



Reykjavík, 11 september 2025

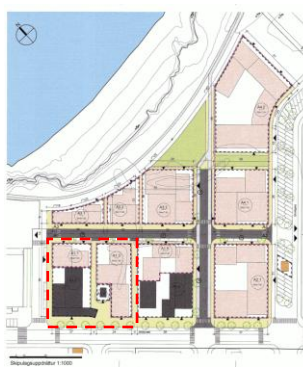
USK24120211

## Gufunesvegur 36 og Þengilbás 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

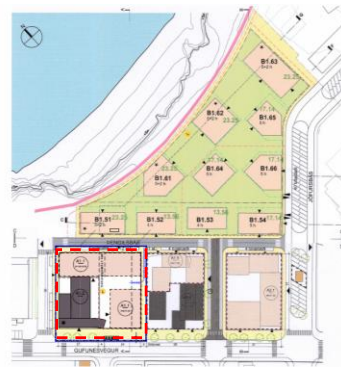
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. apríl 2025 var lögð fram umsókn Gunnars Bjarnasonar, dags. 20. des. 2024, um breytingu á deiliskipulagi Gufunes 1. áfanga vegna lóðarinnar nr. 36 við Gufunesveg og 3 við Þengilbás. **Í breytingunni sem lögð er til felst sameining lóðanna ásamt breytingu á hæðum hússins**, skv. uppdrætti Praxis arkitektúr, dags. 20. desember 2024. Einnig er lögð fram tillaga Praxis arkitektúr, dags. 20. desember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag samþ. 21.2.2019 Tillaga að breytingu



### 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 er Gufunes í borgarhluta 8. Grafarvogi og deiliskipulagssvæðið hluti af miðsvæði (M24) þar sem einkum er gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð fyrir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I–III) og (I–IV) eru heimilir á svæðinu.

**Deiliskipulag:** Í gildi er deiliskipulagið Gufunes, áfangi 1, samþykkt 21.02.2019 ásamt síðari breytingum. Gufunesvegur 36 og Þengilbás 3 eru á svæði A sem er miðlægt og borgarmiðað hverfi þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð og íbúðum á efri hæðum. Ásýnd húsa og gatna einkennist af smáum og manneskjulegum kvarða, hús byggjast hlið við hlið og mynda saman randbyggð með fjölbreyttu yfirbragði. Eldri iðnaðarbyggingum er skeytt inn í byggðarmynstrið og flétta saman fortíð og framtíð sem setur svip sinn á götumyndina og staðarandann. **Hámarkshæð húsa er rúmlegar skilgreind en leyfilegt heildarbyggingarmagn lóða. Þetta skapar svigrúm fyrir hönnuði, s.s. til að mynda uppbot og/eða stalla húsin.**

Skilmálar svæðis A miðsvæðis úr [greinargerð](#).

- Framhliðar húsa snúa að almenningsrýminu
- Götuhliðar eru opnar, virkar og aðlaðandi



Reykjavík



- Reitir eru uppbyggðir með smáum byggingarkvarða og hámarks uppbroti
- Ásýnd húsa er lifandi, efnis- og litanotkun innan lóðar er fjölbreytt en forðast skal miklar andstæður
- Salarhæð jarðhæða er að lágmarki 3.5 metrar (frá gólfplötu að lofti)
- **Efstu hæðir húsa. sem eru 5 hæðir, eru inndregnar**
- Heimilað er að byggja sér bílakjallara undir öllum húsum, eða sameina bílastæðakjalla undir nokkrum lóðum
- Innkeyrslur bílastæða er í hámarksfjarlægð frá aðalinngöngum íbúða/húsa



Skýringarmynd úr gildandi deiliskipulagi sem sýnir yfirbragð byggðar á miðsvæði A. Rauður rammi afmarkar lóðir A1.1, A1.3 og A1.4 þar sem húsin eru stölluð og uppbrót talsvert skv. skilmálum í gildandi skipulagi.



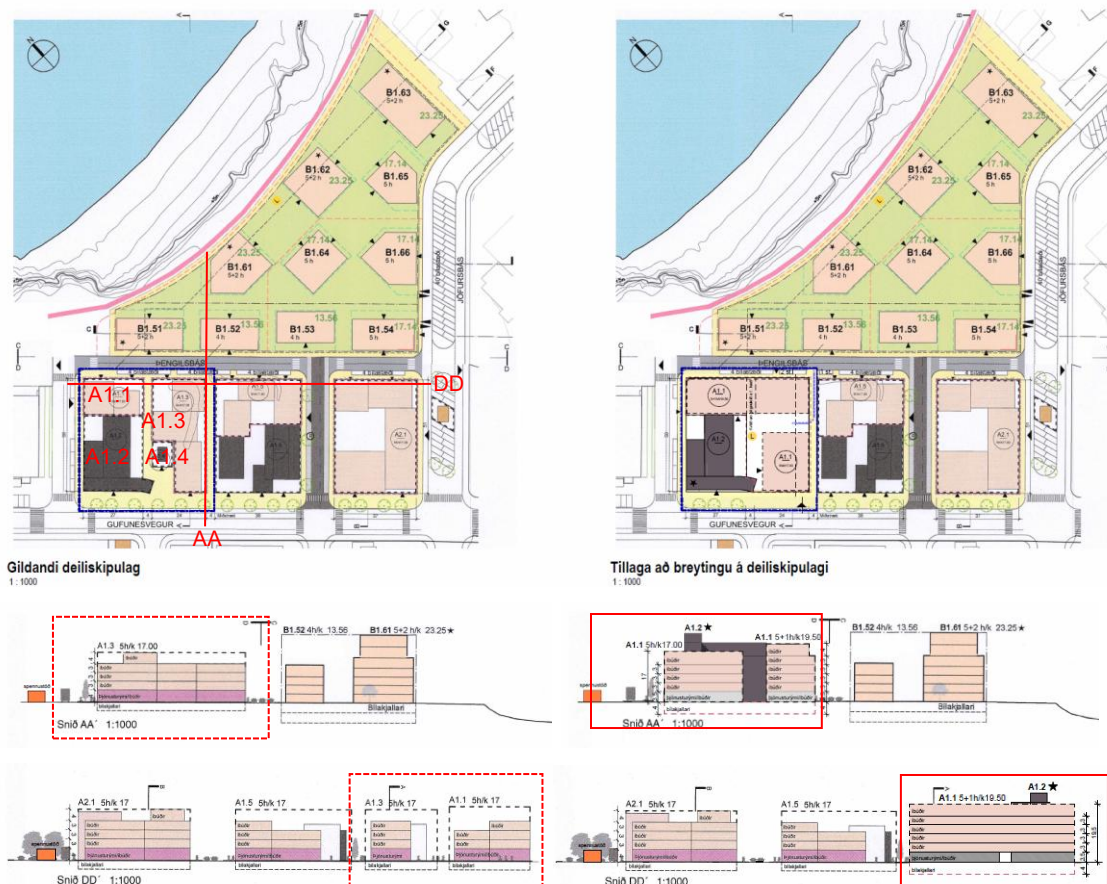
Tillaga að breytingu á deiliskipulagi.



Reykjavík

## Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á sameiningu lóða og breytingu á hæðum húsa. Þegar gögn eru rýnd betur kemur í ljós að einnig er óskað eftir aukningu á byggingarmagni vegna stækkunar lóðar og nýjum sérskilmálum fyrir lóðirnar. Hér að neðan er farið yfir breytingartillöguna og brugðist við þeim með rauðum texta.



## Breytt afmörkun lóðar og lóðastærð

- Lóðir A1.1, A1.3 og A1.4 sameinast í eina lóð A1.1 og hluti af núverandi borgarlandi sameinast einnig lóðinni.
- Stærð lóðar A1.1 verður 1,857 m<sup>2</sup>
- Jákvætt er tekið í sameiningu lóðanna A1.3 og A1.4 en ekki A1.1 þar sem tryggja þarf uppbrot á reit.

## Spennistöð

- Núverandi spennistöð verði færð á nýja lóð eða inn í núverandi hús á reit A1.2.
- Jákvætt er tekið í færslu spennistöðvar á nýja lóð.

## Nýtingarhlutfall

- Nýtingarhlutfall (Nhl) óbreytt
- Heildarbyggingarmagn eykst vegna stækkunar á lóðinni.
- Nýting á sameinuðum reit verður 6,500 m<sup>2</sup>.
- Neikvætt er tekið í aukningu á byggingarmagni þar sem byggingarmagn eykst ekki sjálfkrafa við stækkun lóðar. Byggingarmagn ofanjarðar skal vera 5.020 m<sup>2</sup>



( $A1.1 = 1.544 \text{ m}^2 + A1.2 = 3.476 \text{ m}^2$ ) þar sem byggingarmagn spennistöðvar ( $28 \text{ m}^2$ ) fylgir ekki lóðinni þó að veituskúr sér færður.

### Húsagerð og starfsemi

- ~~A1.2 atvinnustarfsemi í núverandi byggingu (í eigu Reykjavíkurborgar). Ekki skal setja nýja skilmála um reit A1.2 í deiliskipulagsbreytingu þessari.~~
- ~~Svalir, skyggni og útbyggingar geta náð allt að 2 metra út fyrir byggingarreit og lóðamörk. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi má fara 1,2 m út úr byggingarlínu að götuhliðum en frjálst annarsstaðar. Byggingarlína byggingarreits að inngarði er ekki bundin. Þessir skilmálar úr gildandi deiliskipulagi skulu standa.~~
- Útbyggingar (eru aðeins leyfðar ofan 1. hæðar). Þessi skilmáli er í gildi skv. gildandi deiliskipulagi.
- Heimild fyrir svalalokun ofan við 1. hæð. Svalalokanir skulu hannaðar með byggingu.
- Heimild fyrir þaksvalir. Heimilað.

### Húshæðir og þök

- Hækkun um 1 hæð, 5-6 hæðir og 6. hæð inndregin.
- Neikvætt er tekið í hækkun um eina hæð og bent er á eftirfarandi gildandi skilmála sem skal fylgja og útfæra betur: Samkvæmt gildandi deiliskipulagi eru byggingarreitir rúmir miðað við heimilað heildarbyggingarmagn. Þetta er gert til að hönnuðir fái svigrúm til að útfæra uppbot og inndregnar hæðir. Á 5 hæða húsum eða hærri, skal efsta hæð vera inndregin sem nemur 3 m frá útvegg.

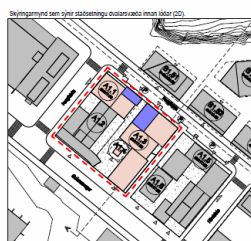
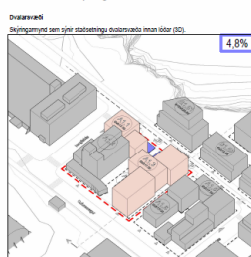
### Kennileiti

- ~~Gildir um reit A1.2 núverandi bygging. Núverandi húsnæði skal endurnýjað til að tryggja gæði íbúa og skal verða kennileiti í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Ekki skal setja nýja skilmála um reit A1.2 í deiliskipulagsbreytingu þessari.~~

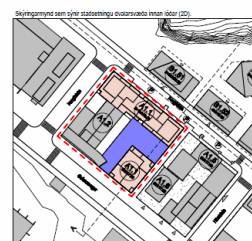
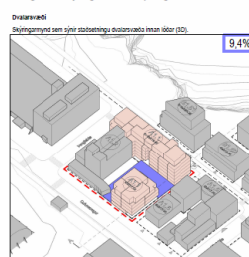
### Dvalarsvæði og skuggavarp

Aðeins 22 % dvalarsvæðis er í sól í 5 klst. 1 maí og tillagan uppfyllir ekki ákvæði ASK40 um 50% dvalarsvæðis. Með deiliskipulagsbreytingu er þó verið að stækka dvalarsvæði íbúa úr 4,8% upp í 9,4%. Jákvætt er tekið í stækkun dvalarsvæðis í inngarði.

Gildandi deiliskipulag



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi



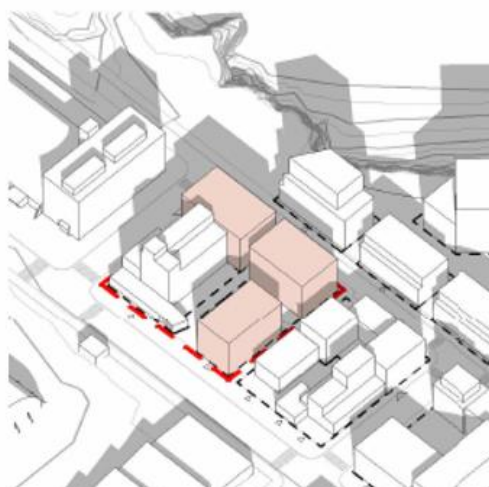
Ekki verður tekin afstaða til skuggavarpsmynda þar sem byggingarmassi í gildandi deiliskipulagi er villandi þar sem fyllt er upp allan byggingarreitinn án alls uppbrots líkt og skilmálar gera ráð fyrir. Vinsamlegast sýnið fram á rétt gögn skv. gildandi deiliskipulagi, sjá myndir að neðan:



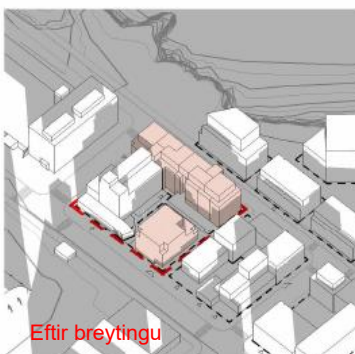
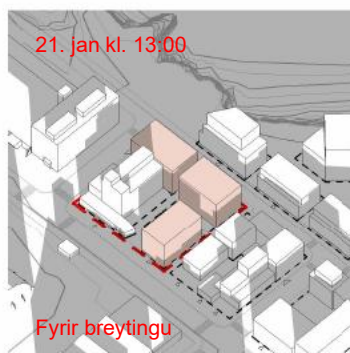
Reykjavík



Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu óvæðarsvæða innan lóðar (30).



Skýringarmyndir úr deiliskipulagsbreytingu, sú fyrri er nær gildandi deiliskipulagi en þór án stöllunar en seinni myndin er villandi.



**Skuggavarp kl. 13:00 21. jan, 21. mars og 21.júní, fyrir breytingu að ofan og eftir breytingu að neðan.**  
Villandi þar sem byggingarmassi í gildandi deiliskipulagi er án alls uppbrots og stöllunar.

## Niðurstaða

- **Neikvætt** er tekið í aukningu byggingarmagns, hækkun hámarkshæðar og sameiningu lóðarinnar A1.1 við rest.
- **Jákvætt** er tekið í eftirfarandi:
  - Sameiningu lóðanna A1.3 og A1.4 og uppbyggingu með eftirfarandi skilyrðum:
    - Meira uppbroti á byggingarmagni og stöllum húsa.



Reykjavík



- Lægri byggingu við Gufunesveg til að tryggja betri birtuskilyrði í inngarði.
- Færslu veitnaskúrs en byggingarmagn fylgir ekki lóð.
- Betri nýtingu á borgarlandi en með kvöð um aðgengi almennings.

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**



**Reykjavík**