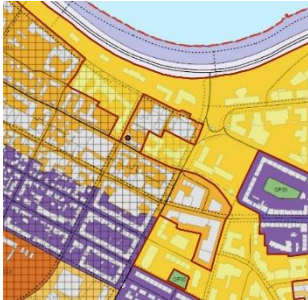




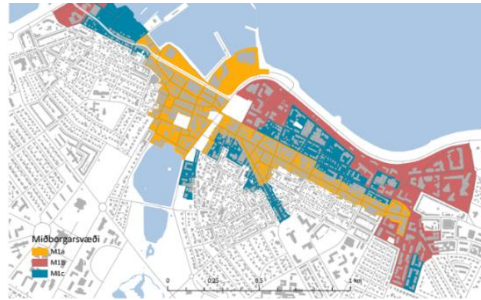
Reykjavík, 10.október. 2024

Barónsstígur 5 – Fyrirspurn breyting á notkun – USK24080179

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. september 2024 var lögð fram fyrirspurn 132 ehf., dags. 17. ágúst 2024, um breytingu á notkun rýmis merkt 0202 í húsinu á lóð nr. 5 við Barónsstíg úr skrifstofu í íbúðarhúsnæði og gera þar tvær íbúðir. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Landnotkunarsvæði í miðborginni



Barónsstígur 5

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 tilheyrir lóðin Miðborg og er Barónsstígur 5 á M1C, blönduð miðborgarbyggð, íbúðarbyggð.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina “ Skúlagötusvæði“ samþykkt í borgarráði dags 13.mái 1986 með síðari breytingum.

Umsögn

Eignin með fastanúmerið 222-4772 tilheyrir bæði að hluta til fyrstu hæð hússins og að hluta til annarri hæð hússins. Samkvæmt fasteignamati ríkisins er húsið skráð sem skrifstofuhúsnæði.

Um miðborgarsvæði M1c er meðal annars sagt “ lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Íbúðir skulu almennt vera til heilsársbúsetu. Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum. Á svæðinu gilda takmarkaðar veitingaheimildir miðasvæða, en á götureitum þar sem íbúðarbyggð er yfir 90% landnotkunar (miðað við brúttógólfloöt samkvæmt fasteignaskrá) takmarkast heimildir við flokk I og II. Á svæði M1c má ekki breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi. Mögulegt er þó að skilgreina gistipjónustu sem ákveðið hlutfall starfsemi nýrrar uppbyggingar* að undangenginni deiliskipulagsgerð, svo lengi sem hún skerði ekki gæði, stærð eða magn íbúða, skrifstofurýmis eða verslunarhúsnæði sem er fyrir.“

Ekki er gerð skipulagslega athugasemd við að breyta annarri hæð hússins í íbúð, íbúðin þarf að uppfylla kröfu byggingarreglugerðar. Skila þarf inn samþykki allra húseiganda í húsinu fyrir útgáfu byggingarleyfis. Vakin er athygli á að ekki er heimilt að vera með gististarfsemi í húsinu samanber ákvæðum Aðalskipulags Reykjavíkur.

Mikilvægt er að halda í fjölbreytnina til að auka blöndun byggðar með því að flétta saman atvinnustarfsemi og íbúðum. Ekki verður heimilað að breyta jarðhæð hússins í íbúð þar sem rýmið er ekki hentugt sem slíkt. Fyrstu hæðirnar eru mikilvægar til að skapa lifandi og aðlaðandi umhverfi í borgum, þar sem atvinnustarfsemi getur aukið umferð, þjónustu við íbúa og samveru fólks. Samkvæmt aðalskipulagi er svo hljóðandi “Ef íbúðir eru í sama húsnæði og atvinnustarfsemi skal íbúðarhúsnæðið ávallt vera á efri hæðum.”

Niðurstaða

- Jákvætt að breyta annarri hæð hússins í íbúð.
- Neikvætt að breyta jarðhæð hússins í íbúð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri