

Reykjavíkurborg
Björn Axelsson
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 7. febrúar 2018
Tilvísun: 201801136 / 3.5

Efni: Breyting á deiliskipulagi lóðar Landsnets á Hólmsheiði. Hólmsheiðarvegur 151. Reykjavíkurborg

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 30. janúar 2018, sent Skipulagsstofnun breytingu á deiliskipulagi lóðar Landsnets á Hólmsheiði til yfirferðar samkvæmt 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga vegna Hólmsheiðarvegar 151. Málsmeðferð var skv. 1. mgr. 43. gr. Laganna og var breytingartillagan auglýst í Lögbirtingablaðinu og í dagblaði á landsvísu. Engar athugasemdir bárust.

Í auglýsingunum var tekið fram að unnt væri að kynna sér breytingartillöguna frá 5. desember 2017 til og með 19. janúar 2017 og að athugasemdum þurfi að skila inn eigi síðar en 19. desember 2017.

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóð Landsnets á Hólmsheiði við Geitháls sbr. birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda, útgð. 20. febrúar 2007. Lóðin er staðsett á vatnsverndarsvæði, fjarsvæði og í jaðri Græna trefilsins og við sprungusvæði.

Í meginatriðum felst breytingin í nýjum byggingarreit fyrir geymslu, 700 m² að grunnfelti, með 6 m mænishæð. Tveggja metra há girðing verður heimiluð umhverfis lóðina og bílastæði færð til. Tekið er fram í greinargerð að athugun hafi leitt í ljós að jarðsprungur liggja um hluta hins nýja byggingarreits en gert sé ráð fyrir að byggja á sprungufríra hluta reistsins, rannsaka húsagrunninn sérstaklega og gera viðeigandi ráðstafanir ef nauðsyn krefur.

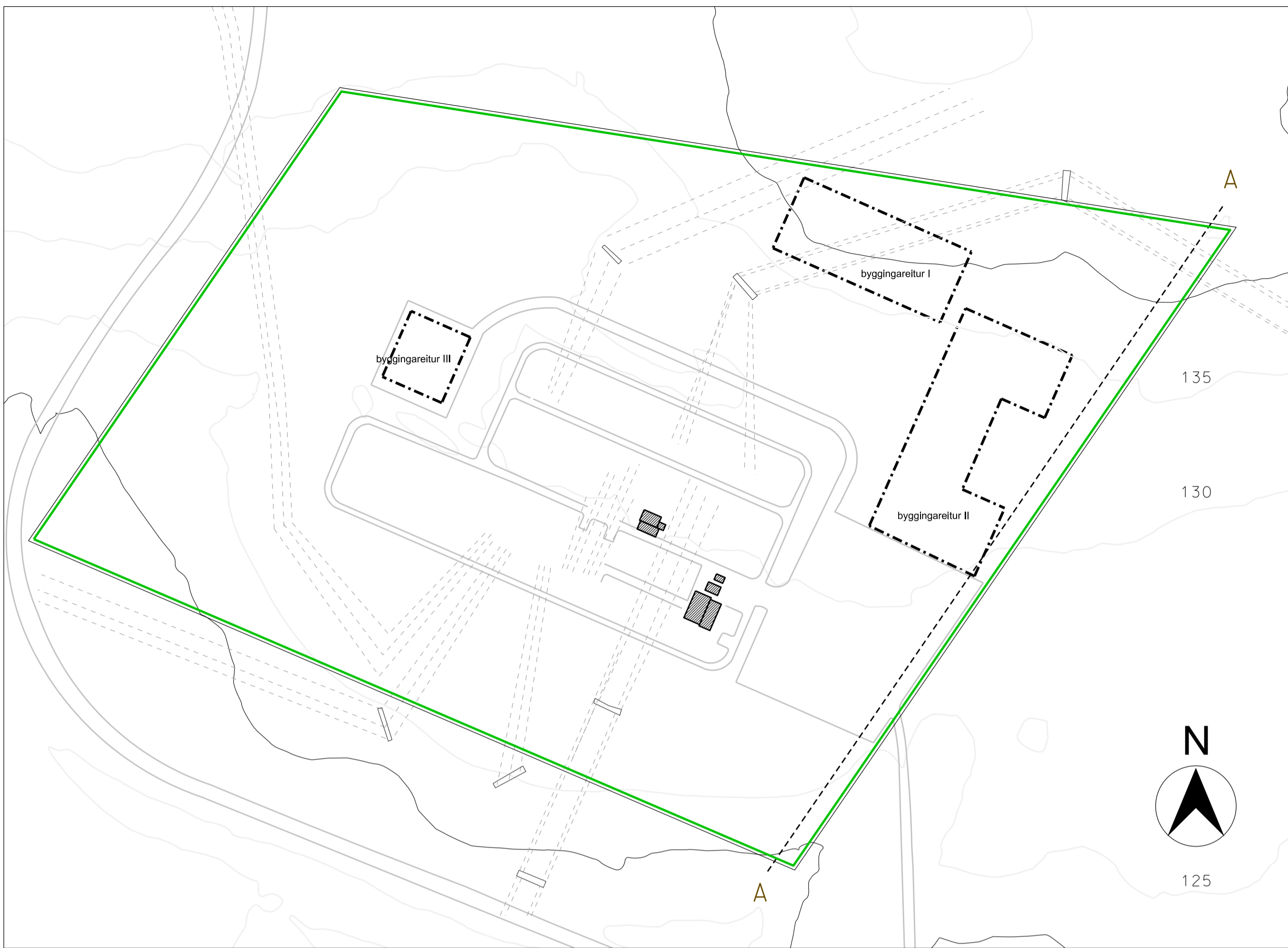
Deiliskipulagsbreytingin er sett fram á kortblaði dags. 30. október 2017, með greinargerð, skilmálum og grunnuppdráttum og sneiðingu í mkv. 1:2000.

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og gerir athugasemd við að sveitarstjórn birti auglýsingu um samþykkt deiliskipulagsbreytingarinnar í B-deild Stjórnartíðinda vegna þess að uppgefinn athugasemdafrestur í auglýsingu var einungis frá 5. til 19. desember 2017 og því tvær vikur en ekki sex, eins og kveðið er á um í 2. mgr. 31. gr skipulagslaga sbr. 1. mgr. 41. gr. laganna. Að mati stofnunarinnar þarf því að auglýsa breytingartillöguna að nýju.

Breytingardagsetningum þarf að bæta við á ný gögn.

Skipulagsstofnun minnir á að sveitarstjórn skal taka athugasemdir Skipulagsstofnunar til umræðu skv. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga.

Inga Björk Dagfinnsdóttir



GILDANDI DEILISKIPULAG, samþykkt í Borgarráði 26. sept. 2007, MKV: 1:2000

STARFSADASTADA LANDSNETS HF. Á HÓLMSHEIÐI

Greinargerð

Landsnet hefur leyst húsnæðismál fyrirtækisins á annan hátt en fyrirhugað var þegar gildandi deiliskipulag var gert. Þess vegna er þeirri ákvörðun að flytja megin hluta starfseminnar á lóð fyrirtækisins á Geithálsi frestað um óákveðinn tíma. Eftir sem áður hyggst fyrirtækið nota aðstöðuna á Geithálsi á næstunni fyrst og fremst til geymslu stærri varahluta og viðbragðsbúnaðar.

Til þess að bæta aðstöðuna hefur fyrirtækið í hyggju að byggja geymsluhúsnæði miðað við breyttar þarfir. Akveðið hefur verið að breyta tilhögun bygginga þar sem ekki er fyriráanlegt hvort og hvenær byggt verður í samræmi við þær fyrirættanir sem fram koma í gildandi deiliskipulagi. Þetta er gert til þess að sú bygging sem fyrirhugað er að byggja falli sem best að land miðað við að hún standi ein um óákveðinn tíma.

Um er að ræða geymsluskemmu á byggingarreit II. Gert er ráð fyrir að snúa byggingunni um 90 gráður til þess að hún sé samsíða brekkunni í stað þess að standa þvert á hana. Þetta fyrirkomulag bætir hvort tveggja í senn aðkomu að byggingunni og ásýnd hennar þar sem aðliggjandi byggingar sem ráðgert var að byggja á svæðinu verða ekki byggðar á næstunni.

Til þess að unnt sé að framkvæma þetta á þann hátt sem lýst er hér að framan er nauðsynlegt að stækka byggingarreit II um ríflega 30 metra til austurs eins og hér er gerð tillaga um.

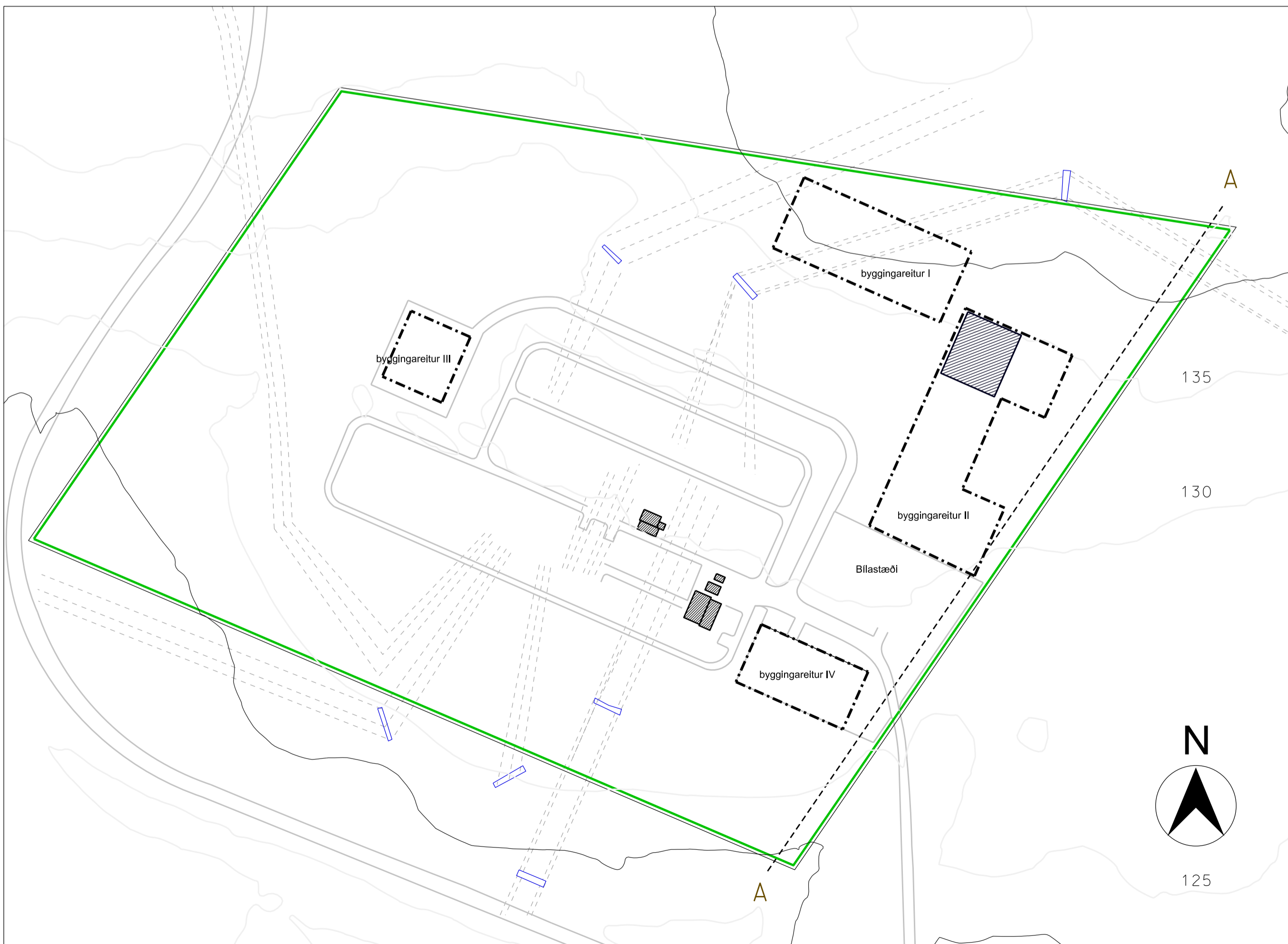
Að öðru leyti er deiliskipulagið og skilmálar þess óbreytt.

Skipulagsskilmálar

Nýir skilmálar fyrir byggingarreit II:

Byggingarreitur II
Stærð: 7.200 m²
Áætlað hámarksbyggingarmagn innan reits: 6.000 m².
Húsgerð:
Verkstæðis- og lagerbygging um 3.000 m² að flatarmáli. Mesta hæð allt að 20 metrar á verkstæðishluta og 12 metrar á lagerhluta byggingarinnar. Sambyggð við verkstæðis- og lager byggingu er móttökubygging með skrifstofum og starfsmannaaðstöðu um 3.000 m² að flatarmáli. Mesta hæð allt að 15 metrar.
Stærð byggingarreis gerir ráð fyrir stækkunarmöguleika sambyggingar um allt að 500 m².

GILDANDI GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, MKV: 1:2000

GREINARGERÐ OG SKILMÁLAR

Landsnet hyggst gefa Neyðarlínum kost á geymsluáðstöðu á lóð sinni á Hólmsheiðarvegi 151 í Reykjavík. Valinn hefur verið staður fyrir nýtt geymsluhúsnæði sunnarlega á lóðinni, nærri aðkomuhlöð, þar sem áður var gert ráð fyrir bílastæðum.

Verkstæðisstofan Hönnun hf. (nú Mannvít hf.) hefur framkvæmt jarðvegs- og sprunguathugun á lóðinni. Henni er lýst í skýrslunni "Geitháls - Hólmsheiði. Sprunguathugun á tengivirkislóð, september 2006." Athuginin hefur leitt í ljós töluverðar sprungur í austur- og vesturenda lóðar. Sprungustefna er í megindráttum suðvestur-norðaustur.

Byggingarreitur IV
Afmörkuður hefur verið nýr byggingarreitur sem er 35 x 65 m að stærð. Innan hans verði heimilt að byggja geymsluhúsnæði sem er um það bil 15 x 45 m eða um 700 m² að grunnfleti með mænishæð að hámarki 6,0 m yfir steypu gólf.

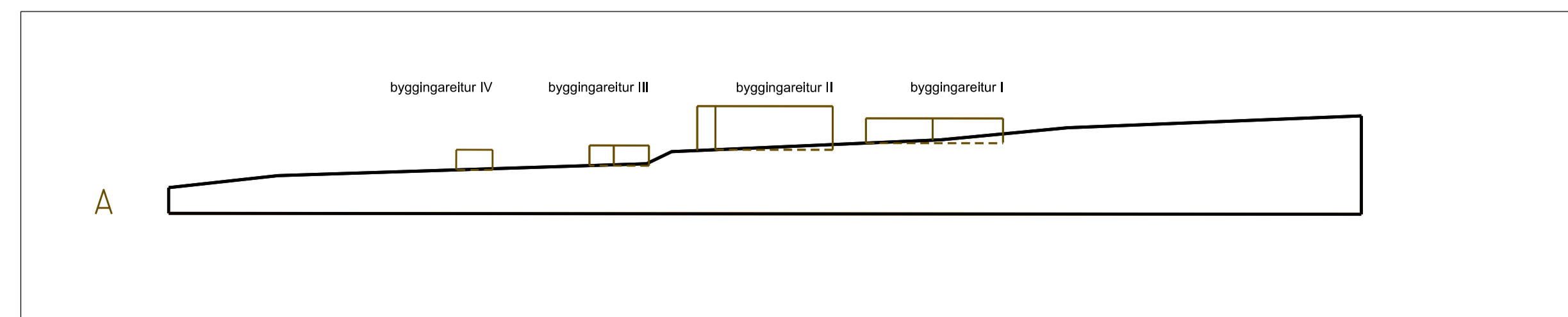
Samkvæmt ofangreindri sprunguathugun liggja sprungur um hluta byggingarreis IV. Byggingarreitunin er rúmur og gert er ráð fyrir að byggja á sprungufrium hluta reitsins. Rannsaka skal húsgrunninn sérstaklega og gera viðeigandi ráðstafanir ef nauðsyn krefur.

Heimilt verði að girða bygginguna af með um tveggja metra hárrí virmetsgirðingu og læsantegu hlöð.

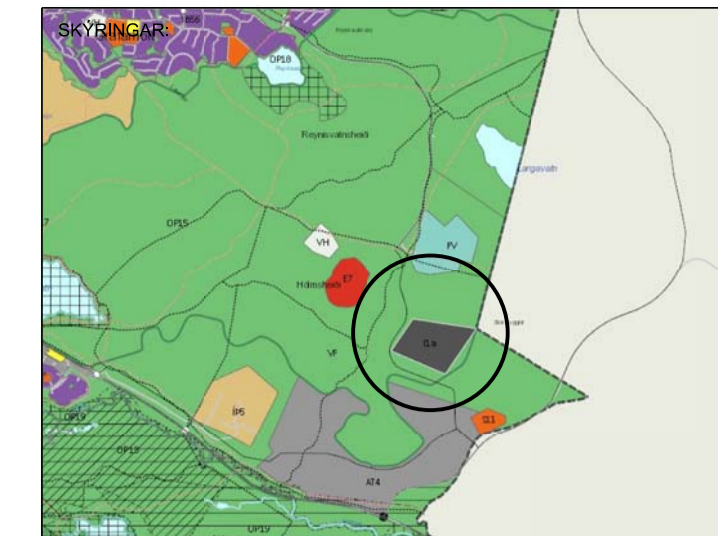
Bílastæði verða færð til og þeim komið fyrir norðar á lóðinni.

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar.

TILLAGA AÐ BREYTTUM SKILMÁLUM



SNEIDING A-A MKV: 1:2000



Yfirlitsmynd, hluti gildandi aðalskipulags

SKÝRINGAR:

- Girðing utan um lóð
- Rafmagnsliður
- Byggingareitur
- Núverandi byggingar
- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdarfresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-dellið Stjórnatíðinda þann _____ 20__.

Endurskoðun:	Dag:	Tekni Yfir:
H:		
G:		
F:		
E:		
D:		
C:		
B:		
A:		

LANDSNET
Geithálsi - Hólmsheiðarvegur 151

STADGREINIR: X.XXX.XXX
VERKKAUPI: Landsnet hf.
KENNITALA VERKKAUFA: 580804-2410

DEILISKIPULAG

EFNI: Hólmsheiðarvegur 151, Reykjavík
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

MÆLIKVARÐI: 1:2000

FRUMSTÆRÐ BLAÐS: A1

TEKNAÐ: RÖB, SHF

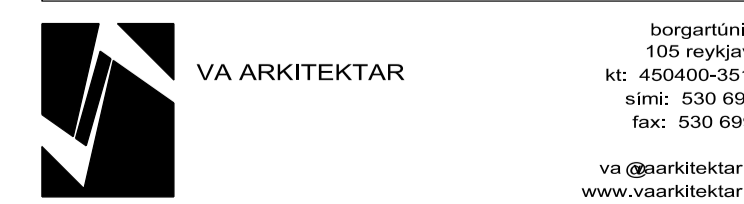
YRIRFARID: RÖB

DAGSETNING ÚTGÁFU: 30.10.2017

VERKNR: 1722

TEKNNR: 001

ENDURSK.: _____



ÚTGEFANDI: Richard Briem

KT: 210850-4499

Tekningu þessi er gefin út af undirritaðum fyrir hönd eiganda höfundaréttar. VA Arkitektar ehf. Tekninguna má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.