



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

### **Þverholt 13**

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 24. febrúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Einholts-Þverholts vegna lóðarinnar nr. 13 við Þverholt. Í breytingunni felst að heimilt verði að reisa sex hæða íbúðarhús á lóðinni, með að hámarki 38 íbúðum, þar sem 5. og 6. hæð eru inndregnar. Í bílgeymslu verða 25 bílastæði, en ekið verður í bílgeymslu nyrst á lóðinni. Lóð austan við hús verður í samræmi við lóð á reit E og innan lóðar verður tenging frá lóð að Þverholti ásamt því að tenging milli baklóða reits E og Þverholts 13 verður tekin upp á ný á lóð Þverholts 13, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 24. febrúar 2021. Tillagan var auglýst frá 5. maí 2021 til og með 22. júní 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Hólmfríður Traustadóttir dags. 25. apríl 2021 og 16. júní 2021., Búseti f.h. Hólmfríðar Traustadóttur, tveir póstar, dags. 16. júní 2021, Búseti f.h. Páls Guðna dags. 16. júní 2021, Ólöf Regína Torfadóttir Thoroddsen dags. 21. júní 2021, Guðríður Þorsteinsdóttir dags. 22. júní 2021 og Veitur dags. 22. júní 2021. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 20. ágúst 2021.

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

*Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:  
Fulltrúi Flokks fólksins hefur samúð með fólki sem telur sig hafa keypt húsnæði með einhverju ákveðnu útsýni en næsta sem gerist er að byggt er þannig við hlið þess að útsýni er ýmist skert eða hverfur alveg. Í sumum þessara mála er um hrein svik að ræða því fólk hefur verið sagt að ekki verði byggt þannig að útsýni þeirra verði skert. Í mörgum tilfellum hefur fólk jafnvel fjárfest í eigninni mikið til vegna útsýnis eða sólarlags nema hvoru tveggja sé.*

*Hildur Gunnarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið með fjárfundarbúnaði.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

*Glóey Helgudóttir Finnisdóttir*  
Glóey Helgudóttir Finnisdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 24. febrúar 2021, innkomnar athugasemdir og umsögn  
skipulagsfulltrúa, dags. 20. ágúst 2021.

EINHOLT / ÞVERHOLT REITIR 1.244.1 OG 1.244.3 - BREYTING VEGNA ÞVERHOLTS 13



Hluti gildandi deiliskipulags auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 08.01.2014 , mkv. 1:1000



Deiliskipulagsbreyting Þverholt 13, mkv. 1:1000



Skuggavarp í júní



21. júní kl. 13



21. júní kl. 17



21. september/mars kl. 10



21. september/mars kl. 13



21. september/mars kl. 17

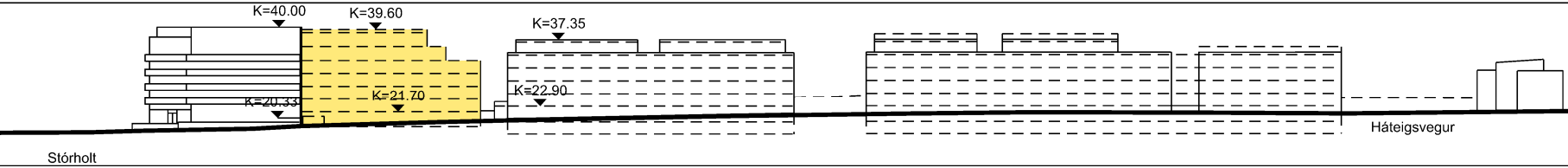
Skuggavarp í september/mars

Stærðartafla - Deiliskipulag í gildi

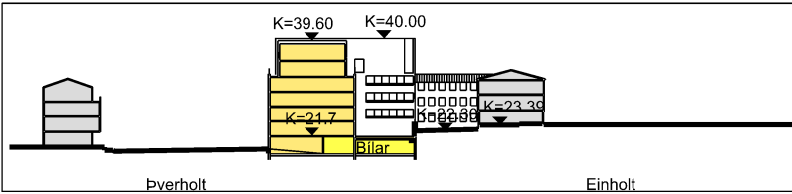
| Heiti    | Nr. | Notkun      | Lóð m <sup>2</sup> | Bygg.magn m <sup>2</sup> (án kj.) | Nýtingar-hlutf. | Hæðir | Aths.        | Kj. m <sup>2</sup> | Nýtingar-hluf. m. kj. | Fjöldi bílastæða |
|----------|-----|-------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|-------|--------------|--------------------|-----------------------|------------------|
| Þverholt | 13  | Prentsmiðja | 1.255              | 1.600                             | 1,27            | 3h    | 3h inndregin |                    | 1,27                  | 15+11            |

Stærðartafla - Deiliskipulagsbreyting

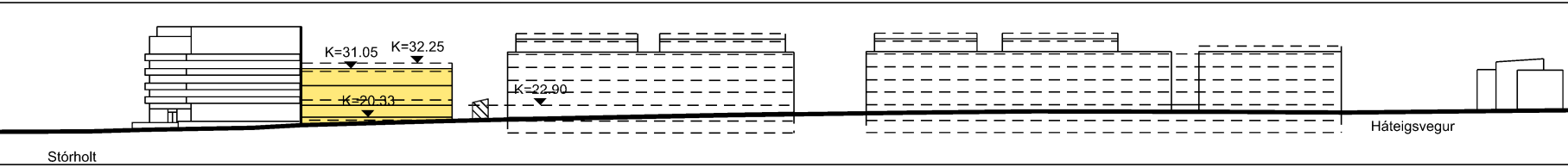
| Heiti    | Nr. | Notkun | Lóð m <sup>2</sup> | Bygg.magn ofanjarðar (A+B) | Nýtingarhlutfall ofanjarðar | Bygg.magn neðanjarðar | Bygg.magn samtals | Nýtingarhlutfall samtals | Fjöldi íbúða | Fjöldi bílast. |
|----------|-----|--------|--------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|--------------|----------------|
| Þverholt | 13  | Íbúðir | 1.255              | 3.500                      | 2,79                        | 1.250                 | 4.750             | 3,78                     | 38           | 25             |



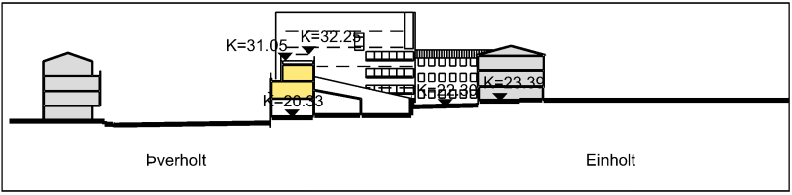
Deiliskipulagsbreyting. Götumynd Þverholts - horft til austurs. Mkv. 1:1000



Deiliskipulagsbreyting. Sníð c-c, mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Götumynd Þverholts - horft til austurs. Mkv. 1:1000



Gildandi deiliskipulag. Sníð c-c, mkv. 1:1000

EINHOLT / ÞVERHOLT Breyting vegna Þverholts 13

**Greinargerð**  
Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var 14.11.2013 og auglýst í B-deild 8.1.2014. Deiliskipulagið gildir fyrir reit sem afmarkast af Háteigsvegi, Þverholti, Stórholti og Einholti. Skipulagið var unnið á vegum Búseta hsf og Reykjavíkurborgar. Í deiliskipulaginu er svæðinu skipt í reiti; A – F, auk torgs á horni Stórhólts og Einhólts. Reitur C er Þverholt 13.

Breyting á deiliskipulaginu var samþykkt 11.4.2018 þar sem felld er niður göngutenging frá baklóð reits E að Þverholti.

Í gildandi deiliskipulagi segir m.a. um Þverholt 13: Heimilt er að byggja eina viðbótarhæð og þakhæð á núverandi framhús. Samtals byggingarmagn skv. skilmálatöflu er 1.600 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfall 1,27.

Í breyttu deiliskipulagi, auglýstu í B-deild Stjórnartíðina 7.5.2018 er felld niður tenging nyrst á reit E milli lóðar og Þverholts.

**Breytt deiliskipulag febrúar 2021**  
Prentsmiðjan sem starfrækt er í húsinu mun hætta rekstri á þessum stað innan skamms. Nýir eigendur lóðarinnar áforma að reisa íbúðarhús á lóðinni í samræmi við íbúðarhús á reitum E og F í gildandi deiliskipulagi.

Með tillögu að breytingu deiliskipulags fyrir reit C, Þverholt 13, er gert ráð fyrir að byggt verði íbúðarhús með að hámarki 38 íbúðum. Byggingin er 6 hæðir, þar sem 5. og 6. hæð eru inndregnar.

Bílageymsla er í kjallara með stæðum fyrir um 25 bíla. Ekið er í bílageymslu nyrst á lóðinni. Lóð austan við hús verður samræmi við lóð á reit E og innan lóðar verður tenging frá lóð að Þverholti.

Tenging milli baklóða reits E og Þverholts 13 er tekin upp á ný á lóð Þverholts 13.

Samkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa er um að fyrirhuguð uppbygging falli undir samþykktá húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar þar sem kveðið er á um að 20% íbúða á lóðinni verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Forðast skal einsleitar íbúðargerðir og lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða.

Ítrekuð eru ákvæði í greinargerð um hönnun bygginga í gildandi deiliskipulagi „Útfærsla bygginga ásamt efnis- og litavali“.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

Skýringarmyndir

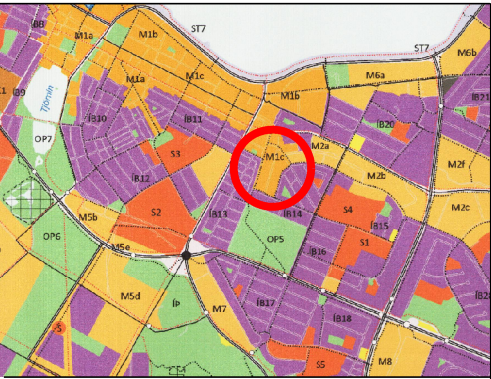


Skýringarmynd. Horft suður Þverholt.

Skýringarmynd. Horft yfir inngarð.



Skýringarmynd. Horft til suðurs.



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR:

- Núverandi byggingar
- Byggingar til niðurrifs
- Ný byggð
- Bilakjallari og geymslur
- Afmörkun deiliskipulagsreits
- Svæði breytingar
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Bundin byggingalína
- Byggingarreitur inndreginnar þakhæðar
- Byggingarreitur kjallara
- Bíl milli húsa
- Undirgöng
- Göngutengsl
- Kvæð um almenna umferð
- Innkeyrsla í bílageymslur, leðbeinandi

- Hæðir / kjallari
- Fjöldi bílastæða í bílageymslu
- Nr.: 00
- Húsnúmer
- Reitur

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_ og \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Tilgatan var auglýst frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með afhugasemdashesi til \_\_\_\_\_ 20\_\_.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_.

UTGAFA: 1. TEKNAÐ: 1. YFIRFARIR: 1. DAGS: 1.

BREYTINGAR: 1. TEKNAÐ: 1. YFIRFARIR: 1. DAGS: 1.

ASK ARKITEKTAR EHF.  
GERÐSGÖTULÍÐ 101 REYKJAVÍK  
SÍMI 515 0300 FAX 515 0319  
WWW.ASK.IS

ASK  
ARKITEKTAR

VERKEFNI  
Einholt / Þverholt - Reitir 1.244.1 og 1.244.3  
Breyting vegna Þverholts 13

TEGUND TEGUNINGAR  
Deiliskipulagstillaga  
Deiliskipulagsuppráttur

SKV. I A1  
MÁKUN  
BH  
TEKNAÐ  
ASK  
YFIRFARIR  
PG  
DAGS  
24.2.2021  
UTGAFA

VERK NR.  
2043

AUKERFNI - NÚMER TEGUNINGAR  
05-01

**USK Skipulag**

---

**Frá:** Hólmfríður Traustadóttir [REDACTED]  
**Sent:** sunnudagur, 25. apríl 2021 14:03  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Þétting byggðar

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Góðan dag vil koma á framfæri óánægju minni með háhýsi sem eru sett inn á milli í eldri byggð. Það sem ég vil sérstaklega nefna er Þverholt hús sem mun rísa í stað grænu prentsmiðjunnar og svo byggingin Stórholti 1 sem mun hækka.

Þá mun ég bæði missa útsýni út á sjó og til fjalla. Það er nú þegar búið að reisa allt of mörg há hús hér í grend.

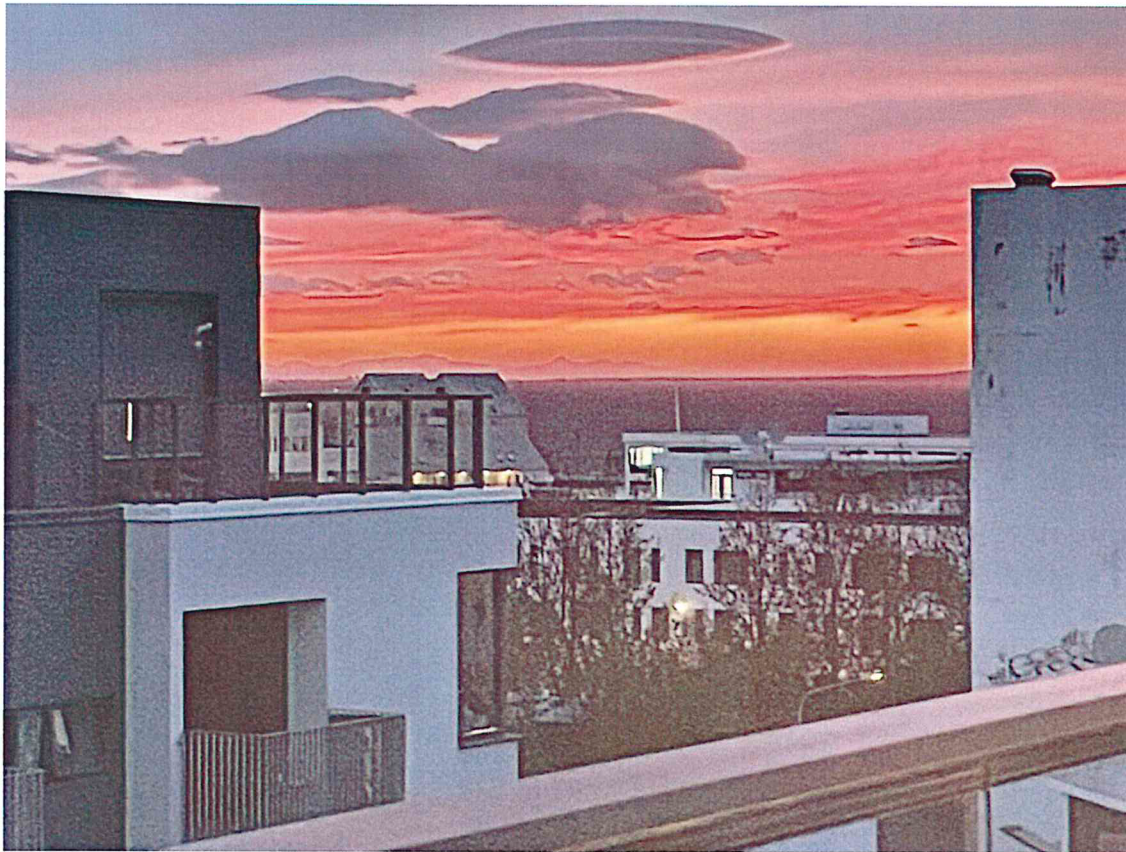
Bý í Einholti.

Þið talið um græna bletti og mikilvægi þeirra fyrir líðan fólks í borg. Segið eitt en framkvæmið annað. Sorglegt að stórgróserar stjórni og græði meira og meira.

Gleðilegt sumar.

Hólmfríður Traustadóttir

Frá: Hólfríður Traustadóttir [REDACTED]  
Sent: föstudagur, 28. maí 2021 09:20  
Til: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>  
Efni: Re: Þétting byggðar



Bara til að sýna hvað mun hverfa þegar þið troðið einu enn háhýsinu inn í gömul og gróin hverfi. Þetta er einmitt sem gleður og lætur fólki líða vel samkvæmt rannsóknum. Stefna ykkar virðist ganga þvert á að borgarbúum líði vel.

## USK Skipulag

---

**Frá:** Hólmfríður Traustadóttir [REDACTED]  
**Sent:** miðvikudagur, 16. júní 2021 14:12  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Ný Bygging á reit Þverholti 13

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Góðan dag ég formlega mótmæli hér með byggingaráformum ykkar í Þverholti 13.

Bý Einholti 6.

Fyrirhugað hús mun byrgja sýn út á hafið vestur á Snæfellsnes og til Akraness. Auk þess mun það varpa skugga og ef til vill sviðvindum sem þið þekkið svo vel í Borgartúni.



Hér getið þið séð hvað mun hverfa þegar þið troðið enn einu háhýsinu inn í gömul og gróin hverfi. Útsýni og græn svæði er einmitt samkvæmt rannsóknum það sem gleður og eykur vellíðan.

Stefna ykkar virðist ganga þvert á að borgarbúum líði vel. Hvaða sjónarmið ráða? Eru það einungis peningasjónarmið? Sorglegt að stórgróserar og peningaöflin hafi svo mikil völd.

Hólmfríður Traustadóttir

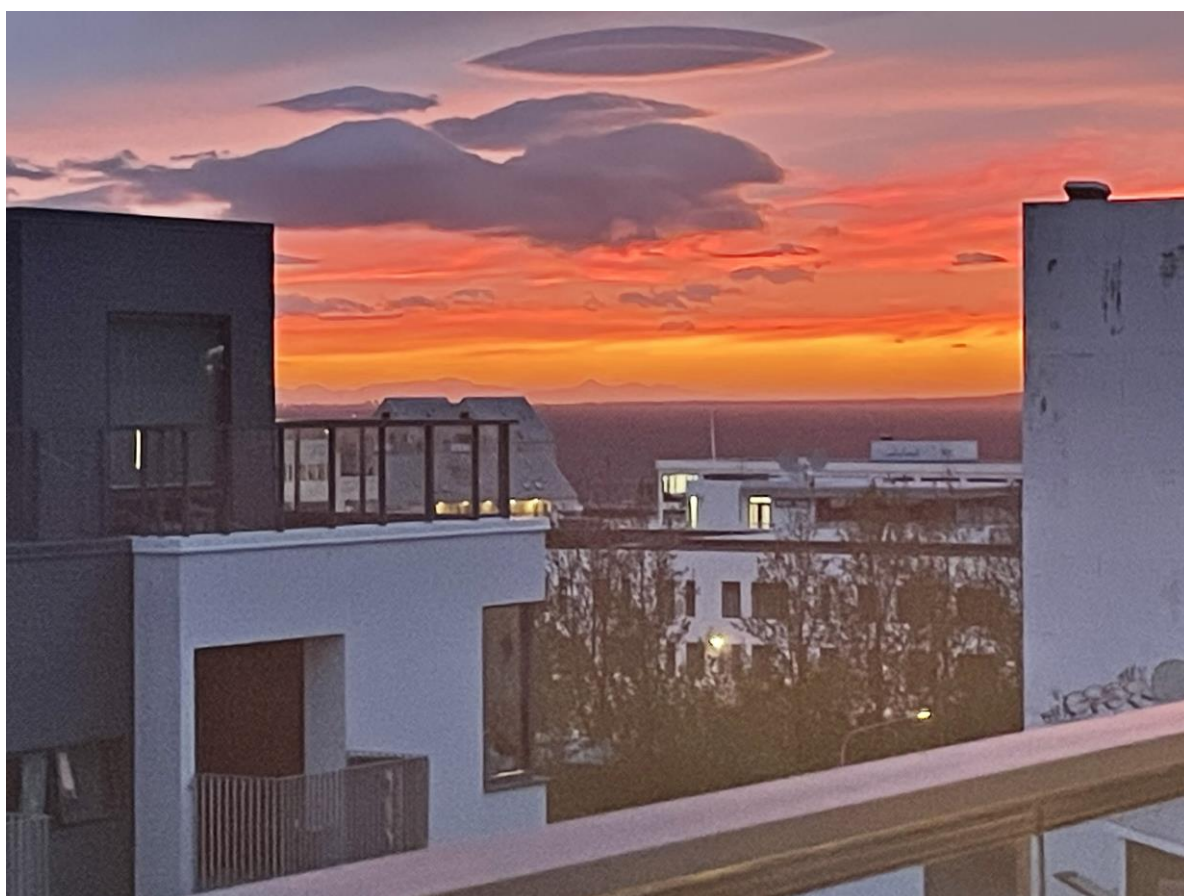
[REDACTED]  
Einholti 6  
105 Reykjavík

**Frá:** Hólmfríður Traustadóttir [REDACTED]  
**Sent:** miðvikudagur, 16. júní 2021 14:22  
**Til:** USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>  
**Efni:** Þverholt 13 myndin átti að fylgja með

Myndin sem átti að fylgja með mótmælunum vegna byggingar Þverholti 13

Hólmfríður Traustadóttir

[REDACTED]



## USK Skipulag

---

**Frá:** Ágústa Guðmundsdóttir <agusta@buseti.is>  
**Sent:** 16. júní 2021 23:21  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** [REDACTED]  
**Efni:** Athugasemd: Nýtt deiliskipulag Þverholti 13 og Stórholt 1

Athugasemd Búseta fyrir hönd Hólmfríðar Traustadóttur íbúa við Einholts vegna deiliskipulags fyrir Þverholt 13 og Stórholt 1.

Góðan dag vil koma á framfæri óánægju minni með háhýsi sem eru sett inn á milli í eldri byggð. Það sem ég vil sérstaklega nefna er Þverholt hús sem mun rísa í stað grænu prentsmiðjunnar og svo byggingin Stórholti 1 sem mun hækka.

Þá mun ég bæði missa útsýni út á sjó og til fjalla. Það er nú þegar búið að reisa allt of mörg há hús hér í grend. Bý í Einholti.

Þið talið um græna bletti og mikilvægi þeirra fyrir líðan fólks í borg. Segið eitt en framkvæmið annað. Sorglegt að stórgróserar stjórnir og græði meira og meira.

Gleðilegt sumar.  
Hólmfríður Traustadóttir

## USK Skipulag

---

**Frá:** Búseti Húsnæðissamvinnufélag <buseti@buseti.is>  
**Sent:** miðvikudagur, 16. júní 2021 23:14  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** [REDACTED]  
**Efni:** Athugasemd: Nýtt deiliskipulag Þverholti 13

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Flaggað

Athugasemd Búseta fyrir hönd Hólmfríðar Traustadóttur íbúa við Einholt 6 vegna deiliskipulags fyrir Þverholt 13

Íbúi gerir athugasemd við hæð byggingar í nýju deiliskipulagi þar sem húsið muni skyggja á útsýni til sjávar. Sama ábending á við um Stórholt 1 þar sem fyrirhugað er að hækka húsið um 2. hæðir, það muni skyggja á fjallasýn nærliggjandi húsa. Íbúi vill ekki að það séu byggð svo há hús í gömlum og grónum hverfum.

Bestu kveðjur

## USK Skipulag

---

**Frá:** Búseti Húsnæðissamvinnufélag <buseti@buseti.is>  
**Sent:** 16. júní 2021 23:05  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** [REDACTED]  
**Efni:** Athugasemd v. Þverholt 15 -

Athugasemd Búseta fyrir hönd Páls Guðna íbúa við Þverholt 15 -303 vegna deiliskipulags fyrir Þverholt 13

Málefni varðar kynningu á nýju deiliskipulagi fyrir Þverholt 13 sem er unnið af Ask arkitektum vegna fyrirhugaðar byggingu íbúða.

Við þessa tillögu missi ég eina útsýnið út um eldhúsgluggann á 3.hæð við Þverholt 15 sem ég hef í dag úr íbúðinni. Íbúðin verður þá eins og fangelsi ekkert útsýni ef óbreytt íbúðabygging verður reist á nr 13.

Ég sé að tvær efstu hæðir á fyrirhugaðari byggingunni á nr 13 eru inndregnar til að 4 og 5.hæð missi ekki eins mikið útsýni .

Er einhver möguleiki að 3.hæðin sem verður á móti mér verði líka inndregin þá væri þetta í lagi sýnist mér?

Með fyrirfram þökk.

Kv Páll íbúð 303 Þverholt 15.

## USK Skipulag

---

**Frá:** Ólöf Regína Torfadóttir Thoroddsen  
**Sent:** mánudagur, 21. júní 2021 07:24  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Deiliskipulagsbreyting í Þverholti 13

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Flaggað

Til þess sem efnið varðar.

Hér í einingu okkar í Einholti 6 kom póstur með uppdrætti að fyrirhugaðri byggingu í Þverholti 13. Það var með mikilli sorg í hjarta sem ég og íbúarnir, sem eigum íbúðir sem snúa inn í garðinn, skoðuðum það gífurlega bákni sem á að koma á reitinn, og þar með byrgja hér birtu, kvöldsól og allt útsýni út á Sundin blá. Ég bý á fjórðu hæð, og keypti íbúðina ekki síst því þetta voru mér mikil lífsgæði sem landsbyggðakonu sem flutti nýlega á mölina, ekki síst sá tími miðnætursólar sem nú er og er hreint óbætanlegt að missa hédan. Lægra hús eins og fyrirhugað var hér hefði skilað okkur bæði kvöldsól og andrými. Ég andmæli ekki slíkri byggingu, en með breytingartillögunni hverfur öll opnun, og sýnt verður að garðurinn mun fara að líkjast kanínuholu Lísu í Undralandi. Ég veit að nágranni minn á hæðinni fyrir ofan hefur sent andmæli við þessu fyrirhugaða háhýsi, og tek ég undir það heilshugar, ekki síst eftir að hafa verið föst hér í Covid verndarsóttkví í rúmt ár, og í ljósi þess hversu slæm innilokun og einangrun er andlegri heilsu fólks samkvæmt faraldsfræðilegum rannsóknum, þá legg ég þessi orð hér inn til varnar geðheilsu komandi kynslóða sem munu byggja borgina og heilandi krafts þeirra örfáu opnu rýma í borginni sem hafa ekki umbreyst í steypuklumpa, og hleypa inn kvöldsólargeislum.

Virðingarfyllst.

Ólöf Regína Torfadóttir Thoroddsen

Íbúi í Búsetaíbúð í Einholti 6 /402

## USK Skipulag

---

**Frá:** Guðríður Þorsteinsdóttir [REDACTED]  
**Sent:** þriðjudagur, 22. júní 2021 15:27  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Athugasemd vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi vegna Þverholts 13.  
**Viðhengi:** IMG\_5143.jpg; IMG\_6003.jpg

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Flaggað

Ég undirrituð íbúi í Einholti 6 vil koma á framfæri athugasemdum við auglýsta tillögu að breytingu á deiliskipulagi Einholts-Þverholts vegna lóðarinnar nr. 13 við Þverholt. Í breytingunni felst að heimilt verði að reisa sex hæða íbúðarhús á lóðinni, þar sem 5. og 6. hæð verði inndregnar. Ég vil leyfa mér að mótmæla framangreindri tillögu, enda mun bygging 6 hæða húss á lóðinni auka skuggamyndun og takmarka mjög útsýni úr mörgum íbúðum í Einholti 6 og Þverholti 17. Sem dæmi um það er íbúð mín sem er á 5. hæð og snúa aðalsvalir hennar í norðvestur. Þar er nú fallett útsýni út á haf og til fjalla og njóta má fagurs sólarlags, sjá hjálagðar myndir sem teknar eru af svölunum. Verði byggt í samræmi við fyrrgreinda tillögu mun alveg verða lokað fyrir þetta útsýni, einungis mun sjást bakhlið nýrrar byggingar við Þverholt 13 og eftirmiðdags- og kvöldsól mun ekki ná að skína á svalirnar. Ég vonast til að fyrrgreindar athugasemdir verði teknar til greina og hætt verði við framangreindar breytingar á deiliskipulagi.

Virðingarfyllst,  
Guðríður Þorsteinsdóttir

[REDACTED]  
Einholti 6, íb. 502







Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur  
Borgartúni 12 - 1  
105 Reykjavík

Reykjavík 22.06.2021

### **Efni: Umsögn Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi við Þverholt 13**

Veitur hafa rýnt tillögu að breytingu á deiliskipulag við Þverholt 13. Breytingin felur í sér að heimilt verði að reisa sex hæða íbúðarhús á lóðinni, með að hámarki 38 íbúðum. Í bílgeymslu verða 25 bílastæði, en ekið verður í bílgeymslu nyrst á lóðinni. Lóð austan við hús verður í samræmi við lóð á reit E og innan lóðar verður tenging frá lóð að Þverholti ásamt því að tenging milli baklóða reits E og Þverholts 13 verður tekin upp á ný á lóð Þverholts 13.

Veitur vilja koma á framfæri að heimlagirnir og dreifilagnir liggja þar sem fyrirhugaður er nýr byggingarreitur. Því er mikilvægt að gott samstarf sé á framkvæmdatíma og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna og samþættingu við framkvæmdir á vegum Veitna.

Virðingarfyllst,

Helga Rún Guðmundsdóttir

Reykjavík 20. ágúst 2021 (HG1)

### Varðar: Þverholt 13

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 24. febrúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Einhólts-Þverholts vegna lóðarinnar nr. 13 við Þverholt. Í breytingunni felst að heimilt verði að reisa sex hæða íbúðarhús á lóðinni, með að hámarki 38 íbúðum, þar sem 5. og 6. hæð eru inndregnar. Í bílgeymslu verða 25 bílastæði, en ekið verður í bílgeymslu nyrst á lóðinni. Lóð austan við hús verður í samræmi við lóð á reit E og innan lóðar verður tenging frá lóð að Þverholti ásamt því að tenging milli baklóða reits E og Þverholts 13 verður tekin upp á ný á lóð Þverholts 13, samkvæmt uppdr. ASK Arkitekta ehf. dags. 24. febrúar 2021. Tillagan var auglýst frá 5. maí 2021 til og með 22. júní 2021. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Hólmfríður Traustadóttir dags. 25. apríl 2021 og 16. júní 2021., Búseti f.h. Hólmfríðar Traustadóttur, tveir póstar, dags. 16. júní 2021, Búseti f.h. Páls Guðna dags. 16. júní 2021, Ólöf Regína Torfadóttir Thoroddsen dags. 21. júní 2021, Guðríður Þorsteinsdóttir dags. 22. júní 2021 og Veitur dags. 22. júní 2021. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júní 2021 og er nú lagt fram að nýju.

### Umsögn:

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Hólmfríður Traustadóttir dags. 25. apríl 2021 og 16. júní 2021
2. Búseti f.h. Hólmfríðar Traustadóttur, tveir póstar, dags. 16. júní 2021
3. Búseti f.h. Páls Guðna dags. 16. júní 2021
4. Ólöf Regína Torfadóttir Thoroddsen dags. 21. júní 2021
5. Guðríður Þorsteinsdóttir dags. 22. júní 2021
6. Veitur dags. 22. júní 2021

Athugasemdir 5 eigenda íbúða í fjölbýli Búseta við Einholt og Þverholt eru allar á þá leið að harmað er að heimiluð verði hækkun Þverholts 13, frá því sem nú er leyft, vegna skerðingar á útsýni og andrými í þéttari borgarbyggð. Myndir af sólarlagi, teknum af svölum íbúða, fylgdu tveimur athugasemdum. Áhyggjur eru af sviftivindum vegna byggðarinnar og óskað er eftir að 3 efstu hæðirnar verði inndregnar fyrir betra útsýni þriðju hæðar núverandi byggðar.

Veitur vilja, með athugasemd, koma á framfæri að heimlagnir og dreifilagnir liggja þar sem fyrirhugaður er nýr byggingarreitur: „Því er mikilvægt að gott samstarf sé á framkvæmdatíma og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að færslu lagna og samþættingu við framkvæmdir á vegum Veitna.“

### SVAR:

Íbúðir Búseta og Þverholts 13 eru allar hluti sama deiliskipulagsreitarins, Einholt – Þverholt, sem samþykktur var upphaflega árið 2013. Í upphaflegu deiliskipulagi var gert ráð fyrir randbyggð 5 hæða íbúðarhúsa Búseta með inndreginni efstu hæð, á lóðum þar sem ekki þegar var byggt. Nyrst á reitnum voru byggingar allt frá prentsmiðjunni á einni hæð upp í 7 hæða byggingu Þverholts 11. Nokkur „bil“ eru í randbyggðinni þar sem göngutengingar eru á milli götu og garða auk þess sem byggingar eru uppbrotnar í formi og gerð.



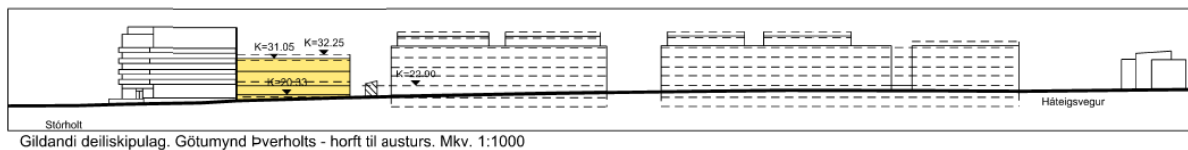
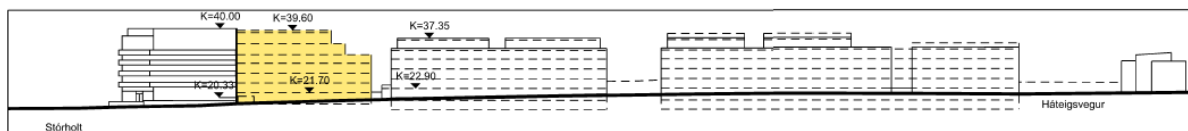
Breytt áform prentsmiðjureksturs kölluðu á breyttar heimildir í deiliskipulagi. Ný heimild þverholts 13 er í samræmi við heimild íbúðarhúsnæðis Búseta á sama reit hvað varðar umfang, gerð og útlit húsnæðisins. Vegna nálægðar við þverholt 11 sem er 7 hæða bygging er gert ráð fyrir tveimur inndregnum hæðum efst. Áfram verður bil á milli þverholts 13 og 15 þar sem gert er ráð fyrir göngutengingu og gluggar eru á göflum bygginga.

Tekið er undir að útsýni og andrými eru gæði í borgarumhverfi. Í tilfelli heimilda þverholts 13 er um samskonar heimildir að ræða og fyrir voru á öðru íbúðarhúsnæði reitarins. Áfram verður bil á milli bygginga þó að útsýni muni skerðast frá einhverjum íbúðum út fyrir reitinn.

Uppbrot bygginga dregur úr líkum á að vindstrengir myndist vegna bygginga.

Samræmd vegg hæð við götu er bæði á byggingum Búseta og komandi byggingu þverholts 13 eða 4 hæðir með fimmtu og sjöttu hæð inndregna. Hvorki er mælt með, með tilliti til götummyndar, að hafa vegg hæð þverholts 13 lægri og þar með fleiri hæðir inndregnar né er séð að það hafi áhrif til meira útsýnis.

Ábendingu Veitna er hér með komið á framfæri við lóðarhafa.



Ásýndarmynd deiliskipulagsbreytingar séð frá þverholti með tillögu að breytingu ofar og gildandi heimild neðar.

## Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h.

**Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ/verkefnastjóri