



Reykjavík, 9. janúar 2025

USK24120175

SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Skipulagsfulltrúi

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs, dags. 18. desember 2024, var lögð fram svohljóðandi fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Flokks fólksins

Fulltrúi Flokks fólksins óskar upplýsinga um eftirfarandi atriði um mál vöruhússins í Álfabakka 2, Suður – Mjódd Lýsingu á ákvarðanatökufæri málsins frá upphafi Tímalínu málsins, frá upphafi til loka. Upplýsingar um regluverkið og framkvæmd þess, með áherslu á hvort farið hafi verið eftir gildandi lögum og reglum. Upplýsingar um eftirlitsferla, með sérstakri áherslu á hvernig staðið var að eftirliti við byggingu skemmunnar Athugasemda íbúa og hvernig unnið var úr þeim athugasemdum Einnig er spurt hvort umferðarmál hafi verið skoðuð í kringum byggingu vöruhússins, t.d. hvernig flutningum að og frá húsinu yrði háttað?

Greinargerð fylgdi fyrirspurn:

Stórt vöruhús hefur nú verið reist steinsnar frá fjölbýlishúsi í Breiðholti. Íbúar í húsinu eru miður sín með nýbygginguna því við þeim blasir 13 metra hár stálveggur vöruhúss. Ömurlegur grænn stálveggur blasir við sé horft út um stofuglugga íbúa blokkarinnar. Þetta mál þarf að rannsaka ofan í kjölinn af óháðum aðilum. Fulltrúi Flokks fólksins vill að húsið verði lækkað niður í eina hæð þannig að það sjáist til sólar frá 1 hæð blokkarinnar. Ljóst er að hér mun borgarsjóður eiga eftir að blæða. Lóðarhafar skipulögðu lóðina í friði og ró frá afskiptum borgaryfirvalda. Lóðin hefur gengið kaupum og solum frá úthlutun á föstu verði, var upphaflega íbúðalóð með 7 litlum íbúðablokkum, síðan 4 lóðir með litlum þjónustu og verslunareiningum, en er nú ein löng lóð sem enginn áttar sig á með meiriháttar byggingarmagni. Lóðarhafi/hafar getað gert allt sem þeim sýndist án minnstu gagnrýnnar hugsunar eða að gæta hagsmuna nágretta. Íbúar fengu ekki kynningu og málið var aldrei lagt í máli og myndum hvernig það liti út á lokastigi hvorki fyrir umhverfis- og skipulagsráð né borgarráð. Engar útlitstekningar hafa litið dagsins ljós, engin umfjöllun varðandi umferðarmál og aðkomu, sem er nokkuð sem blasir við að verða meiriháttar vandamál og slysigildra. Þetta mál hefur svifið í gegnum borgarkerfið fram hjá öllum ráðum, nefndum og kjörnum fulltrúum.



Reykjavík



Fyrirspurninni var vísað til umsagnar, umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, dags. 15. janúar 2024.

Svar:

Yfirlit og samantekt á ferli skipulags fyrir Álfabakka 2 er í fylgiskjali 1

Virðingarfyllt,
Björn Axelsson, *skipulagsfulltrúi*

Fylgiskjal 1: Suður Mjódd, skipulag og uppbygging dags. 18.des



Reykjavík



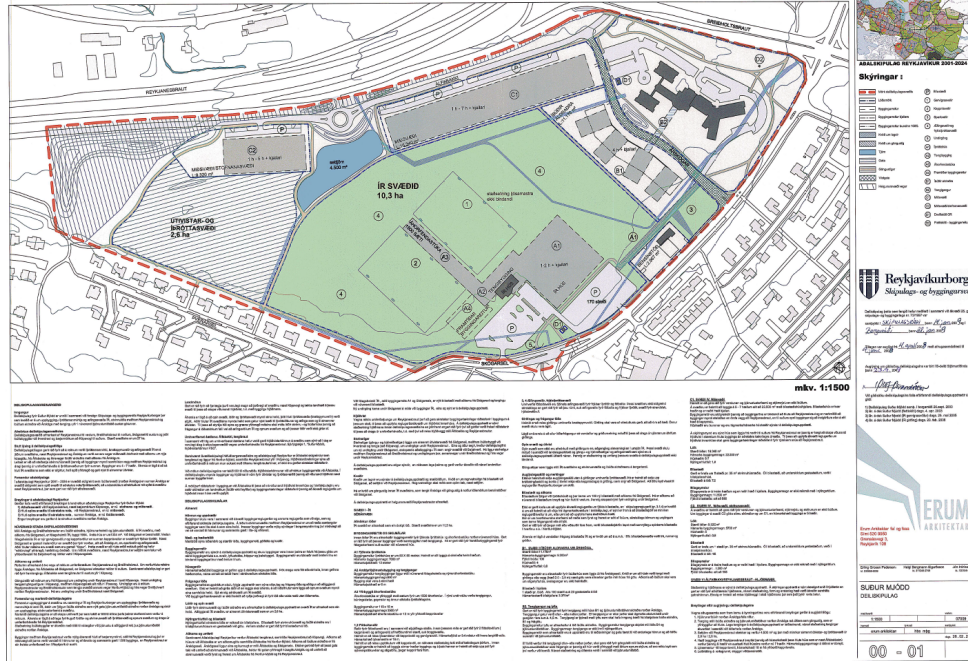
Suður Mjódd

Skipulag og uppbygging

18. des. 2024

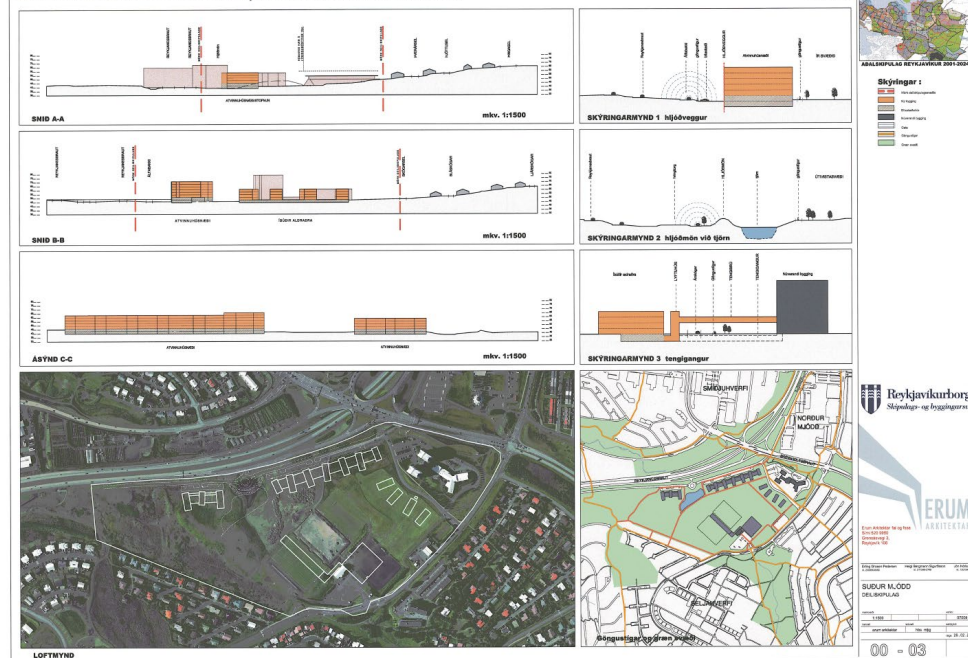


Reykjavík



2019

*Deiliskipulag auglýst í B deild 23.september 2009
 Tillagan var auglýst frá 4.apríl 2008 til 9.júní 2008
 Haldin var kynningarfundur fyrir íbúa í Árskógum 6-8 vegna deiliskipulagsins Suður Mjóddar, fimmtudaginn 22. maí 2008
 Í upprunalega deiliskipulaginu, samþykkt 28 janúar 2009, var gert ráð fyrir aflöngu húsi á 1-7 hæðum með tveggja hæða bílakjallara upp á 22.500 m² á 16.340 m². lóð sem gaf nýtingarhlutfall upp á 1,4 án bílakjallara. Skýringateikning sýndi einnar hæðar hús með turnum með reglulegu millibili sem gæti aðskilið mismunandi starfsemi húshlutanna.*



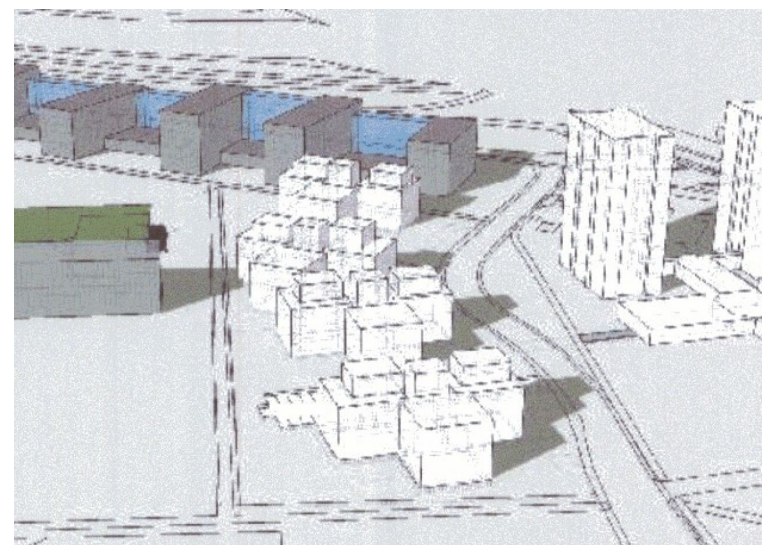
Upprunalegt skipulag fyrir svæðið er frá árinu 2009 og byggingarheimildir sem þar eru strax settar umtalsverðar.

Á þessum tíma var gert ráð fyrir að atvinnuhús við Álfabakka gæti verið á bilinu 1-7 hæðir myndaði nokkuð samfellda byggingarlínu sem átti að virka sem hljóðskermun fyrir íþróttasvæði ÍR sem og núverandi og nýja og byggð við Árskóga. Byggingarlínan var brotinn upp með lægri byggingum inn á milli.

Nýja byggðin við Árskóga næst íþróttasvæðinu og sunnan atvinnuhúsnaðisins var skv. þessari tillög mun fjær atvinnuhúsareitnum við Álfabakka 2. (rauður hringur).



2015



*Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 17. des 2015
Tillagan var auglýst frá 29. maí 2015 til og með 10. júlí 2015
Með deiliskipulagsbreytingu árið 2015 voru byggingaheimildir endurskoðaðar og heimildir auknar í 28.850 m² verslunar- og þjónustustarfsemi á 5-7 hæðum, ásamt tveggja hæða bílakjallara, allt að 22.500 m². Nýtingarhlutfall fyrir 28.850 m² á 17.204 m² lóð er 1,7.*



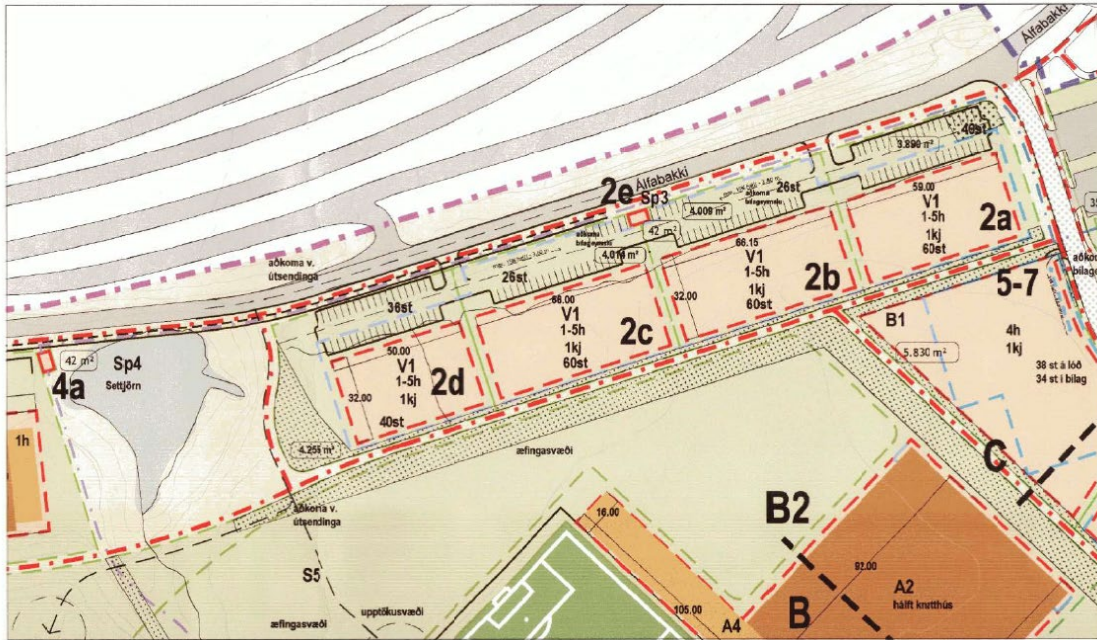
Árið 2015 er gerð breyting á skipulagi svæðisins vegna Árskóga. Í henni er gerð breyting á byggingarreitum við Árskóga 1-3 og 5-7, byggingarmagn aukið (4-5h) og byggingarreitir færðir mun nær Álfabakkareitnum. Fjarlægð á milli íbúðarhúss og atvinnuhúsnæðisins er eftir breytinguna ca. 14 metrar.

Gert var ráð fyrir að atvinnuhúsnæðið við Álfabakka 2 yrði nokkuð óbreytt frá fyrra skipulagi 5-7 hæðir. Athugasemdir við auglýsta tillögu snéru að mestu leyti að íþróttasvæðinu og áætluðu hjúkrunarheimili.

Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 12. janúar 2018 auglýst frá 6. júlí 2017- 17 ágúst 2017.

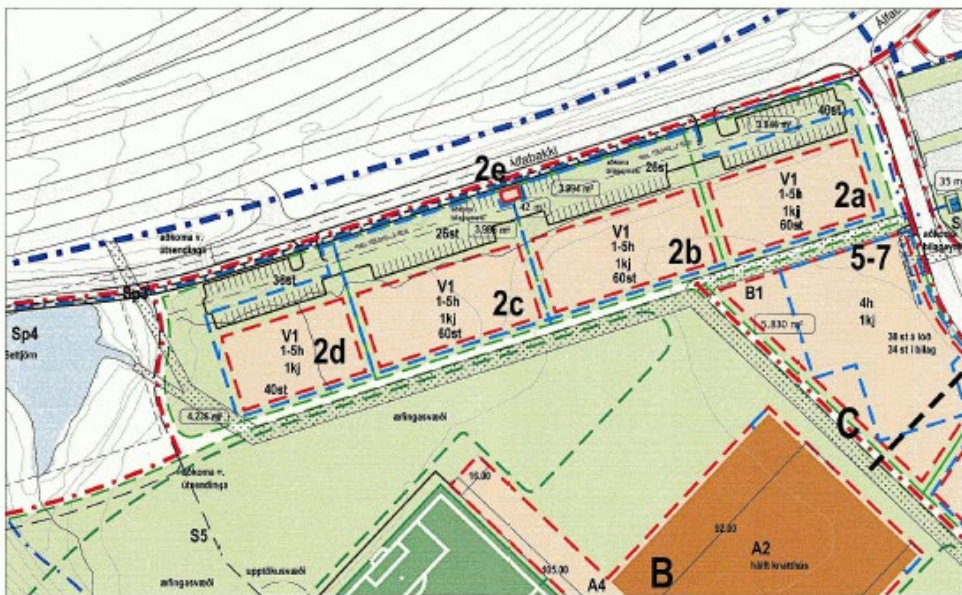
Sérstök tilkynning um auglýsingu send til hagsmunaaðila.

Með deiliskipulagsbreytingu 2017 var lóðinni skipt upp í fjóra hluta a, b, c og d, með einum sameiginlegum bílakjallara. Þar var gert ráð fyrir 1-5 hæða byggingum, samtals 17.000 m² auk bílakjallara. Nýtingarhlutfall lóðanna án bílakjallara var u.þ.b. 1, 1.



Árið 2017 var gerð önnur skipulagsbreyting á svæðinu sem snéri að íbúðarhúsunum við Árskóga 1-7 og nýr lóðarhafi komin að verkefninu. Þar er byggingarmagn aukið, sveigjanleiki í útfærslu íbúðarhúsnæðisins aukinn og byggingarreitir stækkaðir en enn í sömu fjarlægð frá atvinnuhúsnæðinu við Álfabakka 2 þ.e. ca 14 m.

Álfabakkareitnum er skipt upp í fjóra minni reiti sem áttu að vera vænlegri til úthlutunar en heildarbyggingarmagnið nokkuð óbreytt og tekið fram að áhersla á yrði á 2-5 hæða byggingu næst Álfabakka til að bæta hljóðvist á skipulagssvæðinu.



A. Verslun og þjónusta - Álfabakki 2 a-d - Deiliskipulagsbreyting vegna bílageymslu og aðkomu.

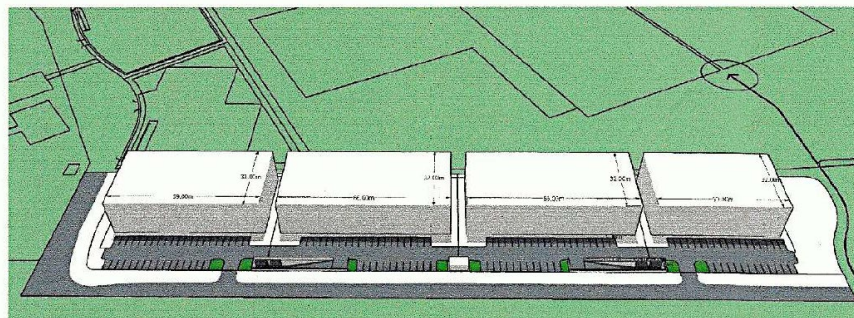
Breyting á deiliskipulag og skipulagsákvæði

Álfabakki 2 a-d

Afmörkun á bílageymslu er breytt þannig að hægt er að byggja fjórar eða tvær aðskildar bílageymslur fyrir lóðir 2 a-d og möguleiki að vera með aðskilda inn- og útkeyrslu fyrir lóðir 2a og 2b með sameiginlegum rampa að báðum innkeyrslum og aðskilda inn- og útkeyrslu fyrir lóðir 2c og 2c með sameiginlegum rampa að báðum innkeyrslum.

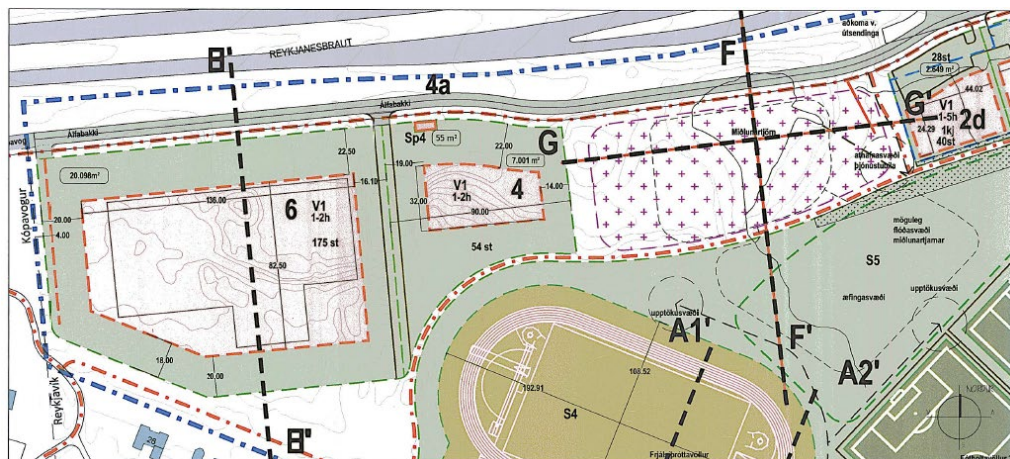
Innkeyrslum inn á lóðirnar er hlíðrað og liggja utan við yfirbyggt eða opið inn- og útkeyrslusvæði við hús 2a-b og 2c-d.

Bvæðingarrættum 1-5 hæðar er breytt lítillæga vegna breikkunar á



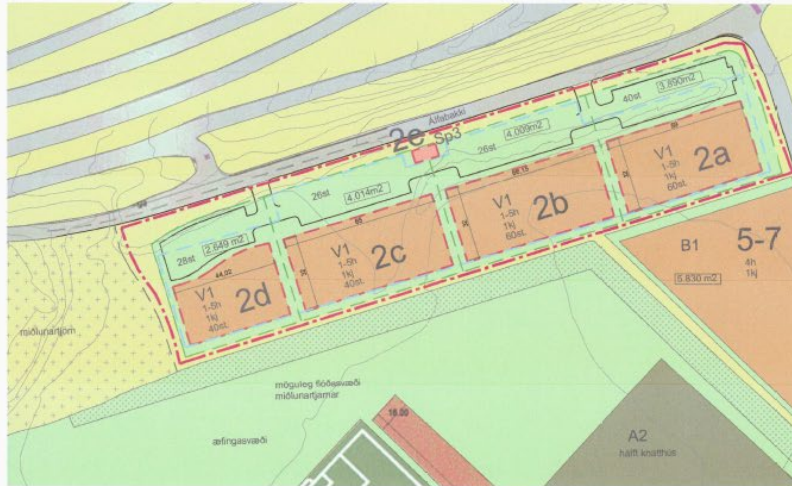
Árið 2019 gerð breyting á fyrirkomulagi bílageymslu og þær sameinaðar að hluta til

Árið 2022 er byggingarreitur fyrir lóðina stytur til að koma fyrir nægjanlega stórra settjörn vestan við lóðinni skv. ósk og beiðni Veitna

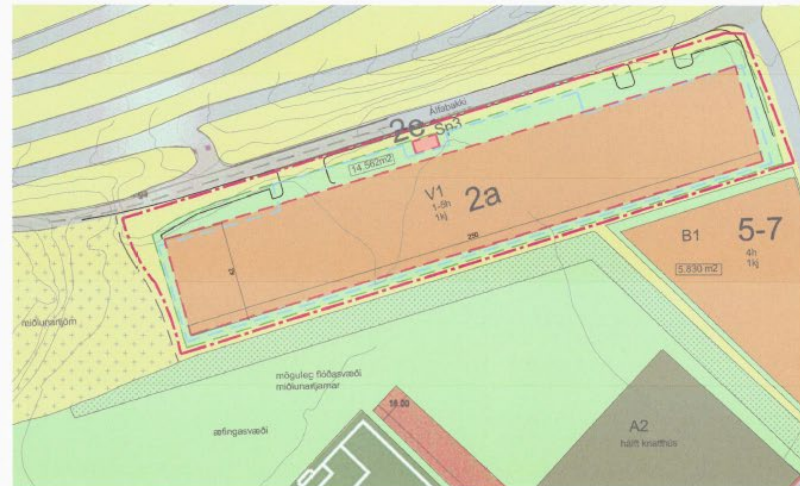


Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 23.júlí 2019 Samþykkt án kynningar og auglýsingar í skipulags og samgönguráði 26.júní 2019. Með deiliskipulagsbreytingu, sem samþykkt var 26. júní 2019 var gert ráð fyrir að í stað sameiginlegar bílageymslu, gætu þær orðið 2- 4 með sameiginlegum römpum en aðskildum inn-og útgöngum.

Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 5.mars 2022 auglýst frá 17.desember 2021 – 31. janúar 2022 Í breytingu á deiliskipulagi, samþykkt 2. desember 2021, var lóð nr. 2d við Álfabakka minnkuð vegna stækkunar á settjörn. Lóðin minnkar úr 4.255 í 2.649 m². Heildarbyggingamagn varð við þetta 2.500 m² (var 6.200 m²) á 1-5 hæðum og heimilt að byggja kjallara fyrir tæknirými.

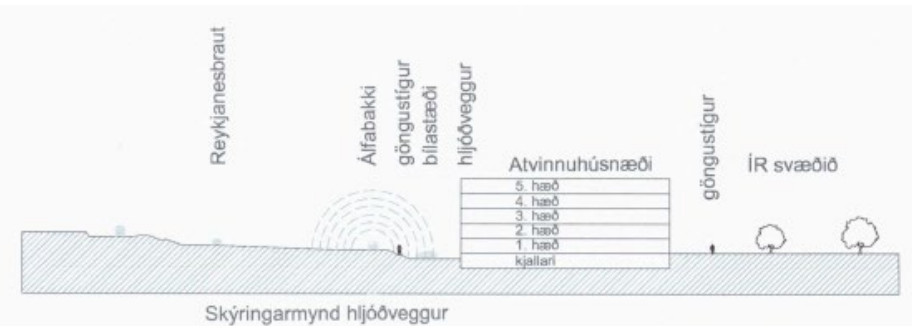


NÚVERANDI DEILISKIPULAG 1:1500
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐ 29. JANÚAR 2021
TÖK GILDI 15. MARS 2022 MEÐ AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:1500

Árið 2022 var gerð breyting á deiliskipulag sem gerði m.a. ráð fyrir að þarna væri að koma „höfuðstöðvar“, lóðirnar eru sameinaðar aftur í einn samfelldan fleka að ósk lóðarhafa. Byggingarreitur stækkaður/breikkaður til norðurs þ.e. í átt að Álfabakka



SJÁ NÁNAR Í REGLUM. VEL SKAL HUGA AÐ STÖÐVEGGJUM KOMA ÞAR FYRIR GRÓÐURKERJUM VIÐ MÓTUN Á MÖRKUM LANDHALLA OG BÍLASTÆÐA OG HANNA SKAL BÍLASTÆÐI/BÍLASTÆDAKJALLARA OG UMHVERFI ÞESS Í SAMRÆMI VIÐ LÖGUN LÓÐARINNAR OG NOTKUN.

HÆÐARLEGA BYGGINGA MUN TAKA MIÐ AF BÆTTRI HLJÓÐVIST MEÐFRAM REYKJANESBRAUTINNI.

AÐ ÖÐRU LEITI GILDA ELDRI SKILMÁLAR.

Deiliskipulagsbreyting 07.des 2022 (stjórnartíðindi) auglýst frá 21 júlí 2022 – 02 september 2022
Bref var sent til Búseta Íþróttafélags Reykjavíkur, og félagsbústaða.
Í síðustu deiliskipulagsbreytingu voru lóðirnar sameinaðar á ný með heimild fyrir einni bílgeymslu á einni hæð. Þá var byggingarreiturinn lengdur til norðurs úr 32 m í 42m. Ný, sameinuð lóð 14.562 m² að stærð og á henni er heimilt að byggja allt að 18.000 m² með bílakjallara. Nýtingarhlutfallið (án bílakjallara) hefur því tekið miklum breytingum, var upphaflega 1,4, fór alla leið í 1,7, aftur í 1,1 en er núna státt í 1,0. Nú er sótt um að minnka heimilt byggingamagn ofanjarðar í 11.200 m² sem minnkar nýtingarhlutfallið (án bílakjallara) niður í 0,8 sem er aðeins helmingur frá upprunalegum áætlunum.

Reykjavík 15.7.2022

Búseti húsnæðissamvinnufélag
Síðumúla 10
108 Reykjavík

Erindi: Álfabakki 2A, 2B, 2C og 2D

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 29. júní 2022 og borgarráðs Reykjavíkur þann 7. júlí 2022 var samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Suður-Mjóddar vegna lóðanna nr. 2A, 2B, 2C og 2D við Álfabakka. Í breytingunni felst að lóðirnar cru sameinaðar í eina lóð og byggingarreitur er lengdur til norðurs.

Vakin er athygli hagsmunaaðila og nágretta á að auglýsing birtist í Fréttablaðinu þann 21. júlí 2022 og eru þeir sem telja sig eiga hagsmuna að gæta hvattir til að kynna sér tillöguna.

Ábendingum og athugasemdum við tillöguna er skilað skriflega til skrifstofu skipulagsfulltrúa að Borgartúni 12-14 eða á netfangið skipulag@reykjavik.is, eigi síðar en 2. september 2022. Vinsamlegast notið uppgengið netfang fyrir innsendar athugasemdir með tölvupósti.

Tillagan er aðgengileg á vefsíðunni, www.reykjavik.is, skipulag í kynningu.
<https://2021.rcykjavik.is/skipulag-i-kynningu/alfabakki-2a-2b-2c-og-2d>

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Verkefnastjóri er Björn Ingi Edvardsson.



Nokkur samskipti voru til við lóðarhafa um útlit og ásýnd byggingarinnar ofl. þegar byggingarleyfi var lagt inn s.s u m klæðningar, lóðafrágang , gróðursetningu á lóð og meðfram göngustíg sem gert er ráð fyrir á milli Árskóga 7 (íbúðarhúss) og skemmunnar.





Byggingarleyfisumsókn Árskóga 5-7 móttekin 13.11.2018. Byggingarleyfi útgefið 24.06.2019. Er ekki að sjá að skipulagsfulltrúi hafi fengið umsóknina til umsagnar.

Byggingarleyfisumsókn Álfabakka 2 móttekin 02.08.2023. Byggingarleyfi útgefið 23.10.2023.
Umsögn skipulagsfulltrúa 31.08.2023.

Samþykktarferli:

Skipulagið sem lóðin nær til hefur tekið allnokkrum breytingum í gegnum tíðina.

Deiliskipulag auglýst í B deild 23.september 2009

Tillagan var auglýst frá 4.apríl 2008 til 9.júní 2008

Haldin var kynningarfundur fyrir íbúa í Ársskógum 6-8 vegna deiliskipulagsins Suður Mjóddar, fimmtudaginn 22. maí 2008

Í upprunalega deiliskipulaginu, samþykkt 28.janúar 2009, var gert ráð fyrir aflöngu húsi á 1-7 hæðum með tveggja hæða bílakjallara upp á 22.500 m² á 16.340 m². Lóð sem gaf nýtingarhlutfall upp á 1,4 án bílakjallara.

Skýringateikning sýndi einnar hæðar hús með turnum með reglulegu millibili sem gæti aðskilið mismunandi starfsemi húshlutanna.

Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 17. des 2015

Tillagan var auglýst frá 29.maí 2015 til og með 10. júlí 2015

Með deiliskipulagsbreytingu árið 2015 voru byggingaheimildir endurskoðaðar og heimildir auknar í 28.850 m² verslunar-og þjónustustarfsemi á 5-7 hæðum, ásamt tveggja hæða bílakjallara, allt að 22.500 m². Nýtingarhlutfall fyrir 28.850 m² á 17.204 m² lóð er 1,7.

Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 12. janúar 2018 auglýst frá 6. júlí 2017- 17 ágúst 2017.

Sérstök tilkynning um auglýsingu send til hagsmunaaðila.

Með deiliskipulagsbreytingu 2017 var lóðinni skipt upp í fjóra hluta a, b, c og d, með einum sameiginlegum bílakjallara. Þar var gert ráð fyrir 1-5 hæða byggingum, samtals 17.000 m² auk bílakjallara. Nýtingarhlutfall lóðanna án bílakjallara var u.þ.b. 1,1.

Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 23.júlí 2019

Samþykkt án kynningar og auglýsingar í skipulags og samgönguráði 26.júní 2019.

Með deiliskipulagsbreytingu, sem samþykkt var 26. júní 2019 var gert ráð fyrir að í stað sameiginlegar bílageymslu, gætu þær orðið 2- 4 með sameiginlegum römpum en aðskildum inn-og útgöngum.

Deiliskipulagsbreyting auglýst í B deild 5.mars 2022

auglýst frá 17.desember 2021 – 31. janúar 2022

Í breytingu á deiliskipulagi, samþykkt 2. desember 2021, var lóð nr. 2d við Álfabakka minnkuð vegna stækkunar á settjörn. Lóðin minnkar úr 4.255 í 2.649 m². Heildarbyggingamagn varð við þetta 2.500 m² (var 6.200 m²) á 1-2 hæðum og heimilt að byggja kjallara fyrir tæknirými.

Deiliskipulagsbreyting 07.des 2022 (stjórnartíðindi)

auglýst frá 21 júlí 2022 – 02 september 2022

Bréf var sent til Búseta Íþróttafélags Reykjavíkur, og félagsbústaða.

Í síðustu deiliskipulagsbreytingu voru lóðirnar sameinaðar á ný með heimild fyrir einni bílgeymslu á einni hæð. Þá var byggingarreiturinn lengdur til norðurs úr 32 m í 42m. Ný, sameinuð lóð 14.562 m² að stærð og á henni er heimilt að byggja allt að 18.000 m² með bílakjallara. Nýtingarhlutfallið (án bílakjallara) hefur því tekið miklum breytingum, var upphaflega 1,4, fór alla leið í 1,7, aftur í 1,1 en er núna státt í 1,0. Nú er sótt um að minnka heimilt byggingamagn ofanjarðar í 11.200 m² sem minnkar nýtingarhlutfallið (án bílakjallara) niður í 0,8 sem er aðeins helmingur frá upprunalegum áætlunum.