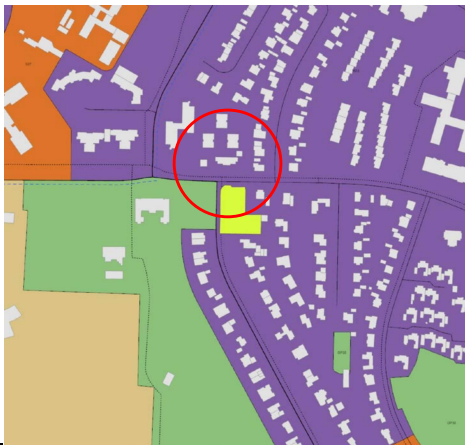


Laugarásvegur 1 (fsp) USK24040083

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Friðriks Friðrikssonar, dags. 9. apríl 2024, ásamt tveimur bréfum Húsfélagsins Laugarásvegi 1, dags. 8. apríl 2024, um stækkun lóðarinnar nr. 1 við Laugarásveg og breyta notkun hennar innan aðalskipulags úr nærþjónustukjarna í eingöngu íbúðarsvæði þ.e. tekin verður út krafa um nærþjónustu. Einnig er lagður fram uppdr., ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 13. júní 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi



mæliblað.

Skipulag í gildi**Aðalskipulag**

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Laugarásvegi 1 borgarhluta 4 Laugardal og er í skilgreindum nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar ÍB24 Laugarás.

Deiliskipulag:

Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 19. maí 1953 með síðari breytingum.

Umsögn

Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa um breytingu á aðalskipulagi fyrir nærþjónustukjarnann að laugarásvegi 1. sem felst í því að breyta húsnæðinu úr nærþjónustukjarna yfir í íbúðarhúsnæði innan Aðalskipulags. Samhliða er óskað eftir álit á stækkun lóðarinnar um 681,6m² sem fælist í því að færa lóðarmörk um 9,85m til vesturs og 6m til norðurs. Þá að bílastæði sem í dag eru staðsett á borgarlandi yrðu innan lóðar.

Húsið á lóð nr. 1 við Laugaás er fjölbýlishús með atvinnurýmum á neðstu hæð, byggt árið 1959 skv. fasteignaskrá. Upprunalega var gert ráð fyrir að hluti jarðhæðar yrði íbúðarhúsnæði en var því breytt í atvinnuhúsnæði, sbr. teikningar samþykktar 1996 og 2003 sem fjalla um breytingar á jarðhæð. Öll jarðhæðin er í dag skráð sem atvinnuhúsnæði, ýmist sem veitingahús, hárgreiðslustofa eða verslunarhúsnæði. Í húsinu hefur verið veitinga-og verslunarrekstur um árabíl.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er húsið skilgreint sem nærþjónustukjarni en það þýðir að þar er gert ráð fyrir þjónustu fyrir íbúa í nærumhverfinu, s.s. minni matvöruverslanir, bakarí og fiskbúðir. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Í nærþjónustukjörnum má reka veitingastaði í flokki I-II og heimila má gististaði í flokki I-III. Opnunartími allra veitingastaða er til allt að 01 um helgar/frídaga. Ekki er heimilt að breyta eldra verslunar-og þjónustuhúsnæði í gististað. Í deiliskipulagi eru engar heimildir til að breyta umræddu atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Húsfélagið óskar eftir því að sú breyting verði gerð á aðalskipulagi Reykjavíkur að lóðin Laugarásvegur 1 verði tekin út úr kaflanum um nærþjónustu og verði eingöngu gerð að íbúðarsvæði.

Aðalstæða breytinga á aðalskipulaginu eru kvartanir íbúa hússins yfir hávaða frá starfsemi fyrirtækja (kælibúnaði) sem staðsett eru á fyrstu hæð og samþykktar húsfundar þann 12. des 2022 um að breyta atvinnuhúsnæðinu yfir í íbúðarhúsnæði.

Spurt er hvort möguleiki sé á að gera breytingu í aðalskipulagi til að koma á móts við ósætti innan húsnæðisins. Í Aðalskipulagi er lögð áhersla á að halda í verslunar/atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í nærþjónustukjörnum sbr. markmið um lifandi, fjölbreytt og félagslega sjálfbært hverfi þar sem þar sem höfuðáherslan er lögð á aðgengi að grunnþjónustu, verslun, útivist og almenningsrýmum innan allra borgarhluta. Í húsinu hefur verið starfræktur stór nærþjónustukjarni um margra ára bil sem hefur þjónustað íbúa hverfisins, ásamt gestum tjaldsvæðis og farfuglaheimildis, sem og gesti frá öðrum hverfum.

Áður hefur verið spurt fyrir um breytingar úr verslunarhúsnæði í íbúðir á jarðhæð og fengu þær fyrirspurnir neikvæða afgreiðslu. Að missa atvinnuhúsnæði innan hverfis, sem veitir mikilvæga þjónustu og skapar lifandi hverfi myndi hafa neikvæð áhrif á hverfið í heild. Einnig er beðið um afstöðu til að stækka lóð og færa bílastæði í borgarlandi inn á lóð Laugarásvegur 1. Við stækkun lóðarinnar líkt og sýnt er á innsendri mynd þá myndi það þrengja að horninu að Laugarásvegi og Sundlaugaveg við stoppistöð strætó, einnig yrði að færa gangstétt og/eða setja kvöð á lóðina um almenna umferð.



Borgarvefsjá, götusýn



Loftmynd, borgarvefsjá



Innsend mynd

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið með vísan í umsögn.

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 tilfalli 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

Laufey Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri