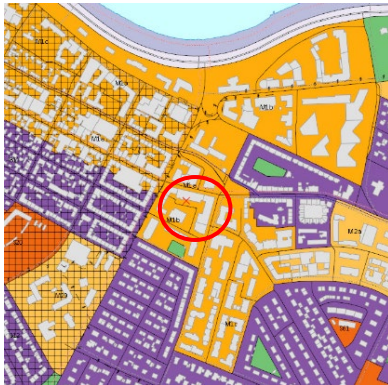


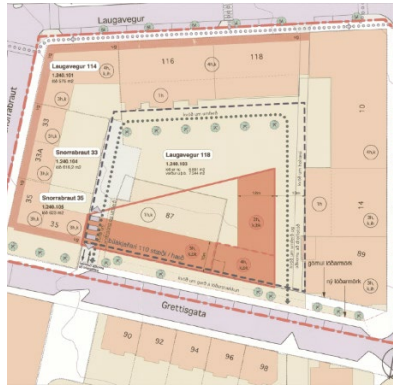


## Grettisgata 87 (fsp) breyting á deiliskipulagi – USK24030040

Lögð fram fyrirspurn Baldurs Ólafs Svavarssonar, dags. 3. mars 2024, ásamt bréfi Úti Inni arkitekta dags. 28. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Tryggingastofnunarreits vegna lóðarinnar nr. 87 við Grettisgötu, sem felst í að reisa fjölbýlishús, samkvæmt tillögu Úti Inni arkitekta dags. 28. febrúar 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulag, 2006.



Tillaga, Úti og Inni arkitekta, 2024.

### Skipulagsleg staða

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 Grettisgata 87 á skilgreindu miðsvæði, nánar tiltekið M1b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði þann 20. júlí 2006.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur tilheyrir lóðin blandaðri miðborgarbyggð (M1b), þar segir að menningarsöguleg gildi skuli höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum. Hönnun og skipulagning byggðar skal fela í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.

Í AR2040 eru ekki sett fram bindandi ákvæði um nákvæman fjölda íbúða á einstökum reitum og svæðum. Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, sbr. kafla 3.6.

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir að götummynd við Grettisgötu vestanverða (Snorrabraut 35) og götummynd að Snorrabraut (nr. 33 og 32) og götummynd við Laugaveg (nr. 112, 116 og 118) njóti verndar í dökkgulum flokki, verndun götummynda, hornhús Laugavegs (nr. 114) sem hornhús í mórernískum anda og vegna heildar þar sem hús nr. 114, 116 og 118 mynda sbr. Húsverndarskrá Reykjavíkur. Þar er lagt til að rísi íbúðarhúsnæði í beinu framhaldi af Snorrabraut 35, þrjár hæðir og fjórar hæðir á suðausturhorni við Grettisgötu 89 og að heimilt sé að byggja inn í garðinn sem nemur 10 metrum frá húsunum við Grettisgötu og Rauðarárstíg 14. Gert er ráð fyrir bílakjallara undir nýbyggingunum. Einnig er gert ráð fyrir að lóð stækki til suðurs með garðrymi fyrir framan hús og Grettisgötu 89 til samræmis við Snorrabraut 35.

### Fyrirspurn

Á lóðinni stóð um árabíl verkstæðisskemma, byggð 1968 upphaflega sem hluti af byggingarsamstæðu Egils Vilhjálmssonar ehf. á reitnum. Um 1980 keyptu Hallgrímur Einarsson og Þórarinn Jakobsson skemmuna og fluttu þangað verkstæði sitt sem þeir höfðu fram að því rekið

að Skúlagötu. Þarna ráku þeir starfsemi sína allt til ársins 2016 eða þar til skemman varð eldi að bráð. Þar hafa rústir hússins staðið óhreyfðar til dagsins í dag.

Fyrir liggur annaðhvort að endurreisa verkstæðið og starfsemina í fyrra formi ellegar nýta lóðina til viðeigandi nota. Tillaga teiknuð af Úti og Inni arkitektum, gerir ráð fyrir uppbyggingu 25 íbúða fjölbýlishúsi á stærðarbilinu 70-95 m<sup>2</sup>, í anda nærliggjandi byggðar.

## Umsögn

Að endurreisa verkstæðið á reitnum í fyrra formi þykir ekki ákjósanlegt enda gerir gildandi deiliskipulag ráð fyrir að sú starfsemi myndi fara annað.

## Nýtt íbúðarhús

Tillagan gerir ráð fyrir að nýtt íbúðarhús risi á núverandi lóð verkstæðisskemmunnar í framhaldi af Snorrargötu 35A í takt við núverandi deiliskipulag. Kjallari verkstæðisskemmunnar yrði nýttur áfram og verður hluti af íbúðarhúsinu.

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla íbúðarhússins sé í háum gæðaflokki. Lóðin og reiturinn í heild sinni gefur svigrúm til frelsis í hönnun hússins.

Skipulagsfulltrúi gerir athugasemdir við nokkur atriði og er farið yfir þau hér í eftirfarandi greinagerð:



Tillaga: Íbúðarhús, horft inn eftir Grettisgötu til norðvesturs.



Tillaga: Íbúðarhús, horft yfir til suðvesturs.

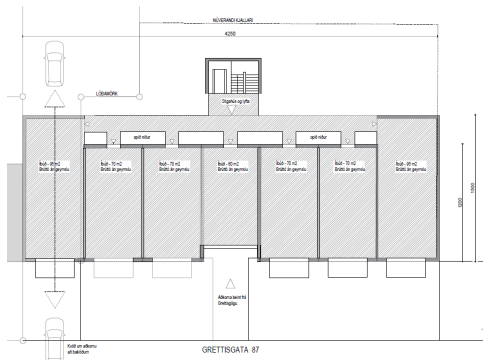
## Svalagangar

Samkvæmt tillögu eru aðkomuleiðir að íbúðum um svalaganga og utanáliggjandi stigahús sem snýr að innigarði. Svalagangar hafa almennt séð þann ágalla að dagsbirtan úr norðri inn í íbúðir er mjög takmörkuð. Lagt er til að sleppa svalagöngum og fjölga stigahúsum þess í stað.

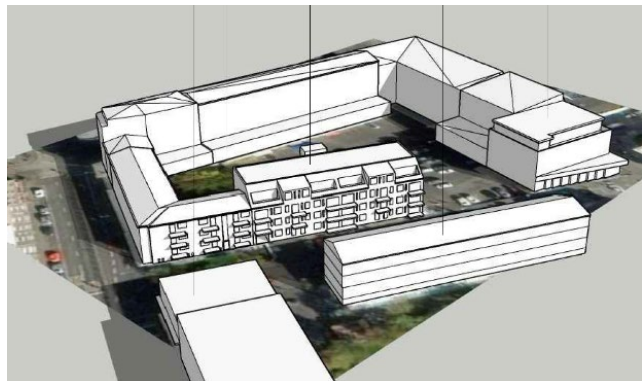
## Byggingareitur og dýpt íbúða

Í tillögu er reiknað með 15m djúpum byggingarreit fyrir íbúðarhúsið og er dýpt íbúða á bilinu 12-15m. Þó að þekkt sé að íbúðir sem hafa þessa dýpt hafa risið á síðustu árum sýnir reynslan að það er of mikil dýpt vegna lélegra dagsbirtugæða í íbúðum. Fyrirhuguð er ný ljósvistaákvæði í byggingarreglugerð sem taka gildi á næstu mánuðum. Þar verður rík áhersla lögð á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum og dýpt húskroppa þarf að rýna með hliðsjón af því.

Einnig er mikilvægt að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta og skal það koma fram í skilmálum deiliskipulags. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir minnstu íbúðirnar svo framarlega sem þær snúa að sólríkri hlið.



Tillaga að íbúðum efri hæða.



Tillaga, fjarviddarmynd horft til norðausturs.

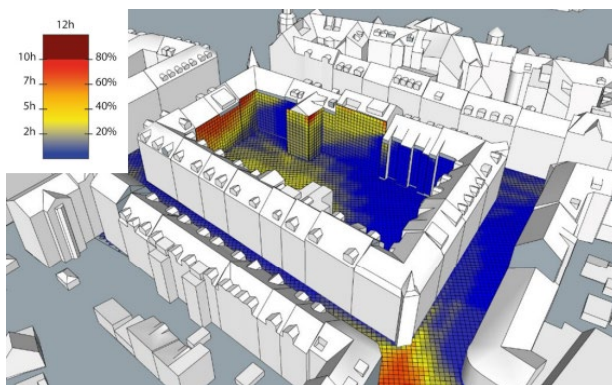
Skipulagsfulltrúi óskar eftir því að sjá meiri blöndun íbúða, til að auka á fjölbreytileikann og hvetur einnig til innbyrðis sveigjanleika í hönnun íbúða þannig að íbúar geti með einföldu móti breytt herbergjafjölda eftir þörfum.

Í tillögu er reiknað er með íbúðum á allri jarðhæðinni. Lagt er til að nýta hluta jarðhæðarinnar til þjónustu og/eða sameiginlegum rýmum fyrir íbúa hússins.

### Dagsbirta, sól og skuggi

Tryggja þarf ákveðna stærð dvalarsvæðis fyrir íbúa hússins og sýna þarf fram á að þau séu skjólgóð og sólrík. Sýna þarf fram á að stærð dvalarsvæða lóðar samsvari 20% af birtu flatarmáli íbúðarhúsnæðis (ofanjarðar). Sýna þarf afmörkun dvalarsvæða á lóð og gera grein fyrir því að ákvæði aðalskipulags um sólarstundir á dvalarsvæðum sé uppfyllt (þ.e. að helmingur skilgreindra dvalar- og leiksvæða njóti sólar í a.m.k. 5 klst. milli kl. 9 og 17 þann 1. maí).

Með endanlegri tillögu þarf einnig að leggja fram **brívvit skuggavarp á jafndægri sem sýnir hvernig sólin fellur á húshliðarnar**. Jafnframt þarf að leggja fram skuggavarp fyrir dagsetningar sýndar í töflu.



Mynd sýnir dæmi um dagsbirtugreiningu á framhliðar húsa í miðbæ Árósa.

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	Black	Black	Black
10:00	Black	White	Black
13:00	White	White	Black
16:00	White	White	Black
19:00	White	White	Black
22:00	Black	Black	Black

Tafla um dagsetningar sól og skugga á dvalarsvæðum.



### Bíla og hjólastæðamál

Bílastæðafjöldi á lóð skal byggja á [kröfum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík](#).

### Niðurstaða

Ekki er lagst gegn því að lóðarhafar láti vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi að teknu tilliti til framangreindra punkta.

Hæð húsa og umfang er í takt við núverandi randbyggð en tillagan þykir enn ómótuð og þarfnast frekari útfærslu sbr. umsögn að ofan.

*„Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Umsögn skipulagsfulltrúa er ekki sjálfstæð stjórnvaldsákvörðun sem bindur enda á meðferð máls og veitir ekki heimild til framkvæmda.“*

### F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.