

Minnisblað starfsmanns skipulags

Vegna: 2202571-Vikingastræti 2, umsókn um breytingu á deiliskipulag - Minnisblað

Umsögnin varðar tillögu að deiliskipulagsbreytingu vegna viðbyggingar við Víkingahótelíð Vikingastræti 2.

Á fundi skipulags- og byggingaráðs var skipulagsfulltrúa falið að gera umsögn um fyrirbyggjandi tillögu.

4.5. Sérskilmálar fyrir eldri byggð.

Eitt af markmiðum deiliskipulagsins er að viðhalda byggðamynstri svæðisins, virða byggingarlag þeirra húsa sem fyrir eru á svæðinu og stuðla að því að nýbyggingar og breytingar á eldri húsum falli vel að umhverfi sínu, því manngerða og náttúrulega.

Ákvæði þessarar greinar gilda fyrir öll þegar byggð hús á skipulagssvæðinu. Einnig er vísað til skilmálatöflu í kafla 4.7. Á deiliskipulagsupprætti eru sýndir byggingarreitir fyrir viðbyggingar með takmörkuðu umfangi. Stærð viðbygginga og gerð skal meta í hverju tilviki fyrir sig. Almenn hámarksviðmiðun er þó 10% af því byggingarmagni sem fyrir er á lóð. Stækkun húss umfram það er háð samþykki skipulags- og umferðarnefndar.

Við mat á því á hvern hátt hægt sé að byggja við hús eða breyta, skipta eftirfarandi atriði megin máli:

- Aðlögun að því húsi sem fyrir er.
- Aðlögun að yfirbragði byggðar á viðkomandi svæði.

Nánar tiltekið skulu eftirfarandi skilyrði uppfyllt:

Viðbyggingin/breytingin má ekki í hlutföllum/stærð, útliti eða gerð bera grunngerð hússins ofurliði.

Viðbyggingin/breytingin falli að yfirbragði húss og efnisvali.

Viðbyggingin/breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.

Viðbyggingin/breytingin skerði ekki bílastæði á lóð

Úr greinargerð með deiliskipulagi miðbæjar 2000

Afstöðumynd sem fylgir umsókn sýnir þakmynd viðbyggingar sem fyrirhuguð er á reit þeim sem umsóknin tekur til. Af henni má sjá að ekki er tekið tillit til atriða sem greinargerð með deiliskipulagi miðbæjar kveður á um, svo sem að:

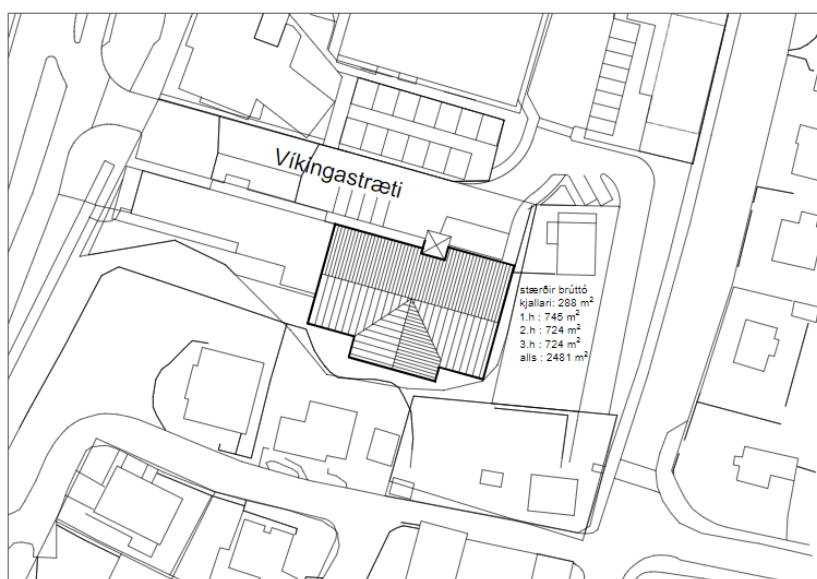
- viðbygging megi ekki í hlutföllum/ stærð, útliti eða gerð bera grunngerð hússins yfirliði, en tillagan sýnir byggingu sem að stórum hluta er tvöfalt dýpri en hótélbyggingin sem byggja á við.
- Aðlögun að yfirbragði byggðar á viðkomandi svæði.

Af afstöðumynd má sjá að viðbyggingin fellur illa að smágerðu yfirbragði bygðar í nágrenninu ef frá er talið ípróttahús.

- Viðbyggingin / breytingin hindri ekki útsýni, auki ekki skuggavarp, né skerði óeðlilega önnur umhverfisgæði nágranna.

Sýnt er að tillagan í þeirri mynd sem hún er framsett skerðir gæði íbúa við Suðurgötu 24 þar sem umfang og hæð fyrirhugaðrar byggingar eykur skuggavarp á lóðinni.

Af gögnunum er óljóst hvort viðbygging er innan núverandi byggingarreits, en virðist fara út fyrir reitinn bæði til suðurs og til norð-austurs. Bent er á að núverandi byggingarreitur helgast af núverandi byggingu sem er einnar hæðar með litlum þakhalla en ekki þriggja hæða byggingu með rispaki, sem nýtir þann reit að fullnustu upp allar hæðir.



Byggingaráform

Með uppráttum þessum er gert ráð fyrir að rífa núverandi byggingu sem hýsir leikhús. Í framhaldi af því að stækka núverandi hótél víking um 50 herbergi á þremur hæðum ásamt kjallara sem hýsir þvottahús og tæknirými. Gert er ráð fyrir að húsið sé steinsteyppt á hefðbundinn hátt. Bilastæðum verður fjölgað um 10 á lóðinni þar sem lagðar verða af innkeyrsluhúðir.

stærðir brúttó

kjallari: 288 m²

1.h: 745 m²

2.h: 724 m²

3.h: 724 m²

alls: 2481 m²

Lóðastærð 2508 m²

Nýtingarhlutfall: 4481,1/2508 = 1,78

Afstöðumynd – fylgiskjal umsóknar

Víkingastræti 2 er innan reits 4 í gildandi deiliskipulag. Í greinargerð með gildandi deiliskipulagi kemur fram að nýtingarhlutfalli lóða innan reitsins sé (að meðaltali) 0.8, en tillagan gerir ráð fyrir nýtingarhlutfalli upp á 1.78. Hér er því um mikla aukningu byggingarmagns að ræða.



2.5. Byggingarmagn og nýtingarhlutfall.

TAFLA I BYGGINGARMAGN (GÓLFFLATARMÁL), NÝTINGARHLUTFALL OG ÞÉTTLEIKI Á REITUM Í OKTÓBER 2000

Reitur	Flatarmál reits m ²	Flatarmál lóða m ²	Byggingarmagn (gólfplatarmál)	Nýtingarhlutfall lóða	Þéttleiki á reitum
Reitur 1	7,400 m ²	2,738 m ²	4,543 m ²	1,0	0,61
Reitur 2	9,800 m ²	2,083 m ²	5,136 m ²	2,5	0,52
Reitur 3	34,977 m ²	11,537 m ²	23,902 m ²	2,1	0,68
Reitur 4	36,200 m ²	16,344 m ²	12,956 m ²	0,8	0,36
Reitur 5	26,800 m ²	13,736 m ²	9,508 m ²	0,7	0,35
Alls :		46,438 m ²	56,045 m ²		

Úr greinargerð með deiliskipulagi miðbæjar 2000



HAFNARFJÖRÐUR

Hús Gaflaraleikhússins sem tillagan gerir ráð fyrir að verði rífið er byggt árið 1920 og fellur því undir friðunarákvæði. Eigendum ber því að leita álits Minjastofnunar eins og 29. grein laga um menningarminjar nr. 80, 29. júní 2012 kveður á um.

VII. KAFLI

Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja.

29. gr.

Friðuð mannvirki.

Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára eða eldri eru friðuð.

Óheimilt er að raska friðuðum húsum og mannvirkjum, spilla þeim eða breyta, rífa þau eða flytja úr stað nema með leyfi Minjastofnunar Íslands.

Minjastofnun Íslands er heimilt að afnema friðun sem byggist á aldursákvæðum þessarar greinar.

29. grein laga um menningarminjar nr. 80 29. júní 2012

Víkingastræti 2

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð
F2079479	01 0101	Leikhús	1920	761,5 m ²

Úr skráningu Fasteignaskrár

Afstaða skipulagsfulltrúa til erindisins er því neikvæð eins og hún liggur fyrir.