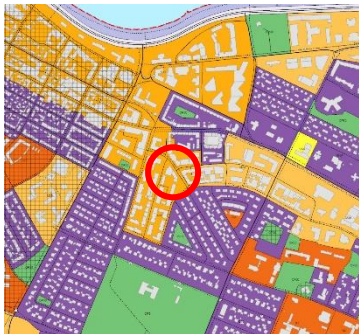




Reykjavík, 21. mars 2024

## Þverholt 11 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2024 var lögð fram fyrirspurn FÍ fasteignafélags slhf., dags. 7. mars 2024, um breytingu á notkun hússins á lóð nr. 11 við Þverholt úr skólahúsnæði í íbúðarhúsnæði. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. mars 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Þverholt 11 (ljósmynd frá fyrirspyrjanda)

### 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. Skv. aðalskipulaginu er Þverholt 11 á miðsvæði M1b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Einholt-Þverholt, samþykkt í borgarráði 14. nóvember 2013 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 8. janúar 2014.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort heimilt sé að breyta notkun hússins úr skólahúsnæði í íbúðarhúsnæði. Fram kemur í fyrirspurninni að árið 2008 hafi verið samþykkt að steypar væru upp íbúðir á 5. og 6. hæð hússins og komið fyrir bílastæðum og geymslum í kjallara. Listaháskóli Íslands hefur verið með starfsemi á öðrum hæðum undanfarin ár en hyggur nú á flutninga.

Þverholt 11 stendur suðaustan við gatnamót Þverholts og Stórhólts og er innan miðsvæðisins M1b skv. gildandi aðalskipulagi. Stórholt hefur skilgreiningu sem borgargata í aðalskipulagi. Á skipulagssvæðinu eru í aðalskipulagi sett fram markmið um að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Gert er ráð fyrir stofnunum og skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis.<sup>1</sup>

Við Stórholt, milli Skipholts og Þverholts, er í gildi götuhliðastýring skv. ákvæðum aðalskipulags. Þar er í forgangi verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi og í gildi ákvæði um hámarkshlutfall sambærilegrar starfsemi við götuhliðina. Lögð er áhersla á að við breytingu á starfsemi gatna með götuhliðastýringu skulu stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhliða á jarðhæð og að ekki sé heimilt að breyta núverandi atvinnu- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í

<sup>1</sup> Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, greinargerð, bls. 95.

íbúðir. Sömuleiðis kemur fram að sækja þarf um leyfi til byggingarfulltrúa vegna breytinga á framhliðum húsa við skilgreindar götuhliðar.<sup>2</sup>

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Einholt-Þverholt telst lóðin við Þverholt 11 vera fullbyggð. Á lóðinni eru heimiluð 14 bílastæði auk 9 stæða í kjallara.

Af ofangreindu er ljóst heimilt getur verið skv. ákvæðum aðalskipulags að innrétta íbúðir á efri hæðum hússins en skilyrt er að starfsemi sé á jarðhæð sem uppfylla kröfur aðalskipulags. Ef breyta á notkun hússins og innrétta í því íbúðir á efri hæðum þarf lóðarhafi hinsvegar að láta vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina.

Skipulagsfulltrúi gerir nokkra fyrirvara um samþykkt á breytingu á deiliskipulagi. Lóðarhafi þarf að sýna fram á raunhæft fyrirkomulag íbúða í húsinu þar sem tryggð eru viðunandi gæði hvernar íbúðar, ekki síst með tilliti til birtustigs. Bent er á að almennt er gerð krafa um að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta. Með það í huga er bent á að hæðir 1-4 í húsinu hafa einungis gluggahlíðar til vesturs og norðausturs og húskroppurinn er nokkuð djúpur. Íbúðir sem útbúnar voru á 5. og 6. hæð hafa til viðbótar svalir og glugga til austurs sem ekki er hægt að koma fyrir á neðri hæðum. Af þessum sökum getur verið flókið úrlausnarefni að koma fyrir íbúðum á hæðunum þannig að birtustig sé fullnægjandi, gæði tryggð og brunavarnir uppfylltar. Einnig þarf að hafa í huga að almennt er gerð krafa um fjölbreyttar íbúðagerðir m.t.t. herbergjafjölda, að engin íbúðargerð sé meira en 35% af heildarfjölda og að eins til tveggja herbergja íbúðir séu ekki umfram 40%. Ein forsenda þess að fallist yrði á breytt deiliskipulag með heimild fyrir íbúðum er að gististarfsemi verði ekki heimiluð í íbúðarrýmum.

Í tillögu að breytingu á deiliskipulagi þarf einnig að gera grein fyrir hvernig kröfum um sorplausnir og aðgengi sorphirðu verður mætt. Einnig þarf leggja mat á og rökstyðja breytta bíla- og hjólastæðaþörf með hliðsjón af gildandi bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Leggja skal áherslu á rúmgóðar og læstar hjólageymslur sem með þægilegum hætti eru aðgengilegar beint frá göturými. Að lokum þarf tillaga að deiliskipulagsbreytingu að ávarpa hvernig aðgengi íbúa er að dvalarsvæðum innan lóðar eða í næsta nágrenni og hvaða úrbætur gerðar verða á lóðinni samhliða breyttri notkun.

## Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að lóðarhafi láti á eigin kostnað vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina. Ítrekað er að fyrirvarar eru settir við þau atriði sem fram koma í þessari umsögn, ekki síst um raunhæfar lausnir með fjölbreyttum íbúðagerðum þar sem fullnægjandi gæði íbúða eru tryggð auk brunavarna og annarra atriða sem nefnd voru. Skipulagsfulltrúi kann að setja fram endurskoðaðar eða ítarlegri kröfur um einstök atriði ef/þegar formleg umsókn kemur fram.

*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 tilfelli 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

Ólafur Ingibergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi

---

<sup>2</sup> Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, greinargerð, bls. 121-122.