



Varðar: Krókháls 11, fyrirspurn um stækkun húss

Lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 27. febrúar 2024, um stækkun hússins á lóð nr. 11 við Krókháls, samkvæmt tillögu, ódags.



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 Krókháls 11 á skilgreindu athafnasvæði; Smálönd - Atvinnusvæði (AT6). Þar er fyrst og fremst gert ráð fyrir léttum iðnaði, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæðum, umboðs- og heildverslunum, skrifstofum tengdum umræddri starfsemi, þjónustu og rýmisfrekri verslun, svo sem bílasölum.

Deiliskipulag

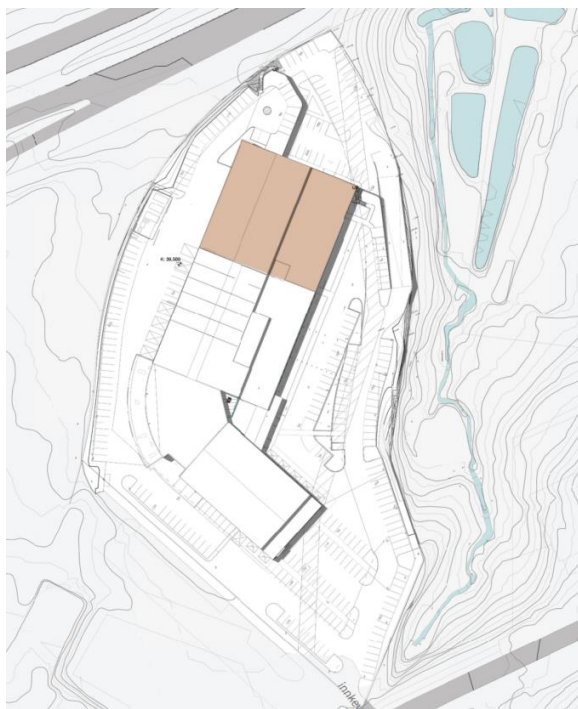
Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið, *Grafarlækur-Stekkjarmóar-Djúpidalur*, samþykkt í borgarráði þann 27. mars 2001, m.s.b.

Krókháls 11, lóð a1

Samkvæmt skilmálum gildandi deiliskipulags er lóð a1 ætluð undir fyrir atvinnustarfsemi s.s. verslun, þjónustu, skrifstofur og aðra skylda starfsemi. Hámarks nýtingarhlutfall er 0,7 og hæð bygginga skal mest vera 12 m frá neðstu gólfplötu. Form bygginga er frjálst innan uppgefina byggingarreita á hverri lóð.

Lóðastærð er 22.137 og hámarks byggingarmagn er 15.410 m².

Núverandi byggingarmagn á lóðinni er 6.557,8 m² og nýtingarhlutfallið 0,29.



Afstöðumynd sem sýnir fyrirhugaða stækkun.

Umsögn og niðurstaða

Fyrirspurnin varðar stækkun á húsnæði bílaumboðsins Öskju á norðanverðri lóð að Krókhálsi 11 en byggingarár núverandi húsnæðis var árið 2007. Áætlað er að fyrirhuguð viðbygging verði á tveimur hæðum þar sem neðri hæð nýtir umtalsverðan landhalla á norðanverðri lóðinni. Áætlað er að nýta húsnæðið sem þjónustuhús og verkstæði á jarðhæð og réttingarstæði á niðurgrafinni hæð.

Í tillögu að stækkun sem fylgdi með fyrirspurninni er áætlað að bæta við 4.208m² við norðurhluta núverandi byggingar. Þá yrði samtals byggingarmagn á lóðinni eftir stækkun 10.765,8 m² og nýtingarhlutfall 0,49. Stækkun er auk þess innan skilgreinds byggingarreits.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að sótt verði um byggingarleyfi fyrir stækkun á húsnæði bílaumboðsins Öskju á lóð a1 að Krókhálsi 11. Öll meðfylgjandi gögn eru í samræmi við gildandi deiliskipulag, þ.e. stækkun er innan skilgreinds byggingarreits, byggingarmagn er um 5.000 m² undir hámarksbyggingarmagni og nýtingarhlutfall lóðar verður 0,49. Huga skal í huga að byggingar skulu falla vel að umhverfi sínu og núverandi landi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.