



Varðar: Blikastaðavegur 2-8 – (fsp), breyting á deiliskipulagi

Lögð fram fyrirspurn Arnars Þórs Jónssonar, dags. 20. mars 2024, ásamt bréfi Arkís, dags. 20. mars 2024, um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2-8 við Blikastaðaveg sem felst í breytingu á hæð bygginga og tilfærslu á núverandi byggingarreitum innan lóðar.

Í bréfi með innsendu erindi kemur fram að á undanförunum árum hefur orðið breyting á starfsemi við Korputorg og standa þær breytingar enn yfir. Til lengri tíma er horft til þess að lóðin fái aukið vægi sem vörudreifingarmiðstöð. Starfsemin er síbreytileg og í fullum gangi, bæði hvað varðar starfsemi og ytri ásýndir og er unnið að hugmyndum fyrir byggingar 2 og 6 innan lóðar Blikastaðavegar 2-8.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags.

Aðalskipulag

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

Samkvæmt aðalskipulagi er Blikastaðavegur 2-8 á skilgreindu miðsvæði (Korputorg-Miðsvæði). Þar er einkum gert ráð fyrir rýmifrekri verslun, heilðsölu, þjónustu og léttum iðnaði. Nýjar matvöruverslanir eru ekki heimilar. Íbúðir, hótél og gistiheimili eru ekki heimil. Ef ákveðið er að breyta aðalskipulagi vegna nýrrar matvöruverslunar skal meta áhrif hennar á matvöruverslun í nærliggjandi íbúðarhverfum og gera grein fyrir í deiliskipulagi. Gagnaver eru heimil.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Í gildi er deiliskipulag Stekkjabrekkna, atvinnulóðir á miðsvæði við Vesturlandsveg, dags. samþ. í borgarráði 28. október 2004 m.s.b.

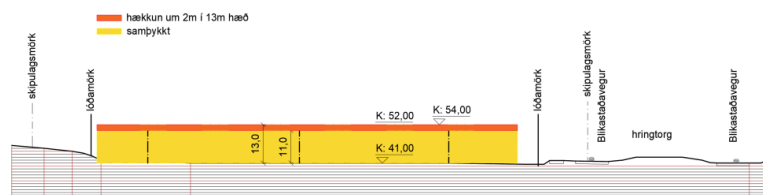
Umsógn

Deiliskipulagsbreyting

Óskað er eftir heimild til að vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Megin tilgangur breytingarinnar er tilfærsla á byggingarreitum (reitur 2 og reitur 6) og afmörkun þeirra til þess að koma til móts við óskir væntanlegra leigutaka. Þær óskir samræmast ekki núgildandi stærð, lögun og afmörkun byggingarreita 2 og 6. Jafnframt er óskað eftir heimild til hækkunar á hámarkshæð bygginga um tvo metra, þ.e. úr 11m í 13 m.

Hámarkshæð bygginga

Fyrsti liður fyrirspurnar varðar breytingu á hámarkshæð bygginga á reitum 2 og 6, þ.e. hækkun úr 10m í 13m og 11m í 13m. Um er að ræða reiti, annarsvegar staðsettan vestan við meginbyggingu Korputorgs og hinsvegar sunnan við bygginguna. Reitirnir markast af meginbyggingu Korputorgs til norðurs og Vesturlandsvegi til Suðurs.



Hækkun hámarkshæðar úr 11 í 13 metra.

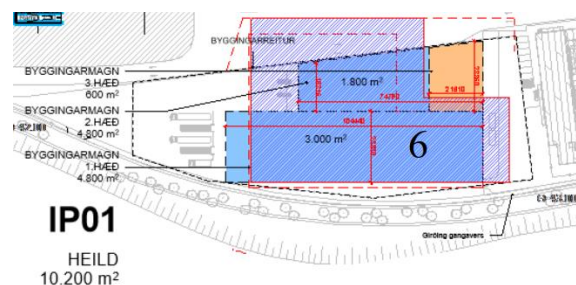
Töluverður hæðarmunur er af Vesturlandsvegi og niður á bílastæði Korputorgs þar sem reitirnir eru staðsettir. Því mun hækkun hámarkshæðar bygginga á þessu svæði um 2-3 metra hafa óveruleg grenndaráhrif til suðurs að Vesturlandsvegi.

Hámarkshæðir bygginga í gildandi deiliskipulagi.

Götuheiti	Notkun flokkur	Deiliskipulagstillaga						
		Lóðast. Mæliblað	Nýtingarhl.	Hámarks Bygg.magn.	Hámarks hæð	Fjöldi hæða	Bílastæði víðmið	Hjólástæði víðmið
Byggingarreitur 2	Skrifstofa/verslun/þjónusta /iðnaður/verslun	118.519	0,60	71.111	11,0	2	323	142
Byggingarreitur 4	Skrifstofa/verslun/þjónusta /vöruhús/iðnaður				11,0-15,0 *	2		
Byggingarreitur 6	Gagnaver/varaaflsstöð/þjónusta /vöruhús/iðnaður/verslun				4,5-10,0	1		
Byggingarreitur 8	Gagnaver/varaaflsstöð/þjónusta /vöruhús/iðnaður				4,5-10,0	1		

Tilfærsla og afmörkun byggingarreita

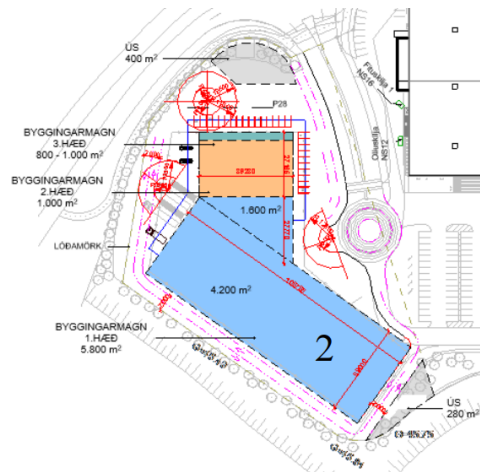
Með deiliskipulagsbreytingu árið 2021 var byggingarreitum 2 og 6 bætt við deiliskipulag Stekkjabrekkna. Með tilkomu þeirrar breytingar var heildarbyggingarmagn á lóðinni aukið upp í 71.111 m.



Byggingarreitur 6 í deiliskipulagi Stekkjabrekkna.

Byggingarreitirnir voru afmarkaðir með ákveðna uppbyggingu í huga en þar sem óskir um framtíðaruppbyggingu eru aðrar en þær voru í upphafi er ljóst að þörf er á því að breyta lögun og afmörkun reitanna. Núverandi stærð, afmörkun og lögun byggingarreitanna er óhentug með tilliti til fyrirhugaðrar starfsemi. Ekki er gert ráð fyrir auknu byggingarmagni með tilkomu þessara breytinga á byggingarreitunum og verður hámarksbyggingarmagn á lóðinni allri ennþá 71.111 m².

Í dag er heimilt að reisa húsnæði á reitunum í tengslum við verslun, þjónustu, skrifstofu, vöruhús og iðnað.



Byggingarreitur 2 í deiliskipulagi Stekkjabrekkna.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í fyrirbyggjandi drög að breyttri afmörkun, lögun og stærð reita 2 og 6 og hækkun hámarkshæðar bygginga. Ekki er lagst gegn því að unnin verði tillaga að breytingu á deiliskipulagi svæðisins í samræmi við fyrirspurn og að það verði gert í samráði við skipulagsfulltrúa.

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 tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.