

Varðar: Járnsléttta 4, umsókn um byggingarleyfi

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 18. febrúar þar sem sótt er um leyfi til að byggja þrjú stálgrindarhús og innrétta 20 geymslur í hverju á lóð nr. 4 við Járnsléttu.



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

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

Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyrir lóðin Járnsléttta 4 skilgreindu atvinnusvæði (Esjumelar norðan vatnaskila).

Um er að ræða svæði þar sem fyrst og fremst er gert ráð fyrir iðnaði og annarri 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.

Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, dags. samþ. 21.7.2016 m.s.br. Í skipulaginu eru skilgreindar lóðir og byggingarreitir á uppdrætti ásamt almennum skilmálum um lóðastærðir, byggingarreiti og byggingarlínur, húsagerðir, húsform og hámarkshæðir. Í sérskilmálum er tekið sérstaklega

fram að vanda skal sérstaklega til ásýndar hverfisins þegar kemur að ásýnd þess gagnvart Vesturlandsvegi og Norðurgrafarvegi og skulu gerðar kröfur um ásýnd húsa og frágang jaðarlóða í byggingarleyfisumsóknum.

Sérskilmálar

Lóðin við Járnslettu nr. 4 er samtals 8.458 m² að stærð og er leyfilegt hámarksbyggingarmagn 3.383,2 m². Nýtingarhlutfallið er 0,4 og leyfileg mænishæð er allt að 9m og veggshæð allt að 7m.

Umsögn

Erindið varðar innsent byggingarleyfi fyrir þrjú stálgrindarhús með 20 geymslur innanhúss í hverju húsi á lóð nr. 4 við Járnslettu. Því er um að ræða samtals 60 geymslubíl í þessum þremur byggingum og er nettóstærð hvers geymslurýmis um 54 m².

Samkvæmt byggingarlýsingu eru stálgrindarhúsin klædd með samloku-/yleiningum í útveggjum og þaki og eru sökklar steiptir.



Útlitsmynd.

Samkvæmt sniðmyndum í byggingarlýsingu verður veggshæð bygginganna 5.51m (7m í skilmálum gildandi deiliskipulags) og mænishæð 6.77 (9m í skilmálum gildandi deiliskipulags).

Flatarmál nýtingarhlutfalls er A rými + B rými, undanskilið er brúttóflatarmál rýma með salarhæð lægri en 1,8m, samkvæmt skipulagsreglugerð 2013 (breyting var gerð 2016). Notkun rýma hefur ekki áhrif á útreikning nýtingarhlutfalls.

Brúttóflötur hverrar byggingar er samkvæmt byggingarlýsingu 1.126,6 m² (A Rými) og því samtals um að ræða heildarbyggingarmagn upp á 3.379,8 m² (hámarksbyggingarmagn í gildandi deiliskipulagi er 3.383,2 m²).

Nýtingarhlutfall lóðar að lokinni fyrirhugaðri uppbyggingu verður því um 0,4 sem er í samræmi við ákvæði um nýtingarhlutfall í gildandi deiliskipulagi.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Umsókn um byggingarleyfi er í samræmi við gildandi deiliskipulag.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ/verkefnastjóri.