

Frakkastígur 12-12a Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Birkis Ingibjartssonar, dags. 4. júlí 2023, um breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 12-12a við Frakkastíg sem felst í endurbótum og uppbyggingu samkvæmt tillögu TO arkitekta dags. júní 2023.



AR2040



Gildandi deiliskipulag (samb. 18. desember 2020)

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Frakkastígur 12-12a í skilgreindri íbúðarbyggð ÍB11.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir staðgreinireit 1.172.2, samþykkt í borgarráði þann 25. mars 2003 ásamt síðari breytingum. Þann 18. desember 2020 var samþykkt breyting á afmörkun deiliskipulagssvæðisins en aðrar breytingar varða ekki lóð nr. 12-12a við Frakkastíg.

Umsögn

Á lóðinni standa húsin nr. 12 og 12a. Engar frekari uppbyggingarheimildir eru á lóðinni skv. gildandi deiliskipulagi.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta deiliskipulaginu þannig að það nái utan um eftirfarandi breytingar, sbr. erindi:

1. Gerð lyftu í núverandi stigahúsi og byggingu nýs stiga í innskoti. Hækkun á bakhlið hússins í tengslum við þetta.
2. Bætt aðgengi að baklóð og gerð nýrra gróðurbeða
3. Gerð nýs skúrs fyrir úrgang hússins nr. 12
4. Bygging nýs íbúðarhúss með 3-4 íbúðum á baklóð



Loftmynd með fyrirspurn



Massastúdíó með fyrirspurn: Nýtt bakhús

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að lyftu verði komið fyrir í núverandi stigahúsi og að byggingarreitir fyrir nýjan stiga verði skilgreindur í innskoti, en verja þarf stigan fyrir veðri og því mælt með að byggt verði utan um hann.

Í fyrirspurn kemur fram að stiga- og lyftubreytingum myndi fylgja hækkun á vestari hluta hússins. Skipulagsfulltrúi er opinn fyrir hugmyndinni um hækkun en getur ekki tekið endanlega afstöðu til breytts umfangs fyrr en skuggavarp myndir liggja fyrir. Sýna þarf myndir (fyrir og eftir) við sumarsólstöður, jafndægur og 1. maí. Aukið umfang má ekki auka skuggavarp á nágrannalóðir verulega og verður metið nánar þegar/ef frekari gögn berast.



Núverandi ástand



Tillaga að lyftuhúsi og hækkun húss

Skipulagsfulltrúi er opinn fyrir því að skoða möguleikann á byggingu bakhúss á lóðinni, ofan á bílakjallara. Umfangið sem sýnt er í tillögu er hins vegar of stórt. Minnka þarf fótspor bakhúss, taka útgangspunkt í mælikvarða annarra bakhúsa í hverfinu og takmarka íbúðafjölda við 1-2. Þetta útheimtir frekara samtal við skipulagsfulltrúa um endurskoðaða og nánari útfærslu. Verði íbúðum á lóðinni fjölgað þarf að leggja áherslu á að bæta dvalarsvæði fyrir íbúa á lóðinni og því þyrfti að takmarka fótspor bakhúss. Verði íbúðum fjölgað skal einnig gera nánar grein fyrir fjölda bíla- og hjólastæða m.v. uppbygginguna. Skipulagsfulltrúi bendir á fjöldaviðmiðin í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við gerð ramps að baklóð til þess að bæta aðgengi og aukningu gróðurs á lóðinni. Skipulagsfulltrúi fagnar því, og ekki síst grænni ásýnd við götu.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að byggð verði sorpgeymsla fyrir húsið nr. 12 sbr. tillögu, en breyta þarf deiliskipulagi til þess að skilgreina þá heimild. Vakin er athygli á því að ekki má blanda saman úrgangi íbúða og atvinnuhúsnæðis, en í húsi nr. 12 er hvort tveggja.



Núverandi ástand



Tillaga að íbúðarhúsi á baklóð



Úrgangslausnir við Frakkastíg 12: Núverandi og tillaga



Tillaga að gróðurbeðum við götu

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á gildandi deiliskipulagi, á eigin kostnað, til samræmis við erindið, **að teknu tilliti til framangreindra punkta.**

Skipulagsfulltrúi er opinn fyrir frekara samtali við lóðarhafa og hönnuði um endurskoðaða útfærslu á nýju bakhúsi. Mælt er með því að sú umræða verði botnuð áður en sótt er um breytingu á deiliskipulagi.

Sýna þarf skuggavarpmyndir af breytingum áður en skipulagsfulltrúi getur tekið endanlega afstöðu til breytts umfangs.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri