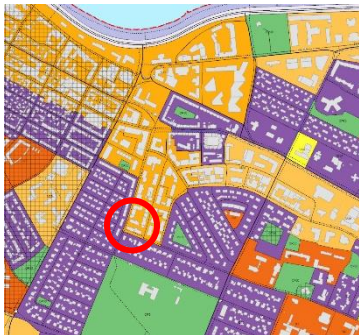




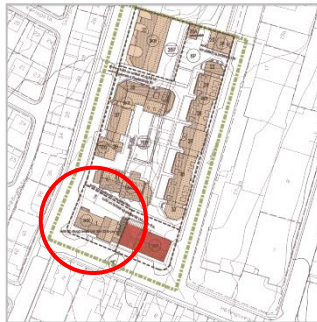
Reykjavík, 23. maí 2024

Egilsborgarreitur, Háteigsvegur 1 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 2. maí 2024 var lögð fram fyrirspurn Baldurs Ólafs Svavarssonar hjá Úti og inni arkitektum, dags. 17. apríl 2024, ásamt bréfi, dags. 5. apríl 2024, um breytingu á deiliskipulagi Egilsborgarreits vegna lóðarinnar nr. 1 við Háteigsveg sem felst í stækkun á byggingarreit lóðarinnar fyrir viðbyggingu. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. maí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Háteigsvegur 1 (skjáskot af ja.is)

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 Háteigsvegur 1 á miðsvæði M1b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Egilsborgarreit, samþykkt í borgarráði 23. mars 2006. Vinna við hverfisskipulag fyrir Háteigshverfi er á lokametrunum og búist við að það taki gildi innan nokkurra mánaða. Egilsborgarreitur mun hinsvegar ekki verða hluti af hverfisskipulagi og deiliskipulag svæðisins verður því enn í gildi eftir tilkomu hverfisskipulags.

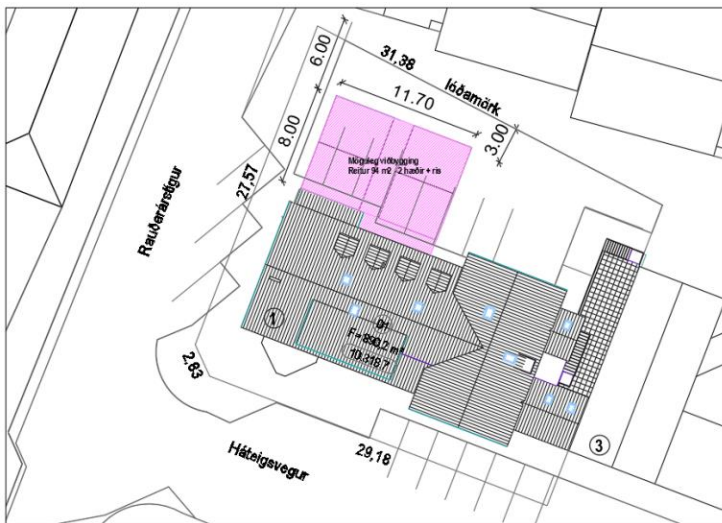
Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess hvort endurvefja megi hugmyndir um deiliskipulagsbreytingu sem gerir ráð fyrir viðbyggingu við Háteigsveg 1 til norðurs meðfram Rauðarárstíg. Í erindi Úti og inni arkitekta, fyrir hönd Laugar ehf. sem er nýr eigandi hússins, kemur fram að árið 2015 hafi verið unnar deiliskipulagshugmyndir þar sem sóst var eftir stækkun byggingarreits til norðurs. Deiliskipulagsbreytingin var auglýst en þáverandi eigendur hússins drógu hana hinsvegar til baka áður en hún öðlaðist gildi.

Breytt uppbyggingaráform

Hugmyndir núverandi eigenda að viðbyggingu, eins og þær birtast á teikningu Úti og inni arkitekta, gerir ráð fyrir að viðbyggingu verði komið fyrir með talsvert öðrum hætti en lagt var upp með árið 2015. Byggingarreitur viðbyggingar er minni, u.þ.b. 94 m², og gert ráð fyrir fullum tveimur hæðum með risi. Í hugmyndunum frá 2015 var fyrst gert ráð fyrir að viðbygging væri að mestu á einni hæð en hluti hennar á þremur hæðum. Einnig var gert ráð fyrir að hluti núverandi húss hækkaði um eina hæð. Eftir að skipulagsdrögin voru auglýst og í kjölfar athugasemda sem

bárust var ákveðið að lækka viðbygginguna alla niður í eina hæð og fallið frá hugmyndum um að hækka elsta hluta núverandi húss. Eins og áður segir þá ákvað hinsvegar lóðarhafi að draga deiliskipulagstillöguna til baka.



HÁTEIGSVEGUR 1 MÖGULEG STÆKKUN 05.04.24 mv. 1:250 ÚTI INNI ARKITEKTAR

Mynd Úti og inni arkitekta úr innsendri fyrirspurn sem sýnir hugsanlega stækkun Háteigsvegur 1.



Hugmyndir um viðbyggingar og breytingar frá 2015, uppfærður skipulagsupplýsingar eftir auglýsingu.

Skuggavarp

Skipulagsfulltrúi áréttar að ekki er hægt að fallast á viðbyggingu við húsið eða annarskonar breytingar nema sýnt sé fram á að áhrif á íbúðir við Rauðarástíg 41 með tilliti til sólar og skuggavarpss séu hverfandi. Til að meta slík áhrif þarf að liggja fyrir nákvæmari hönnun á viðbyggingu sem sýnir þrívíðar skuggavarpsteikningar. Áður en slík gögn liggja fyrir getur embætti skipulagsfulltrúa ekki tekið nánari afstöðu til fyrirspurnarinnar.

Umsögn Minjastofnunar 2015

Árið 2015 var leitað umsagnar Minjastofnunar um þær breytingar sem þá voru fyrirhugaðar á eldra húsi og viðbyggingu. Ef draga á saman helstu niðurstöður stofnunarinnar má segja að lögð hafi verið áhersla á að þótt að húsið félli ekki undir ákvæði laga um menningarminjar hefði það mikið varðveislugildi sem falleg byggingarlist. Mikilvægt væri að breytingar á húsinu væru hannaðar af virðingu fyrir upphaflegri gerð þess og stíl. Mælt var gegn því að heimilað væri að breyta þakhalla á elsta hluta hússins og tekið fram að fara þyrfti með mikilli gát í breytingar á gluggaskipan og öðrum útlitseinkennum á hliðum sem snúa að Rauðarástíg og Háteigsvegi. Ekki var lagst gegn viðbyggingu við húsið til norðurs að því gefnu að viðbygging félli vel að eldri byggingu og næði ekki lengra fram að götu en núverandi bygging. Atriðin sem fram koma í niðurstöðum Minjastofnunar eru að mati skipulagsfulltrúa enn í fullu gildi ef ráðist væri í breytingar og/eða viðbyggingar við húsið við Háteigsveg 1.

Starfsemi og ákvæði aðalskipulags um virkar götuhliðar

Fram kemur í fyrirspurninni að nýir eigendur hússins hafa hug á að halda áfram starfsemi hótélíbúða, eins og verið hefur í tæp tíu ár. Ekki er tilgreint með nákvæmari hætti í fyrirspurninni hvort fyrirhuguð viðbygging er öll eða að hluta ætluð fyrir sömu starfsemi. Bent er á að Háteigsvegur 1 er skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 innan miðborgarsvæðisins m1b. Við

austurhlið Rauðarárstígs, milli Háteigsvegjar og Laugavegjar, eru í gildi ákvæði um götuhliðastýringu sem kveða á um hámark 50% hlutfall sömu starfsemi við götuhliðina.

Götur sem lúta slíkum starfsemiskvótum eru skilgreindar sem virkar götuhliðar, sem þýðir að leggja skal áherslu á að skapa heildargötumynd og lifandi göturými. Jafnframt segir í aðalskipulaginu að við breytingu á starfsemi og framtíðaruppbyggingu og endurbætur ætti að miða að því að auka hlutfall virkra götuhliða á jarðhæðum. Þegar og ef ítarlegri drög að fyrirhugaðri uppbyggingu og starfsemi liggja fyrir þarf að meta hvort áætlunin falli að kröfum aðalskipulags.

Lóðarfrágangur og bílastæði

Embætti skipulagsfulltrúa vill áréttta að auknar byggingarheimildir á lóðinni yrðu alltaf háðar skilyrðum um úrbætur á lóðinni, ekki síst til að auka gegndræpt yfirborð og innleiða blágrænar ofanvatnslausnir. Svæðið norðan við núverandi hús virðist að mestu hafa verið notað sem bílastæði en skv. gildandi deiliskipulagi er þó ekki heimild fyrir bílastæðum á lóðinni. Bílastæði hafa þrátt fyrir það verið sýnd á þessum stað á aðaluppdráttum. Ljóst er að ef af fyrirhugaðri viðbyggingu yrði myndi hún takmarka mjög möguleg bílastæði inni á lóðinni.

Til að geta brugðist nánar við fyrirspurninni þurfa að liggja fyrir ítarlegri gögn um frágang og fyrirkomulag lóðar sem m.a. ávarpa hvaða væntingar lóðarhafi hefur um fjölda og fyrirkomulag bílastæða. Út frá slíkum gögnum og gögnum um áætlað byggingarmagn og starfsemi á lóðinni má leggja mat á hvort áætlunin samræmist þeim reglum og viðmiðum sem sett eru í bíla- og hjólstæðareglum Reykjavíkur.

Kvaðir Veitna

Í fyrirspurn Inni og úti arkitekta kemur fram að í gildandi deiliskipulagi er kvöð um holræsi og grafrarrétt á norðurhluta lóðarinnar sem samhliða deiliskipulagsdrögnum árið 2015 hafi staðið til að fella niður. Samkvæmt upplýsingum frá Veitum hefur fráveitulögnin sem þarna liggur verið aflögð. Nærrí lóðamörkunum liggur hinsvegar hitaveitulögn en kvöð vegna hennar þarf eingöngu að vera 3 m breið sem að nokkrum hluta væri innan lóðarinnar við Háteigsveg 1. Þetta þýðir að ef gerð væri breyting á deiliskipulagi myndi kvöð um grafrarrétt minnka til muna á lóðinni og ætti ekki að hindra viðbyggingu til norðurs eins og hún er afmörkuð á afstöðumynd in fyrirspurninni.

Niðurstaða

Að svo stöddu máli leggst embætti skipulagsfulltrúa ekki gegn hugmyndum um viðbyggingu við húsið við Háteigsveg 1 en óskar eftir ítarlegri gögnum.

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 Ingbergsson, sérfræðingur hjá hverfisskipulagi