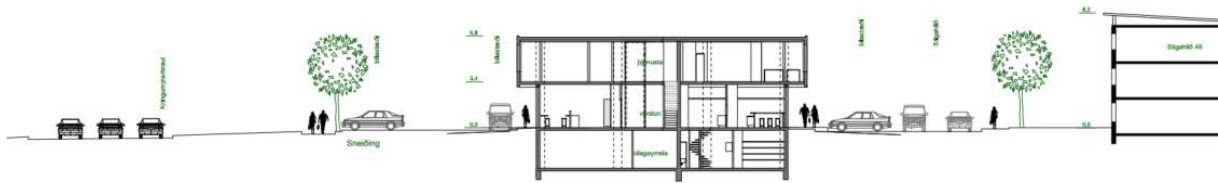


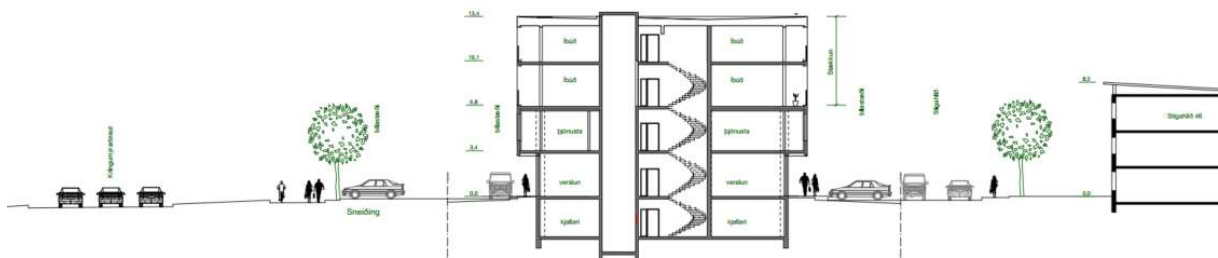


Varðar: Stigahlið 45-47 – (fsp)

Skoðuð er fyrirspurn Suðurvers ehf., dags. 15.12.2022 um hvort breyta megi deiliskipulagi og byggja tvær hæðir ofan á núverandi byggingu á lóð nr. 45-47 við Stigahlið, stgr. 1.712.101. Fyrirspurn fylgja tillöguuppdrættir Glámu-Kíms dags. 13.12.2022 ásamt skuggavarpamyndum dags. 17.01.2023.



Sneiðing fyrir breytingu



Sneiðing eftir breytingu



Kl.10.00 - Árdægi



Kl.10.00 - Árdægi



Kl.16.00 - Síðdægi

Skuggavarp mars/sept fyrir breytingu



Kl.16.00 - Síðdægi

Skuggavarp mars/sept eftir breytingu



Kl. 13:30 - Hæðagi



Kl. 13:30 - Hæðagi



Kl. 18:00 - Kvöld

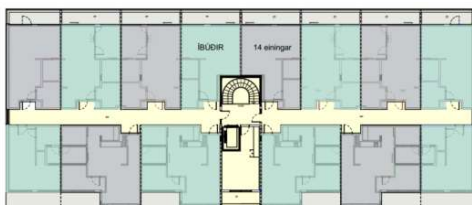
Skuggavarp mars/sept fyrir breytingu



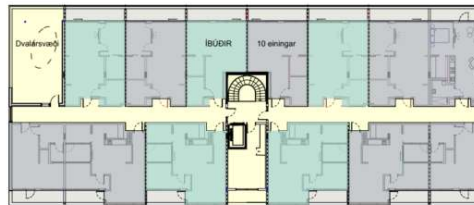
Kl. 18:00 - Kvöld

Skuggavarp mars/sept eftir breytingu

Tillöguuppdrættir sýna 14 íbúðareiningar á fyrirhugaðri 3. hæð og 10 íbúðir á fyrirhugaðri 4. hæð ásamt litlu dvalarsvæði í sameign á suðverstur horni hæðar. Fyrir eru verslun og þjónusta á 1. hæð ásamt skrifstofum á 2. hæð. Á lóð austan við hús sýnir tillöguuppdráttur gangstétt sem aðgreind er frá akstursleið með gróðri í bland við gangstétt og hjólastæði ásamt sorpgerði norðan við hús. Fyrirkomulag bílastæða er áætlað óbreytt frá því sem er í dag og eru þau staðsett að mestu á borgarlandi.



GRUNNMÝND 3. HÆÐ - ÍBÚÐIR
mbl. 1:200



GRUNNMÝND 4. HÆÐ
mbl. 1:200

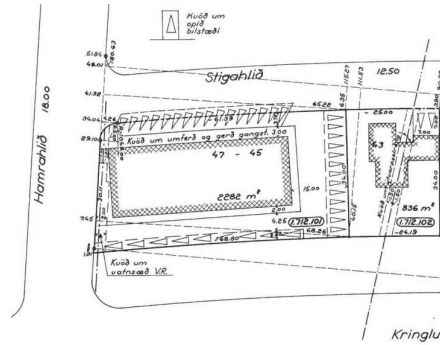
Skipulag í gildi

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. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Stigahlíð 45-47 á skilgreindu verslunar- og þjónustusvæði (VP4).

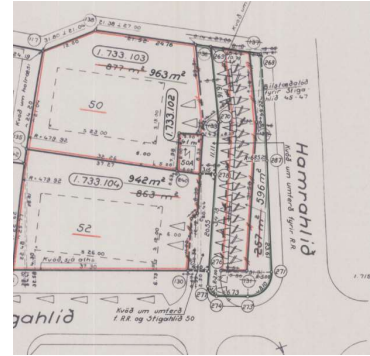
Deiliskipulag: Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Lóðinni tilheyrir bílastæðalóð, stgr. 1.733.1, á horni Stigahlíðar og Hamrahlíðar.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti mæliblaðs dags. 25.1.1964



Hluti mæliblaðs fyrir bílastæðalóð

Umsögn

Fyrirspyrjandi lagði inn umsókn um byggingarleyfi árið 2017 (BN052805) um einnar hæðar ofanábyggingu sem var grenndarkynnt. Athugasemdir sem bárust vorum einkum út af aukinni umferð og auknu skuggavarp á aðliggjandi lóðir. Í svörum skipulagsfulltrúa við athugasemdum, dags. 11.05.2018, var lagt til að umsókninni yrði hafnað vegna áhrifa skuggavarps á lóð til norðurs.

Tillöguuppdrættir nú sýna 2ja hæða ofanábyggingu og skuggavarp fyrir og eftir breytingar sýnir að skuggavarp á aðliggjandi lóð nr. 43 við Stigahlið eykst verulega.

Tillaga nú gerir ráð fyrir alls 24 íbúðareiningum í fyrirhugaðri ofanábyggingu. Sameiginlegar, yfirbyggðar svalir eru á suðvesturhorni 4. hæðar, nokkuð fjarri lyftu og stigahúsi. Þessar svalir verða eina útidvalarsvæði íbúa á lóðinni því þótt tillöguuppdráttur sýni gangstétt, sem aðgreind er að einhverju leiti frá akstursleið og bílastæðum með gróðri, þá er ekki áformað að breyta fyrirkomulagi bílastæða frá því sem er í dag eða auka gæði lóðar fyrir komandi íbúa.

Niðurstaða

Ekki er fallist á áform út frá fyrirliggjandi tillögu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnastjóri