

Skipholt 35 – FYRIRSPURN / uppbygging íbúða - aukið byggingarmagn

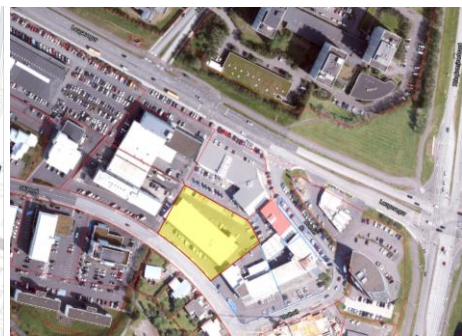
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. september 2024 var lögð fram fyrirspurn Sigurðar Halldórssonar, dags. 23. ágúst 2024, ásamt greinargerð, dags. 17. júlí 2024, um breytingu á deiliskipulagi Laugavegar 176-178, Bolholts 4-8 og Skipholts 33-37 vegna lóðarinnar nr. 35 við Skipholt, sem felst aukningu á byggingarmagn og að bæta við og breyta hluta af efri hæðum þannig heimilt verði að hafa þar íbúðir, samkvæmt uppdr. Glámu-Kím dags. 4. júlí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag - úr uppdrætti



Loftmynd - júlí 2023

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Landnotkun er miðsvæði M2b.

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag Hlíða-, Háteigs- og Öskjuhlíðarhverfis, birt í B-deild Stjórnartíðinda 6. september 2024. Lóðin Skipholt nr. 35 tilheyrir þróunarreit 3.1.14 sem er skilgreint þróunarsvæði utan hverfisskipulagsins. Vinna þarf nýtt deiliskipulag fyrir lóðina ef festa á nýjar heimildir í sessi.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á uppbyggingu innan lóðar í formi aukins byggingarmagns og að komið verði fyrir íbúðahúsnæði á efri hæðum. Áfram verði gert ráð fyrir þjónustu á jarðhæð með virkum götuhliðum. Lóðin er alls 4.299 m² skv. útgefnu mæliblaði. Núverandi byggingarmagn skiptist jafnt milli verslunar/skrifstofu og iðnaðarhúss, samtals 4.714 m². Í greinargerð hönnuðar f.h. uppbyggingaraðila dags. 17. júlí sl. er byggingarmagn skv. tillögu sett í samhengi við aðra uppbyggingu í nágrenninu á staðgreinireit 3.1.14, á svokölluðum Heklureit og hótelluppbyggingu á lóð nr. 176 við Laugaveg. Deiliskipulag, sem vitnað er til í greinargerð frá 2020 fyrir Laugaveg, Bolholt og Skipholt, og lagt er til að breyta skv. greinargerð var fellt úr gildi með úrskúrði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála nr. 61/2020.

Næsta nágrenni, þ.á.m. umbreyting Hlemmtorgs og borgarþróun innan lóða í Brautarholti og Skipholti, er nú í mikilli gerjun sem sjá má í jákvæðri umbreytingu og endurnýjun borgarumhverfisins síðustu fimm ár. Í því ljósi tekur skipulagsfulltrúi jákvætt í að uppbyggingaraðili vinni nýtt deiliskipulag á eigin kostnað fyrir lóðina með þeim hætti að greina vel bæði möguleika og takmörk á íbúðauppbyggingu innan lóðarinnar í samsuðu við núverandi þjónustu á jarðhæð. Fyrirkomulag íbúða og dvalarsvæða skal ávalt miða að hámarks gæðum umfram hámarks magn. Endanlegt byggingarmagn, hæðakótar og fjöldi íbúða mun ráðast af niðurstöðum sem skipulagsfulltrúi mun telja best fyrir borgarumhverfið og búsetuumhverfi íbúa og hagaðila í næsta nágrenni.

Mikilvægt er að horfa heildstætt á breytingaráform í formi skilmálgerðar innan lóðarinnar með reitinn allan í huga sem hefði m.a. til hliðsjónar heildarstefnumótun rammaskipulags frá 2018 sem var unnið fyrir reitinn *Laugavegur - Skipholt*. Sú heildstæða vinna mun ná til nýrra uppbyggingarheimilda og hæðakóta en taki jafnframt tillit til núverandi lóðamarka og byggðamynsturs á austurhluta reitsins, þ.e. austan gildandi deiliskipulags fyrir Laugaveg 168-176, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda 23. september 2021.

Þar sem lóðin Skipholt nr. 35 tilheyrir sérafmörkuðum þróunarreit utan hverfisskipulags verða uppbyggingarheimildir og skilmálar fastsett í deiliskipulagstillögu. Eftirfarandi atriði ber að hafa til hliðsjónar við frekari vinnslu hugmynda og dýpka skematíska skýringamynd sem fylgdi greinargerð sem grunn að deiliskipulagi er miðar að íbúðauppbýggingu á efri hæðum núverandi byggingar og bakatil á lóð ákveði uppbyggingaraðili að halda verkefninu áfram:

- Gerð er krafa um að meðalstærð íbúða sé um 100 m² m.v. birt flatarmál. Þessi viðmið byggja öðru fremur undir þau markmið að til verði gæðaíbúðir sem byggja undir lífsgæði og fjölbreytileika, þ.e. gott búsetuumhverfi og fjölbreytta samsetningu fjölskyldugerða á lóðinni sem lágmarkar einnig hættu á litlum og dimmum íbúðum
- Huga skal sérstaklega vel að gerð og gæðum sameiginlegra dvalarsvæða fyrir íbúa á lóðinni sem snúa að sól í suðaustri, suðri og suðvestri
- Dýpt svala við götu skal haldið í lágmarki, og aldrei meira en 1,2 m. Vanda skal til gerða þeirra. Handrið skulu vera gegnsæ (að kalla) eða gisin svo þau falli vel að húslíðum um leið og þau auka á birtuskilyrða í innrymi
- Huga þarf sérstaklega vel að útfærslu íbúða m.t.t. dagsljós og skuggavarps og rannsaka með skuggavarpsgreiningu eigi skipulagsfulltrúi að geta samþykkt breytingaráformin
- Taka skal saman fjölda almennra bílastæða sem uppbyggingin kallar eftir. Endanleg samtala íbúðagerða mun ráða heildarfjölda bílastæða samfara uppbyggingunni í samræmi við reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík fyrir byggð af þessu tagi og á þessum stað, þ.e. á svæði 1 - Miðkjarni Reykjavíkur sbr. svæðaskiptingu borgarinnar, sjá reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, samþykkt í borgarráði 10. janúar 2019, uppfært 14. mars 2024
- Taka þarf upp viðræður við Reykjavíkurborg um færslu lóðamarka við borgarland að húsframlíð
- Við breytt lóðamörk fækkar mögulega bílastæðum við götu frá núverandi horfi sem og útfærslu þeirra
- Bílastæðapörf fyrir hreyfihamlaða skal uppfylla í borgarlandi næst inngöngum - annarri bílastæðapörf er útvistað í borgarlandið
- Taka þarf upp viðræður við Reykjavíkurborg í samræmi við „Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingasvæðum“ en þar kemur m.a. fram eftirfarandi:
„Samningsmarkmið þessi gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað verður viðbótarbyggingarmagn sem er að flatarmáli meira en 800 fermetrar eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir. Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.“

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í að fyrirspyrjandi láti vinna deiliskipulagstillögu á eigin kostnað sbr. umsögn að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

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 tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.