



Reykjavík, 06. mars 2025 HV
USK25020012

Lambhagavegur 1 og 3– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 6. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn Módelhúsa ehf., dags. 3. febrúar 2025, ásamt bréfi Arkís arkitekta, dags. 31. janúar 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vesturlandsvegur, Halla vegna lóðanna nr. 1 og 3 við Lambhagaveg sem felst í að heimilt verði að sameina lóðirnar ásamt því að auka byggingarmagn.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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. Skv. aðalskipulaginu tilheyra lóðirnar M9c Lambhagavegur, Vesturlandsvegur – Miðsvæði.

Einkum gert ráð fyrir rýmisfrekri verslun, heilðsölu, þjónustu og léttum iðnaði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Vesturlandsvegur - Hallar, samþykkt í borgarráði 15.11. 2006 ásamt síðari breytingum.

Fyrirspurn

Lóðarhafar Lambhagavegar 1-3 óska eftir heimild til að láta vinna breytingu á deiliskipulagi í samráði við skipulagsfulltrúa. Fyrirhugðu breyting felur í sér sameiningu lóðanna, samtengingu byggingareita og aðlögun byggingarreits að breyttum lóðamörkum, auk um 700 fermetra aukningu byggingarmagns.

Tilfni fyrirspurnar þessarar er að lóðarhafar áforma uppbyggingu á lóðunum, í anda gildandi deiliskipulags. Fyrirhugðu starfsemi krefst þó rýmri byggingareits en núverandi skipulag gerir ráð fyrir og er því óskað eftir samtali við skipulagsfulltrúa varðandi útfærslu breytinga.

Umsögn



Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðirnar, þær eru staðsettar á svæði 9.1d. Umræddar lóðir eru lóð 9.1d6 og 9.1d7.

Í skilmálatöflu deiliskipulags er skilgreint hámarks byggingarmagn 3.129 m² (9.1d6) og 3.094 m² (9.1d7) á 2-3 hæðum. Hámarkshæð bygginga er 12 metrar frá neðsta gólfkvóta. Hámarksnýtingahlutfall er 0.5-0.7

Óskað er eftir að bæta við 700 m² byggingarmagni til viðbótar. Það eru fordæmi um aukið byggingarmagn á svæðinu þar sem bæði lóð 9.1D4 og 9.1D5 óskuðu eftir breytingu á deiliskipulagi og fengu heimilað aukið byggingarmagn.

Til þess að sameina lóðirnar og byggingarreiti skal vinna breytingu á deiliskipulagi. Hafa þarf sérstaklega í huga þá skilmála sem eru í gildandi skipulagi varðandi lóðafrágang og útlit bygginga. Auk þess skal uppfæra bílastæðafjölda í samræmi við bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gera þarf samning við Reykjavíkurborg um aukið byggingarmagn.

Með uppfærðum deiliskipulagsuppdraetti skal skila inn þrívíddarmynd af útliti byggingar. Skoða skal vel það skipulag sem er í gildi og nálægð við framtíðar íbúðarbyggð

Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafar láti vinna breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað i samræmi við umsögn.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur