

## Drafnarstígur 9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 9. mars 2023 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, samkvæmt tillögu Trípólí arkitekta dags. 15. september 2022. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. desember 2022. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðri tillögu Trípólí arkitekta, dags. 13. júlí 2023.



Landnotkun samkvæmt AR2040



Loftmynd af Drafnarstígsreitnum

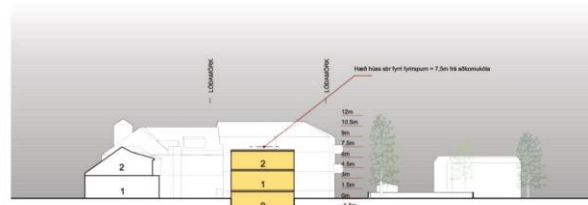
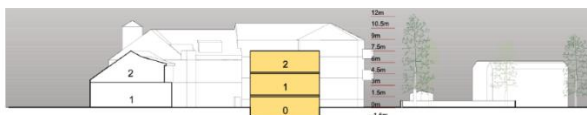


Afstöðumynd skv. uppfærðri tillögu dags. 13.07.2023

### Skipulagsleg í gildi:

**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Landnotkun er skv. gildandi aðalskipulagi íbúðarbyggð (ÍB1).

**Deiliskipulag:** Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.



| Bræðraborgarstígur | Bræðraborgarstígur 16 | Drafnarstígur 9 | Drafnarstígur    | Drafnarsteinn<br>leikskólalóð | Bræðraborgarstígur | Bræðraborgarstígur 16 | Drafnarstígur 9 | Drafnarstígur    | Drafnarsteinn<br>leikskólalóð |
|--------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Bygg. ár: 1930     | Bygg. ár: 1930        | Bygg. ár: 2023  | Bygg. ár: 1930   | Bygg. ár: 1930                | Bygg. ár: 1930     | Bygg. ár: 2023        | Bygg. ár: 2023  | Bygg. ár: 1930   | Bygg. ár: 1930                |
| Vitbygg.           | Vitbygg.              | Vitbygg.        | Vitbygg.         | Vitbygg.                      | Vitbygg.           | Vitbygg.              | Vitbygg.        | Vitbygg.         | Vitbygg.                      |
| Hæðir: kj. + 2/3   | Hæðir: kj. + 2/3      | Hæðir: kj. + 2h | Hæðir: kj. + 2/3 | Hæðir: kj. + 2/3              | Hæðir: kj. + 2/3   | Hæðir: kj. + 2/3      | Hæðir: kj. + 2h | Hæðir: kj. + 2/3 | Hæðir: kj. + 2/3              |
| Lóð: 476           | Lóð: 476              | Lóð: 207        | Lóð: 476         | Lóð: 476                      | Lóð: 476           | Lóð: 207              | Lóð: 207        | Lóð: 476         | Lóð: 476                      |
| Grunnflötur: 345   | Grunnflötur: 345      | Grunnflötur: 92 | Grunnflötur: 345 | Grunnflötur: 345              | Grunnflötur: 345   | Grunnflötur: 56       | Grunnflötur: 56 | Grunnflötur: 345 | Grunnflötur: 345              |
| Hús: 870           | Hús: 870              | Hús: 181        | Hús: 870         | Hús: 870                      | Hús: 870           | Hús: 160              | Hús: 160        | Hús: 870         | Hús: 870                      |
| Nhl: 1,83          | Nhl: 1,83             | Nhl: 0,87       | Nhl: 1,83        | Nhl: 1,83                     | Nhl: 1,83          | Nhl: 0,77             | Nhl: 0,77       | Nhl: 1,83        | Nhl: 1,83                     |

Sniðmyndir skv. fyrri tillögu til vinstri en til hægri skv. uppfærðri tillögu dags. 13.07.2023

### Umsögn

Uppbygging á lóð nr. 9 við Drafnarstíg hefur frá árinu 2021 verið í skoðun hjá embætti skipulagsfulltrúa, síðast með umsögn skipulagsfulltrú dags. 23. mars sl. Í þeirri umsögn var vitnað í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 1. desember 2022 og bent á að tillaga hönnuðar miðaði við hæstu og stærstu húsinn, og eins að mikilvægt væri að laga uppbygginguna að byggðarmynstri, minnka byggingarmagn og lækka nýbygginguna. Yfirbragð byggðar / byggðarmynstur er gróíð íbúðarhverfi sem var fullbyggt að mestu fyrir 1950. Byggðin er bæði heilsteypt og hluti af eldri byggð í gamla vesturbæ Reykjavíkur sem nýtur verndar vegna byggðarmynsturs. Umrædd lóð er óbyggð. Komið hefur margsinnis fram í fyrri umsögnum að nýbygging sú sem hefur verið teft fram af hönnuði er bæði of stór og fyrirferðarmikil inni á reitnum.

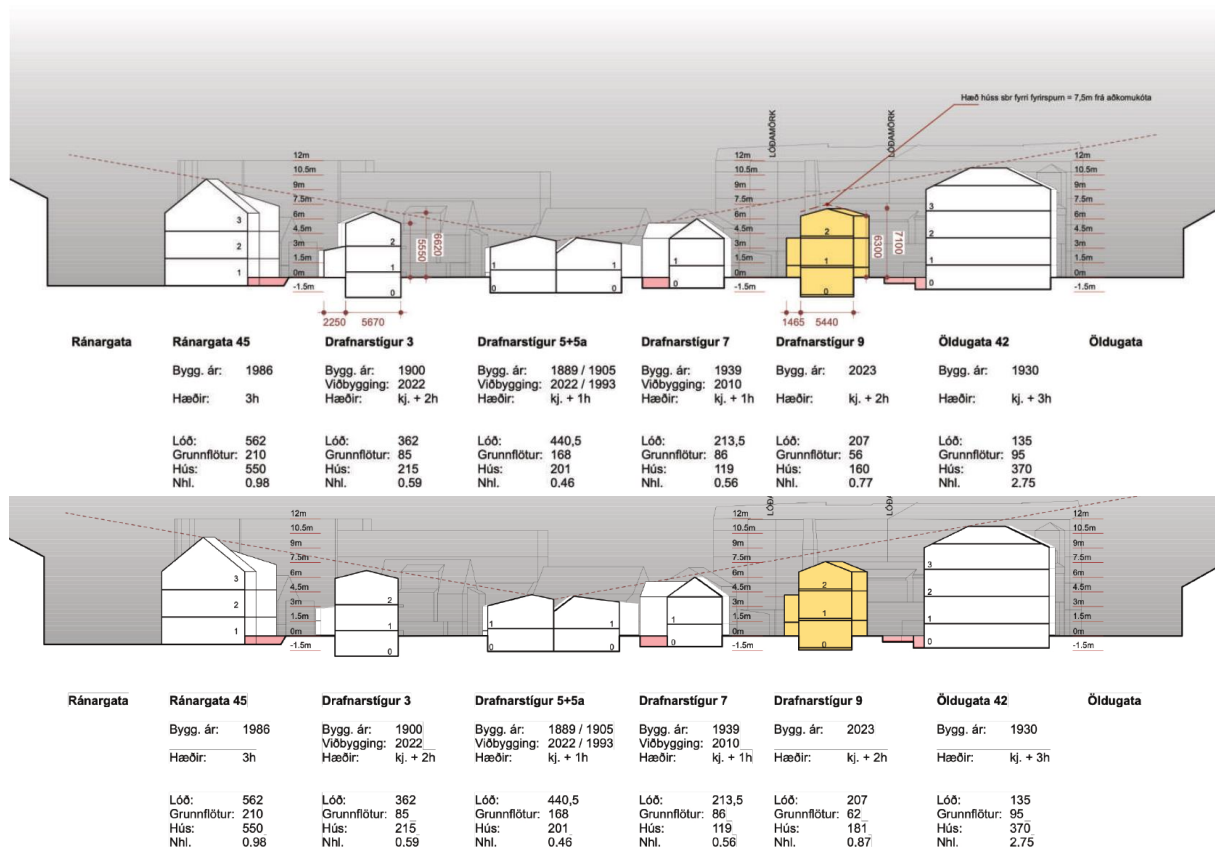
Uppfærð málsett gögn hönnuðar dags. 13. júlí 2023 sýna að umfang byggingar hefur minkað lítillega á þann hátt að húskroppur hefur verið grynnaður og mænishæð / þakkóti nýbyggingarinnar hefur lækkað lítillega. Nýtingarhlutfall hefur lækkað úr 0,87 í 0,77. Erfitt er að fallast á að fyrirferð nýbyggingarinnar innan reitsins sé leyst með þessum hætti. Þrengra verður um íbúa hússins innan þynnri húskropps og lífsgæðin að öllum líkum síðri. Nýbyggingin er sem fyrr og full fyrirferðarmikil og plássfrik innan reitsins vegna fjölda hæða hennar.

Af uppfærðri tillögu má ráða að lofthæðir 1. og 2. hæðar hafa ekki minnkað heldur hefur nýbyggingin öllu verið rekin neðar í klöppina á holtinu. Skipulagsfulltrúi fer fram á að 2. hæð verði tekin ofan af byggingunni og breidd húskropps færð til fyrra horfs / fyrri tillögu, en með þeim hætti verður komið til móts við hagsmuni og lífsgæði annarra íbúa á reitnum næst lóð nr. 9 við Drafnarstíg með fullnægjandi hætti um leið og lífsgæði og hagur íbúa nýbyggingarinnar verður tryggður betur með breiðari húskroppi.

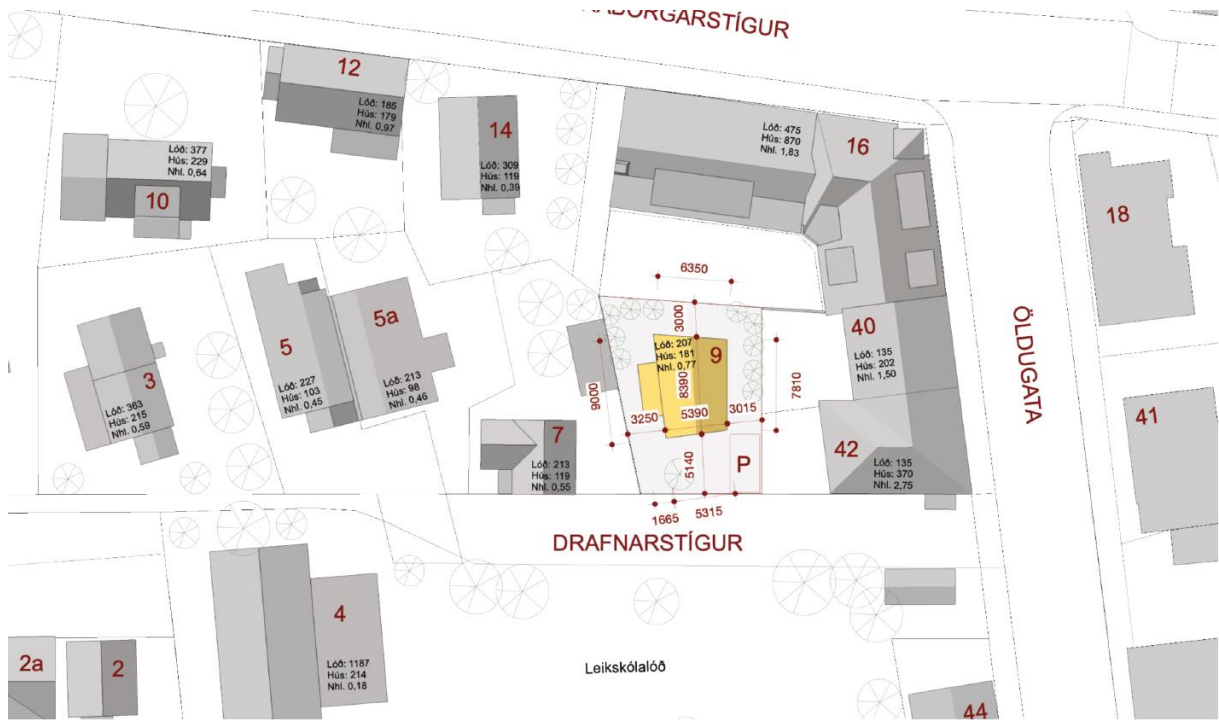
Lesi má úr fyrri umsögnum að hönnuður hefur lengst af tekið fremur þröngt horf varðandi hámarks umfang uppbyggingarinnar á lóð nr. 9, þ.e. miðað við byggingar á jaðri reitsins sem standa út við götu; nr. 45 við Ránargötu og Öldugötu 42. Sjá má tvær sniðlínur dregnar upp og í því samhengi endurbygging tveggja hæða húss á lóð nr. 3 við Drafnarstíg dregin inn í mengið sem fordæmi fyrir mögulegu umfangi. Í bakgrunni sneiðmynda má sjá í grárri móðu dregna upp útlínur enn hærri nágrannabygginga austan megin við Bræðraborgarstíg nr. 15 og Bárugötu 37, þ.e. utan reitsins.

Við þetta hefur skipulagsfulltrúi eftirfarandi athugasemdir:

- sneiðing í gegnum reitinn sem sýnir að nýbyggingin er sem fyrr mun hærri heldur en húsin sem eru miðjuset innan reitsins og miðar greinilega við hæstu húsin á jaðri reitsins;
- mjög hæpið er að miða svo þröngt við stærstu byggingarnar á jaðri reitsins líkt og hönnuður gerir en á sama tíma horfa síður til smágerðs og viðkvæms byggðamynsturs innan sjálfs reitsins;
- jafnvel þó byggingin á lóð nr. 3 við Drafnarstíg sé tvær hæðir er meira andrými og bil yfir í næstu byggingar, ekki síst bygginguna við Ránargötu nr. 45. Mun þrengra bil myndast á milli Drafnarstígs nr. 9 og Öldugötu nr. 40-42 fari svo að tillaga hönnuðar verði samþykkt;
- aðrar fjarlægðir og afstöður milli húsa eru ekki síður mikilvægar m.a. með tilliti til sólargangs og upplifunar;
- skipulagsfulltrúi hafnar þeirri afstöðu að draga eina einstaka byggingu út úr heildinni og tefla fram sem fordæmi;



Sneiðmyndir skv. fyrri tillögu (að neðan) en að ofan skv. uppfærðri tillögu dags. 13.07.2023



Afstöðumynd að ofan og þrívíð módelmynd að neðan samkvæmt tillögu dags. 13.07.2023



Sem fyrr er tekið neikvætt í erindið þar sem tillagan er ekki í samræmi við byggðarmynstur og gildandi aðalskipulag.

## Niðurstaða

Neikvætt sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt