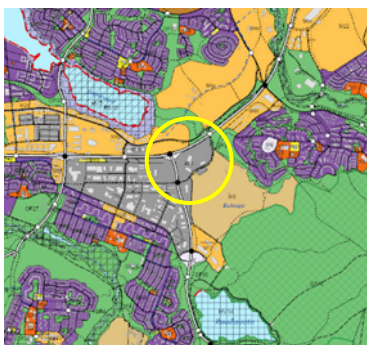




Reykjavík, 20. október 2026
USK26090200

Krókháls 11 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 14. september 2026, ásamt bréfi, dags. 11. september 2026, um útfærslu bílastæða og staðsetningu sorpskýlis á lóð nr. 11 við Krókháls, samkvæmt uppd. THG arkitekta, dags. 11. september 2026.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

Skipulag í gildi

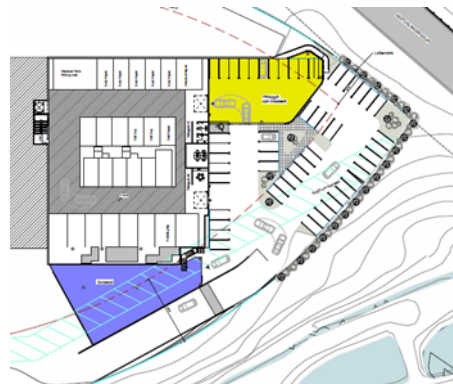
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Krókháls 11 borgarhluta 10 Grafarholti-Úlfarsárdal og er á skilgreindu athafnasvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Grafarlæk-Stekkjamoða-Djúpadal, samþykkt í borgarráði 27. mars 2001, með síðari breytingu, samþykkt í skipulagsráði 23. janúar 2007.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á fyrirhugaðri útfærslu bílastæða og staðsetningu sorpskýlis skv. meðfylgjandi uppdráttum THG arkitekta. Í fyrirspurn kemur fram að steypu bílplan norðan megin við fyrirhugaða viðbyggingu verði yfir hluta bílastæða á neðra plani sem skapar yfirbyggð rými fyrir bifreiðar og austan megin við viðbyggingu, undir steypu bílplani, verði opið sorpskýli. Bæði sorpskýli og yfirbyggð bílastæði ná út fyrir skilgreindan byggingarreit í deiliskipulagi.

Samkvæmt skráningarreglum mannvirkja eru bæði fyrirhugað sorpskýli austan við viðbyggingu og yfirbyggð bílastæði norðan við hana skráningarskyld rými. Af þeim sökum er ekki hægt að fallast á áformin nema til komi breyting á deiliskipulagi þar sem byggingarreitur er stækkaður. Hafa þarf samráð við Vegagerðina um mögulega stækkun byggingarreitsins til norðurs vegna nálægðar við Vesturlandsveg.



Reykjavík



Bent er á að í skilmálum gildandi deiliskipulags er kveðið á um að hámarkshæð húss sé 12 m frá neðstu gólfplötu. Samkvæmt samþykktum teikningum er mesta hæð núverandi húss 9 m frá gólfplötu fyrstu hæðar og samkvæmt uppdráttum THG arkitekta sem fylgdu fyrirspurn í febrúar 2024 verður mesta hæð viðbyggingar 14 m frá gólfplötu kjallara. Gera þarf breytingu á skilmálum deiliskipulagsins til að fallast áformin.

Sömuleiðis er bent á að sýna þarf fram á að ákvæði deiliskipulags um a.m.k. 10% gróðurpekju á lóðinni séu uppfyllt.

Niðurstaða

- Áformin eru háð því að gerð sé breyting á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina. Stækka þarf byggingarreit og gera breytingu á skilmálum um hámarkshæð húss.

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

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík