



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

13-11-2024 09:26

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

6606091050

Fyrirtæki

BASALT arkitektar ehf.

Netfang

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Veldu annað hvort

Greiðandi er einstaklingur

Nafn greiðanda

Halldóra Kristjánsdóttir

Kennitala greiðanda

Netfang greiðanda

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Vesturgata 42

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Breytingin felur í sér að einni hæð með einni íbúð verður bætt við húsið og hækkar það um 2.5 metra og verður samtals 9.6 metra hátt, kjallari frátalinn. Þaksvölum verður bætt við á norðvestur horni húss á 3. hæð til að uppfylla kröfur um flóttaleiðir. Málið var lagt áður fyrir s.l. sumar og nú er búið að bregðast við athugasemdum sem þá bárust, sjá fylgigögn

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Já

Hvaða veitufyrirtæki?

Veitur

Fylgigögn

Uppdrættir

2222_Vesturgata 42 _Deiliskipulagsbreyting 2024_11_12.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

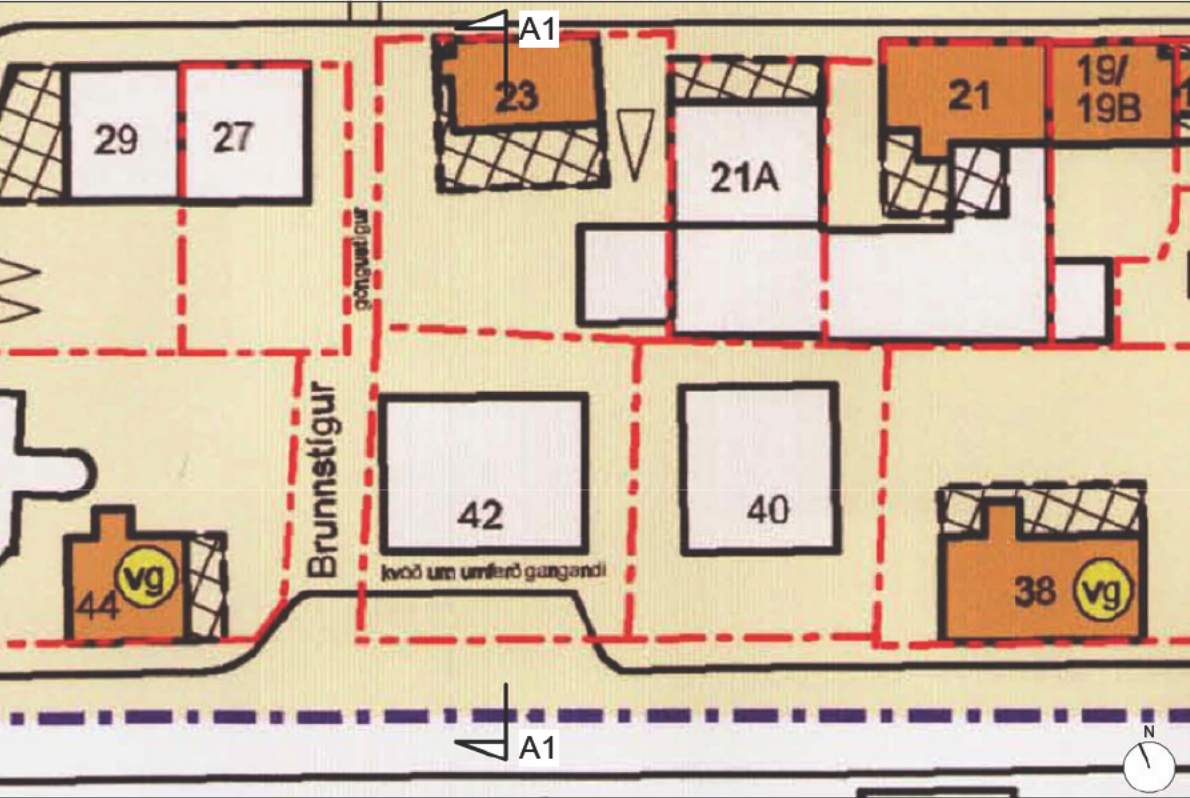
Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

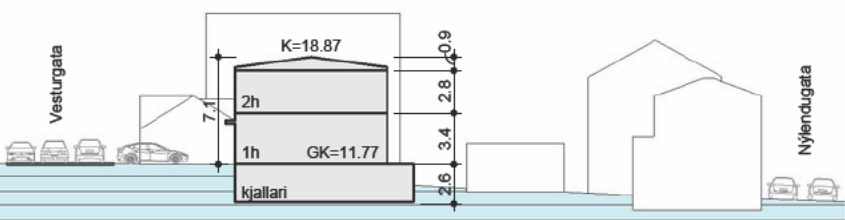
Önnur gögn

2222_Vesturgata 42 _Vi_br_g_ vi_ athugasemdum.pdf

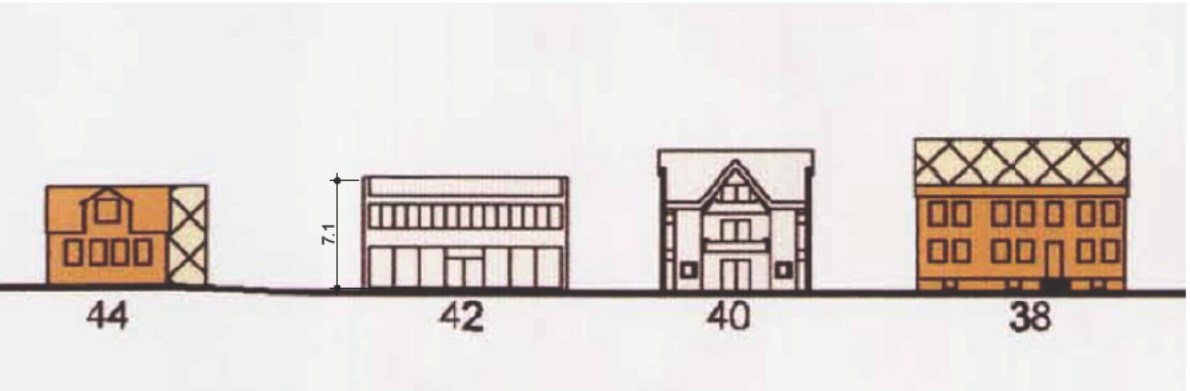
NÝLENDUREITUR. DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA VESTURGÖTU 42



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.

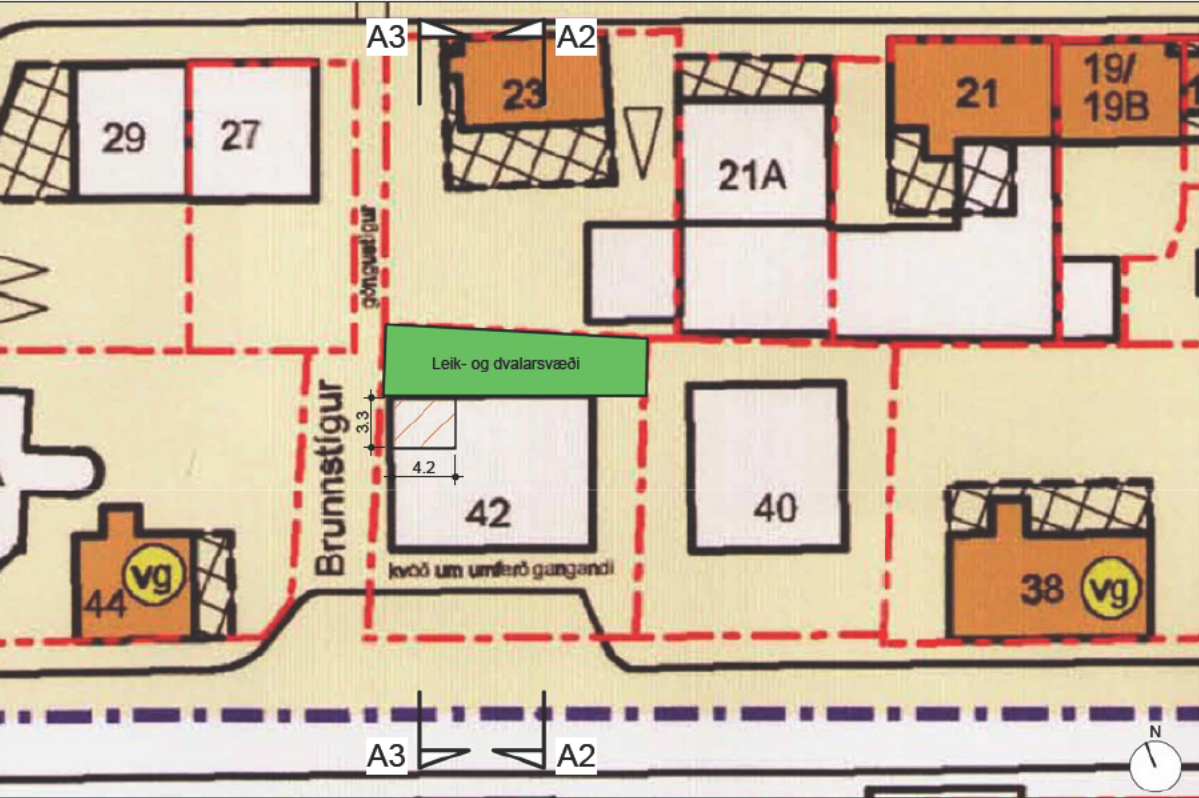
1. Lýsing á deiliskipulagi

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.

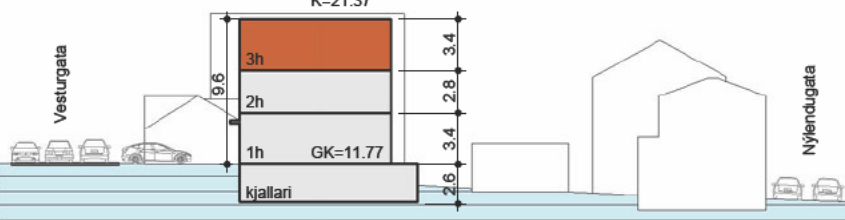
1.1 Mörk skipulagssvæðis, eignarhald á landi
Norðurmörk deiliskipulagssvæðisins eru um lóðarmörk byggðar sunnan megin við Mýrargötu. Vesturmörk liggja um Seljaveg. Suðurmark liggja um vesturgötu. Austurmörk eru um Ægisgötu. Landið er í eigu Reykjavíkurborgar og einkaaðila.

2. Skipulagsskilmálar

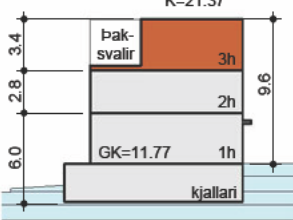
2.4 Hæðir húsa
Á skipulagssvæðinu er gert ráð fyrir 1-2 hæða húsum með risi og mænispaki hvort heldur sem um er að ræða aðflutt hús eða nýbyggingar. Hámarks vegg hæð er 4.5- 7.0 metrar og hámarks þakhæð húsa er 7.5-10.0 metrar.



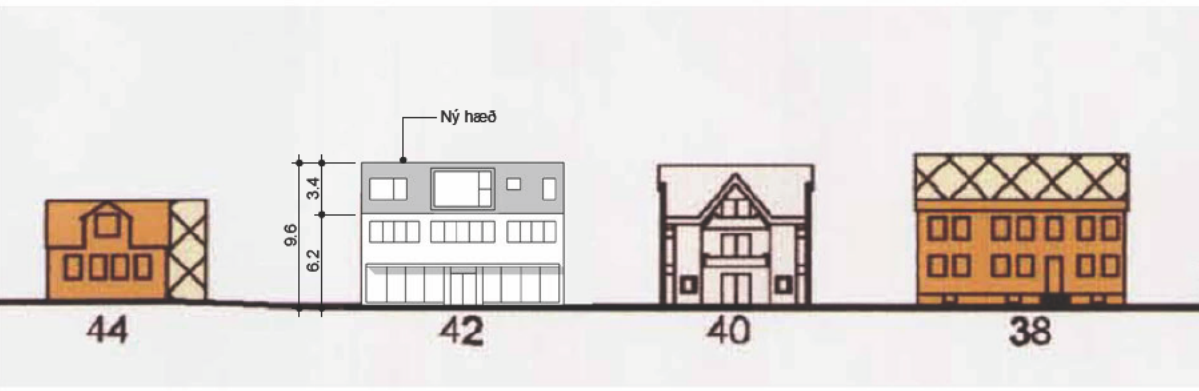
TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI, M 1:500



Snið A2, M 1:500



Snið A3, M 1:500



Vesturgata til norðurs - götumynd eftir breytingar

BREYTINGAR
Breytingin felur í sér að einni hæð verður bætt við húsið og hækkar það um 2.5 metra og verður samtals 9.6 metra hátt, kjallari frátalinn. Þakið verður einhalla með lágmarkshalla 1:40.

Þaksvölum verður bætt við á norðvestur horni húss á 3. hæð til að uppfylla kröfur um flóttaleiðir. Lágmarksstærð svala er 3.3m x 4.2m.

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.

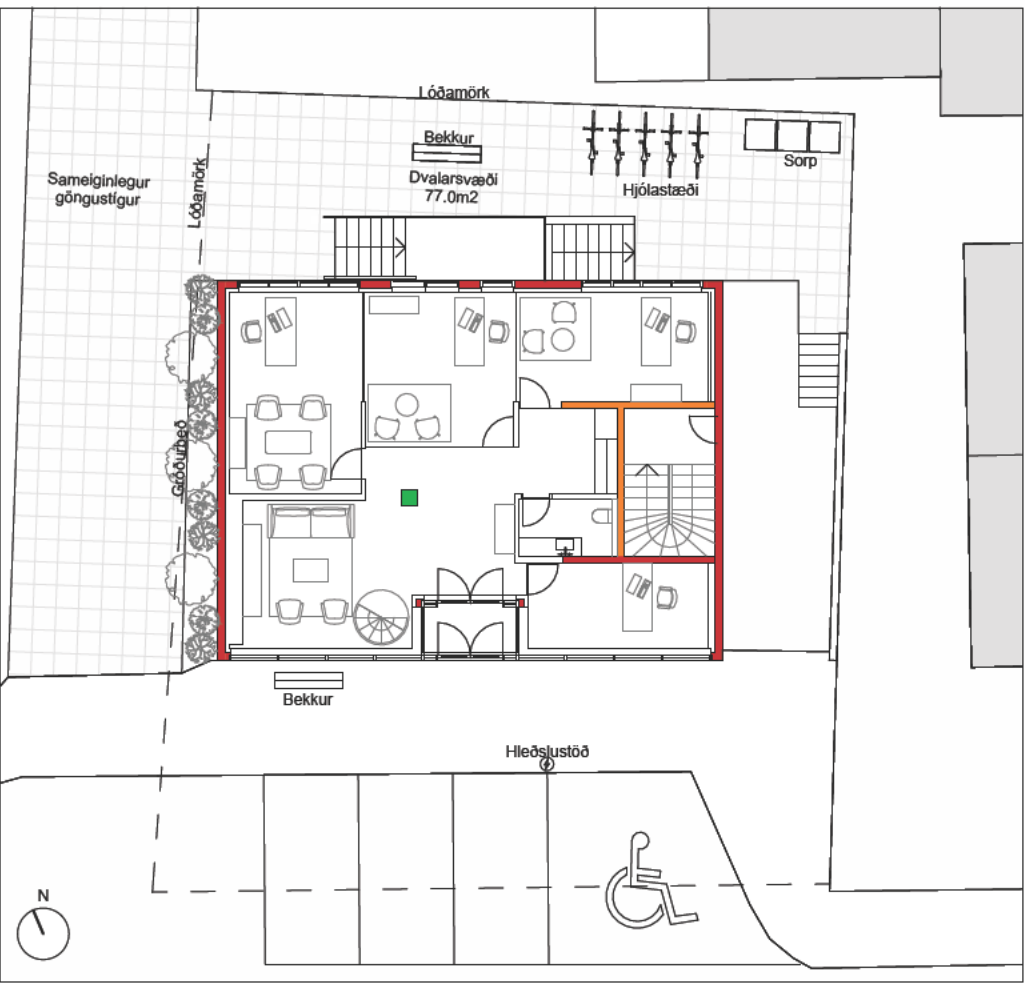
LÓÐ
Meðfram húsi á vesturhlíð verður gróðurbeð. Setbekkjum og hjólastæðum verður komið fyrir á hellulögn. Sjá nánar greinagerð höfundar

SAMGÖNGUR
Göngufjarlægð er í almenningssamgöngur eins og strætó.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI
Á lóð verða 4 bílastæði, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. 5 hjólastæði verða á norðausturhluta lóðar. Fjöldi þessi er samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða.

SORP
Staðsetning sorps verður á norðausturhluta lóðar í sorptunnuskýlum.

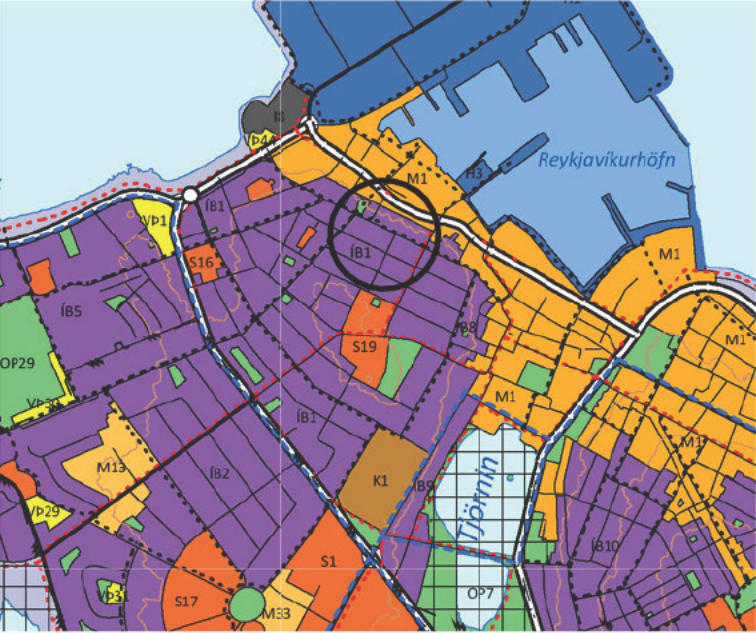
Gildandi skipulagsskilmálar gilda að öllu öðru leyti áfram óbreyttir.



Afstöðumynd, M 1:200

Skilmálatafla

Fyrir breytingu	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m ²	Skrifstofa heildar m ²	Helidarstærð húss m ²	Lóðarstærð m ²	Nýtingar hlutfall	Bílastæða skrá	Hjólastæða skrá
	Skrifstofur/íbúðir	1	195,8	195,3	391,1	362,0	1,08	5	0
Eftir breytingu	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúða	Íbúðir heildar m ²	Skrifstofa heildar m ²	Helidarstærð húss m ²	Lóðarstærð m ²	Nýtingar hlutfall	Bílastæða skrá	Hjólastæða skrá
	Skrifstofur/íbúðir	2	308,1	195,3	504,4	362,0	1,39	4	5



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

Blaðstærð: A2
Blaðsíða: 1 af 3
Dags.: 11. 11. 2024

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

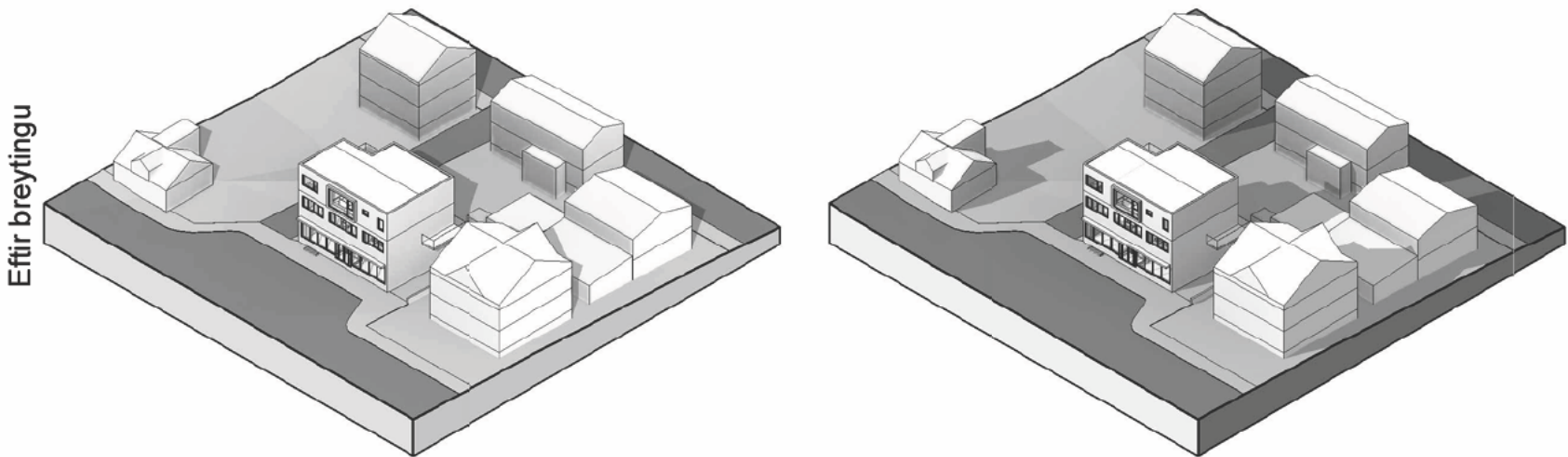
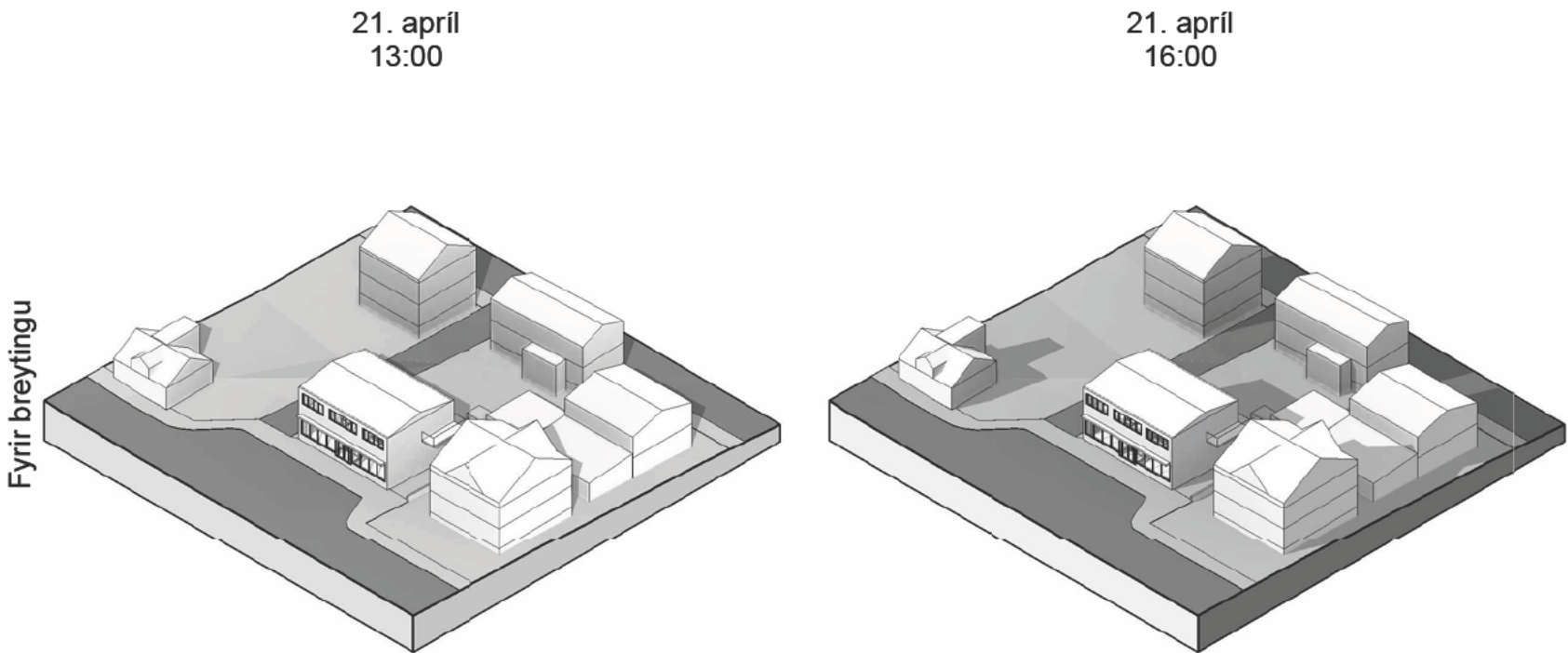
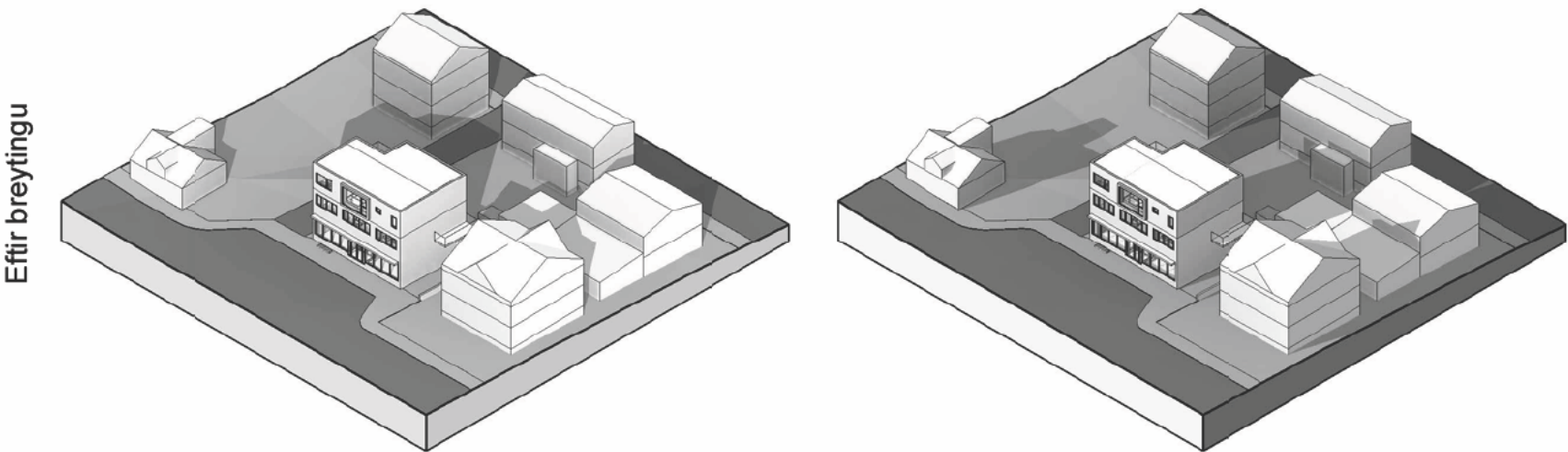
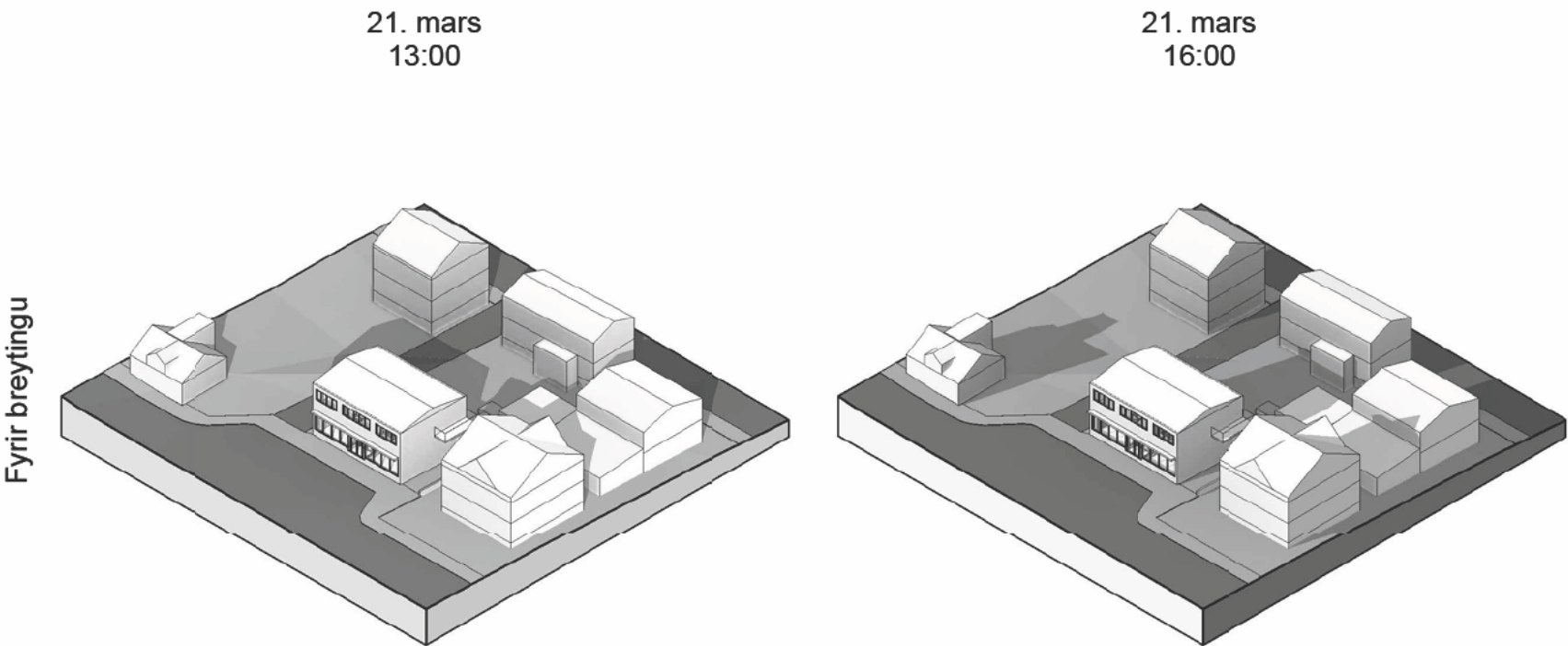
Vesturgata 42, Reykjavík

Bláðastærð: A2
Bláðsiða: 2 af 3
Dags.: 11. 11. 2024

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

Bláðastærð: A2
Bláðsíða: 3 af 3
Dags.: 11. 11. 2024

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

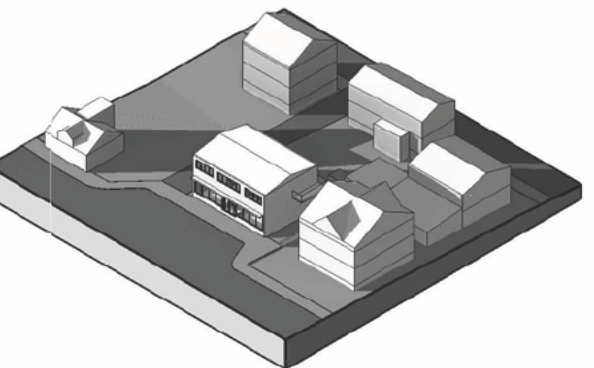
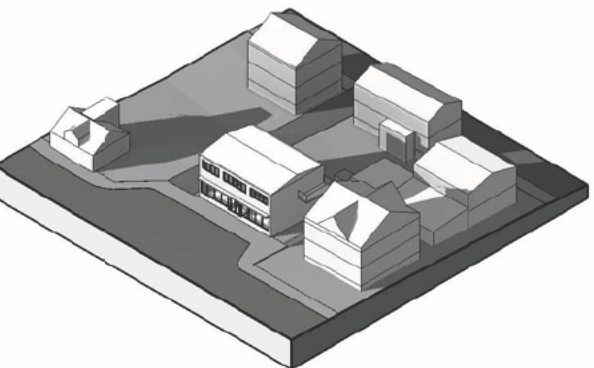
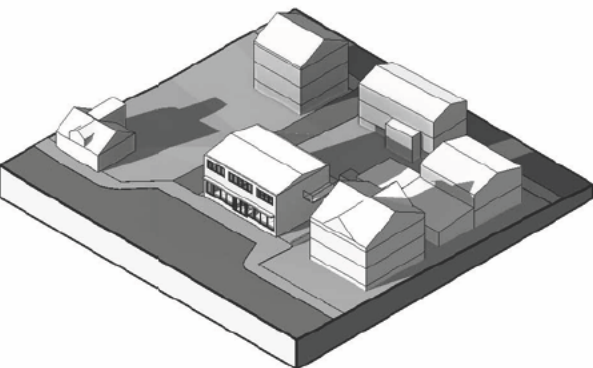
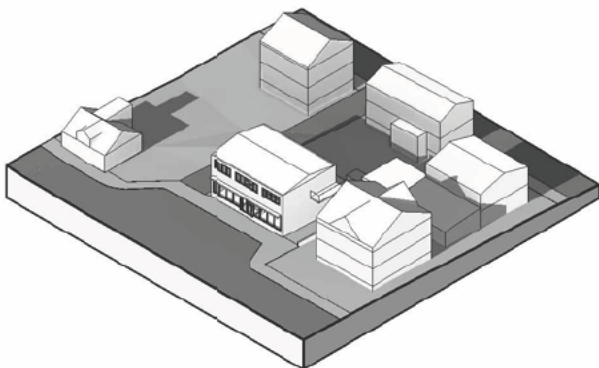
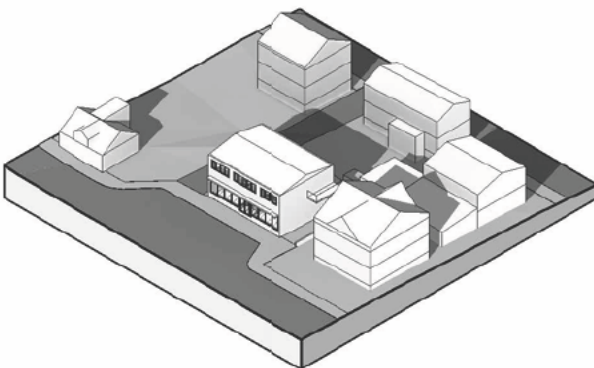
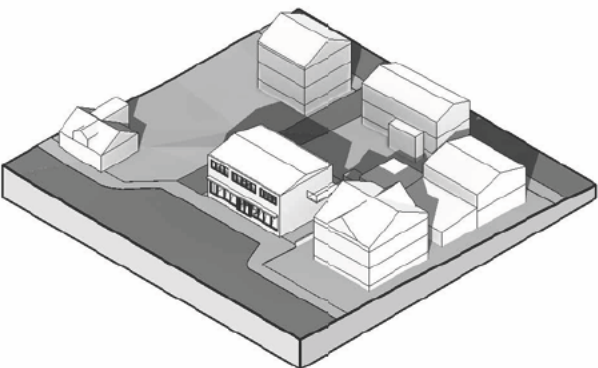
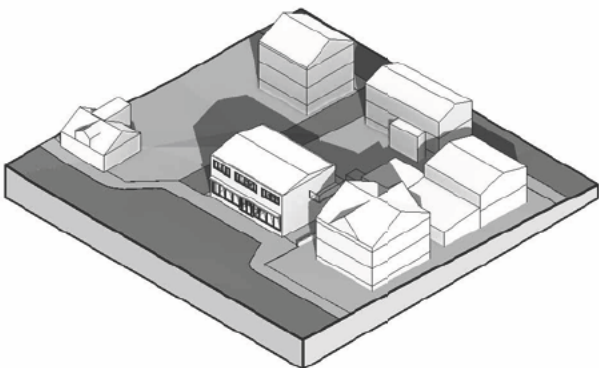
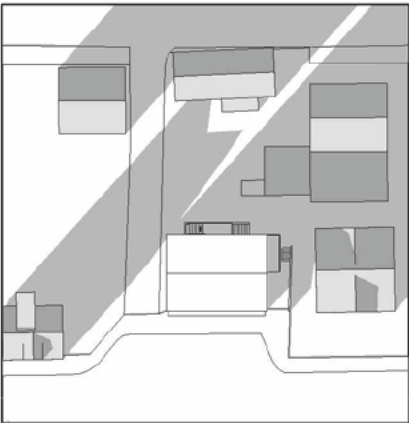
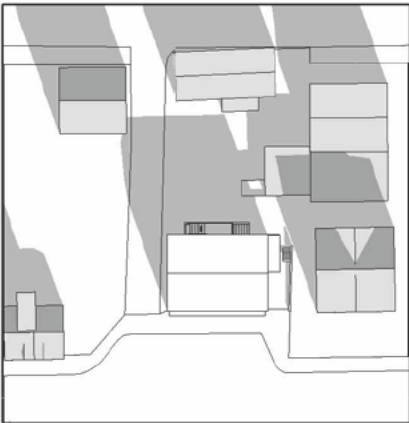
14:00

15:00

16:00

17:00

18:00



Eftir breytingu

12:00

13:00

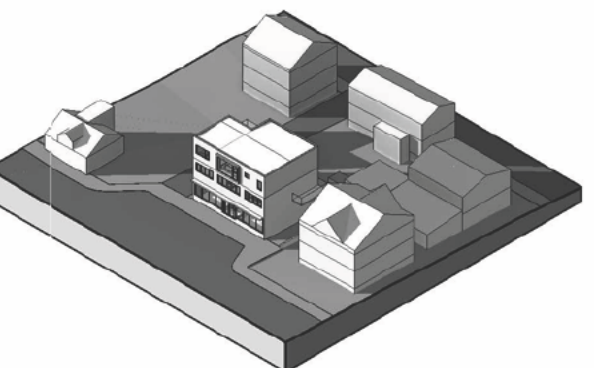
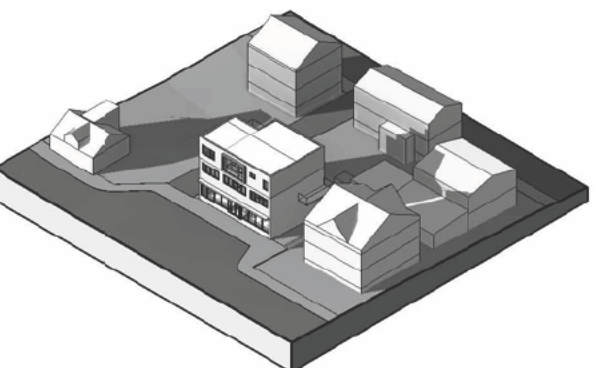
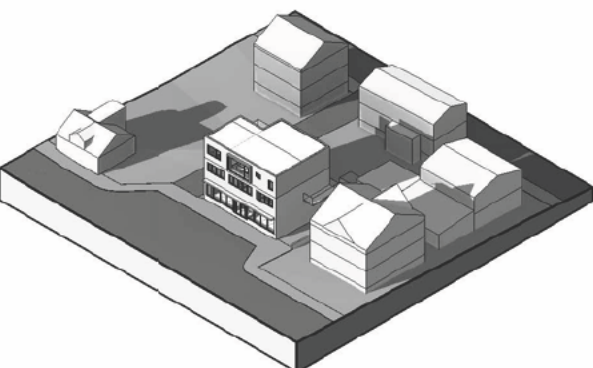
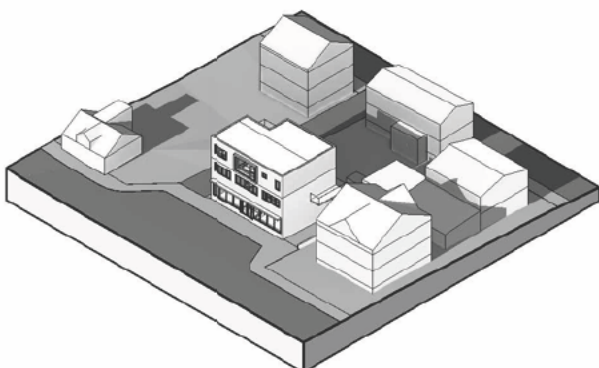
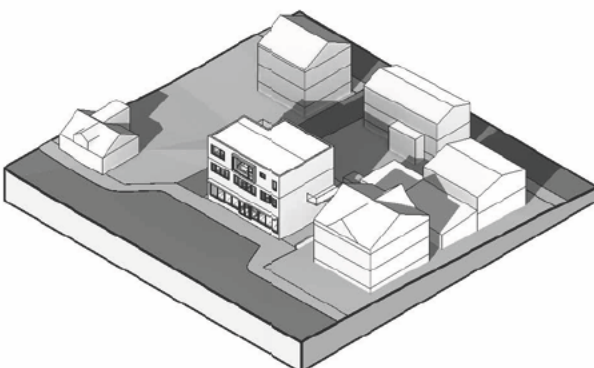
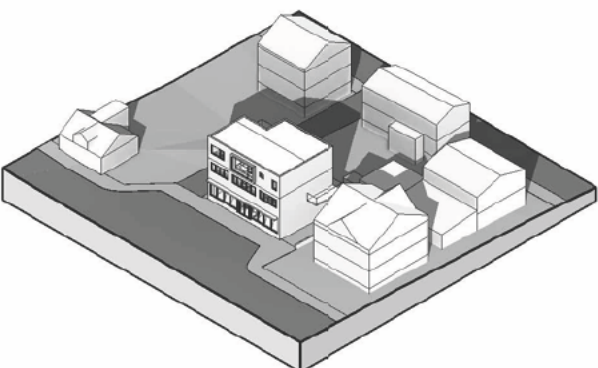
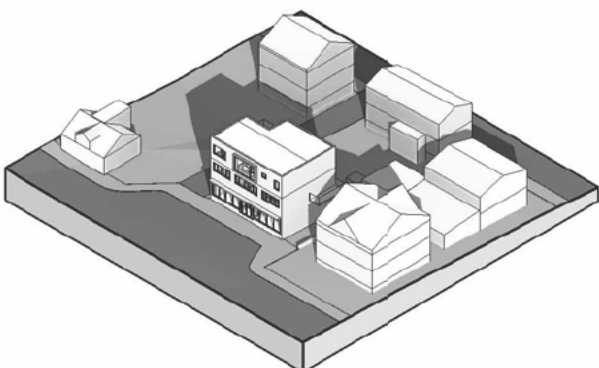
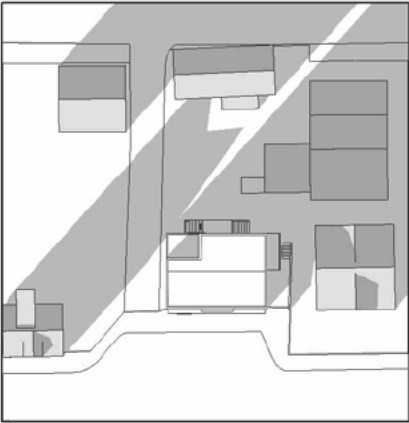
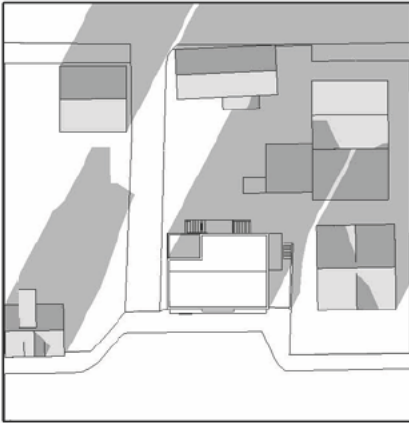
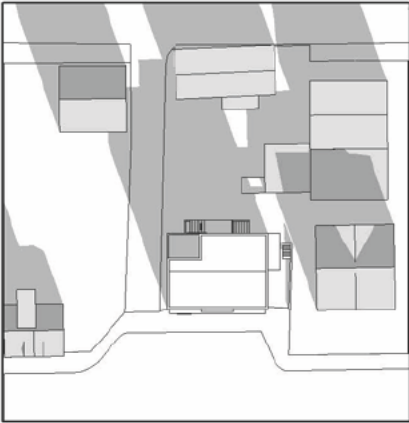
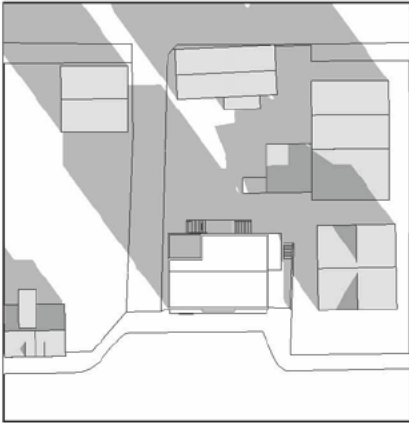
14:00

15:00

16:00

17:00

18:00



Vesturgata 42

Fyrirspurnargögn - Skuggav. 21.3

Dags.: 11. 11. 2024

basalt
arkitektar

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

Fyrir breytingu

21. júní

12:00

13:00

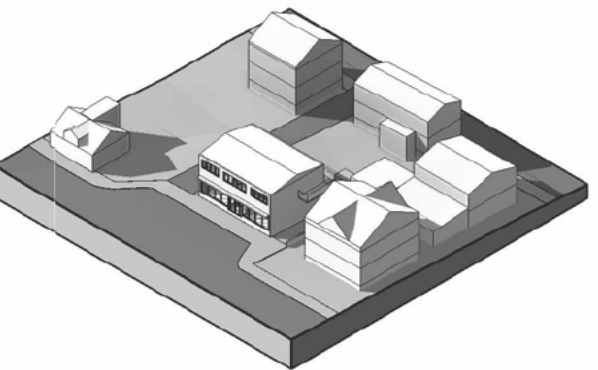
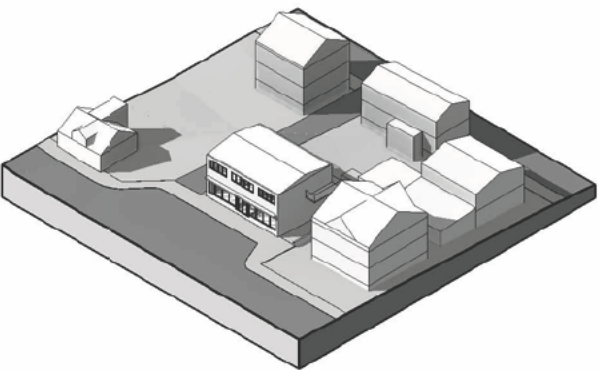
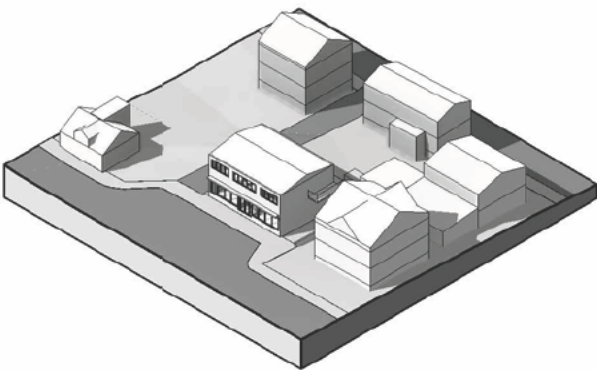
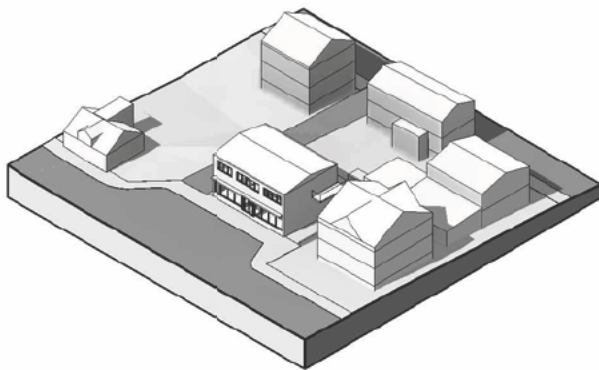
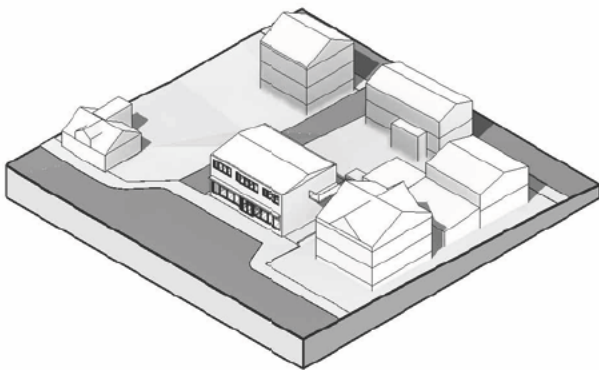
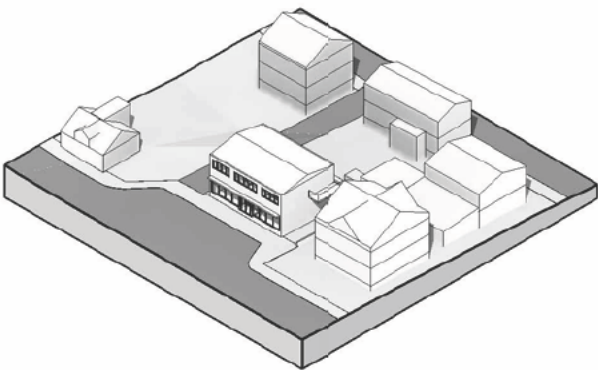
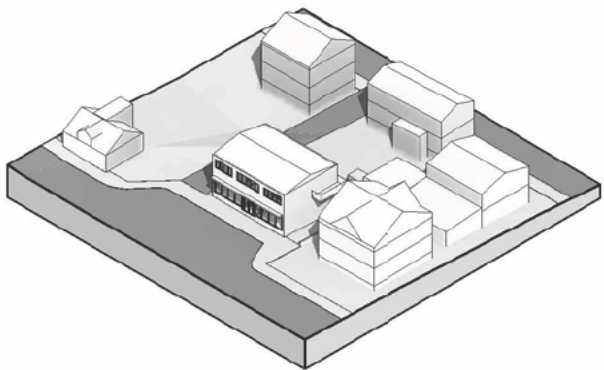
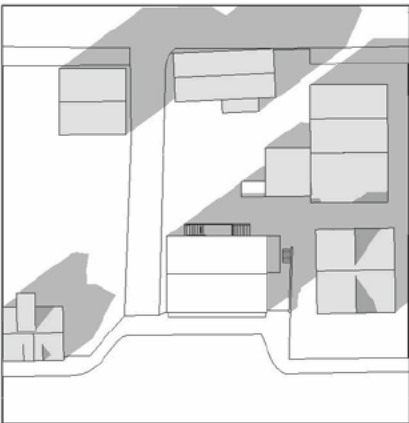
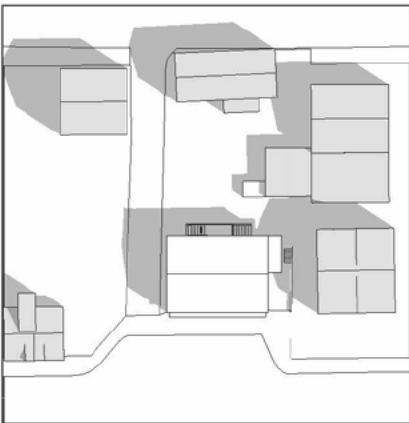
14:00

15:00

16:00

17:00

18:00



Eftir breytingu

12:00

13:00

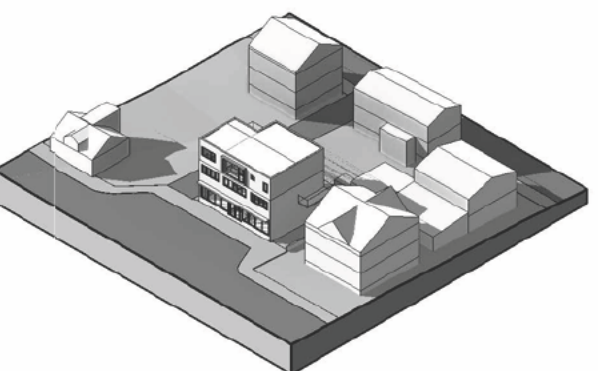
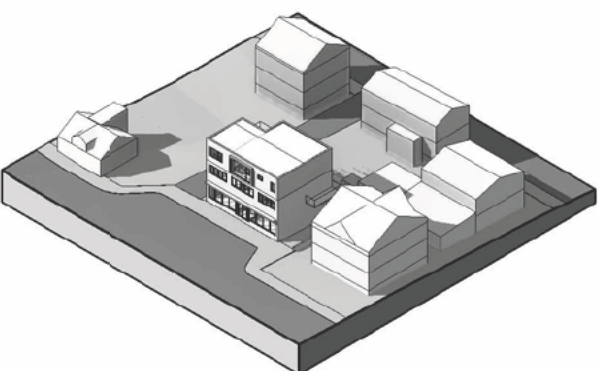
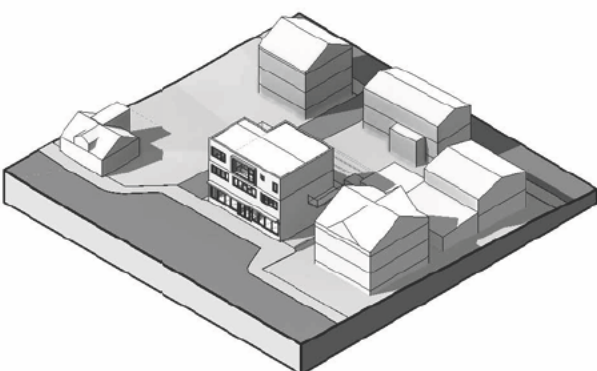
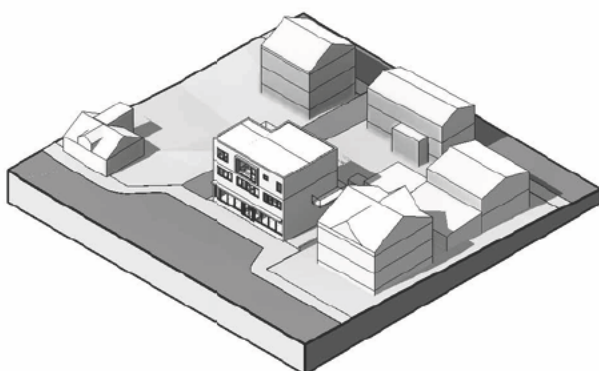
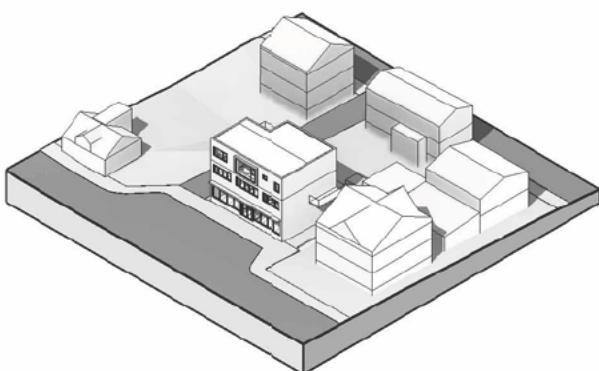
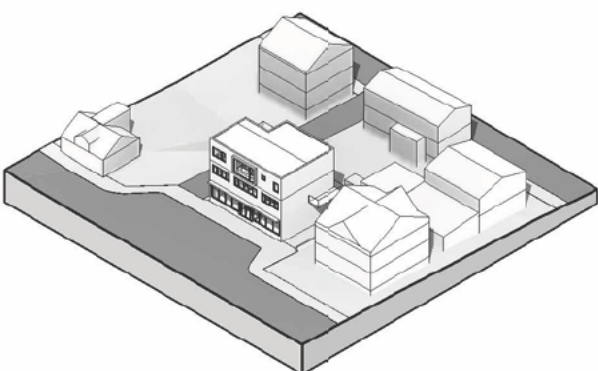
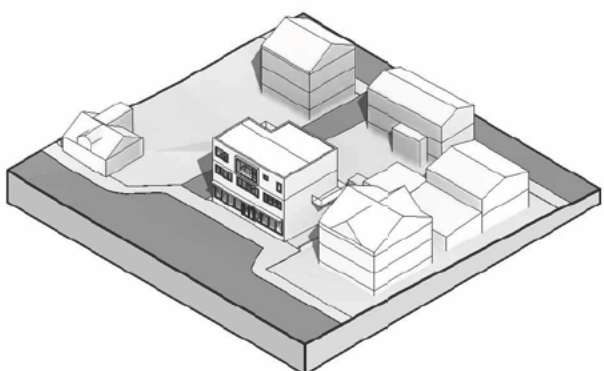
14:00

15:00

16:00

17:00

18:00



Vesturgata 42

Fyrirspurnargögn - Skuggav. 21.6

Dags.: 11. 11. 2024

basalt
arkitektar

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

Björn Vilhelm Ólafsson

Umsögn birt **12.02.2025**

Reykjavík 12. febrúar 2025

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar

Mál nr. 35/2025

Bt. Olgu Guðrúnar B Sigfúsdóttur.

Efni: Nýlendureitur – Vesturgata 42 – USK24110146-

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

Helstu röksemdir eru:

- Skuggavarp: Þess ber að geta að mál nr. 939/2024, þar sem einnig var sótt um að bæta hæð ofan á húsið að Vesturgötu 42 var meðal annars synjað vegna áhrifa skuggavarps á nærliggjandi lóðir. Málið hefur nú verið lagt fram að nýju með óverulegum breytingum. Ljóst er samkvæmt framlögðum gögnum að skuggavarp eykst verði umrædd bygging leyfð. Gögnin sýna þó mjög takmarkað skuggavarp þar sem eingöngu er miðað við 3 dagsetningar. 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).
- Skerðing á útsýni og næði: Fyrirhuguð hækkun á húsinu að Vesturgötu 42 myndi valda verulegri skerðingu á útsýni, næði og friðhelgi. Svalir og gluggar á vesturhlið hússins verða fyrir mikilli skerðingu, og mjög snemma á neðri hæðunum eins og sést á (mynd 2) sem er tekin 19. ágúst kl.18:40. Ef húsið verður hækkað samkvæmt áætlun hefði löngu verið búið að skyggja á þessar góðu svalir.
- Söluverðmæti: Verði af fyrirhuguðum framkvæmdum munu þær valda verulegri skerðingu á söluverðmæti eigna á Vesturgötu 40 einkum íbúða á efri hæðum hússins. Er það álit byggt á viðtölum við fasteignasala.
- Fornminjar: Rétt er að benda skipulagsfulltrúa á að undir bílastæði við Vesturgötu 42 er að finna fornminjar líkt og kemur fram í Skýrslu 215 í Fornleifaskrá eftir Önnu Lísu Guðmundsdóttur. Vesturgata - Framkvæmdarsvæði frá Stýrimannastíg að Bræðraborgarstíg og þaðan niður að Hlésgötu. Rvk. 2021. Bls 21 og 16. Hinu opinbera og framkvæmdaraðila ber skylda til að aðhafast í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012.

- Bílastæði: Þétting byggðar á svæðinu mun auka enn á skort á bílastæðum, sem er ærinn fyrir og nýverið var hverfið gert gjaldskylt með stækkun á gjaldsvæði 2. Breytingin bætir við íbúum á hvert bílastæði í götunni.

Við munum halda uppi fullum vörnum gegn fyrirhuguðum framkvæmdum og leita réttar okkar til hins ýtrasta.

Virðingarfyllst,
fh. íbúa, Húsfélagið Vesturgötu 40.

- [DOC](#)

[Mynd 1.jpg](#)

- [DOC](#)

[Mynd 2.jpg](#)

3

18.11
7.Ágúst 2024



19.09



19:35



20:38



18:40

19. Ágúst 2024



Ég geri alvarlegar athugasemdir við breytingar á deiliskipulagi vegna Vesturgötu 42 og óska eftir að því verði hafnað. Sjá frekari útskýringar í fylgiskjali.

Ásdís Jónsdóttir
Nýlendugötu 29.

- [PDF](#)

[Nýlendreitur deiliskipulagsbreyting vegna Vesturgötu 42\[19\].pdf](#)

1

Nýlendureitur deiliskipulagsbreyting vegna Vesturgötu 42

Undirrituð er eigandi fasteignar á Nýlendugötu 29 (L100150, F2000338, F2000339, F2000340, F2000341) ég geri athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Vesturgötu 42.

Gerð er athugasemd við að erfitt er að meta útfrá gögnum áhrif fyrir Nýlendugötu 29 þar sem húsi er sleppt í gögnum skipulagsuppdráttar og skýringarmyndum.

Í 2. malsgr. 43. Gr 123/2010 skipulagslaga um breytingar á deiliskipulagi er kveðið á að meta þarf breytingu útfrá nýtingarhlutfalli, útliti, formi og svæðis. Undirrituð telur að þetta sé ekki nógu skýrt í eftirfarnandi gögnum ekki er minnst á áhrif götumyndar v. breytingar. Ekki er minnst á helstu áhrif skuggamyndunar.

En hægt er að sjá að aukin skuggamyndun er á lóð á jafndægur, og teljum ég það óásættanlegt. Núverandi heimild dvalarsvæðis fyrir lóð er nú þegar takmörkuð og eftirfarnandi breyting munu skerðast enn frekar. Á skýringarmyndum v. skuggavarps er þak Vesturgötu 42 ekki með einhalla þaki heldur mænispaki. Ekki er því hægt að ganga úr skugga um að eftirfarnandi skýringarmynd af skuggamyndum sé rétt.

Eftir breytingu

13:00



Ekki kemur fram í texta um breytingu aukið íbúðamagn í húsinu eingöngu í skilmálatöflu sem er ekki nógu skýrt. Mótmælt er aukið íbúðamagn á lóðinni m.t.t. að búið er að auka íbúðamagn á öllum lóðum í kring t.d. vesturgötu 40, vesturgötu 44,44a. Bílastæðum fækkar um eitt bílastæði sem er ekki skv. gildandi deiliskipulagi Nýlendureits en þar er kveðið á eitt stæði fyrir hverja íbúð og eitt stæði á hverja 50fm. Ekki liggur fyrir ný umferðargreining með breytingu deiliskipulags til að ákvarða annað. Svæðið er mjög þétt setið af bílum og fækkun bílastæða þegar verið er að auka fermetrafjölda og íbúðafjölda er ósættanlegt án frekari rökstuðnings eða greiningar.

Íbúðir á 3 og 4 hæð á Nýlendugötu 29 munu missa birtu og útsýni úr stofum hafa veruleg áhrif á íbúðirnar. Jafnframt skv. núverandi deiliskipulagi Nýlendugötu 29 er heimilt að setja svalir úr stofum á suðurhlíð, þessar svalir myndu missa sól við hækkun hússins á Vesturgötu 42.

Óskað er eftir því að erindinu verði hafnað.

Ef ekki, þá verði grenndarkynnt aftur með betri gögnum þar sem hægt er að meta áhrif breytingarinnar á nágrenni eins og lög kveða um.

Eigandi Nýlendugötu 29, Ásdís Jónsdóttir

Ólafur Baldvin Jónsson

Umsögn birt **12.02.2025**

Enn og aftur verður að segjast að það veki áhyggjur að álíka mál og þetta sé samþykkt sem fyrirspurn þegar svo greinilega er brotið á nágrönnum og ríkjandi byggðarmynstri.

Ef svo er að öll mál séu tekin fyrir má hundsa athugasemdina hér að ofan, en það vekur klárlega ugg að sjá aftur nær óbreytta umsókn á "óverulegri breytingu" á deiliskipulagi.

Í samtali við kollega kom verulega á óvart að eitthvað álíka og að bæta heilli hæð við tveggja hæða hús sé talin vera "óveruleg breyting" í samanburði vitnaði kollegi í umsókn þar sem sótt var um að breyta gluggasetningu, einnig í 101 hafi komið svarið til baka að slíkt mál væri klárlega ekki "óveruleg breyting" á deiliskipulagi og yrði að sækja um sem einfaldlega "breytingu" á deiliskipulagi. Miðað við þetta spyr maður sig hvers vegna þetta staka mál virðist fá sérstaka undanþágur hvað varðar þessa skilgreiningu.

Hér að neðan er umsögn okkar á Nýlendugötu 23 um fyrri útgáfu umsóknarinnar þar sem við lýsum áhyggjum okkar yfir umsóttum breytingum.

Við myndum sérlega tapa bú og lífagæðum hvað varðar suðurgarðinn okkar sem Vesturgata 42 trónir yfir, skýringarmynd fylgir einnig og er nægilega skýrandi þrátt fyrir svólíttinn mun á umsóknunum:

Tillaga að breytingu á skipulagi vegna hækkunar á byggingu við Vesturgötu 42 verður tæplega talin smávægileg.

Almennt er talað í miðbænum að of hart sé gengið hjá skipulagsyfirlöndum í leyfðri hæð bygginga. Allir kollegar mínir, arkitektar sem ég hef rætt við hvað þetta varðar, og það eru engar ýkjur að það séu allir. Allir hafa hingað til verið sammála um það að við Hafnartorg of Héðinsreit sé að minnstakosti 2 hæðum of hátt byggt. Hlutfall inngarða í breidd gegn húsveggjum þætti óheppilegt erlendis, hvað þá á Íslandi með sól sem nær ekki hærri stöðugráðu á himni en 45°. Í ljósi þessa vona ég að yfirlöndum sé skýrt að umræddar breytingar séu klárlega óásættanlegar og yrðu engum til góða nema húseigenda við Vesturgötu 42 sem rukkar leigu.

Hvað varðar skjal útfært af kollegum mínum hjá Basalt verður að teljast til skammar að gögn sem skilgreina skuggavarp séu ekki stöðluð á Íslandi eins og í nágrannaríkjum. Skuggavarp og skuggarósir og hámarks umfang þeirra er fest í lög í flestum nágrannaríkjum og ekki hægt að víkja útaf þeim svo glatt eins og hér. Samt mætti vel færa rök fyrir því að hér sé enn meiri ástæða til að standa vörð um birtu vegna lágrí stöðu sólar. Skjalið sýnir þó vel í neðri myndum á þrívíddarlíkani hve gríðarlegt skuggavarpíð yrði með breytingunum sem laggt er til. Húsið við Vesturgötu 42 má nú þegar telja óþarflega hávaxið, tillögð breyting nær engri átt hvað skuggavarp varðar.

Vegna hallandi lands til Norðurs er í öllu falli gríðarleg ástæða til þess að takmarka hæð bygginga í norðanverðri Landakotshæð, sér í lagi húsanna sem standa norðanmegin í götu og varpa skugga beint yfir suðurgarða. Mynstur má sjá í hverfinu að hús eru hærri þar sem að þau varpa skugga á götu en lægri þar sem þau varpa skugga á garða. Sérstakt má líka þykja að enginn garður er sunnan við Vesturgötu 42 og stendur húsið þegar mjög nærri eignarlóð Nýlendugötu 23. Bæði garður og hús Nýlendugötu 23 bera af sér góðan þokka og eru einkennandi fyrir sögu hverfisins. Það má aðeins teljast synd að missa birtu og fegurð Brunnstígsins og suðurgarðsins við Nýlendugötu 23.

Ef út í persónulegt tjón sem hækkunin myndi hafa á eignina við Nýlendugötu 23 má teljast að skýrt sé að aukinn skuggi myndi drepa niður gróður og rýra heildarvirði eignarinnar sem nemur miljónum, ef

ekki tugmiljónum. Vesturgata 42 trónir nú þegar hátt yfir okkur og hefur mér verið illa við skuggann síðan ég var barn við leik í garðinum. Hinsvegar verður að teljast að núverandi ásýnd byggingarinnar við Vesturgötu 42 sé til sóma, breytingarnar bæta fegurðargildið ekki að mínu faglega mati. Byggingin er minnisvarði um iðnvæðingu hafnarsvæðisins á miðri 20. öldinni og standa þónokkur hús við Nýlendugötu sem bera stíl fúnksjonalisma og iðnaðar. Vesturgata 42 er ein þessara húsa og býr yfir fallegri gluggasetningu og aðlaðandi jarðhæð til suðurs. Einnig hvað þetta varðar væru svalir og utanáliggjandi lyftuhús óheppileg og lýti á núverandi einfaldu yfirbragði hússins.

Vonandi skilja skipulagsyfirvöld að ég beiti mér hart fyrir hönd fjölskyldunnar, en einnig sem arkitekt get ekki látið mér þessu einu gilda. Mynd sem sýnir afstöðu hússins til garðsins okkar læt ég fylga, skuggi um miðjan dag fyrir breytingar með merkt með grænu en eftir með rauðu. Skugginn myndi þýða að skuggi sé yfir meirihluta garðsins á hádegi einnig um hásumar.

Fjölskyldan Nýlendugötu 23:

Ólafur Baldvin Jónsson

Guðlaug Erla Jónsdóttir

Jón Páll Baldvinsson

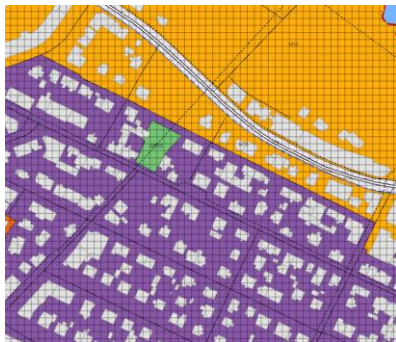
- [DOC](#)

[Skuggavarp Vesturgötu 42 yfir Nýlendugötu 23.jpg](#)



Vesturgata 42 – Breyting á deiliskipulagi – umsögn eftir grenndarkynningu

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn BASALT arkitekta ehf., dags. 13. nóvember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 42 við Vesturgötu. Í breytingunni sem lögð er til að heimilt verður að hækka húsið um eina hæð og að bæta við þaksvölum á norðvesturhorn hússins á 3. hæð ásamt því að koma fyrir leik-og dvalarsvæði fyrir íbúa er á lóðinni, samkvæmt uppdr. Basalt arkitekta, dags. 11. nóvember 2024. Erindið var grenndarkynnt frá 15. janúar 2025 til og með 12. febrúar 2025. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. febrúar 2025 og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ HverfisSKIPulag.



Tillaga að breytingum

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.



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 nágreninu. Þá var þó settur fyrirvari um að útlista þyrfti betur fyrirkomulagi og aðstæðum á dvalarsvæðum á lóð.

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.

Lögð var fyrir breyting á deiliskipulagi 4. janúar 2024 sem var grenndarkynnt frá 23. júlí 2024 til og með 21. ágúst 2024. Eftir þá grenndarkynningu bárust athugasemdir frá þremur aðilum, Veitum, Ólafi Baldvini Jónssyni og fjölskyldu og Birni Vilhelm Ólafssyni f.h. Húsfélagsins Vesturgötu 40. Erindinu var þá synjað í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. september 2024, þá sérstaklega vegna skuggavarps á nærliggjandi hús og lóðir og hvatt til breytinga á formi húss til að bregðast við því.

Ný umsókn var lögð inn fyrir deiliskipulagsbreytingu 13. nóvember 2024 ásamt samantekt um viðbrögðum arkitekta, merktum „Viðbrögð við umsögnum umhverfis- og skipulagsráðs – Október 2024“, við athugasemdum og breyttum uppdráttum samkvæmt því.

Helstu breytingar frá fyrri uppdrætti eru þá þær að búið að er að fjarlægja viðbygginu austan við hús sem var með lyftu og tekið hefur verið út úr hæð til að koma fyrir svölum á nýrri hæð hússins til að minnka skuggavarp á nærliggjandi hús og lóðir.

Deiliskipulagsbreytingin var þá grenndarkynnt frá 15. janúar 2025 og til og með 12. febrúar 2025 að nýju og bárust athugasemdir frá þremur aðilum:

Ath. Ásdísar Jónsdóttur, dags. 12. febrúar 2025

Ath. Björns Vilhelms Ólafssonar, dags. 12. febrúar 2025

Ath. Ólafs Baldvins Jónss., Guðlaugar Erlu Jónsd. og Jóns Páls Baldvinss., dags. 12. febrúar 2025

Svör við athugasemdum bárust þá einnig frá Basalt arkitektum vegna nýrra athugasemda. Heiti skjalsins með svörum hönnuða er „Viðbrögð við athugasemdum 2025-2-13“.



Reykjavík



Samantekt athugasemda Ásdísar Jónsdóttur:

Athugasemdir frá Ásdísi Jónsdóttur, eiganda Nýlendugötu 29, íbúðir 101, 201, 301, 401.

Umsögn

Nýlendureitir deiliskipulagsbreyting vegna Vesturgötu 42

Undirrituð er eigandi fasteignar á Nýlendugötu 29 (L100150, F2000338, F2000339, F2000340, F2000341) ég geri athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Vesturgötu 42.

Gerð er athugasemd við að erlitt er að meta útrá gögnum áhrif fyrir Nýlendugötu 29 þar sem húsi er elæpt í gögnum skipulagsuppráttar og skýringarmyndum.

Í 2. málsg. 43. Gr 123/2010 skipulagslaga um breytingar á deiliskipulagi er kveðið á að meta þarf breytingu útrá nýtingarhlutfalls, útlits, formi og svæðis. Undirrituð telur að þetta sé ekki nógu skýrt í eftirfarandi gögnum ekki er minnst á áhrif götumyndar v. breytingar. Ekki er minnst á heileu áhrif skuggarmyndunar.

En hægt er að sjá að aukin skuggarmyndun er á lóð á jafndægur, og teljum ég það óásættanlegt. Núverandi heimild dvalarsvæðis fyrir lóð er nú þegar takmörkuð og eftirfarandi breyting munu skerbast enn frekar. Á skýringarmyndum v. skuggavarpis er þak Vesturgötu 42 ekki með einhalla þaki heldur mænibaki. Ekki er því hægt að ganga úr skugga um að eftirfarandi skýringarmynd af skuggarmyndun sé rétt.

Eftir breytingu

13:00

Viðbrögð vegna umsagna

Það er rétt hjá íbúa að meta þurfi breytingar með tilliti til nýtingarhlutfalls, útlits, forms og samhengis við svæðið. Að mati okkar, hönnuða, hefur þessi vinna verið framkvæmd með faglegum hætti og breytingarnar eru í samræmi við þessi sjónarmið.

Uppdrátturinn sýnir götumynd bæði fyrir og eftir breytingu í samræmi við hefðbundna framsetningu á deiliskipulagsuppráttum. Við teljum að framsetningin sé skýr og veiti góða yfirsýn yfir breytingarnar.

Við mat á áhrifum breytingarinnar á Nýlendugötu 29 var talið að þau væru það lítil að ekki væri nauðsynlegt að meðtaka húsið í upphaflegum gögnum. Nú hefur húsinu verið bætt við í skuggalikil til að sýna áhrifin.

Við viljum jafnframt benda á að skuggavarpismynd sem íbúi Nýlendugötu lagði fram er tekin 21. janúar, en ekki við jafndægri eins og hann heldur fram.

Húsið er með flötu þaki, og miðjuki til að lágmarka hækkun. Þakið er með lágmarkshalla 1:40. Við viljum jafnframt taka fram að það er ekki þakið sem myndar skuggann, heldur úteggirnir.

Einnig viljum við áreita að skuggagreiningin er rétt framkvæmd, þar sem húsið er staðsett á réttum stað í heiminum í þrívíddarmódeli. Þannig er tryggt að skýringarmynd af skuggavarpri endurspegli raunverulegar aðstæður.

Við sem hönnuðir teljum skilmálatöflu mjög skýra. Um er að ræða eina íbúð eins og fram kemur skýrt í skilmálatöflu, stærð hennar, nýtingarhlutfall og fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir og eftir breytingu.

Íbúi bendir á fækkun bílastæða; Samkvæmt nýjum reglum Reykjavíkurborgar má einungis vera með fjögur bílastæði við Vesturgötu 42. Sjá skjal „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“ í samráði við skipulagsstúlrúa Reykjavíkurborgar var farið að þessum ofangreindu nýju reglum.

Fyrir breytingu

Eftir breytingu

21. janúar, röng mynd 21. mars, jafndægur

Svör arkitekta ná til flestra atriða umsagnar Ásdísar en þó má benda á að uppdráttir sýna brot á þakinu miðju og því ekki rétt að segja að þakið sé einhalla. Húsið er þó teiknað með flötu þaki og með halla út frá miðju, sem er líklegast betra en einhalla þak til að takmarka hæð þaksins. Með svörum hönnuða má sjá leiðrétta uppdrátti en ekki er að sjá að skuggi falli á hús við jafndægri og almennt eru áhrif á Nýlendugötu 29 ekki svo mikil að þau teljist íþyngjandi með tilliti til skuggavarpis.

Ásdís nefnir að ekki sé tilgreint að verið sé að bæta við íbúð í texta og að skilmálatafla sé ekki nógu skýr. Hönnuðir telja að skilmálatafla sé mjög skýr en þá má benda á að einungis séu taldar upp íbúðir í töflu en ekki heildarfjöldi eigna, þá væri æskilegra að sýna einnig fjölda skrifstofa t.a.m.. Þá ætti fjölgun íbúða í húsinu einnig að vera upplistuð í upptalningu breytinga í texta.



Samantekt athugasemda Björns Vilhelms Ólafssonar:

Athugasemdir frá Birni Ólafssyni f.h. Húsfélags Vesturgötu 40

Umsögn

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

Heldu röksemdir eru:

Skuggavarp: Þess ber að geta að mál nr. 939/2024. Þar sem einnig var sótt um að bæta hæð ofan á húsið að Vesturgötu 42 var meðal annars sýnað vegna áhrifa skuggavarps á nærliggjandi lóðir. Málöð hefur nú verið lagt fram að nýju með óverulegum breytingum. Ljóst er samkvæmt framlogðum gögnum að skuggavarp eykst verði ummæld bygging leyfð. Gögnin sýna þó mjög takmarkað skuggavarp þar sem eingöngu er miðað við 3 dagseiningar. Hins vegar er vænt 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).

Skerðing á útsýni og næði: Fyrirhuguð hækkan á húsinu að Vesturgötu 42 myndi valda verulegri skerðingu á útsýni, næði og friðhelgi. Svalir og gluggar á vesturhlöð hússins verða fyrir mikilli skerðingu, og mjög snemma á neðri hæðunum eins og sést á (mynd 2) sem er tekin 19. ágúst kl.18.40. Ef húsið verður hækkað samkvæmt áætlun hefði löngu verið búið að skyggja á þessar göðu svalir.

Söluverðmæti: Verði af fyrirhuguðum frákvæmdum munu þær valda verulegri skerðingu á söluverðmæti eigna á Vesturgötu 40 einkum íbúa á efri hæðum hússins. Er það álit byggt á viðtölum við fasteignasala.

Formningar: Rétt er að benda skipulagsfulltrúa á að undir bílastæði við Vesturgötu 42 er að finna formningar líkt og kemur fram í Skýrslu 215 í Fornleifaskrá eftir Önnu Lísu Guðmundsdóttur. Vesturgata - Framkvæmdarsvæði frá Stjórnmannastíg að Bræðraborgarstíg og þaðan niður að Hlísgötu. Rvk. 2021. Bls 21 og 16. Hinu opinbera og framkvæmdaraðila ber skylda til að aðhafast í samræmi við lög um menningarmínjar nr. 80/2012.

Bílastæði: Þétting byggðar á svæðinu mun auka enn á skort á bílastæðum, sem er ærinn fyrir og nýverð var hverfið gert gjaldskýlt með stækkun á gjaldsvæði 2. Breytingin bætir við íbúum á hvert bílastæði í götunni.

Við munum halda uppi fullum vörnum gegn fyrirhuguðum frákvæmdum og leita réttar okkar til hins ýtrasta.

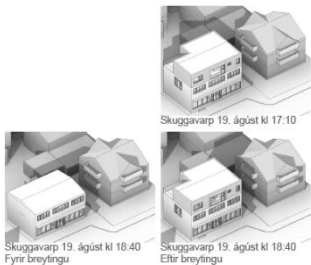
Virðingarfyllt,
fh. íbúa, Húsfélagið Vesturgötu 40.

Viðbrögð vegna umsagna

Hækkan hússins um 2,5 metra mun hafa óveruleg áhrif á vestursvalir síðdegis í ágúst. Í nýrri dellskipulagstillögu var tekið tillit til athugasemda íbúa með því að fella út fyrirhugað lyftuhús.

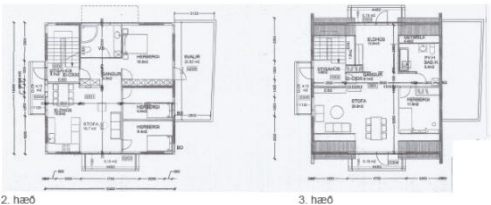
Á meðfylgjandi mynd má sjá áhrif breytingarinnar samkvæmt skuggalíkani. Skuggi nær inn á vestursvalir á 2. hæð kl. 17:10 þann 19. ágúst. Einnig má sjá samanburð á skuggadreifingu fyrir og eftir breytingu kl. 18:40 sama dag.

Að auki er rétt að benda á að íbúðir við Vesturgötu 40 búa yfir fleiri svölum sem tryggja fjölbreytt útsýni og sólarljósvist. Íbúðin á 3. hæð hefur svalir á norður-, vestur- og suðurhlöð, á meðan íbúðin á 2. hæð hefur svalir á vestur-, suður- og austurhlöð.



Engin breyting verður gerð á hönnun eða lögun bílastæða. Einungis verður um fækkun að ræða, úr fimm í fjögur, með því að aðlaga merkingar á götunni í samræði við Reykjavíkurborg. Að okkar mati er ekki þörf á að leita álits Fornleifastofnunar Íslands í þessu tilfelli.

Samkvæmt nýjum reglum Reykjavíkurborgar má einungis vera með fjögur bílastæði við Vesturgötu 42. Sjá skjal „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“



Björn mótmælir tillögum um breytingar á forsendum skuggavarps á nálægðar lóðir og bendir á að skuggavarp sé einnig á öðrum dögum árs en á þeim dögum sem ná til skuggavarpsgreiningar. Svör hönnuða eru nokkuð tæmandi en vert er að nefna að áhrif skuggavarps vegna hækkunar nær einungis til kvöldlags frá jafndægri ekki talið of íþyngjandi. Með hækkan húsa er iðulega við því að búast að einhver skerðing verði á útsýni í þéttbýli. Skerðing á útsýni er þá ekki talin veruleg í þessu tilfelli. Ekki er tekið undir athugasemdir um rýrnun söluverðmætis eignar.



Reykjavík



Samantekt athugasemda Ólafs Baldvins Jónss., Guðlaugar Erlu Jónsd. og Jóns Páls Baldvinss.:

Athugasemdir frá Ólafi Baldvini Jónssyni og fjölskyldu að Nýlendugötu 23

Umsögn

Enn og aftur verður að segjast að það vekir áhyggjur að álíka mál og þetta sé samþykkt sem fyrirspurn þegar svo greinilega er brotið á nágrönnum og ríkjandi byggðarmynstri. Ef svo er að öll mál séu tekin fyrir má hunda athugasemdirna hér að ofan, en það vekur klárlega ugg að sjá aftur nær óbreytta umsókn á "óverulegri breytingu" á deiliskipulagi.

Í samtali við kollega kom verulega á óvart að eitthvað álíka og að bæta heili hæð við tveggja hæða hús sé talin vera "óveruleg breyting" í samanburði viðnað kollegi í umsókn þar sem sótt var um að breyta gluggasetningu, einnig í 101 hafi komið svarið til baka að slíkt mál væri klárlega ekki "óveruleg breyting" á deiliskipulagi og yrði að sækja um sem einfaldlega "breytingu" á deiliskipulagi. Miðað við þetta spyr maður sig hvers vegna þetta staka mál virðist fá sérstaka undanþágur hvað varðar þessa skilgreiningu.

Hér að neðan er umsögn okkar á Nýlendugötu 23 um fyrri útgáfu umsóknarinnar þar sem við lýsum áhyggjum okkar yfir útsöttum breytingum. Við myndum sérlega tapa þú og lífgæðum hvað varðar suðurgarðinn okkar sem Vesturgata 42 trónir yfir, skýringarmynd fylgir einnig og er nægilega skýrandi þrátt fyrir svoltinn mun á umsóknunum.

Tilgaga að breytingu á skipulagi vegna hækkunar á byggingu við Vesturgötu 42 verður tæplega talin smávægileg. Almennir er talað í móðunum að of hart sé gengið hjá skipulagsfyrirvöldum í leyfni hæð bygginga. Allir kollegar mínir, arkitektar sem ég hef rætt við hvað þetta varðar, og það eru engar ýkjur að það séu allir. Allir hafa hingað til verið sammála um það að við Hafnarborg of Hólmstreið sé að minnstakosti 2 hæðum of hátt byggt. Hlutfall ingarða í breidd gegn húsveggjum þætti óheppilegt erlendis, hvað þá á Íslandi með sól sem nær ekki hærra stöðugrðu á himni en 45°. Í ljósi þessa vona ég að fyrirvöldum sé skýrt að umráðar breytingar séu klárlega óásættanlegar og yrðu engum til góða nema húsgenda við Vesturgötu 42 sem nikkar lengu.

Hvað varðar skjal útfært af kollegum mínum hjá Basalt verður að teljast til skammar að gögn sem skulgreina skuggavarp séu ekki stöðluð á Íslandi eins og í nágrannaríkjum. Skuggavarp og skuggarósr og hámarks umfang þeirra er fest í lög í flestum nágrannaríkjum og ekki hægt að víkja útaf þeim svo glatt eins og hér. Samt mætti vel fara nokk yfir því að hér sé enn meiri ástæða til að standa vörð um birtu vegna lágru stöðu sólar. Skjaláð sýnir þó vel í neðri myndum á þrívíddarlíkani hve gróðarlegt skuggavarp yfir með breytingunum sem lagt er til. Húsið við Vesturgötu 42 má nú þegar telja óþarfilega hávaxið, tilgöð breyting nær engri átt hvað skuggavarp varðar.

Vegna hallandi lands til Norðurs er í öllu falli gróðarleg ástæða til þess að takmarka hæð bygginga í norðanverðri Landakotshæð, sér í lagi húsanna sem standa norðanmegin í götu og varpa skugga beint yfir suðurgarða. Mynstur má sjá í hverfinu að hús eru hærri þar sem að þau varpa skugga á götu en lægri þar sem þau varpa skugga á garða. Sérstakt má líka þykja að enginn garður er sunnan við Vesturgötu 42 og stendur húsið þegar mjög nærri eignarhöf Nýlendugötu 23. Bæði garður og hús Nýlendugötu 23 bera af sér göðan þakka og eru einmennandi fyrir sögu hverfisins. Það má aðeins teljast synd að missa birtu og fegurð Brunntegisins og suðurgarðsins við Nýlendugötu 23.

Ef út í persónulegt fjón sem hækkunin myndi hafa á eignum við Nýlendugötu 23 má teljast að skýrt sé að aukinn skuggi myndi drepa nýbur gróður og rýra heildarvæði eignarinnar sem reitur miljónum, ef ekki tugmilljónum. Vesturgata 42 trónir nú þegar hátt yfir okkur og hefur mér verið illa við skuggann síðan ég var barn við leik í garðinum. Hinsvegar verður að teljast að núverandi ásynd byggingarinnar við Vesturgötu 42 sé til söma, breytingarnar bæta fegurðargildið ekki að minni faglega mati. Byggingin er minnisvarði um lönnvæðingu hafnarvæðisins á milli 20. öldinni og standa þónokkur hús við Nýlendugötu sem bera stíll funkisjonalisma og ónaðar. Vesturgata 42 er ein þessara hús og býr yfir falllegri gluggasetningu og aðlaðandi jarðhæð til suðurs. Einnig hvað þetta varðar vænu svalir og utanálíggjandi lyftuhús óheppileg og lyfi á núverandi einfaltu yfirbragði hússins.

Vonandi skilja skipulagsfyrirvöld að ég beiti mér hart fyrir hönd fjölskyldunnar, en einnig sem arkitekt get ekki látið mér þessu einu gita. Mýnd sem sýnir ástæðu hússins til garðsins okkar læt ég fylgja, skuggi um miðjan dag fyrir breytingar með merkt með grænu en eftir með rauðu. Skugginn myndi þykja að skuggi sé yfir meirihluta garðsins á hádegis einnig um hásumar.

Viðbrögð vegna umsagna

Húsið við Vesturgötu er hannað í samræmi við byggðarmynstur húsa við Vesturgötu hvað varðar hæð



Við viljum benda á að skýringarmyndin endurspeglar ekki raunverulegar aðstæður með nákvæmum hætti. Íbúi hefur haldið fram að meirihluti garðsins sé í skugga á hádegis um hásumar, en erlitt er að leggja mat á þessa fullyrðingu út frá umráðinni mynd, þar sem engin sól eða skuggar eru sýnilegir á henni.

Samkvæmt skuggalíkani okkar, þar sem byggingar og umhverfi eru sett upp á réttum stað í þrívíddarlíkani sem byggir á raunverulegri staðsetningu, myndi skuggamyndun um hádegis þann 21. júní líta út á eftirfarandi hátt. Sjá mynd.

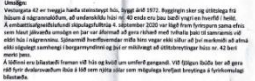
Einnig viljum við taka fram að eigandi Nýlendugötu 23 hefur nýlega reist smáhýsi á sunnanverðum lóðarmörkum Vesturgötu 42. Þetta smáhýsi veitir sjálfskugga á lóð Nýlendugötu 23 og var byggt án samþykkis lóðarhafa Vesturgötu 42.

Tekjið úr byggingarlögum

"minniháttar mannvirki og framkvæmdir eru undanþegnar byggingarleyfi. Þær eru eining undanþegnar byggingarheimilt og lýkningaraskýldu skv. 2.3.6. gr. enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hvergu sinni. Smáhýsi sem er að hámarks 15 m² og mest hæð þaks er 2,5 m máli frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar."

Við byggðum skuggavarp okkar á stöðluðum aðferðum sem Reykjavíkurborg miðar við í deiliskipulagsumsóknum. Við teljum að öll þau skuggavörp sem við höfum unnið útskýri vel hvaða áhrif hækkun hússins muni hafa á aðliggjandi lóðir.

Fyrirspurn um byggingaráform var send til skipulagsfulltrúa, og í lok árs 2022 bársi eigandi og hönnuði bréf þar sem tekið var jafkvæmt í fyrirgugaðar framkvæmdir.



Ástæða

Úr bréfi frá Sigríði Maack, f.h. skipulagsfulltrúa rvk borgar

Nýrest smáhýsi við lóðarmörk



Ólafur telur ekki að málið teljist sem óveruleg breyting og að breytingar frá fyrri kynningu séu ekki nægilega verulegar til að forsendur séu fyrir grenndarkynningu að nýju.

Samkvæmt 5.8.2. gr. skipulagslaga eru viðmið þess að mál sé talið óverulegt hvort að það víki frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis.

Einnig skal metið hvort um fordæmisgefandi breytingu er að ræða eða breytingu sem varðar almannahagsmuni. Breytingar í þessu tilfelli eru nokkuð í anda byggðarmynsturs og nálægðar byggðar og engin breyting á notkun og er því innan marka þess að teljast óveruleg breyting.

Búið er að fjarlægja lyftukjarna og taka úr þaki að norðanverðu sem er töluverð breyting frá fyrri grenndarkynningu en þó er enn að sjá töluverð áhrif á garð og byggingu við Nýlendugötu 23.

Ólafur telur verulega brotið á eigendum Nýlendugötu 23 sökum skuggavarps á lóð og eign. Honum til máls leggur hann fram áætlað skuggavarp í garði og gagnrýnir gögn fyrir skuggavarp hönnuða að Vesturgötu 42. Ekki er hægt að taka undir gagnrýni á gögn hönnuða til greiningar á skuggavarp, en þau virðast nokkuð vel unnin. Þó eru áhrif hækkunar Vesturgötu 42 töluverð á eign Ólafs og sýna gögn hönnuða það þá einnig skýrt. Þá má sjá út frá skuggavarp í gögnum hönnuða að skuggi vegna hækkunar mun skyggja á íbúð og svalir íbúðar á fyrstu hæð Nýlendugötu 23 frá því fyrir klukkan 14 og fram yfir klukkan 17. Þá er hægt að sjá að skuggamyndun verður meiri og hlutfallslega lengri hluti dags þegar sól liggur lægra.

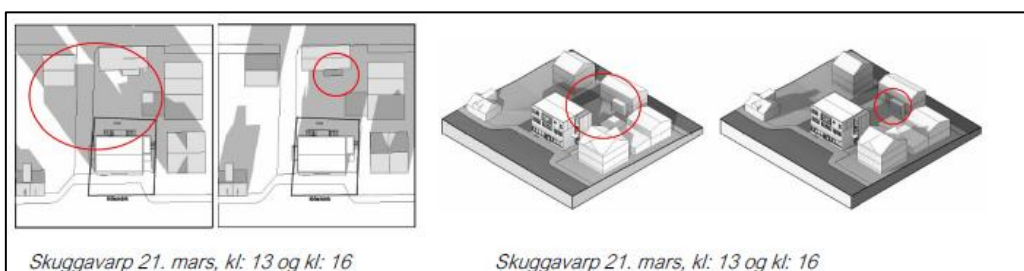


Úr gögnum hönnuða, skuggavarp að jafndægri 21. mars

Þá er einnig bent á athugasemdir úr umsögn eftir fyrri grenndarkynningu:

Fyrr á þessu ári barst okkur umsókn um breytingu á deiliskipulagi umræddar lóðar. Þegar málið var skoðað náð var ljóst að sýna þyrfti betur þau umhverfisáhrif sem breytingin myndi hafa í för með sér á aðliggjandi lóðir. Umsækjendur þurftu m.a. að sýna ítarlegar skuggavarpsskýringar á fjórum mismunandi dagsetningum og á mismunandi tímum dags á meðan dagsljóss nýtur. Með því gætu aðliggjandi lóðarhafar gert sér betur grein fyrir þeim áhrifum sem breytingin myndi hafa í för með sér.

Það er ljóst að áhrifin eru óneitanlega margþætt. Skerðingin á dvalarsvæði vegna skuggavarps vegur þó mest í niðurstöðu skipulagsfulltrúa. Á fyrirbyggjandi skuggavarpsskýringum sést vel að lóðin að Nýlendugötu 23 og 27 verða fyrir töluverðu skuggavarp eftir breytingu. M.a. sést vel hve skugginn lengist og er farinn að teygja sig á neðri hæð hússins að Nýlendugötu 27 kl: 13 og á efri hæð húss 21. mars kl: 16.



Skuggavarp 21. mars, kl: 13 og kl: 16

Skuggavarp 21. mars, kl: 13 og kl: 16

Breytingar frá fyrri umsókn hafi minnkað það skuggavarp sem verður á lóð og hús Nýlendugötu 23 en áhrifin eru enn mikil og athugasemdir Ólafs því þungbærar.

Hönnuðir telja ekki að þeir geti lækkað þak eða áhrif skuggavarps út frá núverandi hönnun og því ekki hægt að bregðast við áhrifum skuggavarps út frá athugasemdum Ólafs.

Athugasemdir Ólafs um fegurðarfræði viðbótarinnar á húsið er afstæð og er ekki tekið undir það í afgreiðslu þessa máls.



Reykjavík



Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á breytingu deiliskipulagsins í núverandi mynd.
- Skuggavarþ á lóð og hús Nýlendugötu 23 er talið of mikið út frá núverandi hönnun.
- Ekki er hægt að fallast á skuggavarþ á íbúðarrými stóran hluta dags yfir meira en hálft árið á nálæg hús.
- Vanda þarf texta deiliskipulags svo að breytingar og viðbótarheimildir séu skýrar fyrir nýja tillögu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson
verkefnastjóri



Reykjavík