

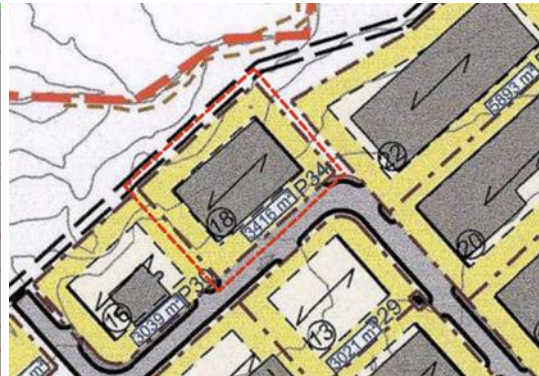


Varðar: Gullslétta 18

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 20. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi til að breyta innra fyrirkomulagi með því að loka millilofti og bæta við svölum á 2. hæð atvinnuhúss á lóð nr. 18 við Gullsléttu.



Landnotkun skv. aðalskipulagi 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 Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Gullslétta 18 á skilgreindu athafnasvæði (AT5a), þ.e. Svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hætta er á mengun svo sem léttur iðnaður, hreinleg verkstæði, bílasölur og umboðs- og heildverslanir. Einnig atvinnustarfsemi sem þarfnast mikils rýmis, t.d. vinnusvæði utandyra á lóðum eða starfsemi sem hefur í för með sér þungaflutninga, svo sem vörugeymslur og matvælaíðnaður. (gr. 6.2.e. í skipulagsreglugerð).

AT5a. Esjumelar – athafnasvæði beggja vegna Vesturlandsvegur – norðan vatnaskila Fyrst og fremst iðnaður og önnur 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, en tilgreina þarf þá starfsemi sérstaklega í deiliskipulagi, að undangegnu umhverfismati breytingarinnar sem horfir sérstaklega til viðkomandi starfsemi.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, samþykkt í borgarráði þann 6. október 2016 m.s.b. Þann 8. mars 2024 öðlaðist breyting á deiliskipulaginu gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda en sú breyting varðaði skilmálabreytingar sem ná yfir lóðina Gullslétta 18.

Skilmálabreytingarnar gera ráð fyrir auknu byggingarmagni og millilofti sem loki af á milli hæða. Jafnframt er hægt að bæta við svölum á 2. hæð og hæðin skilgreind sem vinnustofur og er nú heimilt að láta svalir ná allt að 1,6m út fyrir byggingarreit. Nýtingarhlutfall eykst vegna stækkunar á millilofti og er orðið eftir breytingu 0,82. Þá fjölgar bílastæðum um þrjú á lóðinni, úr 53 í 56. Búseta í húsnæðinu er óheimil.

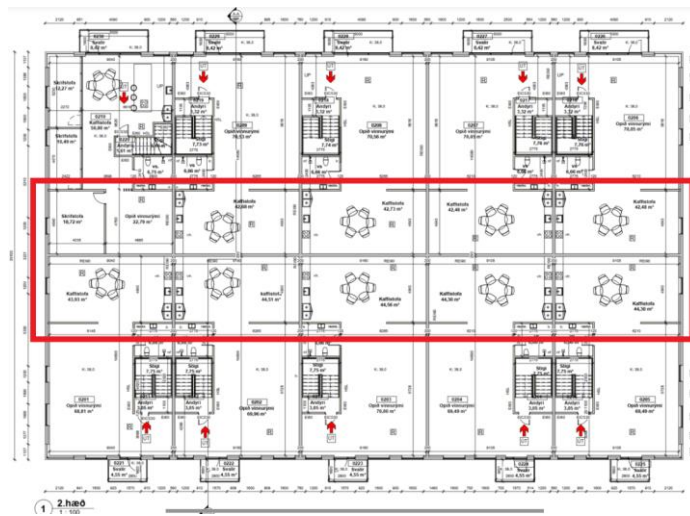
Umsögn og niðurstaða

Erindið varðar leyfi til að breyta innra fyrirkomulagi með því að loka millilofti og bæta við svölum á 2. hæð atvinnuhúsnæðis á lóð nr. 18 við Gullsléttu. Samkvæmt byggingarlýsingu er um að ræða breytingar á 2. hæð þar sem er í dag að hluta til opið á milli hæða. Gólfum verður lokað á milli hæða og svölum komið fyrir á útveggjum.

Milliloft

Með tilkomu millilofts (sjá meðfylgjandi skýringarmynd) verður aukning á byggingarmagni en hvert bil (lokun) samsvarar 60,4 m². Um er að ræða 10 bil og er því heildar aukning m², 604 m² eða frá 2.198 m² í ca. 2.802 m².

Þessi aukning er í samræmi við heimildir um hámarksnýtingarhlutfall lóðar í gildandi deiliskipulagi sem hljóðar upp á 0,82.



Milliloft (afmarkað með rauðu).

Svalir

Á annarri hæð er gert ráð fyrir því að bæta við svölum og svalahurðum á hvert bil en um verður að ræða fimm 8,42 m² svalir og fimm 4,55 m² svalir. Samkvæmt teikningu munu svalirnar skaga 160 cm út fyrir byggingarreit sem er í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags.



Svalir, stærð og snið.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.