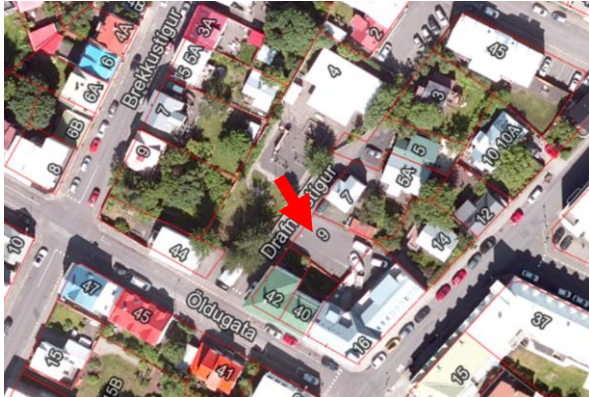


## Mál: Drafnarstígur 9 (fyrirspurn) uppbygging á auðri lóð

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. september 2022 var lögð fram fyrirspurn Stólpa ehf., dags. 15. september 2022, ásamt bréfi Trípólí arkitekta dags. 15. september 2022 um uppbyggingu á lóð nr. 9 við Drafnarstíg. Ný gögn frá Trípólí arkitektum, dags. 2. mars 2023, bárust 6. mars 2023.

### Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur

Gróid íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Heilsteypt byggð sem er hluti af eldri byggð í vesturbæ Reykjavíkur til nýtur verndar vegna byggðarmynsturs. Umrædd lóð er óbyggð.



Loftmynd og kort af Drafnarstíg 9 og nágrenni



Séð yfir lóðina Drafnarstíg 9.

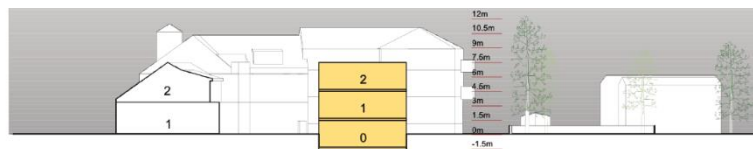
### Skipulagsleg staða:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Drafnarstígur 9 á skilgreindu svæði sem íbúðarbyggð, svæði ÍB1 Gamli Vesturbærinn, í borgarhluta 01 Vesturbæ. Þar gilda ákvæði m.a. um íbúðarbyggð, borgarvernd, gæði byggðar og auk þess er Drafnarstígur á svæði sem nýtur hverfisverndar.

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina.

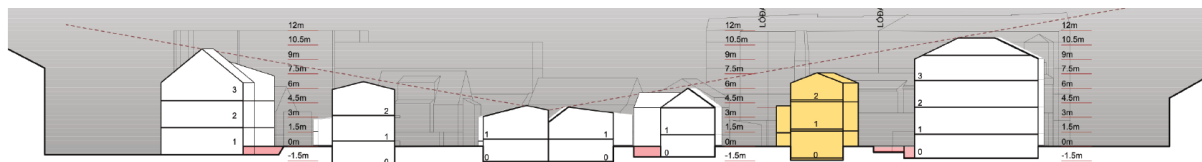
### Umsögn:

Áður hefur verið fjallað um uppbyggingu á Drafnarstíg 9 hjá embætti skipulagsfulltrúa, síðast í desember 2022. Þar sagði að uppbyggingin miðaði við hæstu og stærstu húsin og að mikilvægt væri að laga uppbygginguna að byggðarmynstri, minnka byggingarmagn og lækka hús. Ný gögn sýna að umfang og hæð byggingar hefur ekki lækkað. Þetta sést vel á sneiðingum sem eru í nýjum gögnum.



Bræðraborgarstígur	Bræðraborgarstígur 16	Drafnarstígur 9	Drafnarstígur	Drafnarsteinn leikskóalóð
	Bygg. ár: 1930 Viðbygg: 2000 Hæðir: kj. + 2/3	Bygg. ár: 2023 Hæðir: kj. + 2h		
	Lóð: 476 Grunnflötur: 345 Hús: 870 Nhl. 1,83	Lóð: 207 Grunnflötur: 82 Hús: 181 Nhl. 0,87		

Sneiðing sem sýnir að uppbygging á Drafnarstíg 9 er mun hærri en núverandi hús að Bræðraborgarstíg 16.



Ránargata	Ránargata 45	Drafnarstígur 3	Drafnarstígur 5+5a	Drafnarstígur 7	Drafnarstígur 9	Öldugata 42	Öldugata
	Bygg. ár: 1986 Hæðir: 3h	Bygg. ár: 1900 Viðbygg: 2022 Hæðir: kj. + 2h	Bygg. ár: 1889 / 1905 Viðbygg: 2022 / 1993 Hæðir: kj. + 1h	Bygg. ár: 1939 Viðbygg: 2010 Hæðir: kj. + 1h	Bygg. ár: 2023 Hæðir: kj. + 2h	Bygg. ár: 1930 Hæðir: kj. + 3h	
	Lóð: 562 Grunnflötur: 210 Hús: 550 Nhl. 0,98	Lóð: 362 Grunnflötur: 85 Hús: 215 Nhl. 0,59	Lóð: 440,5 Grunnflötur: 168 Hús: 201 Nhl. 0,46	Lóð: 213,5 Grunnflötur: 86 Hús: 119 Nhl. 0,56	Lóð: 207 Grunnflötur: 82 Hús: 181 Nhl. 0,87	Lóð: 135 Grunnflötur: 95 Hús: 370 Nhl. 2,75	

Sneiðing í gegnum reitinn, sem sýnir að uppbygging er mun hærri heldur en húsin sem eru miðjuset reitnum og miðast frekar við hæstu húsin á lóðinni.



# Reykjavík

Í umsögninni frá því í desember sagði „Stærð húsnæðis og nýting sem spurt er um í erindinu er meiri en byggðarmynstur sýnir. Sé nýtingarhlutfall skoðað á reitnum sést að uppbygging við götuhorn er mjög mikil, en minni fyrir miðjum reit. Drafnarstígur 9 er ekki staðsettur við götuhorn og við mjög litla og fínlega götu, í skipulagslegum mælikvarða. Nýtingarhlutfall ætti ekki að ná 1,0 heldur miða við þessar tölur um miðjan reitinn, allt að 0,65.“ Uppfærð gögn staðfesta þetta.

Jafnframt segir í umsögn „Teikningar af skuggavarpri uppbyggingarinnar sýna að neikvæð grenndaráhrif á aðra byggð í hverfinu eru mikil. Skuggavarp er mikið á dvalarsvæði lóða og veldur uppbyggingin töluverðri birtuskerðingu innanhúss, sérstaklega á jafndægri.“ Skuggavarpíð er of mikið af uppbyggingunni og mun rýra gæði og skerða hagsmuni á næstu lóðum. Þar af leiðandi er ekki hægt að fallast á erindið í þeirri mynd sem það er. Ítrekað er það sem fram kom í fyrri umsögn um að uppbygging á lóðinni verði að vera í samræmi við fínlegt og smágerð byggðarmynstur í götunni Drafnarstíg, umfang hússins minnkað og það lækkað. Gera skal ráð fyrir grónum garði við lóðarhönnun. Við útfærslu og hönnun skal gera rannsóknir á birtu á dvalarsvæði lóðar sbr. kröfur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Eins og stendur er tillagan ekki í samræmi við byggðarmynstur eða Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og því ekki hæf í grenndarkynningu.

## Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið þar sem tillagan er ekki í samræmi við byggðarmynstur og Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og veldur neikvæðum grenndaráhrifum í formi birtuskerðingar og skuggavarpis.

Þar sem ásættanleg útfærsla liggur ekki fyrir, áskilur embætti skipulagsfulltrúa sér rétt til athugasemda á síðari stigum.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur  
Hrafnhildur Sverrisdóttir  
verkefnastjóri og arkitekt FAÍ