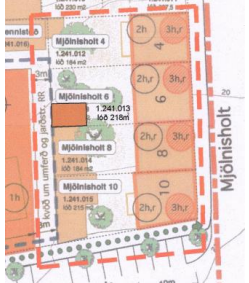


Varðar: Mjólnisholt 6 og 8, fsp stigahús

Lögð fram fyrirspurn Arctic Tours ehf., dags. 22. febrúar 2023, um að setja stigahús á bakhlið hússins á lóð nr. 6-8 við Mjólnisholt. Einnig eru lagðir fram uppdrættir Trípólí arkitekta, dags. 21. febrúar 2023, sem sýna þrjár útfærslur. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 16. mars 2023.

Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðri tillögu Trípólí arkitekta, dags. 4. apríl 2023.



Skipulagsleg staða:

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 þá er lóðin á íbúðasvæði. Í gildi er deiliskipulag fyrir götoreitinn „Hlemmur +“ 1.241.0, 1.241.1 – Hampiðjureitir upphaflega samþykkt í borgarráði 20.7.2006. Einnig liggja fyrir nýlegar breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðina sú nýjasta samþykkt 29. maí 2019.

Forsaga:

Á umliðnum árum hefur verið fjallað um nokkuð mörg erindi er varða leyfisveitingar m.a. óleyfisframkvæmdir á lóðunum og gerðar margar umsagnir, vísað er til þeirra er forsöguna varðar. Einnig hefur verið fundað með eigendum m.a. nýverið þar sem fulltrúar eigenda og Reykjavíkurborgar hittust og ræddu mögulega á að finna lausn á málinu og stöður þess.



Fram og bakhlið framkvæmd



Fram og bakhlið samþykktir aðalupdrættir samþ 2017



Umsögn og niðurstaða umsagnar skipulagsfulltrúa dags 16.03.2023 var:

„Umsögn: Framsett gögn sýna ekki nógu heildstæða áætlun um hvernig vilji eigenda sé til þess að færa framkvæmdina sem næst því að vera til samræmis við samþykta aðalupdrætti.

- **Kvistir:** Skipta upp kvistunum, helst á báðum hliðum. Það ætti að vera vel gerlegt á rishæð að garði ef stígn nær upp á 3. hæð og íbúðir verða tveggja hæða. Það myndi létta ásyndina eins og það að stígn nái bara að 3. hæð gerir.

- **Stigi:** Stefnt þarf að því að gera sem minnst úr honum. Ef breyta á stiganum er mikilvægt að gera það þannig að hluti hans sé inni í húsinu, við ræddum til að mynda um að láta á það reyna að hann gæti farið út úr húsinu sem nemur steypum veggjum þvert á húsið og væri að öðru leiti inni í húsinu. Einnig að hann næði upp á 3. hæð og að tveggja hæða íbúðir verði á 3. hæð og risi.
- **Íbúðir:** Hugsa þarf þær og fyrirkomulag þeirra eitthvað upp á nýtt vegna stigans m.a. að um tveggja hæða íbúðir verði að ræða á 3.-ris hæð.

Niðurstaða: Ef ná á sátt um málið er nauðsynlegt að vilji eigenda sé til þess að stíga stór skref sem haft geta nokkuð mikil áhrif á innra fyrirkomulag húsanna og töluverðar breytingar í för með sér.

Þau gögn sem lögð eru fram nú ganga ekki nógu langt í því og heildarsýn vantar. M.a. þarf að sýna: Vilja til þess að stíginn fari að hluta til eða alveg inn í húsið, hvernig skipting kvista skilar sér og grófar grunnmyndir þannig að heildarmynd/fyrirkomulag/samhengi fái á úrvinnsluna.“

Umsögn:

Fundað var með aðilum 31.3.2023 og ræddar leiðir til að ná góðri lausn um framkvæmd breytinga þannig að útfærslan yrði sem næst samþykktum aðaluppdráttum. Breytt tillaga hefur borist, þar sem komið er til móts við sjónarmið borgarinnar er útfærslu tillögunnar varðar. Unnið hefur verið með tillöguna á þann hátt að:

- Kvistum á fram og bakhlið hefur verið skipt upp í miðju, eru nú 4 í stað 2, og léttir það til muna ásýnd/yfirbragði hússins.
- skilyrt er að handrið svala rishæðar sé gegnsætt þannig að form hússins njóti sín betur og verði minna áberandi.
- íbúðum í risi er fækkað úr 2 í 1 og aðgangur að risíbúðinni er innanfrá.
- stíginn styttest og myndar útbyggingu sem undirstrikar tvískiptingu hússins.
- stigi á bakhlið hefur verið færður inn í húsið eins og kostur er þannig að hann taki sem minnst pláss í bakgarðinum og útfærður þannig að hann undirstriki tvískiptingu hússins.



Niðurstaða:

Þær breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni eru til bóta og vinna að því að draga úr umfangi stiga, svala og undirstrika tvískiptingu hússins. Bent er á að samþykkt þessi byggir á því að vinna að farsælli lausn úr þeim aðstæðum sem framkvæmdin er í og telst útfærsla tillögunnar því ekki fordæmisgefandi fyrir hús af sambærilegri gerð á svæðinu.

Þar sem stíginn fer út fyrir byggingareit er mælt með að heimila lóðarhafa að láta vinna breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa, tillagan verður grenndarkynnt berist hún

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Lilja Grétarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri