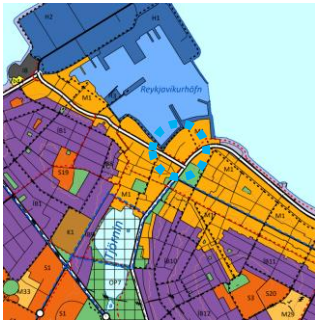


Austurbakki 2, reitur 6, mhl. 16 og 17 – Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. janúar 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 23. janúar 2023 þar sem sótt er um að innrétta skrifstofur á 1. hæð og í kjallara í rými þar sem áður var verslunar- og þjónusturými, ásamt því að breyta innra skipulagi í mhl. 06 á lóð nr. 2 við Austurbakka.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd, júlí 2023

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. Samkvæmt landnotkun er Austurbakki 2 / Austurhöfn skilgreind Miðborg (M1). Í miðborgarkjarnanum má finna lykilstofnanir stjórnsýslu, menningar og mennta innan um líflægustu verslunargötur landsins. Sérstök áhersla er m.a. á smásöluverslun auk veitingastarfsemi og afþreyingu.

Deiliskipulag: Í gildi er á deiliskipulag Austurhöfn frá 2006 með síðari endurskoðun / verulegum breytingum, staðfest í B-deild stjórnartíðinda 25. júní 2014. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á reitnum / matshluta 6 samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

Umsögn

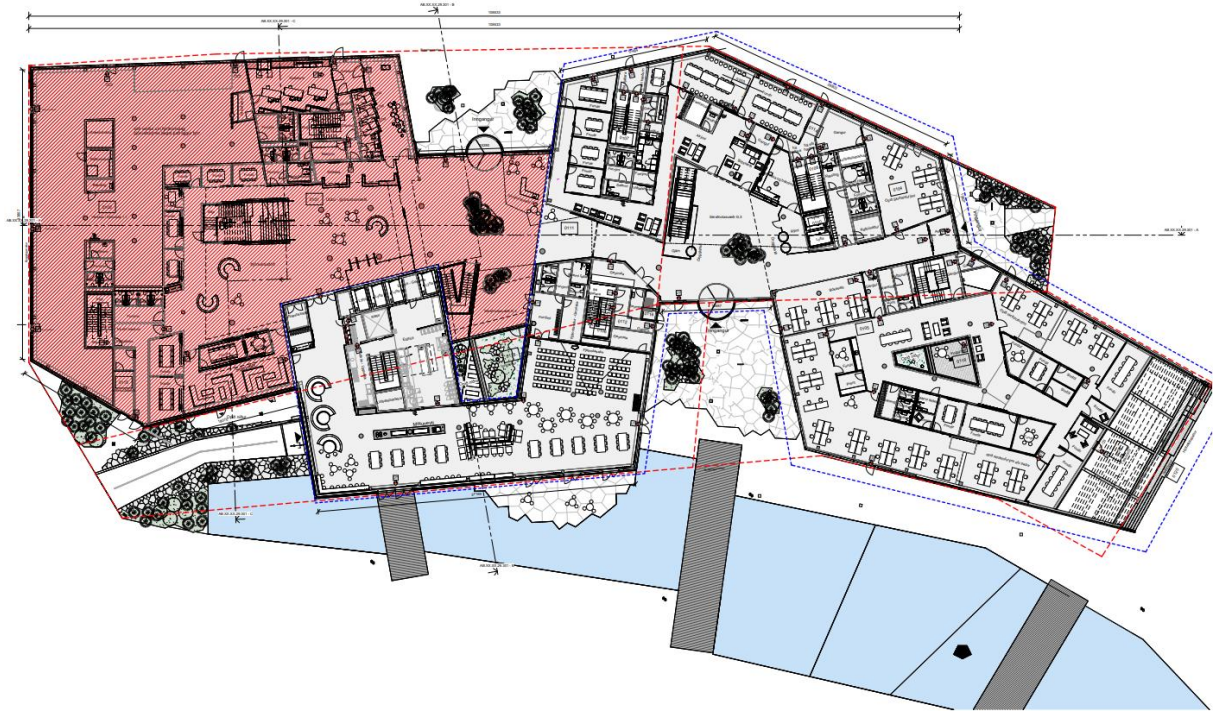
Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi staðsetningu á nýnnréttingu skrifstofurýma á 1. hæða og í kjallara í rými þar sem áður var verslunar- og þjónusturými ásamt því að breyta innra skipulagi matshlutans.

6.1 Almenn

Svæðið er í hjarta bæjarins og er því lögð rík áhersla á metnaðarfulla og vandaða hönnun við undirbúning bygginga á svæðinu. Fjölbreytileiki, vandað efnisval og uppbrótnar byggingar eru lykilatriði. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér öll gögn sem varða deiliskipulagið og skilmála þess fyrir svæðið og fari eftir þeim. Á byggingarættum má reisa byggingar með miðbæjarstarfsemi skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024. Byggingarmagn og bílastæðafjöldi koma fram á töflu 1. Meðfram Reykjastræti í byggingum nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6 skal á jarðhæðum gera ráð fyrir verslunum/þjónustu og skal 50% götuhliðarinnar vera nýtt undir smásöluverslun eða matvöruverslun. Á þeirri verslunarhlöð skal leitast við að brjóta upp húshlöðna þannig að myndist innskot, óregluleg að stærð og djúpt til þess að skapa fjölbreytni í götumyndinni. Innskot skal vera á a.m.k. 12 m fresti og skal djúpt innskota ekki vera minni en 1.5 m (sjá staðsetningu á deiliskipulagsupprætti). Verslunarhlöð þessi nær að hámarki 15m inn í byggingarnar á jarðhæð. Öll stíghúsis skulu vera innan byggingarretts. Svallir og léttar útbýggingar mega ekki ná lengra en 2m út fyrir byggingarett. Þær skulu þó vera innan retts á þeirri hlöð sem snýr út að Reykjastræti. Skjólvirki mega ná allt að 1 m. út fyrir byggingarett á jarðhæð en 2 m ofar (sjá skýringarmynd 04 um staðsetningu skjólvirki). Skjólvirki skulu gerð úr léttum efnum þannig að þau myndi ekki meira en 50% sjónræna lokun (t.d. rimlar og/eða gler). Þakform allra bygginga er frjálst og heimilt er að staðsetja skjólvirki á þökum bygginganna. Trygga skal aðgengi fatlaðra að húsumum og fylgja skal ákvæðum byggingarreglugerðar og handbók um aðgengismál "Aðgengi fyrir alla" varðandi aðgengismál við hönnun þeirra.

Samkvæmt sérákvæðum (almennum hluta) gildandi skipulagsskilmála fyrir einstakar byggingar frá 2006 er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustukjarna á reitnum í byggingum (matshlutum) nr. 1 - 6 meðfram Reykjastræti. Skal 50% götuhliðarinnar vera nýtt undir smásöluverslun eða matvöruverslun enda, sem fyrr greinir, á miðborgarsvæði á meðal líflægustu verslunargatna bæjarins samkvæmt skilgreiningu gildandi aðalskipulags. Samkvæmt fylgiskjöllum með umsókninni er verslunar- og þjónusturými Landsbankans á jarðhæð óráðstafað ef frá er talin gjaldkerarými Landsbankans. Í matshluta 06 stendur hinsvegar til að innrétta skrifstofurými á jarðhæðinni sem þýðir að öll götuhliðin sem snýr að

Reykjastræti verður óhjákvæmilega lokað almenningi, sjá uppdrátt að neðan:



Á uppdrætti frá 2018 má sjá útfærslu verslunarrýma jarðhæðar býr til nauðsynlega göngutengingu fyrir almenning í anda skipulagssýnar fyrir Austurhafnar svæðið, "passage" eða gönguleið gegnum jarðhæðina sem tengir Reykjastrætis, Hörpu og í suðurátt að göngubru yfir tjörn næst Kalkofnsvegi, sjá uppdrætti að neðan:



Afstöðumynd yfir Austurhöfn til vinstri - Uppdráttur frá 2018 til hægri sýnir útfærslu innri gönguleiðar gegnum verslunarrými jarðhæðar

Skipulagsfulltrúi fer fram á að sjá heildræna útfærslu á þjónusturýmum jarðhæðarinnar svo hægt sé að taka afstöðu til málsins. Skipulagsfulltrúi leggur áherslu á að innri gönguleið, "passage", komi til framkvæmda og verði einnig opin almenningi enda í anda þeirrar skipulagssýnar sem lagt var upp með og sjá má útfærða á uppdrætti frá 2018.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að fallast á erindið í óbreyttri mynd sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

