

Almennar upplýsingar:

Nafn Maison ehf.
Erindi nr. P-2021-10-06-0039
Kennitala 4608140650
Heimilisfang SÍÐUMÚLA 35
Póstnúmer 108
Símanúmer 6173330
Netfang dagmar@maison.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Dagmar Þorsteinsdóttir
Netfang tengiliðs dagmar@maison.is

Greiðanda kenitala 4608140650
Greiðanda nafn -
Greiðanda netfang dagmar@maison.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Seljavegur 1

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Breyting á deiliskipulagi fyrir Seljaveg 1. Uppdráttur hefur verið sendur á WeTransfer á skipulag@reykjavik.is og bjorn.axelsson@reykjavik.is þar sem skjal var of stórt til að hægt væri að hengja það við hér. Skjalið heitir "Deiliskipulagsbreyting 20210820" Helena Stefánsdóttir staðfesti í síma að uppdráttur hafi borist og verði tengdur við þessa umsókn.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

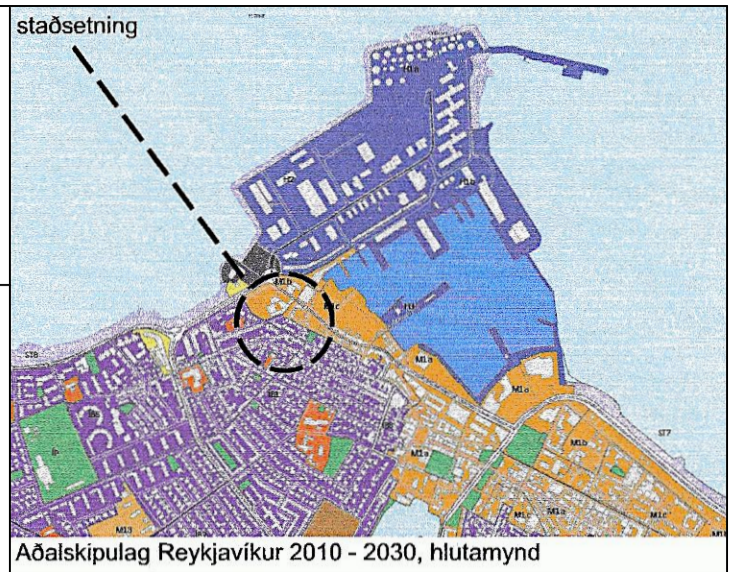
Önnur gögn

Lýsandi nafn Breyting-a-deiliskipulagi-fyrir-Seljaveg-1.docx skjals

-
-

Nýlendurreitir

Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Seljavegur 1



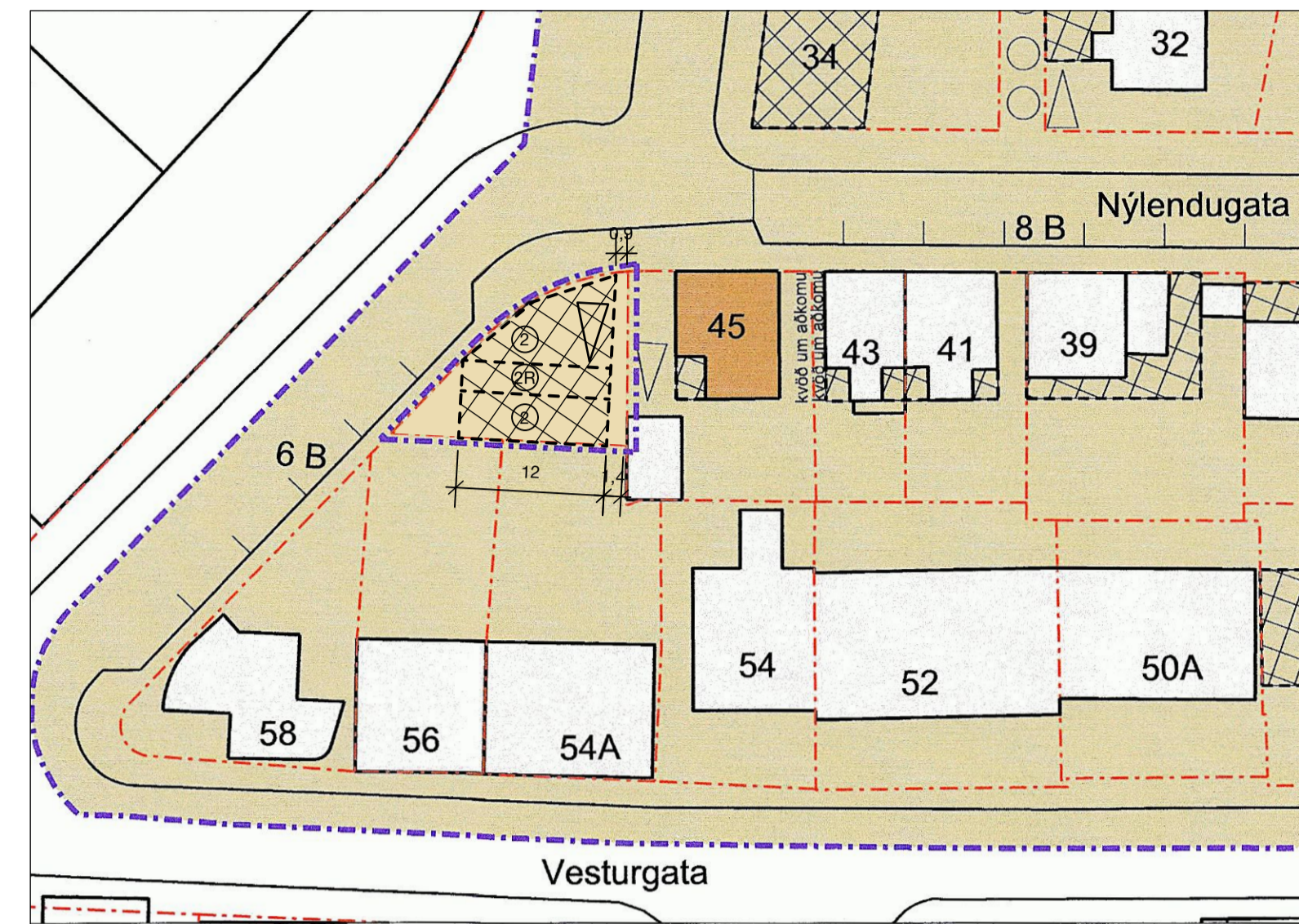
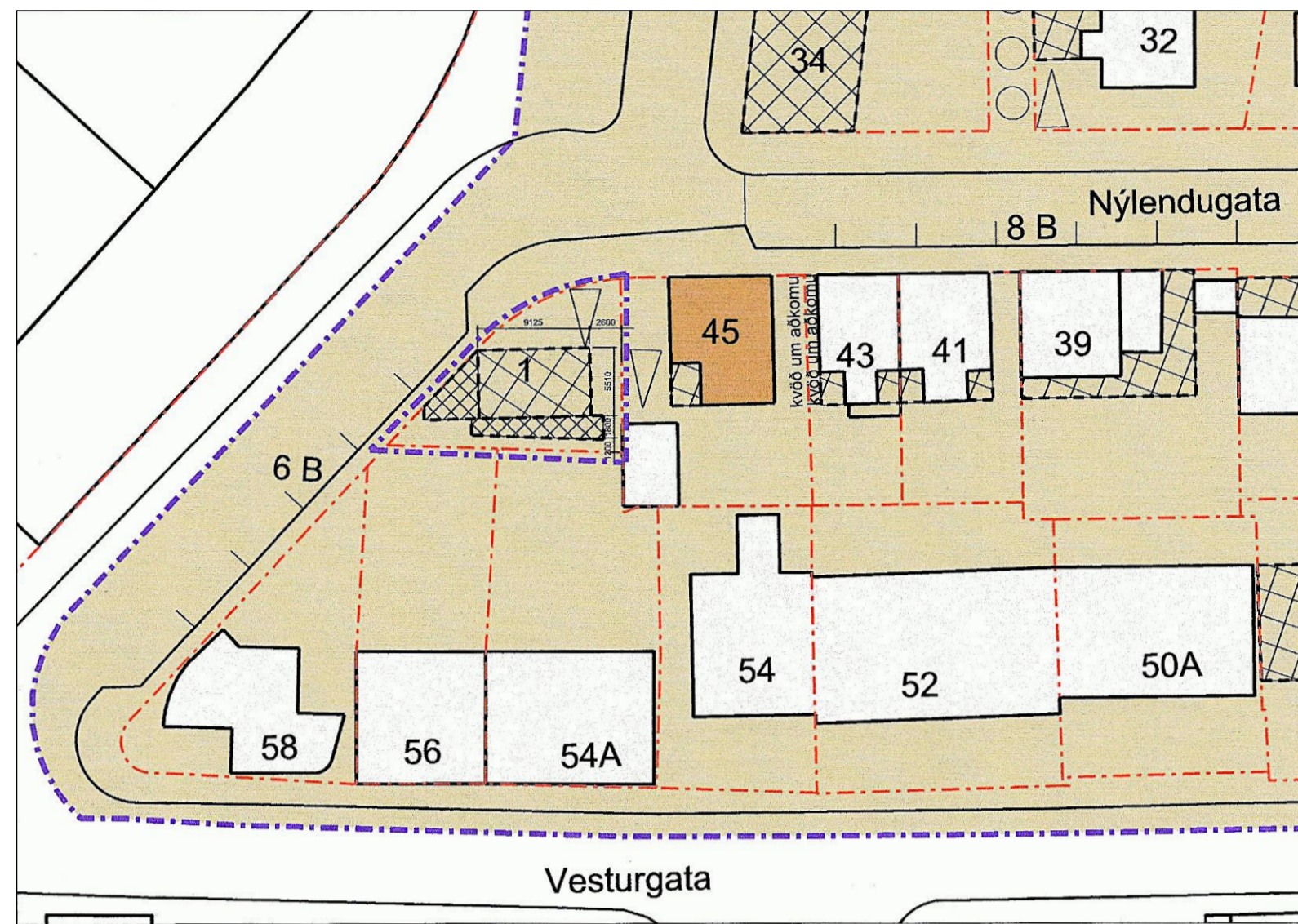
Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, hlutamynd

SKÝRINGAR:

- verndun byggðarmynsturs
- byggingareitir húsa
- byggingareitir fyrir lágbyggingu, anddyri, svalir og útróppur
- fríðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- göngustígur
- deiliskipulagssvæði
- lóðarmörk
- 2 B fjöldi bílastæða

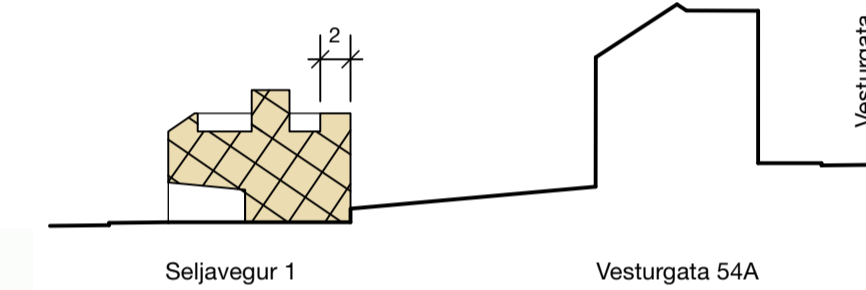
Sjá einnig meðfylgjandi skýringarupprátt.

Grunnar eru fengnir úr upplýsingakerfi Reykjavíkurborgar. Sjá mæliblób varðandi kvæðir um umferð, leiðslur/lagnir og bílastæði á skipulagssvæðinu. Nákvæmar lóðarstærðir koma fram á mæliblöðum. Fyrirkomulag gróðurs, útivistarsvæða og umferðarmannvirkja s.s. bílastæða og stíga eru leiðbeinandi og geta tekið einhverjum breytingum við nánari hönnun.



Úr gildandi deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 17.04.2020 - mkv. 1:500

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu - mkv. 1:500



NÝLENDURREITUR - breyting deiliskipulags - skilmálatáfla					
Hús	Tillaga að breyttu deiliskipulagi				
	Stærð lóðar - m ²	Byggingareiti húsa á lóð eftir skilningu skilnaðs lóðarmark	Nýbyggingar-húðarmark	Athugasemdir - skilmálar	
Seljavegur 1	168,4	195	1	1,16	Auð lóð á horni Seljavegar og Nýlendugötu. Á þessari lóð skal byggja nýtt hús eða koma fyrir flutningshúsi skv. deiliskipulagsupprátt. Húsið má vera jarðhæð, aðalæð og mansardbyggt ríshæð. Hámarksgrunnflötur má vera allt að 72 fermetrum. Hámarksveggshæð húss má vera allt að 6,0 metrar og heildarhæð húss frá núverandi gangstæðarhæð upp á mæni 8,0 metrar. Heildarhæð lágbyggingar og anddyris má vera 6,0 metrar. Stífga mæni skal vera samstíða Nýlendugötu. Heimilt er að byggja kvísl í báða þakhlafi. Kvíslir mega ekki vera breiðari en 2,5 m.

NÝLENDURREITUR - breyting deiliskipulags - skilmálatáfla					
Hús	Tillaga að breyttu deiliskipulagi				
	Stærð lóðar - m ²	Byggingareiti húsa á lóð - m ²	Bílastæði á lóð	Nýbyggingar-húðarmark	Athugasemdir - skilmálar
Seljavegur 1	168,4	240,0	1	1,43	Auð lóð á horni Seljavegar og Nýlendugötu. Á lóðinni skal byggja nýtt hús skv. deiliskipulagsupprátt. Húsið má vera jarðhæð, aðalæð og þakshæð með útrými. Grunnflötur má vera allt að 130m ² . Veggshæð má að hámarki vera 7,2m og heildarhæð hússins frá núverandi gangstæði uppá mæni 8,8m. Þak skal vera hallandi meðfram Nýlendugötu, frá 6m veggshæð við götu og uppí 1,2m hæð. Þakflötur verður jafnframt á 2m kaffa frá suður lóðarmörkum en svalir þar fyrir innan, með stíghúsi, sem veitir aðgengi á svalir frá sitt hvori íbúð 2. hæðar. Handriðshæð þaksvale er 1,2m. Yfirbyggð bílastæði fyrir 1 bíl er undir 2,5m við Nýlendugötu.

Breytingin felst í því að heimilt verði að koma fyrir flutningshúsi eða byggja nýbyggingu á lóðinni. Heimilt verði að byggja jarðhæð, aðalæð og mansardlaga ríshæð innan byggingarreits. Grunnflötur hússins mega vera allt að 72 m², veggshæð 6.0 m og mænishæð 8.0 m frá hæð gangstættar við Nýlendugötu. Hæð lágbyggingar og anddyris má vera 6.0 m, sjá nánar skilmála í breytti skilmálatöflu hér að ofan.

Efnisval ystu klæðningar hússins skal taka mið af nærliggjandi húsum við Nýlendugötu.

Skilmálar skulu vera samkvæmt skilmálatöflu hér að ofan.

Útveggir hússins sem kemur á lóðina verði útfærðir með EI 60 brunamótstöðu, ytri klæðningu í flokki 1 og gluggar og nágrannalóð verði ekki yfir 25% af þeim veggflétt. Sjá nánar greinargerð Verkfæðisstofunnar Eflu um eikvarm.

Að öðru leyti gilda skilmálar sem samþykktir voru í borgarráði þann 28. nóvember 2013.

Tillaga að breytingu deiliskipulags

Breytingin felst í því að heimilt verði að byggja 2ja hæða hús með þremur smábúðum og útisvæðum á þaki. Norðurhluti lóðar er tekinn undir yfirbyggð bílastæði við Nýlendugötu. Þar fyrir sunnan er íbúð með séringangangi frá bílastæðum og palli að Seljavegi. Inngangur í íbúðir á efri hæð eru aðeins vestar, frá Seljavegi, beint inni stígarými. Grunnflötur má að hámarki vera 130m² og heildarflötur brúttó 240m². Veggshæð frá Nýlendugötu má vera allt að 6m með hallandi þaki upp í 1,2m til suðurs, að þaksvölum þar fyrir innan. Veggshæð má annars vera 7,2m uppí hæð handriðs og þaks á 2m kaffa við lóðarmörk að sunnanverðu. Hámarksþétt stíghúss fyrir miðjum grunnflétt má vera 8,8m. Sjá nánari skilmála í breytti skilmálatöflu hér fyrir ofan.

Efnisval ystu klæðningar skal taka mið af nærliggjandi húsum við Nýlendugötu, t.d. báruklaðning.

Að öðru leyti gilda núverandi skilmálar.

NÝLENDURREITUR, Seljavegur 1

STADGREINIR 0-1-1130219
VERKKAUPI MAISON ehf.
kt. VERKKAUPA kt. 460814-0650

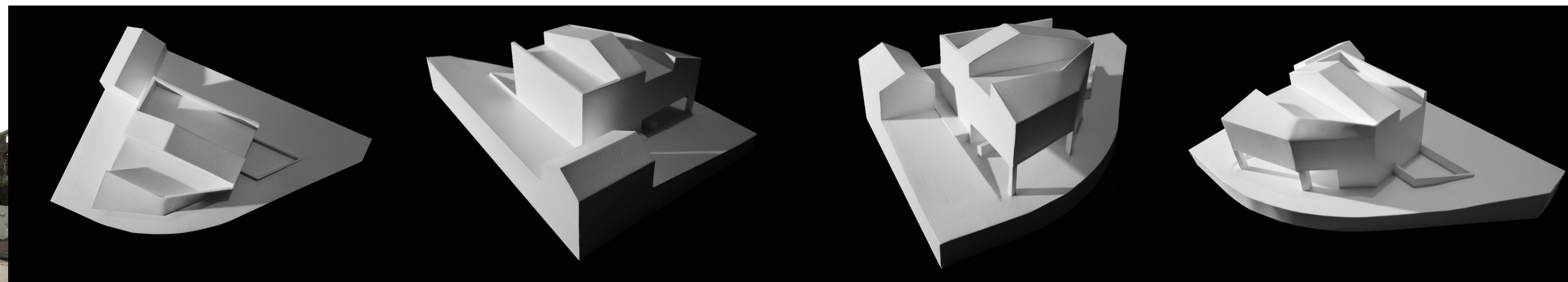
Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdafresti til _____ 20__.

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



Núverandi ástand



Líkan m.v. deiliskipulagsbreytingu

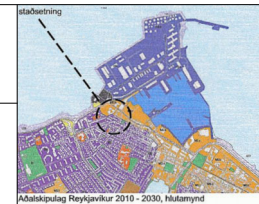
STUDIO GRANDA Smiðjustigur 11b Reykjavík IS-101 Iceland
+354 562 2661 studiogranda@studiogranda.is

HANNAÐ: SMC
TEIKNAD: SMC/MH
KVARDI: 1500
DAGS: 20/08/2021
BREYTT: 15/10/2022

001

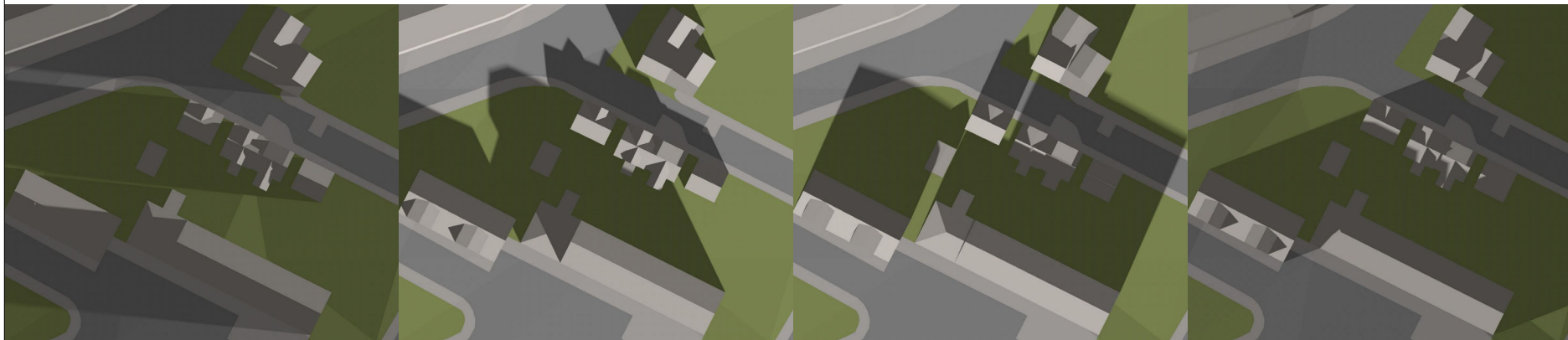
Nýlendurreitir

Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Seljavegur 1



Atahskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030, Málamynd

jafndægur



kl. 8:00

kl. 12:00

kl. 15:00

kl. 18:00

sumarsólstöður



kl. 8:00

kl. 12:00

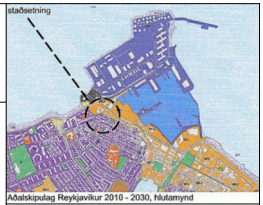
kl. 15:00

kl. 18:00

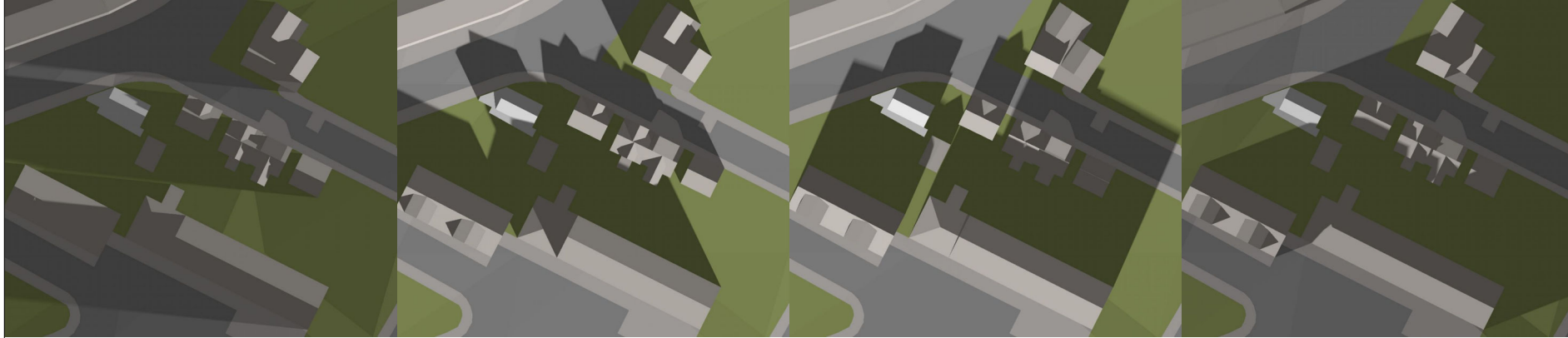


Nýlendurreitir

Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Seljavegur 1



jafndægur



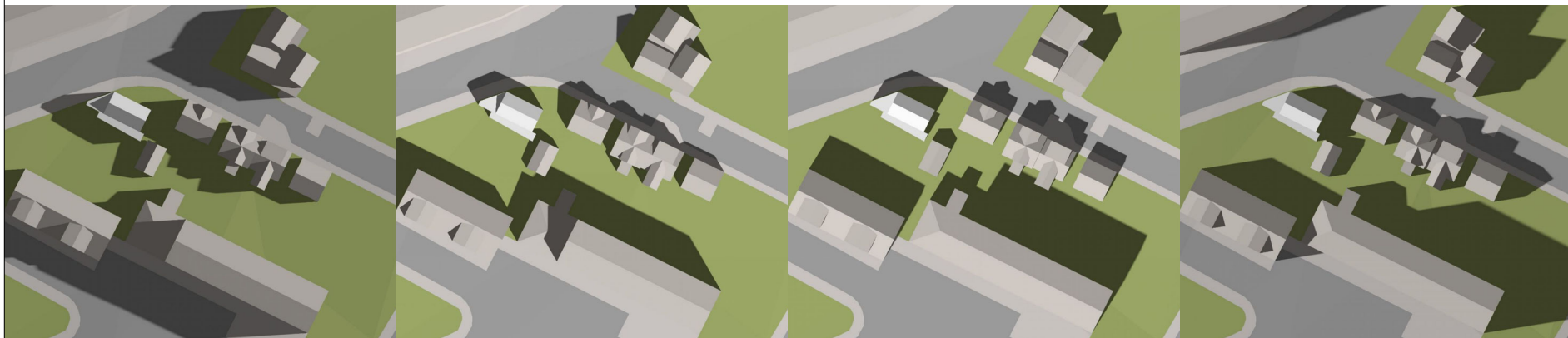
kl. 8:00

kl. 12:00

kl. 15:00

kl. 18:00

sumarsólstöður



kl. 8:00

kl. 12:00

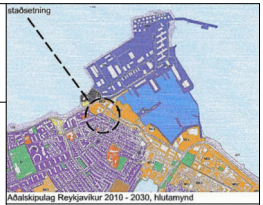
kl. 15:00

kl. 18:00



Nýlendurreitir

Breyting á deiliskipulagi lóðarinnar Seljavegur 1



jafndægur



kl. 8:00

kl. 12:00

kl. 15:00

kl. 18:00

sumarsólstöður



kl. 8:00

kl.12:00

kl.15:00

kl.18:00



USK Skipulag

Frá: Anna Berta Heimisdóttir <Anna.Berta.Heimisdottir@veitur.is>
Sent: fimmtudagur, 4. ágúst 2022 09:29
Til: USK Skipulag; Puríður María Guðmundsdóttir; Helena Stefánsdóttir
Efni: Seljavegur 1 - ábendingar Veitna

Góðan dag

Veitur hafa kynnt sér breytingar á deiliskipulagi Seljavegur 1 og vilja koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

Deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir að heimilt verði að byggja tveggja hæða hús með þremur smáíbúðum og útsvæðum á þaki ásamt því að setja tvö yfirbyggð bílastæði á norðurhluta lóðar við Nýlendugötu.

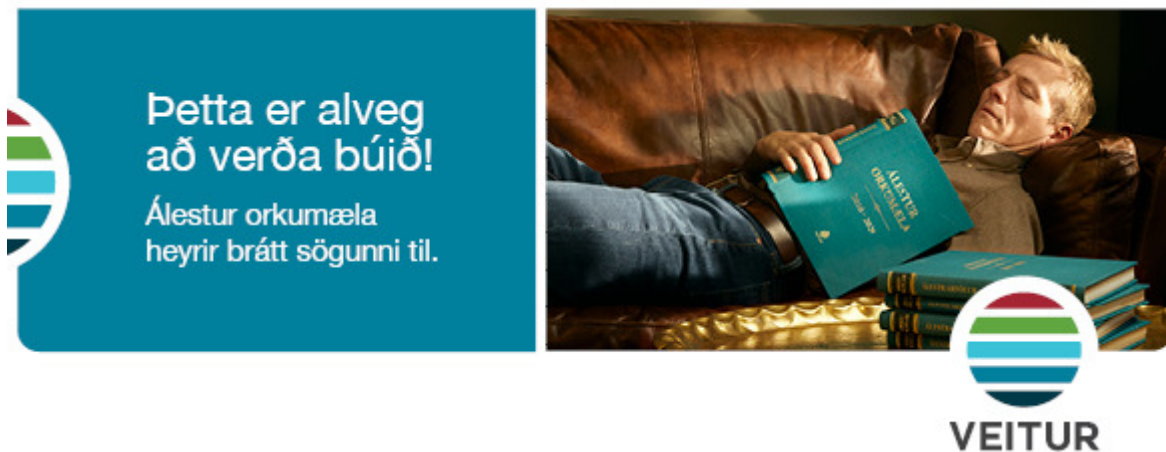
Veitur benda lóðarhafa/Reykjavíkurborg á að sækja tímalega um heimlagnir þar sem að ekkert dreifikerfi er á horni Seljavegar og Nýlendugötu. Einnig gætt þurft að svera upp dreifilagnir vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar.

Veitur óska eftir að tengingar verði unnar í samráði við Veitur tímanlega áður en byggingar framkvæmdir hefjast á lóðinni.

Kær kveðja / Best Regards,

Anna Berta Heimisdóttir

Sumarstarf Skrifstofa / Summer Employee - Clerical Work
Framtíðarsýn og rekstur / Future Vision & Operation | Veitur / Utilities
Sími / Tel: +354 516 6000 | Netfang / E-mail: Anna.Berta.Heimisdottir@veitur.is
Veitur / Veitur | www.veitur.is



Fyrirvari / Disclaimer: <http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer>

VEGNA BREYTINGA Á DEILISKIPULAGI NÝLENDUREITS Á LÓÐINNI NR.1 VIÐ SELJAVEG

skipulag@reykjavik.is

REYKJAVÍK 14.08.2022

Kæra Sólveig Sigurðardóttir,
verkefnastjóri skrifstofu skipulagsfulltrúa

Við íbúar við Vesturgötu 54A mótmælum öllum breytingum á deiliskipulagi Nýlendureits á lóðinni við Seljaveg 1.

Eftirfarandi eru okkar rök fyrir mótmælunum:

1. ÚTSÝNI

Útsýni úr íbúðum okkar er mjög fallett útum gluggana á norðurhlið hússins þar sjáum við útá granda með Esjuna trónandi yfir og höfum við ekki áhuga á að skerða það neitt. Við suðurhlið hússins er lítið útsýni, annað en næstu hús og því mikilvægt fyrir okkar vistverur að halda í þessa fjallasýn okkar.

Með nýju deiliskipulagi væri okkar útsýni allveg horfið!

Í því samhengi minnst á sálræn áhrif húsnæðis & umhverfis og vitna því til röstuðnings í grein frá Páli Jakobi Líndal, doktor í umhverfissálfræði sem byrtist í morgunblaðinu 8.8.2022

**sjá fylgiskjal.*

2. NÁLÆGÐ VIÐ LÓÐAMÖRK

Nálægð við lóðarmörk er meira en venja er til þar sem byggingarsvæði skv. nýju skipulagi er nú allveg uppað okkar garði en ekki 3m frá lóðamörkum einsog venja er og með fyrirhuguðu útisvæði á þaki.

Í garðinum okkar sem vísar í norður dveljum við sökum skuggamyndunar helst/mest nyrst í garðinum og höfum við ekki áhuga á því að hafa þar hús allveg við. Við notum garðinn mjög mikið, eigum lítil börn og barnabörn sem leika sér þarna úti oft í viku með tilheyrandi látum og göslagangi sem þá gegnur kanski ekki ef það er komin byggð þarna allveg ofní okkur. Auk þess sem við sjálf njótum þar okkar útiveru gjarnan.

Stefnt er á að á næstu árum myndum við gera dvalarsvæði nyrst í garðinum okkar enn huggulegra með palli eða öðru í þeim dúr. Tilhugsunin við dvalarsvæði annarra á þaki þar ofaná trónandi yfir okkur er ekki í takt við það sem við hugsuðum okkur.

***sjá fylgiskjal**

Nú spyr ég mig einnig hvort þetta eigi ekki við í þessu tilfalli þar sem að er virðist bætist þarna himinhár veggur við á lóðamörkum :

7.2.3. gr. Girðingar lóða

Hæð girðinga á lóðum skal vera í samræmi við skipulagsskilmála.

Afla skal byggingarleyfis vegna girðinga og skjólveggja á lóðum nema framkvæmdirnar séu undanþegnar byggingarleyfi skv. f-lið 1. mgr. 2.3.5. gr.

Girðing eða skjólveggur á mörkum lóða er alltaf háður samþykki beggja lóðarhafa óháð hæð girðingar eða skjólveggs og skal samþykkis leitað áður en hafist er handa við smíði girðingar eða skjólveggs.

<https://www.byggingarreglugerd.is/>

3. MIKIÐ BYGGINGARMAGN

Þriggja íbúða húsnæði með bílastæðum á 160m² lóð finnst okkur farið yfir eðlileg mörk, svona mikið byggingarmagn á þessari litlu lóð sem staðið hefur auð og lenst af var merkt sem grænn reitur. Það er nú verið að reysa nokkur hundruð íbúðahús hinumegin við hornið .

4. ÓSAMRÆMI VIÐ GÖTUMYND

Þetta nýstárlega hús sem teiknað hefur verið ekki í takt við götummynd Nýlendugötu.

5. INNVIÐIR Í HNÚT

Ástand á Seljavegi. Síðastliðið ár frá því við fluttum inná Vesturgötu hef

ég horft á útum eldhúsgluggann hjá mér viðstöðulausa umferðarteppu á Seljavegi, á kaflanum frá Vesturgötu að Mýrargötu þá óska ég engum að búa þarna á horninu. Það eru að staðaldri styttri og lengri langferðabifreiðar að hleypa fólki inn og út, lagt ólöglega öðru megin og löglega hinumegin og svo bílar að reyna að keyra í sitt hvora áttina á þessari þröngu litlu götu. Þarna er ekki ofaná slæmt ástand bætandi.

Virðingafyllst

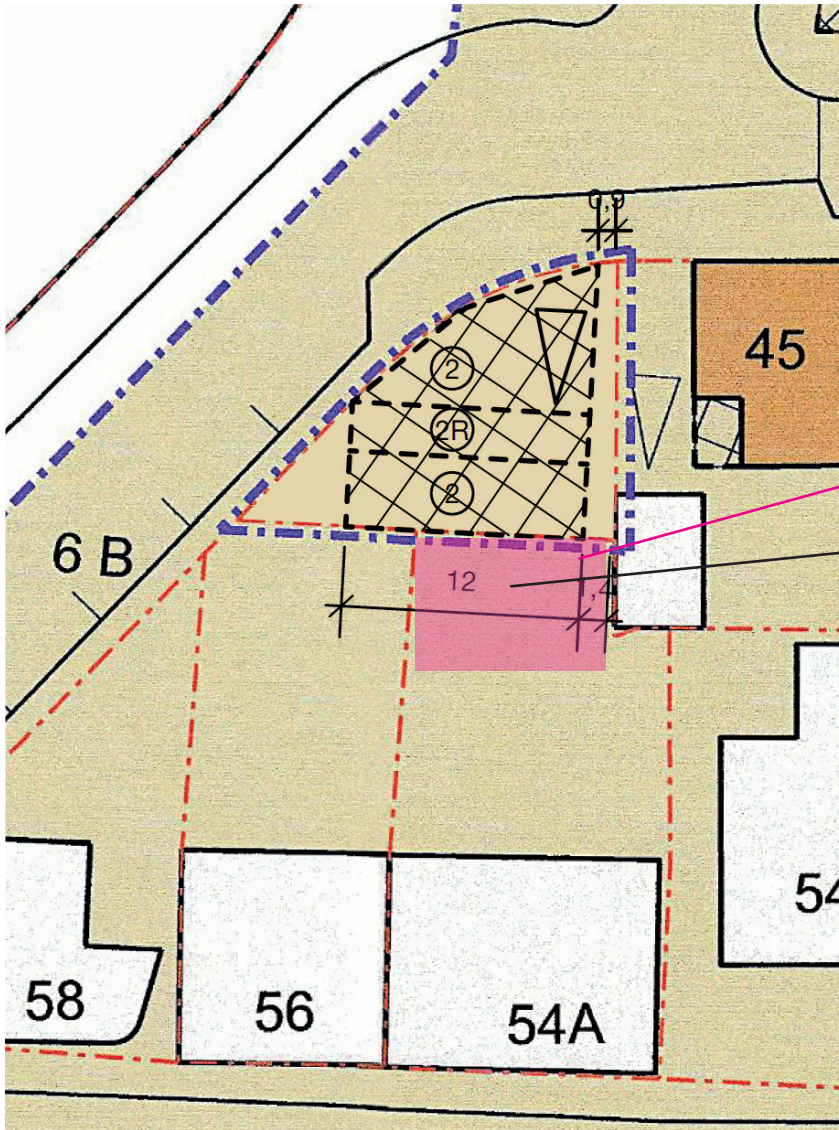
Íbúar Vesturgötu 54A, 101 Reykjavík

3.hæð Hildur Eir Jónsdóttir

2.hæð Jakob Anderssen & Ásthildur Kristjánsdóttir,

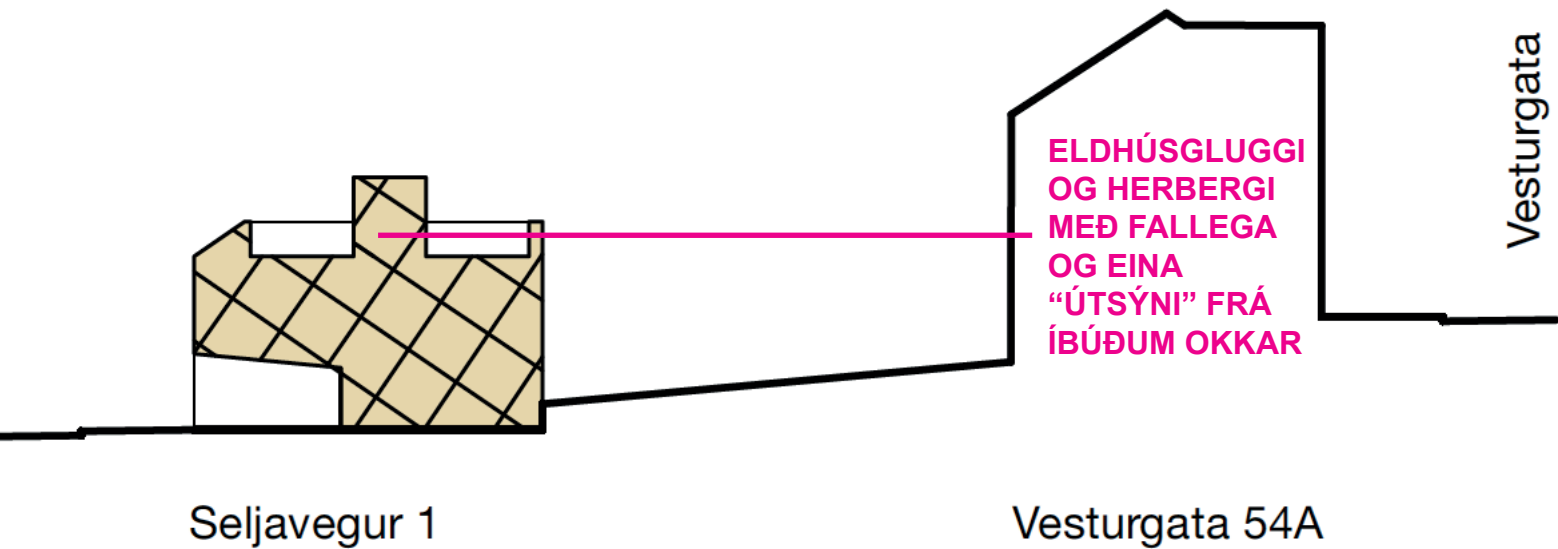
1.hæð Guðrún Olsen & Gaukur Úlfarsson

0.hæð Magnús Benediktsson & Unnur Hjaltadóttir



OKKAR HELSTI
DVALARSTAÐUR Í
GARÐINUM SEM VIÐ
NOTUM MIKIÐ

HÉR STEFNUM VIÐ
Á AÐ SETJA PALL Í
GARÐINN HJÁ OKKUR



ELDHÚSGLUGGI
OG HERBERGI
MEÐ FALLEGA
OG EINA
"ÚTSÝNI" FRÁ
ÍBÚÐUM OKKAR

Seljavegur 1

Vesturgata 54A

N-S Sneiðing - mkv. 1:500

10 FRÉTTIR
Innlent

Vanhugsuð hönnun dýr samfélaginu

● Sálrænir þættir eru ekki teknir nægilega alvarlega við uppbyggingu hverfa, að mati doktors í umhverfissálfræði ● Hann segir ásetning góðan en setur spurningarmerki við framkvæmdina

Ragnhildur Þrastardóttir
ragnhildur@mbl.is

Doktor í umhverfissálfræði kallar eftir því að lítið sé til áhrifa umhverfis á heilsu og vellíðan fólks í þeirri miklu uppbyggingu sem á að eiga sér stað á höfuðborgarsvæðinu og víðar á næstu árum.



Páll Jakob Lindal

Hann segir að allt of sjaldan liti sveitarfélög til þeirra þátta og að í borginni megi ymislegt fara betur. Doktorinn, Páll Jakob Lindal, hefur sjálfur sérstaklega skoðað tengsl umhverfis við heilsu og vellíðan. Á meðal þátta sem skipta máli í þeim efnum að hans sögn er að ekki sé byggt of þétt, græn svæði séu í hávegum höfð, byggt sé fjölbreytt og allt sé á manlegum skala – þ.e. í stærðum og viðum sem fólk getur tengt sig við – ekki byggt of hátt eða stórt.

„Við tökum þessa sálrænu þætti ekki nægilega alvarlega. Við erum að byggja hér alveg ofboðslega mikið og við höfum verið að þetta byggt án þess að gera okkur almennilega grein fyrir þessum sálfræðilegu áhrifum.“ segir Páll sem telur að líta tætti sálfræðilega þætti jafn alvarlegum augum og verkefðalega við uppbyggingu húsa og hverfa.

„Það sem er meginvandamálið frá mínum hegladyrum sé að er við erum ekki að taka vísindalega, markvissa nálgun á þessa sálrænu þætti. Við erum ekki að taka þá þekkingu og þær aðferðir sem sálfræðin býr yfir og flétta það inn í skipulags- og hönnunarferlana.“ segir Páll.

Hann telur að of sé lagt upp með góðan ásetning í þessum efnum í uppbyggingu í borginni. „En leiðin til heljar er líka vörðud góðum ásetningi. T.d. er gildandi aðalskipulag Reykjavíkur á margan hátt afskaplega spennandi í samhengi við umhverfissálfræði. Það eru mjög mörk góð atriði en svo er spurning hvernig það er framkvæmt og útfært. Það er nokkuð sem maður getur sett stórt spurningarmerki við.“

Páll bendir á að á höfuðborgarsvæðinu hafi verið byggt hverfi, t.a.m. Smárhaverfið, þar sem hönnun og skipulag verður til þess að birtuskilyrði eru ekki nægilega góð. Getur það haft slæm áhrif á heilsu



Morgunblaðið/Hari

Byggingarkranar. „Við eigum núna, þegar við erum með þessa ofboðslegu uppbyggingu fram undan, að taka þessa þætti alvarlega.“ segir Páll Jakob.

og vellíðan fólks. Morgunblaðið fjallaði um sambærilega stöðu í Hlíðarendaverfi fyrir um tveimur árum. Þá eru áform um þéttingu við Artínshöfða og í Hamraborg sem Páll telur að þurfi að skoða miklu betur.

„Svo er þetta selt sem lúxus án þess að það sé í raun innistæða fyrir því. Fólk kaupir og kaupir og allt selt vegna þess að það er eldkernt annað í boði. Að hluta til er það driflið áfram af því að fólk er að uppfylla sínar grunnþarfir. Að hafa þak yfir höfuðið. Hraðinn og framboðið er með þeim hetti að fólk áttar sig oft ekkert á eða hefur ráðrúm til þess að velja sálrænum áhrifum umhverfisins fyrir sér fyrr en það er orðið um seinan. Eftir einhvern ákveðinn tíma uppgötvur fólk að þetta sé ekki alveg nægilega gott. Vissulega er það stundum svo að áhrif umhverfis eru mjög hörð og afgerandi en mjög oft seytla þau inn og herða tókin smám saman – hegt og sígandi. Maður verður oft ekkert almenni-

lega var við það.“ segir Páll. „Þegar þetta er svona seigljótandi og umhverfið er ekki nógu gott þá hefur það lýngjandi áhrif á okkur. Óhagstætt umhverfi gerir líf okkar erfiðara. Það hefur síðan neikvæð áhrif á líkamlega og andlega heilsu okkar sem getur leitt til vanheilsu. Það getur leitt af sér aukinn koetnað fyrir camfrelgið og elkt.“

Staðan sérstök hér

Páll segir að Íslendingar geti leirt af öðrum þjóðum sem lítið hafa til sálfræðilegra þátta við uppbyggingu borgarlands. Nefnir hann t.a.m. nágranna okkar í Danmörku og segir að Kaupmannahöfn sé dæmi um borg þar sem þetta hafi tekist vel.

„Við Íslendingar getum tekið margt af því sem hefur verið gert annars staðar en við megum samt ekki gleyma því að við búum á hjara veraldar. Okkar staða er að einhverju leyti svölvið sérstök. Þess vegna þurfum við sjálf líka að skoða málin hjá okkur, vera með skýr markmið um það hvað við viljum að sé gert.“ segir Páll sem kallar eftir frekari þekkingaröflun hér á landi á þessum vettvangi.

„Við þurfum að safna gögnum, greina gögnin, túlka þau og svo hagnýta þau. Þannig búum við til þekkingu sem við getum leitað í þegar kemur að næsta verkefni, og svo smám saman verður til viðamikill þekkingarbrunnur. Þekkingin sem þarf á að halda mun þá liggja fyrir á sama tíma og ný verður til. Ferlarmir slípast til og þannig nýtum við tímann, spörum tíma og hróðum ferlunum.“ segir Páll.

Hann stendur að verkefni Sjálfbærar borgir framtíðar, þar sem sýndarveruleikatekni gerir fólki kleift að upplifa mismunandi umhverfi í sýndarveruleika á sama tíma og hægt er að mæla upplifun þess með margvíslegum hætti.

„Við höfum þróað aðferð þar sem við getum sett framtíðarumhverfi á öllu tagi upp og leyft fólki að upplifa það í þrívíddum sýndarveruleika, frá því sjónarhorni sem við er mann-eskjur upplifum umhverfi okkar – af jörðu.“ segir Páll.

Hann segir að einkaöðilar og almenningur hafi sýnt tækninni áhuga en minni áhugi sé hjá sveitarfélögum. „Þau hafa sýnt þessu

FÓR AÐ HALLA UNÐAN FÆTI Á 20. ÖLD

Umhverfið hefur mikil áhrif

„Það hefur sýnt sig í gegnum rannsóknir og þekkingarsöfnun að umhverfi hefur mikil áhrif á okkur. Meginsteifið í þessu er afskaplega einfalt: Gott umhverfi hefur góð áhrif á okkur, slæmt umhverfi hefur slæm áhrif á okkur.“ segir Páll um grunnatriði umhverfissálfræðinnar.

Stóra spurningin er því hvað sé gott umhverfi og hvað slæmt. T.d. bendir Páll á að það hafi sýnt sig að fólk laðist að eldri borgarkjörnum erlendis sem jafnvel voru byggðir fyrir hundruðum ára. Gegnum 20. öldina hafi farið að halla undan fæti hvað varðar uppbyggingu sem hefur góð áhrif á líðan fólks og heilsu.

„Fjármagníð hefur ríkara vægi og líka öll þessi tækni sem þróast og gerir okkur kleift að gera hluti sem við gátum ekki gert áður. Við erum með alls konar byggingartækni sem er tiltölulega ný af nálinni: Við getum byggt stórar byggingar og háar. Við erum með bíl þar sem við getum farið vegalengdir á örskotsstundu sem tóku okkur langan tíma o.s.frv. Klárlega opnar þetta mikil tækifæri en keyrir skallan samtímis upp og mannlega víddin deitur út: Við förum að búa til umhverfi sem hentar okkur kannski ekki.“ segir Páll og bætir við: „Við erum komin með einhverja spennu á milli okkar og þess umhverfis sem við erum að skapa. Því má kannski segja að við séum með þessari þörf okkar til að nýta tækina og fjármagníð að öðru eðli okkar, þörfum, atferli og tilfinningum.“

áhuga að því leytnu til að þau hafa viljað vera samstarfsaðilar að nafni til og skilja að þetta gæti verið gagnlegt. En þegar kemur að því að fara út í þetta þá er eins og áhuginn stoppi. Það hefur verið virkilegt umhugsunarefni hvað sveitarfélögin hafa sýnt því lítum áhuga að henda í lítil tilraunaverkefni, sem væru fyrstu skrefin í innleiðingu á nálgun sem þessari.“ segir Páll sem bendir á að rannsóknir bendi til þess að upplifun í sýndarveruleika sé sambærileg þeim í raunheimi og möguleikarnir því gríðarmiklir.

Aðspurður segir Páll að það þurfi ekki að taka lengri tíma að byggja upp hverfi þegar lítið er til sálfræðilegra þátta. Í stóra samhenginu geti það í raun sparað tíma.

„Þú mætir einfaldlega betur undirbúinn til leiks, þú ert með betri forsendur, sterkari undirstöðu og þannig er hægt að keyra á þetta miklu hraðar. Við skulum ekki gleyma því að öll sveitarfélög í landinu eru með aðalskipulag, deiliskipulag, stefnur sem hægt er að vinna eftir og eru gerð fram í tímann.“ segir Páll.

„Þetta er þessi fyrirhyggja. Með

henni vinnurðu upp tíma annars staðar. Það fer kannski aðeins meiri tími í undirbúning en minna þá í eitt-hvað annað. Í flestum tilvikum er það þannig að ef þú undirbýrðu hlutina vel færðu betri niðurstöður. Það er mjög sterk fylgni þarna á milli.“

Mikið hefur verið rætt um húsnaðisskott um undanförun og hækkandi húsnæðisverð. Ríki og sveitarfélög undirrituðu fyrr í sumar rannsóknir um uppbyggingu 35 þúsund íbúða á árunum 2023 til 2032. „Við eigum núna þegar við erum með þessa ofboðslegu uppbyggingu fram undan að taka þessa þætti alvarlega. Við eigum að taka sálfræðilega þættina með í reikninginn, virkilega skoða þetta þannig að við fáum gott, mannvætt, uppbyggilegt umhverfi til framtíðar. Það er gert með því að vera í sterku samstarfi við sérfræðinga, fræðasamfélagið, háskólana og ráðgjafa á þessu sviði og að sveitarfélögin leiti eftir því í staðinn þegar til reyna að koma sér út úr því.“ segir Páll.

„Vegna varanleika umhverfisins eru lélegt skipulag og léleg og vanhugsuð hönnun ofboðslega dýr fyrir samfélagið.“

60+ Á TENERIFE
með Gunnari Svanlaugs

5. JANÚAR Í 20 NÆTUR

20 nætur
Flug & hótél frá
298.900

SKANNAÐU MIG

Farastjóri:
Gunnar Svanlaugsson

Heimsferdir 595 1000 www.heimsferdir.is

Seljavegur 1 - svör við athugasemdum í kjölfar grenndarkynningar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25 ágúst 2022 var lögð fram að nýju umsókn Maison ehf. dags. 6. október 2021 um breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 1 við Seljaveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að byggja tveggja hæða hús með þremur smáíbúðum og útisvæðum á þaki ásamt því að setja yfirbyggt bílastæði á norðurhluta lóðar við Nýlendugötu. Við breytinguna hækkar nýtingarhlutfall lóðar og byggingarmagn eykst, samkvæmt deiliskipulaguppr. Studio Granda dags. 20. ágúst 2021, breytt 21. júní 2022. Einnig eru lagðir fram skuggavarsuppr. dags. 20. ágúst 2021. Tillagan var grenndarkynnt frá 15. júlí 2022 til og með 22. ágúst 2022. Athugasemdir bárust.



Loftmynd af nærumhverfi Seljavegar 1 (merkt rauðu). Lóðin við Vesturgötu 54 er merkt með gulu.

Umsögn

Í kjölfar grenndarkynningar á tillögu að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar við Seljaveg 1, dags. 21. júní 2022, bárust sameiginlegar athugasemdir í fimm liðum frá íbúum við Vesturgötu 54, dags. 14. ágúst 2022. Einnig barst ábending frá Veitum, dags. 4. ágúst 2022, sem snýr að því að þar sem ekkert dreifikerfi sé á horni Seljavegar og Nýlendugötu þurfi að sækja tímanlega um heimalagnir. Einnig geti þurft að svera dreifilagnir vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Er umsækjendum bent á að hafa þetta í huga við frekari þróun uppbyggingar á lóðinni.

Athugasemdir íbúa við Vesturgötu 54 eru settar fram í fimm liðum. Snúa þær að eftirfarandi atriðum:

1. Útsýni
2. Nálægð við lóðarmörk
3. Mikið byggingarmagn / fjöldi íbúða
4. Ósamræmi við götumynd
5. Innviðir í hnút.

1. Útsýni

Í athugasemd sinni telja íbúar við Vesturgötu 54 að þau muni missa útsýni sitt til norðurs út yfir Granda og á Esjuna með deiliskipulagsbreytingunni.

- Nú þegar er heimilt að byggja á lóðinni og því skal ekki bera deiliskipulagsbreytinguna saman við núverandi ástand á lóðinni með engri byggingu. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni hækkar heimil hæð á þaki hússins úr 8m í 8,8m frá gildandi deiliskipulagi. Lögun þaks hússins er þó þrengra skilgreint og lækkar heimil hæð á

þaki hússins einnig að hluta frá 8m í 7,2m. Skal þess einnig getið að almennt gildir það í síbreytilegu borgarumhverfi að útsýni getur tekið breytingum.

2. Nálægð við lóðarmörk

Gerð er athugasemd við að byggingarreitur liggja að lóðarmörkum lóðarinnar við Vesturgötu 54 en sé ekki 3m frá lóðarmörkum líkt og venja sé. Eins er fyrirhuguðu dvalarsvæði á þaki andmælt þar sem það muni valda mikilli innsýn í norðurhluta garðs þeirra frá þakverönd og rýra notkunarmöguleika lóðarinnar.

- Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er byggingarreitur lóðarinnar 3 metra frá lóðarmörkunum við Vesturgötu 54 auk þess sem heimilt er að byggja útitróppur og anddyri allt að 1,2m að lóðarmörkunum. Lóðin við Seljaveg 1 er lítil og með nokkuð óvanalega lögun. Lítið væri hægt að byggja á lóðinni ef ekkert mætti byggja nema 3m frá lóðarmörkum. Heimilt er að byggja nær lóðarmörkum en 3m ef slíkt er tilgreint í deiliskipulagi. Ef byggingalína er 3 metra frá lóðarmörkum næst ekki nægilega stór grunnflötur til að gera bygginguna raunhæfa. Landhalli er niður tilnorðurs, svo um er að ræða illnýtanlegt svæði vegna skugga. Byggingin kemur til með að mynda skjól fyrir norðurgarða sem tilheyrja húsum við Vesturgötu. Krafa verður gerð í deiliskipulagi um brunaöryggi og að veggurinn verði viðhaldsfrír.
- Heimild fyrir þaksvölum þurfa eiga sér stoð í skilmálum deiliskipulags og mega ekki valda nágrönnum truflun umfram það sem vænta má af núverandi aðstæðum. Í ljósi athugasemda íbúa við Vesturgötu 54 af truflun við þaksvölum, verða þær dregnar inn um 2m frá því sem sýnt var í auglýsingu.

3. Mikið byggingarmagn / fjöldi íbúða

Gerð er athugasemd við að heimilt sé að byggja þrjár íbúðir á svo lítilli lóð með svo miklu byggingarmagni á svæði sem lengst af var merkt sem grænt svæði.

- Samkvæmd gildandi deiliskipulagi lóðarinnar er heimilt að byggja á lóðinni. Hefur sú heimild verið til staðar frá því gerð var heildarendurskoðun á deiliskipulagi Nýlendureits, stgr. 1.115.3, árið 2013 (samb. 28.11.2013). Heimilt byggingarmagn samkvæmt deiliskipulagstillögunni byggir á tillögu að húsi á lóðinni sem liggur að baki umsóknar að breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar. Tillagan miðst við að nýta "eyðu" í borginni til að auka gæði borgaumhverfisins.
- Ekki er tekið undir áhyggjur af heimiluðum fjölda íbúða á lóðinni. Hverfið er fyrir þétt og fjölbreytt og er nýbyggingin góð viðbót.

4. Ósamræmi við götumynd

Gerð er athugasemd við að fyrirhugað hús á lóðinni sé ekki í takt við götumynd Nýlendugötu.

- Lóðin við Seljaveg 1 er lítil og með nokkuð óvanalega lögun sem kallar á að unnið sé með frjálssari ramma en eldri og hefðbundnari hús við Nýlendugötu byggja á. Götumynd Nýlendugötu er þó síður en svo einsleit og nægir það að horfa handan götunnar, á lóðina við Nýlendugötu 34, þar sem risið hefur nokkuð nýstárleg bygging. Tillaga að deiliskipulagi endurspeglar fjölbreytileika í nánasta umhverfi.

5. Innviðir í hnút

Lýst er yfir áhyggjum af því að á lóðinni muni búseta vera erfið vegna mikilla umferðarvandræða á horni Seljavegar og Nýlendugötu, m.a. vegna aksturs langferðabíreiða.

- Þegar er heimilt að byggja á lóðinni. Lóðarhafa ætti að vera kunnugt um aðstæður og móta tillögu sýna útfra þeim til að tryggja góðar vistarverur á lóðinni. Ekki er tekið undir athugasemdina.

Niðurstaða

Ekki er hægt að heimila jafn stóra þakverönd og sýnt er, í átt að lóðum við Vesturgötu, uppdrættir verða uppfærðir. Tryggt skal að efnisval verði vandað, sérstaklega á hlið við lóðarmörk Vesturgötuhúsa, sökum nálægðar. Aðgengi að suðurhlíð hússins á byggingartíma verður skv. samkomulagi við húseigendur við Vesturgötu 54.

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt, deildarstjóri deiliskipulagsáætlana