

Ægisgata 7 - (fsp) breyting á deiliskipulagi - SN220429

Skoðuð var fyrirspurn Ægisgerðis ehf., dags. 4. júlí 2022, ásamt bréfi Zeppelin arkitekta, dags. 4. júlí 2022, um breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 7 við Ægisgötu sem felst í hækkun á bak- og framhúsi ásamt því að heimilt verði að vera með gististarfsemi í húsinu, samkvæmt uppdráttum Zeppelin arkitekta, dags. 4. júlí 2022. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 1. september 2022.

Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt breyttri tillögu Zeppelin arkitekta, dags. 25. janúar 2023.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Gildandi deiliskipulags, 2006.



Götumynd af www.ja.is

Kort af Borgarvefsjá

Skipulagsleg staða: Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er húsið á skilgreindu miðborgarsvæði M1c. „Á svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunarátvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð..... ”

Lóðin stendur jafnframt við skilgreinda aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun en á íbúðasvæðum.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Norðurstígsreit samþ. 20. janúar 2004 ásamt síðari breytingum m.a. fyrir Ægisgötu 7 samþ. 18. janúar 2006.

Samkvæmt því er heimilt að innrétta tólf íbúðir á þremur hæðum hússins, tvær á inndreginni ofanábyggingu og ein íbúð í bakbyggingu eða rífa bakbyggingu og byggja nýja sem hýsir eina íbúð. Samtals er því heimild fyrir 15 íbúðum skv. núgildandi deiliskipulagi. Heimilt er að byggja inndregna ofanábyggingu ofan á núverandi byggingu með því skilyrði að bakbygging verði rifin að hluta. Heimilt er skv. skipulaginu að byggja útbyggingar og svalaganga austan megin við hús og að fara með stigahús og lyftu upp fyrir byggingarreit í sneiðingu. Einnig er heimilt að gera bílgeymslu með aðkomu frá Nýlendugötu yfir lóð Hlíðarhúsa. Bílgeymslan má vera í kjallara núverandi húss. Auk þess er heimilt að draga útvegg við Ægisgötu inn til að gera svalir og fleira.

SKILMÁLAR FYRIR ÆGISGÖTU 7:

LÓÐ	RIFNIR M2	BREYTT Í BG	BYGGÐIR M2	ALLS M2 ÁN BG.	NÝT.HLF. ÁN BG.	LEYFD HÁM- NÝTING ÁN BG.	HÁM. FJÓLDI ÍB. Á LÓÐ	BÍLASTÆÐI
526 M2	137,2 M2 (+þakstóll)	190 M2	210 M2	1312 M2	2,49 M2	2,72 (ÓBR.)	15	5 Í BÍLG.

Forsaga og núverandi aðstæður: Varðandi upplýsingar um húsið, núverandi aðstæður og forsögu er vísað í fyrri umsagnir.

Nýjasta umfjöllun og afgreiðsla fyrirspurnar erindis varðandi þróun uppbyggingar á lóðinni er frá 01.09.2022, afgreiðslan þá var: „Umsögn skipulagsfulltrúa, 1. september 2022, samþykkt.

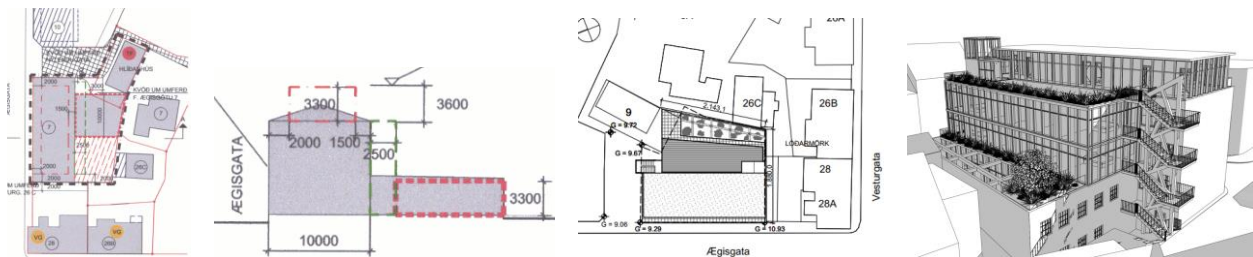
“Niðurstaða hennar var: „Neikvætt er tekið í að auka byggingarmagn á lóðinni enda ekki í samræmi við núgildandi deiliskipulag. Jákvætt er tekið í að breyta notkun hússins í gististarfsemi og að halda í upphaflegt útlit framhússins.“

Verkefnisstjórar hittu hönnuð og eigenda á fundi 16.01.2023 þar sem farið var yfir stöðuna og þeim ráðlagt að endurskoða tillöguna og senda breytta tillögu sem innlegg í fyrirspurnina og er það sú útfærsla sem hér er fjallað um sérstaklega.

Tillagan nú, breytt tillaga dags 25. janúar 2023:

Tillagan hefur breyst lítilega frá tillögu 4. júlí 2022, aðallega er varðar eftirfarandi atriði:

- Viðbygging til austurs er grynkuð örlítið á efri hæðum.
- Viðbótarhæðin/4hæð er dregin meira inn frá götuhlið og grynkuð
- örlítið meira uppbot er á suðurhlið
- lyfta og stigi við suðurhlið eru færð til
- flóttastiga á norðurhlið er breytt



Umsögn/niðurstaða nú:

Þær breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni þykja ekki nægjanlega miklar, eins og áður hefur komið fram er tekið jákvætt í að breyta notkun hússins í gististarfsemi og að halda í upphaflegt útlit framhússins en neikvætt í að auka byggingarmagn á lóðinni.

Grynka þarf viðbyggingu til austurs verulega og halda byggingunni sem mest innan núgildandi byggingareita.

Vinna þarf með tillöguna m.v. eftirfandi atriði:

- Lista þarf upp þær breytingar sem óskað er frá deiliskipulagi.
- Halda tillögunni sem mest innan núgildandi byggingareita, hægt er að horfa til óverulegra breytinga falli þær vel að.
- Heimilt er að hafa gististarfsemi í húsinu.
- Jákvætt er að halda eigi í upprunalegt útlit hússins.

Mögulegt er að vinna áfram með tillöguna og senda inn þróun á henni m.v. ofangreint.

f.h.

Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Lilja Grétarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1111/2014 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.