



Reykjavík, 27. febrúar 2025  
USK25010216 - ÁSS

## Meistaravellir 19-23 – Byggingarleyfisumsókn – Umsókn fyrir djúpgáma á fjölbýlislóð

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 4. febrúar 2025 þar sem sótt er um leyfi til þess að koma fyrir 6-gáma djúpgámasetti sem þjóna á alls 48 íbúðum í fjölbýlishúsunum við Meistaravelli 19-23, mhl.01-03 og Meistaravöllum 25-29, mhl.01-03, staðsettir við norðurhlíð lóðar nr. 19-23 við Meistaravelli.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



Götumynd fengin af ja.is

### 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 falla Meistaravellir 19-23 undir Grandi - íbúðarbyggð (ÍB).

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert hverfis- eða deiliskipulag er fyrir lóð.

### Umsögn

Leysa þarf frágang sorps innan lóðar og því ekki heimilt að samnýta sorp fyrir Meistaravelli 25-29 innan lóðar 19-23.

Endurskipuleggja þyrfti lóðir með samnýtingu í huga.

Umtalsverður trjágróður er á reit sem myndi fara undir djúpgámana, sem myndi þurfa að vera fjarlægður og er að áætla að garður milli húsa missi þar skjól og gæði. Þá þarf að sækja um leyfi fyrir fellingu trjáa sem fara yfir 8m sem er ljóst að eigi við í þessu tilfalli.

Til að svara þessum breytingum er æskilegt að hönnun djúpgáma taki tillit til þeirra breytinga sem verða á trjágróðri og hannað sé úrbætur fyrir lóð samhliða niðursetningu djúpgáma til að endurheimta þau gæði sem hverfandi tré hafa á nærumhverfið. Sú hönnun skal þá einnig taka til greina að trjágróður sé ekki fyrir tæmingu gáma eða að hann verði það í framtíðinni.

Hornhnit lóðarmarka er vitlaust merkt á uppdrætti.



Reykjavík



Tryggja skal hönnun djúpgáma sé í samræmi við hönnunarviðmið skv. hönnunarviðmiða um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík sem er aðgengileg á: <https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/honnunarvidmid.pdf>

Ef breytingar eru gerðar svo að hægt sé að fallast á erindið mun þurfa að grendarkynna það þar sem ekki er til staðar hverfis- eða deiliskipulag. Þá þarf að vera skýrt í gögnum þær breytingar á trjágróðri á lóðinni, breyttir lóðarskilmálar og þá djúpgámarnir sjálfir.

### Umsögn frá skrifstofu umhverfisgæða:

Háspennustrengur, strengur gagnaveitu og kaldvatnslagnir eru við framkvæmdasvæði. Hönnuður þarf að hanna legu þessara lagna og staðsetningu djúpgáma og kanna hvort þær samræmist fjarlægðarmörkum í hönnunarviðmiðum og kröfum eiganda strengs.



Sýndir eru 6 gámar. Það dugar að vera með 5 gáma á þessari staðsetningu miðað við 48 íbúðir.

Atriði til að hafa í huga:

- Hámarks stærð gáma fyrir matarleifar skal ekki vera stærri en 3 m<sup>3</sup>.
- Bent er á að hægt sé að hafa djúpgáma í styttri tvöfaldri röð, ef að minni og léttari gámar eru hafðir fjær bílum. Sjá radius fyrir krana djúpgámabíls í hönnunarviðmiðum.
- Við hönnun skal tryggja aðgengi fyrir alla. Einnig skal tryggja að ofanvatn af lóð eða nærliggjandi svæðum berist ekki í djúpgáma. Steypti kassinn er sjálfur ekki með afvötnun og getur því fyllst af vatni.
- Djúpgámar skulu vera úr stáli og allur sorpgeymirinn neðanjarðar. Ekki er hægt að notast við hálfniðurgrafna gáma úr plasti, þeir verða ekki tæmdir.
- Djúpgámar skulu allir vera aðgangsstýrðir og eingöngu aðgengilegir íbúum þeirra húsa sem deila gámunum. Hönnuður þarf að kynna sér staðsetningu innkasts á þeim gámunum framkvæmdaraðili mun nota, þar sem þau eru ekki alltaf fyrir miðju gáms.



- Vakin skal athygli að djúpgámar eru eign húseiganda/lóðarhafa og ber hann ábyrgð á rekstri og umhirðu gáma. Allt sorp sem er skilið eftir við gáma eða lóðar er á ábyrgð lóðarhafa.

### **Niðurstaða**

Ekki er hægt að fallast á erindi sbr. athugasemdir í umsögn.

- Ekki er leyfilegt að samnýta sorp á milli lóða, til þess þarf að endurskilgreina lóðir.
- Gera þarf grein fyrir trjágróðri og betrubætur vegna fellingar sýndar til að vega upp á móti.
- Tryggja þarf að djúpgámar séu nægilega langt frá lögnum og strengjum sbr. hönnunarviðmið.
- Endurskoða þarf erindið og taka tillit til ábendinga skrifstofu umhverfisgæða.

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**

verkefnastjóri