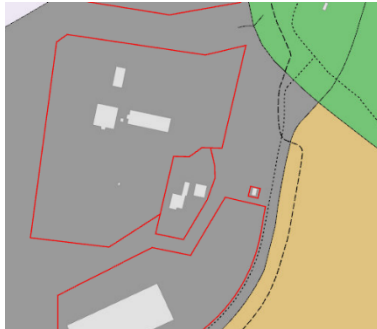




Reykjavík, 23. nóvember 2023

## Grafarlækur-Stekkjarmóar-Djúpadalur - (fsp) breyting á deiliskipulagi - Laxalón 2– Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Arkís arkitekta, ásamt bréfi, dags. 5. október 2023, um breytingu á deiliskipulagi Grafarlækjar-Stekkjarmóa-Djúpadals vegna lóðarinnar nr. 2 við Laxalón sem felst í stækkun lóðarinnar og breyta notkun lóðar úr íbúðarlóð í atvinnulóð.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag/ Hverfisskipulag



Loftmynd af svæðinu

### 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 tilheyrir lóðin og byggingin skilgreindu svæði smálönd - atvinnusvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gróflaga áætlað 10.000 fermetrum í nýtt byggingamagn fyrir allan reitinn Smálönd.

**Deiliskipulag/ Hverfisskipulag:** Deiliskipulag er í gildi með breytingu frá 2016.

Íbúðarlóð sem er 1695 m<sup>2</sup> á stærð með byggingareit. Hámark byggingamagn 290 m<sup>2</sup>. Nýtingahlutfall 0.17 og gert ráð fyrir 3 bílastæðum. Kvöð um aðkomu að lóðinni í gegnum lóð Laxalón 4.

Milli Laxalón 2 og Krókháls 13 er 10 metra breitt bil þar sem er gert ráð fyrir útivistarstíg. Einnig er reiðstígur sem liggur við hringtorgið. Meðfram Krókhálsi liggur fjölfarinn hjóla- og göngustígur. Hitaveitulagnir og hitaveitubrunnur eru staðsett um það vil 15 metra frá vegi.

Landið hallar töluvert frá götunni Laxalóni að lóðamörkum Laxalón 4.

### Fyrirspurn

1. Stækka lóð (úr 1697m<sup>2</sup> í 5941m<sup>2</sup>)
2. Breyta úr íbúðarlóð í atvinnulóð
3. Nýtingahlutfall 1.34 sambærilegt og nágrannalóð
4. Uppbyggingamagn 7960,94

## Umsögn

1. Varðandi stækkun lóðar, þá er gert ráð fyrir 10 metra breiðu belti fyrir útivistarstíg í gegnum svæðið. Kvöð um göngustíg þarf að vera í gegnum lóðina þar sem útivistarstígur er áætlaður. Lóðamörk þurfa að vera í fjarlægð frá reiðstíg, göngu- og hjólastíg og lögnum veitna. Ekki liggur fyrir framtíð hringtorgsins og því þarf að gera ráð fyrir rými til þess að það geti tekið breytingum. Ekki verður gert ráð fyrir að aðkoma að lóðinni muni breytast. Haft var samband við Veitur varðandi lagnir á svæðinu. Hafa þarf í huga að það er verið er að endurhanna og endurnýja álagin frá norðri og að brunninn og því má búast má við talsverðum breytingum og raski í kring um brunninn. Lagnir Veitna hafa mismunandi kvaðir. Fráveitulögn sem liggur innan mögulegs stækkunar svæði er með 9 metra kvöð. Í ljósi ofangreinda atriða er ekki hægt að fallast á alla lóðastækkunina sem spurt er um.
2. Að breyta notkun úr íbúðalóð í atvinnulóð samræmis Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Gera þarf grein fyrir hvers konar atvinnustarfsemi er fyrirhuguð á lóðinni og tryggja að hún falli undir skilgreinda starfsemi: atvinna sem hefur ekki mengandi áhrif. Breyta þarf deiliskipulagi ef breyta á notkun lóðar.
- 3-4. Nýtingahlutfall lóðar og uppbyggingamagn er samningsatriði milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar, en í Aðalskipulagi Reykjavíkur er gróflega áætlað 10.000 fermetrum í nýtt byggingamagn fyrir allan reitinn Smálönd. Meðal nýtingahlutfall á lóðum í nágrenninu er 0,7. Skoða þarf uppbyggingamagn í samræmi við lóðastærð, landhalla, gróðurþekju, gegndræpi yfirborðs og ofanvatnslausnir á lóðinni, Kvaðir á svæðinu setja einnig mörk við uppbyggingamöguleika á svæðinu.

## Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að lóðarhafi sækir um breytingu á deiliskipulagi varðandi breytta notkun lóðar í samræmi við umsögn að ofan. Ekki er hægt að fallast á alla lóðastækkunina sem beðið er um, skoða þarf betur möguleika á stækkun lóðar út frá þeim takmörkunum sem listaðar eru upp í umsögninni. Einnig þarf að skoða betur möguleika á auknu nýtingahlutfall og uppbyggingamagn sem passar þessari lóð, samanber umsögn.

## f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri