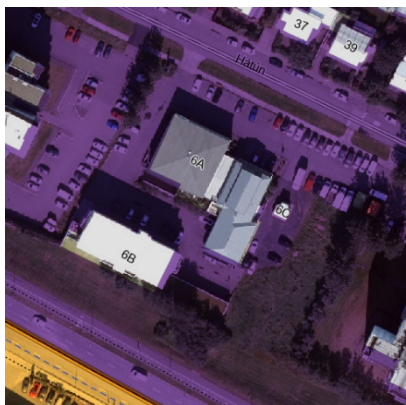




Reykjavík, 20. febrúar 2025
USK25010063

Hátún 6b – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Ferra ehf., dags. 8. janúar 2025, ásamt greinargerð Yrki arkitekta, dags. 7. janúar 2025, um að breyta verslunarrými í íbúðir á lóði nr. 6B við Hátún, samkvæmt uppd. Yrki arkitekta, dags. 6. janúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Götumynd, tekin af Já.is

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. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin í Hátúni 6b borgarhluta 4 Laugardalur og er hluti af íbúðarsvæði.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á reitnum. Grenndarkynna þarf allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Umsögn

Húsið að Hátúni 6b er fjölbýlishús með verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð. Húsið var byggt árið 1990. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að fá að breyta verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð í íbúðir.

Um landnotkun á íbúðarsvæði segir í AR2040:

Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði* ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar).

Í aðalskipulaginu eru markmið um blöndun byggðar þar sem atvinnustarfsemi er fléttuð saman við íbúðarbyggð til að draga úr fjarlægð vinnustaða og heimila. Blöndun íbúða



og nærbjónustu, 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 götummynd 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, 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.

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

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar

verkefnastjóri