



Reykjavík, 14. desember 2023

Naustavogur 15 – Byggingarleyfisumsókn /USK23100331

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 30. nóvember 2023 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. nóvember 2023 þar sem sótt er um leyfi fyrir að reisa atvinnuhúsnæði samsett af fjórum 12m og einum 6m gám á staðsteyptri botnplötu á lóð nr. 15 við Naustavog.



Aðalskipulag Reykjavíkur



Deiliskipulag



Loftmynd af svæðinu

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin Háubakkar, Elliðaárvogur – Strandsvæði. Þar segir „Vegir, götur, helstu göngu-, reið- og hjólastígar og tengd mannvirki, þ.m.t. mislæg gatnamót, undirgöng og göngubrýr og helgunarsvæði þeirra, svo sem stofn og tengibrautir í þéttbýli og stofn- og tengivegir utan þéttbýlis“

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Vogabyggð 5, samþykkt í borgarráði 14.03.2019 ásamt síðari breytingum.

Umsögn

Um er að ræða lóð númer 15. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir m.a byggingareit fyrir 300 m² verkstæði á einni hæð. Hámarksþakkóti er 9.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á leyfi fyrir að reisa atvinnuhúsnæði samsett af fjórum 12m og einum 6m gám á staðsteyptri botnplötu.

Byggingar skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakkóti í hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast innan skilgreinds rúmmáls byggingarreits. Hámarksþakkóti kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Hámarkshæð húsa er skilgreind með þakkóta og fjölda hæða og skal ekki vera hærri en kemur fram á deiliskipulagsupprætti. Teikningar sem fylgja umsókn sýna að um er að ræða tvær hæðir gáma sem hýsa ýmist geymslur eða kaffiaðstöðu. Verkstæðisrýmið er á einni hæð með rúmlega 5 metra lofthæð. Byggingin er því talin vera innan heimildar í deiliskipulagi.

Í skilmálum fyrir lóðina er heimild fyrir því að stækka eða endurbyggja verkstæði að byggju. Byggingarmagn fyrir byggingareitinn sem umræðir er að hámarki 300m². Núverandi bygging er 102,9 m². Samkvæmt teikningum sem fylgja er nýja byggingin 232 m² og fer því heildarfermetrafjöldinn yfir örflíði yfir hámarksbyggingarmagn fyrir reitinn.

Regnvatn sem fellur til á svæðinu skal meðhöndlað með blágrænum ofanvatnslausnum. Það á við bæði innan lóða og utan. Meðhöndlun ofanvatns innan lóðar er á ábyrgð lóðarhafa. Gróðurþekja skal að lágmarki vera 50% af flatarmáli lóðar. Krafa um blágrænar ofanvatnslausnir hefur áhrif á frágang

þaka, yfirborð lóðar og allt val á eignum og gróðri. Gert er ráð fyrir að byggingar innan lóðarinnar séu með gróðurþekju á þökum. Ekki er gerð grein fyrir gróðurþaki á umræddu húsi í byggingarlýsingu.

Um gæði byggðar er tekið fram í skilmálum að „nota skal byggingarefni með sem minnstan ágang á auðlindir og lágmarks neikvæð áhrif á umhverfi og lýðheilsu. Þetta á við um allan feril efnisins, framleiðslu, notkun og endanlega förgun. Æskilegt er að valin séu endurvinnanleg eða endurunnin byggingarefni sem fengið hafa viðurkennda umhverfisvottun og eru viðhaldsvæn og auðveld í þrifum. Byggingarefni sem geta valdið útskolun skaðlegra efna, t.d. þungmálma, eru óheimil. Við útlitshönnun bygginga skal taka mið af kröfum um hljóðvist, blágrænar ofanvatnslausnir, líffræðilega fjölbreytni ásamt því að velja vistvæn byggingarefni og huga að orkunýtni og dagsbirtu innanhúss.“

Niðurstaða

- Gera þarf grein fyrir gróðurþaki og gegndræpu yfirborði umhverfis byggingu samanber skilmálum í deiliskipulagi.
- Í byggingarlýsingu skal gera grein hvernig skilmálum um gæði byggðar er framfylgt í verkefninu.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir, verkefnastjóri