

Nýlendureitur

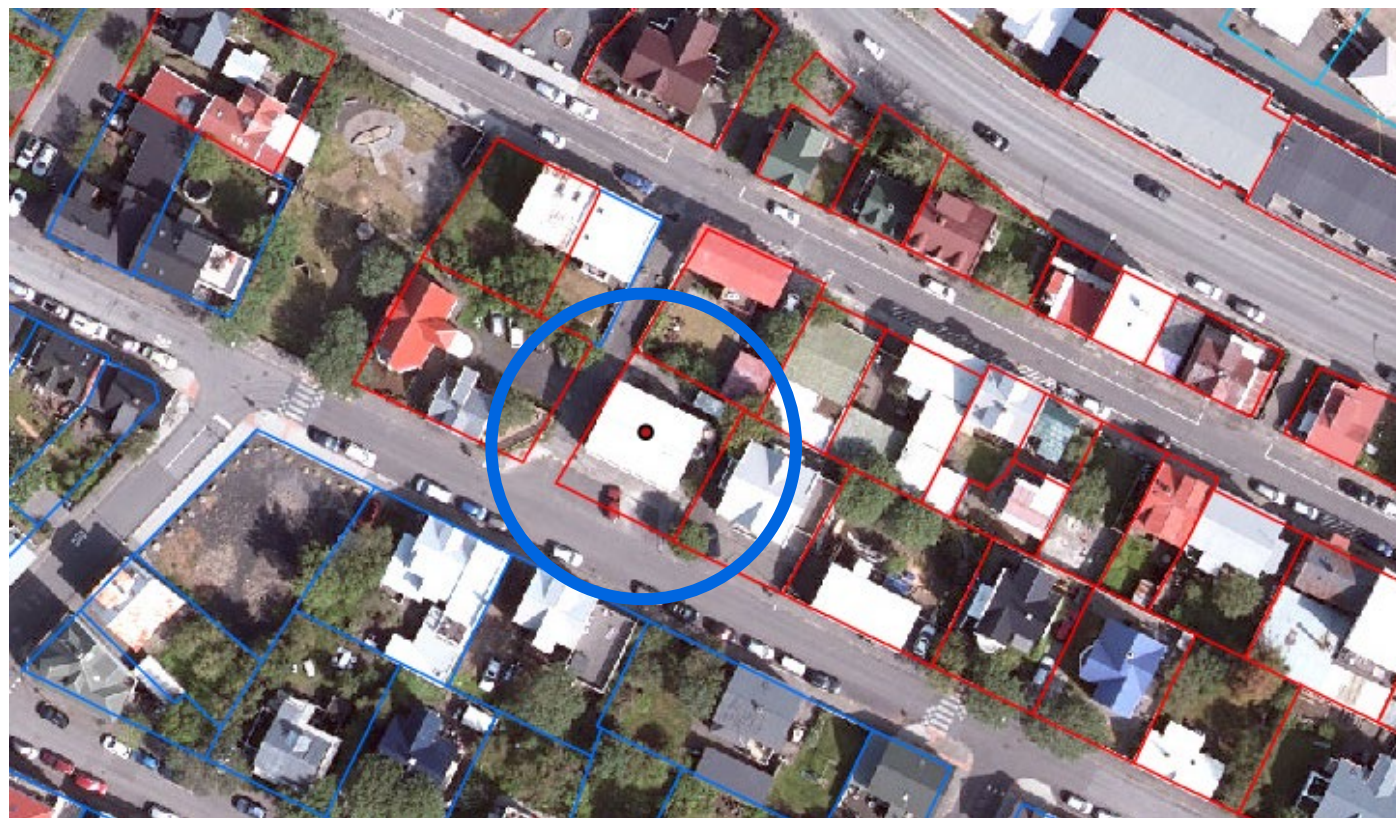
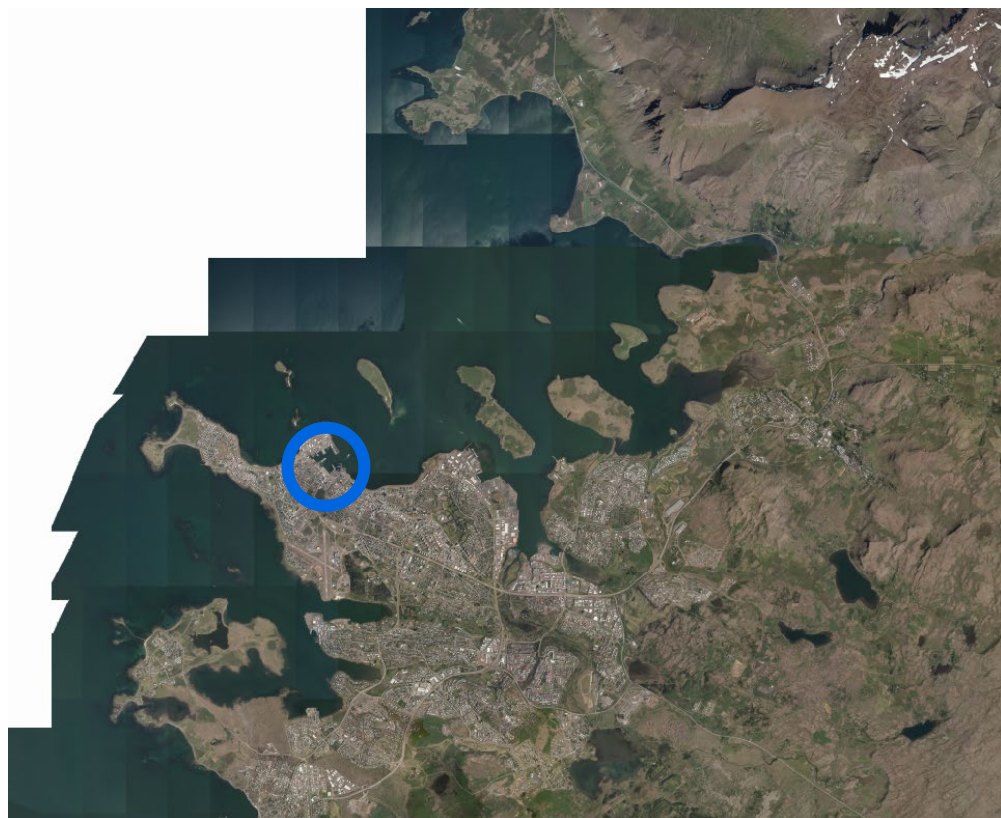
vegna Vesturgötu 42

BREYTING Á DEILISKIPULAGI - UMSAGNIR

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn BASALT arkitekta ehf., dags. 13. nóvember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 42 við Vesturgötu. Í breytingunni sem lögð er til að heimilt verður að hækka húsið um eina hæð og að bæta við þaksvölum á norðvesturhorn hússins á 3. hæð ásamt því að koma fyrir leik-og dvalarsvæði fyrir íbúa er á lóðinni, samkvæmt uppdr. Basalt arkitekta, dags. 11. nóvember 2024. Erindið var grenndarkynnt frá frá 15. janúar 2025 til og með 12. febrúar 2025. Athugasemdir bárust. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 20. febrúar 2025 og er nú lagt fram að nýju.



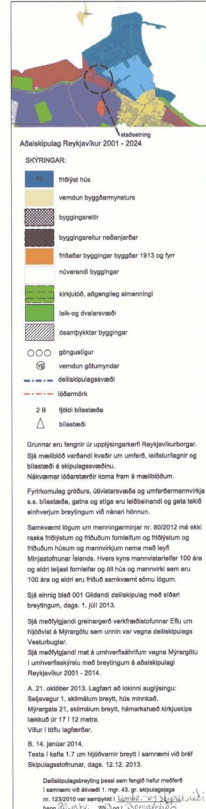
Staðsetning

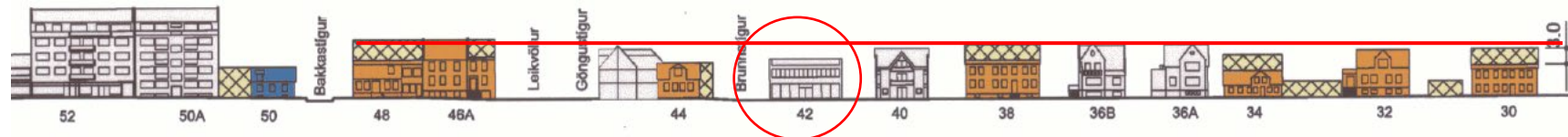


© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

[illegible][illegible]

um umferð fotgængandi um lóð framan við hús									
Stigspennu 27									
Stigspennu 28	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 29	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 30	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 31	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 32	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 33	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 34	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 35	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 36	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 37	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 38	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 39	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 40	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 41	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 42	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 43	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 44	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 45	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 46	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 47	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 48	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 49	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 50	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 51	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 52	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 53	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 54	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 55	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 56	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 57	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 58	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 59	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 60	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 61	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 62	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 63	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 64	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 65	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 66	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 67	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 68	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 69	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 70	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 71	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 72	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 73	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 74	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 75	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 76	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 77	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 78	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 79	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 80	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 81	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 82	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 83	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 84	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 85	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 86	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 87	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 88	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 89	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 90	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 91	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 92	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 93	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 94	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 95	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 96	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 97	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 98	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 99	100	1	200	1	100	1	200	1	100
Stigspennu 100	100	1	200	1	100	1	200	1	100





Umsögn skipulagsfulltrúa á fyrirspurn 2020:

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að fyrirspyrjandi sendi inn tillögu að hækkun þaks á húsi sambærilegu risþaki og er í nágrenni, ef útlistaðar eru betur fjöldi og stærð íbúða ásamt endurgerð lóðar m.t.t. betri dvalarsvæða með tilheyrandi fækkun bílastæða á lóð.

Umsögn skipulagsfulltrúa á fyrirspurn 2022:

Umsögn:

Vesturgata 42 er tveggja hæða steinsteypt hús, byggt árið 1972. Byggingin sker sig útlitslega frá húsum á nágrennalóðum, að undanskildu húsi nr. 40 enda eru þau bæði yngri en hverfið í heild. Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. september 2020 var lögð fram fyrirspurn sama efnis sem hlaut jákvæða umsögn en þar var áformað að gera rishæð með tvíhalla þaki til samræmis við eldri hús í nágrenninu. Sjónarmið hverfisverndar miða hins vegar ekki síður að því markmiði að afmá ekki sögulegt samhengi í borgarmyndinni og því er mikilvægt að útlitsbreytingar húss nr. 42 beri merki þess.

Á lóðinni eru bílastæði framan við hús og kvöð um umferð gangandi. Við fjölgun íbúða ber að gera ráð fyrir dvalarsvæðum íbúa á lóð sem njóta sólar sem mögulega krefjast breytinga á fyrirkomulagi bílastæða.

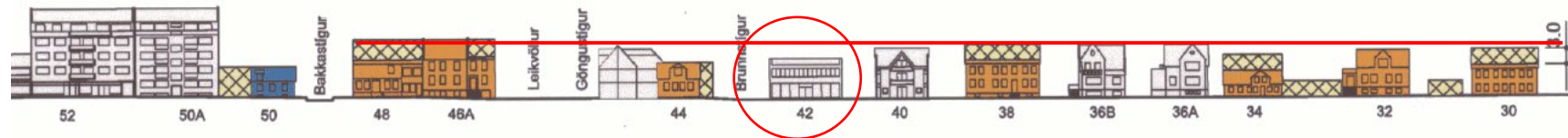
Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í fyrirspurn. Breyta þarf deiliskipulagi.

Eldri umsagnir



Reykjavík



Umsögn skipulagsfulltrúa á fyrirspurn 21. september 2024:

Niðurstaða:

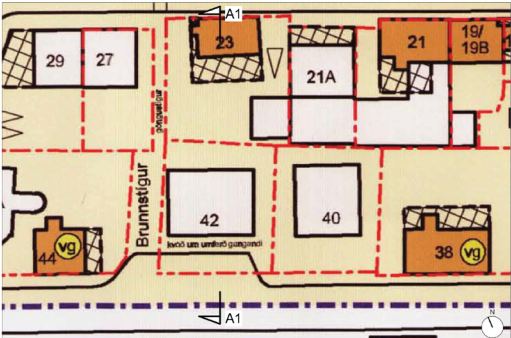
Embættið telur að aukið skuggavarp á aðliggjandi hús og lóðir eftir breytingar hússins að Vesturgötu 42 verði of mikil miðað við fyrirliggjandi hönnun hússins. Umsækjendur geta kannað hvort að aðrar leiðir í hönnun, m.a. í breyttu þakformi hússins, minnki skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Sýna skal fram á ítarlegri skuggavarpsgreiningar henni til stuðnings m.a. á vesturhlið hússins að Vesturgötu 40. Lausnin má ekki auka skuggavarp á dvalarsvæði nærliggjandi lóða frá mars fram í september.

Skipulagsfulltrúi leggur til að þessari deiliskipulagsbreytingu verði synjað.

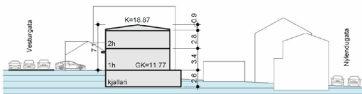
Eldri umsagnir

Endurauglýstur uppdráttur

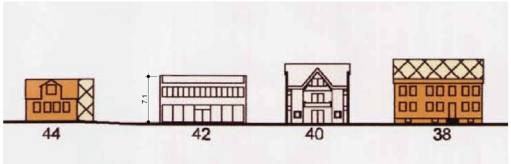
NÝLENDUREITUR. DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA VESTURGÖTU 42



GILDANDI DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS, M 1:500



Snið A1, M 1:500



Vesturgata til norðurs - óbreytt götumynd

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

GILDANDI DEILISKIPULAG
Landeigendann: L100190
Fasteignanúmer: F2000447/F2000446.
Núverandi byggingarmagn: 391,1m²
Lóðarstærð: 362,0 m²

Á lóðinni er skrifstofu- og íbúðarhúsnæði
Í aðalskipulagi segir um reittinn: A svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem felur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum.

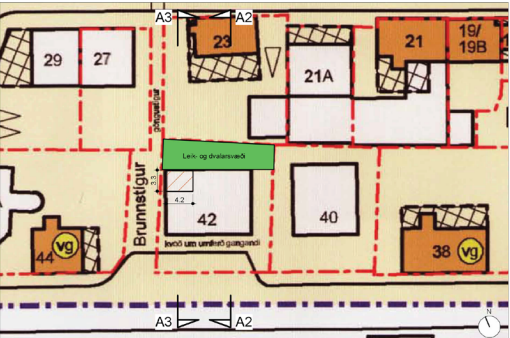
1. Lýsing á deiliskipulagi

1.0 Almenn atriði
Innan deiliskipulagssvæðisins er gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi á svokölluðum Nýlendureit. Endurskoðun deiliskipulagsins er unnin á grundvelli gildandi deiliskipulags fyrir svæðið, samþykktu í Borgarráði þann 8. nóvember 2007, með seinni tíma breytingum.

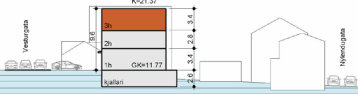
1.1 Mörk skipulagssvæðis, eignarhald á landi
Norðurmörk deiliskipulagssvæðisins eru um lóðarmörk byggðar sunnan megin við Mýrargötu. Vesturmörk liggja um Seljaveg. Suðurmark liggja um vesturgötu. Austurmörk eru um Ægisgötu. Landið er í eigu Reykjavíkurborgar og einkaaðila.

2. Skipulagsskilmálar

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



TILLAGA 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 við húsið og hækkað það um 2.5 metra og verður samtals 9.6 metra hátt, kjallari frátalinn. Þakið verður einhalla með lágmarkshalla 1:40.

Þaksvölum verður bætt við á norðvestur horni húss á 3. hæð til að uppfylla kröfur um flóttaleiðir. Lágmarksstærð svala er 3.3m x 4.2m.

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

LÓÐ

Meðfram húsi á vesturhlíð verður gróðurbeði. Setbekkjum og hjólastæðum verður komið fyrir á hellulögn. Sjá nánar greinagerð höfundar

SAMGÖNGUR

Göngufjarlægð er í almenningssamgöngur eins og strætið.

BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Á lóð verða 4 bílastæði, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. 5 hjólastæði verða á norðausturhluta lóðar. Fjöldi þessi er samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða.

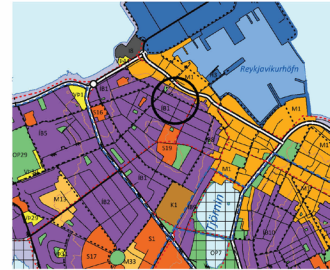
SÖRÞ

Staðsetning sorps verður á norðausturhluta lóðar í sorptunnuskýlum.

Gildandi skipulagsskilmálar gilda að öllu öðru leyti áfram óbreyttir.

Skilmálatífa

Fyrir breytingu	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúa	Íbúðir heildar m ²	skrifstofa heildar m ²	Heildarstærð húsn m ²	Lóðarstærð m ²	Nýtingar hlutfæli	Bílastæða stök	Hjólastæða stök
	Svartur/roði	1	155.0	155.0	310.0	362.0	1.38	5	0
Eftir breytingu	Tegund húsnæðis	Fjöldi íbúa	Íbúðir heildar m ²	skrifstofa heildar m ²	Heildarstærð húsn m ²	Lóðarstærð m ²	Nýtingar hlutfæli	Bílastæða stök	Hjólastæða stök
	Svartur/roði	2	306.0	155.0	544.4	362.0	1.38	4	5



Staðsetning
Hluti úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðarmörk
- Verndun byggðamynsturs
- Núverandi byggingar
- Fríðuð hús 100 ára og eldrið árið 2022
- Byggingareitir
- Leik- og dvalarsvæði
- Nýbygging
- Þaksvölur

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__.

NÝLENDUREITUR Deiliskipulagsbreyting

Vesturgata 42, Reykjavík

Bláðastærð: A2
Bláðsíða: 1 af 3
Dags: 11.11.2024

Teikning nr.
00_XX_00_01

basalt
arkitektar

Grandagardí 14
101 Reykjavík
Sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050

Auglýstur
uppdráttur
- skuggavarp

Eftir breytingu



Fyrir breytingu



NYLENDUREITUR
Deiliskipulagsbreyting - skuggavarp
Vesturgata 42, Reykjavík

Staðastærð: A2
Staðsetning: 2 af 3
Dagsetning: 11.11.2024

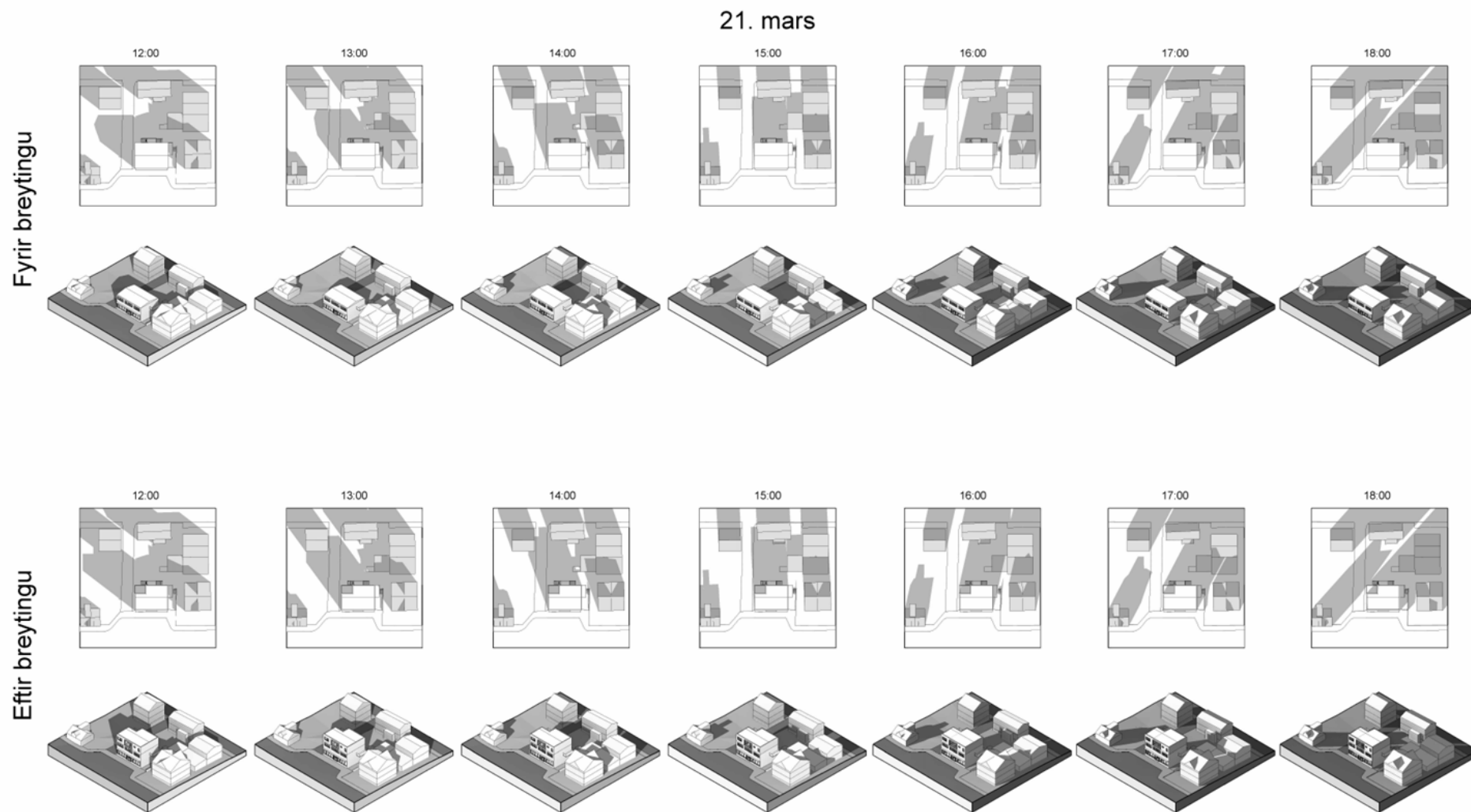
Teikning nr.
00_XX_04_01

basalt
arkitektar

Grandagarði 14
101 Reykjavík
Sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050



Auglýstur uppdráttur - skuggavarp



Vesturgata 42

Fyrirspurnargögn - Skuggav. 21.3
Daga: 11.11.2024

basalt
arkitektar

Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050



Auglýstur uppdráttur - skuggavarp



Vesturgata 42

Fyrirspurnargögn - Skuggav. 21.6
Daga: 11.11.2024

basalt
arkitektar

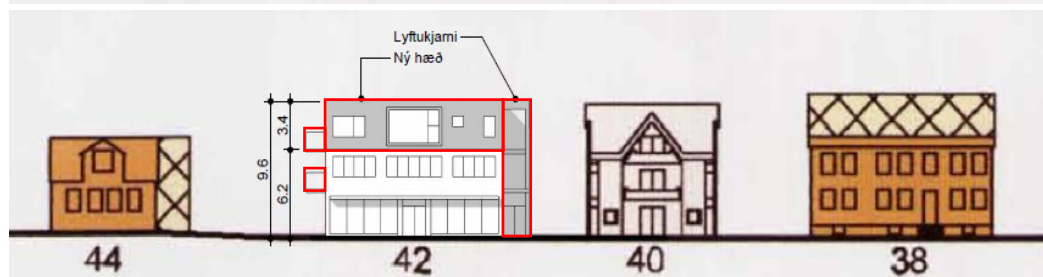
Grandagarði 14
101 Reykjavík
sími: 515 1400
svar@basalt.is
kt: 660609-1050



**FYRIR
BREYTINGU**



**BREYTING
auglýst 2024**



**BREYTING
auglýst 2025**

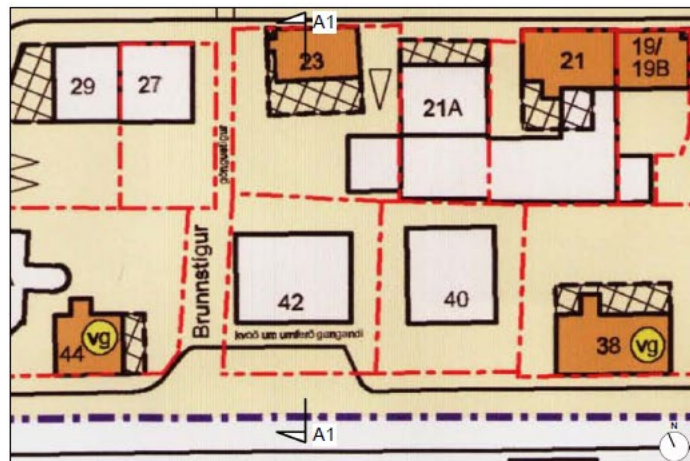


Breytingar frá fyrri umsókn

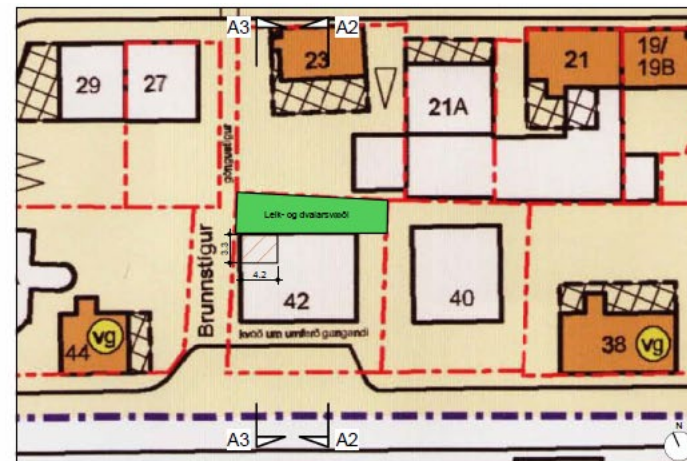
- *Breytingin felur í sér:*
- að hækka hús um eina hæð eða um 3 metra og verður það um 9,6 metra hátt eftir breytingu. Þakið er einhalla.



Reykjavík



GILDANDI DEILISKIPULAG NÝLENDUREITS, M 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI, M 1:500

Breytingar frá fyrri umsókn

- *Breytingin felur einnig í sér:*
- að koma fyrir leik- og dvalarsvæði norðan megin lóðarinnar
- almenningssleiksvæði innan við 50 metra göngufjarlægð



Reykjavík

Yfirferð umsagna



Eftirfarandi aðilar sendu athugasemdir:

1. Ásdís Jónsdóttir. eigandi hússins að Nýlendugötu 29, 12.febrúar 2025.
2. Björn Vilhelm Ólafsson, fyrir hönd Húsfélagsins Vesturgötu 40, dags. 12. febrúar 2025.
3. Ólafur Baldvin Jónsson og fjölskylda, Nýlendugata 23, dags., 12. febrúar 2025.



Samantekt athugasemda Ásdísar Jónsdóttur

Athugasemdir frá Ásdísi Jónsdóttur, eiganda Nýlendugötu 29, íbúðir 101, 201, 301, 401.

Umsögn

Nýlendureitur deiliskipulagsbreyting vegna Vesturgötu 42

Undirrituð er eigandi fasteignar á Nýlendugötu 29 (L100150, F2000338, F2000339, F2000340, F2000341) ég geri athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi Vesturgötu 42.

Gerð er athugasemd við að erfitt er að meta útfra gögnum áhrif fyrir Nýlendugötu 29 þar sem húsi er sleppt í gögnum skipulagsuppráttar og skýringarmyndum.

Í 2. malsgr. 43. Gr 123/2010 skipulagslaga um breytingar á deiliskipulagi er kveðið á að meta þarf breytingu útfra nýtingarhlutfalli, útliti, formi og svæðis. Undirrituð telur að þetta sé ekki nógu skýrt í eftirfarandi gögnum ekki er minnst á áhrif götumyndar v. breytingar. Ekki er minnst á helstu áhrif skuggamyndunar.

En hægt er að sjá að aukin skuggamyndun er á lóð á jafndægur, og teljum ég það óásættanlegt. Núverandi heimild dvalarsvæðis fyrir lóð er nú þegar takmörkuð og eftirfarandi breyting munu skerðast enn frekar. Á skýringarmyndum v. skuggavarps er þak Vesturgötu 42 ekki með einhalla þaki heldur mænisþaki. Ekki er því hægt að ganga úr skugga um að eftirfarandi skýringarmynd af skuggamyndum sé rétt.

Eftir breytingu

13:00



Ekki kemur fram í texta um breytingu aukið íbúðamagn í húsinu eingöngu í skilmálatöflu sem er ekki nógu skýrt. Mótmælt er aukið íbúðamagn á lóðinni m.t.t. að búið er að auka íbúðamagn á öllum lóðum í kring t.d. vesturgötu 40, vesturgötu 44,44a. Bilastæðum fækkar um eitt bilastæði sem er ekki skv. gildandi deiliskipulagi Nýlendureits en þar er kveðið á eitt stæði fyrir hverja íbúð og eitt stæði á hverja 50fm. Ekki liggur fyrir ný umferðargreining með breytingu deiliskipulags til að ákvarða annað. Svæðið er mjög þétt settið af bílum og fækkun bilastæða þegar verið er að auka fermetrafjölda og íbúðafjölda er ósættanlegt án frekari rökstuðnings eða greiningar.

Íbúðir á 3 og 4 hæð á Nýlendugötu 29 munu missa birtu og útsýni úr stofum hafa veruleg áhrif á íbúðirnar. Jafnframt skv. núverandi deiliskipulagi Nýlendugötu 29 er heimilt að setja svalir úr stofum á suðurhlíð, þessar svalir myndu missa sól við hækkun hússins á Vesturgötu 42.

Óskað er eftir því að erindinu verði hafnað.

Ef ekki, þá verði grenndarkynnt aftur með betri gögnum þar sem hægt er að meta áhrif breytingarinnar á nágrenni eins og lög kveða um.

Eigandi Nýlendugötu 29, Ásdís Jónsdóttir

Viðbrögð vegna umsagna

Það er rétt hjá íbúa að meta þurfi breytingar með tilliti til nýtingarhlutfalls, útlits, forms og samhengis við svæðið. Að mati okkar, hönnuða, hefur þessi vinna verið framkvæmd með faglegum hætti og breytingarnar eru í samræmi við þessi sjónarmið.

Uppdrátturinn sýnir götumynd bæði fyrir og eftir breytingu í samræmi við hefðbundna framsetningu á deiliskipulagsuppráttum. Við teljum að framsetningin sé skýr og veiti góða yfirsýn yfir breytingarnar.

Við mat á áhrifum breytingarinnar á Nýlendugötu 29 var talið að þau væru það lítil að ekki væri nauðsynlegt að meðtaka húsið í upphaflegum gögnum. Nú hefur húsinu verið bætt við í skuggalíkan til að sýna áhrifin.

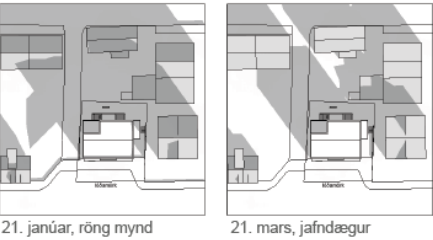
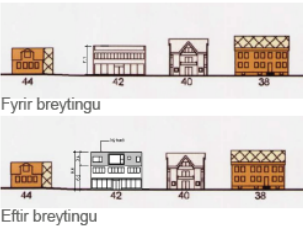
Við viljum jafnframt benda á að skuggavarpsmynd sem íbúi Nýlendugötu lagði fram er tekin 21. janúar, en ekki við jafndægri eins og hann heldur fram.

Húsið er með flötu þaki, og miðjukili til að lágmarka hækkun. Þakið er með lágmarkshalla 1:40. Við viljum jafnframt taka fram að það er ekki þakið sem myndar skuggann, heldur útveggirnir.

Einnig viljum við árétta að skuggagreiningin er rétt framkvæmd, þar sem húsið er staðsett á réttum stað í heiminum í þrívíddarmódeli. Þannig er tryggt að skýringarmynd af skuggavarpi endurspegli raunverulegar aðstæður.

Við sem hönnuðir teljum skilmálatöflu mjög skýra. Um er að ræða eina íbúð eins og fram kemur skýrt í skilmálatöflu, stærð hennar, nýtingarhlutfall og fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir og eftir breytingu.

Íbúi bendir á fækkun bilastæða; Samkvæmt nýjum reglum Reykjavíkurborgar má einungis vera með fjögur bilastæði við Vesturgötu 42. Sjá skjal „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“ í samráði við skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar var farið að þessum ofangreindu nýju reglum.





Umsögn

Húsfélagið Vesturgötu 40 mótmælir fyrirhuguðum byggingaframkvæmdum á lóðinni við Vesturgötu 42 og krefst þess að fallið verði frá fyrirhuguðum byggingaframkvæmdum. Helstu röksemdir eru:

Skuggavarp: Þess ber að geta að mál nr. 939/2024, þar sem einnig var sótt um að bæta hæð ofan á húsið að Vesturgötu 42 var meðal annars synjað vegna áhrifa skuggavarfs á nærliggjandi lóðir. Málið hefur nú verið lagt fram að nýju með óverulegum breytingum. Ljóst er samkvæmt framlögðum gögnum að skuggavarp eykst verði umrædd bygging leyfð. Gögnin sýna þó mjög takmarkað skuggavarp þar sem eingöngu er miðað við 3 dagsetningar. Hins vegar er vert að hafa í huga að aðrir dagar í árinu eru einnig mikilvægir. Meðfylgjandi má sjá sólsetur 7. ágúst 2024 sem sýnir áhrifin mjög skýrt (mynd 1).

Skerðing á útsýni og næði: Fyrirhuguð hækkun á húsinu að Vesturgötu 42 myndi valda verulegri skerðingu á útsýni, næði og friðhelgi. Svalir og gluggar á vesturhlíð hússins verða fyrir mikilli skerðingu, og mjög snemma á neðri hæðunum eins og sést á (mynd 2) sem er tekin 19. ágúst kl.18:40. Ef húsið verður hækkað samkvæmt áætlun hefði löngu verið búið að skyggja á þessar göðu svalir.

Söluverðmæti: Verði af fyrirhuguðum framkvæmdum munu þær valda verulegri skerðingu á söluverðmæti eigna á Vesturgötu 40 einkum íbúða á efri hæðum hússins. Er það álit byggt á viðtölum við fasteignasala.

Forminjar: Rétt er að benda skipulagsfulltrúa á að undir bílastæði við Vesturgötu 42 er að finna forminjar líkt og kemur fram í Skýrslu 215 í Fornleifaskrá eftir Önnu Lísu Guðmundsdóttur. Vesturgata - Framkvæmdarsvæði frá Stýrimannastíg að Bræðraborgarstíg og þaðan niður að Hlésgötu. Rvk. 2021. Bls 21 og 16. Hinu opinbera og framkvæmdaraðila ber skylda til að aðhafast í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Bílastæði: Þétting byggðar á svæðinu mun auka enn á kort á bílastæðum, sem er ærinn fyrir og nýverð var hverfið gert gjaldskylt með stækkun á gjaldsvæði 2. Breytingin bætir við íbúum á hvert bílastæði í götunni.

Við munum halda uppi fullum vörnum gegn fyrirhuguðum framkvæmdum og leita réttar okkar til hins ýtrasta.

Virðingarfyllt,
fh. íbúa, Húsfélagið Vesturgötu 40.

Viðbrögð vegna umsagna

Hækkun hússins um 2,5 metra mun hafa óveruleg áhrif á vestursvalir síðdegis í ágúst. Í nýrri deiliskipulagstillögu var tekið tillit til athugasemda íbúa með því að fella út fyrirhugað lyftuhús.

Á meðfylgjandi mynd má sjá áhrif breytingarinnar samkvæmt skuggalíkani. Skuggi nær inn á vestursvalir á 2. hæð kl. 17:10 þann 19. ágúst. Einnig má sjá samanburð á skuggadreifingu fyrir og eftir breytingu kl. 18:40 sama dag.

Að auki er rétt að benda á að íbúðir við Vesturgötu 40 búa yfir fleiri svölum sem tryggja fjölbreytt útsýni og sólar/ljósvisst. Íbúðin á 3. hæð hefur svalir á norður-, vestur- og suðurhlíð, á meðan íbúðin á 2. hæð hefur svalir á vestur-, suður- og austurhlíð.

Engin breyting verður gerð á hönnun eða lögun bílastæða. Einungis verður um fækkun að ræða, úr fimm í fjögur, með því að aðlaga merkingar á götunni í samráði við Reykjavíkurborg. Að okkar mati er ekki þörf á að leita álits Fornleifastofnunar Íslands í þessu tilfelli.

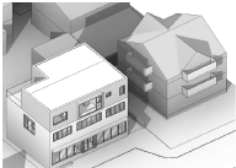
Samkvæmt nýjum reglum Reykjavíkurborgar má einungis vera með fjögur bílastæði við Vesturgötu 42. Sjá skjal „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“



Skuggavarp 19. ágúst kl 17:10

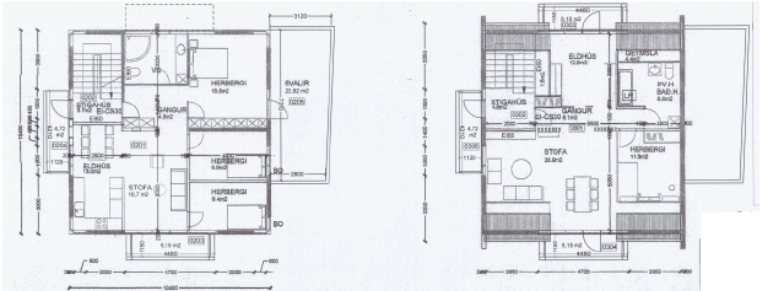


Skuggavarp 19. ágúst kl 18:40
Fyrir breytingu



Skuggavarp 19. ágúst kl 18:40
Eftir breytingu

Samantekt
athugasemda
Björns Vilhelms
Ólafssonar



2. hæð

3. hæð



Umsögn

Enn og aftur verður að það vekur áhyggjur að álíka mál og þetta sé samþykkt sem fyrirspurn þegar svo greinilega er brotið á nágrönnum og ríkjandi byggðarmynstri. Ef svo er að öll mál séu tekin fyrir má hundsa athugasemdir hér að ofan, en það vekur klárlega ugg að sjá aftur nær óbreytta umsókn á "óverulegri breytingu" á deiliskipulagi.

Í samtali við kollega kom verulega á óvart að eitthvað álíka og að bæta heilli hæð við tveggja hæða hús sé talin vera "óveruleg breyting" í samanburði vitnaði kollegi í umsókn þar sem sótt var um að breyta gluggasetningu, einnig í 101 hafi komið svarið til baka að slíkt mál væri klárlega ekki "óveruleg breyting" á deiliskipulagi og yrði að sækja um sem einfaldlega "breytingu" á deiliskipulagi. Miðað við þetta spyr maður sig hvers vegna þetta staka mál virðist fá sérstaka undanþágur hvað varðar þessa skilgreiningu.

Hér að neðan er umsögn okkar á Nýlendugötu 23 um fyrri útgáfu umsóknarinnar þar sem við lýsum áhyggjum okkar yfir umsóttum breytingum. Við myndum sérlega tapa bú og lífsgæðum hvað varðar suðurgarðinn okkar sem Vesturgata 42 trónir yfir, skýringarmynd fylgir einnig og er nægilega skýrandi þrátt fyrir svoltinn mun á umsóknunum:

Tillaga að breytingu á skipulagi vegna hækkunar á byggingu við Vesturgötu 42 verður tæplega talin smávægileg. Almennt er talað í miðbænum að of hart sé gengið hjá skipulagsyfirlöndum í leyfðri hæð bygginga. Allir kollegar mínir, arkitektar sem ég hef rætt við hvað þetta varðar, og það eru engar ýkjur að það séu allir. Allir hafa hingað til verið sammála um það að við Hafnartorg of Hóðinsreit sé að minnstakosti 2 hæðum of hátt byggt. Hlutfalli inngarða í breidd gegn húsveggjum þætti óheppilegt erlendis, hvað þá á Íslandi með sól sem nær ekki hærri stöðugráðu á himni en 45°. Í ljósi þessa vona ég að yfirvöldum sé skýrt að umræddar breytingar séu klárlega óásættanlegar og yrðu engum til góða nema húseignenda við Vesturgötu 42 sem rúkkar leigu.

Hvað varðar skjal útfært af kollegum mínum hjá Basalt verður að teljast til skammar að gögn sem skilgreina skuggavarp séu ekki stöðluð á Íslandi eins og í nágrannaríkjum. Skuggavarp og skuggarósin og hámarks umfang þeirra er fest í lög í flestum nágrannaríkjum og ekki hægt að víkja útaf þeim svo glatt eins og hér. Samt mætti vel færa rök fyrir því að hér sé enn meiri ástæða til að standa vörð um birtu vegna lágru stöðu sólar. Skjalid sýnir þó vel í neðri myndum á prividdarlíkani hve gríðarlegt skuggavarpíð yrði með breytingunum sem laggt er til. Húsið við Vestugötu 42 má nú þegar telja óþarflega hávaxið, tillögð breyting nær engri átt hvað skuggavarp varðar.

Vegna hallandi lands til Norðurs er í öllu falli gríðarleg ástæða til þess að takmarka hæð bygginga í norðanverðri Landakotshæð, sér í lagi húsanna sem standa norðanmegin í götu og varpa skugga beint yfir suðurgarða. Mynstur má sjá í hverfinu að hús eru hærri þar sem að þau varpa skugga á götu en lægri þar sem þau varpa skugga á garða. Sérstakt má líka þykja að enginn garður er sunnan við Vesturgötu 42 og stendur húsið þegar mjög nærri eignarlóð Nýlendugötu 23. Bæði garður og hús Nýlendugötu 23 bera af sér góðan þokka og eru einkennandi fyrir sögu hverfisins. Það má aðeins teljast synd að missa birtu og fegurð Brunnstigsins og suðurgarðsins við Nýlendugötu 23.

Ef út í persónulegt tjón sem hækkunin myndi hafa á eignina við Nýlendugötu 23 má teljast að skýrt sé að aukinn skuggi myndi drepa niður gróður og rýra heildarvirði eignarinnar sem nemur miljónum, ef ekki tugmiljónum. Vesturgata 42 trónir nú þegar hátt yfir okkur og hefur mér verið illa við skuggann síðan ég var barn við leik í garðinum. Hinsvegar verður að teljast að núverandi ásynd byggingarinnar við Vesturgötu 42 sé til sóma, breytingarnar bæta fegurðargildið ekki að mínu faglega mati. Byggingin er minnisvarði um iðnvæðingu hafnarsvæðisins á miðri 20. öldinni og standa þónokkur hús við Nýlendugötu sem bera stíl fúnksjonalisma og iðnaðar. Vesturgata 42 er ein þessara húsa og býr yfir fallegri gluggasetningu og aðlaðandi jarðhæð til suðurs. Einnig hvað þetta varðar væru svalir og utanálíggjandi lyftuhús óheppileg og lýti á núverandi einfaldu yfirbragði hússins.

Vonandi skilja skipulagsyfirlönd að ég beiti mér hart fyrir hönd fjölskyldunnar, en einnig sem arkitekt get ekki látið mér þessu einu gilda. Mynd sem sýnir afstöðu hússins til garðsins okkar læt ég fylga, skuggi um miðjan dag fyrir breytingar með merkt með grænu en eftir með rauðu. Skugginn myndi þýða að skuggi sé yfir meirihluta garðsins á hádegis einnig um hásumar.

Viðbrögð vegna umsagna

Húsið við Vesturgötu er hannað í samræmi við byggðarmynstur húsa við Vesturgötu hvað varðar hæð



Við viljum benda á að skýringarmyndin endurspeglar ekki raunverulegar aðstæður með nákvæmum hætti. Íbúi hefur haldið fram að meirihluti garðsins sé í skugga á hádegis um hásumar, en erfitt er að leggja mat á þessa fullyrðingu út frá umræddri mynd, þar sem engin sól eða skuggar eru sýnilegir á henni.

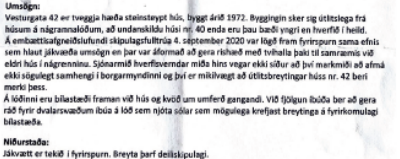
Samkvæmt skuggalíkani okkar, þar sem byggingar og umhverfi eru sett upp á réttum stað í prividdarlíkani sem byggir á raunverulegri staðsetningu, myndi skuggarmyndun um hádegis þann 21. júní líta út á eftirfarandi hátt. Sjá mynd.

Einnig viljum við taka fram að eigandi Nýlendugötu 23 hefur nýlega reist smáhýsi á sunnanverðum lóðarmörkum Vesturgötu 42. Þetta smáhýsi veldur sjálfskugga á lóð Nýlendugötu 23 og var byggt án samþykks lóðarhafa Vesturgötu 42.

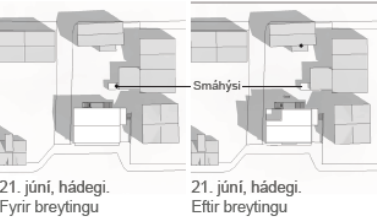
Tekið úr byggjareglugerð
"minniháttar mannvirki og framkvæmdir eru undanþegnar byggingarleyfi. Þær eru einnig undanþegnar byggingarheimild og tilkynningarskyldu skv. 2.3.6. gr. enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar sem við eiga hverju sinni. Smáhýsi sem er að hámarki 15 m² og mesta hæð þaks er 2,5 m mælt frá yfirborði jarðvegs. Sé smáhýsið minna en 3,0 m frá aðliggjandi lóð þarf samþykki eigenda aðliggjandi lóðar."

Við byggðum skuggavarp okkar á stöðluðum aðferðum sem Reykjavíkurborg miðar við í deiliskipulagsumsóknum. Við teljum að öll þau skuggavörp sem við höfum unnið útskýri vel hvaða áhrif hækkun hússins muni hafa á aðliggjandi lóðir.

Fyrirspurn um byggingaráform var send til skipulagsfulltrúa, og í lok árs 2022 barst eiganda og hönnuði bréf þar sem tekið var jákvætt í fyrirhugaðar framkvæmdir.



Úr bréfi frá Sigríði Maack, f.h. skipulagsfulltrúa rvk.borgar



Nýreist smáhýsi við lóðarmörk



Samantekt vegna skuggavarps að Nýlendugötu 23

14:00



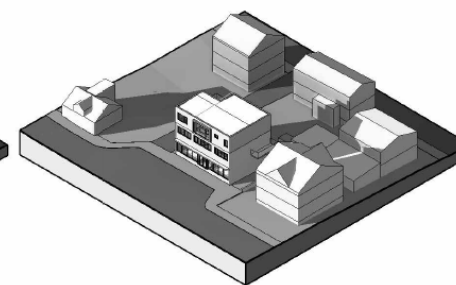
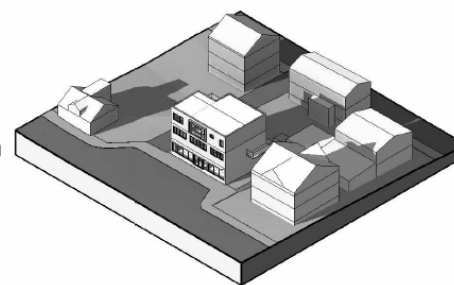
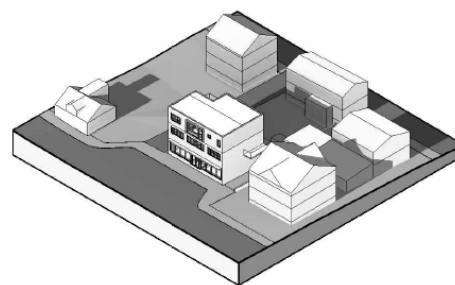
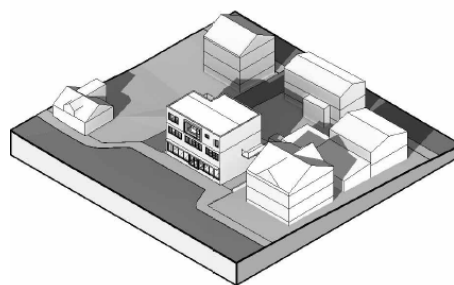
15:00



16:00



17:00



Valdur tími úr skuggavarpi 21. mars



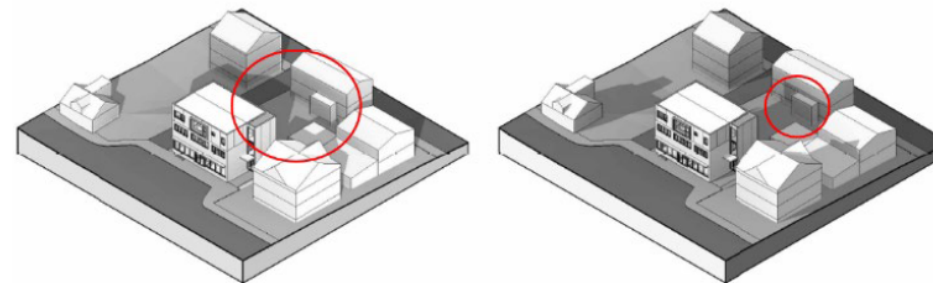
Samantekt vegna skuggavarps að Nýlendugötu 23

Fyrr á þessu ári barst okkur umsókn um breytingu á deiliskipulagi umræddar lóðar. Þegar málið var skoðað nánar var ljóst að sýna þyrfti betur þau umhverfisáhrif sem breytingin myndi hafa í för með sér á aðliggjandi lóðir. Umsækjendur þurftu m.a. að sýna ítarlegar skuggavarpsstúdíur á fjórum mismunandi dagsetningum og á mismunandi tímum dags á meðan dagsljóss nýtur. Með því gætu aðliggjandi lóðarhafar gert sér betur grein fyrir þeim áhrifum sem breytingin myndi hafa í för með sér.

Það er ljóst að áhrifin eru óneitanlega margþætt. Skerðingin á dvalarsvæði vegna skuggavarps vegur þó mest í niðurstöðu skipulagsfulltrúa. Á fyrirbyggjandi skuggavarpsmyndum sést vel að lóðin að Nýlendugötu 23 og 27 verða fyrir töluverðu skuggavarpi eftir breytingu. M.a. sést vel hve skugginn lengist og er farinn að teygja sig á neðri hæð hússins að Nýlendugötu 27 kl: 13 og á efri hæð húss 21. mars kl: 16.



Skuggavarp 21. mars, kl: 13 og kl: 16



Skuggavarp 21. mars, kl: 13 og kl: 16

Úr umsögn skipulagsfulltrúa eftir fyrri grenndarkynningu



Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á breytingu deiliskipulagsins í núverandi mynd.
- Skuggavarp á lóð og hús Nýlendugötu 23 er talið of mikið út frá núverandi hönnun.
- Ekki er hægt að fallast á skuggavarp á íbúðarrými stóran hluta dags yfir meira en hálft árið á nálæg hús.
- Vanda þarf texta deiliskipulags svo að breytingar og viðbótarheimildir séu skýrar fyrir nýja tillögu.





Niðurstaða

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingu þessari verði synjað miðað við fyrirbyggjandi hönnun.



Takk fyrir