



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.

### Skólavörðuholt

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 13. júní 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts vegna lóðanna 21-27 (oddatölur) við Frakkastíg og nr. 2-20 (sléttar tölur) við Bergþórugötu. Í breytingunni felst að heimilt er að byggja nýtt íbúðarhús á lóðunum nr. 10-12 sem einnig eru sameinaðar og nr.18. Afmarkaðar eru lóðir fyrir Frakkastíg 27 (Tækniskólinn) og 23a (Veitur) og settir skilmálar fyrir almennum og sérstökum heimildum á öðrum lóðum. Lagt fram að nýju ásamt uppdráttum A2f arkitekta dags. 8. desember 2017. Tillagan var auglýst frá 12. febrúar 2018 til og með 26. ars 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Ingunn Gísladóttir og Grétar Guðmundsson dags. 5. mars 2018, Anna S. Haraldsdóttir f.h. eigenda Bergþórugötu 8 dags. 19. mars 2018, Björn Atli Davíðsson dags. 19. mars 2018, Sigurjón Ernir Kárason og Sonja Guðlaugsdóttir dags. 25. mars 2018 og Hlynur Johnsen og Eva Huld Friðriksdóttir dags. 26. mars 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. maí 2018.

*Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. maí 2018.*

*Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

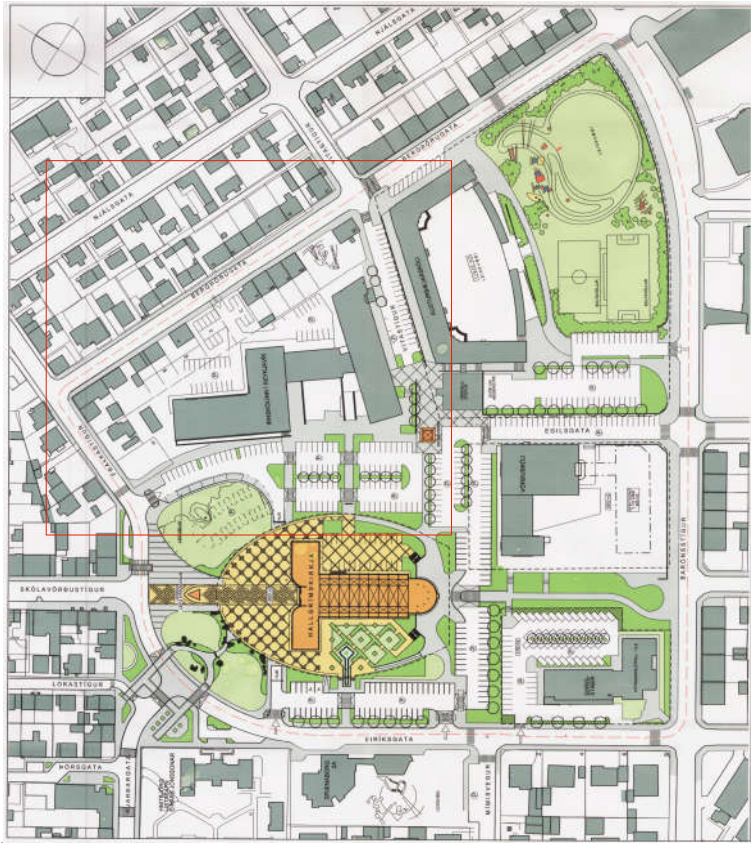
  
Harri Ormarsson

Fylgiskjöl: uppdrættir A2f arkitekta dags. 8. desember 2017, innsendar ath.semndir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. maí 2018.

# SKÓLAVÖRÐUHOLT, BREYTING Á DEILISKIPULAGI



## Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Gildandi deiliskipulagsuppráttur "Skólavörðuholt" sem var samþykkt þann 13.nóvember 2001 og birt í b-deild 17.mai 2002.

### Greinargerð og almennir skilmálar

- 1. Aðgangur og forsendur**

Um er að ræða breytingu á hluta deiliskipulags Skólavörðuholds frá 2001. Lögðagsmáttar lýrdómur Bergþórsgata 10-12 og 16-20 þennan lóðum í samræmi við aðildinni byggð. Vg Bergþórsgata 10 og 12 eru 2-þingarálfir lóðir sem mynda hluta af byggðarfélagi. Þessi lóðir hafa verið byggðar með tilliti til byggðarinnar. Aukinn hluti af byggðarfélaginu hafa á lóð Bergþórsgata 20 sem hluti af byggðarfélagi. Þessi lóðir hafa verið byggðar með tilliti til byggðarinnar. Aukinn hluti af byggðarfélaginu hafa á lóð Bergþórsgata 20 sem hluti af byggðarfélagi. Þessi lóðir hafa verið byggðar með tilliti til byggðarinnar.
- 2. Skilpagsæðil**

Deiliskipulagsáætlunin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.
- 3. Skilpagsæðil**

Deiliskipulagsáætlunin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.
- 4. Umhverfisáhrif**

Áhrif breytingarinnar á umhverfið eru lítil. Breytingin hefur engin áhrif á loftslagið, loftslagsáhrifin eru lítil. Breytingin hefur engin áhrif á loftslagið, loftslagsáhrifin eru lítil. Breytingin hefur engin áhrif á loftslagið, loftslagsáhrifin eru lítil.
- 5. Skilpagsæðil**

Deiliskipulagsáætlunin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.
- 6. Skilpagsæðil**

Deiliskipulagsáætlunin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.
- 7. Almennir skilmálar**

Breytingin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Almennir skilmálar eru lögðir til að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Almennir skilmálar eru lögðir til að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.
- 8. Skilpagsæðil**

Deiliskipulagsáætlunin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.
- 9. Skilpagsæðil**

Deiliskipulagsáætlunin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.
- 10. Skilpagsæðil**

Deiliskipulagsáætlunin er byggð á deiliskipulagsáætlun frá 2001. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar. Áhersla er lögð á að tryggja samræmi milli deiliskipulagsáætlunarinnar og deiliskipulagsáætlunarinnar.



Hluti aðskilpags Reykjavíkur 2010-2030

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengir hluta byggðarinnar í Skólavörðuholti í ngr. 43, gr. skilpagsáætlun nr. 12/2010 var samþykkt

þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og í þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ með

Tillagan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_

stungusamdröf til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_



**SKÓLAVÖRÐUHOLT**  
Breyting á deiliskipulagi  
03.12.2017  
Höfundur: AA  
Útgefandi: AA  
1/3



Úr gildandi deiliskipulagi "Skólavörðuholt" sem var samþykkt 13.nóvember 2001 og birt í b-deild 17.mai 2002., mkv. 1:500

- 7. Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.1 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.2 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.3 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.4 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.5 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.6 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.7 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.8 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.9 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.10 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.11 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
- 7.12 Almennir skilmálar**
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.
  - Skiljakki þessir gilda fyrir allar skilpagsáætlunir sem byggja á upplýsingum frá 2001.





## Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg



Hluti atvikiplags Reykjavíkur 2010-2030

## SKÓLAVÖRÐUHOLT, BREYTING Á DEILISKIPLAGI

### SKUGGAVARP

Skuggavarp fyrir breytingu



Jafndagur kl. 09



Jafndagur kl. 13



Jafndagur kl. 17

### SKÝRINGARMYNDIR



Hortt yfir byggðina úr norðaustri

### SKUGGAVARP eftir breytingu



Jafndagur kl. 09



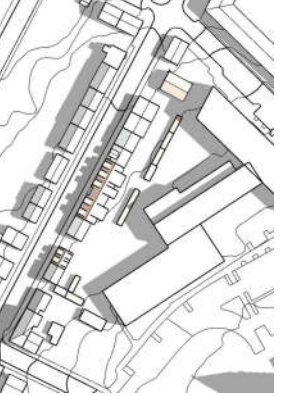
Jafndagur kl. 13



Jafndagur kl. 17



Sumarskýtið kl. 09



Sumarskýtið kl. 13



Sumarskýtið kl. 17



Hortt yfir byggðina úr norðvestri

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengið hefur meðhöndlun á skrá 1, nr. 7-43, gr. skiptulagsgr. nr. 129/2010 var samþykkt!

Þessi ástæða er gildig til \_\_\_\_\_  
þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ og í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Tillagan var auðgýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ með  
eftirfarandi skýringarmyndum.

Auðgýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild  
Stjórnaðrits þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_.

Stærð	Skilgreining
100 cm	Stærð myndarinnar
1000 cm	Stærð myndarinnar

**RF** **ARKITEKTAR**  
 Skuggavarp og skiptulagsbreyting í Skólavörðuholti í Reykjavík  
 ARKITEKTUR: SKIPTULAGS- og UMBYGGINGARFRAMAÐAÐA  
 Laugavegi 172, 105 Reykjavík t. 571 5800 sk@rf.is www.rf.is  
 Háskólastráti 91, 101 Reykjavík t. 5009952/918  
 P.O. Box 101, 101 Reykjavík t. 501 6703/84

**Skólavörðuholt**  
 Breyting á deiliskipi  
 Nr. 129/2010  
 Dátum: 08.12.2017  
 Númer: Cgms Tvkshd AF 3 / 3

## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Sigurjón Kárasón <sigurjon.ernir@gmail.com>  
**Sent:** 25. mars 2018 21:51  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Sonja Guðlaugsdóttir  
**Efni:** Vegna auglýsts deiliskipulags á Skólavörðuholti

Með dreifibréfi dagsettu 13. febrúar 2018 var mér, ásamt maka mínum Sonju Guðlaugsdóttur (hér í cc), tilkynnt um tillögu að breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts vegna lóðanna nr. 21-27 við Frakkastíg og nr. 2-20 við Bergþórugötu.

Teljum við að umrædd tillaga að breytingu á lóðinni að Bergþórugötu 18 muni valda okkur sem eigendum að íbúð á annarri hæð á Bergþórugötu 16a töluverðu óhagræði. Því er krafist af umrædd tillaga verði ekki samþykkt.

Viljum við koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

a) Skuggamyndun

Í fyrsta lagi mun breytingin á lóðinni að Bergþórugötu 18 leiða til þess að mikill skuggi verður á íbúð okkar, bæði jafndægur sem og við sumarsólstöður. Um er að ræða skuggamyndun sem ekki er til staðar í dag. Ein helsta ástæða þess að við Sonja tókum þá ákvörðun í desember sl. að fjárfesta í íbúðinni á Bergþórugötu 16a var einmitt hversu björt íbúðin væri en hún er með stóra glugga til suðurs og í dag er mjög takmörkuð skuggamyndun frá nærliggjandi byggingum.

Þá mun breytingin jafnframt leiða til þess að skuggamyndun nær yfir allan garðinn okkar, allan veturinn og jafnframt að hluta til yfir sumarið. Við þetta lækkar notagildi garðsins stórlega en garðurinn er í sameign alla íbúa á Bergþórugötu 16 og 16a og í honum eru stór og tignarleg tré.

b) Garður

Í öðru lagi gerir breytingin það að verkum að bjartur og opinn garður sem fylgir með eigninni okkar verður í raun breytt í skuggamikið port með þeim afleiðingum að þessi samkomustaður húsanna tveggja verður dautt svæði sem nýtist lítið sem ekkert sem útiaðstaða fjölskyldnanna.

c) Bílastæði

Í tillögunni kemur fram að heimilt verði að byggja allt að fjórar nýjar íbúðir að Bergþórugötu 18. Jafnframt er lagt til að nýting á Bergþórugötu 20 verði breytt þannig að heimilt verði að gera íbúðahúsnæði fyrir allt að fjórar íbúðir. Breytingin felur því í sér að við götuna bætast átta nýjar íbúðir. Á sama tíma er ekki gert ráð fyrir neinum nýjum bílastæðum og jafnframt eitt bílastæði sem þegar er til staðar fyrir utan lóðina að Bergþórugötu 18 verði gert að stæði fyrir hreyfihamlaða.

Vert er að vekja athygli á því að nú þegar er mikið skortur á bílastæðum fyrir eigendur í Bergþórugötu og því algjörlega ótækt að bæta við átta nýjum íbúðum, ekki bæta neinu bílastæði við og jafnframt taka eitt almennt bílastæði.

d) Breyting á yfirbragði byggðar

Í fjórða lagi kemur fram í tillögunni sjálfri að um er að ræða gróna íbúðabyggð í hjarta borgarinnar og einkennist Bergþórugatan af eintaka stökum húsum sem öll standa við götu. Þá kemur jafnframt fram að taka skuli tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll og staðsetningu á lóð. Því fæst ekki séð hvernig sú breyting sem lögð er til samræmist þessum markmiðum, m.a. þar sem teikningin gerir ráð fyrir byggingin af Bergþórugötu 18 verði hærri en Bergþórugata 16, 16a og 20 og staðsetning á lóð er í engu samræmi við staðsetningar annarra bygginga í götunni.

e) Þétting byggðar á kostnað núverandi íbúa

Að lokum er í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar mælt til að þétting byggðar miðist við að ekki verði minni en 60 íbúðir pr. hektara en ljóst er að svæðið sem umlykur Bergþórugötu 14-20 er langt umfram það hlutfall.

Með vísan til alls framangreinds verður að telja að hin auglýsta tillaga að breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts brjóti gegn lögvorðum hagsmunum okkar sem eigendur íbúðar að Bergþórugötu 16.a.

Verður að telja að breytingin uppfylli ekki markmið Reykjavíkurborgar um ásýnd gatna auk þess að draga stórlega úr lífsgæðum íbúða á Bergþórugötu 16 og 16a, m.e. með stórauðni skuggavarpi. Breytingin hefur ennfremur neikvæð áhrif fjölskyldufólk sem nýtt hefur leiktækin sem leiksvæði með ung börn sín. Það er jafnframt ljóst að breytingin mun skerða nýtingarmöguleika og notagildi á fasteigninni okkar til muna sem og rýra verðmæti eignarinnar. Þá felur breytingin í sér neikvæð áhrif á almenn almenn lífsgæði okkar sem eigendur að Bergþórugötu 16a og skerða þá hagsmuni sem við höfðum réttmætar væntingar til þegar eignin við keyptum íbúðina.

Er því ítrekuð krafa okkar um að umrædd tillaga verði ekki samþykkt.

Þá áskiljum við okkur rétt til að skila frekari gögnum og röksemdum málinu til stuðnings.

Virðingarfyllt,

Sigurjón Ernir Kárasón & Sonja Guðlaugsdóttir



## Helena Stefánsdóttir

---

**Frá:** Eva Huld Friðriksdóttir <evahuld@tstika.is>  
**Sent:** 26. mars 2018 14:50  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** hlynurjo@gmail.com  
**Efni:** athugasemdir við skipulag á Skólavörðuholti

Varðandi auglýsta breytingu á deiliskipulagi á Skólavörðuholti.

Við erum íbúar á Bergþórugötu 6b og lýsum hér ánægju okkar á fyrirhugaðri deiliskipulagsbreytingu. Við erum engu að síður með nokkrar smávægilegar athugasemdir:

a. Á lóð Bergþórugötu 8 er gangstígur á milli götunnar og bílastæðanna fyrir aftan Tækniskólans. Samkvæmt mæliblaði 1.192.0 frá 18.10.2001, aðgengilegu á Borgarvefsjá, er kvöð um 2m breiðan gangrétt á lóð Bergþórugötu 8. Við veltum fyrir okkur hvort þessum gangrétti (sem er afar nauðsynleg tenging í hverfinu) hafi verið vísvitandi sleppt á deiliskipulagsbreytingunni eða hvort það sé yfirsjón.

b. Leyfðu efnisvali og yfirbragði á fyrirhugaðri byggingu á Bergþórugötu 10-12 eru gerð góð skil í deiliskipulagstillögunni, t.d. má hvorki hafa málmklæðningu né flísar. Hinsvegar er efnisval ekki eins mikið skilgreint á fyrirhugaðri byggingu á Bergþórugötu 18 -og er sú bygging næst Bergþórugötu 20 sem hefur hátt varðveislugildi.

c. Að lokum þá höfum við heyrt að Tækniskólanum verði hugsanlega leyft að loka Vitastígnum frá horninu á Bergþórugötu 20, með hliði eða einhverju slíku, til að bæta upp bílastæðin sem þau missa (en eru í raun samt ekki þeirra, þar sem öll þessi stæði eru í Borgarlandinu). Án þess að taka afstöðu hvort það sé skynsamlegt eða ekki, sérstaklega með tilliti til ferða skólabarna, þá veltum við fyrir okkur að ef það er rétt, ætti það ekki að vera inni í þessari deiliskipulagsbreytingu og þannig kynnt íbúum?

Kveðja,  
Hlynur og Eva Huld

-----  
  
Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt

s. 868 6584

## USK Skipulag

---

**Frá:** Björn Atli Davíðsson <bjorn.atli.davidsson@gmail.com>  
**Sent:** 19. mars 2018 13:33  
**Til:** USK Skipulag; Guðný Anna Árnadóttir  
**Efni:** Athugasemdir vegna skipulagsbreytinga að Skólavörðuholti

Góðan dag,

Ég er ásamt Guðnýju Önnu Árnadóttur (cc) eigandi að íbúð á fyrstu hæð að Bergþórugötu 16. Við fengum bréfpóst fyrir nokkrum vikum síðan þar sem skipulagsbreytingum að Skólavörðuholti var lýst, en sama má finna á þessari slóð:

<https://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/skolavorduholt>

Fram kom að þeir sem teldu sig eiga hagsmuna að gæta ættu að skila athugasemdum skriflega á þetta netfang.

Ég tel að breyting sú sem fyrirhuguð er, að byggja á lóð Bergþórugötu 18 sem nú er leikskólalóð muni hafa neikvæð áhrif á mína eigin fasteign.

Af myndum og öðrum lýsingum að dæma er fyrirhugað að húsið á lóðinni verði ekki í línu við aðrar byggingar við Bergþórugötu heldur fjær götunni. Það mun hafa þau áhrif að það skyggi á bakgarð sunnan við Bergþórugötu 16 og 16 A. Nýbyggingin mun raunar loka garðinn af þannig hann verði að porti.

Þegar ég keypti íbúð mína árið 2014 var lóðin að Bergþórugötu 18 nýtt sem leikskólalóð og við gátum ekki haft væntingar til annars en að um væri að ræða varanlega götumynd þannig garðurinn okkar væri sólríkur og nýtanlegur. Starfsemi leikskólans flutti úr hverfinu s.l. haust.

Auk þess höfum við íbúar að Bergþórugötu 16 haft aðgangskort að bílastæði Tækniskólans, þ.s. áralöng hefð var fyrir því að íbúðar lögðu bílum sínum sunnan við Bergþórugötu áður en Tækniskólinn lokaði með aðgangsstyrðu hliði. Ef fyrirhugaðar breytingar hafa það í för með sér að bílastæðið minnki og/eða verði ekki lengur aðgangsstýrt og/eða Tækniskólinn ákveður að taka aðganginn af okkur vegna minna framboðs bílastæða er ljóst að þessar breytingar rýri verðgildi fasteignar minnar þ.s. bílastæði í götunni eru af skornum skammti og gjaldskyld þar að auki.

Ég tel líklegt að þessar breytingar myndu rýra verðgildi fasteignar okkar til viðbótar við önnur óþægindi sem eftir atvikum yrðu líka metin sem tjón.

Af þessum ástæðum leggst ég gegn því að byggt verði á lóðinni Bergþórugötu 18 með þeim hætti sem lýst var í yfirlitum skipulagsbreytinga og áskil mér rétt til að skila frekari gögnum og röksemdum máli mínu til stuðnings.

Virðingarfyllst,  
Björn Atli Davíðsson  
Bergþórugötu 16, 101 Reykjavík



## Athugasemdir eigenda Bergþórugötu 8 v. Skólavörðuholts, SN160483

Í framhaldi af bréfi sem íbúum að Bergþórugötu 8 var sent þann 13. febrúar s.l. vilja eigendur Bergþórugötu 8 koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi Skólavörðuholts vegna lóðanna nr. 21-27 við Frakkastíg og nr. 2-20 við Bergþórugötu:

### Umfang og stærð byggingar

Í fyrsta lagi er umfang og stærð fyrirhugaðrar byggingar á lóð 10-12 við Bergþórugötu ekki í samræmi við núverandi götummynd. Markmið með breytingu á deiliskipulagi skal vera á forsendum þeirrar byggðar sem fyrir er með svipuðu byggingamagni og nýtingarhlutfalli og að taka skuli tillit til aðliggjandi húsa bæði hvað varðar form og hlutföll. Ljóst er af fyrirhuguðum breytingum að stærð og nýtingarhlutfall lóða 10-12 er ekki í neinu samræmi við aðliggjandi lóð okkar á Bergþórugötu 8 þar sem engar breytingar eiga að verða. Auk þess er sú teikning sem liggur fyrir ekki í samræmi við sjónarmið um meðalhóf þar sem ekki einungis er áætlað að nýta hæsta leyfilega punkt götunnar við afmörkun á hæð hússins heldur á það einnig að ganga mun lengra til suðurs en önnur byggð við götuna með tilheyrandi skuggavarp.

### Umgangur

Í öðru lagi mun umtalsverður aukinn umgangur bíla og gangandi vegfarenda verða sunnan megin við Bergþórugötu 8. Fækkun verður á bílastæðum samhliða auknum íbúafjölda og eini gangstígur á bílastæðið er á vestari hluta lóðar í samræmi við kvóð um 2m gangstíg en Reykjavíkurborg hefur ítrekað neitað að gangast við og sjá um þann stíg. Hefur það komið í hlut íbúa á Bergþórugötu 8 að viðhalda honum. Í dag er þetta lokað bílastæði með hliði sem eingöngu er nýtt af fáum íbúum og Tækniskóla Íslands en með breytingunni er áætlað að meginþorri bílastæða verði sunnan við Bergþórugötu 8 með tilheyrandi ónæði öllum tímum sólarhringsins.

### Mögulegar skemmdir vegna framkvæmda

Í þriðja lagi áskilja eigendur sér rétt til að óháður matsmaður verði fenginn, verði af framkvæmdum, til að taka út ástand eignar fyrir framkvæmd með tilliti til mögulegra skemmda sem gætu orðið við framkvæmdir. Öllum er kunnugt að á Skólavörðuholti eru miklar líkur á að í jarðvegi séu klappir sem erfitt er að eiga við og því sanngjarnt og eðlilegt að ástand eigna fyrir og eftir framkvæmd sé metið með tilliti til mögulegrar bótaskyldu Reykjavíkurborgar eða lóðarhafa.

### Skuggavarp

Í fjórða lagi eru gerðar athugasemdir við meðfylgjandi gögn sem sýna áætlað skuggavarp og áhrif þess. Í meðfylgjandi gögnum kemur hvergi fram sú breyting sem á að verða á

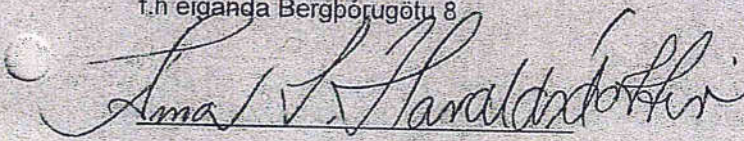
núverandi skuggavarpí samanborið við það sem verður, komi til byggingar á reitnum, en auðsýnt er að íbúar geta ekki sætt sig við aukið skuggavarp.

#### Forkaupsréttur

Í fimmta lagi vilja eigendur benda á forkaupsrétt sinn á lóð 8a í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu vegna Bergþórugötu 8. Verði af fyrirhuguðum lóðabreytingum vilja eigendur Bergþórugötu 8 fá tækifæri til að nýta forkaupsrétt sinn á lóð 8a og koma þannig í veg fyrir ónæðið sem mun fylgja þeim 9 bílastæðum sem áætluð eru á lóðinni. Eigendur sjá ekki ástæður þess að lóð þeirra sé ekki stækkuð í samræmi við nýja lóð á 10-12 og stærð lóða nr. 14, 14a, 16 og 16a sem mynda beina línu þar til að bílastæðum kemur.

Reykjavík, 19. marz 2018.

f.h eiganda Bergþórugötu 8



Anna S. Haraldsdóttir  
formaður húsfélagsins Bergþórugötu 8.

## USK Skipulag

---

**Frá:** Anna Haraldsdóttir <anna.haraldsdottir@ispapp.is>  
**Sent:** 19. mars 2018 13:48  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** Guðlaug Erna Jónsdóttir  
**Efni:** Skólavörðuholt SN160483 athugasemdir íbúa Bergþórugötu 8  
**Viðhengi:** B8\_Aths1.PDF; B8\_Aths2.PDF

Meðfylgjandi eru athugasemdir eigenda Bergþórugötu 8 vegna Skólavörðuholts, SN160483.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

f.h. húsfélagsins Bergþórugötu 8  
Anna S. Haraldsdóttir

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Bt. Guðlaug Erna Jónsdóttir

Borgartún 12-14

Kópavogi 5. mars 2018

**Erindi: Skólavörðuholt, tillaga að breyttu deiliskipulagi**

Undirrituð, eigendur að íbúð á Bergþórugötu 14 miðhæð gerum hér með athugasemdir við framkomnar tillögur um breytingar á deiliskipulagi Skólavörðuholts sem auglýstar voru þann 12. febrúar 2018.

Skv. Tillögunni er gert ráð fyrir að á lóðinni Bergþórugötu 10-12 verði byggt íbúðarhús upp að gaffli hússins Bergþórugötu 14.

- Íbúar á Bergþórugötu 14 hafa haft aðgengi að geymsluskúrum á baklóð um lóðina Bergþórugötu 14a sbr. lóðaleigusamning dags. 30. Janúar 2012. Því aðgengi (undirgangur) hefur verið lokað án samráðs við eigendur Bergþórugötu 14. Geymsluskúrarnir eru m.a. nýttir til að geyma reiðhjól sem notuð eru daglega og því mikilvægt að hægt sé að ganga um þá.

Eftir að undirganginum var lokað hafa íbúar Bergþórugötu 14 gengið í gegnum lóðina Bergþórugötu 12 til að komast í geymslurnar. Enginn útgangur er úr Bergþórugötu 14 inn á baklóðina. Hvernig hyggst borgin leysa aðgang íbúa Bergþórugötu 14 að geymslum á baklóð?

- Ruslatunnur fyrir Bergþórugötu 14 eru staðsettar í skoti á gangstéttinni fyrir framan væntanlegt hús nr. 12. Hvað eiga þær að vera í framtíðinni?

Virðingarfyllt

Ingunn Gísladóttir kt. 150550 4919

Grétar Guðmundsson kt. 040748 2109



Dags.: 14.05.2018/gej.

**Varðar: Skólavörðuholt, auglýst breyting á deiliskipulagi, samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.**

*Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, mótt. 13.júní 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi Skólavörðuholts vegna lóðanna 21-27 (oddatölur) við Frakkastíg og nr. 2-20 (sléttar tölur) við Bergþórugötu. Í breytingunni felst að heimilt er að byggja nýtt íbúðarhús á lóðunum nr. 10-12 sem einnig eru sameinaðar og nr.18. Afmarkaðar eru lóðir fyrir Frakkastíg 27 (Tækniskólinn) og 23a (Veitur) og settir skilmálar fyrir almennum og sérstökum heimildum á öðrum lóðum. Lagt fram að nýju ásamt uppdráttum A2f arkitekta dags. 8.desember 2017.*

**Tillagan var auglýst frá 12. febrúar 2018 til og með 26. mars 2018.**

**Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum.**

*Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:*

*Björn Atli Davíðsson Bergþórugötu 16, dags. 19. mars 2018*

*Ingunn Gísladóttir og Grétar Guðmundsson Bergþórugötu 14, dags. 5. mars 2018*

*Anna S. Haraldsdóttir f.h. eigenda Bergþórugötu 8, dags. 19. mars 2018*

*Sigurjón Ernir Kárason og Sonja Guðlaugsdóttir Bergþórugötu 16a, dags. 25. mars 2018*

*Hlynur Johnsen og Eva Huld Friðriksdóttir Bergþórugötu 6b, dags. 26. mars 2018*

**Efnislegar athugasemdir í eru í meginatriðum eftirfarandi:**

- Skuggavarp
- Þéttleiki byggðar
- Breyting á yfirbragði byggðar
- Bílastæði
- Göngutengingar
- Forkaupsréttur
- Skemmdir

**1. SKUGGAMYNDUN**

Íbúar Bergþórugötu 8, 16 og 16a mótmæla væntanlegu skuggavarp frá fyrirhuguðum nýbyggingum.

**Svar:** Aukið skuggavarp á Bergþórugötu 16 og 16a er vegna staðsetningar fyrirhugaðrar nýbyggingar við Bergþórugötu 18 auk þess sem byggingin myndar vegg við lóðamörkin. Staðsetningin er tilkomin vegna þess að ástæða þótti til að varðveita fallegan hlyn sem talið var mikilvægt að fengi að standa áfram. Byggingin mun valda skugga á lóðimar hluta úr degi. Ákveðið hefur verið að taka tillit til þessara athugasemda og færa húsið frá lóðamörkum og lækka ris til þess að draga verulega úr þessum áhrifum.

Áhrifin eru töluvert minni á Bergþórugötu 8 vegna fyrirhugaðrar nýbyggingar við Bergþórugötu 10-12 en þar myndast skuggi á litlum hluta lóðarinnar fyrir hádegi við sumarsólstöður en fer minnkandi fram að hádegi. Einnig er bent á að leyfileg stærð og umfang byggingar verður minna en byggingarreitur segir til um.

---

## 2. ÞÉTTLEIKI BYGGÐAR

Gerð er athugasemd við að tillagan stangist á við aðalskipulag hvað varðar þéttleika þar sem hann er umfram 60 íbúðir á ha.

**Svar:** Varðandi þéttleika þá kemur fram í markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 að þéttleiki skuli ekki vera minni en 60 íbúðir/ha. Hér er einhver misskilningur á ferðinni því í umræddri tillögu er þéttleikinn meiri en 60 íbúðir/ha. en ekkert hámark kemur fram í aðalskipulaginu.

## 3. YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Gerð er athugasemd við að nýbyggingar séu ekki í samræmi við yfirbragð byggðar hvað varðar form, hlutföll og staðsetningu á lóð.

**Svar:** Ekki er fallist á að tillagan sé í ósamræmi við byggðamynstur, fyrirhugaðar nýbyggingar taka mið af hæð, formi og hlutföllum byggðarinnar. Efnisval skal vera í samræmi við aðliggjandi byggð. Hæð miðast við 2 hæðir og ris og vegg hæð er í samræmi við önnur hús í þessum hluta Bergþórugötu. Einu frávikin eru að nýbygging við Bergþórugötu 18 er dregið frá götu til að varðveita hlyn sem stendur á lóðinni en við það nýtur hið friðaða hús við Bergþórugötu 20 sín einni betur. Skilmálar fyrir nýbyggingu við Bergþórugötu 10-12 kveða á um uppbrot og fjölbreytileika í útliti þannig að húsið standi útlitslega sem 2-3 hús en ekki ein löng bygging.

## 4. BÍLASTÆÐI OG AÐGENGI

Athugasemd er gerð við að mikill skortur sé nú þegar á bílastæðum á svæðinu og að ekki standi til að fjölga þeim vegna nýrra íbúða. Auk þess er spurt um aðgengi, hvort íbúar hafi áfram aðgengi að bílastæðum Tækniskólans. Hvort fyrirhugað sé að færa núverandi lokun bílastæða að gatnamótum Bergþórugötu og Vítastígs og hvort það eigi þá ekki að koma fram í kynningargögnum. Áreiti vegna bílastæða Tækniskólans sé mikið.

**Svar:** Aðgengi að bílastæðum er sambærilegt við það sem almennt gerist í miðborginni. Gert er ráð fyrir að þeir íbúar sem þegar hafa aðgangskort að bílastæðum Tækniskólans hafi það áfram auk þeirra íbúa sem bætast við í nýjum húsum. Ekki hefur verið samið endanlega um fyrirkomulag á aðgengi að bílastæðum eða lokun við Tækniskólann. en markmið bílastæðastefnu borgarinnar er að sem flest stæði séu samnýtanleg og verður lögð áhersla á að það geti orðið þarna. Bílastæðum fækkar á baklód Tækniskólans og ætti umferð og áreiti tengt bílaumferð því að minnka.

## 5. GÖNGUTENGINGAR

Spurt er hvort göngutenging sú sem staðsett er á lóð Bergþórugötu 8 hafi vísitandi verið tekin út eða hvort það hafi gleymst. Einnig er gerð athugasemd frá lóðarhafa Bergþórugötu 8 þess efnis að ómögulegt hafi verið að fá gönguleið þessari haldið við af Reykjavíkurborg.

**Svar:** Gönguleiðakvöð sem er á lóð Bergþórugötu 8 verður áfram til staðar. Fyrir mistök hefur hún fallið út af uppdrætti. Samkvæmt upplýsingum frá deild framkvæmda og viðhalds hjá Reykjavíkurborg fellur viðhaldsskylda almennt á lóðarhafa þeirrar lóðar sem kvöðin er að.

## 6. KVÖÐ UM AÐKOMU AÐ BAKLÓÐ OG SORP

Íbúar að Bergþórugötu 14 hafa nýtt aðgengi að baklód sinni gegnum lóð Bergþórugötu 12 og óska eftir að fá að gera það áfram þar sem búið er að loka þinglýstri kvöð um aðkomu þeirra gegnum undirgöng á jarðhæð Bergþórugötu 14a, en það var gert án samráðs. Einnig er sorp þeirra staðsett framan við húsið innan lóðar Bergþórugötu 12. Deiliskipulagstillagan gerir ekki ráð fyrir áframhaldandi aðgengi um lóð Bergþórugötu 12.

---

**Svar:** Hin þinglýsta kvöð um aðgengi Bergþórugötu 14 að baklóð gegnum undirgöng á jarðhæð Bergþórugötu 14a er í fullu gildi og hafi henni verið lokað ber að opna hana aftur. Sorptunnur verða að færast inn á lóð Bergþórugötu 14 og fá aðkomu um sömu undirgöng eins og sýnt er á afstöðumynd frá 2004, þegar geymslur á baklóð voru samþykktar.

## **7. FORKAUPSRETTUR Í LÓÐALEIGUSAMNINGI**

Lóðarhafar Bergþórugötu 8 telja sig eiga forkaupsrétt og vilja nýta hann ef til lóðabreytinga kemur.

**Svar:** Forkaupsréttur /kvöð um leigu eða uppkaup stendur áfram óbreytt þar sem ekki er fyrirhugað að breyta eignarhaldi lóðar nr. 8a sem verður áfram í eigu Reykjavíkurborgar.

## **8. SKEMMDIR Á HÚSUM**

Íbúar Bergþórugötu 8 hafa áhyggjur af hugsanlegum skemmdum vegna framkvæmda og áskilja sér rétt til að íbúðir verði metnar fyrir og eftir framkvæmdir m.t.t. þess.

**Svar:** Varðandi áhyggjur af hugsanlegum skemmdum vegna framkvæmda, þá var sérstaklega ákveðið að heimila ekki kjallara á lóðunum og því verður allt jarðrask í lágmarki. Viðkomandi er bent á að fá ástandsmat hjá sínu Tryggingarfélagi fyrir og eftir framkvæmdir ef hann telur ástæðu til.

## **NIÐURSTAÐA:**

**Til að koma á mótis við athugasemdir eru lagðar til eftirfarandi breytingar á tillögnum:**

- Breytt er afstöðu nýbyggingar við Bergþórugötu 18 og hún lækkuð að draga úr skuggavarpum að Bergþórugötu 16 og 16a.
- Gönguleiðarkvöð verður áfram á Bergþórugötu 8 en fyrir mistök hefur hún fallið út en verður bætt inn á nýjan lagfærðan uppdrátt.
- Kvöð um aðgengi Bergþórugötu 14 gegnum lóð Bergþórugötu 14a verður sett inn á uppdrátt en hún féll út fyrir mistök.
- Auknar eru kröfur um efnisval og skerpt á skilmálum hvað það varðar auk þess sem .  
leggja skuli inn fyrirspurnaruppdrætti til samþykktar áður en fullnaðarhönnun er lokið.

Að öðru leyti er lagt til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt.

f.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt /verkefnisstjóri.