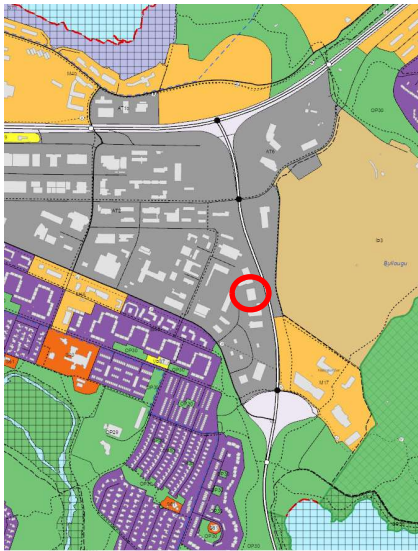


Klettháls 5

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

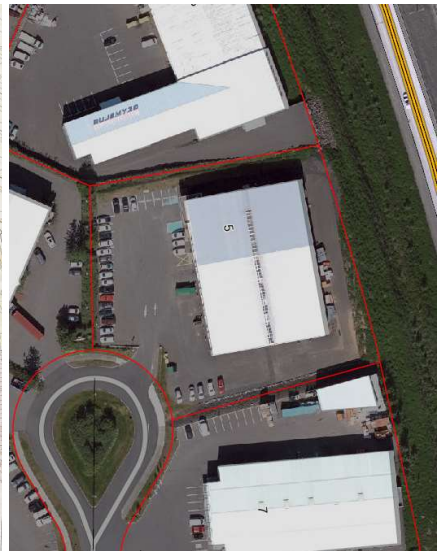
Lögð fram fyrirspurn Stillingar hf., dags. 6. mars 2023, ásamt bréfi teiknistofunnar Storð ehf., dags. 3. mars 2023, um breytingu á deiliskipulagi Klettháls, vegna lóðarinnar nr. 5 við Klettháls sem felst hækkun á nýtingarhlutfalli lóðar, aukningu á byggingarmagni og að heimilt verði að byggja við húsið til norðurs, vesturs og suðurs, samkvæmt uppdr. Storðar teiknistofu, dags. 24. febrúar 2023. Einnig lagt fram bréf hönnuðar, dags. 3. mars 2023.



AR2040



Gildandi deiliskipulag



Loftmynd (júlí 2022)

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er Klettháls 5 á skilgreindu athafnasvæði AT2: Hálsar.

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir Klettháls, samþykkt í borgarráði þann 10. júní 2003 ásamt síðari breytingum. Engin breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu vegna lóðar nr. 5 við Klettháls.

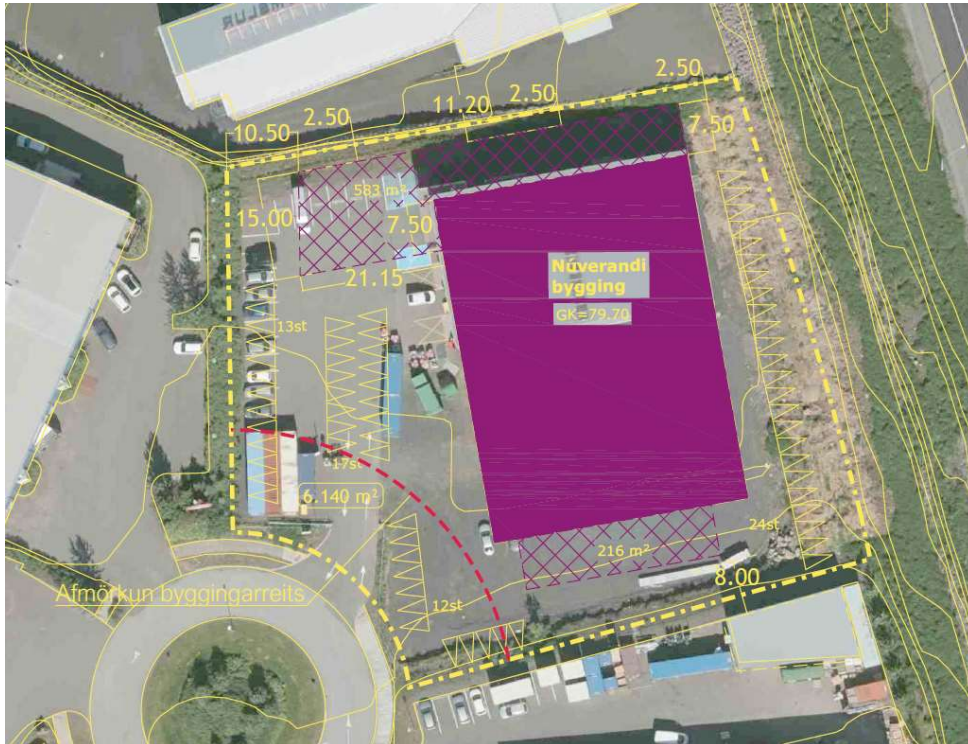
Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta gildandi deiliskipulagi þannig að heimilt verði að hækka nýtingarhlutfall í 0,5 og auka þannig byggingarmagn og skilgrein byggingarreiti þannig að heimilt verði að byggja við húsið til norðurs, vesturs og suðurs. Nýtingarhlutfall hækkar úr 0,4 í 0,5. Lóðarstærð er 6140 2 skv. mæliblaði. Hækkun á nýtingarhlutfalli um 0,1 samsvarar 614 m² aukningu á heimilu byggingarmagni.

Húsið að Kletthálsi 5 er skráð sem vörugymsla í fasteignaskrá.



Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að breyta deiliskipulagi til að skilgreina heimildir fyrir viðbyggingar sbr. erindið en gera þarf betur grein fyrir hámarkshæðum þeirra, ekki síst vegna nálægðar byggingarreita við lóðarmörk. Þegar/ef umsókn um breytingu á deiliskipulagi berst skal sýna kótasettar bindandi sneiðmyndir af byggingarreitunum þar sem fjarlægðir frá lóðarmörkum koma fram. Skuggavarpsmyndir (fyrir og eftir) sem sýna grenndaráhrif skulu einnig fylgja umsókn.



Skissa með fyrirspurn

Skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er Klettháls 5 á skilgreindu svæði 2. Eftirfarandi eru viðmið fyrir bílastæðafjölda á svæði 2:

Skrifstofur: 1 bílastæði / 75 m²

Iðnaður: 1 bílastæði / 100 m²

Vörugemysla: 1 bílastæði / 360 m²

Einnig skal bæta við skilmálum um hjólastæðafjölda sem samræmist stefnunni.

Ef deiliskipulagi er breytt til að heimila viðbyggingar við húsið skal breyta bíla- og hjólastæðaskilmálum lóðarinnar til samræmis við framangreint. Bílastæðafjöldi á lóðinni skal ekki vera umfram viðmið bíla- og hjólastæðastefnunnar fyrir svæði 2.

Í skilmálum breytingartillögu skal einnig fjalla nánar um yfirborðsfrágang, gróður og ásýnd á lóð, ásamt blágrænum ofanvatnslausnum.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi sbr. erindið, **enda séu bílastæðaskilmálar uppfærðir samhliða til samræmis við viðmið í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar** sbr. umsögn.





Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Fyrirvari er gerður á útfærslu, sbr. umsögn, og sýna þarf betur m.a. hæðir viðbygginga og skuggavarp.

Skipulagsfulltrúi hvetur aðila til að gera samgöngusamninga við starfsfólk sitt og hvetja þannig til annarra ferðamála en einkabíls þegar ferðast er til og frá vinnu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri

