

Ármannsreitir – Fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi

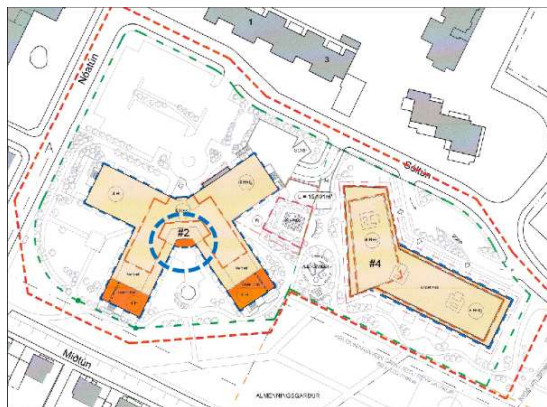
Skoðuð er fyrirspurn Karls Magnúasar Karlssonar f.h. Sóltúns fasteignar ehf., dags. 06.09.2023, um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Sóltún 2 á lóð nr. 2-4 við Sóltún. Óskað er eftir að fjölga íbúðum úr 156 í 160, stækka byggingareit fyrir garðskála og fjölga bílastæðum á lóð. Erindi fylgir bréf arkitekts, dags. 04.09.2023.

Tafla 1. Fjöldi íbúða í dag.

Núverandi bygging	fjöldi núverandi íbúða á hæð
1. hæð	28
2. hæð	32
3. hæð	32
Samtals í allri byggingunni	92

Tafla 2. Fjöldi íbúða eftir fyrirhugaða stækkun.

Fyrirhuguð stækkun	Fjöldi íbúða eftir
1. hæð: (8 nýjar íbúðir)	36
2. hæð: (10 nýjar íbúðir)	42
3. hæð: (9 nýjar íbúðir)	41
4. hæð: (41 nýjar íbúðir)	41
Samtals: (68 nýjar íbúðir)	160

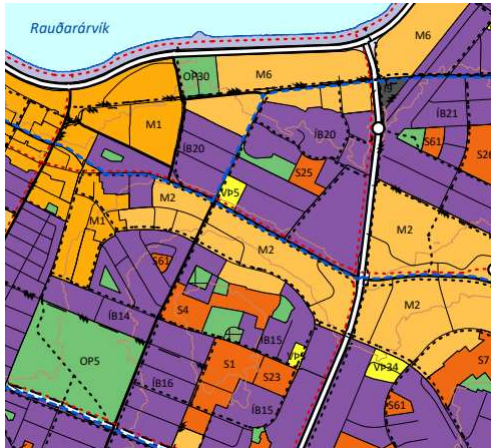


Tillaga að fjölgun hjúkrunarýma

Tillaga að stækkun byggingareits fyrir garðskála



Tillaga að fjölgun bílastæða á lóð



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag í gildi

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin á íbúðarsvæði (ÍB20).

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ármannsreit við Sóltún, samþykkt í borgarráði 30.05.2000, með síðari breytingum, síðast Sóltún 2-4, fjölgun íbúða, samþykkt 06.12.2023.

Umsögn

Í gildandi deiliskipulagi eru heimildir fyrir lengingu tveggja álma ásamt því að bæta 5. hæðinni ofaná að hluta. Alls er gert ráð yfir 156 hjúkrunarrýmum í gildandi deiliskipulagi. Jákvætt er tekið í að fjölga hjúkrunarrýmum um fjögur enda verði byggingarmagn ofanjarðar óbreytt.

Ennfremur er jákvætt tekið í stækkun byggingareits, sbr. meðfylgjandi tillögur arkitekta, svo koma megi fyrir garðskála í inngarði.

Hins vegar er neikvætt tekið í hugmyndir um fjölgun bílastæða ofanjarðar á lóð. Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir 90 bílastæðum á yfirborði lóðar og allt að 80 bílastæðum í kjallara. Markmiðið með því er, eins og segir í gildandi deiliskipulagi, að fegra umhverfið að götu með gróðri. Meðfylgjandi tillaga að fyrirkomulagi bílastæða við fjölgun þeirra stríðir gegn markmiðum gildandi deiliskipulags. Garður hjúkrunarheimilis er hugsaður sem hluti af grænu svæði meðfram Miðtúni sem aðgengilegt á að vera öllum íbúum hverfisins og ætlað til að skapa græna ásýnd hverfisins.



Núverandi götumynd



Gróður á lóð skv. gildandi deiliskipulagi

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í hugmyndir um að breyta deiliskipulagi svo fjölga megi íbúðum í 160, enda verði byggingarmagn ofanjarðar óbreytt, og ennfremur að stækka byggingareit svo koma megi fyrir garðskála í inngarði.

Hins vegar er neikvætt tekið í hugmyndir um fjölgun bílastæða ofanjarðar á lóð þar sem það stríðir gegn markmiðum deiliskipulags um að fegra umhverfi hjúkrunarheimilis að götu með gróðri.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt/verkefnastjóri