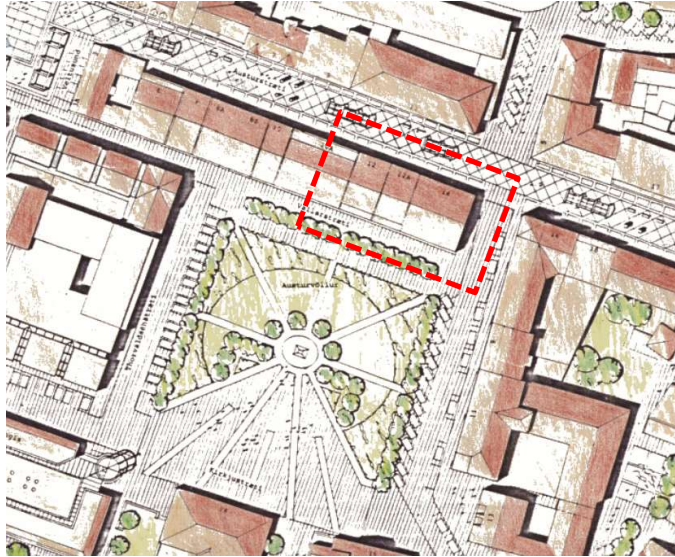


Austurstræti 12-14 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Reita fasteignafélags, dags. 31. maí 2023, um að gera íbúðir á efri hæðum húsa á lóð nr. 12-14 við Austurstræti, samkvæmt uppdr. THG arkitekta, dags. 10. maí 2023.



AR2040



Gildandi deiliskipulag

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Austurstræti 12-14 á skilgreindu miðborgarsvæði M1a.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Kvosina, samþykkt þann 22. febrúar 1988 ásamt síðari breytingum. Engin deiliskipulagsbreyting hefur verið gerð fyrir Austurstræti 12, 12a og 14.

Umsögn

Í dag er verzlunar-/veitinga-/þjónustustarfsemi á götuhæðum húsanna og skrifstofur á efri hæðum. Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta efri hæðum Austurstrætis 12-14 í íbúðir. Fyrirspurninni fylgja skissur af breyttu útliti húsanna að Austurvelli, en þar er m.a. lagt til að bæta við nýjum svölum, endurhanna glugga gera minni háttar þakbreytingar. Auk húsanna nr. 12, 12a og 14 eru sýndar breytingar á útliti húsanna nr. 8-10 og 10a en þær eru ekki hluti af fyrirspurn að öðru leyti.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki skipulagslega athugasemd við að íbúðarhúsnæði verði á efri hæðum húsanna þar sem það samræmist aðalskipulagi, en nauðsynlegt er að breyta gildandi deiliskipulagi til þess að skilgreina þá heimild og atriði sem henni tengjast.



Skissa með fyrirspurn: Breytt ásjúnd að Austurvelli

Um er að ræða verndaða götummynd, og húsin eru ýmist friðuð eða umsagnarskyld. Umsækjandi þarf því að leita til Minjastofnunar Íslands vegna breytinga sem lagðar eru til á húsunum. Fara þarf varlega í allar breytingar og skal umsögn Minjastofnunar fylgja umsókn um breytingu á deiliskipulagi.



Götummynd (júli 2022)



Skissa með fyrirspurn

Í tillögunni eru sýndar 28 íbúðir, en aðeins tvær eru stærri en 70 m². Meðalstærð m.v. uppgefna íbúðarfermetra er u.þ.b. 54 m². Skipulagsfulltrúi tekur ekki undir að íbúðarstærðir séu fjölbreyttar, eins og fram kemur í fyrirspurn, heldur eru flestar mjög litlar. Gefa þarf upp hlutfallsskiptingu íbúða m.v. herbergjafjölda og sýna þannig fram á blöndun íbúðargerða. Skipulagsfulltrúi mun þá taka taka afstöðu til hennar og heildarfjölda íbúða í húsunum.

Mikilvægt er að útfæra nýjar íbúðir þannig að dagsbirtuskilyrði verði sem best. Þá þarf að skila inn skuggavarpssmyndum í þrívídd sem sýna sól á húshliðum. Sýndar eru íbúðir sem aðeins snúa til norðurs (norðausturs) en það er óæskilegt m.t.t. sólar.

Þegar/ef umsókn um breytingu á deiliskipulagi berst þarf m.a. að gera nánar grein fyrir bíla- og hjólastæðamálum, úrgangslausnum og dvalarsvæðum.

Skila þarf inn hljóðvistarskýrslu með umsókn. Skv. Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur hefur verið slæm reynsla af því að hafa íbúðir fyrir ofan hávaðasama starfsemi á götuhæðum. Það sama á við um starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. HER bendir sérstaklega á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa þar sem íbúðir eru fyrir ofan. Þá mælir HER almennt með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni.

Ljóst er að þetta gæti orðið áskorun á lóðunum sem um ræðir. Skipulagsfulltrúi óskar eftir því að lóðarhafi geri grein fyrir þessu atriði og hvort/hvaða aðgerða sé þörf.

Taka skal fram í skilmálum að skammtímaleiga (gistiflokkar II-IV) er óheimil í íbúðunum.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi, á eigin kostnað, til þess að breyta efri hæðum húsanna að Austurstræti 12, 12a og 14 í íbúðir, **enda sé sýnt fram á viðunandi lausnir á framangreindum atriðum.**

Skipulagsfulltrúi mun taka frekari afstöðu til útfærslu þegar/ef ítarlegri gögn berast.

Vakin er athygli á samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar sbr. samþykkt borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022. Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem breytt nýting á lóð eða viðbótarbyggingarmagn er meira en 800 fermetrar að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Þau geta einnig gilt í sérstökum tilvikum, t.d. þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis er breytt líkt og úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða aðrar veigamiklar breytingar eru gerðar – allt eftir aðstæðum hverju sinni.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri