

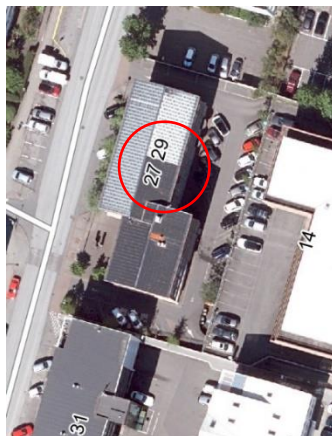


Varðar: Rauðarárstígur 27-29 – erindi frá byggingafulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. júní 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingafulltrúa frá 27. júní 2023 þar sem sótt er um leyfi til að breyta notkun atvinnuhúsnæðis á 2. - 4. hæð, fjölga fasteignum og innrétta íbúðir, sex íbúðir á hverri hæð, alls 18 íbúðir, ásamt hjóla- og vagnaskýli á lóð til austurs við hús á lóð nr. 27 við Rauðarárstíg.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd



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 Hverfisgata 105 borgarluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðborgarsvæði M1b, blönduð miðborgarbyggð-Skrifstofur og þjónusta. Á því svæði er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð. Þar er gert ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þ.m.t. gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum húsnæðis. Við jarðhæðir með götuhliðastýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi. Almennar veitingaheimildir miðsvæða gilda á svæðinu.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi um reitinn. Því þarf að grenndarkynna allar byggingaleyfisumsóknir.

Umsögn

Húsið á lóð nr. 27-29 við Rauðarárstíg er veitinga- og skrifstofuhúsnæði á fjórum hæðum, byggt árið 1987 skv. fasteignaskrá. Byggingaleyfisumsókn fyrir breytta notkun hússins, úr skrifstofum í íbúðir hefur verið vísað til skipulagsfulltrúa til ákvörðunar um grenndarkynningu.

Samkvæmt umsög skipulagsfulltrúa, dags. 4. nóvember 2021 var ekki lagst gegn því að efri hæðum yrði breytt í íbúðir og jákvætt var tekið í breytingar á bilastæði fyrir framan hús sem myndi gera mögulegt að setja svalir á þá hlið hússins fyrir íbúðirnar. Neikvætt var tekið í að hækka það um eina, inndregna hæð og að breyta jarðhæð hússins í íbúðir. Einnig var mælt með að nota aðra lausn en svalagang sem inngang í íbúðir.

Skilað hefur verið inn teikningum sem uppfyllir þau skilyrði sem beðið er um í fyrrnefndri umsögn. Við lóðahönnun hafa hins vegar ekki verið gerðar ráðstafanir sem taka tillit til breyttrar notkunar hússins. Þar sem húsið verður íbúðarhúsnæði þarf að gera ráðstafanir á lóð til að tryggja gæði nærumhverfis sbr. aðalskipulag, en þar segir að þegar byggt íbúðarhúsnæði innan blandaðra atvinnuverfa þurfi að huga sérstaklega að umhverfisgæðum við hönnun húsnæðis og lóðar. Endurhanna þarf lóðina þar sem gert er ráð fyrir dvalarsvæði fyrir íbúða með gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum til að gera umhverfið aðlaðandi til búsetu.

Einnig er vakin athygli á að þar sem íbúðir í byggingunni verða fleiri en 15 þar að gera innviðasamning við Reykjavíkurborg ásamt greiðslu viðeigandi gjalda.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar athugasemdir við íbúðirnar sem slíkar en gera þarf ráðstafanir á lóð til að tryggja gæði nærumhverfis með endurhönnun lóðar. Á lóð skal gera ráð fyrir dvalarsvæði fyrir íbúa með gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum sbr. ákvæði aðalskipulags um gæði nærumhverfis íbúðarhúsa innan blandaðra atvinnuverfa.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri