



Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 1. nóvember 2017 varðandi eftirfarandi mál.

#### Nýlendugata 34

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Ydda arkitekta ehf., mótt. 9. júní 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 34 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit og aukning á byggingarmagni vegna byggingu nýbyggingar á lóðinni, timburhús með allt að 6-7 íbúðum. Byggingin er tvær hæðir og ris þar sem rishæðin brotnar upp í þrjú staðstæð form, samkvæmt uppdr. Ydda arkitekta ehf., dags. 9. júní 2017. Tillagan var auglýst frá 4. ágúst 2017 til og með 15. september 2017. Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir: Vésteinn Ólason, dags. 21. ágúst 2017, Ólafur Pétursson og Guðbjörg Guðmundsdóttir, dags. 14. september 2017 og Sæmundur Benediktsson, dags. 17. september 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2017.  
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl; uppdr. Ydda arkitekta ehf., dags. 9. júní 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2017.

Gildandi deiliskipulag Nýlendumarkaður. Mkv. 1:1000

An architectural rendering of a modern residential complex. The central focus is a cluster of three interconnected wooden houses with steep, gabled roofs. To the left is a long, white building with a dark roof and several dormer windows. To the right and in the foreground are various other white buildings with angular, modern designs. The scene is set on a light-colored ground, possibly a courtyard or street, with long shadows cast across it, suggesting a low sun position. The overall style is clean and minimalist.

An architectural rendering of a modern building. The structure features a white base with several rectangular skylights on the roof. A large, steeply pitched section of the facade is clad in vertical wooden slats. To the right, a portion of another white building is visible. The foreground shows a light-colored, curved path or plaza. The sky is blue with scattered white clouds.

| NÝLENDUGATA 34 | 321 | IBÚÐIR | 325 | 1.64 | 2h og ríshæð |
|----------------|-----|--------|-----|------|--------------|
| samtals:       | 321 |        |     |      |              |

**Stæðartöflur**

Útlit Myragata

3.5m  
Stæður á hoggumál

Snúð 1

Útlit Nýlendugata

6m  
Stæður á hoggumál

Ydda arkitektar ehf    Seljavegur 2    101 Reykjavík    kt: 680113 08    [www.ydda.is](http://www.ydda.is)

**Frá:** Saemundur Benediktsson <saemiben@me.com>  
**Sent:** 17. september 2017 23:20  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Nýlendugata 34

# Nýlendugata 34

## Breyting á deiliskipulagi

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

### Geri eftirfarandi athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi við Nýlendugötu 34

1. Að það skuli ekki vera aðflutt hús eins og alltaf hefur verið talað um.
2. Að gamla götmyndin verði ekki varðveitt. Þetta nýja hús sem búið er að byggja við Seljaveg er ekki í takt við núverandi götmynd.
3. Engin bílastæði – Af hverju er ekki gert ráð fyrir bílastæðum á lóðinni?
4. Af hverju þarf að auka byggingarmagnið frá fyrri hugmyndum?
5. Að Borginn skuli alltaf vera að þjóna hagsmunum verktaka eða byggingaraðila, ekki þeim sem búa í götunni eða hverfinu. Af hverju þarf að troðfylla reitinn af byggingarmagni?
6. Af hverju er verið að lengja húsin úr 9 metrum í 15 metra og úr 11,5 metrum í 16 metra frá upphaflegu hugmyndum? Hvaða nærliggjandi hús eru það sem eru svona löng?
7. Hvernig væri að Borgin stæði einusinni með íbúum eða þeim sem búa í hverfinu ekki alltaf tala máli verktaka.

Virðingarfyllst  
Sæmundur Benediktsson  
Nýlendugötu 30  
s 863 3085

From: Olafur [mailto:nylo@simnet.is]

Sent: 14. september 2017 10:08

To: USK Skipulag

Subject: Nýlendureitur nr. 34

Góðan daginn

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits veldur okkur verulegum vonbrigðum. Stærð og sérstaklega hæð þeirrar byggingar sem tillagan gerir ráð fyrir er algjörlega út úr kortinu. Hæðin fer samkvæmt samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum upp fyrir þá nærliggjandi hús og mun þannig skyggja á gamla nærliggjandi íbúðarbyggð, auk þess sem enn frekari takmörkun verður á útsýni frá þessum húsum. Í suðri frá þessum gæmlu íbúðarhúsum er blokkin við Vesturgætu, sem er því miður gamalt skipulagsslys. Þessi blokk er það há að hún veldur skugga á gæmlu byggðina stóran hluta af árinu. Að fá síðan annað hús norðan megin, sem einnig verður upp fyrir núverandi hús, er eins og að grafa hluta gæmlu byggðarinnar. Á Nýlendureitnum hefur mikið verið byggt undanfarið. Þar hefur tekist nokkuð vel til og kjörð tækifæri að hafa vítt og fallett aðgengi að opnu svæði sem myndast í skjóli þeirrar byggingar, með útsýni þaðan einnig til nýlendugættunnar. Ef ekki verður hjá því komist að byggja á lóð númer 34 er mikilvægt að sú bygging verði lægri en tillaga er um nú og ennfremur að hún verði ekki breiðari meðfram Nýlendugætu en nýja byggingin á Nýlendureytnum. Þannig verði hægt verði að líta á bygginguna eins og framhald af þeirri byggingu að horninu á Seljavegi og Nýlendugætu.

Bestu kveður

Ólafur Pétursson k.t. 2005434919

Guðbjörg Guðmundsdóttir 1802433729

**Frá:** Vésteinn Ólason <vesteinn@hi.is>  
**Sent:** 21. ágúst 2017 21:39  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Nýlendugötureitur

Athugasemdir í tilefni af bréfi um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Nýlendugötureits vegna lóðarinnar nr 34 við Nýlendugötu

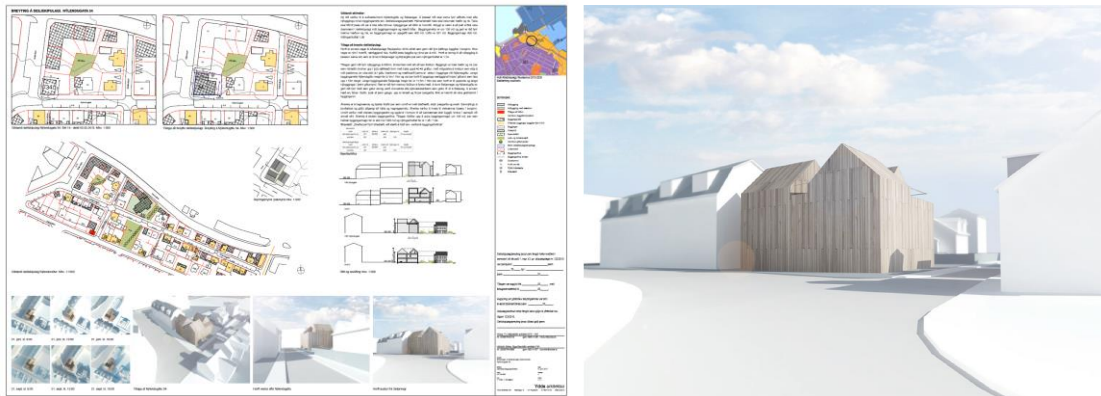
Ég þakka fyrir tilboð um að gera athugasemdir við þessa tillögu, sem reyndar er þegar búið að segja frá sem gerðum hlut í fjölmiðli, eins og ég geri ráð fyrir að hún sé. Ég nota þó tækifærið til að gera nokkrar athugasemdir, líklega einkum til að þjóna lund minni en ekki af því að eg búist við að mark verði á þeim tekið.

1. Aðferð borgaryfirvalda í samspili við verktaka er orðin kunnugleg á þessum slóðum: fyrst er gerð tillaga um eitthvað sem gert er ráð fyrir að muni gleðja nágranna—eða amk. ergja þá lítið-- eins og að flytja gömul einbýlishús á reitinn, sem hefði verið í stíl við umhverfið. Þegar til kasta kemur og verktakar eru komnir í málið reynist allt annað uppi á teningnum, þriggja hæða hús, eins konar hornblokk, og óvenulega hátt undir loft, sem hækkar húsin dálítið.
2. Eftir að þetta deiliskipulag lá fyrir heyrðist áfram talað um flutningshús (eina íbúð væntanlega) á Nýlg 34, en nú er sem sagt komin tillaga um 3ja hæða hús í staðinn með 6-7 íbúðum, þótt efsti hlutinn eigi að vera „staðstæður“ (orð sem ég hef ekki heyrt og skil ekki, sýnist á mynd að þarna eigi að vera 3 ris sem snúa hvert í sína áttina, ef því verður þá ekki breytt í einfaldara og „hagkvæmara“ form á síðara stigi).
3. Þrátt fyrir stækkun byggingarreits virðist eiga að varðveita hið glæsilega almenningsrými eða garðblett og stíg milli Nýlendugötu og Mýrargötu, sem áður var gert ráð fyrir og hefur náttúrlega átt að mýkja lund nágrannanna. Ef umhirða þess svæðis og stígs (sem engin raunveruleg þörf er fyrir) hefur átt að vera með svipuðum hætti og í hinum glæsilega kerfilsgarði á hornlóðinni sunnan Nýlendugötu væri bættur skaðinn, þótt lóðir beggja vegna yrðu hreinlega stækkaðar, svo að eigendur geti sjálfir annast umhirðuna.
4. Það skal viðurkennt að 3ja hæða húsin eru í sjálfu sér snotur og hafa líka þann kost frá okkur séð að skyggja á skipulagsslysið á Mýrargötu 26.
5. Þessari nýju byggð fylgja nánast engin bílastæði (fá ein meðfram Seljavegi, vitaskuld engin meðfram Mýrargötu). Það mun auðvitað auka vanda íbúa við Nýlendugötu, sem er ærinn fyrir, og íbúðirnar 7 í nýja húsinu bæta enn þar við. Sögusagnir um bílahús neðan Mýrargötu munu ekki leysa úr því. Bílaumferð vegna íbúðanna sem þegar eru komnar í sölu mun ekki verða minni fyrir þá sök að heimilt verður að leigja út hluta hvernar íbúðar og skipulag þeirra við það miðað (airbnb vafalaust).
6. Það er leitt að ágætir skipulagsfræðingar og hugsjónamenn í stjórnámálum virðast aldrei ráða neitt við verktakana. Þétting byggðar er fögur og góð stefna, en hóf verður að hafa í hverjum hlut. Um bílastæði gildir að einhvers staðar verða vondir að vera.
7. Svo að ég endi á jákvæðari nótum, þá þarf ekki að búast við fleiri orðsendingum frá mér um þetta svæði, því að ég er nú að fara að flytja þaðan eftir 45 ár í sama húsi.

Með kveðjum og góðum óskum,  
Vésteinn Ólason, íbúi á Nýlendugötu 43

**Varðar: Nýlendugata 34 – athugasemdir og svör**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju [umsókn Ydda arkitekta ehf., mótt. 9. júní 2017](#), varðandi breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 34 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit og aukning á byggingarmagni vegna byggingu nýbyggingar á lóðinni, timburhús með allt að 6-7 íbúðum. Byggingin er tvær hæðir og ris þar sem rishæðin brotnar upp í þrjú staðstæð form, [samkvæmt uppd. Ydda arkitekta ehf., dags. 9. júní 2017](#).



auglýstur uppdráttur

horft austur frá Seljavegi

Tillagan var auglýst frá 4. ágúst 2017 til og með 15. september 2017.

Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemdir:

Vésteinn Ólason, dags. 21. ágúst 2017,

Ólafur Pétursson og Guðbjörg Guðmundsdóttir, dags. 14. september 2017 og

Sæmundur Benediktsson, dags. 17. september 2017.

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

**1. Athugasemdir við fyrirhugaða nýbyggingu á lóðinni; aukið byggingarmagn, aukið nýtingarhlutfall og að borgin sé að þjóna hagsmunum verktaka.**

**svar:** Í A-hluta Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 – 20130 kemur fram bindandi stefna og markmið um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika, yfirbragð byggðar og samgöngur sbr. skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Í fyrsta stefnuatriði aðalskipulagsins „Borgin við Sundin“ segir að þrjú svæði gegni lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur á næstu áratugum, Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin/Gamla höfnin. Gert sé ráð fyrir að á þessum svæðum rísi þétt blönduð byggð sem falli að markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra og hagkvæma borgarþróun. Snúið verði við áratugalangri útbenslu Reykjavíkur og vexti borgarinnar beint inn á við.

Stefnuatriði aðalskipulagsins, sem segir að miðborgin/gamla höfnin gegni lykilhlutverki í þróun Reykjavíkur, er fylgt eftir með því að skilgreina svæðið sem umrædd skipulagstillaga nær yfir sem þróunarsvæði Þ1: Mýrargata-Slippasvæði-Héðinsreit-Nýlendureitur en um það svæði segir: „Blönduð byggð á nokkrum reitum meðfram Mýrargötu. Gert ráð fyrir um 600 íbúðum í bland við atvinnuhúsnæði. Áhersla á fjölbreytta byggð 1-5 hæða, randbyggð og borgargötur.“

Í gildi er deiliskipulag fyrir Nýlendureit –deiliskipulag, birt í B-deild Stjórnartíðinda 3.febrúar 2014. Þar kemur fram að „ný lóð verður til á suðvesturhorni Nýlendugötu og Seljavegar. Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdrátti. Hámarkshæða húss skal



*vera tvær hæðir og ris. Taka skal tillit til þess að við val á húsi og hönnun nýbyggingar að lóðin er hornlóð.*“  
Enn fremur kemur fram í töflu að lóðin sé 321m<sup>2</sup> að stærð og að heimilt byggingarmagn á lóðinni sé 400m<sup>2</sup>. Nýtingarhlutfall á lóðinni skv. gildandi deiliskipulagi er 1,25.

Í tillögu Yddu arkitekta dags. 09.06.2017 eru gerðar þær breytingar á lóðinni að húsið teygir sig meðfram horninu, byggingarmagnið er aukið um 125 m<sup>2</sup> og gert er ráð fyrir 6 íbúðum. Byggingin er tvær hæðir og ris – líkt og kveðið var á um í gildandi deiliskipulagi. Rishæðin brotnar upp í þrjú sjálfstæð form með halla uppá 40-45 gráður. Þakform og mælikvarði er sóttur í byggingar við Nýlendugötu.

Frekari rökstuðningur fyrir breyting á byggingarmagni, nýtingarhlutfalli og fyrirkomulagi lóðarinnar birtist enn fremur í landnotkunar skilgreiningunni **Þróunarsvæði B1** en með þeirri skilgreiningu hefur sveitarfélag, á aðalskipulagsstigi, opnað á möguleika á að lóðir þar fyrir innan fari í enduruppbyggingu og/eða taki breytingum og þar af leiðandi að skipulagsáætlun taki breytingum og/eða þurfi að aðlagða í samræmi við áherslu og stefnu aðalskipulagsins. Sem þróunarsvæði og lykil uppbyggingarsvæði á áætlunum borgarinnar má vera ljóst að ónýt

Nýtingarhlutfall er aukið frá 1,25 í 1,64. Nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða fer frá 0,53 (Nýlendugata 32) í 1,74 (Mýrargata 31).

Því er vísað á bug fullyrðingum um að borgin sé að gera verktaka hátt undir höfði – heimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur kveða á um að þarna sé um lykil uppbyggingarsvæði um að ræða, lóðin er á horni og verið sé að auka byggingarmagn hóflega til að kom fyrir 6 íbúðum.

## 2. Athugasemd vegna fjöldi bílastæða – skortur á þeim miðað við magn íbúða.

**svar:** Húsbyggjandi þarf að greiða sig frá stæðum skv. 19. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningssamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná markmiðum um fækkun bílferða er nauðsynlegt að fylgja þeim eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í forgangi almenningssamgangna í umferðinni, sérstöku hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýju skipulagi.

Annars þurfa íbúar, atvinnurekendur og aðrir gestir sem hyggjast kom að lóðinni að nýta sér fleiri samgöngumöguleika en einkabílfreið, enda er lóðin vel tengd inn á göngustígakerfi borgarinnar og strætósamgöngur. Samkvæmt aðalskipulagi er gert ráð fyrir hjólréiðakreinum meðfram Mýrargötu sem eykur enn frekar á valkosti í samgöngum við lóðina.

## 3. Athugasemd um að þarna hafi átt að koma flutningshús og hæð hússins skv. auglýstri tillögu

**svar:** á núverandi uppdrætti segir að „Á þessari lóð skal koma fyrir aðfluttu húsi eða nýbyggingu innan byggingarreits skv. deiliskipulagsuppdrætti.“ Skv. þessari grein getur komið aðflutt hús eða nýbygging og því er þetta í raun í samræmi við skilmála deiliskipulagsins. Hæð hússins er sú sama og er á núverandi uppdrætti, vegghæð 7 metrar og heildarhæð hússins 10 metrar.



hæð hússins skv gildandi deiliskipulagi



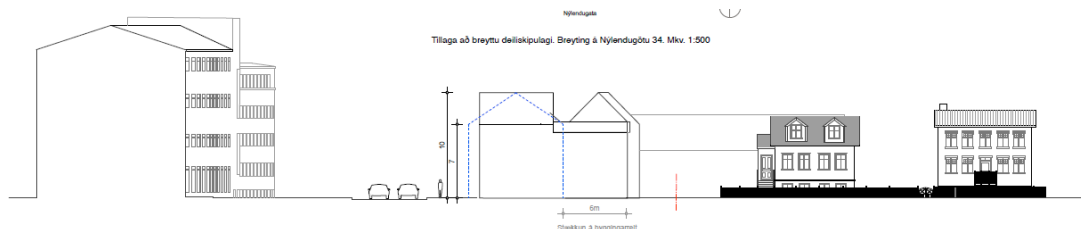
sama hæð auglýst – 7 m og 10 m uppá þakbrún

## 4. Athugasemd um götumyndina - að gamla götumyndin verði ekki varðveitt.

**svar:** Vegghæð og þakform tekur ekki breytingum frá gildandi deiliskipulagi. Sannanlega er verið að



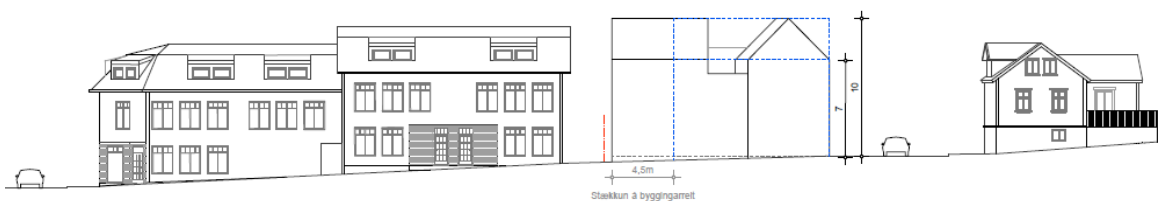
stækka byggingarreitinn til norðurs og til austurs. Götumynd Nýlendugötu er margbreytileg en þetta horn snýr einnig upp að Seljavegi 2 og að Seljavegi 1a og 1b þar sem að um mun samfelldari byggð er að ræða. Það er mat skipulagsfulltrúa að hér eigi sér stað hönnun á horni þar sem að hlutföll nærliggjandi byggðar hafa tekið stökkbreytingum – hér er hinsvegar verið að skoða lítið fjölbýlishús – úr timbri og með vegg hæð og þakform og hlutföll sótt í nærliggjandi byggð.



götuásýnd frá Seljavegi 2 –

Nýlendugata 34 – Nýlendugata 32 og

Bakkastíg 3



götuásýnd frá Mýragötu 1a og 1b

Nýlendugata 34 og Nýlendugata 45

#### niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

#### f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík.

Borghildur Sölvey Sturludóttir arkitekt

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016.