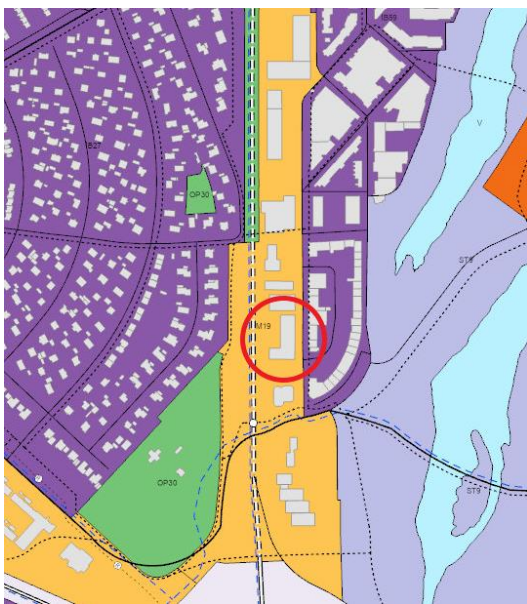


Varðar: Dugguvogur 50 – (fsp) leiðrétt umsögn frá 06.júlí 2023

Lögð fram fyrirspurn Hansínu Jensdóttur, dags. 11. nóvember 2024, þar sem óskað er eftir endurskoðun á erindi um breytingu á notkun eignarhluta 02-03 í húsinu á lóð nr. 50 við Dugguvog. Notkunarbreytingin felst í því að atvinnuhúsnæði verði skilgreint sem íbúðarhúsnæði.



Hluti AR 2040.



Loftmynd, dags. 20.07.2022.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

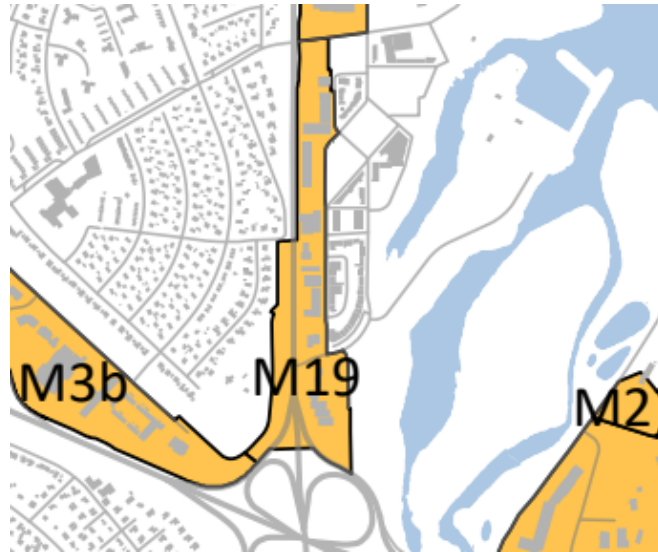
Samkvæmt aðalskipulaginu er Dugguvogur 50 á skilgreindu miðsvæði (M19 – Knarrarvogur). Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnarsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öll eða nokkrum íbúðarverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP).

M19. Knarrarvogur. Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum, einkum á efri hæðum. Léttur iðnaður er einnig mögulegur. Hótel og gististarfsemi er heimil. Matvöruverslun er heimil.





Reykjavík



Skilgreining svæðis í aðalskipulagi.

Deiliskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið.

Rammaskipulag

Árið 2014 var rammaskipulag samþykkt fyrir allt svæði Vogabyggðar og hafa síðan verið unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir svæði 1 og 2. Dugguvogur 50 er á svæði skilgreint nr. 3 í Vogabyggð og í undirbúningi hefur verið um nokkurt skeið vinnsla deiliskipulags. Í rammaskipulaginu er skilgreining svæðis (Dugguvogur 50) meðfram Sæbraut eftirfarandi: „Atvinnuhúsnæði, verslun og þjónusta.“



Landnotkun skilgreind í rammaskipulagi.



Umsögn

Fyrirspurnin varðar endurskoðun á erindi um breytingu á notkun eignarhluta 02-03 í húsinu á lóð nr. 50 við Dugguvog. Notkunarbreytingin felst í því að atvinnuhúsnæði verði skilgreint sem íbúðarhúsnæði.

Í upphaflegu erindi kemur fram að breytingin eigi við um innra skipulag á rými 0203, 0204 og 0205 þannig að hluti af skrifstofurými er innréttað sem íbúð og vinnustofa tengd því. Svalir á íbúðir verða settar á vesturhlíð. Grunnflötur núverandi rýmis og íbúða verður 165,4 m² fyrir 0203, og 180 m² fyrir 0204 og 0205.

Dugguvogur 50 er á skráðri iðnaðar og athafnalóð samkvæmt skráningu í fasteignaskrá HMS. Húsið er stálgrindarhús, klætt utan með sléttri málmklæðningu og er það einangrað með steinull og klæðningar í flokki I. Í húsinu er blönduð iðnaðar-, skrifstofu- og þjónustustarfsemi.

Ekki var fallist á erindið með umsögn dags. 6. júlí 2023. Rökin voru að breyting á notkun húsnæðis þ.e. breyting á nokkrum matshlutum úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði samræmist ekki skipulagi þar sem til staðar er iðnaðarstarfsemi í húsinu. Réttast væri að skoða fasteignina í heild sinni er varðar breytingu á notkun á húsnæði en ekki einstaka rými.

Með fyrirspurn í tölvupósti dags. 11. nóvember 2024 eru rök og niðurstaða umsagnar gagnrýnd og þar sem ekki er ljóst til hvaða ósamræmis sé verið að vísa. Heimild væri fyrir íbúðarhúsnæði á lóðinni í gildandi aðalskipulagi. Þess er jafnframt getið að í umsögninni sé vísað til rammaskipulags sem ekki hefur lögformlegt gildi og var að auki unnið áður en núverandi aðalskipulag öðlaðist gildi.

Í skilmálum AR2040 segir vissulega að heimilt sé að staðsetja íbúðir í byggingum á svæðinu, einkum á efri hæðum. Almenn gildi að að framsett stefna í aðalskipulagi sé útfærð nánar í deiliskipulagi en deiliskipulag sé ekki til staðar í þessu tilfelli. Í rammaskipulagi frá árinu 2014 er svæðið skilgreint sem atvinnuhúsnæði, verslun og þjónusta. Eins og getið er um í fyrirbyggjandi fyrirspurn er rammaskipulag einungis leiðbeinandi áætlun og er um einskonaþróunaráætlun fyrir svæðið að ræða.

Að ofansögðu er ljóst að styðjast þarf við skilmála aðalskipulags við mat á nýtingarheimildum fasteigna á svæðinu þar sem ekki liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir umræddan reit.

Dugguvogur 50 liggur nærri stofnbraut (Sæbraut) og áætla má að þar gæti talsverðrar hávaða- og svifryksmengunar. Í Samgöngusáttmála fyrir höfuðborgarsvæðið er ráðgert að leggja hluta Sæbrautar í stokk á þessu svæði en er tímalína og framgangur óljós. Fyrirséð er að jafn umfangsmiklar framkvæmdir og vinna í tengslum við fyrirhugaðan stokk munu valda truflunum fyrir íbúa í nágrenninu á framkvæmdartíma.



Reykjavík

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við breytta notkun rýmis eignarhluta 02-03 í húsinu á lóð nr. 50 við Dugguvog, það er að núverandi atvinnurými verði að íbúðarrými. Við frekari útfærslur og breytingar úr atvinnurými í íbúðir þarf þó gera grein fyrir hvernig uppfylla megi hljóðvistarkröfur og aðgengismál að umræddum íbúðum.

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 tilfalli 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

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.

