

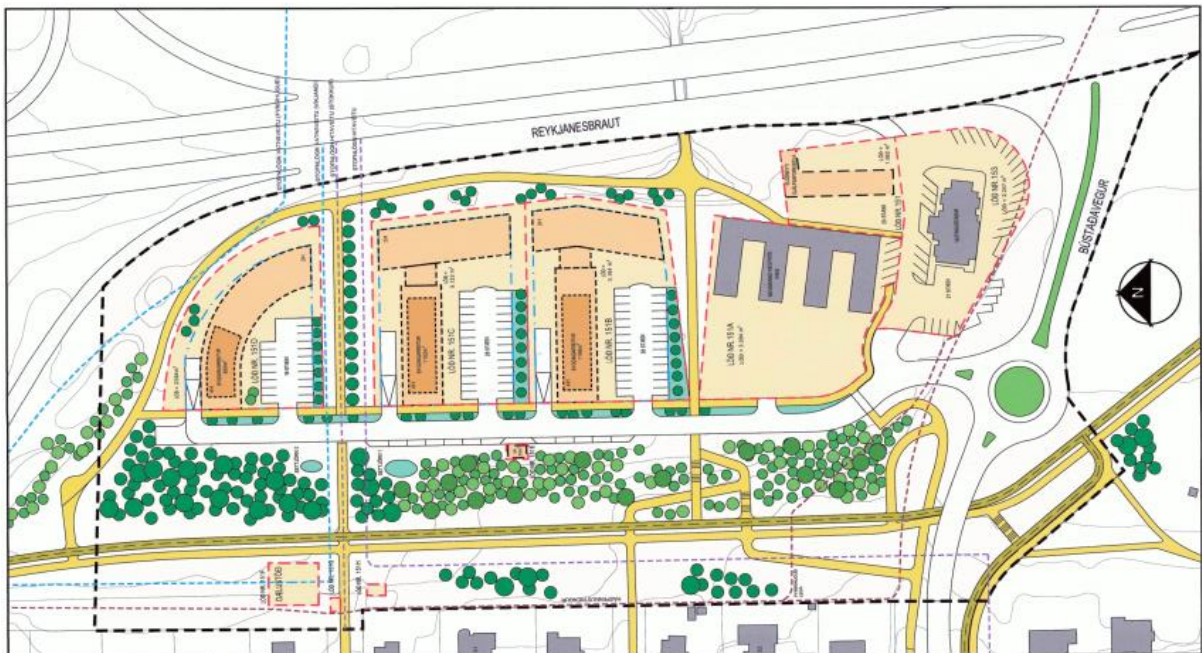


UMSÖGN

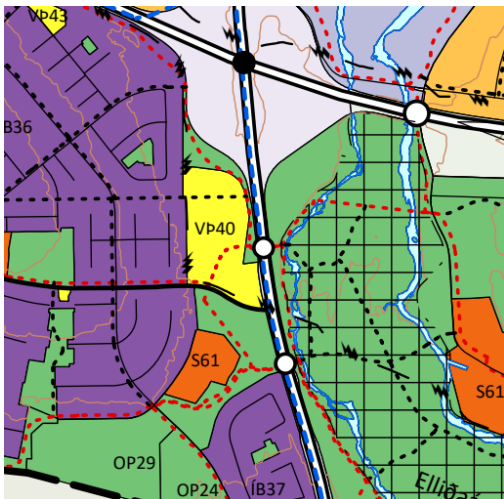
Varðar: Bústaðavegur 151 – FYRIRSPURN / breytt notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðir

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 16. júlí 2021 var lögð fram fyrirspurn Arkís arkitekta ehf. f.h. eiganda, dags 12. júlí 2021, varðandi breytta notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðir á lóðum nr. 151 B-D við Bústaðaveg. Lagðar fram tillögur dags. 28. júní 2021 og bréf hönnuðar dags. 12. júlí 2021.

Skipulagsleg staða: Í gildi er heildarskipulag svæðis Bústaðavegar 151 – 153, samþykkt í borgarráði 5. október 2017 með gildistöku í B-deild Stórnartíðinda 24. nóvember 2017. Deiliskipulagsbreyting fyrir lóðirnar var samþykkt í borgarráði 31. janúar 2019 með gildistöku í B-deild Stjórnartíðinda 1. mars 2019, sjá mynd:



Að ofan - Uppdráttur gildandi deiliskipulags eftir breytingu frá janúar 2019



Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040) er landnotkun á svæðinu skilgreind sem reitur fyrir verslun og þjónustu (VP40) þ.e. undir verslun, skrifstofur og annað sérhæft atvinnuhúsnæði (iðnað, vöruheymslur, gististaði í flokki III, og veitinga- og skemmtistaði í flokki II), sjá skýringamynd úr skýringaupprætti gildandi aðalskipulags.

Heildar byggingarmagn atvinnuhúsnæðis ofanjarðar samkvæmt deiliskipulagi er 3.815m² á lóð B, lóð C 3.675m² og lóð D 3.385m², samtals 10.873m².

Erindið:

Spurt er um afstöðu skipulagsfulltrúa varðandi breytta notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðir á lóðum nr. 151 B-D við Bústaðaveg.

Umsögn:

Fyrst ber að nefna að skipulagsyfirlönd í Reykjavík horfa með nokkurri eftirvæntingu til uppbyggingar á lóðunum samkvæmt núverandi skipulagsáætlunum. Lóðirnar eru staðsettar á mjög áberandi stað í borgarlandinu þar sem sýnileiki væntanlegra fyrirtækja / skrifstofa verður ríkjandi í borgarinnréttingunni við ein fjölförnustu gatnamót landsins. Staðsetning þessara atvinnu- og þjónustulóða er m.ö.o. fyrsta flokks. Ljóst að breyta þarf landnotkun AR2040 miðað við ýtrustu hugmyndir höfunda, sjá skýringamyndir ARKÍS dags. 28. júní 2021:



151-D	151-C	151-B
3-4 hæðir ca 2.660 m ²	3-4 hæðir ca 3.660 m ²	3-4 hæðir ca 3.620 m ²
samtals ca 9.940 m ²		



Í ljósi ofangreinds var til skoðunar hjá sérfræðingum á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar hvort reiturinn gæti að hluta hentað undir íbúðarhúsnæði vestan við skrifstofubyggingar sem stæðu næst Reykjanesbraut og Miklubraut, út frá umhverfis- og umferðarlegum sjónarmiðum. Slíkt fyrirkomulag, stutt samgöngumati, gæti boðið upp á samnýtingu bílastæða íbúa og starfsmanna á skrifstofum (og þjónustu) í blandaðri byggð allan sólarhringinn.

Skipulagt sambýli verslana og þjónustu á jarðhæðum og íbúða á efri hæðum innan sama svæðis er þegar til staðar sem hverfis- og nærþjónustukjarnar í borginni. Í þeim kjörnum er verslun og þjónusta (lifandi jarðhæðir) þó oftar en ekki að meginhluta aflagjafinn fremur en skrifstofur.

Hinsvegar, ef rýnt er í er niðurstöður samgöngulíkans fyrir höfuðborgarsvæðið frá september 2020 sem unnið var af verkfræðistofunni Mannvit og ráðgjafafyrirtækisins COWI fyrir Vegagerðina, er ljóst að við Reykjanesbrautina næst reitnum er áætlað að umferðarmagn árið 2024 verði 80-90 þús ökutæki á sólarhring sem er sambærilegt og á Hafnarfjarðarvegi í Fossvogi í dag. Ljóst er að hljóðvist við Reykjanesbraut verður alltaf vandamál og mjög erfitt um vik að móta vistleg útsvæði í tengslum við íbúðarhúsnæði á reitnum.



Út frá þessu má spyrja sem svo hvort ekki verði full þörf á einhverskonar „skrifstofu-screan“ sem muni skerpa væntanlegt skrifstofuhúsnæði frá umferðarpunga Reykjanesbrautar og Miklubrautar líkt og þekkt er frá stærri borgum erlendis, t.a.m. The Park í austurhluta Prag sem sjá má á myndinni til vinstri.

Niðurstaða:

Ekki er fallist á tillögur umsækjanda varðandi breytta notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðir á lóðum nr. 151 B-D við Bústaðaveg.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt