



Reykjavík 29.09.2021

Reykjavíkurborg  
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofu, Íbúaráð Vesturbæjar  
Ráðhúsinu  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 25. ágúst 2021 varðandi eftirfarandi mál.

#### Nýlendugata 14

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn THG Arkitekta ehf. dags. 11. mars 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Nýlendureits 1.131 vegna lóðarinnar nr. 14 við Nýlendugötu. Í breytingunni felst að heimilt verði að hækka þak hússins og að þakhalli verði hærri við Mýrargötu í stað Nýlendugötu. Koma fyrir lyftu í húsinu og að lyftuhús fari út fyrir byggingarreit. Gera þakbyggingu á lágþaki núverandi húss. Setja franskar svalir á norðurhlið húss við Mýrargötu og að svalir á suðurhlið húss megi almennt kraga 40 cm út fyrir lóðarmörk, fyrir utan svalir við flóttaleið á 2. hæð sem mega fara 130 cm út fyrir byggingarreit. Handrið á þaksvölum vestan megin skal vera inndregið 150 cm frá lóðamörkum, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum THG Arkitekta ehf. dags. 5. mars 2021. Tillagan var auglýst frá 14. maí 2021 til og með 30. júní 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Grétar Guðmundsson mótt. 13. júní 2021 og fulltrúar íbúaráðs Vesturbæjar dags. 30. júní 2021. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. ágúst 2021.

*Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Visað til borgarráðs.*

*Ingvar Jón Bates Gíslason verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundabúnaði.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Þuríður Guðmundsdóttir

Borgarráð samþykkti afgreiðslu ráðsins á fundi 2. september 2021.

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. ágúst 2021.

**Athygli er vakin á því að telji einhver á rétti sínum hallað með samþykkt framangreindrar tillögu er honum heimilt að skjóta máli sínu til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Borgartúni 21, Höfðaborg, 105 Reykjavík, sbr. lög nr. 130/2011, innan mánaðar frá birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.**

Sent til Grétar Guðmundsson



## UMSÖGN

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

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

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

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

### **SAMANTEKT:**

Athugasemdir hagaðila eru í megindráttum eftirfarandi:

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

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

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

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

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





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

Telji eigandi aðliggjandi fasteignar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

## 2. Athugasemd fulltrúa Íbúaráðs Vesturbæjar:

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

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

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

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

## NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt.

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