

Reykjavík, 13. apríl 2023

## Varðar: Ármúli 38 - breyting á notkun - BN060263

Skoðað var erindi sem vísað var frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 14. mars 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta notkun rýmis 0302, matshluta 02, úr skrifstofu í íbúð í húsi á lóð nr. 38 við Ármúla.



**Skipulagsleg staða:** Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er lóðin á miðsvæði M2 og M2e. Nýlega var samþykkt breyting fyrir svæði M2e, um það segir: (viðbót er feitletruð).

*„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð víðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. **Á svæði M2e verður þó mögulegt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með grenndarkynntu byggingarleyfi, sbr. 1.mgr. 44. gr. skipulagslaga, án þess að gert sé deiliskipulag. Í umsókn um byggingarleyfi af því tagi, þarf umsækjandi að gera grein fyrir fyrirkomulagi lóðar svo sem vegna aðkomu, bílastæða, sorplosunar og dvalarsvæða. Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og að staðsetning nýrra íbúða hamli ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun.....***

Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina og því hafa allar breytingar á húsnæði á svæðinu verið grenndarkynntar.

**Forsaga:** Á þessari lóð hafa verið til umsagnar/skoðunar fyrirspurnir og umsóknir á umliðnum árum m.a. var nýjasta afgreiðsla skipulagsfulltrúa um sama erindi þann, 10.06.2022 eftirfarandi: Umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 10. júní 2022, samþykkt. Umsögn og niðurstaða hennar var:

**Umsögn:** Ekki þykir nægilega vel tekið tillit til blandaðrar notkunar hússins er útfærslu lóðar varðar, betur færi á því að fækka bílastæðum á baklóðinni og stækka dvalarsvæðið, gera því hærra undir höfði.

Útfærsla lóðar sýnir tæplega 20 m<sup>2</sup> svæði upp við suðurhlíð hússins sem dvalarsvæði, að öðru leiti er lóðin malbikað svæði fyrir sorp, akstur og bílastæði.

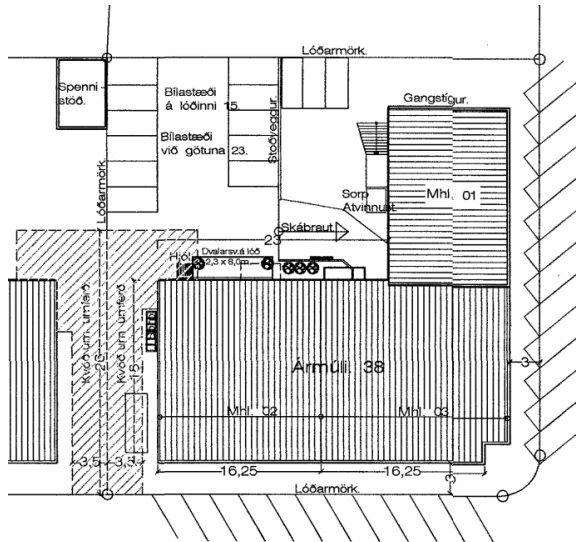
Samanlagt flatarmál íbúða í húsinu með þeirri íbúð sem hér um ræðir er ca 345 m<sup>2</sup>, viðmiðunarregla um æskilega stærð dvalarsvæðis á lóð er 20% af flatarmáli íbúða/húss og ætti þá að vera u.þ.b. 70 m<sup>2</sup>. Bent er á að vanda þarf til ákvörðunar um útfærslu lóðar.

**Niðurstaða:** Fyrirspyrjanda er bent á að endurskoða umsókn/tillögu sína m.v. það að gera betur grein fyrir útfærslu lóðar í byggingarlýsingu og á afstöðumynd/grunnmynd 1. hæðar, einnig að endurskoða útfærslu/fjölda bílastæða m.t.t. þess að fækka þeim.

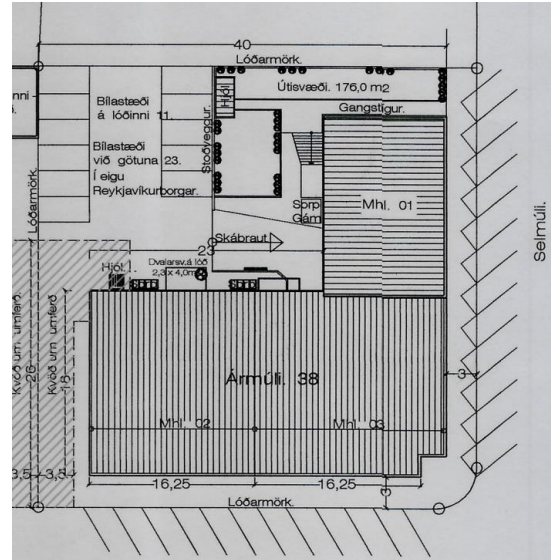
Jákvætt er tekið í að innrétta íbúðir í húsinu en bent á að það er grenndarkynningarskyllt og að samþykki allra eigenda þarf að liggja fyrir vegna breyttrar notkunar og breytingum á fyrirkomulagi lóðar



**Umsögn:** Umsóknin nú/aðaluppdrættir eru öðru vísa að því leiti að gerð er betri grein fyrir lóðarfyrirkomulagi og því hefur verið breytt. M.a. er lóðarfyrirkomulagi á vestari hluta lóðarinnar breytt þannig að bílastæði þar eru fjarlægð, gerð aðstaða fyrir hjól og útivist. Bílastæðum á lóðinni er fækkað um 4 stk og útivistar-/dvalarsvæði stækkað.



Eldri afstöðumynd



breytt afstöðumynd 6.2.2023

**Niðurstaða:** Jákvætt er tekið í að innrétta íbúð á 3. hæð hússins og breytt fyrirkomulag lóðar þykir nú ásættanlegt. Þegar aðaluppdrættir eru tilbúnir til grenndarkynningar verður málið grenndarkynnt, bent er á að tilskilin samþykki þurfa að liggja fyrir.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur.  
Lilja Grétarsdóttir arkitekt/verkefnisstjóri

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.f