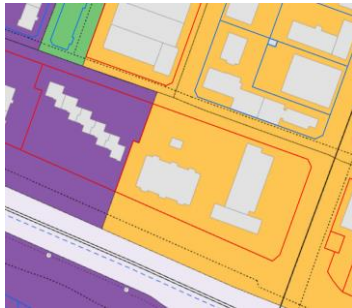


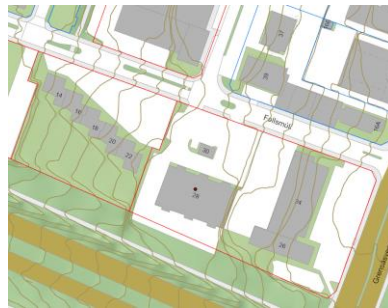


## Fellsmúli 28 - breyting á húsnæði - USK23020090

Skoðað var erindi sem vísað var frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 21. febrúar 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta húsnæði, mhl 03, þar sem áður var verslun og lager Góða hirðisins í áfengislager og skrifstofu með samtengdu mötuneyti starfsmanna og veitingastaðar í flokki II, tegund a) sem er hluti af skrifstofustarfsemi en ekki opin almenningi ásamt því að breyta útliti norðurhlíðs með stærri gluggum, nýju anddyri, stórum skjólveggi og gróðurbeð verður sett í staðinn fyrir núverandi bílastæði meðfram norðurhlíð í húsi nr. 28 á lóð nr. 24-30 við Fellsmúla.



Aðalskipulag



kort



loftmynd

### Skipulagslegstaða:

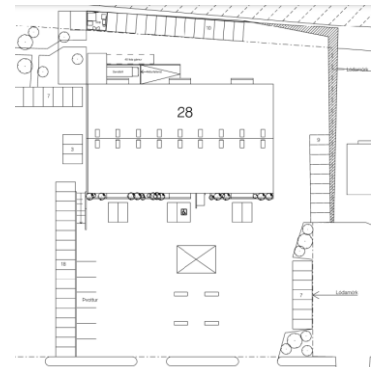
Lóðin er á Miðsvæði M2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem inniber m.a.verslunar og þjónustustarfsemi og möguleika á íbúðum á efri hæðum í deiliskipulagi ef aðstæður leyfa. Þar segir um M2. Hlemmur-Grensás (M2a-M2g): „Fyrst og fremst nýmisfrekar smásöluverslanir, skrifstofur, stofnanir, ýmis ráðgjafar- og þjónustufyrirtæki, hótél og veitingastaðir. Í Múlum er auk þess gert ráð fyrir léttum iðnaði eins og útgáfustarfsemi, prentiðnaði og verkstæðum. Annar iðnaður er almennt víkjandi. Þar sem aðstæður leyfa er íbúðarhúsnæði heimilt, einkum á efri hæðum bygginga,.....“

Samþykkt var í byggingarnefnd 29.08.1996 afnot á skika utan lóðar til suðurs fyrir bílastæði samanber mælibleið.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

**Umsóknin:** Ekki er með skýrum hætti sýnt á teikningum hverju er verið að breyta bæði er varðar lóð, lóðarfyrirkomulag og mannvirki. Lausleg athugun leiðir m.a. í ljós að:

- Bætt er við 41,2, m<sup>2</sup> loftaðri geymslu á suðurhlíð
- sorpgeymslu er bætt við til suðurs utan lóðar
- byggingarmagn minnkar
- bílastæðum fækkar.



**Niðurstaða:** Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við breytta starfsemi í húsinu né bílastæði á skika til suðurs þar sem samningur er til staðar um þau afnot.

Hinsvegar er ekki heimilt að nýta borgarland til suðurs utan lóðarmarkna fyrir sorpgeymslu, enda ekki heimild fyrir mannvirkjagerð á afnotareit. Mikilvægt er að finna sorpgeymslu góðan stað og vanda til þess þannig að það sé til sóma, m.a. sé hún lokuð geymsla, falli vel að lóðarfyrirkomulagi og mannvirkjum á lóðinni.

Almennt þarf að gera betri grein fyrir umsókninni þ.e.a.s. hverju er breytt, þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þá verður umsóknin grenndarkynnt falli breytingarnar undir skyldu til þess, þegar betri mynd er komin á hverjar breytingarnar eru.

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík  
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri