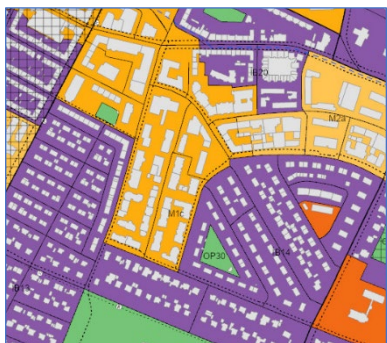




Reykjavík, 20. janúar 2026
USK25080334

Þverholt 18 – USK25080334

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. október 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. október 2025 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi BN059059 þannig að bætt er við tveimur hæðum og íbúðum fjölgað í skrifstofu- og atvinnuhúsnæði (mhl.01) á lóðinni Þverholt 18. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 20.01.26.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd af lóð. Loftmyndir ehf. 2025.



Horft til suðurs í Þverholti. já.is 2025.

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 í 3. borgarhluta Hlíðum, Holtum og er hluti af miðborgarsvæði/ M1c, í Holtum.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Ekki er í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn. Reiturinn er skilgreindur sem þróunarsvæði í hverfissskipulagi Hlíða.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að breyta erindi BN 059059 þannig að bætt er við þremur hæðum við bygginguna að hluta og fjórum hæðum að hluta, jafnframt því að húsið verði stækkað að lóðarmörkum Þverholtsmegin. Íbúðum fjölga við það úr 26 í 37. Byggingin yrði eftir breytingu blandað atvinnu- og íbúðarhúsnæði með sex hæðum auk inndreginnar þakhæðar.

Núverandi stærð byggingar er 2.364 m², lóð er 1.296 m² og nýtingarhlutfall því 1.82. Eftir stækkun hússins verður byggingin 5.404,9 m² og nýtingarhlutfallið 4.17 samkvæmt fyrirbyggjandi byggingarumsókn.

Í umsögn þessari eru gerðar eftirfarandi skipulagslegar athugasemdir við tillöguna:

1. Hæðir húsa og yfirbragð byggðar

Bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eru settar fram á mynd 6 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (bls: 84 og 85). Byggingin er í grennd við þróunarsvæði þar sem hámarkshæð bygginga eru 5 hæðir.

Í aðalskipulaginu kemur fram að hæðir húsa skuli almennt ákvarðast af m.a. legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun,



Reykjavík



sem og yfirbragði aðliggjandi byggðar. Gatan sem um ræðir einkennist af íbúðarbyggingum sem eru ekki hærri en 5 hæðir. Tillagan felur í sér byggingu sem telst því of há miðað við þessi ákvæði og götummynd.

Bent er á að hærri hús eru einkum heimil á skilgreindum þróunarsvæðum, t.d. meðfram samgönguásum, við lykilstöðvar Borgarlínu og við strandlengju í norðri (sjá mynd 6 í ASK 2040).

2. Félagsleg blöndun og stærð íbúða

Samkvæmt ákvæðum í 3. kafla Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er lögð áhersla á gæði íbúðarbyggðar og að tryggja búsetukosti fyrir ólíka hópa, m.a. með fjölbreytni í stærð íbúða og herbergjafjölda.

Samkvæmt tillögu er gert ráð fyrir að fjölga íbúðum í 37. Meðalstærð íbúða er um 107,1 m² og stærðir eru fremur einsleitar:

- um 65% (24 íbúðir) á bilinu 92–110 m²,
- um 19% (7 íbúðir) á bilinu 35–67 m²,
- um 16% (6 íbúðir) á bilinu 179–182 m².

Samkvæmt nýlegri könnun HMS er mikil þörf á minni íbúðum (80 m² eða minni) fyrir fyrstu kaupendur og ungt fólk. Jafnframt er umframeftirspurn eftir stærri íbúðum (170 m² og stærri), þó hlutfallslega minni en eftir litlum íbúðum. Í ljósi áherslna aðalskipulags um félagslega blöndun er tilefni til að endurskoða samsetningu íbúðastærða.

3. Gæði dvalarsvæða og gróðurs

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (kafla 3.6 um gæði byggðar) kemur fram að innan lóða skuli vera rúmgóð, sólrík og skjólgóð dvalar- og leiksvæði. Miða skal við að lágmarkstærð skilgreindra dvalarsvæða á íbúðarlóðum samsvari 20% af samanlögðum fermetrum íbúðarhúsnæðis á lóðinni (ofanjarðar). Jafnframt skal meira en helmingur dvalarsvæða og leiksvæða geta notið sólar að lágmarki 5 klst. þann 1. maí milli kl. 9 og 17 (með mögulegu svigrúmi í undantekningum, t.d. 12–20).

Í Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur er m.a. talað um að grundvöllur góðra útisvæða sé birta og skjól.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er ekki tilgreind stærð dvalarsvæða né greinargóð sundurliðun á því hvaða svæði teljast til dvalarsvæðis. Áréttað er að dvalarsvæði á aðliggjandi lóðum telst ekki sem dvalarsvæði lóðarinnar.

Á fyrirbyggjandi skuggavarpsmyndum verður ekki séð að skilgreind dvalarsvæði uppfylli kröfur um nægilegt sólskin, jafnvel ekki við mat á 21. júní, og að því er virðist enn síður miðað við 1. maí skv. ákvæðum aðalskipulags.

Á fyrirbyggjandi skuggavarpsmyndum er ekki að sjá að dvalarsvæði njóti nægrar sólar á sumarsólstöðum og af því að dæma enn síður 1. maí, eins og ákvæði ASK2040 segir til um.



Skuggavarp eftir breytingu, 21. júní kl: 10, 13 og 16.



4. Jarðhæðir og kantsvæði (*Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur*)

Samkvæmt Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur eru jarðhæðir og kantsvæði lykilatriði í því hvernig byggingar mæta götu og hvernig borgarrými verður mannvænt, lifandi og notalegt. Stefnan undirstrikar að „jarðhæðir gegna lykilhlutverki í því að tengja byggingar við umhverfi sitt“ og að í íbúðabyggð sé mikilvægt að skapa „smá andrými milli glugga og götu“ með t.d. breyttu yfirborðsefni, litlum forgarði eða gróðri sem tryggir næði án þess að slíta tengsl við götuna.

Í samþykktum aðaluppdráttum er gert ráð fyrir vönduðu og áhugaverðu kantsvæði meðfram jarðhæð sem styður við framangreind markmið stefnunnar og er heppileg lausn miðað við staðsetningu hússins. Þá er rétt að endurskoða staðsetningu hjólageymslna: betra er að koma þeim fyrir á jarðhæð innanhúss, með beinu og sýnilegu aðgengi út að götu eða garði, í samræmi við áherslur stefnunnar um virkari jarðhæðir og skýr tengsl byggingar og borgarrýmis.

5. Bílastæði (*aðgengi hreyfihamlaðra*)

Skv. töflu 6.01 í byggingarreglugerð eiga að lágmarki að vera 3 bílastæði fyrir hreyfihamlaða við íbúðarhúsnæði þar sem eru 21-40 íbúðir (án þess að hér sé tekin afstaða til mögulegrar bílastæðaparfar vegna atvinnuhluta). Í gögnum eru tvö stæði merkt í borgarlandi sem stæði fyrir hreyfihamlaða. Ekki liggur fyrir að slík ráðstöfun hafi verið borin undir samgöngustjóra Reykjavíkurborgar. Þar sem bílastæði eru almennt leyst innan lóðar er ekki talið heppilegt að gera ráð fyrir því að stæði í borgarlandi teljist hluti af uppfyllingu kröfu byggingarreglugerðar.

6. Dagsbirta og gæði alrýma í íbúðum

Samkvæmt 6.7.2 gr. í byggingarreglugerð, skulu íbúðir njóta fullnægjandi birtuskilyrða og loftskipta.

Breytingarnar felast ekki einungis í hækkun hússins heldur einnig í því að byggingin er dýpkuð um um 5,5 m og verður þá um 23,7 m að dýpt. Það hefur í för með sér að alrými fjölda íbúða verða mjög djúp og með takmörkuðum gluggaflæti. Í gögnum er m.a. um að ræða íbúðir: **101, 102, 103, 201, 202, 203, 207, 208, 301, 302, 303, 307, 308, 405, 406, 505 og 506**. Að mati skipulagsfulltrúa er ekki sýnt fram á að fyrirkomulag með inndregnum svölum fyrir framan glugga tryggi nægilegt dagsljós inn í rýmin, í samræmi við kröfur reglugerðar.

Niðurstaða

Neikvætt. Tillagan samræmist ekki ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um yfirbragð aðliggjandi byggðar og hæðir húsa, né er sýnt fram á fullnægjandi gæði dvalarsvæða, gæði íbúðarhúsnæðis m.t.t. dagsbirtu eða nægilega blöndun íbúðargerða. Endurskoða þarf tillöguna með vísan til umsagnar hér að framan.

„*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

verkefnastjóri.



Reykjavík