



Reykjavík, 11. júlí 2024
USK24050106

Hraunbær 102A – Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 4. júlí 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 2. júlí 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að breyta innra skipulagi og fjölga eignum með því að skipta rýmum 0104 og 0108 upp, minni verslunareiningar og vinnustofur í verslunar- og íbúðarhúsi við Hraunbæ 102A, mhl.01 á lóð nr. 102 við Hraunbæ. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 11. júlí, 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Hverfisskipulag.



Götumynd. Tekin af ja.is(2022)

Skipulag í gildi

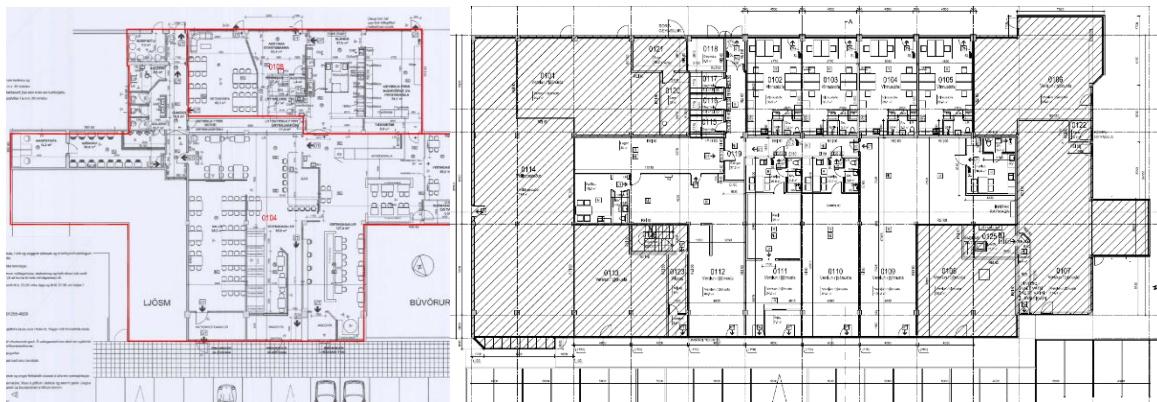
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Hraunbæ 102A borgarhluta 7-Árbær og er hluti af miðvæði M16 – Ásinn.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulagið 7.2 Árbær, samþykkt í borgarráði 11. október 2019, ásamt síðari breytingum.

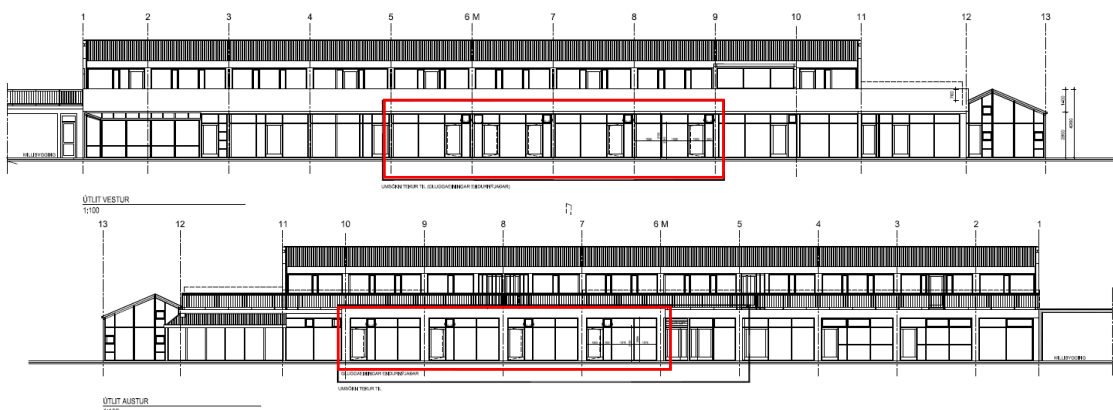
Umsögn

Byggingin á lóð nr. 102A við Hraunbæ er blandað húsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð og íbúðum á efri hæð. Húsið var byggt árið 1978 skv. fasteignaskrá.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á breytingu á tveimur rýmum í miðhluta jarðhæðar, rýmum 0104 og 0108. Sótt er um að skipta rýminu upp í átta sjálfstæð rekstarrými, sameiginlegt rými og fjórar geymslur, samtals um 720 m². Engar breytingar verða á heildarstærðum né burðarvirki einungis innra skipulagi. Einnig verða gluggar endurnýjaðar í þessum rýmum í samráði við aðra eigendur og stefnt er að því að samræma gluggaeiningarnar að sögn umsækjanda.



Skjáskot af uppdráttum. Uppdráttur frá 2003, sem er í gildi (vinstri) og tillaga að uppdrætti sem sótt er um (hægri).



Skjáskot af innsendri tillögu af gluggabreytingu.

Landnotkun er miðsvæði (M16) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði 78, Ásinn. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri þjónustu og starfsemi sem þjónar heilum borgarhluta. Við Hraunbæ 102A er leyfi fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og afþreyingu á jarðhæð og íbúðum á efri hæð. Veitingastaðir með vínveitingum eru heimilaðir á jarðhæð en heimilt er að takmarka opnunartíma leyfis vegna nálægðar við íbúðarbyggð.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að skipta upp rýmum en íbúðir á jarðhæð eru ekki leyfilegar.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Katrín Eir Kjartansdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík