

UMSÖGN**Vesturgata 35a og 35b****Varðar:****Grenndarkynning byggingarleyfisuppráttu - Athugasemdir og svör****Uppdrættir voru grenndarkynntir frá 26. febrúar 2024 til og með 25. mars 2024.****Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:**

Auður Þórhallsdóttir dags. 24. mars 2024
Daníel Sigurðsson dags. 25. mars 2024
Sigrún Hildur Jónsdóttir dags. 25. mars 2024
Ásdís Óladóttir dags. 25. mars 2024

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Aukningu á skuggavarpi / skerðing á dagsbirtu
- Auknar líkur á Airbnb útleigu
- Skerðingu privatgæða / prívásí - ónæði vegna nýrra svala
- Ósamræmi milli teikninga / málsetningar á teikningum

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Auðar Þórhallsdóttur dags. 24. mars 2024

1.

Við, eigendur Vesturgötu 35, fögnum því að uppi séu hugmyndir um endurbætur á húsunum að Vesturgötu 35A og B sem við teljum að geti bætt götumyndina en gerum um leið þá kröfu að hagsmunum okkar sé gætt þegar kemur að breytingunum.

1.1

Athugasemdir okkar snúa að fjarlægð fyrirhugaðrar efri hæðar á Vesturgötu 35A við okkar hús og förum við fram á að bil milli efri hæðar húsa sé að lágmarki 3 metrar til að uppfylla lágmarksöryggi um brunavarnir samkvæmt byggingarreglugerð. Einnig óskum við eftir að fá að nýta þakið sem þaksvalir og flóttaleið fyrir efri hæð Vesturgötu 35. Við óskum eftir að fá að setja glerhurð út á þakið sem mótvægisadgerð við þá skerðingu sem við verðum fyrir hvað varðar skert útsýni og dagsbirtu. Ef horft er á skuggavarp má áætla að hækkan húsa hafi áhrif á þá litlu sólargætu sem nær inná lóðina okkar í dag og skerðing á dagsbirtu sé veruleg fyrir gaflgluggana tvo sem eru á efri hæð.

Svar: Tekið er undir jákvætt viðhorf sem birtist í athugasemdum að umræddar umbætur muni bæta götumyndina frá núverandi horfi. Ekki er hægt að fallist á málalíbúnað þann sem kemur fram í athugasemdum vegna brunavarna. Ákvæði byggingarreglugerðar í kafla 9.7.5., um varnir gegn eldsvoða og útbreiðslu elds milli bygginga, kveða m.a. á um viðmiðunarreglur vegna bils milli bygginga á þá leið að minnka má lágmarksfjarlægð út frá mismunandi brunamótstöðu byggingarefna. Útveggur 35a sem snýr að hornhúsi nr. 35 skv. grenndarkynntum uppdráttum er skilgreindur sem REI90 án opa sem leysir umrætt atriði.

Skert dagsbirta vegna ofanábyggingar / nýju risi nr. 35a mátti vera öllum ljós á þeim uppdráttum sem lágu fyrir við undirritun samþykkisins. Gafl hins nýja riss verður byggt tvo metra frá núverandi gafl nr. 35 sem gerir það að verkum að birta á greiða leið inn þó vissulega verði þar skerðing á frá núverandi horfi.

Ekki er hægt að ganga að útsýni gefnu í vaxandi borg sem tekur breytingum.

Ekki verður séð á skuggavarpsgreiningu að hækkan beggja húsanna nr. 35a og 35b hafi neikvæð áhrif á skuggavarp frá núverandi horfi. Rétt er að halda til haga að helsti áhrifavaldur skuggavarfs á lóðinni eru nágrannahúsin við Vesturgötu nr. 33b og Stýrimannastíg nr. 3.

Það er hvorki í höndum skipulags- eða byggingarfulltrúa að gera þá kröfu að þakið verði nýtt undir þaksvalir og flóttaleið fyrir efri hæð Vesturgötu 35 heldur lóðarhafa nr. 35a. Hinsvegar, við úrvinnslu athugasemda, sammæltust umræddir lóðarhafar um ásættanlega lausn fyrir báða aðila á útfærslu bilsins milli rishæðanna á lóðum nr. 35 og 35a. Hafa uppdrættir nú verið uppfærðir í samræmi við þá niðurstöðu, dags. 9. maí sl., og Minjastofnun samþykkt uppfært / lagfært útlit breytinganna með umsögn.

1.2

Að lokum vekjum við athygli á að ósamræmi er á milli teikninga hvað varðar bil milli efri hæðar Vesturgötu 35A og Vesturgötu 35. Á útlitsmynd að Vesturgötu er bilið á að giska 1,2-1,5 m eða mun minna en á grunnmynd sem málsett er 2 m. Útfærsla efri hæðar á Vesturgötu 35A er því ekki að gefa rétta mynd af tillögunni.

Svar: Rétt er að ósamræmi er á milli teikninga. Bæði eru línur dregnar upp á röngum stöðum en einnig er framsetning villandi milli ásýndar og grunnmyndar. Uppdrættir hafa verið lagfærðir með þetta í huga sbr. svar að ofan.

Athugasemdir Daníels Sigurðssonar dags. 25. mars 2024

2.

Ég er mótfallinn fyrirhuguðum framkvæmdum af eftirfarandi ástæðum:
Svalir hinna nýju hæða myndu óneitanlega skerða privatgæði bakgarðsins að Stýrimannastíg 3. Mætti í því s.b. nefna aukið ónæði. Útsýni úr gluggum á íbúð minni á 3.-ju hæð mun skerðast í norð-austur átt.
Mér sýnist þétting bygginga og þrengsli hér í kring fráleitt bjóða uppá þessar hækkanir nefndra húsa sem tillagan gerir ráð fyrir.

Svar: Tekið hefur verið tillit til þessara athugasemda. Svalir á báðum húsbakhlíðum hafa verið stytta á þann veg að þær munu ekki ná milli gafla. Ekki verður hjá því komst að benda á að um 3,5 m spilda lóðar nr. 35 við Vesturgötu liggur á milli umræddra lóða við Stýrimannastíg og Vesturgötu sem gefur fullnægjandi fjarlægð á hinar nýju svalir, sér í lagi eftir að dregið hefur verið úr umfangi þeirra. Bent er á svör nr. 1.1 að ofan varðandi útsýnisskerðingu. Það er mat skipulagsfulltrúa að umræddar stækkanir / hækkanir núverandi húsa séu bæði hófsamar og bæti til muna ásýnd hverfisins og það án þess að auka á núverandi skuggavarp.

Athugasemdir Sigrúnar Hildar Jónsdóttur dags. 25. mars 2024

3.

Við fögnum endurbótum á byggingum í hverfinu en viljum gjarnan koma því á framfæri að við erum mótfallin framkvæmdunum í þeirri mynd sem þær eru lagðar fram í þessari tillögu. Fyrir því eru nokkrar ástæður. Útsýni okkar mun hverfa alfarið þar sem er líklegt að hafi áhrif á fasteignaverð íbúðarinnar. Áætlað er að byggja svalir sem vísa inn í garð Stýrimannastígs 3 sem dregur verulega úr prívásí þess garðs. Mælingar á teikningu virðast ekki nákvæmar.

Svar: Bent er á svör við athugasemdum í lið 1.1 að ofan varðandi skuggavarp og svar nr. 2 varðandi "prívásí" á bakhluta lóðarinnar nr. 3 við Stýrimannastíg.

Ekki er gert lítið úr áhyggjum borgarbúa yfir eignum sínum þar sem ævisparnaður meginþorra fólks liggur í fasteignum. Erfitt er að fallast á röksemdir varðandi meinta verðrýrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitasjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdaraðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

Athugasemdir Ásdísar Óladóttur dags. 25. mars 2024

4.

Ég er ekki samþykkt þessari fyrirhuguðu tillögu af eftirfarandi ástæðum:

Friðhelgi bakgarðsins að Stýrimannastíg 3 mun rýrna með tilkomu nefndra svala -t.d. vegna vaxandi líkum á ónæði. Auknar líkur eru á meiri airbnb útleigu í nánasta umhverfi sem er orðið ærið fyrir.

Útsýni úr garðinum mun minnka.

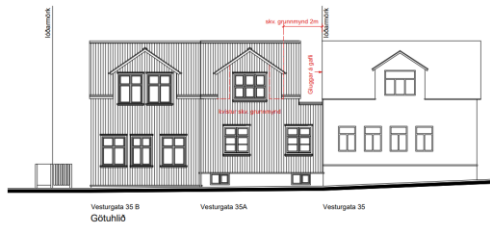
Þétting byggðar í þessu rótgróna hverfi er þegar gengin of langt og mætti gera upp þessu gömlu hús í upprunalegri mynd enda bjuggu flestir Íslendingar í smáhýsum eða torfkofum í byrjun 20. aldar.

Svar: Bent er á svör við athugasemdum í lið nr. 1 að ofan varðandi útsýnisskerðingu og svörum í lið nr. 2. að ofan varðandi friðhelgi og mögulegt ónæði í bakgarði Stýrimannastígs nr. 3. Varðandi útleigu til ferðamanna / Airbnb útleigu þá er íbúðaeigendum heimilt að leiga frá sér heimilið eða hluta þess í allt að 90 daga á ári. Hæpið er ætla eða að ganga út frá því gefnu að auknar líkur séu á Airbnb-útleigu þó byggt verði ris ofan á húsin tvö. Benda má á að samkvæmt nýlegri breytingu á lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald skal rekstrarleyfisskyld gististarfsemi innan þéttbýlis vera í samþykktu atvinnuhúsnæði, sbr. 1. mgr. 3. gr. laganna. Lagabreytingin tók gildi 22. maí 2024.

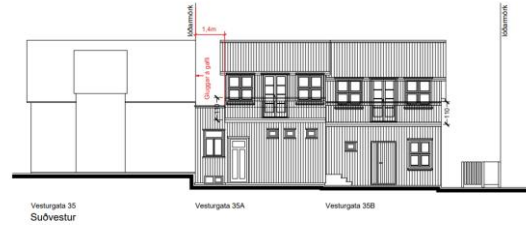
Samantekt skipulagsfulltrúa / leiðrétting á framsetningu kennisniða:

Við yfirferð á athugasemdum kom í ljós ósamræmi og / eða villandi uppdrættir

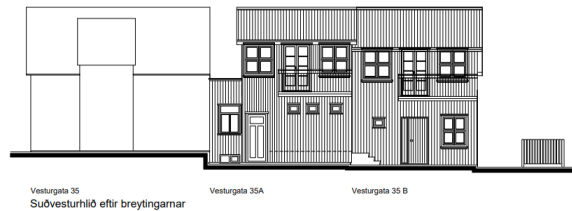
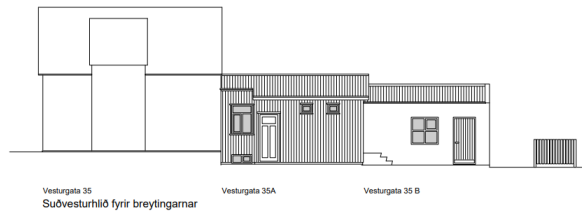
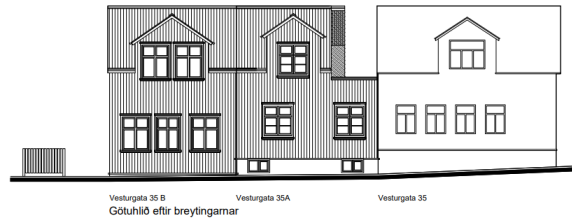
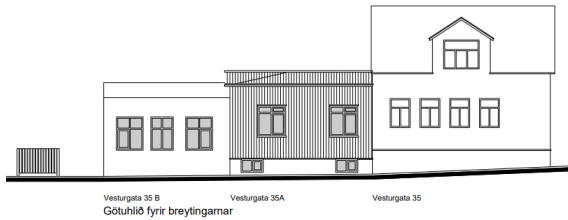
MISRÆMI MILLI GRUNNMYNDA OG ÚTLITA



BIL MILLI HÚSA Á BAKHLIÐ



Uppfærðir uppdrættir sýna lagfært misræmi milli grunnmynda og útlita:



Breytt útfærsla riss og dregið úr umfangi svala á bakhliðum nr.35a og b sbr. uppfærða uppdrætti dags. 9. maí sl.

Niðurstaða:

- Dregið hefur verið úr umfangi breytinga með minnkun svala á bakhlið húsa nr. 35a og 35b
- Uppdrættir hafa verið lagfærðir til samræmis við upphaflegar hugmyndir er varðar bil milli risa á lóðum nr. 35 og 35a
- Biðst er velvirðingar á að grenndarkynntir uppdrættir sýndu misræmi í framsetningu.
- Lagt er til að byggingarleyfisuppdrættir verði samþykktir með fyrrgreindum breytingum og lagfæringum.

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