USK26010363

Garðastræti 42

Kynning á svörum athugasemda eftir grenndarkynningu byggingarleyfis

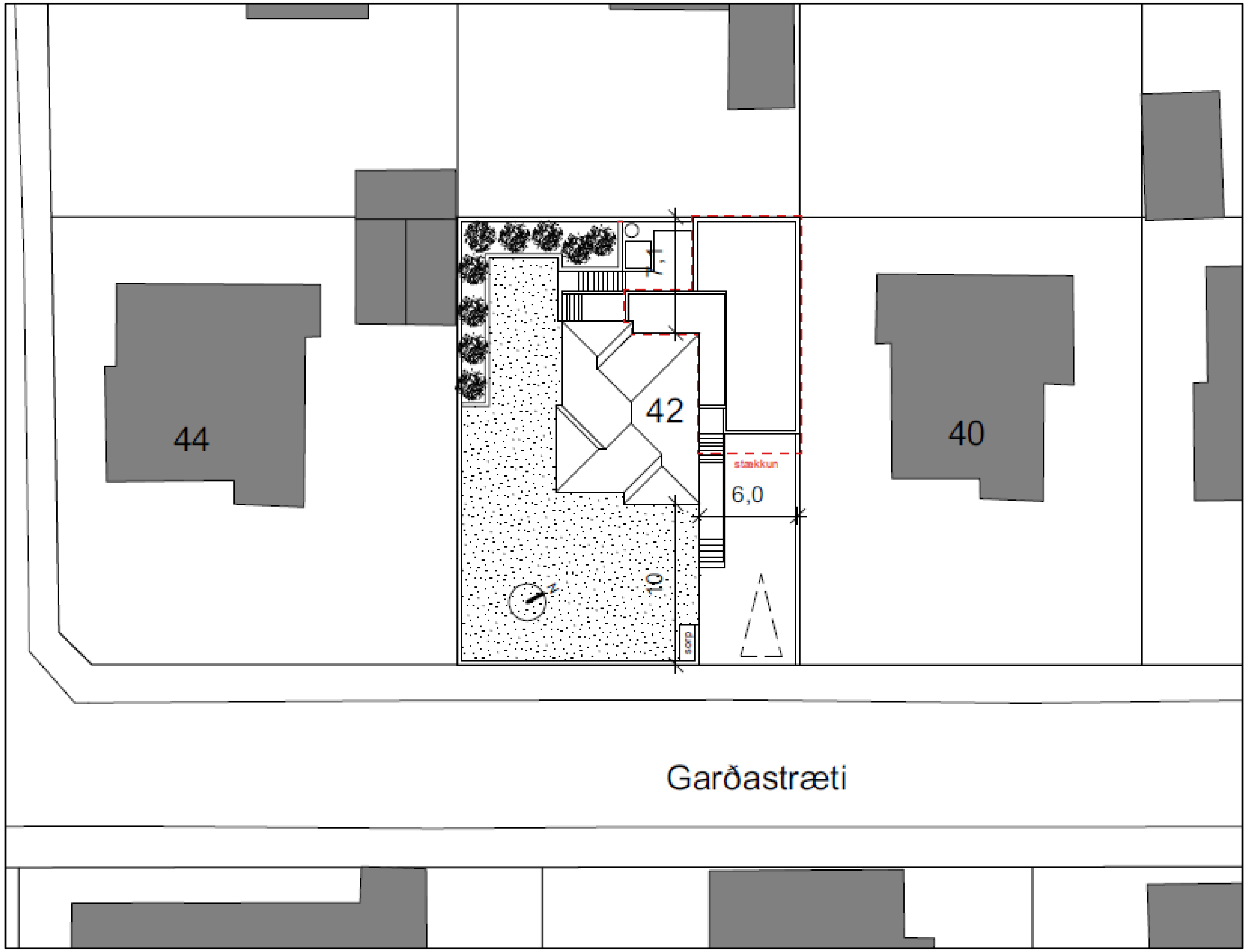
Reykjavík

Aðalskipulag

Hluti af ÍB1 - Framnes - Íbúðarbyggð

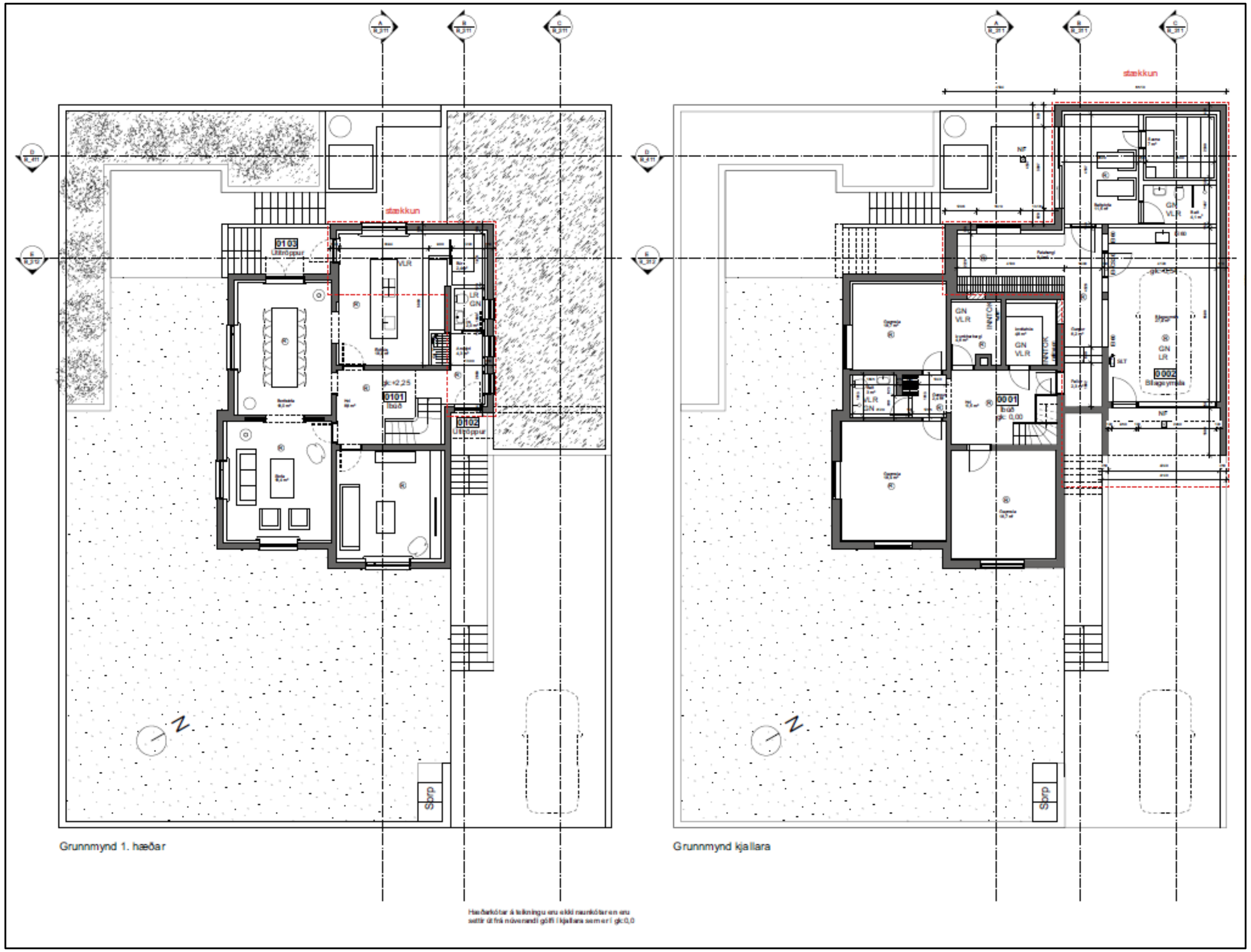
Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrifalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi. Sjá nánar um íbúðarbyggð í kafla 3 í greinargerð aðalskipulags.

Reykjavík



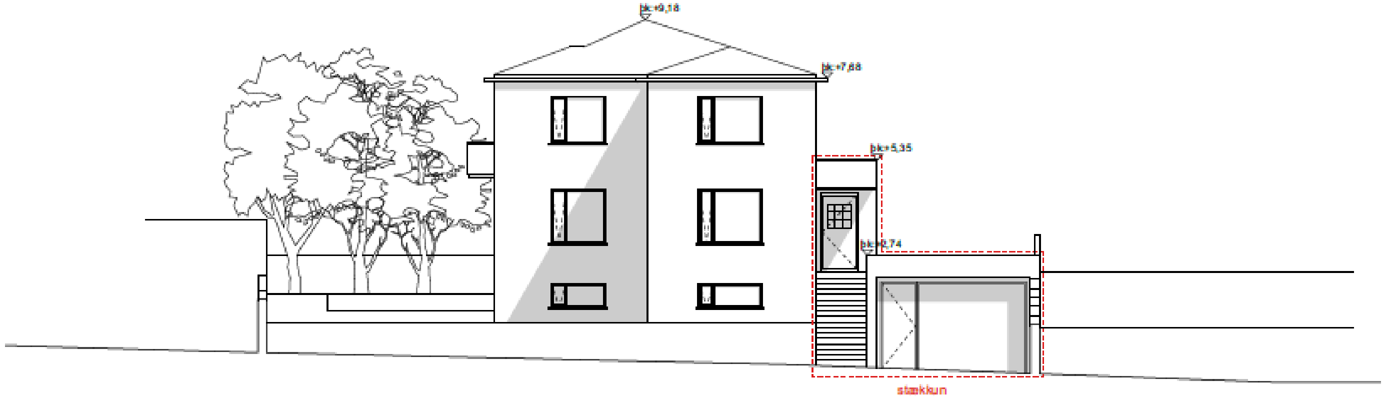
Afstöðumynd – ekkert deiliskipulag í gildi

Reykjavík

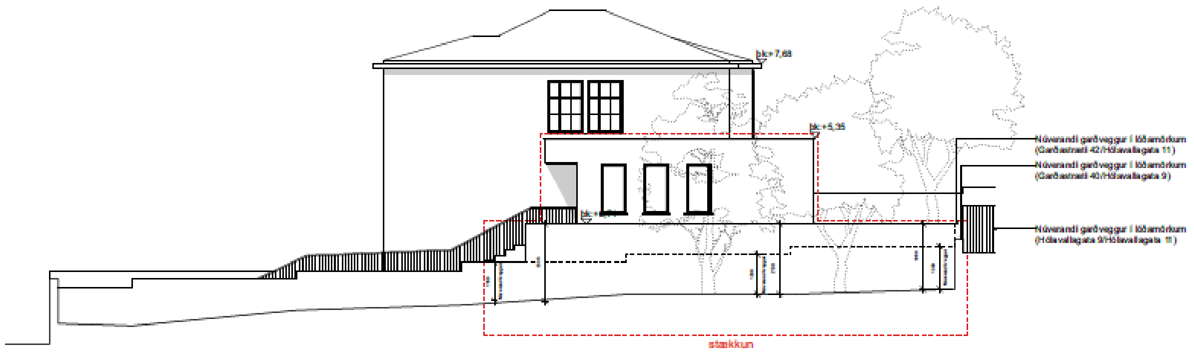


Grunnmyndir breytinga

Reykjavík



Útlit austur



Útlit norður

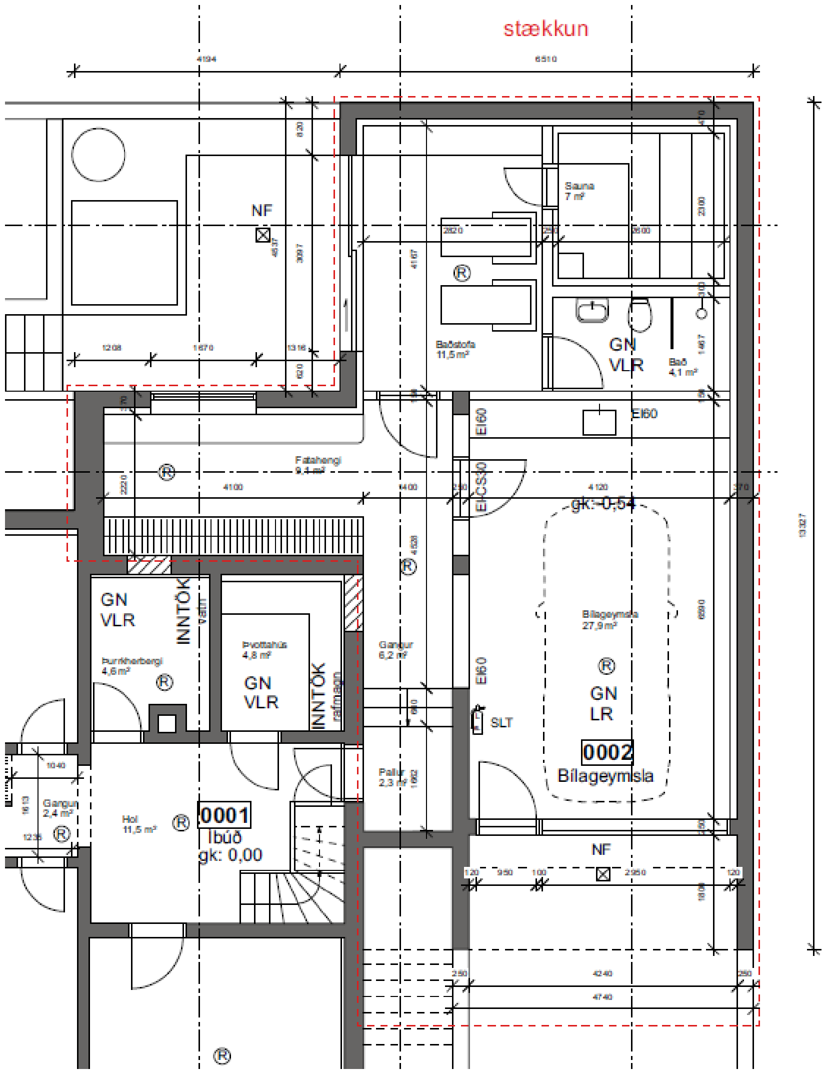
Hæðarkótar á teikningu eru ekki raunkótar en eru settir út frá núverandi gólfi í kjallara sem er í gk:0,0

Valin útlit

Reykjavík

Upplegg breytinga

- Viðbygging á tveimur hæðum við hús fyrir nýtt anddyri og salerni á 1. hæð og gang og fataherbergi í kjallara.
- Að hluta niðurgrafin bílgeymsla og baðstofa byggð við hús.
- Lækkuð lóð fyrir aftan hús og stöllun að lækkun.



Reykjavík

Athugasemdir bárust frá eftirfarandi aðilum:

1. Herdís Magnúsdóttir, f.h. húsfélagsins við Garðastræti 40

Reykjavík

1. Herdís Magnúsdóttir, f.h. húsfélagsins við Garðastræti 40

Athugasemdir:

- Aukin innsýn vegna nýrra glugga.
- Aukið skuggavarp í garð og dvalarsvæði.

Svör:

- Gluggar langt frá lóðarmörkum og svipuð innsýn nú þegar, ekki talin aukast verulega.
- Hönnuðir hafa stytt skyggni og gert ítarlegri skuggavarpsgögn.
  Gróður á lóð sem hverfur vegna framkvæmda veldur svipuðu og meira skuggavarpi. Skuggavarp ásættanlegt.

Reykjavík

1. Herdís Magnúsdóttir, f.h. húsfélagsins við Garðastræti 40 frh.

Athugasemdir:

- Veggur á lóðarmörkum talinn mikilvægur.
- Áhyggjur af afdrifum trés á lóðarmörkum innan lóðar nr. 40 og gróður minnkar á svæði vegna framkvæmda á lóð nr. 42.
- Fyrri umsagnir skipulagsfulltrúa benda á fallvarnir og fallhætta af nýbyggingu.

Svör:

- Reynt verður að halda í vegg og nýbygging mun halda í útlit eldri veggs.
- Tré ætti að mestu að vera innan lóðar nr. 40 og ekki þörf á að vernda annan gróður.
- Umsagnir átti við fallhættu innan lóðar og ekki talin þörf að tryggja fallhættu af þaki byggingar sérstaklega.

Reykjavík

Niðurstaða

- Lögð eru fram viðbótargögn „268_Gardastraeti-42_Skuggavarp-23.07.26“, „268_Gardastraeti-42_Skuggavarp-27.08.26“ og „268_Adaluppdraettir_27.08.2026“.
- Lagt er til að samþykkja byggingaráform samkvæmt uppfærðum uppdráttum kurtogpi dags. 23. janúar 2026 með áorðnum breytingum seinast 27. ágúst 2026, á skipulagslegum forsendum og vísa málinu áfram til afgreiðslu byggingarfulltrúa.

Reykjavík