



Reykjavík, 27. maí 2025
USK25040039

Grensásvegur 50 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Byggingarstjórans ehf., dags. 2. apríl 2025, um að hefja vinnu við gerð nýs deiliskipulags á lóð nr. 50 við Grensásveg sem felst í hækkun og stækkun hússins á lóðinni, samkvæmt uppdráttum Atelier arkitekta, dags. 2. apríl 2025. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. maí 2025.



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 Grensásvegur – Gerði, VÞ3, verslun og þjónusta sem Hverfiskjarni.

Deiliskipulag/ HverfisSKIPULAG: Ekki er í gildi hverfisSKIPULAG né deiliskipulag.

Umsögn

Fyrsta fyrirspurn barst embættinu og var svarað með umsögn Skipulagsfulltrúa dagsett 14 janúar 2022. Í eldri fyrirspurn er óskað eftir niðurrifi, 3-10 hæða byggingu og 54 íbúðum. Önnur fyrirspurn barst embættinu og var svarað með umsögn dags 14. desember 2023. Í þeirri fyrirspurn var óskað eftir niðurrifi og 3-7 hæðir hæða byggingu og 39 íbúðum. Þriðja fyrirspurnin sem barst embættinu og var svarað með umsögn skipulagsfulltrúa dags 18. apríl 2024.



Öllum fyrirspurnunum hefur verið svarað neikvætt þar sem tillögurnar hafa sýnt allt of mikla aukningu á byggingarmagni sem samræmist ekki byggðarmynstri hverfisins. Einnig var bent á að reikna þurfi út kolefnissporið við niðurrif byggingunnar þar sem stefna Reykjavíkurborgar um loftlagsmarkmið er að vera kolefnislaus fyrir 2040.

Ný tillaga hefur borist embættinu, óskað er eftir að tvinna saman eldra húsnæði og nýbyggingu. Óskað er eftir að byggja tvær hæðir ofan á núverandi hús. Íbúðir eru



Reykjavík



staðsettar á 2 – 5 hæð og eru 24 samkvæmt tillögu. Bílastæði verða ofanjarðar, samtals 16 og 2-3 hjólastæði á íbúð.



Tillagan hefur verið að þróast í rétta átt. Hönnuðir hafa komið til móts ábendingar Skipulagsfulltrúa hvað varðar hæð hússins og að varðveita eldra húsnæði og byggja við. Umfang hússins er enn töluvert, og því er lagt til að halda í útlit eldra hússins og sleppa viðbyggingu sem teygir sig yfir eldra hús. Einnig er lagt til að vinna með inndregnar hæðir og er þá átt við efstu hæðina og þar sem húsið mættir núverandi byggð. Þar sem byggingarkroppurinn er breiður, væri vert að skoða möguleika á léttari svalalausnum fyrir húsið.

Sýna þarf skuggavarp fyrir og eftir breytingar, bæði í tvívídd og þrívídd, þannig að áhrif á nágrennið komi fram. Skipulagsfulltrúi getur ekki tekið afstöðu til breytinga á umfangi fyrr en þessi gögn liggja fyrir.

Dvalarsvæðin eiga að vera í góðri tengingu við jarðhæðir og umhverfið í kring. Vinna þarf betur með tenginguna á milli lóðar og göngustígs Skálgerðis, þar sem er nú lagt með vegg. Huga skal vel að aðgengi fyrir alla. Huga skal að hljóðvist dvalarsvæða og skoða hvort þau séu innan marka reglugerðar. Skipulagsfulltrúi mælir með að landslagsarkitekt verði fenginn að borðinu til þess að vinna með yfirborð lóðar og tengsl hennar við umhverfið.

Við áframhaldandi vinnu þarf einnig að vinna vindgreiningu sem sýnir aðstæður fyrir og eftir breytingar. Skilgreina þarf mótvægisáðgerðir ef þörf krefur.

Gera þarf grein fyrir hljóðvistinni á reitnum og vinna þarf með bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Bent er á að oft er notuð djúpgámalausn þegar íbúðir eru 50 eða fleiri, og þar sem íbúðir séu talsvert færri hér er lóðarhafi hvattur til þess að skoða lausn þar sem sorpkerum er komið fyrir í skýli/inni í húskroppnum. Þá væri hægt að nota yfirborðið þar sem djúpgámarnir eru sem frekara dvalarsvæði fyrir íbúa, eða fyrir gróður.

Mikilvægt er að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála að engin ein íbúðargerð megi vera umfram 35%. Mikilvægt er að meðalstærð íbúða komi fram. Kroppar eru djúpir, lögð er áhersla á björt íbúðarrými. Gera þarf ráð fyrir að íbúðir hafi glugga til tveggja hliða (nema þær séu litlar og snúi að sólríkri hlið) og að engin íbúðarrými skulu vera dýpri en 8 m mælt frá glugga. Séu svalir yfir glugganum sé mælt frá frambrún þeirra.

Niðurstaða

- Gera þarf betur grein fyrir atriðum í umsögn
- Skipulagsfulltrúi mun taka frekari afstöðu til útfærslu þegar ný og ítarlegri gögn hafa borist.



Reykjavík



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

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri



Reykjavík