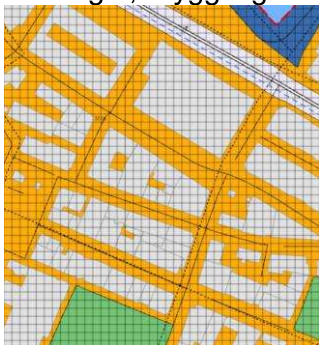




Reykjavík, 15. maí 2025
USK25040016

Hafnarstræti 5 og 7, breyta 2, 3 og 4 í íbúðir– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. apríl 2025 var lögð fram fyrirspurn Björns Reynissonar, dags. 1. apríl 2025, ásamt greinargerð Nordic Office of Architecture, dags. 31. mars 2025, um að útbúa íbúðir á 2, 3, og 4. hæð hússins á lóð nr. 5 og 7, Tryggvagötumegin. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Hafnarstræti

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 á miðborgarsvæði, skilgreindu M1a.

Deiliskipulag/ Hverfissskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvosina, samþykkt í borgarráði 22. febrúar 1987 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Hafnarstræti 5 og 7 eru skráð sem verslun, þjónusta og skrifstofur samkvæmt fasteignamati ríkisins. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta efri hæðum húsanna í 18 íbúðir (Tryggvagötumegin). Óskað er eftir íbúðum að stærðinni 22 - 51 m², samkvæmt tillögu eru íbúðirnar 1-3 herbergja.

Mikilvægt er að hafa fjölbreyttar íbúðir að stærð í húsinu og að íbúðirnar hafi góða dagsbirtu. Yfir helming íbúðanna snúa eingöngu til norðurs en það er óæskilegt m.t.t. sólar. Samkvæmt tillögu eru engar svalir með íbúðunum, lagt er til að skoðaðir verði möguleikar á frönskum svölum á húsinu.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslega athugasemd við að íbúðarhúsnæði verði á efri hæðum húsanna þar sem það samræmist aðalskipulagi, en ljóst er að það gæti verið áskorun á lóðunum að uppfylla öll þau skilyrði hvað varðar íbúðarhúsnæði.

Þegar íbúðarbygging er skoðuð þarf að skoða eftirfarandi atriði og leysa innan lóðar, gera þarf m.a. grein fyrir bíla- og hjólastæðamálum, hljóðvist, úrgangslausnum og dvalarsvæði íbúanna.

Að öllu þessu sögðu er það jafnframt áhugavert að fá íbúðir í miðborgina, það mun skapa fjölbreyttari og líflegri umhverfi, þar sem gott er að nýta eldra húsnæði og nýja borgarrýmið hinum megin við götuna er styrkt með lífi og aukinni notkun.



Reykjavík



Niðurstaða

- Gera þarf betur grein fyrir atriðum í umsögn.
- Skipulagsfulltrúi mun taka frekari afstöðu til útfærslu þegar/ef ítarlegri gögn berast.

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

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri



Reykjavík