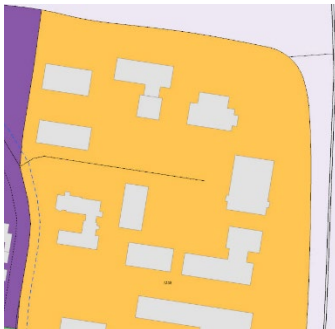




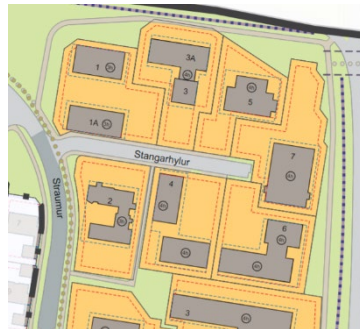
Reykjavík, 13. apríl 2023

## Stangarhylur 3-3a – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa – USK23030122

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. mars 2023 var lögð fram fyrirspurn Alva Capital ehf., dags. 8. mars 2023, um stækkun hússins á lóð nr. 3-3A við Stangarhyl og breytta notkun, samkvæmt uppdr. Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofunnar ehf., dags. 12. desember 2022. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. apríl 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Loftmynd

### 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 er Stangarhylur 3-3a skilgreindur sem miðsvæði (merkt með gulum lit).

Hverfisskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 5. nóvember 2019. Stangarhylur 3-3a er innan skilmálaeiningar 7.1.9 í hverfisskipulagi.

### Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til mögulegrar stækkunar hússins á lóð nr. 3-3A við Stangarhyl og breytta notkun, samkvæmt uppdrætti Skipulags- arkitekta- og verkfræðistofunnar ehf.

Í skilmálum gildandi hverfisskipulags fyrir skilmálaeiningu 7.1.9 um viðbótarbyggingarheimildir kemur m.a. fram fyrir Stangarhyl 3-3a:

*Heimilt er að halda í hús og endurnýja en einnig er heimilt að hækka hús, sbr. hverfisskipulagsuppdrátt og skilmála um viðbótarbyggingarheimildir.*

[...]

*Í fjögurra hæða byggingum skulu langveggir húsa vera að hámarki 11,4 metrar og hámarkshæð frá gólfkóta að mæni 12,8 metrar. Mænisstefna skal vera samsíða langvegg og á bilinu 14–20 gráður.*

Á hverfisskipulagsuppdrætti (sjá að ofan) kemur fram að heimilaður hæðafjöldi Stangarhyls 3-3a er fjórar hæðir og í skilmálum um viðbótarbyggingarheimildir kemur fram að viðbótarbyggingarmagn fyrir A rými er 780 fm og B-rými 117 fm.

Í skilmálaliðum um viðbótarbyggingarheimildir og útfærslu lóða kemur fram að aukin nýting á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði, sbr. eftirfarandi texta í skilmála um útfærslu lóða:

*Til að virkja heimildir um aukið byggingarmagn er gerð krafa um að hlutfall gróðurþekju á bílastæðum sé að minnsta kosti 5% af heildarflatarmáli þeirra og að hlutfall gróðurþekju sé a.m.k. 20% af heildarflatarmáli lóðar.*

*Við hönnun og útfærslu lóða skal fylgja leiðbeiningum um algilda hönnun og tryggja aðgengi fyrir alla.*

*Við hönnun viðbyggingar, nýbygginga og breytinga á lóð skal innleiða blágrænar ofanvatnslausnir, sjá nánar skilmála og leiðbeiningar um blágrænar ofanvatnslausnir.*

Í skilmálalið um útfærslu lóða í gildandi hverfisskipulagi segir:

*Við uppbyggingu skal lóðaruppdráttur sem sýnir fyrirkomulag lóðar fylgja aðaluppdrætti. Þar skal sýna skipulag og útfærslu lóðar, þ.m.t. hæðarsetningu, frágang bílastæða, gróðursetningu, plöntuval og ofanvatnslausnir ásamt öðrum almennum frágangi á lóðinni.*

Í skilmálalið um starfsemi í gildandi hverfisskipulagi segir:

*Landnotkun er miðsvæði skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2040. Rýmisfrek verslun, skrifstofur og önnur létt atvinnustarfsemi. Gististarfsemi í flokkum II–V er heimiluð á efri hæðum.*

*Veitingastaðir í flokkum I–III eru heimilaðir.*

*Afla skal tilskilinna leyfa fyrir starfsemi sem skv. lögum og reglugerðum er leyfis skyld.*

*Lifandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.*

Eins og fram kemur hér að ofan þá er gististarfsemi leyfð í flokkum II-V við Stangarhyl 3-3a. Verslunarstarfsemi á jarðhæð og vinnustofur í kjallara falla sömuleiðis að skilmálum hverfisskipulags um starfsemi á svæðinu. Einnig kemur fram að ofanábygging sem nemur 2 auka hæðum er heimil. Að því gefnu að ofanábygging rúmist innan viðbótarbyggingarheimilda og að öðrum skilmálum hverfisskipulags sé fylgt, s.s. um umhverfisúrbætur á lóð samhliða uppbyggingu, samræmast þessar breytingar stefnu hverfisskipulags og því ekki gerð skipulagsleg athugasemd við þær. Sérstaklega er bent á eins og segir í skilmálum að lóðauppdráttur skal fylgja aðaluppdrætti.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisskipulags við uppbyggingu svæðisins. Þær má finna á vef hverfisskipulags: <https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/leidbeiningar/>

Finna má skilmála fyrir eignina á eftirfarandi slóð:  
<https://skipulag.reykjavik.is/hverfisskipulag/arbaer/>

## **Niðurstaða**

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við fyrirspurnina.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Britta Magdalena Ágústsdóttir

Landslagsarkitekt / verkefnastjóri hjá hverfisskipulagi.