



## Varðar: Stigahlíð 45-47 – (fsp) ofanábygging

Skoðuð er á ný fyrirspurn Suðurvers ehf., dags. 15.12.2022 um hvort breyta megi deiliskipulagi og byggja tvær hæðir ofan á núverandi byggingu á lóð nr. 45-47 við Stigahlíð, stgr. 1.712.101. Fyrirspurn fylgja nýir tillöguuppdrættir Glámu-Kíms, dags. 23.11.2023, þar sem gert er ráð fyrir skrifstofurýmum á 3. hæð ásamt sameiginlegu útivalarsvæði til norðurs, og íbúðum á 4. hæð með sameiginlegu útivalarsvæði til norðurs fyrir íbúa. Einnig fylgir erindi minnisblað VSB verkfræðistofu, dags. 23.11.2023, um fjölda bílastæða.



Lóðarmynd eftir breytingu

### Lóð

Lóðin Stigahlíð 45-47, stgr. 0-1-1712101, er skráð 2.282,7 m<sup>2</sup>.

Lóðin verður endurgerð og fær gærmt og vinalagt yfirtragð. Næst húsinu verður hellulagt svæði með gegndræpu yfirborði, trjám, blómabeðum og hjólastæðum. Við norðurenda verður komið fyrir djúpgámum í göðum tengslum við aðalinngang á efri hæðir hússins. Bílastæði næst Kringlumýrarbraut verða gegndræp og með grænu yfirtragði. Á dvalarsvæði fyrir íbúðir er gert ráð fyrir blómakerjum og lagt er til að þak hússins verði þökulagt til að bæta hljóðvist í íbúðum.

Á lóðinni sjálfri eru 15 bílastæði, en á spilldu við hlíð lóðar eru 25 bílastæði sem nota má um óákveðinn tíma sbr. samþykki borgarráðs frá 13.9.1983. Á bílastæðalóð handan Hamrahliðar eru 20 stæði til viðbótar. Samtals eru því 60 bílastæði til afnota fyrir lóðina, þar af eru 4 stæði ætluð hreyfihömluðum.

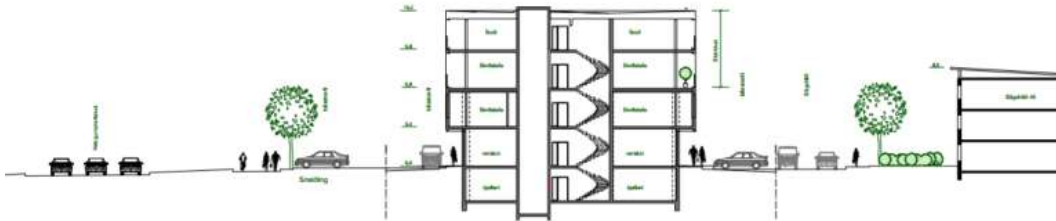
Innan lóðar Stigahlíðar 45-47 verður komið fyrir 63 hjólastæðum umhverfis húsið. Gert er ráð fyrir að þau þjóni þeirri starfsemi sem er í húsinu og íbúum á efri hæðum hússins. Í kjallara hússins verður komið fyrir læstri geymslu fyrir langtímageymslu hjóla og vagna. Komið verður fyrir pláss fyrir allt að 41 hjól í kjallara hússins. Samtals því 104 hjólastæði til afnota fyrir lóðina.

Allar íbúðir munu hafa góðar svalir til einkaafnota, að auki er sameiginlegt dvalarsvæði á íbúðahæðinni þar sem njóta má morgun- og síðdegissólar og útsýnis.

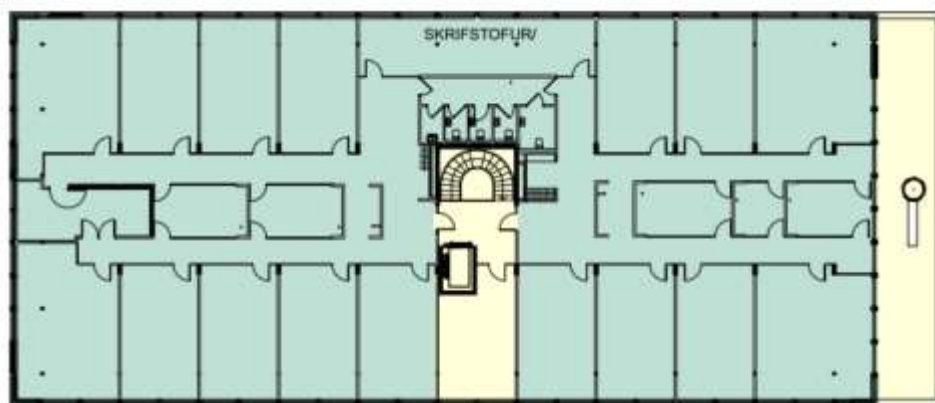
Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur er Suðurver skilgreint sem hverfiskjarni. Einn af fyrirhuguðum meginásam Borgarlínu liggur um Kringlumýrarbraut austan við lóðina. Stigahlíð 45-47 er innan 300 m jaðars frá þungamiðju borgarlínu við Kringlu og innan áhrifasvæðis almenningsgangna. Lóðin fellur í nýtingarlökk III.



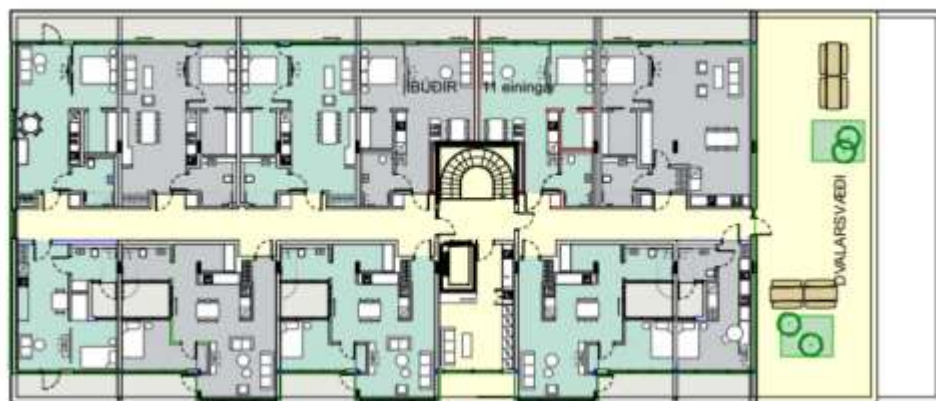
Sneiðing fyrir breytingu



Sneiðing eftir breytingu



Grunnmynd 3. hæðar



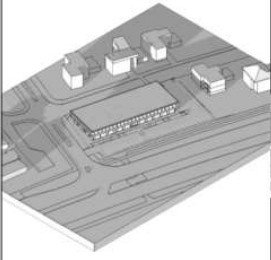
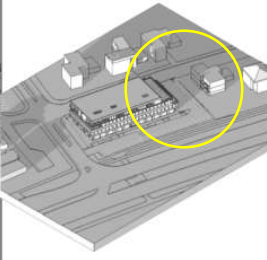
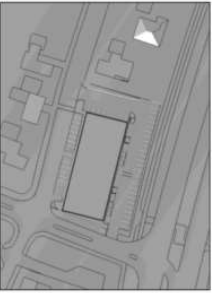

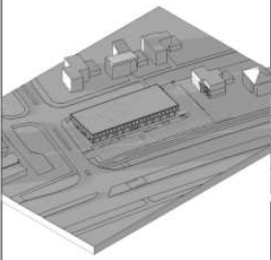
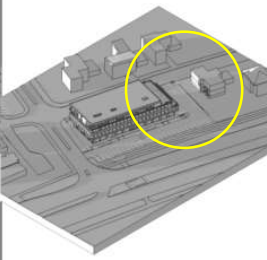




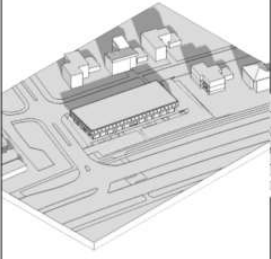
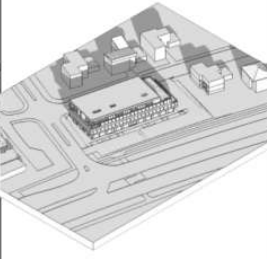


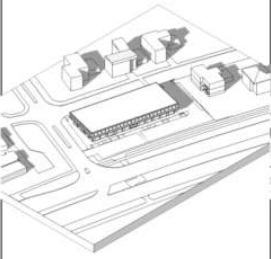
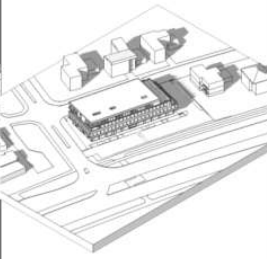
Grunnmynd 4. hæðar



Útlit að Kringlumýrarbraut

Skuggavarpssmyndir

Tími dags 🕒	Vetur 21/1	Yfirsýn	Vetur 21/1	Yfirsýn	Tími dags 🕒	Vetur 21/1	Ásýnd	Vetur 21/1	Ásýnd
	FYRIR		EFTIR			FYRIR		EFTIR	
13:00					13:00				
16:00					16:00				

Tími dags 🕒	Jafndægur 21/3	Yfirsýn	Jafndægur 21/3	Yfirsýn	Tími dags 🕒	Jafndægur 21/3	Ásýnd	Jafndægur 21/3	Ásýnd
	FYRIR		EFTIR			FYRIR		EFTIR	
10:00					10:00				
13:00					13:00				



Tími dags 🕒	Jafndægur 21/3	<i>Yfirin</i>	Jafndægur 21/3	<i>Yfirin</i>	Tími dags	Jafndægur 21/3	<i>Ásjóni</i>	Jafndægur 21/3	<i>Ásjóni</i>
	FYRIR		EFTIR			FYRIR		EFTIR	
16:00					16:00				
19:00					19:00				

Tími dags 🕒	Sumarsólstöður 21/6	<i>Yfirin</i>	Sumarsólstöður 21/6	<i>Yfirin</i>	Tími dags	Sumarsólstöður 21/6	<i>Ásjóni</i>	Sumarsólstöður 21/6	<i>Ásjóni</i>
	FYRIR		EFTIR			FYRIR		EFTIR	
07:00					07:00				
10:00					10:00				
13:00					13:00				

Tími dags 🕒	Sumarsólstöður 21/6	Yfirin	Sumarsólstöður 21/6	Yfirin	Tími dags	Sumarsólstöður 21/6	Ásvin	Sumarsólstöður 21/6	Ásvin
	FYRIR		EFTIR			FYRIR		EFTIR	
16:00					16:00				
19:00					19:00				
22:00					22:00				

### Skipulag í gildi

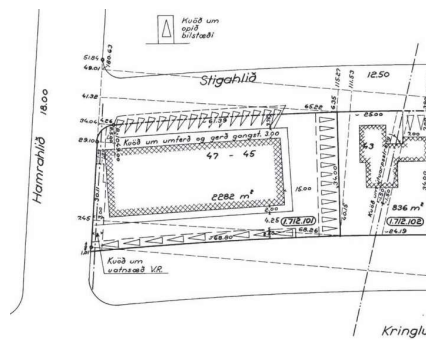
**Aðalskipulag:** Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Stigahlíð 45-47 á skilgreindu verslunar- og þjónustuvæði (VP4).

**Hverfisskipulag:** Í auglýsingu er hverfisskipulag fyrir Hlíðar.

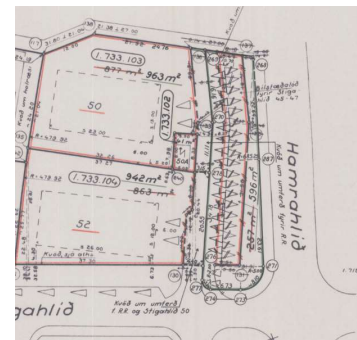
**Deiliskipulag:** Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Lóðinni tilheyrir bílastæðalóð, stgr. 1.733.1, á horni Stigahlíðar og Hamrahlíðar.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti mæliblaðs dags. 25.1.1964



Hluti mæliblaðs fyrir bílastæðalóð

## Umsögn

Eins og rakið er í fyrri umsögnum skipulagsfulltrúa lagði fyrirspyrjandi inn umsókn um byggingarleyfi árið 2017 (BN052805) um einnar hæðar ofanábyggingu sem var grenndarkynnt. Athugasemdir sem bárust vorum einkum út af aukinni umferð og auknu skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Í svörum skipulagsfulltrúa við athugasemdum, dags. 11.05.2018, var lagt til að umsókninni yrði hafnað vegna áhrifa skuggavarfs á lóð til norðurs.

Núverandi fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi með heimild fyrir tveggja hæða ofanábyggingu fylgdu í fyrstu tillöguteikningar Glámu-Kíms, dags. 13.12.2022 sem svarað var með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 09.02.2022.

Nýjustu tillöguuppdrættir Glámu-Kíms, dags. 23.11.2023, sýna líkt og fyrri tillaga skrifstofurými á 3. hæð, en nú með sameiginlegu útivalarsvæði til norðurs. Áfram eru fyrirhugaðar íbúðir á 4. hæð útfrá miðlægum gangi en sameiginlegt útivalarsvæði er nú í austurhluta sem nýtur sólarljóss kvölds og morgna og hefur útsýni á þrjá vegu. Sem fyrr hafa búðirnar sem snúa í vestur hljóðláta hlið en þær sem snúa í austur hafa hlið að Kringlumýrarbraut auk þess sem hljóðlát útirými eru staðsett í miðri íbúð.

Tillöguuppdráttur sýnir nú mun grænna yfirbragð en fyrri tillögur. Hellulagt svæði með gegndræpu yfirborði, trjám, blómabeðum, og hjólastæðum er næst húsi. Við suðurenda að Hamrahlíð er gert ráð fyrir setsvæði enda sólríkasti og skjólbesti hluti lóðarinnar. Við norðurenda verður komið fyrir djúpgámum í góðum tengslum við aðalinngang á efri hæðir hússins. Bílastæði næst Kringlumýrarbraut verða með gegndræpu og grænu yfirborði. Á útivalarsvæði fyrir íbúðir á efstu hæð er gert ráð fyrir blómakerjum og lagt er til að þak hússins verði þökulagt til að bæta hljóðvist í íbúðum.

Tillögunni fylgja ítarlegar skuggavarpmyndir. Af þeim að dæma má búast við auknu skuggavarp syðst á lóð nr. 43 við Stigahlíð kl. 16 á jafndægri, en aðrir hlutar lóðar njóta áfram sólar og birtuskilyrði íbúða skerðast ekki.

Í dag, kringum hádegi að vetri til, fellur skuggi á tvær neðri hæðir húss á lóð Stigahlíðar 43 á þeim hluta sem hýsir samverurými. Hins vegar nær sól að skína á þann hluta sem hýsir svefnherbergi íbúða. Við breytinguna mun skuggavarp líka ná til efstu hæðar á þessum tíma en um kl. 16 er aftur sól á öllum þeim hluta húss á nr. 43 sem hýsa samverurými/stofur. Af því má ráða að fyrirhuguð breyting hefur það lítil áhrif á skuggavarp á hús nr. 43 að birtuskilyrði íbúða þar munu ekki skerðast.

Auk athugasemda við fyrri grenndarkynnta tillögu um skuggavarp voru einnig athugasemdir um aukna umferð í kringum Suðurver með tilkomu ofanábyggingar. Erindi fylgir nú minnisblað VSB verkfræðistofu sem staðfestir að fjöldi bílastæða er samkvæmt kröfum í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Í fyrirbyggjandi tillögu er hins vegar aðgengi hjólandi umferðar gert hærra undir höfði með fleiri hjólastæðum á lóð og við innganga húss. Benda má á að Suðurver er þegar vel staðsett gagnvart strætóleiðum sem fara um Hamrahlíð og Kringlumýrarbraut og einnig fyrirhuguðum Borgarlínustöðvum við Kringlumýrarbraut.

## Niðurstaða

Jákvætt er tekið í fyrirbyggjandi tillögu. Grenndarkynna verður umsókn um nýtt deiliskipulag fyrir lóðina, ákveði lóðarhafi að sækja um það.

## F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri