



Reykjavík, 4. nóvember 2025
USK25090164

Garðastræti 42 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. október 2025 var lögð fram fyrirspurn Steinþórs Kára Kárasonar, dags. 10. september 2025, ásamt bréfi, dags. 10. september 2025, um stækkun hússins á lóð nr. 42 við Garðastræti, samkvæmt tillögu Kurt og Pí, dags. 8. september 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 4. nóvember 2025.



AR 2040



Ofanmynd



Fjarvíddarmynd úr tillögu

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 og byggingin á Garðastræti 42 borgarhluta 1 - Vesturbær og er hluti af ÍB1 - Framnes – Íbúðarbyggð.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi.

Umsögn

Húsið við Garðastræti 42 er teiknað af Einari Erlendssyni og reist 1948 samkvæmt fasteignaskrá. Húsið er tvílyft einbýlishús með kjallara og lágreistu valmapaki. Hverfisvernd innan Hringbrautar er í gildi samkvæmt aðalskipulagi og þar er markmiðið að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildar yfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi og gæta varúðar við þróun byggðar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á því að byggja við húsið til vesturs og norðurs. Í kjallara verði bætt við bílskúr, inngangssvæði, geymslum og fjölskyldurými, samtals um 85m². Á fyrstu hæð verði inngangur og eldhús stækkað, samtals um 25m². Samanlögð stækkun hússins verði því um 110m², og heildarstærð hússins verði þá 379,4m², en húsið stendur á 577,4m² lóð. Nýtingarhlutfall, eftir breytingu verður um 0,66.

Við mótun og vinnslu á þessum breytingum verður sérstaklega horft til allra einkenna hússins, aðliggjandi húsa og götummyndar. Gert er ráð fyrir að innkeyrsla og garðveggir verði óbreyttir en einkenni þeirra styrkt enn frekar. Unnið verður með landhalla í aðkomu að bílskúr, þannig að hann liggi sem lægst í landinu og áhrif hans að aðliggjandi lóð þar með takmörkuð.



Reykjavík



Fyrir liggur jákvæð umsögn skipulagsfulltrúa við fyrirspurn frá 18. apríl 2024 vegna stækkunar og bílskúrs að því gefnu að viðbygging taki mið að eldra húsi í hönnun og efnisvali.

Af fyrirspurn að sjá virðist tillaga taka vel tillit til þeirra atriða sem komu fram í umsögn skipulagsfulltrúa og lágmarkar áhrif á nálægar lóðir.

Aukið byggingarmagn er þá í hófi og byggingarmagn lóðar mun þá aukast í lægri mörk nálægra lóða. Nýtingarhlutfall nálægra lóða er þá á bilinu 0,63 og upp í 0,91 við reit og á sambærilegum lóðum og svo nokkuð hærra við Túngötu innan sama reits.

Erindi tekur ekki á frágreftri við byggingu og að lóðarmörkum, sem er að sjá á fjarmyndum og er eðlileg fylgni við því að grafa niður bílskúrin. Frágröftur virðist þá stillt í hof en við áframhaldandi vinnu að teikningum þarf að sýna með skýrum hætti hvernig frágangur lóðar er með sniðmyndum og kóta lands, í sniðmyndum og grunnmynd, svo að það skili sér í kynningu erindis við grenndarkynningu. Í sniðmyndum þarf þá einnig að tryggja að kóti á landi nálægra lóða sé réttur miðað við núverandi aðstæður.

Vegna lækkunar lóðar þarf að tryggja að ekki sé fallhætta á lóðarmörkum og að lækkaðri lóð. Frágangur á lóðarmörkum þarf þá að vera í samráði við nálæga lóðarhafa og uppfylla kröfur um fallvarnir samkvæmt byggingarreglugerð.

Þar sem ekki er deiliskipulag á lóð munu aðaluppdrættir verða grenndarkynntir þegar þeir eru tilbúnir til þess að mati byggingarfulltrúa og verða gögn að vera skýr með fyrrnefnd atriði í huga.

Niðurstaða

- Jákvætt er tekið í viðbyggingu miðað við gögn í fyrirspurn.
- Tryggja þarf að lóð uppfylli fallvarnir innan hennar og á lóðarmörkum vegna breytinga og að uppdrættir séu skýrir fyrir grenndarkynningu.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri



Reykjavík