

USK Skipulag

Frá: astrik@astrik.is
Sent: fimmtudagur, 3. október 2019 12:34
Til: USK Skipulag
Efni: Málskot vegna Rauðarárstígs 1
Viðhengi: umsoknraudararst1.pdf; raudararstigur1.jpg; raudararst.1.jpg; svarharraormars.pdf; VSOteikning.pdf

Málskot til skipulags- og samgönguráðs.

Hjálögð gögn í viðhengi eru:

1. Svar skipulagsfulltrúa við fyrirspurn dagsett 2.9.2019 2. Mynd sem sýnir inngang húsnæðanna og hæð búðarglugga.
3. Mynd af teikningu rafmagns unnið af Voltorku ehf.
4. Svar Harra Ormarssonar dagsett 27.9.2019 5. Mynd af teikningu af húsnæðunum sem íbúðir unnið af Arkitektastofunni GB Design og VSÓ verkfræðistofu.

Eigendur verslunarhúsnæða 1. hæðar Rauðarárstígs 1 (Fnr. 20099593 og F2009594) óskum eftir að fá þeim breytt í íbúðarhúsnæði.

Ástæðurnar eru margar en fyrst og fremst þessar:

1. Það er engin tenging á milli verslananna og nálægra þjónustukjarna (Hlemms og Borgartúns). Beggja megin við verslanirnar eru íbúðarhúsnæði og hinumegin við götuna er lögreglustöðin, kínverska sendiráðið og frímúrarahúsið.
2. Inngangar verslananna eru í 1,5 metra hæð sitthvoru megin við inngang íbúa hússins sem útilokar möguleika á að útbúa aðgengi fyrir fatlaða með hjólastólarampi eða lyftu.
3. Vegna hönnunar og aldurs hússins er atvinnurekendum þröngar skorður settar hvað varðar t.d. aðgengi fyrir fatlaða, losun sorps, flutningsleiðir að lager, breytingar á húsnæðinu, lögnum fyrir vaska o.s.frv. Þetta gerir það að verkum að ekki er hægt að fá leyfi Reykjavíkurborgar fyrir flestum rekstri.

Verslunarhúsnæðin á Rauðarárstíg 1 henta því ekki til þeirrar notkunar sem þeim var ætlað.

Við eigendur húsnæðanna höfum gert allt sem í okkar valdi stendur til að koma þeim í notkun m.a. að stilla leiguverði í hóf og að auglýsa húsnæðin hjá viðurkendum leigumiðlun. Ástrík poppkorn slf. getur ekki nýtt húsnæðið eins og til stóð þegar fest voru kaup á því fyrir rekstur.

Leigjendur fengust í stuttan tíma en fljótlega eftir að rekstur þeirra hófst varð þeim ljóst að húsnæðið hentaði ekki og hafa þeir flutt rekstur sinn annað/eru á förum núna.

Miklum tíma og fjármunum hefur verið eytt í vinnu arkitekta, verkfræðinga, rafverktaka, pípulagningasérfræðinga og ekki síst starfsmanna Reykjavíkurborgar til að auka möguleika húsnæðisins án nokkurs árangurs.

Við sjáum því ekki að áframhaldandi leiga á húsnæðinu eða sala á því þjóni neinum rekstraraðila eða borginni til góðs. Í raun er ekki heiðarlegt að selja það eða leigja vitandi að ekki er hægt að bjóða upp á aðgengi fyrir alla eða breyta húsnæðinu að þörfum svo unnt sé að fá rekstrarleyfi.

Við óskum þess að skipulags- og samgönguráð gefi leyfi fyrir því að húsnæðunum verði breytt í íbúðir á eftirfarandi forsendum:

1. Helmingur húsnæðisins, hliðin sem snýr að Bríetartúni er þeim megin er ákvæði um virkar götuhliðar á ekki við. Bríetartún 8 er við hliðina á húsnæðinu og hefur því verið breytt úr verslunarhúsnæði í íbúðir.
2. Ákvæði um virkar götuhliðar á við um verslunarhúsnæði á jarðhæð. Skv byggingarreglugerð 4.24 er jarðhæð skilgreind sem "húsnæði þar sem gengið er beint inn á hæð frá götu og aðalhlið og inngangur er ekki niðurgrafinn". Verslanirnar eru ekki beinlínis á jarðhæð því ganga þarf upp 9 þrep (rúma 1,5 m.) til að komast inn í þær.

3. Vegna hæðar búðaglugga sést illa inn um þá þegar gengið er meðfram húsinu. Þegar gengið er meðfram húsinu er í mesta lagi hægt að horfa eftir búðargólfinu og sjást gluggarnir ekki almennilega nema gengið sé hinumegin við götuna (við bílastæði lögreglustöðvarinnar) en þar er engin umferð gangandi vegfarenda.

Það er því ekki sanngjarnt að verslunarhúsnæðin lúti kröfum um virkar götuhliðar og farið sé fram á rekstur í þeim þegar engin rekstur þrífst í þeim.

Við biðjum skipulags- og samgönguráð að gera okkur kleift að taka húsnæðin í notkun og breyta þeim í íbúðir skv. teikningum frá Arkitektastofunni GB Design, VSÓ verkfræðistofu og Voltorku ehf.

Virðingarfyllt,

Ásthildur Björgvinsdóttir og Svavar Þorsteinsson



Reykjavík 02.09.2019

Ástrík poppkorn slf.

Ásvegi 16
104 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulagsfulltrúa 30. ágúst 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Rauðarárstígur 1

Lögð fram fyrirspurn Ástríks poppkorns slf. dags. 21. ágúst 2019 varðandi breytingu á notkun verslunarrýma á 1 hæð hússins á lóð nr. 1 við Rauðarárstíg í íbúðir (Fnr. 20099593 og F2009594). Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. ágúst 2019.

Neikvætt, með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 27. ágúst 2019.

F.h. skipulagsfulltrúa


Þuríður Guðmundsdóttir

Fylgiskjal: umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. ágúst 2019.



Reykjavík, 27. ágúst 2019 (HHN)

Varðar: Rauðarárstíg 1, breyting á notkun

Lögð fram fyrirspurn Ástriks poppkorns slf. dags. 21. ágúst 2019 varðandi breytingu á notkun verslunarrýma á 1. hæð hússins á lóð nr. 1 við Rauðarárstíg í íbúðir (Fnr. 20099593 og F2009594).



Kort af Borgarvefsjá



Götumynd af www.ja.is

Húsið að Rauðarárstígur 1 var byggt árið 1943 eftir teikningum arkitektanna Sigurðar Guðmundssonar og Eiríks Einarssonar. Húsið er í fúnkísstíl sem er einkennandi fyrir hverfið. Húsið er steinsteypt og klætt með skeljasandi. Upphaflega var húsið nýtt undir íbúðir, skrifstofur og verslun en árið 1993 var samþykkt að breyta skrifstofunum í íbúðir. Árið 1995 var samþykkt að innrétta tvær íbúðir í risi og setja nýja kvisti á þak hússins.

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn á íbúðarsvæði (ÍB). Um íbúðarsvæði segir m.a. í Aðalskipulagi: „Á íbúðarsvæðum er almennt gert ráð fyrir íbúðarbyggð ásamt tilheyrandi nærþjónustu.* Helstu þjónustukjarnar og stofnanir og útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti. Innan skilgreindra íbúðarsvæða er mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, sbr. nánari stefna í Skipulagi borgarhluta og/eða í hverfis- og deiliskipulagi. Fjölbreyttari landnotkun er enn fremur almennt heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarnar.“

Rauðarárstígur 1 er einnig á skilgreindu götusvæði 33, *Hlemmtorg* þar sem sérstök ákvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 um götuhliðar eru í gildi. Úr AR2010-2030: „Götuhliðar eða framhliðar við jarðhæðir bygginga er tengiflöturinn milli göturýmis og starfsemi sem fram fer innandyra. Götuhliðar hafa því mikil og margs konar áhrif á ásýnd og andrúm göturýmis. Í miðborginni eru ákvæði um götuhliðar er varða starfsemi annars vegar og hins vegar er varða útlit og virkni.“

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur segir einnig um breytingu á starfsemi: „Við breytta starfsemi í götu með götuhliðarstýringu skal stuðlað að því að auka hlutfall virkra götuhliða. Ekki er heimilt að breyta núverandi atvinnu- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Þar sem starfsemi við götuhlið er ekki opin almenningi og framhliðar því óvirkar skal við framtíðaruppbyggingu og endurbætur miða að því að auka hlutfall virkra götuhliða og auka þéttleika í mögulegu innstigi. Inngöngum má því ekki fækka.“ Starfsemi á að vera opin almenningi allan daginn og ekki er heimilt að byrgja fyrir glugga með filmum eða gardinum. Rýmin sem um



ræðir eru hönnuð sem verslunarrými með stórum gluggum sem snúa út að Rauðarárstíg og Bríetartúni (áður Skúlagötu).

Í gildi er deiliskipulagið Hlemmur +, samþykkt 20.júlí 2006 ásamt síðari breytingum. Þar kemur fram að reiknað sé með óbreyttri notkun húsa frá því sem nú er. Verslunar- og þjónustuhúsnæði má vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið þar sem breytingin samræmist ekki stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um virkar götuhliðar.

F.h. skipulagsfulltrúa

Haukur Hafliði Nínuson

SV: Varðandi Rauðarárstíg 1

From Harri Ormarsson <harri.ormarsson@reykjavik.is>
To astrik@astrik.is <astrik@astrik.is>
Cc USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Date 27.09.2019 09:45

Sæl Ásthildur og Svavar,

Vísað er til tölvupósts ykkar frá 9. september sl., þar sem raktar er ástæður framkominna óska um að breyta verslunarhúsnæði 1. hæðar á lóðinni nr. 1 við Rauðarárstíg í íbúðarhúsnæði.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 27. ágúst sl. kom fram að skv. aðalskipulagi Reykjavíkur er ekki heimilt að breyta núverandi atvinnu -og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í íbúðir. Í gildi er deiliskipulagið Hlemmur +, samþykkt 20.júli 2006 ásamt síðari breytingum. Þar kemur fram að reiknað sé með óbreyttri notkun húsa frá því sem nú er. Verslunar- og þjónustuhúsnæði má vera á fyrstu hæð allra húsa innan reitsins og skrifstofur eða íbúðir á efri hæðum.

Ekki var því hægt annað en að taka neikvætt í erindið af hálfu embættisins þar sem breytingin samræmist ekki stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um virkar gøtuhliðar.

Vakin er athygli á því að hægt er að skjóta afgreiðslu skipulagsfulltrúa í málinu til skipulags- og samgönguráðs með skriflegu erindi. Senda skal slíkt málskot á skipulag@reykjavik.is

Með kveðju

Harri Ormarsson, lögmaður
Umhverfis - og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.

-----Upphaflegt skeyti-----

Frá: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Sent: föstudagur, 27. september 2019 09:44
Til: Harri Ormarsson <harri.ormarsson@reykjavik.is>
Efni: FS: Varðandi Rauðarárstíg 1

-----Upphaflegt skeyti-----

Frá: astrik@astrik.is <astrik@astrik.is>
Sent: mánudagur, 9. september 2019 13:06
Til: Björn Axelsson <bjorn.axelsson@reykjavik.is>
Afrit: USK Skipulag <skipulag@reykjavik.is>
Efni: Varðandi Rauðarárstíg 1

Kæri Björn Axelsson,

Eigendur verslunarhúsnæða 1. hæðar Rauðarárstígs 1 (Fnr. 20099593 og F2009594) óskum eftir að fá þeim breytt í íbúðarhúsnæði.

Síðastliðin 10 ár hefur ekki gengið að vera með rékstur í húsnæðunum þrátt fyrir itrekaðar tilraunir og nú stefnir í að bæði verslunarbilin verði auð enn á ný.

Helstu ástæður fyrir að erfitt hefur reynst að stunda rékstur í bilunum eru:

1. Það er engin tenging á milli verslananna og nálægtra þjónustu- og verslunarkjarna (hlemms og Borgartúns). Allt í kringum verslanirnar eru íbúðarhúsnæði fyrir utan lögreglustöðina, frímúrarahúsið og kínverska sendiráðið.
2. Inngangar verslananna eru í 1,5 metra hæð síthvoru megin við inngang íbúa hússins sem útilokar möguleika á að útbúa aðgengi fyrir fatlaða með hjólastólarampi eða lyftu.
3. Vegna hæðar verslananna eru sjáast búðagluggarnir úr fjarlægð en lágvaxin manneskja sér t.d. ekki vel inn um þá þegar gengið er meðfram versluninni (sjá mynd í viðhengi).

Við teljum að eina lausnin til að nýta húsnæðin sé að breyta þeim í íbúðarhúsnæði skv. fyrirliggjandi teikningum

frá Arkitektastofunni GB Design og VSÓ verkfræðistofu (sjá mynd af teikningu í viðhengi).

Verslunarhúsnæðin á Rauðarárstíg 1 eru við mörkin á blandaðri miðborgarbyggð (Mlb) skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Aðeins helmingur húsnæðisins lýtur ákvæðum um götuhliðar (skv. Mynd 3, bls 218 í Aðalskipulagi Reykjavíkur).

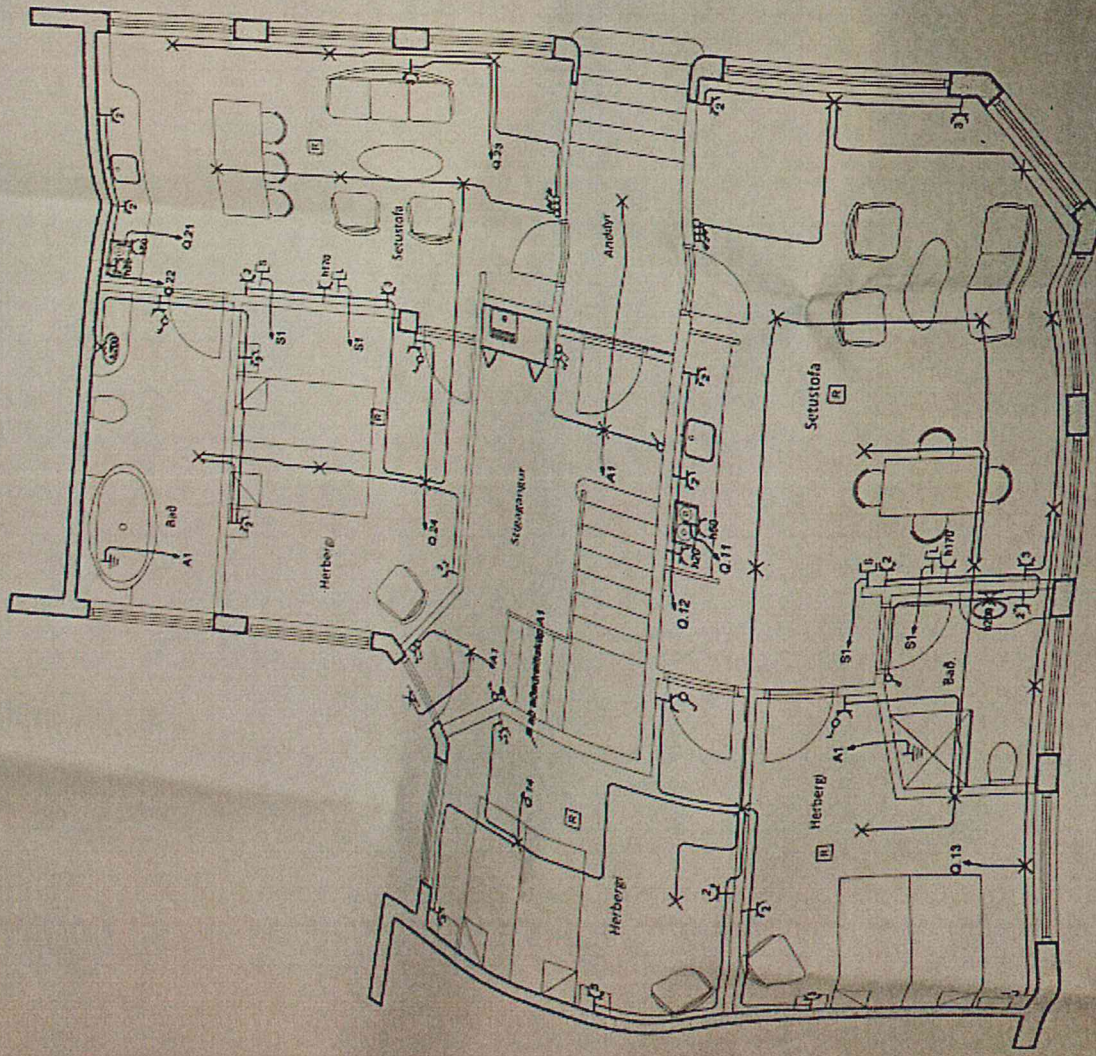
Við vonum að þetta gefi borginni svigrúm til að gera okkur kleift að nýta húsnæðin og eina leiðin til þess er að breyta þeim í íbúðarhúsnæði.

Meðfylgjandi er formleg fyrirspurn sem send hefur verið inn og svar við henni frá Reykjavíkurborg ásamt myndum af húsinu og teikningum.

Virðingarfyllst,

Ásthildur Björgvinsdóttir og Svavar Þorsteinsson

- Almennar tákningar & líkurnar**
- Tærk, þerbandan
 - Eðli
 - Eyrslarín
 - Klíbruf
 - Samok
 - Ljósvef
 - Lötta
 - Veggrá
 - Jærspjök
 - Lúftstíngla
 - Smíðing
 - Þrjústíngla
 - Loppa af vö.



Skýringar

Hæð rafmagns-, síma-, og loftnettingla er 20cm
 Hæð ringla eðlihallar og bað 110cm
 Hæð nota 110cm
 Hæð veggjofa inni 220cm

Rör fyrir almennar lagnir eru 16mm
 Rör fyrir TV / síma lagnir eru 20mm
 Almennar lagnir lögspennur er notað 1,5q
 Nota skal cat5 fyrir símalagnir,
 koax með kjama 1,15mm fyrir TV.

Oll mál miðast við fullfrágengin
 gólf og í miðju tengistaðar.
 ef annars er ekki getið á teikningu.

Taka skal mál af arkitektateikningum
 og samræma öðrum teikningum.

**Þ.H. BYGGINGAÆFILLIRUANS
 FRETÖNDVIK
 15. APR. 2015
 RAFLAGNAUÐFORÐRITTUR**

Mótteldis Nr.: --005
 15. APR. 2015
RAFSKODUN

Sambýkkt arkitekts	Dags	Yfirfaró
1		
2		

Voltorka ehf
 Hönnunarstofa
 Nr. 410806-7840 S. 955-3153
 Haggi Pálsson
 Rannsóknir og
 Hönnunir
 S. 955-4470
 voltorka@voltorka.com

Rauðarrestigur 1
 101 Reykjavík
 Rannsógn 1.hæð

