



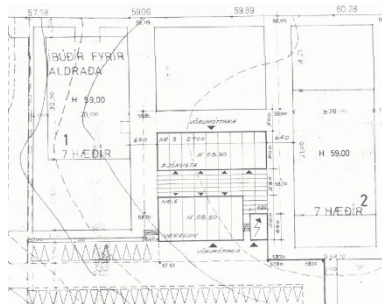
Reykjavík, 25. maí. 2023

Furugerði 3 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – SN22062

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. apríl 2023 var lögð fram fyrirspurn Þórðar Birgis Bogasonar, dags. 3. október 2022, um niðurrif hússins á lóð nr. 3 við Furugerði og byggja þess í stað 5 hæða íbúðarhúsnæði. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag.



Loftmynd

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 Furugerði 3 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB1)

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Furugerði 3, samþykkt í borgarráði þann 3. nóvember 1971. Vinna að hverfisskipulagi er hafin.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um niðurrif á þjónustukjarna við Furugerði 3 til að reisa 5 hæða íbúðarhús.

Í gildandi deiliskipulagi fyrir svæðið er byggingin skilgreind sem þjónustukjarni og er á milli tveggja fjölbýlishúsa uppá 7-9 hæðir. Í aðalskipulagi er Furugerði 3 skilgreint sem íbúðarbyggð.

Í stefnu aðalskipulags og hverfisskipulags er ekki tekið jákvætt í niðurrif húsa. Stefnan er að endurnýta sem mest það sem fyrir er. Hið æskilega er að nýta húsnæði sem nú þegar er til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs.

Ef skoðuð eru nærliggjandi hús og hvaða áhrif 5 hæða íbúðarhús myndi hafa á þau myndu birtuskilyrði innan íbúða versna, skuggavarp yrði töluvert og rýra gæði nærliggjandi húsa. Um þetta er fjallað í Aðalskipulagi í kafla 3.6. *Viðmið um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa og gæði húsnæðis og nærumhverfis þess.*

Í vinnslu er hverfisskipulag fyrir Háaleiti og Bústaðahverfi og eins og fyrr segir er niðurrif ekki skv. stefnu hverfisskipulags og segir þar í almennum skilmálum um niðurrif:

Niðurrif

- *Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.*

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í fyrirspurn um niðurrif húss við Furugerði 3 og byggingu 5 hæða íbúðahúss.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir landslagsarkitekt / verkefnastjóri