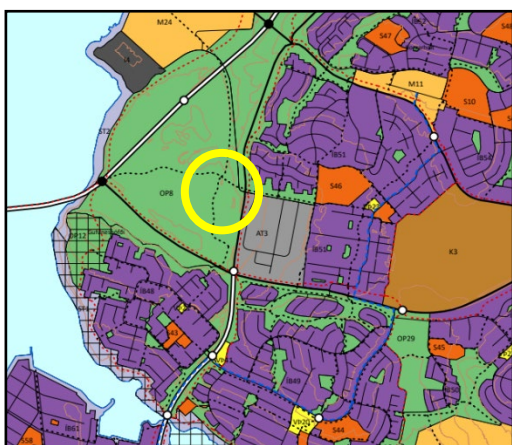




Reykjavík, 27. október 2026
USK26050384

Bæjarflöt 13 – Byggingarleyfisumsókn / SM

Lögð fram umsókn Guðlaugs I Maríassonar, dags. 22. maí 2026, um byggingaleyfi fyrir áðurgerðum breytingum bæði innan og utan húss að Bæjarlind 13 ásamt ásamt því að sótt er um stöðuleyfi fyrir nokkra 40 feta gáma.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

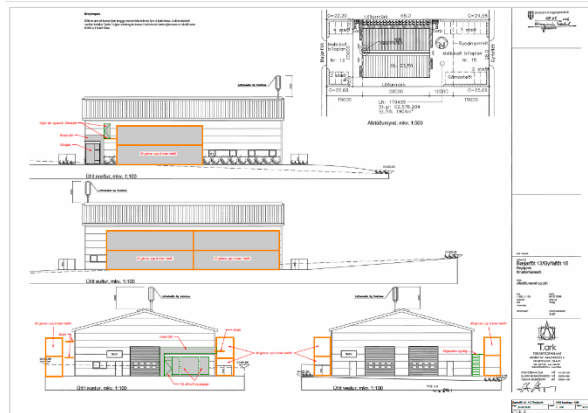
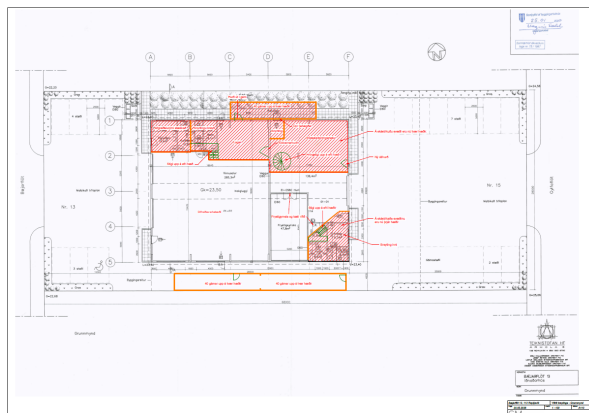


Loftmynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 8 - Grafarvogi og er hluti af athafnasvæði, AT3.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt í borgarráði 06.01.1992, með síðari breytingum.



Yfirlitsmynd um áðurgerðar breytingar

Umsögn

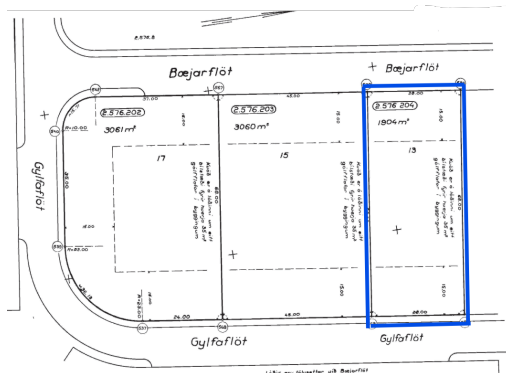
Stöðuleyfi fyrir gáma eru veitt tveimur mánuði til eins ár í senn nema að gámar séu settir niður innan sérstaks reits sem samþykktur hefur verið sem gámastæði, líkt og er til staðar á austurhluta lóðar.

Fyrirhugaðar teikningar sýna hins vegar að núverandi staðsetning gáma sem óskað er eftir stöðuleyfi fyrir, eru ekki á samþykktu gámastæði, heldur innan byggingareits lóðar sem skv. gildandi deiliskipulagi og mæliblaði lóðar er miðlægt á lóð allt frá lóðamörkum í norðri að lóðamörkum í suðri.

Tveir af alls 6 núverandi gámum, sem sótt er um stöðuleyfi fyrir, eru staðsettir uppvið norðurhlið húss, annar ofan á hinum) og tengjast þeir byggingu beint með hurðum. Hinir 4 gámarnir (tveir ofan á tveimur) eru sunnan við hús staðsettir upp við lóðamörk með aðkomu að neðri gámum um útirými en efri gámum um útistiga og útistigapall.

Í byggingaleyfisumsókn segir að gámar séu nýttir að mestu sem lager en ekki er getið um hvers konar lager er að ræða eða hvað þeir eru að öðru leyti nýttir sem.

Gámar eru heimildir á gámastæðum fyrir tímabundin aðföng. Ekki er hægt að fallast á að gámar séu staðsettir á eða við lóðamörk og þjóni hlutverki bygginga þar sem þeir uppfylla ekki kröfur byggingareglugerðar um brunamótstöðu byggingarhluta á lóðamörkum eða kröfur um öryggi og endingu byggingarefna.



Mæliblað lóðar



Götusýn úr Borgarvefsjá..

Samkvæmt mæliblaði frá 1999 er kvöð á lóðinni um 1 bílastæði fyrir hverja 35 fermetra gólfplatar í byggingum. Í millitíðinni hafa reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík tekið gildi sem nú eru lagðar til grundvallar. Samkvæmt þeim eru viðmið fyrir iðnaðarlóð á svæði II 1 stæði á hverja 100 fermetra gólfplatar og að hámarki 1 stæði á hverja 75 fermetra gólfplatar sem þýðir 8 - 10 stæði. Það verður því ekki gerð ríkari krafa um bílastæði en þegar eru á lóð.

Niðurstaða

Neikvætt. Út frá bruna- og öryggissjónarmiðum er ekki hægt að fallast á að gámar þjóni hlutverki bygginga líkt og fyrirbyggjandi aðalteikningar bera með sér.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri