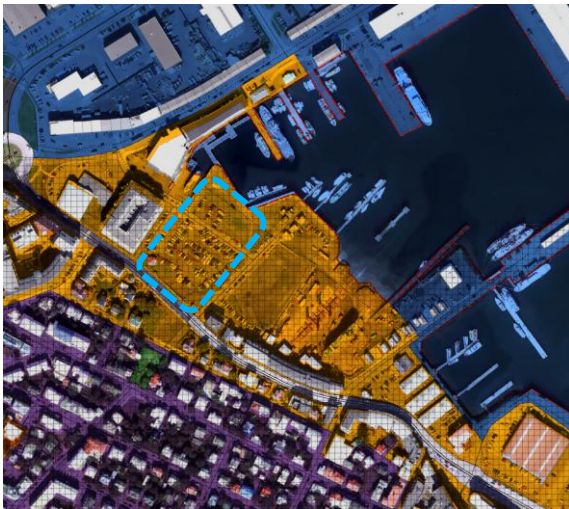




FYRIRSPURN – Hlésgata nr. 1 / Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. júní 2025 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 24. júní 2025 þar sem sótt er um leyfi til að byggja 3-5 hæða fjölbýlishús með 110 íbúðum sem skiptist í sjö húsluta ofanjarðar á sameiginlegum bílakjallara með 52 bílastæðum og atvinnurýmum á jarðhæð að Rastargötu, á lóð nr. 1 við Hlésgötu.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Slippa- og Ellingsensreitar Reitur 03

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. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er lóðin innan Miðborgar (M1).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag *Slippa- og Ellingsensreitar*, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þ 11. júní 2007, ásamt síðari breytingu, *Vesturbugt Reitir 03 og 04*, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þ 3. júní 2024.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi útfærslu byggingarleyfisuppdráttar. Gerð er athugasemd varðandi staðsetningu innganga íbúða við Rastargötu sem snúa að inngarði skv. uppdráttum.

6.3. KAFLI Ytra form og hjúpur mannvirkja. 6.3.1. gr. Ytra form.

Bygging skal þannig gerð að ytra formi að hún henti til fyrirhugaðra nota.
Aðalinngangur bygginga skal þannig gerður að hann henti fyrirhugaðri byggingu og þeirri umferð sem vænta má að þar verði. Inngangur skal vera skýrt afmarkaður og staðsettur þannig að hann sé greinilegur þeim sem kemur að byggingunni. Innganga í byggingu skal vera þægileg og örugg öllum.

Bent er á aukin lífsgæði fyrir íbúa að þeir búi við aðgengi úr sameign beint í inngarð inn á sameiginlegt dvalarsvæði utandyra en farið er fram á að staðsetning aðalinngangs skal vera skýr þeim sem eiga erindi í íbúðabökkina. Aðalinngangur snýr að götu en ekki

dvalarsvæði íbúa skv. byggingarreglugerð sbr. 6.3 kafla 1. gr. um ytra form og hjúp mannvirkja. Póstkassar íbúa skulu m.a. vera staðsettir í eða við aðalinnganga.



Lóðauppráttur – planmynd dags. 10.06.2025

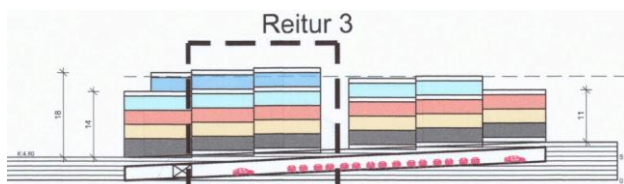


Grunnmynd 1. hæð (allt) dags. 01.07.2025

Nýtingarhlutfall er við mörk hámarks nýtingarhlutfalls en athuga verður útreikning nánar varðandi uppgefin brúttó fermetra B-rýma á 1. hæð.

Bent er á að:

- Aðalinngang Rastargötu 13 og 17 skulu snúa að götu sem framan greinir en ekki inngarði
- Útlísta skal mismunandi litatákn aðalinnganga og draga fram í skýringum
- Útlísta nánar fjöld hjólastæða (200 stæði fyrir reit 03) í byggingarlýsingu og staðsetningu þeirra í lið B (Notkun og starfsemi) sem og lið Q (Frágangi lóðar)
- Í greinargerð byggingarlýsingar er farið fram á að gera grein fyrir hlutföllum íbúðagerða og hlutfallslegu magni leiguíbúða á reitnum sem er skv. skilmálum 25%
- Gera betur grein fyrir kvöðum um bil milli húsa og breidd svæða í afmökuðum sundum sbr. mæliblað
- Gert er ráð fyrir hornsneiðingu á jarðhæð (4m skv. mæliblaði) við gatnamót Mýrargötu og Hlésgötu sem gefur götumyndinni svip líkt og sjá má á horni nágrannabyggingar nr. 18 við Mýrargötu sem bætir flæði gangandi vegfarenda - Afrúnað húshorn við Mýrargötu í vestur næst steinbæ er vel til fundið og mýkir ásjónu tveggja stórra byggingakroppa við Rastargötu 27-29 og Mýrargötu 26
- Gert er ráð fyrir porti / yfirbyggðum portgöngum á jarðhæð sem tengir göngu- og sjónás á reit 07 úr austri inn í inngarð 03 - Ekki er hægt að fallast á aflokað port sem er auk þess tekið undir hjólastæði
- Nauðsynlegt er að aðgreina vel inngang sem sýndur er inn af umræddu porti
- Ekki er gert ráð fyrir 4. hæð (íbúð 0407) næst Mýrargötu við steinbæ nr. 24 heldur einungis 3 hæðum sbr. snið A (sjá skjáskot) og miða skal málsetningu frá götu en ekki sökkul
 - Athuga skal þakkóta sem fara upp fyrir hámarkshæð (18m og 11m) sbr. kóta 23,52 og 18,11
- Athuga skal betur útfærslu indreginna þakhæða í sambanburði við deiliskipulag og auglýsta skuggavarpsupprætti



Niðurstaða

- Framlögð gögn eru ekki í samræmi við skipulag og ber að uppfæra sbr. umsögn að ofan

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík