

Umsögn skipulagsfulltrúa – Búðagerði 10

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júlí 2024 var lögð fram fyrirspurn Arnar Helgasonar, f.h. Húsverndar ehf., dags. 6. júlí 2024, ásamt bréfi Arnar Helgasonar, dags. 25. júní 2024, um að breyta verslunarhúsnæði í íbúð, samkvæmt uppdr. ódags.



Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyrir Búðagerði 10 borgarhluta 5 Háaleiti - Bústaðir og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB34 – Gerði - Austur.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi og þarf því að grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsið að Búðagerði 10 er tvílyft hús byggt árið 1954 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta notkun fasteignar á jarðhæð, fnr. 2227462, úr atvinnuhúsnæði og í íbúðarhúsnæði.

Í aðalskipulaginu eru markmið um blöndun byggðar þar sem atvinnustarfsemi er fléttað saman við íbúðarbyggð til að draga úr fjarlægð vinnustaða og heimila. Blöndun íbúða og nærþjónustu, s.s. verslunar- og þjónustu ýmis konar, er mikilvægur hluti af áherslum og markmiðum sjálfbærrar þróunar og í takt við stefnumörkun í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Blönduð starfsemi og fjölbreytt götumynd ásamt nálægð við miðborgarkjarna er einn helsti styrkur svæðisins og því hefur verið reynt að halda í það atvinnuhúsnæði á jarðhæð sem hefur verið hannað sem slíkt og ekki er vel til þess fallið að breyta í íbúðir, vegna staðsetningar og hönnunar glugga.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er einnig fjallað um aðgengi að grunnþjónustu og ítrekað að:

Aðgengi er lykillugtak í skipulagi borga. Að hafa gott aðgengi að þeirri grunnþjónustu sem borgin veitir, að margvíslegri verslun, þjónustustarfsemi, sundlaugum, íþróttasvæðum, afþreyingu og fjölbreyttum almenningsrýmum og opinni náttúru. Að geta gengið að þjónustunni vísri í næsta nágrenni við heimilið og mögulegt sé að fara flestra erinda sinna fótgangandi eða á annan virkan hátt. Það er engin tilviljun að útgangspunkturinn í skipulagi nýrra íbúðarhverfa, í næstum 100 ár, er að staðsetja grunnþjónustu borgarinnar miðlægt í hverfinu í góðum tengslum við stígakerfið og útivistarsvæði.

Í aðalskipulagi, kafla 19.5 Kaupmaðurinn á horninu sem og kaflanum Kaupmaðurinn á horninu í skjalinu B2, Borg fyrir fólk er mikilvægi þess að íbúar geti sótt verslun og þjónustu í sínu nærumhverfi ítrekað.

Vegna þessa er ekki hægt að fallast á að heimila breytta nýtingu húsnæðisins að Búðargerði 10 enda er stefnt að því að halda í það atvinnuhúsnæði á jarðhæðum sem hefur verið hannað sem slíkt.

Niðurstaða

- neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki aðalskipulagi og markmið þess um blöndun byggðar við atvinnustarfsemi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,
Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar
verkefnastjóri

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.