



Reykjavík 26.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 24. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Vesturgata 30

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Grímu arkitekta ehf., mótt. 24. janúar 2017, varðandi breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 30 við Vesturgötu. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli og gera nýja byggingarreiti, fjölgun íbúða úr 3 í 8, niðurrif á viðbyggingu við íbúðarhús og niðurfelling á heimild um hækkun þess, verndun pakkhúss og verndun tveggja trjáa á lóðinni, samkvæmt uppdr. Grímu arkitekta ehf., dags. 24. janúar 2017. Tillagan var auglýst frá 13. mars til og með 24. apríl 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Viðar Sigurjónsson og Ólöf Jónsdóttir, dags. 24. apríl 2017, Páll Kristjánsson, dags. 24. apríl 2017, Sigrún Toby Herman og Gunnar Þórðarson, dags. 24. apríl 2017, Stefán Ásgrímsson og Sif Knudsen, dags. 24. apríl 2017, Haraldur Anton og Valgerður Stella, dags. 25. apríl 2017 og Haukur Ingi Jónsson og Hafðís Þorleifsdóttir dags. 25. apríl 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. maí 2017.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 22. maí 2017.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdráttur Grímu arkitekta ehf., dags. 24. janúar 2017, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. maí 2017.

Varðar: Vesturgata 30

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju [umsókn Grímu arkitekta ehf., mótt. 24. janúar 2017](#), varðandi breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 30 við Vesturgötu. Í breytingunni felst hækkun á nýtingarhlutfalli og gera nýja byggingarreiti, fjölgun íbúða úr 3 í 8, niðurrif á viðbyggingu við íbúðarhús og niðurfelling á heimild um hækkun þess, verndun þakhúss og verndun tveggja trjáa á lóðinni, samkvæmt [uppr. Grímu arkitekta ehf., dags. 24. janúar 2017](#). Tillagan var auglýst frá 13. mars til og með 24. apríl 2017.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Viðar Sigurjónsson og Ólöf Jónsdóttir, dags. 24. apríl 2017, Ægisgötu 10

Páll Kristjánsson, dags. 24. apríl 2017, Ægisgötu 10

Sigrún Toby Herman og Gunnar Þórðarson, dags. 24. apríl 2017, Ægisgötu 10

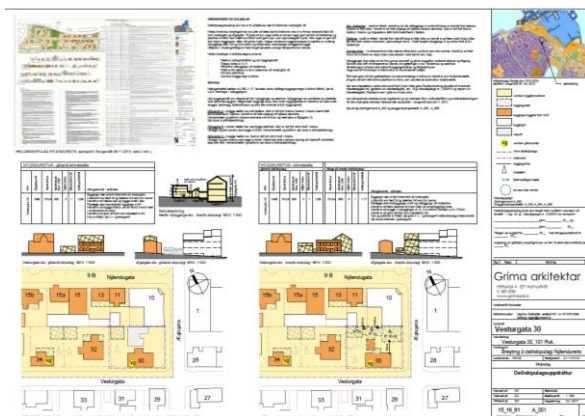
Stefán Ásgrímsson og Sif Knudsen, dags. 24. apríl 2017, Vesturgata 26B

Haraldur Anton og Valgerður Stella, dags. 25. apríl 2017 Vesturgata 26A og

Haukur Ingi Jónsson og Hafdís Þorleifsdóttir dags. 25. apríl 2017 Vesturgata 26C.

Óskað var eftir auka skuggavarp vegna athugasemd nágranna og bárust þeir embættinu 11.05.2017. Þeir upprættir verða fylgigögn með þessar umsögn.

Skipulag:



auglýst deiliskipulag



innsendar athugasemdir

Efnislegar athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi

(frá Ægisgötu 10):

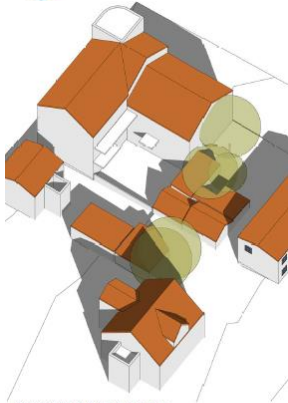
- 1) Fyrirhuguðum framkvæmdum er mótmælt – fjölgun íbúða mun þrengja að svæðinu og rýra lífsgæði. Skortur sé að bílastæðum og þessi fjölgun mun gera það ástand enn verra. Aukning á skuggum í bakgarðinn hjá þeim.

Svar: Skuggavarp

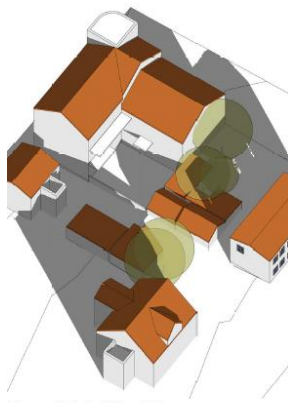
Með erindinu sem fór í auglýsingu var gert skuggavarp – þar sem sýnd er staðan eins og hún er í dag og hvernig hún muni breytast með auknu byggingarmagni á lóðinni við Vesturgötu 30. Hér gefur að sjá að helsta breyting skuggavarpa sé 10.ágúst kl 17:00 og á jafndægur kl 17:00 – þar sem aukning er á skugga á lóðinni við Ægisgötu 10.

Lagt er til að bygging merkt C verði lækkuð um eina hæð, svo óbreytt birta inni garð við Ægisgötu 10 sé áfram tryggð.

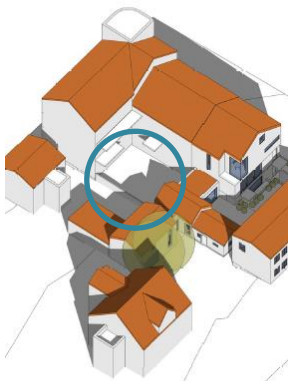
Þó er bent á að – að skuggavarp sem var gert á fyrri stigum málsins, þar sem að tré voru tekin með inni útreikninga sýna að gróður heldur óbreyttu skuggavarp inni garðinn – þrátt fyrir nýbyggingar.



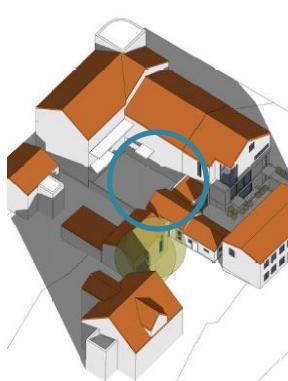
Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 17.



Skuggavarp fyrir breytingu, jafnvægi kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, jafnvægi kl. 17.

svar: bílastæði og skortur á þeim

Í þéttari byggð í vesturbæ – í nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði, verslun og þjónustu verða kjöraðstæður fyrir vistvænan ferðamáta. Reykjavík er nú ein dreifðasta borga Evrópu en það hefur haft í för með sér mikla notkun einkabílsins og hávaða- og loftmengun sem hann hefur í för með sér. Markmið aðalskipulag Reykjavíkur um að þetta byggð og stytta þannig vegalendir og skapa grundvöll fyrir nærþjónustu í hverfunum þannig að sem flestum borgarbúum gefst kostur á að sinna erindum sínum fótgangandi eða hjólandi. Slíkt hefur marga kosti; dregur úr útgjöldum til reksturs á einkabíl, eykur lýðheilsu þar sem fólk hreyfir sig meira og mengun er minni.

Á deiliskipulagsupprætti er gert ráð fyrir notkun á lóð sem íbúðarhúsnæði. Skila þarf inn bílastæðabókhalda samhliða fjölda íbúða og þarf þá eigandi hússins að greiða fyrir þau bílastæði sem ekki verður komið fyrir á lóð. Verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal greiða fyrir þau stæði sem á vantar sbr. Gjaldskrá Reykjavíkurborgar fyrir bílastæðagjald.

svar: að rýra lífsgæði

Ekki er fallist á þá athugasemd að uppbygging á lóðinni rýri lífsgæði nágranna. Hér er verið að taka tillit til eldri bygginga á reitnum og er það mat skipulagsfulltrúa að það sé gert út frá skala og efnisnotkun hverfisins í heild sinni. Miðað ver við að endurgera húsið í sem upprunalegast horf í samráði við Minjastofnun Íslands (eins og fram kemur í fyrri umsögnum um málið – dags.20.06.2016). Ekki er gert ráð fyrir að hækka þak hússins eins og heimilt er í núgildandi deiliskipulagi. Í þeirri umsögn kemur einnig fram „nýbyggingarnar eru fínlegar og geta orðið til þýði í þessu gamalgrónu umhverfi, en það veltur einnig á því hvernig ytra byrði húsa er útfært. Húsa sem gert er ráð fyrir við lóðarmörk og gaflvegg Ægisgötu 10 er nútímalega hannað, en virðist falla vel að umhverfinu og götumyndinni. Það er slitið frá nágrannabyggingunni með inndregnum glugga. Á lóðinni Vesturgötu 30 er hefði byggingum á baklóð, en í tillögunni standa byggingar nánast á sama stað og núverandi skúrar.“



(frá Ægisgötu 10):

- 2) Eigendur reitsins hafa komið til móts við óskir nágranna - vill sjá hönnun á nýju húsi í svipuðum stíl. Hefur áhyggjur af framkvæmdatíma, mun valda truflunum. Vill sjá fasteign merktá c á einni hæð. Eigendur við Ægisgötu 10, hafa nýlega lagt í talsverðan kostnað við að standsetja garð – hefur áhyggjur af skuggavarp. Með framkvæmdum þrengir vissulega að öðrum íbúðum og þá sér í lagi með bílastæði en mikil vandamál eru nú þegar á svæðinu. Það þarf að huga að lausnum á því vandamáli.

Svar: um byggingarstíl

Skali og efnisval þeirra tillögu sem hér er sýnd tekur mið af því umhverfi sem nú þegar er. Deiliskipulagstillaga er alltaf tillaga um magn, hæðir og form húsa, ekki endanlega hönnun. Sú tillaga sem hér er kynnt sýnir þó sannanlega skala og áferð sem skipulagsfulltrúi telur að sómi sér vel í grónu hverfi, tekur mið af því sem fyrir er en sýnir þó nýjan tíma. Hér er verið að taka tillit til eldri bygginga á reitnum og er það mat skipulagsfulltrúa að það sé gert út frá skala og efnisnotkun hverfisins í heild sinni. Miðað ver við að endurgera húsið í sem upprunalegast horf í samráði við Minjastofnun Íslands (eins og fram kemur í fyrri umsögnum um málið – dags.20.06.2016). Ekki er gert ráð fyrir að hækka þak hússins eins og heimilt er í núgildandi deiliskipulagi. Í þeirri umsögn kemur einnig fram „nýbyggingarnar eru fínlegar og geta orðið til þrýði í þessu gamlgrónu umhverfi, en það veltur einnig á því hvernig ytra byrði húsanna er útfært. Hús A sem gert er ráð fyrir við lóðarmörk og gaflvegg Ægisgötu 10 er nútímalega hannað, en virðist falla vel að umhverfinu og götumyndinni. Það er slitið frá nágrannabyggingunni með inndregnum glugga. Á lóðinni Vesturgötu 30 er hefði byggingum á baklóð, en í tillögunni standa byggingar nánast á sama stað og núverandi skúrar.“

Svar: framkvæmdatíminn og áreiti

Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Vakin er athygli athugasemdaáðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Sett eru fram tímatakmörkunir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

Varðandi rýrnun eigna vegna breytinga á skipulagi eða vegna skemmda á framkvæmdatíma:

Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt og bent er á 51. gr. skipulagslaga nr.123/2010 er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. 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.

svar: um lækkingu á byggingu c

Fallist er á þá ósk að lækka byggingu c – enda er það í samræmi við þær ábendingar sem að verkefnastjóri kom með í umsögn sinni dags. 20.06.2016 – mun það einnig hafa jákvæð áhrif á skuggavarp í garðinn.

Þó er bent á að – að skuggavarp sem var gert á fyrri stigum málsins, þar sem að tré voru tekin með inní útreikninga sýna að gróður heldur óbreyttu skuggavarp inni garðinn – þrátt fyrir nýbyggingar.

svar: bílastæði og skortur á þeim

Í þéttri byggð í vesturbæ – í nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði, verslun og þjónustu verða kjöraðstæður fyrir vistvænan ferðamáta. Reykjavík er nú ein dreifðasta borga Evrópu en það hefur haft í för með sér mikla notkun einkabílsins og hávaða- og loftmengun sem hann hefur í för með sér. Markmið aðalskipulag Reykjavíkur um að þetta byggð og styttu þannig vegalendir og skapa grundvöll fyrir nærbjónustu í hverfunum þannig að sem flestum borgarbúum gefst kostur á að sinna erindum sínum fótgangandi eða



hjólandi. Slíkt hefur marga kosti; dregur úr útgjöldum til reksturs á einkabíl, eykur lýðheilsu þar sem fólk hreyfir sig meira og mengun er minni.

Á deiliskipulagsupprætti er gert ráð fyrir notkun á lóð sem íbúðarhúsnæði. Skila þarf inn bílastæðabókhalda samhliða fjölda íbúða og þarf þá eigandi hússins að greiða fyrir þau bílastæði sem ekki verður komið fyrir á lóð. Verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal greiða fyrir þau stæði sem á vantar sbr. Gjaldskrá Reykjavíkurborgar fyrir bílastæðagjald.

Athugasemdir frá íbúum Vesturgötu 26a

- 3) Kvarta undan samráðsleysi – fengu engin kynningargögn og eru ósátt. Mun skerða lífsgæði þeirra, skyggja á sól í garð og á sólpall. Hefur áhrif á götumynd og umhverfi til hins verra.

svar: um samráð og samráðsleysi:

Hvað varðar athugasemd þess efnis að ekki hafi borist bréf þar sem tilkynnt er um að samþykkt hafi verið að auglýsa breytingu á deiliskipulaginu, þá er slík tilkynning ólögbundin. Samkvæmt 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 1. mgr. 5.6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2012 er meginreglan við breytingu deiliskipulags að slíka tillögu skal auglýsa. Í skipulagslögum er ekki kveðið á um það að þegar auglýst hefur verið breyting á deiliskipulagi, þá skuli jafnframt tilkynna slíkt með bréfi. Allir hafa jafnan aðgang að því að kynna sér auglýsa deiliskipulagstillögu, enda er hún aðgengileg á vefnum, sem og á skrifstofu Reykjavíkurborgar.

svar: skerðing á lífsgæðum:

Ekki er fallist á þá athugasemd að uppbygging á lóðinni rýrir lífsgæði nágranna. Hér er verið að taka tillit til eldri bygginga á reitnum og er það mat skipulagsfulltrúa að það sé gert út frá skala og efnisnotkun hverfisins í heild sinni. Miðað ver við að endurgera húsið í sem upprunalegast horf í samráði við Minjastofnun Íslands (eins og fram kemur í fyrri umsögnum um málið – dags.20.06.2016). Ekki er gert ráð fyrir að hækka þak hússins eins og heimilt er í núgildandi deiliskipulagi. Í þeirri umsögn kemur einnig fram „nýbyggingarnar eru finlegar og geta orðið til þrýði í þessu gamalgrónu umhverfi, en það veltur einnig á því hvernig ytra byrði húsanna er útfært. Hús A sem gert er ráð fyrir við lóðarmörk og gafllvegg Ægisgötu 10 er nútímalega hannað, en virðist falla vel að umhverfinu og götumyndinni. Það er slitið frá nágrannabyggingunni með inndregnum glugga. Á lóðinni Vesturgötu 30 er hefði byggingum á baklóð, en í tillögunni standa byggingar nánast á sama stað og núverandi skúrar.“

svar: skuggavarp

Óskað var eftir aukaskuggavarp til að skoða þau grenndaráhrif sem verða af uppbyggingunni fyrir stærra svæði. Venju samkvæmt þá er tillagan auglýst – og bréf sent á þær lóðir sem verða vör við breytingar í formi skugga, birtu eða annarra áhrifa.

Þetta auka skuggavarp er nú sent með sem fylgigögn með þessari umsögn og er skemmst frá því að segja að skuggavarp hefur ekki teljandi áhrif á þær lóðir sem eru hinu megin við Ægisgötu. Auka skuggavarp fyrir stærra svæði fylgir með þessari umsögn og verður sent á þá aðila sem gerðu athugasemdir við erindið.



Athugasemdir frá íbúum að Vesturgötu 26b

- 4) Breytingum mótmælt - þessar breytingartillögur á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Vesturgötu 30, þessar breytingar munu hafa mikil áhrif á okkar sólargang og lífsgæði og munum við því leita réttar okkar því okkur hefur ekki verið tilkynnt að reiturinn sé í endurskoðun og ef fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað.



Svar: um skuggavarp

Óskað var eftir aukaskuggavarp til að skoða þau grenndaráhrif sem verða af uppbyggingunni fyrir stærra svæði. Venju samkvæmt þá er tillagan auglýst – og bréf sent á þær lóðir sem verða vör við breytingar í formi skugga, birtu eða annarra áhrifa.

Þetta auka skuggavarp er nú sent með sem fylgigögn með þessari umsögn og er skemmst frá því að segja að skuggavarp hefur ekki teljandi áhrif á þær lóðir sem eru hinu megin við Ægisgötu. Auka skuggavarp fyrir stærra svæði fylgir með þessari umsögn og verður sent á þá aðila sem gerðu athugasemdir við erindið.

Svar: um samráð og samráðsleysi:

Hvað varðar athugasemd þess efnis að ekki hafi borist bréf þar sem tilkynnt er um að samþykkt hafi verið að auglýsa breytingu á deiliskipulaginu, þá er slík tilkynning ólögbundin. Samkvæmt 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 1. mgr. 5.6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2012 er meginreglan við breytingu deiliskipulags að slíka tillögu skal auglýsa. Í skipulagslögum er ekki kveðið á um það að þegar auglýst hefur verið breyting á deiliskipulagi, þá skuli jafnframt tilkynna slíkt með bréfi. Allir hafa jafnan aðgang að því að kynna sér auglýsa deiliskipulagstillögu, enda er hún aðgengileg á vefnum, sem og á skrifstofu Reykjavíkurborgar.

Athugasemdir frá íbúum að Vesturgötu 26a

- 5) Gerum athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi á Vesturgötu 30. Við höfum búið á Vesturgötu 26c síðan 2002, eða í 15 ár. Margt hefur gengið á hér á þessum litla reit eftir að við festum kaup á húsinu okkar, og vorum við meðvituð um suma af fyrirhugaðari uppbyggingu á svæðinu, en okkur óraði ekki fyrir því hve erfið samskipti við myndum eiga við borgarskipulag og aftur er það okkur illskiljanlegt að borgarskipulag sé að draga úr lífsgæðum okkar með reglulegu milli bili með of miklu byggingarmagni og sólargangurinn er nú ekki neitt smá verðmætt í lífi okkar og það skal ekki vanmeta haust og vetrar sól það fer ekki á milli mála að sólargangurinn mun hafa mest áhrif á okkur vesturgötu 26c og það svæði því þarna kemur sólin okkar inn portið og í garðana okkar. Sem dæmi má taka skerta aðkomu fyrir sjúkraflutninga, lögreglu eða slökkviliðs, sólargang. Við á Vesturgötu 26c höfum miklar áhyggjur af þessum breytingum á deiliskipulagi og teljum það muni skerða okkar lífsgæði ef til byggingar kemur. Okkur hafa ekki verið sýnd skuggavörp af svæðinu, og ekki verið tilkynnt að reiturinn sé í endurskoðun. Því mótmælum við þessum breytingartillögum á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Vesturgötu 30, og munum leita réttar okkar verði tillögunar samþykktar.

Svar: skuggavarp

Óskað var eftir aukaskuggavarp til að skoða þau grenndaráhrif sem verða af uppbyggingunni fyrir stærra svæði. Venju samkvæmt þá er tillagan auglýst – og bréf sent á þær lóðir sem verða vör við breytingar í formi skugga, birtu eða annarra áhrifa.

Þetta auka skuggavarp er nú sent með sem fylgigögn með þessari umsögn og er skemmst frá því að segja að skuggavarp hefur ekki teljandi áhrif á þær lóðir sem eru hinu megin við Ægisgötu. Auka skuggavarp fyrir stærra svæði fylgir með þessari umsögn og verður sent á þá aðila sem gerðu athugasemdir við erindið.

Svar: um breytingu og skipulagslöggjöf

Hvað varðar athugasemd þess efnis að ekki hafi borist bréf þar sem tilkynnt er um að samþykkt hafi verið að auglýsa breytingu á deiliskipulaginu, þá er slík tilkynning ólögbundin. Samkvæmt 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010, sbr. 1. mgr. 5.6.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2012 er meginreglan við breytingu deiliskipulags að slíka tillögu skal auglýsa. Í skipulagslögum er ekki kveðið á um það að þegar auglýst hefur verið breyting á deiliskipulagi, þá skuli jafnframt tilkynna slíkt með bréfi. Allir hafa jafnan aðgang að því að kynna sér auglýsa deiliskipulagstillögu, enda er hún aðgengileg á vefnum, sem og á skrifstofu Reykjavíkurborgar.

svar: um aðgengi sjúkraflutninga, lögreglu og slökkviliðs

Ekki er fallist á þá fullyrðingu að umrædd deiliskipulagsbreyting hafi áhrif á almennt aðgengi í hverfinu. Hér er verið að byggja upp einingar inná á einni hornlóð, þar sem áður var heimilt að byggja upp bílskúr og hækka sjálfa Vesturgötu 30. Þessar breytingar hafa ekki áhrif á aðgengi sjúkraflutninga, lögreglu né slökkviliðs.

svar: um skert lífsgæði

Ekki er fallist á þá athugasemd að uppbygging á lóðinni rýrir lífsgæði nágranna. Hér er verið að taka tillit til eldri bygginga á reitnum og er það mat skipulagsfulltrúa að það sé gert út frá skala og efnisnotkun hverfisins í heild sinni. Miðað ver við að endurgera húsið í sem upprunalegast horf í samráði við Minjastofnun Íslands (eins og



fram kemur í fyrri umsögnum um málið – dags.20.06.2016). Ekki er gert ráð fyrir að hækka þak hússins eins og heimilt er í núgildandi deiliskipulagi. Í þeirri umsögn kemur einnig fram „nýbyggingarnar eru finlegar og geta orðið til þrýði í þessu gamalgrónu umhverfi, en það veltur einnig á því hvernig ytra byrði húsanna er útfært. Hús A sem gert er ráð fyrir við lóðarmörk og gaflvegg Ægisgötu 10 er nútímalega hannað, en virðist falla vel að umhverfinu og götumyndinni. Það er slitið frá nágrannabyggingunni með inndregnum glugga. Á lóðinni Vesturgötu 30 er hefði byggingum á baklóð, en í tillögunni standa byggingar nánast á sama stað og núverandi skúrar.“

Athugasemdir frá íbúum að Ægisgötu 10

- 6) • Eigendur reitsins hafa komið til móts við óskir nágranna hvað varðar útlit en við nánari hönnun myndi ég vilja sjá nýja húsið í svipuðum stíl og Ægisgötu 10.
- Ég hef áhyggjur af jarðvegi en eignin stendur á Klöpp þ.a. allar hugmyndir um kjallara þarf að skoða sérstaklega. Getur valdið miklum truflunum á framkvæmdartíma.
- Hvað varðar fasteign merkta c þá myndi ég vilja sjá hana á einni hæð. Eigendur við Ægisgötu 10, hafa nýlega lagt í talsverðan kostnað við að standsetja garð og hef ég áhyggjur af skuggavarp
- Með framkvæmdum þrengir vissulega að öðrum íbúðum og þá sér í lagi með bílastæði en mikil vandamál eru nú þegar á svæðinu. Það þarf að huga að lausnum á því vandamáli.

Svar: útlit og hönnun

Skali og efnisval þeirra tillögu sem hér er sýnd tekur mið af því umhverfi sem nú þegar er. Deiliskipulagstillaga er alltaf tillaga um magn, hæðir og form húsa, ekki endanlega hönnun. Sú tillaga sem hér er kynnt sýnir þó sannanlega skala og áferð sem skipulagsfulltrúi telur að sómi sér vel í grónu hverfi, tekur mið af því sem fyrir er en sýnir þó nýjan tíma. . Hér er verið að taka tillit til eldri bygginga á reitnum og er það mat skipulagsfulltrúa að það sé gert út frá skala og efnisnotkun hverfisins í heild sinni. Miðað ver við að endurgera húsið í sem upprunalegast horf í samráði við Minjastofnun Íslands (eins og fram kemur í fyrri umsögnum um málið – dags.20.06.2016). Ekki er gert ráð fyrir að hækka þak hússins eins og heimilt er í núgildandi deiliskipulagi. Í þeirri umsögn kemur einnig fram „nýbyggingarnar eru finlegar og geta orðið til þrýði í þessu gamalgrónu umhverfi, en það veltur einnig á því hvernig ytra byrði húsanna er útfært. Hús A sem gert er ráð fyrir við lóðarmörk og gaflvegg Ægisgötu 10 er nútímalega hannað, en virðist falla vel að umhverfinu og götumyndinni. Það er slitið frá nágrannabyggingunni með inndregnum glugga. Á lóðinni Vesturgötu 30 er hefði byggingum á baklóð, en í tillögunni standa byggingar nánast á sama stað og núverandi skúrar.“

svar: framkvæmdir

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

Varðandi rýrnun eigna vegna breytinga á skipulagi eða vegna skemmda á framkvæmdatíma:

Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt og bent er á 51. gr. skipulagslaga nr.123/2010 er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. 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.

Svar: skuggavarp

Með erindinu sem fór í auglýsingu var gert skuggavarp – þar sem sýnd er staðan eins og hún er í dag og hvernig hún muni breytast með auknu byggingarmagni á lóðinni við Vesturgötu 30. Hér gefur að sjá að helsta breyting



skuggavarpa sé 10.ágúst kl 17:00 og á jafndægur kl 17:00 – þar sem aukning er á skugga á lóðinni við Ægisgötu 10.

Lagt er til að bygging merkt C verði lækkuð um eina hæð, svo óbreytt birta inni garð við Ægisgötu 10 sé áfram tryggð.

Þó er bent á að – að skuggavarp sem var gert á fyrri stigum málsins, þar sem að tré voru tekin með inni útreikninga sýna að gróður heldur óbreyttu skuggavarp inni garðinn – þrátt fyrir nýbyggingar.

Svar: bílastæðamál

Í þéttri byggð í vesturbæ – í nálægð við miðborgina og stór atvinnusvæði, verslun og þjónustu verða kjöraðstæður fyrir vistvænan ferðamáta. Reykjavík er nú ein dreifðasta borga Evrópu en það hefur haft í för með sér mikla notkun einkabílsins og hávaða- og loftmengun sem hann hefur í för með sér. Markmið aðalskipulag Reykjavíkur um að þétta byggð og stytta þannig vegalendir og skapa grundvöll fyrir nærþjónustu í hverfunum þannig að sem flestum borgarbúum gefst kostur á að sinna erindum sínum fótgangandi eða hjólandi. Slíkt hefur marga kosti; dregur úr útgjöldum til reksturs á einkabíl, eykur lýðheilsu þar sem fólk hreyfir sig meira og mengun er minni.

Á deiliskipulagsupprætti er gert ráð fyrir notkun á lóð sem íbúðarhúsnæði. Skila þarf inn bílastæðabókhalda samhliða fjölda íbúða og þarf þá eigandi hússins að greiða fyrir þau bílastæði sem ekki verður komið fyrir á lóð. Verði ekki unnt að koma fyrir á lóðinni þeim fjölda bílastæða sem kröfur eru gerðar um skal greiða fyrir þau stæði sem á vantar sbr. Gjaldskrá Reykjavíkurborgar fyrir bílastæðagjald.

svar: varðandi útsýni og breytingar

Útsýni er ekki lögvarður réttur borgara, alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum. Bent skal á að eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem haft geta í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum s.s. útsýni.

Að lokum skal vísa í 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Umsögn:

Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir bílskúr sem um leið fjarlægir þann gróður sem nú er verið að vernda verið er að taka mið af pakkhúsinu – sem er friðað –og er frá árinu 1880.frá umsögn dags.20.06.2016

Landnotkun aðalskipulags 2010-2030 er íbúðabyggð.

Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits samþykkt í borgarráði 28. nóvember 2013. Samkvæmt deiliskipulaginu er heimilt að hækka þak hússins og byggja á það kvisti. Þar er einnig gert ráð fyrir að ósamþykktar byggingar á lóðinni verði fjarlægðar. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40 m² á einni hæð í norðvesturhorni lóðar. Húsið er talið byggt árið 1880 og er friðað. Auk þess er í húsakönnun Minjasafns Reykjavíkur 1998 lagt til að vernda byggðamynstur. Pakkhús á lóðinni frá 1884 er einnig friðað og leggst Minjastofnun gegn niðurrifi þess, þó svo að í deiliskipulagi sé gert ráð fyrir niðurrifi. Núverandi byggingarmagn og byggingarmagn samkvæmt deiliskipulagi er 300 m² og nýtingarhlutfall 0,59.

Sú uppbygging sem sýnd er hér tekur mið af byggingarafleið hverfisins, skala þess og byggingarefni. Þakmyndanir og hlutföll taka einnig mið af götumynd Vesturgötu. Fjölgun íbúða er í anda markmiða Aðalskipulags Reykjavíkur og sú staðreynd að halda skuli í húsin í þeirri mynd sem hér er lagt til er jafnframt í takt við markmið aðalskipulagsins út frá borgarvernd.

Til að koma til móts við athugasemdir vegna skuggavarps og hæð húsa er lagt til að bygging c verði lækkuð um eina hæð.



Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Niðurstaða

Lagt er til að bygging c verði lækkuð um eina hæð en það hefur áhrif á skuggavarp inná lóð Ægisgötu 10; í ljósi innsendra athugasemda.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Borghildur Sturludóttir arkitekt, verkefnastjóri

Ann María Andreassen

Frá: Valgerður Kristjánsdóttir <valastella@gmail.com>
Sent: 25. apríl 2017 00:29
Til: USK Skipulag
Efni: Vesturgata 30

Sæl/Sæll

Okkur barst ábending um þetta hér: <http://reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/vesturgata-30> núna seint í kvöld.

Við fengum engin kynningargögn, engar tilkynningar eða neitt slíkt tengt þessu deiliskipulagi og erum mjög ósátt.

Þetta skipulag myndi skerða lífsgæði okkar þar sem húsið sem þarna myndi rísa myndi skyggja á sól í garðinn okkar og á sólpall. Einnig myndi þetta breyta götumyndinni og umhverfi töluvert til hins verra að okkar mati.

Kv. Haraldur Anton og Valgerður Stella

Eigendur íbúðar á Vesturgötu 26a, 101 Reykjavík

Ann María Andreassen

Frá: HAUKUR Ingi Jónsson <101haukur@gmail.com>
Sent: 24. apríl 2017 23:13
Til: USK Skipulag; Hjálmar Sveinsson
Efni: Deiluskipulag vesturgötu 30 Nýlendureits

Góðan dag

Við Stefán Ásgrímsson og Sif Knudsen Vesturgötu 26b mótmælum þessum breytingartillögum á deiluskipulagi Nýlendureits vegna Vesturgötu 30, þessar breytingar munu hafa mikil áhrif á okkar sólargang og lífsgæði og munum við því leita réttar okkar því okkur hefur ekki verið tilkynnt að reiturinn sé í endurskoðun og ef fyrirhuguð uppbygging mun eiga sér stað

Stefán Ásgrímsson og Sif Knudsen

Ann María Andreassen

Frá: Haukur Ingi Jónsson <thehawk@simnet.is>
Sent: 25. apríl 2017 10:07
Til: USK Skipulag; Hjálmar Sveinsson
Efni: Fwd: Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 30 við Vesturgötu. (STAÐFESTING PÓSTS)

Vinsamlegast staðfestið móttöku þessa póst

Með vinsemd og virðingu,

Haukur Ingi Jónsson

Begin forwarded message:

From: Haukur Ingi Jónsson <thehawk@simnet.is>
Subject: Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits vegna lóðarinnar nr. 30 við Vesturgötu.
Date: 24 Apríl 2017 at 22:53:41 GMT
To: skipulag@reykjavik.is, Hjalmar.Sveinsson@reykjavik.is

Góðan daginn.

Við Hafdís Þorleifsdóttir og Haukur Ingi Jónsson, eigendur að Vesturgötu 26c, gerum athugasemdir við fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi á Vesturgötu 30

Við höfum búið á Vesturgötu 26c síðan 2002, eða í 15 ár. Margt hefur gengið á hér á þessum litla reit eftir að við festum kaup á húsinu okkar, og vorum við meðvituð um suma af fyrirhugaðari uppbyggingu á svæðinu, en okkur óraði ekki fyrir því hve erfið samskipti við myndum eiga við borgarskipulag og aftur er það okkur íllskiljanlegt að borgarskipulag sé að draga úr lífsgæðum okkar með reglulegu milli bili með of miklu byggingarmagni og sólargangurinn er nú ekki neitt smá verðmætt í lífi okkar og það skal ekki vanmeta haust og vetrar sól það fer ekki á milli mála að sólargangurinn mun hafa mest áhrif á okkur vesturgötu 26c og það svæði því þarna kemur sólin okkar inn portið og í garðana okkar

Sem dæmi má taka skerta aðkomu fyrir sjúkraflutninga, lögreglu eða slökkviliðs, sólargang

Við á Vesturgötu 26c höfum miklar áhyggjur af þessum breytingum á deiliskipulagi og teljum það muni skerða okkar lífsgæði ef til byggingar kemur. Okkur hafa ekki verið sýnd skuggavörp af svæðinu, og ekki verið tilkynnt að reiturinn sé í endurskoðun.

Því mótmælum við þessum breytingartillögum á deiliskipulagi Nýlendureits vegna Vesturgötu 30, og munum leita réttar okkar verði tillögunar samþykktar.

Kveðja,
Haukur Ingi Jónsson
Hafdís Þorleifsdóttir

Ann María Andreassen

Frá: Vidar Sigurjonsson <vidar.s@simnet.is>
Sent: 24. apríl 2017 12:12
Til: USK Skipulag
Afrit: pall@krst.is; guffig@simnet.is; bjarni@fornstofan.is; elias@fisherman.is; toby@mr.is; Gunnar Thordarson; dagvar@mi.is; gunnar.adalsteins@internet.is
Efni: Deiliskipulag Vesturgata 30

Við undirrituð íbúar að Ægisgötu 10 viljum hér með mótmæla fyrirhuguðum byggingaframkvæmdum að Vesturgötu 30. Við teljum að þessar framkvæmdir með tilheyrandi fjölgun íbúða muni þrengja mjög að okkur og rýra okkar lífsgæði. Hér á svæðinu er mikil barátta um bílastæði og þessi fjölgun íbúða mun gera það ástand enn verra. Einnig virðist skuggi aukast í bakgarði okkar húss.

Viðar Sigurjónsson 0511151 2409
Ólöf Jónsdóttir 080454 3339

Ann María Andreassen

Frá: Páll Kristjánsson <pall@krst.is>
Sent: 24. apríl 2017 13:29
Til: USK Skipulag
Efni: {Disarmed} deiliskipulag v. Vesturgötu 30, 101 Reykjavík

Góðan daginn,

Undirritaður er íbúi við Ægisgötu 10, Reykjavík..

Hvað varðar fyrirhugaðar framkvæmdir við Vesturgötu 30 vil ég koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri.

- Eigendur reitsins hafa komið til móts við óskir nágranna hvað varðar útlit en við nánari hönnun myndi ég vilja sjá nýja húsið í svipuðum stíl og Ægisgötu 10.
- Ég hef áhyggjur af jarðvegi en eignin stendur á Klöpp þ.a. allar hugmyndi um kjallara þarf að skoða sérstaklega. Getur valdið miklum truflunum á framkvæmdartíma.
- Hvað varðar fasteign merktu þá myndi ég vilja sjá hana á einni hæð. Eigendur við Ægisgötu 10, hafa nýlega lagt í talsverðan kostnað við að standsetja garð og hef ég áhyggjur af skuggavarpi
- Með framkvæmdum þrengir vissulega að öðrum íbúðum og þá sér í lagi með bílastæði en mikil vandamál eru nú þegar á svæðinu. Það þarf að huga að lausnum á því vandamáli.

Virðingarfyllst,

Páll Kristjánsson,
hdl.

KRST lögmannsstofa | Tryggvagötu 11, 101 Reykjavík

Sími: +354 551-6412 | gsm: +354 849-5870

Netfang: pall@krst.is | Veffang: **MailScanner has detected a possible fraud attempt from "www.skuldaskil.net" claiming to be www.krst.is**

K · R · S · T
LÖGMENN

Innihald þessa pósts er trúnaðarmál og aðeins ætlað því fyrirtæki og/eða einstaklingi sem hann er áritaður til. Ef um mistök í póstsendingu er að ræða ertu vinsamlegast beðin(n) að láta sendanda vita og eyða póstinum strax.

Ann María Andreassen

Frá: Sigrún Toby Herman <toby@mr.is>
Sent: 24. apríl 2017 15:16
Til: USK Skipulag
Efni: Deiliskipulag Vesturgata 30

Góðan dag.

Við undirrituð íbúar að Ægisgötu 10 mótmælum fyrirhuguðum byggingaframkvæmdum að Vesturgötu 30.

Vesturgatan er ein elsta gata Reykjavíkur og er tengd Aðalstrætinu, þeirri elstu, er aðeins nokkur spor frá slippnum, sem er vinsæll meðal ferðamanna því þar má enn finna kennileiti gamla bæjarins og tíma. Það er sorglegt að gamli bærinn okkar er ekki varðveittur, sérstaklega þar sem ferðamenn kunna hann vel að meta og ekki síður við sem þar búum. Vinsælustu hverfi borga eru einmitt gömlu hverfin, því þar er mesta tengingin við söguna og þjóðarsálina. Stefnan að þetta byggð er að útrýma öllu sem er sérstakt við höfuðborgina okkar, t.a.m. gamla bænum okkar og útsýninu yfir Esjuna. Fyrirhuguð byggingaframkvæmd að Vesturgötu 30 er e.t.v. í anda ykkar, en fellur alls ekki að umhverfi okkar.

Þar fyrir utan:

-breytingin skyggir á garðinn okkar.

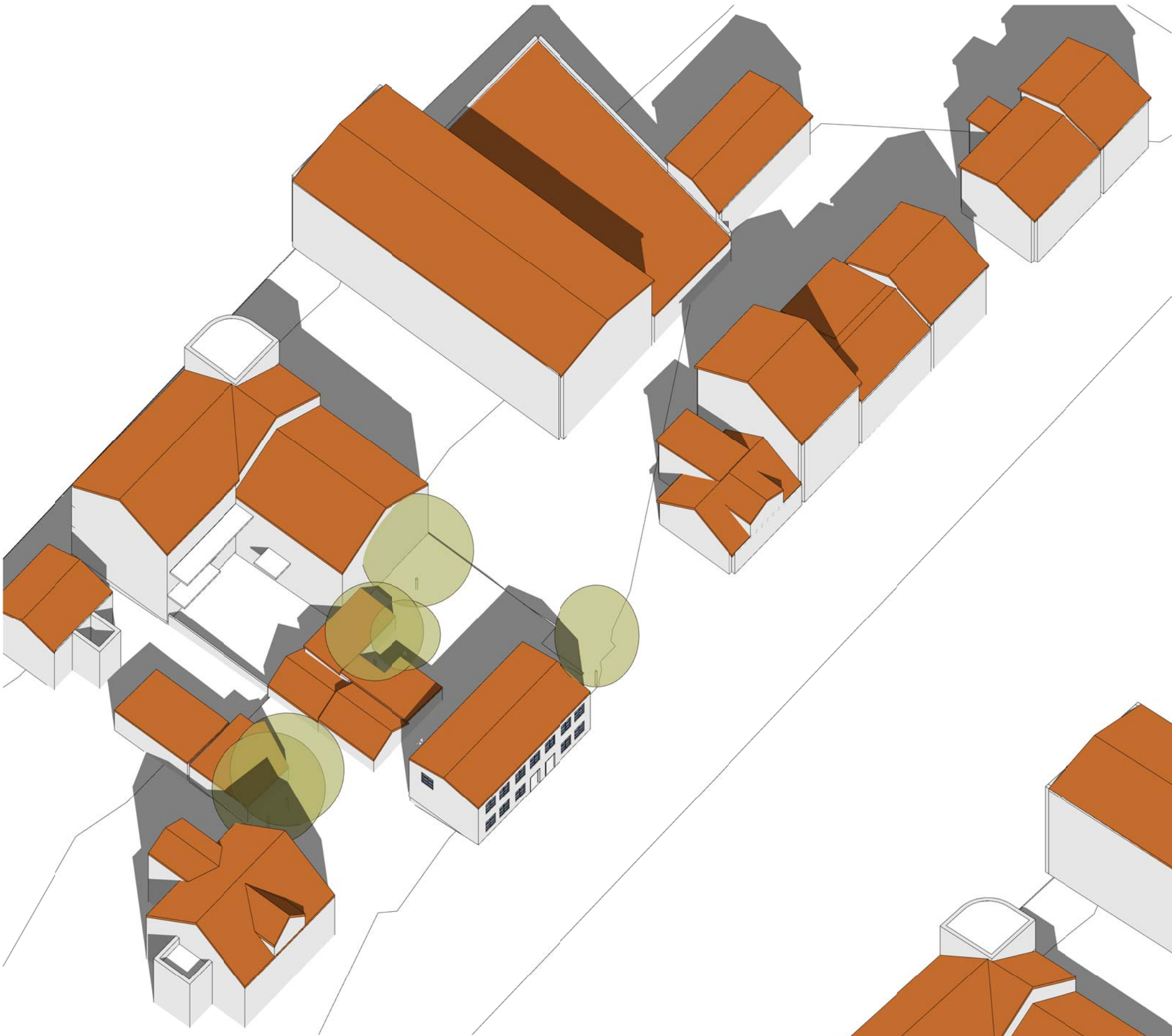
-Þessi fjölgun íbúða mun þrengja mjög að okkur og gera bílastæða mál sem nú þegar eru algjörlega óviðunandi enn erfiðari.

Með kveðju.

Toby Sigrún Herman 190249-7949

Gunnar Þórðarson 040145-4199

Efni þessa tölvupósts og viðhengi hans kann að vera trúnaðarmál og er eingöngu ætlað þeim sem hann er stílaður á. Viðtakanda ber að tilkynna sendanda hafi tölvupósturinn ranglega borist honum. Vinsamlega eyðið póstinum í slíkum tilvikum.



Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 17.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:

Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:

Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits

Landnúmer: 100183

Staðgreinir: 0-1-1131215

Skipulag

Skuggavarp - stækkað svæði

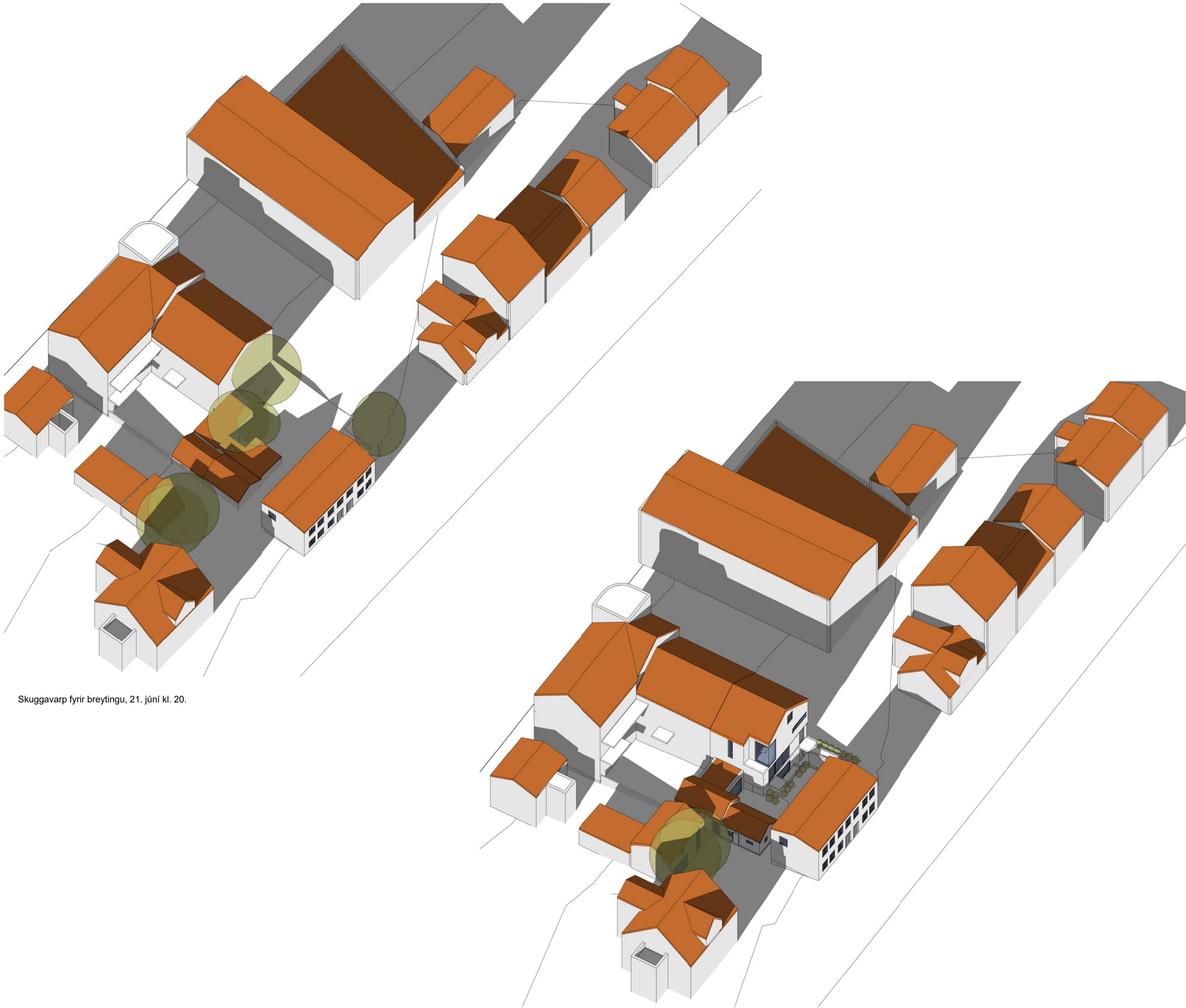
Sumarsólstöður 21. júní kl. 17

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	11.5.2017

15_10_01 A_006

Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
-----------	----------------	------	--------

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

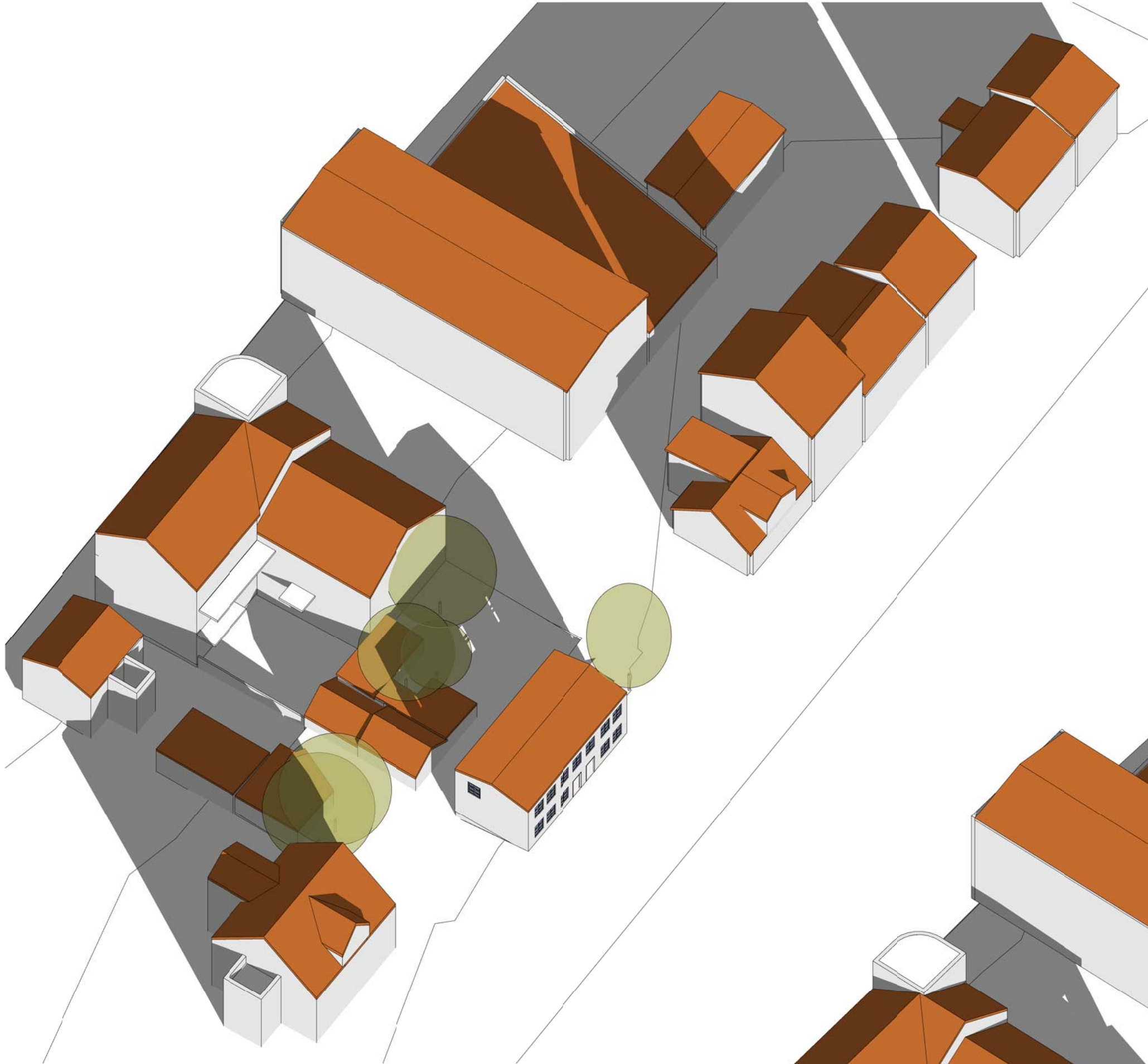


Skuggavarp fyrir breytingu, 21. júní kl. 20.

Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
Gríma arkitektar			
Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði			
S: 897-3760			
www.grimaark.is			
Undirskrift hönnuðar			
Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069 netfang: sigga@grimaark.is			
Verkheiti:			
Vesturgata 30			
Heimilisfang:			
Vesturgata 30, 101 Rvk.			
Verktegund:			
Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits			
Landnúmer: 100183		Staðgreinir: 0-1-1131215	
Skipulag			
Skuggavarp - stækkað svæði			
Sumarsólstöður 21. júní kl. 20			
Hannað af: SÓ		Matshluti:	
Teiknað af: SÓ		Mælikvarði:	
Yfirfarið af: SÓ		Dagsetning: 11.5.2017	
15_10_01		A_007	
Verknúmer		Teikninganúmer	Bls.
			Útgáfa
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI			



Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 17.



Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl. 17.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:

Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:

Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits

Landnúmer: 100183

Staðgreinir: 0-1-1131215

Skipulag

Skuggavarp - stækkað svæði

Jafndægur kl. 17

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	11.5.2017

15_10_01	A_008		
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI			



Skuggavarp fyrir breytingu, jafndægur kl. 20



Skuggavarp eftir breytingu, jafndægur kl. 20.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:

Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:

Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits

Landnúmer:	100183	Staðgreinir:	0-1-1131215
------------	--------	--------------	-------------

Skipulag

Skuggavarp - stækkað svæði

Jafndægur kl. 20

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	11.5.2017

15_10_01 A_009

Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
-----------	----------------	------	--------

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI

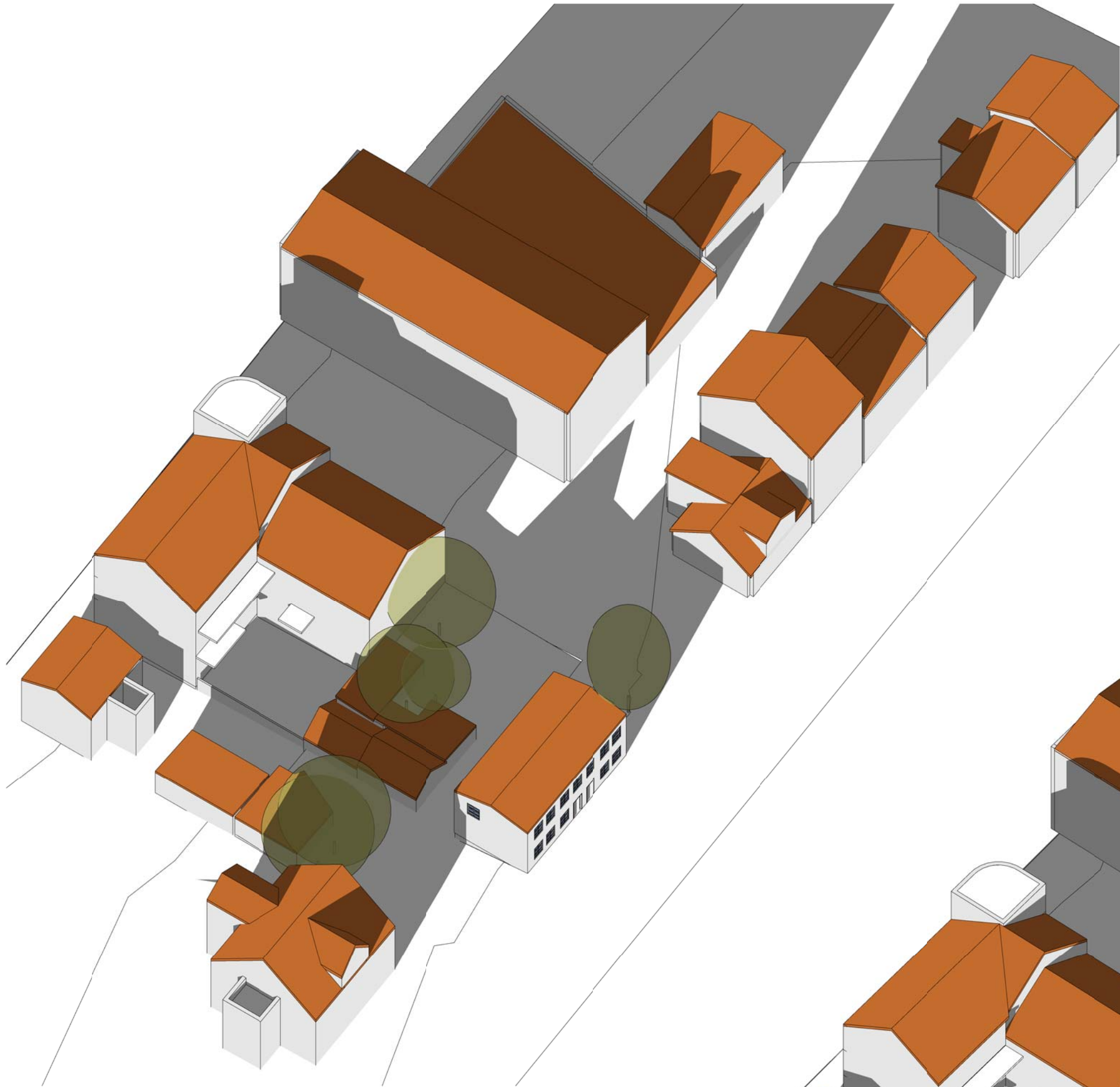


Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 17.

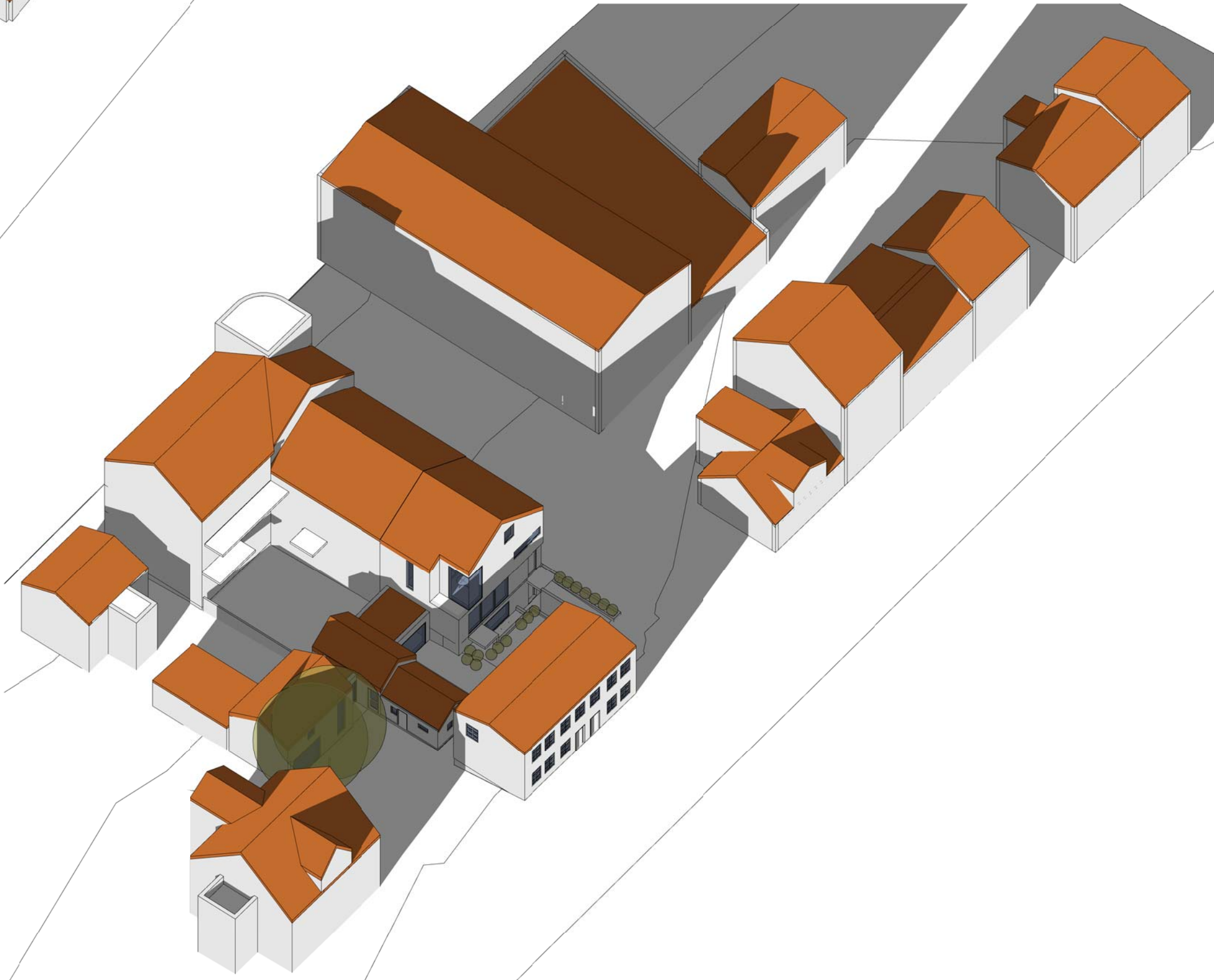
Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 17.

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
Gríma arkitektar Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði S: 897-3760 www.grimaark.is			
Undirskrift hönnuðar			
Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069			
netfang: sigga@grimaark.is			
Verkheiti:			
Vesturgata 30			
Heimilisfang:			
Vesturgata 30, 101 Rvk.			
Verktegund:			
Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits			
Landnúmer: 100183		Staðgreinir: 0-1-1131215	
Skipulag			
Skuggavarp - stækkað svæði			
10. ágúst kl. 17			
Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	11.5.2017
15_10_01		A_010	
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI			



Skuggavarp fyrir breytingu, 10. ágúst kl. 20



Skuggavarp eftir breytingu, 10. ágúst kl. 20

ATH. ekki er sýndur skuggi af trjám.

Útg.	Dags.	Skýring	Br.af.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Verkheiti:

Vesturgata 30

Heimilisfang:

Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verktegund:

Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits

Landnúmer: 100183

Staðgreinir: 0-1-1131215

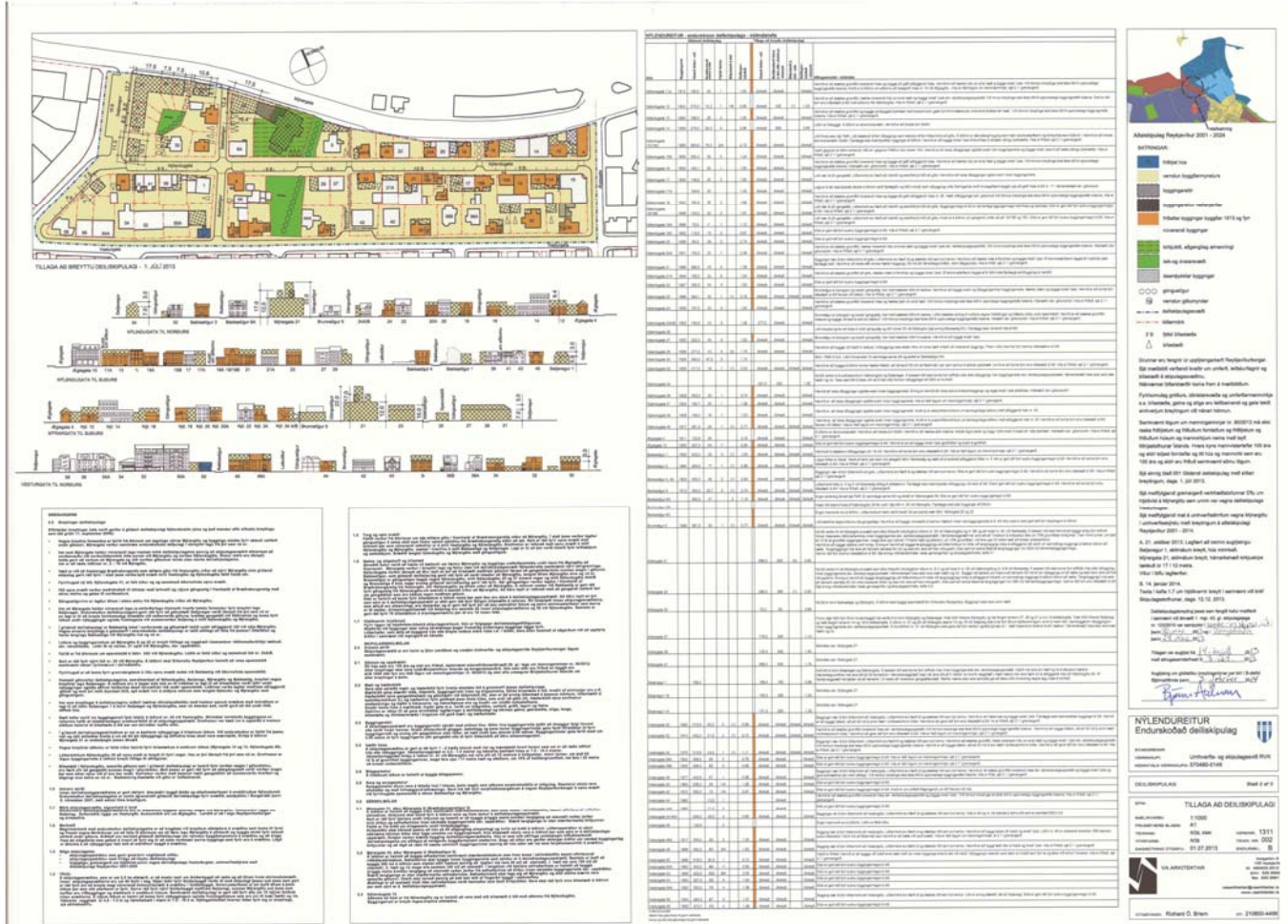
Skipulag

Skuggavarp - stækkað svæði

10. ágúst kl. 20

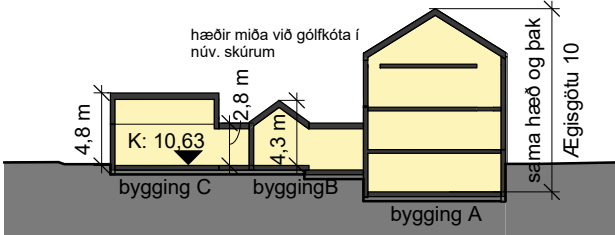
Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	11.5.2017

15_10_01	A_011		
Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI			

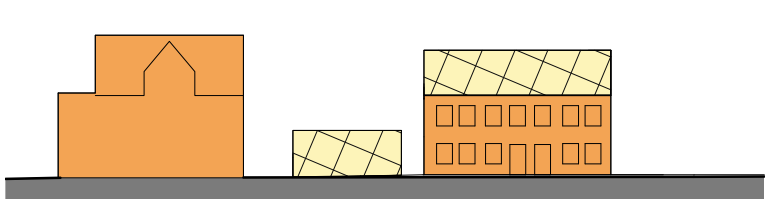


HEILDARSKIPULAG NÝLENDUREITS, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, (ekki í mkv.).

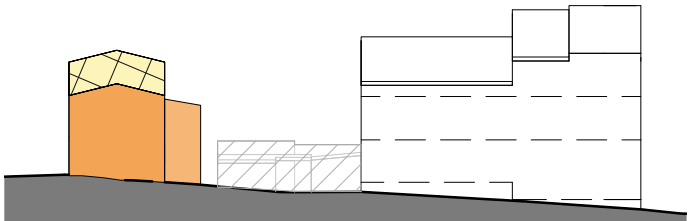
NÝLENDUREITUR - gildandi skilmálatafla						
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59
Athugasemdir - skilmálar						
Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Heimilt er að hækka þak og byggja kvisti í þak. Fjarlægja skal ósamþykktar byggingar á lóð. Heimilt er að byggja bílskúr, allt að 40m ² á einni hæð í norðvesturhorni lóðar. Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð. Hús er friðað, sjá 2.1 í greinargerð.						



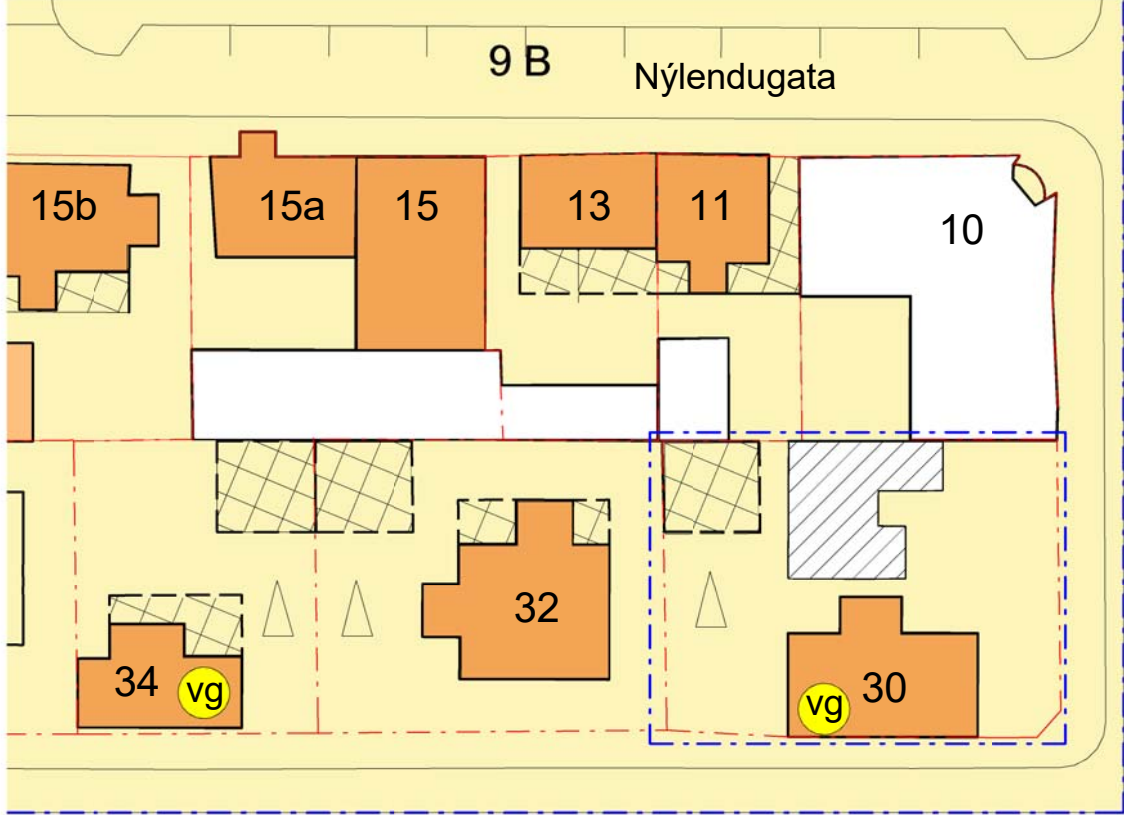
Skilmálateikning. Hæðir nýbygginga skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



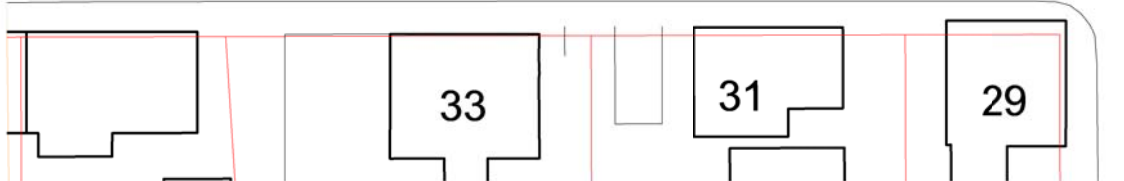
Vesturgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500



Ægisgata skv. gildandi skipulagi MKV. 1:500



Vesturgata



DEILISKIPULAG Í GILDI, samþykkt í Borgarráði 28.11.2013, auglýst í B-deild stjórnartíðinda 3.2.2014. MKV. 1:500

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Deiliskipulagsbreyting sem hér er til umföllum nær til lóðarinnar Vesturgötu 30.

Helstu forsendur breytingarinnar eru þær að bæta ásynd lóðarinnar sem er á fremur áberandi stað við horn Vesturgötu og Ægisgötu. Til þess að svo megi verða er annars vegar gert ráð fyrir að íbúðarhús og pakkhús á lóðinni sem bæði eru friðuð verði gerð upp í sem upprunalegstri mynd. Hins vegar er gert ráð fyrir nýjum byggingum aftan við gömlu hús. Vegna vermdunar byggðamynsturs á svæðinu er umfangi nýbygginga stíllt í hóf og form þeirra og efnisnotkun endurspeglar umliggjandi byggð. Útfærslur í breytingartillögunni hafa fengið jákvæða umsögn Minjastofnunar Íslands.

Helstu breytingar á deiliskipulaginu snúa að

- Hækkun nýtingarhlutfalls og nýir byggingareitir
- Fjölgun íbúða úr 3 í 8
- Niðurrif á viðbyggingu við íbúðarhús
- Fallið er frá hækkun á risi á (aðal)húsi við Vesturgötu 30
- Verndun pakkhúss
- Verndun veggja trjáa á lóðinni

Skilmálar

Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,59 í 1,17. Samtals verður leyfilegt byggingarmagn á lóðinni 600m², þar af u.þ.b. helmingur í nýbyggingum.

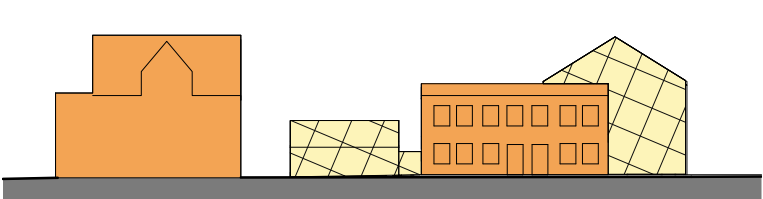
Nýir byggingareitir eru skilgreindir fyrir nýbyggingar og pakkhús. Nýbyggingar eru samfastar en aðskildar með eldvarnarvegjum. Meginhlutar bygginga skulu vera innan byggingareita en heimilt er að hafa svalir, skygni, þakskegg, kjallaratröppur og aðra lítila húshluta út fyrir byggingareiti.

Nýbygging A – þriggja hæða hús með kjallara. Gert er ráð fyrir tveimur íbúðum í húsinu ásamt létttri atvinnustarfsemi í kjallara. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara utanhúss. Hámarkshæð og þakform hússins skal taka mið af formi og hæð þaks á Ægisgötu 10. Sjá nánar á skilmálateikningu.

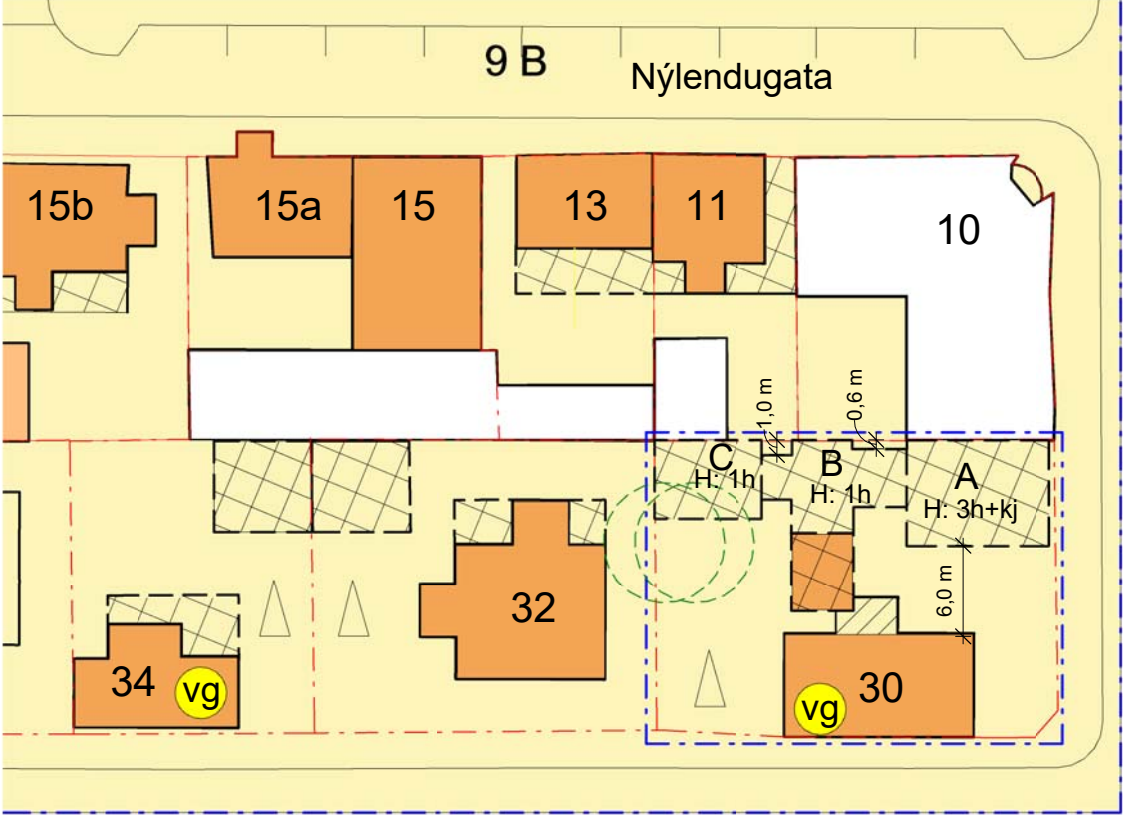
Nýbygging B – einnar hæðar hús, sambyggt pakkhúsi. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu. Útveggir og þak hússins skal byggt úr timbri. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

Nýbygging C – einnar hæða hús. Gert er ráð fyrir einni íbúð í húsinu. Útveggir og þak hússins skal byggt úr timbri. Húsið skal reist á stólpum þannig að rötarkerfi varðveitra trjáa saki ekki. Hámarkshæðir og þakform sjá nánar á skilmálateikningu.

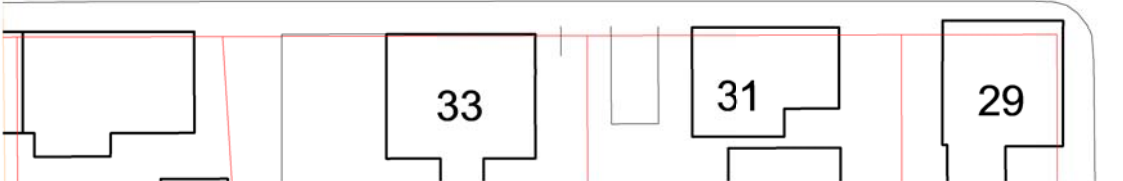
NÝLENDUREITUR - skilmálatafla						tillaga að breyttu deiliskipulagi				
gildandi deiliskipulag										
Hús	Byggingarár	Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð	Nýtingarhlutfall	Stærð lóðar	Brúttostærð húsa á lóð	Fjöldi íbúða	Bílastæði á lóð
Vesturgata 30	1895	510,9	300	3	1	0,59	510,9	600	8	1
						1,17				
						Athugasemdir - skilmálar				
						Byggingin nær út fyrir lóðarmörk að Vesturgötu. Lóðarmörk eru færð út og stækkar lóð sem því nemur. Fjarlægja skal skúrbyggingar á lóð og viðbyggingu við íbúðarhús. Heimilt er að færa pakkhús til innan lóðar við endurbyggingu þess. Heimilt er að byggja 3 nýbyggingar (A, B, C) á lóðinni, samtals u.þ.b. 370m ² . Heimilt er að gera ráð fyrir einu bílastæði á lóð. Hús og pakkhús er friðað, sjá grein 2.1. í greinargerð heildarskipulags Nýlendureits. Sjá nánari skilmála í greinargerð.				



Vesturgata skv. breyttu skipulagi MKV. 1:500



Vesturgata



Tillaga að breyttu skipulagi fyrir Vesturgötu 30. MKV. 1:500

Núv. íbúðarhús - húsið er friðað. Heimilt er að rífa viðbyggingu á norðurhlíð þess en heimild fyrir hækkun hússins er felld niður. Heimilt er að hafa aðgengi að kjallara hússins utanhúss. Gert er ráð fyrir fjórum íbúðum í húsinu og möguleika á létttri atvinnustarfsemi í kjallara.

Pakkhús - húsið er friðað. Heimild fyrir niðurrif þess er felld niður en heimilt er að færa húsið innan lóðar þar sem það verður endurreist í upprunalegri mynd. Húsið tengist nýbyggingu B og verður hluti af því íbúðarhúsi.

Verndun trjáa - í norðvesturhorni lóðar standa silfurreynir og hlynur sem skal vernda. Heimilt er að fella önnur tré á lóðinni en nýjum trjáa skal plantað í stað þeirra sem víkja.

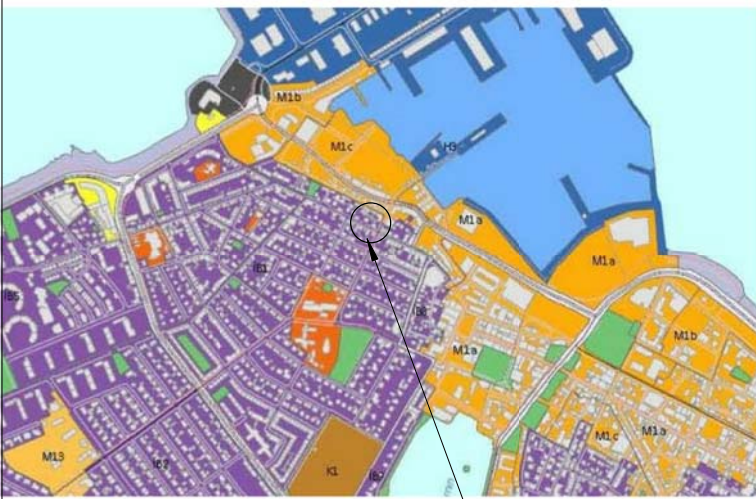
Nýbyggingar skulu falla vel að hinu gróna umhverfi og gömlu byggðinni varðandi efnisval og frágang. Samráð skal haft við Minjastofnun Íslands við lagfæringar á núv. íbúðarhúsi og pakkhúsi. Sérteikningum af þeim skal skilað til byggingarfulltrúa og Minjastofnunar. Huga skal að formmönnum á lóðinni áður en framkvæmdir hefjast.

Ekki skal gera ráð fyrir gististarfsemi né skammtímaleigu á lóðinni en heimilt er auk íbúðarhúsnæðis að gera ráð fyrir létttri atvinnustarfsemi á henni, sem samræmist landnotkun íbúðasvæðis.

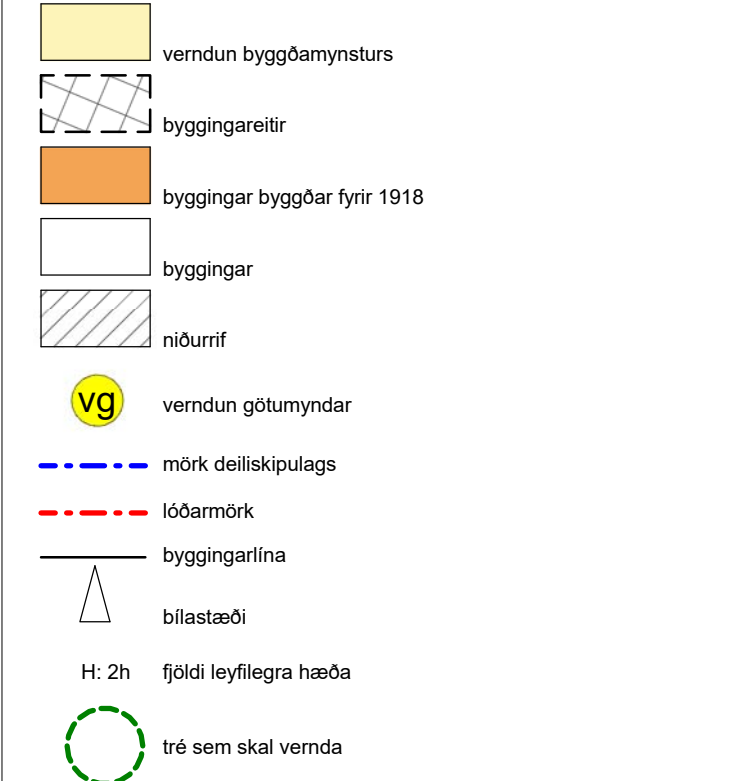
Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóðar getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr. gjaldská um bílastæðagjöld, skv. 19.gr.skipulagslaga nr. 123/2010 og reglum um bílastæðagjald í Reykjavík sem í gildi eru hverfu sínni.

Auk ofangreindra skilmála koma mögildandi og nýir skilmálar fram í skilmálatöflum og á skilmálateikningum. Að öðru leyti gilda skilmálar Nýlendureits samþykktir í borgarráði þann28.11.2013.

Sjá einnig skýringarmynd A_002 og skuggavarpssupprætti A_003 - A_005.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, staðfest í borgarráði 26. nóv 2013.



Skipulagsgögn: Skýringarmynd A_002 Skuggavarpssupprættir A_003, A_004, A_005.

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 Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

27.05.2017 uppdrátti breytt eftir athugasemdir. Hús C lækkað um eina hæð

Útg.	Dags.	Skýring	Br.áf.
------	-------	---------	--------

Gríma arkitektar

Hlíðarási 4 - 221 Hafnarfirði
S: 897-3760
www.grimaark.is

Undirskrift hönnuðar

Aðalhönnuður: Sigríður Ólafsdóttir arkitekt FAÍ - kt. 071070-5069
netfang: sigga@grimaark.is

Verkeithi:

Vesturgata 30

Heimilisfang: Vesturgata 30, 101 Rvk.

Verkegund: Breyting á deiliskipulagi Nýlendureits

Landnúmer: 100183 Staðgreinir: 0-1-1131215

Skipulag

Deiliskipulagsuppráttur

Hannað af:	SÓ	Matshluti:	
Teiknað af:	SÓ	Mælikvarði:	1 : 500
Yfirfarið af:	SÓ	Dagsetning:	24.1.2017

15_10_01

A_001

Verknúmer	Teikninganúmer	Bls.	Útgáfa
-----------	----------------	------	--------

HÖNNUÐUR ÁSKILUR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM - FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SKRIFLEGU SAMÞYKKI