



Reykjavík, 7. desember 2023

## Varðar: Hverafold 5 – fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Strandaverks, dags. 15. ágúst 2023, ásamt bréfi, dags. 10. ágúst 2023, um breytingu á notkun hluta þriðju hæðar hússins, nánar til tekið mhl. 02 0301, úr tónlistarskóla í íbúðarhúsnæði. Einnig eru lagðir fram samþykktir aðaluppdrættir sem búið er að skissa inn á og grunnmynd 3. hæðar sem sýnir rými sem fyrirspurn snýr að.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti deiliskipulags, samþykkt 1. janúar 1984

## 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. Samkvæmt aðalskipulaginu er lóðin Hverafold 1-5 á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (VP20).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Foldahverfi (1.-6. áfangi), samþykkt í borgarráði þann 3.12.1984 ásamt síðari breytingum. Skipulagið var samþykkt í áföngum.

## Umsögn

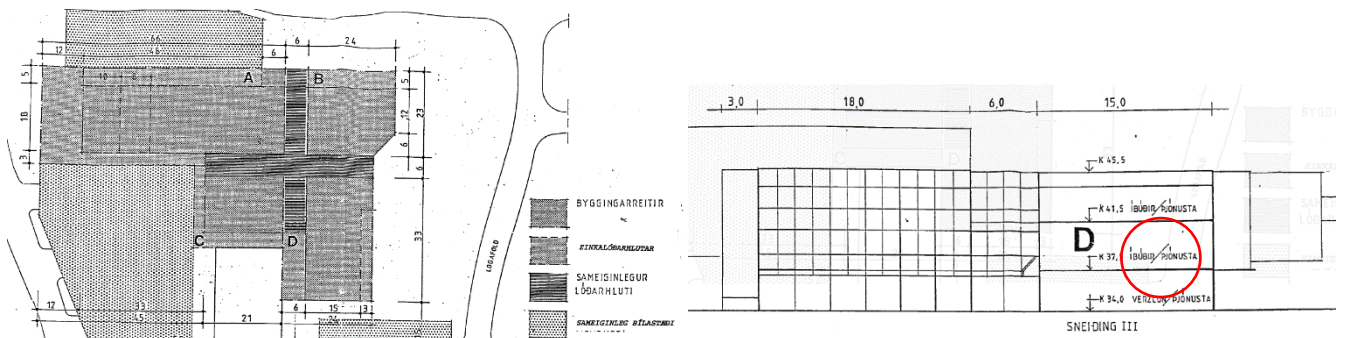
Byggingin á lóð nr. 5 við Hverafold er verslunar og þjónustuhúsnæði, byggt árið 1992 skv. fasteignaskrá. Lóðin er íbúðar- og atvinnulóð. Í húsinu er skráð margs konar starfsemi s.s. veitingahús, apótek og tónlistaskóli auk funda- og samkomusalar. Í húsinu er skráð ein íbúð. Spurt er um um breytingu á notkun hluta þriðju hæðar hússins, nánar til tekið mhl. 02 0301, úr tónlistarskóla í íbúðarhúsnæði. Vísað er í að áður samþykktu íbúð í húsinu.

Lóðin er á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (VP20), hverfiskjarni. Hverfiskjarni er kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I-III. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.

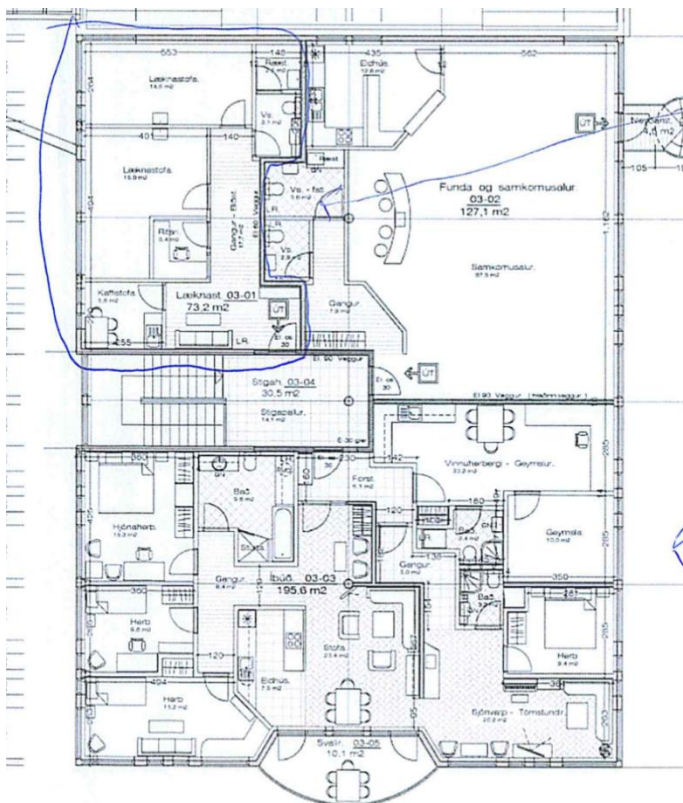
Í gildi er deiliskipulag Foldahverfis ásamt síðari breytingum. Í sérstökum skilmálum fyrir Hverafold 1-3 ("Hverfamiðstöð Grafarvoggs"), samp. í borgarráði þann 9.8.1988, er þó tekið fram að ekki er heimilt að hafa íbúðir í öllum húsum hverfiskjarnans. Í umræddum sérskilmálum er umrætt hús, Hverafold 5, nefnt bygging D. Um Byggingu D segir m.a. í sérskilmálum:

**Bygging D er einnig á þrem hæðum. Inngangur á 1. hæð er frá torgi og göngugötu (k.34.0), og á 2. hæð frá göngugötu (k.37.5)**  
**Heimilt er að gera ráð fyrir íbúðum á 2. og 3. hæð.**  
**Leyfilegt byggingarmagn er allt að 1.450 fermetrar.**

Það er því heimilt skv. aðalskipulagi og deiliskipulagi að breyta umræddu rými í íbúð.



Leiðsöguuppdráttur af hverfismiðstöð við Grafarvog, uppdráttur og sneiðing sem sýnir íbúðir /þjónusta á 2. og 3. hæð D húss



Samþykkt teikning

Í fyrirspurn er um að ræða rými sem skv. teikningum er læknastofa en er nú er skilgreint sem tónlistaskóli skv. fasteignaskrá. Í sama stigagangi á sömu hæð eru samþykkt íbúð. Rýmið virðist bjart og rúmgott og henta vel til íbúðar. Því eru ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta umræddu rými í íbúð. Íbúðin þarf þó að uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis, m.a. er varðar brunaöryggi og flóttaleiðir.

## Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta umræddu rými í íbúð. Hún skal þó uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri