



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 21. október 2015 varðandi eftirfarandi mál.

### **Vegamótastígur 7 og 9**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Reir ehf. dags. 15. maí 2015 varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.5 vegna lóðanna nr. 7 og 9 við Vegamótastíg. Í breytingunni felst m.a. í að hætt er við að endurreisa gamla steinbæinn á þaki nýbyggingar og hætt er við að færa gamla húsið á Vegamótastíg 9 upp á þak o.fl., samkvæmt uppdr. Arkþings ehf. 29. júní 2015. Tillagan var auglýst frá 20. júlí til og með 24. september 2015. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Rut Agnarsdóttir f.h. eigenda að Grettisgötu 3, 3a og 5, Arna Kristín Gísladóttir, dags. 31. ágúst 2015 og Gísli Petersen, dags. 16. september 2015. Einnig er lagt fram bréf Gísla Petersen, Helgu Björnssonar og Rutar Agnarsdóttur dags. 15. september 2015 þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdarfresti, athugasemd íbúa að Grettisgötu 3, 3a og 5, dags. 21. september 2015, tölvupóstur Landslaga f.h. eigenda fasteigna að Grettisgötu 3, 3A og 5 þar sem farið er fram á lengri athugasemdarfrest og svar/tölvupóstur umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 24. september 2015. Jafnframt er lögð fram athugasemd Landslaga f.h. Helgu Björnssonar, Rutar Agnarsdóttur og Öнна Kristínar Gísladóttur, dags. 24. september 2015. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2015.

*Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 18. október 2015.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins Júlíus Vífill Ingvarsson og Herdís Anna Þorvaldsdóttir og fulltrúi Framsóknar- og flugvallarvina Sigurður Ingi Jónsson sitja hjá við afgreiðslu málsins og bóka:*

*"Á horni Vegamótastígs og Grettisgötu stendur reisulegt timburhús sem er prýðilegur fulltrúi timburhúsa á svæðinu. Húsið setur mikinn svip á umhverfi sitt enda staðsetningin áberandi og íðulega sjást ferðamenn munda myndavélar sínar í nágrenni þess. Það kallast á við sambærileg hús frá svipuðu byggingarskeiði á mótum Klapparstígs og Grettisgötu. Ekki er fallist á deiliskipulag sem gerir ráð fyrir að umrætt hús víki. Miklu frekar ætti það að vera útgangspunkturinn í frekari þróun þeirra opnu svæða sem standa sitt hvoru megin við það og styrkja með þeim hætti tengingu við sögulega timburhúsabyggð hverfisins."*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar Hjálmar Sveinsson og Sverrir Bollason, fulltrúi Bjartrar framtíðar S. Björn Blöndal, fulltrúi Vinstrihreyfingarinnar-græns framboðs Gísli Garðarsson og áheyrnarfulltrúi Pírata Sigurborg Ósk Haraldsdóttir bóka:*

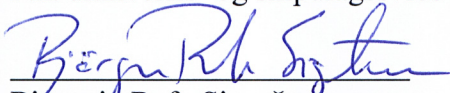
*"Í núgildandi deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir að umrætt bárujárnshús standi áfram á*



*Þeim stað sem það er nú heldur sé það fært ofan á þak nýbyggingar. Deiliskipulagið sem nú er verið að samþykkja er í samræmi við sitt nánasta umhverfi og er heldur til bóta frá núverandi skipulagi að mati meirihluta ráðsins. Búið er að finna umræddu bárujárnshúsi stað í nágrenninu komi til uppbyggingar samkvæmt skipulagstillögunni."*

*Visað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

  
Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjöl: uppdr. Arkþings ehf. 29. júní 2015, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsstjóra dags. 18. október 2015.

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** USK Skipulag  
**Efni:** FS: Mótmæli v/fyrirhugaðrar byggingar á Vegamótastíg 7 og 9

**From:** Rut Agnarsdóttir [<mailto:tindar31@gmail.com>]  
**Sent:** 24. ágúst 2015 20:59  
**To:** Hjálmar Sveinsson; Björn Axelsson  
**Subject:** Re: Mótmæli v/fyrirhugaðrar byggingar á Vegamótastíg 7 og 9

Þann 24. ágúst 2015 kl. 17:03 skrifaði Rut Agnarsdóttir <[tindar31@gmail.com](mailto:tindar31@gmail.com)>:  
Til þess er málið varðar:

Við eigendur og íbúar að Grettisgötu nr. 3 og Grettisgötu nr. 5 viljum mótmæla fyrirhugaðri stórbyggingu að Vegamótastíg 7 og 9.

Í fyrsta lagi finnst okkur að 5 hæða hús sé allt of hátt þó að fyrsta og fimmta hæð eigi að vera inndregnar þá er þetta hærra en húsin Grettisgata 3 og 5 og líka önnur hús hér í kringum okkur, að undanskildu húsi Máls og Menningar.

Við komum til með að lokast inni svo gott sem, með öllu því neikvæða sem því fylgir eins og minni birtu og íbúum eða ferðamönnum þessarar byggingar alveg ofan í manni. Það litla útsýni sem við höfum núna, hverfur með öllu og er það algjöra óásættanlegt.

Okkur finnst að það hljóti að vera hægt að hafa húsið jafn hátt húsinu Grettisgata 3 - alls ekki hærra en það.

Hvað varðar bílakjallara og innkeyrslu í hann finnst okkur ekki koma til greina að hún verði við húsgaflinn hjá okkur á Grettisgötu 3 en verði í staðinn Vegamótastígs-megin.

Hvernig er það svo með bílakjallarann, er ekki klöpp þarna sem þarf þá að sprengja eða brjóta upp eða....?

Hvernig kemur það til með að fara með húsin okkar Grettisgötu 3 og 5 sem tæplega þola svoleiðis framkvæmdir alveg við húsgaflinn?

Ef af hlotnast skemmdir við þetta hver ber þá þann skaða?

Verður þessi nýbygging (gímald) föst við húsgaflinn á Grettisgötu 3 og ef svo er, þarf þá ekki samþykki eigendanna?

Hvað þýðir íbúðir og/eða íbúðir eða ferðatengd þjónusta/hótel? Er þetta orðalag til að slá ryki í augun á okkur? Þetta er allt ansi tvíbent.

Við sem búum á þessu svæði finnst orðið ansi mikið þrengt að okkur úr öllum áttum og mann hryllir við tilhugsuninni um þessa stórbyggingu. Við gerum okkkur grein fyrir því að eigendur þessa svæðis vilji byggja, en þarf það að vera á þennan hátt?

Það er alltaf verið að tala um blandaða byggð, íbúðir, verslanir, þjónusta og allt það. Gott og blessað en svo þegar við íbúar þessarar borgar, sem borgum okkar skatta og skyldur erum ósátt við okkar nærumhverfi (þetta er nú aldeilis nærumhverfi) þá virðist aldrei tekið mark á okkur né hlustað. Því miður. Hver og hvar er okkar réttur?

Var ekki búið að gefa það út að það yrðu ekki byggð fleiri hótél í 101, bara þau sem höfðu fengið samþykki áður?

Í þessu tilfelli er væntanlega ekki búið að samþykkja hótélbyggingu, er það ekki rétt skilið?

Í dag erum við íbúarnir umkringd af 7 börum og veitingahúsum með öllu því ónæði og óþrif sem því fylgir. Svefnfriðurinn er ekki alltaf mikill nú þegar, og notum við eyrnatappa til að útiloka hávaðann (tekst ekki alltaf) og þá eru andvökunætur sem eru algjörlega óþolandi. Á svo að bæta við þetta sem fyrir er? Ekki skýtið að við mótmælum.

Hávaðamengun og loftmengun er komin í hámark. Friðhelgi heimilisins, hver er hún?

Við eigndur Grettisgötu 3 erum einnig eigndur að Grettisgötu 3a og erum við búin að leggja drög og fá uppkast að garði á þakinu á 3a. Þar langar okkur að útbúa okkur grænan sælureit með blómum og jurtum og slíku, þar sem við eigum hvorki garð né svalir (var ekki samþykkt á sínum tíma). Þetta er sá möguleiki sem við teljum okkur geta komist næst því. Ekki sjáum við það verða að veruleika ef þessi bygging ris. Það verður alltaf skuggi af húsi af þessari stærðargráðu og þá þrífst náttúrulega ekkert þar.

Að síðustu, þá langar engan okkar að standa í leiðindum, en okkur finnst að ef af þessari stórbyggingu verður, þá rýrir það ekki bara lífsgæði okkar sem hér búum, heldur líka eignina okkar.

Það er mikið af spurningum sem við vonumst til að fá greinargóð svör við.

Með þökkum, vinsemd og virðingu.

Eigndur Grettisgötu 3, 3a og Grettisgötu 5.

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Gísli Petersen <gislipetersen@gmail.com>  
**Sent:** 31. ágúst 2015 18:23  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Fwd: byggingarframkvæmd við vegamótastíg og grettisgötu.

----- Forwarded message -----

**From:** Gísli Petersen <[gislipetersen@gmail.com](mailto:gislipetersen@gmail.com)>  
**Date:** 2015-08-31 15:18 GMT+00:00  
**Subject:** byggingarframkvæmd við vegamótastíg og grettisgötu.  
**To:** borghildur.sturludóttir@[reykjavik.is](mailto:reykjavik.is)

Ég Arna Krístin Gísladóttir kn 161281-4259. eigandi að íbúð 0201 við Grettisgötu 5 Reykjavík. Ég móttmæli fyrirhuguðum áformum að stækkun allf af fimm hæðum hótels á reit 1.171.5 Vegamótastíg og Grettisgötu. Að mínu mati tel ég þrjár hæðir ekki skerða mína eign. Fimm hæðir skerða verulega eign mína. s.b. verulega skuggamyndun þar sem gluggar og svalir snúa í vestur. Meiri rakamyndun á ytra birði flytir fyrir skemdum að ótöldu því takmarkaða útsýni til sólar.Svalir sem teljast til 25 fm<sup>2</sup> af íbúðarverði falla. Þetta er mín fyrsta íbúð og verð ég fyrir verulegu tjóni á vergilldi íbúðar sem mun falla við þessa byggjarframkvæmdir.

Það er alls ekki ásættanlegt að framkvæma og valda öðrum fjárhagslegu tjóni og gríðarlegum áhyggjum. Ég býð um frest til að gæta hagasmuna minna, þar sem viðkomandi aðilar framkvæma í yfirgangi.

Kv. Arna Krístin Gísladóttir.

From: **Gísli Petersen** <[gislipetersen@gmail.com](mailto:gislipetersen@gmail.com)>

Date: 2015-09-16 11:28 GMT+00:00

Subject: Grettisgata Reitur 1.171.5

To: borghildur.sturludóttir@reykjavík.is

SÆL.

Vorum skoða vind og veðurfar með tilkomu 5 hæða byggingu á vegamótastíg og Grettisgötu, Það myndast horn sem gæti myndað hvíla loftsgog og sterkt uppstreymi. Norðan áttinn skellur verulega á húsum Grettisgötu 3 og 5.

Skoða má [www.vedurvaktin.is](http://www.vedurvaktin.is)

Sem er gerð útekt á veðurfari og áhrif þess. Erum að kanna þessi mál

Kveðja íbúar.

Skipulagsráð Reykjavíkurborgar  
\* **Hjálmar Sveinsson** formaður  
\* **Borghildur S. Sturludóttir** skipulagsfræðingur  
\* **Marta Grettisdóttir**

Reykjavíkurborg Umhverfis- og skipulagssvið		
Skjaln.	Afri til	Ábm.
Móttekið 16. SEP. 2015		
Skrifst. sviðstj.	Nefnd / Afgr.fund.	sign
Byggingarfulltr.		Afgreitt
Skipulagsfulltr.		
Athugasemur	Reykjavík 15. september 2015	

Erindi íbúa á Grettisgötu 3, 3a og 5, 101 Reykjavík, vegna byggingaráforma á staðgreinireiti nr. 1.171.5, samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.

Í kynningu Reykjavíkurborgar vegna byggingaráforma á ofangreindum reiti, sem unnin var af starfsmönnum Arkþings, dags. 2. júlí 2015, er í greinargerð vitnað til álits Minjastofnunar ríkisins, dags. 23. september 2014. Orðrétt segir: “Þar kemur m.a. fram bókun frá fyrri áformum (fundur húsafriðunarnefndar 2.10.2008) um að húsinu verði lyft að “það geti ekki talist gott dæmi um viðtekna húsverndarstefnu”.

Undarlegt má telja, að álit Minjastofnunar ríkisins, er varðar samþykkt skipulagsráðs Reykjavíkurborgar frá 3. september 2008, um breytingar á staðgreinireiti 1.171.5, skuli ekki koma fram fyrr en sex árum eftir samþykkt skipulagsráðs og borgarráðs. Sú spurning hlýtur að vakna hvort ekki hafi verið leitað eftir álit Minjastofnunar ríkisins áður en samþykkt var, í skipulagsráði 3. september 2008 og borgarráði 11. september 2008, teikning af fyrirhuguðum framkvæmdum á staðgreinireiti 1.171.5, samanber teikningu af gildandi deiliskipulagi. Ennfremur vaknar sú spurning hvort “gildandi deiliskipulag” frá 2008, standist lög, samanber ofangreinda athugasemd Minjastofnunar ríkisins frá 23. september 2014.

Meðal annars vegna þessa óska íbúar og eigendur á Grettisgötu 3, 3a og 5 eftir lengri andmælafresti til þess að afla nauðsynlegra gagna er varða málið. Sú vinna er í fullum gangi, en lengri tíma er þörf.

Framlengdur frestur rennur út 17. september 2015, svar óskast fyrir þann tíma.

Með vinsemd og virðingu

Gísli Petersen  
[gislipetersen@gmail.com](mailto:gislipetersen@gmail.com)

Helga Björnsson  
[hbjornsson@gmail.com](mailto:hbjornsson@gmail.com)

Rut Agnarsdóttir  
[tindar31@gmail.com](mailto:tindar31@gmail.com)

## Ann María Andreassen

---

**Frá:** Helga Bjornsson <hbjornsson@gmail.com>  
**Sent:** 21. september 2015 18:06  
**Til:** Borghildur Sölvey Sturludóttir; Marta Grettisdóttir; USK Skipulag  
**Efni:** Andmæli varðandi reit 1.171.5  
**Viðhengi:** andmæli deiliskipulag(1).pdf

Spurningar til ykkar sem við þurfum að fá svör við:

1. Ef af hlýst tjón á gaflí húss Grettisgötu 3 og 3a þegar verður sprengt eða hoggið eða guð má vita hvernig það verður framkvæmt, v/bílakjallara, hver ber þá það tjón?  
SKÝRT SVAR ÓSKAST.

2. Vegna skuggamyndunar frá þessu stóra húsi, verður rakamyndun í porti, bakhluta lóðar og a veggjum húsanna Grettisgata 3, 3a og 5 þar sem sólar nýtur ekki við, þá veldur það óhjákvæmilega tjóni. Svo ekki sé talað um útsýnið og birtuna sem hverfur alveg og þar af leiðandi er þetta rýrnun á lífsgæðum og virði eignanna. Er það ekki rétt?  
SKÝRT SVAR ÓSKAST

3. Sunnudaginn 21/9'08 birtist grein og viðtal í Morgunblaðinu við eiganda Vegamótastígar 9 vegna fyrirhugaðrar byggingar sem var búið að samþykkja.  
Þar kemur fram að í gamla húsinu sem átti að fara upp á þak eigi að vera lista og fræðasetur, sem samþykkt starfsemi, allt til að halda í gamlan tíma með virðingu (hússins) í huga. Er farið framhjá þessari samþykkt?  
SKÝRT SVAR ÓSKAST.

4. Hvernig var staðið að kynningu á þessu árið 2008?  
Við eigendur Grettisgötu 3, 3a og 5 fengum aldrei nein bréf þess efnis á þeim tíma. Marta lögfræðingur (ykkar) sagðist ætla að skoða það mál.  
Hvernig líður því?  
SKÝRT SVAR ÓSKAST.

Sjá bréf í viðhengi sem var sent ykkur 06/06/2008

Með þökk fyrir áheyrnina og von um svör við þessum spurningum.

Eigendur og íbúar Grettisgötu 3, 3a og Grettisgötu 5.



**From:** Harri Ormarsson  
**Sent:** 24. september 2015 14:02  
**To:** 'groa@landslog.us'  
**Afrit:** Marta Grettisdóttir; Björn Axelsson  
**Subject:** FS: Vardandi fyrirhugada framkvæmda við Grettisgötu og Vegamótastíg  
**Mikilvægi:** Hátt

Sæl Gróa,

Það er tvívegs búið að samþykkja framlengingar á athugasemdafresti. Fyrst þann 4. sept. til 17. sept og svo þann 18. sept til 24. sept.

Umbjóðendum þínum hefur þannig gefist nægur tími til að koma að frekari athugasemdum.

Það er því ekki orðið við framkominni beiðni núna, en minni á að hægt er að kæra afgreiðslu á deiliskipulagsbreytingunni, hver sem hún verður, til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála.

---

Með kveðju,

Harri Ormarsson hdl.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Borgartúni 12-14

108 Reykjavík

**From:** Gróa Björg Baldvinsdóttir  
**Sent:** 23. september 2015 16:58  
**To:** 'borghildur.sturludottir@reykjavik.is'  
**Subject:** FW: Vardandi fyrirhugada framkvæmda við Grettisgötu og Vegamòstigi

Sæl Borghildur

Ég var að taka við neðangreindu máli vegna eigenda fasteigna að Grettisgötu 3, 3a og 5.

Þau komu á fund til mín í dag og hef ég því eðli málsins samkvæmt ekki náð að setja mig inn í mál þeirra.

Af þeim sökum er þess góðfúslega farið á leit að umbjóðendum mínum verði veittur að lágmarki vikufrestur til að koma að athugasemdum sínum í málinu.

Bestu kv.

Með kveðju / Best regards,  
Gróa Björg Baldvinsdóttir hdl.  
Héraðsdómslögmaður/District Court Attorney

**LANDSLÖG** |

Borgartúni 26  
105 Reykjavík  
ICELAND  
Tel. (+354) 520-2900  
Fax (+354) 520-2901  
[groa@landslog.is](mailto:groa@landslog.is)  
[www.landslog.is](http://www.landslog.is)

Umhverfis- og skipulagssviðs  
B.t. skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar  
Borgartúni 12-14  
105 Reykjavík

Reykjavík, 24. september 2015

**Efni: ATHUGASEMDIR OG ÁBENDINGAR VIÐ TILLÖGU AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU VEGNA VEGAMÓTASTÍGS 7-9, REITUR 1.171.5**

Helga Björnsson, kt. 190947-3439, Rut Agnarsdóttir, kt. 131150-7099, og Anna Kristín Gísladóttir, kt. 161281-4259, hafa falið Landslögum að gæta hagsmuna sinna í tilefni af tillögum að breytingu á deiliskipulagi vegna Vegamótastígs 7-9, reitur 1.171.5. Umbjóðendur mínir hafa áður verið í samskiptum við Reykjavíkurborg og var þeim veittur frestur til dagsins í dag til að koma á framfæri athugasemdum sínum og ábendingum, sbr. tölvupóstur, dags. 22. september sl. frá skipulag@reykjavik.is.

Umbjóðendur mínir eru eigendur og búsettir að Grettisgötu 3, 3a og 5 í Reykjavík og varðar breytingin á skipulag Vegamótastígs 7 og 9 því þá verulega miklu máli. Nánar tiltekið á Helga Björnsson íbúð við Grettisgötu 3, fastanúmer 200-4625, íbúð 01 0401 og geymslu að Grettisgötu 3A, fastanúmer 200-4627, 02 0201. Rut Agnarsdóttir á íbúð við Grettisgötu 3, fastanúmer 200-4622, íbúð 01 0202 og geymslu við Grettisgötu 3A, fastanúmer 200-4627, 02 0201. Anna Kristín Gísladóttir á íbúð að Grettisgötu 5, fastanúmer 200-4618, 02 0201.

Athugasemdir eða ábendingar umbjóðenda minna í tilefni af fyrrgreindri tillögu að breytingu á deiliskipulaginu eru eftirfarandi:

1. Hæð fyrirhugaðra bygginga
  - a. Gerðar eru verulegar athugasemdir við að reist verði fimm hæða byggingar við Vegamótastíg. Slík framkvæmd raskar verulega ásýnd svæðisins enda húsin við Grettisgötu umtalsvert lægri. Svo mikil hækkun er of mikil miðað við byggð húsa til austurs. Við breytingar á deiliskipulagi í þegar byggðu hverfi ber að taka tillit til hverfisins og þeirra bygginga sem þegar eru í hverfinu. Þó svo að fyrsta hæð húsanna og efsta er inndregin breytir það ekki hæð þeirra.

Byggingarnar munu valda umbjóðendum mínum verulegu tjóni, jafnt fjárhagslega og ófjárhagslega, þ.e. eignir þeirra munu rýrna í verði. Þá mun útsýni og birta skerðast til muna. Sjá nánar 3. lið.

## 2. Bílastæði / kjallari

- a. Bent er á að í tillögunni er ekki gerð grein fyrir hvar innkeyrsla í bílastæðin/kjallarann eigi að vera. Gerð er athugasemd við það. Eigi innkeyrslan að vera þar sem hvít lína hefur verið dregin við lóðarmörk Vegamótastígs 9 og Grettisgötu 3 er gerð athugasemd við þá staðsetningu innkeyrslunnar. Slík staðsetning mun valda umbjóðendum mínum verulegu ónæði og óþægindum. Til vara er farið fram á að innkeyrsla inn í bílastæðakjallarann verði færð og verði í staðinn við Vegamótastíginn en ekki við Grettisgötuna.
- b. Auk þess mun slík staðsetning valda stíflu í umferð enda eru báðar göturnar, Grettisgata og Vegamótsstígur, einstefnugötur. Þá er ekki ljóst af tillögunni hvort akstursleiðin inn í bílastæðahúsið/kjallarann sé um einbreiða eða tvíbreiða akstursbraut. Ljóst er að ef akstursbrautin er einbreið þá mun sú umferð sem bíður eftir að komast niður í bílakjallarann hefta þá umferð sem þarf að fara um Grettisgötuna á sama tíma. Ef akstursbrautin á að vera tvíbreið þá mun slíkt hafa áhrif á ásýnd Grettisgötunnar til hins verra.
- c. Ekki er gerð grein fyrir því hvernig innkeyrslan niður í bílakjallarann er áætluð að öðru leyti en gera má ráð fyrir að bratta akstursbraut þurfi að leggja niður að neðri hæð kjallarans. Bílakjallarinn og hin bratta akstursbraut upp að Grettisgötunni mun valda verulegum hávaða frá bifreiðum sem þar aka um með tilheyrandi ónæði fyrir umbjóðendur mína. Huga þyrfti vel að allri hljóðeinangrun til að koma sem mest hjá slíku ónæði.
- d. Bent er á að í tillögunni er ekki gerð grein fyrir því hversu mörg bílastæði er ætluð vera í bílakjallaranum en því fleiri stæði sem gerð eru ráð fyrir því frekara ónæði og hávaði mun því fylgja. Gerð er athugasemd við framangreint.
- e. Samkvæmt 5.3.2.1. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal tilgreina í skilmálum tilgreina m.a. bílastæði. Þá kemur fram í b. lið 5.3.2.5. gr. reglugerðarinnar að tilgreina skuli fjölda bílastæða og sérmerkt bílastæði fyrir fatlaða. Þá skal einnig gera grein fyrir í skilmálum vegna bílastæða, undirganga eða annað slíkt varnir gegn hávaða. Umbjóðendur mínir telja tillöguna ekki falla að framangreindum ákvæðum og gera því verulega athugasemdir í samræmi við það.

## 3. Útsýni / skuggamyndun

- a. Óumdeilt munu byggingarnar skerða verulega útsýni umbjóðenda minna til sólar.
- b. Að Grettisgötu 3 er risibúð með tveimur svölum, til suður og norðurs. Þá snúa gluggar og svalir Grettisgötu 5 til vesturs. Íbúar þessara fasteigna munu ekki geta notið kvöldsólar ef af byggingunum á Vegamótastíg verður. Auk þess mun garðurinn á milli Grettisgötu 3 og 3A verða að mestu leyti í skugga ef af deiliskipulagsbreytingunum verður.
- c. Byggingin mun því skerða útsýni og sólarbirtu verulega. Umbjóðendur mínir telja þetta rýra lífsgæði og virði eigna þeirra umtalsvert. Umbjóðendur mínir hljóta því tjón ef tillagan verður samþykkt.
- d. Hinu fimm hæða byggingar munu valda skuggamyndunar sem mun valda rakamyndun í portinu, bakhluta lóðar og á veggjum fasteignanna að Grettisgötu 3, 3A og 5 þar sem sól mun ekki nýta við. Rakamyndunin mun flýta fyrir meiri skemmdum.
- e. Samkvæmt b. lið 5.3.2.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 skal við ákvörðun um fjarlægð milli einstakra byggingarreita taka tillit til sólarhæðar og skuggavarps, vindstrengja o.fl., eftir því hver notkun bygginganna er. Umbjóðendur mínir byggja á að svo hafi ekki verið gert. Gera þeir því verulega athugasemdir við hversu há byggingin á að vera og nálægð hennar.

#### 4. Vindstrengir

- a. Umbjóðendur mínir vilja auk þess gera athugasemd við hve há byggingin á að vera þar sem byggingin mun ýta undir sterka vindsveipa og skapa hættu fyrir umbjóðendur mína og aðra vegfarendur og íbúa á svæðinu. Þar sem Grettisgata og Vegamótastígur mætast kann að myndast loftsgog og sterkt uppstreymi. Vindátt að norðan skellur verulega á fasteignum að Grettisgötu 3 og 5. Fjöldi nýlegra dæma eru um að háar byggingar taki á sig mikinn vind og vindurinn sveipist síðan um bygginguna.
- b. Vísað er til fyrrgreinds b. liðar 5.3.2.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 um að við ákvörðun í deiliskipulagi um fjarlægð milli einstakra byggingarreita skuli taka tillit m.a. til vindstrengja. Ekki hefur verið tekið tillit til þess í skipulaginu og gera umbjóðendur mínir því athugasemd við það.

#### 5. Nábylisréttur

- a. Umbjóðendur mínir gera athugasemdir hversu nálægt fyrirhugaðar byggingar munu rísa við fasteignir sínar. Eignir þeirra munu lokast

inni með ýmist takmarkaða eða enga birtu. Þá óttast þau einnig þá miklu truflun sem af hótél og/eða veitingarekstri muni hljóta af. Á grundvelli nábylisréttarins ber aðilum að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til eigenda nálægra eigna. Meginreglan er sú að menn eigi ekki að þurfa að hlíta því að nágrannaeygnir þeirra séu hagnýttar þannig að af þeim stafi óhæfilegur bagi af. Fyrirséð er að umbjóðendur mínir verða fyrir verulegu ónæði ef af deiliskipulagi og framkvæmdum verður.

- b. Gera má ráð fyrir miklum hávaða og ónæði af hótélrekstrinum. En ekki er gerð grein fyrir hljóðvistun sbr. 5.3.2.6. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 í tillögunni. Gerð er athugasemd við það og krafist að slíkt verði tilgreint í tillögu að breytingu skipulagsins.
6. Fyrirhugaðar framkvæmdir
- a. Umbjóðendur mínir vilja benda á að reitur 1.171.5 er að öllum líkindum á klöpp sem þyrfti þá að sprengja ef farið yrði í framkvæmdirnar, þ.e. að byggja bílastæðakjallara. Veruleg hættu er á að fasteignir umbjóðenda minna þoli ekki slíkar framkvæmdir en Grettisgata 3 er t.a.m. byggð árið 1941 og Grettisgata 3A var byggð árið 1938. Fasteignin að Grettisgötu 5 er byggð árið 1983. Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir að byggingar rísi alveg við fasteignir við Grettisgötu 3 og 3A. Framkvæmdir og þá sprengingar munu því eiga sér stað alveg við fasteignir umbjóðenda minna. Gera þeir athugasemdir við framkvæmdirnar með vísan til hættu á skemmdum á fasteignum sínum.
7. Fyrirhugaður garður að Grettisgötu 3A
- a. Umbjóðendur mínir hafa unnið að gerð og útfærslu á grænum sælureit á þakinu að Grettisgötu 3A. Þar var fyrirhugað að rækta blóm, jurtir og fleira. Slíkar hugmyndir munu þó aldrei verða að veruleika ef breytingin að deiliskipulaginu verður samþykkt í núverandi mynd. Skugginn af fimm hæða byggingunum mun koma í veg fyrir að grænn sælureitir geti vaxið og dafnað á þessum stað.

Umbjóðendur mínir byggja á því að tillaga að breytingu deiliskipulagsins taki ekki mið af heildarsýn hverfisins heldur sé verið að raska verulega þeirri ásýnd sem eldri húsin við Grettisgötu og Vegamótastíg hafa skapað. Í 5. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram að þegar deiliskipulag er unnið í þegar byggðu hverfi skuli lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggðar og einstakra bygginga sem fyrir eru. Auk þess kemur þar fram að heimilt sé að víkja frá kröfum

um framsetningu sem gerðar eru til deiliskipulagsáætlana í nýrri byggð og leggja frekar áherslu á almennar reglur um yfirbragð byggðarinnar.

Þá er vísað til 5.3.2.8 gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem fram kemur varðandi starfsemi í íbúðabyggð að gæta skuli þess að atvinnustarfsemi í íbúðarbyggð valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis.

Þá er vísað til 5.1.1. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 þar sem fram kemur að meðal markmiða deiliskipulags sé skipulag svæða og hönnun mannvirkja sem taki mið af lýðheilsu, fagurfræði, hagkvæmni, vistkerfi og þeim arfi sem felst í náttúru, landslagi, sögu og menningu svæðis.

Umbjóðendur mínir vilja undirstrika og ítreka áhyggjur þeirra vegna fyrirhugaðra breytingum á deiliskipulaginu hvað varðar hættu á að fasteignir þeirra muni hljóta raunverulegt tjón af framkvæmdunum, t.d. vegna sprengingu klappar vegna bílastæðakjallarans, og eins hve verðgildi fasteigna þeirra mun falla í verði eftir þessar byggingarframkvæmdir.

Af tillögu til deiliskipulagsbreytingar er ekki að sjá annað en að hinar byggingarnar við Vegamótastíg 7 og 9 muni vera alveg að lóðarmörkum. Þess er óskað að haft verði samráð og leitað eftir samþykki umbjóðenda minna hvað þær breytingar varðar.

Umbjóðendur mínir vilja gera verulega athugasemdir við að ekki hafi verið haft samráð við þau áður en til breytinga á deiliskipulaginu og útfærslur á fyrirhuguðum byggingum átti sér stað. Umbjóðendur mínir hafa verulegra lögvarinna hagsmuna að gæta hvernig nærumhverfið þeirra lítur út og hvers konar næði eða ónæði af því leiðir. Ekki er talið að réttilega hafi verið staðið að grenndarkynningu tillögunnar. Áskilja umbjóðendur mínir sér rétt til að leita réttar síns hvað það varðar.

Áskilinn er réttur til þess að fasteignir umbjóðenda minna verði teknar út fyrir framkvæmdir sem breytingar deiliskipulagsins gera ráð fyrir og að tryggt sé að fullnægjandi tryggingar séu til staðar fyrir hvers konar tjóni þeirra sem rekja má til breytinganna. Þá er áskilinn réttur til þess að krefjast bóta fyrir hönd þeirra sem af breytingum á deiliskipulagi vegna reits 1.171.5 kann að valda.

Áskilinn er réttur til að koma að frekari athugasemdum og ábendingum.

Ef spurningar vakna eða óskað er eftir frekari skýringum er velkomið að hafa samband við undirritaða/n í síma 520-2900 eða með tölvupósti í groa@landslog.is.

Virðingarfyllst,

f.h. umbjóðenda minna

Gróa Bj. Baldu

Gróa Björg Baldvinsdóttir hdl.



Reykjavík 18.10 2015 (BSS)

### Varðar: Vegamótastígur 7-9

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju [umsókn Reir ehf. dags. 15. maí 2015](#) varðandi breytingu á deiliskipulagi reits 1.171.5 vegna lóðanna nr. 7 og 9 við Vegamótastíg. Í breytingunni felst m.a. í að hætt er við að endurreisa gamla steinbæinn á þaki nýbyggingar og hætt er við að færa gamla húsið á Vegamótastíg 9 upp á þak o.fl., samkvæmt uppdr. Arkþings ehf. 29. júní 2015. Tillagan var auglýst frá 20. júlí til og með 24. september 2015. (athugasemdafrestur var tvíframlengdur)

### Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Rut Agnarsdóttir f.h. eigenda að Grettisgötu 3, 3a og 5,  
Arna Kristín Gísladóttir, dags. 31. ágúst 2015 og  
Gísli Petersen, dags. 16. september 2015.

Einnig er lagt fram bréf Gísla Petersen, Helgu Björnssonar og Rutar Agnarsdóttur dags. 15. september 2015 þar sem óskað er eftir framlengingu á athugasemdafresti, athugasemd íbúa að Grettisgötu 3, 3a og 5, dags. 21. september 2015, tölvupóstur Landslaga f.h. eigenda fasteigna að Grettisgötu 3, 3A og 5 þar sem farið er fram á lengri athugasemdafrest og svar/tölvupóstur umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 24. september 2015. Jafnframt er lögð fram athugasemd Landslaga f.h. Helgu Björnssonar, Rutar Agnarsdóttur og Öнна Kristínar Gísladóttur, dags. 24. september 2015.

### Skipulag:

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur (2010-2030) tilheyrir lóðin reit M1a.

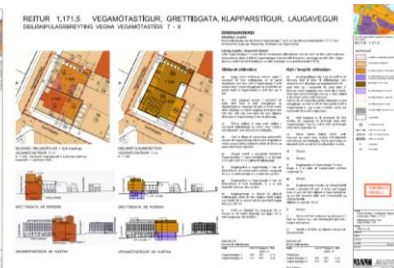
Deiliskipulag fyrir reitinn 1.171.5 var samþykkt 30.04.2002 en breytingar voru gerðar á deiliskipulaginu fyrir Vegamótastíg 7 og 9 11.09.2008.



AR 2010-2030



Deiliskipulag í gildi



auglýst breytingartillaga

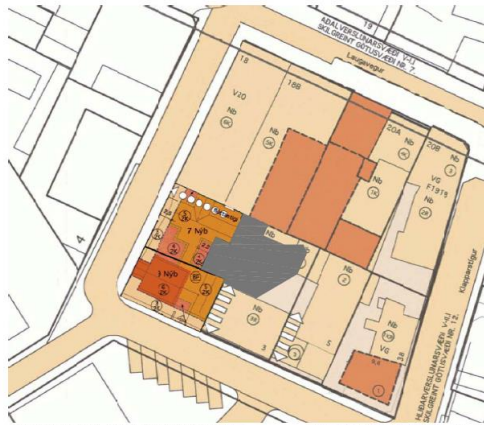


### Samantekt athugasemda;

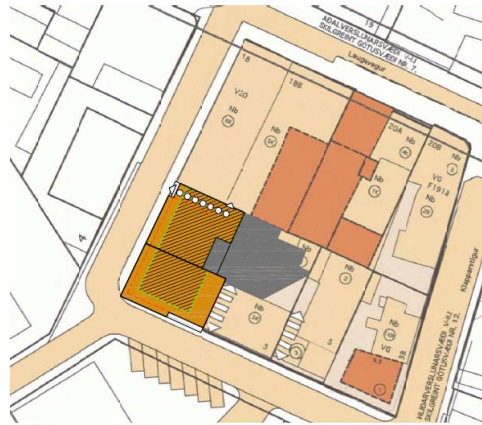
- 1) Mótmæli hæðar húss – þrjár hæðir myndu ekki skerða eign en fimm hæðir gera það – skuggamyndun þar sem gluggar og svalir snúa í vestur.

Svar: hér er verið að draga úr hæð húsa frá áður samþykktu deiliskipulagi.

Óskað var eftir viðbótargögnum sem sýna skuggavarp skv. gildandi deiliskipulag og því sem nú er í auglýsingu – en hér kemur fram að skuggamyndum er nánast sú sama og er í gildandi skipulagi. (sjá teikningu hér fyrir neðan):



GILDANDI DEILISKIPULAG  
M 1 : 500 - Skuggavarp 23. júlí kl. 17



DEILISKIPULAGSBREYTING  
M 1 : 500 - Skuggavarp 23. júlí kl. 17

- 2) Meiri rakamyndun á ytra byrði flýtir fyrir rakamyndun flýtir fyrir skemmdum;

Svar: Ekki er fallist á þessa fullyrðingu að meiri rakamyndun mun verða af þessu deiliskipulagi.

Ef miðað er við byggingarheimildir samkvæmt gildandi deiliskipulagi má gera ráð fyrir að sól úr vestri og seinna úr norðvestri um skamman tíma hásumars skerðist síðdegis. Ekki er hægt að lesa úr þeim gögnum sem lögð hafa verið fram (og útbúin nú ) að beint skuggavarp aukist á nokkurn hátt fram yfir heimildir sem nú þegar eru samþykktar í gildandi deiliskipulagi á svalir sunnan megin að Grettisgötu 3 en þar sem sólarhæð er orðin lítil. Vissulega munu skuggar lengjast en þá austur fyrir skuggavirkni núgildandi skipulagsheimilda þannig að ekki er um aukningu skugga á svölunum sjálfum að ræða.

- 3) Takmarkað útsýni til sólar;

Svar: Ekki er fallist á að hin kynnta tillaga hafi þau áhrif að hún skerði útsýni (almennt eða til sólar) umfram það sem búast má við í þéttri miðborgarbyggð auk þess sem ekki er talin að skerðingin sé meiri en áður var heimild í gildandi deiliskipulagi svæðisins. Að öðru leyti ber að minna á að réttur til óbreytts útsýnis er ekki varinn í þéttri miðborgarbyggð, enda geta íbúar í borg stöðugt átt von á því að breytingar eigi sér stað í nágrenni þeirra sem áhrif hafa á slíka þætti.

- 4) Svalir sem teljast til 25m<sup>2</sup> af íbúðarverði falla (væntanleg er átt við í verði /verðgildi íbúðar falli í verði);

Svar: Ekki er tekin afstaða til mögulegrar skaðabótakröfu á deiliskipulagsstigi en minnt er á gr.51 í skipulagslögum 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.



- 5) Móttakið þinglýst skjal um kvöð að sorpi/ - 8 ruslatunnur fyrir Laugarveg 18b á lóð Vegamótastígs 7;

Svar: Kvöðin heldur gildi sínu þangað til að sú kvöð hefur verið aflýst af fasteigninni. Á þeim deiliskipulagsupprætti sem hér er til meðferðar er sýnd kvöð um aðgengi fyrir fasteign að Laugarvegi 18b.

- 6) Ef af hlýst tjón á gafli húss Grettisgötu 3 og 3a þegar verður sprengt vegna bílakjallara – hver ber það tjón?

Svar: Lóðarhafi bera ávalt ábyrgð á því tjóni sem verð á verkstað. Lóðarhafa bera að gæta fyllstu varúðar á verkstað og ber hann bótaábyrgð á því tjóni sem reka má til framkvæmda svo sem sprenginga.

- 7) Vegna skuggamyndunar frá þessu stóra húsi verður rakamyndun í porti, bakhluta lóðar og á veggjum húsanna við Grettisgötu 3, 3a og 5 þar sem sólar nýtur ekki við, þá veldur það tjóni.

Svar: Ekki er fallist á þessa fullyrðingu (sjá svar 2 og 3)

- 8) Útsýni og birta hverfur

Svar: (sjá svar 2 og 3)

- 9) Í því deiliskipulagi sem í gildi núna er talað/samþykkt að þarna verði lista og fræðasetur (sbr.grein í morgunblaðinu dags. 21.09.2008) – er farið framhjá þessari samþykkt?

Svar: notkunarheimildir eru skv. AR 2010-2030, en í deiliskipulagi sem nú er í auglýsingu er talað um hótél eða mögulegar íbúðir og eru bílastæðamál ávörpuð þannig að hægt sé að leysa þau hvort heldur þarna verði hótél eða íbúðir.

- 10) Hvernig var staðið að kynningu 2008?

Svar: Skv. svári við athugasemdum (dags. 07.08.2008) vegna þess deiliskipulags sem er í gildi nú, kemur fram: „... um er að ræða verulega breytingu á deiliskipulagi í samræmi við skilgreiningu laga nr.73/1997. Í þeim tilvikum gera lögin ráð fyrir að tillagan sé auglýst. Ekki er heimilt samkvæmt ákvæðum laganna að grenndarkynna slíka breytingu. Bent skal á að samhliða hefðbundinni lögbundinni auglýsingu var tillagan kynnt sérstaklega vel, bæði með fréttatilkynningu til fjölmiðla auk þess sem hún hefur verið til sýnis á skipulagssýningu Reykjavíkurborgar“ Þetta var sumarið 2008.

- 11) Gerð er frekari athugasemd við hæð húsa – útsýni og birta muni skerðast til muna

Svar: (sjá svar 2 og 3)

- 12) Ekki gerð grein fyrir innkeyrslu í kjallara / sé það innkeyrslan sem sé merkt sem hvít lína þá er gerð athugasemd við þá staðsetningu – mun valda ónæði og óþægindum. Til vara er lagt til að innkeyrslan sé við Vegamótastíg ekki Grettisgötu;

Svar: Ekki hafa verið gerðar breytingar frá gildandi deiliskipulagi varðandi staðsetningu innkeyrslu í kjallara. Innkeyrsla inni kjallarann var í fyrri tillögu talin best staðsett við Grettisgötu, þar sem að gata er ekki hallandi á þeim kafla og gangandi umferð minni en við Vegamótastíg.

- 13) Staðsetning innkeyrslu mun valda stíflu á umferð enda eru báðar göturnar – Grettisgata og Vegamótastígur, einstefnugötur. Hefur einnig áhrif á ásýnd Grettisgötunnar til hins verra.

Svar: Innkeyrsla inni kjallarann var í fyrri tillögu talin best staðsett við Grettisgötu, þar sem að gata er ekki hallandi á þeim kafla og gangandi umferð minni en við Vegamótastíg.



14) Bent er á að í tillögunni er ekki gerð grein fyrir því hversu mörg bílastæði eru ætluð í bílakjallara – þeim mun fleiri stæði þeim mun meiri hávaði fylgir;

Svar: á deiliskipulagsupprætti er miðað við 1 stæði á hverja 120m<sup>2</sup> þegar um hótél er að ræða. Ef notkun í húsinu breytist (þarna verði íbúðir) þarf að skila inn bílastæðabókhalda samhliða fjölda íbúða og þarf þá eigandi hússins að greiða fyrir þau bílastæði sem ekki verður pláss fyrir í bílakjallara. Bent er á að í núgildandi deiliskipulagi er bílakjallari tvær hæðir en í þessari breytingar tillögu er bílkjallari á einni hæð. Þar sem bílastæðum verður ekki komið fyrir innan lóða getur Reykjavíkurborg ákveðið að innheimta bílastæðagjald sbr.gjaldskrá um bílastæðagjöld, sbr.19gr.skipulagslaga.

15) Skv. skipulagsreglugerð (5.3.2.1) nr.90/2013 skal gera grein fyrir m.a. bílastæðum – að greina þurfi fjölda og sérmerkt bílastæði fyrir fatlaða. Þá skal einnig gera grein fyrir vörnum gegn hávaða. – þessi tillaga falli ekki að framangreindum ákvæðum og gert er því verulegar athugasemdir við það.

Svar: Leysa skal bílastæði fatlaðra innan lóðar, sem í þessu tilviki er í bílakjallara. (sjá einnig svar 14 og hér að ofan) Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal reikna út skv.byggingareglugerð.

16) Útsýni og skuggamyndun er veruleg

Svar: (sjá svar 2 og 3)

17) Sólarhæð – skuggavarp og vindstrengir – ekki er talaði að deiliskipulagið hafi tekið tillit til þessara þáttar.

Svar: (sjá svar 2 og 3) Varðandi vindstrengi, þá er ekki talin hætt á slíku umfram það sem eðlilegt sé í þéttri miðborg.

18) Nábylisréttur

Svar: Deiliskipulagsbreytingin hefur verið unnin í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr.123/2010. Við vinnslu deiliskipulagstillögunnar hefur verið haft til hliðsjónar markmiðsákvæði skipulagslaga sem koma fram í 1.grein laganna. Í a lið ákvæðisins segir að þróun byggðar og landnotkunar skuli vera í samræmi við skipulagsáætlanir þar sem m.a. félagslegar þarfir landsmanna, heilbrigði þeirra og öryggi skal haft að leiðarljósi. Jafnframt segir í c lið ákvæðisins að við meðferð skipulagsmála skal tryggja að réttaröryggi einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Einnig skal tryggja að við vinnslu skipulagsáætlunar sé tryggt að samráð sé haft við almenning við gerð skipulagsáætlana. Öll þessi markmið eiga að tryggja það að við vinnslu skipulagsáætlana sé litið til hagsmuna grenndarinnar og að hagsmunir hennar sé gefið fullt vægi við vinnslu þeirra.

19) Hávaði og ónæði af hótélrekstri

Svar: Ekki er fallist á þá fullyrðingu að ónægði og hávaði af hótélrekstri verði meiri en svo sem talist geti eðlilegt í miðborg almennt þar sem að blönduð starfsemi sé eðlilegur hlutur af þróun miðborgar.

20) Fyrirhugaður garður – ekki lengur hægt sökum skuggamyndunar.

Svar: (sjá svör 2 og 3)

21) Ekki er tekið mið af heildarsýn hverfisins;

Svar: Hér er um reit að ræða í miðborg Reykjavíkur sem tilheyrir M1a skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur. Í kringum reitinn gefur að finna hús og húsaþyrpingar í mjög svo fjölbreyttri stærð og skala. Efnistösk eru einnig eins fjölbreytt og þau eru mörg. Lítið er um nýbyggingar í nágrenninu en séreinkenni miðborgar Reykjavíkur er einmitt hús í fjölbreyttum stærðum. Ekki er fallist á þá fullyrðingu að ekki hafi verið tekið mið af heildarsýn hverfisins, en verið er að vinna með deiliskipulag sem nú þegar hefur tekið breytingum tvisvar án þess að byggt hafi verið eftir því.



22) Undirstrika og ítreka áhyggjur þeirra vegna fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulagi hvað varðar hættu á að fasteignir muni hljóta verulegt tjón af

Svar: sjá svar nr. 4

**Umsögn:**

Af samantekt þeirra athugasemda sem bárust vegna breytingar á deiliskipulagi við Vegamótastíg 7-9 má sannanlega greina ótta fólks við breytingar í þeirra nánasta umhverfi. Þessu deiliskipulagi hefur nú verið breytt þrisvar frá 2002 án þess að nokkur uppbygging hafi átt sér stað. Vel er hægt að skilja afstöðu fólks en á sama tíma er það svo, líkt og komið hefur fram hér að ofan, að íbúar í borg geta átt átt von á því að breytingar eigi sér stað. Hlutverk skipulagsyfirvalda er að sjá til þess að ekki sé gengið um of á umhverfisgæði og er ekki fallist á að hagsmunir nágretta séu skerti umfram það sem búast má við.

**Niðurstaða:**

Lagt er til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

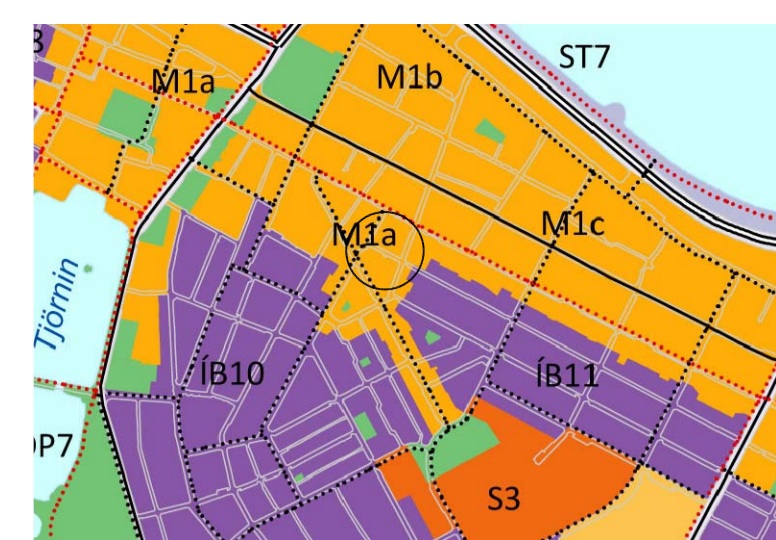
f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Borghildur Sturludóttir arkitekt, verkefnastjóri

# REITUR 1.171.5 VEGAMÓTASTÍGUR, GRETTISGATA, KLAPPARSTÍGUR, LAUGAVEGUR

## DEILISKIPULAGSBREYTING VEGNA VEGAMÓTASTÍGS 7 - 9

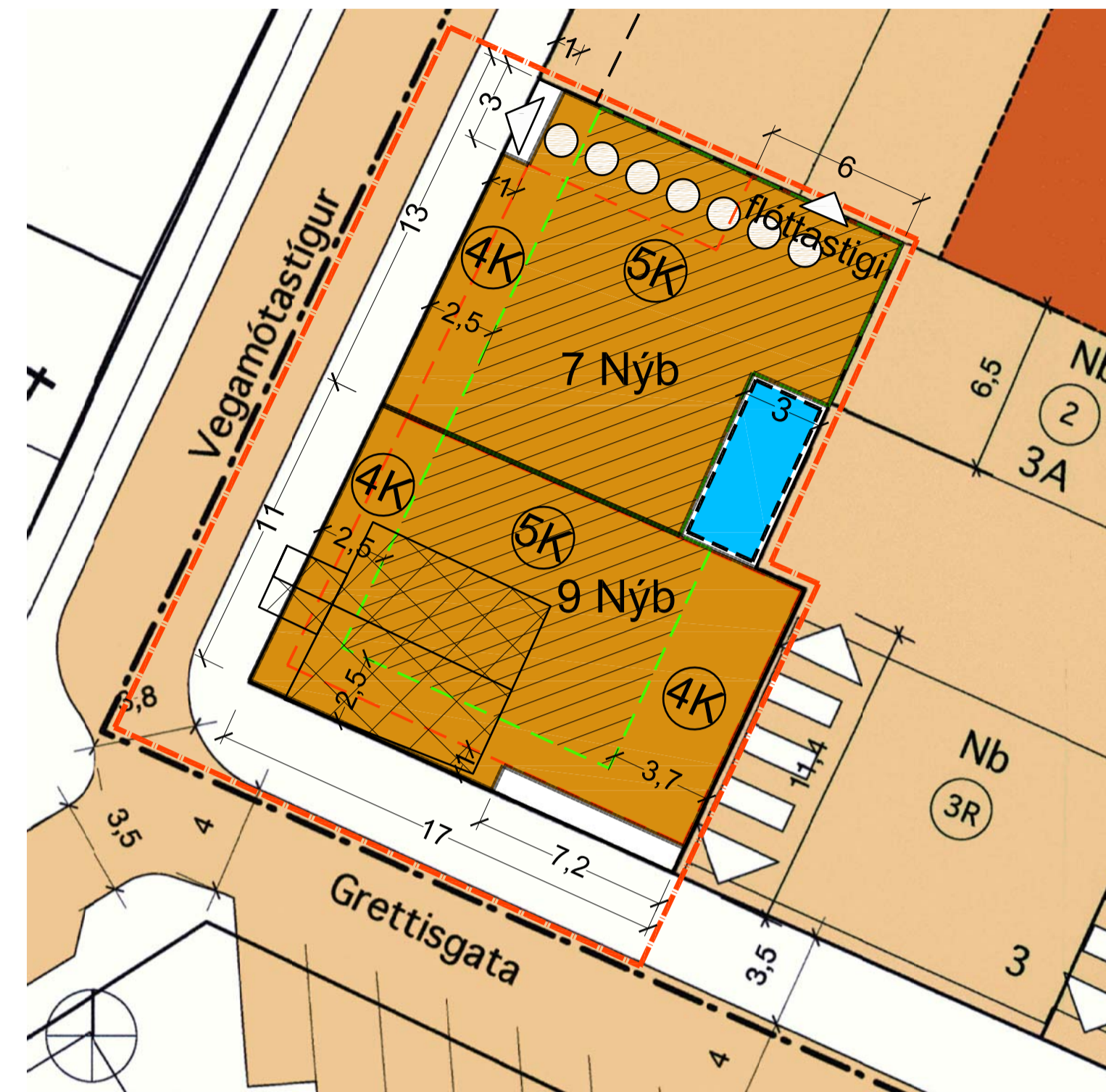


HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010 - 2030

### REITUR 1.171.5

#### SKÝRINGAR

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSREITS
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR NÝBYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐIS Á JARÐHÆÐ
- INNREGIN EFSTA HÆÐ
- BYGGINGARREITUR KJALLARI
- BYGGINGARREITUR JADRHÆÐ
- BYGGINGARREITUR 5. HÆÐ
- HÚS SEM HEIMILT ER AÐ FLYTJA
- LÓÐARMÖRK
- BYGGINGARREITUR FLÓTTASTIGA
- FJ. HÆÐA/KJALLARI
- KVÖÐ UM FLÓTTALEIÐ
- KVÖÐ UM GÖNGUTENGSL
- KVÖÐ UM UMFERÐ
- HÚSNÚMÉR
- NÝB



#### GILDANDI DEILISKIPULAG - fyrir breytingu VEGAMÓTASTÍGUR 7 - 9

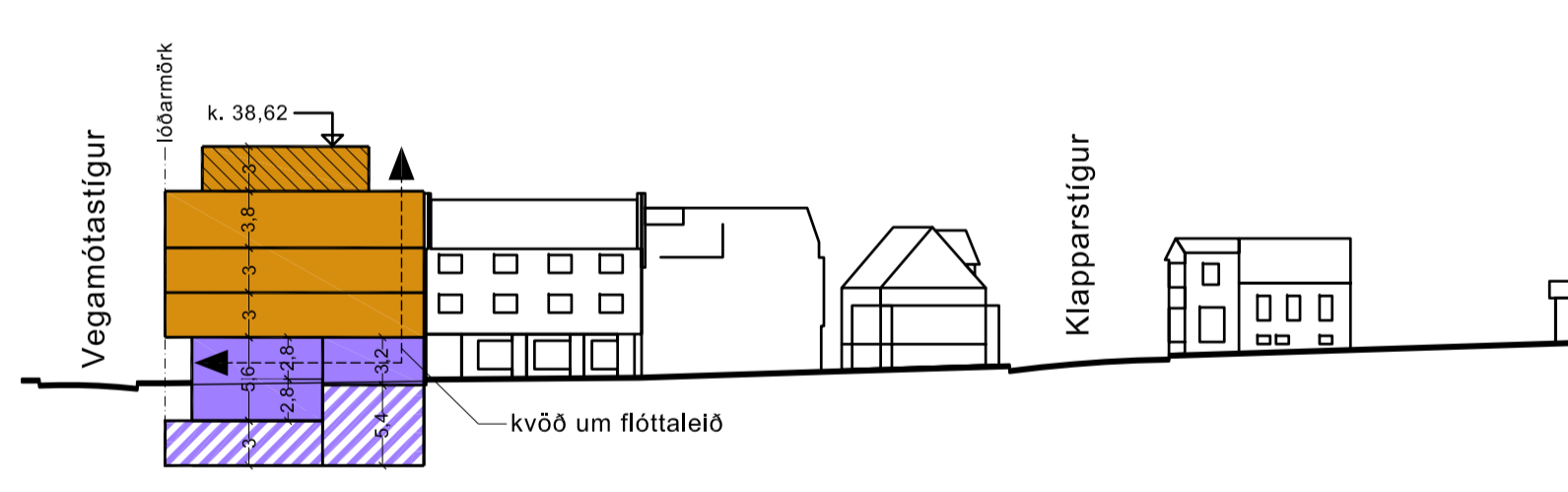
M 1 : 200 - Samþykkt í skipulagsráði 3. september 2008 og í borgarráði 11. september 2008

#### DEILISKIPULAGSBREYTING VEGAMÓTASTÍGUR 7 - 9

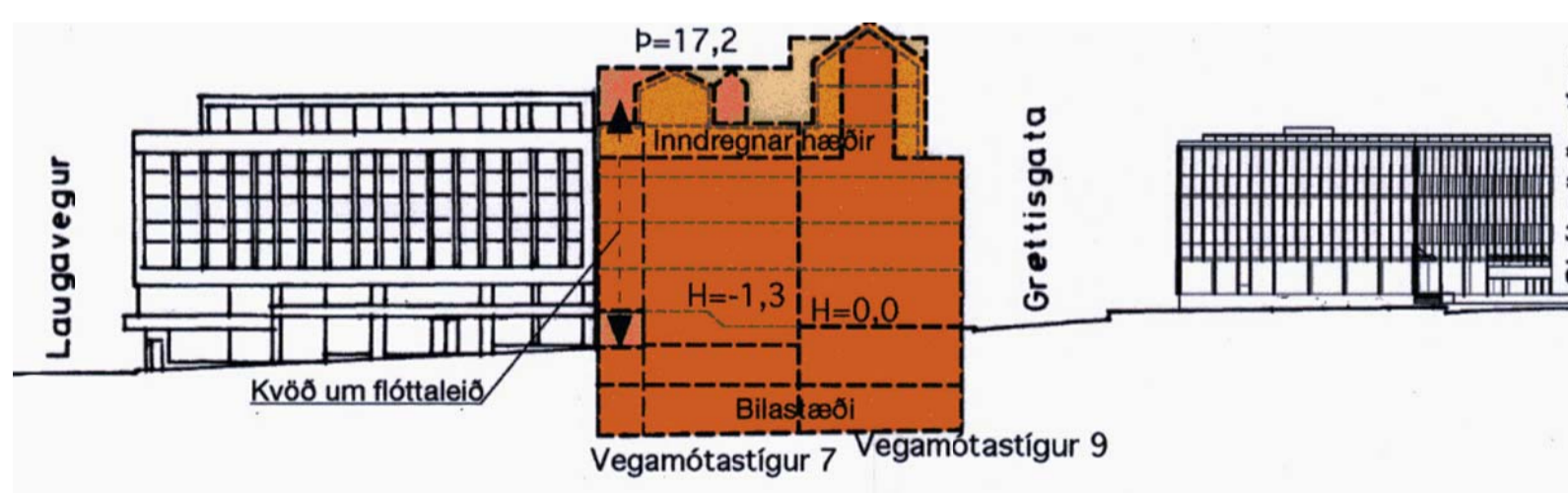
M 1 : 200



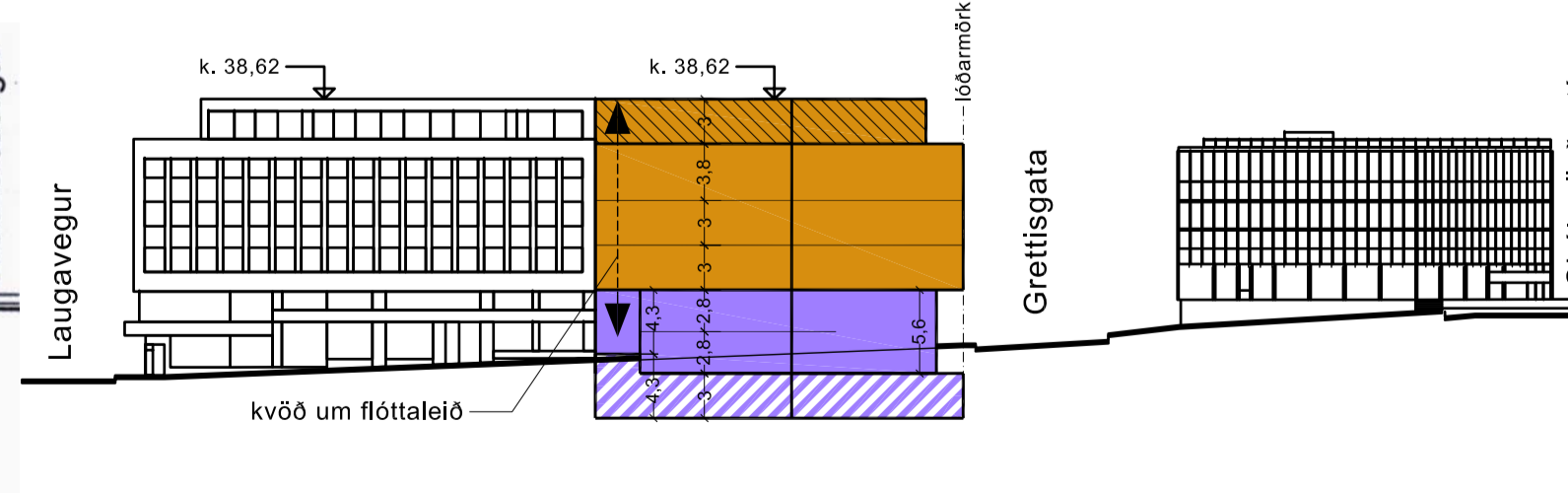
GRETTISGATA AÐ NORÐAN



GRETTISGATA AÐ NORÐAN



VEGAMÓTASTÍGUR AÐ AUSTAN



VEGAMÓTASTÍGUR AÐ AUSTAN

#### GREINARGERÐ:

Í gildi er deiliskipulag, staðgreinireitur 1.171.5, sem afmarkast af Laugavegi, Klapparstíg, Grettisgötu og Vegamótastíg, samþykkt í skipulagsráði 3. september 2008 og í borgarráði 11. september 2008. Birt í B-deil Stjórnartíðinda þann ..... í aðalskipulagi Reykjavíkur er deiliskipulagssvæðið skilgreint sem miðsvæði ... með heimilda til .... Fyrir liggur álit Minjastofnunar ríkisins (dags. 23. september 2014). Þar kemur m.a. fram bókun frá fyrri áformum (fundur húsafríðunarnefndar 2.10.2008) um að húsinu verði lyft að "það geti ekki talist gott dæmi um viðteknar húsnæðisbætur". Í álitinu tekur Minjastofnun það fram að færsla á húsinu að Grettisgötu 54B sé því mun betri lausn.

#### Afmörkun svæðis

Breytt deiliskipulag nær til Lóðanna Vegamótastígs 7 og 9. Breytingarnar felast helst í því, að hætt er við að endurreisa gamla steinbæinn á þaki nýbyggingar og hætt er við að færa gamla húsið á Vegamótastíg 9 upp á þak. Í staðinn verður því Vegamótastíg 9 fundin önnur lóð í nágrenninu.

#### Lýsing svæðis, núverandi ástand

Lóðin Vegamótastígur 7 er auð eftir að Herdísarbaer, lítil steinbær sem þar stóð, var rifinn seint á sjöunda áratug síðustu aldar. Á lóðinni Vegamótastígur 9 stendur lítið timburhús, sem byggt var árið 1904. Vegna aldurs er húsið háð lögum um menningarminjar um allar breytingar á núverandi ástandi hússins (F1918).

#### Gildandi skilmálar:

- a) Byggt verður á lóðunum nokkurn veginn í samræmi við fyrri deiliskipulag, en að gamla steinbærinn sem áður stóð á Vegamótastíg 7 verði endurreistur á þaki nýbyggingar og sömuleiðis að gamla húsið á Vegamótastíg 9 verði flutt upp á þak.
- b) Hæð bygginga breytist í samræmi við þarfir eldri húsa á þaki nýbyggingar og stiga/lyftukjarna. Vegghæð við götu er innan marka eldra skipulags en hæðir bygginga innregnar þar fyrir ofan, fyrir utan smá hluta þar sem stíghús eldra húss á Vegamótastíg 9 nær að götuvegg.
- c) Öðrum kjallara er bætt undir kjallara í núverandi deiliskipulagi og verður hann notaður fyrir bílastæði, með aðkomu frá Grettisgötu.
- d) Gerð er tillaga að endarmótun götusvæðis sunnan við Vegamótastíg 9 til að auka möguleika á notkun þessa sólríka skjólgóða staðar til útveru og bæta skilyrði fyrir trjágróður.
- e) Öbyggt svæði í austurjaðri lóðarinnar Vegamótastígur 7, næst Grettisgötu 3, er einungis 3 m breitt í stað 3,7 m í gildandi deiliskipulagi.
- f) Byggingarlína á Vegamótastíg 7 nær að lóðarmörkum við kvaðarsvæði meðfram Laugavegi 18, þ.e. er ekki innregin á 3 m kafla eins og áður.
- g) Byggingarlína á Vegamótastíg 9 nær að lóðarmörkum á horni Grettisgötu, þ.e. er ekki skáskiðin fyrir horn eins og áður.
- h) Byggingarmagn er óbreytt frá gildandi deiliskipulagi miðað við einn kjallara. Neðri kjallari sem bættist við er sýndur jafnstór grunnfleti beggja lóða, þ.e. 407 m<sup>2</sup>.
- i) Kvöð um flóttaleið frá Laugavegi 18b er óbreytt en við bættist flóttastigi sem liggur frá 6. hæð Laugavegs 18b að jörðu.
- j) Einnar hæðar kjallari verður undir húsunum og verður hann notaður fyrir bílastæði, en gerð er krafa um eitt bílastæði per 100 m<sup>2</sup> húsnæðis fyrir verslun og þjónustu en eitt stæði per 130 m<sup>2</sup> húsnæðis hótels eða sambærilegrar starfsemi, gerð er krafa um eitt bílastæði fyrir hreyfihlaða en heimilt er að koma því fyrir í bílarkjallara með aðkomu frá Grettisgötu. Eitt stæði á íbúð (skoða). Ef ekki er hægt að uppfylla bílastæðakröfur í kjallara er heimilt að borga sig frá þeim. Heimilt er að byggja bílarkjallara á öllum byggingarreit hússins.
- k) Fellur út
- l) Öbyggt 3m svæði í austurjaðri lóðarinnar Vegamótastígur 7, næst Grettisgötu 3, en þar verður heimilt að koma fyrir flóttastiga ef það hentar við endanlega hönnun hússins.
- m) Byggingarlína á Vegamótastíg 7 er innregin á 3 m kafla við kvaðarsvæði meðfram Laugavegi 18.
- n) Óbreytt.
- o) Byggingarmagn og nýtingarhlutfall ofanjarðar, þ.e. rýma A og B breytist ekki. Gerð er hér grein fyrir C rými nýbyggingar (þaksvalir). Á fyrstu hæð beggja húsa er gert ráð fyrir milli-hæð á hluta hæðarinnar og eru þeir fermetrar taldir með í fermetratölu og nýtingarhlutfalli.
- p) Óbreytt.
- q) Gert er ráð fyrir verslunum og þjónustu á 1. hæð en íbúðum og / eða ferðatengdri þjónustu / hóteli á efri hæðum.
- r) Heimilt er að lyftur og stíghús nái upp fyrir hámarkshæðir, þó max 3,5 metrar (lyfta).

#### SKILMÁLAR

Núverandi deiliskipulag:	Lóð m <sup>2</sup>	Nhl	Bygg.m. samt. m <sup>2</sup>
Vegamótastígur 7	193	4,14	837
Vegamótastígur 9	214	4,05	867

Áætla má að nýtingarhlutfall með kjallara miðað við þessa tillögu sé:

Vegamótastígur 7 og 9	407	5,9	2424
-----------------------	-----	-----	------

#### SKILMÁLAR

Breytt deiliskipulag:	Lóð m <sup>2</sup>	Nhl	Bygg.m. samt. m <sup>2</sup>
Ofanjarðar A + B rými:			
Vegamótastígur 7	193	3,9	753
Vegamótastígur 9	214	3,9	835
Þaksvalir C rými samt:			106

#### Með kjallara:

Vegamótastígur 7	193	4,9	946
Vegamótastígur 9	214	4,9	1049

Verkhelt: Vegamótastígur, Grettisgata, Klapparstígur, Laugavegur, Reitir 1.171.5

Deiliskipulagsbreyting vegna Vegamótastígs 7 og 9

Verkhelt: afstöðumynd, útlit	01
Mællivari:	1:500
Teiknað:	ra
Verknúmer:	14052
Dagsetning:	29.06.2015
Úprentað:	