



FYRIR BREYTINGAR

EFTIR BREYTINGAR  
MÍÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN

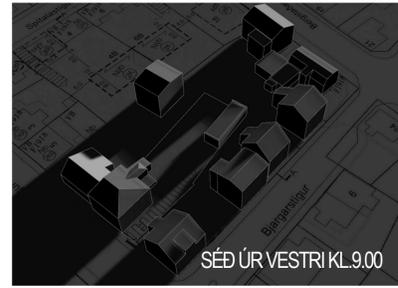
FYRIR BREYTINGAR

EFTIR BREYTINGAR  
MÍÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN

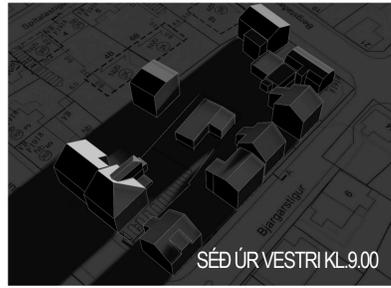
Skuggavarp

Myndirnar sem sýna skuggavarp fyrir breytingar miðar við núverandi ástand bygginga.

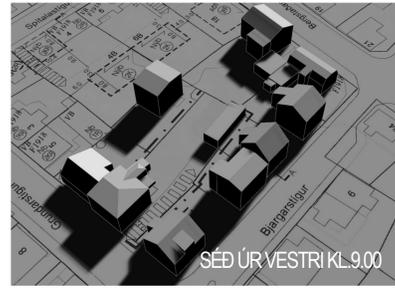
Myndirnar sem sýna skuggavarp eftir breytingar miða við aukni byggingarmagn húsanna við Grundarstíg 5 og 7 sem þegar er heimild fyrir í gildandi deiliskipulagi, sem og þá nýbyggingu sem þessi deiliskipulagsbreyting gerir ráð fyrir að risi á baklóð Grundarstígs 7.



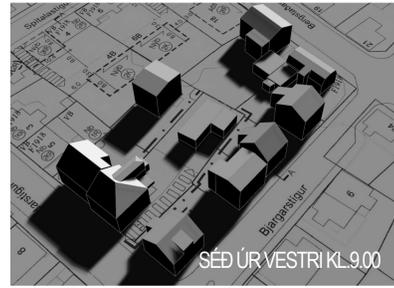
SÉÐ ÚR VESTRI KL.9.00



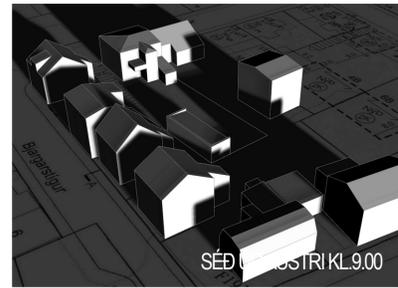
SÉÐ ÚR VESTRI KL.9.00



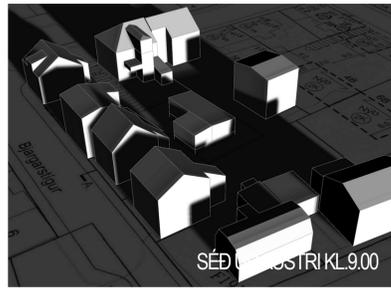
SÉÐ ÚR AUSTRI KL.9.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.9.00



SÉÐ ÚR VESTRI KL.9.00



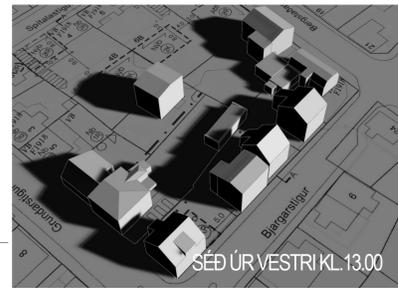
SÉÐ ÚR VESTRI KL.9.00



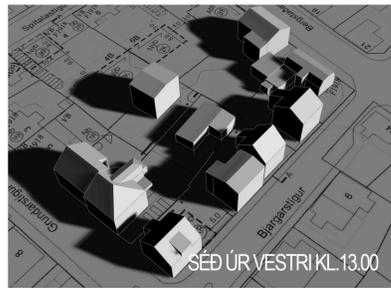
SÉÐ ÚR AUSTRI KL.9.00



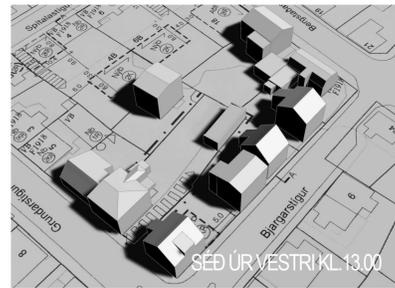
SÉÐ ÚR AUSTRI KL.9.00



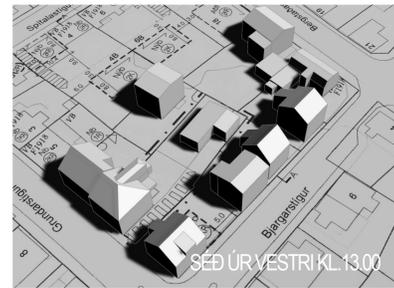
SÉÐ ÚR VESTRI KL.13.00



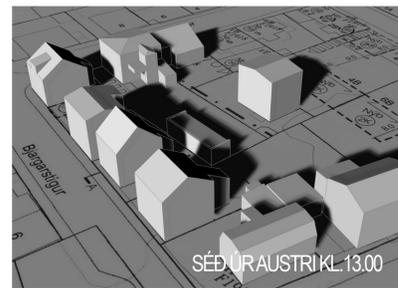
SÉÐ ÚR VESTRI KL.13.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.13.00



SÉÐ ÚR VESTRI KL.13.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.13.00



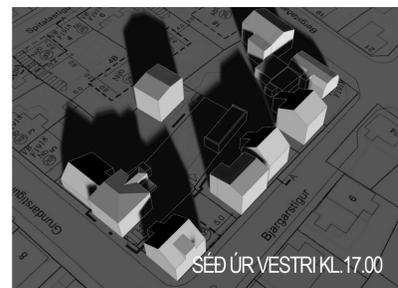
SÉÐ ÚR AUSTRI KL.13.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.13.00



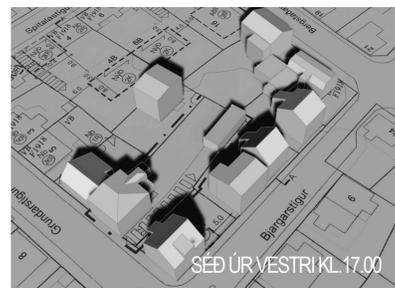
SÉÐ ÚR AUSTRI KL.13.00



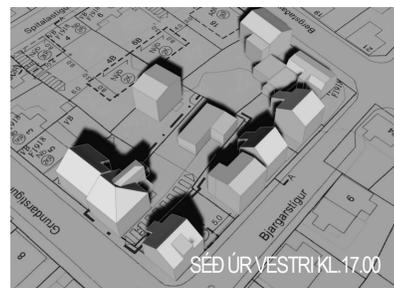
SÉÐ ÚR VESTRI KL.17.00



SÉÐ ÚR VESTRI KL.17.00



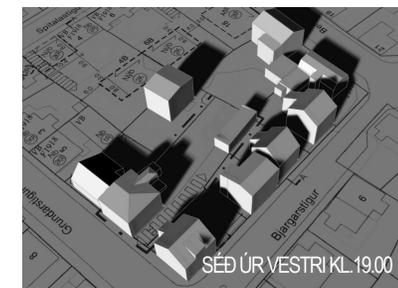
SÉÐ ÚR VESTRI KL.17.00



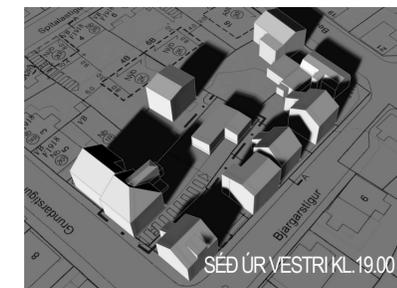
SÉÐ ÚR VESTRI KL.17.00

FYRIR BREYTINGAR

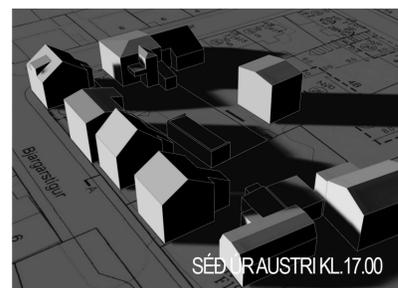
EFTIR BREYTINGAR  
MÍÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN



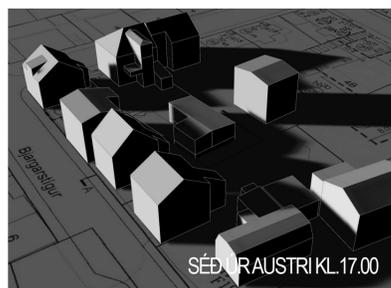
SÉÐ ÚR VESTRI KL.19.00



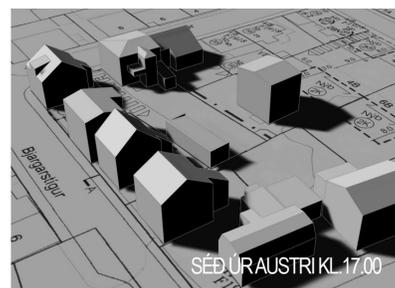
SÉÐ ÚR VESTRI KL.19.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.17.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.17.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.17.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.17.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.19.00



SÉÐ ÚR AUSTRI KL.19.00

A 20.09.2019 Skuggavarpsskýring samræmdar HG  
útg. dags. skýring telnað

**ARKÍ**  
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík  
t. 531 107-0550 s. 511 2060  
www.ark.is arkis@ark.is

**Deiliskipulagsbreyting - Grundarstígur 7**  
Verkhellir: Grundarstígur 7b  
Svartarfélag: Reykjavík  
Staðgreinir: 0-1-1184002  
Landnúmer: L101997

Hönnuður:  
○ Aðalsteinn Snorrason arkitekt fai kt.161161-2769  
○ Arnar Þór Jónsson arkitekt fai kt.010174-4819  
○ Þórir Tólfsson arkitekt fai kt.020460-4589  
● Björn Guðbrandsson arkitekt fai kt.1170174-3059  
○ Egill Guðmundsson arkitekt fai kt.270152-6869  
○ Þorvaldur L. Björgvinsson byggingaf. bfl kt.250572-3529

○ Hönnuður aðal-/séuþráttar:  
○ Hönnunarsjóti:  
Hannað / telnað: HG Mástikvarði: 1:500  
Yfirtekið / samþykkt: EG/BG Dagsetning: 27.05.2019

Skuggavarp (90)1.02 A  
telning breyting  
Deiliskipulag Bergstaðastrætisreits 1.184.0  
Búðarlátt A1 = 594\*641

## Varðar: Grundarstígur 7 - athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu lögð fram að nýju tillaga að breytingu á deiliskipulagi Bergstaðastrætisreits, reitur 1.184.0, vegna lóðarinnar nr. 7 við Grundarstíg. Í breytingunni felst að lóðinni er skipt upp í tvær lóðir Grundarstígur 7 og 7B, kvöð er á lóðinni nr. 7 um umferð, sem og heimild til lagningar fráveituheimæðar og annarra lagna, leyfilegt nýtingarhlutfall lóðanna tveggja er aukið, byggingarreitur bílskúrs á lóð 7B stækkað og heimilt er að fjarlægja bílskúr og reisa innan byggingarreitsins íbúðarhús, kjallara og hæð, allt að 120 fm., samkvæmt uppdr. Arkís arkitekta ehf. dags. 27. maí 2019. Tillagan var auglýst frá 28. júní til og með 27. september 2019. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Friðrik Þór Stefánsson dags. 8. ágúst 2019, G. Rósa Eyvindardóttir dags. 9. ágúst, Vigdís Pálsdóttir og Örn Úlfar Höskuldsson dags. 9. ágúst 2019 og Helgi Kristinn Grímsson dags. 9. ágúst 2019. Einnig er lagður fram tölvupóstur Jón Þórs Einarssonar og Þóru Elísabetar Kjeldar dags. 6. september 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. október 2019 og er nú lagt fram að nýju.

### Tillagan var grenndarkynnt frá 28. júní 2019 til og með 27. september 2019.

#### Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Diljá C. Þiðriksdóttir f.h. Friðriks Þórs Stefánssonar dags. 8. ágúst 2019  
G. Rósa Eyvindardóttir dags. 9. ágúst,  
Vigdís Pálsdóttir og Örn Úlfar Höskuldsson dags. 9. ágúst 2019 og  
Helgi Kristinn Grímsson dags. 9. ágúst 2019.

#### **SAMANTEKT:**

Almennt ganga athugasemdir hagsmunaaðila út á:

- Þétting byggðar - gjörbreyting á nýtingu lóðarinnar vegna uppbyggingar
- breytingin / uppbygging samræmist ekki gildandi aðalskipulagi
- virðisyrnun fasteigna á nágrannalóðum
- uppbygging samræmist ekki byggðarmynstri í þegar byggðu hverfi
- rask og ónæði vegna uppbyggingar
- skuggavarp á aðliggjandi lóðir
- ófullnægjandi kynningargögn

#### Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

### 1. Athugasemd Diljá C. Þiðriksdóttur f.h. Friðriks Þórs Stefánssonar:

#### 1.1

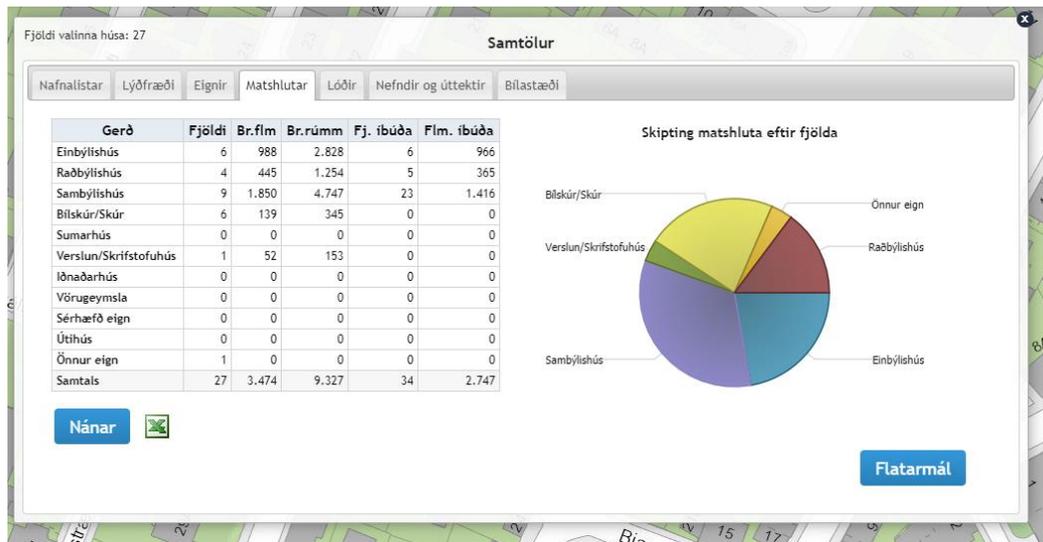
Breyting á skipulagi lóðarinnar hefur mikil áhrif á aðliggjandi lóðir og íbúa umhverfis hana enda er lóðin staðsett í þéttbyggðu íbúðarhverfi. Umbjóðandi minn festi kaup á fasteigninni við Bjargarstíg 7 hinn 13. mars 2015. Við kaupin gerði hann ráð fyrir því að uppbygging á svæðinu, ef einhver, yrði til samræmis við gildandi deiliskipulag frá 12. júlí 2007, með síðari breytingum. Ef fallist yrði á tillöguna og skrefið tekið til fulls með því að skipta upp lóðinni í tvær lóðir hefði það veruleg áhrif á hagsmuni umbjóðanda míns sem keypti fasteign sína á grundvelli gildandi deiliskipulags og mátti gera ráð fyrir að í það minnsta yrði hagsmunum hans ekki raskað frekar. Umbjóðandi minn hafði því réttmætar væntingar til þess að nærumhverfi hans yrði ekki breytt svo verulega líkt og til stendur samkvæmt fyrirbyggjandi breytingartillögu.

**Svar:** Á reitnum eru samtals 34 íbúðir: 9 sambýlishús með 23 íbúðum (33,3%), 4 raðbýlishús með 5 íbúðum (14,8%), 6 einbýlishús með 6 íbúðum (22,2%), 1 verslun / skrifstofuhús (3,7%) og 6 bílskúrar (22,2%). Deiliskipulagstillaga sú er var grenndarkynnt var all langan tíma til athugunar á borði skipulagsfulltrúa. Í þeirri vinnu var dregið úr stærð og umfangi nýbyggingar í nokkrum skrefum, t.a.m. staðsetningu innan lóðar ekki síst með tilliti til hagsmuna næstu nágranna. Í núverandi tillögu fellur



aukinn skuggi vegna uppbyggingar aldrei á húsveggi næstu nágrannalóða og var hús á baklóð nr. 5b við Grundarstíg sérstaklega til skoðunar í þessu tilliti. Nánar verður vikið af áhrifum skuggavarpis í svari 2.1 við athugasemd.

Nýr byggingarreitur var færður sem næst miðju nýrrar baklóðar nr. 7b við Grundarstíg, t.a.m. fjær húsi á nágrannalóð nr. 7 við Bjargarstíg sem verður fyrir minna skuggavarpis eftir uppbyggingu en tilfellið er skv. núverandi horfi. Skipulagsfulltrúi tekur ekki undir þá athugasemd, að breyting á skipulagi lóðarinnar hafi mikil áhrif á aðliggjandi lóðir.



### Gögn úr Borgarvefsjá, sótt 12. nóvember 2019

Á reitnum eru fyrir þrjár baklóðir, þar af tvær þar sem heimild er á byggingarmagni fyrir tveggja hæða nýbyggingum með kjallara á baklóðum nr. 4b og 6b við Spítalastíg, samtals 617 m<sup>2</sup>. Eins og kemur fram í greinargerð tillögunnar gerir deiliskipulagsbreytingin yfir nýja baklóð nr. 7b við Grundarstíg ráð fyrir auknu byggingarmagni upp á einungis 78,7 m<sup>2</sup>.

Nýtingarhlutfall reitsins (1.184.0) er 0,79 sem verður að teljast í lægri mörkum fyrir reit í miðborg, borið saman við nýtingarhlutfall nágrannareitanna *Bergstaðastrætisreitir 1.184.1* sem er 1,11 og *Grundarstígsreitir 1.183.3* sem er 2,01 sbr. gögn í Borgarvefsjá. Ef horft er til *miðborgarsvæðis* sem reiturinn tilheyrði skv. þágildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 (þ.e. á þeim tíma greinargerð núgildandi deiliskipulags var unnin 2007) má benda á að nýtingarhlutfall annara reita vestar í borginni innan sama miðborgarsvæðis milli Garðastrætis og Ægisgötu er einnig hærra, annarsvegar Ránargata/Bárugata sem er 1,25 og hinsvegar Bárugata/Öldugata sem er 0,93. Reitir 1.184.0 er því vel í stakk búinn fyrir það aukabyggingarmagn sem tillagan gerir ráð fyrir.

Að framansögðu er ekki hægt að fallast á að umrædd deiliskipulagsbreyting hafi veruleg áhrif á hagsmuni umrædds lóðarhafa og að nærumhverfinu sé ekki raskað þó lóð nr. 9 við Grundargerði sé skipt upp í tvær lóðir og heimilað hóflegt byggingarmagn fyrir lágreistu einbýlishúsi.

Í grónum hverfum er ekki hægt að gera ráð fyrir að næsta byggð líkt og innan reits í þessu tilfalli taki engum breytingum frá þeim degi flutt er í hverfið.

### 1.2



Í deiliskipulagstillögu er ekki að finna neinar upplýsingar um áform lóðareiganda um fyrirhugaða nýtingu lóðarinnar. Telja verður það algjöra forsendu að slík áform liggja fyrir þegar til stendur að gjörbreyta nýtingu hennar með því að skipta henni upp í tvær lóðir og fjarlægja bílskúr á reitnum. Þá er rétt að benda á að ef til stendur að reka einhverskonar atvinnustarfsemi eða gistiheimili á lóðinni þá færi það að öllum líkindum gegn aðalskipulagi.

**Svar:** Í skilmálayfirliti deiliskipulagstillögunnar kemur eftirfarandi fram:

Tillagan felur í sér eftirfarandi breytingar á núverandi deiliskipulagi:

Lóðinni Grundarstíg 7 er skipt upp í tvær lóðir Grundarstíg 7 og 7B. Lóð Grundarstígs 7 er eftir breytinguna 218,4 m<sup>2</sup> og lóð Grundarstígs 7b 200,6 m<sup>2</sup>. Kvöð er á lóðinni Grundarstíg 7 um umferð, sem og heimild til lagningar fráveituheimæðar og annarra lagna, að Grundarstíg 7B í gegnum lóð Grundarstígs 7, með fram lóðarmörkum við Grundarstíg 9.

Núverandi bílskúr stendur nú á lóð Grundarstígs 7b. Byggingarreitur hans breytist samkvæmt uppdætti - um 27 m<sup>2</sup>, þ.e. úr 41,3 m<sup>2</sup> í 68,3 m<sup>2</sup>. Heimilt er að fjarlægja bílskúr og reisa innan byggingarreitsins íbúðarhús, kjallara og hæð, allt að 120 m<sup>2</sup> að birtu flatarmáli. Engir gluggar eru á þeim hlöðum byggingarinnar er liggja upp að lóðarmörkum við Bjargarstíg 5 og 7.

Að öðru leyti gilda almennir skilmálar fyrir reitinn 1.184.0 samb. í borgarráði 27. Júní 2007

Í lýsingu kemur skýrt fram að um íbúðarhús sé að ræða. Á uppdrætti eru dregnar upp málsetning er ákvarða með skýrum hætti stærð og staðsetningu nýbyggingarreits sem og hæð nýbyggingar. Við meðferð málsins var ekki gert ráð fyrir að settar yrðu frekari kvaðir og/eða skilmálar umfram aðra lóðarhafa á reitnum.

Tekið er fram í athugasemdinni að *talið er líklegt að uppbygging sé gegn skilmálaum gildandi aðalskipulags Reykjavíkur: Bergstaðastræti er skilgreind í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 sem aðalgata íbúðabyggingar* sem þýðir að heimilt er að reka gistaðstöðu í flokki I-III í húseignum við Bergstaðastræti árið um kring. Að þessu leiðir að ekki er heimilt að reka gististarfsemi á baklóð nr. 7 við Grundarstíg aðra en heimagingingu í flokki I, samtals þrjá mánuði á ári. Á það sama við aðra lóðarhafa á reitnum.

### 1.3

Gífurleg virðisrýrnun yrði á fasteign umbjóðanda míns við Bjargstíg 7 ef til breytingarinnar kæmi þar sem nýtt hús yrði reist þétt upp við lóðarmörkin með tilheyrandi ónæði, raski og skuggavarp. Að mati umbjóðanda míns hefur þetta einnig veruleg áhrif á sölumöguleika hans á fasteigninni og er með öllu óljóst um tímalengd þeirra framkvæmda sem fylgt gætu í kjölfar breytingarinnar. Mun breytingin því fyrirsjáanlega hafa neikvæð áhrif á verðmæti fasteignar umbjóðanda míns, sem getur haft í för með sér bótaskyldu sveitarfélagsins á grundvelli 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga, nr. 123/2010.

**Svar:** Eins og komið hefur fram í svári nr. 1.1 er engin aukning á skuggavarp á lóð nr. 7 við Bjargarstíg. Nýr byggingarreitur liggur ekki við lóðarmörk Bjargarstígs nr. 7 en í tillögunni er gert ráð fyrir að byggingarreiturinn sé dreginn frá lóðarmörkum um þrjá metra sem er almennt lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum (ef gluggahliðar snúa að nágrannalóð).

Ekki er ljóst hvað standur á bak við fullyrðingu sem kemur fram í athugasemd að *gífurleg virðisrýrnun* verði á fasteigninni á lóð nr. 7 við Bjargarstíg verði nýtt hús reist á nýrri baklóð nr. 7b við Grundarstíg sem í framhaldinu hafi veruleg áhrif á sölumöguleika á fasteigninni. Ekki er hægt að fallast á 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 eftir atvikum rétt á bótum úr sveitasjóði. 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 athugasemdaaðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

### 1.4





Á svæðinu standa hús sem byggð voru upp úr aldamótunum 1900, mörg hver eru húsín háð skilyrðum um húsfriðun samkvæmt lögum um menningarminjar, nr. 80/2012 vegna aldurs, auk þess sem flest öll hús á reitnum eru háð verndun byggðamynsturs. Það er því ljóst að breytingartillagan hefur talsverð og neikvæð áhrif á lögun og yfirbragð byggðar á reitnum, sérstaklega hvað varðar þéttleika byggðar, sem þegar hefur verið skipulögð.

**Svar:** Neðangreind tilvitnun er útlistun á verndarákvæðum byggðamynsturs, tekin úr upprunalegri greinargerð og skilmálum (dags. 5. apríl 2007) sem fylgdi með deiliskipulagsuppdraetti nr. 001 dags. 4. maí 2007 yfir reit 1.184.0. Sömu ákvæði gilda enn í dag innan ramma Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

### **Flokkur I.**

#### **Verndun byggðamynsturs (VB).**

##### *Ljósugulur litur á húsverndarkortum*

Með hugtakinu byggðamynstur er átt við fyrirkomulag byggðar og landnotkunar, s.s. húsagerðir, hæð húsa, þéttleiki byggðar og tegundir landnotkunar. Þar sem kveðið er á um vernd byggðamynsturs skulu breytingar sem leyfðar verða á húsnum taka mið af mælikvarða byggðar, hlutföllum húsa og taka tillit til þeirrar landnotkunar sem ríkjandi er á svæðinu. Á slíkum svæðum er því lögð áhersla á að varðveita andblæ svæðisins sem verndunin tekur til þ.e. grunngerð byggðarinnar (stúktúr) fremur en einstök hús. Æskilegt er að halda í eldri hús á slíkum svæðum ef kostur er. Ný hús er heimilt að byggja í stað eldri húsa með takmarkað varðveislugildi. Hönnun þeirra þarf þá að taka mið af mælikvarða, yfirbragði og stærðarhlutföllum þeirra húsa sem næst liggja. Gerð og lega gatna, göngustíga o.fl. getur skipt miklu fyrir svipmót svæðis en huga ber að slíku við breytingar á þessum hlutum og umferðarleiðum.

#### **Öll hús á reitnum falla undir þennan flokk (VB).**

Reitur 1.184.0 er innan marka svæðis sem nýtur hverfisverndar „*innan Hringbrautar*“, er gengur (líkt og verndun byggðamynsturs) út á að varðveita og styrkja bæði söguleg og fagurfræðileg einkenni, t.a.m. svipmót og hæðir húsa (hámark 5 hæðir). Með öðrum orðum, samkvæmt fyrrgreindum verndarákvæðum skulu breytingar (uppbygging eða nýbygging) m.a. taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa sem fyrir eru á reitnum / nánasta umhverfi.

Sú breyting / uppbygging sú er var grenndarkynnt á lóð nr. 7 við Grundarstíg er innan allra marka og viðmiða um byggðamynstur á reitnum. Aukning á byggingarmagni er hverfandi og uppskipting núverandi lóðar í framlóð og baklóð á sér samsvörun innan reitsins sbr. lóðir nr. 4b og 6b við Spítalastíg.

Samkvæmt verndarákvæðum byggðamynsturs er engin ein ákveðin húsagerð (t.a.m. steinbæir eða timburhús) rétt hæri en önnur húsagerð á reitnum. Sama á við um timburhúsaarfinn eða 20.-aldar steinhús t.a.m bílskúr sem stendur til að víki af lóð nr. 7 við Grundarstíg. Ekki er gerð krafa um aðra verndun á reitnum sbr. greinargerð (dags. 5. apríl 2007):



## Flokkur II.

### Verndun byggðora svæða (VS).

*Milligulur litur á húsverndarkortum*

Á ekki við á þessum reit.

## Flokkur III.

### Verndun götummynda, húsaraða, tiltekins flokks húsa eða stakra húsa með umhverfisgildi. (VG).

*Dökkgulur litur á húsverndarkortum.*

Á ekki við á þessum reit

## Flokkur IV.

### Verndun 20. aldar bygginga. (V20)

*Græmm litur á húsverndarkortum.*

Á ekki við á þessum reit

Það er mat skipulagsfulltrúa að lóðarbreyting og uppbygging sú er var grenndarkynnt á lóð nr. 7 við Grundarstíg sé innan núverandi ramma byggðamynsturs á reitnum.

#### 1.5

Þá verður ekki séð að nokkurt mat hafi farið fram á áhrifum slíkra breytinga á umræddar lóðir sem og aðliggjandi lóðir. Í ljósi aldurs umlykjandi húsa á svæðinu er óvíst um áhrif breytingarinnar, sér í lagi hvort húsin myndu þola hið mikla rask sem fylgir í kjölfar slíkra framkvæmda sem breytingartillagan gerir ráð fyrir að verði leyft á lóðinni. Ljóst er að öll jarðvinna og aðrar framkvæmdir verða að teljast varhugaverðar á svæðum þar sem aldur húsa er jafn hár og raun ber vitni.

**Svar:** Ekki er gert lítið úr áhyggjum nágretta vegna mögulegs rasks og ónáðis sem fylgir jafnan jarðvegs- og byggingarframkvæmdum. Byggingarfulltrúi getur sett framkvæmdaraðila skorður hvenær dags vinna við grunninn fer fram, og eins beint tilmælum til framkvæmdaraðila að leita samráðs við næstu nágretta við útfærslu framkvæmda.

Uppbyggingaraðili er bundinn skilyrðum samkvæmt byggingarreglugerð að skrá ábyrgðaraðila á framkvæmdinni og að verktrygging frá tryggingarfélagi sé til staðar áður en byggingarleyfi er gefið út með heimild til framkvæmda. Embætti skipulagsfulltrúa getur ekki sett kröfu á uppbyggingaraðila að gerð verði úttekt á öllum húsum innan reitsins. Ekki er heldur farið fram á heilstætt mat á áhrifum breytinga sem þessara á aðliggjandi lóðir.

Áhyggjur vegna áhrifa jarðrasks sem og tímalengdar framkvæmda eru skiljanlegar. Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Athugasemdaaðilum er vakin athygli á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða sé þeirra þörf. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt.

#### 1.6

Komi til þeirra framkvæmda sem breytingartillagan boðar er ljóst að garður umbjóðanda míns yrði ónothæfur til lengri tíma vegna þess rasks sem fylgir niðurrifi bygginga. Þá er ekki ósennilegt að jörðin í garði umbjóðanda míns komi til með að síga tölvuvert í kjölfar niðurrifs bílskúrsins sem stendur á aðliggjandi lóð Grundarstígar 7, enda stendur bílskúrin nokkuð lægra en garður umbjóðanda míns.

**Svar:** Mögulegt jarðrask er kann að hafa áhrif á nágrennlóðir er á ábyrgð framkvæmdaraðila á meðan uppbygging á sér stað. Ekki er gert lítið úr áhyggjum nággranna um mögulega fylgikvilla, en uppbygging og endurnýjun innan gróinna hverfa á sér stað víðsvegar í borgum erlendis, ellegar væri um algera kyrrstöðu að ræða. Uppbyggingaraðila verður fyllilega ljóst hverjar áhyggjur nággranna eru / snúast um við lestur athugasemda þeirra er bærust í kjölfar grenndarkynningar um ábyrgð og skyldur sem hann ber á framkvæmdartíma og eins mögulegar skaðabætur sem kunna að hljóta af.

Áréttaður er bótaréttur hagsmunaaðila (líkt og kemur fram í svari 1.3 að framan): "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags eftir atvikum rétt á bótum úr sveitarsjóði. 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 athugasemdaaðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

### 1.7

Þá mun framangreind breyting verða til aukningar á umferð í kringum svæðið, þ.m.t. framhjá lóð umbjóðanda míns með tilheyrandi ónæði og raski, auk þess að hafa í för með sér töluvert skuggavarp á garð umbjóðanda míns ásamt fólksfjölgun á reitnum umfram það sem skipulagsáætlanir höfðu ráðgert.

**Svar:** Í svörum nr. 1.1, 1.3 og 2.1 er bent á að áhrif skuggavarps vegna uppbyggingar á lóð nr. 7 við Bjargarstíg er engin: nýbygging verður dregin frá lóðarmörkum um 3 metra frá núverandi fótspori bílskúrs. Í svari 1.1 er sýnt fram á að nýtingarhlutfall reitsins er með lægra móti sem þýðir að áætluð aukning á byggingarmagni á baklóð nr. 7 við Grundarstíg um 78,7 m<sup>2</sup> hefur hverfandi áhrif / aukningu á umferð kringum svæðið frá núverandi horfi. Ekki er hægt að sjá þá sviðsmynd sem dregin er upp.

### 1.8

Framangreind breyting fer því í bága við stefnu aðalskipulags um þéttleika, byggingarmagn og yfirbragð byggðar á svæðinu og hefði neikvæð áhrif á útsýni, skuggavarp, bílastæðabörf á svæðinu og bílaumferð.

**Svar:** Í svörum nr. 1.1, 1.2 og 1.4 eru fullyrðingar um að deiliskipulagstillagan fari í bága við stefnu gildiandi aðalskipulags um yfirbragð byggðar á svæðinu, þéttleika, byggingarmagn og skuggavarp svarað. Réttur borgarbúa til útsýnis er ekki bundinn réttur í stækkandi borg sem tekur eðli málsins breytingum í áranna rás.

Fjöldi stæða undir einkabíl í nærumhverfinu, þ.e. í borgarlandinu, getur aldrei einn og sér verið ráðandi þáttur í uppbyggingu og þróun borgar. Einkabíllinn er einungis einn af mörgum ferðamátum. Samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags er þeim sem kjósa aðra ferðamáta en einkabíllinn, svo sem fótgangandi, á reiðhjólí eða sem farþegi í strætisvagni, einnig gert hátt undir höfði. Allt frá gildistöku Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 hefur verið unnið að framgangi fjölbreyttra ferðamatavenja sem gefa borgurunum og gestum borgarinnar raunverulegt val og aukin lífsgæði á margan hátt. Samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags geta íbúar Þingholtanna líkt og aðrir borgarbúar ekki gengið að bílastæði vísu undir einkabíllinn í borgarlandi.

Samkvæmt grenndarkynntri tillögu er gert ráð fyrir einu íbúðarhúsi á nýrri baklóð (nr. 7b við Grundarstíg). Í tillögunni er gert ráð fyrir einu bílastæði (ef mið er tekið af 4-herbergja íbúð) sem lóðarhafa er heimilt að koma fyrir innan lóðar eða notast við stæði í borgarlandi. Fyrir sérbýli má gera ráð fyrir að bílastæði á borgarlandi verði nýtt sem gestastæði.



## 2. Athugasemdir G. Rósu Eyvindardóttur:

### 2.1

Tillaga að nýbyggingu á lóðinni Grundarstíg 7 mun koma til með að auka töluvert skuggavarp á lóð mína, sem í dag fellur ekki skuggi á frá byggingum sem fyrir eru. Sérstaklega, skv. gögnunum, um og upp úr hádegi og fram eftir degi, varpar möguleg nýbygging miklum skugga á lóð mína sunnanverða, þannig að þar muni verða skuggi á stórum hluta lóðar minnar lungann úr deginum.

Þetta er ég mjög ósátt við og mælist til þess að þessar tillögur varðandi nýbygginguna verði teknar til endurskoðunar á þann hátt að þær hafi ekki þau skuggavarpshrif sem núverandi tillögur myndu hafa í för með sér.

Ég velti einnig fyrir mér hvort aukin þétting byggðar sé raunhæf á þessum reit yfirhöfuð.

**Svar:** Eins og komið er inn á í upphafi í svári nr. 1.1 var unnið þó nokkuð með að aðlaga upprunalega tillögu lóðarhafa á uppbyggingu að núverandi horfi reitsins og var þá ekki síst horft til nágrannalóðar nr. 5b við Grundarstíg. Fyrstu hugmyndir um tveggja hæða nýbyggingu voru slegnar af, byggingin lækkuð og byggingarreit hnikað til svo áhrif skuggavarfs yrði sem allra minnst, sér í lagi á baklóð nr. 5b við Grundarstíg.

Samkvæmt skuggavarsuppráttum gætir helst áhrifa á baklóð nr. 5b við Grundarstíg á jafndægri kl.13 og að óverulegu leiti kl. 17 þegar skuggar rétta jafnan frá sér á þeim árstíma. Skuggar falla þó aldrei á húshliðar sem þýðir að birtustig skerðist ekki innandyrá. Á sumarsólstöðum fellur enginn skuggi á nágrannlóð nr. 5b við Grundarstíg eftir uppbyggingu skv. deiliskipulagstillögu:

JAFNDÆGUR AÐ VORI, 20. MARS, OG HAUSTI, 23. SEPTEMBER 2019

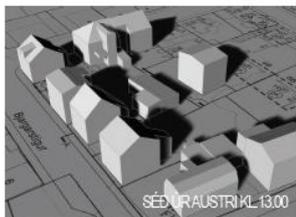
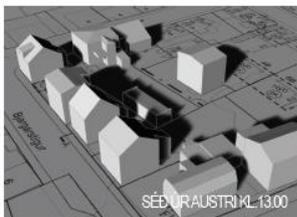
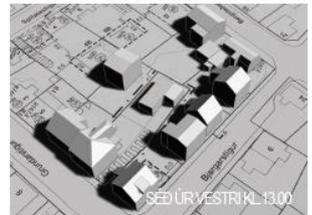
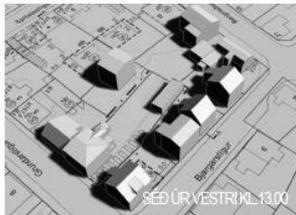
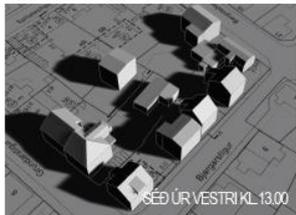
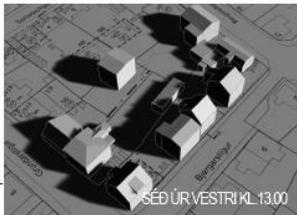
SUMARSÓLSTÖÐUR, 21. JÚNÍ, 2019

FYRIR BREYTINGAR

EFTIR BREYTINGAR  
MÍÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN

FYRIR BREYTINGAR

EFTIR BREYTINGAR  
MÍÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN



### Uppfærðir skuggavarsuppráttir (dags. 27.05.2019, breytt dags. 20.09.2019)

Uppbygging á nýrri baklóð nr. 7b við Grundarstíg varpar auknum skugga á nágrannalóð nr. 20 við Bergstaðastræti síðdegis kl. 17 á jafndægri en skuggavarp á lóðina hverfur á sumarsólstöðum á sama tíma enda færast nýbyggingarreitir fjær lóðarmörkum sem nemur þremur metrum:



JAFND/ÆGURÐ VORI, 20. MARS, OG HAUSTI, 23. SEPTEMBER 2019

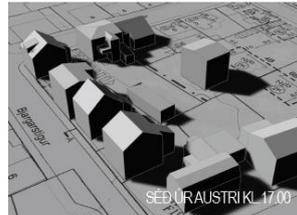
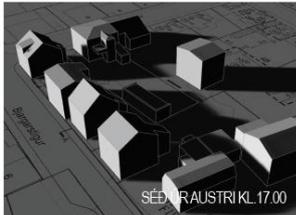
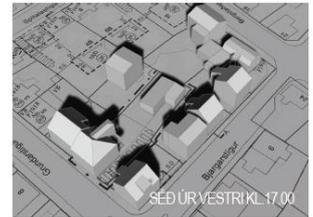
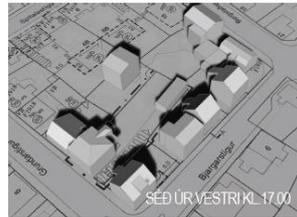
SUMARSÓLSTÖÐUR, 21. JÚNÍ, 2019

FYRIR BREYTINGAR

EFTIR BREYTINGAR  
MIÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN

FYRIR BREYTINGAR

EFTIR BREYTINGAR  
MIÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN



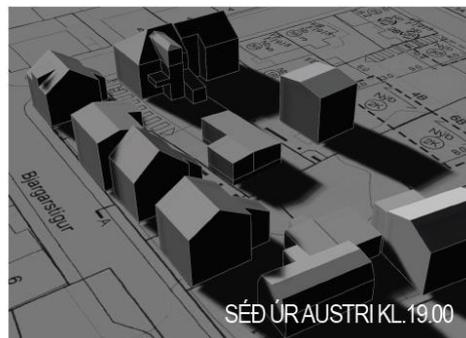
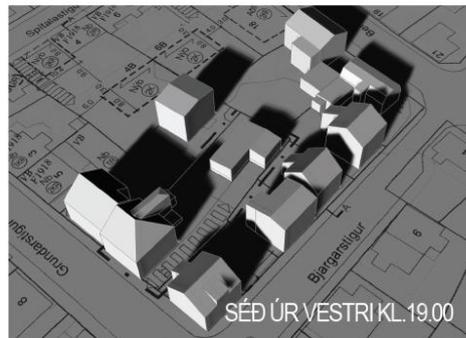
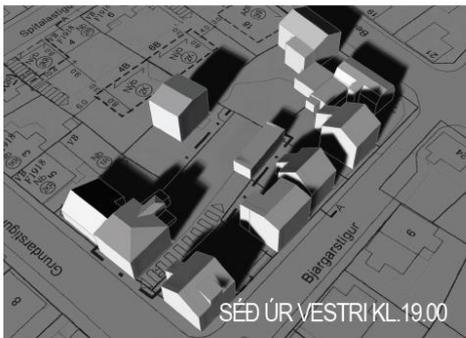
**Uppfærðir skuggavarsupprættir (dags. 27.05.2019, breytt dags. 20.09.2019)**

Á sumarsólstöðum kl. 19 minnkar skuggavarp á lóð nr. 7 við Bjargarstíg sem var þó óverulegt fyrir / skv. núverandi horfi, en eykst á lóð nr. 20 við Bergstaðastræti sem skipulagsfulltrú telur vera innan hófsamra marka:

SUMARSÓLSTÖÐUR, 21. JÚNÍ, 2019

FYRIR BREYTINGAR

EFTIR BREYTINGAR  
MIÐAÐ VIÐ FULLNÝTT BYGGINGARMAGN



**Uppfærðir skuggavarsupprættir (dags. 27.05.2019, breytt dags. 20.09.2019)**

2.1



Ég hefi rætt við nágretta minn og eiganda Grundarstígs 7, Árna Guðjónsson, og tjáð honum hug minn, en við erum sammála um það að þessar mögulegu breytingar verði að fara fram í sátt.

**Svar:** Deiliskipulagstillagan setur fram skilmála sem miðast við *hámark*, hvort heldur byggingarmagn, mörkun byggingarreits og hæðir húshliða / þaks. Lóðarhafa er hinsvegar heimilt að reisa minni byggingu, þ.e. fullnýta ekki allan byggingarreitinn. Hægt að ná samkomulagi við nágretta um utanhússfrágang, t.a.m. náttúrlega klæðningu á ytra byrði húss sem þá félli betur en ella að núverandi garði og næstu nágrennagörðum. Í þessu samhengi er vert að minnast á grein 7.2.2. í kafla 7.2 yfir lóðir og opin svæði:

7.2.2. gr.

*Tré og runnar á lóðum.*

Ekki má planta hávöxnum trjategundum nær lóðarmörkum aðliggjandi lóða en 4,0 m. Við staðsetningu trjáa á lóð sem ætlað er að vaxi frjálts skal taka tillit til skuggavarpis á viðkomandi lóð og nágrennalóðum. Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,80 m, nema lóðarhafa beggja lóða séu sammála um annað. Ef lóðarmörk liggja að götu, gangstíg eða opnu svæði má trjágróður ná meiri hæð, enda komi til samþykki veghaldara eða umráðaaðila viðkomandi svæðis.

### 3. Athugasemdir Vigdísar Pálsdóttur og Arnar Úlfars Höskuldssonar:

#### 3.1

Erfitt er að sjá skuggavarp á tillögu vegna ólíkra stærða fyrir og eftir mynda. Slíkt getur ekki samræmt vinnureglum borgarinnar þar sem tilgangur myndanna er að sjá muninn á skuggavarpri, verða þá myndirnar að vera af sömu stærðargráðu.

**Svar:** Skipulagsfulltrúi harmar þessa annmarka. Við yfirlestur uppfærðra skuggavarpssuppráttanna (dags. 27.05.2019, breytt dags. 20.09.2019) þar sem skuggavarpssmyndir voru samræmdar, er það mat skipulagsfulltrúa og sérfræðinga á skrifstofu skipulagsfulltrúa að misræmi í stærð skuggavarpssmynda milli sjónarhorna hafi þrátt fyrir allt ekki áhrif á lestur myndanna vegna mats á uppbyggingu.

#### 3.2

Við gerum einnig athugasemdir við aukid byggingarmagn á reitnum. Mjög þétt byggð er á þessu svæði, þéttasta byggð á landinu og teljum við nauðsynlegt að hafa andrými á þessum reit. Ólíkt er að hafa tré eða hús á næstu lóð.

**Svar:** Vísað er í svör 1.1, 1.3 og 1.4. þar sem bent er á að þétting innan reitsins er í samræmi við aðra nálæga miðborgarreiði.

#### 3.3

Reitur þessi er alfarið byggður af húsum sem byggð voru á fyrstu þremur áratugum síðustu aldar og væri miður að bæta við nýbyggingu á svona upprunalegum reit.

**Svar:** Meirihluti húsanna á reitnum eru byggð fyrir 1918 svo áhyggjur / vangaveltur hagsmunaaðila eru skiljanlegur. Vegna þessa er mikilvægt að vel takist til við uppbyggingu á nýrri baklóð nr. 7 við Grundarstíg.

Samkvæmt greinargerð dags. 4. apríl 2004 í kafla 3.0 *Verndun, hverfisvernd og þjóðminjarverndarsvæði* bls. 10-13 (sjá svar 1.4) eru ákveðin hús og húsamstæður á reitnum ávarpaðar sökum aldurs. Greinargerð þessi byggir á húsakönnun frá árinu 2004 (Minjasafn Reykjavíkur, skýrsla nr. 110, Reykjavík 2004). Í skýrslunni kemur fram að verndarákvæði reitsins 1.184.0 er *Verndun byggðamynsturs* (bls. 13):

**LJÓSGULUR FLOKKUR:** Verndun byggðamynsturs.

**Bergstaðastræti, Bjargarstígur, Grundarstígur, Spítalastígur og Óðinsgata**

Verndun tekur til upprunalegs byggðamynsturs innan svæðisins. Verndun byggðamynsturs tekur til eldri byggðar innan svæðisins. Breytingar skulu taka mið af mælikvarða byggðar og hlutföllum húsa. Byggðamynstur Þingholtanna er mjög sérstakt og ber því að gæta sérstakrar varúðar við allar breytingar sem þar verða gerðar með tilliti til þessa einstaka byggðamynsturs.

Höfundur skýrslunnar telur steinbæinn við Bergstaðastræti nr. 22 vera *ómissandi hluta götumyndarinnar* (bls. 25) sem þýðir að öll framtíðar uppbygging á framlóð / við götu á reitnum næst steinbænum verður ávalt háð ströngum skilmálum sem svarar til verndarflokks götumynda þó svo reiturinn allur falli ekki sem slíkur undir *verndarákvæði götumynda / svæðisvernd*. Uppbygging á nýrri baklóð nr. 7 við Grundarstíg, þ.e. innan reitsins hefur engin áhrif á götumyndina en uppbyggingin fellur hinsvegar að byggðamynstrinu (ákvæðum um verndun





byggðamynsturs). Í framhaldi af þessu er rétt að áréttu að eldri / fágætari hús, t.a.m. steinbærinn á horni Bjargarstígs og Bergstaðastrætis (Bergstaðastræti nr. 22) telst ekki réttþærri en aðrar húsgerðir á reitnum ef horft er til verndarákvæða byggðamynsturs (í ljósgulum flokki).

Samkvæmt fyrrnefndri greinargerð dags. 4. apríl 2004 í kafla 4.0, *Uppbygging*, er tekið fram að vanda skuli mjög til hönnunar nýbygginga:

#### Hönnun nýbygginga

Vanda skal mjög til hönnunar nýbygginga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglu nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun bygginga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

- staðsetningu á lóð og fyrirkomulag húsa
- stærðarhlutföll, hæðir og mælikvarða bygginga
- efnisnotkun og litaval
- fyrirkomulag glugga og hurða
- notkun efna og deililausna í byggingu
- lóðahönnun og frágang

#### Hönnun viðbygginga og breytinga

Vanda skal mjög til hönnunar viðbygginga og breytinga á miðborgarsvæðinu. Skulu þær endurspeglu nánasta umhverfi sitt og vernda og styrkja heildarmynd svæðisins. Við hönnunina skal taka mið af sérkennum svæðisins.

Við mat á hönnun viðbygginga og breytinga skal hafa eftirfarandi atriði til hliðsjónar:

Ef lóðarhafi nr. 7b við Grundarstíg sækir um byggingarleyfi og leggur inn aðaluppdrætti til byggingarfulltrúa, þá kemur til kasta skipulagsfulltrúa að meta nýbygginguna með hliðsjón að ofangreindum skilmálum. Mælst er til að lóðarhafi hafi samráð við sérfræðinga á skrifstofu skipulagsfulltrúa á útliti nýbyggingar svo vel fari með þeim byggingum sem fyrir eru á reitnum.

#### 4. Athugasemdir Helga Kristins Grímssonar:

Ég, undirritaður, er íbúi á efri hæð Bjargarstígs 5. Ég hef hugsað nokkuð um málefnið, fyrirhugaða nýbyggingu á lóðinni Grundarstíg 7b þar sem nú stendur bílskúr. Ég sé ekki ástæðu til að leggjast gegn breytingunni en treysti því að í hvívetna verði gengið fram af fagmennsku og sanngirni gagnvart öllum, hagsmuna allra íbúa á reitnum gætt, og sjálfrar þessarar gömlu torfu. Bergstaðastræðisreitirinn er ef til vill ekki samfelld augnmynd hvar sem á hann er litið en reiturinn er þrátt fyrir allt tiltölulega heillegur og einmitt það olli því að ég braut dálítið heilann um málið. Niðurstaða vangaveltna minna er sú að verði byggingin sem kemur í stað bílskúrsins (kjallari og ein hæð) lagleg, vel hönnuð og unnin, hugað að byggingarstíl og byggingarefnum, húsunum sem á reitnum standa og íbúum þeirra þar með sýnd virðing, gætu breytingarnar verið til bóta og fegurðarauka og styrkt þennan gamla reit. Verði þessa ekki gætt kynni hins vegar að verða þarna dálítið umhverfisslys en mér finnst ástæðulaust að ætla slíkt í miðbæ borgar sem okkur er öllum kær.

**Svar:** Skipulagsfulltrúa er ekki kunnugt um þinglýst samkomulag á notkun bílskúrshúsveggs þessa á lóðarmörkum sem tilheyrir lóð nr. 7 við Grundarstíg. Lóðarhafa Grundarstígs nr. 7 stendur ekkert í vegi fyrir að rífa niður bílskúrshúsvegginn svo koma megi fyrir nýbyggingu innan eigin lóðarmarkna, en sjálfsgætt er að taka tillit til nágranna eins og kostur er svo þyrma megi gróðri sem fyrir er, og eins að nágrannar verði ekki fyrir óþarfa raski.

Tekið er undir ábendingar sem koma fram í athugasemd að nýbygging á nýrri baklóð nr. 7 við Grundarstíg verði *vel unnin og hugað verði að byggingarstíl og byggingarefnum svo húsunum sem á reitnum standa og úbúum þeirra verði sýnd virðing!*

Við vinnslu tillögunnar var horft til hagsmuna nágranna vegna deiliskipulagsbreytingar þessarar sem lesa má í hóflegu byggingarmagni og hæð nýbyggingar (3,7 m mænishæð) til að lágmarka áhrif á nágranna, t.a.m. skuggavarp.

#### Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt án breytinga. Íbúðarhús á nýrri baklóð nr. 7 við Grundarstíg er einbýlishús. Mælst er til að lóðarhafi hafi samráð við sérfræðinga á skrifstofu skipulagsfulltrúa vegna útlits nýbyggingar (svo sem efnisval og gluggadeili) svo vel fari með þeim byggingum sem fyrir eru á reitnum.

#### f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

