



Varðar: Varmadalur 5, byggingarleyfi

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 21. nóvember 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja atvinnuhúsnæði úr límtréseiningum á lóð nr. 5 í Varmadal. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lagt fram að nýju.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti gildandi deiliskipulags

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

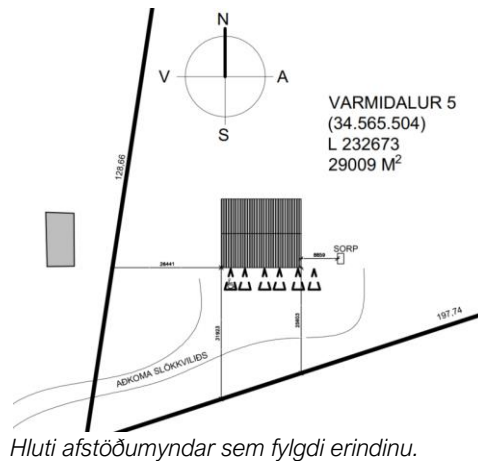
Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin Varmadalur 5, skilgreindu landbúnaðarlandi 1. Um er að ræða ræktuð og framræst svæði innan lögbýla þótt landinu hafi verið skipt upp og ekki sé lengur stundaður þar hefðbundinn landbúnaður.

Eitt af markmiðum aðalskipulagsins er að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlispróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda.

Við mögulega uppskiptingu jarða í smábýli eða tómskundabýli skal almennt miða við að viðkomandi landskiki sé ekki minni en 5 ha. Þar sem áform eru um stofnun smábýla/tómskundabýla skal leggja fram deiliskipulag sem tryggir heildarsýn um framtíðarnýtingu viðkomandi jarðar. Í deiliskipulagi er mögulegt að gera ráð fyrir smærri landskikum undir smábýli/tómskundabýli og skal það rökstutt sérstaklega. Minni háttar nytjaskógrækt (undir 10 ha) er heimil á landbúnaðarsvæðum, svo og minni háttar landbótaskógrækt og útivistarskógrækt, svo og skjólbelti.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag

Ekki er í gildi deiliskipulag/hverfisskipulag fyrir svæðið.



Umsögn

Í innsendu erindi er sótt um leyfi til að byggja atvinnuhúsnæði úr límtréseiningum á skilgreindu landbúnaðarlandi á lóð nr. 5 í Varmadal. Um er að ræða 322,8 m² atvinnuhúsnæði sem fyrirhugað er að verði nýtt sem geymsla. Samkvæmt lóðarblaði er lóðin skráð 29.009 m² og verður nýtingarhlutfall lóðarinnar því 0,01. Lóðin er stærst lóða í þyrpingu í landi Varmadals norðvestan við Varmadalsveg en um er að ræða meðalstórar og stórar lóðir sem teygja sig frá vestur til austurs meðfram veginum.

Í markmiðum aðalskipulagsins varðandi landbúnaðarsvæði er lögð áhersla á að skapa fjölbreytta búsetukosti á landbúnaðarsvæðunum án þess þó að það leiði til þéttbýlispróunar. Önnur atvinnustarfsemi sem tengist búskap og hefð er fyrir að stunda á lögbýlum til sveita er einnig möguleg, s.s. hefðbundin ferðaþjónusta bænda.

Samkvæmt byggingalýsingu og greinargerð sem fylgdu með erindinu verður húsið hannað samkvæmt algildri hönnun og er gert ráð fyrir einu bílastæði fyrir fatlaða. Lóðin verður malbikuð með vatnshalla að niðurföllum og verða sorpgerði afmörkuð. Gert er grein fyrir aðkomu slökkviliðs.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið. Vakin er athygli á að grenndarkynna þarf byggingaráformin.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Þórður Már Sigfússon, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri.