

## Almennar upplýsingar:

Nafn Landark ehf.  
Erindi nr. P-2018-12-11-0060  
Kennitala 5812982269  
Heimilisfang STÓRHÖFÐA 17  
Póstnúmer 110  
Símanúmer 8939137  
Netfang petur@landark.is  
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Gunnar Þorláksson  
Netfang tengiliðs gunnar@bygg.is

Greiðanda kennitala 6812902309  
Greiðanda nafn Byggingarfélag Gylf/Gunnars hf  
Greiðanda netfang gunnar@bygg.is

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Skógarhlíð 12

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

## Stutt lýsing á erindi

Óskað er eftir að breyta lóðarhönnun á vesturlóð þannig að lóðin verði nýtt betur og aðgangsstýrð. Bílastæðum verði fjölgað um 22 en samt innan sama svæðis, trjágróður sem þarna er yrði haldið. Sjá nánar umsókn landslagsarkitekts.

## Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 20181118-Skogarhlid-12-lod-09.pdf  
skjals

Lýsandi nafn 20181118-Skogarhlid-12-lod-10.pdf  
skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn  
skjals  
Skogarhlid-12-Bref-honnudar-vegna-umsoknar-um-breytingu-a-lod..pdf

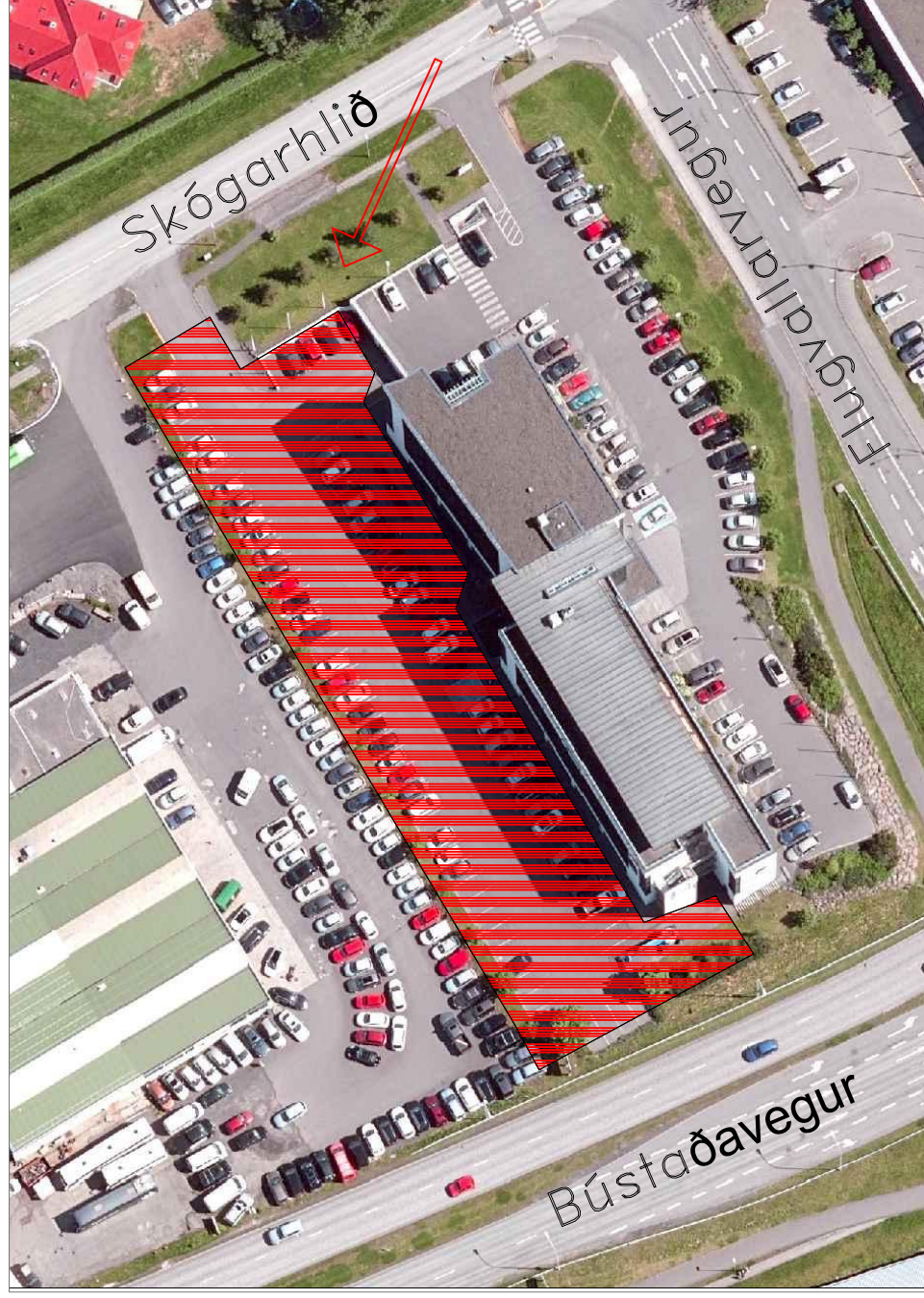
Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki  
erindið er á skipulagsstigi

Skógarhlið 12. Reykjavík,.  
 Afstöðumynd lóðar með aðgangsstýrðu  
 hliði á vesturhluta lóðar.  
 Bílastæði verða aðeins fyrir starfsmenn  
 og er gerð hámarksnýting á svæðinu  
 sem bílastæðalóð. Lóðin er ekki  
 stækkuð en nýtt betur. Austurhluti lóðar  
 er óbreyttur og er þar aðgengi fyrir  
 viðskiptavinum og gesti.



SKÝRINGAR

LYKILMYND



Skógarhlið 12.  
 Loftmynd af svæðinu, sem sýnir lóðina og  
 nánasta umhverfi.

svæði sem sótt er um breytingu á ,  
 sjá nánar teikningu 10.

HEITI

VERK SKÓGARHLIÐ 12, REYKJAVÍK

VERKHLUTI YFIRLITSMYND

LÝSING LÓÐ Breytt bílastæði vesturhluta

MKV. EKKI Í KVARÐA

DAGS. 18.11.2018

HANNAÐ. PI

TEIKNAD. PI

**LANDARK**  
**PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITECT**  
 TEIKNISTOFA STÓRHÓFÐA 17  
 SÍMI 567-7737 FAX 567-7736

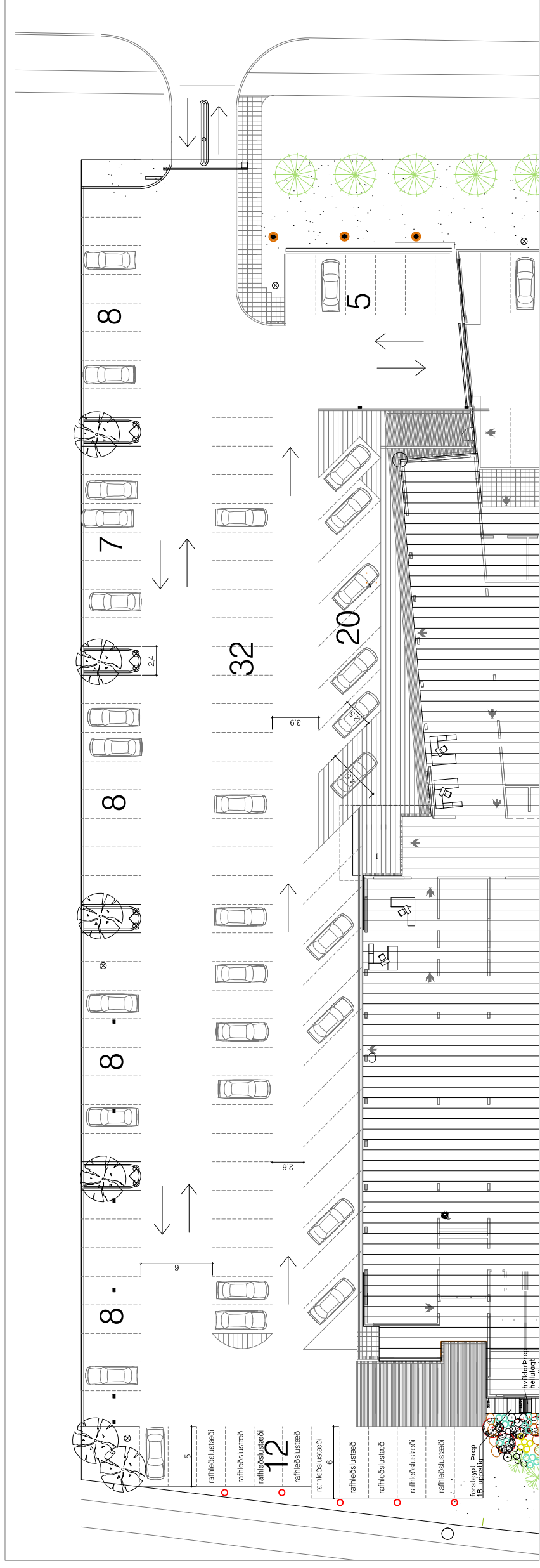


VNC. 00113bSk

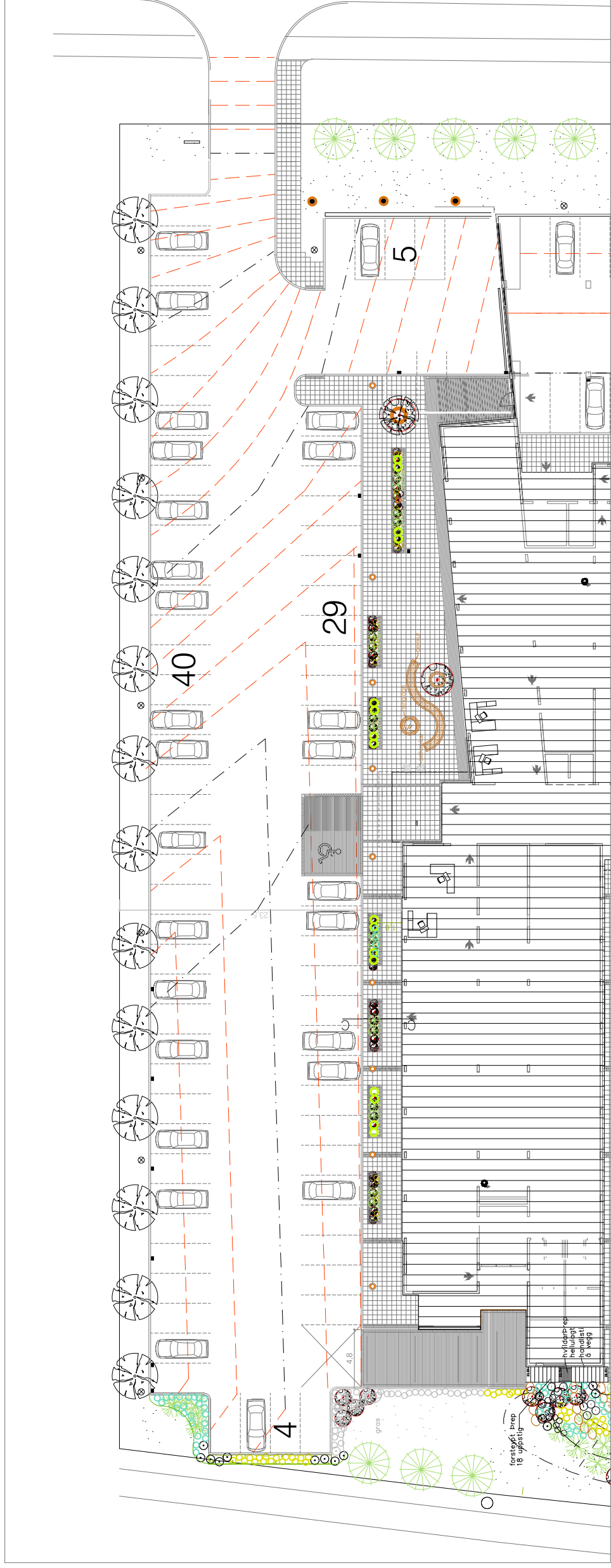
TNR.

9





Vesturhluti lóðar – tillaga – breytt fyrirkomulag vesturlóðar, aðgangsstýrt aðgengi fjöldi bílastæða 100



Vesturhluti lóðar – núverandi lóð - bílastæðafjöldi 78.

SKÝRNINGAR

LYKLMYND

HETTI

VERK SKÓGAPHLÍÐ 12, REYKJAVÍK

VERKHLUTI GRUNNMÝND

LÝSING LÓÐ Breytt bílastæði vesturlóðar

MKV. 1:2001 / A1

DAGS. 18.11.2018

HANNAÐ. PÍ

TEIKNAD. PÍ

**LANDARK**  
**PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITECT**  
 TEIKNISTOFA STÓRHÓFDA 17  
 SÍMI 567-7737 FAX 567-7736



VNO. 00113Bsk

TNR.

10



Reykjavíkurborg

Skipulagsfulltrúi Björn Axelsson.

Borgartún 12

101 Reykjavík.

Reykjavík 19. 11. 2018.

**Varðar: Skógarhlíð 12 Reykjavík.**

Sótt er um breytingu á nýtingu lóðar þannig að austurhluti lóðar verði bílastæðalóð með aðgangsstýringu og að þar verði fjölgað bílastæðum frá því sem nú er.

**Forsaga málsins.**

Lóðin er í eigu byggingarfélags Gunnars og Gylfa við Skógarhlíð 12 í Reykjavík. Veruleg óánægja er meðal fyrirtækja í húsinu vegna skorts á bílastæðum á lóðinni, nágrennalóðin sem er bílasala og rútufyrirtæki nota bílastæði lóðar Skógarhlíðar 12, og hafa verið 5 – 7 utanaðkomandi bílar innan lóðar.

Bílastæðasjóður hefur beitt sektum á ólöglega lagðar bifreiðar innan lóðar og hefur það valdið óánægju starfsfólks fyrirtækja í húsinu.

Skv. núgildandi skipulagi þá er lóðin 7645 m<sup>2</sup>. Fjöldi bílastæða  $5735/35 = 164$  stæði. Bílgeymsluhús fyrir 28 bíla. Bílastæði skulu vera 1 fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> í nýbyggingu. Skv. lóðaruppdrætti eru bifreiðastæði á lóð 166 nú. 142 stæði á lóð og 24 stæði í bílgeymslu.

**Breyttar forsendur**

Þegar deiliskipulagið var gert á sínum tíma var miðað við forsendur byggingareglugerðar varðandi fjölda bílastæða. Síðan þá hefur nýting skrifstofuhúsnæðis gerbreyst. Í stað þess að hver starfsmaður hafi eitt stórt lokað skrifstofuherbergi þá hefur þróunin verið í þá átt að unnið er í opnum vinnurýmum eru í opnum sölum þar sem þéttleiki starfsfólks er allt að helmingi meiri en áður var. Fjöldi starfsmanna á m<sup>2</sup> er því meiri nú en áður.

Innan fyrirtækja hússins er unnið að því að hvetja fólk að nota aðrar samgöngumiðla með því að styrkja þá sem koma með almenningssamgöngum, einnig stendur til að setja upp rafmagnstengla á lóð til þess að hvetja frekar til notkunar rafbíla.

## Tillaga að breytingu

Tillaga til lausnar þessa máls er að lóðin austanmegin húss verði óbreytt og að þaðan verði aðgengi þeirra sem eiga erindi í húsið, gestir og viðskiptavinir.

Vestari hluti lóðar verður þá aðeins fyrir starfsmenn og verður stýrt með bómuhliði. Vesturlóðin er því endurskipulögð sbr. sem sýnt er á teikningu Landark frá 18.11.2018 númer 10. Einnig er þetta sýnt með afstöðumynd og loftmynd á teikningu 9.

Með því að endurskipuleggja vesturhluta lóðar þá má ná þar 100 stæðum . Núverandi fjöldi bílastæða á þessum hluta lóðar er 78 stæði. Yrði því um að ræða fjölgun um 22 stæði. Austurhluti lóðar væri áfram eins og hann er í dag. Fjöldi bílastæða á lóð yrði því 188 í stað 166. Sett yrði upp bómuhlið fyrir aðgangsstýringu, stýring yrði á stærð bíla hvar þeir leggja, og sett yrði upp hleðslustöð fyrir rafbíla. Gera þarf breytingu á lóð, færa lýsingu, breyta trjágróðri, og minnka kanta og stéttar.

Óskað er eftir samþykki skipulagsnefndar fyrir þessari framkvæmd

Fyrir hönd byggingafélags Gunnars og Gylfa

Pétur Jónsson landslagsarkitekt.

Hjálagt:

Teikning Landark 18.11.18 númer 9 Yfirlit

Teikning Landark 18.11.18 númer 10 Grunnmynd

Nú er í gildi deiliskipulag um heildarsvæðið, deiliskipulag af umræddri lóð gert af Arkþing ehf og Landslagi ehf frá 9 febrúar 2001 , birt í b deild stjórnartíðinda 30. apríl 2001.

Skógarhlið 12 er teiknuð af arkitektum Gylfi Guðjónsson og félagar og skipulag lóðar er Landark ehf Pétur Jónsson landslagsarkitekt og er hann sá er leggur fram þetta erindi.

### Skógarhlíð 12 – Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Landark ehf. dags. 11. desember 2018 ásamt bréfi dags. 19. nóvember 2018 varðandi breytingu á deiliskipulagi Skógarhlíð vegna lóðarinnar nr. 12 við Skógarhlíð. Í breytingunni felst fjölgun bílastæða á lóð. Einnig er lagður fram uppdr. Landark ehf. dags. 18. nóvember 2018.



### Skipulag í gildi

#### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Skógarhlíð 12 á miðsvæði M7, en um svæðið segir:

*M7. Skógarhlíð: Blanda skrifstofa, þjónustu og stofnana. Léttur iðnaður heimill. Óheimilt er að reka matvöruverslanir á svæðunum nema það sé sérstaklega tekið fram í deiliskipulagi að það sé heimilt.*

#### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulagið *Skógarhlíð*, samþykkt í borgarráði þann 10. apríl 2001. Samkvæmt deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 164 stæðum á lóðinni nr. 12 við Skógarhlíð en 28 af stæðunum má koma fyrir í bílgeymsluhúsi. Fjöldi bílastæða skal samkvæmt deiliskipulagi vera 1 fyrir hverja 35 m<sup>2</sup> nýbyggingu. A.m.k. 5% af flatarmáli lóðarinnar eru ætluð gróðri. Kvöð er um 2,5 m breitt trjágróðurbelti á lóðarmörkum að Bústaðavegi.

### Umsögn

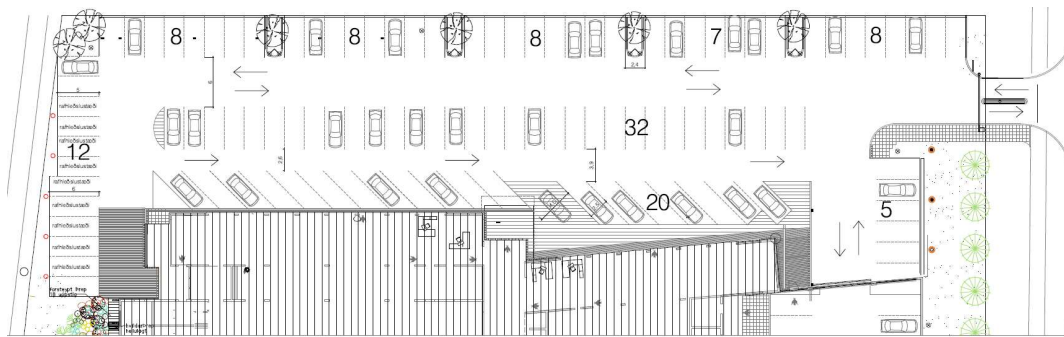
Samkvæmt umsóknargögnum eru alls 166 bílastæði á lóðinni í dag, þar af 24 stæði í bílgeymslu. Sótt er um að fjölga bílastæðum í 188 með því að bæta við fleiri stæðum á norðvesturhluta lóðar. Um er að ræða 22 bílastæði umfram þann heildarfjölda stæða sem gildandi deiliskipulag heimilar. Þetta jafngildir 1 bílastæði á hverja 30,5 m<sup>2</sup> skrifstofubyggingarinnar.

Norðvesturhluti lóðar verður sérstök bílastæðalóð með aðgangsstýringu og aðeins fyrir starfsmenn þeirra fyrirtækja sem starfa á lóðinni. Bílaplanið er endurskipulagt og þettað. Göngusvæði meðfram norðvesturhlíð hússins er minnkað til að koma fyrir þriðju röð bílastæða og nýjum skástæðum. Grænu svæði við vesturenda lóðar er breytt í ný bílastæði og stór hluti trjágróðurbeltis meðfram lóðarmörkum að Skógarhlíð 10 þarf að víkja fyrir nýjum bílastæðum.

Fyrirkomulag bílastæða á suðausturhlíð er óbreytt og opið fyrir viðskiptavinum og gesti.



Núverandi ástand á norðvesturlóð



Tillaga að breytingu á norðvesturlóð

### Niðurstaða

Neikvætt er tekið í tillöguna þar sem hún samræmist ekki bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar og meginmarkmiðum hennar, m.a. að stuðla að breyttum ferðavenjum og vistvænni samgöngum. Lóðin er staðsett á miðsvæði í nálægð við almenningssamgöngur og stofnleiðir. Fjölgun bílastæða um 22 í alls 188 er veruleg og langt umfram það sem gildandi deiliskipulag heimilar – bæði á lóðinni nr. 12 og á öðrum lóðum á reitnum. Stór hluti lóðarinnar er þegar þakinn bílastæðum og neikvætt er tekið í að fjarlægja tré og gróður til að fjölga þeim enn frekar, bæði út frá umhverfissjónarmiðum og vegna ásyndar. Mikil umferð er þegar um Skógarhlíð og ekki skal stuðla að því að auka hana með tilkomu fleiri bílastæða.

Þann 6. júlí 2018 barst fyrirspurn sama efnis til skipulagsfulltrúa en þá var um að ræða fjölgun bílastæða um 38 í alls 202 stæði. Einnig var tekið neikvætt í það erindi (sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. júlí 2018).

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri