

Varðar: Hádegismóar 6, breyting á deiliskipulagi – (fsp)

Lögð fram fyrirspurn Snælands ehf., dags. 13. júní 2024, ásamt bréfi Zeppelin arkitekta, dags. 13. júní 2024, um breytingu á deiliskipulagi Hádegismóa vegna lóðarinnar nr. 6 við Hádegismóa sem felst í breytingu á lóðarmörkum, samkvæmt uppdr. Zeppelin arkitekta, dags. 13. maí 2024. Einnig er lögð fram yfirlitsmynd og ljósmyndir.



Hluti AR 2040



Hluti gildandi deiliskipulags



Loftmynd, dags. 20.7.2022.

Skipulagsleg staðaAðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt því er lóðin Hádegismóar 6 á skilgreindu miðsvæði (M17). Um skilmála skipulagsins segir: „Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnarsýslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP).“

Um skilmála fyrir M17. Hádegismóar segir: „M17. Hádegismóar. Einkum skrifstofur, ýmis þjónusta og léttur iðnaður.“

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, þ.e. Hádegismóar – Deiliskipulag, samþykkt í Borgarráði, þann 18. apríl 2000, með síðari tíma breytingum.

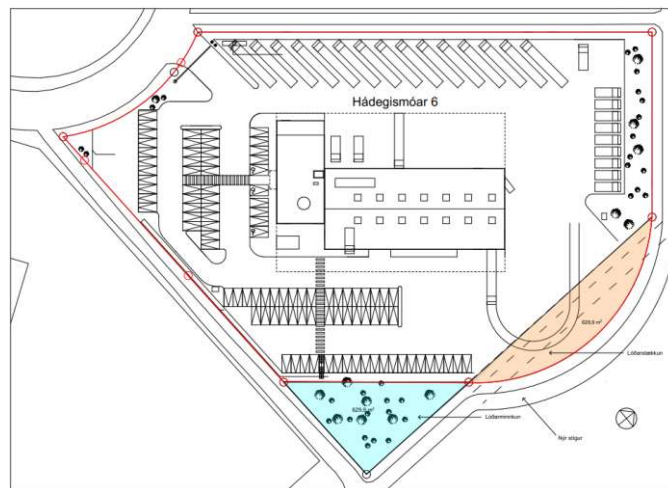
Í deiliskipulagi eru í gildi skilmálar fyrir lóð nr. 6 að Hádegismóum en um er að ræða 12.007 m² lóð með einum byggingarreit. Stærð byggingarreits er 2.666 m² og er leyfilegt nýtingarhlutfall að hámarki 0,50. Mesta leyfilega hæð húsa á lóðinni er 23,00

metrar frá gólfkóta aðalhæðar og skulu tvær efstu hæðirnar vera inndregnar sem nemur 2/3 af flatarmáli byggingarreits.

Fyrirspurn dags. 30. desember 2022

Þann 30. desember 2022 lagði Snæland Grímsson fram fyrirspurn um breytingu á deiliskipulagi Hádegismóa vegna lóðarinnar nr. 6 við Hádegismóa, þar sem óskað var eftir breytingu á lóðarmörkum.

Tekið var neikvætt í fyrirspurnina og vísað í að um er að ræða grænt svæði á borgarlandi og opið svæði skv. skilgreiningu aðalskipulags.



Tillaga að lóðarskiptum, breytt lóðarmörk.

Umsögn

Fyrirspurnin varðar breytingu á lóðarmörkum sem fellst í breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Hádegismóa. Um er að ræða svipaða fyrirspurn og barst undir lok árs 2022.

Í stuttri lýsingu á erindinu kemur fram að form lóðarinnar sé viðvarandi vandamál og er lögun hennar í dag þess eðlis að hún hentar starfsemi rútufyrirtækis illa. Sá hluti lóðarinnar sem er ekkert nýttur í dag, þ.e. austasti hluti hennar, hækkar mikið til austurs og er ljóst að ráðast þyrfti í umtalsverðar framkvæmdir til að gera þann hluta nýtilegan. Grafa þyrfti mikið magn jarðvegs og jafnframt þyrfti að byggja 8-10 metra háan stoðvegg.

Samkvæmt fyrirspurninni fælist breyting á lóðarmörkum í því að austurhorni lóðarinnar verði skipt út fyrir borgarland af sömu stærð (629,9 m²) í norðausturhluta hennar. Viðbótin yrði bogadregin í laginu og er gert ráð fyrir að reiðstígurinn myndi fylgja þessum nýju lóðarmörkum og verða auðfarnari en í fyrri tillögu frá lok árs 2022.

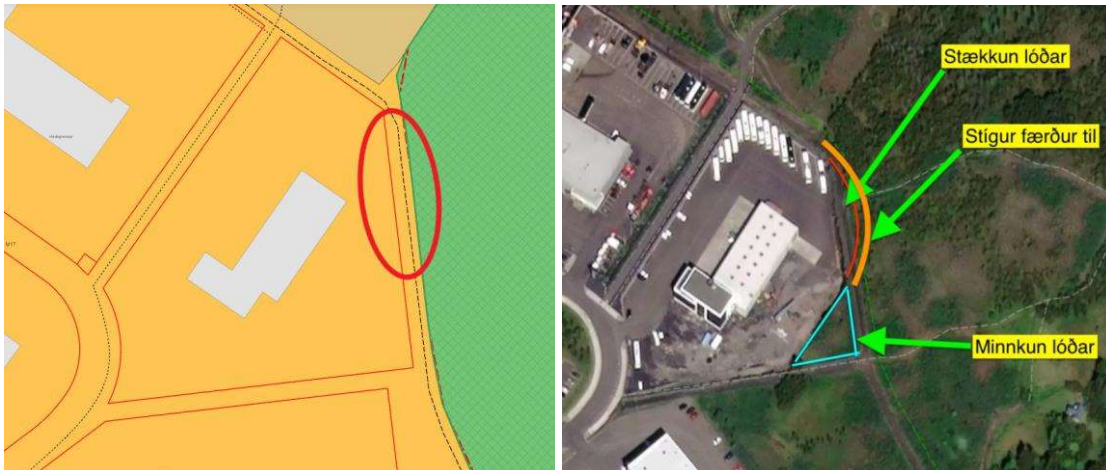
Sá hluti lóðar Hádegismóa 6 sem lagt er til að skiptur verði út fyrir jafnstóran hluta úr borgarlandi er eins og áður hefur komið fram óhreyft land í dag og er þar gróinn mói. Lóðin afmarkast á þessu svæði af göngustíg til suðurs og reiðstíg til austurs. Sá hluti borgarlands sem lagt er til að verði hluti af lóð Hádegismóa 6 er utan svæðis sem deiliskipulag Hádegismóa nær yfir (sjá deiliskipulagsbreytingu samþ. 2. maí 2007).

Jafnframt nær ný afmörkun lóðar inná skilgreint opið svæði (OP15) skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þá þyrfti að hliðra til reiðstíg sem liggur meðfram austurmörkum lóðarinnar.

Snæland Grímsson býðst til þess að útbúa nýjan reiðstíg á eigin kostnað og flytja tré sem fyrir eru í nýju stígsvæði yfir á lóðarpartinn sem yrði að borgarlandi eftir breytinguna. Samkvæmt bréfi sem fylgdi með fyrirspurninni er umferð um þennan téða stíg mjög lítil og því ættu áhrif ofangreindrar lóðarbreytingar ekki að vera mikil, hvorki á gangandi eða ríðandi vegfarendur. Nokkur fjöldi trjáa er á því svæði sem telst til borgarlands í dag en yrði hluti lóðarinnar nr. 6 að Hádegismóum með breyttri afmörkun lóðar. Með fyrirhuguðum framkvæmdum þyrfti því að fjarlægja þau tilteknu tré. Eins og getið var hér að ofanverðu hefur lóðarhafi viðrað þá hugmynd að endurplanta þeim á nálægum slóðum.

Reiðstígur

Reiðstígur sem liggur frá Rauðavatni og norður úr, liggur meðfram austur og norður lóðarmörkum Hádegismóa 6. Færa þyrfti reiðstíginn um nokkra metra til austurs.



Legu reiðstígs skv. AR40.

Tillaga að færslu reiðstígs.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að sótt verði um breytingu á deiliskipulagi í samræmi við erindið á kostnað umsækjanda. Breytt lóðarmörk fara örlítið út fyrir skilgreint miðsvæði og inn á opið svæði Austurheiða samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Þá verður nýtt borgarland inni á skilgreindu miðsvæði.

Þörf er á því að færa göngustíginn austar en ekki er gerð athugasemd við að ný lega hans á þessum stað verði innan marka Austurheiða, þar sem hann gæti jafnvel legið innan um trjágróður. Þá þarf umsækjandi að endurplanta trjám sem fjarlægja þarf vegna fyrirhugaðrar deiliskipulagsbreytingar og breyttrar afmörkun lóðar. Útbúa þarf samning milli umsækjanda og Reykjavíkurborgar er varða þessi atriði.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.