

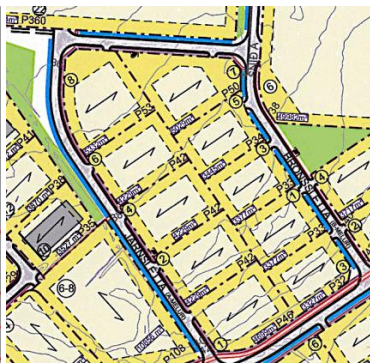


## Esjumelar, Kjalarnes – (fsp) breyting á deiliskipulagi – Járnslettta 4-6

Lögð fram fyrirspurn Rýmis ehf., dags. 12. september 2023, ásamt bréfi T.ark, dags. 12. september 2023, um breytingu á deiliskipulagi Esjumela, Kjalarness vegna lóðarinnar nr. 4-6 við Járnslettta sem felst í að sameina lóðirnar og hafa á þeim þrjá minni byggingarreiti.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Annað

## Skipulagsleg staða

### 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 Járnslettta 4 og 6 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 vörugæymslur. Á svæðinu má einnig gera ráð fyrir starfsemi sem fellur undir iðnaðarsvæði, sbr. skipulagsreglugerð

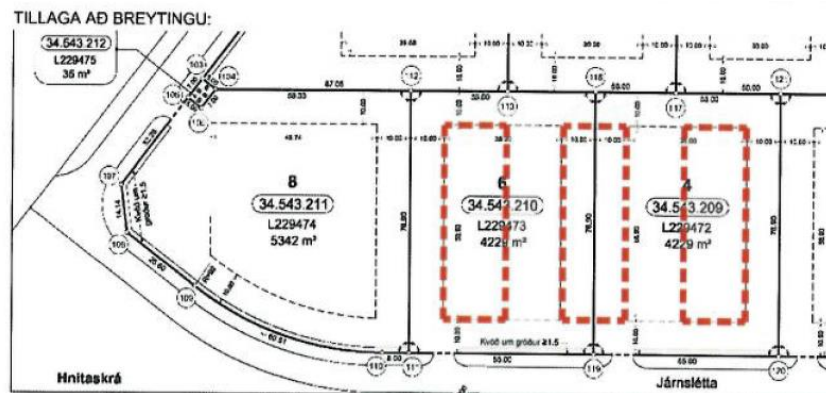
### Deiliskipulag/ Hverfisskipulag

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 byggingarlinur, 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.

## Umsögn

Fyrirspurnin varðar sameiningu tveggja lóða (Járnslettta 4 og 6) og á sameinaðri lóð verði afmarkaðir þrjú minni byggingarreitir. Núverandi byggingarreitir verða því minnkaðir og sá þriðji afmarkaður á núverandi lóðarskilum (sem falla úr gildi við breytinguna). Heildarbyggingarmagn á

lóðunum helst óbreytt á nýrri og sameinaðri lóð og nýtingarhlutfall sameinaðrar lóðar helst einnig óbreytt. Ástæða þess að lóðarhafi spyrst fyrir um þessa tilteknu breytingu á deiliskipulagi er sú að eftirspurn eftir minni atvinnueiningum hefur aukist á svæðinu.



Tillaga að afmörkun þriggja byggingarreita á sameinaðri lóð Járnslettum 4-6.

Samkvæmt fasteignaskrá eru lóðirnar Járnsletta 4 (4229 m<sup>2</sup>) og Járnsletta 6 (4229 m<sup>2</sup>) jafnstórar og eru þær skilgreindar sem iðnaðar og athafnalóðir. Stærð sameinaðrar lóðar verður því 8458 m<sup>2</sup>. Stærðir lóða í gildandi deiliskipulagi eru frá um 3300 m<sup>2</sup> upp í u.þ.b. 50000 m<sup>2</sup> en ekki eru þar margar lóðir á stærðarbilinu 8000 – 10000 m<sup>2</sup>. Færa má rök fyrir því að vöntun sé á lóðum í slíkri stærð. Í sumum tilfellum þar sem um er að ræða sameinungu lóða með fjölgun byggingarreita þarf að fjölga innkeyrslum eða færa þær til og aðlaga að stærri og breyttri lóð. Ekki er fýsilegt að fjölga innkeyrslum í þessu tilfalli. Engar lagnir né kvaðir um lagnir eru á lóðarmörkum Járnslettum 4 og 6 (þar sem gert er ráð fyrir nýjum byggingarreit).

### Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi sækir um breytingu á deiliskipulagi í samræmi við fyrirspurnina.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.