



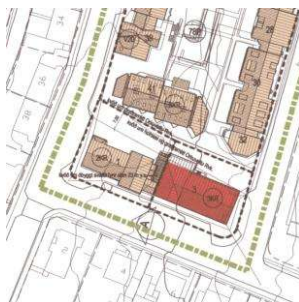
Reykjavík, 26. júní 2025
USK25040298

Háteigsvegur 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa - Viðbygging

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Flóka Invest ehf., dags. 22. apríl 2025, um breytingu á deiliskipulagi reits 1.244.2, Egilsborgarreits, vegna lóðarinnar nr. 1 við Háteigsveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að skilgreindur er byggingarreitur fyrir viðbyggingu, samkvæmt uppd. Apparat, dags. 22. apríl 2024. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. júní 2025.



AR 2040



Deiliskipulag



Ásýnd á viðbyggingu úr tillögu

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: 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 er Háteigsvegur 1 á miðsvæði M1b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Egilsborgarreit, samþykkt í borgarráði 23. mars 2006.

Umsögn

Háteigsvegur 1 er tveggja hæða hús með kjallara og rispaki byggt 1952. Ýmis starfsemi hefur verið í húsinu en nú seinast hefur verið húsnæðið verið notað undir hótélíbúðir frá 2015.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á möguleika þess að reisa viðbyggingu norðan við núverandi hús á þremur hæðum auk kjallara uppá alls um 405m² að flatarmáli. Í meðlögðum teikningum er húsið tengt með tengibyggingu á fyrstu hæð og hannað í nútímalegri hönnun sem sker sig greinilega frá eldra húsi.

Áðurgerðar umsagnir skipulagsfulltrúa hafa svarað ýmsum atriðum varðandi viðbyggingu á sama stað og var þá til að mynda langt komin breyting á deiliskipulagi 2015 sem dregin var til baka, en þar var sóst eftir að fá byggingarreit undir eina hæð auk kjallara norðan við hús.

Seinast var fyrirspurn frá Úti-Inni arkitektum sett inn til skipulagsfulltrúa 2024 og umsögn við því erindi skilað í framhaldi, en þessi tillaga er um margt svipuð til þess máls. Þá var sótt um tvær hæðir auk riss á 94m² byggingarreit á sama stað.



Þá er hér vísað í umsögn skipulagsfulltrúa 2024 eins og við á þar sem þær athugasemdir gilda jafnt í þessu erindi:

Skuggavarp

Skipulagsfulltrúi áréttar að ekki er hægt að fallast á viðbyggingu við húsið eða annarskonar breytingar nema sýnt sé fram á að áhrif á íbúðir við Rauðarárstíg 41 með tilliti til sólar og skuggavarps séu hverfandi. Til að meta slík áhrif þarf að liggja fyrir nákvæmari hönnun á viðbyggingu sem sýnir þrívíðar skuggavarpsteikningar. Áður en slík gögn liggja fyrir getur embætti skipulagsfulltrúa ekki tekið nánari afstöðu til fyrirspurnarinnar.

Umsögn Minjastofnunar 2015

Árið 2015 var leitað umsagnar Minjastofnunar um þær breytingar sem þá voru fyrirhugaðar á eldra húsi og viðbyggingu. Ef draga á saman helstu niðurstöður stofnunarinnar má segja að lögð hafi verið áhersla á að þótt að húsið félli ekki undir ákvæði laga um menningarminjar hefði það mikið varðveislugildi sem falleg byggingarlist. Mikilvægt væri að breytingar á húsinu væru hannaðar af virðingu fyrir upphaflegri gerð þess og stíl. Mælt var gegn því að heimilað væri að breyta þakhalla á elsta hluta hússins og tekið fram að fara þyrfti með mikilli gát í breytingar á gluggaskipan og öðrum útlitseinkennum á hliðum sem snúa að Rauðarárstíg og Háteigsvegi. Ekki var lagst gegn viðbyggingu við húsið til norðurs að því gefnu að viðbygging félli vel að eldri byggingu og næði ekki lengra fram að götu en núverandi bygging. Atriðin sem fram koma í niðurstöðum Minjastofnunar eru að mati skipulagsfulltrúa enn í fullu gildi ef ráðist væri í breytingar og/eða viðbyggingar við húsið við Háteigsveg 1.

Starfsemi og ákvæði aðalskipulags um virkar götuhliðar

Fram kemur í fyrirspurninni að nýir eigendur hússins hafa hug á að halda áfram starfsemi hótélíbúða, eins og verið hefur í tæp tíu ár. Ekki er tilgreint með nákvæmari hætti í fyrirspurninni hvort fyrirhuguð viðbygging er öll eða að hluta ætluð fyrir sömu starfsemi. Bent er á að Háteigsvegur 1 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 innan miðborgarsvæðisins m1b. Við austurhlið Rauðarárstígs, milli Háteigsvegar og Laugavegar, eru í gildi ákvæði um götuhliðastýringu sem kveða á um hámark 50% hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina. Götur sem lúta slíkum starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar, sem þýðir að leggja skal áherslu á að skapa heildargötumynd og lifandi göturými. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að við breytingu á starfsemi og framtíðaruppbyggingu og endurbætur ætti að miða að því að auka hlutfall virkra götuhliða á jarðhæðum. Þegar og ef ítarlegri drög að fyrirhugaðri uppbyggingu og starfsemi liggja fyrir þarf að meta hvort áætlunin falli að kröfum aðalskipulags.

Lóðarfrágangur og bílastæði

Embætti skipulagsfulltrúa vill áréttar að auknar byggingarheimildir á lóðinni yrðu alltaf háðar skilyrðum um úrbætur á lóðinni, ekki síst til að auka gegndræpt yfirborð og innleiða blágrænar ofanvatnslausnir. Svæðið norðan við núverandi hús virðist að mestu hafa verið notað sem bílastæði en skv. gildandi deiliskipulagi er þó ekki heimild fyrir bílastæðum á lóðinni. Bílastæði hafa þrátt fyrir það verið sýnd á þessum stað á aðaluppdráttum. Ljóst er að ef af



Reykjavík



fyrirhugaðri viðbyggingu yrði myndi hún takmarka mjög möguleg bílastæði inni á lóðinni.

Til að geta brugðist nánar við fyrirspurninni þurfa að liggja fyrir ítarlegri gögn um frágang og fyrirkomulag lóðar sem m.a. ávarpa hvaða væntingar lóðarhafi hefur um fjölda og fyrirkomulag bílastæða. Út frá slíkum gögnum og gögnum um áætlað byggingarmagn og starfsemi á lóðinni má leggja mat á hvort áætlunin samræmist þeim reglum og viðmiðum sem sett eru í bíla- og hjólastæðareglum Reykjavíkur.

Kvaðir Veitna

Í fyrirspurn Innri og úti arkitekta kemur fram að í gildandi deiliskipulagi er kvöð um holræsi og grafrarrétt á norðurhluta lóðarinnar sem samhliða deiliskipulagsdrögunum árið 2015 hafi staðið til að fella niður. Samkvæmt upplýsingum frá Veitum hefur fráveitulögnin sem þarna liggur verið aflögð. Nærri lóðamörkunum liggur hinsvegar hitaveitulögn en kvöð vegna hennar þarf eingöngu að vera 3 m breið sem að nokkrum hluta væri innan lóðarinnar við Háteigsveg 1. Þetta þýðir að ef gerð væri breyting á deiliskipulagi myndi kvöð um grafrarrétt minnka til muna á lóðinni og ætti ekki að hindra viðbyggingu til norðurs eins og hún er afmörkuð á afstöðumynd í fyrirspurninni.

Núverandi fyrirspurn virðist þá vera með meira byggingarmagn og hækkun en í fyrirspurn frá 2024. Til að taka afstöðu til málsins þyrfti að bæta upplýsingum í fyrirspurnina svo sem skuggavarpsgreiningu, skuggavarp á nálæg hús og útlistun hvernig áður nefndum athugasemdum sé svarað.

Í umsókn er ekki gert upp á milli þess hvort að um sé að ræða hótél eða íbúðir í viðbyggingu, en við afgreiðslu í skipulagi er mikilvægt að ákveðið sé hvort eigi við í umsókninni.

Niðurstaða

- Ekki er hægt að taka afstöðu til erindis.
- Betri gögn vantar með erindi til að hægt sé að taka afstöðu til þeirra sem eru þá sérstaklega skuggavarpsgreiningu og skuggavarp á nálæg hús, svör við kröfum um lifandi jarðhæðir skv. aðalskipulagi, afstöðu hönnunar til núverandi húss, dvalarsvæði á lóð, útlistun með tilliti til bíla- og hjólastæðamála út frá viðmiðum Reykjavíkurborgar og virkni í viðbyggingu.
- Mögulega er hægt að koma fyrir viðbyggingu á þessum stað ef gæði byggðar eru tryggð.

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

Ágúst Skorri Sigurðsson

verkefnastjóri



Reykjavík