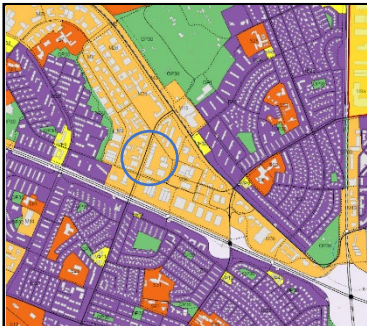




Grensásvegur 9 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / SM

Lögð fram fyrirspurn Framkvæmdasýslunnar-Ríkiseigna, ásamt greinargerð, dags. 13. apríl 2026, um breytingu á deiliskipulagi Skeifunnar vegna lóðarinnar nr. 9 við Grensásveg, sem felst í uppbyggingu á lóðinni á grundvelli rammaskipulags svæðisins.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Rammaskipulag Skeifunnar

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 4, Laugardal, og er hluti af miðsvæði M3a. Lóðin er á skilgreindum uppbyggingarreit fyrir nýjar íbúðir, reit nr. 45, þar sem gert er ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Skeifunnar, dags. 06.11.2001. Deiliskipulagsáform sem fela í sér verulegar breytingar, þ.m.t. breytingar á notkun, skal vinna sem nýtt deiliskipulag.

Rammaskipulagi Skeifunnar frá 2018 er ætlað að vera stefnumarkandi heildarsýn fyrir mögulega uppbyggingu í Skeifunni. Það er fremur þróunaráætlun en skilgreint skipulag og hefur þ.a.l. ekki lögformlegt gildi. Unnið er að uppfærslu rammaskipulags sem sett verður fram sem þróunaráætlun Skeifunnar á haustmánuðum.

Umsögn

Efni fyrirspurnar

Í greinargerð fyrirspurnar er rakið að skv. rammaskipulagi gæfi nýtingarhlutfall upp á 1,8 u.þ.b. 4.500 m² aukningu byggingarmagns á lóð Grensásvegar 9.

Jafnframt er rakið að rammaskipulag Skeifunnar sýni tvær megin leiðir við útfærslu á auknu byggingarmagni, annars vegar að hækka byggingu á lóð um tvær hæðir, sem rúma þá 3.300 m², eða byggja tvær álmur til austurs, sem myndu rúma 5.000 m², en hugsanlega mætti fara e.k. blandaða leið ef byggingarmagni er haldið óbreyttu.

Fyrirspurn sýnir hugmyndir Kanon arkitekta að einnar hæðar ofanbyggingu að Grensásvegi, ásamt tveimur 4ra hæða viðbyggingum til austurs með þakgörðum á milli ofan á þaki bílgeymslu, alls 6.500 m², með þá nýtingarhlutfall uppá 2,1 ef rétt er skilið.



Rammaskipulag Skeifunnar - snið



Tillaga Kanon arkitekta – ásýnd að Grensásvegi



Tillaga Kanon arkitekta – ásýnd að garði

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á eftirfarandi atriðum:

- Mætti reikna með að lausn sem rúmaði byggingarmagn umfram $N=1,8$ en væri á bilinu 2,1-2,3 kæmi til greina?
- Mætti reikna með að byggingarmagn ætlað undir íbúðir yrði sem næmi viðbótarbyggingarmagni lóðarinnar eða meira, t.d. 6.000-10.000 m²?

Svar við fyrirspurn

Einnar hæðar ofanábygging að Grensásvegi, mögulega lítillega inndregin eða með annars konar klæðningu, þykir hófleg og falla vel að núverandi götummynd. Ásýnd bakhliðar virðist jafnframt gefa til kynna hóflega hæð viðbygginga með nægilegu bili á milli til að þakgarðar verði sólríkir og birtuskilyrði í nýbyggingum verði góð.

Út frá því mætti ætla að lóðin myndi bera aukningu nýs byggingarmagns úr 4.500 m² í 6.500 m², og þar með aukið nýtingarhlutfall úr 1,8 í 2,1, án þess að það kæmi niður á gæðum íbúða og útisvæða. Hins vegar er óljóst hver grenndaráhrif fyrirspurnartillögu yrðu. Þörf er því á mun greinarbetri gögnum til að geta svarað með öyggjandi hætti hversu mikið byggingarmagn lóðin beri.

Reynsla af þéttingarverkefnum síðustu ára er að leiða í ljós að slík verkefni eru vandasöm ef ljósvist í garð- og íbúðarrýmum eigi að uppfylla ný ljósvistaraskilyrði byggingareglugerðar. Eins og nýjar ljósvistarleiðbeiningar HMS fyrir skipulagsgerð sýna fram á með skýrum hætti þá verður að taka mið af hæð sólar m.v. hnattstöðu við ákvörðun um hæð og bil milli bygginga, auk margra annarra þátta sem hafa áhrif á





skipulagsstigi, eins og t.a.m. dýpt bygginga, salarhæðir, stærð dvalarsvæða m.v. byggða fermetra og sólarstundir á dvalarsvæðum. Ekki er síður mikilvægt að meta áhrif uppbyggingar á lóðir og byggingar í nágrenni hennar.

Varðandi hvort byggingarmagn ætlað undir íbúðir mætti vera meira en sem nemur heimiluðu viðbótarbyggingarmagni þá er því til að svara að ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að hluta þeirrar byggingar sem fyrir er á lóð verði breytt í íbúðir svo fremi sem áfram verði til staðar atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðir uppfylli kröfur um gæði.

Niðurstaða

Ekki er hægt út frá fyrirbyggjandi gögnum að meta með óbyggjandi hætti hvort lóðin bera meira nýbyggingarmagn eða hærra nýtingarhlutfall en viðmið rammaskipulags Skeifunnar segja til um.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að fermetrafjöldi íbúða væri sem næmi viðbótarbyggingarmagni eða meiru, að því tilskyldu að til staðar verði áfram atvinnurými á jarðhæð og kröfum um gæði byggðar verði náð í samræmi við AR2040, Borgarhönnunarstefnu og ákvæði byggingareglugerðar.

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 tilfalli 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

Sigríður Maack
arkitekt/verkefnastjóri