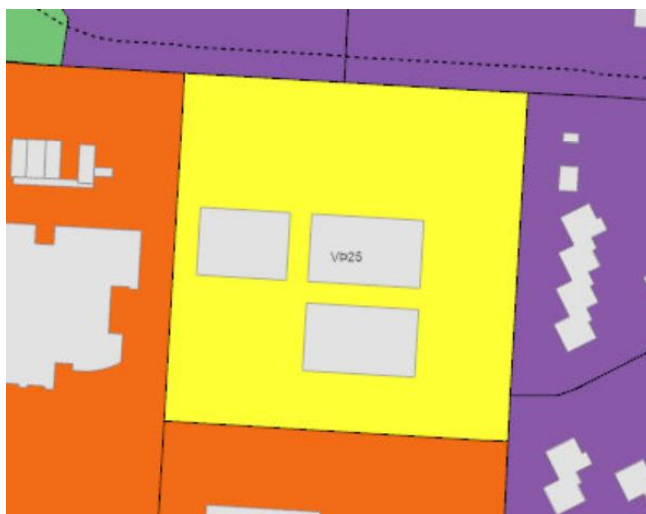


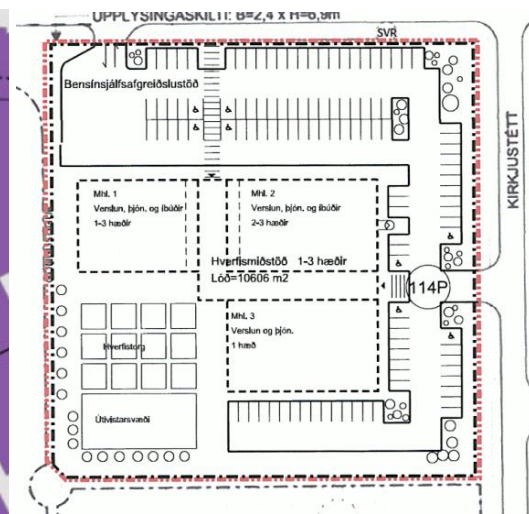


Varðar: Kirkjustétt 2, fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn A2F arkitekta, dags. 25. janúar 2024, ásamt greinargerð, dags. 25. janúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Grafarholts svæðis 1 vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Kirkjustétt, sem felst í að reisa nýtt stigahús á vesturhlíð mhl 1, þar sem gert er ráð fyrir flóttastigahúsi í dag, hækka brúttóflatarmál fyrir nýtt stigahús, nýta jarðhæð að hluta til undir sérgeymslur og sameiginlegar geymslur fyrir íbúa á 2. og 3. hæð, atvinnustarfsemi verður áfram á 1. hæð í mhl 1 en hlutfall þess breytist og byggingarreitur fyrir tengibyggingu víkur og nýr byggingarreitur vestan mhl1 verður skilgreindur.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

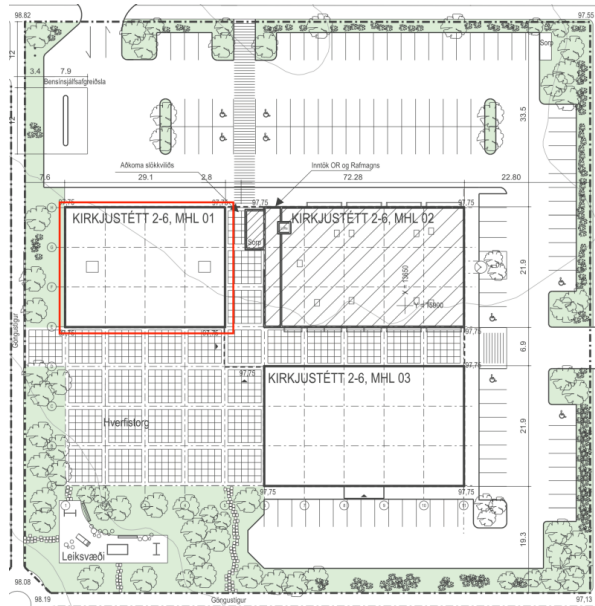
Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Kirkjustétt 2-6 á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (VP25. Kirkjustétt-Kristnibraut). Verslunar- og þjónustusvæði eru svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótelum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum. (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). Á verslun- og þjónustusvæðum í Reykjavík er einkum gert ráð fyrir fjölþættri verslun- og þjónustu og veitingastöðum auk þrifalegrar atvinnustarfsemi. Veitinga- og skemmtistaðir í flokki III eru almennt ekki heimilir og ekki gististaðir í flokki IV. Matvöruverslanir eru heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum sem skilgreind eru sem hverfiskjarni eða nærþjónustukjarni. Samfélagsþjónusta er almennt heimil. Íbúðir eru almennt heimilar, einkum á efri hæðum bygginga, nema annað sé tekið fram í nánari skilgreiningu. Jafnframt er VP25. Kirkjustétt-Kristnibraut skilgreindur hverfiskjarni í aðalskipulagi.

Deiliskipulag/Hverfissskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt í borgarráði þann 20. júlí 1999 með síðari breytingum.

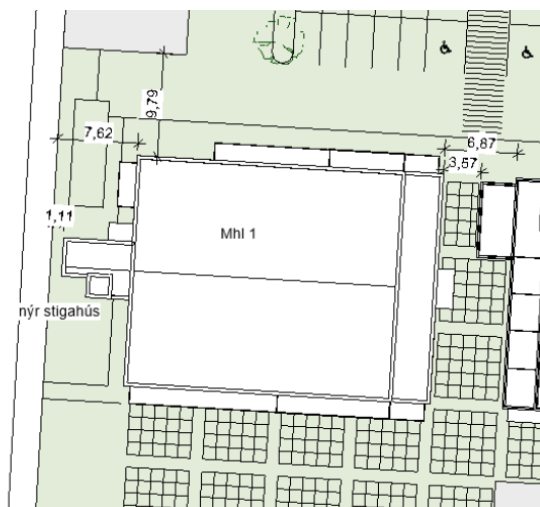


Yfirlitsmynd.

Umsögn og niðurstaða

Fyrirspurnin kemur í kjölfar annarrar fyrirspurnar dags. 3. ágúst 2023 um skilmálabreytingu deiliskipulagsins þar sem óskað var eftir að svalir nái 1.65m út fyrir byggingarreit í stað 1.0m og að íbúðum verði fjölgað um eina þannig að hámarksfjöldi íbúða verði 18 í stað 17. Fyrirspurnin hlaut jákvæða afgreiðslu hjá skipulagsfulltrúa í með umsögn dags. 9. nóvember 2023.

Þessi fyrirspurn varðar breytingu á deiliskipulagi þar sem skilgreindur verður nýr byggingarreitur fyrir nýtt stigahús vestan mhl 1 með hækkuðu brúttóflatarmáli. Jafnframt að jarðhæð byggingarinnar verði nýtt að hluta til undir sérgeymslur og sameiginlegar geymslur fyrir íbúa á 2. og 3. hæð.



Staðsetning nýs stigahúss.

Í gildandi deiliskipulagi segir að heimilt sé að tengja saman matshluta 1 og 2 með milli/yfirbyggingu á 1-2 hæðum. Hins vegar er það ýmsum vandkvæðum bundið m.a. með tilliti til

mismunar á gólfkóta 3. hæðar matshlutanna og frágenginna svala. Auk þess verður ekki hægt að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar um aðgengi fyrir alla. Í greinargerð dags. 25. janúar 2024 sem fylgdi með fyrirspurninni segir að ósamræmi er á milli gildandi deiliskipulags og samþykktra aðaltekninga fyrir mhl 2. Til þess að leysa þessi atriði er í greinargerðinni lagt til að nýtt stigahús verði reist á Vesturhluta mhl 1, þar sem gert er ráð fyrir flóttastigahús í dag.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirspurnina. Útfærsla og framkvæmd nýs stigahúss á vesturhlið mhl 1, gerir það þó að verkum að finna verði flóttastigahúsi nýja staðsetningu.

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Kirkjustétt 2.

Tillagan verður tekin til skipulagslegrar meðferðar og kynnt/auglýst þegar hún berst embættinu. Vakin er athygli á gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis nr. 1193/2016.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.