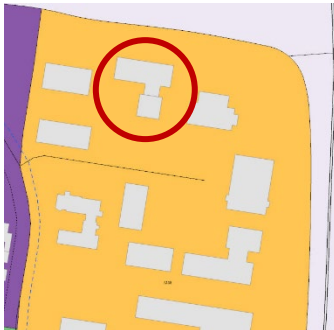




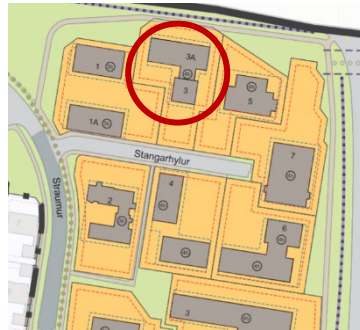
Reykjavík, 21. mars 2023

Stangarhylur 3-3a – Byggingarleyfisumsókn – USK24020162

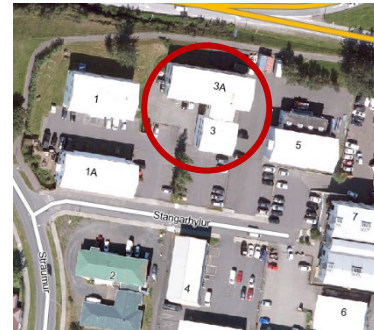
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. febrúar 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 27. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi til að innrétta sex íbúðir á 1. og 2. hæð í mhl. 01, 20 vinnustofur og gististað, flokkur ekki tilgreindur, sextán herbergi í kjallara, 1. og 2. hæð mhl. 02, ásamt því að sótt er um leyfi til að byggja þrennar svalir, stækka glugga, gera nýja innganga, grafa frá kjallara og gera nýja flóttaleið úr mhl. 02 í atvinnuhúsi á lóð nr. 3 við Stangarhyl. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21.03.2024



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 um að innrétta sex íbúðir á 1. og 2. hæð í Stangarhyl 3 og 20 vinnustofum og gististað og sextán herbergi í kjallara á 1 og 2. hæð í Stangarhyl 3A. Einnig um leyfi fyrir þrennum svölum, stækkun glugga og gera nýja innganga auk þess að grafa frá kjallara norðanmegin við Stangarhyl 3A.

Þeir skilmálar sem eiga við erindið eru eftirfarandi:

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:

- Heimild fyrir aukinni nýtingu á lóð er háð skilyrðum um umbreytingu og umhverfisbætur á lóð og húsnæði til að tryggja fullnægjandi gæði byggðar, sbr. skilmálalið um útfærslu lóða. Fylgja skal viðeigandi leiðbeiningum þegar heimildir eru nýttar.

- Allar íbúðir skulu jafnframt hafa aðgang að garðrymi í gegnum stigahús.
- Æskilegt er að þróunaraðilar og hönnuðir hafi samráð við skipulagsyfirvöld varðandi hugmyndafræði og megináherslur deiliskipulags við upphaf hönnunarferlisins til að fara yfir möguleika og kvaðir sem gilda fyrir viðkomandi uppbyggingarreit.

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 leyfisskyld. Lífandi starfsemi skal vera á jarðhæðum.

Í skilmálalið um fjölgun íbúða í gildandi hverfisskipulagi segir:

- Á svæðinu er heimilt að vera með blöndu af litlum og meðalstórum íbúðum á efri hæðum.
- Á svæðinu skal vera hæfileg blanda af íbúðum og atvinnustarfsemi auk fallegra göturýma og opinna svæða sem styðja við fjölbreytt mannlíf á svæðinu.
- Stærð íbúða skal vera fjölbreytileg. Að hámarki 30% nýrra íbúða mega vera 50 m² eða minni. Skal yfirlit yfir íbúðastærðir koma fram í byggingarlýsingu á aðalteikningum.
- Við breytingar þarf að fylgja ákvæðum gildandi byggingarreglugerðar og leiðbeiningum hverfisskipulags um fjölgun íbúða.
- Samráð skal haft við Veitur ohf. um tengingu nýrra íbúða við fráveitukerfi. –Hámarksfjöldi íbúða í skilmálaeiningunni eru 49.
- Íbúðir í kjöllum eru ekki heimilaðar

Í skilmálalið um yfirfærðar byggingaheimildir í gildandi hverfisskipulagi segir:

- Heimilt er að endurnýja, byggja viðbyggingar, ofanábyggingar og nýbyggingar innan skilmálaeiningarinnar.
- Nýjar uppbyggingarheimildir hafa það að markmiði að nýta landið betur og styrkja byggð, byggðarmynstur og götumynd.

Í skilmálalið um svalir segir:

- Svalir og svalalokanir eru heimilar enda falli þær vel að viðkomandi húsi hvað varðar byggingarstíl, stærð, form, efni og frágang.

- Við útfærslu og staðsetningu svala og svalalokana skal taka mið af þéttleika byggðar og tryggja viðunandi dagsbirtuskilyrði. Svalir og svalalokanir skulu ekki auka skuggavarp eða innsýn til nágretta verulega.
- Hönnun og útfærsla svala og svalalokana skal vera samræmd fyrir allt húsið nema aðstæður og hlutverk svalanna sé mismunandi og ekki um sömu hlið á húsinu að ræða.
- Lágmarkshæð undir svalir við gangstétt er 2,4 metrar. – Í leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS um svalir og þakbreytingar er fjallað nánar um hvernig framangreind skilyrði eru uppfyllt.
- Sýna skal og sækja um fyrir allt húsið/hverja húseiningu ef um keðju eða sambyggð hús er að ræða.

Í skilmálalið varðandi kjallara segir:

- *Kjallarar eru heimilir þar sem aðstæður leyfa. Heimilt er að taka í notkun ósamþykkt rými í kjöllum húsa sem til hafa orðið s.s. vegna náttúrulegs landhalla, enda mun umfang húss ekki aukast. Heimilt er að grafa frá einni úthlið kjallara en þó ekki dýpra en sem nemur helmingi salarhæðar kjallara. Sækja þarf um byggingarleyfi. Verði fallist á byggingarleyfisumsókn mun hámarksbyggingarmagn lóðar aukast til samræmis við stærð kjallara, sbr. 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

Ljóst er að erindið samræmist ekki kröfum gildandi hverfisSKIPULAGS né aðalskipulags að öllu leiti. Ekki er leyfilegt að hafa gistiaðstöðu eða íbúðir á 1. hæðum húsanna né í kjallara. Gerð er krafa um lífandi starfsemi á jarðhæðum húsanna þar sem ekki er byrgt fyrir glugga. Eins og fram kemur í skilmálum varðandi aukna nýtingu lóðanna þar með talið að bæta við íbúðum og gistirýmum er þess krafist að nýjum lóðauppdráttum sé skilað inn með aðaluppdráttum þar sem kröfum um fráganglóða í samræmi við skilmála og leiðbeiningar hverfisSKIPULAGS er uppfyllt.

Varðandi kjallara í Stangarhyl 3A er leyfilegt skv. gildandi hverfisSKIPULAGI að grafa út frá einni hlið og því ekki gerð athugasemd varðandi það.

Svalir eru heimilar og ekki gerð athugasemd við þau áform enda falla þær vel að núverandi byggingu.

Ekki eru gerðar athugasemdir varðandi auknar flóttaleiðir þ.m.t. stækkun glugga og fjölgun hurða.

Fylgja skal leiðbeiningum hverfisSKIPULAGS við uppbyggingu svæðisins. Þær má finna á vef hverfisSKIPULAGS: <https://reykjavik.is/hverfisSKIPULAG>. Þar má einnig finna gildandi skilmála hverfisSKIPULAGS fyrir Árbæ.

Niðurstaða:

- Neikvætt er tekið í erindið varðandi gistirými á 1.hæðum og kjallara í Stangarhyl 3-3A
- Skila þarf lóðauppdráttum sem uppfylla skilyrði gildandi hverfisSKIPULAGS.
- Heimilt er að grafa út frá kjallara norðanmegin við Stangarhyl 3A
- Heimilt er að fjölga svalum og flóttaleiða.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Britta Magdalena Ágústsdóttir

Landslagsarkitekt / verkefnastjóri hjá hverfisSKIPULAGI.