



Reykjavík 17.05.2018

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 16. maí 2018 varðandi eftirfarandi mál.

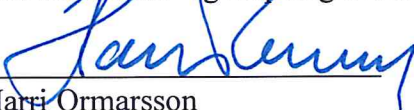
### **Njarðargata 25 og Urðarstígur 15**


Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkitekta Laugavegi 164 ehf. f.h. Mondo ehf. mótt. 4. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Nönnugötureits vegna lóðanna nr. 25 við Njarðargötu og 15 við Urðarstíg. Í breytingunni felst m.a. að sameina lóðirnar í eina lóð fyrir fjöleignarhús, fjölga íbúðum í samtals allt að 7 íbúðir með sameiginlegu þvottahúsi, hjóla- og vagnageymslu, rífa núverandi stigahús (útbyggingar) beggja húsa og byggja nýtt sameiginlegt stigahús í viðbyggingu á garðhlið, hækka húsin umfram það sem er samþykkt í gildandi deiliskipulagi o.fl., samkvæmt uppdr. Arkitekta Laugavegi 164 ehf. dags. 4. desember 2017. Tillagan var auglýst frá 12. febrúar 2018 til og með 26. mars 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Hilda Birgisdóttir, dags. 19. mars 2018, Catharine Fulton dags. 20. mars 2018, Georg Heide Gunnarsson dags. 21. mars 2018, Rannveig Gylfadóttir og Haukur Friðbjólfsson dags. 21. mars 2018, Sjöfn Sigurgísladóttir og Stefán J. Sveinsson f.h. Landás ehf. dags. 22. mars 2018, Hugrún Árnadóttir dags. 23. mars 2018, Kjartan Kjartansson, dags. 23. mars 2018, Sveinbjörn Pálsson dags. 23. mars 2018, Hulda Guðmundsdóttir dags. 23. mars 2018, Dögg Ármannsdóttir og börn, dags. 23. mars 2018, Elísabet Brekkan og Þorvaldur Friðriksson dags. 24. mars 2018, Margrét Harðardóttir, Steve Christer, Kalman Christer, Salómon Christer og Rán Christer dags. 24. mars 2018, Harpa Njál og Guðrún Helga Pálsdóttir dags. 24. mars 2018, Drífa Ármannsdóttir dags. 25. mars 2018, Sigrún Hólmgeirsdóttir dags. 25. mars 2018, Olgeir Skúli Sverrisson, Sigurrós Hermannsdóttir og Bragi Leifur Hauksson dags. 25. mars 2018, Helena W Óladóttir, Theodór Welding, Þorbjörg Anna Gísladóttir og Málfríður Guðmundsdóttir dags. 25. mars 2018, Orri Páll Jóhannsson og Jóhannes Elmar Jóhannesson Lange dags. 25. mars 2018, Halla Margrét Árnadóttir f.h. íbúðar 301 á Nönnugötu 16 og Jón Arnar Árnason f.h. íbúðar 201 á Nönnugötu 16 dags. 26. mars 2018 Jósef Halldórsson dags. 26. mars 2018 og Aðalsteinn Jörundsson dags. 26. mars 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. maí 2018.

*Synjað með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa 14. maí 2018*

*Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

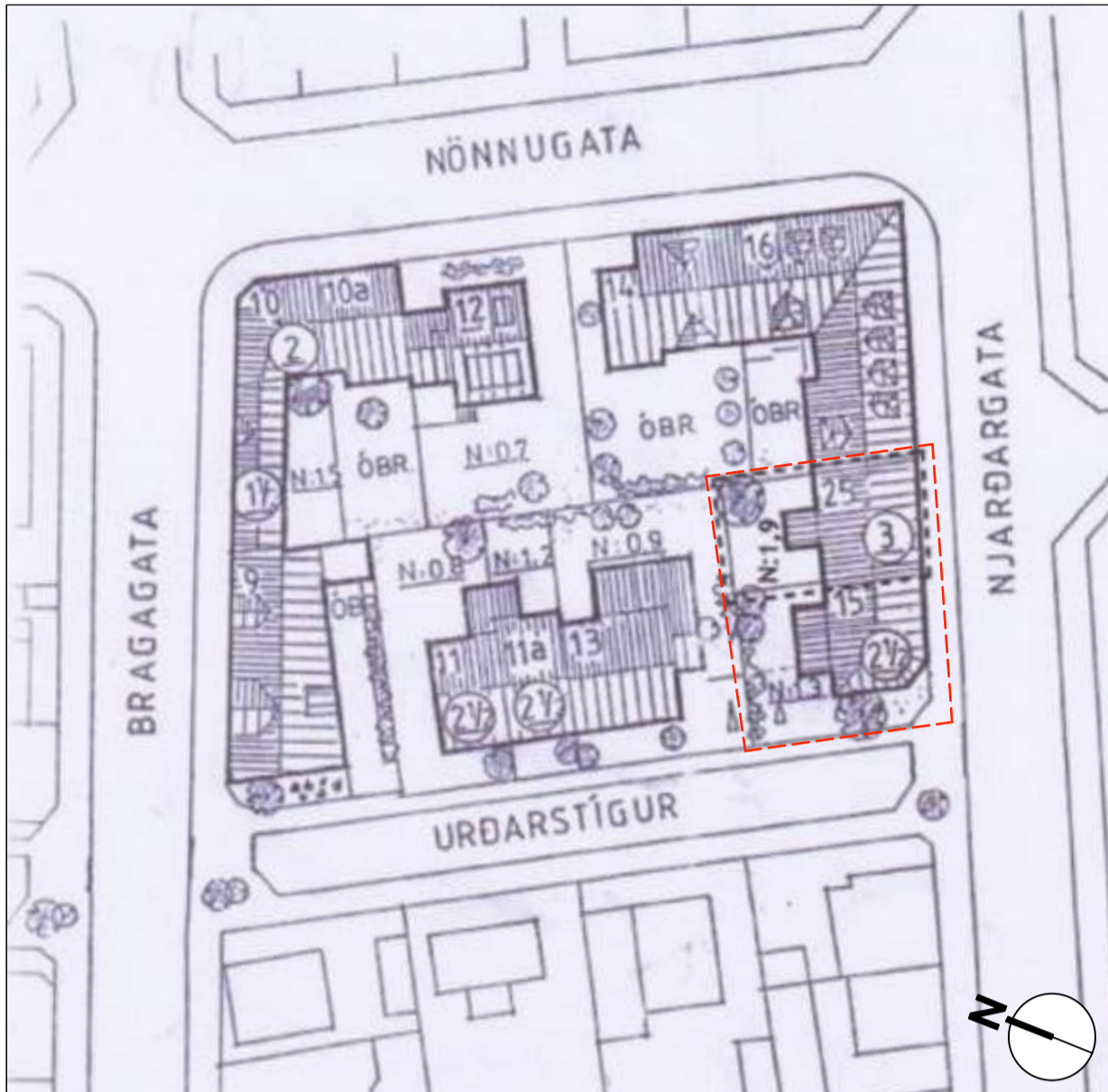
  
Harri Órmarsson

Fylgiskjöl: uppdr. Arkitekta Laugavegi 164 ehf. dags. 4. desember 2017,  og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. maí 2018.



# DEILISKIPULAGSBREYTING Á REIT 1.186.5 - NÖNNUGÖTUREIT

# VEGNA NJARÐARGÖTU 25 og URÐARSTÍGS 15



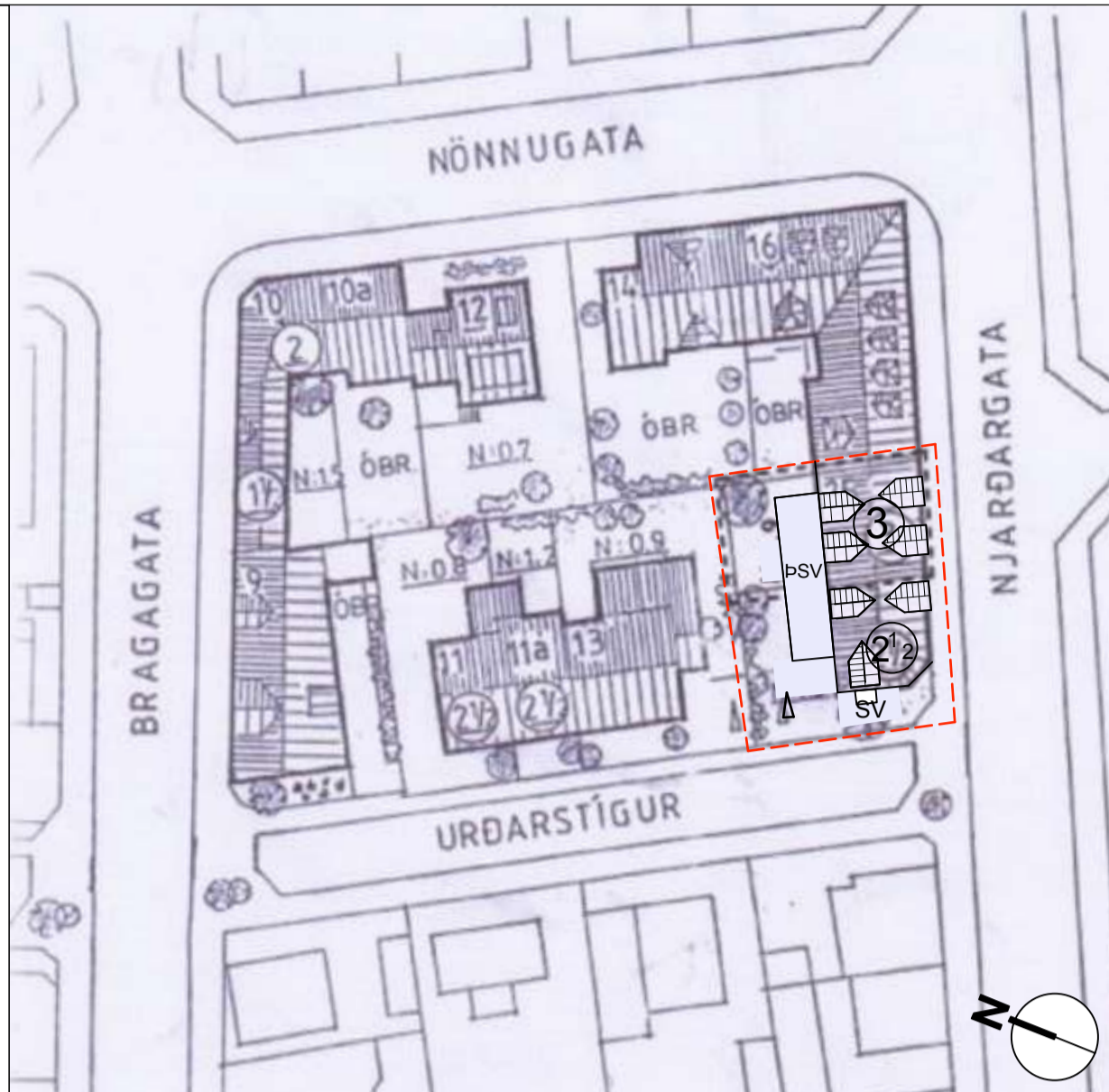
**GILDANDI DEILISKIPULAG**  
Fyrir lóðina Urðarstígur 15 glidir deiliskipulag samþykkt í Borgarráði þann 6. 9. 1988.

Skipulagið gerir ráð fyrir nokkrum uppbyggingarheimildum, sér í lagi við Njarðargötu. Hámarksnýtingarhlutfall á reitnum er skilgreint, sbr. upprunalegan skipulagstexta hér til hlíðar.

Fyrir lóðina Njarðargata 25 glidir deiliskipulag samþykkt í Borgarráði 30. maí 2013 (breyting á skipulaginu frá 1988) og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 21.6.2013.

Þar er nýtingarhlutfall hækkað í 1,9 enda færð rök fyrir því að nýtingarhlutfall dugi ekki fyrir heimilaðri hækkun hússins.

Skilmálasneiðingar frá 1988 gilda, sjá að neðan.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

### TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI SKILMÁLAR

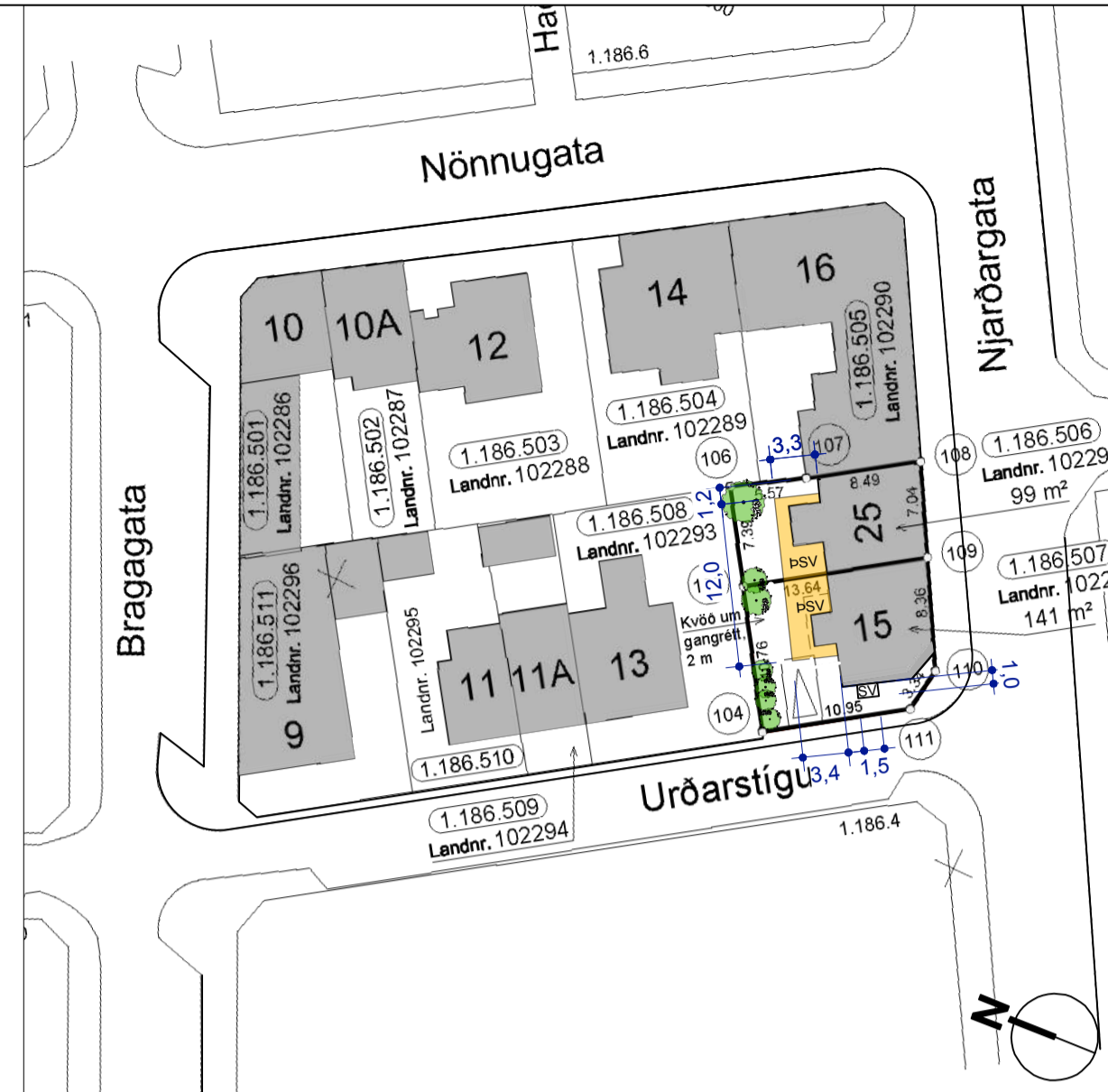
Heimilað er að sameina lóðir Njarðargata 25 og Urðarstígur 15 í eina lóð fyrir fjöleignarhús. Heimilað verður að fjölga íbúðum í samtals allt að 7 íbúðir með sameiginlegu þvottahúsi, hjóla- og vagnageymslu. Íbúðir skulu vera í breytilegum stærðum. Heimilað verður að rífa núverandi stíghús (útbyggingar) beggja húsa og byggja nýtt sameiginlegt stíghús í viðbyggingu á garðhlíð.

Heimilt verður að hækka húsinn umfram það sem samþykkt var í gildandi deiliskipulagi, sjá skilmálasneiðingar. Kvistur er heimilur og gerð grein fyrir viðmiðunarstaðsetningu þeirra. Svalir eru heimilur á húshlíð sem snýr að Urðarstíg, hámarksdýpt er 1m. Þaksvalir eru heimilur yfir nýrri viðbyggingu á garðhlíð. Hámarksstærðir viðbyggingar / þaksvala og svala er málsett á skýringarmynd. Vönduð útlitshönnun í anda skýringarmynda er skilyrt. Taka skal tillit til upprunalegs útlits húsa.

### ÓHEIMILT ER AÐ REKA GISTISTARFSEMI Í HÚSUNUM.

### TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU -helstu breytingar-

- hús eru hækkuð
- byggingarmagn er aukið
- götumynd Njarðargötu styrkt
- íbúðum er fjölgað í allt að 7 íbúðir að hámarki
- tvær lóðir eru sameinaðar í eina
- vönduð útlitshönnun í anda þrívíddarmynda er skilyrt
- Tekið tillit til upprunalegra stíleinkenna húsanna



SKÝRINGARMYND - unnin á mæliblaði mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1

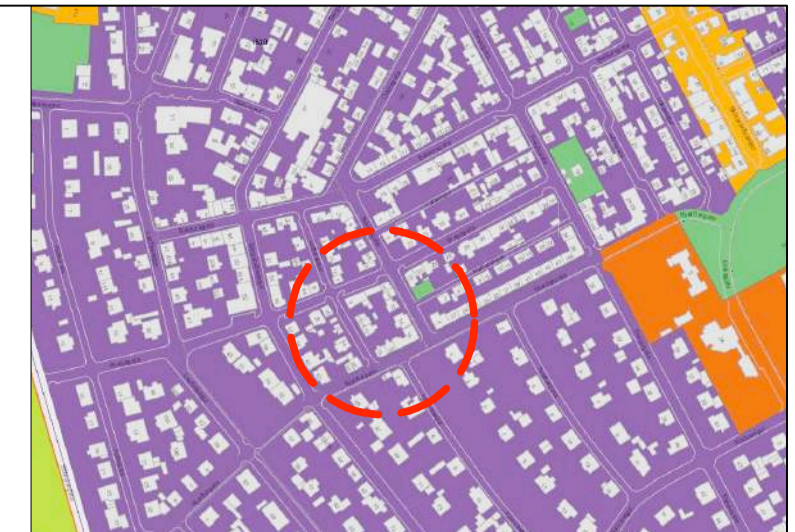
### RÖKSTUÐNINGUR

Um er að ræða óverulega breytingu á núverandi fyrirkomulagi, en aðgengi að íbúðum batnar með sameiginlegu stíghúsi. Eftir breytingar verður ásynnd frá Njarðargötu heillegri en nú er; dregið er úr áhrifum brunagæfis við Nönnugötu 16 og byggðamynstur Njarðargötu (randbyggð) styrkt. Útlit húsa að Njarðargötu og fyrir horn á Urðarstíg mun taka mið af núverandi húsum í byggingarefnum og gluggagerð, þ.e. steyptr útvæggr og gluggar með þöstum eins og þeir gluggar sem fyrir eru.

### FORNMINJAR

Komi í ljós forminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar frá 6.9. 1988 og 30.5.2013.



Ur Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



Lofmynd af Nönnugötúreitt úr borgarvefsjá

### SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagsbreytingar
- SV Svalir
- PSV Þaksvalir
- Stækkunarheimildir í skilmálasneiðingum og skýringarmynd á lóðablaði
- N NÝ HÁMARKSNÝTING SKV. TILLOGU
- 2 FJÖLDI HÆÐA SKV. TILLOGU
- ÖBR. ÖBREYTT NÝTINGARHLUTFALL

DEILISKIPULAG fyrst samþykkt í Borgarráði 6.9.1988 mkv. 1:500 m.v. blaðstærð A1 með breytingum smp. í Borgarráði 30.05.2013

### GREINARGERÐ

Stíðan deiliskipulagið var samþykkt hefur nýtt aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 tekið gildi. Þar er gert ráð fyrir fjölgun íbúða á miðborgarsvæði.

Svæðið tilheyrir Miðborg, borgarhluta 2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í greinargerð aðalskipulags segir:

"Aðalskipulagið gerir ráð fyrir því að íbúðum á miðborgarsvæðinu (þ.e. innan borgarhlutans án Vatnsmýrar, sbr. hverfaskipting borgarinnar) geti fjölgað um rúmlega 700.\*"

Markmið þessarar deiliskipulagsbreytingar er að fjölga íbúðum á lóðunum Njarðargata 25 og Urðarstígur 15, styrkja götumynd Njarðargötu og draga úr vægi brunagæfis við Nönnugötu 16. Lítið er svo á að fjölgun íbúða samræmist markmiðum aðalskipulags.

### SKILMÁLAR UPPHAFLEGS DEILISKIPULAGS FRÁ 1988.

Deiliskipulagstillaga:  
Yfirbragð reitsins breytist lítið, landnotkun verður óbreytt. Nýtingarhlutfall hækkar og er það aðallega hugsað sem svigrúm til að byggja litlar viðbyggingar, kvistir eða hækka þak.  
Við Njarðargötu er leyfð þó nokkur hækkan, þar sem byggja má upp að háum brunagæfli. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun íbúða, stækkun húsa myndi þýða stærra og betri íbúðir. Fjölgun íbúða myndi hafa í för með sér fjölgun bílastæða, sem ekki er rúm fyrir á reitnum án þess að garðar spillist verulega.  
Lagt er til að skúrar á lóðum hverfi, en í stað þeirra gæti komið t.d. viðbygging við hús. Einnig er lagt til að steyptrir veggir á lóðamörkum verði fjarlægðir eða lekkaðir.  
Ný hámarksnýting á reitnum verður 1,5.

Tillaga:  
Gangstéttir verði látnar liggja yfir Urðarstíg á gatnamótum, með fláa fyrir akandi umferð. Trjágróður er til afmörkunar á bílastæðum og til fegrunar.

### NÚVERANDI ÁSTAND

Njarðargata 25 er skráð raðhús, byggt árið 1921, kjallari og hæð. Urðarstígur 15 er skráð íbúðarhús, byggt árið 1922, kjallari og hæð og upphaflega tvær íbúðir. Aðgengi að Njarðargötu 25 er um Urðarstíg og kvóð um aðgengi sem byggir á samþykkt byggingarnefndar frá árinu 1932 er fastsett á lóðarblaði frá árinu 2014. Skv. lögum um fjöleignarhús nr. 26 frá 1994 flokkast húsinn tvö sem fjöleignarhús.

### NÝTINGARHLUTFALL

Nýtingarhlutfall á Nönnugötúreitt er mjög breytilegt, lægst er það 0,51 á Urðarstíg 11, 1,85 á Nönnugötu 14 og 3,94 á Nönnugötu 16 þar sem það er hæst. Hámarks nýtingarhlutfall á Urðarstíg 15 er 1,3 og 1,9 á Njarðargötu 25.

### HÚSVERND

Skipulagsreitirinn er á svæði innan Hringbrautar sem nýtur hverfisverndar skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Húsin njóta ekki friðunar, en þar sem þau voru byggð fyrir 1925 skal skv. lögum um menningarmínjar nr. 80 frá 2012, leita álits Minjastofnunar á breytingum. Á fyrirsurnarstigi voru drög að deiliskipulagsbreytingu send Minjastofnun til yfirferðar - tilvísun 4998 / 4999 / 201706-0091. Tekið var jákvætt í erindið og farið fram á að vönduð útlitshönnun í anda skýringarmynda yrði skilyrt.

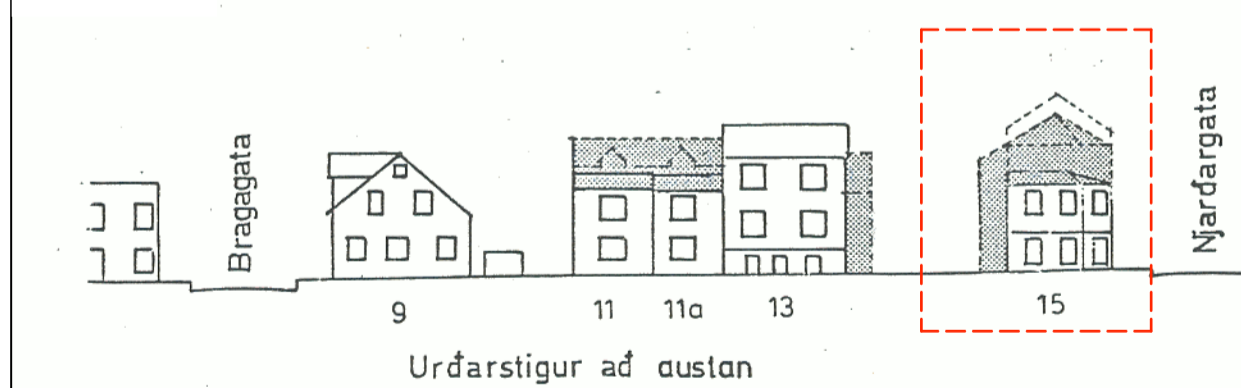
### Dæmi um mögulegt útlit eftir breytingar - þrívíddarmynd frá Njarðargötu



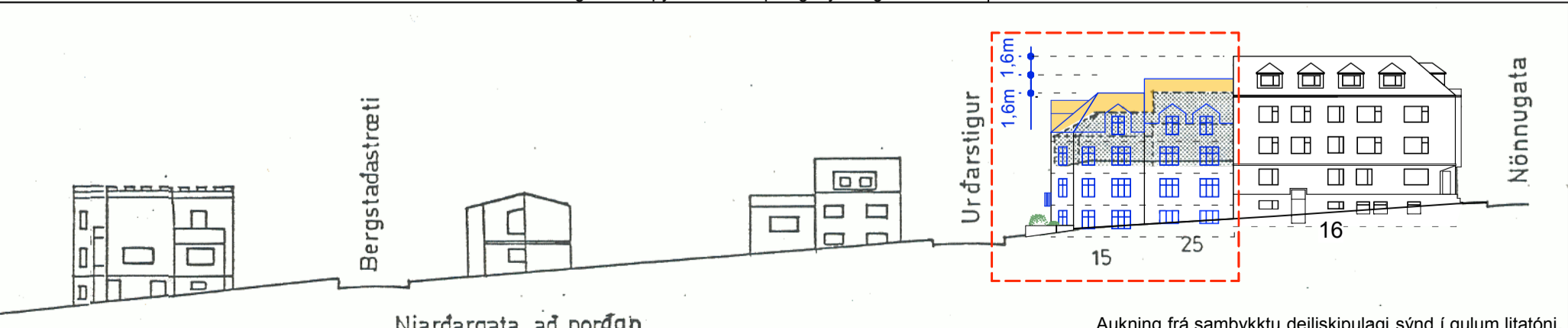
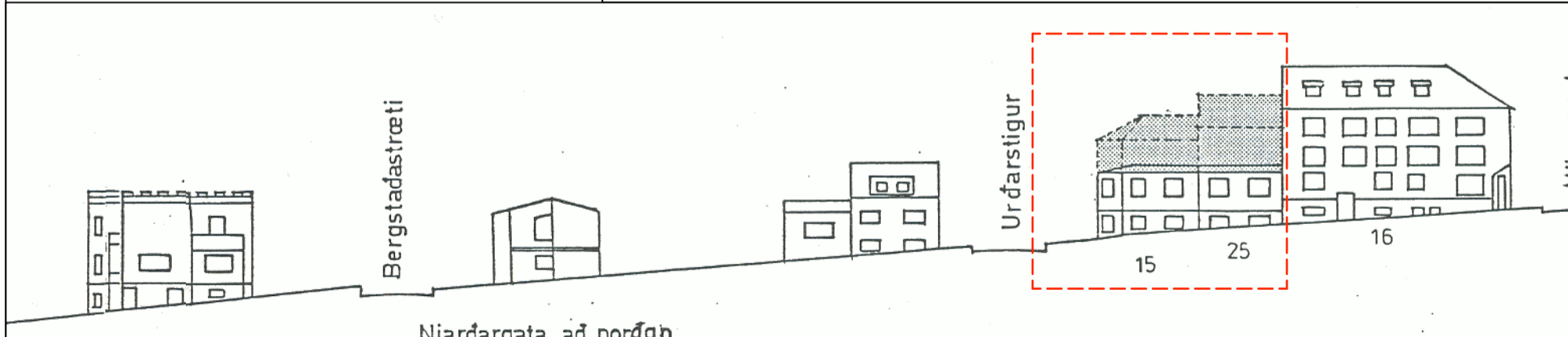
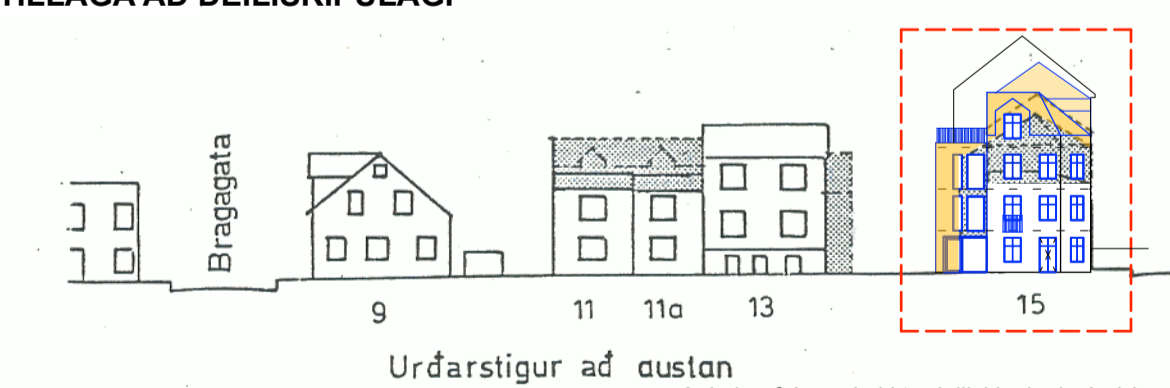
### Þrívíddarmynd frá Urðarstíg



### GILDANDI SKILMÁLASNEIÐINGAR.



### TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI



| Lóðarheiti                                 | Byggingarár | Lóðarstærð skv. skipulagi | Lóðarstærð skv. lóðarblaði | Nýtingarhlutfall m.v. A-lokun | Hámarks gólfhlötu | Skipulagsheimildir                         |
|--|-------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| Njarðargata 25                             | 1921        | 102,0                     | 99,0                       | 1,9                           | 193,8m2           | Hækkun um eina hæð - byggja að brunagæfli. |
| Urðarstígur 15                             | 1922        | 150,3                     | 141,0                      | 1,3                           | 195,0m2           | Hækkun um eina hæð, lítil viðbygging       |
| Sameinuð lóð / Njarðarg. 25 og Urðarst. 15 |             |                           |                            |                               |                   |  |

| Lóðarstærð | Byggingarmagn A-B-C-lokun. Hámark | Nýtingarhlutfall m.v. A-B-C-lokun | Hæðir         | Íbúðir | Bílastæði á lóð | Skipulagsheimildir   |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------|--------|-----------------|--|
| 240,0      | 600m2                             | 2,5                               | 2+kj+rís (3h) | 7      | 1               | Heimilt að fjölga íbúðum í allt að 7 og hækka hús skv. skilmálasneiðingum. Byggingarreitir á baklóð fyrir viðbyggingu með þaksvölum. Svalir að Urðarstíg. Kvistur. |

### BREYTING Á DEILISKIPULAGI Reitur 1.186.5 - Nönnugötúreitt Njarðargata 25 og Urðarstígur 15

| DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR |             | Blaðstærð A1 |    |
|-------------------------|-------------|--------------|----|
| Breyting:               | Teikn. nr.: | D0.01        |    |
| Útgáfud.:               | Mkv.:       | 1:500        |    |
| 4.12.2017               |             |              |    |
| Verkt.:                 | Teikn.:     | ST           | SH |
| 1702008                 |             |              |    |







Reykjavík 14. maí 2018/MP

## Njarðargata 25/Urðarstígur 15 – athugasemdir og umsögn

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkitekta Laugavegi 164 ehf. f.h. Mondo ehf. mótt. 4. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Nönnugötureits vegna lóðanna nr. 25 við Njarðargötu og 15 við Urðarstíg.

Í breytingunni felst m.a. að sameina lóðirnar í eina lóð fyrir fjöleignarhús, fjölga íbúðum í samtals allt að 7 íbúðir með sameiginlegu þvottahúsi, hjóla- og vagnageymslu, rífa núverandi stigahús (útbyggingar) beggja húsa og byggja nýtt sameiginlegt stigahús í viðbyggingu á garðhlið, hækka húsin umfram það sem er samþykkt í gildandi deiliskipulagi o.fl., samkvæmt uppdr. Arkitekta Laugavegi 164 ehf. dags. 4. desember 2017. Tillagan var auglýst frá 12. febrúar 2018 til og með 26. mars 2018.



### Auglýstar breytingar

- Sameina lóðir Njarðargötu 25 og Urðarstígs 15
- Fjölga íbúðum úr 3 í 7
- Rífa tvö stigahús og byggja eitt sameiginlegt
- Þaksvalir á stigahúsi
- Svalir á suðurhlið
- Hækka hús meira
- Kvistir á allar þakhliðar
- Aukning byggingarmagns um 211 m<sup>2</sup> - úr 389 m<sup>2</sup> í 600 m<sup>2</sup>
- Hækkun nhlf. úr 1,5 í 2,5

### Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. **Hilda Birgisdóttir, Nönnugata 10A**, dags. 19. mars 2018. Hún óskar eftir rökum fyrir því að fjölga íbúðum í sjö og hækka nýtingarhlutfall umfram það sem telst eðlilegt. Henni lýst sérstaklega illa á stigahúsið og telur að draga muni úr birtu inn í íbúðir og að fjölgun íbúða muni auka bílastæðavanda og hávaðamengun. Hún bendir á að yfirvöldum beri að stuðla að því að íbúum borgarinnar líði vel í umhverfi sínu og á heimilum sínum. Hún bendir einnig á að mikið ónæði yrði meðan á þessum framkvæmdum stæði og spyr hvort yfirvöld viti að sá sem sækir um þessa breytingu rekur þrjár Airbnb íbúðir á Njarðargötu og Urðarstíg án þess að hafa skráð reksturinn hjá Sýslumanni.
2. **Catharine Fulton, Nönnugata 10**, dags. 20. mars 2018. Hún segir að það þjóni ekki reitnum umhverfinu, né borginni að fjölga óleyfisgistingum í húsinu úr tveimur í sjö. Hún



---

er hrifin af götunni sem hún telur eina af fegurstu götum miðborgarinnar telur að byggingin sem sótt er um muni verða lýti á nágrenninu. Hún bendir einnig á að sólarljós sé svo mikilvægt í görðunum og að það að hækka húsin þannig að þau verði hærri en húsin við Urðarstíg muni sól minnka í görðum og að það muni draga úr ánægju þeirra sem njóta garðanna. Börnin leika sér í görðunum og íbúar nota garða sína, þannig að aukning skuggavarpis mun draga úr lífsgæðum þeirra sem þarna búa. Einnig muni útsýni úr íbúð hennar minnka. Vegna hinna fjölmörgu gististaða er erfitt að fá bílastæði og þarf hún oft að kalla til lögreglu vegna fjölda bílaleigubíla á gangstéttunum. Hún trúir ekki að þetta verði íbúðir fyrir almenning og spáir því að húsið muni að lokum verða hótél, en það yrði ekki til hagsbóta fyrir íbúa Nönnugötu.

3. **Georg Heide Gunnarsson, Nönnugötu 10A**, dags. 21. mars 2018. Leggst gegn breytingunum og telur að það muni auka hávaðamengun og draga úr birtu inn í aðrar íbúðir. Honum líst sérstaklega illa á stigahúsið. Bendir á bílastæðavandann, sem ekki er á bætandi. Óskar eftir rökum og hvetur borgaryfirvöld til að stuðla að því að íbúum líði vel í umhverfinu og á heimilum sínum.
4. **Rannveig Gylfadóttir og Haukur Friðþjófsson, Nönnugötu 14**, dags. 21. mars 2018. Þau senda inn ljósmyndir af útsýni úr íbúð sinni, sem þau bera saman við breytingar í samræmi við gildandi deiliskipulag og svo það sem nú er verið að fara fram á. Eru ósátt við að fyrirhuguð stækkun muni skyggja á útsýni úr íbúð þeirra. Einnig leggja þau fram skuggavarp sem sýnir áhrif breytinganna á garð þeirra á jafndægum kl. 11. Þau telja að breytingar yrðu í ósamræmi við lágreista götummynd Urðarstígs. Þau hafna rökum í deiliskipulagstillögunni um að breytingin muni styrkja götummynd Njarðargötu og telja einnig að kvistirnir sem sýndir eru á nýbyggingunni, séu í ósamræmi við götummynd Njarðargötu. Þau hafna því að hin fyrirhugaða aukning byggingarmagns um 211 m<sup>2</sup> geti talist óveruleg breyting og óttast að svona mikil stækkun verði fordæmisgefandi þannig að um Þingholtin muni rísa margar viðbyggingar, sem muni leiða til þess að Þingholtin muni missa sínar sérstöku og mangleitnu götummyndir. Þau benda á að í sérstakri og sundurleitri byggðinni í miðbæ Reykjavíkur og Þingholtunum liggi saga borgarinnar og arfur, sem okkur beri skylda til að varðveita og hvetja borgaryfirvöld til að taka þátt í því.
5. **Sjöfn Sigurgísladóttir og Stefán J. Sveinsson f.h. Landás ehf., Urðarstíg 16**, dags. 22. mars 2018. Þau leggjast gegn tillögunni þar sem þau telja að hún muni hafa slæm fordæmisáhrif. Auk þess telja þau að fjölgun íbúða í 7 muni auka enn á bílastæðavandann í hverfinu og að á lóðinni sé aðeins gert ráð fyrir einu bílastæði. Þau telja að breytingin muni rýra verðmæti fasteigna í nágrenninu.
6. **Hugrún Árnadóttir**, dags. 23. mars 2018. Hún mótmælir fyrirhuguðum breytingum og telur vera nóg komið af stórhýsum í miðbænum.
7. **Kjartan Kjartansson, Bragagötu 36**, dags. 23. mars 2018. Hann vill ekki að þessum húsum verði breytt og vill ekki að fleiri hús verði rekin sem Airbnb eða einhvers konar hótélrekstur.
8. **Sveinbjörn Pálsson, Urðarstíg 8A**, dags. 23. mars 2018. Segist vera stuðningsmaður þéttingar, en að hverfið megi ekki við frekari umbreytingu hverfisins úr íbúahverfi í hóteliðnaðarhverfi, en það er eitthvað sem íbúarnir er allir á móti. Fólk vill hafa hverfisstemningu og nærveru við annað fólk, en þetta er eina hverfið sem er fyrir einhleyppt fólk eins og hann. Íbúarnir þurfi vernd borgarinnar ef ekki á að hrekja þá burt. Hann bendir á svipaða breytingu sem var leyfð á Barónsstíg á forsendum íbúðarbyggingar, en sem var svo breytt í gistirekstur.

- 
9. **Hulda Guðmundsdóttir, Nönnugötu 16**, dags. 23. mars 2018. Með bréfinu fylgja myndir út um eina suðurglugga íbúðar 1. hæðar og sýnt hvernig áhrif byggingar í samræmi við gildandi deiliskipulag og fyrirhugaðar breytingar muni hafa á útsýnið. Gerðar eru alvarlegar athugasemdir við tillöguna, vegna þeirrar skerðingar sem hún hefði á birtu og útsýni.
  10. **Dögg Ármannsdóttir og börn, Nönnugötu 12**, dags. 23. mars 2018. Þau leggjast gegn breytingunum, þar sem hún muni hafa áhrif á sól í garðinum þeirra og þar með rýra verðmæti hússins, sem þrátt fyrir smæð sína hefur sólríkan og góðan garð. Gagnrýnt er að skuggavarp hefði ekki fylgt teikningunum og að teikningarnar hefðu ekki sýnt breytingarnar nægilega vel. Fram komu fleiri athugasemdir, sem nefndar hafa verið í bréfum fleiri nágranna (t.d. nr. 4), þ.e. útsýni, ósamræmi við götumynd Urðarstígs, fordæmisgildi, aukið byggingarmagn o.fl.
  11. **Elísabet Brekkan og Þorvaldur Friðriksson, Fjölnisvegi 2**, dags. 24. mars 2018. Þau leggjast gegn breytingunum þar sem hækkun hússins myndi draga úr birtuflæði og auka innsýn í hús þeirra. Í bréfi þeirra kemur einnig fram að íbúar Njarðargötu séu nú þegar undir miklu álagi vegna ferðamanna sem rúlla töskum sínum að næturlagi, ferðast í óteljandi langferðabílum upp og niður brekkuna, eða búa í fjölmörgum íbúðum, t.d. í húsunum sem deiliskipulagsbreytingin muni ná til. Vísa að öðru leyti í bréf nágranna sinna (bréf nr. 12) á efri hæðinni.
  12. **Margrét Harðardóttir, Steve Christer, Kalman Christer, Salómon Christer og Rán Christer, Fjölnisvegi 2**, dags. 24. mars 2018. Með athugasemdarbréfi fylgja gamlar ljósmyndir af umhverfi Njarðargötu, frá 1946, 1957 og 1968. Auk þess eru samantektir á stærðum húsa og lóða í nágrenni Urðarstígs og Njarðargötu, ásamt byggingarárum húsa og nýtingarhlutfalli lóða. Einnig fylgja með athugasemdum stækkaðar götumyndir (af auglýstum deiliskipulagsupprætti), þar sem sýnt er fram á misræmi milli götuhliða, t.d. á hæðum húsa o.fl.. Skekkjurnar væru þess eðlis að gögn sem fylgja breytingartillögunni geti ekki talist gild, enda ómálsett.

Auk þess fylgja myndir af áhrifum breytingartillögu á skuggavarp að efri hæðum hússins Fjölnisvegi 2 á ýmsum tímum og útsýni þaðan. Í bréfinu gera íbúar hússins alvarlegar athugasemdir við byggingaráformin og lýsa yfir vonbrigðum sínum. Þau hafa lagt í mikla vinnu við að upplýsa sig um áhrif breytinganna þar sem auglýsingargögnin voru að þeirra mati ekki nægjanleg, auk þess að í gögnunum séu villur. Eins og í bréfum sem borist hafa vegna málsins benda þau á hin óverðskulduðu áhrif sem verða á aðra íbúa, s.s. skerðingu útsýnis, aukinni innsýn, ónæði, minnkun birtu, eyðileggingu garða og útiverumöguleika, lokun fyrir sólarljós o.fl. Þau telja að breytingarnar hafi óafturkræf áhrif á þessa dýrmætu sögulegu heild húsa.

Farið er yfir nýtingarhlutfall í nágrenninu og komist að þeirri niðurstöðu að aukning byggingarmagns, sem og hækkun nýtingarhlutfalls geti hvorki talist óveruleg breyting né æskileg í smágerðu sögulegu umhverfi. Þau telja að tillagan vinni gegn helsta einkenni húsaraðarinnar og götunnar og taka ekki undir að byggðamynstur Njarðargötu styrkist á þessum hluta þar sem þar hefur aldrei verið randbyggð, enda tilheyra lóðirnar frekar smágerðri götumynd Urðarstígs en Njarðargötu. Þau eru ósátt við hækkun húsanna og sameiningu lóðanna sem muni leggjast á sveif með óæskilegri þróun fyrir byggðina í borginni. Einnig telja þau ekki að þrívíddarmyndir sýni endilega þá byggingu sem muni rísa ef farið yrði eftir deiliskipulagstillögunni, enda kveði skilmálar ekki mjög skýrt á um útlit. Óskað er eftir að skipulagsyfirvöld endurskoði afstöðu sína til sögulegs gildis

---

Njarðargötu og falli frá frekari breytingum á þeim húsum sem fyrir eru í þessari vel varðveittu fallegu götumynd.

13. **Harpa Njals og Guðrún Helga Pálsdóttir, Nönnugötu 14**, dags. 24. mars 2018. Með bréfi þeirra fylgja skuggavörp og ljósmyndir þar sem sjá má áhrif breytinganna á útsýni takmarkast úr íbúðum þeirra. Við breytingarnar myndi skuggi aukast í garði þeirra og á svölum og útsýni úr íbúðum þeirra. Eins og fleiri íbúar telja þær tillöguna stinga í stúf við rótgróið umhverfi og hafi neikvæð áhrif á dagsbirtu og sól, garðrými, garðhliðar, útsýni, lífsgæði og verð fasteigna. Einnig telja þau að nýtingarhlutfall hækki upp fyrir það sem eðlilegt er og hafna því alfarið. Þær benda á að götumynd Njarðargötu er ein af vinsælustu götumyndum í borginni, ein af heillegustu og um leið fjölbreyttustu götumynd Reykjavíkur síðan 1930. Þær hafna þeirri fullyrðingu að hækkun húsanna styrki götumyndina. Auk þess sé við Urðarstíg afar lágreist hús, en á milli þeirra flestra skjólríkir litlir garðar. Eins og fram kemur á deiliskipulagsupprætti er óheimilt að reka gististarfsemi í húsunum, en þær benda á að nú þegar reka eigendurnir (byggingaverktakar) sem keyptu húsin á síðasta ári, gististarfsemi í þremur íbúðum í húsinu. Þær eru ósáttar við þaksvalir á því stigahúsi sem fyrirhugað er að byggja, vegna innsýnar og ónæðis. Þær áréttu að Nönnugöturleitur ásamt nærsamfélagi er í dag einstök perla í Reykjavíkurborg sem borgaryfirvöld ættu að hlúa að og að þessar breytingar yrðu á kostnað íbúa – en ýti undir gróðasjónarmið á afmörkuðum reit. Því hafna þær þessari breytingu.
14. **Drífa Ármannsdóttir, Kárástíg 2**, dags. 25. mars 2018. Mótmælir breytingunni á þessu barnvæna svæði, sem samræmist ekki lágum byggingum í kring.
15. **Sigrún Hólmgeirsdóttir, Bergstaðastræti 65**, dags. 25. mars 2018. Mótmælir breytingunni sem takmarkar útsýni úr íbúð hennar og yrði ekki í samræmi við útlit húsanna í þessu hverfi og lýti á götumyndum Njarðargötu og Urðarstígs. Leggst einnig gegn fjölgun íbúða.
16. **Olgeir Skúli Sverrisson, Sigurrós Hermannsdóttir og Bragi Leifur Hauksson, Urðarstíg 14**, dags. 25. mars 2018. Tillögunni er mótmælt þar sem hún stingur í stúf við umhverfið. Tekið er undir mótmæli í bréfi íbúa að Urðarstíg 13 (bréf nr. 17). Benda þeir einnig á að skortur er á bílastæðum og þessi breyting stuðli að fækkun þeirra.
17. **Helena W Óladóttir, Theodór Welding, Þorbjörg Anna Gísladóttir og Málfríður Guðmundsdóttir, Urðarstíg 13**, dags. 25. mars 2018. Með bréfinu fylgja ljósmyndir og myndir sem sýna áhrif breytinga á skugga og útsýni Urðarstígs 13. Gerðar eru athugasemdir við sömu atriði og fleiri nágrannar gera, sögulegri götumynd raskað, hækkun bygginga og aukning byggingarmagns, hækkun nýtingahlutfalls, skerðing birtu, sólarljóss og lífsgæða, illa unninni eða villandi tillögu, sem þeir telja ómarktæka vegna formgalla, það vanti skuggamyndir o.fl. Þau vilja að borgaryfirvöld standi með íbúum sínum.
18. **Orri Páll Jóhannsson og Jóhannes Elmar Jóhannesson Lange, Urðarstíg 11**, dags. 25. mars 2018. Í bréfinu er farið góðum orðum um fegurð götumynda og umhverfis, samkennd íbúa, sem margir hafa búið þarna lengi og þekkjast vel, nota garðana sína saman og þykir vænt um uppruna húsa sinna og fegurð Urðarstígsins. Þeir leggjast gegn breytingunum og biðja um að ekki sé unnið gegn íbúunum.
19. **Halla Margrét Árnadóttir f.h. íbúðar 301 á Nönnugötu 16 og Jón Arnar Árnason f.h. íbúðar 201 á Nönnugötu 16** dags. 26. mars 2018. Þau óska eftir að fyrirhuguð

---

viðbygging verði minnkuð með því að stytta hana og/eða sneypa af aftara horninu, sbr. meðsenda skissu.

20. **Jósef Halldórsson, Urðarstíg 12**, dags. 26. mars 2018. Hann telur að hæðin í fyrirhugaðri byggingu taki ekki tillit til hinna lágreistu hús við Urðarstíg. Hann mótmælir tillögunni og á erfitt með að sjá fagleg rök fyrir þessum breytingum. Spyr hvað breyst hafi síðan deiliskipulag Nönnugöturéits var samþykkt fyrir örfáum árum.
21. **Aðalsteinn Jörundsson, Nönnugötu 10**, dags. 26. mars 2018. Gerir athugasemdir við sömu atriði og aðrir íbúar, telur neikvætt að dregið verði úr náttúrulegri birtu og þar með lífsgæðum, að bílastæðaskortur sé mikill og ekki myndu 7 heimagistingaíbúðir bæta úr því, að þetta sé eitt fallegasta svæðið í Reykjavík, sem ekki má eyðileggja, að hér sé á ferðinni enn einn Airbnb kóngurinn og að klausan „óheimilt er að reka gististarfsemi í húsunum“ sé merkingarlaus, þar sem nú þegar er leyfislaus heimagistingarstarfsemi í húsunum og allar líkur á að því verði haldið áfram. Bendir einnig á „The Publishers House á Barónsstíg, sem dæmi um að leyft var að breyta deiliskipulagi og leyfa gistiheimili þrátt fyrir mikil og hávær mótmæli. Hann vonar að sú saga endurtaki sig ekki.

#### Samantekt athugasemda og ábendinga:

- Virðing og væntumþykja til gamals gróins hverfis.
- Gömul lágreist hús
- Gott samfélag
- Barnvænt umhverfi
- Götumyndir Njarðargötu og Urðarstígs.
- Of mikil aukning byggingarmagns
- Sameining lóða
- Of mikil fjölgun íbúða
- Meira álag á bílastæði
- Auknar líkur á fleiri gistiíbúðum
- Aukið skuggavarp í garða
- Skert birtumagn og sól í görum og íbúðum
- Skert útsýni
- Aukin innsýn í íbúðir
- Eyðilegging garða og útiverumöguleika
- Meira ónæði
- Slæmt fordæmi
- Illa unnar teikningar
- Skortur á upplýsingum, t.d. vantaði skuggavarp.
- Gamalt og rótgróið samfélag, sem borgaryfirvöld ættu að hlúa að og ekki ætti taka hagsmuni eins aðila fram fyrir hagsmuni íbúa götunnar og nágrennisins.

#### Umsögn um athugasemdir / greinargerð

Íbúar við Urðarstíg og Nönnugötu vilja halda í það samfélag sem myndast hefur við þessa litlu götu. Þeir telja að breytingarnar muni hafa slæm áhrif á þetta samfélag. Við það að breyta deiliskipulagi, auka byggingarmagn og hækka húsin verði meiri skuggi í gördum þeirra og útsýni skerðist. Með innsendum skuggavarpsteikningum og ljósmyndum má sjá að hækkun húsanna hefur áhrif á skuggavarp fyrir hádegi á nálægar lóðir á jafndægum, m.a. að Nönnugötu 14 og seinni part dags minnkar birta inn um glugga á Fjölnisvegi 2. Einnig kemur

---

fram á innsendum myndum að útsýni skerðist nokkuð og áhrif fyrirhugðar viðbyggingar þar sem gert er ráð fyrir stigum og herbergjum ásamt svölum á þaki, þrengi að útivistarsvæði nágranna og dragi úr útsýni og birtumagni íbúða þeirra.

Athugasemdir íbúanna lúta einnig að þeirri stækkun sem farið er fram á. Ef tillagan yrði samþykkt og leyft yrði að stækka húsin upp í 600 m<sup>2</sup>, væri aukning byggingarmagns á lóðunum rúmlega 50 % fram yfir það sem heimilt er í deiliskipulagi. Gildandi deiliskipulag leyfir nú þegar að stækka húsin umtalsvert, úr u.þ.b. 245 m<sup>2</sup> í 389 m<sup>2</sup>, um u.þ.b. 144 m<sup>2</sup> eða um 59% þannig að flatarmálsaukning yrði umtalsverð.

Einnig telja íbúarnir að með fjölgun íbúða verði meira álag á götuna og bílastæðavandi muni aukast. Þá gæti talsverðrar óánægju hjá íbúum vegna aukins fjölda ferðamanna og gistiheimila, einkum við Njarðargötu.

Mismunandi skoðanir geta verið á því hversu mikla hækkun húsanna að Njarðargötu 25 og Urðarstíg 15 ætti að samþykkja, þannig að húsin falli sem best að götumynd Njarðargötu. Hvort það er til hins verra – eða betra - fyrir götumynd Njarðargötu að húsin verði hækkuð meira en heimilt er, er álitamál, en eins og deiliskipulagið var samþykkt upphaflega árið 1998, með seinni tíma leiðréttingum byggingarmagns, var talið að húsin að Njarðargötu 25 og Urðarstíg 15 myndu brúa bilið milli lágreistrar byggðarinnar við Urðarstíg og byggðar á Njarðargötu neðan Urðarstígs. Gildandi deiliskipulag leyfir talsverða stækkun þar sem það heimilar hækkun húsanna Njarðargötu 25 og Urðarstígs 15 um eina hæð og mun sú hækkun draga úr áhrifum brunagafis á hornhúsinu Nönnugötu 16. Það ber einnig að líta á að húsin við Urðarstíg eru lágrest og því falli lægri bygging á Urðarstíg 15 betur að þeirri götumynd og samræmist betur götumynd Njarðargötu neðan Urðarstígs.

Varðandi athugasemdir um sameiningu lóða, þá er ekki talið að sú breyting hafi áhrif á nágranna, en bent á að í markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (bls. 153 í kafla um borgarvernd) er lögð áhersla á að varðveita byggðamynstrið og þar með núverandi lóðarmörk.

#### Niðurstaða

Í ljósi athugasemda nágranna, sem snúast um mikið byggingarmagn í fíngerðu umhverfi, sbr. umsögn / greinargerð hér að framan, er lagt til að sú deiliskipulagsbreyting fyrir Njarðargötu 25 og Urðarstíg 15, sem auglýst var, verði ekki samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa  
Margrét Þormar