



USK25110316

**Nýlendureitur - Breyting á
deiliskipulagi - Vesturgata 42**

Kynning á svörum athugasemda eftir grenndarkynningu

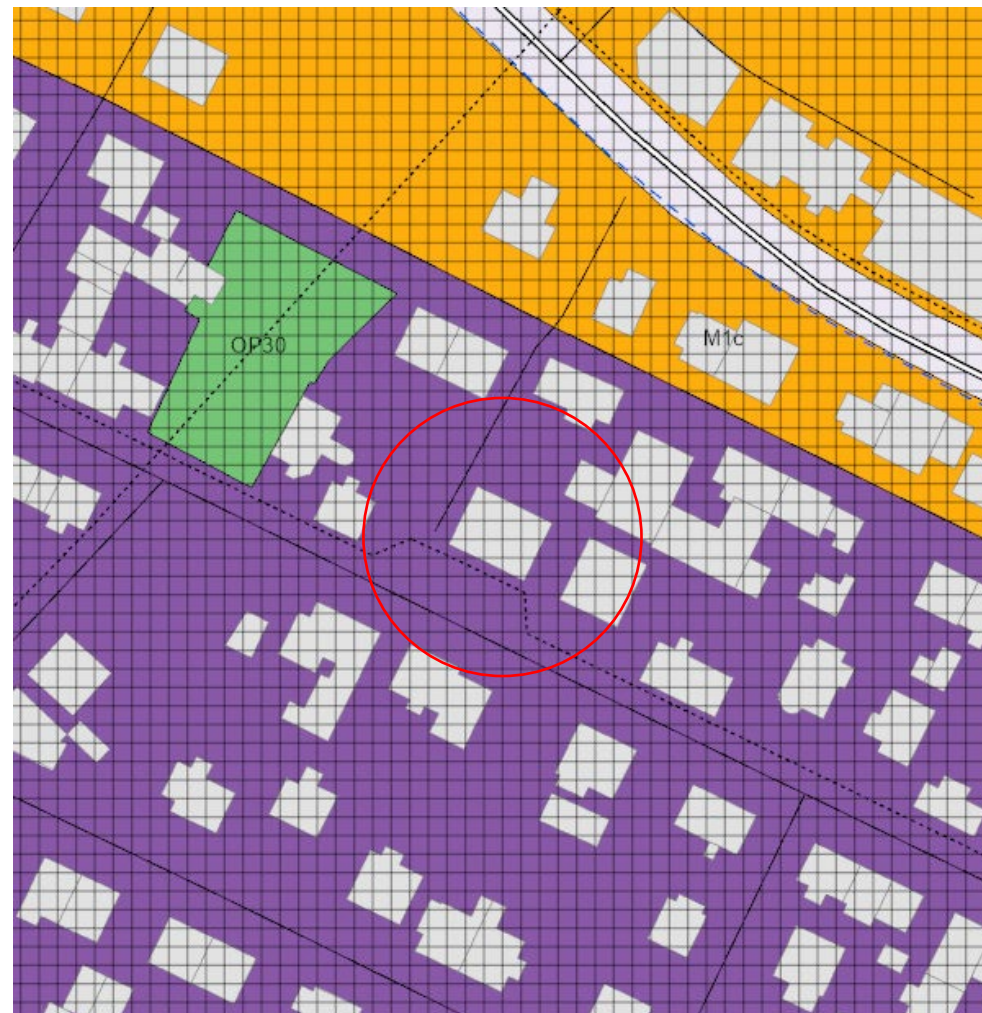


Reykjavík

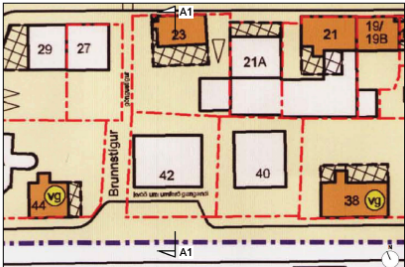
Aðalskipulag

Hluti af ÍB4

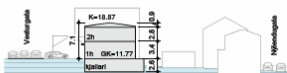
Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá nánar um íbúðarbyggð í kafla 3 í greinargerð aðalskipulags.



NÝLENDUREITUR. DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA VESTURGÖTU 42



GILDANDI DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS, M 1:500



Snið A1, M 1:500



Vesturgata til norðurs - öbreytt götumynd

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

GILDANDI DEILISKIPULAG
Landeigendarnúmer: L100190
Fasteignanúmer: F2000447/F2000446
Núverandi byggingarmagn: 331,1m²
Lóðarstærð: 362,0 m²
Á lóðinni er skrifstofu- og íbúðarhúsnæði
Í deiliskipulagi segir um reitinn: Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hvernfaða en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfssemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfssemi skal íbúðarhúsnæði ávallt vera á efri hæðum.

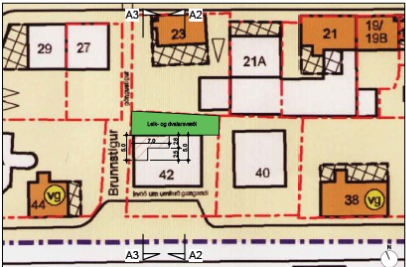
1. Lýsing á deiliskipulagi

1.0 Almenn atriði
Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfssemi 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 Myrangötu. Vesturmörk liggja um Seilaveg. Suðurmörk liggja um Vesturgötu. Austurmörk eru um Egisgötu. Landið er í eigu Reykjavíkurborgar og einkaaðila.

2. Skipulagsskilmálar

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



TILLAG 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. Þrakið verður tvíhalla, með lágmarkshalla 1:40 sunnanmeigin við kjöl og 6,2° norðanmeigin.
Hín nýja hæð verður sjálfstæð íbúð í sérlegri.
Eignarhlutum hússins verður fjölgað úr tveimur í þrjá.
Viðbótin verður áttædd, ásamt tímorklæðningu.

Á þrjú hæð verður bætt við þakvöldum á norðvesturhorni hússins til að uppfylla kröfur um flótaeldir. Lágmarkstærð svala er 24,7 m² og skulu þær staðsettar í samræmi við upprátt.

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

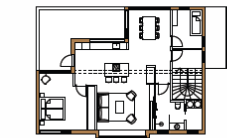
LÓÐ
Meðfram húsi á vesturhlíð verður gróðurbeði. Seltekkjum og hjólasteðum verður komið fyrir á hellulögn. Sjá nánar greinargerð höfundar

SAMGÖNGUR
Göngufjarlægð er í almenningssamgöngur eins og strætó.

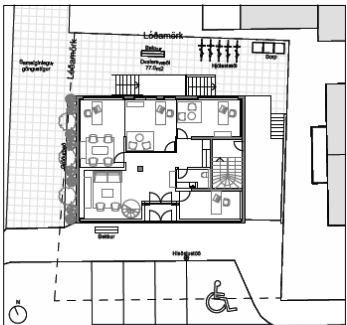
BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI
Bílastæðum á lóð verður fækkað úr 5 í 4, í samræmi við gildandi reglur Reykjavíkurborgar um flóða bíla- og hjólastæði. Eitt stæðið verður sérstaklega ætlað hreyfihúsið. Á norðausturhlíða lóðarinnar verða komið fyrir 5 hjólastæðum.

SÖRÞ
Staðsetning sorps verður á norðausturhlíða lóðar í sorptunnuskýlm.

Gildandi skipulagsskilmálar gilda að öllu öðru leyfi áfram óbreyttir.



Viðbygging - 3. hæð



Afstöðumynd, M 1:200

Skilmálatáfla

Tegund byggðar	Hjálðar	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð	Stærð
Bygging	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bygging	1	2	3	4	5	6	7	8	9



Staðsetning
Húsið er staðsetningu Reykjavíkur 2040

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Verndun byggðarmynsturs
- Núverandi byggingar
- Friðuð hús 100 ára og eldri árið 2022
- Byggingareilir
- Leik- og dvalarsvæði
- Nýbygging
- Þakvalir

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

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

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Basalt arkitektar

Tekning nr.

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

00_XX_00_01

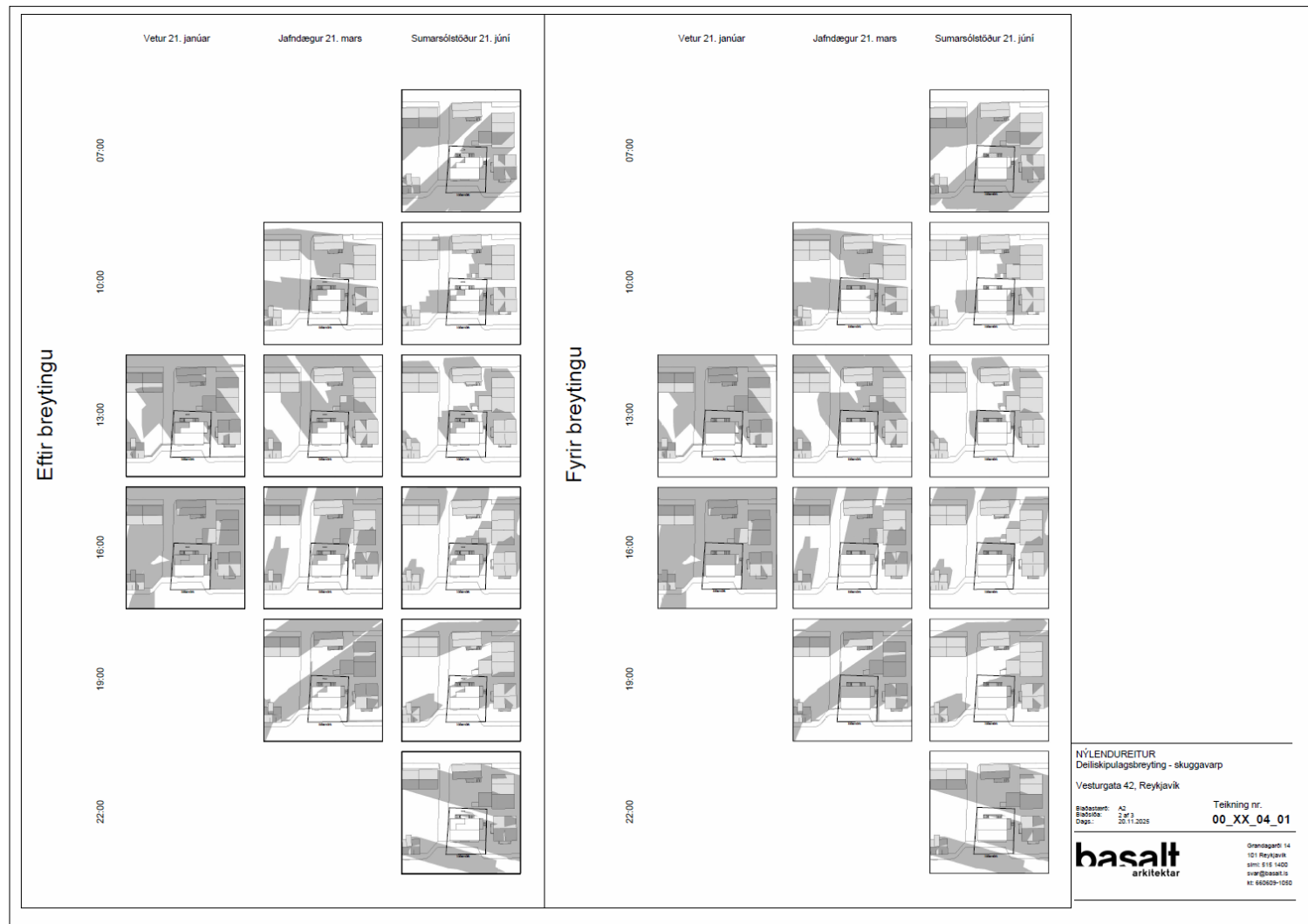
00_XX_00_01

00_XX_00_01

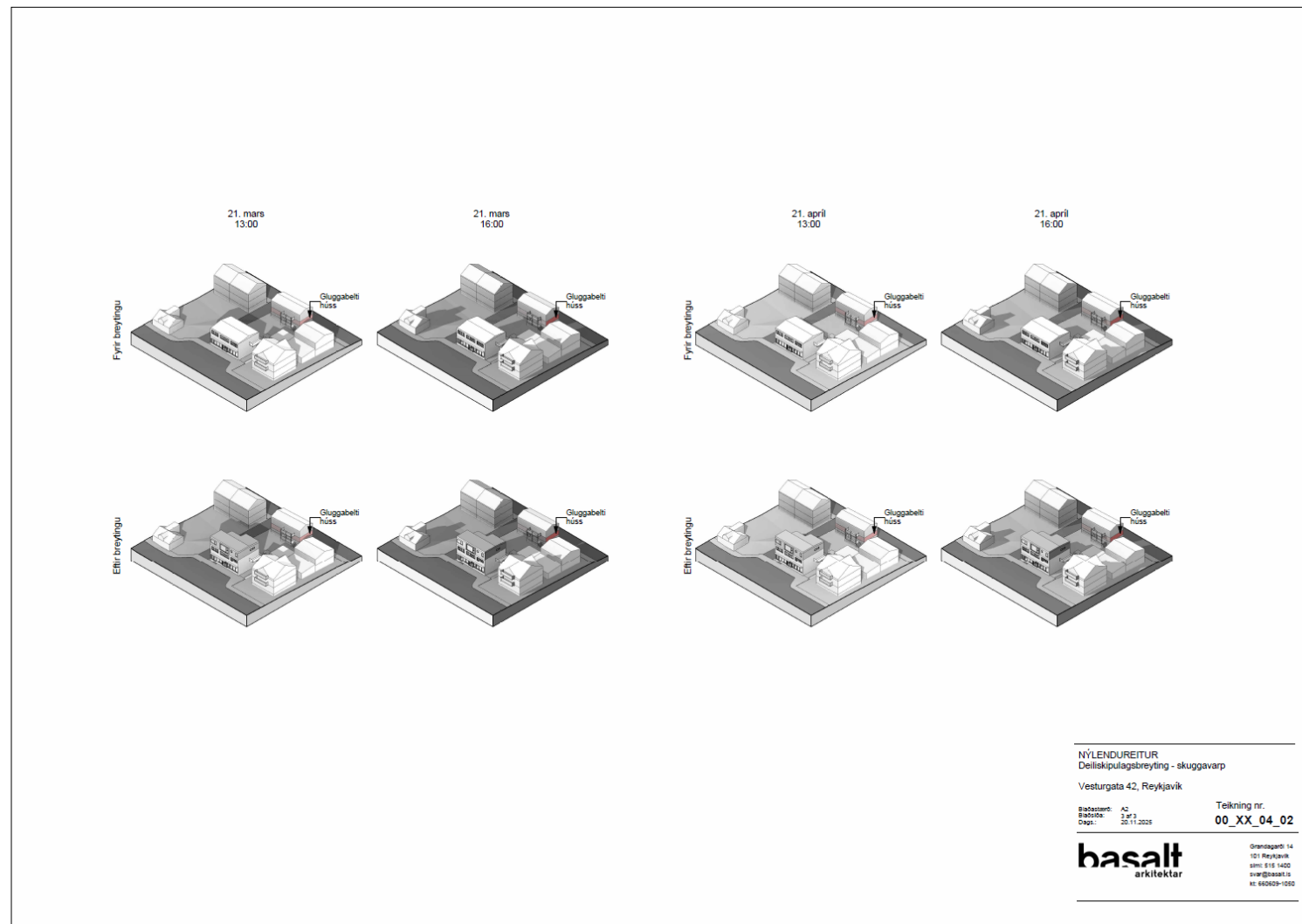
00_XX_00_01

00_XX_00_01

Deiliskipulagsbreyting – auglýstur uppdráttur



Deiliskipulagsbreyting – skuggavarp

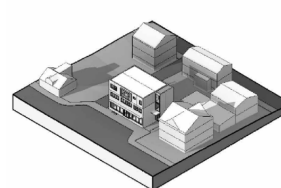
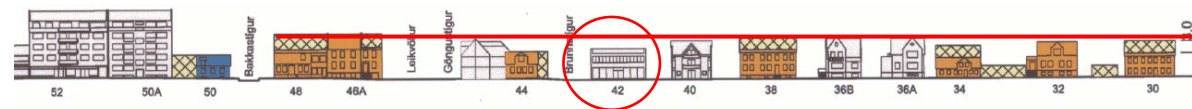




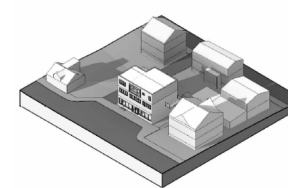
Deiliskipulagsbreyting – skuggavarp

Fyrri málsmeðferð

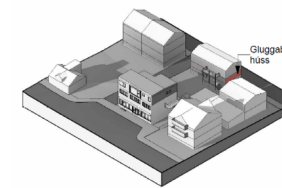
- Fyrirspurn 30. júní 2020
- Fyrirspurn 7. október 2022
- Tveir grenndarkynntir
deiliskipulagsupprættir 2024
- Núverandi deiliskipulagsuppráttur frá 2025



Fyrsta kynning 2024
Allar myndir teknar úr kynningum fyrir skuggavarp að jafndægri (21. mars) klukkan 16:00



Önnur kynning 2024



Núverandi kynning 2025

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

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





1. Ath. Ólafs Baldvins Jónssonar

Athugasemdir:

- Of litlar breytingar til að kynna aftur.
- Óásættanlegt skuggavarp á lóð og hús.
- Skuggavarp hönnuða gagnrýnt.
- Breytingar ekki í takt við byggðarmynstur.

Svör:

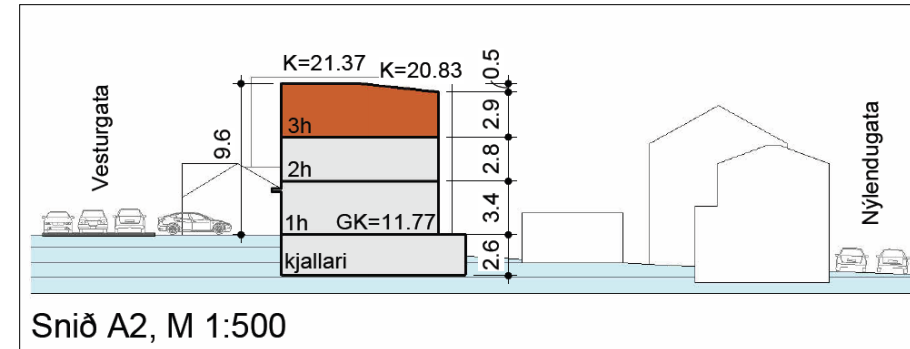
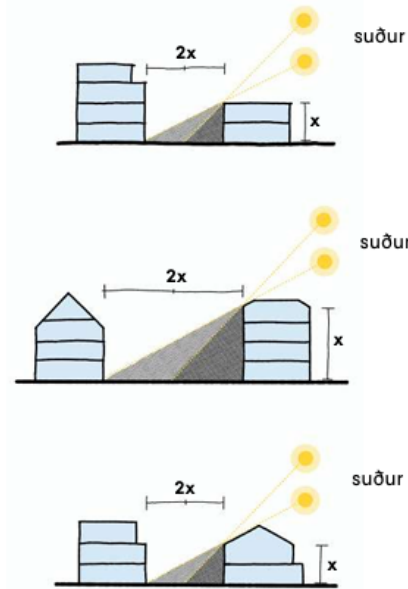
- Breytingar gerðar út frá fyrri kynningu taldar réttlæta grenndarkynningu.
- Tekið er undir að skuggavarp sé of mikið.
- Ekki er hægt að taka undir gagnrýni á gögn hönnuða.
- Breytingar of frábrugðnar deiliskipulagi og byggðarmynstri.

Hvernig sköpum við björt útirými

Unninn var viðauki við Aðalskipulag Reykjavíkur um gæði byggðar þar sem sett voru fram eftirfarandi viðmið:

- Til að tryggja gæði byggðar, með tilliti til dagsbirtu, ætti fjarlægð milli bygginga að vera í samræmi við hæð þeirra.
- Í sinni einföldustu mynd þarf bil á milli bygginga að vera tvöföld syðri vegg hæð svo nægjanleg birta náist á útsvæði yfir sumarmánuði. Með hærri byggingum brekkar bilið á milli þeirra. Einnig er mikilvægt að skuggavarpi á jafndægri sé ásættanlegt.
- Bil milli bygginga ætti að vera tvöföld hæð byggingar sunnan megin.
- Lægri byggingar sunnan megin hleypa meiri birtu inn á útsvæði.
- Hallandi þök á suðurhlið draga úr skuggavarp. Þau setja einnig svip á byggingar og brjóta upp byggingarmassann.

Með skynsamlegri uppröðun bygginga má viðhalda þéttleika án þess að skerða birtu.



Um 11m hærra en
Nýlendugata 23 en um 18m
frá húsi.

Samanburður við borgarhönnunarstefnu



2. Ath. Gunnars Hersveins Sigursteinssonar

Athugasemdir:

- Breytingar falla illa að byggðarlagi.
- Sterk rök þurfi fyrir breytingum sökum hverfisverndar.
- Álag á hverfi vegna annarra framkvæmda.
- Skerðing á útsýni.

Svör:

- Vísað í svör til Ólafs.
- Hús ekki sérstaklega verndað og aðalskipulag hvetur til fjölgunar íbúða.
- Ekki tekin afstaða til annarra framkvæmda í deiliskipulagi eða útsýnis.



Reykjavík



3. Ath. Björns Vilhelms Ólafssonar

Athugasemdir:

- Gagnrýni á endurteknar kynningar og ekki nægilegar breytingar gagnv. Vesturgötu 40.
- Austurhlið húss lítið breytt, valdi skuggavarpi og útsýnisskerðingu á hús.

Svör:

- Vísað í svör til Ólafs.
- Áhrif skuggavarps talin ásættanleg við fyrri afgreiðslu.
- Frávik frá deiliskipulagi veldur óþarflega mikilli aukningu skuggavarps og skerðingu útsýnis.



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.





Niðurstaða

- Lagt er til að tillagan Nýlendureitur. Deiliskipulagsbreyting vegna Vesturgötu 42 dags. 20. nóvember 2025 verði synjað vegna of mikilla áhrifa skuggavarps á hús og lóð Nýlendugötu 23 og of mikilla frávika frá uppleggi deiliskipulags svæðisins og nálægðrar byggðar.