

Almennar upplýsingar:

Nafn Magnea Þóra Guðmundsdóttir
Erindi nr. P-2018-10-15-0025
Kennitala 1703783779
Heimilisfang SKELJANESI 4, REYKJAVÍK
Póstnúmer 101
Símanúmer 8663090
Netfang magnea@gmail.com
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs -

Greiðanda kennitala 7012052860
Greiðanda nafn Steinabrekka ehf.
Greiðanda netfang steinabrekka@gmail.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Laugarnesvegur 74a/Hrísateigur 47

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

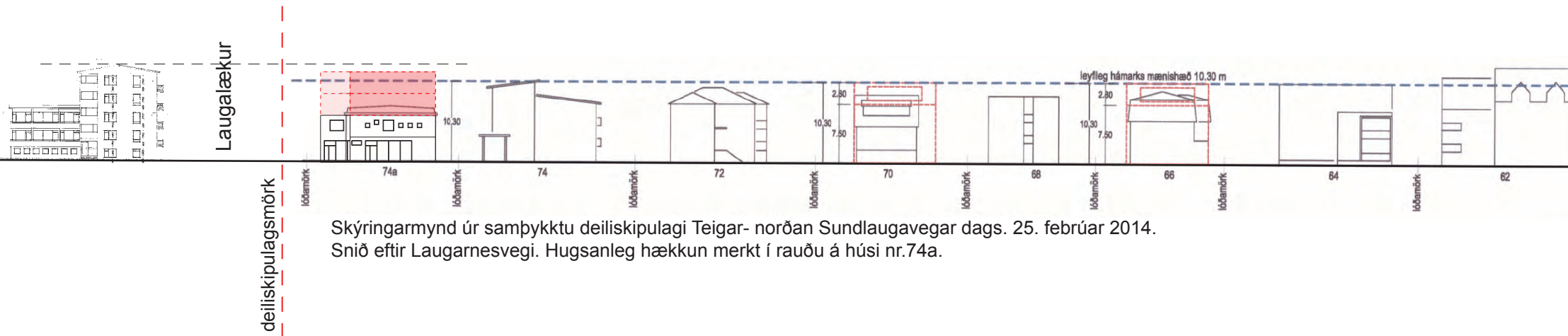
Stutt lýsing á erindi

Sótt er um hækkun um tvær hæðir á samliggjandi húsum. Á neðri hæðum er kaffihús og verslanir en ætlunin er að styrkja reksturinn með því að auka möguleika á gistingu eða leigu á íbúðum á efri hæðum. Einnig verður bætt aðgengi á efri hæðum með lyftu í léttri millibyggingu. Í dag eru byggingar beggja vegna hærri en umrædd hús. Skuggi myndi fyrst og fremst falla á umferðarrými.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
fyrirspurn – þar sem við
á

Greinagerð

Lýsandi nafn LVHT_fyrirspurn_skissur-121018.pdf
skjals



Skýringarmynd úr samþykktu deiliskipulagi Teigar- norðan Sundlaugavegar dags. 25. febrúar 2014.
Snið eftir Laugarnesvegi. Hugsanleg hækkun merkt í rauðu á húsi nr.74a.



Úr samþykktu deiliskipulagi Teigar- norðan Sundlaugavegar dags. 25. febrúar 2014
Rauð punktalína sýnir deiliskipulagsmörk og röndótt-merktar byggingar eru þær sem um ræðir.

Sótt er um hækkun á húsunum Hrísteig 47 og Laugarnesvegi 74a. Húsin eru samliggjandi og að mestu í eigu sömu aðila. Á jarðhæð Laugarnesvegur er starfandi kaffihús en á efri hæðum húsanna er gisting. Ætlunin er að styrkja reksturinn og auka möguleika á gistingu eða leigu íbúða á efri hæðum.

Húsin eru bæði tvær hæðir í dag með millibyggingu/bílskúr á einni hæð. Sótt er um hækkun um tvær hæðir á báðum byggingum. Mögulegt væri að koma fyrir sameiginlegum inngangi í léttri milli-byggingu og bæta aðgengi fyrir alla með lyftu upp á efri hæðir. Beggja vegna hússins eru íbúðir og fjölbýlishús sem eru hærri en umrædd hús í dag. Mögulegur skuggi vegna hækkunar myndi fyrst og fremst falla á gatnamót og umferðarrými.

Sótt er um breytingu á gildandi deiliskipulagi m.t.t. hækkunar en skv. því teljast umræddar lóðir fullbyggðar.

Deiliskipulagsbreyting -FYRIRSPURN
Hækkun húsa

**Laugarnesvegur 74a og
Hrísteig 47**

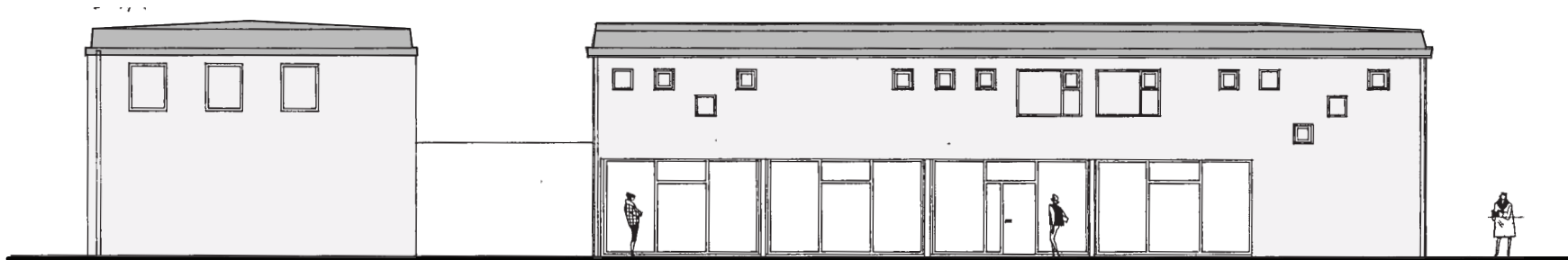
Dags. 11. október 2018

Bls.1/2

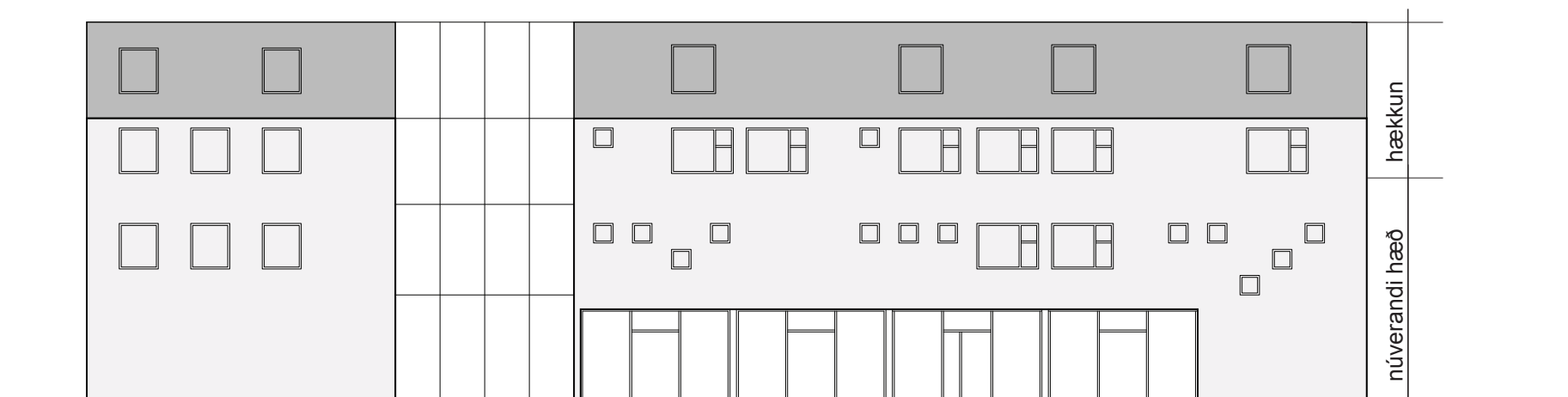
Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea P. Guðmundsdóttir arkitekt
kt. 170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Rvík
s. 8686584, 8663090



Teikning af núverandi byggingu, norðurhlið. Arkitekt Geirharður Þorsteinsson, dags. apríl 1979



Bygging með hækkun um tvær hæðir. Teikning sýnir ekki endanlegt útlit heldur er ætluð að sýna hæð og umfang.



Horft austur eftir Laugalæk. Hugsanleg hækkun húsa er merkt með punktalínu

Deiliskipulagsbreyting -FYRIRSPURN
Hækkun húsa

**Laugarnesvegur 74a og
Hrísateigur 47**

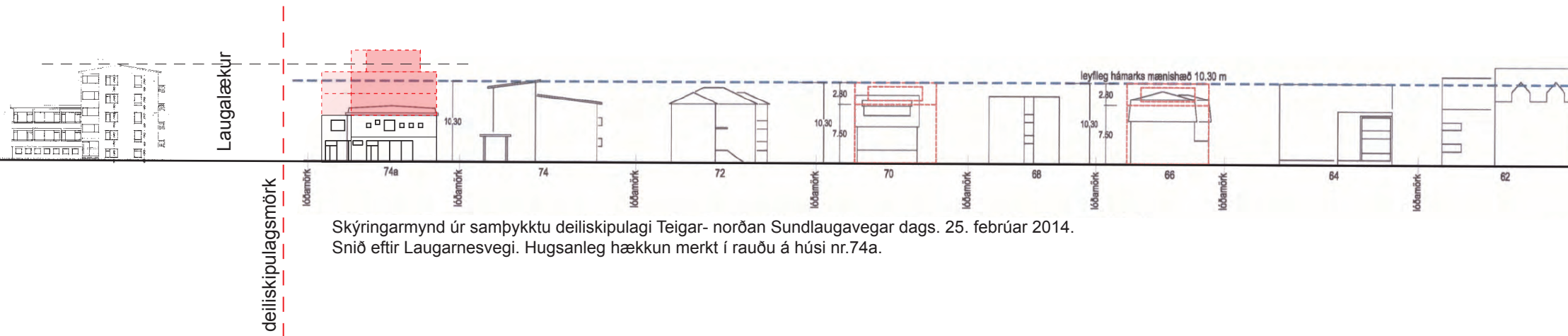
Dags. 11. október 2018

Bls.2/2

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea P. Guðmundsdóttir arkitekt
kt. 170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stika ehf
Hverfisgata 18, 101 Rvík
s. 8686584, 8663090



Skýringarmynd úr samþykktu deiliskipulagi Teigar- norðan Sundlaugavegar dags. 25. febrúar 2014.
Snið eftir Laugarnesvegi. Hugsanleg hækkun merkt í rauðu á húsi nr.74a.



Úr samþykktu deiliskipulagi Teigar- norðan Sundlaugavegar dags. 25. febrúar 2014
Rauð punktalína sýnir deiliskipulagsmörk og röndótt merktar byggingar eru þær sem um ræðir.

Sótt er um hækkun á húsunum Hrístateig 47 og Laugarnesvegi 74a. Húsin eru samliggjandi og að mestu í eigu sömu aðila. Á jarðhæð Laugarnesvegar er starfandi kaffihús en á efri hæðum húsa er gisting. Ætlunin er að styrkja reksturinn og auka möguleika á gistingu eða leigu íbúða á efri hæðum.

Húsin eru bæði tvær hæðir í dag með millibyggingu/bílskúr á einni hæð. Sótt er um hækkun um tvær hæðir og eina inndregna hæð á báðum byggingum.

Mögulegt væri að koma fyrir sameiginlegum inngangi í léttri millibyggingu og þar með bæta aðgengi fyrir alla með lyftu upp á efri hæðir.

Beggja vegna hússins eru íbúðir og fjölbýlishús sem eru hærri en umrædd hús í dag. Mögulegur skuggi vegna hækkunar myndi fyrst og fremst falla á gatnamót og umferðarrými. Sjá nánar í fylgigögnum skuggavarpssmyndir.

Sótt er um breytingu á gildandi deiliskipulagi m.t.t. hækkunar en skv. því teljast umræddar lóðir fullbyggðar.

Deiliskipulagsbreyting -FYRIRSPURN
Hækkun húsa

Laugarnesvegur 74a og
Hrístateigur 47

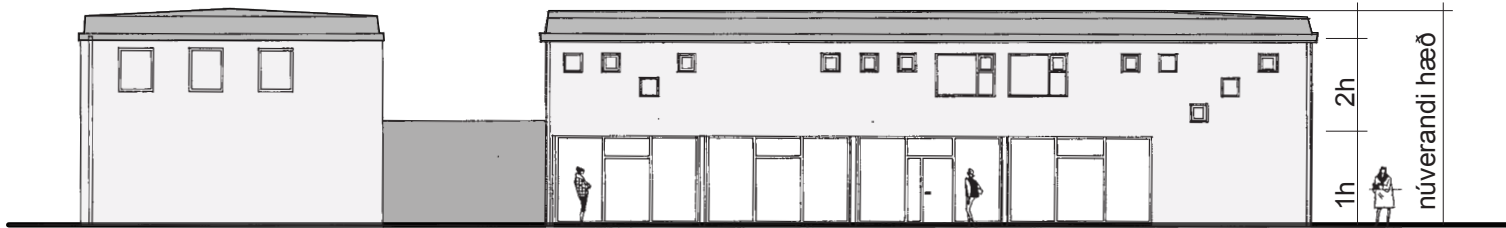
Dags. 7.janúar 2019

Bls.1/2

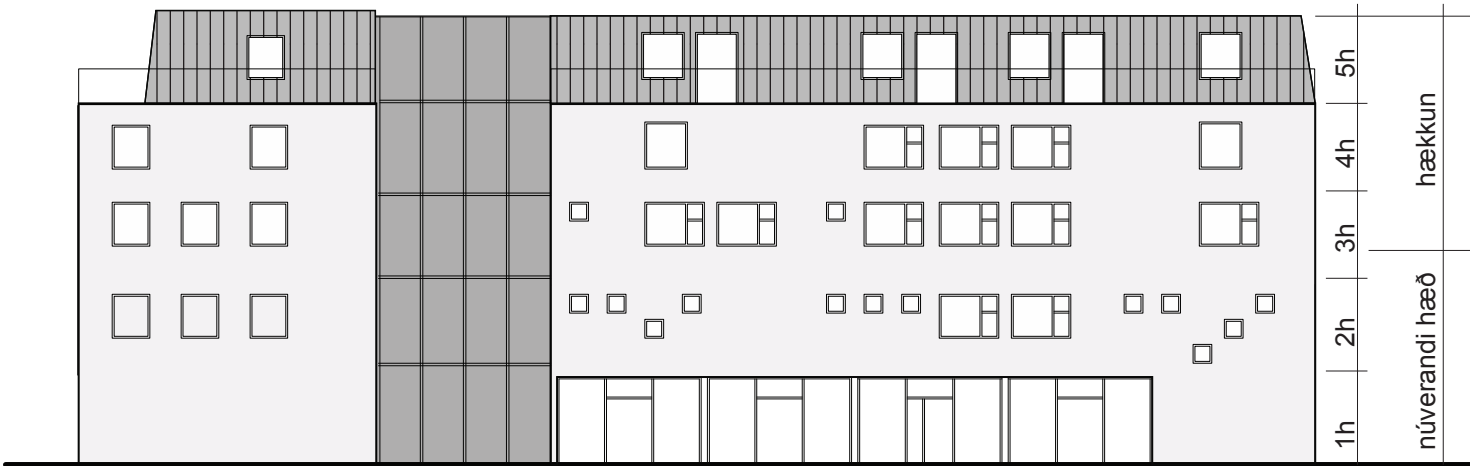
Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt. 170378-3779
magnea@tstika.is

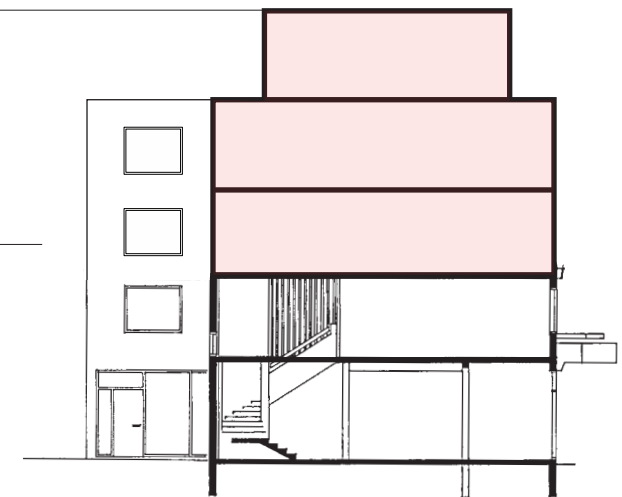
Teiknistofan Stíka ehf
Hverfisgata 18, 101 Rvík
s. 8666584, 8663090



Teikning af núverandi byggingu, norðurhlíð. Arkitekt Geirharður Þorsteinsson, dags. apríl 1979



Bygging með hækkun um tvær hæðir og eina inndregna hæð.
Teikning sýnir ekki endanlegt útlit heldur er ætlað að sýna hæð og umfang.



Sniðmynd. Hækkun sýnd í ljósrauðu.



Horft austur eftir Laugalæk. Hugsanleg hækkun húsa teiknuð inn á.

Deiliskipulagsbreyting -FYRIRSPURN
Hækkun húsa

Laugarnesvegur 74a og
Hrísateigur 47

Dags. 7.janúar 2019

Bls.2/2

Eva Huld Friðriksdóttir arkitekt
kt.300176-4619
evahuld@tstika.is

Magnea Þ. Guðmundsdóttir arkitekt
kt. 170378-3779
magnea@tstika.is

Teiknistofan Stíka ehf
Hverfisgata 18, 101 Rvík
s. 8686584, 8663090



SKUGGAVARP -sambengi
(loftmynd ekki í kvarða)

Laugarnesvegur 74A og
Hrísateigur 47

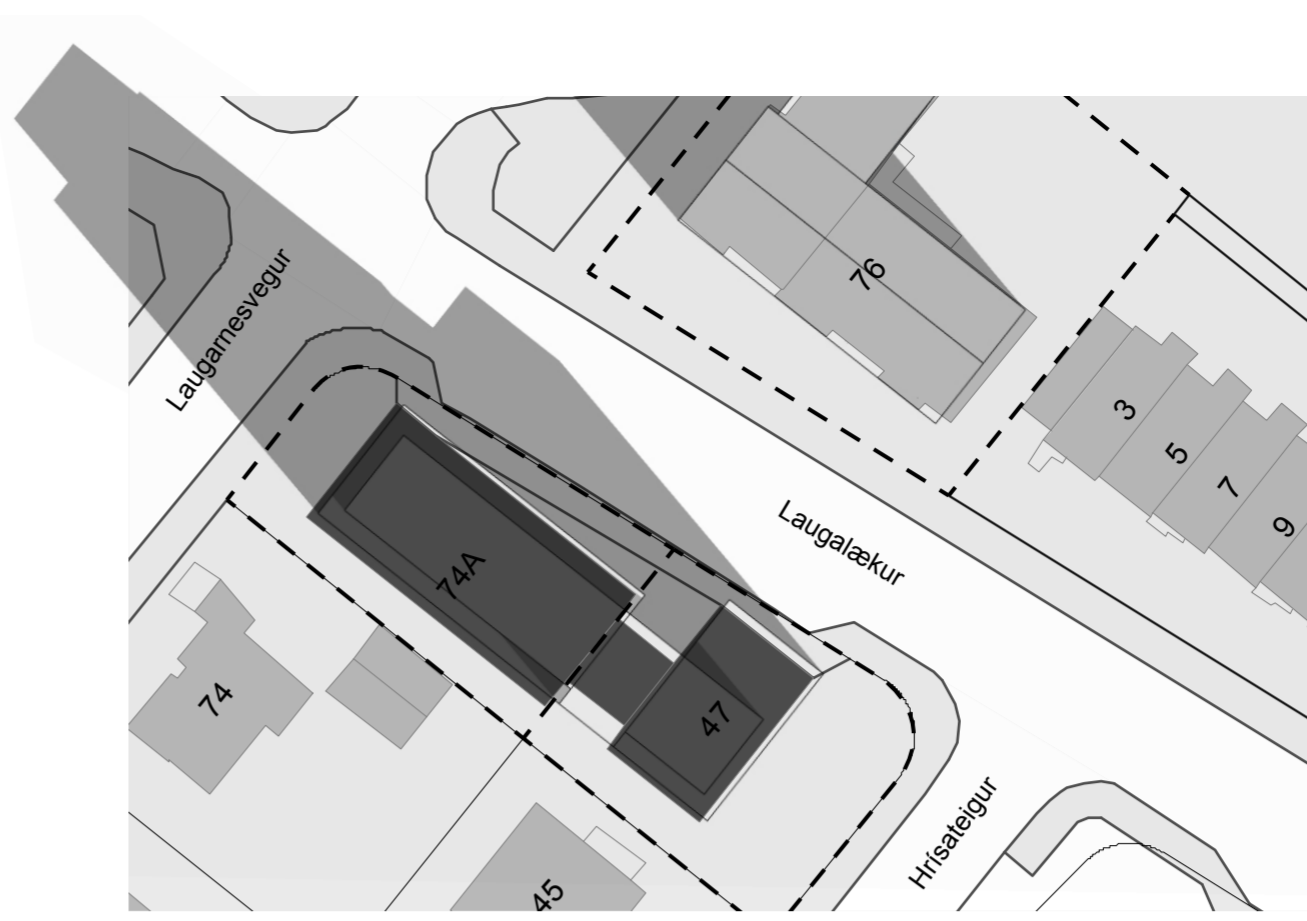
Skuggavarpsmyndir í mkv. 1:600 í A2

teiknistofan **STIKA**

Hverfisgata 18, 101 Reykjavík
info@stika.is
8663090 / 8686584



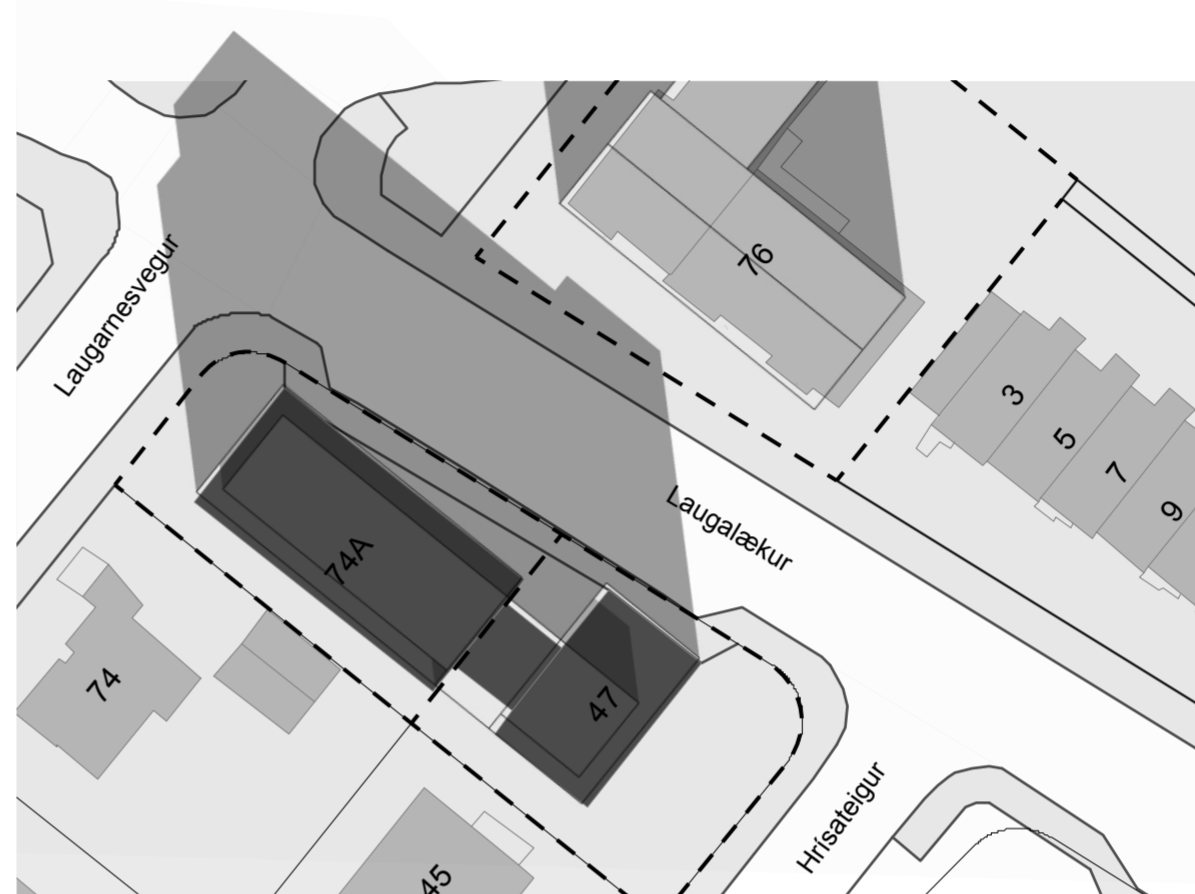
Núverandi ástand - 21.mars kl.10



Þrjár auka hæðir - 21.mars kl.10



Núverandi ástand - 21.mars kl.12



Þrjár auka hæðir - 21.mars kl.12



Núverandi ástand - 21.mars kl.15



Þrjár auka hæðir - 21.mars kl.15



Núverandi ástand - 21.mars kl.18



Þrjár auka hæðir - 21.mars kl.18



Núverandi ástand - 21.júní kl.10



Þrjár auka hæðir - 21.júní kl.10



Núverandi ástand - 21.júní kl.12



Þrjár auka hæðir - 21.júní kl.12



Núverandi ástand - 21.júní kl.15



Þrjár auka hæðir - 21.júní kl.15



Núverandi ástand - 21.júní kl.18



Þrjár auka hæðir - 21.júní kl.18



Núverandi ástand - 21.desember kl.10



Þrjár auka hæðir - 21.desember kl.10



Núverandi ástand - 21.desember kl.12



Þrjár auka hæðir - 21.desember kl.12



Núverandi ástand - 21.desember kl.15



Þrjár auka hæðir - 21.desember kl.15



Núverandi ástand - 21.desember kl.18



Þrjár auka hæðir - 21.desember kl.18



2+1 auka hæðir - 21.mars kl.13
skuggi snertir hús nr.76



Núverandi ástand - 21.mars kl.16.30
skuggi snertir hús nr.76



Núverandi ástand - 21.mars kl.18.30



Þrjár auka hæðir - 21.mars kl.18.30



Núverandi ástand - 21.desember kl.11



Þrjár auka hæðir - 21.desember kl.11

Laugarnesvegur 74A / Hrístateigur 47 Fyrirspurn. Hækkun húsa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. október 2018 var lögð fram fyrirspurn Magneu Þóru Guðmundsdóttur dags. 15. október 2018 um hækkun á húsunum nr. 47 við Hrístateig og 74A við Laugarnesvegi um tvær hæðir, samkvæmt tillögu Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 11. október 2018. Fyrirspurninni frestað, umsækjandi hafi samband við embættið, og er nú lögð fram að nýju ásamt nýrri tillögu Teiknistofunnar Stiku ehf. dags. 7. janúar 2019 og skuggavarpri dags. janúar 2019 um hækkun húsanna um tvær hæðir og eina inndregna hæð.



Efri: Loftmynd og kort. Neðri: kort af þjónustukörnum úr aðalskipulagi. Landnotkun skv. aðalskipulagi.

Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 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. Samkvæmt deiliskipulagi er lóðin fullbyggð, nýtingarhlutfall 0,91 sem er eitt það hæsta innan deiliskipulagsins. Frá upphafi hefur verið verslun á jarðhæð þess en íbúð á efri hæð.

Viðbótarkafli í texta - 3.3 Verslun, þjónusta og íbúðir

Verslun og þjónusta verður fest í sessi við Hrístateig 47, við Laugarnesveg 52 og 74a og við Laugalæk 2-8. Á þessum lóðum er ekki heimilt að breyta húsnæði 1. hæðar í íbúðir.

Skjáskot úr gildandi deiliskipulagi samþ. 2014

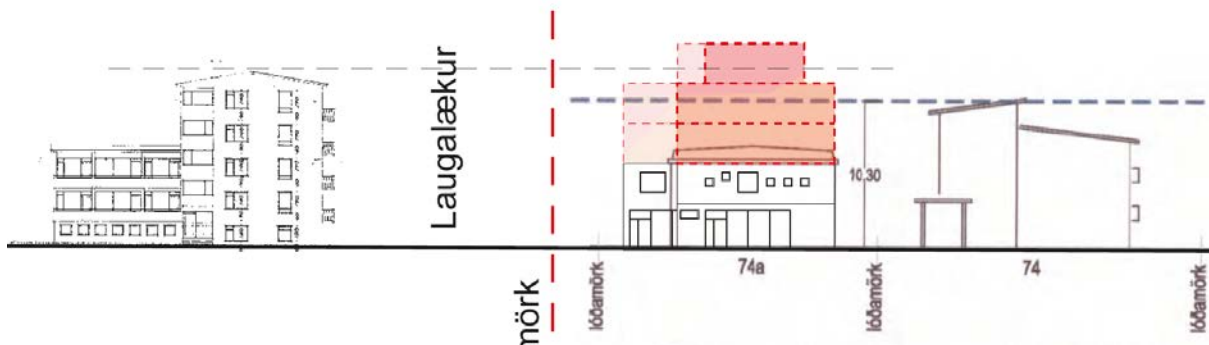


Skjáskot úr gildandi deiliskipulagi samþ. 2014

Umsögn:

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa vegna hugmyndar umsækjanda að breyta deiliskipulagi og hækka húsið úr tveimur hæðum í fimm hæðir, fimmta hæðin inndregin. Með tillögu fylgir nánari lýsing á erindi, dags. 7. janúar 2019 sem sýnir sneiðingar og massastúdíur. Einnig fylgja með skuggavarpsteikningar ódags. sem sýna áhrif fyrir og eftir.

Eftir yfirferð á erindi eru gerðar skipulagslegar athugasemdir á hugmyndum um fimm hæða hús. Skv. skuggavarpsteikningum myndi skuggavarp vegna fimm hæða húss aukast á suðurhlíð lóðar Laugarnesveg nr. 74 á jafndrægri (mars/september) sem embætti skipulagsfulltrúa telur að valdi íþyngjandi skerðingu á hagsmunum lóðarhafa, enda er um að ræða þá hlið hússins sem nýtur mest sólar. Verði fimm hæða hús samþykkt má leiða líkur að nýtingarhlutfall lóðarinnar meira en tvöfaldast, en líkt og kemur fram í umfjöllun um skipulagslega stöðu lóðarinnar er núverandi nýtingarhlutfall eitt það hæsta á deiliskipulagssvæðinu. Telur embættið að svo umtalsverð aukning á byggingarmagni falli ekki að ekki byggðarmynstri hverfisins og myndi ekki auka gæði hins byggða umhverfis.



Sneiðing með erindi dags. 07.01.19

Eftir yfirferð er tekið jákvæðara í að heimilað lóðararhafa að breyta deiliskipulagi, á eigin kostnað, til veita heimild fyrir hækkun/ofanábyggingu fyrir þriggja hæða hús. Gerður er fyrirvari um fjögurra hæða hús með 4. hæð inndregna þar til frekari útfærsla kemst í rýni. Húsið er lægra en aðliggjandi hús og myndi útlitslega þola ágætlega hækkun. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 kemur fram stefnumörkun og markmið, sbr. *Húsnæði fyrir alla* og *Kaupmaðurinn á horninu*, sem fjalla um styrkingu verslunar, þjónustu og hverfiskjarna innan eldri hverfa, t.d. með fjölgunarbúða á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og verslunar- og þjónustuhúsnæði þó án þess að skerða það verslunarrými sem fyrir er.

Við áframhaldandi vinnu skal taka mið af eftirfarandi tilmælum:

- Umsækjanda er bent á að kynna sér vel ákvæði aðalskipulags fyrir þéttingu byggðar og taki mið af ákvæðum aðalskipulags að forsenda fyrir þéttingu byggðar sé að þétting leiði til meiri gæða í borgarumhverfinu. Deiliskipulagbreyting geri ráð fyrir metnað í útfærslu og hönnun hússins.
- Breyting á deiliskipulagi skal vinna í samstarfi við embætti skipulagsfulltrúa. Mikilvægt er að í deiliskipulagi komi fram að efnisval og byggingarform ofanábyggingar taki mið af byggingarsögu þess tíma sem húsið og umhverfi þess voru byggð. Sérstaklega ber að skoða ásýnd hússins gagnvart aðliggjandi húsum og taki mið af núverandi efnisvali, þakformi og gluggasetningu – húsið verði ekki klætt með flísum/plötum.
- Lagt er til að samráð verði haft við arkitekta hússins.



- Það er með öllu óheimilt er að skerða núverandi atvinnurými á jarðhæðum og skulu breytingar á húsinu frekar bæta aðbúnað atvinnurýma.
- Gera þarf frekari grein fyrir hagnýtingu efri hæða hússins og hvort eigi að nýta þær undir íbúðir, skrifstofur eða gististarfsemi.
- Útfæra þarf metnaðarfulla lóðarhönnun og gera grein fyrir núverandi gróðri/nýjum gróðri.
- Gera þarf grein fyrir bíla- og hjólastæðabókhalda. Gera skal ráð fyrir hjólastæðum á lóð, án þess að skerða gangstéttar, og í aðgengilegri hjólageymslu.
- Útfæra þarf úrgangslausnir í samráði við borgina.
- Til að minnka grenndaráhrif leggur skipulagsfulltrúi áherslu á að aðgengi í efri hæðir hússins verði fært til móts við Laugarnesveg.

Embætti skipulagsfulltrúa áskilur sér rétt til frekari athugasemda á seinni stigum. Auglýsa þarf breytingu á deiliskipulagi fyrir nágrönnum og er settur fyrirvari um samþykki eftir að athugasemdir hafa borist.

Húsið er sambyggt við húsið að Hrístateigi 47 (byggt frá upphafi sem eitt hús) og þarf því að liggja fyrir samþykki annarra eigenda í húsunum Hrístateigur 47/Laugarnesvegur 74a.

Niðurstaða:

Ekki gerðar skipulagslegar athugasemdir að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað, í samráði við embætti skipulagsfulltrúa, sbr. umsögn hér að ofan.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Jón Kjartan Ágústsson, skipulagsfræðingur, verkefnastjóri