



Laugarnesvegur 74A og Hrístateigur 47 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. október 2023 var lögð fram fyrirspurn Steinabrekku ehf., dags. 6. október 2023, um breytingu á deiliskipulagi Teigahverfis norðan Sundlaugavegar vegna lóðanna nr. 74A við Laugarnesveg og Hrístateig 47 sem felst í hækkun húsanna um eina hæð og eina inndregna hæð á báðum byggingum, samkvæmt tillögu Teiknistofunnar Stika, dags. 4. október 2023. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra. Verkefnastjóri óskaði eftir ítarlegri skuggavarp.



Gildandi deiliskipulag deiliskipulag



Götumynd Laugarnesvegur 74A og Hrístateigur 47

Skipulag í gildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin með skilgreinda landnotkun íbúðarbyggð (Íb) en jafnframt er lóðin skilgreind sem hverfiskjarni Laugalækur við Laugarnesveg. Laugarnesvegur er einnig skilgreindur sem aðalgata. Í gildi er deiliskipulag Teigahverfis norðan Sundlaugavegar, með gildistöku 25. febrúar 2014 með síðari breytingum. Samkvæmt deiliskipulagi er lóðin fullbyggð, nýtingarhlutfall 0,91.

Umsögn

Upphaflega kom fyrirspurn haustið 2018 þegar fyrirspyrjandi óskaði eftir að hækka húsin um tvær hæðir auk inndregnar 5. hæðar. Í umsögn við þeirri fyrirspurn, dags. 1. febrúar 2019, kemur fram mikilvægt sé að skoða breytigarnar á hæð hússins m.t.t. þeirrar skerðingar á sólarljósi sem lóðin norðan götunnar, Laugarnesvegur 76, myndi hljóta af hækkun hússins.

Samkvæmt eldri umsögn Skipulagsfulltrúa dags. 4. febrúar 2022. "Síðan upphaflegt erindi kom inn hafa komið fram nokkrar tillögur þar sem hæð hússins hefur verið lækkuð og efsta hæðin dregin inn á ýmsa kanta til að lágmarka skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 25.09.2020, við fyrri tillögu umsækjenda, dags. 17.02.2020, kemur fram að vegna áhrifum skuggavarps sé ekki falist á hækkun hússins nema um eina hæð. Skuggavarp frá inndreginni fjórðu hæð sé of mikið á aðliggjandi lóð. Uppfærð tillaga umsækjenda, dags. maí 2021, er sú nýjasta í röðinni og bregst við síðustu umsögn skipulagsfulltrúa. Gerir tillagan nú ráð fyrir að að húsið hækki um eina hæð auk inndregnar fjórðu hæðar, sem er dreginn inn frá Laugalæk en einnig frá Lauganesvegi um 8 metra. Ekki verður séð af meðfylgjandi skuggavarp

að komið sé til móts við athugasemdir embættis skipulagsfulltrúa um skuggavarp á lóðina og fjölbýlishúsið við Laugarnesveg 76. Stendur því fyrri umsögn skipulagsfulltrúa um að ekki sé fallist á að breyta deiliskipulagi lóðarinnar nema á þann veg að hækkun hússins verði takmörkuð við eina hæð. Standa einnig fyrri umsagnir er varða önnur atriði tillögunnar er varða útlit og frágang við mögulegar breytingar á húsinu.“

Óskað var eftir ítarlegri skuggvarpi sem sýnir hvernig skuggvarpið er í dag, einna hæðar hækkun og einni hæð + eina inndregna hæð.

Meðfylgjandi skuggvarp sýnir að það kemur til með að hafa áhrif á fjölbýlishúsið á móti. Eins og áður kemur fram í eldri umsögnum Skipulagsfulltrúa er nýtingarhlutfall lóðarinnar eitt það hæsta innan deiliskipulagsins. Standast því eldri umsagnir Skipulagsfulltrúa um að ekki verður fallist á að breyta deiliskipulagi lóðarinnar nema á þann veg að hækkun hússins verði takmörkuð við eina hæð.

Niðurstaða

Neikvætt að breyta deiliskipulagi þannig að hæð hússins sé hækkað um eina hæð auk inndregnar fjórðu hæðar. Ekki er gerð athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað sem gerir ráð fyrir að hækkun hússins um eina hæð.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri