



Varðar: Lykkja 2A, byggingarleyfi fyrir bílgeymslu

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 7. maí 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja bílgeymslu, mhl. 02 úr timbri á lóð nr. 2A við Lykkju á Kjalarnesi.



Hluti aðalskipulags 2040.



Loftmynd, dags. 20.07.2022.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

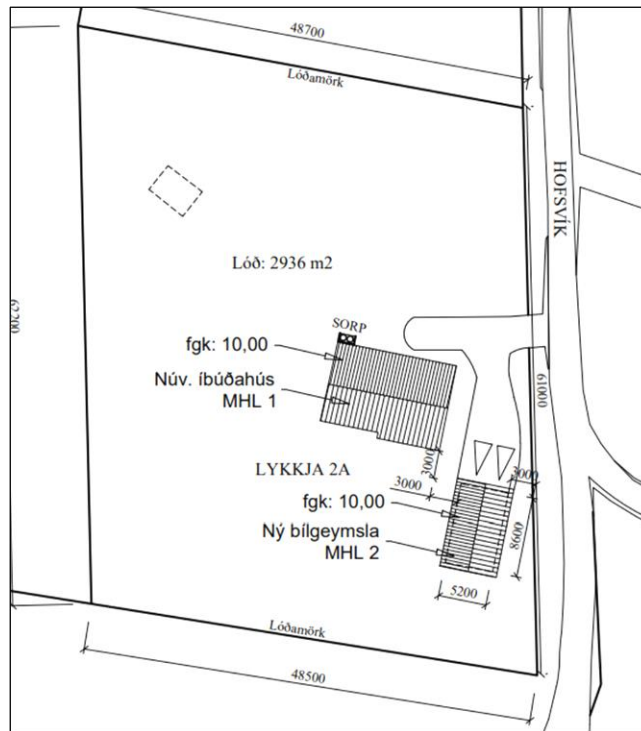
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 samþykkt í borgarstjórn 21. desember 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022.

Samkvæmt aðalskipulaginu er Lykkja 2A á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB57), Grundahverfi – Íbúðarbyggð. Í íbúðarbyggð er almennt gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði ásamt tilheyrandi opinberri grunnþjónustu, almennri verslun og þjónustustarfsemi og minni útivistarsvæðum. Helstu þjónustukjarnar (s.s. hverfiskjarnar með stærri matvörubúðum) og stofnanir (s.s. grunnskólar) og stærri útivistarsvæði eru afmörkuð sérstaklega á uppdrætti.

Innan íbúðarbyggðar er einnig mögulegt að gera ráð fyrir fjölbreyttri atvinnustarfsemi, enda sé um að ræða þrífalega starfsemi sem ekki veldur ónæði, og almennri opinberri þjónustu (þ.m.t. búsetukjarnar). Fjölbreyttari landnotkun er heimil í íbúðarbyggð sem fellur undir skilgreininguna aðalgata eða nærþjónustukjarni. Hægt er að setja nánari ákvæði og heimildir um starfsemi innan íbúðarbyggðar í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Deiliskipulag/Hverfisskipulag

Ekki hefur verið gerð deiliskipulagsáætlun fyrir umrætt svæði.



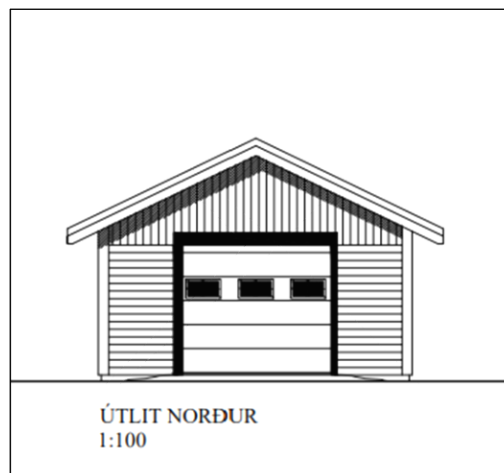
Afstöðumynd sem sýnir nýja bílgeymslu.

Umsögn

Erindið varðar byggingarleyfi fyrir nýtt mannvirki, þ.e. 44,7 m² bílgeymslu á lóð nr. 2A við lykkju.

Ný bílgeymsla

Stærð fyrirhugaðrar bílgeymslu er 44,7 m² og verður hún staðsett á suðausturhorni lóðarinnar. Samkvæmt byggingarlýsingu er ráðgert að hún verði úr timbri og með mænispaki. Undirstöður verða staðsteyptar úr járnbentri steinsteypu sem hvíla á burðarhæðri frostfrírri malarfyllingu eða malarkambi. Botnplata og útveggir verða úr timbri með 45x145 timburgrind og burðarvirki þaks verður timbursperrur, 45x255mm.



Útlit nýrrar bílgeymslu.

Íbúðarhús á lóð

Á lóðinni stendur íbúðarhús að stærð 130,6 m² skv. fasteignaskrá.

Nýtingarhlutfall lóðar

Stærð lóðarinnar er 2936 m² skv. fasteignaskrá og með tilkomu nýrrar bílgeymslu á lóðinni verður heildar fermetrafjöldi bygginga á lóðinni 175,3 m². Nýtingarhlutfall lóðarinnar verður því um 0,06.

Í aðalskipulagi er fyrst og fremst mörkuð stefna um svæðanýtingu og þéttleika byggðar á stærri reitum og landnotkunarsvæðum en nýtingarhlutfall á smærri reitum og einstökum lóðum er alfarið ákveðið í hverfis- og/eða deiliskipulagi.

Hvorki deiliskipulag né hverfisskipulag er til staðar fyrir þetta tiltekna svæði og tekur útfærsla nýtingarhlutfalls á lóðinni því mið af yfirbragði og þéttleika nærliggjandi byggðar/lóða.

Nýtingarhlutfall lóðar verður um 0,06 og er þéttleiki lóðar í samræmi við yfirbragð nærliggjandi byggðar.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við nýbyggingu bílgeymslu á lóðinni nr. 2 við Lykkju á Kjalarnesi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur SFFÍ og verkefnastjóri.