

Varðar: Ármúla 38 – umsögn skipulagsfulltrúa

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 9. júlí 2024 þar sem sótt er um leyfi til að breyta 2. hæð í mhl. 03 frá atvinnuhúsnæði í íbúðir og byggja svalir á austurhluta húss á lóð nr. 38 við Ármúla.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd, tekin af já.is

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 Ármúla 38 borgarhluta 5 Háaleiti-Bústaðir og er á skilgreindu miðsvæði M2e. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 um landnotkun á svæðinu segir:

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, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi 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.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er á svæðinu og þarf því að grenndarkynna allar byggingarleyfisskyldar framkvæmdir.

Verið er að vinna Þróunaráætlun Múla.

Umsögn

Húsið á lóðinni nr. 38 við Ármúla er þriggja hæða atvinnuhúsnæði, byggt árið xxxx. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á fá að breyta 2. hæð í mhl. 03 frá atvinnuhúsnæði í íbúðir og byggja svalir á austurhluta húss á lóð nr. 38 við Ármúla.

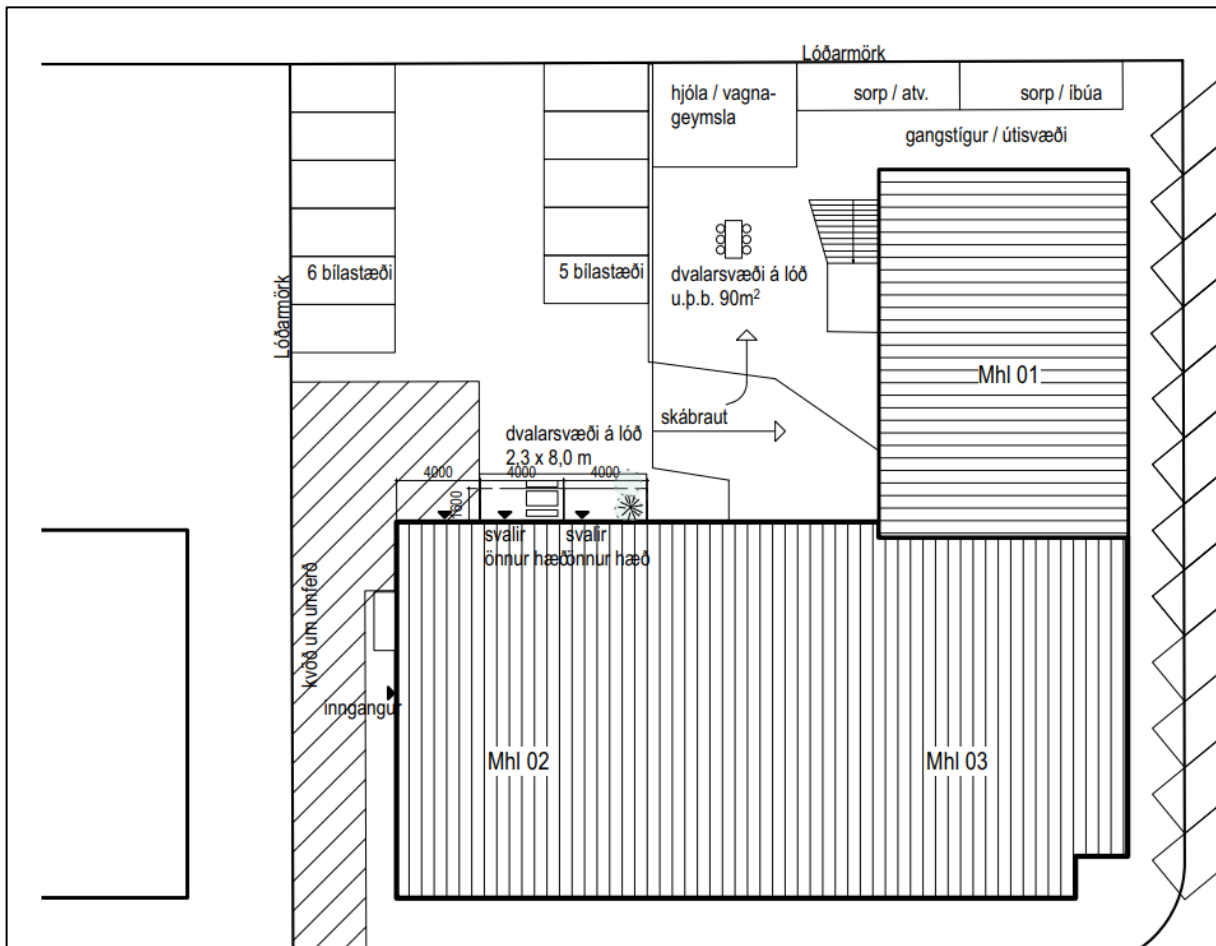
Samkvæmt aðalskipulagi er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðir á efri hæðum húsa á miðsvæðum. Í sérskilmálum fyrir miðsvæðið, M2e segir:

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 hamlí ekki þeirri starfsemi sem er fyrir. Við hönnun íbúða skal leggja áherslu á fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir og metnaðarfulla hönnun.

Gera þarf grein fyrir því hvaða starfsemi er til staðar á lóðinni og í viðkomandi húsnæði og rökstutt að íbúðarhúsnæði og viðkomandi starfsemi getið farið saman, í sama húsnæði og á sömu lóð.

Jákvætt er tekið í að innrétta íbúðir í húsinu en bent á að vinna þarf erindið betur með tilliti til dvalarsvæða, bíla- og hjólastæðabókhalds, sorps. Einnig er í vinnslu þróunaráætlun fyrir múla og best væri að skoða erindið út frá henni, þá sérstaklega með tilliti til lóðamarka.

Á aðaluppdráttum hefur verið gerð grein fyrir aðkomu, bílastæðum, fyrirkomulagi sorps og staðsetningu dvalarsvæða.



Aðaluppdráttur dags. 6. maí 2024

Reikna þarf hjóla- og bílastæðabókhald fyrir lóðina.

Samkvæmt leiðbeiningum um dvalarsvæði skal hlutfall dvalarsvæðis 20% af heildargólfleti húsnæðis deiliskipulagssvæðis. Dvalarsvæði eru ekki bílastæði, akfærar götur, mjög vindasöm rými og hávaðasöm svæði. Gera þarf betur grein fyrir útfærslu dvalarsvæða á lóðinni og gera grein fyrir sólskinstímum á dvalarsvæðum sem skulu vera að lágmarki 5 klst. á milli 09:00-17:00 þann 1. maí. Mikilvægt er einnig að dvalarsvæði séu aðlaðandi rými en það má gera með því að til dæmis bæta við gróðri.

Einnig þarf að gera betur grein fyrir útfærslu sorps þ.e. hvernig það verður afmarkað og útfært á snyrtilegan hátt.

Niðurstaða

- Gerðar eru skipulagslegar athugasemdir við erindið.
- Gera þarf betur grein fyrir útfærslu dvalarsvæða og reikna sólskinstíma fyrir dvalarsvæðin.
- Reikna þarf hjóla- og bílastæðabókhald fyrir lóðina með tilliti til blandaðrar notkunar hússins.
- Gera þarf betur grein fyrir útfærslu sorps á lóðinni.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,

Birgitta Rut Skúlad. Hjörvar, verkefnastjóri.