



Reykjavík, 10. desember 2024
USK24100076

Skógarsel 10 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – Breyting á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 10. október 2024 var lögð fram fyrirspurn Hans Olav Andersen, dags. 7. október 2024, um breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar vegna lóðarinnar nr. 10 við Skógarsel sem felst í uppbyggingu á lóðinni, samkvæmt tillögu Teiknistofunnar Traðar, dags. 9. desember 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Hluti gildandi deiliskipulags 2009

Tillaga – Teiknistofan Tröð, 2024

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 er Skógarsel 10 á skilgreindu íbúðarsvæði nánar tiltekið ÍB43, í Suður Mjódd.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði 22. janúar 2009, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Um er að ræða bensínstöðvarlóð þar sem um áratuga skeið hefur verið rekin bensínstöð. Hugmyndir eru um að þar rísi 5 hæða fjölbýlishús. Fyrir liggur umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. maí 2024 ásamt tillögu DAP arkitekta dags. 24. október 2023. Tillaga sem nú um ræðir dags. 9. desember er byggð á sömu forsendum og fyrri tillaga. Hæð, form húsa og innkeyrsla í bílageymslu hefur verið endurskoðuð m.t.t. fyrri umsagnar.

Hlutfall íbúðarstærða hefur verið breytt á þann veg að enginn stærðarflokkur fer yfir 35%. Salarhæð jarðhæðar hefur verið aukið og jarðvegsdýpt aukið fyrir gróður ofan á bílageymslu og ný útfærsla á innakstur bílageymslu verið aðlöguð að lóð og byggingu. Einnig hafa þaksvallir verið stækkaðar og dvalarsvæði á lóð aðlagað betur að umhverfinu.

Eftirfarandi þarf að koma fram í greinargerð og í skilmálum deiliskipulagstillögu:

- Hvað segir um reitinn í aðalskipulagi og hvernig tillagan samræmist því.
- Skilmálatafla (fyrir og eftir) sem sýnir breytingu á heimildum með skýru móti.
- Sýna þarf bindandi sneiðmyndir sem sýna landhalla og samræmi við aðliggjandi byggð með skýrum hætti m.a. þvert á byggð í austur og vestur. Kótar lóða og hámarkshæða skulu koma fram.



- Skilmálar um að gististaðir í flokki II-IV (þ.e. heilsárs skammtímaleiga) sé ekki heimil í íbúðarrýmum á lóðinni.
- Ávarpa skal ofanvatnslausnir.
- Ávarpa skal sorplausnir.
- Sýna skal fram á skuggavarp fyrir þrjár dagsetningar: 21. janúar, 21. mars og 21. júní. Þar af tvær til sex tímasetningar yfir daginn á meðan dagsljóss nýtur: Klukkan 07, 10, 13, 16, 19, 22 eftir árstíðum skv. eftirfarandi töflu:

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstóður 21/06
07:00	■	■	
10:00	■		
13:00			
16:00			
19:00	■	■	
22:00	■	■	

- Samráð skal eiga við Veitur í gegnum allt framkvæmdaferlið og „Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.“

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi til samræmis við tillöguna, að teknu tilliti til ofangreindra punkta.

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

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.