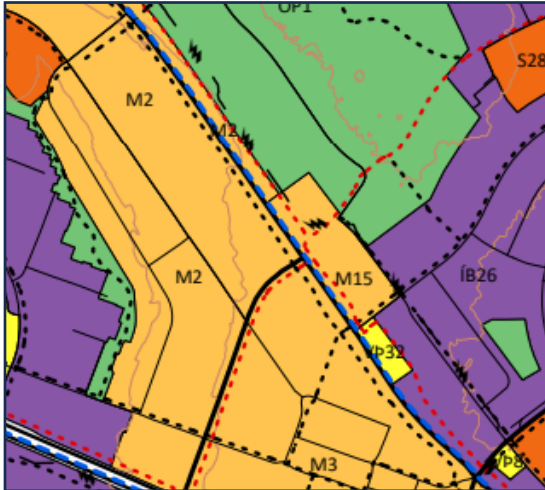




Suðurlandsbraut 34 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa /SM

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. nóvember 2022 var lögð fram fyrirspurn Teiknistofunnar Traðar þar sem óskað er eftir heimild fyrir breytingum á efstu hæð og þaki húss við Suðurlandsbraut 34. Húsið er í rauðum varðveisluflokki skv. húsakönnun Borgarsögusafns. Jákvæð umsögn Minjastofnunar, dags. 17.09.2024, fylgir erindi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

Skipulag í gildi

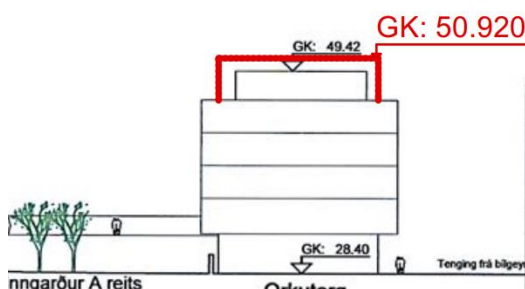
Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin að Suðurlandsbraut 34 borgarhluta 5, Háaleiti - Bústöðum, og er hluti af íbúðarsvæði M2

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Orkureit, Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31, samþykkt í borgarráði 01.07.2021, ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Samkvæmt gildandi deiliskipulag er umrædd bygging, Orkuhúsið, í rauðum varðveisluflokki. Skv. greinargerð hönnuða og umsögn Minjastofnunar þarf hins vegar að ráðast í endurgerð þakhæðar vegna lélegs ástands hennar. Minjastofnun leggst ekki gegn breytingum á þakhæð, að því gefnu að vandað sé til hönnunar og virðing borin fyrir upphaflegum stíl.

Í því augnamiði er óskað eftir því að hækkun þakhæðar um 1,5 m, til að mæta markmiðum hönnuða um að lyftuhús og þakbygging myndi samfelldan þakflöt, verði endurskoðuð. Mælst er til þess að halda hækkun þakhæðar í lágmarki til að raska ekki meira en þurfa þykir núverandi hlutföllum byggingarinnar, en skv. skilmálasniði og skýringarmyndum sem fylgja fyrirspurn virðist fyrirhuguð hæð þakbyggingar raska hlutföllum nokkuð.



Stækkun grunnflatar þakhæðar er ráðgerð 125 m² og felur í sér óverulega aukningu á nýtingarhlutfalli, eða sem nemur 4,7% aukningu á byggingarmagni fyrir reit E og 0,27% aukningu miðað við allan reitinn. Stækkun hefur þannig minniháttar breytingu í för með sér hvað varðar byggingarmagn en þar sem reiturinn telst fullbyggður verður að breyta deiliskipulagi ef framkvæma á stækkun byggingar.

Niðurstaða

Ekki eru gerðar athugasemdir við fyrirhugaða stækkun grunnflatar þakhæðar en óskað er eftir að hönnuðir endurskoði hæð þakhæðar til að raska sem minnst núverandi hlutföllum byggingar.

Jákvætt er tekið í að umsóknaraðili láti vinna deiliskipulagsbreytingu á eigin kostnað. Samþykki meðlóðarhafa þarf að fylgja umsókn um breytingu á deiliskipulagi.

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.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri