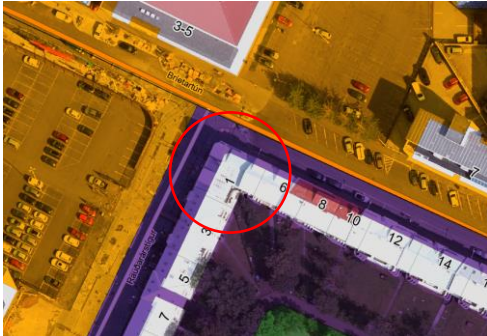


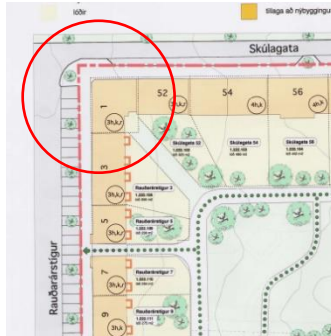
Reykjavík, 14. mars 2024

Varðar: Rauðarárstígur 1 – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Ásthildar Björgvinsdóttur, dags. 14. febrúar 2024, ásamt bréfi, ódags., um breytingu á notkun hússins á lóð nr. 1 við Rauðarárstíg úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Einnig er lögð fram grunnmynd, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti deiliskipulags, samþykkt 20. júlí 2006



Götumynd

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 Rauðarárstígur 1 borgarhluta 4 Laugardalur og er á skilgreindu íbúðasvæði ÍB20 Tún.

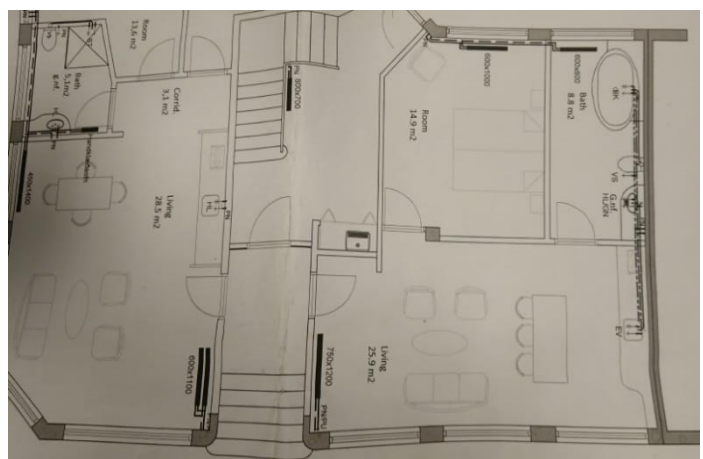
Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, Skúlagarðsreitur vestari, samþykkt 20. júlí 2006 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 1 við Rauðarárstíg er steinsteypt íbúðarhús með verslunarrýmum á neðstu hæð, byggt árið 1943 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álitni skipulagsfulltrúa á breytingu á notkun hússins á lóð nr. 1 við Rauðarárstíg úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Samkvæmt aðalskipulagi er lóðin og byggingin staðsett á íbúðasvæði, en á íbúðasvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Í deiliskipulagi er gert ráð fyrir óbreyttri notkun húsnæðis, verslunar- og þjónustuhúsnæði er heimilt á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum.

Spurt er hvort breyta megi verslunarhúsnæði í íbúðarhúsnæði. Með fyrirspurn fylgir teikning af tveim íbúðum, ein í hvoru rými. Umræddum teikningum var sýnað af byggingarfulltrúa 2016.

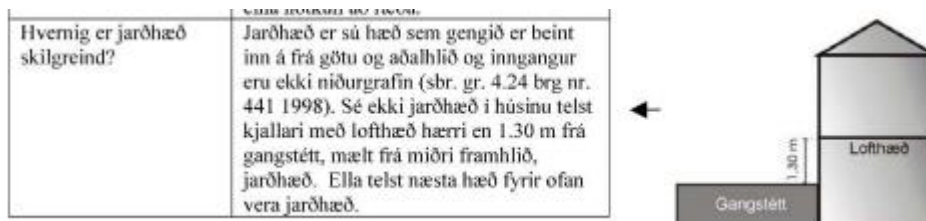


Teikning af íbúðum í verslunarrými

Í aðalskipulaginu eru markmið um blöndun byggðar þar sem atvinnustarfsemi er fléttað saman við íbúðarbyggð til að draga úr fjarlæggt vinnustaða og heimila. Blöndun íbúða og nærþjónustu, s.s. verslunar- og þjónustu ýmis konar, er mikilvægur hluti af áherslum og markmiðum sjálfbærrar þróunar og í takt við stefnumörkun í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur. Blönduð starfsemi og fjölbreytt götummynd ásamt nálægð við miðborgarkjarna er einn helsti styrkur svæðisins og því hefur verið reynt að halda í það atvinnuhúsnæði á jarðhæð sem hefur verið hannað sem slíkt og ekki er vel til þess fallið að breyta í íbúðir, vegna staðsetningar og hönnunar glugga..

Í gildandi aðalskipulagi segir að þar sem kveðið er á um lágmarkshlutfall smásöluverslunar er sérstök áhersla lögð á verslunarglugga og ekki er heimilt að fækka inngöngum við götuna. Því er ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Verslunarrými tilheyrir götusvæði nr. 33, Hlemmtorg. Þar gilda ákvæði um hámark 50% sömu starfsemi að smásöluverslun undanskilinni.

Jarðhæðir eru skilgreindar í aðalskipulagi sem sú hæð sem gengið er inn í beint frá götu og aðalhlíð og inngangur eru ekki niðurgrafnir. Sé ekki jarðhæð í húsinu telst kjallari með lofthæð hærrí en 1,3 metrar frá gangstétt, mælt frá miðri framhlíð, jarðhæð. Ef svo er ekki telst næsta hæð fyrir ofan vera jarðhæð. Umrætt verslunarrými er með aðgengi beint frá götu og telst vera jarðhæð húss, jafnvel þótt ganga þurfi upp nokkrar tröppur.



Rými með stóra verslunarglugga út á götu geta ekki talist æskileg íbúðarrými, sérstaklega á erilsömum stöðum, líkt og við Hlemm. Að breyta verslunar- og þjónustuhúsnæði í íbúðir vinnur á móti markmiðum gildandi aðalskipulags um blöndun byggðar og rýrir möguleika götunnar til að hafa fjölbreytta starfsemi. Því er tekið neikvætt í erindið.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki aðalskipulagi og markmið þess um blöndun byggðar við atvinnustarfsemi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri