

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

20. nóvember, 2025

Einkvæmt auðkenni: c7675e3a-a673-4d78-946f-bce88206f6fb

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

6606091050

Fyrirtæki

BASALT arkitektar ehf.

Netfang

sigridur@basalt.is

Er um fjöleignarhús að ræða?

Já

Nafn forsvarsmanns

Sigríður Sigþórsdóttir

Netfang forsvarsmanns

sigridur@basalt.is

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Veldu annað hvort

Greiðandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

6303002580

Fyrirtæki

Berg Framtíð ehf.

Netfang greiðanda

hk@markopartners.com

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Vesturgata 42

Umsækjandi

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Breytingin felur í sér að einni hæð verður bætt ofan á húsið. Bygging hækkar um 2,0–2,5 metra. Heildarhæð hússins, að kjallara undanskildum, verður því 9,6 metrar. Þakið verður tvíhalla, með lágmarkshalla 1:40 sunnanmegin við kjöl og 6,2° norðanmegin. Hin nýja hæð verður sjálfstæð íbúð í séreign. Eignarhlutum hússins verður fjölgað úr tveimur í þrjá. Viðbótin verður málmklædd, ásamt timburklæðningu. Á þriðju hæð verður bætt við þaksvölum á norðvesturhorni hússins til að uppfylla kröfur um flóttaleiðir. Lágmarksstærð svala er 24,7 m² og skulu þær staðsettar í samræmi við uppdrátt. Leik-og dvalarsvæði fyrir íbúa er á lóðinni.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

Fylgigögn

Uppdrættir

2222_Vesturgata 42 - Breyting á deiliskipulagi.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

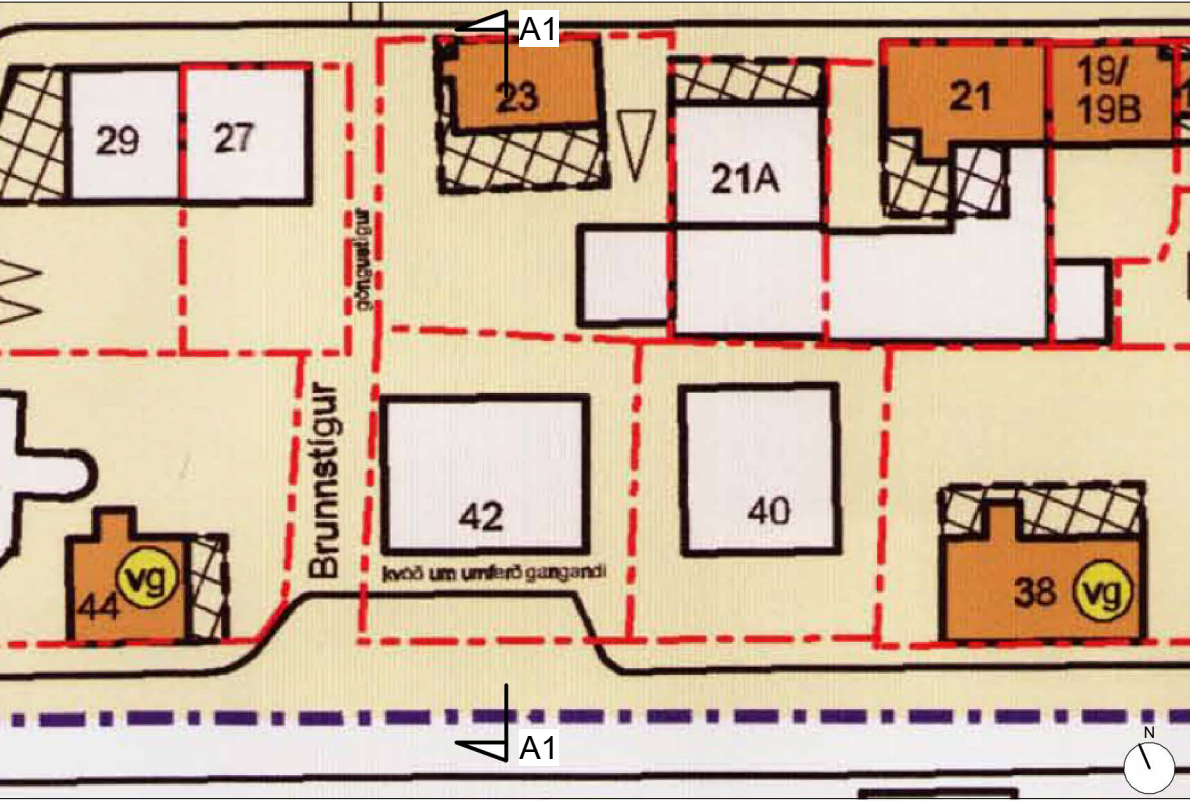
Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

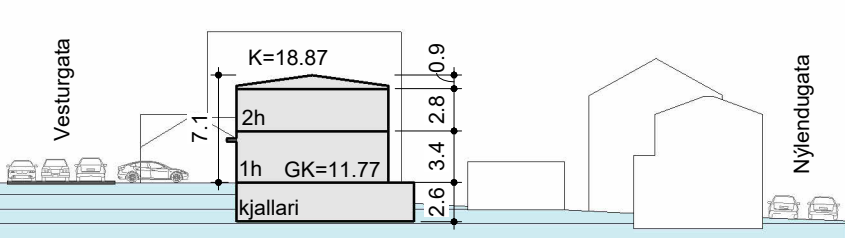
Önnur gögn

-

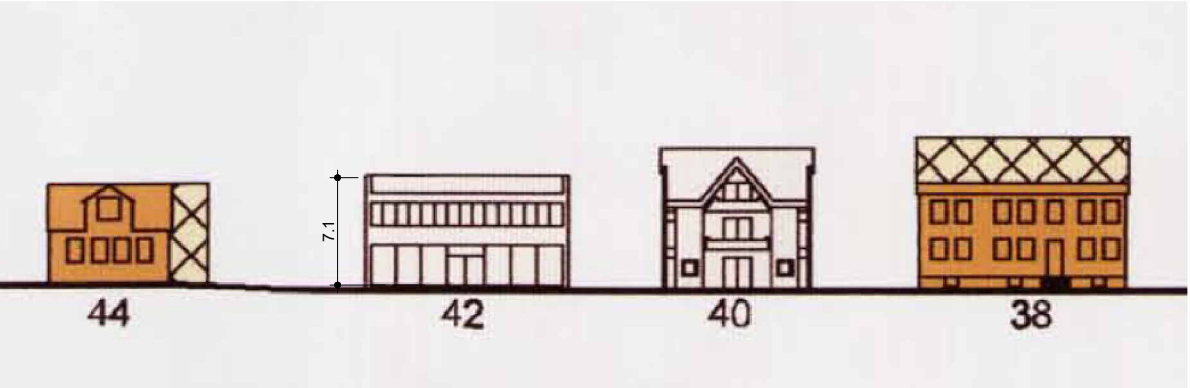
NÝLENDUREITUR. DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA VESTURGÖTU 42



GILDANDI DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS, M 1:500



Snið A1, M 1:500



Vesturgata til norðurs - óbreytt götumynd

Í gildi er deiliskipulag 8576. St.gr. 1.115.3. Samþykkt í Borgarráði Reykjavíkur 08. nóvember 2007.

GILDANDI DEILISKIPULAG
Landeigendann: L100190
Fasteignanúmer: F2000447/F2000446.
Núverandi byggingarmagn: 391,1m²
Lóðarstærð: 362,0 m²
Á lóðinni er skrifstofu- og íbúðarhúsnæði
Í aðalskipulagi segir um reitinn: Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum.

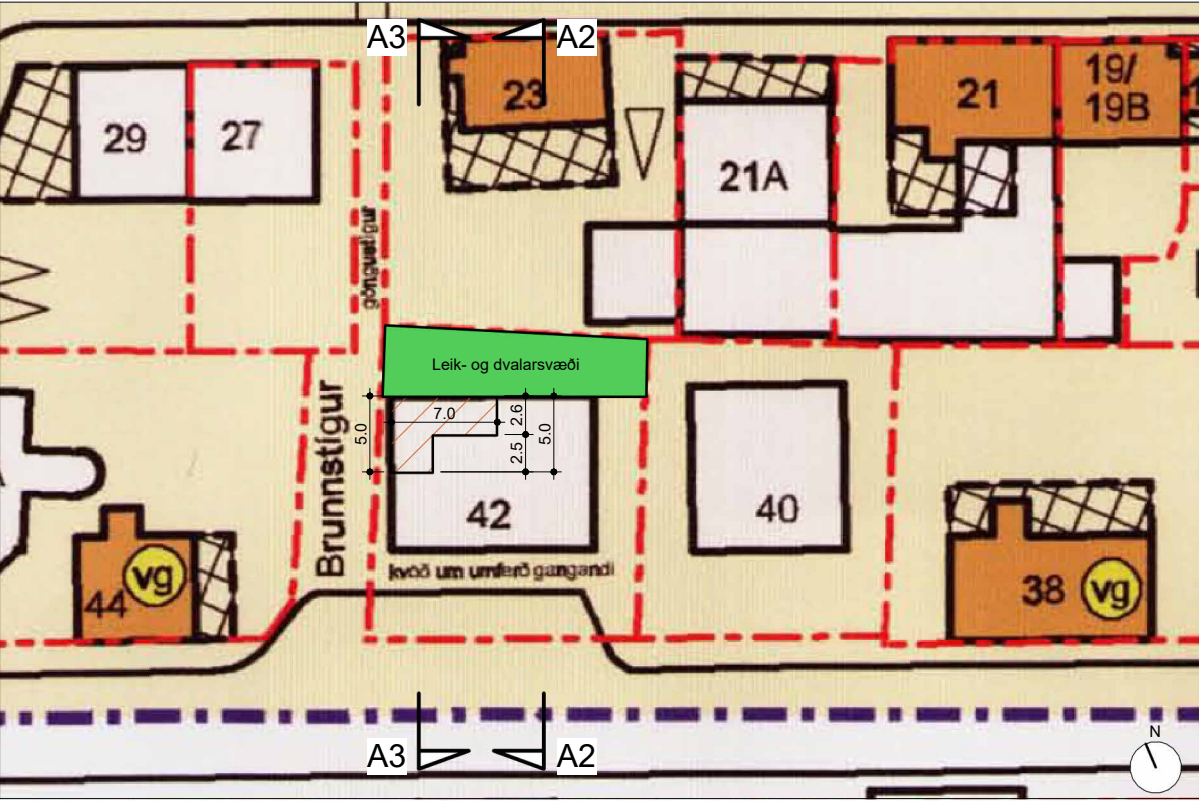
1. Lýsing á deiliskipulagi

1.0 Almenn atriði
Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og athafnastarfsemi á svokölluðum Nýlendureit. Endurskoðun deiliskipulagsins er unnin á grundvelli gildandi deiliskipulags fyrir svæðið, samþykktu í Borgarráði þann 8. nóvember 2007, með seinni tíma breytingum.

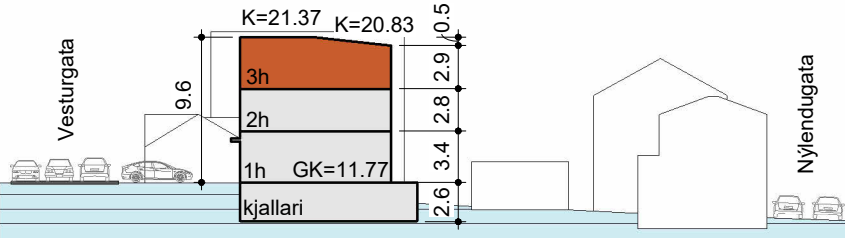
1.1 Mörk skipulagssvæðis, eignarhald á landi
Norðurmörk deiliskipulagssvæðisins eru um lóðarmörk byggðar sunnan megin við Mýrargötu. Vesturmörk liggja um Seljaveg. Suðurmark liggja um vesturgötu. Austurmörk eru um Ægisgötu. Landið er í eigu Reykjavíkurborgar og einkaaðila.

2. Skipulagsskilmálar

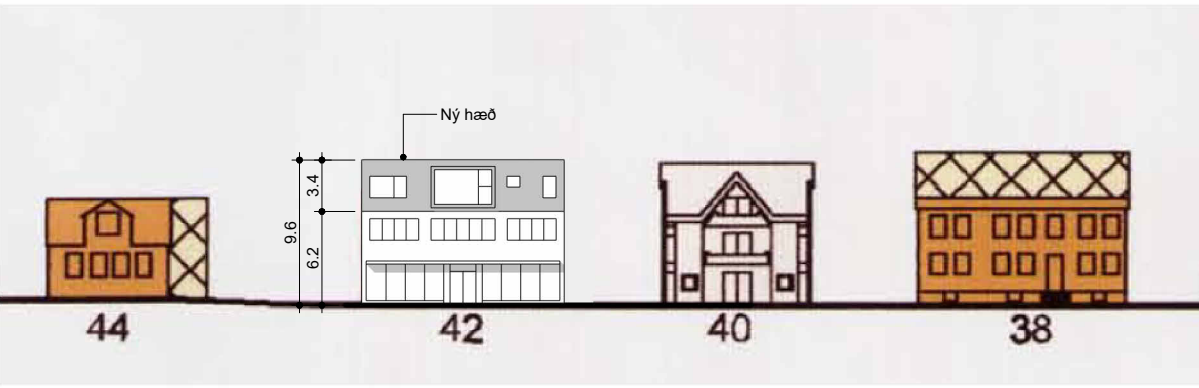
2.4 Hæðir húsa
Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 1-2 hæða húsum með risi og mænispaki hvort heldur sem um er að ræða aðflutt hús eða nýbyggingar. Hámarks vegg hæð er 4.5- 7.0 metrar og hámarks þakhæð húsa er 7.5-10.0 metrar.



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI, M 1:500



Snið A2, M 1:500



Vesturgata til norðurs - götumynd eftir breytingar

BREYTINGAR
Breytingin felur í sér að einni hæð verður bætt ofan á húsið. Bygging hækkar um 2,0–2,5 metra. Heildarhæð hússins, að kjallara undanskildum, verður því 9,6 metrar. Þakið verður tvíhalla, með lágmarkshalla 1:40 sunnanmegin við kjöl og 6,2° norðanmegin. Hin nýja hæð verður sjálfstæð íbúð í séreign. Eignarhlutum hússins verður fjölgað úr tveimur í þrjá. Viðbótin verður áklædd, ásamt timburklæðningu.

Á þriðju hæð verður bætt við þaksvölum á norðvesturhorni hússins til að uppfylla kröfur um flóttaleiðir. Lágmarksstærð sva er 24,7 m² og skulu þær staðsettar í samræmi við uppdrátt.

Leik- og dvalarsvæði fyrir íbúa er á lóðinni. Að auki er um 800m² leik- og dvalarsvæði sem heitir "littli völlum" tæpum 50 metrum frá inngangi húss.

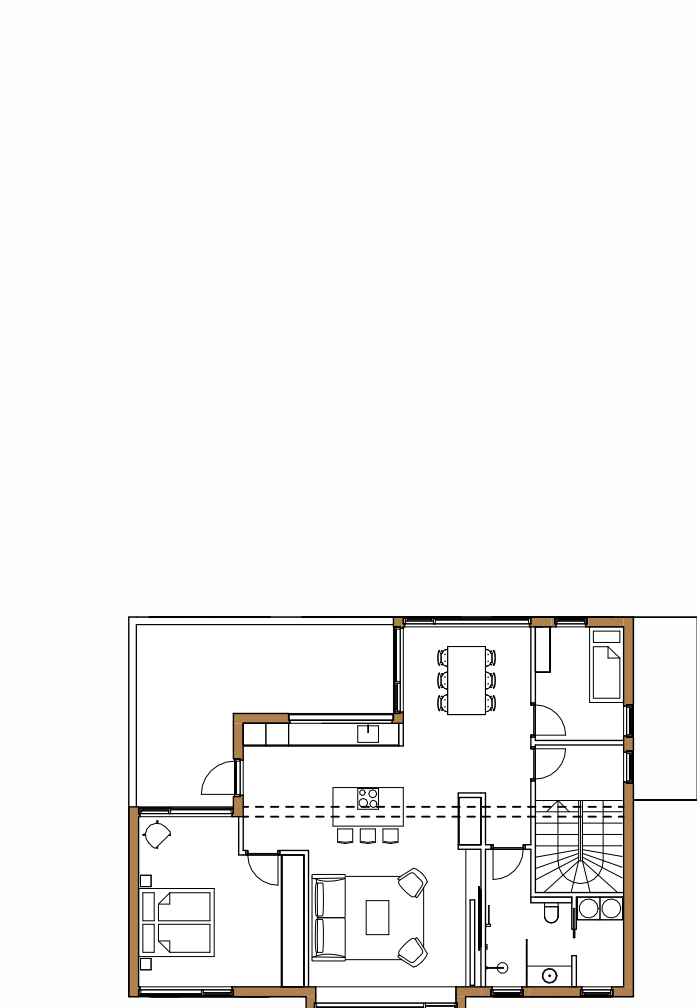
LÓÐ
Meðfram húsi á vesturhlið verður gróðurbeð. Setbekkjum og hjólastæðum verður komið fyrir á hellulögn. Sjá nánar greinagerð höfundar

SAMGÖNGUR
Göngufjarlægð er í almenningssamgöngur eins og stræto.

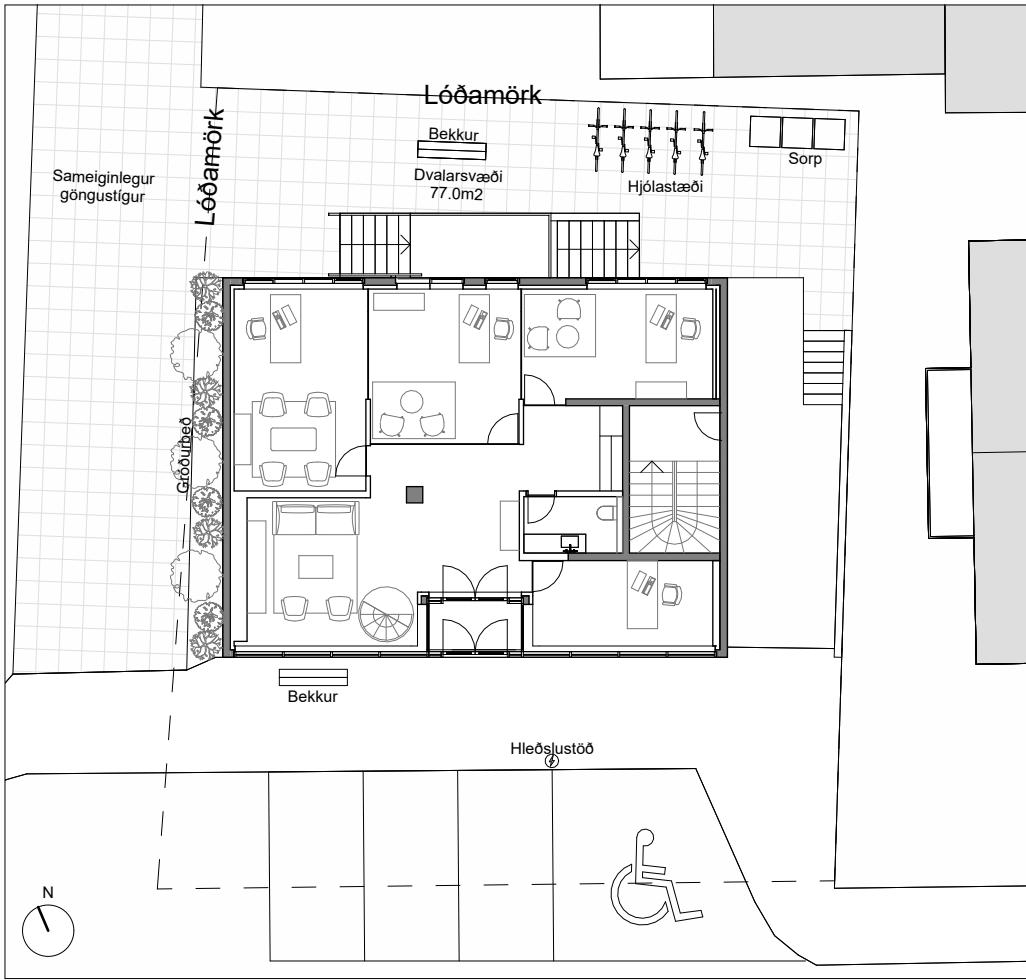
BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI
Bílastæðum á lóð verður fækkað úr 5 í 4, í samræmi við gildandi reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða. Eitt stæðanna verður sérstaklega ætlað hreyfihömluðum. Á norðausturhluta lóðarinnar verða komið fyrir 5 hjólastæðum.

SORP
Staðsetning sorps verður á norðausturhluta lóðar í sorptunnuskýlum.

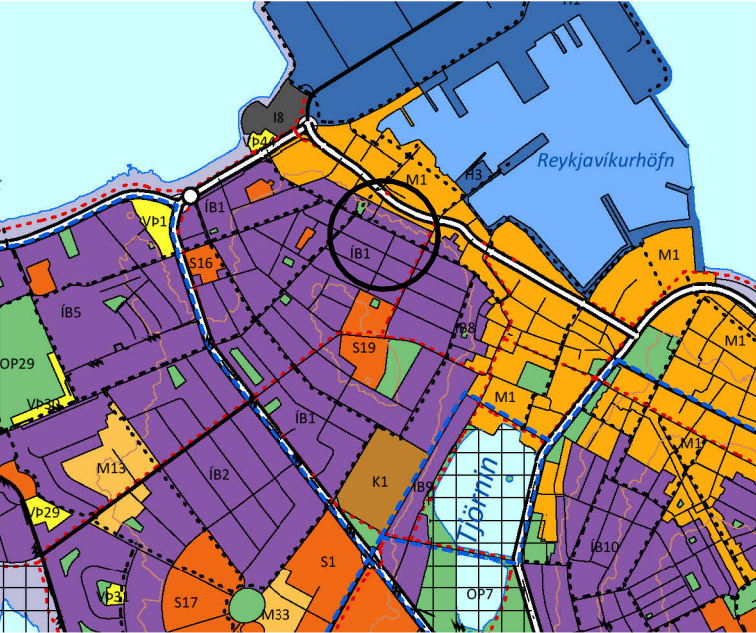
Gildandi skipulagsskilmálar gilda að öllu öðru leyti áfram óbreyttir.



Viðbygging - 3. hæð



Afstöðumynd, M 1:200



Staðsetning
Hluti úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Verndun byggðamynsturs
- Núverandi byggingar
- Friðuð hús 100 ára og eldrið árið 2022
- Byggingareitir
- Leik-og dvalarsvæði
- Nýbygging
- Þaksvallir

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

þann ____20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá ____20__

með athugasemdafresti til ____20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ____ 20__.

NÝLENDUREITUR
Deiliskipulagsbreyting

Vesturgata 42, Reykjavík

Blaðastærð: A2
Blaðsíða: 1 af 3
Dags.: 20.11.2025

Teikning nr.
00_XX_00_01

basalt
arkitektar

Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

Eftir breytingu



Fyrir breytingu



NÝLENDUREITUR
Deiliskipulagsbreyting - skuggavarp

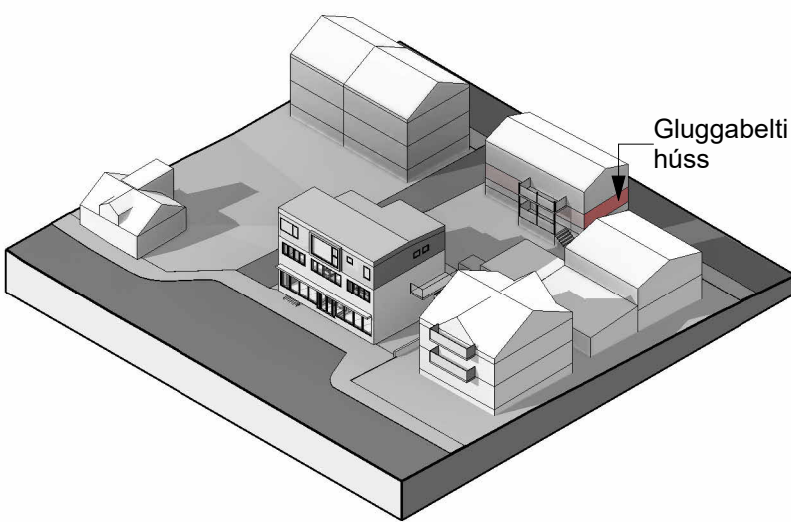
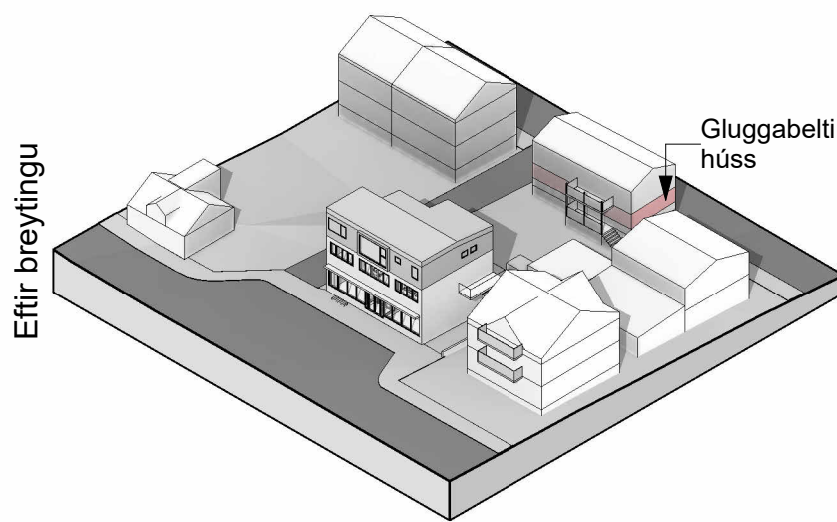
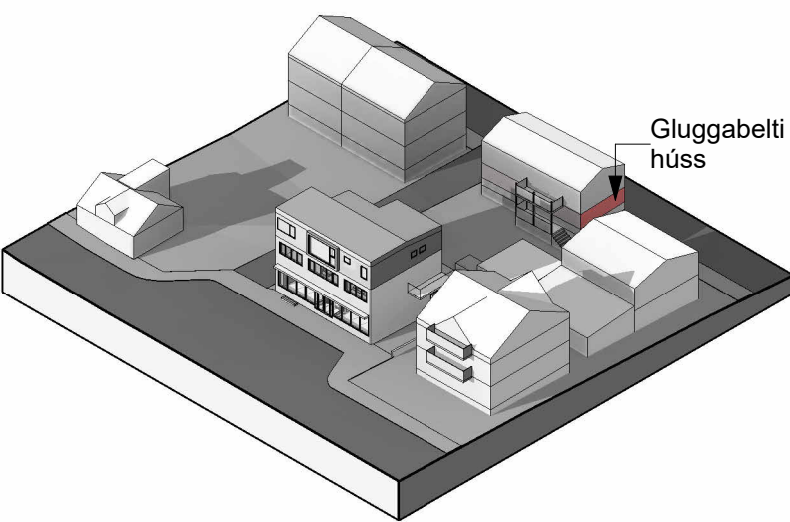
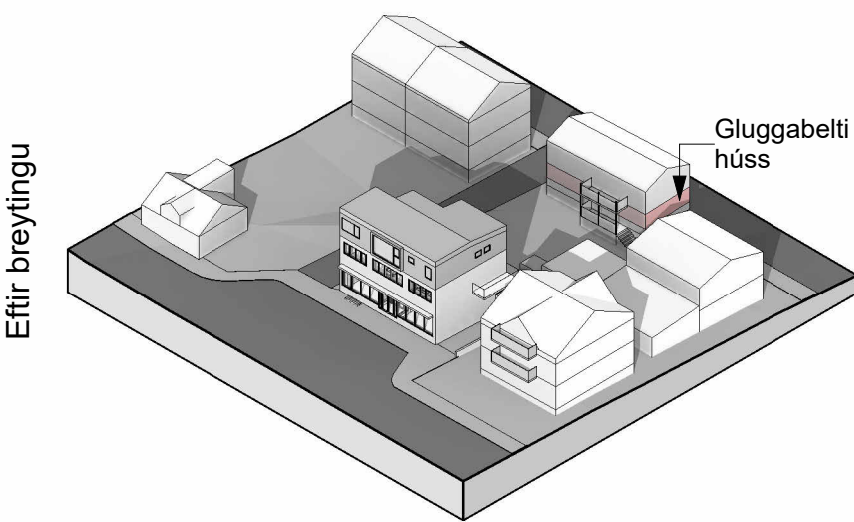
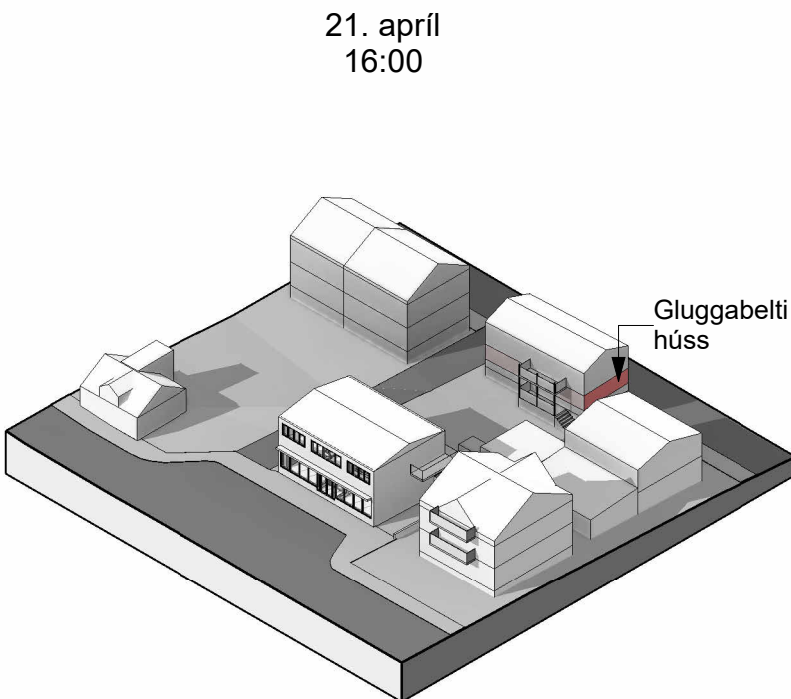
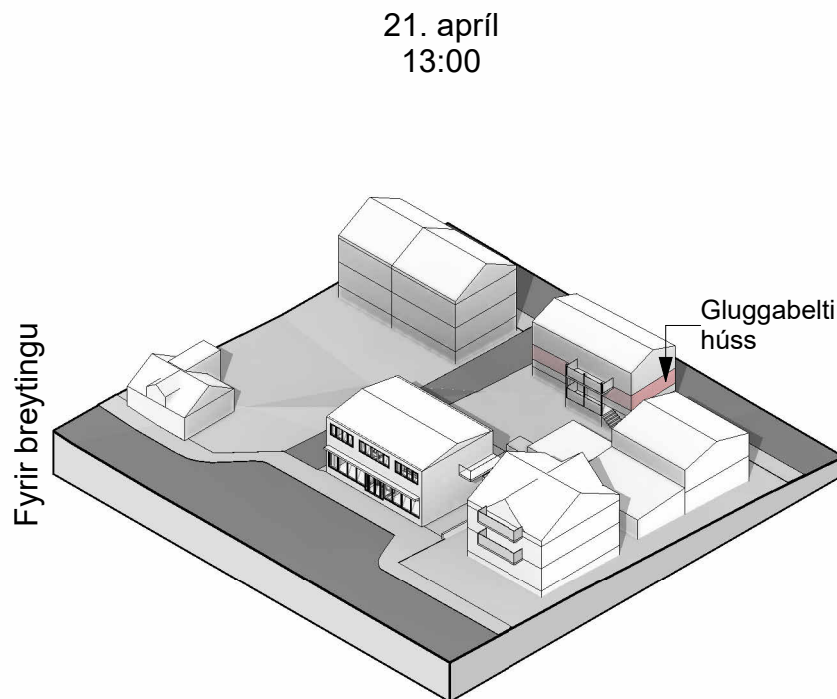
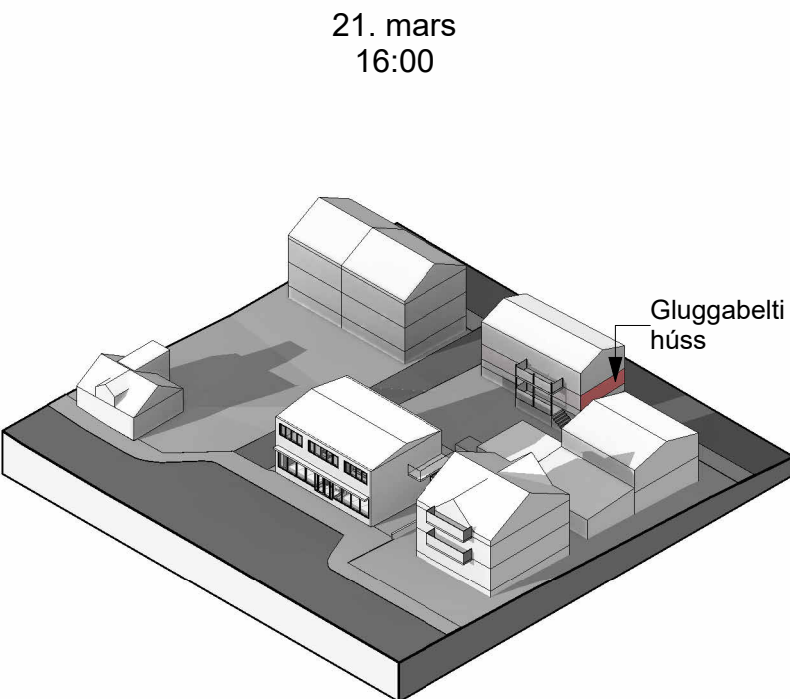
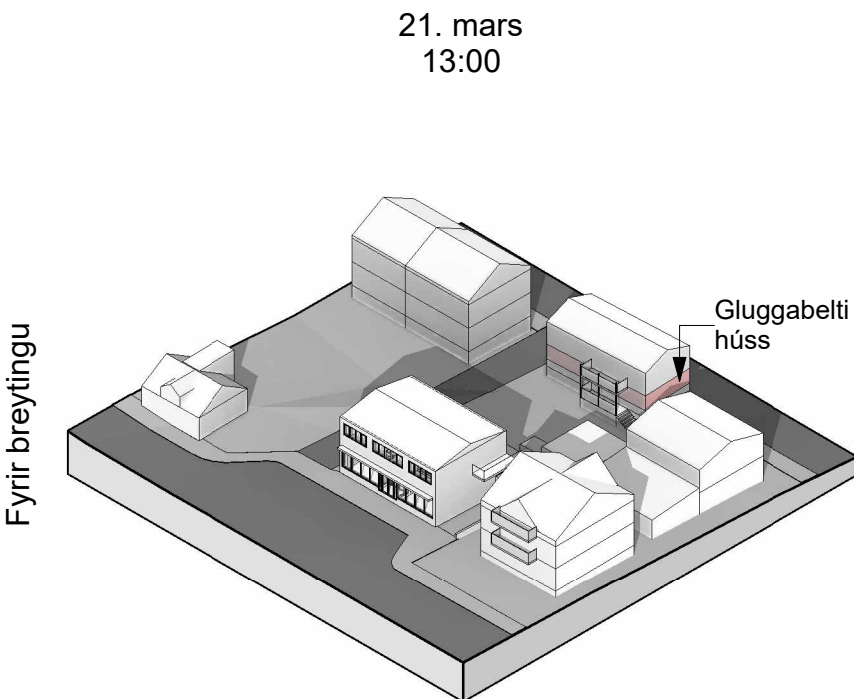
Vesturgata 42, Reykjavík

Blaðastærð: A2
Blaðsíða: 2 af 3
Dags.: 20.11.2025

Teikning nr.
00_XX_04_01

basalt
arkitektar

Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050



NÝLENDUREITUR
Deiliskipulagsbreyting - skuggavarp

Vesturgata 42, Reykjavík

Blaðastærð: A2
Blaðsíða: 3 af 3
Dags.: 20.11.2025

Teikning nr.
00_XX_04_02

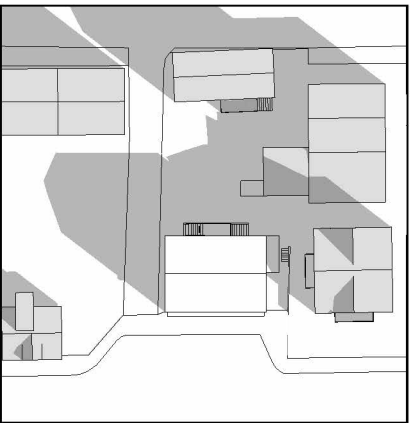
basalt
arkitektar

Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

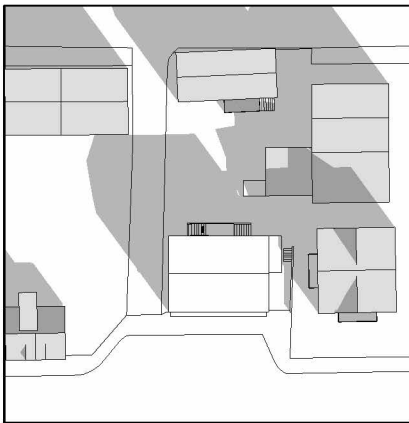
Fyrir breytingu

21. mars

12:00



13:00



14:00



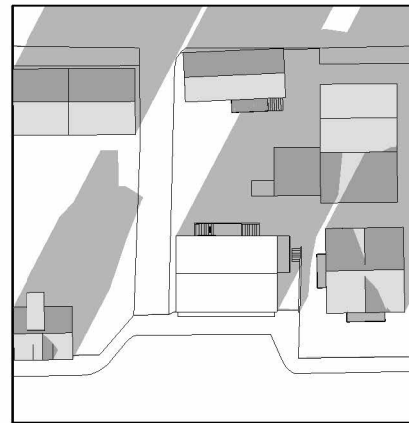
15:00



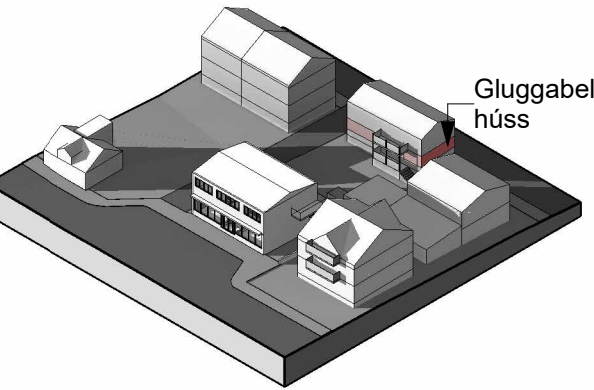
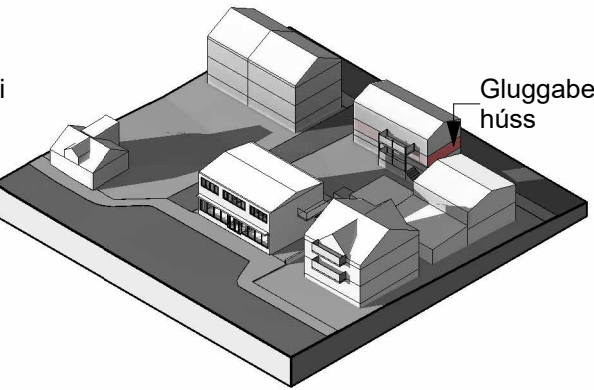
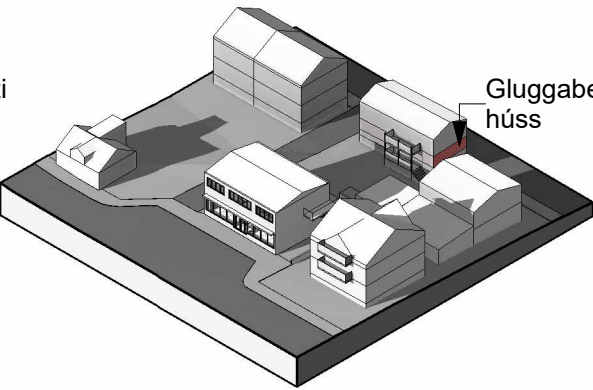
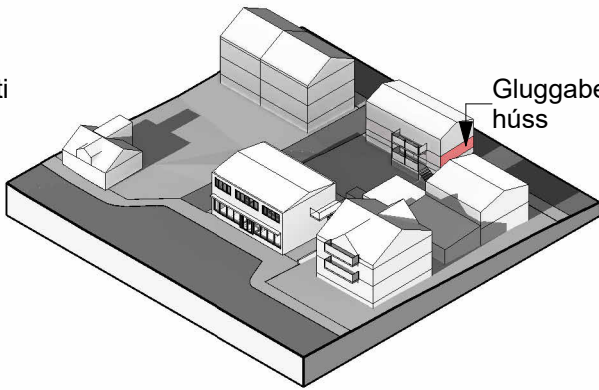
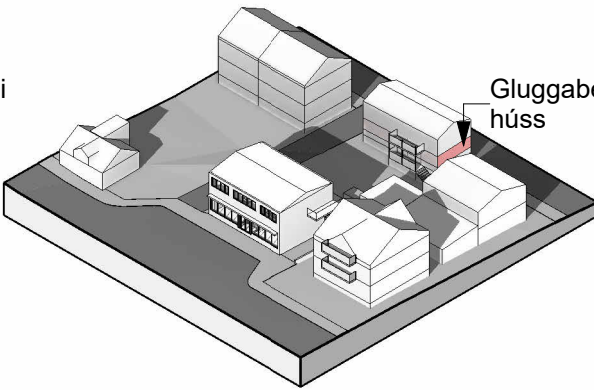
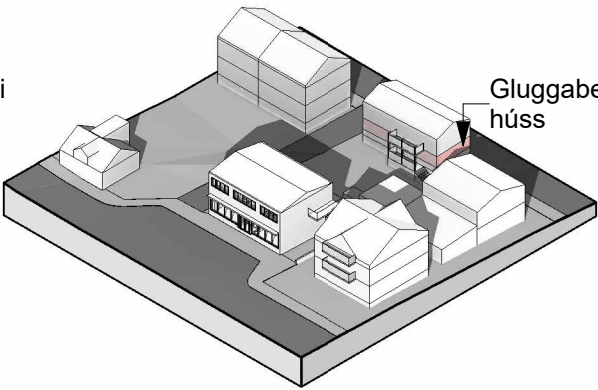
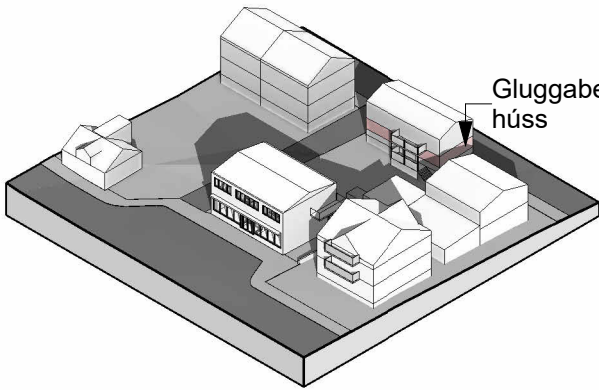
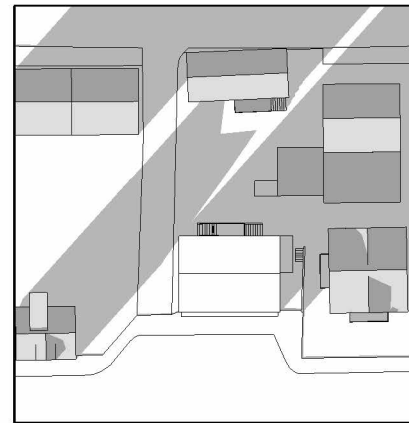
16:00



17:00



18:00

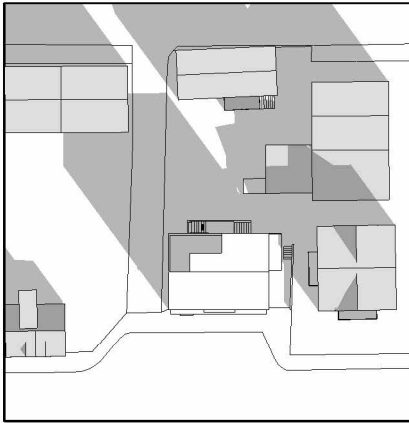


Eftir breytingu

12:00



13:00



14:00



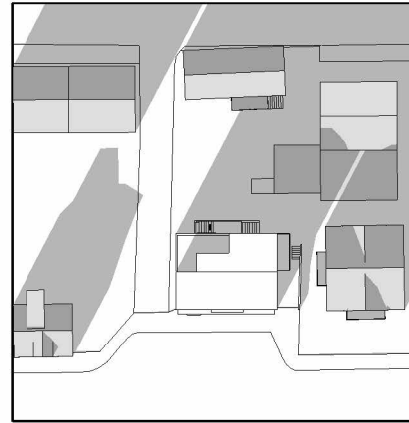
15:00



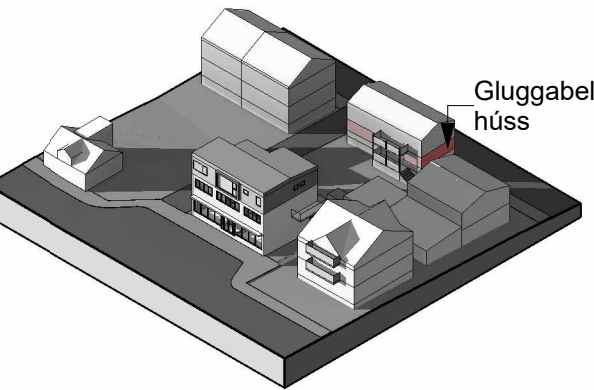
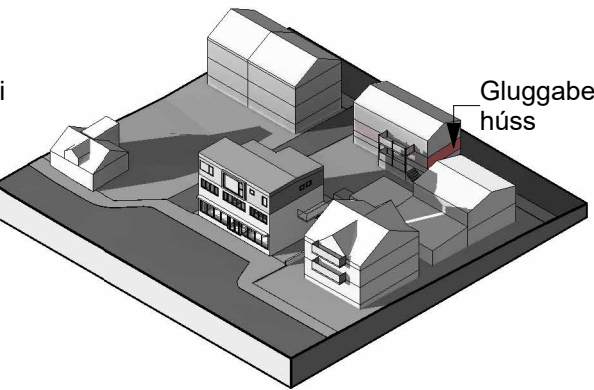
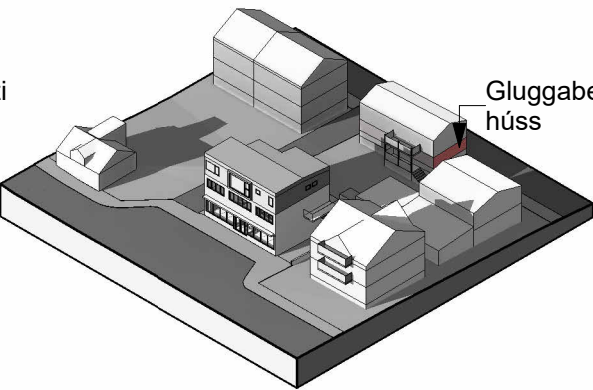
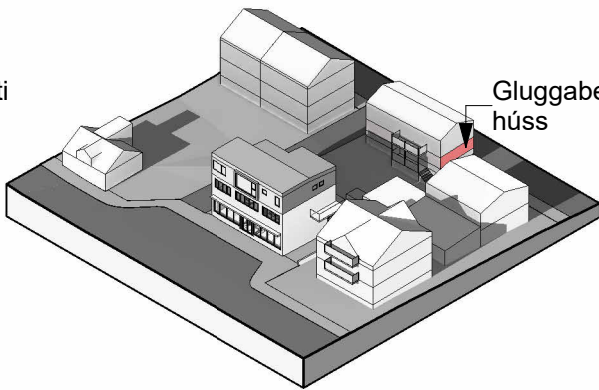
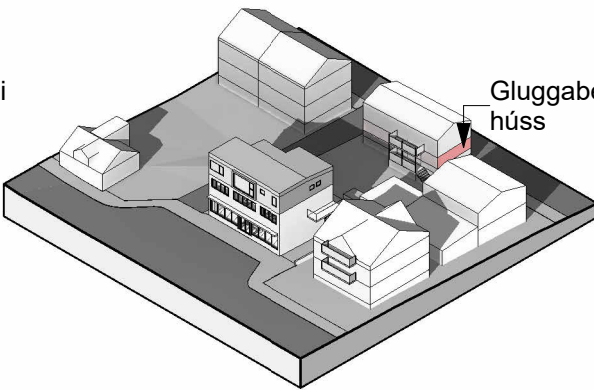
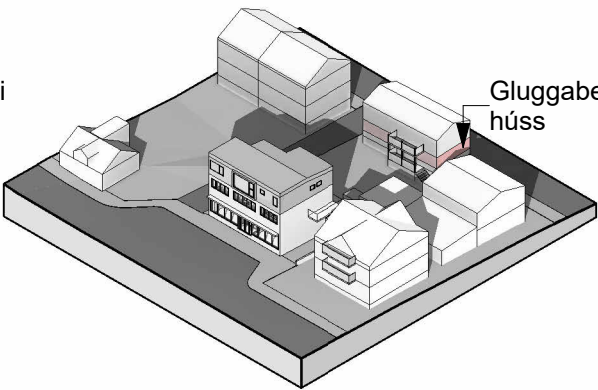
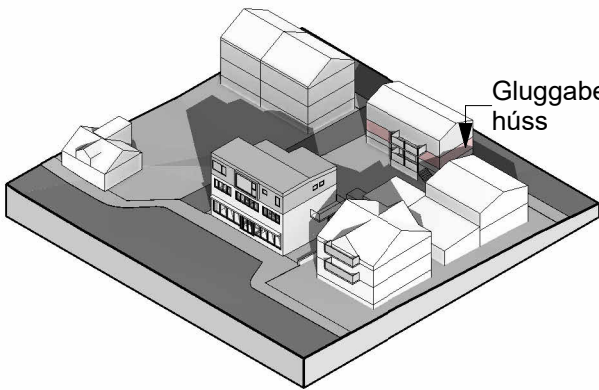
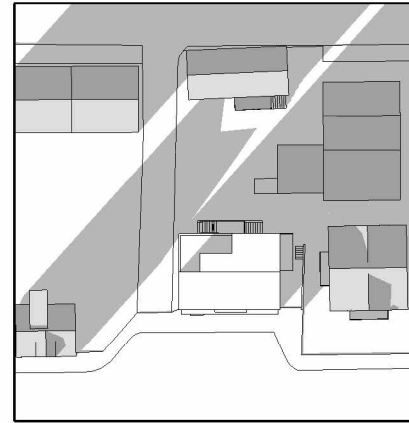
16:00



17:00



18:00



Vesturgata 42

Fyrirspurnargögn - Skuggav. 21.3

Dags.: 20.11.2025

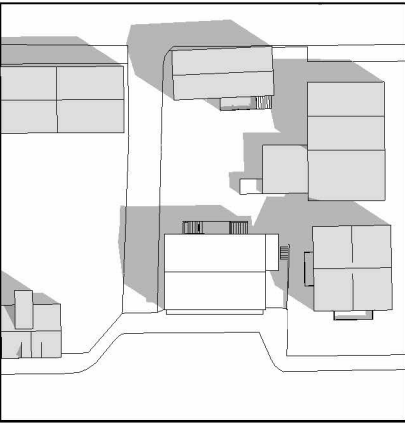
basalt
arkitektar

Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

Fyrir breytingu

21. júní

12:00



13:00



14:00



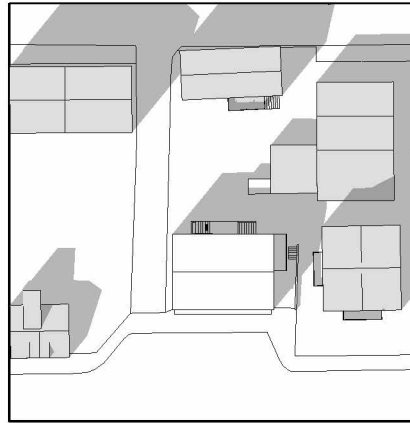
15:00



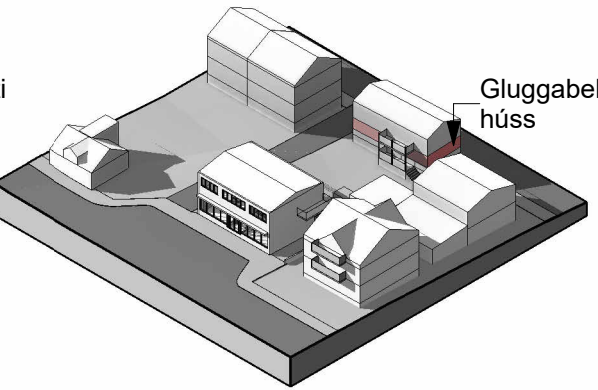
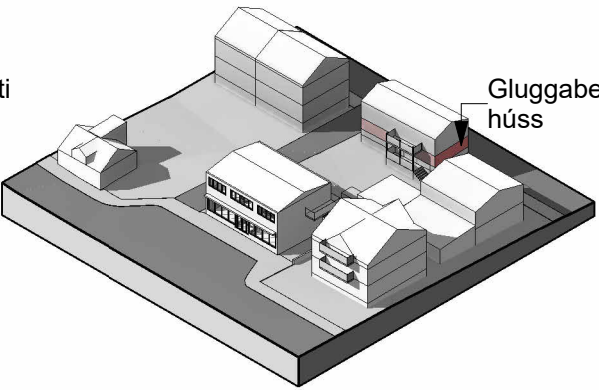
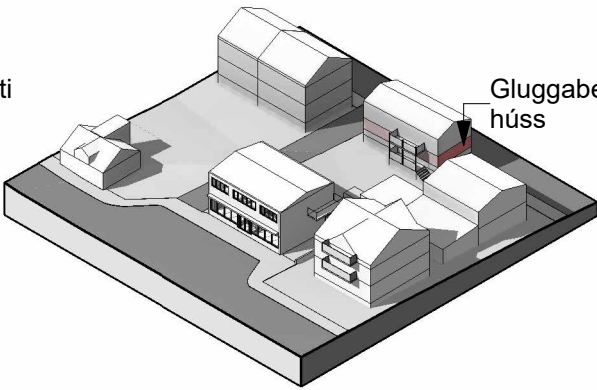
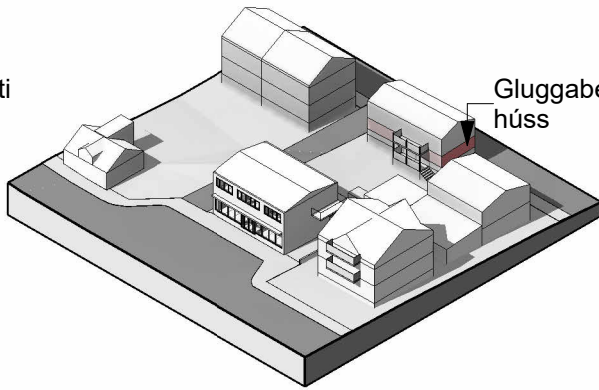
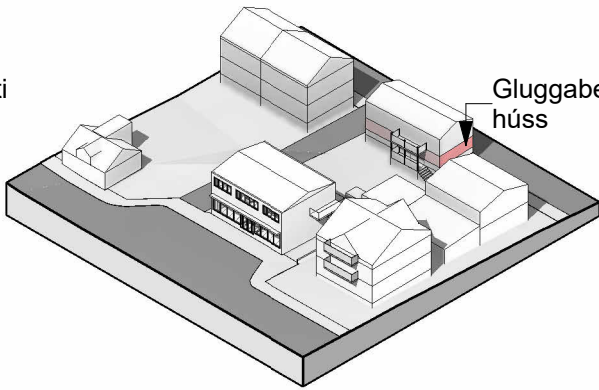
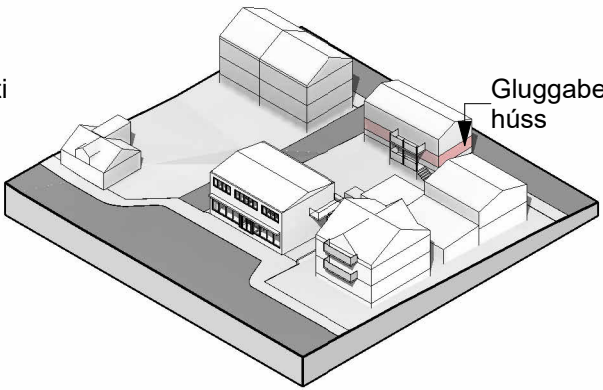
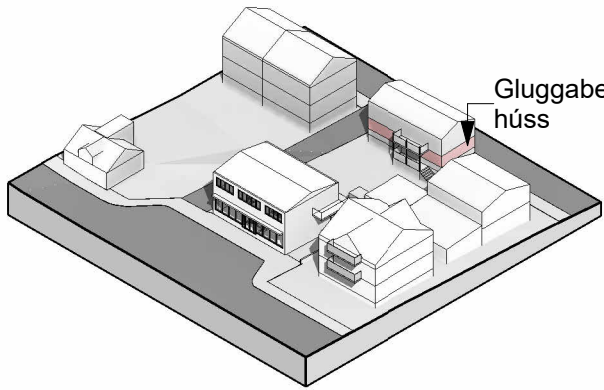
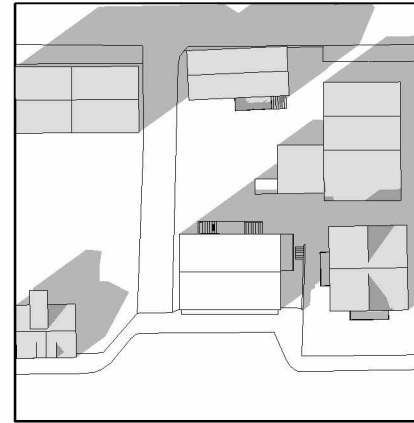
16:00



17:00

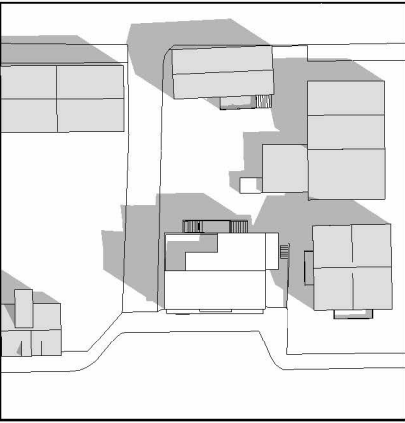


18:00



Eftir breytingu

12:00



13:00



14:00



15:00



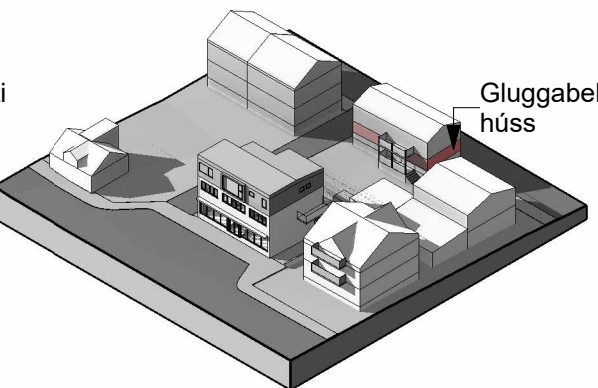
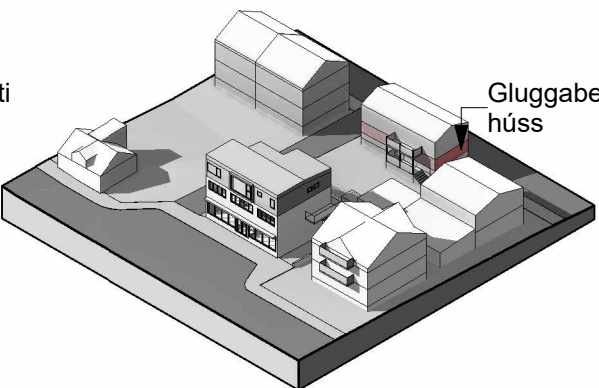
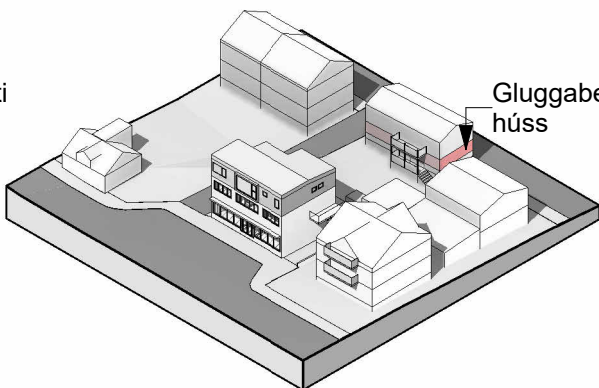
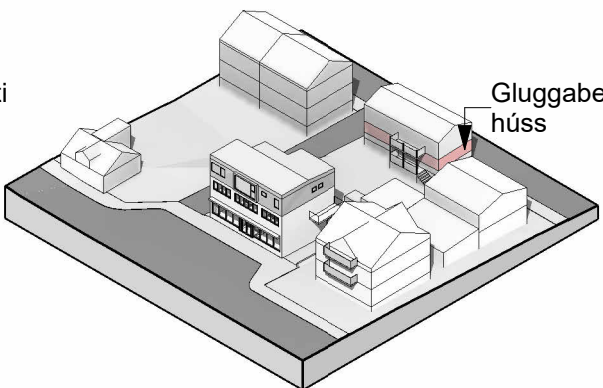
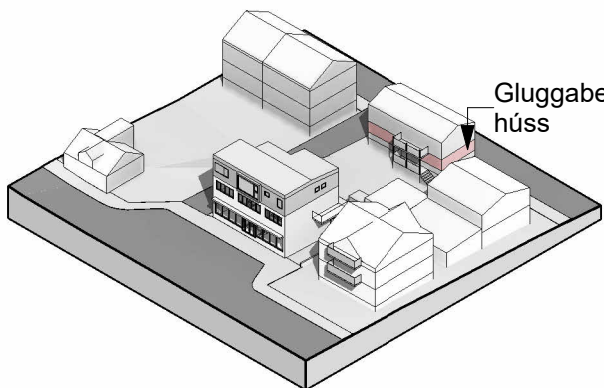
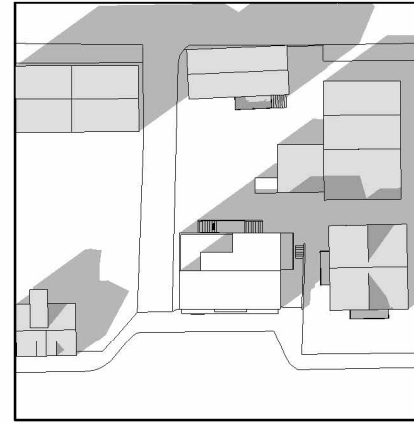
16:00



17:00



18:00



Vesturgata 42

Fyrirspurnargögn - Skuggav. 21.6
Dags.: 20.11.2025

basalt
arkitektar

Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

Vegna: Máls nr. 1638/2025, Nýlendureitur - Vesturgata 42 - USK25110316 (Grenndarkynning)

Athugasemd:

Það er þreytandi að þurfa að eyða tíma og orku enn og aftur í að sækja þetta mál og mæli ég með því að skipulagsyfirvöld neiti að taka við lítillaga breyttum umsóknum á breytingum á deiliskipulagi þegar þeim hefur verið ítrekað synjað og rök fyrir synjun eigi klárlega klárlega enn við. Aftur vil ég líka benda á að miðað við eigin reynslu sem arkitekt og umsögn annara fagaðila er það athugavert að slíkum fyrirspurnum sé ítrekað leyft að fara áfram í grendarkynningu þegar mun lítillægari rökum hefur, í minni reynslu sem og annara fagaðila, verið beitt af Reykjavíkurborg til að neita að taka umsókn um breytingu á deiliskipulagi til skoðunar.

Aftur verð ég að beita sömu rökum um að óásættanlegu skuggavarp myndi sæta af viðbótarhæð á skrifstofuhúsnæðið við Vesturgötu 42, þrátt fyrir inntök í umrædda aukahæð í N-V horni hennar. Á skýringarmynd 01 má sjá áhrif á garð okkar við Nýlendugötu 23 sem nú þegar sætir talsverðu skuggavarp af Vesturgötu 42. Helst til vex aðeins mosi á flötinni sem sést á myndinni vegna skuggans, aðeins næst húsinu okkar vex gras svo kalla meg. Viðbótarhæð á Vesturgötu 42 myndi skerða sólarljós til muna í garðinum og birtu innanhús einnig í vetrarmánuðum. Skýringarmyndin sýnir u.þ.b. sólarstöðu að sumri, skipulagsfulltrúi getur séð fyrir sér stöðu að vetri.

Skuggavarpsmyndir Basalts eru einnig óskýrar og að mínu faglega mati óásættanlegar. Ein grunnmynd (þakmynd) sem sýnir útlínu skugga að hádegi á sólarstöðum að vetri og sumri og jafndægri, saman myndi duga. Þá má klárlega sjá á grunnmynd sem sýnir skuggavarp á sólstöðum að sumri kl 13.00 sýna smærri, eða jafnstóran skugga af Vesturgötu 42 í garði Nýlendugötu 23, sem liggur talvert lægra en Vesturgata og af húsi okkar við Nýlendugötu 23 á götufleti Nýlendugötu, sem stendur jafnt húsi (sjá skýringarmynd 02). Svart á hvítu má sjá að skuggavarp er ekki nægilega vel unnið. Fyrir utan að skuggavarp á Íslandi er aldrei brattara en 45% (á sumarsólstöðum) en á skuggavarpsmynd varpar Vesturgata 42 skugga sem nemur ekki nema helming breiddar hússins sem má ekki vera á nokkrum tíma árs.

Þrátt fyrir skammarleg vinnubrögð arkitekta að umsókninni er það enn aukaatriði. Það ætti að vera öllum aðilum skýrt að það fer ekki vel á viðbót hæðar á skrifstofubyggingu við Vesturgötu 42 og höfum ég og systir mín nú verið vöruð við af 4. ólíkum nágrönnum okkar að áformum eigenda Vesturgötu 42. Þar að auki höfum við mátt þola óþægilegilegt samtal við eigendann þar sem hann gekk upp að mér og föður mínum við garðvinnu og reyndi að gera lítið úr, þá opinberum athugasemdum okkar við áform hans, stuttu áður en að fyrstu raun hans var synjað.

Ég vona innilega að hér með ljúki þessum stanslausu umsóknum og skipulagsyfirvöld sjái sér hag í að synja frekari umsóknum um aukahæð áður en farið er í grendarkynningu og að viðbótarhæð á Vesturgötu 42 brjóti á lífígæðum of margra nágranna utan þess að slík hæð passar illa inn í byggðarmynstur Nýlendureits.

Fjölskyldan Nýlendugötu 23
Ólafur Baldvin Jónsson
Guðlaug Erla Jónsdóttir
Jón Páll Baldvinsson

Höfundur: Ólafur Baldvin Jónsson

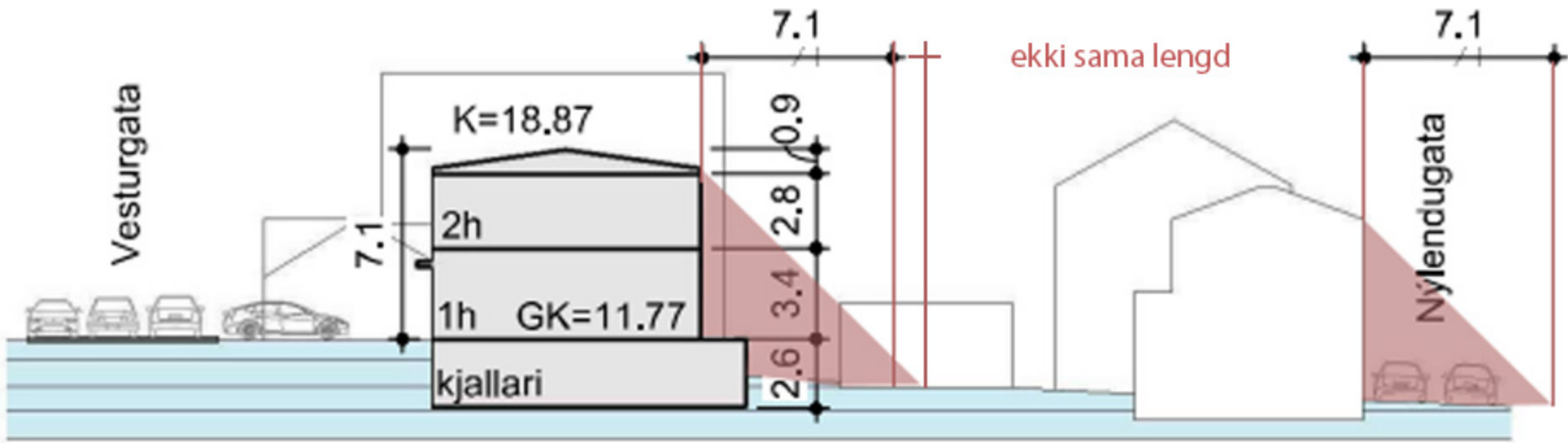
Sent inn þann: 07.01.2026

Viðhengi:

- 4.1.Vesturgata_42_Skuggavarp_Mynd_01.jpg
- 4.2.Vesturgata_42_Skuggavarp_Mynd_02.jpg

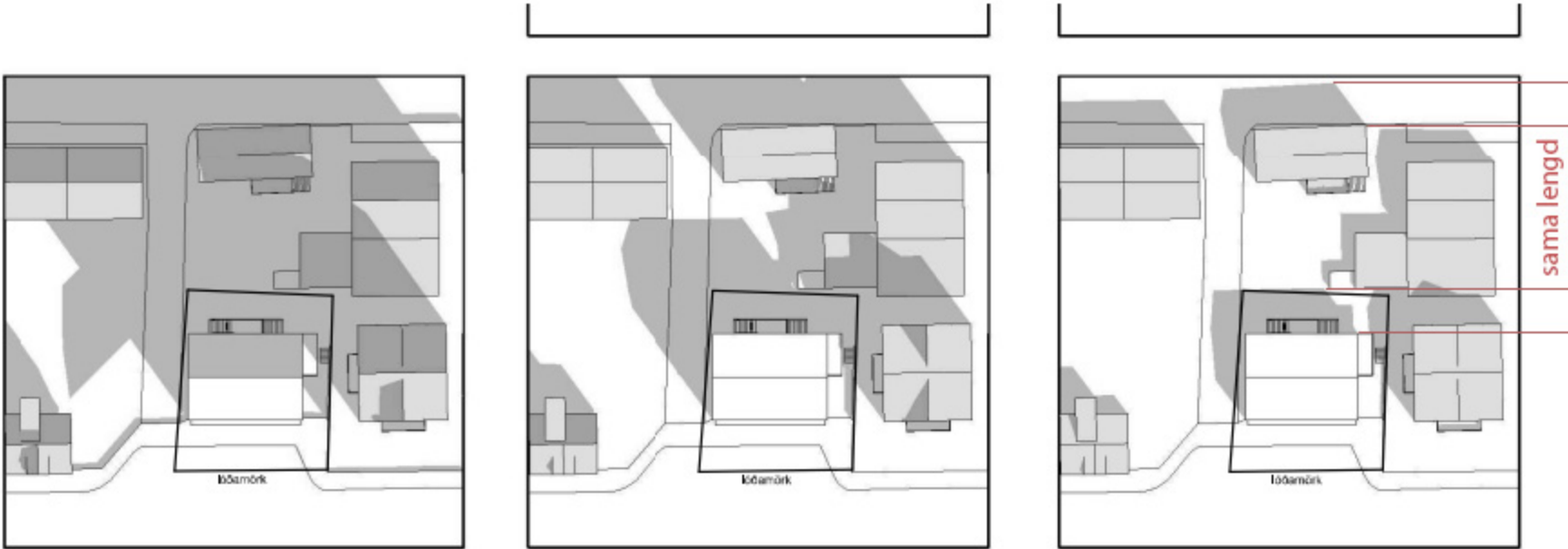


Úr umsókn unnin af Basalt arkítektum vegna
umsóknar um aukahæð á Vesturgötu 42



Fyrir breytingu

13:00



Vegna: Máls nr. 1638/2025, Nýlendureitur - Vesturgata 42 - USK25110316 (Grenndarkynning)

Athugasemd:

16.01.2026 Nýlendureitur - Vesturgata 42 - USK25110316

Umsögn:

Húsið á Vesturgötu 42 sker sig úr í götunni, í tíma og skala, þessi viðbygging hjálpar ekki byggingunni til að falla betur að byggðinni heldur þvert á móti, setur hana meira úr samhengi. Húsið er á viðkvæmum stað og á einu best varðveitta húsasvæði frá lokum 19. aldar í Reykjavík. Lindagata var það líka en henni var fórnað í Skuggahverfinu. Í tvígang hefur tillögu af þessum toga verið hafnað á grundvelli þess að skuggavarp á aðliggjandi hús og lóðir verði of mikið. Íbúar í nágrenni, bæði á Vesturgötu og Nýlendugötu töldu að málinu væri lokið. En svo kemur tillaga í þriðja sinn. Við hér á Vesturgötu 45 sem erum ská á móti V42 tökum undir með nágrönnum okkar á Nýlendugötu. Okkur er annst um götuna og hverfið en Vesturgatan var fyrsti stígurinn sem byggðist út frá Kvosinni og hét Hlíðarhúsastígur.

Okkar rök gegn því að einni hæð verði bætt ofan á húsið ásamt þaksvölum á norðvesturhorni hússins eru í nokkrum liðum:

1. **Heildarsamhengi.** Jafnvel þótt Vesturgatan sé fjölbreytt og húsin séu frá ýmsum tímum, þá hafa íbúar undanfarin ár hugað að fegurð húsa og gert þau snyrtilega upp. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur má finna skilyrði sem segir að færa þurfi sterk rök fyrir breytingum af þessum toga, hér á elsta svæði borgarinnar utan miðbæjarkvosar. Húsið á Vesturgötu 42 getur ekki beinlínis talist fagurt á að líta. Það verður bara meira áberandi og enn frekara ásýndar í götunni.

Á öðrum reit, vestan megin við okkur á Vesturgötu 45, stóð til að byggja á reitnum Bræðraborgarstíg 1 og Bræðraborgarstíg 3 byggingar sem voru kallaðar virki í umsögn hjá skipulagsfulltrúa: „Byggingu sem er „lík virki sem hrindir frá sér umhverfinu“. „Skipulagsfulltrúi fellst ekki á að færa og snúa gömlu húsi á Bræðraborgarstíg, segir gólfsíða glugga áformaðrar nýbyggingar „einhæfa“, „stóreflis“ kvisti eins og húshlið að ryðjast upp á þak og framkomnar skýringarmyndir „fráhrindandi og kaldar“. Sem betur fer tókst íbúum að vara við þessu virki. Við þurfum að standa vörð um götumyndina og að ekki sé leyft eitt hér og annað þar sem síðan endar ekki vel. Vesturgata tilheyrir svæði sem fellur undir hverfisvernd, þar sem markmiðið er: „Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi, varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg einkenni.“ Það þarf sterk rök og ástæður til að breyta hlutum. Það er ekki gert í þessu tilfelli. Þarna er kjallari og tvær hæðir. Það þarf ekkert meira.

Lykilorð: götumynd, fagurfræði, hverfisvernd.

2. **Álag.** Það er álag á hverfinu. Nýbúið að byggja á Héðinsreit. Stórkarlalega uppbygging er hafin á Vesturbugt og svo á eftir að ákveða hvað gera á við Bræðraborgarstíg 1-3.

3. **Útsýni.** Bygging þriðju hæðar skerðir útsýni frá Vesturgötu 41 og Vesturgötu 45.

4. **Tvöföld synjun.** Tvívegis hefur skipulagsfulltrúi hafnað svipuðu erindi um þriðju hæð á Vesturgötu 42. Það er ekki gott fordæmi að leyfa það í þriðju tilraun. Það yrði hvetjandi fyrir aðila að halda bara áfram, senda inn tillögur aftur og aftur þangað til þær eru samþykktar. Það eru heldur ekki góð skilaboð til nágretta V42 eða að sterk rök þeirra gildi bara um stund, fjari út og verði að lokum ekki metin gild. Er ekki hægt að treysta niðurstöðunni? Hve oft þarf að leggja það á íbúa að skrifa umsagnir. Skilaboð berast um að tillögu hafi verið synjað en svo kemur tillagan árlega fram þangað til hún er samþykkt?

5. **Skuggavarp** á nágretta á Nýlendugötu. Við tökum undir umsögn sem var birt 7.1.26 í Skipulagsgátt.

Niðurstaða: Við leggjumst alfarið gegn þessari breytingu á deiliskipulagi fyrir Vesturgötu 42

Íbúar á Vesturgötu 45

Friðbjörg Ingimarsdóttir

Gunnar Hersveinn

Elna Katrín Jónsdóttir

Jón Ingi Hannesson

Erla Þórarinsdóttir

Íbúi Vesturgötu 44A:

Gísli Magnússon

Höfundur: Gunnar Hersveinn Sigursteinsson

Sent inn þann: 16.01.2026

Vegna: Máls nr. 1638/2025, Nýlendureitur - Vesturgata 42 - USK25110316 (Grenndarkynning)

Athugasemd:

Reykjavík 21. ágúst 2024

Efni: Nýlendureitur – Vesturgata 42 – USK25110316

Við tökum undir með Ólafi Baldvini Jónssyni, Það er þreytandi að þurfa að eyða tíma og orku í að sækja þetta mál enn einu sinni. Málinu hefur þegar verið hafnað í tvígang og er nú lagt fram með minniháttar breytingu, því höfum við ákveðið að leggja fram sömu umsögn með minniháttar breytingum.

Máli nr. 939/2024, var hafnað með vísan í skuggavarp á nærliggjandi lóðir og hús, máli nr. 35/2025 var sömuleiðis hafnað með vísan í skuggavarp á nærliggjandi lóðir og hús. Austurstafn hússins er nær óbreyttur milli breytingartillaga, fyrir utan vægan þakhalla og hefur því nær óbreytt skuggavarp á Vesturgötu 40. Áfram er gert ráð fyrir að byggja eina hæð ofan á tveggja hæða hús í hverfi sem skv. deiliskipulagi er gert ráð fyrir 1-2 hæða húsum með risi og mænispaki. Hér er ekki verið að tala um ris heldur heila hæð sem óumflýjanlega mun koma til með að auka skuggavarp á nærliggjandi hús og lóðir. Eins og áður leggjum við áherslu á að gögnin sýna mjög takmarkað skuggavarp þar sem eingöngu er miðað við 3 dagsetningar. Auk tveggja mynda sem sína tvær tímasetningar 21. apríl. Hins vegar er vert að hafa í huga að aðrir dagar í árinu eru einnig mikilvægir. Meðfylgjandi má sjá sólsetur 7. ágúst 2024 sem sýnir áhrifin mjög skýrt (mynd 1). Einnig mynd af svölum á annari hæð frá 19. ágúst 2024 (mynd 2).

Ég verð að vera ósammála svari hönnuða við síðustu skrifum mínum, þeir rita: “Hækkun hússins um 2,5 metra mun hafa óveruleg áhrif á vestur svalir síðdegis í ágúst O.s.frv..vísa hér í niðurstöðu máls nr. 35/2025 19. júní 2025. Það sést greinilega á meðfylgjandi ljósmyndum að hækkun hússins mun koma til með að hafa áhrif á skuggavarp á svalir í ágúst eins og sést reyndar greinilega á skuggavarps myndum sem fylgdu svari hönnuða (mynd 3).

Skipulagsfulltrúi hefur áður lagt til að breytingu yrði hafnað með vísan í aukið skuggavarp á aðliggjandi hús og lóðir eftir breytingu. Mælt var til þess að endurskoða hönnun “m.a. í breyttu þakformi hússins, minnki skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Sýna skal fram á ítarlegri skuggavarps greiningar henni til stuðnings m.a. á vesturhlíð hússins að Vesturgötu 40. Lausnin má ekki auka skuggavarp á dvalarsvæði nærliggjandi lóða frá mars fram í september”. Við teljum þessi skilmerki ekki uppfyllt og sjáum því ekki hvernig hægt væri að samþykkja tillöguna í óbreyttri mynd.

Mynd 4. sýnir sömuleiðis skýrt hve veruleg áhrifin af byggingunni kæmu til með að vera á útsýni af svölum og í gegnum glugga sem snúa í vestur, á þriðju hæð Vesturgötu 40.

Íbúar og eigendur að Vesturgötu 40 fara ekki ofan af því að framkvæmdir við Vesturgötu 42 komi til með að rýra söluverðmæti eigna sinna sérstaklega á efri hæðum og er það byggt á mati fasteignasala. Þrátt fyrir að skipulagsfullrúi hafi ekki verið á sama máli til þessa.

Húsfélagið Vesturgötu 40 mótmælir fyrirhuguðum byggingaframkvæmdum á lóðinni við Vesturgötu 42 og krefst þess að fallið verði frá fyrirhuguðum byggingaframkvæmdum.

Virðingarfyllst,
Björn Vilhelm Ólafsson,
fh. Húsfélagsins Vesturgötu 40.

Höfundur: Björn Vilhelm Ólafsson

Sent inn þann: 16.01.2026

Viðhengi:

- 6.1.Mynd 3.png
- 6.2.Mynd 2.jpg
- 6.3.Mynd 4.png
- 6.4.Mynd 1.jpg



Skuggavarp 19. ágúst kl 17:10



Skuggavarp 19. ágúst kl 18:40
Fyrir breytingu



Skuggavarp 19. ágúst kl 18:40
Eftir breytingu

18:40

19. Ágúst 2024





18:11
7.ágúst 2024



19:09



20:07



20:48





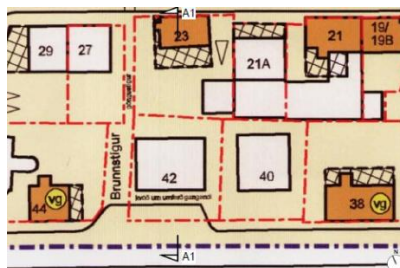
Reykjavík, 17. mars 2026
USK25110316

Vesturgata 42 – Breyting á deiliskipulagi – umsögn eftir grenndarkynningu

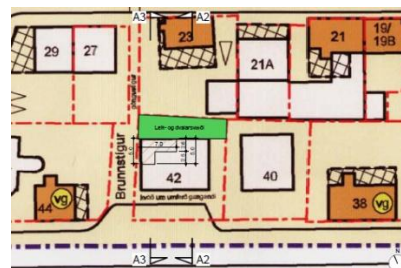
Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að umsókn BASALT arkitekta ehf., dags. 20. nóvember 2025, um breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 42 við Vesturgötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að einni hæð verður bætt ofan á húsið og verður hin nýja hæð sjálfstæð íbúð í séreign, á þriðju hæð verður bætt við þaksvölum á norðvesturhorni hússins, bílastæðum á lóð verður fækkað úr 5 í 4 og verður eitt stæðanna sérstaklega ætlað hreyfihömluðum, á norðausturhluta lóðarinnar verður komið fyrir 5 hjólastæðum og verður staðsetning sorps á norðausturhluta lóðar í sorptunnuskýlum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum BASALT arkitekta ehf., dags. 20. nóvember 2025. Tillagan var grenndarkynnt frá 12. desember 2025 til og með 16. janúar 2026. Athugasemdir bárust.



AR 2040



Deiliskipulag í gildi



Tillaga að breytingu

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 tilheyrir lóðin og byggingin á Vesturgötu 42 borgarhluta 1. Vesturbær og er hluti af Framnes - Íbúðarbyggð

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, Nýlendureitur, staðgreinireitur 1.115.3, samþykkt í borgarráði 8. september 2007 ásamt síðari breytingum.



Reykjavík

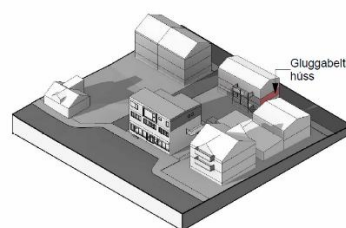
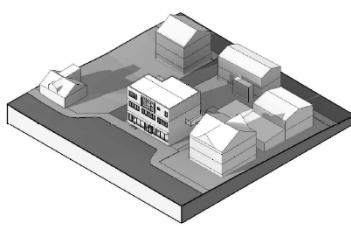
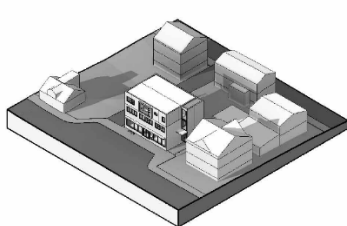


Umsögn

Fyrir liggja umsagnir vegna fyrirspurna, annars vegar fyrir hækkun um eina hæð í fyrirspurn frá 30. júní 2020 þar sem jákvætt var tekið í að hækka þak í rispak, sambærilegt því sem um gerist í nágrenninu.

Hins vegar er fyrirspurn frá 7. október 2022 um hækkun húss um eina hæð fyrir íbúðir fékk þá einnig jákvætt svar um hækkun og mælst til þess að breyta þyrfti deiliskipulagi vegna þess.

Í framhaldi fyrri umsagna var sótt um deiliskipulagsbreytingar á húsinu sem hafa nú verið grenndarkynntar þrívægis og synjað tvisvar. Frágangur á hækkun hefur tekið breytingum milli kynninga, út frá athugasemdum og til að minnka áhrif á nálægða byggð.



Fyrsta kynning 2024

Önnur kynning 2024

Núverandi kynning 2025

Allar myndir teknar úr kynningum fyrir skuggavarp að jafndægri (21. mars) klukkan 16:00

Seinasta tillaga að hækkun húss tekur þá útskot aukalega frá fyrri tillögu á norðurhlið húss ásamt því að lækka leyfilegan þakkóta á norðurhliðinni niður um 54cm. Þessar breytingar hafa verið gerðar í framhaldi af fyrri umsóknum til að minnka áhrif vegna skuggavarps, þá sérstaklega á hús norðan við lóð.

Deiliskipulagsbreytingin var grenndarkynnt frá 12. desember 2025 og til og með 16. janúar 2026 og bárust athugasemdir frá þremur aðilum:

1. Ath. Ólafs Baldvins Jónssonar
2. Ath. Gunnars Hersveins Sigursteinssonar
3. Ath. Björns Vilhelms Ólafssonar

1. Ath. Ólafs Baldvins Jónssonar

Athugasemdir:

Ólafur, fyrir hönd fjölskyldunnar við Nýlendugötu 23, gagnrýnir endurteknar kynningar á breytingum vegna hækkunar hússins við Vesturgötu 42 og vill meina að breytingar séu ekki nægar milli kynninga til að réttlæta endurteknar kynningar. Ólafur hvetur þá til að umsókn verði synjað og að ekki verði frekari kynningar á sama erindi.

Aukið skuggavarp vegna auka hæðar telur Ólafur að sé óásættanlegt vegna áhrifa á garð og íbúðarhús við Nýlendugötu 23. Ásamt því er skuggavarp sem lagt er inn með deiliskipulagi gagnrýnt og efast Ólafur um hversu áreiðanleg gögn hönnuða deiliskipulags séu og vinnubrögð við gerð deiliskipulagsins gagnrýnd. Ólafur telur að áætluð viðbótarhæð fari ekki vel að húsinu og passi ekki í byggðarmynstur hverfisins.



Reykjavík



Svör:

Kynningar á skipulagsgátt eru hluti af því samráði sem nýtt er við kynningu breytinga til almennings og hefur verkefnið tekið töluverðum breytingum út frá þeim athugasemdum sem komið hafa fram þar í gegn. Núverandi breytingar hafa reynt að takmarka þau áhrif skuggavarps út frá fyrri kynningu með því að lækka þakant sem varpar skugga norður með húsi um 54cm ásamt því byggingarmagn norðanmegin á húsi hefur verið minnkað. Með þessum breytingum er búið að minnka áhrif á nærliggjandi hús og var því talið tilefni til að grenndarkynna erindið aftur.

Skuggavarpsgreining hönnuða hefur verið rýnd og ekki er talin ástæða til þess að efast um gögn þeirra. Hefðbundið skuggavarp í ofanmynd fylgir uppdráttum en einnig ítarlegri gögn sem sýna áhrif á nálæg hús í þrívídd og sýna vel þróun skuggavarps á mikilvægum tímum árs. Út frá skuggavarpsgögnum er að sjá að áhrif á nálægða byggð er einhver þrátt fyrir jákvæðar breytingar með seinustu breytingum. Áhrif á vistarrými Nýlendugötu 23 hafa minnkað og tóku seinustu breytingar sérstaklega tilliti til þess, en í gildandi deiliskipulagi er byggingarreitur til suðurs við Nýlendugötu 23 á lóð sem aukið skuggavarp mun einnig rýra notkunarmöguleika við. Því verða áhrif vegna aukins skuggavarps meiri og rýrir skuggavarp mögulega þær uppbyggingar sem Nýlendugata 23 á rétt á samkvæmt deiliskipulagi.

Sé horft til viðauka aðalskipulags og nýlega útgefinnar borgarhönnunarstefnum er gert ráð fyrir því að hús séu ekki hærri en tvöföld vegalengd að aðliggjandi húsi norðan við hús sem er hér Nýlendugata 23. Með það í huga og sé horft til þess að Nýlendugata 23 stendur lægra í landi er heildarhæð hússins við Vesturgötu 42 komin nokkuð yfir þessi viðmið með breytingunum og því væri aukið skuggavarp orðið of mikið á lóð miðað við þær forsendur.

Það sem bregður helst frá byggðarlagi er þá að nálæg hús og útgangspunktur gildandi deiliskipulags er að hús séu 1-2 hæðir með risi eða mænisþaki og þá hámarkshæð veggja 7 metrar og hámarkshæð þaks 10 metrar. Auglýst tillaga fer ekki eftir því uppleggi þó að hún sé undir hámarkshæð að götu fyrir þakhæð. Viðbyggingin er þó augljós viðbót við núverandi hús og í takt við tíðaranda sinn sem er t.a.m. upplegg leiðbeininga hverfisskipulags í kaflanum „Einbýlishús - Breytingar, viðbyggingar og þróun einbýlishúsa“ sem gjarnan er notað til viðmiða fyrir samsvarandi breytinga, einnig utan hverfisskipulags. Miðað við fyrri áhyggjur af skuggavarp og þegar litið er á hús miðað við garð frekar en götu er tillaga þá ef til vill að hverfa of langt frá gildandi deiliskipulagi og hægt að fallast á að það sé ekki í takt við byggðarmynstur hverfissins.

2. Ath. Gunnars Hersveins Sigursteinssonar

Athugasemdir:

Gunnar, fyrir hönd íbúa á Vesturgötu 45 og 44A, gagnrýnir áætlaðar breytingar, sérstaklega með tilliti til þess að tillaga falli illa að byggðarlagi á viðkvæmum stað í Borginni. Honum til stuðnings er bent á að það þurfi að liggja fyrir sterk rök fyrir breytingum skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur og að viðbót sé ekki við hæfi, hvorki útlitslega, né sé þörf á hækkun hússins.

Önnur atriði sem Gunnar telur upp eru álag á hverfið vegna annarra framkvæmda, skerðing útsýnis, tvöföld synjun fyrri kynninga vegna sömu stækkunar og skuggavarps sem lendir á Nýlendugötu 23.



Reykjavík



Svör:

Vísað er í svör til Ólafs hér að framan með tilliti til byggðarmynsturs. Varðandi aðalskipulag er húsið þó ekki verndað og hvetur aðalskipulagið á sama tíma til fjölgun íbúða innan gróins hverfis sem væri alveg forsenda til uppbyggingar.

Aðrar framkvæmdir innan hverfis og skerðing útsýnis hefur ekki áhrif á afstöðu skipulagsfulltrúa til deiliskipulagsbreytinga og er við slíku að búast í borgarumhverfinu. Fyrri synjanir á þessu erindi hafa leitt til breytinga sem er frekar virkt samráð í málinu en einnig er vísað í svör til Ólafs hér að ofan vegna þeirra sömuleiðis.

3. Ath. Björns Vilhelms Ólafssonar

Athugasemdir:

Björn, fyrir hönd Húsfélagsins Vesturgötu 40, gagnrýnir endurteknar kynningar og telur að breytingar sé ekki nægar til endurkynningar, sérstaklega með tilliti til Vesturgötu 40. Austurhlið hússins sé lítið breytt og valdi því óbreyttu skuggavarp á húsið að kvöldi til á sumrin ásamt skerðingu á útsýni. Með vitnun í fyrri afgreiðslu er ekki talið að núverandi breytingar séu til að minnka áhrif á Vesturgötu 40 og rýrist verðmæti þeirrar eignar þess vegna.

Svör:

Breytinga á núverandi uppdrætti breyta vissulega litlu með tilliti til áhrifa á Vesturgötu 40, en áhrif þess skuggavarps sem verður voru þá talin ásættanleg við fyrri afgreiðslu máls. Vísað er á svör til Ólafs hér að ofan með tilliti til endurtekinna kynninga.

Aukið skuggavarp er á kvöldin að sumri til og það rými sem aukið skuggavarp nær til er með góðar suðursvalir að auki. Við fyrri afgreiðslur var aukið skuggavarp ekki talið of íþyngjandi. Form aukahæðarinnar hefur þó óþarfleg áhrif á bæði skuggavarp og útsýni á Vesturgötu 40 sem væru vissulega minni ef viðbygging væri innan deiliskipulags og því ástæða til að taka tillit til athugasemdarinnar.

Með hækkun húsa er iðulega við því að búast að einhver skerðing verði á útsýni í þéttbýli.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á breytingu deiliskipulags út frá núverandi hugmyndum.
- Skuggavarp er of mikið á lóð og byggingarreit við Nýlendugötu 23.
- Breyting á húsi bregður of mikið frá uppleggi deiliskipulags og viðmiðum með aðalskipulagi og borgarhönnunarstefnu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri



Reykjavík