

Almennar upplýsingar:

Nafn Plúsarkitektar ehf
Erindi nr. P-2020-03-23-0171
Kennitala 6605042060
Heimilisfang FISKISLÓÐ 31
Póstnúmer 101
Símanúmer 6606531
Netfang ph@plusark.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs gretaro@felagsbustadir.is

Greiðanda kennitala 5104972799
Greiðanda nafn Félagsbústaðir hf.
Greiðanda netfang innheimta@felagsbustadir.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Vestugata 67

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Fá heimid til að byggja 4. hæða búsetukjarna með 6 íbúðum. Félagsbústaðir munu byggja en Velferðarsvið reka eininguna.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

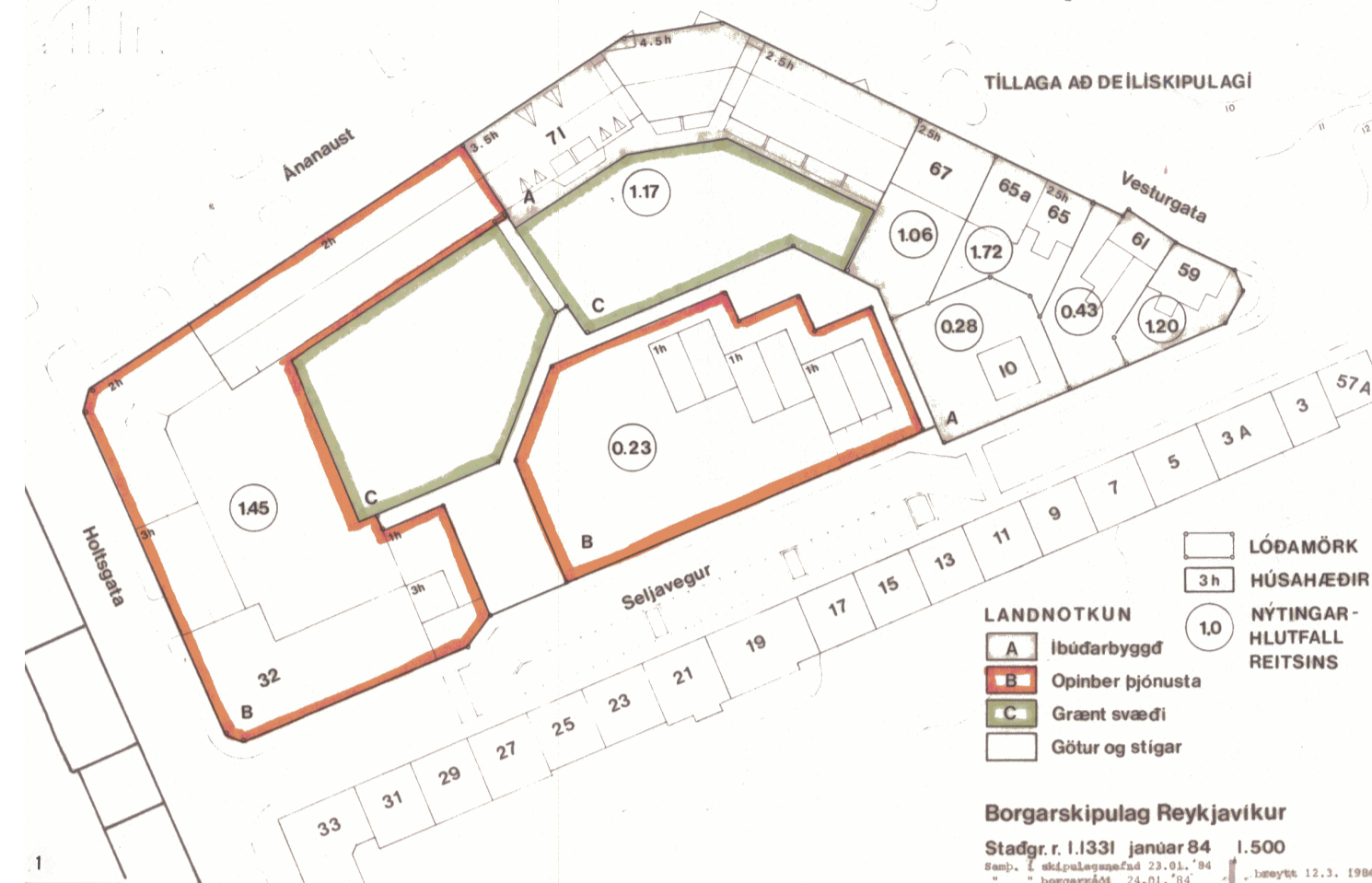
Uppdrættir

Lýsandi nafn Blad-1.pdf
skjals

Lýsandi nafn Blad-2.pdf
skjals

-
-

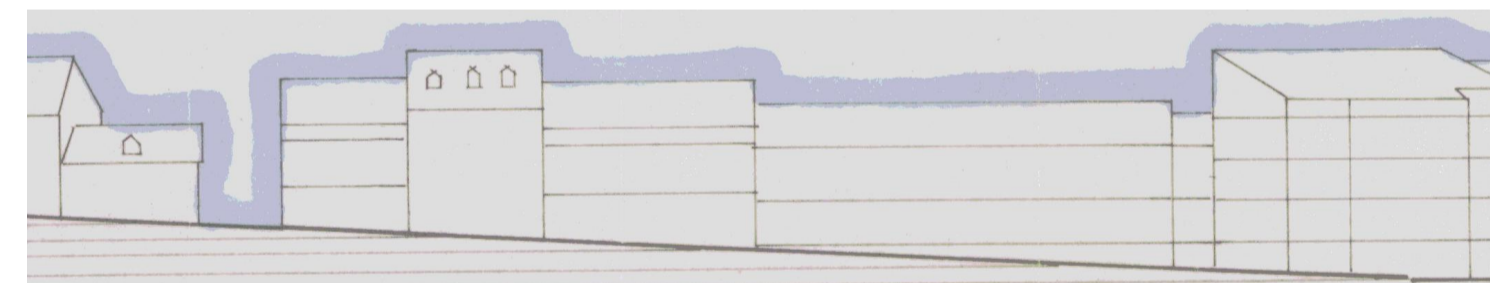
GILDANDI DEILISKIPULAG



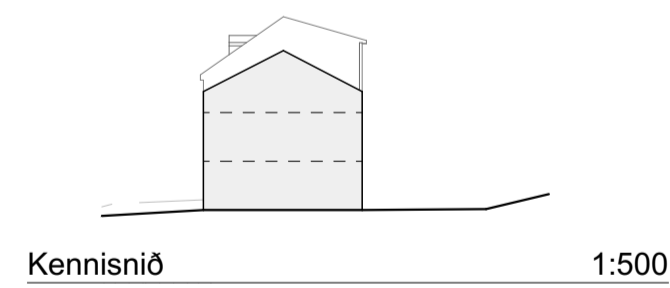
Upphaflegt deiliskipulag - gildir að hluta, samþykkt í borgarráði 24.01.1984 1:1000 (mínnað úr 1:500)



Breyting á upphaflegu deiliskipulagi, samþykkt í borgarráði 03.08.2011 1:1000



Ásýnd frá Vesturgötu skv. gildandi deiliskipulagi 1:500



Kennisnið 1:500

SKIPULAGSSTADA LÓÐAR:

Í gildi er deiliskipulag frá 1984 fyrir reit 1.133.1 sem afmarkast af Seljavegi, Holtsgötu, Ánanaustum og Vesturgötu. Deiliskipulagið var samþykkt í borgarráði 24.01.1984. Lóð Vesturgötu 67 var minnkuð með breytingu á deiliskipulagi samþykktu í borgarráði 03.08.2011 en þar var lóð leikskólans Dvergasteins stækkuð á kostnað lóðar Vesturgötu 67. Deiliskipulagsbreytingin frá 2011 nær eingöngu til lóðar leikskólans og haldast skilmálar fyrir Vesturgötu 67 því óbreyttir að öðru leyti á milli deiliskipulagsuppráttanna tveggja.

*Samkvæmt deiliskipulagi frá janúar 1984 er á lóðinni Vesturgata 67 heimil bygging á 2,5 hæða íbúðarhúsi með nýtingarhlutfalli 1,06. Þá var stærð lóðar skráð 330 m² og heimilt byggingarmagn 349 m². Eftir breytingu frá 2011 er lóðin nú um 215 m². Ef gert er ráð fyrir að heimilað byggingarmagn haldist þrátt fyrir minnkun lóðar og miðað við núverandi stærð lóðar væri uppreiknað nýtingarhlutfall lóðarinnar því 1,6.

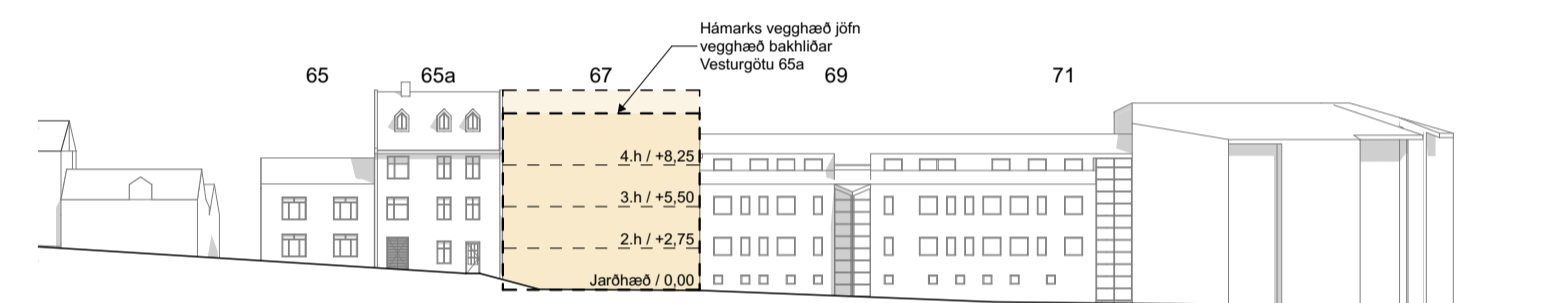
GILDANDI ÁKVÆÐI FYRIR VESTURGÖTU 67

Lóð (m ²)	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn (m ²)	Landnotkun	Hámarkshæð	Bílastæði (P)
215*	1,06*	349	Íbúðarbyggð	2,5 h	0 stæði á lóð

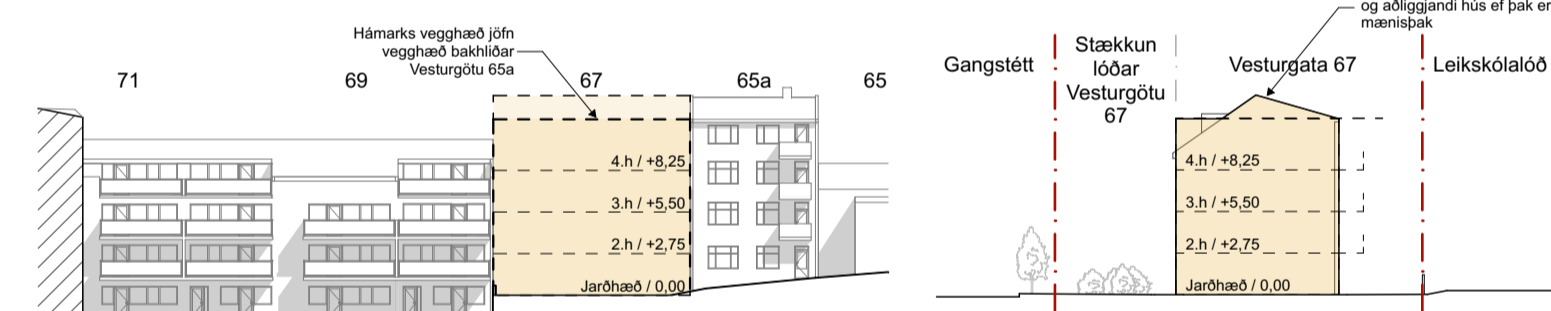
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR



Deiliskipulagsbreyting 1:1000



Hámarks byggingarumslag frá Vesturgötu skv. deiliskipulagstillögu 1:500



Hámarks byggingarumslag úr garði 1:500 Kennisnið 1:500

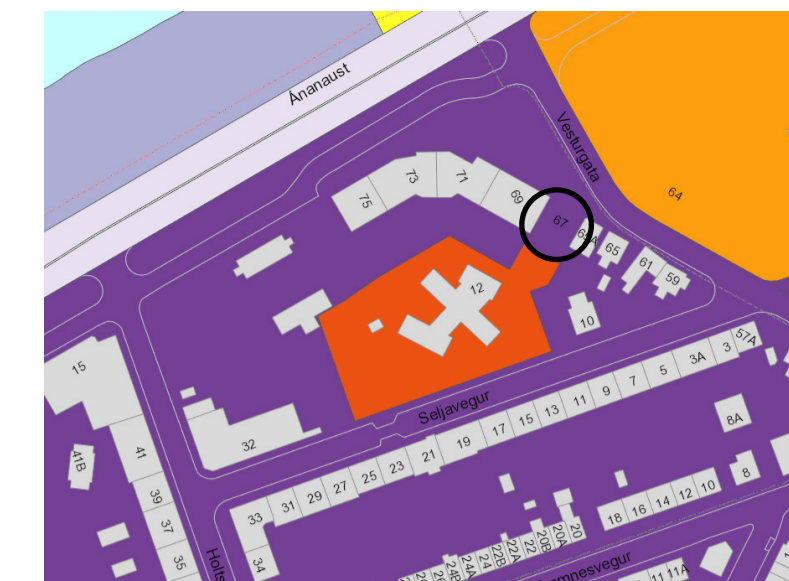
Vesturgata 67 er óbyggð lóð við Vesturgötu á götoreit sem afmarkast af Seljavegi og Ánanaustum. Húsin við götuna eru af ólíkum toga og eru almennt 2 til 4 hæðir auk þaks.

BREYTINGAR:

- Byggingareitirinn er stækkaður um u.þ.b. 20 cm til suðurs að garði og miðast við þakbrún Vesturgötu 65a í stað veggjar bakhlíðar Vesturgötu 65a.
- Heimilt verður að byggja 4 hæðir í stað 2,5 hæðir. Hámarksveggshæð miðast við veggshæð bakhlíðar Vesturgötu 65a (ofan á steiptan kant) en þak má fara upp í sömu hæð og þak 65a ef húsið hefur mænispak.
- Svalir mega ná 1,7 m út fyrir byggingareit að garði.
- Götuhlið hússins skal taka tillit til aðliggjandi húsa eins og kostur er, t.d. varðandi efnisval, gluggagerðir og/eða hæð og form.
- Lyftuhús má ná 0,8 m upp fyrir hámarksstöta veggshæðar.
- Lóð er stækkuð að framanverðu að Vesturgötu líkt og lóð Vesturgötu 69. Þar er heimilt að setja bílastæði fyrir hreyfihlaða, sorpgerði og gróður.
- Byggingarmagn eykst úr 349 m² í 606 m².
- Fjöldi íbúða er 6 ásamt sameiginlegum rýmum á jarðhæð.

BREYTT ÁKVÆÐI FYRIR VESTURGÖTU 67

Lóð (m ²)	Nýtingarhlutfall	Byggingarmagn (m ²) A+B m ² ofanjarðar	Landnotkun	Hámarkshæð	Bílastæði (P)
309	2,0	606	Íbúðarbyggð	4 h (hámarkshæð sýnd á kennisniðum)	1 stæði á lóð (f/ hreyfihlaða)



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2010-2030 (EKKI Í KVARDA)

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðamörk
- Fyrirhuguð stækkun lóðar
- Byggingarreitir á lóð
- Göngukvæð

Deiliskipulag þetta sem hefur fengið meðferð í samræmi við ákvæði 1, mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

..... þann og í

..... þann

Deiliskipulag þetta var auglýst frá.....

með athugasemdafrest til

Auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann.....

.....

BREYTING Á DEILISKIPULAGI FYRIR LÓÐ VESTURGÖTU 67

Arkitektar
 VESTURGATA 67
 Deiliskipulag

dags. 03/04/2020
 bls. 1/2



Dags.: 26.08.2020/gej.

Varðar: Vesturgata 67, grenndarkynnt breyting á deiliskipulagi. Samantekt á athugasemdum, svör og niðurstaða.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Félagsbústaða dags. 23. mars 2020 varðandi breytingu á deiliskipulagi milli Seljavegar og Ánanausta vegna lóðarinnar nr. 67 við Vesturgötu.

Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit um 20 cm. til suðurs að garði, heimilt verði að byggja 4 hæðir í stað 2,5 hæðir, svalir megi ná 1,7 metra út fyrir byggingarreit að garði, götuhlið hússins skal taka tillit til aðliggjandi húsa eins og kostur er, lyftuhús má ná 0,8 metra upp fyrir hámarkskvóta veggghæðar, lóð er stækkuð að framanverðu og þar heimilt að setja bílastæði fyrir hreyfihamlaða, sorpgerði og gróður, byggingarmagn eykst og fjöldi íbúða verður 6 ásamt sameiginlegum rýmum á jarðhæð, samkvæmt uppdr. Plúsarkitekta ehf. dags. 3. apríl 2020.

Tillagan var auglýst frá 20. maí 2020 til og með 1. júlí 2020.

Eftirtaldir sendu athugasemdir:

Halldóra Haraldsdóttir dags. 30. júní 2020, Stefanía Helga Skúladóttir dags. 30. júní 2020 og 8 eigendur íbúða að Vesturgötu 65A og 65 dags. 30. júní 2020. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 3. júlí 2020 og er nú lagt fram að nýju.

Efnislegar athugasemdir í eru eftirfarandi:

Við undirrituð eigendur íbúða á Vesturgötu 65a og 65 mótmælum harðlega framkominni tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir lóðina á Vesturgötu 67. Við teljum að breytingartillagan samræmist ekki lögbundnum reglum um deiliskipulag, hvað varðar yfirbragð byggðar og umhverfis, lóðar og almennarým, í eftirtöldum atriðum.

1. Byggingarmagn á lóð er í engu samræmi við stærð lóðarinnar.

Fyrirhuguð breyting mun tvöfalda nýtingarhlutfall á lóðinni, miðað við gildandi deiliskipulag (1.06 í 2 samkvæmt töflum í kynningargögnum). Verið sé að reyna að snúa sig út úr hinu háa nýtingarhlutfalli með því að stækka lóðina út í götu.

Svar:

Nýtingarhlutfall getur verið afstætt sem sést hér best á því að við það að lóðamörk eru færð minnkar lóðin og nýtingarhlutfallið hækkar án þess að nokkur breyting hafi orðið á stærð byggingarinnar sé aðstæðum í umhverfi hennar. Eðlilegra þótti hér, að skoða hvort byggingin þyldi að hækka um eina til 2 hæðir út frá götmynd og nærliggjandi byggð. Meira var horft til ásýndar húsaradarinnar en nýtingarhlutfalls á lóð. Lóðin var minnkuð 2011 en ekki til að þrengja að húsinu heldur til stækkunar á leikskólalóð. Lóðin er vissulega lítil en snýr til suðurs og er bæði sólrík og skjólsæl. Auk þess fylgja rúmgóðar svalir til suðurs, hverri íbúð.

2. Fyrirhuguð bygging tekur ekki tillit til aðlægra bygginga

Þess er krafist að Vesturgata 67 verði ekki hærra en þrjár hæðir séð frá götu, að viðbættri rishæð eða inndreginni fjórðu hæð sem hvergi myndi skaga út fyrir gaffinn á Vesturgötu 67a, hvorki að framan né aftan. Þak fyrirhugaðar byggingar er ekki greinilegt á teikningunni en á sniðmynd er tekið fram að þak Vesturgötu 67 “megi fara upp í sömu hæð og aðliggjandi hús, ef þak er mænispak.” Byggt sé fyrir glugga efst á gaffli Vesturgötu 67a. Samkvæmt grófri sniðmynd er gert ráð fyrir að Vesturgata 67 byrgi gluggann og þakið muni standa framfyrir götuhæð þaksins á Vesturgötu 65a og 20 cm lengra til suðurs. Vesturgata 65a er þrjár hæðir og ris og Vesturgata 69 tæpar þrjár hæðir og inndregin fjórða hæð.

Svar:

Lögð var áhersla við mat á útliti nýrrar byggingar að hún yrði hvergi hærri en Vesturgata 65a. Í skilmálum deiliskipulagsins varðandi útlitsleg atrið og til að tryggja aðlögun að nærliggjandi byggð segir **“Götuhið hússins skal taka tillit til aðliggjandi húsa eins og kostur er, t.d. varðandi efnisval, gluggagerðir og/eða hæð og form”**.

Hvað varðar glugga á gaffli þá finnast enginn gögn hjá byggingarfulltrúa um að hann hafi verið samþykktur. Gluggar á brunagaffli á lóðamörkum eru ekki heimilaðir skv. byggingarreglugerð.

3. Of fá bílastæði fylgja húsinu og bílastæði þegar ásetin.

Engin bílastæði séu ætluð íbúum og starfsfólki Vesturgötu 67.

Svar:

Lögbundið bílastæði fyrir hreyfihamlaða verður á lóðinni. Í gildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir bílastæðum og mun það sama eiga við eftir breytingu enda engin leið að koma þeim fyrir innan lóðar. Íbúar og starfsfólk verða því að nýta sér almenningsbílastæði eða aðra vistvænni samgöngumáta.

4. Gengið á almannarými við götuna og bagalegt að geta ekki treyst að gildandi deiliskipulag haldist óbreytt.

Það sé andstætt eðli randbyggðar að almannarými sé lagt undir einkalóð. Sorpskýli sé óheppilega staðsett vegna slæmra norðan- og vestannátta.

Svar:

Rýmið sem bætist við framan við Vesturgötu 67 er í dag óaðlaðandi, þakið malbiki og nýtist ekki til neins. Gangstétt við götu verður óbreytt og kvöð er um opna gönguleið meðfram húshliðum gegnum lóðina. Lóðastækkunin fylgir sömu línu að gangstétt og aðliggjandi lóð nr. 69 við Vesturgötu en þar er svæðið nýtt fyrir bílastæði íbúa. Við Vesturgötu 67 er markmiðið að gera þetta svæði aðlaðandi og gegndræpt m.a. með gróðri og tilvalið að það geti nýst íbúum í leiðinni en skv. reglugerð skal gera ráð fyrir bílastæði fatlaðra innan lóðar. Sorpskýli fyrir tunnur á lóð verður jarðfast og því ekki hættá á foki.

Upphaflegt deiliskipulag var unnið 1984 en síðusta áratugi a.m.k. hefur mikil breyting orðið í áherslum borgarinnar varðandi þéttingu byggðar m.a. til að koma á móts við auknar kröfur varðandi loftslagsmál, betri nýtingu innviða og bættan grundvöll fyrir rekstri almenningsþjónustu. Þessi breyting getur í því ljósi ekki talist umfangsmikil og ætti að teljast jákvætt að byggt verði upp í þetta gat í húsaröðinni hefur staðið ófrágengið í áratugi.

5. Íbúar við Vesturgötu 65 fengu ekki grenndarkynningargögnin.

Athugasemdaðilar gera athugasemd við að íbúar Vesturgötu 65 hafi ekki fengið grenndarkynningargögn.

Svar:

Deiliskipulagsbreytingin var auglýst en ekki grenndarkynnt. Sá munur er á auglýsingu og grenndarkynningu er að grenndarkynning á við minni háttar breytingar en auglýsing um stærri breytingar. Ekki er skylt að senda bréf samhliða auglýsingu en Reykjavíkurborg hefur haft það sem vinnureglu að senda bréf í aðliggjandi hús til að vekja athygli á auglýsingunni. Bréf var sent íbúum aðliggjandi húsa enda var tillagan auglýst og aðgengileg öllum borgarbúum.

6. Skuggavarp og útsýnisskerðing.

Athugasemd er gerð við áætlun um breytingu frá tveggja og hálfra hæðar byggingu í fjögurra hæða byggingu. Svo virðist sem tillaga frá 1984/2011 taki mið af hæð hússins við Vesturgötu 69 á þann veg að hæð byggingar við Vesturgötu 67 skyggi ekki á þakhæð húss við Vesturgötu 69. Fjögurra hæða húsbygging verður væntanlega breiðari en nemur þakhæðinni við Vesturgötu 69 og mun því skyggja á útsýni af hæðinni frá framhlið húss og á svalir frá garðhlið. Þetta mun rýra bæði gæði og verðgildi íbúða á þakhæð við Vesturgötu 69.

Svar:

Einhver smávægileg skerðing gæti orðið á útsýni til hliðar frá gluggum inndreginnar þakhæðar Vesturgötu 69 og lítilla kvista í risi við Vesturgötu 65A. Nýbygging verður breiðari en inndregin þakhæð Vesturgötu 69 sem hefur minniháttar áhrif á útsýni og skuggavarp. Þeir gluggar sem mest gætu orðið fyrir áhrifum eru þeir gluggar sem standa næst gaffli, hér salernisgluggi og stigahús/ geymsla á Vesturgötu 65a. Á suðurhlið fer byggingarreitur örlítið út fyrir innbrún svala og gæti aukið skugga lítils háttar milli 9 og 10 á morgnana. Bæði skuggavarp og útsýnisskerðing er háð útfærslu á þakformi en tillaga sýnir aðeins byggingarreit.

Óskert útsýni í borgarumhverfi (hér miðborg Reykjavíkur) er ekki sjálfsagður réttur hvers íbúðareiganda. Almennt geta eigendur fasteigna í þéttbýli vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar á skipulagi sem haft geti í för með sér einhverja skerðingu á útsýni enda er réttur til útsýnis ekki bundinn í lög. Varðandi lækkað verðgildi íbúða er bent á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 en þar kemur fram að *leiði skipulag eða breyting á skipulagi til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi. Sá sem telur sig eiga rétt á bótum eða krefst yfirtöku skv. 51. gr. skal senda kröfu sína til sveitarstjórnar.*

NIÐURSTAÐA:

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingin verði samþykkt óbreytt.

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