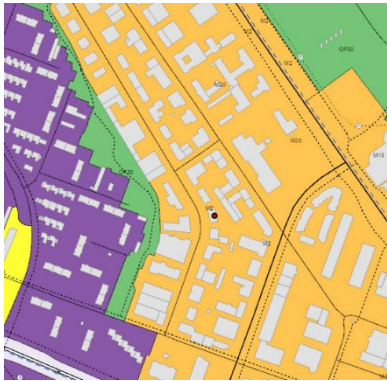




Síðumúli 27 (fsp) Breyting á notkun - USK24050061

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. júlí 2024 var lögð fram fyrirspurn Síðumúla 27 ehf., dags. 11. október 2023, um að breyta notkun hússins á lóð nr. 27 við Síðumúla í íbúðarhúsnæði, hækka húsið um tvær hæðir, byggja lyftuhús við núverandi húsnæði og breyta útliti, samkvæmt uppd. M11 Arkitekta, dags. 11. október 2023. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Loftmynd, Borgarvefsjá, 2023.



Síðumúli 27, skjáskot af ja.is 2022.

Skipulagsleg staða

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 er Síðumúli 27 í skilgreindri miðsvæði, M2e í Múlunum.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir reitinn. Þar sem ekki er í gildi deiliskipulag fyrir svæðið þarf að skoða erindið út frá byggðarmynstri, fagurfræðilegum áherslum og fordæmisgildi. Byggingaleyfisumsóknir þarf að grenndarkynna. Unnið er þróunaráætlun fyrir Múlasvæðið sem heild á vegum embættisins og mun hún liggja fyrir á þessu ári.

Eldri fyrirspurnir

Fyrir umrædda lóð hafa borist fyrirspurnir sama eðlis með nokkurra ára millibili, þar sem fjallað var um þær og þær afgreiddar.

Umsögn og niðurstaða frá 3. maí 2019:

„Í ljósi fyrri afgreiðslna er ekki talið ráðlegt að leyfa hækun einstakra húsa á svæðinu án þess að þróunaráætlun/deiliskipulag sé unnið/endurskoðaða fyrir allt svæðið, tekið er því neikvætt í fyrirspurn um heimild til þess að hækka húsið þar til heildarsýn liggur fyrir.

Varðandi breytta notkun er bent á að þegar Aðalskipulagsbreytingin hefur öðlast gildi verður hægt að sækja um að breytta notkun húsa í samræmi við hana og með þeim skilyrðum sem fram koma í tillögunni m.a. að mögulegt sé að gera íbúðir á efri hæðum að uppfylltum skilyrðum. Ekki verður hægt að sækja um að gera íbúðir á 1. hæð samanber skilgreiningu hér að ofan.

Umsögn og niðurstaða frá 10. júní 2021:

*„Í vinnslu, á vegum skipulagsfulltrúa, hafa verið frumdrög að þróunaráætlun fyrir Múlasvæðið sem m.a. taka á samræmdum möguleikum til þróunar byggðarinnar, í þeirri vinnu er reiknað með að byggingar norðan Síðumúla geti orðið 4 hæðir. Einnig er framtíðasýnin að í Múlunum verði blönduð notkun með m.a. íbúðum sem uppfylla góð búsetugæði. **Mögulegt er að horfa til breytinga á húsinu m.v. eftirfarandi:***

- íbúðir verði á jarðhæð, þar sem hún er hæðarsett þannig að ekki fer vel á því að nýta hana fyrir þjónustu. Hinsvegar er mælt með því að þær íbúðir verði gegnumgangandi.
- húsið hækki um eina hæð, jákvætt er að nýta þakið fyrir verönd að hluta.



- virða þarf fjölbreytileika/blöndun íbúðagerða t.d. 1-2 herbergja íbúðir ekki yfir 50% engin ein íbúðagerð fari yfir 30% og að um verði að ræða einhverjar 3-4 herbergja íbúðir.
- vinna þarf með lóðina og bílastæði m.v. breytta notkun

Niðurstaða: „Jákvætt er tekið í að vinna að því að gera íbúðir í húsinu og hækka það um eina hæð m.v. ofangreinda umsögn og það að nú liggja fyrir drög að þróunaráætlun svæðisins. Nánar verður farið yfir tillöguna annað hvort í umsóknarferli byggingarleyfisumsóknar eða sem breytt innlegg í þessa fyrirspurn.

Fyrirspurn

Gert er ráð fyrir að hækka húsið um 2 hæðir með efstu hæð inndregna og breyta notkun þess í íbúðarhúsnæði. Reiknað er með 14 íbúðum í húsinu að mismunandi stærð. Aðgengi að íbúðum yrði um svalaganga á austurhlið og á vesturhlið er gert ráð fyrir svölum. Auk þess eru sameiginlegar þaksvalir á suðurhlið. Stækkunin eru um 760 m² samtals og heildarstærð hússins verður um 1.826 m².

Umsögn

Fyrirspurnin í dag fjallar að mestu um sömu atriði og fyrri fyrirspurn frá 2021, nú þó skv. uppdráttum, M11 arkitekta.

Hæð byggingar: Í umsókninni er óskað eftir því að bæta við 2 hæðum við húsið eins og í fyrri fyrirspurn. Samkvæmt þróunaráætlun Múlanna er hins vegar gert ráð fyrir að húsin að Síðumúla geti orðið allt að 4 hæðir en ekki 5 hæðir eins og óskað er eftir, en það er gert til þess að tryggja viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga ef íbúðum er bætt við.

Gæði íbúða: Í fyrri tillögu var reiknað með 25 íbúðum í húsinu. Nú er hins vegar reiknað með samtals 14 íbúðum í húsinu með góðri blöndun. Í tillögunni er reiknað með aðgengi að íbúðum sé um lyftu og stigahús á suðurhlið hússins og um svalaganga á austurhlið hússins. Flestar íbúðirnar eru með svalir til vesturs fyrir utan minnstu íbúðirnar sem snúa til norðurs. Svalagangar skerða bæði beina dagsbirtu og næði íbúða sem að þeim snúa. M.a. eru íbúðir 102 og 202 einungis með gluggahlíð að svalgangi og því skilyrði fyrir dagsbirtu mjög slæm. Skoða þarf betur aðrar lausnir með aðgengi að íbúðum, t.d. með gangi í miðjunni svo að tryggja megi beina dagsbirtu inn í allar íbúðir.

Lóð og dvalarsvæði: Samkvæmt þróunaráætlun Múlahverfis skal huga að leiksvæðum barna og öðrum dvalarsvæðum utandyra innan lóða sem snúa til suðausturs, suðurs eða suðvesturs. Einnig þarf að huga að blágrænum ofanvatnslausnum á dvalarsvæðum sem og bílastæðum og ekki má girða lóðir af til þess að tryggja gott aðgengi í gegnum svæðið. Á vissum lóðum getur verið erfitt að uppfylla skilyrði um ákveðið flatamál dvalarsvæðis innan lóða. Hægt er að virkja t.d. þakgarða sem dvalarsvæði, sem allir íbúar hafa aðgang að. Í aðalskipulagi segir að í blandaðri gróinni byggð með nýbyggingum og/eða nýjum íbúðum skal dvalarsvæði samsvara að lágmarki 20% gólfplatar húsnæðis. Ennfremur skal gera ráð fyrir að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir frá kl: 9:00 – 17:00 þann 1. maí. Athuga þarf staðsetningu sameiginlegrar verandar frekar, þar sem stiga- og lyftuhúss mun að öllum líkindum varpa skugga á stóran hluta hennar á mikilvægum tíma dags. Sýna þarf þau umhverfisáhrif sem hækking og viðbygging hússins hefur á nærliggjandi umhverfi með skuggavarp fyrir og eftir breytingar, skv. töflu hér að neðan. Einnig skal sýna lausn á hönnun lóðar í tillögu.

	Vetur 21/01	Jafndægur 21/03	Sumarsólstöður 21/06
07:00	■	■	■
10:00	■	■	■
13:00	■	■	■
16:00	■	■	■
19:00	■	■	■
22:00	■	■	■

Sýna skal fram á skuggavarp fyrir þrjár dagsetningar, þar af tvær til sex tímasetningar yfir daginn á meðan dagsljóss nýtur.



Bílastæði: Lögð er áhersla á fjölbreyttan samgöngumáta í hverfinu, sem kemur til með að stuðla að dreifðara umferðarálagi um hverfið. Hins vegar verður einkabíllinn að öllum líkindum áfram fyrirferðarmikill í hverfinu og því er mikilvægt að ná góðri samnýtingu bílastæða á milli starfsemi sem nýtir þau á mismunandi tíma dags. Endurmeta þarf kröfu um fjölda bíla- og hjólastæða skv. reglum Reykjavíkurborgar. Sjá nánar „[Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.](#)“

Verkstæðishús á baklóð: Ekki er fjallað um verkstæðisbyggingu í tillögu. Gera þarf grein fyrir starfsemi í viðkomandi húsnæðis, þar sem aðgengi að henni mun koma til með að breytast þegar fullunnin tillaga liggur fyrir.

Bent er á að í þróunaráætluninni er gert ráð fyrir að endurhanna göturýmið og skapa líflegt og mannvænt borgarumhverfi. Dregið verður úr tvöföldum akstursleiðum til að vinna pláss og auka öryggi fyrir gangandi og hjólandi umferð í hverfinu. Reiknað er með að bæta við gróðri á þessu svæði til að mynda aðlaðandi umgjörð og hugað verður að blágrænum ofanvatnslausnum.

Endurskoða tillöguna með eftirfarandi atriði í huga:

- hækkun um eina hæð, ekki tvær
- aðkomu að íbúðum
- gæði íbúða m.t.t dagsbirtu
- umhverfisáhrif, skuggavarp á lóð og nærumhverfi
- hönnun lóðar og dvalarsvæða

Niðurstaða

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að breyta eldra húsi í íbúðir. Endurskoða þarf tillöguna alla með vísan í umsögn hér að ofan.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

„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.“