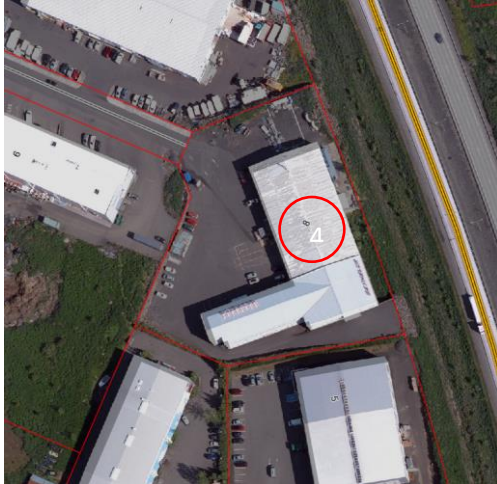


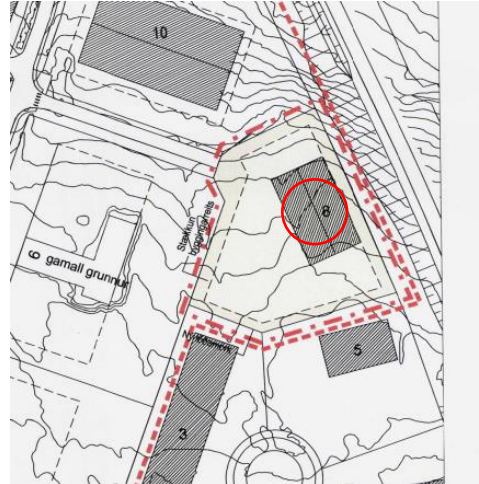


## Varðar: Tunguháls 8 – erindi frá byggingarfulltrúa

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 6. febrúar 2024 þar sem sótt er um leyfi að fyrir viðbyggingu á atvinnuhúsnæði á lóð nr. 8 við Tunguhálsi.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Breyting á deiliskipulagi, samþykkt 11. janúar 2006

## Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Tunguhálsi 8 borgarhluta 7 – Árbæ og er skilgreint sem athafnasvæði AT2 Hálsar.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 3. júní 2003 með síðari breytingum. Breyting var gerð á deiliskipulaginu, samþykkt 25. nóvember 2003 þar sem mörk skipulagsins voru stækkuð.

## Umsögn

Húsið á lóð nr. 8 við Tunguháls er vörugeymsla í þremur matshlutum, þar sem mhl. 01 var byggður árið 1999 en hinir tveir árið 2019 skv. fasteignaskrá. Lóðin er skilgreind sem viðskipta- og þjónustulóð. Óskað er álitsskipulagsfulltrúa á viðbyggingu á vörugeymslunni skv. uppdráttum.

Um hverfishlutann segir í aðalskipulagi: „Fyrst og fremst léttur iðnaður, sem ekki hefur í för með sér mengun, verkstæði, umboðs- og heildverslanir, skrifstofur tengdar umræddri starfsemi, þjónusta og rýmisfrek verslun, svo sem bílasölur.“..

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir blandaðri landnotkun. Ekkert sérstakt byggðamynstur eða form er á húsunum og lóðir eru að sama skapi misjafnar að stærð og lögun. Tekið er fram að byggingar skuli vera í samræmi við gildandi byggingarreglugerð, aðrar reglugerðir og staðla. Þær skuli vera í samræmi við skilmála deiliskipulagsins og mæli- og hæðarblöð. Að öðru leyti er húsagerð frjálst. Heimilt nýtingarhlutfall er 0,7.

Byggingar sem eru á sömu lóð skulu hannaðar af sama hönnuði og lagðar fyrir byggingarnefnd sem ein heild. Ennfremur er tekið fram að allir hlutir byggingar skuli standa innan byggingarreits, óbundin byggingarlína sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðamörkum.

Samkvæmt deiliskipulaginu skal gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja 35m<sup>2</sup> fyrir annað húsnæði en geymsluhúsnæði/tæknirými. Þar er gerð krafa um 1 bílastæði fyrir hverja 100 m<sup>2</sup> gólfhlötu en ef geymslu/tæknirými breytt í aðra starfsemi gilda almennar reglur um 1 stæði á hverja 35m<sup>2</sup> gólfhlötu. Skv. fasteignaskrá eru á lóðinni 4201,7 m<sup>2</sup> af geymsluhúsnæði.

Breyting var gerð á deiliskipulagi fyrir lóðina, samþykkt 11. janúar 2006 þar sem lóðin var stækkuð til suðurs á kostnað lóðar nr. 5 við Tunguháls auk þess sem byggingarreitur var stækkaður til vesturs.



*Breyting á deiliskipulagi, samþykkt 11. janúar 2006 þar sem lóðin og byggingarreiturinn voru stækkuð*

Í tillögu að bráðabirgðavörugemymslu er farið út fyrir byggingarreit, eins og hann er skilgreindur í breytingu á deiliskiplagi, sem er ekki heimilt. Því er tekið neikvætt í erindið.

Hyggist lóðarhafar byggja við núverandi hús, hvort sem það er til bráðabirgða eða til lengri tíma, skal sú uppbygging vera staðsett innan byggingarreits, eins og hann er skilgreindur deiliskipulagi. Byggingarreitur er ekki skilgreindur á mæliblaði en hægt er að miða við fjarlægð hús frá lóðamörkum til austurs sem eru um 6,7 metrar.

### **Niðurstaða**

- Neikvætt er tekið í erindið, samræmist ekki deiliskipulagi þar sem útbygging fer út fyrir byggingarreit.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri