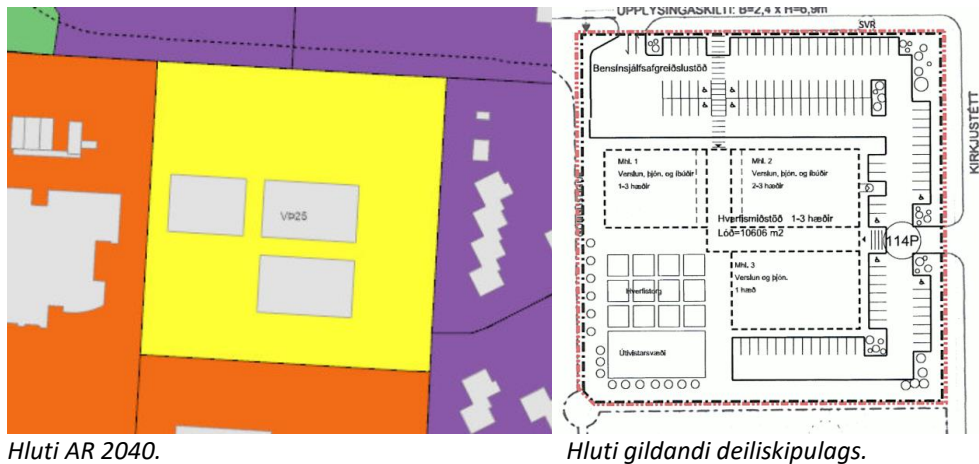




### Varðar: Kirkjustétt 2-6, fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

Lögð fram fyrirspurn A2F arkitekta, dags. 3. ágúst 2023, ásamt bréfi, dags. 3. ágúst 2023, um breytingu á deiliskipulagi Grafarholts, svæðis 1, norðurhluta lóðarinnar nr. 2 við Kirkjustétt sem felst í að heimilt verði að svalir nái 1.65m út fyrir byggingarreit í stað 1.0m og fjölga íbúðum um eina þannig að hámarksfjöldi íbúða verði 18 í stað 17.



Hluti AR 2040.

Hluti gildandi deiliskipulags.

### Skipulagsleg staða

#### Aðalskipulag

#### Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Kirkjustétt 2-6 á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (VP25, Kirkjustétt-Kristnibraut). Verslunar- og þjónustusvæði eru svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölpætri verslun- og þjónustu og veitingastöðum auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Jafnframt er VP25, Kirkjustétt-Kristnibraut skilgreindur hverfiskjarni í aðalskipulagi.

#### Deiliskipulag





Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt í borgarráði þann 20. júlí 1999 með síðari breytingum.



Kirkjustétt 2-6.

**Fyrirspurn:** Óskað er eftir að svalir nái 1.65m út fyrir byggingarreit í stað 1.0m og að íbúðum verði fjölgað um eina þannig að hámarksfjöldi íbúða verði 18 í stað 17.

## Umsögn

### Svalir

Í kafla 6.7.6. í byggingarreglugerð um svalir og svalaskýli í íbúðarhúsum segir: „Svalir skulu vera öruggar og henta til fyrirhugaðra nota.“ Í skilmálum gildandi deiliskipulags segir að útkragandi svalir megi ná 1,0m út fyrir byggingarreit en ljóst er að notagildi svala með 1m dýpt er takmarkað m.t.t. gæða útisvæða, sérstaklega þar sem um er að ræða norðursvalir.

Áhrif svala með 1,65m dýpt verða að teljast óveruleg þar sem þær snúa einungis út á bílastæðaplan og er rúmgóð gönguleið (gangstétt) fyrir neðan þær. Þá munu íbúðir ekki vera staðsettar á fyrstu hæð og munu áhrifa svalanna því ekki gæta á íbúa.

### Íbúðir

Líkt og fram kemur hér að ofan þá heimilar landnotkun í aðalskipulaginu fjölþætta starfsemi á svæðum eins og hér um ræðir m.a. íbúðir á efri hæðum. Í gildandi deiliskipulagi segir að mhl. 1 getur orðið allt að þrjár hæðir með hámarkshæð 11,30m. Verslun og þjónusta skal vera á jarðhæð og er heimilt að gera allt að 17 íbúðir á 2. og 3. hæð. Þriðja hæðin skal vera inndregin um 3m að vestanverðu.





Í kafla 3 um landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar í greinargerð aðalskipulags Reykjavíkur 2040 segir um húsnæði fyrir alla (kafla 3.1.): „Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Innan hvers skólahverfis, hverfahluta og eftir atvikum göturreita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni.“ Svæðið sunnan Kristnibrautar einkennist í dag af ein- og raðbýlishúsum og er því þörf á uppbyggingu minni íbúðaeininga til að samræmast markmiðum aðalskipulags á þessu svæði.



Tillaga (A2F Arkitektar).

Með því að fjölga íbúðum úr 17 í 18 verður því um ræða minni íbúðaeiningar en ella á hæðum 2. og 3. að Kirkjustétt 2.

**Bensíndæla:** Á svæðinu er bensínsjálfsafgreiðslustöð en samkvæmt skilmálum deiliskipulags er um að ræða bensíndælu á lóðinni með þaki/skyggni, ásamt skjólvegg vestan við dælur stöðvarinnar auk upplýsingaskiltis við norðvesturlóðamörk. Fjarlægð þessarar bensíndælu er ca. 10m frá Kirkjustétt 2 en jafnframt er Ingunnarskóli (Grunn- og leikskóli) staðsettur skammt frá, suðvestan við dæluna. Ljóst er að staðsetning dælnnar er mjög óhagstæð m.t.t. til nálægðar við fyrirhugaðar íbúðabyggingar og skóla.



Bensíndæla Atlantsolíu við Kirkjustétt 2.





Reykjavíkurborg  
Umhverfis- og skipulagssvið

Atriði á borð við lyktarmengun og gegnumstreymi umferðar inn á lóð eru þættir sem munu geta haft neikvæð áhrif fyrir íbúa á svæðinu.

Fyrir liggur samningur þess efnis að umrædd Bensíndæla muni hverfa af svæðinu í náinni framtíð.

### **Niðurstaða**

Ekki er gerð athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið. Útfæra þarf þó sérstaklega skilmála um upphaf framkvæmda í tengslum brotthvarf bensínsjálfsafgreiðslustöðvar. Jafnframt þarf að gera ráð fyrir útfærslu úrgangslauna á svæðinu með tilkomu fjölgun íbúa.

### **F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

