



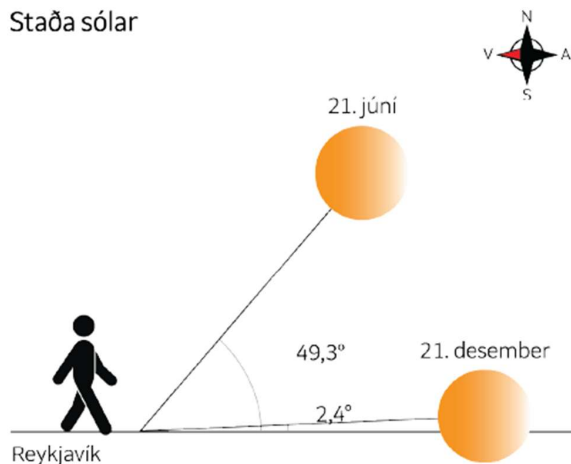
Verk:	STRANDVEGUR 44, TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU		
Verkpáttur :	Umsögn		
Dags:	23.01.2026	Skjal:	2603-Minnisblað-260123.docx
Unnið af :	Sigurður Einarsson		
Sent til :	Ingi Sigurðsson		

Undirritaður hefur farið yfir "Strandvegur 44, tillaga að deiliskipulagsbreytingu", unnin af Alta ehf og dagsett 30. september 2025. Auk þess hef ég skoðað fylgiskjöl, eldri umsagnir Steina og Olla byggingarverktaka ehf og minnisblöð.

Til viðbótar eldri athugasemdum er rétt að benda á nokkur atriði:

Hér er verið að skipuleggja íbúðarbyggingu upp að eldra skipulagi íbúðarbyggingar sem nú er í byggingu. Að mínu mati í ljósi langrar reynslu í skipulagi á Íslandi, er lágmarkskrafa að sólar njóti í góðan tíma við húsvegg jarðhæðar á suðurhlíð á sumrin. Sólarstaða í Vestmannaeyjum er hæst ca 50° á sumarsólstöðum og því tæplega sanngjarnt að miða við ca 45° eins og í þessu tilfelli (vinkill frá þakbrún 3h að landhæð við útvegg). Sjálfur reyni ég að miða við a.m.k 40°. Fjarlægð milli húsa sem í skipulagstillögunni er einungis 10m tel ég vera vanhugsaða og ófullnægjandi.

Staða sólar



Klippa úr Leiðbeiningarblaði um ljósvist, númer: (99)260115 útgáfa 1, frá HMS.

Eftirfarandi eru ákvæði byggingarreglugerðar um birtuskilyrði:

6.7.2. gr.

Lofthæð og birtuskilyrði.

Þess skal gætt að íbúðarhús hafi eðlileg tengsl við útivistarsvæði á lóð og staðsetning vistarvera taki mið af dagsbirtu og útsýni.

Lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi skal vera a.m.k. 2,50 m að innanmáli mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti. Heimilt er að víkja frá þessu ef meðalhæð herbergis er minnst 2,20 m og lofthæð minnst 2,50 m í að minnsta kosti 2/3 hluta þess. Í þakherbergjum og kvistherbergjum íbúða má meðalhæð minnst vera 2,20 m, enda sé lofthæðin minnst 2,50 m í að minnsta kosti þriðjungu herbergis.

Samanlagt ljósop glugga hvers íbúðarherbergis skal ekki vera minna en sem svarar til 1/10 af gólfleti þess, þó aldrei minna en 1 m².

Íbúðir skulu njóta fullnægjandi birtuskilyrða og loftskipta.

Í breiðum (djúpum) byggingum ber að huga sérstaklega að aukinni lofthæð og því að dagsbirtu gæti innan íbúðar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.

Krafa er í byggingarreglugerð um stærð glugga sem hlutfall af gólfleti (1/10). Í deiliskipulagstillögunni er byggingarreitur nýbyggingar mjög djúpur og vandséð hvernig leysa eigi íbúðir án þess að verulegt gluggamagn verði sett á norðurhlið hennar til að uppfylla kröfurnar. Í greinargerð deiliskipulagstillögunnar stendur:

Aðrar kvaðir	Leitast skal við að takmarka glugga á norðurhlið sem bjóða upp á sýnileika milli bygginga.
--------------	--

Þessar „aðrar kvaðir“ hafa litla þýðingu því þær eru algjörlega á skjön við kröfur byggingarreglugerð um ljósop miðað við dýpt byggingarreits og fjölda íbúða sem deiliskipulagstillagan boðar.

Eftirfarandi kemur fram um kröfur til dagslýsingar í kynningu á breytingum á byggingarreglugerð dags. 9.janúar 2026:

10.4.4. gr.

Kröfur til dagslýsingar í vistarverum.

Meginregla: Í vistarverum skal vera fullnægjandi dagsljós.

Viðmiðunarreglur: Eftirfarandi viðmiðunarreglur gilda um dagsljós í vistarverum:

1. Samanlagt ljósop glugga skal ekki vera minna en sem svarar til 1/10 af gólfleti vistarvera, þó aldrei minna en 1 m². Þessa aðferð má einungis nota ef leiðrétt er fyrir umhverfisáhrifum sem takmarka aðgengi að dagsbirtu. Takmarkandi þættir eru t.d. ljóshleypni glugga, þykkt veggja og ytri afskermun, s.s. svalir, og nærliggjandi mannvirki.
2. Dagslýsing nemur að lágmarki 300 lux fyrir helming dagsbirtutíma á að minnsta kosti 40% af viðeigandi gólfleti. Í íbúðarhúsnæði er viðeigandi gólfhlötur sá sami og gólfhlötur viðkomandi rýmis. Í vinnurýmum er viðeigandi gólfhlötur það svæði þar sem vinnustöðvar eru staðsettar.

Hönnuðir skulu ávallt leggja fram greinargerð vegna dagslýsingar með öðrum hönnunargögnum, sbr. 4.5.3. gr.

Ef sýnt er fram á að dagsljós sé fullnægjandi með öðrum hætti en hér er sett fram til viðmiðunar, eða ef aðstæður eru þannig að krafa á ekki rétt á sér, t.d. vegna þess að það gæti haft skaðleg áhrif á starfsemi í mannvirki, er heimilt að víkja frá framangreindum viðmiðum. Rökstyðja skal slík frávik í greinargerð hönnuða.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.

Án þess að geta fullyrt um það tel ég verða vandkvæðum bundið að uppfylla atriði 2. um 300 lux úr framangreindri grein í hönnun íbúða á lóð deiliskipulagstillögunnar. Þessar efasemdir byggja ég á því að dýpt byggingarreits virðist vera nálægt 23m (ómálsett á uppdrætti) og svipuð breidd þar sem hann er breiðastur. Ekki er svigrúm í tillögunni til að auka lofthæð í íbúðum umfram lágmarkskröfur til að auðvelda sér að ná kröfum um dagsbirtu. Það er töluverð áskorun að hanna íbúðir með góðri dagsbirtudreifingu á slíkum byggingarreit þó svo að ekki kæmu til takmarkanir um glugga til norðurs eins og hér er gert ráð fyrir í skilmálum.

Alvarlegra er þó það atriði að samþykktar íbúðir á lóðinni Tangargata 10 gætu lent undir lágmarkskröfum í þessum væntanlegu nýju ákvæðum byggingarreglugerðar, ef þessi nýja breytingartillaga fyrir Strandveg 44 verður samþykkt. Ekki er óeðlileg sú krafa að höfundar skipulagstillögunnar sýni fram á lágmarksgæði dagsbirtu og útfæri birtuútreikninga fyrir íbúðir í Tangargötu 10, tillögu sinni til stuðnings.

Með kveðju

Sigurður Einarsson

arkitekti