

## Almennar upplýsingar:

Nafn Jóhann Harðarson  
Erindi nr. P-2021-01-22-0017  
Kennitala [REDACTED]  
Heimilisfang HJALLABRAUT 7, Hafnarfjörður  
Póstnúmer 220  
Símanúmer [REDACTED]  
Netfang johann@vaarkitektar.is  
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) -  
Netfang tengiliðs johann@vaarkitektar.is

Greiðanda kenittala 6311992599  
Greiðanda nafn Engjaver ehf  
Greiðanda netfang [REDACTED]

## Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Starengi 2

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi Sótt er um stækkun á byggingarreit og aukið byggingamagn á lóðinni við Starengi 2

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

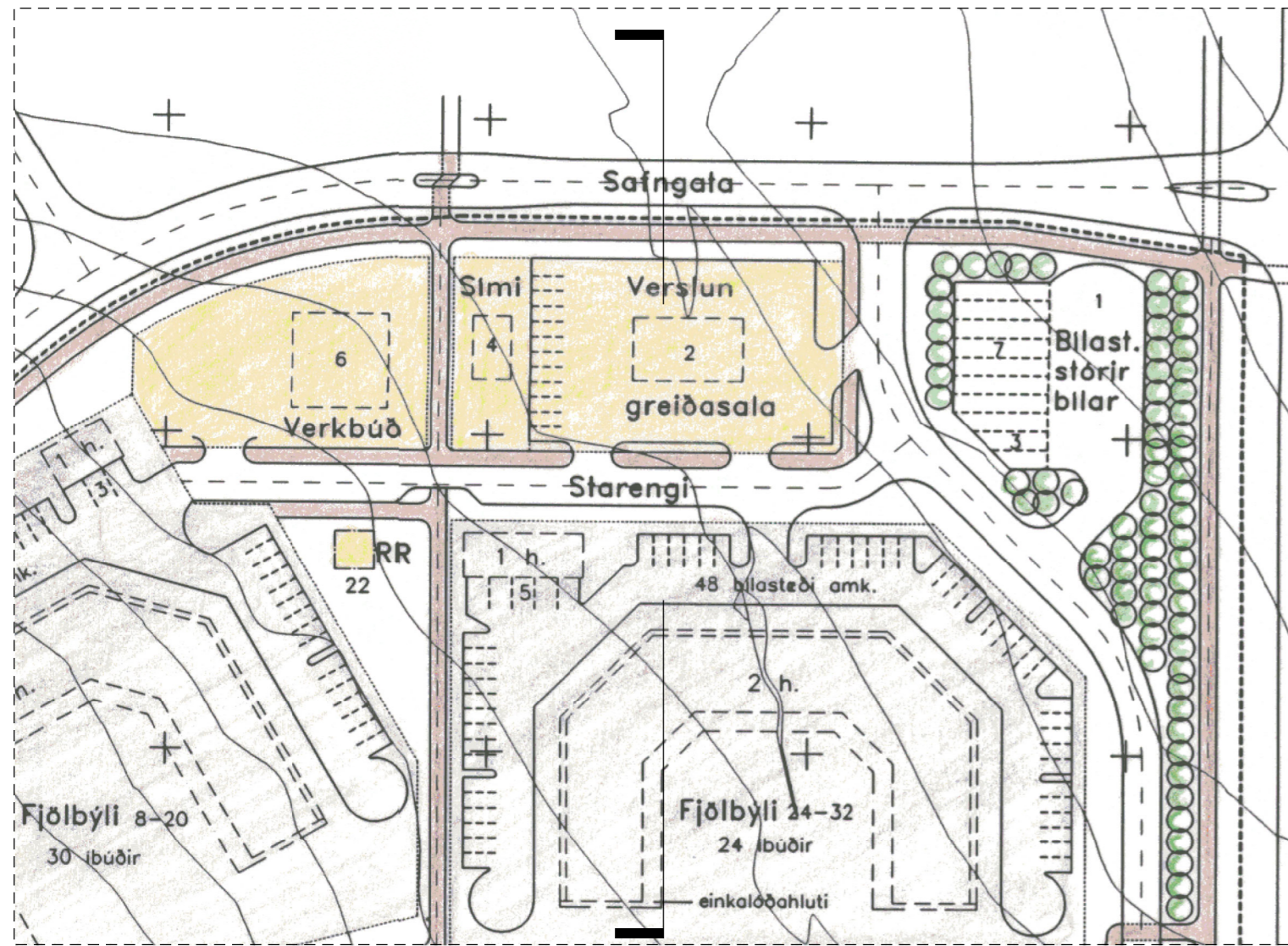
Lýsandi nafn Starengi-2-Deiliskipulagsbreyting-19.1.2021.pdf skjals

Önnur gögn

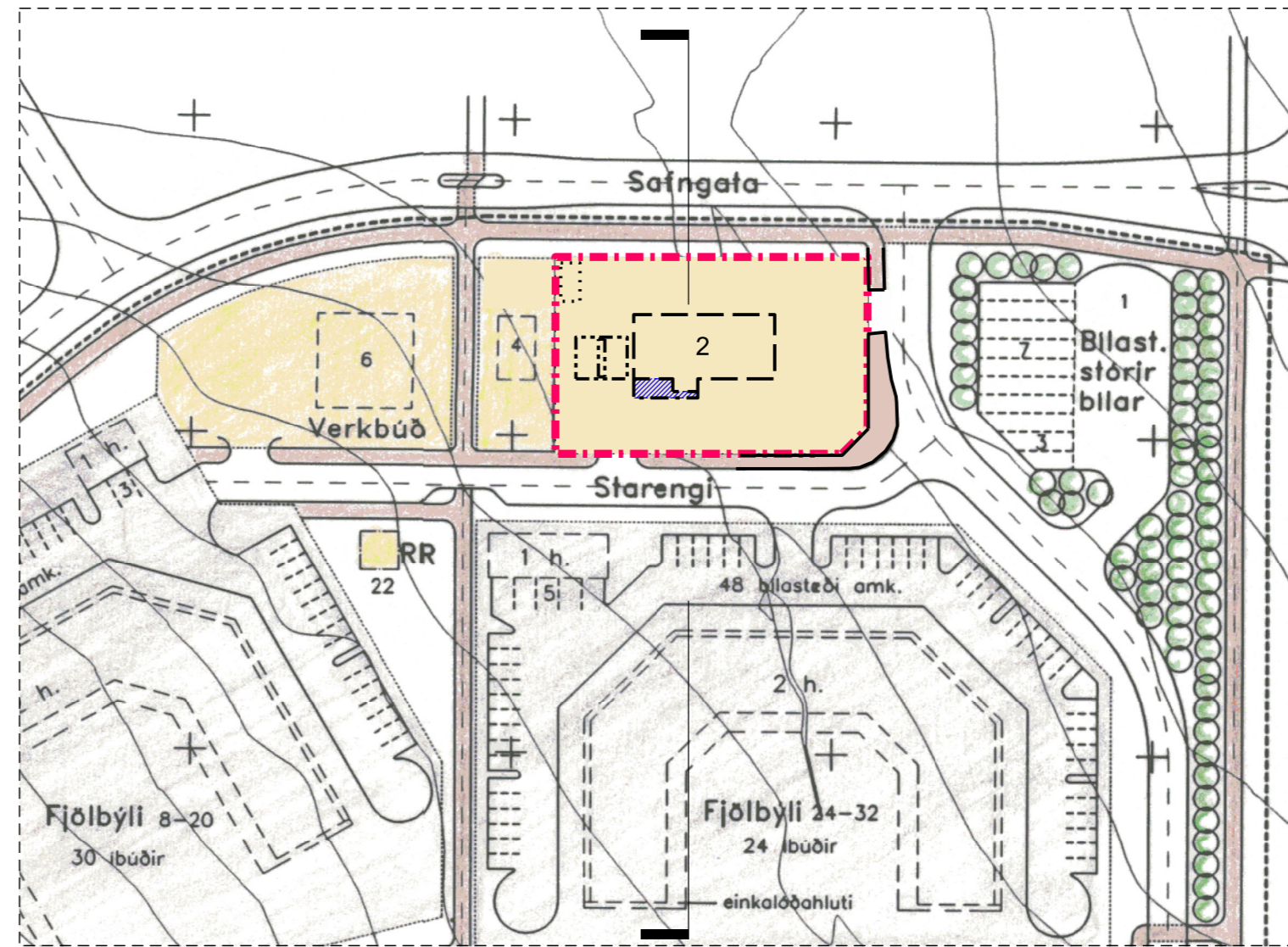
Lýsandi nafn Umbod.pdf skjals

-  
-

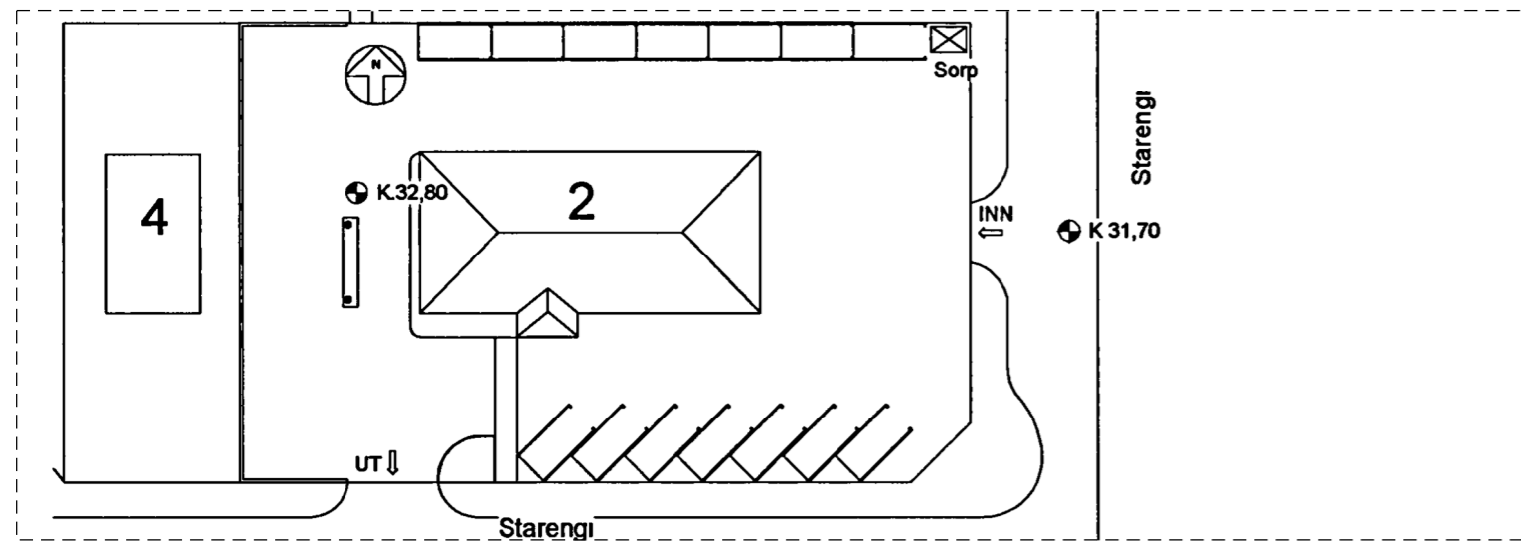
# BREYTING Á DEILISKIPULAGI "ENGJAHVERFIS C HLUTA" VEGNA STARENGI 2



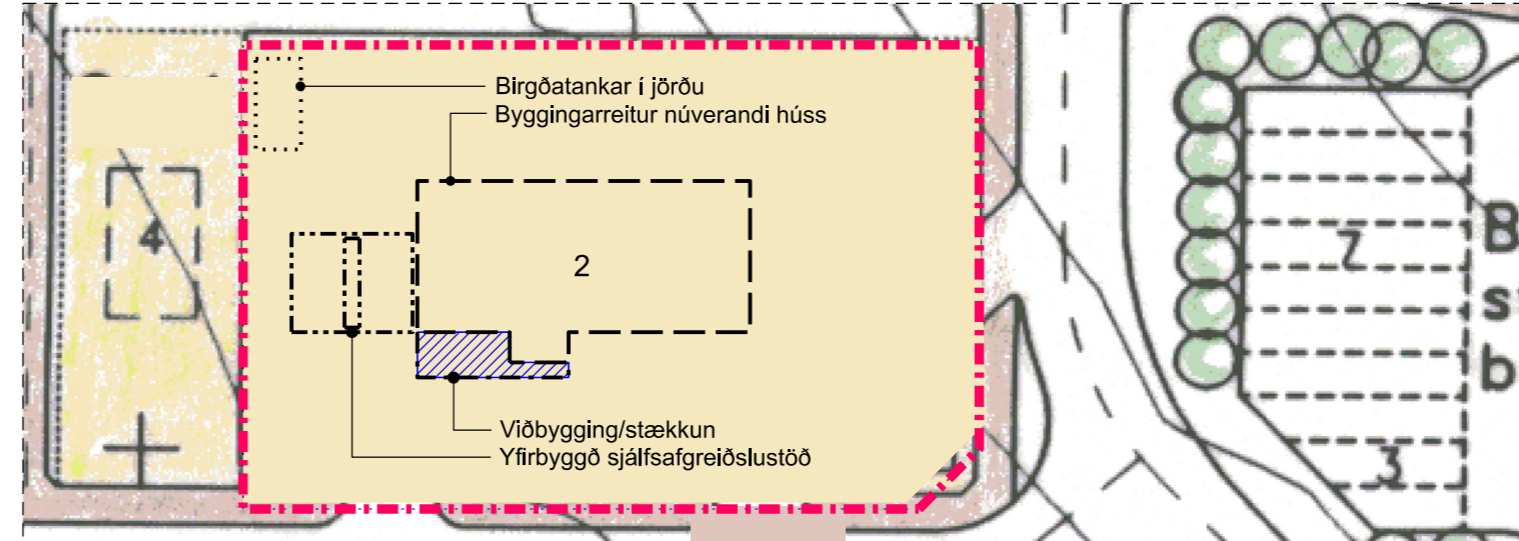
ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000  
Hluti af gildandi deiliskipulagi Borgarholt II Engjahverfi C, samþykkt í skipulagsnefnd þann 10. janúar 1994. Samþykkt í borgarráði 11. janúar 1994



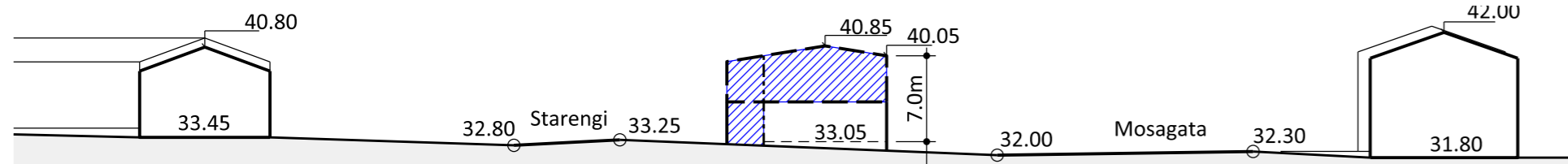
TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000



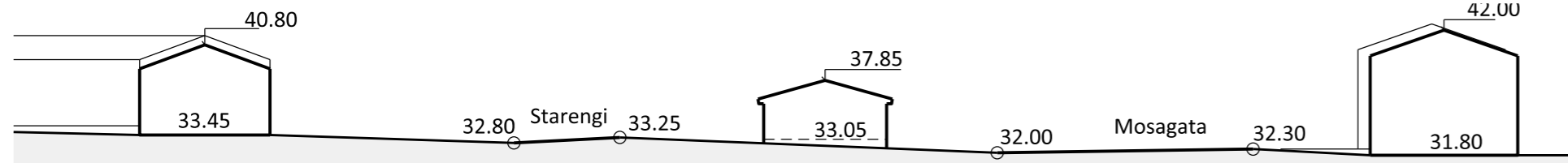
AFSTÖÐUMYND SAMKV. GILDANDI AÐALUPPDRATTUM  
mkv. 1:500



SKÝRINGARMYND  
mkv. 1:500



Skurðmynd - tillaga að breytingu \_mkv.1:500



Skurðmynd - Núverandi ástand \_mkv.1:500

**Skipulags- og byggingarskilmálar**  
Ekki er um að ræða skilmála fyrir byggingar á lóðinni við Starengi 2 í deiliskipulagi, Borgarholt II Engjahverfi sem samþykkt var í borgarráði þann 11. janúar 1994.

**TAFLA MEÐ NÚGILDANDI SKILMÁLUM**

Heiti götu	Nr.	Notkun	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Nýtingar -hlutfall	Heildar byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Hámarkshæð yfir plötu 1.h (m)
Starengi	2	Verslun / greiðasala	1478	Kemur ekki fram	Kemur ekki fram	Kemur ekki fram

**Stærðir núverandi byggingar á lóðinni við Starengi 2 samanber samþykka aðaluppdrætti.**

Heiti götu	Nr.	Notkun	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Nýtingar -hlutfall	Heildar byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Mesta hæð yfir plötu 1.h(m)
Starengi	2	Verslun / þjónusta / Eldsneyttisala	1478	0,145	216,0	4,8m

**Greinagerð:**

**Gildandi skilmálar fyrir Starengi 2**

Starengi 2 tilheyrir svæði sem skilgreint er í skipulagi sem svæði fyrir atvinnustarfemi. Lóðin að Starengi 2 er skilgreind sem lóð fyrir verslun og greiðasölu. Samkvæmt aðaluppdráttum samþykktum þann 15.12.09 eru fyrir á lóðinni verslunarhúsnæði á einni hæð ásamt yfirbyggðri eldsneytisafgreiðslustöð. Birgðartankar fyrir eldsneytisafgreiðslu eru í jörðu á norðvesturhluta lóðar. Breyting frá upphaflegum skipulagsuppdrætti er að innkeyrslur inn að bilaplani eru tvær í dag í stað þriggja

**Breyttir skilmálar fyrir Starengi 2**

Breytingin felur í sér stækkun byggingarreits vegna viðbyggingar og hækkun hússins um eina hæð. Fyrirhugað er að byggja vindfang við inngang á jarðhæð og stígahús sem aðkomu að viðbyggingu á efri hæð.

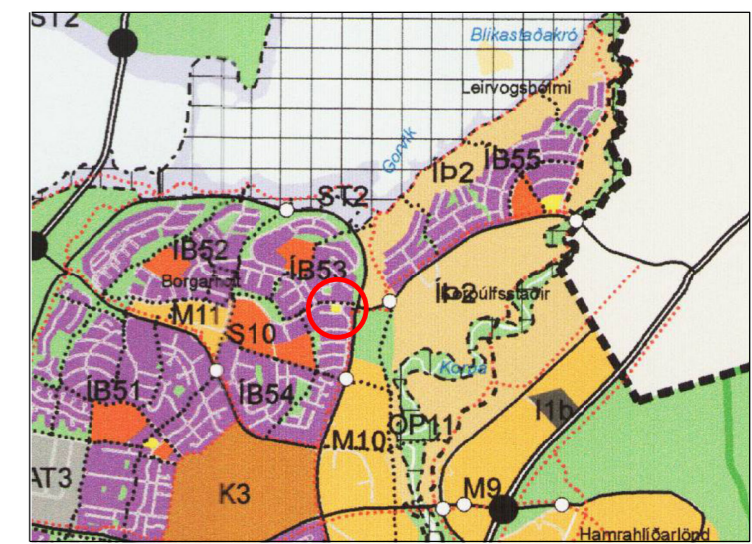
Byggingarreitur breikkar í átt að lóðamörkum að sunnanverðu á lóðinni um 3.0m. Fyrir er í dag innan nýs byggingareits skuggni sem stendur u.þ.b tvo metra út frá húshlíðinni. Hæð viðbyggingar innan nýs byggingarreits er allt að 7,8m frá gólfkóta jarðhæðar. Grunnflötur viðbyggingar er um 30m<sup>2</sup>

Mesta hæð við langveggi verður 7,0m mesta þakshæð í mæni 7,8m. Þakform er frjálst.

Starfsemi í húsinu verður áfram á sviði verslunar og þjónustu. Nýting efri hæðar er undir lager ásamt skrifstofuástöðu og aðstöðu fyrir starfsfólk.

**Stærðir samkv. breyttum skilmálum á lóðinni við Starengi 2**

Heiti götu	Nr.	Notkun	Stærð lóðar (m <sup>2</sup> )	Nýtingar -hlutfall	Heildar byggingarmagn (m <sup>2</sup> )	Hámarkshæð yfir botnplötu (m)
Starengi	2	Verslun / Þjónusta / Eldsneyttisala	1478	0,338	500,0	7,8



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 2030

**SKÝRINGAR:**

- - - - - Mörk deiliskipulags
- Byggingareitur núverandi húss
- Viðbygging/stækkun
- Sjálfsafgreiðslustöð
- Birgðartankar í jörðu
- Stækkun byggingarreits

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í/á \_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Tillagan var grenndarkynnt frá \_\_\_\_\_ 20\_\_ með athugasemdarfresti til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnatíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

Endurskoðun:	Dags:	Teikn: Yfir.:

## Starengi 2

STAÐGREINIR 0-1-2384001  
LANDNÚMUR L173534

VERKKAUPI: Valgarður Zophaniasson  
KENNITALA VERKKAUPA: 140150-7899

**DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR**

EFNI: AFSTÖÐUMYND OG SKURÐMYNDIR

MÆLIKVARDI: 1: 1000 1: 500 1: 200

FRUMSTÆRD BLAÐS: A1

TEIKNAD: JH, BGH VERKNR: 2022

YFIRFARID: BGH, ROB TEIKN. NR.: 100

DAGSETNING ÚTGAFU: 19.1.2021 ENDURSK.:

**VA ARKITEKTAR**  
borgartun 6  
105 reykjavík  
kt: 450400-3510  
sími: 530 6990  
fax: 530 6991

vaarkitektar@vaarkitektar.is  
www.vaarkitektar.is

ÚTGEFANDI: Jóhann Harðarson KT: 080273-5419

Teikning þessi er gefin út af undirrituðum fyrir hönd elganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Teikninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Frá: [REDACTED]  
Sent: þriðjudagur, 11. maí 2021 15:17  
Til: USK Skipulag <[skipulag@reykjavik.is](mailto:skipulag@reykjavik.is)>  
Afrit: Lilja Grétarsdóttir <[lilja.gretarsdottir@reykjavik.is](mailto:lilja.gretarsdottir@reykjavik.is)>  
Efni: Starengi 2 - breyting á deiliskipulagi

Góðan dag,

framkvæmdir við Starengi 2, 112 Rvk, eru í kynningu og mér barst bréf þar um fyrir nokkru. Ég bý í Starengi 8, sem er eiginlega fjærst Starengi 2 og fæ umsagnarrétt vegna framkvæmdarinnar meðan íbúar við Starengi 14-18 og 20-22b fá hann ekki en þau eru næst framkvæmdinni. Er þetta eins og það á að vera?

Eins óska ég eftir upplýsingum um hvaða starfsemi á að fara fram í stækkuninni við húsið og hvernig bílaumferð er talin munu breytast í kringum það.

Og úr því ég er að senda ykkur línu þá nefni ég hér hættu sem hefur lengi verið til staðar á gangstíg/hjólastíg milli Starengis 2 og 6 en þar skyggja hús og gróður svo á stíginn að ómögulegt er að sjá hjólandi fólk á stígnum. Þó heimafólk þekki hættuna er ekki víst að gestkomandi átti sig á henni. Þetta þarf að laga áður en slys hlýst af, og enn frekar af því að nýverið voru sett gönguljós á Mosaveg við enda þessa stígs og umferð skólabarna þar með beint á hann. Svo má alveg skoða hvort til bóta væri að setja biðskyldu á horn þar sem beygt er út úr Gautavík inn á Mosaveg.

LOks geri ég athugasemd við nýlegt strætóstopp á Mosavegi sem er hættulegt þegar beygt er til hægri í hringtorgi (út úr hringtorgi) á Mosavegi, stoppið er mjög stutt frá horni og varla nema 300 metrar í næsta stopp ofar á götunni.

Með kveðju,  
Ásdís Kristinsdóttir

## USK Skipulag

---

**Frá:** Björg Ólafsdóttir [REDACTED]  
**Sent:** fimmtudagur, 20. maí 2021 22:44  
**Til:** USK Skipulag  
**Afrit:** [REDACTED]  
**Efni:** Varðar skipulag í kynningu - Starengi 2 Grafarvogi

Berist til þeirra er málið varðar

Sæl  
Varðandi grendarkynningu og breytingu á skipulagi Starengi 2, 112 Grafarvogi.

Á heimasíðu [reykjavik.is](http://reykjavik.is) kemur fram að aðeins ákveðnum íbúum Starengis og Breiðuvík hafi gefist kostur á að tjá sig um málið.

Íbúi í Starengi 8 hafði samband við ykkur og gerði athugasemdir vegna málsins. Henni var tjáð að bréfið hafi verið sent til hennar fyrir mistök. Óskaði hún eftir að athugasemd hennar yrði bókuð sem formelg athugasemd.

Við íbúar í Starengi 18 vorum að fá fregnir af þessu máli og erum mjög ósátt við að hafa ekki fengið tilkynningu um þessar fyrirhuguðu breytingar. Við gerum athugasemd við þessa framkvæmd á kynningu og óskum eftir því að frestur til að koma með athugasemdir og að fá tækifæri til koma sjónarmiðum á framfæri.

Óskum eftir að frestur verði framlengdur og íbúum í Starengi verði gefin kostur á að koma athugasemdum og sjónarmiðum á framfæri.

Óskum eftir að þessi athugasemd verði bókuð.

Teljum við að öllum íbúum í íbúðagötunni Starengi komi þessar breytingar við og því rétt að kynna þessa tillögu betur og gefa kost á að koma sjónarmiðum á framfæri.

Ef af breytingunum verður mun það hafa áhrif á alla íbúa í Starengi, því reksturinn í Starengi 2, sjoppan og veipverslunin er í fremsta hluta götunnar sem allir íbúar götunnar þurfa og komast ekki hjá að fara um til að komast til síns heima. Aðkoma að Bláu sjoppunni / Veip versluninni og Atlandsolíu bensín afgreiðslutönkum í Starengi 2 sem um ræðir er af Mosavegi inn í íbúðagötuna Starengi.

Ekki er langt síðan Bláu sjoppunni var breytt og Veip versluninni Póló bætt við og opnuð í austurenda hússins. Við þær breytingar hefur umferð um Mosaveg og inn í íbúðargötuna Starengi aukist til muna. Íbúar hafa lent í því m.a. að þurfa að bíða í biðröð til þess að komast inn í götuna og heim til sín vegna umferðar í Sjoppuna og Veip verslunina.

Teljum að stækkun á því húsnæði sem fyrir er sé mjög óæskileg og samræmist ekki því umhverfi og skipulagi sem fyrir er í íbúðarhverfinu sem er rótgróið og rólegt og mjög stutt í þjónustukjarna Spöngina með fjölbreytta verslun og aðra blandaða þjónustu.

Fyrir íbúa í Starengi 18 og aðra mun fyrirhuguð breyting einnig hafa töluverð áhrif og byrgja fyrir útsýni sem fyrir er.

Aðrar athugasemdir og sjónarmið ekki talin upp hér.

Kveðja,  
Björg Ólafsdóttir Starengi 18  
Þórey Gylfadóttir Starengi 18



## USK Skipulag

---

**Frá:** Auður Ágústardóttir  
**Sent:** mánudagur, 31. maí 2021 17:34  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** Stækkun á byggingarreit

**Eftirfylgniflagg:** Fylgja eftir  
**Flaggstaða:** Lokið

Góðan daginn,  
ég heiti Auður Ágústardóttir og bý í Starengi 20, ég fékk bréf um að segja skoðun mína á stækkun byggingarreits í hverfinu mínu. Ég mæli harðlega á móti því, þessi hverfissjoppa er sjónmengun fyrir okkar íbúð og hverfi. Ég vona að þið takið tillit til skoðanna minna um þessa stækkun þar sem þessi hverfissjoppa er hverfinu til ama.

Kær kveðja,  
Auður Ágústardóttir

## USK Skipulag

---

**Frá:** [REDACTED]  
**Sent:** fimmtudagur, 10. júní 2021 09:53  
**Til:** USK Skipulag  
**Efni:** lóð nr 2 starengi

10-6-2021

Er einhver þörf á viðbót á þessari lóð ?????? Hvaða hagsmunir eu þarna hafðir í heiðri ???? Handhafa

lóðar??? Borgarinnar ??? Íbúa hverfisins ???

Í mínum huga er að minnstakosti ekki verið með hagsmuni íbúa hverfisins í huga.

Þarna er gatnakerfið þröngt, ég bý í Starengi 32 og það þarf að gæta ýtrustu gætni þegar að komið er að Starengi 24 til 32 vegna stuttra leggja í götunni.

Útsýni úr íbúðum í Starengi á nr 26, 28 og 20 verður skert alveg rosalega.

Þess utan er sóðaskapur af þessari sjoppu og umgengni er ekki til fyrirmyndar.

Virðingarfyllst

Gísli Júlíusson

[REDACTED]

Sigríður Þorvaldsdóttir

[REDACTED]

Starengi 32 íbúð 0101

Frá: [REDACTED]  
Sent: mánudagur, 14. júní 2021 14:22  
Til: Hildur Gunnarsdóttir <[Hildur.Gunnarsdottir@reykjavik.is](mailto:Hildur.Gunnarsdottir@reykjavik.is)>  
Efni: Vegna auglýstra framkvæmda við Starengi 2, 112 Rvk.

Sæl Hildur,

Eftir samtal við þjóustuborð sendi ég á þig bréf sem í gær var sent á Lilju Grétarsdóttur. Þar sem frestur til að gera þær athugasemdir sem hér eru sendar er til 14. júní og Lilja er í frí til 23. júní geri ég þetta í varúðarskyni, ef framkvæmdirnar skyldu verða teknar til umræðu hjá ykkur fyrir þann tíma.

Þetta eru bréf frá húsfélagsstjórn skrifað fyrir hönd íbúa í Starengi 8-20b þar sem afstöðu okkar hér til framkvæmdanna er lýst og listi með nöfnum eigenda íbúðanna í þessum númerum.

Hvenær megum við búast við því að fá svör við bréfinu?

Kveðja,  
Ásdís Kristinsdóttir, íbúi í S8



## Til skipulagssviðs Reykjavíkurborgar/Lilju Grétarsdóttur

### vegna Starengis 2, 112 Rvk.

Ágætu viðtakendur,

Í kynningu á framkvæmd á lóðinni Starengi 2 er lýst hækkun hússins um eina hæð og byggingu vindfangs. Íbúar í Starengi 8- 20b, 112 Reykjavík, lýsa áhyggjum af áformum um hækkun hússins og andstöðu við framkvæmdina.

Helstu ástæður andmæla okkar eru þær að síðan vape-salan Polo opnaði í húsinu, til viðbótar við sjoppuna, hefur umferð inn í Starengi og út af lóðinni í þröngan botnlanga aukist verulega. Auk þessa myndast oft löng röð við bílalúgu sjoppunnar, og nær jafnan út fyrir lóðina og jafnvel út á Mosaveg, þannig að eðlileg umferð um Starengi er heft. Því höfum við miklar áhyggjur af aukinni starfsemi í húsinu sem fylgir stækkun þess og þar með enn meiri umferðarþunga.

Af þessu öllu hljótast óþægindi fyrir akandi íbúa hér sem og hætta fyrir gangandi fólk. Á lóðinni var líka sett niður bensínstöð fyrir áratug eða svo þannig að umferð er orðin of mikil. Einnig má geta þess að talsvert af umbúðum og rusli fylgir sjoppurekstrinum og einnig djúpsteikingarlykt og hávaði.

Hækkun hússins við Starengi 2 myndi skerða mikið útsýni til fjalla fyrir íbúa í húsum 14-18 og 20-20b. Reikna má með einhverri ljósmengun vegna hæðarinnar og þeim möguleika að auglýsingaskilti yrðu sett á hana síðar. Það hefði mjög neikvæð áhrif fyrir íbúana í húsunum við Starengi.

Sú mikla stækkun hússins sem til umræðu er vekur spurningar um hvort starfsemi í húsinu geti breyst einhverntíma og hvaða möguleika íbúar hefðu þá til að bregðast við því. Skilgreiningin „greiðasala“ sem lóðin er skilgreind fyrir gæti rúmað ýmislegt það sem íbúar í þessu friðsæla hverfi hafa lítinn áhuga á að fá nær sér. Á lóð nr. 6 við Starengi býr viðkvæmur hópur fólks í sambýli og í hverfinu er fjöldi barnafjölskyldna og eldra fólks sem vill halda í þann frábæra hverfisbrag sem hér er.

Með kveðju og óskum um góð viðbrögð,

f.h. íbúa í Starengi 8-20b,  
stjórn húsfélagsins Starengi 8-20,

Ásgeir Atlason, formaður  
Sandra Sif Sæmundsdóttir, meðstjórnandi  
Signý Traustadóttir, meðstjórnandi

Hafþór Guðjónsson  
Stefanía H. Sigurðardóttir  
Sandra Sif Sæmundsdóttir  
Ásdís Kristinsdóttir  
Guðjón Torfason  
Magnús Bjarki Böðvarsson  
Luðvík Jóhann Ásgeirsson  
Kristbjörg Harðardóttir  
Katrín Elfa Arnardóttir  
Hjalti Ævarsson  
Margrét S. Kristjánsdóttir  
Erla D. Ármannsdóttir  
Ingrida Úselyté  
Ásdís Gísladóttir  
Ingunn Jónsdóttir  
Kristinn Margeir Jóhannesson  
Björg Ólafsdóttir  
Óskar Pálsson  
Þórey Gylfadóttir  
Einar Ívarsson  
Hrund Þorvaldsdóttir  
Stefán Páll Ágústsson  
Sveinn Júlían Sveinsson  
Auður Ágústa Ágústssdóttir  
Hjörtur Hjartarson  
Jón Lárus Kjerúlf  
Sigurjón Alexandersson  
Guðmundur Sigurjónsson  
Stefanía Einarsdóttir  
Brynjar Freyr Guðmundsson

dags. 20.08.2021

**Varðar: Starengi 2, breyting á deiliskipulagi**

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram umsókn Jóhanns Harðarsonar dags. 22. janúar 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Engjahverfis C hluta vegna lóðarinnar nr. 2 við Starengi.

Í breytingunni felst stækkun á byggingarreit vegna viðbyggingar og hækkun hússins um eina hæð. Fyrirhugað er að byggja vindfang við inngang á jarðhæð og stigahús sem aðkomu að viðbyggingu á efri hæð, samkvæmt uppdr. VA arkitekta ehf. dags. 19. janúar 2021. Einnig er lagður fram tölvupóstur Bjargar Ólafsdóttur, Þóreyjar Gylfadóttur og Óskars Pálssonar dags. 20. maí 2021 þar sem gerðar eru athugasemdir og óskað eftir framlengingu á athugasemdafresti.

Tillagan var grenndarkynnt frá 19. apríl 2021 til og með 14. júní 2021, samþykkt var að framlengja kynninguna til 14. júní .

**Eftirtaldir sendu athugasemdir, fimm bréf/netpóstar:**

1. Ásdís Kristinsdóttir, bréf dags. 11. maí 2021,
2. Björg Ólafsdóttir, Þórey Gylfadóttir og Óskar Pálsson, tölvupóstur dags. 20. maí 2021
3. Auður Ágústar dags. 31. maí 2021,
4. Gísli Júlíusson og Sigríður Þorvaldsdóttir bréf dags. 10. júní 2021
5. Stjórn húsfélagsins Starengi 8-20, bréf f.h. íbúa í Starengi 8-20b, dags. 14. júní 2021.



**Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi:**

- Óskað er eftir upplýsingum um hvaða starfsemi eigi að fara fram í stækkuninni og hvernig bílaumferð sé talin muni breytast í kringum það.

**Svar:** Samkvæmt framlögðum gögnum þá er óskað eftir að stækka húsnæðið til hagræðis fyrir núverandi starfsemi, m.a. lager og skrifstofu. Sú starfsemi sem er á lóðinni í dag er verslun- og þjónusta og samræmist landnotkunarheimildum aðal- og deiliskipulags. Um þann flokk segir í aðalskipulagi:

„Verslun og þjónusta (VP) Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð).

Á verslunar- og þjónustusvæðum í Reykjavík er gert ráð fyrir fjölbættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru þó ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV og V. Íbúðir geta verið heimilur, einkum á efri hæðum bygginga á verslunar- og þjónustusvæðum.“

Enn frekar má benda á að í Aðalskipulagi Reykjavíkur er lögð rík áhersla á að þjónusta sé dreifð í hverfum borgarinnar sem og í verslunarkjörnum.

Þannig eigi íbúar tækifæri á að sækja þjónustu með öðrum leiðum en akandi.

Ekki er talið að umferð breytist tengt stækkuninni, sjá jafnframt svar samgöngudeildar er umferðarsköpun varðar.





- Bent er á hættu sem sé til staðar á gangstíg/hjólastíg milli Starengis 2 og 6 en þar skyggi hús og gróður á stíginn, þetta þurfi að laga.

**Svar:** Stígur þessi og frágangur hans er ekki hluti af þessu máli, ábendinu þessari verður beint til skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar til frekari skoðunar og svara.

- Gerð er athugasemd við nýlegt strætóstopp á Mosavegi sem sé hættulegt þegar beygt er til hægri í hringtorgi á Mosavegi.

**Svar:** Stoppistöð þessi er ekki hluti af þessu máli, ábendinu þessari verður beint til skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar til frekari skoðunar og svara.

- Óskað var eftir framlengdum fresti til að kynna sér breytinguna og að hún mynd ná til fleiri aðila. Sett var fram sú skoðun að allir í Starengi væru hagsmunaaðilar og ættu að fá kynningu.

**Svar:** Athugasemdafrestur var framlengdur og fleirrum send kynningin, ekki var talið að breytingin væri þess eðlis að kynna bæri hana öllum í Starengi enda hafði hún verið metin óveruleg og með hana farið í samræmi við 2. 43. gr. skipulagslaga 123/2010 að öðrum kosti hefði hún verið auglýst í samræmi við 1. mgr.

- Sett er fram sú skoðun að stækkun á því húsnæði sem fyrir er sé óæskileg og samræmist ekki því umhverfi og skipulagi sem fyrir er í hverfinu, sem er rótgróið og rólegt, einnig sé stutt í Spöngina með fjölbreytta verslun og þjónustu.

**Svar:** Eins og fram kom hér að framan er það stefna borgarinnar að þjónusta sé dreifð í hverfum borgarinnar auk þess að vera í kjörnum.

- Varpað er fram þeirri spurningu hvort þörf sé á aukinni uppbyggingu á lóðinni og hagsmunum hvers það þjóni.

**Svar:** Umrædd breyting er til þess fallin að bæta aðstöðu/húsnæði fyrir verslun- og þjónustu á lóðinni sem er stór með litlu lágu húsi. Þar sem lóðin er stór, göturýmið vítt, húsið lágt og lítið voru metin tækifæri til þess að nýta lóðina betur fyrir þjónustustarfsemi til framtíðar. Bent er á að í þessu verslunar- og þjónustuhúsnæði sem og öðru slíku almennt breytist eðli starfseminnar í tímans rás.

- Stækkun hússins er mótmælt þar sem sjónmengun sé af hverfissjoppunni og hún sé hverfinu til ama.

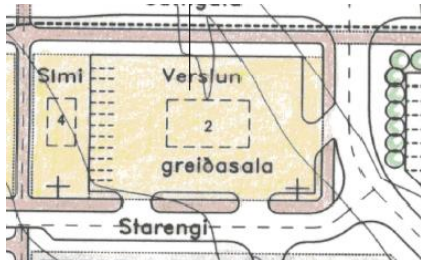
**Svar:** Við mat á fyrirspurn/umsókn var ekki horft til þess hvaða rekstraraðili væri til húsa á lóðinni núna heldur að á lóðinni væri mannvirki sem gæti borið þjónusturekstur. Hverjum og einum rekstraraðila ber að sjá til þess að hans svæði lóð/húsnæði sé í lagi og í samræmi við lög og reglugerðir sem gilda um reksturinn.

- Greint er frá því að umferð inn í Starengið og út af lóðinni hafi aukist verulega síðan vafe-salan Polo opnaði í húsinu til viðbótar við sjoppuna og bensínstöðina og að oft myndist löng röð við bílalúgu sjoppuna sem ná jafnvel út fyrir lóðina og jafnvel út á Mosaveg, þannig að eðlileg umferð um Starengi heftist. M.a. af þessum sökum er lýst áhyggjum af aukinni starfsemi í húsinu sem fylgir stækkun þess og þar með enn meiri umferðarpunga.

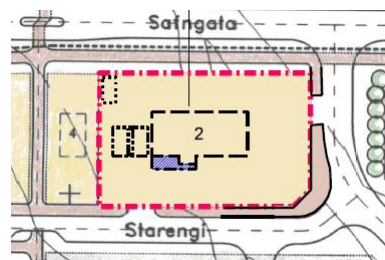
**Svar:** Umferð og umferðarflæði var skoðað með verkfræðingi hjá samgöngudeild borgarinnar. Þrátt fyrir að um sé að ræða töluverða stækkun byggingar þá leiðir áætluð umferðaraukning (<50 ökutæki á sólarhring) ekki til verulegra breytinga á umferðarflæði á Starengi frá því sem er í dag er. Almennt ber lóðarhafa að leysa raðir sem myndast vegna starfsemi innan eigin lóðar. Þeirri athugasemd verður beint til lóðarhafa að stuðla að skilvirku flæði umferðar og nýtingu bílastæða innan lóðarinnar. Hluti tillögu að breytingu er að færa innkeyrslu á lóðina norðar, nær Mosavegi, til samræmis við framkvæmd. Til að stuðla að því



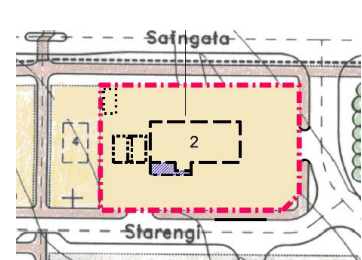
að umferð sem á leið að lóðinni valdi sem minnstri truflun á umferð um Starengi er lagt til að falla frá þessu þannig að innkeyrslan verði staðsett sunnar eða þar sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir henni. Einnig er bæt við tillöguna skilyrði um jafn mörg bílastæði og gildandi deiliskipulag kveður á um og gerð er krafa um að á afstöðumynd, samhliða umsókn um byggingarleyfi, sé gerð grein fyrir fyrirkomulagi bílastæða og umferðarflæði um lóðina.



Hluti gildandi deiliskipulags



hluti tillögu að kynntri breytingu



hluti breyttrar tillögu

- Gerð er athugasemd við útsýnisskerðingu til fjalla, einkum fyrir íbúa í húsum nr. 14-18 og 20-20b, 26 og 28.

**Svar:** Þar sem umrædd hús eru í nokkuð mikilli fjarlægð frá Starengi 2, það hús sem stendur næst er í 40 m fjarlægð, og húsið nr 2 er ca 20 m á breidd er ekki fallist á að um verulega útsýnisskerðingu verði að ræða.

Bent er á að aðilar í þéttu borgarbyggð geta ekki búist við því að vannýtar lóðir í nágrenni þeirra haldist óbreyttar um aldur og æfi og að réttur til óbreytts útsýnis er ekki bundið í lög.



- Gerð er athugasemd við mögulega aukningu á ljósmengun vegna hæðarinnar og þeim möguleika að auglýsingaskilti yrðu sett á húsið síðar.

**Svar:** Ekki er fallist á að aukning á ljósmengun vegna stækkunarinnar sé meiri en vænta má almennt í þéttbýli. Jafnframt er bent á að varðandi skilti er bent á að sækja skal um leyfi fyrir þeim samanber lög- og reglugerðir sem gilda þar um svo sem byggingarreglugerð og „Samþykkt um skilti í Reykjavík“.

- Lýst er áhyggjum yfir þeim möguleikum sem stækkun hússins mun opna á m.t.t. starfsemi í framtíðinni og bent á að starfsemi „greiðasala“ gæti rúmað ýmislegt.

**Svar:** Vísað er til svara hér að ofan um umfang hússins og þjónustu. Samkvæmt skipulagsáætlunum er ljóst að ekki er hægt að vera með hvernig starfsemi sem er á lóðinni. Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er lóðin er á skilgreindu svæði fyrir verslun- og þjónustu.



**Niðurstaða:** Lagðar eru til eftirfarandi breytingar á tillögunni:

- Til að stuðla að því að umferð sem á leið að lóðinni valdi sem minnstri truflun á umferð um Starengi er lagt til að falla frá breytingu á innkeyrslu, þannig að hún verði staðsett sunnar eða þar sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir henni
- Einnig er bæt við tillöguna skilyrði um jafn mörg bílastæði og gildandi deiliskipulag kveður á um og gerð er krafa um að á afstöðumynd, samhliða umsókn um byggingarleyfi, sé gerð grein fyrir fyrirkomulagi bílastæða og umferðarflæði um lóðina.

Að öðru leiti er lagt til að tillagan verði samþykkt óbreytt.

Lilja Grétarsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri,  
f.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík