Dalvegur 24

Kynning á byggingarleyfisumsókn

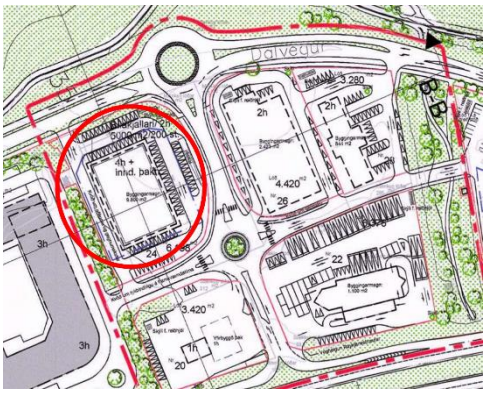
Dags. 30.08.2024
one 2408515/BG

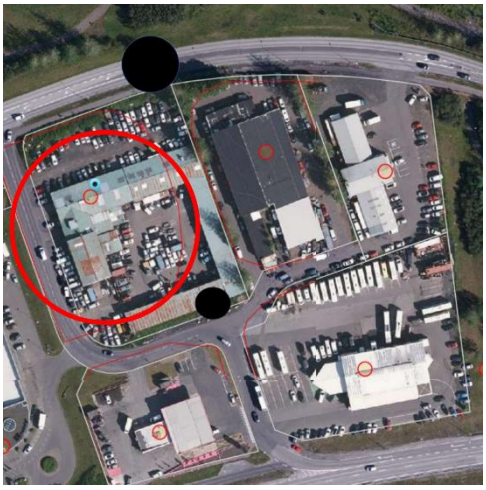
Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Sótt um byggingarleyfi fyrir þegar gerðum breytingum á innra skipulagi þar sem búið er að breyta annarri hæð atvinnuhúsnæðis 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 Dalvegar 24. Núverandi lóð er skráð 7.536 m². Ein fasteign er á lóðinni, atvinnuhúsnæði á 1 og 2 hæðum sem skráð er 2.721 m².

SÉRÁKVÆÐI.

1. LANDNOTKUN Á SVÆÐI 1 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 þakhæðar og niðurgrafinnar bílageymslu 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 bílageymslu en 2.3 með bílageymslu skv. lið 4. Stærð lóðar eftir breytingu er 6.198 m² og heildarbyggingarmagn á lóð 14.800 m².
Sjá nánar skipulagsuppdrátt 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, hagkvæmni og fagurfræði sem og dæmi eða fyrirmyndir um meginform fyrirhugaðra húsa á svæðinu, útlit þeirra og efnisnotkun ásamt meginlínum í hönnun lóða.

3. BYGGINGARREITUR.
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skilmálateikningum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir atvinnuhús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og niðurgrafnar bílageymslur/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, útbygginga og stigaganga sem er sýndur á deiliskipulagsuppdrætti 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 yrti byggingarreitar. Hæðaskipting er ekki bindandi.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG NÝTINGARHLUTFALL

Innri byggingarreitir húss:	1.100 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	1.700 m²
Hámarks flatarmál húss:	9.400 m²
Hámarks flatarmál kjallara:	400 m²
Hámarks flatarmál bílageymslu / skýlis	5.000 m²
Hámarks flatarmál:	14.800 m²

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 húsanna. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2.38

Niðurstaða:

Byggingarleyfisumsókn er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag sem gerir ráð fyrir að rífa húsnæðið 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026