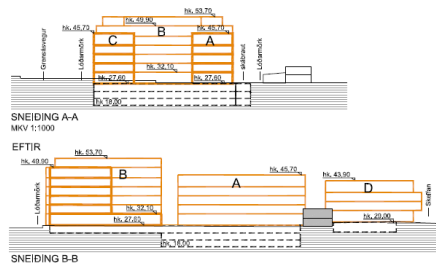




Varðar: Grensásvegur 1, (fsp) breyting á deiliskipulagi

Skoðuð var fyrirspurn Fasteignafélagsins G1 ehf., dags. 15. febrúar 2023, ásamt bréfi Archus slf. f.h. Fasteignafélagsins G1 ehf., dags. 14. febrúar 2023, um breytingu á deiliskipulagi Skeifunnar vegna lóðarinnar nr. 1 við Grensásveg. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að vera með eina íbúð á jarðhæð hússins sem snýr inn að garði. Einnig eru lagðir fram uppd. Archus slf., dags. 12. maí 2021.



Hluti deiliskipulags



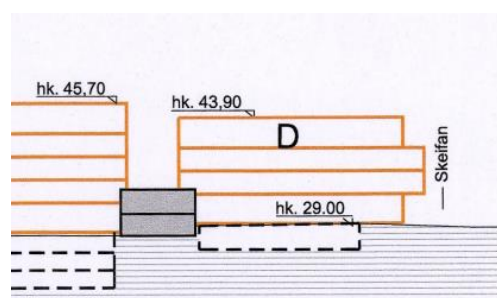
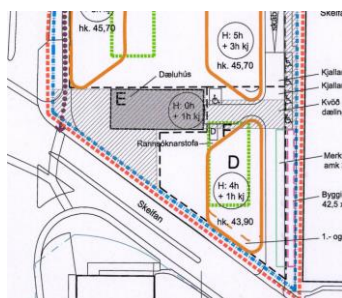
Skipulagslegstaða: Lóðin er samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 á miðsvæði M3a, nánar tiltekið á svæði Skeifan-Sogamýri (M3a, M3b). Í gildi er deiliskipulag fyrir hana sem öðlaðist gildi 27. apríl 2020. Þann 17.12.2020 ö.g. breyting á skilmálum sem heimilaði gerð íbúða að inngarði í húsi C og syðst í húsi B. Samkvæmt því eru starfsemisheimildir:

- fjölbýlishús með allt að 204 íbúðum, verslun- og/eða þjónustu á jarðhæð sem snýr að Grensásvegi og Skeifunni. Þessar hæðir þurfa að hafa opið og aðlaðandi yfirbragð að götum og salarhæð þarf að vera a.m.k. 4,2 m. Í húsi B má vera með hóteltarfsemi.

1. mgr 39 kafla Húsagerð eftir breytingu

Heimilt verður að byggja 4 fjölbýlishús á 4-7 hæðum með verslun og/eða þjónustu á jarðhæð sem snýr að Grensásvegi og Skeifunni. Þessar hæðir þurfa að hafa opið og aðlaðandi yfirbragð að götum og salarhæð þarf að vera a.m.k. 4,2 m. Heimilt er að gera íbúðir á hluta jarðhæðar sem snýr að inngarði í húsum C og syðst í húsi B, verslun og þjónusta skal vera í rýmum aðlægt götum.

Fyrirspurnin: Óskað er eftir að breyta deiliskipulagi þannig að heimilt verði að gera eina íbúð á 1. hæð hús D til norðurs og vesturs. Hámarks heimilt íbúðar magn breytist ekki né aðrar heimildir.



Í kafla 3.8 Frágangur lóða kemur m.a. eftirfaramdi fram:

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa sérafnotarétt af lóð á jarðhæð garðmegin og skal skilgreina hann sérstaklega á aðauppráttum. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsvegg vera sameign. Stærð þessa reita skal vera að minnsta kosti svalastærð efri hæða en mega að hámarki ná 3 metra frá útvegg húsa.

Í kafla 3.9 Húsagerð kemur m.a. eftirfaramdi fram:

Til framtíðar þegar hætt verður að nota dæluhúsið fyrir dælur og búnað - hús merkt E á uppdrætti, verður það notað fyrir verslun og/ eða þjónustu.

Forsaga: Janúar 2023 var til umfjöllunar hjá skipulagsfulltrúa fyrirspurn um að gera tvær íbúðir á 1. hæð í húsi D: Afgreiðsla og umsögn voru eftirfarandi:

Umsögn: Samanber ofangreint er lögð mikil áhersla á það í deiliskipulagi að 1.hæð sé til almennra nota og að ytri og innri rými tengist vel og séu nýtt eins og kostur er til þess að auka við sameiginleg gæði svæðisins. Eins og sjá má af grunnmynd og skilmálum þá er stefnt að því í framtíðinni að dæluhúsið verði nýtt fyrir verslun og þjónustu. Það sem styður ennfrekar við það er að rýmið milli hússins og götunar myndar gott rými/torg sem æsilegt er að stutt geti við þá starfsemi og eða verið nýtt sem svæði til útiveru.

Ekki þykir því æskilegt að rými sem snúa til vesturs og norðurs í húsi D séu nýtt fyrir íbúðir þar sem það kallar á aðrar þarfir svo sem sérafnotarými/fjarlægð vegna einkanota íbúða og birtuskilyrði.

Niðurstaða: Ekki er fallist á br á deiliskipulagi m.v. fyrirspurnina, samanber umsögn hér að ofan.

Umsögn: Tillagan nú reiknar með einni íbúð á 1. hæð þannig að engin íbúð snýr að væntanlegu torgi og er það til bóta þar sem æskilegt er að svæðið sem opnast að Skeifunni sé til almennra nota. Æskilegt þykir að 1. hæðin í húsi D sé nýtt fyrir verslun- og þjónustu, auk þess sem birtuskilyrði eru ekki ásættanleg fyrir íbúð á þeim stað þar sem reiknað er með henni á 1. hæð, þar sem byggingar umlykja húshliðina í mikilli nálægð á alla vegu.

Niðurstaða: Neikvætt er tekið í að gera íbúð/íbúðir á 1. hæð í húsi D samanber umsögn hér að ofan.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri