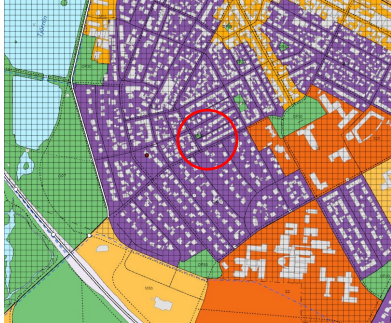


Laufásvegur 49-51 - (fsp) - breyting á notkun - USK24040002

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 11. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Gula hússins ehf., dags. 27. mars 2024, um breytingu á notkun hússins á lóðinni nr. 49-51 úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 06.júní 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Ljósmynd, borgarvefsjá



Ljósmynd, borgarvefsjá

Skipulag í gildi**Aðalskipulag**

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Laufásvegi 49-51 svæði ÍB10 Þingholt í borgarluta 02 Miðborg. Bygðin nýtur hverfisverndar.

Íbúðarbyggð. Almenn skilgreining landnotkunar: Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minni háttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins (gr. 6.2.a. í skipulagsreglugerð). Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði,** og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni (sjá kafla 3.3).*

Deiliskipulag:

Ekki er til deiliskipulag fyrir svæðið.

Umsögn

Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa um breytingu á notkun hússins á lóðinni nr. 49-51 úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Húsið á lóð nr. 49-51 við Laufásveg er staðsett innan íbúðarhverfis en skráð í dag sem atvinnuhúsnæði. Byggt árið 1924, lóðirnar að Laufásvegi 49 og 51 voru sameinaðar árið 1996. Byggingin er skilgreind í flokki húsverndunar sem einstök hús, húsaðir og götumyndir.

Uppbygging svæðisins spannar langt tímabil í sögu borgarinnar en hverfið var að mestu fullbyggt fyrir miðja 20. öld. Þó má víða finna nýrra húsnæði sem fellt er inn í ríkjandi byggðamynstur. Einkenni svæðisins er fjölbreytni í húsagerðum og byggingarstíl enda byggðist stór hluti svæðisins upp fyrir tíma nútíma skipulagsgerðar. Svæðið er gróið íbúðarhverfi, húsin stór og reisuleg, garðar eru grónir með krónumiklum trjám. Húsin á lóðinni eru einnig kallaðar Sturluhallir. Þau eru vegleg íbúðarhús í kastalastíl, sérstök í gerð sinni og útliti eftir Einar Erlendsson. Þau eru byggð árið 1924 sem þýðir umsögn Minjastofnunar er skilyrði fyrir öllum breytingum. Húsin voru steipt og steinar og steypustyrktarjárn sett inn í veggina. Bílskúr á lóðinni er frá árinu 1932. Húsnæðið er í skilgreindri íbúðarbyggð ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta húsnæðinu í íbúðir en þó bent á, að stærðir og fjöldi íbúða þurfa að skoðast sérstaklega með tilliti til nærliggjandi umhverfis og nágrennis og horfa þarf til bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík.

Niðurstaða

- Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að húsnaðinu verði breytt úr atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði, með tilliti til ofangreinds.

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

Laufey Sigurðardóttir arkitekt / verkefnastjóri