

## Almennar upplýsingar:

Nafn THG Arkitektar ehf.  
Erindi nr. P-2021-03-11-0016  
Kennitala 4407032590  
Heimilisfang FAXAFENI 9  
Póstnúmer 109  
Símanúmer [REDACTED]  
Netfang freyr@thg.is  
Nafn forsvarsmanns (ef -  
um fjöleignarhús er að  
ræða)  
Netfang tengiliðs freyr@thg.is

Greiðanda kenitala 4407032590  
Greiðanda nafn THG Arkitektar ehf.  
Greiðanda netfang halldor@thg.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Nýlendugata 14

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi. Tillagan sýnir endurbætt og hækkað þak og viðbygging á lágbyggingu ásamt útlitsbreytingum.

Meðfylgjandi gögn og  
upplýsingar varðandi  
umsókn 2 þar sem við á

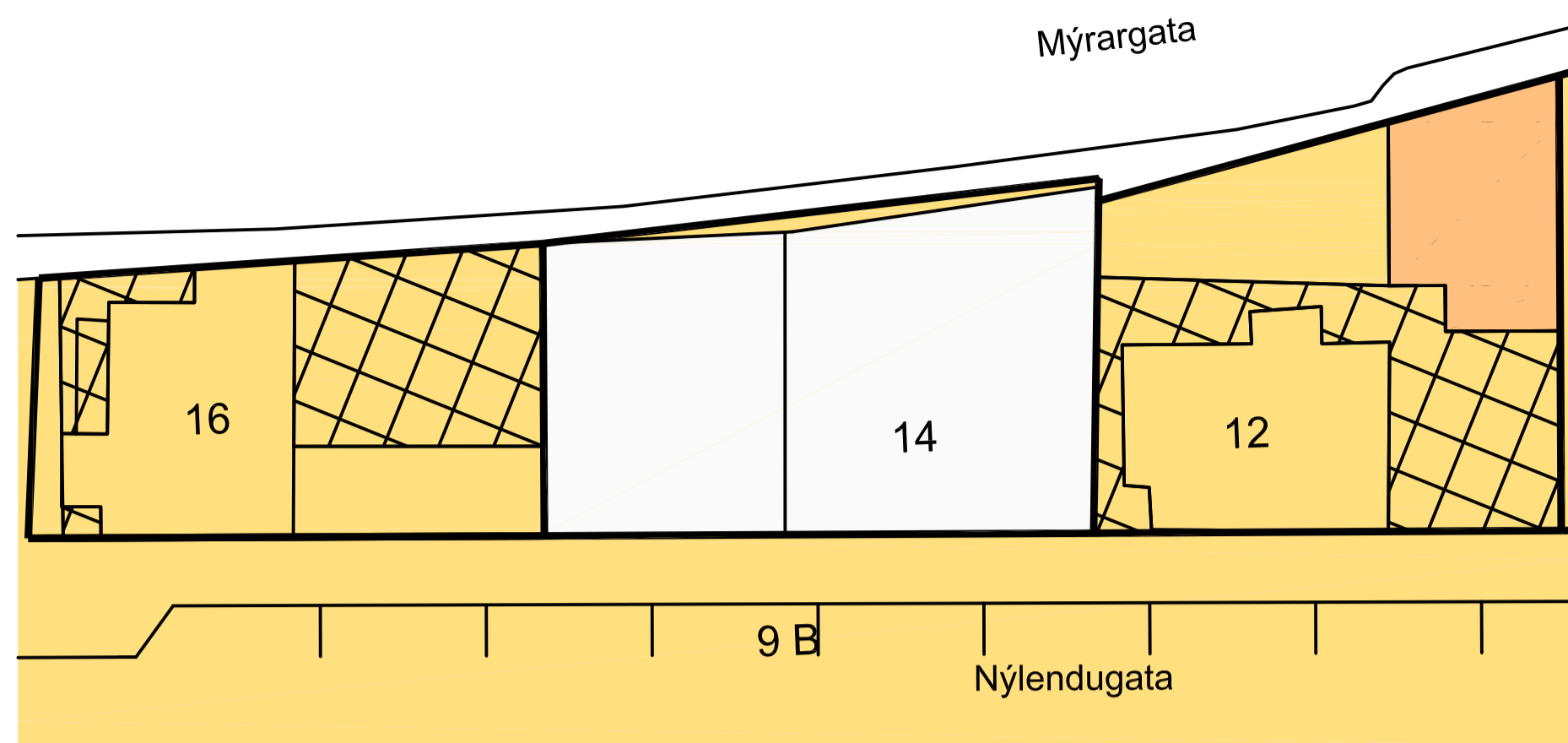
Uppdrættir

Lýsandi nafn NG14-tillaga-ad-breyttu-deiliskipulagi---5.3.2021.pdf  
skjals

-

-

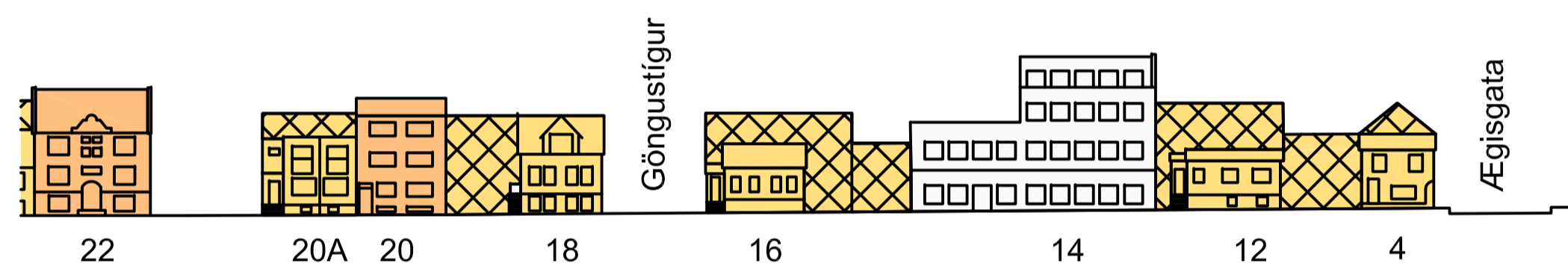
# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14



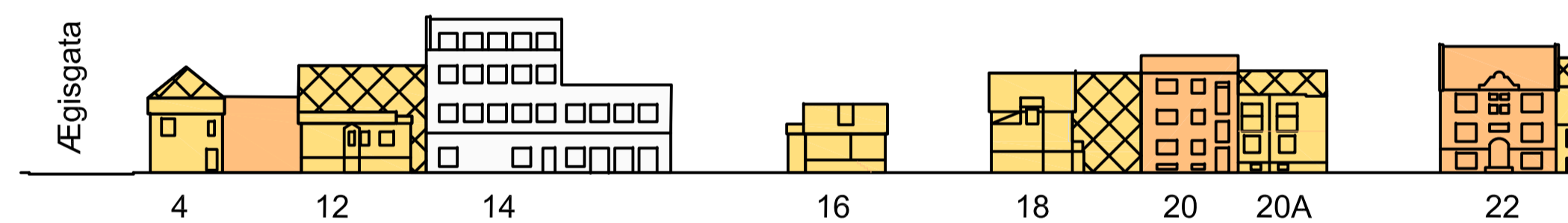
Gildandi deiliskipulag fyrir Nýlendugötu nr. 14, samþykkt í borgarráði 28.11.2013 1:250

## NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla - gildandi skipulag

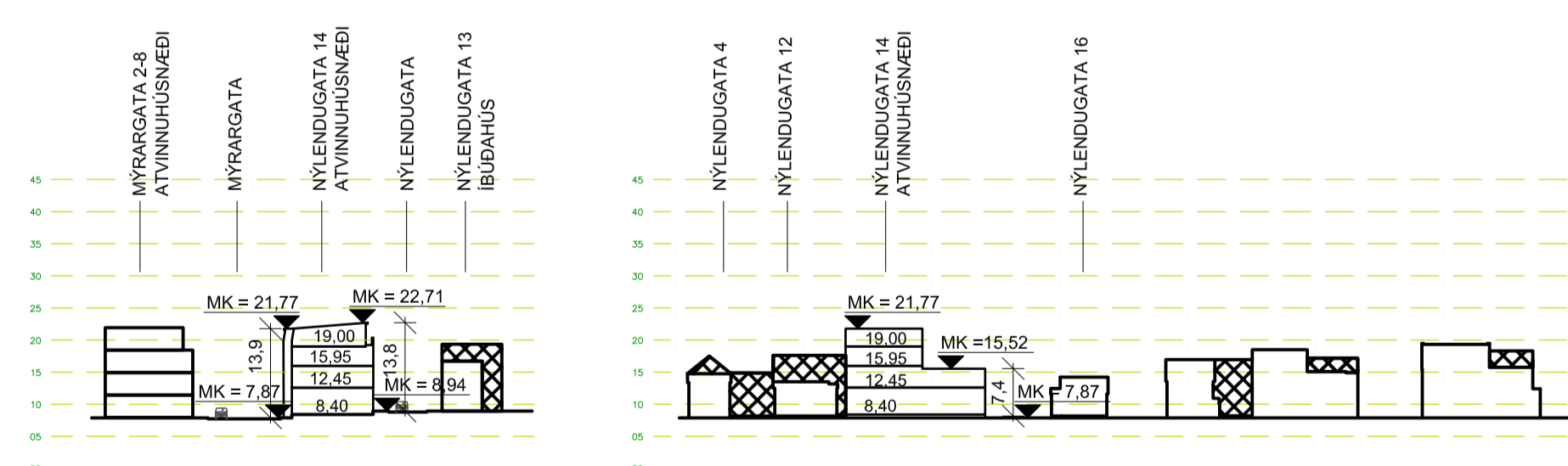
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	826	A		2,99



NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:1000



MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:1000



Snið 1:1000

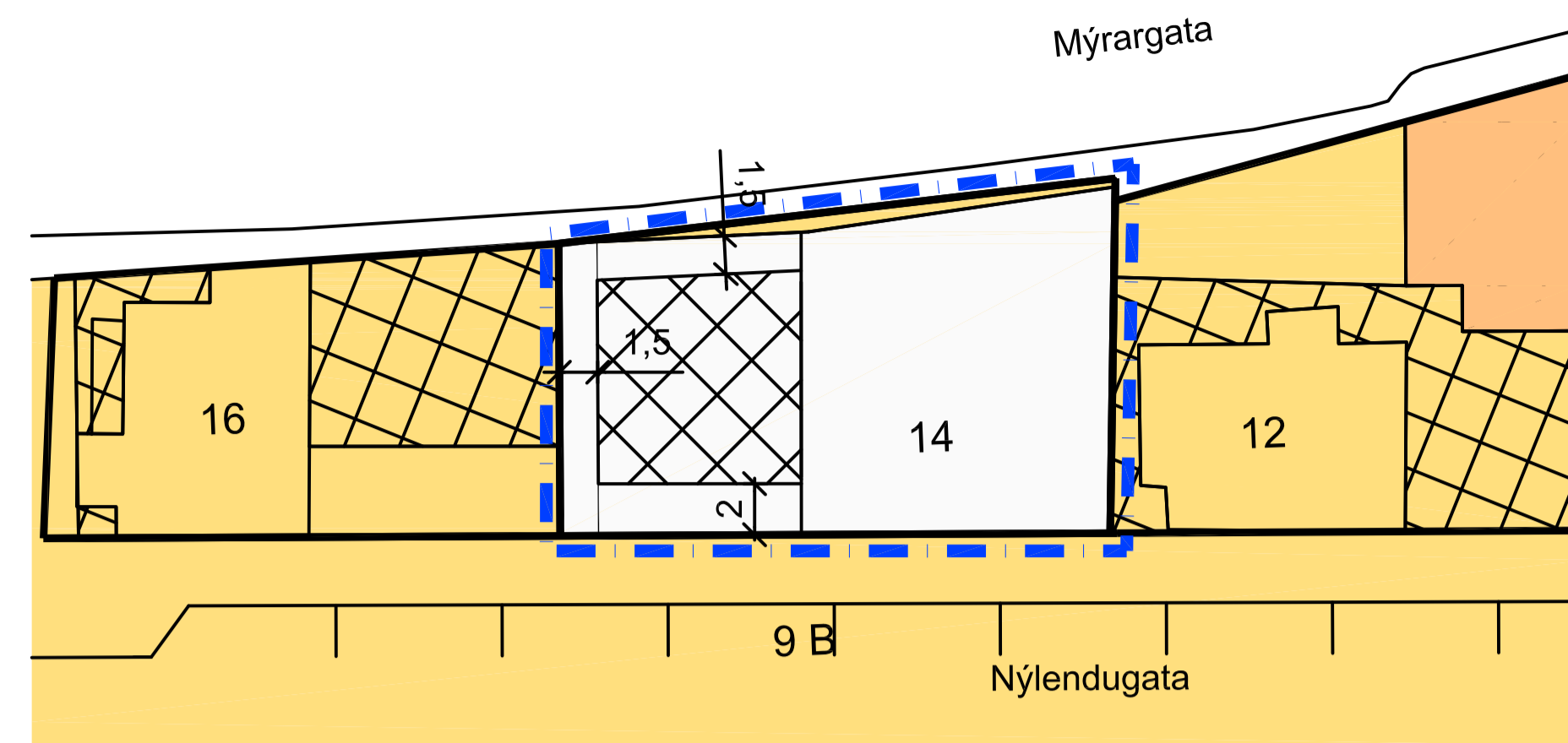
Snið 1:1000

**Saga hússins**  
Húsið á sér ríka sögu og hefur sinnt margvíslegum hlutverkum í gegnum árin. Fyrsta húsið á lóðinni var timburskúr sem reistur var árið 1911 og hýsti fiskgeymslu en árið 1915 var því breytt í gosdrykkjaverksmiðju. Árið 1944 var leyfi fengið fyrir að byggja þrjú flötta járnsmiðuvinnustofu úr steinsteypu á lóðinni en viðbyggingin var 2 hæðir með skápaki. Þá voru timburskúrinn rífnir og er því elsta húsið á lóðinni járnsmiðjan frá 1939. Árið 1962 var byggt ofan á húsið úr steinsteypu, það sléttuðað og málað en hýsti það þá járnsmiðju og prentsmiðju. Þá voru tveir nýir vinnusalir fyrir sælgtæstigerð á þakhæð. Síðar hýsti húsið t.d. vinnustofur listamanna og verslun. Í dag er að Nýlendugötu nr. 14 veitingarekstur á jarðhæð en efri hæðir eru ónýttar og í niðurmóðlu. Stórar þaksvallir eru á húsinu.

**Skilmálar í gildi**  
í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum.

Markmið deiliskipulagsins er að vernda byggðarmynstur á svæðinu og draga fram þá möguleika sem gefast á hverri lóð fyrir sig til að auka verðmæti bygginga sem fyrir eru á svæðinu.

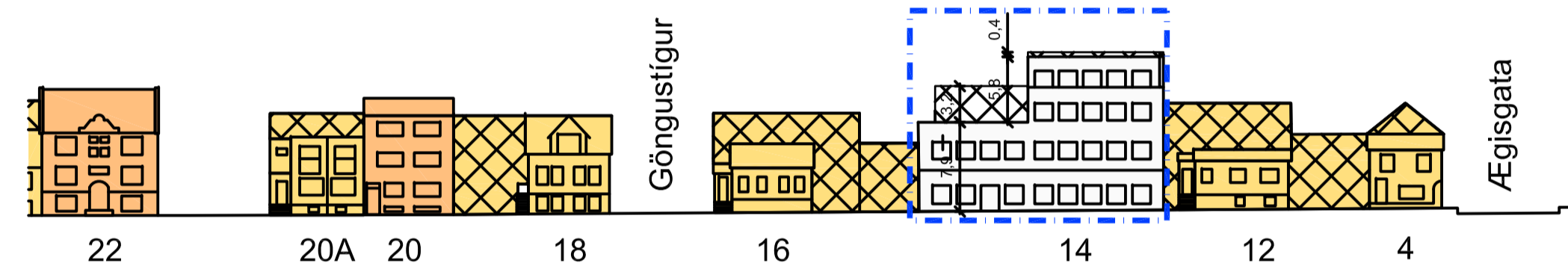
Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14. Í gildandi deiliskipulagi fyrir Nýlendureit stendur eftirfarandi um Nýlendugötu nr. 14: Lóðin er fullbyggð. Á lóðinni er atvinnuhúsnæði. Heimilt er að breyta því í íbúðir og skal þá gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð í bilagemymslum á jarðhæð með aðkomu að norðanverðu.



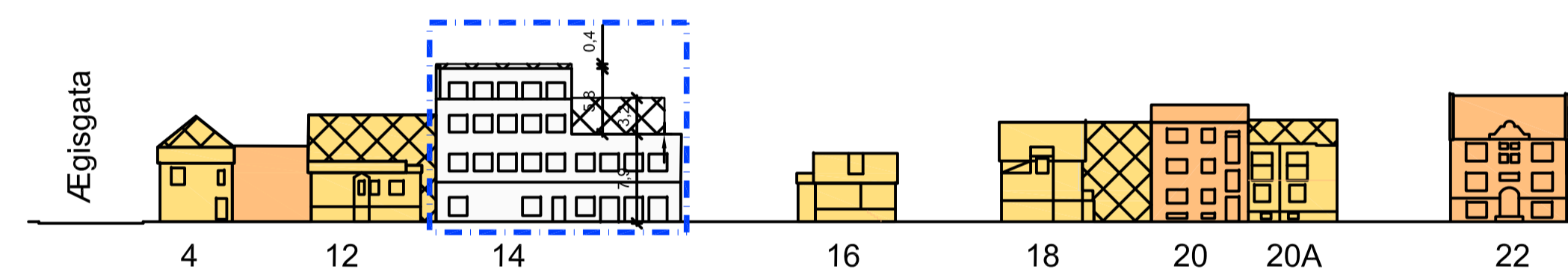
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýlendugötu nr. 14 1:250

## NÝLENDUREITUR - endurskoðun deiliskipulags - skilmálatafla

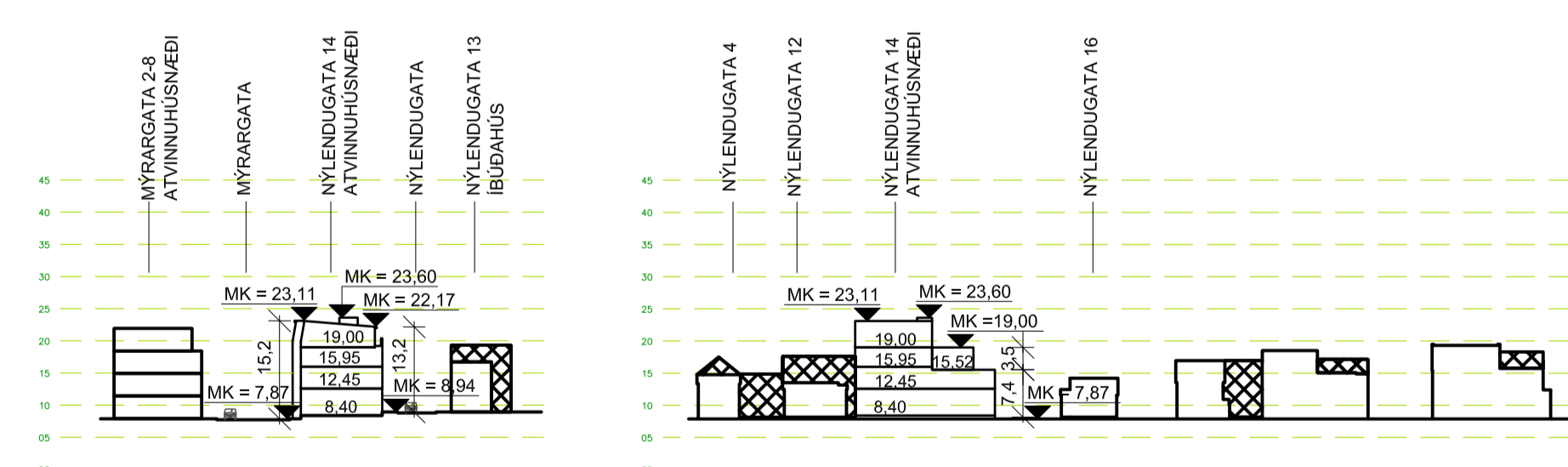
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttóstærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Nýlendugata 14	1939	276	873	A		3,16



NÝLENDUGATA TIL NORÐURS - 1:1000



MÝRARGATA TIL SUÐURS - 1:1000



Snið 1:1000

Snið 1:1000

## Greinargerð

**Tillaga að breytingu á deiliskipulagi**  
í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, samþykkt í borgarráði þann 28.11.2013 ásamt síðari breytingum. Breytingartillagan nær einungis til lóðar Nýlendugötu nr. 14 og er textinn að hluta unninn upp úr Húsakönnun og formleifaskráningu, skýrslu nr. 98 um Mýrargötusvæðil er rituð var í Reykjavík 2003.

## Forsendur og markmið

Markmið breytinganna er að gera Nýlendugötu nr. 14 að aðlaðandi og hagnýtu atvinnuhúsnæði á nýjan leik og bæta þannig gæði tilheyrandi borgarhluta með fjölbreytileika og auknu mannlíf. Við fyrirhugaðar breytingar verður til krafa um lyftu fyrir notendur hússins og nýjar flötaleiðir. Markmið er að mæta þessum nýju kröfum að nærgætni við húsið og karakter þess.

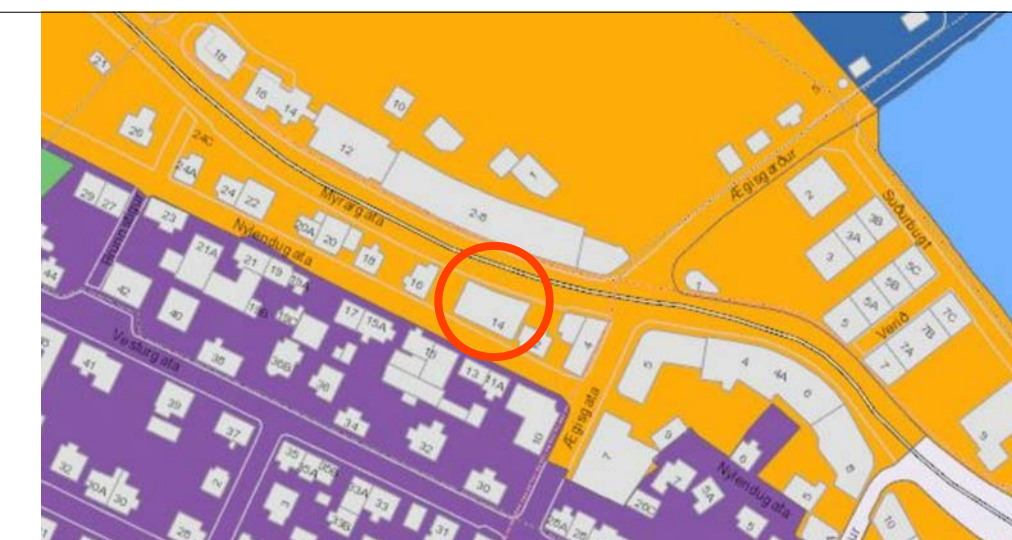
Viðbygging verður einnig leyfð á lágþaki núverandi húss.

## Breytingar deiliskipulags

Tillagan gerir ráð fyrir eftirfarandi breytingum:

- Þaki núverandi húss að Nýlendugötu nr. 14 er snúið svo hæðir punktur þess verður við Mýrargötu en í dag ris það hæst Nýlendugötumegin.
- Þak hækkað um 40 cm.
- Lyftu er komið fyrir í húsinu og má lyftuhús fara út fyrir byggingarreit en að hámarki í hæðarkóðann 23,60.
- Þakbygging er heimil á lágþaki núverandi húss. Umfang hennar má vera 40% af flæti lágþaks innan skilgreinds byggingarrelts og salarhæð að hámarki 320 cm. Þaksvallir hennar mega fara út fyrir byggingarreit.
- Franskar svalir eru leyfðar á norður hlið hússins við Mýrargötu.
- Svalir á suðurhlöð mega almennt kraga 40 cm út fyrir lóðarmörk fyrir utan svalir við flötaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit til að uppfylla kröfur flötaleiðar (ásamt mötvegðiságerðum sbr. byggingarreglugerð).
- Handriði á þaksvölum vestan megin (í átt að Nýlendugötu 16) skal inngreidd 150 cm frá lóðarmörkum.

Sorp verður leyst innan lóðar við nánari útfærslu í byggingarleyfissamsökn.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

## SKÝRINGAR

- verndun byggðarmynsturs
- byggingarrellir
- fríðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
- núverandi byggingar
- göngustígur
- deiliskipulagsbreyting
- lóðarmörk
- ósamþykktar byggingar
- fjöldi bílastæða
- bílastæði

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdafresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Útg. Dags. Skýring Yf. Af: Birt:

Nýlendugata 14  
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu

Telknað af: SRG Dagsetning: 05.03.21  
Yfirfarla af: FF Mælikvarði: 1:250

Hallgrím Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4889  
Ólafur Kí Flímbergsson 2202259-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Samúel Guðmundsson 011063-4039

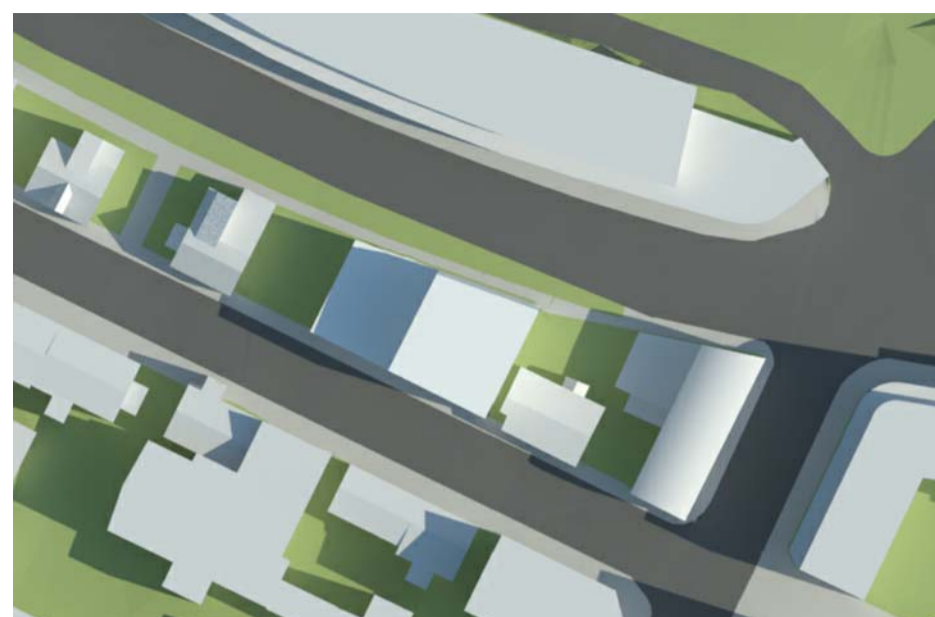
THG ARKITEKTAR  
Fasafél 9 108 Reykjavík tel: 440703 - 3592  
sími: 545 1600 þgf@þgf.is www.þgf.is

13-005-02

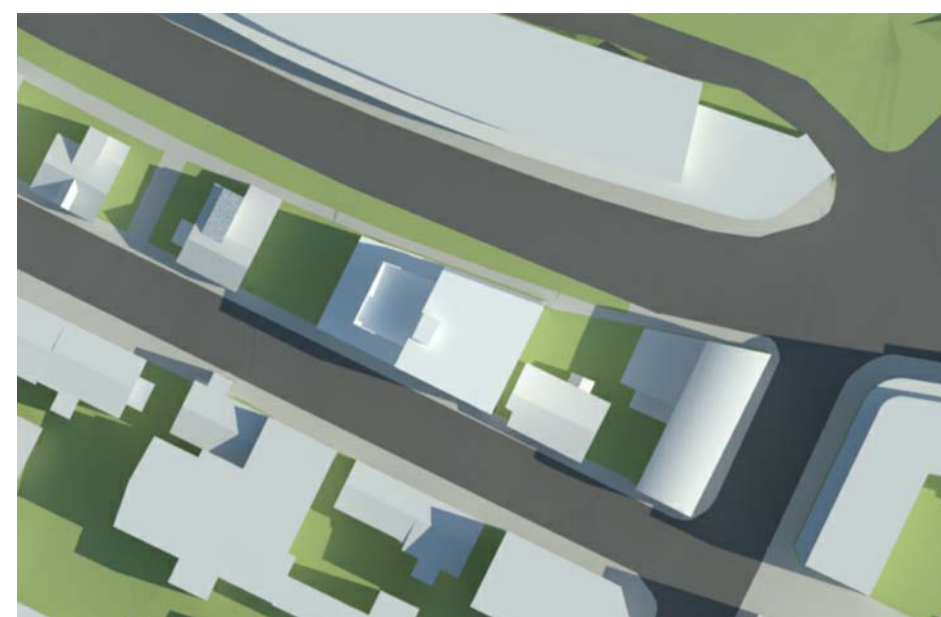
Verknumér Númer Útgáfa

# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14 - Skuggavörp

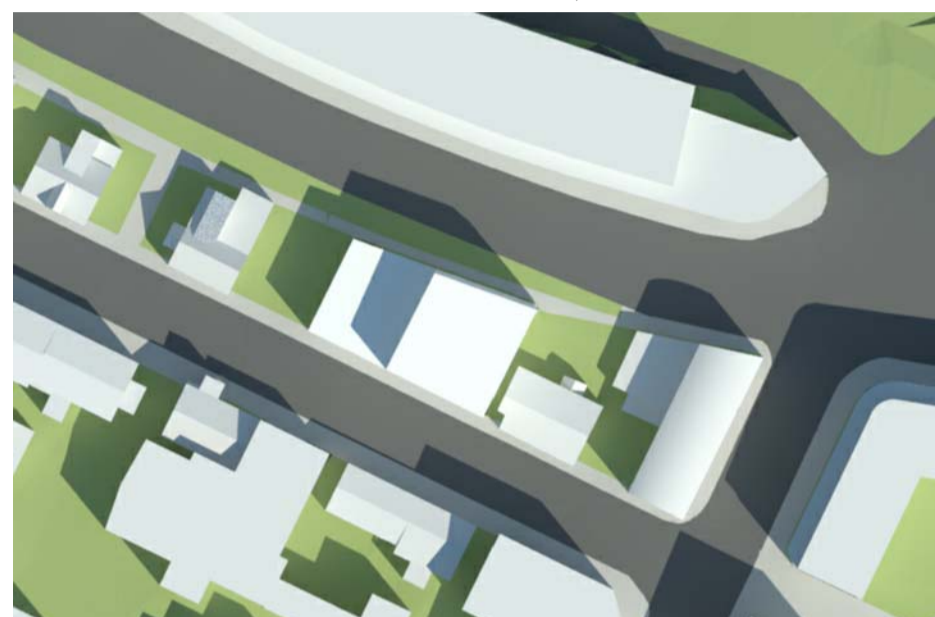
20. JÚNÍ



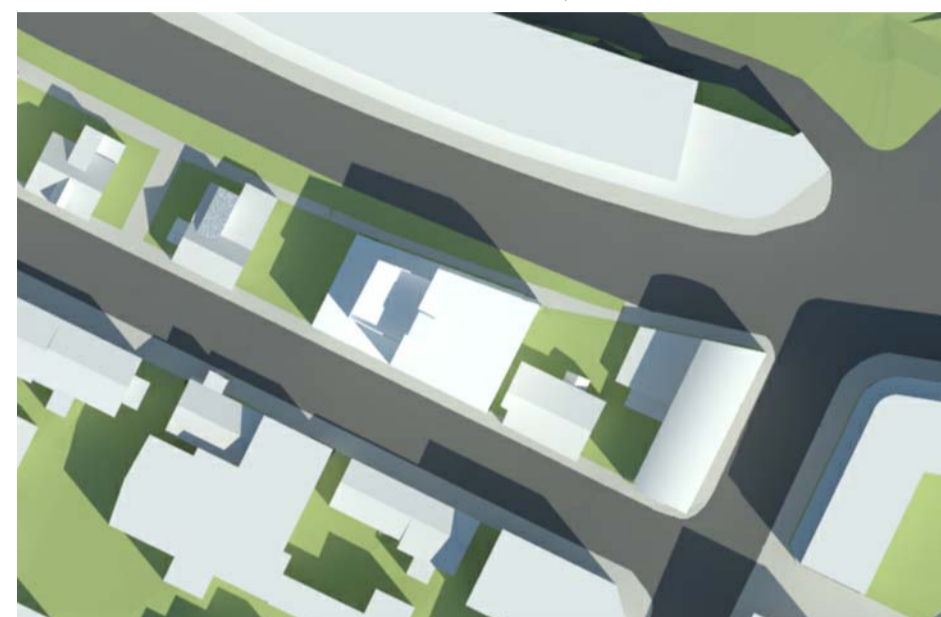
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 9:30



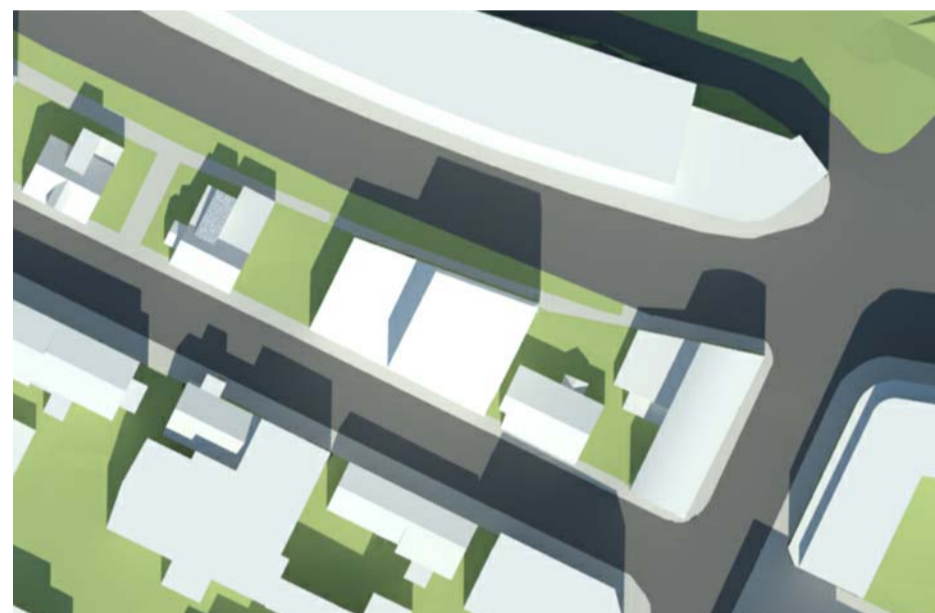
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 9:30



FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 11:30



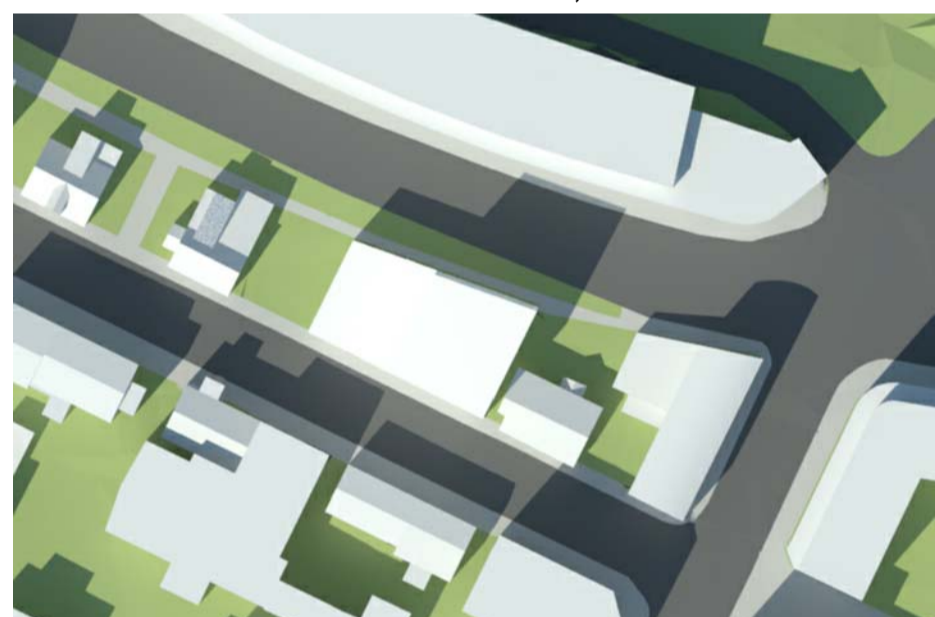
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 11:30



FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 13:30



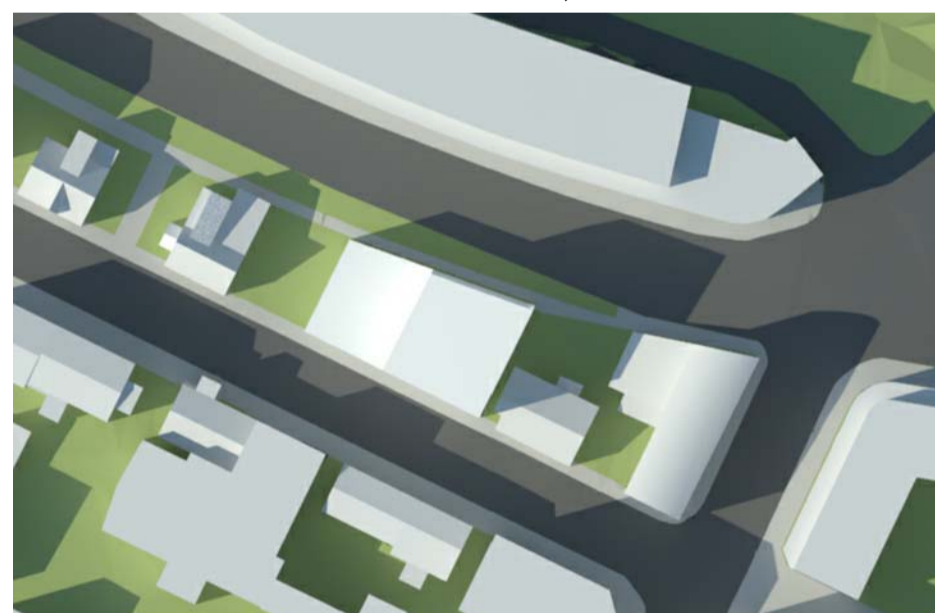
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 13:30



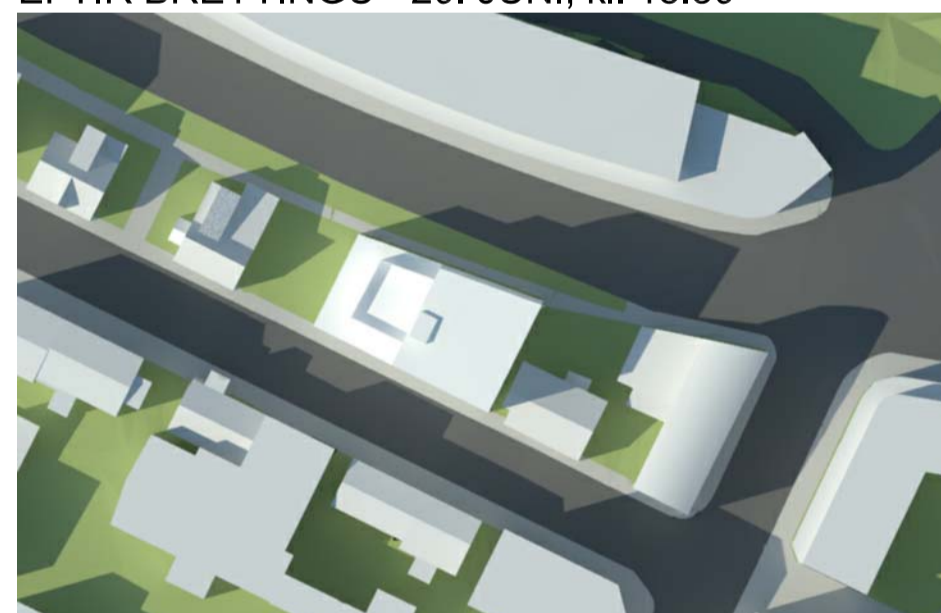
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 15:30



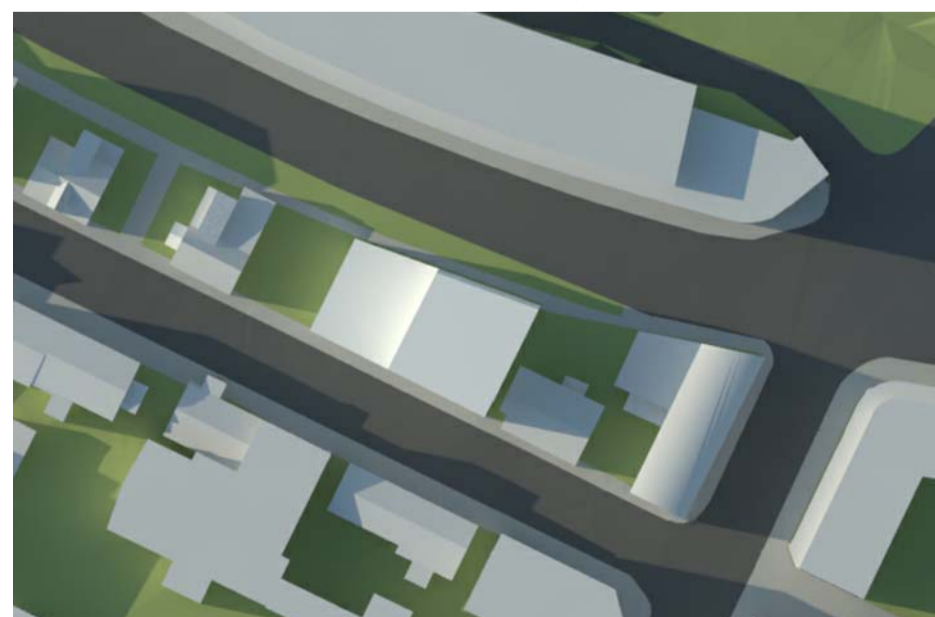
EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 15:30



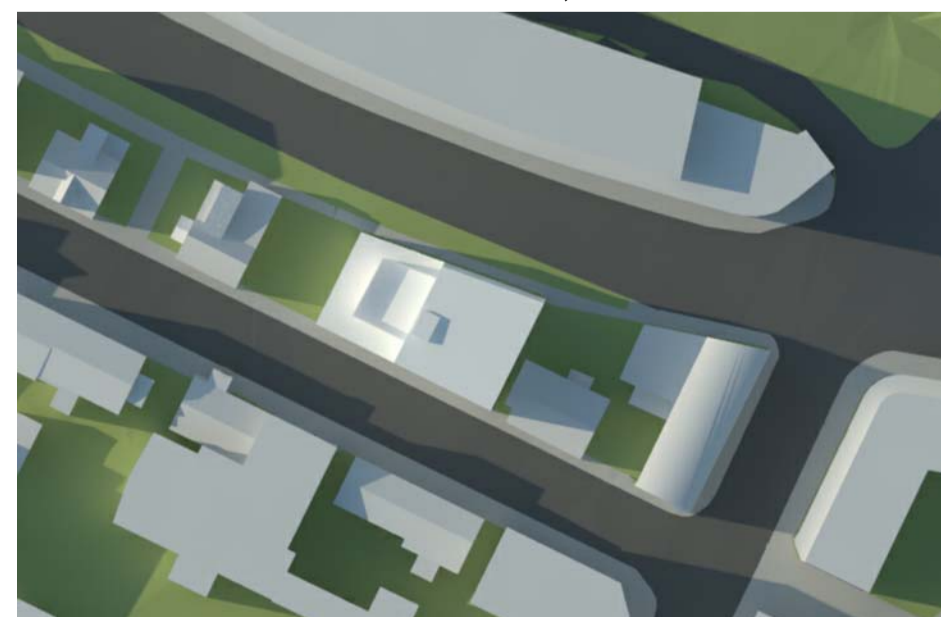
FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 17:30



EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 17:30

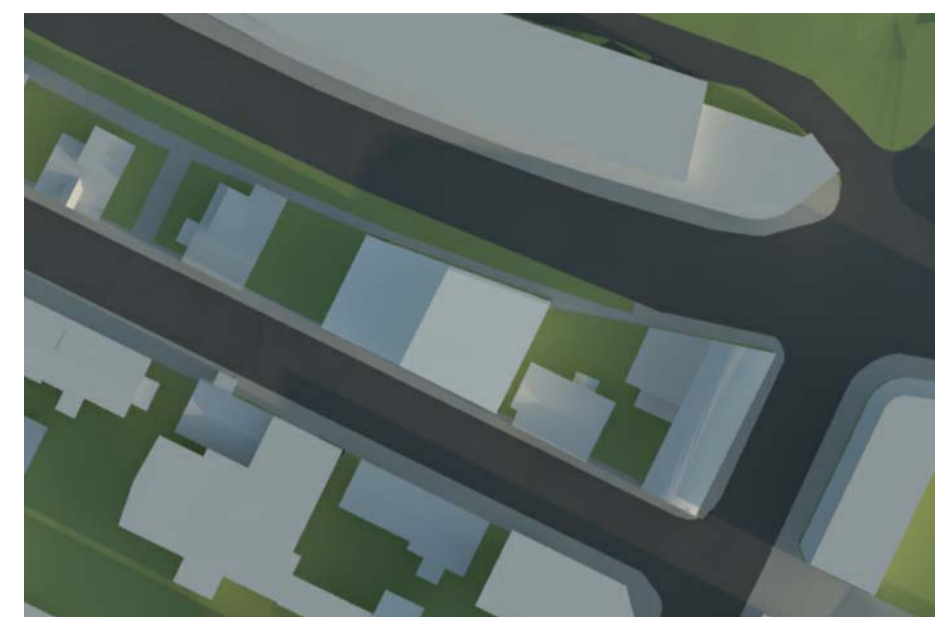


FYRIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 19:30

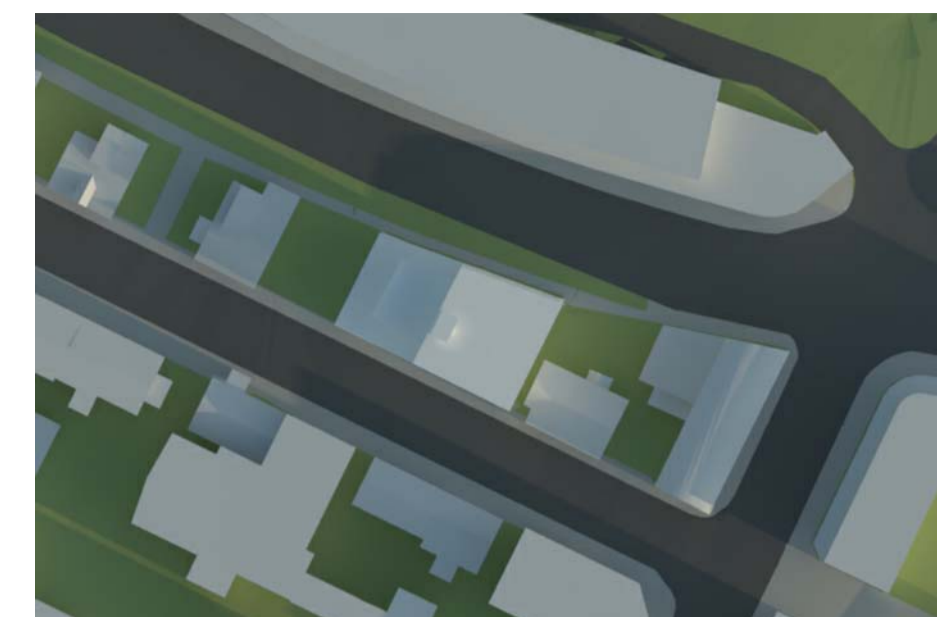


EFTIR BREYTINGU - 20. JÚNÍ, kl. 19:30

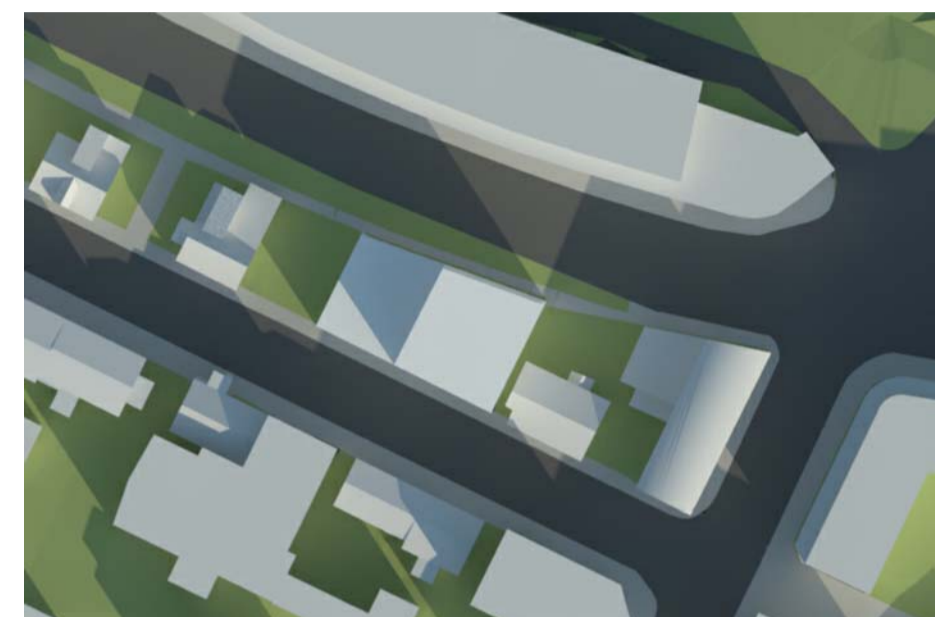
20. MARS



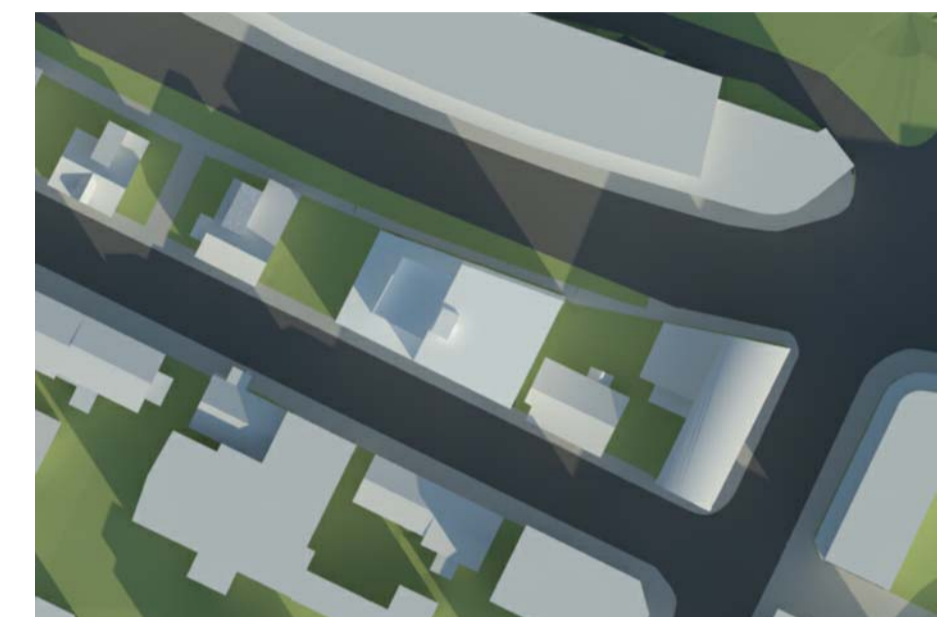
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 9:30



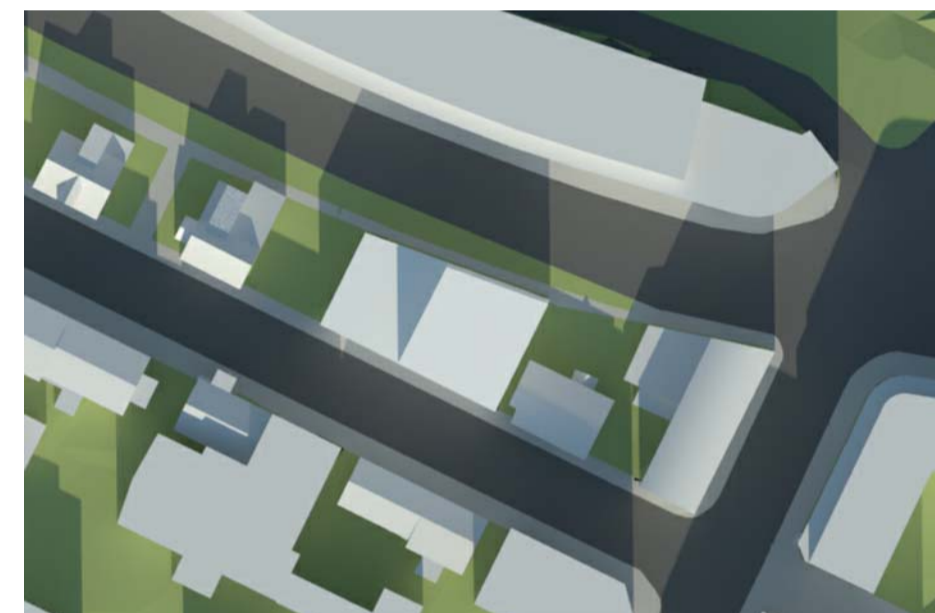
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 9:30



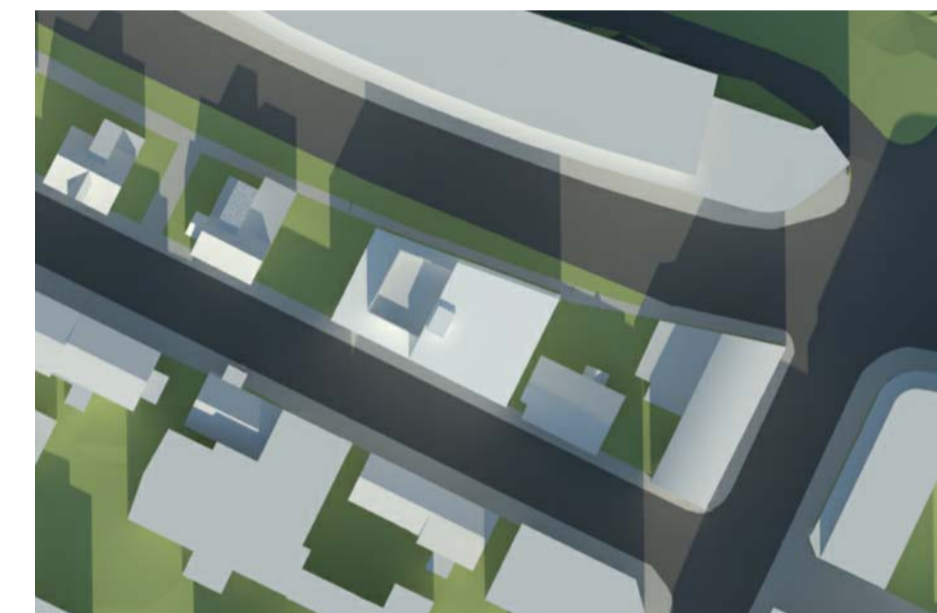
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 11:30



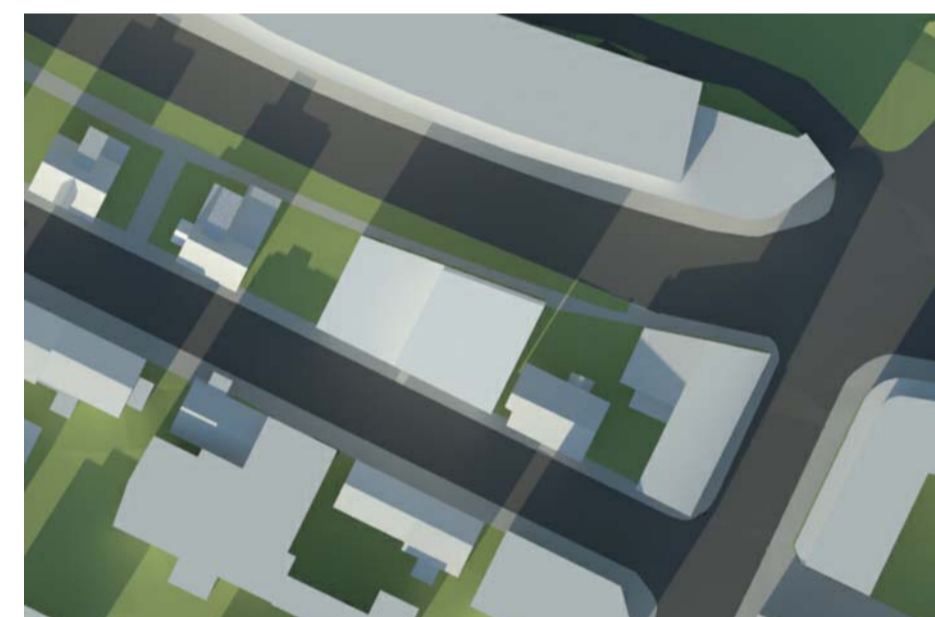
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 11:30



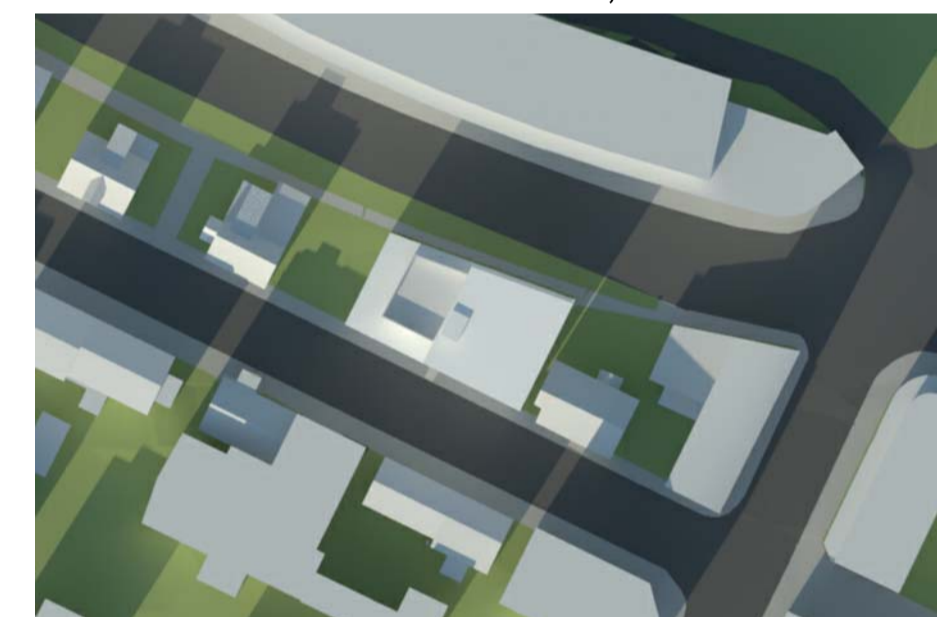
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 13:30



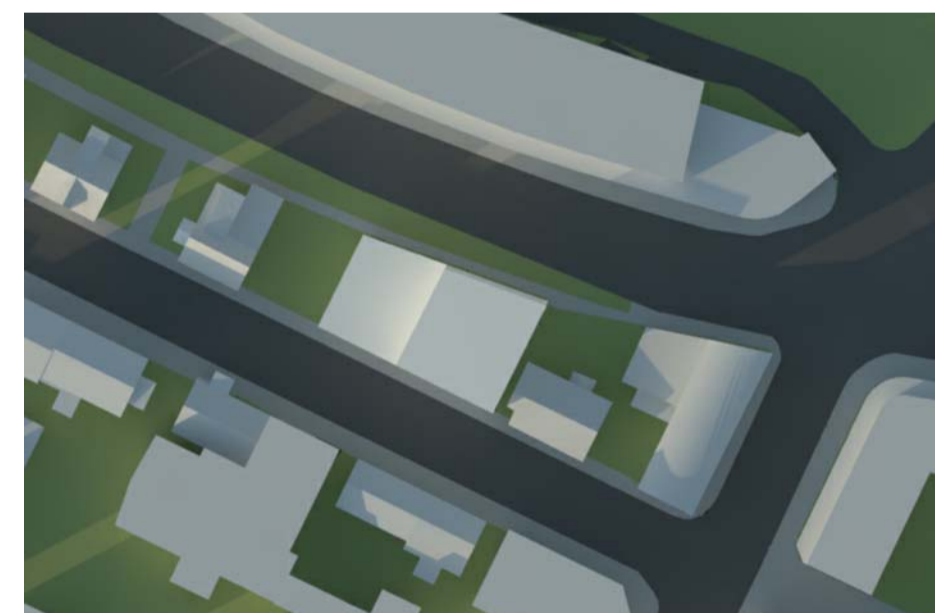
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 13:30



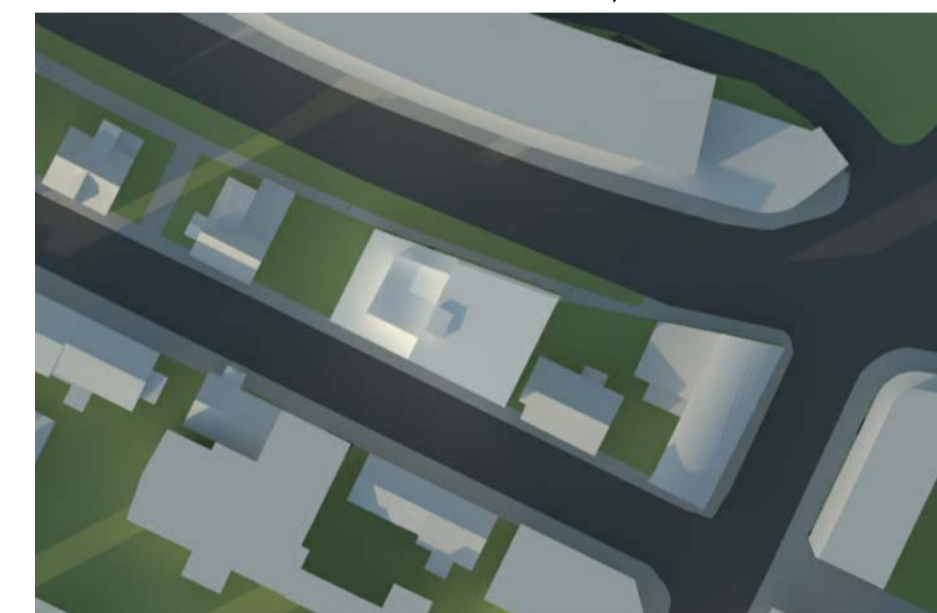
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 15:30



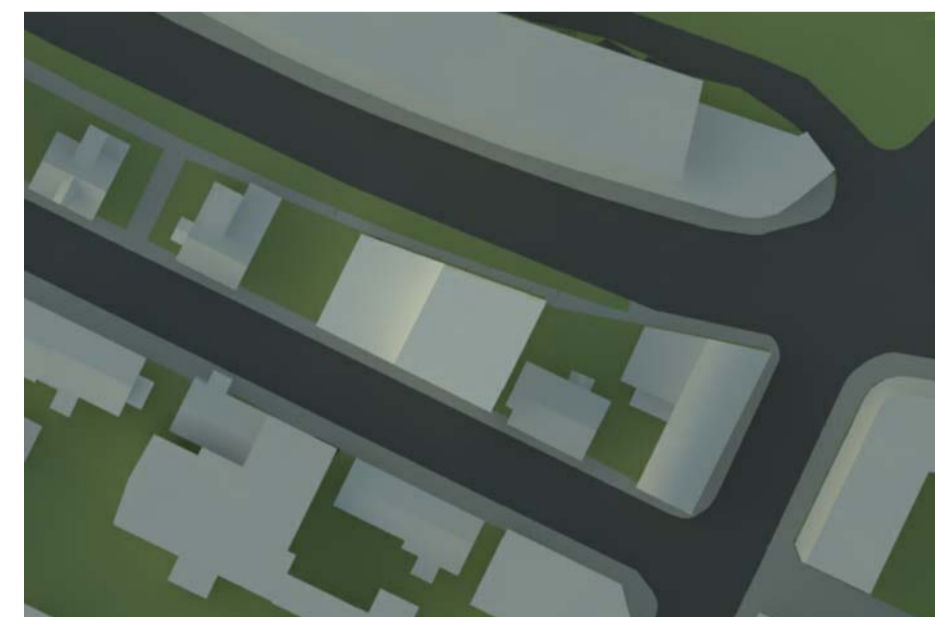
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 15:30



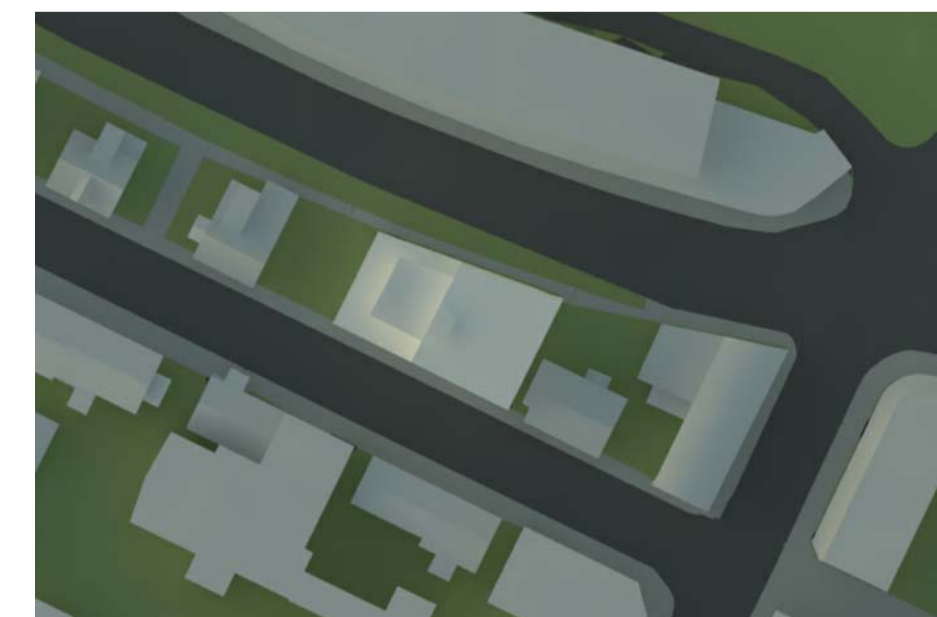
FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 17:30



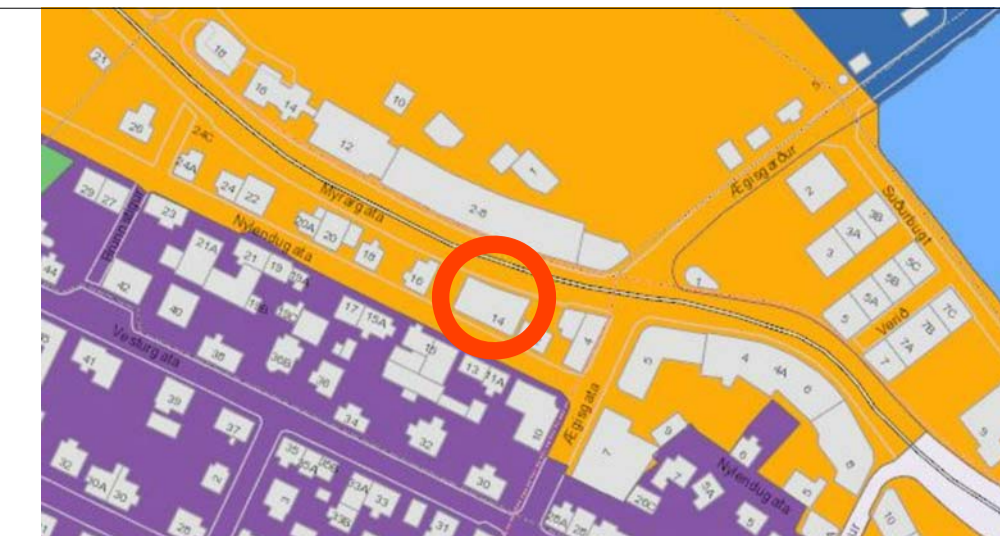
EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 17:30



FYRIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 19:30



EFTIR BREYTINGU - 20. MARS, kl. 19:30



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Útg. Dags. Skýring Ylat: Brat:

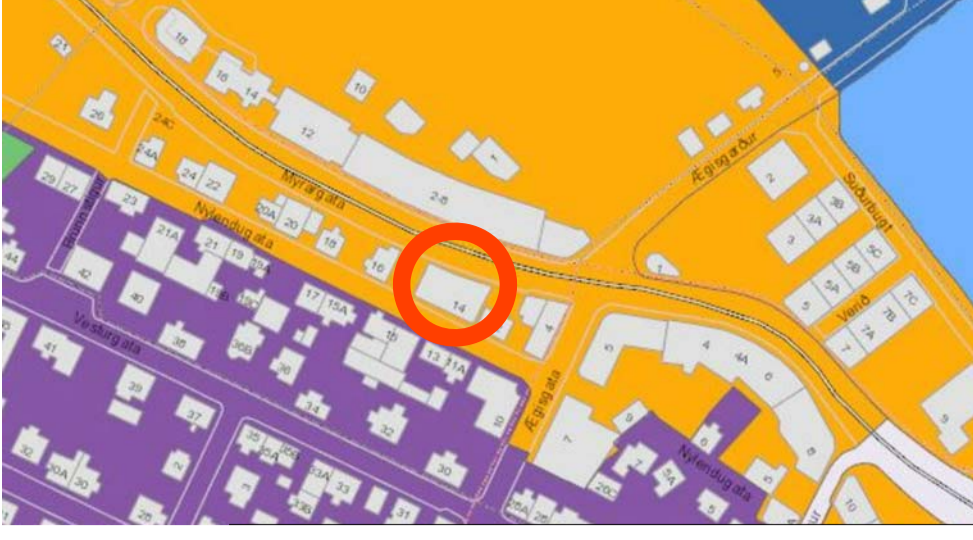
Nýlendugata 14  
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu  
Skýringaruppdráttur

Telknað af: SRG  
Yfirfarið af: FF  
Dagsetning: 05.03.21  
Mælikvarði:  
Hallgrím Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4869  
Ólafur Kj. Flórnjarnsson 230259-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Samúel Guðmundsson 011063-4039

THG ARKITEKTAR  
Faslan 9 108 Reykjavík kl. 440703-3592  
Sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

13-005-02  
Verknúmer Númer Útgáfa

# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Nýlendugötu nr. 14 - Skýringaruppdráttur



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030



EFTIR BREYTINGU: Götumynd - Ásýnd frá Myrargötu eftir breytingu



EFTIR BREYTINGU: Götumynd - Ásýnd frá Nýlendugötu eftir breytingu

## SKÝRINGAR

-  verndun byggðarmynsturs
-  byggingarrellir
-  fríðaðar byggingar byggðar 1913 og fyrr
-  núverandi byggingar
-  göngustígur
-  deiliskipulagssvæði
-  lóðarmörk
-  ósamþykktar byggingar
-  fjórði bílastæða
-  bílastæði



FYRIR BREYTINGU: Ásýnd frá Myrargötu



EFTIR BREYTINGU: Ásýnd frá Myrargötu



FYRIR BREYTINGU: Ásýnd frá Nýlendugötu

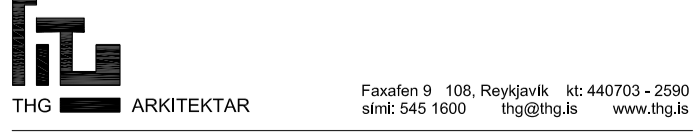


EFTIR BREYTINGU: Ásýnd frá Nýlendugötu

Útg. Dags. Skýring Yfaf. Braf:

Nýlendugata 14  
Tillaga að deiliskipulagsbreytingu  
Skýringaruppdráttur


Telknað af: SRG  
Yfirfarið af: FF  
Dagsetning: 05.03.21  
Mælikvarði:  
Hallgrímur Guðmundsson 140548-2439  
Freyr Frostason 170470-4889  
Ólafur Kí Frimljósson 2302259-3229  
Ragnar Auðunn Birgisson 230160-4499  
Samúel Guðmundsson 011063-4039



Faxaflöt 9 108 Reykjavík tel: 440703 - 2592  
sími: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

13-005-02  
Verknúmer Númer Útgáfa

Góðan dag

	Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi	
Mótt.	13. JÚNÍ 2021	_____ <i>sign</i>
Skjaln.		Ábm.

Vísað er til bréfs yðar, dags. 14.5.2021. Þar kemur fram að samþykkt hafi verið að auglýsa tillögu að breyttu skipulagi Nýlendureits 1.131.

Umræddri breytingu er harðlega mótmælt. Nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar er nú þegar mjög hátt og sker húsið sig nú þegar frá umhverfinu. Beiðni eigandans um að fá að láta bygginguna ná útfyrir lóðina sætir furðu. Sú stækkun á Nýlendugötu 14 sem farið er fram á er til þess fallin að rýra verðmæti aðliggjandi eignar. Verði breytingin samþykkt áskiljum við okkur rétt til bóta úr hendi borgarinnar.

Virðingarfyllst,

eigandi Nýlendugötu XX,

Grétar Guðmundsson.

## USK Skipulag

---

**Frá:** Birgir Johannsson [REDACTED]  
**Sent:** miðvikudagur, 30. júní 2021 23:31  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Björn Karlsson; Ásta Olga Magnúsdóttir; Salvör Ísberg  
**Efni:** Umsögn varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýlendugötu 14

Góðan dag

Undirritaðir fulltrúar Íbúaráðs Vesturbæjar leggja til að ekki sé samþykkt að hækka hús sem eru hærri en nágrannahús í eldri götum nema að Skipulagsráð sjái nauðsyn fyrir því, né heimila nýjar stórar svalir yfir almenningsrými í þröngum götum nema að nauðsyn sé.

með bestu kveðju,

Birgir Þ Jóhannsson  
Björn Karlsson  
Ásta Olga Magnúsdóttir  
Salvör Ísberg

----- Forwarded Message -----

**Subject:** TR: Nýlendugata 14, auglýsing  
**Date:** Wed, 30 Jun 2021 16:12:17 +0000  
**From:** Íbúaráð Vesturbær [REDACTED]  
**To:** [REDACTED]

---

**De :** USK Skipulag  
**Envoyé :** mercredi 12 mai 2021 11:38  
**À :** Íbúaráð Vesturbær; Vesturbæjarlaug  
**Objet :** Nýlendugata 14, auglýsing

Góðan dag,

Það tilkynnist hér með að auglýsing vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Nýlendugötu 14, birtist í Frétta-og Lögbirtingarblaðinu föstudaginn 14. maí nk. Tillagan er í kynningu frá 14. maí 2021 til og með 30. júní 2021. Hægt er að nálgast gögn á meðfylgjandi slóð: <https://reykiavik.is/skipulag-i-kynningu/nylendugata-14>



## Nýlendugata 14 |

reykjavik.is

Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er hér með auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík. Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 14. apríl 2021 og borgarráðs Reykjavíkur þann 29. apríl 2021 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nýlendreits 1.131 vegna lóðarinnar nr. 14 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst að

---

**Í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er hér með auglýst tillaga að breytingu á deiliskipulagi í Reykjavík.**

### **Nýlendugata 14**

Á fundi skipulags- og samgönguráðs þann 14. apríl 2021 og borgarráðs Reykjavíkur þann 29. apríl 2021 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nýlendreits 1.131 vegna lóðarinnar nr. 14 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst að heimilt verði að hækka þak hússins og að þakhalli verði hærra við Mýrargötu í stað Nýlendugötu. Koma fyrir lyftu í húsinu og að lyftuhús fari út fyrir byggingarreit. Gera þakbyggingu á lágþaki núverandi húss. Setja franskar svalir á norðurhlið húss við Mýrargötu og að svalir á suðurhlið húss megi almennt skaga fram 40 cm út fyrir lóðarmörk, fyrir utan svalir við flóttaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit. Handrið á þaksvölum vestan megin skal vera inndregið 150 cm frá lóðamörkum. Nánar um tillöguna vísast til kynningargagna.

Tillöguna má einnig nálgast á skjá og tölvu í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að **Borgartúni 12-14**, 1. hæð, virka daga kl. 8:20 – 16:15 frá **14. maí 2021 til og með 30. júní 2021**. Einnig má sjá tillöguna á vefnum, [www.reykjavik.is](http://www.reykjavik.is), skipulag í kynningu. Eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna. **Ábendingum og athugasemdum við tillöguna skal skila skriflega til skipulagsfulltrúa eða á netfangið [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is), eigi síðar en 30. júní 2021. Vinsamlegast notið uppgefið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.**

Kveðja,  
Þuríður Guðmundsdóttir  
Reykjavíkurborg – umhverfis- og skipulagssvið  
Skrifstofa skipulagsfulltrúa  
Borgartúni 12 - 14, 105 Reykjavík  
Sími: 411-1111 - Netfang: [skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst.

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.

---

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.





## UMSÖGN

### **Varðar: Nýlendugata 14 – AUGLÝSING TILLÖGU AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI NÝLENDUREITS 1.131 vegna lóðarinnar nr. 14 - Athugasemdir og svör**

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. júlí 2021 var lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 11. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits 1.131 vegna lóðarinnar nr. 14 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst að heimilt verði að hækka þak hússins og að þakhalli verði hærri við Mýrargötu í stað Nýlendugötu. Koma fyrir lyftu í húsinu og að lyftuhús fari út fyrir byggingarreit. Gera þakbyggingu á lágbaki núverandi húss. Setja franskar svalir á norðurhlið húss við Mýrargötu og að svalir á suðurhlið húss megi almennt kraga 40 cm út fyrir lóðarmörk, fyrir utan svalir við flóttaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit. Handrið á þaksvolum vestan megin skal vera inndregið 150 cm frá lóðamörkum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppráttum THG Arkitekta ehf. dags. 5. mars 2021. Tillagan var auglýst frá 14. maí 2021 til og með 30. júní 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Grétar Guðmundsson mótt. 13. júní 2021 og fulltrúar íbúaráðs Vesturbæjar dags. 30. júní 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lagt fram að nýju.

### **Tillagan var auglýst frá 14. maí 2021 til og með 30. júní 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsagnir/ábendingar:**

Grétar Guðmundsson mótt. 13. júní 2021 og fulltrúar íbúaráðs Vesturbæjar dags. 30. júní 2021.

### **SAMANTEKT:**

Athugasemdir hagaðila eru í meginráttum eftirfarandi:

- Að stærð/umfang núverandi byggingar sé þegar mikið og skeri sig úr umhverfinu.
- Að stækkunin sé til þess fallin að rýra verðmæti aðliggjandi eignar á lóð nr. 12 eftir breytingar.
- Að hækkun húss (hækkun þakkóta) sem er þegar hærri en nágrennahús í eldri götum.
- Að hluti byggingarinnar (nýjar svalir sem flóttaleið) nái út fyrir lóðamörk inn á borgarland (yfir almenningsrými í þröngum götum).

#### **1. Athugasemd Grétars Guðmundssonar:**

Umræddri breytingu er harðlega mótmælt. Nýtingarhlutfall viðkomandi lóðar er nú þegar mjög hátt og sker húsið sig nú þegar frá umhverfinu. Beiðni eigandans um að fá að láta bygginguna ná útfyrir lóðina sætir furðu. Sú stækkun á Nýlendugötu 14 sem farið er fram á er til þess fallin að rýra verðmæti aðliggjandi eignar. Verði breytingin samþykkt áskiljum við okkur rétt til bóta úr hendi borgarinnar.

**SVÖR:** Líklega er átt við nýjar svalir á suðurhlið yfir núverandi inngangi sem snýr að Nýlendugötu. Tilgangur svara þessara er fyrst og fremst að uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar vegna flóttaleiðar við bruna.

Vissulega ber að skoða hvert einstakt tilvik í þessu veru, ástæður og röksemdir, því ekki er sjálfsagt að leggja til borgarland undir einstaka byggingahluta fasteignar í einkaeigu. Skipulagsfulltrúi vegur og metur hvert tilvik fyrir sig. Er það faglegt mat skipulagsfulltrúa að réttlæta megi útfærslu svara út frá ákvæðum byggingarreglugerðar auk þess sem svalirnar eru fremur til þrýði en lýti þar sem þær munu afmarka betur núverandi inngang veitingastaðar á grunnhæð í formi þakskyggis.



Gætt var að því að svalirnar nái ekki að gangstéttarbrún, þ.e. að útbrún svala er dregin um 30 cm. frá götubrún til að lágmarka slyshættu. Svalirnar eru í um 3,5 m hæð yfir yfirborði Nýlendugötu (gangstétt) þar sem umferð er alla jafna mjög hæg.

Telji eigandi aðliggjandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, á 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. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

## 2. Athugasemd fulltrúa íbúaráðs Vesturbæjar:

Undirritaðir fulltrúar Íbúaráðs Vesturbæjar leggja til að ekki sé samþykkt að hækka hús sem eru hærra en nágrannahús í eldri götum nema að Skipulagsráð sjái nauðsyn fyrir því, né heimila nýjar stórar svalir yfir almenningsrými í þröngum götum nema að nauðsyn sé.

**SVÖR:** Fallist var á að heimila 40 cm. hækkun á þakkóta eftir að hönnuðir tóku til greina ábendingar skipulagsfulltrúa á útfærslu þakforms. Í deiliskipulagstillögunni er haldið í núverandi þakform, þ.m.t. inndregna þakhæð sem snýr að Nýlendugötu, nema þakhalla er snúið við á þann hátt að efri brún þaks mun liggja að framhlið og snúa að Mýrargötu í stað Nýlendugötu nú.

Smávægileg aukning á skuggavarpum sem fylgir hófsamri hækkun á þakkóta fellur nær eingöngu á Mýrargötu. Núverandi horf hússins sem snýr að byggðinni suður af Nýlendugötu helst óbreytt eða jafnvel minnkar að umfangi vegna lægri þakbrúnar. Lóðarhafi nær fyrir vikið fram lítillægri hækkun salarhæðar um leið og breytt ásýnd framhliðar núverandi byggingar verður bæði fegurri og rismeiri án þess þó að ganga á umhverfisgæði í nágrenninu.

Bent er á svör að ofan við athugasemd nr. 1 vegna nýrra svala sem ná inn í borgarland.

## NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt.

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