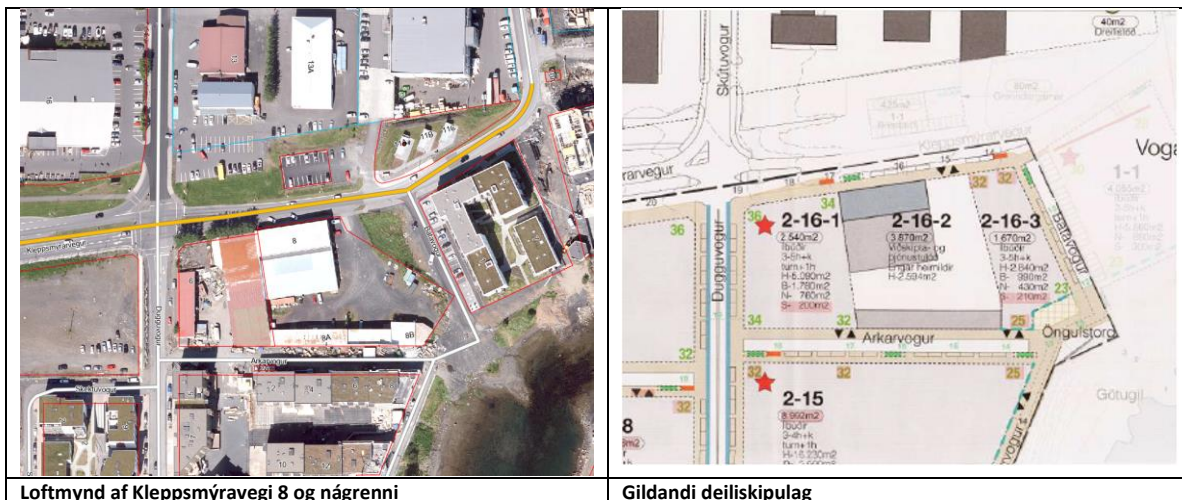


Mál: Vogabyggð svæði 2 - (fsp) breyting á deiliskipulagi - Kleppsmýrarvegur 8

Lögð fram fyrirspurn Eikar fasteignafélags, dags. 15. júní 2023, ásamt bréfi lóðarhafa, dags. 16. maí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Vogabyggðar svæðis 2 vegna lóðarinnar nr. 8 við Kleppsmýrarveg og sem felst í sameiningu lóðanna nr. 8 við Kleppsmýrarveg og nr. 2 við Bátavog og hækkun á nýtingarhlutfalli, samkvæmt tillögu Noland arkitekta, ódags. Einnig er lögð fram samantekt Noland arkitekta á nýtingarhlutfalli, ódags..

**Skipulagsleg staða:**

Lóðirnar eru á skilgreindu svæði Vogabyggð- íbúabyggð í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Deiliskipulag er í gildi fyrir svæðið þar sem Kleppsmýrarvegur 8 er skilgreind sem viðskipta og þjónustulóð og Bátavogur 2 skilgreint sem íbúðarhúsnæði með leyfi fyrir 20% í starfssemi. Heildarbyggingamagn 4470m².

Fyrirspurn

- Breyta atvinnuhúsnæði (Kleppsmýrarvegur 8) í íbúðabyggð
- Niðurrif eigna
- Sameiningu lóða 2-16-2 (Kleppsmýrarvegur 8) og 2-16-3 (Bátavogur 2).
- Hækkun nýtingarhlutfalls lóðanna við sameiningu í samræmi við nýtingarhlutfall endalóðar 2-16-1

Umsögn

Breyting á notkun úr atvinnuhúsnæði í íbúðahúsnæði samræmis Aðalskipulagi Reykjavíkur. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir íbúabyggð og nýta má allt að 20% af byggingamagni fyrir atvinnustarfsemi.

Varðandi niðurrif á eignum þá er tekið fram í gildandi deiliskipulagi að hluti af húsnæði á lóð Kleppsmýrarveg 8 hefur þróunarmöguleika. Í stefnu aðalskipulags er ekki tekið jákvætt í niðurrif húsa. Stefnan er að endurnýta sem mest það sem fyrir er. Hið æskilega er að nýta húsnæði sem nú þegar er til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess og reikna ávallt út kolefnisspor niðurrifs. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings



Reykjavík

Í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum.

Samkomulag um kaup á borgarlandi og sameiningu lóða ásamt uppbyggingamagni er háð samkomulagi milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið að svo stöddu þar sem ekki liggur fyrir samkomulag milli lóðarhafa og Reykjavíkurborgar um uppbyggingu á lóðinni. Tillagan í fyrirspurninni gerir ráð fyrir mun meiri uppbyggingu á lóðunum Klappsmýrarvegi 8 og Bátavogi 2 en deiliskipulagið fyrir Vogabyggð 2 heimilar á svæðinu.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrönn Valdimarsdóttir