

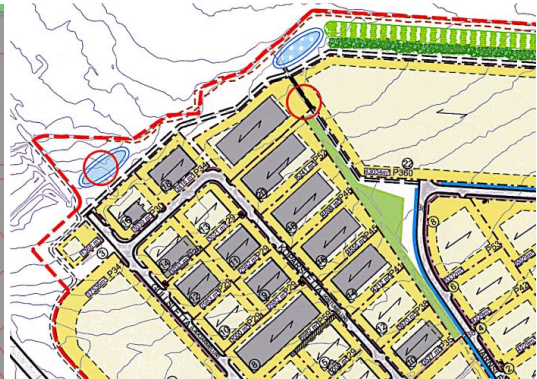


Varðar: Gullslétta 18, fyrirspurn

Lögð fram fyrirspurn Lárusar Ragnarssonar, dags. 19. mars 2023, um breytingu á deiliskipulagi Esjumela vegna lóðarinnar nr. 18 við Gullsléttu sem felst í að auka byggingarmagn á lóðinni, samkvæmt uppdr. Ártúns ehf., dags. 15. mars 2023.



Hluti AR 2040



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

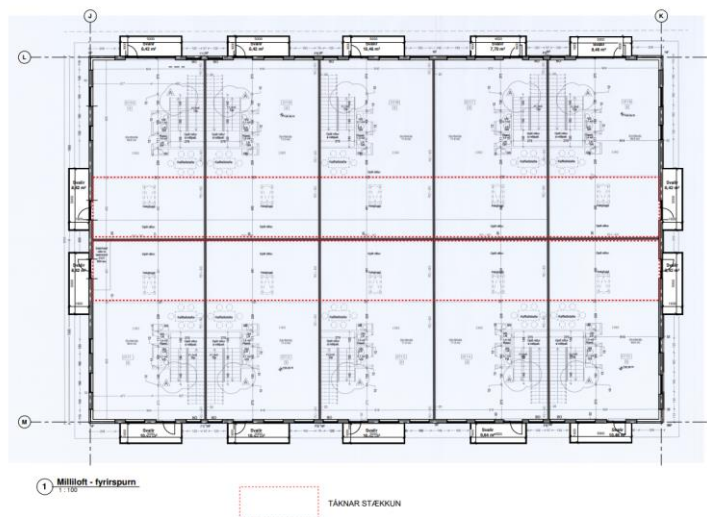
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Kalkslétta 18 á skilgreindu athafnasvæði (AT5a), þ.e. Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður. (gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).

AT5a. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – norðan vatnaskila Fyrst og fremst iðnaður og önnur starfsemi sem ekki hefur teljandi mengunarhættu í för með sér, s.s. verkstæði, gagnaver og vörugeymslur. Á svæðinu má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt í borgarráði þann 6. október 2016 með síðari tíma breytingum.





Fyrirhuguð breyting (rauðleit), stækkun gólfplatnar milligólfs.

Umsögn

Fyrirspurnin varðar breytingu á deiliskipulagi Esjumela vegna lóðarinnar nr. 18 við Gullsléttu sem felst í að auka byggingarmagn á lóðinni. Samkvæmt hugmyndum yrðu millifletir stækkaðir og þannig loka af milli hæða. Efri hæð yrði skilgreind sem vinnustofur. Í hvert bil á annarri hæð er síðan fyrirhuguð að koma fyrir svölum og svalahurðum.

Fyrirspurnin gerir ráð fyrir að hvert bil stækki um 60,4 m² og yrði því um heildarstækkun upp á 604 m² að ræða. Heildarflatarmál byggingarinnar eftir breytingar yrði þá 2.802 m².

Nýtingarhlutfall

Í skipulags- og byggingarskilmálum deiliskipulagsins er viðmiðunarnýtingarhlutfall lóða 0,4. Ef sett er milligólf í hús má nýtingarhlutfallið hækka sem því nemur í allt að 0,6. Á lóðinni nr. 18 er núverandi ástand þannig (0,6) en fyrirliggjandi hugmyndir um aukið byggingarmagn gera ráð fyrir því að flatarmálsaukning muni hækka nýtingarhlutfall frá 0,6 í 0,8.

Ekki er hægt að heimila aukið byggingarmagn innan lóðarinnar miðað við skilmála gildandi deiliskipulags.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið/fyrirspurnina.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.

