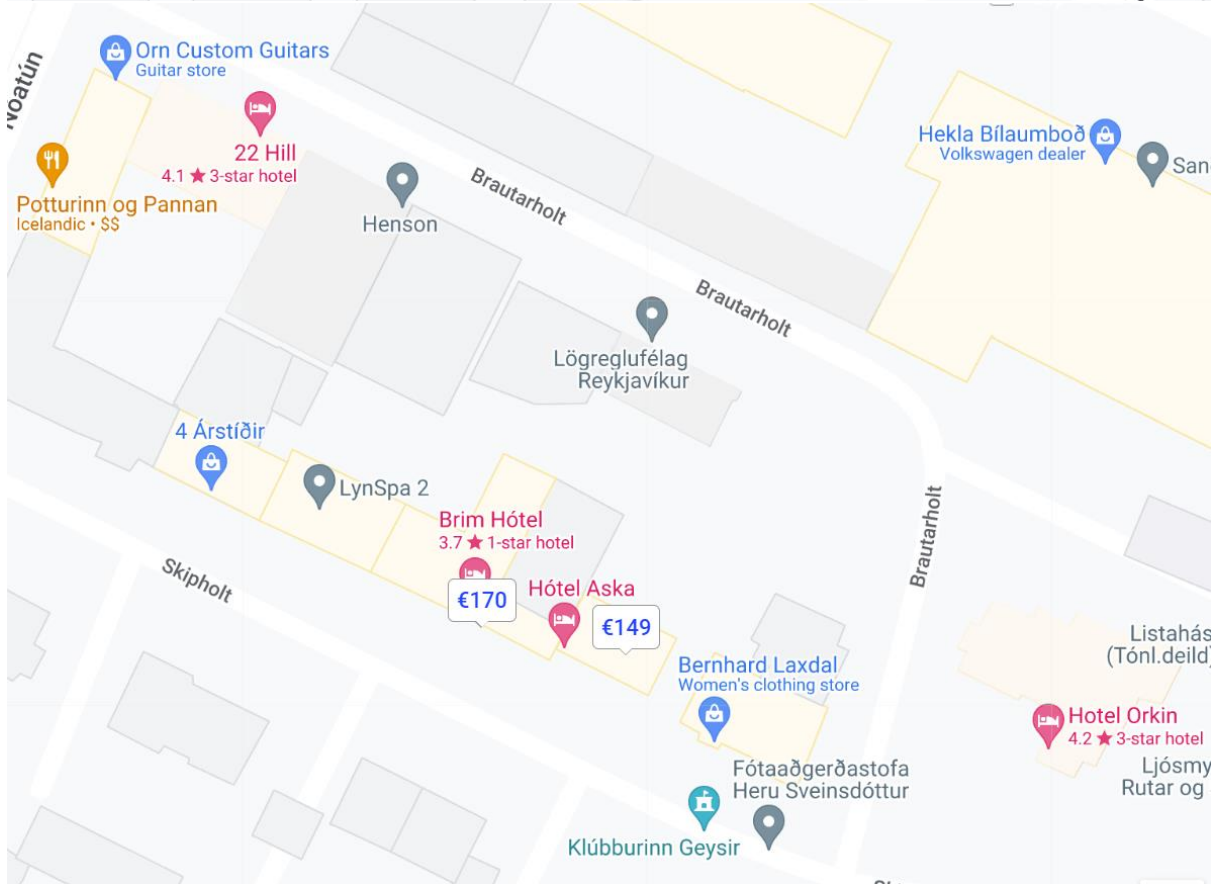
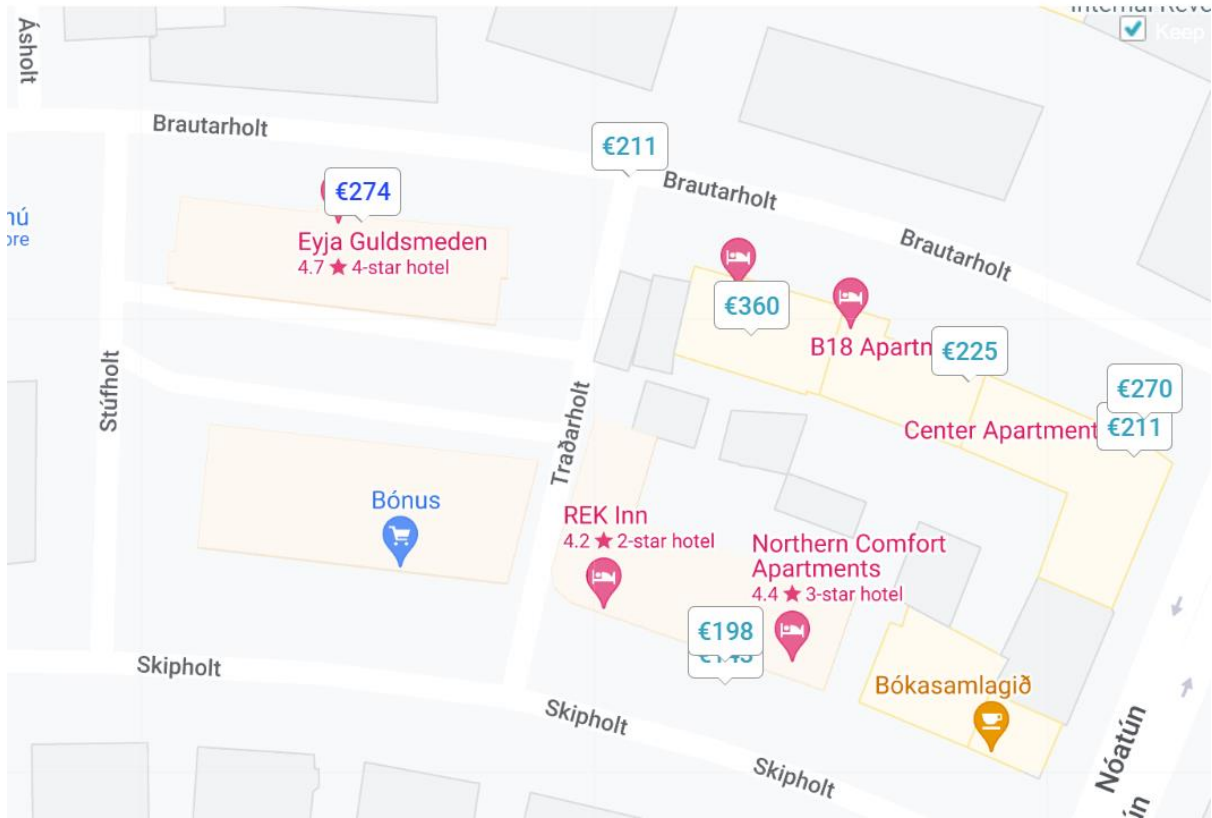
[Borgartún 34](#)

[Katrínartún 2](#)

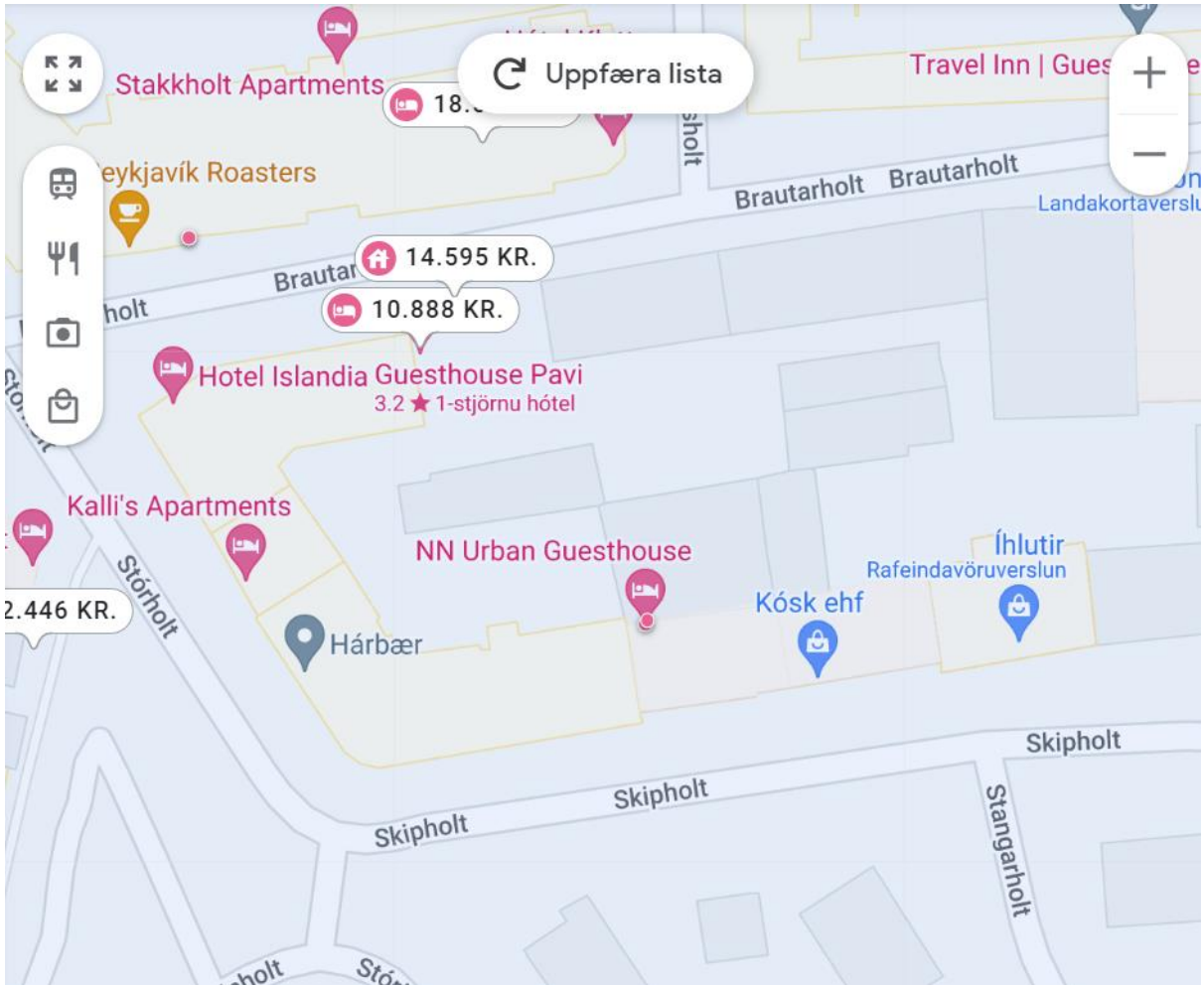
[Úthlíð 13](#)

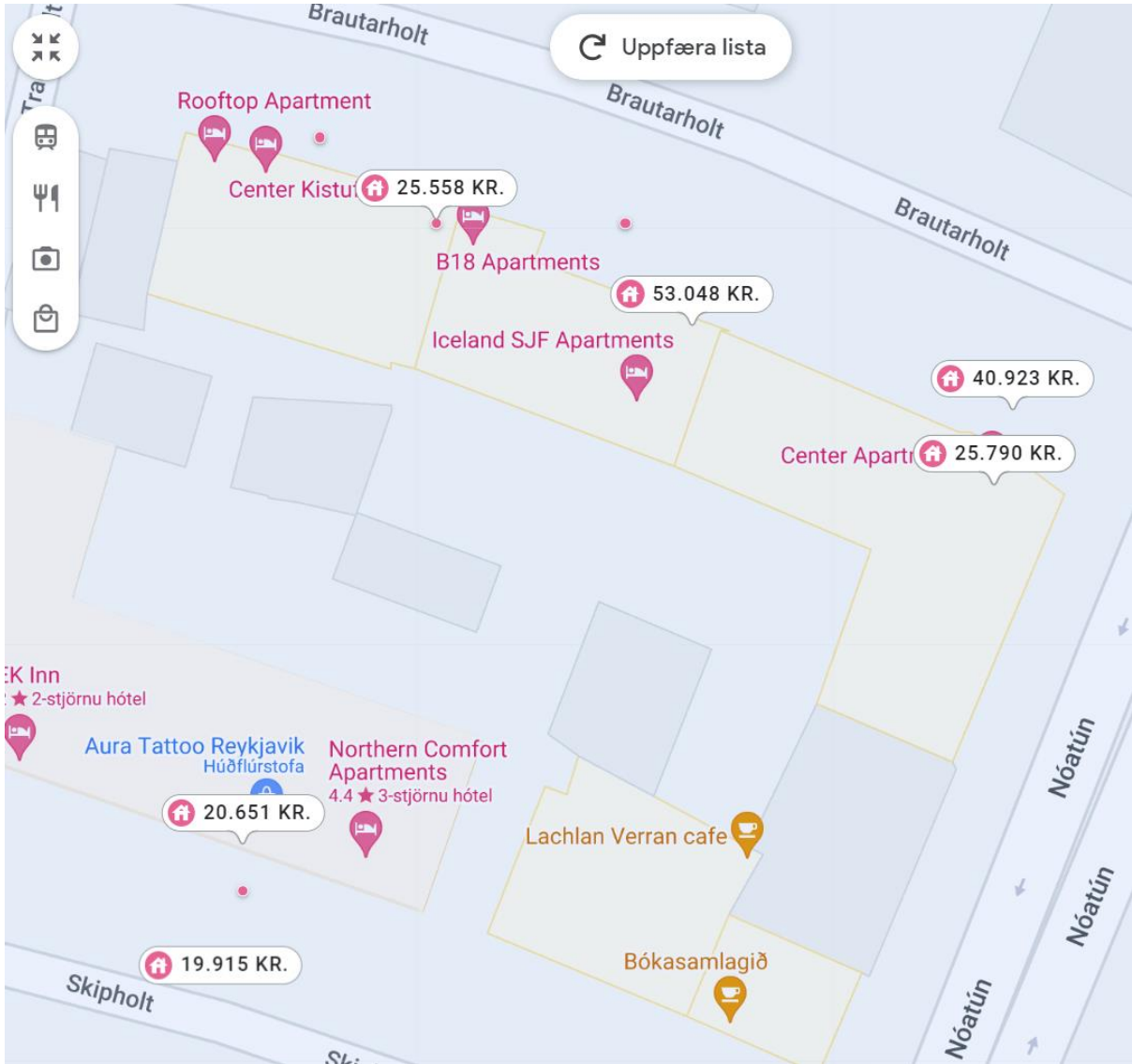
Einnig eru nokkur skjáskot sem sýna helst að þessi upptalning er ekki tæmandi.

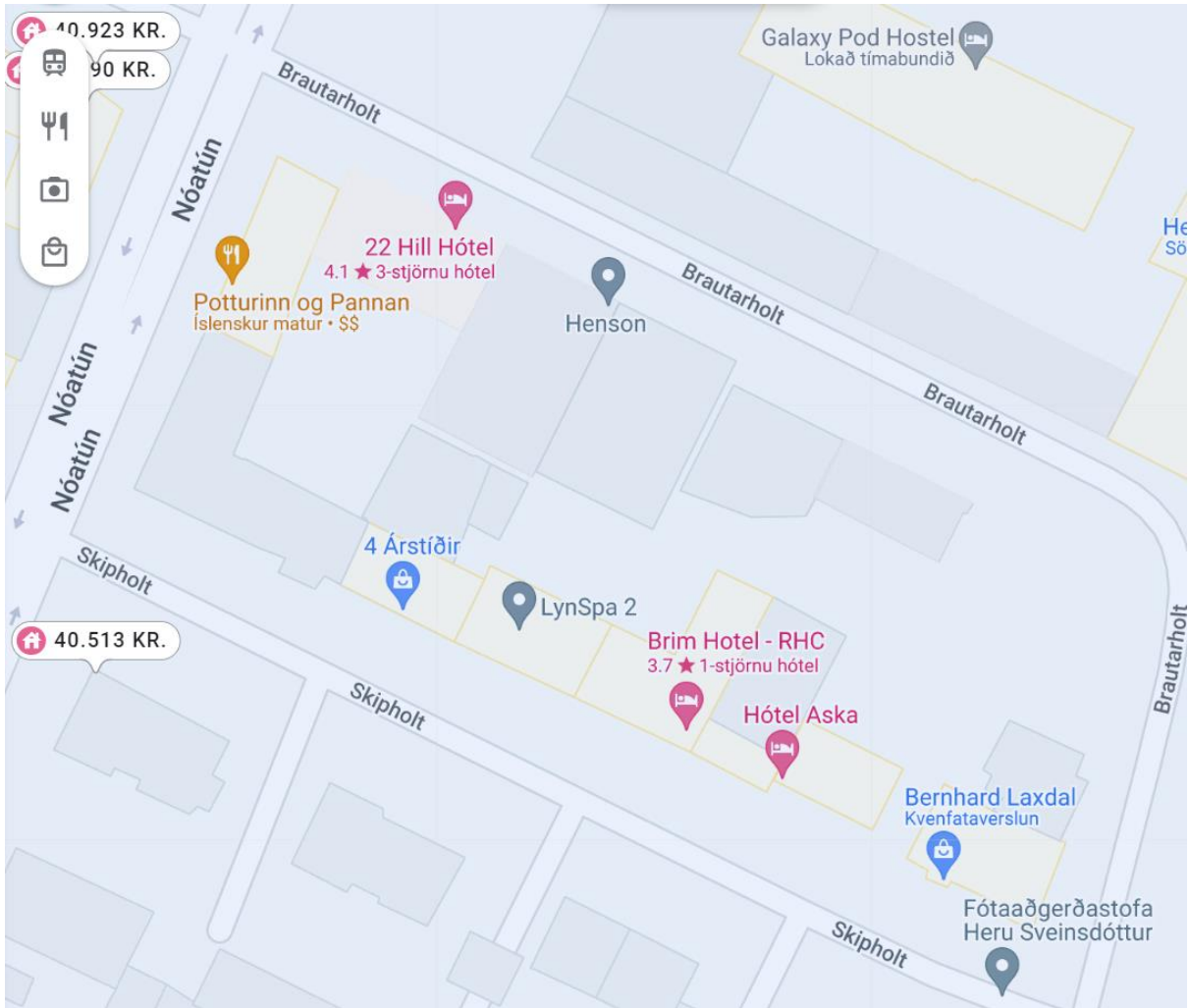












**From:** Fridrik Orn Jorgensson <[frikki@live.com](mailto:frikki@live.com)>  
**Sent:** Wednesday, January 10, 2024 10:26 AM  
**To:** [upplýsingar@reykjavik.is](mailto:upplýsingar@reykjavik.is) <[upplýsingar@reykjavik.is](mailto:upplýsingar@reykjavik.is)>  
**Subject:** Flokkun á úrgangi og grenndarstöðvar

Góðan dag,

Ég rak augun í grein á Visir.is í dag sem heitir "Að þetta og þróa byggð í Hlíðunum":  
<https://www.visir.is/g/20242512882d/ad-thetta-og-throa-byggd-i-hlidunum?fbclid=IwAR2x94ouw40zvBuShRiv8jOOqB6F8kQsl4UL2AfYg1LkMU7sj2IaGQROEN>  
U

Nú er ég íbúi í Stigahlíð og ég verð að viðurkenna að mér finnst alls ekki spennandi að fá þetta alveg ofan í húsinn þarna og í rauninni bara með öllu óskiljanlegt. Ekki nóg með að lætin í þessum gámum sem skella og hrikalegur óþrifnaður sem þessu fylgir heldur stendur til að setja þetta upp við hættulegustu beygju sem er í hlíðunum. Við hverja einustu svona uppsetta stöð sér maður fólk koma og leggja upp við gámana og þar með teppa umferð frá þeirri átt og að gera þetta við þessa beygju get ég lofað ykkur að það mun valda slysi, mikið af krökkum labba þarna framhjá á leið í ísaksskóla og sömuleiðis koma krakkar að koma frá hinumegin við Miklubraut á leið í hlíðaskóla og MH sem ganga þarna framhjá.

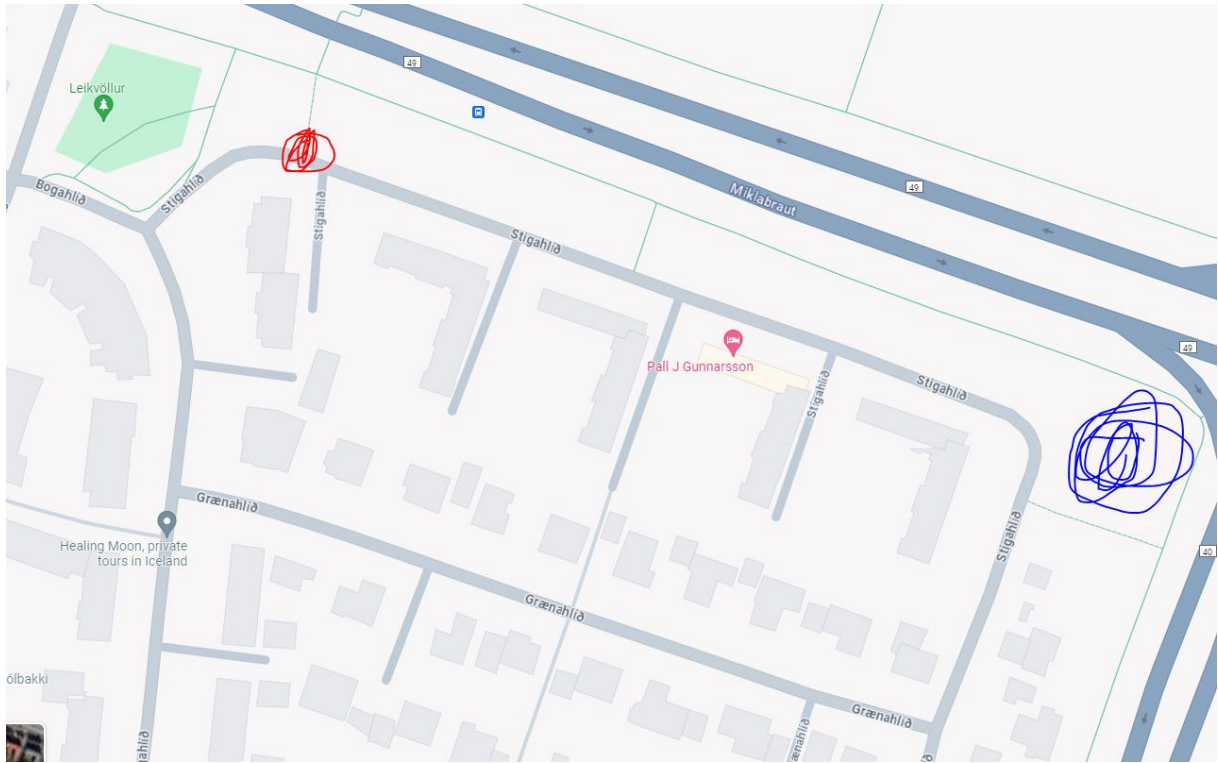
Bílar keyra oft á miðjum veginum inn beygjuna þarna og hef ég séð marga bíla nálægt því að lenda saman og þá einnig bíl og reiðhjól, að setja þetta þarna svo þetta verði truflandi fyrir þegar hættulega beygju er alveg ótrúlega mikið kæruleysi af hálfu Reykjavíkurborgar, og ef af þessu verður og slys vegna þess þá mun ég hafa þennan tölvupóst til þess að benda á að Reykjavíkurborg hafi verið bent vel á þetta og beri því alla ábyrgð á þessu slysi!

Hér fyrir neðan má sjá mynd af Stigahlíðinni þar sem ég hef rauðmerkt hvar gámar skuli koma samkvæmt ykkur, alveg við beygjuna en svo hef ég merkt við með bláu þann stað sem væri mjög líklega mun betri til þess að hýsa þessa gáma, þarna mætti setja marga gáma, hægt að keyra að þeim, jafnvel setja upp grindverk svo að óþrifnaður berist ekki í hverfið, lætin heyrast síður til íbúa og bílar gæta farið af veginum til þess að losa rusl!!!

Ég mótmæli þessum áformum harðlega og bið um að þið endurskoðið þetta með almannahagsmuni fyrir brjósti, hverfið er fullt af krökkum.

Vinsamlegast staðfestið að ykkur hafi borist þessi ábending/kvörtun og/eða áframsendu þetta á réttan tölvupóst sem allra fyrst með mig í CC.

Með kveðju  
Friðrik Örn



Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Umsögnin varðar mál nr. 873/2023, rauða flokkun húsa í Barmahlíð þar sem þak hefur ekki verið hækkað.

Við undirrituð eigendur 2. hæðar Barmahlíðar 20 105 Reykjavík tókum bæði undir andmæli Karls Jóhanns Jóhannssonar # 44 frá 31.01 vegna fyrirætlana um verndun götummyndar við Barmahlíð og eins athugasemda Bryndísar Loftsdóttur # 21 frá 12.01.2024. Við höfum verið eigendur 2.hæðar Barmahlíð 20 frá árinu 1995 og eins og fram kemur hjá Karli þá fengum við jákvætt svar við fyrirspurn til byggingarfulltrúa (verknúmer: BNF20243) um þakhækkun á Barmahlíð 18-20. V

Virðingarfyllst,  
Guðjón Steinar Þorláksson  
Dagbjört Elva Sigurðardóttir

**Höfundur:** Guðjón Steinar Þorláksson/gujist@gmail.com

**Sent inn þann:** 01.02.2024

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Við tökum heilshugar undir athugasemd #21 um flokkun húsa við Barmahlíð í rauðan flokk eða hverfisverndun. Ástæðan er að við erum eigendur að íbúð í Barmahlíð 16 og finnum ekki skýr svör við spurningum okkar í þessum gögnum um hvað hverfisverndun þýðir nákvæmlega.

Við keyptum í september 2023 og höfum eytt miklum tíma og fjármunum í endurbætur. Meðal þess sem við sáum sem mikinn kost fyrir framtíðina var að möguleiki væri á því að taka í notkun loftið á einhverjum tímamarki, enda væru fordæmi fyrir því í alveg eins húsi hinum megin við götuna (Barmahlíð 15-17). Ef að þessi flokkun þýðir að sá möguleiki sé ekki lengur í boði er þessi hverfisverndun að hafa bein og neikvæð fjárhagsleg áhrif á okkur og aðra íbúa í umræddum húsum. Einnig má nefna það að möguleikinn á að taka loftið í notkun, er forsenda fyrir því að fjölskylda í stærri kantinum (eins og okkar) geti búið áfram í þessum húsum þegar börnin vaxa úr grasi og þurfa meira pláss.

Virðingafyllst

Hafsteinn Snæland og Heiður Baldursdóttir

**Höfundur:** Hafsteinn Snæland Grétarsson/snaeland@gmail.com

**Sent inn þann:** 18.01.2024

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Hverfisskipulagið tekur til viðbygginga á eldri hús, staðsetningu fyrir sorp, og annars sem getur talist til hönnunar eða útfærslu. Í stuttu máli fjallar hverfisskipulagið svokallaða um hönnun og útfærslur en er ekki eiginlegt skipulag sem stjórnæki um borgarlíf sem leiðir til sjálfbærrar þróunar. Sem dæmi má taka að það er markmið borgarinnar að skipulag stuðli að sjálfbærum hverfum þar sem fólk fer sem mest gangandi og hjólandi til að sinna nauðsynjum og þar sem góður andi getur skapast milli íbúanna. Ekkert er fjallað um slíkt í umræddu hverfisskipulagi. Hlíðar eru staðsettar er hverfi með fremur háan íbúabéttleika nálægt stærsta þjónustukjarna Höfuðborgarsvæðisins. Sem slíkt hverfi ætti skipulag að byggja undir að miklu fleiri íbúar hverfisins geti lifað bíllausum lífsstíl. Þá þarf að undirbyggja með skipulagi að leggja grunn að staðsetningu lágvöruverslunar og mikilvægrar þjónustu á þeim stað eða stöðum í hverfinu sem liggur best við að fólk fari gangandi og hjólandi. Einnig er þörf á að stuðla að samkomustað í hverfinu í formi m.a. kaffihúss ofl. Þess háttar. Út frá íbúabéttleika og miðlægrar staðsetningar slíks kjarna sem tekur mið af virkum samgöngumátum ætti að horfa á miðju Lönguhlíðar sunnan Miklubrautar. Staðan í dag er þannig að mjög margir íbúar hverfisins virðast fara nauðsynlegra erindagjörða á bíl, þrátt fyrir fremur háan íbúabéttleika. Í hverfinu er lítið um að vera á gðtum og þeir fullir af bílum og slegist um bílastæði. Skipulag er stjórnæki sem snýst um m.a. að skapa umgjörð um samfélag, hafa áhrif á félagsleg samskipti, stuðla að góðri lýðheilsu og hafa áhrif á hegðun fólks eins og hún yrði til góðs fyrir umhverfi og samfélag til lengri tíma. Sé forsvarsfólki hverfisskipulagsins ekki nægilega ljóst þetta hlutverk skipulags er þeim hér með boðið til samtals við undirritaða.

Með kveðju, Dr. Harpa Stefánsdóttir prófessor í skipulagsfræði við Landbúnaðarháskóla Íslands

**Höfundur:** Harpa Stefánsdóttir/harpasis@gmail.com

**Sent inn þann:** 26.01.2024



**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

31.1.2024

Varðandi deiliskipulag 3.2 Hlíðahverfi

Á húsfundi árið 2021 í húsfélagi Mávahlíðar 26 og 28 var enn og aftur umræða um samskipti okkar íbúanna við eiganda verslunarhúsnæðisins á fyrstu hæð 26. Augljóst virðist að verslunin þarf stækkun á húsnæði sínu m.a. fyrir lager og sorp sem er að mestu pappír og plast. Einnig var ræddur áhugi okkar eigenda íbúða annarar hæðar 26 og 28 um að fá rúmgóðar svalir fyrir íbúðirnar á suðurhlíð hússins. Þann 27.04.2022 var því send eftirfarandi fyrirspurn til byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar.

"Við búum á annari hæð. Undir svölunum hjá okkur er matvöruverslunin „Krambúðin". Við fluttum í íbúðina fyrir 7 árum meðal annars vegna svalanna sem eru cirka 20m<sup>2</sup>. Ég hef setið í stjórn garðyrkjufélags Íslands um árabil. Þar var mikið rætt um svokalla „Svalagarða" sem eru fáir hérlendis en mjög vinsælir víða erlendis. Meiningin var að búa til fallegan skrudgarð á svölunum. Það hefur ekki gengið sem skildi og er ástæðan sú að svalirnar snúa til vesturs þannig að sól er takmörkuð og að auki er mjög vindasamt frá norðri og vestri. Okkur langar til að stækka svalirnar um cirka 40m<sup>2</sup> til há-suðurs og fara þannig fyrir hornið sem framhald af vestur-svölunum. Þar undir er garður sem er ú frá versluninni. Hann er að stórum hluta nýttur af versluninni og nýttist illa öðrum í húsinu. Ég hef trú á að skrud(svala)garður til suðurs myndi vera til mikillar þrýði og bæta götumyndina til muna."

Starfsmaður byggingarfulltrúa benti á að væntanlegt væri endurskoðað deiliskipulag fyrir hverfið og gæti verið skynsamlegt að bíða eftir því. Féllumst við á þau rök. Þegar haustaði óskaði ég eftir fundi með Ævari Harðarssyni deildarstjóra deiliskipulagsins til að ræða við hann okkar mál og stöðu deiliskipulagsins. Við áttum ágætan fund þann 12.10.2022. Ævar taldi að borgaryfirvöld vildu samþykkja ýmislegt til að tryggja nærþjónustu í hverfinu og því væri vel hugsanlegt að leyfð yrðu stækkun á húsnæði búðinnar. Erfiðara gæti orðið að fá samþykki fyrir stórum svölum á suðurhlíð hússins. Samkvæmt lóðarsamningi við eignaskiptasamningi fyrir Mávahlíð 26 eiga eigendur 0101 og 0201 byggingarrétt á bílskúrum á lóðinni. Tryggja þarf að þessi réttur falli ekki niður við endurskoðun á deiliskipulagi. Eftir miðjan des. síðastliðin sá ég auglýsingu í heimildinni þar sem fram kom að tillaga að nýju deiliskipulagi hefði verið lögð fram fyrir Hlíðahverfi og kynningarefni væri til skoðunar í Borgartúni 18. Við yfirferð á gögnum skipulagssins sýndist mér staðan gagnvart okkur í Mávahlíð 26 og 28 vera eftirfarandi: Búið er að friða húsið „Fúnkisfriðun" og breytingar háðar mörgum skilyrðum. Verslun hefur verið í húsinu í marga áratugi. Húsnæðið hefur verið stækkað í áttina að Lönguhlíð. Ekki veit ég til þess að neinar athugasemdir hafi verið gerðar við þá stækkun. Ofaná þaki viðbyggingarinnar er cirka 17m<sup>2</sup> viðbygging sem stækkar stofuna hjá okkur og sunnan við hana cirka 20m<sup>2</sup> svalir. Ekki er sjáanlegt á húsinu að um viðbyggingu sé að ræða.

Í töflu yfir fjölda bílastæða sem yfirferast úr eldra deiliskipulagi eru engin bílastæði skráð á Mávahlíð 26. Á lóðinni er eitt sérbílastæði næst Drápuhlíð sérmerkt íbúð 0201. Nær búðinni eru 5 stæði til almennra afnota og fyrir búðina.

Mér sýnist liggja beinast við þar sem atvinnustarfsemi er í húsinu Mávahlíð 26-28 þá verði það undanþegið hverfisvernd. Þá gefst möguleiki til að bæta aðstöðu verslunarinnar og koma í veg fyrir ýmis vandamál í samskiptum verslunarinnar og okkar íbúanna. Á þessu ári eða næsta er stefnt að því að fara í bygginarframkvæmdir ásamt eigendum í Drápuhlíð 25 en samkvæmt skilmálum eigum við að hafa sameiginlegan vegg í byggingunum á lóðarmörkum. Samkvæmt verndarákvæðum fyrir skilamálaeininguna skal varðveita "steypa garðveggi". Í framhaldi af bílskúrunum við Drápuhlíð 25 er rammskakkur og lúinn steypur veggur á lóðarmörkunum. Er það virkilega meining borgarinnar að friða þennan vegg? Ef svo er ekki sýnist mér að þarna þurfi að breyta texta.

Að lokum vil ég óska ykkur til hamingju með deiliskipulagstillögunum. Mér finnst hún skýr, vel fram sett og vel unnin. Textinn er mjög góður og ekki oft sem maður les texta með engum prentvillum.

Ég er efins með svona mikla friðun og tel að hún stangist á við meginmarkmið bæði aðal og deiliskipulagsins.

Með bestu kveðju,  
Hilmar Ingólfsson

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Það ætti að leyfa hækkun á þaki í norðurmýri norður

Í norðurmýri norður er ekki heimild til að breyta þakformi eða hækka þak

31-Háteigshverfi - Skipulagsskilmálar.pdf (3.1.24 – Norðurmýri norður)

Í norðurmýri suður er heimild í til að hækka lágrest þök og setja kvisti

31-Háteigshverfi - Skipulagsskilmálar.pdf (3.1.1 – Norðurmýri suður)

Þarna mætti vera samræmi á milli, og vantar rök fyrir mismunandi reglum er varðar leyfi fyrir þakbreytingum.

Í báðum hlutum hverfisins eru fjölmörg hús sem hafa breytt þaki og bætt við risi, óska eftir rökstuðningi fyrir

ósamræmi þarna á milli og ástæðu fyrir því að eingöngu sé heimild fyrir breytingum á þaki í norðurmýri

suður.

**Höfundur:** Hörður Valgarðsson/Hordurv@gmail.com

**Sent inn þann:** 11.01.2024

Það ætti að leyfa hækkun á þaki í norðurmýri norður

Í norðurmýri norður er ekki heimild til að breyta þakformi eða hækka þak

*31-Háteigshverfi - Skipulagsskilmálar.pdf (3.1.24 – Norðurmýri norður)*

Í norðurmýri suður er heimild í til að hækka lágreist þök og setja kvisti

*31-Háteigshverfi - Skipulagsskilmálar.pdf (3.1.1 – Norðurmýri suður)*

Þarna mætti vera samræmi á milli, og vantar sterkari rök fyrir mismunandi reglum er varðar leyfi fyrir þakbreytingum.

Í báðum hlutum hverfisins eru fjölmörg hús sem hafa breytt þaki og bætt við risi, óska eftir rökstuðningi fyrir ósamræmi þarna á milli og ástæðu fyrir því að eingöngu sé heimild fyrir breytingum á þaki í norðurmýri suður.

#### 3.1.24 - Norðurmýri - norður

### ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Virða skal upprunalegt þakform. Ekki er heimilt að breyta þakformi eða hækka þak.

Kvistir eru ekki heimilaðir. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárni eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Halda skal í steiptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tæknibúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tæknibúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um þakbreytingar.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

**Sjá leiðbeiningar**

[➔ Þakbreytingar](#)

## SVALIR OG SVALALOKANIR

Svalir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.

Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.

Hámarksdýpt nýrra svala er 1,6 m. Hæð steypis handriðs skal ekki fara yfir 90 cm og vera léttara og gegnsætt fyrir ofan. Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar.

Svalalokanir eru ekki heimilaðar.

Í leiðbeiningum hverfisskipulags um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

### Sjá leiðbeiningar

[➤ Svalir og útlitsbreytingar](#)

## ÞAKGERÐ OG FRÁGANGUR ÞAKS

Heimilt er að hækka þak. Mesta hæð þaks má vera 3,6 m yfir efstu plötu. Þakgerð skal vera óbreytt. Portbygging er óheimil.

Kvistir eru heimilaðir enda falli þeir að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form og efni. Samanlögð breidd kvista skal ekki vera meiri en 1/2 af miðlínu þaks. Gluggar í þakfleti eru heimilaðir.

Þök skulu klædd bárujárn eða öðrum málm. Litaval á þökum er frjálst.

Ef þak sambyggðra húsa er hækkað þarf það að gerast samtímis fyrir alla húshluta.

Halda skal í steiptan þakkant. Ef þakkantur hefur verið brotinn niður, klæddur eða byggður upp nýr skal halda hlutföllum og útliti upprunalegs þakkants bæði í þykkt og dýpt.

Heimilt er að tækniþúnaður fari 1,5 metra upp fyrir gefnar hámarkshæðir á þakfleti, sbr. skilmálalið um tækniþúnað.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags um þakbreytingar.

Sjá nánar skilmálalið um verndarákvæði.

### Sjá leiðbeiningar

[➤ Þakbreytingar](#)

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Ég er með almenna athugasemd varðandi hverfisSKIPulagið þar sem Reykjavíkurborg virðist leggja áherslu á að þetta byggð enn frekar (nýja íbúðabyggðin við Hlíðarenda og með því að nýta stórar lóðir til að byggja fleiri hús). Ég fann hinsvegar hvergi áætlun um að styrkja innviði samhliða þessari fólksfjölgun í hverfinu. Er það raunin?

Leik- og grunnskólar eru nú þegar með hámark nemenda og eru leikskólarnir með langa biðlista (eins og annarsstaðar í borginni). Reykjavíkurborg verður að gera ráð fyrir því fólki sem á að búa í nýju íbúðunum og að þau þurfi að öllum líkindum að nýta innviði sem þessa.

Í stað þess að henda upp bráðabirgðalausnum með stuttum fyrirvara líkt og að byggja skúra á skólalóðum eða lofa leikskólaplássum í leikskólum sem er ekki enn búið að byggja þarf að gera ráð fyrir íbúum borgarinnar samhliða uppbyggingu hverfa. Börnin okkar og barnafjölskyldur eiga ekki að vera seinastar á forgangslistanum.

**Höfundur:** Iðunn Svala Árnadóttir/Idunnsvala7@gmail.com

**Sent inn þann:** 10.01.2024

## USK Skipulag

---

**Frá:** Pétur Marteinn Tómasson <peturmarteinn@gmail.com>  
**Sent:** fimmtudagur, 1. febrúar 2024 23:52  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Heimir Snær Guðmundsson  
**Efni:** Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða vegna hverfisskipulags  
**Viðhengi:** Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða - Hverfisskipulag.docx

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Heil og sæl,

Meðfylgjandi eru athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíðar vegna hverfisskipulags Háteigshverfis, Hlíðahverfis og Öskjuhlíðahverfis.

F.h. íbúaráðsins,

Pétur Marteinn Urbancic Tómasson  
s. 8430132

## Athugasemdir íbúaráðs Miðborgar og Hlíða

### vegna hverfisskipulags Háteigshverfis, Hlíðahverfis og Öskjuhlíðarhverfis

Íbúaráðið þakkar kærlega fyrir vel unna og vandaða vinnu. Hverfisskipulagið er mikil framför frá bútasami gildandi deiliskipulagsáætlana og er vel til þess fallið að auka festu, fyrirsjáanleika og heildaryfirbragð hverfanna. Jákvætt er að þétting byggðar verði víða á forsendum íbúanna sjálfa og að þeir njóti beins og áþreifanlegs ávinnings af henni. Þá er ánægjulegt að sjá áherslu á almannarýmið, svo sem Klambratún, Holtatorg og borgargötur. Að meginstefnu til fagnar íbúaráðið því skipulaginu þrátt fyrir eftirfarandi athugasemdir.

Við alla uppbyggingu í þegar grónum hverfum ber að huga sérstaklega að innviðum fyrir börn. Skólar á svæðinu eru víða nú þegar þétt setnir og því er þegar orðið brýnt úrlausnarefni að huga að framtíðarskipan leik- og grunnskóla í hverfunum. Hugna mætti betur að þessu í hverfisskipulaginu.

Þrátt fyrir að jákvætt sé að sjá áherslu á borgargötur mættu þær, í fullkomnum heimi, vera fleiri og lengri. Sér í lagi mætti Langahlíð öll vera borgargata. Íbúaráðið áttar sig á að hönnun slíkra gatna kostar sitt en horfir til þess að hverfisskipulagið á væntanlega að standa að meginstefnu til óhaggað um nokkurn tíma. Þá mæla skipulagsáætlanir fyrir um heimildir til framkvæmda til framtíðar, en ekki skyldu. Því mætti að mati ráðsins bæta í hvað þetta varðar.

Umferðarhraði í hverfunum hefur víða verið of hár. Bæði er hámarkshraði víða nokkuð hár og umferð reglulega mun hærri en hámarkshraði gerir ráð fyrir. Samræma mætti hraða í hverfunum í 30 km/klst., sér í lagi en ekki eingöngu í Litluhlíð, Lönguhlíð, Valshlíð og Nóatúni. Þá þarf að leggja áherslu á að minnka hraða við skóla í hverfinu.

Þá mætti fjölga einstefnugötum í Hlíðum sunnan Miklubrautar. Þær einstefnugötur sem nú þegar eru þar hafa gefið góða raun og mætti gera Hamrahlíð, Stigahlíð og Grænuhlíð að slíkum götum, með það að markmiði að draga úr umferðarpunga og gegnumakstri og auka öryggi á svæðinu.

Bæta þarf tengingar fyrir virka ferðamáta við stórar umferðargötur sem skera hverfin í sundur, svo sem Miklubraut og Kringlumýrabraut, sem er á hverfamörkum.

Íbúaráðinu hafa borist athugasemdir frá íbúa í Norðurmýri sunnan Flókagötu sem mótmælir að Gunnarsbraut verði opnuð fyrir bílaumferð Miklubrautar megin. Hverfið, sem sé nú þegar umlukið af Snorrabraut, Miklubraut, Flókagötu og Rauðarárstíg megi ekki við meiri umferð. Frekar ætti að stefna að því að minnka umferð en auka hana. Íbúaráðið tekur undir framangreindar athugasemdir.

F.h. íbúaráðs Miðborgar og Hlíða  
Pétur Marteinn Urbancic Tómasson,  
formaður





Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Hér er lagt fram bréf í viðhengi fyrir hönd fjölmargra íbúa í Stígahlíð 2-12 og varðar það alvarlegar athugasemdir við fyrirhugaða uppsetningu grenndargáma við Stígahlíð 2-4.

**Höfundur:** Jón Bjarni Friðriksson/jobbi.f@gmail.com

**Sent inn þann:** 25.01.2024

## Til starfsmanna Reykjavíkurborgar er málið varðar,

Með bréfi þessu viljum við mótmæla fyrirhuguðum áformum Reykjavíkurborgar um að koma fyrir grenndarstöð við blettinn við Stigahlíð 2-4. Við leggjumst alfarið gegn því að af þessu verði.

Það sem var kosið í „Hverfið mitt“ kosningunni árið 2022 varðandi **"endurbætur við grenndarstöðvar"** var kosning um **endurbætur** við stöðvarnar sem voru nú þegar til staðar í Eskihlíð og í Hamrahlíð og þær réttilega merktar í öll kort sem "grenndarstöðvar".

Skv. borgarvefsjá og deiliskipulagi var ekkert að finna um að bletturinn við Stigahlíð 2-4 væri merktur sem „grenndarstöð“. Engin grenndarkynning hefur átt sér stað. “Hverfið mitt” kosningin árið 2022 **fjallaði ekki um að grenndargámastöðin yrði færð úr Hamrahlíð og yfir í Stigahlíð 2-4** og þykir okkur því komið aftan að okkur með þessi áform Reykjavíkurborgar.

Áætluð grenndarstöð við Stigahlíð 2-4 er allt of nálægt fjölbýlishúsi og mun valda miklu ónæði vegna hávaða við losun sorps í gáma við grenndarstöðina ef af áformum verður.

Enn fremur mun skapast mikil hætta ef grenndarstöðinni verður komið fyrir á þessum bletti. Þarna er þrenging á götunni sem hugsuð er til þess að hægja á umferð bíla. Grenndarstöðinni myndi fylgja aukin umferð bíla, hún yrði staðsett við blindbeygju og myndi skapast mikil hætta fyrir gangandi vegfarendur.

Grenndarstöðin yrði staðsett við hlið leikvallar sem og við göngustíg sem liggur frá strætisvagnstöð sem hefur í för með sér mikla gangandi umferð unglinga og barna sem eru á leið í skólana sína ásamt umferð lítilla barna sem sækja leikvöllinn við enda Stigahlíðar. Ung börn nýta sér þennan leikvöll alla daga, en nú þegar hafa þessar ósamþykktu framkvæmdir þrengt að aðgengi barna að þessum leikvelli við þennan enda hans. Áætluð grenndarstöð mun að auki birgja öikumönnum sýn og skapa litlu vegfarendunum stórhættu þegar þau fara yfir Stigahlíðina í blindbeygju.

Eftir að Landsspítalinn fékk aðstöðu í gamla Tónabæ, þá hefur umferð aukist um Stigahlíð sem og starfsfólk nýttir bílastæðin í Stigahlíðinni á daginn. Það er því mjög lítið um laus bílastæði fyrir þá sem myndu sækja grenndarstöðina.

Þar af leiðandi mótmælum við alfarið þessum framkvæmdum. Umferð mun aukast stórlega – ekkert pláss er þarna fyrir aðkomubíla til að stoppa á meðan sorp er losað í grenndarstöðina auk þess að skapa stórhættu fyrir unga sem aldna gangandi vegfarendur.

Við íbúar við Stigahlíð 2-12 mótmælum harðlega þessari áætlun og styðjum við mótmæli Tinnu Gilbertsdóttur, nágranna okkar, sem hefur ritað **tvær umsagnir í skipulagsgátt Reykjavíkurborgar, hin fyrri birt þann 21.12.2023 og hin síðari birt þann 28.12.2023.**

Hins vegar er mun meira pláss fyrir grenndarstöð við hinn endann á þessum enda Stigahlíðar. Það færi mun betur að grenndarstöð væri þar, til dæmis við hlið rafstöðvar sem er merkt á [www.ja.is](http://www.ja.is) sem Stigahlíð 33a. Þar má bæta við bílastæðum auk þess að tré skýla þessu svæði svo ósk okkar er að þið takið það til skoðunar ef endilega þarf að bæta við grenndarstöð á þessum slóðum til viðbótar við stöðina í Eskihlíð og ef endilega þarf að færa núverandi stöðina í Hamrahlíð. Annar mögulegur blettur væri þarna rétt hjá, alveg við hornið á þessum enda Stigahlíðar, til móts við Stigahlíð 34. Þar er meira rými fyrir bílastæði auk þess að stöðin yrði ekki alveg ofan í svefnherbergjum íbúa.

Við undirrituð setjum því mjög alvarlegar athugasemdir við þessi áform að setja upp grenndarstöð við Stigahlíð 2-4 og mótmælum heils hugar líkt og við höfum lýst í bréfi þessu.

Sýna Þor Þmann

Dóra Steinsdóttir

Amalía Lilja Kristófsd.

Dýrun/Þya Meyerson

Manna Kleinsæl

Thelma K Stefánsdóttir

Johanna Sjölvlyubí

Guðm Jón

Július Valdimarsson

Ullangrúna Jónsdóttir

Gunnvirkur Sæviðsd.

Johanna Mör 0203562049 - Stigahlíð 12

Anna K B Jónsson

Jana Jane Winzen

Hilma Selva Þingisdóttir

Þurður Haugrímur. Viðar

Robyn Moubito

Svana Ólafsdóttir

Hanna Birna Geirmundsd.

Þórey Sjöfnadóttir

Stigahlíð 6, íbúð 102

Stigahlíð 6 101

Stigahlíð 6 201

Stigahlíð 6 202

Stigahlíð 6 301

Stigahlíð 6 401

Stigahlíð 8 102

- 11 - 201

Stigahlíð 8 302

Stigahlíð 8 4. h TV

Stigahlíð 12

Stigahlíð 10 - 102

Stigahlíð 10 - 101

Stigahlíð 10 - 202

Stigahlíð 10 - 302

Stigahlíð 10 - 402

Stigahlíð 2 - 201

Stigahlíð 2 - 301

Stigahlíð 2 401

Tinna Gilbergsdóttir  
Sigrún Halldórsdóttir  
~~Kolbrún Jónsdóttir~~  
Sveinbjörn Rafnsson  
Kolbeinn Stigsson  
Katrín Axelssdóttir  
Elisabet Rós Valsdóttir  
Friedrik Örn Jónsson  
Sýla Rós Halldórsdóttir  
Vidur Lárusson  
Danur Þórhallsson  
Antonios Achilleas  
Jón Bjarni Fr. Sriksson  
Fjós Einarssdóttir

Stigahlið 2, íbúð 202  
Stigahlið 2, íbúð 101  
Stigahlið 10 - íbúð 401  
Stigahlið 4 íbúð 101  
Stigahlið 4 íbúð 102  
Stigahlið 4 íbúð 201  
Stigahlið 4 íbúð 202  
Stigahlið 4 íbúð 301  
Stigahlið 2 íbúð 302  
Stigahlið 2 íbúð 001  
Stigahlið 12 402  
Stigahlið 12 101  
Stigahlið 4 401  
Stigahlið 10 301

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Í meðfylgjandi umsögn er fyrirætlaunum um verndun götummyndar í Barmahlíð við hús nr. 10-24, 11-13 og 19-27 í núverandi mynd andmælt.

**Höfundur:** Karl Jóhann Jóhannsson/karljohann@gmail.com

**Sent inn þann:** 31.01.2024

Reykjavík 31. janúar 2023

Umsögn vegna máls nr. 873/2023

Efni: Andmæli vegna fyrirætlana um verndun götummyndar við Barmahlíð

---

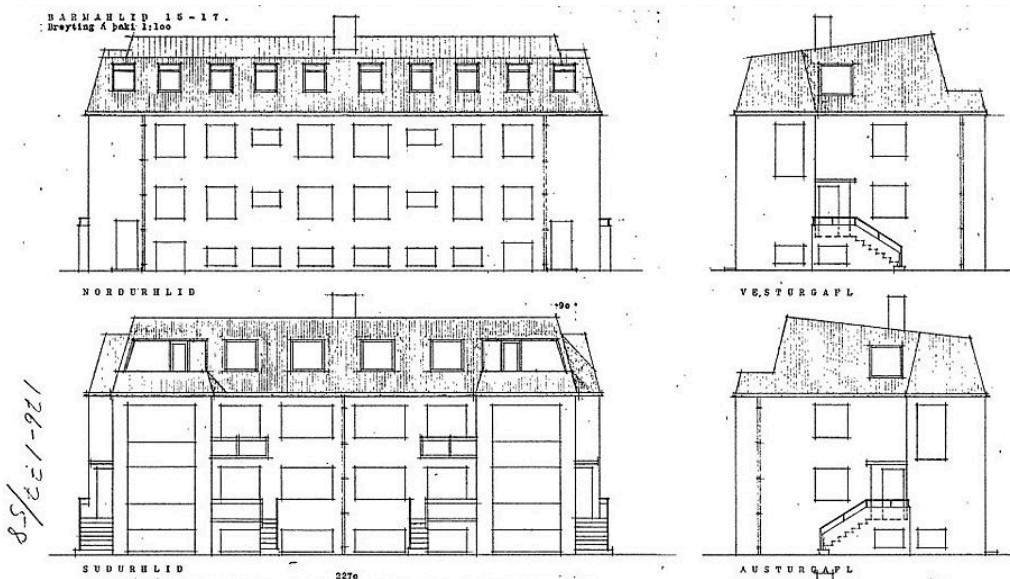
Húsin við Barmahlíð 9-29 og 10-24 voru hönnuð af Sigvalda Thordarson og Gísla Halldórssyni fyrir Byggingarsamvinnufélag Reykjavíkur árið 1945. Sjálfir bjuggu þeir í mörg ár í þessum húsum, Sigvaldi í Barmahlíð 14 og Gísli í Barmahlíð 12. Árið 1957 teiknaði Sigvaldi Thordarson nýtt þak og stækkun á íbúðum á 2. hæð Barmahlíðar 15-17, sem kom til framkvæmda árið 1958 (sjá mynd 1). Árið 1981 teiknaði síðan dóttir hans, Albína Thordarson, glerskála yfir svalirnar og nýjar svalir út frá honum (sjá mynd 2). Síðar var efstu hæð í Barmahlíð 15 og 17 breytt í séríbúðir.

Lengst af var þetta eina þakbreytingin sem framkvæmd var á þessum tíu húsum, en árið 2007 var þakið á Barmahlíð 9 – sem hefur þá sérstöðu að vera aðeins eitt húsnúmer með eina íbúð á hæð en ekki tvær líkt og hin húsin – hækkað og bætt við rishæð (sjá mynd 3). Sjálf hækkunin er lítið áberandi frá götu séð og samsvarar húsinu vel. Helst sker svalahandrið sig úr og mætti eflaust vera betur í takt við önnur handrið á þessum húsum.

Það er yfirlýst stefna Reykjavíkurborgar að þetta byggð og hverfisSKIPulagi er meðal annars ætlað að greiða fyrir því ferli. Undir þeim formerkjum voru meðal annars gefnar út leiðbeiningar til að samræma breytingar og hvetja til þakhækkunar.<sup>1</sup> Með nýju hverfisSKIPulagi stendur þó til að setja átta hús við Barmahlíð – öll fyrrnefnd hús nema þau sem þegar hafa verið hækkuð, nr. 9 og 15-17 – í rauðan verndarflokk, með þeim afleiðingum að breytingar á þökum húsanna verða, í raun, óheimilar.

---

<sup>1</sup> <https://skjol.hvsk.is/leidbeiningar/Leidb-Hvsk-Thakbreytingar.pdf>



Mynd 1. Barmahlíð 15-17. Teikningar af stækkun 1958. Mynd af Teikningavef Reykjavíkurborgar.



Mynd 2. Barmahlíð 15-17. Mynd: Loji Höskuldsson – höfundur bókarinnar Ástarbréf til Sigvalda (2021) – af síðu tileinkaðri húsum Sigvalda: <https://www.instagram.com/p/B6uztP7AR4G/>

Samkvæmt byggðakönnun sem Minjasafn Reykjavíkur gerði fyrir Hlíðar 2013 kemur fram að húsin í Barmahlíð 10-24 myndi „heillega götumynd“ þrátt fyrir að efnisval og klæðning hafi breyst.<sup>2</sup> Nú síðast var upprunalegri skeljun skipt út fyrir norska steina á

<sup>2</sup> [https://husaskraning.minjastofnun.is/Husakonnun\\_58.pdf](https://husaskraning.minjastofnun.is/Husakonnun_58.pdf)



Mynd 3. Barmahlíð 9 frá horni Barmahlíðar og Reykjahlíðar.

húsunum við Barmahlíð 9 og 18-20 árið 2017. Hlýtur það þó að teljast til eðlilegs viðhalds. Öllu viðameiri breytingar hafa verið gerðar norðan megin götunnar, þá helst á fyrrnefndum húsum, nr. 9 og 15-17.

Það er í raun tilfallandi að fleiri þök hafi ekki verið hækkuð við Barmahlíð. Þegar undirrituð festu kaup á íbúð á 2. hæð Barmahlíðar 18 í lok árs 2008, með það fyrir augum að hækka þakið þegar þörf væri á, hafði fengist jákvætt svar frá fyrirspurn til byggingarfulltrúa (verknúmer: BNF20243) um þakhækkun á Barmahlíð 18-20. Við það tækifæri stóð einnig til að hækka hús 22-24. Teikningar voru tilbúnar og tilboð komið í verkið, en af ýmsum illviðráðanlegum ástæðum var þessum framkvæmdum frestað. Hugmyndin hefur verið endurvakin síðan þá en fyrir fáeinum árum ákváðu undirrituð að bíða eftir hverfisSKIPULAGI, þar sem talið var að tilkoma þess myndi liðka fyrir þeim framkvæmdum, eins og auglýst var.

Ef farið hefði verið í þær framkvæmdir á sínum tíma þá væri ef til vill ekki grundvöllur fyrir þeirri verndun sem lögð er til í hverfisSKIPULAGI. Fleiri viðlíka umsóknir og fyrirspurnir til byggingarfulltrúa í gegnum tíðina sýna auk þess að meginþorri eigenda íbúða sunnan megin í Barmahlíð hafi ætlað sér að gera breytingar á íbúðum sínum. Hvort sem það er að stækka íbúðir upp í ris eða niður í kjallara. Undanfarin fimm ár hafa verið sendar inn





Mynd 4. Horft yfir Hlíðarnar. Húsin í Barmahlíð sem stendur til að vernda merkt með rauðum punkti.

fyrirspurnir um þakhækkun af eigendum íbúða í húsunum 10-12 og 14-16. Í báðum tilfellum fengu þær fyrirspurnir neikvæða afgreiðslu. En af þessu að dæma má þó telja líklegt að það sé vilji íbúa Barmahlíðar 10-24 að nýta risið.

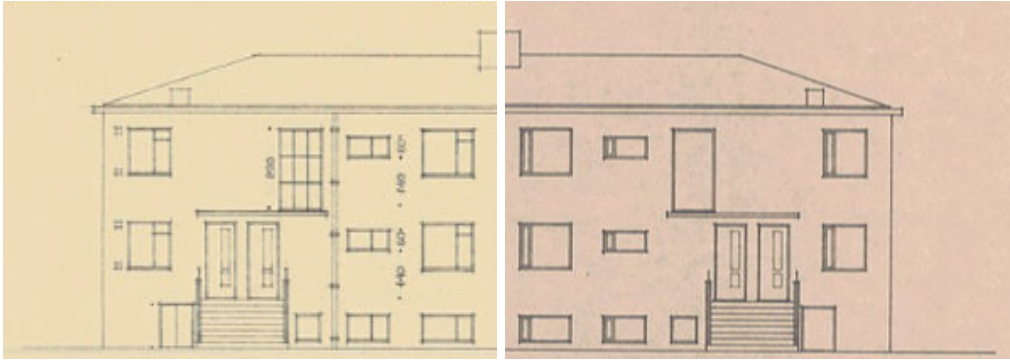
Norðan megin í Barmahlíðinni (í húsum nr. 9-29) hafa áætlanir um þakhækkanir einnig komist áleiðis. Árið 2020 sendu eigendur Barmahlíðar 19-21 inn fyrirspurn um leyfi fyrir stækkun íbúðar á 2. hæð með hækkun þaks (Verknúmer: BN057498). Þessari fyrirspurn var sýnjað en í kjölfarið kærðu eigendur sýnjunina til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, sem gerði úttekt á málinu og felldi í kjölfarið úr gildi sýnjun byggingarfulltrúans.<sup>3</sup> Ekki var aðhafst frekar í málinu þar sem eigendur höfðu gefist upp á biðinni og flutt í millitíðinni, þrátt fyrir vilja til að búa áfram í íbúð sinni í Barmahlíð. En þarfir breytast.

Í stuttu máli voru rök kærenda þau að nú þegar hafi íbúðir í Barmahlíð 9 og 15-17 verið hækkaðar, auk þess sem þakhækkanir hafi verið leyfðar í fjölmörgum húsum í nágrenninu, og beri Reykjavíkurborg skylda til að „meðhöndla sambærileg mál með sambærilegum hætti.“<sup>4</sup> Fjölmörgum húsum hafi verið breytt í gegnum tíðina og að 83 % (208 af 250) af húsum í hverfinu sem afmarkast af Stakkahlíð, Hamrahlíð, Eskihlíð og Miklubraut séu með íbúðarrými í risi.

Af þeim 27 % (42 húsum) sem ekki hafa íbúðarrými í risi eru að minnsta kosti tvö

<sup>3</sup> [54/2020 Barmahlíð - Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála](https://uua.is/urleits/54-2020-barmahlid/)  
(<https://uua.is/urleits/54-2020-barmahlid/>)

<sup>4</sup> Sama og ofan.



Mynd 5. Vinstri: Upprunaleg teikning. Hægri: Gluggabreytingar samþykktar 1975.

einbýlishús, gistiheimili og tveir leikskólar.<sup>5</sup> Auk húsa þar sem ris er aðeins nýtt að hluta, til dæmis þegar kvistir eru einungis á öðrum helmingi húsa. Þrátt fyrir það eru Byggingarsamvinnufélagshúsin við Barmahlíð stórt hlutfall þeirra húsa sem eru ekki með skilgreint íbúðarrými í risi, eða rúm 20 %. Á svæðinu eru húsin áberandi lágreist (sjá mynd 4). Það virðist því varla réttlætanlegt eða samræmast jafnræðis- og meðalhófsreglu (11. og 12 gr. Stjórnslulaga nr.37/1993) né stefnu borgarinnar um þéttingu byggðar, að heimila ekki þakhækkunir í þessum húsum, sérstaklega í ljósi þess að tveimur þeirra hefur þegar verið verulega breytt og að markmiðum um vernd götumyndar má hæglega ná fram með hófstílltari aðgerðum en verndun í rauðum flokki.

Á fundi skipulags- og samgönguráðs (mál nr. SN200412) lét Kolbrún Baldursdóttir, áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins, bóka varðandi synjun á þakhækkun við Barmahlíð 19-21, að „ekki [er] hægt að sjá hvaða rök liggja að baki synjun. Hér eru fordæmi fyrir hendi og ekki virðist gætt jafnræði[s] og meðalhófs. Það er von fulltrúa Flokks fólksins að í málum sem ríkur vafi leikur á um að rök teljist sanngjörn og fagleg fái þau aftur skoðun skipulagsyfirvalda og færast jafnvel í aðrar hendur innan borgarkerfisins svo málið fái eins hlutlausu afgreiðslu og hugsast getur.“<sup>6</sup> Eins og Kolbrún bendir á er óljóst hvers vegna eitt skal ekki yfir alla ganga þegar kemur að hækkun þaka í sambærilegum húsum. Það er ljóst af því sem fram hefur komið að það hallar verulega á eigendur

<sup>5</sup> Húsið Árskógar við Blönduhlíð, Engihlíð 9, gistiheimilið Alba á horni Eskihlíðar og Mjóuhlíðar og leikskólahús Hlíðar við Eskihlíð og Engihlíð.

<sup>6</sup> [https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/sks\\_0107\\_0.pdf](https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/sks_0107_0.pdf)



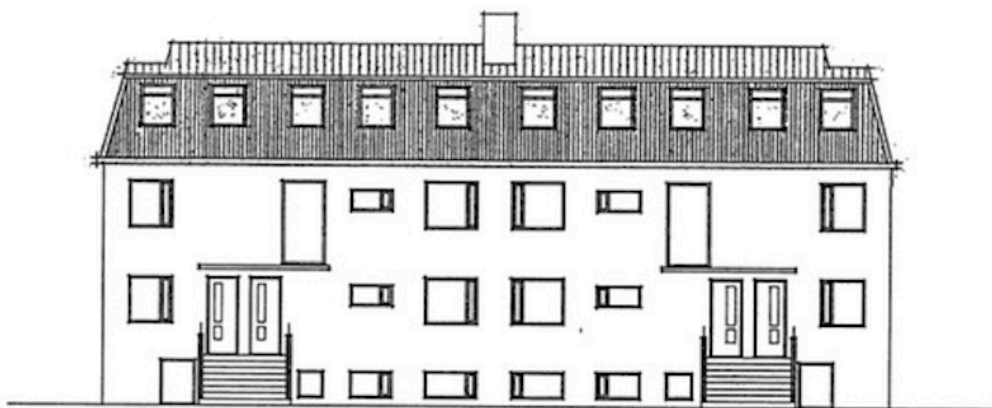
Mynd 6. Barmahlíð 24 séð frá götunni. Mynd: ja.is

þeirra húsa sem ekki hafa þegar verið hækkuð.

Ekki skal lítið gert úr þeim verðmætum sem felast í Byggingarsamvinnufélagshúsunum við Barmahlíð og þeirri heild sem þau mynda. En staðreyndin er sú að þrátt fyrir breytingar sem gerðar hafa verið á húsunum í árunna rás – svo sem hækkanir á þökum húsa nr. 9 og 15-17, breytingar á ytra byrði húsa (t.d. klæðning, þakgluggar og þakskegg), gluggum (útliti glugga var breytt að verulegu leyti á flestum íbúðum árið 1975; sjá mynd 5, auk 2 og 3), svölum (handrið, hurðir, stækkanir, yfirbyggingar o.s.frv.), bílskúrum og beint útgengi úr kjallaraíbúðum – þá búa húsin enn þann dag í dag yfir þeirri byggingarlistar- og menningarsögulegu sérstöðu sem vernd götummyndar er ætlað að varðveita. Með öllum þeim fjölbreyttu breytingum sem gerðar hafa verið á húsunum má hæglega viðhalda og vernda þau verðmæti sem felast í heillegri götummynd án þess að fyrimuna eigendum húsanna að hækka þök þeirra.



Mynd 7. Norðurhlið Barmahlíðar 15-17.



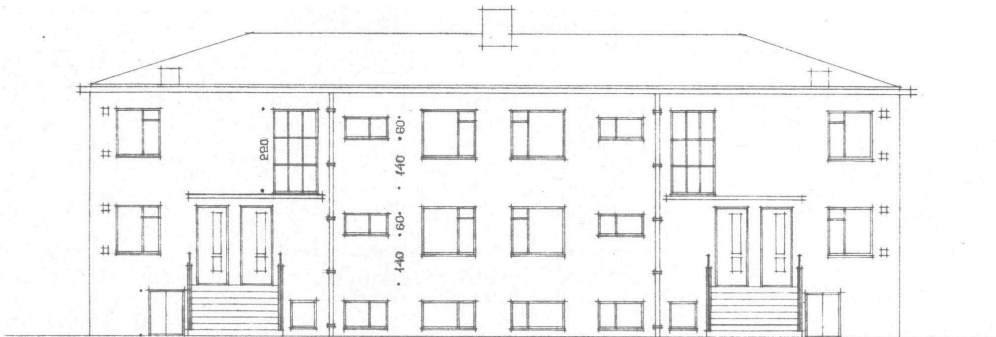
Mynd 8. Hvernig norður-hlið suður-húsanna (10-24) gæti mögulega litið út eftir teikningu Sigvalda af norðurhlið Barmahlíð 15-17. Samsett mynd. Myndir af Teikningavef Reykjavíkurborgar.

Vel mætti sjá fyrir sér að setja sérstaka skilmála um breytingar á þessum tilteknu húsum til að tryggja samræmi og standa vörð um þau verðmæti sem felast í heildarmyndinni. Það myndi iðka jafnræðis- og meðalhófsreglu til að ná settum markmiðum og við slíka lausn mættu allir aðilar vel við una. En eins og staðan er þá er ekki tekið nægilegt tillit til áhrifa verndunarinnar á íbúa húsanna og þarfa þeirra. Koma þarf til móts við íbúa, þar sem markmiði með hverfisvernd götummyndar mætti eflaust ná með minna róttækum aðgerðum, í sátt við íbúa. Barmahlíð hefur vissulega áhugaverða ásýnd og verndun götummyndarinnar hefur eflaust ýmsa kosti í för með sér, en það má deila vel og lengi um hvort lágreistu þökin hafi mest um götummyndina að segja (sjá t.d. mynd 6).

Eins og áður segir, teiknaði annar arkitektanna, Sigvaldi Thordarson, hækkunina á Barmahlíð 15-17, og má því leiða líkur að því að hann hafi séð fyrir sér að þessum húsum yrði breytt í samræmi við breyttar þarfir fólks. Ef til vill var það sýn Sigvalda að þessi rishæð yrði á fleiri húsum í Barmahlíð. Það mætti jafnvel skoða það að hin átta húsin við Barmahlíð fengju sömu hækkun og Barmahlíð 15-17 (sjá myndir 7 og 8). Þessi útfærsla myndi halda í móðernískan anda húsanna og kallast á við þá breytingu sem þegar hefur verið gerð á húsi 15-17. Framkvæmdin myndi vissulega breyta götummyndinni töluvert en það mætti á sama hátt færa fyrir því rök að heillegri götummynd fengist með því að öll húsin yrðu hækkuð, til samræmis við þau sem þegar hafa verið hækkuð. Óháð því hvaða leið yrði farin.

Einnig mætti skoða teikningar af öðrum húsum sömu arkitekta, þar sem rishæð er fyrir hendi. Má þar nefna Hagamel 23-25, teiknað af Sigvalda Thordarson og Gísla Halldórssyni sama ár, 1945. Sú teikning svipar mikið til teikningarinnar af Byggingarsamvinnufélagshúsunum, en munar þó sérstaklega um hæðina á risinu (sjá mynd 9). Árið 1983 var kvistum bætt við húsið, teiknuð af Gísla Halldórssyni (sjá mynd 10).

Þá mætti einnig skoða möguleika á að hækka þök húsanna til að ná samþykkttri lofthæð en hafa einungis kvista á þeirri hlið sem snýr ekki að götunni. Þannig yrði



Mynd 9. Uppi: Hagamelur 23-25. Niðri: Barmahlíð 18-20. Húsin eru teiknuð sama ár af sömu arkitektum. Myndir af Teikningavef Reykjavíkurborgar.



Mynd 10. Teikning af Hagamel 23 og 25 frá 1983, þegar kvistum var bætt við. Mynd af Teikningavef Reykjavíkurborgar.



Mynd 11. Barmahlíð úr norðri. Mynd úr leiðbeiningabæklingi hverfisskipulags um þakbreytingar og tækifærin sem felast í þeim.

lágmarks röskun á götumynd. Það þyrfti þá vissulega að hækka þökin en lítið færi fyrir því frá götunni séð og þess fyrir utan þá eru húsin lágreist miðað við önnur hús í hverfinu (sjá myndir 4 og 11).

Þessar eða svipaðar hugmyndir hafa án vafa komið fram við gerð tillögu um vernd húsanna og öll þau rök sem tíunduð eru hafa eflaust einnig komið fram áður. En þetta eru engu að síður góð og gild rök. Við óskum því eftir að haft verði frekara samráð við þá eigendur íbúða í Barmahlíð sem þessi ákvörðun snertir og sá möguleiki að samræma þakhækkanir við húsin skoðaður, áður en svo afdrifarík og íþyngjandi ákvörðun er tekin um að setja húsin í rauðan flokk, með tilheyrandi áhrifum á eigendur íbúðana.

Virðingarfyllst,

Karl Jóhann Jóhannsson og Kristín Una Sigurðardóttir, Barmahlíð 18

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Góðan dag,

Ég geri alvarlega athugasemd við framkvæmdir við Stigahlíð, til móts við hús no 2-4

Bendi á bréf og fylgiskjöl hér fyrir ofan frá Tinnu Gilbertsdóttur, no 4.

Þarna er þrenging á götunni með göngubraut yfir sem hugsuð er til að hægja á umferð bíla-göngustígur frá strætisvagnstöð við Miklubraut tekur við miklum fljöldi gangandi vegfarenda en þarna er líka nánast blindbeygja og oft erfitt að mæta bíl – nákvæmlega þar sem þessar framkvæmdir eru áætlaðar.

Það er mikil umferð unglinga og barna þarna sem eru á leið í skólana sína við Hamrahlíð, sem og barna hér í Stigahlíðinni og því skapast mikil hætta þarna.

Eftir að Landspítali flutti í húsnaði gamla Tónabæjar þá hefur umferð um Stigahlíð aukist sem og starfsfólk Landspítala notar bílastæðin við Stigahlíð á daginn.

Þarna er því mikil umferð og flest öll bílastæði upptekinn og ekkert pláss fyrir þessa grendarstöð né aðstaða til að komast að henni í blindbeygju og þrengingu götunnar.

Neðst í Stigahlíðinni er leikvöllur yngstu íbúanna okkar – og það er mikið af börnum í Stigahlíð.

Þau nýta sér þennan leikvöll, en nú þegar hafa þessar ósamþykktu framkvæmdir lokað fyrir að börnin komist meðfram trjágróði þ.e. frá göngubraut yfir Stigahlíð og niður að leikvöllinum sínum og áætluð grendarstöð mun algjörlega loka umgangi litlu vegfarendanna og mun stefnir þeim í hættu að þurfa fara yfir Stigahlíðina í beygju..

Engin grendarkynning hefur farið fram og ég styð við mótmæli nágranna okkar Tinnu Gilbertsdóttur sem eru hér í bréfum dagsett 29/12/2022, 21.12.2023 og 28. 12.2023. Í athugasemnd # 4 ásamt fylgigögnum.

Ég vil þó benda á að það er miklu frekar pláss fyrir grendarstöð efst í Stigahlíðinni- (þar er lítið hús sem Rafmagns eða Veitur hafa, held ég.)

Það færi betur að grenndarstöð væri þar, þ.e. efst í Stigahlíð, þar má bæta aðkomu og tré skýla því svæði, svo ósk mín er að þið takið það til skoðunnar ef endilega þarf að bæta við Grenndarstöð til viðbótar við Hamrahlíðastöðina og Eskihlíðarstöðina.

Kolbrún Jarlsdóttir. Stigahlíð10.

**Höfundur:** Kolbrún Jarlsdóttir/kollajarls@gmail.com

**Sent inn þann:** 12.01.2024



**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Ábending sem tengist vöntun á þjónustukjörnum-/þjónustuhúsnæði í Hlíðahverfi sunnan Miklubrautar.

**Þessi umsögn kallareftir því að brugðist verður við þessari þörf með einhverjum hætti í hverfisSKIPULAGinu, en mér sýnist það ekki vera gert. Þetta er mál sem brennur nokkuð á íbúum og full ástæða er til að leita lausna.**

Eins og fram kemur í kaflanum VERSLUN OG ÞJÓNUSTA (bls. 11 - 3.2.1) þá er ekki um mikið verslunar- eða þjónustuhúsnæði að ræða í þessum hluta Hlíðahverfis. Íbúar og íbúasamtök hafa komið þessari staðreynd áleiðis til fulltrúa borgarinnar með ýmsum hætti síðastliðin ár. Enda er þetta hér að neðan innihald kaflans:

**"Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreindur nærþjónustukjarni, skv. gildandi aðalskipulagi, fyrir minni verslanir og ýmiss konar þjónustu við íbúa hverfisins. Nærþjónustukjarnar eru skilgreindir við Mávahlíð 26 og Miklubraut 68."**

Hér er verið að vísa í eina byggingu sem hýsir litla Krambúð á jarðhæð (Mávahlíð 26) og síðan húsnæðið á horni Lönguhlíðar og Miklubrautar (Miklubraut 68), sem var einu sinni nýtt undir ýmsa þjónustu (blómabúð, bakarí, o.fl.), en er það ekki lengur. Húsnæðið á Miklubraut 68 hefur verið leigt út sem íbúðarhúsnæði lengi, í litlum einingum.

Mögulegar aðgerðir, t.d.:

Að veita ekki leyfi, endurnýja ekki leyfi, eða afturkalla leyfi fyrir nýtingu húsnæðis til íbúðaleigu, ef húsnæðið er skráð sem þjónustuhúsnæði. Eftirgrennslan íbúahóps sýndi fram á að nokkur tilfelli eru um svona húsnæði sem eru enn skilgreind sem þjónustuhúsnæði en eru samt í dag í íbúðaleigu, oft í litlum einingum. Þetta á auk Miklubrautar 68, m.a. við um jarðhæðina í Mávahlíð 25 sem snýr að Lönguhlíð og þar sem Bónus Vídeó var eitt sinn til húsa (það húsnæði er handan götunnar frá Krambúðinni, og saman gæti það orðið vísi að "nærþjónustukjarna" fyrir hverfið, svo eitt dæmi sé tekið. Ef til vill og líklega eru fleiri dæmi um skráð þjónustuhúsnæði sem eru nýtt með þessum hætti.

Að gera skapandi útfærslur í hverfisSKIPULAGinu þar sem tekið er á þessari stöðu. Dæmi: (i) Endurhönnun Lönguhlíðar sem býr til lítið torg og rými fyrir auka byggingu. (ii) Lítið horn af mjög umfangsmiklu svæði undir "samfélagsþjónustu" í kringum Menntaskólann í Hamrahlíð verði skipulagt og selt undir þjónustuhúsnæði, sem myndi líka nýtast gagnvart Veðurstofureitnum (iii) Er hægt að gera eitthvað við stóra hringtorgið? (iv) Hvernig tengjum við hverfið betur við Skógarhlíðina og Hlíðarenda? (v) Mætti skipuleggja eitthvað annað/fleira en nýja grenndarstöð á reitnum við Miklubrautarenda Stakkahlíðar? O.s.frv.

**Höfundur:** Kristinn Arnason/k.arnason07@gmail.com

**Sent inn þann:** 10.01.2024

### 3.2.1 - Hlíðar vestan og austan Lönguhlíðar

## VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Innan skilmálaeiningarinnar er skilgreindur nærbjónustukjarni, skv. gildandi aðalskipulagi, fyrir minni verslanir og ýmiss konar þjónustu við íbúa hverfisins.

Nærbjónustukjarnar eru skilgreindir við Mávahlíð 26 og Miklubraut 68.

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Umsögnin varðar mál nr. 873/2023, rauða flokkun húsa í Barmahlíð þar sem þak hefur ekki verið hækkað.

Undirrituð eru eigendur 2. hæðar í Barmahlíð 18. Við tökum að öllu leyti undir athugasemdir Bryndísar Loftsdóttur # 21 frá 12.01.2024.

Áætlanir hafa verið uppi hjá eigendum íbúðar í fjölmörg ár að gera íbúarými í risi þegar þörf væri á og væri miður fyrir okkar stóru fjölskyldu ef sá möguleiki yrði afskrifaður með nýju skipulagi.

Virðingarfyllst,  
Kristín Una Sigurðardóttir  
Karl Jóhann Jóhannsson

**Höfundur:** Kristín Una Sigurðardóttir/kristinunasig@gmail.com

**Sent inn þann:** 01.02.2024

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Meðfylgjandi er athugasemd við hverfisskipulag Hlíða (mál nr. 873/2023).

**Höfundur:** Leó Alexander Guðmundsson/leogagud@gmail.com

**Sent inn þann:** 01.02.2024

Meðfylgjandi er athugasemd okkar við hverfisskipulag Hlíða (mál nr. 873/2023) sem auglýst var til umsagnar frá 16. nóvember 2023 til 1. febrúar 2024.

Við lýsum yfir ánægju okkar með að ráðist sé í að skipuleggja hverfið þannig að íbúar geti áttað sig á því hvort og hvaða breytinga megi vænta og hvað muni vera heimilt og hvað ekki en gerum jafnframt athugasemd við framsetningu gagnanna. Illmögulegt er á vefnum að átta sig á því hvað eru lykilskjöl og hvar skal helst bera niður við lestur gagnanna. Skilmálar og almennar upplýsingar renna saman og sums staðar virðist vera ósamræmi sem ruglar lesandann enn frekar. Af umræðum í Facebook-hópi hverfisins sem og við íbúa mátti ætla að fólk skildi almennt ekki hvernig það ætti að nálgast viðfangsefnið eða hvað væri í raun verið að leggja til í hverfisskipulaginu varðandi hverfisvernd og skilmála.

Að því sögðu lýsum við yfir ánægju okkar með byggðakönnun Borgarsögusafns þar sem augljóslega hefur verið lögð mikil vinna í að greina hverfið og benda á mikilvæg atriði varðandi byggðamynstur og varðveislu. Við leggjum þess vegna þunga áherslu á að byggðakönnunin verði grundvöllur að hverfisskipulagi Hlíða.

Samkvæmt byggðakönnuninni hefur hverfishlutinn Hlíðar sunnan Miklubrautar hátt varðveislugildi sem heildstæð fastmótuð byggð með sterk sameiginleg byggingarlistarleg einkenni hins íslenska fúnkisstíls með steinaðri veggáferð og valmaþaki. Hlíðahverfi er með eldri hverfum borgarinnar og er jafnframt eitt af fyrstu stóru íbúðahverfunum í Reykjavík sem byggðust samkvæmt fyrir fram ákveðnu skipulagi. Í yngri hlutum hverfisins má sjá merki þeirrar stílblöndunar og þróunar sem varð með aukinni velmegun eftir stríð og þróun fúnkisstílsins á Norðurlöndum, sem og áhrif módernisma í yngri húsum hverfisins. Þrátt fyrir breytingar á einstaka húsum hefur heildarsvipmót hverfisins haldist mjög vel, að mati Borgarsögusafns.

Lagt er til að svæðið sem heild njóti hverfisverndar í gulum flokki sem felur í sér varðveislu á svipmóti byggðarinnar og þeim sameiginlegu einkennum sem móta heildstætt yfirbragð hennar. Við lýsum yfir ánægju okkar með þessa niðurstöðu og tökum undir eftirfarandi (Byggðakönnun, 2. hluti, bls. 63, undirstrikun okkar):

„Mikilvægt er að standa vörð um byggðina sem eina órofa heild og tryggja heildstæða vernd á svipmóti hennar og mælikvarða í deiliskipulagi. Hverfisvernd nái til byggðamynsturs þ.e. afstöðu húsa á lóð, mælikvarða, hlutfalla og hæðar húsa auk ásýndar þeirra og götummyndar. Með ásýnd húsa er átt við upprunalegt útlit sem býr í stíleinkennum þess, efnisvali, áferð, litum, gluggagerðum, þakgerð, þakkanti,

skorsteini, aðalinngangi, tröppum kvistum og svölum. Hverfisvernd nær einnig yfir frágang við lóðamörk, s.s. garðveggi og girðingar, sbr. almenn hverfisverndarákvæði fyrir gulan verndarflokk.“

Borgarsögusafn setur þó nokkuð mörg hús í Hlíðum sunnan Miklubrautar í svokallaðan rauðan flokk en það eru einstök hús, húsaðir og götummyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra (Byggðakönnun, 2. hluti, bls. 29).

Framsetning efnis í skjölum að nafni Bók 1 (Hlíðahverfi: Almenn greinargerð og stefna) og Bók 2 (Hlíðahverfi: Skipulagsskilmálar) er með þeim hætti að ætla má að til grundvallar þeim liggi ofangreind byggðakönnun. Svo er þó ekki varðandi umræddan rauðan flokk - enda er í skipulagsskilmálunum í Bók 2 leyft að hækka lágrest þök (bls. 9) en hingað til hafa þessi rauðmerktu hús þótt hafa þá sérstöðu að standa óbreytt hvað varðar þök. Annars staðar í skipulagsskilmálunum kemur í ljós að þökin mega vera heilir 3,6 metrar yfir efstu plötu, auk kvista og jafnvel svala.

Af ofangreindu er ljóst að lesandinn þarf að lesa í gegnum mörg skjöl til að þúsla saman myndinni og átta sig á því að það sem raunverulega virðist verið að leggja til er að hækka megi verulega þau hús í hverfinu sem hafa lágrest þök - sem eru í grunninn húsin í rauðum flokki - þannig að þakhæðin endi í allt að 3,6 metrum. Það gengur aftur gegn niðurstöðu Borgarsögusafns sem kemst að þeirri niðurstöðu að rauð hverfisvernd skuli ná til *hæðar þessara húsa* auk ásýndar þeirra, þ.e. upprunalegs útlits, sbr. hér að ofan.

Í Bók 1 (Hlíðahverfi: Almenn greinargerð og stefna) benda höfundar sjálfir á að það að fara gegn niðurstöðu byggðakönnunar Borgarsögusafns gengur gegn B-hluta gildandi aðalskipulags, enda segir þar að í hverfisskipulagi skuli móta tillögur um verndun í einstökum hverfum og skulu tillögurnar byggja á byggða- og húsakönnun Reykjavíkur (bls. 41, undirstrikun okkar).

Af framansögðu er ljóst að við gerum bæði efnislega athugasemd við það sem lagt er til varðandi hækkunina, enda lenda húsin einmitt í rauðum flokki af því að þau sem heild hafa haldið sinni upprunalegu þakgerð og þykja merkileg byggingarlistalega sem og sögulega. Jafnframt gerum við athugasemd við framsetningu gagnanna og hversu faldar ofangreindar upplýsingar eru í þeim. Í Bók 1 eru húsin sett í rauðan flokk og þar kemur hvergi fram að gefa eigi leyfi til að hækka þökin á þeim. Það

þarf almenningur að grafa sjálfur upp í öðru riti, Bók 2, sem er tæpar 400 bls. Í öðrum hverfishluta er hækkun húsa, þó af öðrum toga, á hinn bóginn haldið á lofti í Bók 1.

Ef litið er til tillagna um þakbreytingar annars staðar í hverfisskipulaginu verður heimild til þakbreytinga í Hlíðum sunnan Miklubrautar enn undarlegri. Þannig er Norðumýri-norður aðeins með örfá hús í rauðum flokki og hverfið allt með gula hverfisvernd. Þar verður hins vegar ekki leyft að hækka þök húsa. Hlíðar sunnan Miklubrautar fá sömuleiðis gula hverfisvernd en þar má hækka þökin, jafnvel þökin á þeim fjölda húsa sem lenda í rauðum flokki. Einnig finnst okkur sérkennilegt að Hlíðar frá Miklubraut að Háteigsvegi, sem eru byggðar af sambærilegum húsum og á sama tíma, séu ekki með neina hverfisvernd. Er ekki rétt að líta svo á að öll þessi steinuðu hús sem eru í sama byggingarstíl og byggð á svipuðum tíma séu meðhöndluð eins og að þau þurfi að lúta sömu skilmálum til að varðveita heildstætt yfirbragð hverfisins?

Við ítrekum að lokum, líkt og fram kemur í hverfisskipulaginu, að í eldri og heildstæðri byggð eins og Hlíðum er mikilvægt að vanda til verka svo að yfirbragði byggðarinnar sé ekki raskað að óþörfu. Hlíðarnar eru einstakt hverfi sem afar mikilvægt er að hlúa að til framtíðar.

Leó A. Guðmundsson  
Sigríður V. Jónsdóttir  
Barmahlíð 26,  
105 Reykjavík

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Óskað er eftir því að bílskúrsréttur fyrir íbúðir F-2031071 og F-2031073 í Grænuhlíð 9, 105 Reykjavík, haldi sér í nýju hverfisskipulagi, en á teikningum í núverandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílskúr á lóðinni.

**Höfundur:** Lísanna Hartranft/hartranftl@yahoo.com

**Sent inn þann:** 01.02.2024



## Bílskúrsréttur við Grænuhlíð 9, 105 Reykjavík

Á teikningum frá 1961 í Skipulagssjá varðandi núverandi Deiliskipulag Reykjavíkur ([https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK\\_PDF/Graenahlid\\_17\\_03\\_1961.pdf](https://lukrskjol.reykjavik.is/skipulagssja/upplýsingar/DSK_PDF/Graenahlid_17_03_1961.pdf)) og í þinglýstum kaupsamningum og afsöllum fyrir íbúðir á 1. og 3. hæð í Grænuhlíð 9, 105 Reykjavík (F2031071 og F2031073) er gert ráð fyrir byggingu tvískipts bílskúrs á lóðinni og fylgir þessum tveimur íbúðum bílskúrsréttur. Einnig eru til gamlar teikningar af bílskúr, frá 1961, sem gert var ráð fyrir að byggður yrði á lóðinni.

Hinsvegar kemur fram í nýja hverfisskipulaginu að byggingaréttur á lóðinni sé þegar fullnýttur. Þetta getur ekki verið rétt. Í nýja hverfisskipulaginu kemur fram að heimildir í núverandi deiliskipulagi skulu færast yfir í nýja hverfisskipulagið og ætti því að gera ráð fyrir að þessi tvískipti bílskúr verði byggður í framtíðinni og ætti því að merkja fyrir honum með einhverjum hætti á teikningum af lóðinni.

Flest öll húsin í götunni hafa bílskúra á lóðum sínum, og ætti bygging bílskúrs á lóðinni því ekki að hafa nein áhrif á heildarmynd hverfisins.

Við höfum reynt ítrekað að hafa samband við skrifstofu skipulagsfulltrúa bæði í síma og tölvupóstum til að fá frekari útskýringar á þessu misræmi, en fátt um svör í síma, en engin svör borist enn við tölvupóstunum sem Lísu sendi. Við biðjum því um frekari útskýringar á þessu og heimild til að koma með athugasemdir varðandi þetta atriði í nýja hverfisskipulaginu á síðari stigum, eða eftir að hafa fengið frekari upplýsingar.

Einnig gerum við kröfu um að tryggt verði að eigendur á 1. og 3. hæð í áðurnefndum íbúðum í Grænuhlíð 9, 105 Reykjavík, haldi sínum bílskúrsrétti og missi ekki nein réttindi varðandi byggingu bílskúrs í nýja hverfisskipulaginu

Reykjavík, 31. Janúar 2024,

Lísu Ann Hartranft

Pétur T. Gunnarsson

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Góðan dag

Takk fyrir góða vinnu í tengslum við HverfisSKIPULAGIÐ. Sem íbúi og foreldri í Norðurmyri sunnan Flokagotu þá vil ég gera athugasemd við það að Gunnarsbraut verði opnuð Miklubrautar megin. Þetta litla hverfi má ekki við meiri umferð. Við erum nú þegar með Snorrabraut, Miklubraut, Flókagötu og Rauðarárstíg og umferð allt í kring. Umferð er mjög hröð um Gunnarsbraut og okufolk keyrir ógætlega. Lagt er beggja vegna götuna og mjög þröngt um akandi umferð, það er hættulegt fyrir börn og hægfara að fara yfir götu og mjög þröngt sjónarhorn út á götuna vegna lagðra bíla sem skapar hættu fyrir þau sem fara yfir. Það er ekki forsvaranlegt að auka akandi umferð um þetta litla þrönga hverfi.

Það hefur líka með tengslum og nagrannasamfelag að gera þar sem akandi umferð rífur tengsl og samskipti og minnkar líkur á tam.að fólk skapi vettvang utan dyra til að hittast. Eins og íbúar í hverfinu gera gjarnan á leikvelli við Gunnarsbraut.

Endilega ræktað og nærið Norðurmyrina sem grænt svæði og minnkað umferð um hana frekar en aukið. Með vinsemd og virðingu, Margrét

**Höfundur:** Margrét M Norðdahl/mnorddahl@gmail.com

**Sent inn þann:** 18.01.2024

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

**Höfundur:** Ómar Ingi Jóhannesson/omarjo@hi.is

**Sent inn þann:** 30.01.2024

## Athugasemdir vegna fyrirhugaðs Holtatorgs

Samkvæmt drögum að skipulagi í Háteigshverfi er gert ráð fyrir að breyta bílastæðum á horni Einholts og Stórhólts í torg („Heimila uppbyggingu nýs torgs á horni Stórhólts og Einholts þar sem í dag eru bílastæði.“ bls. 32). Þetta er verulega slæm hugmynd vegna þess að í þessum hluta Háteigshverfis er verulegur skortur á bílastæðum. Þetta á sérstaklega við um skilmálaeiningu 3.1.2. Þessum vanda er ágælega lýst í erindi sem Lísanna Hartranft sendi inn (Mótmæli við Holtatorg.docx) og þar eru myndir, sem lýsa þessu vel. Þessi bílastæðavandi á eftir að aukast þegar íbúðir í Stórholti 1 verða teknar í notkun (sjá neðar). Einkabíllinn er staðreynd og þó svo að með væntanlegum bótum á almenningsamgöngum í borginni minnki þörfin fyrir hann innan borgarmarkanna, er hann samt nauðsynlegur fólki sem vill ferðast utan borgarinnar. Einkabíllinn er til dæmis lykillinn að því að fólk geti sinnt útivist utan borgarmarkanna. Hér að neðan eru rök mín sem sýna hve mikilvæg bílastæðin á horni Einholts og Stórhólts eru íbúum í hverfin og sértaklega þeim sem búa í skilmálaeiningu 3.1.2.

### *Liður 1: Meðalholt*

Meðalholt er á svæði 1. Í öllum húsum við Meðalholt eru 4 íbúðir. Sumar íbúðir eru með tveimur herbergjum á hæðinni og aðrar með þremur herbergjum á hæðinni. Öllum íbúðum fylgir herbergi í kjallara. Það þýðir að allar íbúðir við Meðalholt eru a.m.k. þriggja herbergja. Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar á hver íbúð við Meðalholt rétt á 0,75 bílastæðum plús 0,1 fyrir gesti eða samtals 0,85 bílastæði per íbúð (Bíla- og hjólastæðastefna. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða, bls. 8.) sem þýðir 3,4 bílastæði per hús. Við Meðalholt eru 17 hús sem þýðir að heildarfjöldi bílastæða ætti að vera 58. Lengd götunnar er um 250 metrar og reikna má með að það fari um 5 metrar í hvert bílastæði og heildar lengd 58 bílastæða því um 290 metrar sem er 40 metrum lengra en gatan og 40 metrar eru um 8 bílastæði. Athugið! *Hér er miðað við lágmarksfjölda bílastæða.* Þennan skort á bílastæðum leysum við, sem búum við neðanvert Meðalholtið, oft og iðulega, með því að leggja á bílastæðunum á horni Einholts og Stórhólts.

### *Liður 2: Torg á horni Einholts og Stórhólts*

Á horni Einholts og Stórhólts eru bílastæði núna og miðað við lýsingu mína hér að ofan hvað varðar fjölda bílastæða við Meðalholt er full þörf á þessum bílastæðum. Og ekki minnkar þörfin þegar litið er á ástandið í skilmálaeiningu 3.1.2 í heild. Stórholt, ofan gatnamóta Stórhólts og Einholts, er nánast einstefnugata vegna fjölda bíla sem lagt er þar beggja vegna götunnar. Í efri enda Meðalhólts er oft lagt þannig að erfitt er að komast út úr götunni. Við neðri endann, hægra megin, er brunahani og mjög algengt er að bílum sé lagt fyrir brunahanann og það torveldar verulega aðgang að brunahananum færi þannig að slökkviliðið þyrfti hans við.

Á horni Stórhólts og Skipholts er verið að taka í notkun 34 íbúðir og þessum íbúðum ættu að fylgja um 30 bílastæði. Það er rétt af hafa í huga að þessari byggingu fylgir lokaður garður, sem gæti verið hugsaður sem bílastæði en mjög ólíklegt að þar séu 30 bílastæði. Ef þetta er rétt mat þá þrengja þessar nýju íbúðir enn meira að bílastæðum í skilmálaeiningu 3.1.2 og gerir þörfina fyrir að halda bílastæðunum, sem eru á horni Einholts og Stórhólts, enn meiri.

Á þessari stundu er mér ekki ljóst hvað verður um hús Seðlabankans við Einholt. Verði þessu húsnæði breytt í íbúðarhúsnæði, sem er næsta líklegt, vantar bílastæði fyrir íbúðir í húsinu og það eykur enn mikilvægi þess að halda bílastæðunum á horni Einholts og Stórhólts.

Þá er rétt að benda á það að frá þessu væntanlega torgi á horni Einholts og Stórhólts eru einungis um 250 metrar að torginu við Hlemm og einungis um 300 metrar út á Klambartún. Þetta horn

er *næðingssamt* og *ekki* að sjá á mynd af Holtatorgi (mynd 1) að gert sé ráð fyrir neinu til að skýla fyrir *belgingnum*. Miðað við hvað stutt er niður á Hlemm er einnig spurning *hvort réttlætanlegt sé að fórna þessum bílastæðum fyrir torg, sem einungis væri hægt að nota í um þrjá mánuði á ári. Sem bílastæði nýtist þetta svæði allt árið.*



Mynd 1. Myndin er tekin af gögnum á sýningu þar sem skipulagstillögur Háteigshverfis voru til sýnis.

„Þar af eru um 7.100 íbúar í tæplega 3.300 íbúðum í Háteigshverfi (tölur frá því í maí 2023).“ (bls. 15). Í Háteigshverfi eru samtals 7465 bílastæði sem skiptast í 2935 einkastæði (ekki er skilgreint hvað felst í hugtakinu „einkastæði“) og 4530 almenningsstæði (ekki er skilgreint hvað felst í hugtakinu „almenningsstæði“). Ef einkastæði vísa til bílastæða við íbúðarhús og almenningsstæði til stæða tengdum atvinnurekstri er ljóst að dreifing almenningsstæða í hverfinu er mjög misjöfn og megnið að þeim er austan við Lönguhlíð/Nóatún. Þessi dreifing torveldar íbúum vestan við Lönguhlíð/Nóatún verulega að nýta þessi stæði utan þjónustutíma fyrirtæka austan Lönguhlíðar/Nóatúns. Enn fremur, ef einkastæðin eru stæði sem tilheyra íbúðum ættu þau að lágmarki að vera 2805 (0,75 stæði per íbúð plús 0,1 fyrir gesti) en að hámarki 3630 (1,0 stæði per íbúð plús 0,1 fyrir gesti) (Bíla- og hjólastæðastefna. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða, bls. 8). Dreifing einkastæðanna er mjög misjöfn í hverfinu, samanber umfjöllum um bílastæði við Meðalholt (Liður 1, Meðalholt).

Allir þessi þættir auka enn á mikilvægi þess að halda bílastæðunum á horni Sórholts og Einholts.

### *Liður 3. Brautarholt*

Samkvæmt frétt á [mbl.is](http://mbl.is) frá 23.02.2023<sup>1</sup> hefur verið samþykkt að fækka bílastæðum við Brautarholt 16 til 20 úr 25 stæðum í 6 stæði. Verði af þessu, eykur þessi framkvæmd enn á mikilvægi þess að bílastæði á horni Einholts og Stórholts fái að halda sér.

### *Lokaorð*

Ég skora á skipulagsyfirvöld að taka tillit til athugasemda minna hér að ofan og hætta við að breyta bílastæðum á horni Einholts og Sórholts í torg.

<sup>1</sup> [https://www.mbl.is/frettir/innlent/2023/02/23/bilastaedum\\_faekkad\\_vid\\_brautarholt/](https://www.mbl.is/frettir/innlent/2023/02/23/bilastaedum_faekkad_vid_brautarholt/)

*Heimildir*

Blaðsíðutöl í þessum skrifum vísa til Bókar 1, [3.1] Háteigshverfi - Almenn greinargerð og stefna.pdf ef annað er ekki tekið fram.

*Annað*

Bls. 25: Skilmálaeining nr. 3.1.30 „Gera má ráð fyrir að með nýjum byggingarheimildum væri hægt að heimila allt að 80–90 nýjar íbúðir innan einingarinnar.“ „Í hverfinu eru skilgreindar 29 skilmálaeiningar, 3.1.1–3.1.29.“ (bls. 25). Sérkennilegt að vísað sé í skilmálaeiningu, sem virðist ekki til.

Virðingarfyllst,  
Ómar I. Jóhannesson  
Meðalholti 4, 105 Reykjavík  
(íbúi í Meðalholti 4 síðan í febrúar árið 2004)

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfissskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Daginn,

Varðandi áhrif skipulagsbreytinga á Háteigsveg á milli Skipholts og Lönguhlíðar.

Vill vekja athygli á því að í dag er nú þegar umtalverður umferðapungur á Háteigsvegi, en við Háteigsveg stendur að sjálfsögðu Háteigsskóli, og hann er staðsettur við gatnamót Háteigsvegur og Skipholts/Bólstaðarhlíðar. Þessi gatnamót er mjög stór og mikil þar sem aðal umferðaflæðið er að taka hægri beygju úr Skipholti inná Háteigsveg eða vinstri beygju af Háteigsvegi inní Skipholt, auk þess eru fjölmargar útkeyrslu af bílastæðum og aðstæður er vægast sagt ruglandi fyrir unga vegfarendur.

Því miður vantar gögn um umferðar þugna en fyrir þau sem eiga börn í Háteigsskóla er bersýnilegt hversu mikil umferð er á háannatímum, einmitt þegar mörg yngstu barnanna eru á ferð til eða frá skóla.

Miðað við íbúafjöld í hverfinu þá bendir þessi mikla umferð til þess að þarna sé um gegnumumferð að ræða, semsagt umferð sem á hvorki upphafs né endastað innan hverfisins.

Fyrirhugaðar breytingar á Skipholti, að gera Skipholt að borgargötu er vissulega fagnaðar efni en á sama tíma má hæglega draga ályktun að ef umferð í Skipholti verður eðlilegri þá mun myndast meiri þrýstingur yfir á Háteigsveg.

Samkvæmt sama skipulagi er gert ráð fyrir miklu magni af nýjum íbúðum norðan Háteigsveg innan hverfisins og hverfissskóli þessara íbúða er einmitt Háteigsskóli þannig að fjöldi barna sem sækja yfir Háteigsveg mun líklega fjölga töluvert.

Háteigsvegur er barn síns tíma, hönnun er úreld þar sem akgreinar eru mjög breiðar og eru ekki til þess gerðar að draga úr umferðarhraða.

Það væri óskandi að þessar skipulagsbreytingar myndu einni taka tillit til fyrrgreindra punkta og eitthvað mótvægi væri að finna til að sporna við núverandi og væntum auknum umferða þunga á Háteigsvegi.

Ath þessi athugasemd er ekki gerð með það í huga að fallið verði frá því að gera Skipholt að borgargötu, þvert á móti væri áhugavert að sjá Háteigsveg einnig gerðan að borgargötu, eða einfaldlega fara sambærilegar aðgerðir og voru gerðar í Bólstaðarhlíð á sínum tíma, loka fyrir gegnumumferð.

Með vinsemd  
Óskar Ómarsson  
Íbúi í Hjálmholti

**Höfundur:** Óskar Ómarsson/oskarom@gmail.com

**Sent inn þann:** 31.01.2024

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfissskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Sem íbúi í Meðalholti og einnig sem áhugamanneskja um skipulagsmál og arkitektúr þá vil ég taka undir ábendignar Lísu Ann Hartranft (umsögn birt 10.01.24) um fyrirhugað Holtatorg. Gerir hún vel grein fyrir því hversu afleitur útivistarstaður þetta svæði er og einnig er góð lýsing á því hvernig bílastæðamálum svæðisins er háttað í dag.

Borgin lét útbúa Torg í biðstöðu á þessum stað fyrir ca 7 árum en lítið var um að fólk staldraði við, enda vindasamt og skuggalegt svæði. Grasið var fljótt að missa lit. Stutt er í önnur torg sem mætti frekar styrkja, en það þýðir ekki að það mætti ekki fegra þennan stað. Smá blettur með beði og stöku tréi ætti alveg að duga samt.

Ég hef áhyggjur af því að byggð í þessum götum verði einsleitari ef það verður skafið enn af hlutfalli bílastæða per íbúð. Eins og Lísa benti á þá komast um 3-4 bílar við hver tvö hús í Meðalholti og eru minnst 4 íbúðir í hverju húsi. Almenn skil ég alveg stefnu borgarinnar í að fækka bílum og er það einnig gert í öðrum borgum á norðurhveli. Hinsvegar hafa íbúar t.d. í Kaupmannahöfn val um að leigja stæði í bílastæðahúsum í nágrenni sínu ef þeir kjósa að eiga bíl. Einnig eru almennings samgöngur skilvirkari annarsstaðar en hér. Það gott að koma því þannig fyrir að fólk geti ekki geymt kerrur og hjólhýsi í gestastæðum eins og oft er raunin mánuðum saman.

Ef þrengt er enn meira að fjölskyldum sem eiga t.d. börn í íþróttum (ekki eru skilvirkar strætósamgöngur milli skóla og íþróttasvæða!) þá eykst hlutfall íbúða sem eru leigðar út.

Það er sjáanlegur munur á viðhaldi húsa í hverfinu sem eru í útleigu og þeirra þar sem eigendur eru íbúar.

Vinsamlegast endurskoðið áform ykkar um breytingu bílastæðavasa svæðisins í torg. Bílastæði er hægt að útfæra með grænu ívafi.

sAra Axelsdóttir, arkitekt  
-íbúi í Meðalholti

**Höfundur:** Sara Axelsdóttir/sara.axelsdottir@gmail.com

**Sent inn þann:** 01.02.2024



**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Ég vil benda á að ekki eru forsendur fyrir því að fjarlægja bílastæði sem eru á horni Einholts og Stórhólts og breyta þeim í Holtatorg eins og staðan er í dag. Það er skortur á bílastæðum akkúrat á þessum bletti og nú nýverið hafa verið settar íbúðir til sölu á horni Skipholts og Stórhólts með engum sérstökum bílastæðum, -og þar með eykst þörfin enn frekar. Í Meðalholti eru kannski max. 2 bílastæði á hvert fjórbylishús og hætta er á að bílarnir frá nýju íbúunum á Stórhólts-Skipholtshorninu muni "leka" upp Stórholt og Meðholt. Um að gera að framkvæma þessa tillögu um Holtatorg þegar Borgarlínan er komin ??

**Höfundur:** Sif Bjarnadóttir/sifbjarna@gmail.com

**Sent inn þann:** 10.01.2024

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

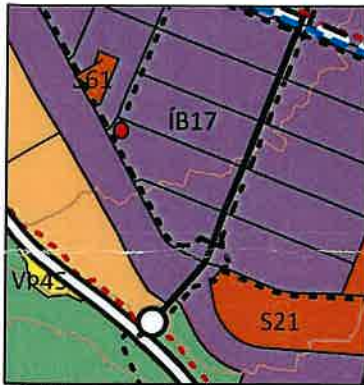
HverfisSKIPULAG - og hleðslustæði við Drápuhlíð 2 (USK23030174). Rafhleðslustæði innan lóðar að Drápuhlíð 2. Innan hins nýja hverfisSKIPULAGS er lóðin að Drápuhlíð 2 eina lóðin í Drápuhlíð sem ekki er gert ráð fyrir rafhleðslustæði né bílskúr. Deiliskipulag gerði áður ráð fyrir bílskúr og innkeyrslu frá Drápuhlíð 2. Samkvæmt þinglýstum skjölum er bílskúsréttur. Við fengum jákvæða umsögn um rafhleðslustæði við Drápuhlíð 2 í lok júní 2022. Þá lá fyrir að það þyrfti að fara í mikla jarðvegsvinnu vegna drens sem síðar varð enn meiri þar sem endurnýja þurfti skolplagnir undir húsinu öllu. Þessar framkvæmdir hófust í júlí s.l. og var lokið í byrjun ágúst. Þá var farið í hellulögn og frágang lóðar sem var eitt svað. Framkvæmdum var lokið 17. ágúst s.l. Tveim dögum áður fengum við höfnun sem kom okkur algjörlega í opna skjöldu og þá í raun allt of seint að stöðvar framkvæmdir sem voru að lokastigi. Fór því að greinslast fyrir um þetta hjá deild samgagna sem gerir ekki athugasemdir um staðsetningu eins bílastæðis innan lóðar við Drápuhlíð 2 sbr. fyrstu umsögn byggingafulltrúa frá 30.06.2022. Aðspurð um þetta mál sagði Dóra Björt Guðjónsdóttir að ég þyrfti ekki að setja inn nýja umsókn hjá HMS heldur ætti ég að geta sent inn ósk um að þetta stæði yrði sem hleðslustæði fyrir einn bíl í stað tveggja. Ævar Harðarson lagði einnig til að setja þetta mál (USK23030174) í gegnum skipulagsgáttina. Sjá meðfylgjandi gögn. Bestu kveðjur, Sveinn Orri Tryggvason

**Höfundur:** Sveinn Orri Tryggvason/sveinn.o.tryggvason@origo.is

**Sent inn þann:** 17.12.2023

## Drápuhlíð 2 (fsp) bílastæði og rafhleðslustöð.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. maí 2022 var lögð fram fyrirspurn Sveins Orra Tryggvasonar dags. 21. mars 2022 um að setja bílastæði og rafhleðslustöð á lóð nr. 2 við Drápuhlíð.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd, Borgarvefsjá 2022.



Drápuhlíð 2, skjáskot af ja.is.

### Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Drápuhlíð 2 í skilgreindri íbúðarbyggð, nánar til tekið ÍB17, í Hlíðarhverfi.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Hverfisskipulag fyrir Hlíðarhverfi, Háteigshverfi og Öskjuhlíðarhverfi er í vinnslu sem er langt á veg komin.

### Um byggðina

Drápuhlíð 2 tilheyrir fastmótaðri og heilsteyptri íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsanna er áþekkt og af svipaðri gerð og hæð. Steinmulnings- eða skeljasandsáferð er ráðandi en sum nýrri hús eru múrhúðuð og máluð. Húsin eru staðsett á lóðum m.t.t. sólarátta sérstaklega og er staðsetning innkeyrslna og bílskúra einnig miðuð út frá því.

Samkvæmt eldra deiliskipulagi (ekki í gildi) er reiknað með einfaldri innkeyrslu og bílskúr norðvestan megin við hús.

### Umsögn/ Niðurstaða

Jákvætt er tekið í erindið. Sækja þarf um byggingarleyfi sem yrði grenndarkynnt. Með byggingarleyfisumsókn þarf að fylgja samþykki meðlóðarhafa.

Almennt gildir einnig að þegar lóðin er skipulögð að aðgerðir í eigin garði skerði ekki notkun nágrannalóða og gæta skal að heildarsvip götummyndar.

Á núgildandi mæliblaði er ekki gert ráð fyrir bílastæði, innkeyrslu né bílskúr á lóðinni. Hins vegar er reiknað með einfaldri innkeyrslu og bílskúr norðvestan megin við hús aðgengileg frá Drápuhlíð samkvæmt eldra deiliskipulagi.



Reykjavík 05.07.2022

Sveinn Orri Tryggvason  
Drápuhlíð 2  
105 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 30. júní 2022 varðandi eftirfarandi mál.

**Drápuhlíð 2**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 31. maí 2022 var lögð fram fyrirspurn Sveins Orra Tryggvasonar dags. 21. mars 2022 um að setja bílastæði og rafhleðslustöð á lóð nr. 2 við Drápuhlíð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. júní 2022.

*Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 30. júní 2022, samþykkt.*

F.h. skipulagsfulltrúa

  
Þuríður Guðmundsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. júní 2022.



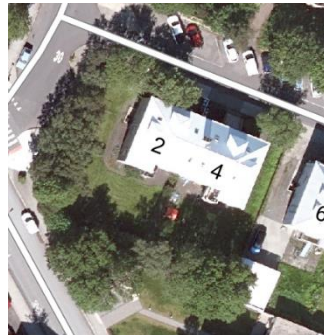
Reykjavík, 3. ágúst 2023

## Drápuhlíð 2 – Byggingarleyfisumsókn USK23030174

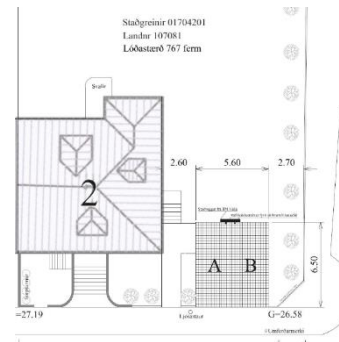
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. júlí 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. júlí 2023 þar sem sótt er um leyfi til þess að staðsetja tvö bílastæði og tvöfalda rafhleðslustöð við norðurhlíð lóðar íbúðarhúss á lóð nr. 2 við Drápuhlíð. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Fyrirhuguð bílastæði

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er Drápuhlíð 2 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB)

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Vinna við hverfisskipulag fyrir Hlíðarhverfi, Háteigshverfi og Öskjuhlíðarhverfi er í gangi og er langt á veg komin.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknar þar sem sótt er um að koma fyrir tveimur bílastæðum innan lóðar Drápuhlíðar 2 við norðvestan horn garðsins og setja upp við þau hleðslustöðvar.

Drápuhlíð 2 tilheyrir fastmótaðri og heilsteyptri íbúðarbyggð sem tók að rísa á fimmta áratug 20. aldar. Hlutföll, þakform og yfirborðsáferð húsanna er áþekkt og af svipaðri gerð og hæð. Steinmulnings- eða skeljasandsáferð er ráðandi en sum nýrri hús eru múrhúðuð og máluð. Húsin eru staðsett á lóðum m.t.t. sólarátta sérstaklega og er staðsetning innkeyrslna og bílskúra einnig miðuð út frá því.

Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum þó til sé uppdráttur af svæðinu frá árinu 1945. Hann hefur hefur hinsvegar ekkert skipulagslegt gildi. Uppdrátturinn sýnir einfalda innkeyrslu og bílskúr norðvestan megin við íbúðarhúsið á lóðinni. Á gildandi mæliblaði og samþykktum aðaluppdráttum fyrir lóðina er hinsvegar hvergi gert ráð fyrir bílastæðum, innkeyrslu eða bílskúr á lóðinni.

Almennt er ekki tekið jákvætt í ný bílastæði á lóð í gróinni byggð þar sem reynt er eftir fremsta megni að koma í veg fyrir að keyrt sé yfir gangstétt að óþörfu. Í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er sömuleiðis almennt leiðarstef að draga úr notkun einkabílsins og fækka bílastæðum. Ekki síst

þarf að líta til þess að fyrirhuguð staðsetning bílastæða á lóðinni er þannig að til þess að aka frá stæðunum þarf ekki einungis að bakka yfir gangstétt heldur einnig út á hraðahindrun. Hraðahindrunin er öruggasta og augljósasta gönguleiðin yfir Drápuhlíð við gatnamót Reykjahlíðar og því myndi skapast augljós slyshætta fyrir gangandi vegfarendur, sérstaklega börn. Ljósastaur og umferðarskilti sem standa á gangstéttinni sitthvoru megin við fyrirhuguð bílastæði þrengja sömuleiðis mjög aðkomuna að þeim og takmarka beygjuradíusinn þegar bakka þarf úr stæðunum. Það getur aukið enn á slyshættuna, bæði fyrir vegfarendur á gangstéttum og kyrrstæða bíla í merktum bílastæðum handan götunnar.

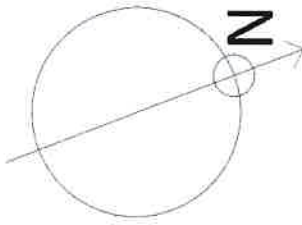
Eldri umsögn embættis skipulagsfulltrúa um samhljóða fyrirspurn umsækjenda, dagsett 30. júní 2022, þar sem jákvætt var tekið í erindið, er með þessari umsögn dregin til baka. Því miður var við gerð þeirrar umsagnar ekki horft nægilega vel til aðstæðna í nágrenninu, s.s. staðsetningu hraðahindrunar og gönguleiða. Beðist er velvirðingar á því.

### **Niðurstaða**

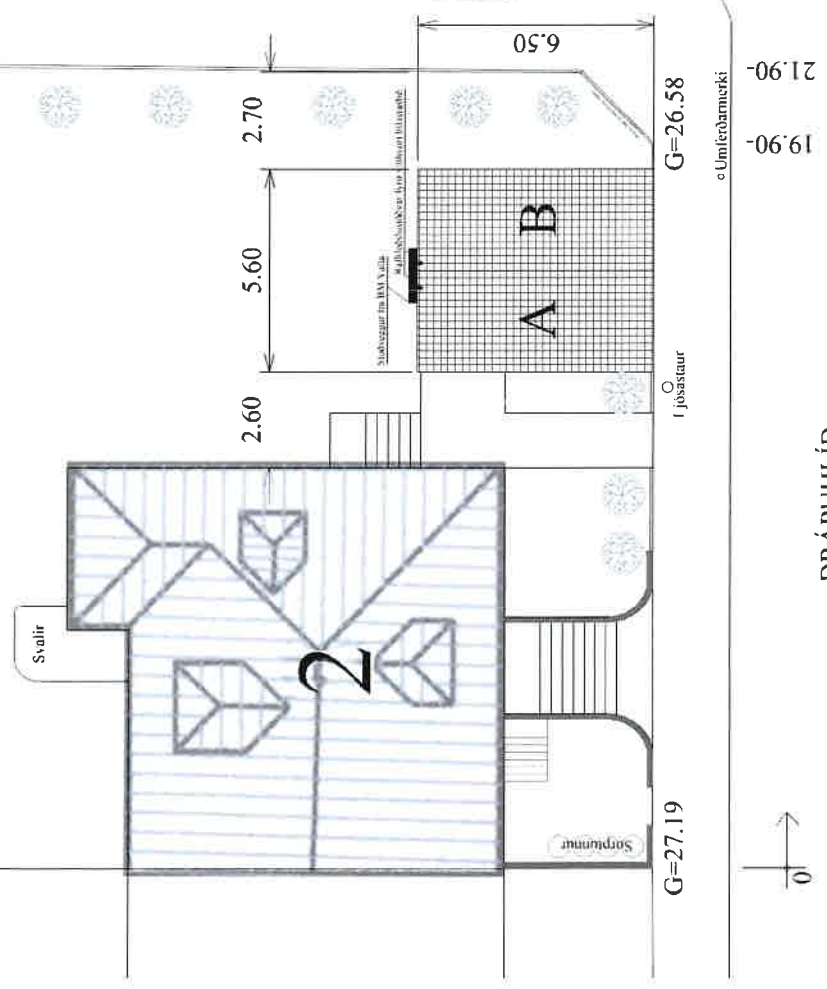
- Neikvætt er tekið í erindið.
- Ekki er í gildi deiliskipulag sem heimilar bílastæði á lóðinni og þau eru ekki sýnd á mæliblaði eða samþykktum aðaluppdráttum.
- Bílastæði á þessum stað myndu skapa talsverða slyshættu, ekki síst fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

**F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hverfisskipulags

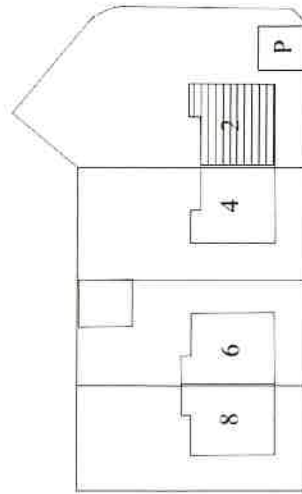


Staðgreinir 01704201  
Landnr 107081  
Lóðastærð 767 ferm

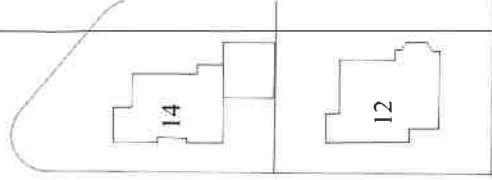
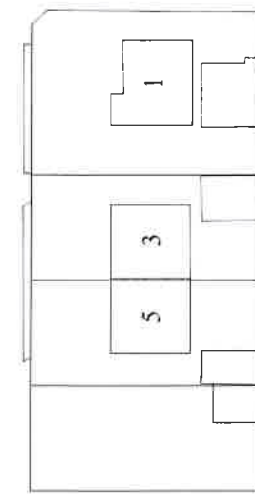


REYKJAHLLÍÐ

Sótt er um leyfi fyrir tveim bílastæðum inn á norðurlita lóðar Drápuhlíðar 2 ásamt tveim rafhleðslustaurum við enda bílastæðanna. Staðirn verða í sömu hæð og núverandi lóð sem er úanást lárétt á fyrirluugðum stað. Reiknað er með frostríttum 60 cm burðarþiða undir bílastæðunum sem verða hrellulögð. Væntanleg stærð bílastæðanna er 36,4 ferm.



DRÁPUHLÍÐ



Afstöðumynd m 1:500

Verk		Drápuhlíð 2, 105 Reykjavík		Netfang: vilmarthor@gnunl.com	
Verkhúli:	Bílastæði:	Blaðstærð:	A2	Vilmar Þór Kristinnsson	Fatsími: 893.7075
Teikn nr:	Dags:	Mælikvarði:	1:100, 1:500	Hyggjagarteknafræðingur	Reikn: VÞK
Verkr:	2022-01			050648-4439	Yfirl: VÞK
Hannað:	Teiknað:	Vilmar Þór Kristinnsson Valdis Vilmarsdóttir			

*Vilmar Þór Kristinnsson*

DRÁPUHLÍÐ

Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfissskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Meðfylgjandi eru athugasemdir fyrir hönd eigendur nánar tiltekinna fasteigna í Stigahlíð við hverfissskipulag Hlíðahverfis.

**Höfundur:** Jörgen Már Ágústsson/jorgenagustsson@gmail.com

**Sent inn þann:** 30.01.2024



# MAGNA

L Ö G M E N N

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

sent með rafrænum hætti inn á *Skipulagsgáttina*

Reykjavík, 30. janúar 2024.

## Efni: Athugasemdir við hverfisskipulag Hlíðahverfis.

Til MAGNA Lögmannna hafa leitað eigendur fasteigna að Stigahlíð 87, 89, 91, 93, 95 og 97 og falið undirrituðum lögmanni að koma á framfæri athugasemdum við hverfisskipulag Hlíðahverfis.

Á bls. 215 í skipulagsskilmálum fyrir Hlíðahverfi er að finna hverfisskipulagsupprátt fyrir skilmálaeiningu 3.2.9 – Veðurstofuhæð en þar er afmörkun skipulagseiningarinnar sýnd með punktalínu. Af samanburði á uppdrættinum og fyrirliggjandi lóðarmörkum má ráða að skilmálaeiningin nær út fyrir lóðarmörk lóðarinnar og alveg upp að lóðum umbjóðenda minna. Þá er afmörkun skilmálaeiningarinnar ekki í samræmi við upplýsingar og myndir sem komu fram í skipulagslýsingu Reykjavíkurborgar vegna nýs deiliskipulags á Veðurstofuhæð frá 7. mars 2023.


Í framangreindum skilmálum er tekið fram að svæðið sé ekki hluti af hverfisskipulagi og gera þurfi sérstakt deiliskipulag fyrir svæðið. Þrátt fyrir að hverfisskipulagið virðist þannig ekki hafa þýðingu fyrir uppbyggingu á Veðurstofureitnum þá er að mati umbjóðenda minna með öllu óljóst af hverju afmörkun skilmálaeiningarinnar er í ósamræmi við fyrirliggjandi lóðarmörk sem og þær upplýsingar sem voru settar fram í fyrrgreindri skipulagslýsingu.

Í framangreindu samhengi skal á það bent að umbjóðendur mínir lögðu fram athugasemdir við fyrrgreinda skipulagslýsingu, dags. 4. maí 2023, og bentu meðal annars á mikilvægi þess að uppbygging á reitnum yrði ekki staðsett upp við göngu- og hjólastíg sem skilur Veðurstofureitinn frá íbúðabyggðinni í Stigahlíð. Umbjóðendur mínir hafa verulegar áhyggjur af því hvaða þýðingu breytt afmörkun skilmálaeiningarinnar hefur í þessu samhengi og þá einkum hvort fyrirhugað sé að færa áformada uppbyggingu enn nær fasteignum umbjóðenda minna með tilheyrandi röskun á þeirra hagsmunum.

# MAGNA

Að teknu tilliti til framangreinds er óskað eftir upplýsingum um hvaða ástæður liggja að baki því ósamræmi sem virðist vera á milli hverfisskipulagsuppdráttarins fyrir skilmálaeiningu 3.2.9 og þeirra upplýsinga sem komu fram í skipulagslýsingu Reykjavíkurborgar frá 7. mars 2023. Sé ætlunin að stækka fyrirhugað skipulagssvæði frá því sem kom fram í skipulagslýsingu er slíkum áformum mótmælt og áskilinn réttur til að koma á framfæri frekari athugasemdum hvað þetta varðar á síðari stigum.

Virðingarfyllst,

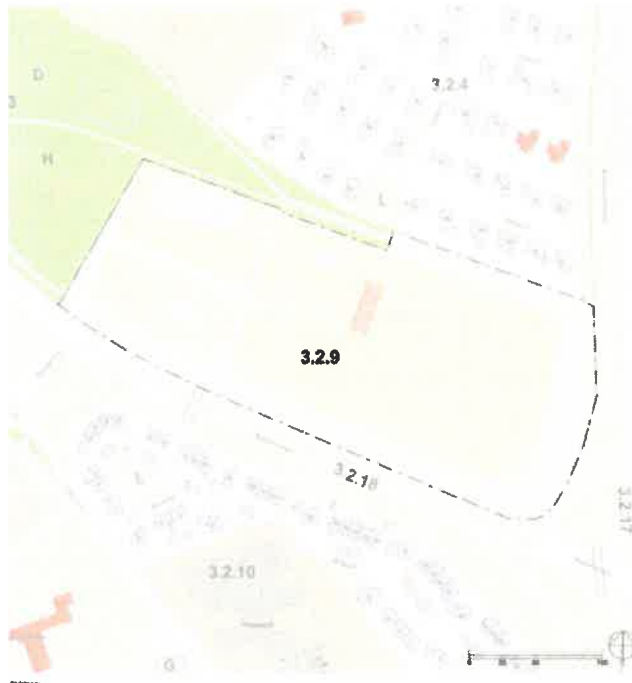


Jörgen Már Ágústsson lögmaður

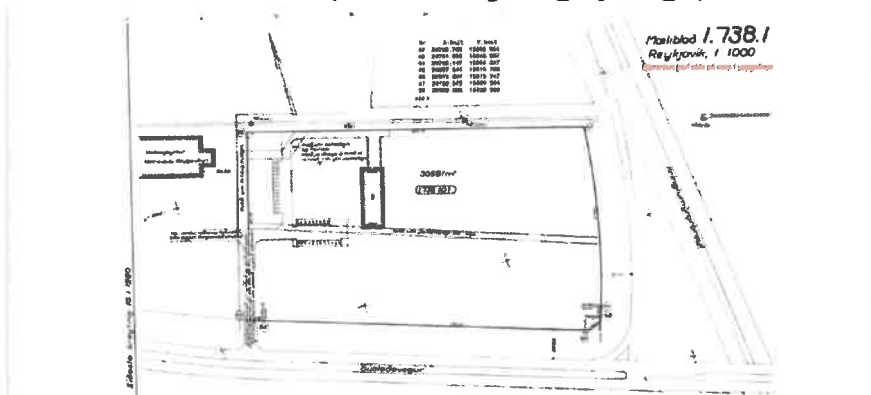
## *Fylgiskjal*

Uppdráttur hverfisskipulags og myndir úr skipulagslýsingu Reykjavíkurborgar vegna nýs deiliskipulags á Veðurstofuhæð.

### Afmörkun skilmálaeiningar 3.2.9 í hverfisskipulagi



### Mæliblað (bls. 5 í skipulagslýsingu)



### Loftmynd (bls. 7 í skipulagslýsingu)



**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Samkvæmt Nýju leiðneti Strætó þá mun Borgarlínan fara eftir Kringlumýrarbraut á milli Miklubrautar og Suðurlandsbrautar/Laugavegar. Það vantar að sýna þetta á kortum.

Samkvæmt Nýju leiðneti Strætó þá munu almenningssamgöngur ekki ganga inn Hamrahlíðina frá Kringlumýrarbraut. Vantar að laga kort.

Almennt, í orðskýringum þá mætti fjalla um almenningssamgöngur og segja að bæði strætisvagnar og borgarlínuvagnar munu þjóna almenningi. Þannig væri hægt að nota bara orðið almenningssamgöngur. Almennt í texta þá er annaðhvort nefnt Strætó, Borgarlínan eða almenningssamgöngur.

Á kortum er hluti Kringlumýrarbrautar, rétt er að minna á að gatan er í eigu og umsjá Vegagerðarinnar og verður að hafa gott samráð varðandi breytta skilgreiningu á götunni.

**Höfundur:** Hallbjörn Reynir Hallbjörnsson/hallbjorn.r.hallbjornsson@borgarlinan.is

**Sent inn þann:** 11.01.2024 , **Fyrir hönd:** Borgarlína

01. febrúar 2024

## HverfisSKIPULAG Hlíða

### Umsögn íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis

Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis kallar eftir því að öruggum þverunum fyrir gangandi, hjólandi og óvarða vegfarendur almennt verði fjölgað yfir Kringlumýrarbraut milli Hlíða og Háaleitis- og Bústaðahverfis. Fjöldi þungra gatnamóta er að finna við Kringlumýrarbraut þar sem ólíkir ferðamátar blandast saman og óvarðir vegfarendur eru í návígi við mikla bílaumferð. Æskilegt er að einangruðum þverunum sem eru einungis ætluð óvörðum vegfarendum verði fjölgað. Á það til að mynda við milli Álftamýrar og Bólstaðahlíðar en einnig milli Veðurstofareits og Leita.

Gera ætti grein fyrir nýjum þverunum yfir Kringlumýrarbraut á samgöngukortum hvers hverfishluta sem og í tilheyrandi köflum í skipulagsskilmálum er varða Kringlumýrarbraut og nágrenni hennar. Einnig er bent á að svo virðist sem að einn megin hjólastígur borgarinnar yfir göngubru í Fossvogi sé ekki merktur inn á tilheyrandi samgöngukort.

Fyrir hönd íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis  
Birkir Ingibjartsson



Kópavogsbær

Digranesvegur 1  
200 Kópavogur  
Sími 441 0000  
kopavogur.is

Reykjavíkurborg  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

Kópavogi, 21. nóvember 2023  
23111092/501.00 KH

**Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðahverfi.  
Umsagnarbeiðni.**

---

Á fundi skipulagsráðs 20. nóvember 2023 var lögð fram umsagnarbeiðni Reykjavíkurborgar dags. 16. nóvember 2023 vegna tillögu að nýju hverfisskipulagi.

**Bókun skipulagsráðs:**

Lagt fram. Skipulagsráð gerir ekki athugasemdir við framlagt erindi.

Virðingarfyllt,  
f.h. skipulagsfulltrúa

*Karlotta Helgadóttir*

Karlotta Helgadóttir  
Ritari skipulagsdeildar



Minjastofnun  
Íslands

The Cultural  
Heritage Agency  
of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og  
nágrennis

Suðurgata 39  
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

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

Kennitala: 440113-0280

**Henny Hafsteinsdóttir**  
Minjavörður Reykjavíkur og  
nágr.  
[henny@minjastofnun.is](mailto:henny@minjastofnun.is)

Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi  
Borgartún 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. janúar 2024  
MÍ202311-0091/ 6.09 / 0645

### **Efni: Borgarhluti 3, Hlíðar - Hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi, Hlíðarhverfi og Öskjuhlíðarhverfi.**

Minjastofnun Íslands barst tölvubréf skipulagsgáttarinnar dagsett 16. nóvember sl., þar sem fram kom að Reykjavíkurborg óskaði eftir umsögn stofnunarinnar um tillögu að Hverfisskipulagi fyrir Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi, mál nr. 0873/2023. Meðfylgjandi erindinu voru greinargerðir, stefnur, skipulagsskilmálar og skipulagsuppdrættir, unnið af Reykjavíkurborg, Kanon arkitektum, Teiknistofunni Tröð og VSÓ ráðgjöf, dagsett 31.10.2023. Einnig fylgdi erindinu *Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2023, skýrsla nr. 223 ásamt skýrslu um íbúapáttöku og samráð dagsett 31.10.2023 og verklýsing hverfisskipulagsgerðar – Hlíðar, dagsett 30.10.2015.

Borgarhluta 3 – Hlíðar er skipt í þrjú hverfi, Háteigshverfi, Hlíðarhverfi og Öskjuhlíðarhverfi. Hverfunum er skipt upp í skilmálaeiningar og þróunarsvæði á eftirfarandi hátt:

- 3.1 Háteigshverfi: Afmarkast af Miklubraut til suðurs, Snorrabraut til vesturs, Laugavegi til norðurs og Kringlumýrarbraut til austurs, u.þ.b. 124 ha.. Svæðinu er skipt upp í 30 skilmálaeiningar þar af eru 10 þróunarsvæði.
- 3.2 Hlíðahverfi: Afmarkast af Miklubraut til norðurs, Bústaðavegi og Fossvogskirkjugarði til suðvesturs og Kringlumýrarbraut til austurs, u.þ.b. 101 ha.. Svæðinu er skipt í 18 skilmálaeiningar, þar af eru 2 þróunarsvæði.
- 3.3 Öskjuhlíðarhverfi: Afmarkast af Hringbraut til norðurs, Reykjavíkurflugvelli til vesturs, strandlengju Fossvogs til suðurs og Bústaðarvegi og Suðurhlíð til norðausturs, u.þ.b. 160 ha.. Svæðinu er skipt upp í 13 skilmálaeiningar, þar af eru 8 þróunarsvæði og 3 svæði sem ekki eru hluti af hverfisskipulagi.

Á hverfisskipulagsuppdráttum eru fornleifar og yngri minjar auðkenndar með rauðum hring. Friðlýst og friðuð hús eru auðkennd með sérstökum litum.

Samkvæmt 16. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar skal skráning fornleifa, húsa og mannvirkja fara fram áður en gengið er frá aðal- eða deiliskipulagi. Í leiðbeiningablaði nr. 9 frá Skipulagsstofnun segir: „Hverfisskipulag er annað afbrigði af deiliskipulagi fyrir þegar byggð hverfi þar sem settar eru fram almennar reglur eða skilmálar um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar.“

Eins og fram hefur komið liggur fyrir *Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur árið 2023, skýrsla nr. 223. Skýrslan er vönduð og ítarleg og gefur mjög góða mynd af sögu svæðisins í heild. Sögukafla skýrslunnar er skipt upp í að fjalla annarsvegar um svæðið fyrir tíð skipulags og svo um skipulag hverfa og hverfishluta.

Samkvæmt skýrslunni eru tvö friðlýst hús, fimm friðuð hús og 193 umsagnarskyld hús skv. lögum nr. 80/2012 um menningarminjar innan borgarhlutans og eru þau sýnd á kortum í kafla 2.4.4.4.

Samkvæmt skýrslunni eru engar friðlýstar fornleifar skráðar innan borgarhlutans, en skráðar eru 77 friðaðar fornleifar, þar af eru 20 sjáanlegar á yfirborði. Skráðar eru 155 herminjar í borgarhlutanum, en stór hluti þeirra er þegar horfinn og aðeins 38 staðir enn sýnileg á yfirborði. Herminjar eru ekki friðaðar skv. lögum nr. 80/2012, en eru mjög mikilvægar í sögu borgarinnar. Aðrar skráðar minjar frá tímabilinu 1924-1934 eru 30 talsins og frá árinu 1935 og síðar eru skráðar 45 minjar.

Í skipulagsgögnunum er tekið fram að fyrirhugað sé að vinna deiliskipulag fyrir öll þróunarsvæðin með hefðbundinni húsakönnun. Fyrir skilmálaeiningarnar er hverfisskipulagið sem hér er til umsagnar látið gilda sem „endanlegt“ skipulag og því mun ekki gefast tækifæri til að vinna hefðbundna húsakönnun fyrir þau. Af þessum sökum hefur Borgarsögusafn breytt aðferðum og áherslum við skráningu og gerð varðveislumats vegna hverfisskipulags og fært viðmiðin nær þeim kröfum sem gerðar eru vegna deiliskipulags í meðfylgjandi skýrslu *Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar*.

Þegar bornar eru saman tillögur um hverfisvernd (rauður flokkur) er samræmi milli þeirra tillagna sem settar eru fram í Byggðarkönnuninni og í Hverfisskipulagsgögnunum. Öðru máli gegnir um hverfisvernd (gulur flokkur) en þar er ósamræmi milli tillagnanna. Í Byggðarkönnuninni er lögð til hverfisvernd á fleiri samstæður húsa og heilda en sýnt er í skipulagsgögnunum. Ekki kemur fram hvað veldur þessu ósamræmi, en Minjastofnun telur mikilvægt að Byggðakönnunin fái að standa óbreytt sem faglegt mat á varðveislugildi hverfisheilda þrátt fyrir að tillögunum sé ekki fylgt eftir að öllu leyti í skipulaginu.



Eins og fram hefur komið er fyrirbyggjandi Byggðarkönnun Borgarhluti 3 – Hlíðar, vönduð og vel unnin og dugir hún sem skráning til afgreiðslu þessa hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningarnar.

Minjastofnun fer fram á að unnin verði fornleifa- og húsakönnun sbr. 16. gr. laga nr. 80/2012 um menningarminjar, fyrir þróunarreitina þegar unnið verður deiliskipulag á þeim.

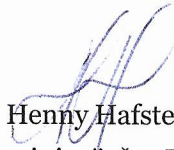
Uppfæra þarf eftirfarandi atriði í skipulagsgögnum:

Útlínur sýnilegra fornleifa skulu færðar inn á hverfisskipulagsuppdraettina þannig að fram komi með skýrum hætti umfang og afstaða minjanna. Skráðar fornleifar sem ekki eru sýnilegar á yfirborði skulu merktar með punkti/hring eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdraettum. Æskilegt væri að uppmælingar af herminjum, sem liggja fyrir, verði einnig færðar inn á hverfisskipulagsuppdraettinn. Þar sem ekki gilda sömu verndarákvæði fyrir fornleifar og yngri minjar þarf að auðkenna þær með mismunandi lit á stefnukortum „Vistkerfi & Minjar“ á uppdraettum.

Öll hús og mannvirki sem falla undir lög nr. 80/2012 um menningarminjar (friðlýst, friðuð og umsagnarskyld) þarf að auðkenna sérstaklega á hverfisskipulagsuppdraettum og verndarákvæða þeirra skal getið í skilmálatextum. Á hverfisskipulagsuppdraettum vantar t.a.m. að auðkenna umsagnarskyld hús og mannvirki. Á stefnukortum „Vistkerfi & Minjar“ á uppdraettum þarf einnig að auðkenna umsagnarskyld hús og mannvirki.

Uppfærðir hverfisskipulagsuppdraettir skulu sendir stofnuninni til umsagnar þegar þeir liggja fyrir.

Virðingarfyllst,



Henny Hafsteinsdóttir

minjavörður Reykjavíkur og nágrennis



María Gísladóttir

arkitekt, verkefnastjóri

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnarsýslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds.

Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.



Mál nr. 0873/2023 í Skipulagsgátt

**Vegna:** Máls nr. 0873/2023, Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi (Kynning tillögu)

**Athugasemd:**

Frá Isavia Innanlandsflugvöllum

Isavia vekur athygli á að umhverfis Reykjavíkurflugvöll gilda skipulagsreglur sem settar voru 23. júlí 2009. Í skipulagsreglum eru settar fram ákveðnar kvaðir sem gilda við og umhverfis flugvelli m.a. hindranfletir flugvallar. Hindranafletir setja ákveðnar kröfur varðandi hæðir mannvirkja og gróðurs nærri flugvellinum. Taka þarf tillit til þessa við skipulagsgerðina en ekki er að sjá að það sé gert þrátt fyrir að kveðið sé á um það í lögum. Sjá nánar lög um loftferðir nr. 80/2022.

Virðingarfyllt

Sigrún Björk Jakobsdóttir, framkvæmdastjóri

**Höfundur:** Sigrún Björk Jakobsdóttir/sigrun.jakobsdottir@isavia.is

**Sent inn þann:** 15.01.2024



Reykjavík, 23. janúar 2024

## Efni: Umsögn Strætó bs. um *HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi*

Meðfylgjandi eru athugasemdir Strætó við tillögu að hverfisSKIPULAGI í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi.

### Skjal 3.1. Háteigshverfi

#### Mynd á bls. 39

Liturinn á hjólastígum og leiðum almenningsSAMGANGNA er of líkur. Erfitt er að greina hvort það sé gert ráð fyrir almenningsSAMGÖNGUM í Harmahlíðinni t.d.

Hvernig er stöðvar á kortinu valdar sem lykilstöðvar? Næstum allar stöðvar eru merktar þarna inn en samt ekki allar. Betra væri að sýna annaðhvort allar stöðvar eða örfáar lykilstöðvar. Mikilvæg stöð verður t.d. við gatnamót Miklubrautar og Kringlumýrarbrautar sem ekki er sýnd. Þetta á einnig við um sambærileg kort í skjölum 3.2. og 3.3.

Stöðin á Kringlumýrarbraut er teiknuð norðan við Hamrahlíð. Sú staðsetning hentar leiðakerfinu í heild ekki nægilega vel þar sem gert er ráð fyrir öflugum skiptipunkti við gatnamót Kringlumýrarbrautar og Miklubrautar. Verður þá of stutt á milli stöðvanna, sér í lagi þar sem um er að ræða Borgarlínuleið (leið D í Nýju leiðaneti). Það hentar leiðakerfinu betur að hafa stöðina nær Listabraut, stöðin væri þá innan borgargötu. Þetta á einnig við um sambærileg kort í skjölum 3.2. og 3.3.

Snorrabraut er ekki merkt inn á kortið sem Borgargata en samt talað um hana sem Borgargötu í textanum á bls. 40. Langahlíð er teiknuð sem Borgargata en ekki talað um í textanum. Borgargöturnar í hverfinu eru að mestu ekki þar sem almenningsSAMGÖNGUR liggja og því ekki hægt að ná því markmiði að staðsetja lykilstöðvar almenningsSAMGANGA við þær.

### Skjal 3.2 Hlíðahverfi

Bls. 43 – Talað er um Hamrahlíð sem Borgargötu en hún er ekki merkt með bláu inn á kortið

Bls. 19

Í textanum stendur: “Aðgengi er mjög gott að almenningsvögnum víðast í hverfinu og gert er ráð fyrir að það haldist. Síst er aðgengið úr Suðurhlíðum. Flestar strætóleiðir keyra í jöðrum hverfisins, á Miklubraut, Kringlumýrarbraut og Bústaðavegi, auk þess sem ein gengur í gegnum eldri hluta hverfisins”



Hér er líklega verið að tala um leið 13 sem ekur í dag Hamrahlíð. Í Nýju leiðaneti er ekki gert ráð fyrir leið í Hamrahlíð. Áfram verða leiðir í jöðrum hverfisins.

### **Skjal 3.3 Öskjuhlíðarhverfi**

Borgargötur eru ekki inni á korti

#### **Skjal 3.1. Háteigshverfi – HverfisSKIPULAGSUPPDR.**

Í textanum um samgöngur stendur: „Miðstöð almenningssamgangna verður á gatnamótum Miklubrautar og Bústaðavegar/Snorrabrautar“. Þarna er ekki planið að verði miðstöð almenningssamgangna heldur mikilvæg skiptistöð á hnútpunkti í leiðakerfinu þar sem hægt verður að skipta á milli leiða til að fara í mismunandi áttir. Þetta á líka við um sambærilegan texta í skjali 3.2.

Talað er um sérrými fyrir almenningssamgöngur á Snorrabraut. Frábært að gert sé ráð fyrir því.

#### **Skjal 3.2. Hlíðahverfi – HverfisSKIPULAGSUPPDR.**

Í textanum um samgöngur stendur: „... og leiðir Borgarlínu fara í sérrými eftir Miklubraut“. Það má alveg bæta hér við „... og Kringlumýrabraut“

Virðingarfyllst,  
Skipulagsdeild Strætó bs.

Umhverfis- og skipulagssvið Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar  
Borgatúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 16. janúar 2024  
UST202311-170/A.B.  
10.04.01

## **Efni: Beiðni um umsögn - hverfisskipulag - Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi**

Vísað er til erindis skipulagsfulltrúa Reykjavíkur er barst 16.nóvember sl. þar sem óskað er umsagnar Umhverfisstofnunar um tillögu að hverfisskipulagi í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarverfi í Reykjavík.

Í greinargerð kemur fram að hverfisskipulag er ný skipulagsáætlun fyrir gróin hverfi og kemur í stað eldri deiliskipulagsáætlana sem verða felldar úr gildi við samþykkt hverfisskipulags, en auglýstar voru hverfisskipulagsáætlanir fyrir borgarhluta 3 Hlíðar sem nær yfir þrjú hverfi Háteigshverfi (3.1), Hlíðar (3.2) og Öskjuhlíðarverfi (3.3). Auk þess kemur fram að tilgangur skipulagsins sé að bæta samfélagið, auka gæði byggðarinnar og innleiða vistvænar og sjálfbærar lausnir. Einnig er tekið fram að hverfisskipulag þjóni því hlutverki að innleiða vistvænar áherslur gildandi aðalskipulags í gegnum gátlista um vistvæna byggð. Fram kemur að Háteigshverfi og Hlíðahverfi séu gróin hverfi en Öskjuhlíðarverfi er skilgreint sem nýtt hverfi. Helstu einkenni hverfisins eru m.a. sögð stór útivistarsvæði í Öskjuhlíð að Fossvogi.

### **Öskjuhlíð**

Umhverfisstofnun bendir á að hluti af svæðinu sem tillaga að hverfisskipulagi í Öskjuhlíðarverfi nær til er á náttúruminjaskrá. Svæðið nefnist Öskjuhlíð og er númer 119 sem aðrar náttúruminjar. Svæðinu er lýst sem vinsælum og fjölsóttum útsýnisstað og útivistarsvæði. Auk þess er þar að finna minjar um hæstu sjávarstöðu frá ísaldarlokum.<sup>1,2</sup>

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að ofangreint komi fram í tillögunni. Auk þess þarf að huga að vernd og endurheimt minjanna sem farin er að raskast vegna uppbyggingar og trjáræktar svo þær fái að njóta sín.

Mikilvægt er að mati stofnunarinnar að svæðið á náttúruminjaskrá sé afmarkað nánar á uppdrætti, stefnukorti eða þemauppdráttum.

<sup>1</sup> <https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/natturuminjaskra/sudvesturland/>

<sup>2</sup> <https://natturuminjaskra.ni.is/>

## Friðlýst svæði

Umhverfisstofnun bendir á að Fossvogsbakkar voru friðlýstir sem náttúruvætti árið 1999 og er fjallað m.a. um svæðið í verklýsingu á bls. 65. Á svæðinu er að finna fágætar jarðminjar í jarðsögu Reykjavíkur og landsins alls, Fossvogslögin, og felst verndargildi svæðisins í verndun þeirra.<sup>3</sup>

Náttúruvætti eru náttúrumyndanir sem mikilvægt er að varðveita sakir fræðilegs gildis, fegurðar eða sérkenna. Markmiðið með friðlýsingu Fossvogsbakka er verndun fágætra jarðminja svæðisins.

Umhverfisstofnun vill vekja athygli á stjórnunar- og verndaráætlun fyrir svæðið þar sem fjallað er m.a. um rannsóknir og fræðslu, en mikilvægt er að gefa fólki tækifæri til að fræðast um náttúruminjarnar.<sup>4</sup>

Mikilvægt er að mati stofnunarinnar að svæðið á náttúruminjaskrá sé afmarkað nánar á uppdrætti, stefnukorti eða þemauppdráttum. Í skýringum er gert ráð fyrir Náttúruminjum / Náttúrusérkennum, en óljóst er hvort afmörkun þeirra sé sýnd á uppdrætti eða á öðrum kortum.

## Mengaður jarðvegur

Umhverfisstofnun bendir á að samkvæmt 13. gr. reglugerðar nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg skulu sveitarfélög taka mið af skrá yfir svæði þar sem er mengaður jarðvegur, eða þar sem grunur er um mengun, sbr. 11. gr., við gerð skipulags. Stofnunin vinnur nú að skránni en bendir á að sveitarfélagið skal samkvæmt reglugerðinni taka mið af svæðunum þar sem grunur er um mengun.<sup>5</sup>

Mikilvægt er að kortleggja þessi svæði eins nákvæmlega og hægt er innan hverfisSKIPULAGSSVÆÐISINS og að mati Umhverfisstofnunar ætti að skilgreina þessi svæði sem varúðarsvæði, þegar við á, sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013 og haga landnotkun eftir því.

Auk þess vill Umhverfisstofnun vekja athygli á að stofnunnin barst ábending um að talsvert magn kvikasilfurs hitamæla hafi brotnað við veðurmælingarstöð veðurstofunnar við Bústaðarveg frá árinu 1972 og að aflögð bensínstöð er á þróunarsvæði á skilmálaeiningu 3.1.15 Austan Bolholts.<sup>6</sup>

## Hverfið, líffræðilegur fjölbreytileiki og endurheimt

Í greinargerð segir að líffræðileg fjölbreytni taki til margbreytileika lífríkisins, lífverutegunda og vistkerfa. Auk þess eru lögð fram stefnumið um vernd og endurheimt á líffræðilegum fjölbreytileika með gróðri, blágrænum ofanvatnslausnum og frágangi á lóðum. Einnig segir

<sup>3</sup> <https://ust.is/nattura/natturuverndarsvaedi/astand-natturuverndarsvaeda/astandsmat-afangastada-innan-fridlystra-svaeda/afangastadir-i-haettu/>

<sup>4</sup> [https://ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Nattura/Fridlyst-Svaedi/Sudvesturland/Fossvogsbakkar/Fossvogsbakkar\\_verndarogstj%c3%b3rnunar%c3%a1%c3%a6tlun\\_undirrita%c3%b0.pdf](https://ust.is/library/Skrar/Einstaklingar/Nattura/Fridlyst-Svaedi/Sudvesturland/Fossvogsbakkar/Fossvogsbakkar_verndarogstj%c3%b3rnunar%c3%a1%c3%a6tlun_undirrita%c3%b0.pdf)

<sup>5</sup> [https://ust.is/atvinnulif/mengandi-starfsemi/mengadur-jardvegur/ataksverkefni/?fbclid=IwAR2u6Bjte8BfiDoCK9pY2VY8Vw\\_LmOjxKDxGVuUujhxcHKj5TZ8h3fV7dXk](https://ust.is/atvinnulif/mengandi-starfsemi/mengadur-jardvegur/ataksverkefni/?fbclid=IwAR2u6Bjte8BfiDoCK9pY2VY8Vw_LmOjxKDxGVuUujhxcHKj5TZ8h3fV7dXk)

<sup>6</sup> <https://kortasja.ust.is/mapview/?app=MENGJ>

að stefnt sé að því að takmarka uppbyggingu á svæðum með upprunalegum gróðri og landslagi og taka tillit til jarðminja sem bera vitni um jarðfræði Reykjavíkur, ásamt því að hlúa að vistkerfi hverfisins (Öskjuhlíð).

Umhverfisstofnun telur mikilvægt að hugað sé að endurheimt náttúruverðmæta sem stuðli að náttúruvernd og líffræðilegum fjölbreytileika. Þetta á ekki einungis við um endurheimt á röskuðum svæðum, heldur einnig endurheimt á vötnum og votlendi, jarðmyndunum svo eitthvað sé nefnt.

## Fuglalíf

Í greinargerð vegna Öskjuhlíðahverfis segir að ríkulegt fuglalíf sé í Öskjuhlíð og fjöru Fossvogs. Umhverfisstofnun bendir á að Fossvogur er hluti af mikilvægu fuglasvæði, sem nefnist Álftanes - Skerjafjörður<sup>7</sup> og er í tillögum Náttúrfræðistofnunar Íslands um framkvæmdaáætlun náttúrminjaskrár, en í veginum er einnig Fossvogsleira. Hægt er að sjá afmörkun fuglasvæðisins á vistgerðakorti Náttúrufræðistofnunar<sup>8</sup> sem og afmörkun leirusvæða<sup>9</sup>, en stofnunin bendir á að leirur njóta sérstakrar verndar skv. 61. gr. laga nr. 60/2013 um náttúruvernd.

Gera þarf grein fyrir því hvort áhrif séu á fuglalíf í umhverfismati og stefnu og áherslum *Vistkerfi & minjar*, sérstaklega í Öskjuhlíðarhverfi.

## Lýðheilsa

Undir skipulagsskilmálum (t.d. Öskjuhlíðahverfi bls. 81) segir til að stuðla að bættri lýðheilsu þarf að tryggja gott aðgengi um allt svæðið fyrir gangandi vegfarendur. Hér þarf einnig að huga að hjólandi að mati stofnunarinnar.

Í greinargerðum og á uppdráttum eru skilgreindar göngu- og hjólaleiðir, auk þess er lögð áhersla á aðgengi fyrir alla að verslun, þjónustu, görðum og stoppistöðvum. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að hugað sé að góðu, aðlaðandi og öruggu aðgengi milli hverfa þar sem hraðbrautir skipta hverfum í tvennt.

## Hljóðvist og loftgæði

Gert er ráð fyrir að gerðar verði mælingar á hávaða og loftmengun til að fylgjast með breytingum. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að sett sé stefna um hvernig brugðist verði við ef mælingar sýna neikvæða niðurstöðu.

Umhverfisstofnun bendir á að til eru rannsóknir sýna tengsl loftmengunar við verri lífsgæði.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> <https://www.ni.is/is/dyr/fuglar/mikilvaeg-fugasvaedi/alftanes-skerjafjordur>

<sup>8</sup> <https://vistgerdakort.ni.is/>

<sup>9</sup> <https://serstokvernd.ni.is/>

<sup>10</sup> <https://ust.is/umhverfisstofnun/frettir/stok-frett/2023/05/10/Loftgaedi-breyttar-althjodlegar-leidbeiningar/>



## Endurhönnun og græn svæði

Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að hugað sé að og skilgreind séu í mun meira mæli græn svæði (gróðursvæði, almenningsgarðar o.s.frv.) við endurhönnun svæða og á þéttingarreitum.

## Fráveita og vatn

Umhverfisstofnun bendir einnig á að hafa skuli í huga áhrif skipulagsins, sérstaklega fráveitu og ofanvatnslausna, á fugla, vistkerfi og vatn, m.a. með hliðsjón af lögum nr. 36/2011 um stjórn vatnamála.

Umhverfisstofnun bendir á að lög nr. 36/2011 um stjórn vatnamála hafi verið innleidd með gerð vatnaáætlunar. Markmið laganna er að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfa til þess að vatn njóti heildstæðrar verndar. Jafnframt er lögnum ætlað að stuðla að sjálfbærri nýtingu vatns sem og langtímavernd vatnsauðlindarinnar. Umhverfisstofnun bendir á mikilvægi þess að tekið sé tillit til ákvæða laganna í tillöggunni og vill stofnunin benda á vefsíðuna [www.vatn.is](http://www.vatn.is).

Lögin ná yfir grunnvatn og allt yfirborðsvatn (þ.e. straumvötn, stöðuvötn, árósavatn, strandsjó, lón og jökla). Til þess að ná fram markmiðum laganna skal vinna vatnaáætlun, aðgerðaáætlun og vöktunaráætlun en þessar áætlanir voru formlega staðfestar þann 4. apríl 2022 af umhverfis- og orkumálaráðherra. Áætlanirnar gilda sex ár í senn en þær er hægt að finna á vef Umhverfisstofnunar: <http://vatn.is/haf-og-vatn/stjorn-vatnamala/vatnaaetlun-2022-2027/>. Settar hafa verið tvær reglugerðir, reglugerð nr. 935/2011 um stjórn vatnamála og reglugerð nr. 535/2011 um flokkun vatnshlota, eiginleika þeirra, álagsgreiningu og vöktun. Hægt er á sjá skilgreind vatnshlot á vefsíðunni <https://vatnshlotagatt.vedur.is/>.

Pungamiðjan í lögum um stjórn vatnamála er sú krafa að öll vatnshlot skulu vera í a.m.k. góðu vistfræðilegu ástandi (yfirborðsvatn), góðu efnafræðilegu ástandi (yfirborðsvatn og grunnvatn) og hafa góða magnstöðu (grunnvatn) ásamt þeirri kröfu um að vatnsgæði rýrni ekki. Manngerð og mikið breytt yfirborðsvatnshlot skulu hafa gott vistmegin og efnafræðilegt ástand þeirra skal vera gott. Þetta eru þau umhverfismarkmið sem öll vatnshlot eiga að uppfylla.

Umhverfisstofnun bendir á að í 28. gr. laga nr. 36/2011 um stjórn vatnamála, þar sem fjallað er um réttaráhrif vatnaáætlunar, segir að opinberar áætlanir á vegum stjórnvalda, svo sem vegna skipulagsmála, náttúruverndar, orkunýtingar og samgangna, skulu vera í samræmi við þá stefnumörkun um vatnsvernd sem fram kemur í vatnaáætlun. Við endurskoðun eða breytingu skipulagsáætlunar sveitarfélags skal, þegar við á, samræma skipulagsáætlunina vatnaáætlun innan sex ára frá staðfestingu vatnaáætlunar.

Virðingarfyllst,

Axel Benediktsson

***sérfræðingur***

Hulda Soffía Jónasdóttir

***sérfræðingur***

Reykjavíkurborg  
Bt Þuríði Maríu Guðmundsdóttur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Dags. 15. janúar 2024  
Tilv. 5618-0-0005  
Mál 2024-0033

Með erindi dags. 4. janúar sl. óskaði Reykjavíkurborg eftir umsögn Veðurstofu Íslands um hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðarhverfi og Öskjuhlíðarhverfi.

Veðurstofa Íslands gerir ekki athugasemd við hverfisskipulag þetta.

Virðingarfyllt,  
fh. Veðurstofu Íslands



Hlíf Sævarsdóttir  
Sérfræðingur á rekstrarsviði



Mál nr. 873/2023  
Nýtt hverfisSKIPULAG  
Reykjavíkurborg  
Þuríður María Guðmundsdóttir, í umboði fyrir Reykjavíkurborg

## Efni: HverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi

Vegagerðin hefur yfirfarið innsend gögn hvað varðar nýtt hverfisSKIPULAG í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi, með hliðsjón af hlutverki stofnunarinnar, og gerir ekki athugasemdir en vill koma eftirfarandi ábendingum á framfæri.

Í greinargerðum er talað um að Miklabraut verði sett í stokk, Vegagerðin vill benda á að ekki er búið að taka ákvörðun um hvort Miklabraut verði útfærð í stokk eða sett í jarðgöng. Nýtt hverfisSKIPULAG hverfanna þriggja gerir ráð fyrir töluverðri fjölgun íbúða. Fjölgun íbúða fylgir fjölgun íbúa sem hefur áhrif á staðbundna umferð. Nokkuð vel er farið yfir samgöngumál í innsendum gögnum, hverfin eru miðsvæðis og vel tengd með tilliti til stofnstíga og almenningssamgangna. Góðar aðstæður eru skapaðar fyrir íbúa að nýta sér vistvænar samgöngur. Einnig eru hverfin vel tengd stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins. Vegagerðin vill benda á að kanna vel áhrif aukningu íbúanna á staðbundna umferð og áhrif þeirra á nærliggjandi stofnvegakerfi og gatnamót.

Vegagerðin bendir á að skv. Vegalögum nr. 80/2007 er veghelgunarsvæði stofnvega 30 m til hvorrar handar frá miðlínu vega en 15 m frá miðlínu annarra þjóðvega. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni.

Vegagerðin minnir á ákvæði VI. kafla vegalaga nr. 80/2007 varðandi skipulag og veghelgunarsvæði.

Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði sé sýnt á uppdráttum skv. skipulagsreglugerð 90/2013, 5.3.2.5. grein.

Katrín Halldórsdóttir,  
verkfræðingur á Höfuðborgarsvæði Vegagerðarinnar



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12 - 14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 1.febrúar 2024

## Efni: Umsögn Veitna vegna tillögu að Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi

Mál 873/2024

Veitur hafa fengið til umsagnar tillögur að hverfisskipulagi Hverfisskipulag í Háteigshverfi, Hlíðahverfi og Öskjuhlíðarhverfi. Tillagan er lögð fram sem almenn greinargerð og stefna ásamt skipulagsskilmálum sem skiptast upp í samfélag, mannvirki, gæði byggðar, orka og auðlindir, vistkerfi og minjar, samgöngur og náttúruvá.

Helstu markmið hverfisskipulagsins eru að stuðla að sjálfbærum og vistvænum hverfum, bæta þjónustu, fjölga íbúðum og auðvelda íbúum að sækja um breytingar á fasteignum sínum. Auk þess er verið að einfalda skipulagsferlið fyrir íbúa, t.d. með því að útbúa heimildir til hækkunar húsa og breytinga á lóðum. Aukinni svæðisnýtingu verði náð með því að núverandi byggingarreitir verða stækkaðir, auk þess að þróunarsvæði þar sem nýbygging er áformuð eru afmörkuð í tillögunni.

Um er að ræða þrjá hverfisskipulagsupprætti sem sýna auknar heimildir í uppbyggingu og þéttingu byggðar innan hverfanna. Þar sem um gróin hverfi er að ræða eru veitukerfi þegar til staðar og tengja íbúa, stofnanir, þjónustu og aðra starfsemi við grunninnviði. Álagsgreina þarf veitukerfin til að athuga hvort auka þurfi afkastagetu þeirra í tengslum við uppbyggingu hvers hverfishluta. Í þeim tilfellum sem auka þarf afkastagetu veitukerfanna þá getur slík framkvæmd teygst sig út fyrir hverfin sjálf. Á þessum tímapunkti er óljóst hvort auka þurfi afkastagetu veitumiðla og einnig hversu umfangsmikil slík endurnýjun yrði.

Fjöl margar stofnæðar veitukerfanna liggja innan skipulagssvæðanna. Veitur benda á mikilvægi þess að hafa staðsetningu veitukerfanna í huga við upphaf stefnumótunar, svo að forðast megi raski á veitum og þörf á flutningi lagna með tilheyrandi kostnaði, oft löngum framkvæmdatíma, seinkunum og öðrum óþægindum. Í vissum tilfellum geta lagnir og veitukerfi takmarkað möguleika á uppbyggingu svæða og er því mikilvægt að þessar upplýsingar liggja fyrir sem hluti af hverfisskipulagstillögunum.

### Núverandi kvaðir Veitna á lóðum og í skipulagi

Veitur vekja athygli á því að dreifilagnir veitukerfa geta legið innan lóða og takmarka því möguleika á uppbyggingu innan þeirra lóða. Mikilvægt er að allar kvaðir um veitukerfin á lóðablöðum og í gildandi skipulagi verði yfirfærð í nýtt hverfisskipulag enda falli eldra skipulag úr gildi.

### Hleðsla rafbíla, aðgengi að rafmagni og dreifistöðvar

Samkvæmt skipulaginu er stefnt af því að staðsetja hleðslustöðvar fyrir rafbíla á borgarlandi. Veitur vekja athygli á að mögulega þarf að styrkja innviði rafmagns á svæðinu fyrir slíka hleðslu, þ.m.t. að byggja nýjar dreifistöðvar rafmagns. Mikilvægt er að samstarf sé haft við Veitur varðandi



staðsetningu hleðslustöðva til að forðast samfélagslegan kostnað ef aðrir jafngóðir skipulagskostir eru ódýrari.

### **Meðhöndlun ofanvatns og notkun ofanvatnslausna**

Veitur fagna umfjöllun um gegndræpi yfirborðs og markmiðum um að hlutfalli þess verði ekki breytt ella komi til mótvægisáðgerðir t.d. með blágrænum ofanvatnslausnum (BGO). Slíkar lausnir stuðla m.a. að því að minnka álag á fráveitukerfið, og taka Veitur virkan þátt í þróun og innleiðingu þessara lausna. Veitur benda einnig benda á að lóðarhöfum er skylt við endurnýjun að tvöfalda fráveitukerfi innan lóðar.

### **Ofanvatn**

Æskilegt er að fjallað verði um meðhöndlun ofanvatns á skipulagssvæðunum í greinargerð hverfisskipulagsins í ofanvatnsáætlun. Í slíkri áætlun væri kynnt stefna um meðhöndlun ofanvatns fyrir hvert hverfi í heild, í borgarlandi og innan lóða, notkun blágrænna ofanvatnslausna, kröfur til hreinsunar ofanvatns, náttúruvá og möguleg úrræði og viðbrögðum við flóðum. Enn fremur er mikilvægt að huga að gegndræpi svæðisins. Við innleiðingu BGO á borgarlandi t.d. í íbúðagötum getur þurft að skapa pláss fyrir hreinsun ofanvatns. Skipulagssvæðið sem nú er til kynningar nær m.a. yfir framræst mýrarsvæði, en tjarnir til söfnunar ofanvatns (flóðatafa/flóðavarna) er ekki að finna í skipulaginu að undanskildum tjörnum neðst í Fossvoginum.

### **Flóðahætta og greiðir farvegir vatns til sjávar**

Almennt þarf að tryggja lagnaleiðir fyrir sjálfrennsli fráveitu af skipulagssvæðinu í átt til sjávar eða að öðrum viðtaka með fullnægjandi flutningsgetu. Vekja má athygli sveitarfélaga á því að í úrhelli þarf að gera ráð fyrir rennslisfarvegum flóðavatns á yfirborði. Ef afköst lagna eða farvega ofanjarðar eru ekki fullnægjandi þarf að gera viðeigandi ráðstafanir til að minnka líkur á tjónum t.d. með miðlunartjörnum eða skipuleggja opin svæði sem geta miðlað flóðavatni. Hefð er fyrir að hönnunarforsendur fráveitulagna taki mið af 10 ára úrkomuviðburðum. Ekki er hægt að ganga út frá því að kerfin anni stærri viðburðum. Meta þarf flóðahættu á yfirborði með tilliti til þessa.

### **Þróunarsvæði**

Uppdrættir hverfisskipulagsins afmarka þróunarsvæði sem eru fyrirhuguð til uppbyggingar og verður unnið sérstakt deiliskipulag fyrir. Mörg þessara svæða eru á opnum svæðum þar sem stofnlagnir Veitna eru staðsettar. Mikilvægt er að samráð verði haft við Veitur við þessa stefnumótun svo að fyrir liggi hvað uppbyggingin getur haft í för með sér.

Ekki er mögulegt að byggja yfir stofnlagnir þar sem aðgengi að þeim þarf að vera tryggt að öllum tímum, og tryggja þarf lágmarksfjarlægð mannvirkja frá lögnum til að tryggja öryggi starfsmanna sem koma að viðhaldi eða breytingum á þeim í framtíðinni. Færsla stofnlagna hefur umtalsverðan kostnað í för með sér og slíkar framkvæmdir eru einnig mjög tímafrekar og geta haft mikil áhrif á gatnakerfin og umferð í borginni. Slíkar breytingar geta því haft mikil áhrif á tímaætlun allra annarra framkvæmda innan svæðisins. Því er mikilvægt að samtal eigi sér stað sem fyrst og lausn liggi fyrir við samþykkt skipulags. Þær lausnir sem eru í boði fyrir tegundir veitna (hita-/ vatns- /frá- og rafveitu) eru mismunandi og þarf í tíma að finna ákjósanlegar lausnir í samráði Veitna og skipulagshöfunda.

Vakin er athygli á því að fráveitukerfið hefur sérstöðu þar sem það er hannað í sjálfrennsli, sem felur í sér að skólp og regnvatn er leitt frá notanda niður að sjó, þar sem flutningskerfi fráveitunnar tekur



við skólpinu og flytur meðfram ströndinni til hreinsistöðva við Ánanaust og Klettagarða. Sjálfrennslið tryggir að flutningur fráveitu getur átt sér stað þrátt fyrir önnur áföll í kerfinu (t.d. víðtækt rafmagnsleysi), en felur í sér sérstakar áskoranir þar sem það fylgir yfirborði lands og æskilegt er að hæðarsetja skipulagsáætlanirnar til að tryggja að mögulegt sé að þjóna svæðinu varðandi fráveitu á skólpi og ofanvatni. Enn fremur hefur rigning og önnur ofankoma áhrif á fráveitukerfið og við hönnun þarf einnig að tryggja að hægt sé að meðhöndla ofanvatn-innan lóðar eða veita í regnvatnskerfið.

### **Borholur**

Einnig eru mjög mikilvægt að tryggja nauðsynlegt athafnasvæði umhverfis borholur hitaveitu. Innan þess athafnasvæðis er ekki hægt að reisa varanleg mannvirki eða planta gróðri sem ekki er hægt að færa úr stað þegar vinna þarf við holurnar. Jarðhitasvæðið í Laugarnesi hefur ákveðna útbreiðslu neðanjarðar og einungis þar er hægt að sækja vökvann með borholum. Núverandi borholur eru komnar til ára sinna og á næstu árum verður þörf á að endurnýja þær með því að bora nýjar holur. Bæði borun á nýjum holum og viðhald á þeim eldri krefst þess að koma jarðbor á staðinn og öllum þeim viðbótarbúnaði sem þarf til verksins.

Jarðhitasvæðið í Laugarnesi er eitt gjöfulasta jarðhitasvæði landsins. Jarðhitasvæðið liggur neðanjarðar umhverfis gatnamót Laugarvegjar og Kringlumýrarbrautar. Það er ásamt jarðhitasvæðum í Mosfellsbæ ein af grunnstöðum hagsældar á Íslandi. Í miðri borg er nú hægt að sækja orku til húshitunar sem er sambærileg að afli og Sultartangavirkjun (125 MW) en þessi orka dugar til að hita upp húsnæði, sundlaugar og vinnustaði fyrir 30.000 manna samfélag eða hitað yfir 20.000 íbúðir í allra verstu kuldaköstum. Mikilvægi þess að hafa aðgengi að þessari auðlind á þessum stað verður því seint ofmetið.

### **Samráð**

Umfangsmikil og metnaðarfull vinna liggur að baki kynntum skipulagsáætlunum og er stefna og tillögur um framtíðarþróun svæðanna sett fram á aðgengilegan hátt. Veitur leggja áherslu á mikilvægi samráðs varðandi innviði við skipulagsvinnunna og óska Veitur eftir því að taka þátt í vinnu við framtíðar tillögur og nýja þróunarsvæði. Mikilvægt er að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að mögulegum breytingum svo sem styrkingu kerfisins vegna aukins íbúafjölda, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir við endurnýjun og uppbyggingu á vegum Veitna.

01. febrúar 2024

## HverfisSKIPULAG Hlíða

### Umsögn íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis

Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis kallar eftir því að öruggum þverunum fyrir gangandi, hjólandi og óvarða vegfarendur almennt verði fjölgað yfir Kringlumýrarbraut milli Hlíða og Háaleitis- og Bústaðahverfis. Fjöldi þungra gatnamóta er að finna við Kringlumýrarbraut þar sem ólíkir ferðamátar blandast saman og óvarðir vegfarendur eru í návígi við mikla bílaumferð. Æskilegt er að einangruðum þverunum sem eru einungis ætluð óvörðum vegfarendum verði fjölgað. Á það til að mynda við milli Álftamýrar og Bólstaðahlíðar en einnig milli Veðurstofareits og Leita.

Gera ætti grein fyrir nýjum þverunum yfir Kringlumýrarbraut á samgöngukortum hvers hverfishluta sem og í tilheyrandi köflum í skipulagsskilmálum er varða Kringlumýrarbraut og nágrenni hennar. Einnig er bent á að svo virðist sem að einn megin hjólastígur borgarinnar yfir göngubru í Fossvogi sé ekki merktur inn á tilheyrandi samgöngukort.

Fyrir hönd íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis  
Birkir Ingibjartsson