



Dalvegur 24

Kynning á byggingarleyfisumsókn

Dags. 30.08.2024

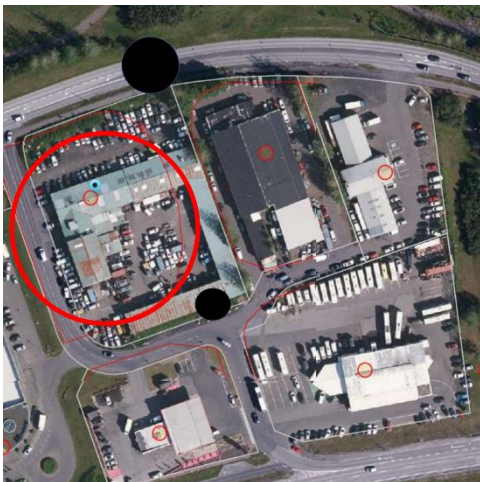
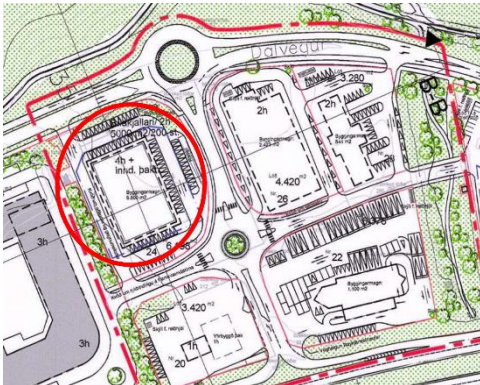
one 2408515/BG

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Sótt um byggingarleyfi fyrir þegar gerðum breytingum á innra skipulagi þar sem búið er að breyta annarri hæð atvinnuhúsnaðis í gistiheimili.

Skipulagsleg staða:

Í gildi er deiliskipulag: Smárinn – þróunarsvæði 4. Reitur 1-5 samþykkt 22. September 2020.

**Dalvegur 24 – Reitur 1****DALVEGUR 24. ATHAFNA,- VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTUHÚS Á 1 HÆÐ.****NÚVERANDI LANDNOTKUN Á REIT 1**

Ofangreindur reitur nær til Dalvegur 24. Núverandi lóð er skráð 7.536 m². Ein fasteign er á lóðinni, atvinnuhúsnaði á 1 og 2 hæðum sem skráð er 2.721 m².

SÉRÁKVÆÐI.**1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI Í EFTIR BREYTINGU.**

Núverandi lóðarmörk eru breytast og minnkar lóð til austurs og suðurs en stækkar til vesturs. Gert er ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi að fjarlægja allar núverandi byggingar á lóðinni og reisa í þeirra stað verslunar og þjónustuhús á 4 hæðum auk inndreginnar þakheðar og niðurgreifar bilageymslu á tveimur hæðum. Grunnflögur byggingar er inndreginn á sama hátt um tvo metra. Núverandi byggingarmagn er eykst og verður hið sama og gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir eða 9.800 m² og verður nýting um 1.5 á bilageymslu en 2.3 með bilageymslu skv. lið 4. Stærð lóðar eftir breytingu er 6.198 m² og heildarbyggingarmagn á lóð 14.800 m².

Sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar.

2. FRÁGANGUR HÚSA OG LÓÐA.

Þeim tilmælum er beint til lóðarhafa að Dalvegi 24 að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind eru hér að ofan í almennum sem m.a. tengjast lýðheilsu, hagvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlinum í hönnun lóða.

3. BYGGINGARREITUR.

Staðsetning byggingarrita er sýnd á mælublöðum og skilmálateikningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingarreitur fyrir atvinnuhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bilageymslur og niðurgreifar bilageymslur/skýli:

- *Ytri byggingarreitur*, táknaður með slitinni svartri línu. Heimilt er að byggja að ytri byggingarreit. Athugið að svalir skulu vera a.m.k. 1.6 metra breiðar. Húsið skal að öllu leyti vera innan ytri byggingarreits nema ytri byggingarreitur svala, svalagangs, útbýgginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsupprætti sem leiðbeinandi staðsetning.
- *Innri byggingarreitur*, táknaður með svartri grannri línu. sem afmarkar meginform hússins. Reiturinn er leiðbeinandi byggingarflötur og sýnir áætlað umfang byggingar. Ekki er um hámarksramma a ræða heldur leiðbeinandi fyrirmynd.
- Innri byggingarreitur er að jafnaði sýndur einum metra innan ytri byggingarreitar.
- Leiðbeinandi hæðaskipting og byggingarflötur táknaður með slitinni svartri grannri línu sem afmarkar áætlaða hæðarskiptingu innan ytri byggingarreitar. Hæðarskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Innri byggingarreitur húss:	1.100 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu:	1.700 m ²
Hámarks flatarmál húss:	9.400 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	400 m ²
Hámarks flatarmál bilageymslu / skýlis	5.000 m ²
Hámarks flatarmál:	14.800 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Heimilt er að hafa kjallara fyrir geymslur undir hluta húsa. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,38

Niðurstaða:

Byggingarleyfisumsókn er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir að rífa húsnaðið sem stendur á lóðinni og byggja 9800 m² byggingu. Skerða þarf lóð til að koma fyrir tveimur hringtorgum. Því er ekki æskilegt að festa í sessi gististarfsemi á þessari lóð. Það er mat skipulagsdeildar að líta beri neikvætt á erindið.