



Reykjavík, 10. október 2024  
USK24070165

## Stóragerði 40– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / bygging fjölbýlishús

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. september 2024 var lögð fram fyrirspurn Hans Olav Andersen, dags. 15. júlí 2024 (greiðsla afgreiðslugalds móttækin 20. september 2024), um gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðina nr. 40 við Stóragerði sem felst í niðurrif núverandi mannvirkja á lóð og uppbyggingu fjölbýlishúss, samkvæmt tillögu Teiknistofunnar Traðar, dags. 28. júní 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Mynd úr Borgarvefsjá



Mynd af tillögu

### 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 íbúðarsvæði.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

### Umsögn

Engin ein íbúðargerð á að fara fram yfir 35%, í tillögunni eru sýndar of margar 3 herbergja íbúðir. Til að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála deiliskipulags að engin ein íbúðargerð megi vera umfram 35%. Stúdío íbúðir og tveggja herbergja íbúðir mega ekki fara yfir 50 %.

Jarðhæðir og framhliðar húsa eru tengiflötur milli íbúa, íverurýmis og göturýmis. Útfærsla þeirra hefur mikil áhrif á upplifun íbúa af þéttbýli og vilja þeirra til að ferðast um gangandi, hjólandi eða með almenningsamgöngum. Tengja þarf jarðhæðina betur við umhverfið. Bílakjallari þarf að vera niðurgráfin svo lóðin tengist betur borgarumhverfinu. Byggja þarf rampinn inn í húskroppinn, þá hafa lóðarhafar meiri möguleika á að nýta lóðina sem dvalarsvæði. Bent er á að huga þarf að jarðvegsdýpt í bílakjallara svo grænt svæði skipulags og annar gróður fái pláss. Bent er á leiðbeiningar Skipulagssofnunnar í þessu samhengi. [MannlífByggðogBaejarrými júní 2023 LQ-1-.pdf \(skipulag.is\)](#) Bls. 107. Mikilvægt er að hækka salarhæð allrar fyrstu hæðar þannig meiri rýmd skapist á neðstu hæð hússins.

Eins og kom fram í eldri umsögn Skipulagsfulltrúa að mikilvægt er að lóðin bjóði upp á vistvænan lífstíl. Hjólageymslur í byggingunni skulu vera innan byggingareits á jarðhæð



og vera sýnilegar frá aðkomu. Í tillögu um nýtt deiliskipulagi skal gera kröfu um a.m.k. tvö hjólastæði/íbúð. Hluti þeirra skal vera inni í húsinu/yfirbyggður en einnig skulu vera stæði á lóð sem eru aðgengileg gestum. Hjólastæði skulu vera vel staðsett m.t.t. innganga.

#### **Niðurstaða**

- **Ekki er gerð athugasemd við að fyrirsprjandi láti vinna nýtt deiliskipulag með hliðsjón af framangreindum athugasemdum.**

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Valný Aðalsteinsdóttir

verkefnastjóri



**Reykjavík**