



Varðar: Hálsahverfi – breyting á deiliskipulagi vegna Tunguhálsar 6 (fyrirspurn)

Lögð fram fyrirspurn Teiknistofunnar Storð ehf., dags. 5. febrúar 2024, ásamt bréfi, dags. 5. febrúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Hálsahverfis vegna lóðarinnar nr. 6 við Tunguháls sem felst í nýrri tengingu inn á lóðina frá Tunguhálsi, samkvæmt uppdr. Teiknistofunnar Storð, dags. 3. og 5. febrúar 2024. Einnig er spurt um skilgreiningu á 1. hæð sem snýr að Tunguhálsi sem aðkomuhæð og hámarks byggingarhæð.



Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags.

Aðalskipulag

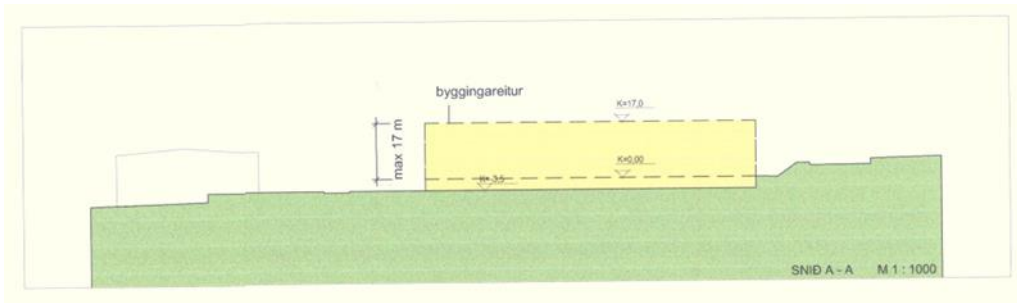
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulagi er Tunguháls 6 á skilgreindu athafnasvæði (AT2. Hálsar). Athafnasvæði eru svæði fyrir atvinnustarfsemi þar sem lítil hættu 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).

Eftirfarandi sérskilmálar ríkja fyrir Hálsa (AT2). Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrelk verslun, svo sem bílasölur.

Deiliskipulag/HverfisSKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hálsahverfi, dags. samþ. 20. október 2000, m.s.b. Í skipulagsáætluninni eru skilmálar og skýringarmynd um hámarkshæð byggingar á Tunguhálsi 6. „Hámarkshæð byggingar Tunguhálsi 6 verði 17 m yfir aðalgólfi (kjallari undanskilinn) sem er innan gildandi deiliskipulags.“



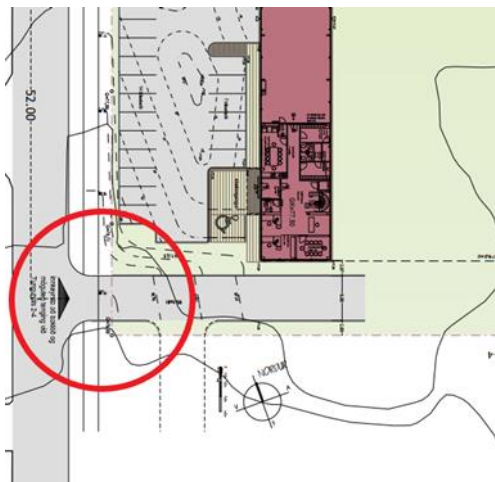
Hámarkshæð byggingar er 17 metrar yfir aðalgólfi (kjallari undanskilinn).

Umsógn og niðurstaða

Fyrirspurnin snýr að tillögu að nýrri tengingu inn á lóðina frá Tunguhálsi auk þess sem spurt er um skilgreiningu á 1. hæð sem snýr að Tunguhálsi sem aðkomuhæð og hámarks byggingarhæð.

Ný tenging/aðkoma inn á lóð

Fyrri hluti fyrirspurnarinnar snýr að ósk um nýja tengingu inn á lóðina frá Tunguhálsi en ætlunin er að vera með aðstöðu á hluta af baklóðinni fyrir tæki og búnað tengt þeirri starfsemi. Í dag er aðkoma inn á lóð nr. 6 við Tunguháls að vestanverðu frá Tunguhálsi og að norðanverðu. Aðkoman er mjög rúm, sérstaklega að norðanverðu.



Tillaga að nýrri tengingu inn á lóðina.

Samkvæmt álitni frá samgöngustjóra Reykjavíkurborgar, tölvupóstur dags. 9. apríl 2024, er ekki æskilegt að fjölga innkeyrslum yfir gangstéttina í Tunguhálsi. Viðbótar innkeyrsla mun skerða umferðaröryggi óvarða vegfarenda meira en ef aukning í bílaumferð vegna uppbyggingar er beint á færri innkeyrslur. Til staðar er innkeyrsla um meira eða minna allan botnlangann sem er norðan megin við bygginguna. Fordæmið væri því mjög slæmt fyrir nærumhverfið ef heimiluð yrði viðbótar innkeyrsla sunnan megin á lóðinni.

Aðkomuhæð og hámarkshæð bygginga

Annar hluti fyrirspurnar snýr að því hvort hámarks byggingarhæð eigi ekki að miðast við 17 metra frá gólfkóta 1. hæðar/aðkomuhæðar. Í skilmálum gildandi deiliskipulags fyrir Tunguháls 6, segir að „hámarkshæð byggingar Tunguhálsi 6 verði 17 m yfir aðalgólfi (kjallari undanskilinn) sem er innan gildandi deiliskipulags.“

Samkvæmt skilmálum upprunalegs deiliskipulags segir að hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk þeim megin sem aðalaðkoma að lóðum er (G). Hæð á aðalgólfi byggingar er sýnd á hæðarblöðum (H).

Töluverður landhalli er til norðurs á svæðinu. Innkeyrslan sem er móts við Tunguháls 9-11 er einni hæð ofar en innkeyrslan sem er við botnlangann 6-10. Með það til hliðsjónar að innkeyrslan sem er móts við Tunguháls 9-11 er nærri því um miðja lóð og snýr út að götunni verður hún því að teljast aðkomuhæð. Aðalaðkoma að lóðinni er því að vestanverðu af Tunguhálsi og miðast aðkomuhæðin við hana.

Með vísan í ofangreint er tekið neikvætt í tillögu að nýrri tengingu inn á lóð nr. 6 við Tunguháls sbr. álit frá samgöngustjóra Reykjavíkurborgar. Þá er 1. hæð sem snýr að Tunguhálsi til vesturs aðkomuhæð byggingar. Hámarks byggingarhæð miðast því við 17 metra frá gólfkóta þeirra hæðar líkt og getið er um í gildandi deiliskipulagi.

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.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.