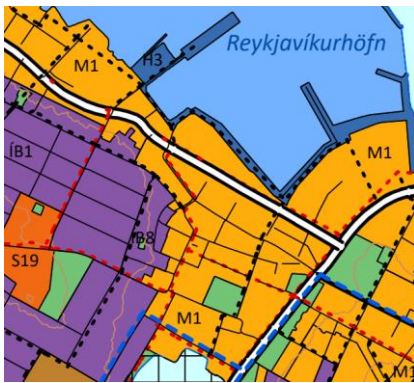




Vesturgata 24 – Fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. nóvember 2023 var lögð fram fyrirspurn Ásgeirs Ásgeirssonar dags. 12. apríl 2022 ásamt bréfi dags. 12. apríl 2022 um breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 24 við Vesturgötu sem felst í að heimila uppbyggingu ca. 450 m² íbúðarhúsnæðis á lóð með nýtingarhlutfall 1.28, samkvæmt uppdráttum T.ark Arkitekta ehf. dags. 12. apríl 2022. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. maí 2022. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðum uppdráttum T.ark arkitekta ehf., dags. 27. október 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag Norðurstígsreits

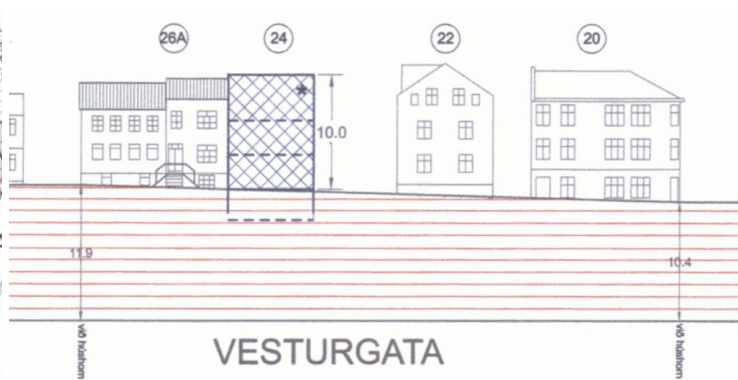
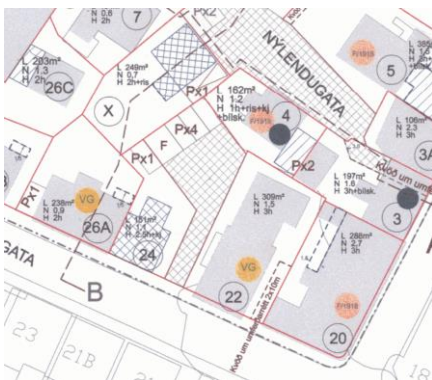


Tillaga á uppbyggingu innan lóðar nr. 24

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. Samkvæmt landnotkun er Vesturgata 24 innan íbúðarbyggðar (ÍB1).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag Norðurstígsreitur 1.132.0 ásamt síðari breytingum, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 23. mars 2004. Á reitnum er hverfisvernd (HV) og umhverfis lóðina eru hús ýmist aldursfriðuð eða vernduð sem samstæður húsa og heilda. Samkvæmt gildandi skilmálum er lagt til að hlut lóðar verði borgarland með 4 bílastæðum, þar af einu fyrir fatlaða, sem íbúum á reitnum gefist kostur á að kaupa/leigja. Á þeim hluta sem að Vesturgötu snýr verði leyft að rísi flutningshús/nýbygging upp á 2 hæðir, ris og kjallara með einu bílastæði á lóð sem stendur næst Vesturgötu og er 151 m². Heimilt byggingarmagn er 162,5 m² með nýtingarhlutfall 1.1, sjá hluta af uppdráttum og sniði að neðan:



Umsögn

Í fyrri umsögn skipulagsfulltrúa dags. 30. maí 2022 er eftirfarandi samantekt fyrri fyrirspurnar:

Lóð nr. 24 við Vesturgötu er eignarlóð og má rekja tilurð hennar allt til 1860. Flatarmál lóðar er 346m² samkvæmt Fasteignaskrá en 350 m² samkvæmt mæliblaði. Lóðin stendur auð. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi frá 2004 er lagt upp með að skipta lóðinni í tvennt. Næst götu er vestari hluta lóðarinnar sérgreind sem 151m² lóð eða lóðarspilda fyrir flutningshús eða nýbyggingu. Austurhluta lóðarinnar er ætlað að leggja undir fjögur opin bílastæði. Heimilt byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi er 162,5m² með nýtingarhlutfall 1,1 sé miðað við minni lóðarspilduna. Uppreiknað nýtingarhlutfall samkvæmt gild. heimildum byggingarmagns á allri lóðinni, þ.e. að meðtalinni bílastæðalóð, samtals 350m², er 0,46 m.v. fyrirbyggjandi gögn.

Áður hefur átt sér stað gjörningur eða tilraun til að breyta deiliskipulagi Norðurstígsreits og auka við uppbyggingarheimildir á umræddri lóð við Vesturgötu. Breyting á lóð nr. 24 við Vesturgötu var staðfest 15.6.2006 en var felld úr gildi 29. janúar 2009 með úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Áformin voru áþekkt fyrirspurninni nú, þ.e. að falla frá áformum um að skipta lóðinni og gerð þeirra opnu bílastæða sem gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, en gekk þó skemur er varðar byggingarmagn, þ.e. 385 m² á 350 m² lóð með nýtingarhlutfall 1,2.

Í niðurstöðu umsagnarinnar stóð:

Ekki er fallist á þá einsleitni íbúða sem óskað er eftir. Mögulega er hægt að fallast á 3-4 íbúðir á lóðinni að fenginni blöndun íbúðastærða sbr. umsögn að ofan. Komi til frekari vinnslu á deiliskipulagsbreytingu lóðarinnar er farið fram á að vinna útfærslu á nýjum íbúðum og gæðum umhverfisins svo sem útfærslu dvalarsvæða á svölum og bakhluta lóðar ásamt uppfærðri skuggavarpsgreiningu í samstarfi við skipulagsfulltrúa.

Var uppbyggingaraðila bent á eftirfarandi þætti til hliðsjónar við frekari vinnslu tillögunnar:

- skoða samsetningu íbúðagerða í húsinu. Almennt er reiknað með eftirfarandi hlutföllum að 2-herbergja íbúðir og minni verði ekki meira en 50% af heildarfjölda og engin ein íbúðagerð fari yfir 30%.
- gerð er krafa um að meðalstærð íbúða sé 90 m² m.v. birt flatarmál. Þessi viðmið byggja öðru fremur undir þau markmið að til verði gæðaíbúðir sem byggja undir lífsgæði (fremur en lúxus), þ.e. gott búsetuuhverfi sem lágmarkar hættu á litlum og dimmum íbúðum.
- metnaðarfull hönnun skal einnig ná til dvalarsvæða, þ.e. útfærslu lóðar og svala svo byggja megi undir gæðabúsetuuhverfi.
- Lagst er gegn bílastæðum íbúa á lóðinni. Bílastæði fyrir hreyfihamlaða verður komið fyrir í borgarlandi

Ef bornar eru saman helstu stærðir, byggingarmagn, íbúðafjöldi og íbúðagerðir kemur eftirfarandi í ljós:

Helstu stærðir		
Stærðir	Hæð	Rými
78,1 m ²	Tillaga Kjallari	Íbúð
16,8 m ²	Tillaga Kjallari	Inngangur
71,2 m ²	Tillaga Kjallari	Geymslur og þvottur
78,1 m ²	Tillaga 1.hæð	Íbúð
10,1 m ²	Tillaga 1.hæð	Stigahús
71,1 m ²	Tillaga 1.hæð	Íbúð
10,4 m ²	Tillaga 2.hæð	Stigahús
71,1 m ²	Tillaga 2.hæð	Íbúð
42,6 m ²	Tillaga Þak	Íbúð

449,3 m²

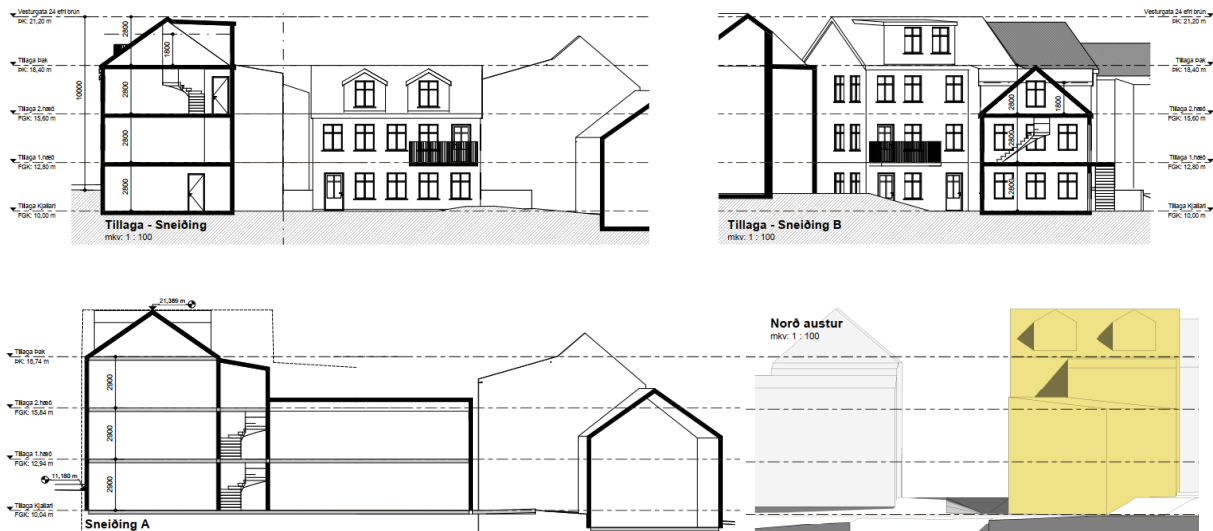
Stærð lóðar 349,5 m²
Nýtingarhlutfall 1,28

Helstu stærðir		
Stærðir	Hæð	Rými
44,6 m ²	Tillaga Kjallari	Sameign
39,8 m ²	Tillaga Kjallari	Íbúð 001
61,6 m ²	Tillaga Kjallari	Íbúð 002
6,0 m ²	Tillaga 1.hæð	Sameign
70,9 m ²	Tillaga 1.hæð	Íbúð 101
61,6 m ²	Tillaga 1.hæð	Íbúð 102
6,0 m ²	Tillaga 2.hæð	Sameign
40,4 m ²	Tillaga 2.hæð	Íbúð 102
70,9 m ²	Tillaga 2.hæð	Íbúð 201
32,6 m ²	Tillaga Þak	Íbúð 201

434,4 m²
Stærð lóðar 349,5m²
Nýtingarhlutfall 1,24

Íbúða skipting		
Stærðir	Hæð	Rými
39,8 m ²	Tillaga Kjallari	Íbúð 001
39,8 m ²		
61,6 m ²	Tillaga Kjallari	Íbúð 002
61,6 m ²		
70,9 m ²	Tillaga 1.hæð	Íbúð 101
70,9 m ²		
61,6 m ²	Tillaga 1.hæð	Íbúð 102
40,4 m ²	Tillaga 2.hæð	Íbúð 102
102,0 m ²		
70,9 m ²	Tillaga 2.hæð	Íbúð 201
32,6 m ²	Tillaga Þak	Íbúð 201
103,4 m ²		
377,8 m ²		

Byggingarmagn er álíka mikið (14,8 m² minna í uppfærðri tillögu). Nýtingarhlutfall lóðar fer úr 1.28 í 1.24. Í fyrri tillögu voru samtals 5 eins til tveggja herbergja íbúðir. Íbúðirnar eru jafn margar í uppfærðri tillögu en fjölbreyttari að stærð. Nokkra landmótun þarf til innan lóðar til að koma fyrir kjallaraíbúðum í báðum húsunum með sæmilegu móti. Byggingamassinn (framhús og bakhús) hefur verið slitinn í sundur frá fyrri tillögu í tvær sjálfstæðar byggingar og má ætla að brotnám tengibyggingar / stigahús skýri lægra byggingarmagn í uppfærðri tillögu. Mætti ætla að byggingarmagn færi enn neðar nema aukið væri við byggingarmagn bakhússins.



Við samanburð á umfangi uppbyggingarinnar er áberandi stærðarmunur á bakhúsinu sem fer úr að vera tvær hæðir ofan á kjallara með skúrþaki skv. fyrri tillögu (sjá neðri sneiðmyndir að ofan) yfir í tvær hæðir á kjallara með fullri risi, eða úr kóta ca. 16,4 m í 18,4 m sem er um tveir metrar (sjá efri sneiðmyndir að ofan). Ljóst er að skuggavarp mun aukast umtalsvert við þessa ráðagerð.

Það var ekki hugmynd skipulagsfulltrúa með fyrri leiðbeiningum að bæta jafn hressilega við umfang bakhúss frá fyrri tillögu (umfang framhúss er gefið og föst stærð skv. gild. skilmálum) og um leið auka á fyrirferð uppbyggingarinnar á jafn aðþrengdum reit og Norðurstígsreitur er sem sjá má á loftmynd, tekin 17. júlí 2023:



Á miðjum reitnum, á lóð nr. 5A við norðurlóðamörk, er fyrir tveggja hæða flutningshús með kjallara og rishæð sem er nokkuð fyrirferðarmikið inn á miðjun reitnum. Hugsanlega má koma fyrir bakhúsi á lóð nr. 24 við Vesturgötu en með minna sniði en tillaga hönnuðar gengur út á, þ.e. eins hæða hús á kjallara með risi. Með því fækkaði fermetrum um u.þ.b. 70m² sem gæfi 1.04 í nýtingarhlutfall lóðar sem er æskileg stærð og á pari við núverandi heimildir í skipulagi (sbr. vangaveltur um byggingarmagn og nýtingarhlutföll í fyrri umsögn).

Með eins hæða bakhúsi fækkar íbúðum um eina, þ.e. úr 5 í 4 sem er í samræmi við fyrri leiðbeiningar.

Kjósi uppbyggingaraðili að halda áfram með verkefnið í samræmi við leiðbeiningar í umsögn skal framkvæma skuggavarpsgreiningu með tilliti til eftirfarandi tíma dags og árstíða:

Tími dags	07:00	10:00	13:00	16:00	19:00	22:00
Vetur 21/1			x	x		
Jafndægur 21/3		x	x	x	x	
Sumarsólstöður 21/6	x	x	x	x	x	x

Niðurstaða

- Fallist er á uppbyggingu að hluta sbr. leiðbeiningar í umsögn hér að ofan.
- Breyta þarf deiliskipulagi og draga upp byggingareit fyrir bakhús á lóðinni. Farið er fram á skuggavarpsgreiningu sem verður borin undir skipulagsfulltrúa áður en farið verður í gerð deiliskipulagsbreytingauppráttanna.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt