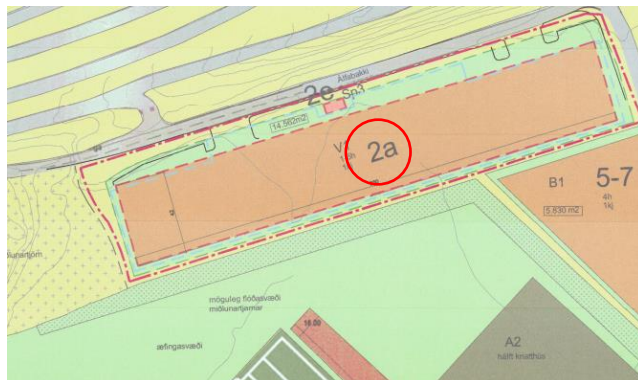


Álfabakki 2A – erindi frá byggingarfulltrúa

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. ágúst 2023 þar sem sótt er um leyfi til að byggja stálgrindarhús, tveggja hæða að hluta, klætt steinullarsamlokueiningum og málmklæddu yfirborði á lóð nr. 2 við Álfabakka.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á Álfabakka 2A borgarhluta 6 Breiðholti og er á skilgreindu miðsvæði, M12.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, 22. janúar 2009 með síðari breytingum.

Umsögn

Í fyrirhugaðri byggingu á lóð nr. 2A við Álfabakka er, skv. gildandi deiliskipulagi, gert ráð fyrir verslun- og þjónustustarfsemi og stjórnarsýslu. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Óskað er eftir álitni skipulagsfulltrúa á umsókn um leyfi til að byggja stálgrindarhús, tveggja hæða að hluta, klætt steinullarsamlokueiningum og málmklæddu yfirborði á lóð nr. 2 við Álfabakka.

Skv. skilmálatöflu í deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 15 þúsund fermetra byggingu með 3 þúsund fermetra bílakjallara, samt 18 þúsund fermetra auk 6 þúsund fermetra bílastæðum á lóð. Heimilt nýtingarhlutfall er 1,24 miðað við þetta byggingamagn.

Skilmálatæfla	Fermetrar	Skrifstofur Bílastæði viðmið 1 á 200 m ²	Iðnaður Bílastæði viðmið 1 á 300 m ²	Vörugæmslur Bílastæði viðmið 1 á 1.500 m ²	Verslanir Bílastæði viðmið 1 á 100 m ²
Lóð	14.562 m ²				
Bílastæðaplön	6.000 m ²				
Bílakjallari	3.000 m ²				
Álfabakki 2A	15.000 m ²	75	50	10	150
Samtals m. bílg.	18.000 m ²	90	60	12	180
Nýtingarhlutfall	1,24				

Í deiliskipulaginu kemur fram varðandi fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulaginu

FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA OG FJÖLDI ÞEIRRA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU BYGGIR Á BÍLA- OG HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKRBORGAR. REGLUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK, MIÐAÐ VIÐ SKRIFSTOFU, IÐNAÐ EDA VÖRUGEYMSLUR OG VERSLANIR OG SAMGÖNGUMATI. VIÐMIÐ UM FJÖLDA HJÓLASTÆÐA ERU SKILGREIND SEM LÁGMÖRK. REGLURNAR LEIÐBEINA UM HVERNIG ÁKVARÐA SKULI FJÖLDA HJÓLASTÆÐA EN Í ÞEIM ERU JAFNFRAMT LEIÐBEINANDI KRÓFUR UM TEGUND HJÓLASTÆÐA OG AÐGENGI. FJÖLDA HJÓLASTÆÐA SKAL META ÚT FRÁ MISMUNANDI ÞÁTTUM, S.S. TEGUND HÚSNÆÐIS, STAÐSETNINGU, NÁLÆGD VIÐ ALMENNINGSSAMGÖNGUR OG GÆÐUM HJÓLASTÍGAKERFIS Í NÆSTA NÁGRENNI. HJÓLASTÍGUM ER SKIPT Í TVÖ FLOKKA; LANGTÍMASTÆÐI OG SKAMMTÍMASTÆÐI.

Sótt var um breytingu á gildandi deiliskipulagi sem hefði minnkað heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 1,24 í 0,77. Ekki var fallist á þá deiliskipulagsbreytingu. Í umsókn er fyrirhuguð bygging 10.764 m² brúttó án bílakjallara, sem gerir ráð fyrir að hægt sé að byggja seinna 4 þús. m² auk bílakjallara upp á 3 þús. m² sé vilji fyrir því.

Helstu stærðir fyrirhugaðrar byggingar:

STÆRÐIR		
1. HÆÐ	6.663,8m ²	53.474,4 m ³
2. HÆÐ	4.101,1m ²	22.071,2 m ³
BOTN		1.332,6 m ³
<hr/>		
BRÚTTÓ FLATARMÁL HÚSS	10.764,2 m ²	
BRÚTTÓ RÚMMÁL HÚSS		76.878,3 m ³
<hr/>		
BRÚTTÓ FLATARMÁL HÚSS ÁSAMT B - RÝMUM	11.121,4 m ²	
<hr/>		
LÓÐARSTÆRÐ	14.354m ²	
NÝTINGARHLUTFALL	0,77	
BÍLASTÆÐI OG REIÐHJÓLASTÆÐI Á LÓÐ ERU SAMKV. DEILISKIPULAGI		

Bíla- og hjólastæði þurfa að taka mið af þeim fermetrum sem byggðir eru og notkun þeirra, sjá skilmálatöflu en hún byggir á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Samkvæmt henni telst lóð nr. 2a við Álfabakka hluti af svæði 1 en þar er gert ráð fyrir 1 stæði fyrir hverja 200 m² skrifstofuhúsnæðis en 1 stæði fyrir hverja 1.500 m² af þeim fermetrum sem fara undir vörugueymslur. Hámarksbílastæðafjöldi er því 25 stæði á lóð en skv. umsókn eru þau 123, þar af tvö upphituð fyrir fatlaða og 29 verða með aðgang að rafhleðslu. Bílastæði eru því 98 umfram viðmið deiliskipulagsins og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Skv. bíla- og hjólastæðastefnu skal lágmarks fjöldi hjólastæði vera 0,5 - 3 hverja 100 m² skrifstofuhúsnæðis en 0,2 - 0,6 á hverja 100 m² vörugueymslu og iðnaðar. Fyrir 10.764 m² eru því lágmarksfjöldi hjólastæða 34. Í tillögu er gert ráð fyrir 50 langtíma-reiðhjólastæðum á lóðinni og 10 skammtíma-reiðhjólastæðum við inngang að norðanverðu. Fjöldi hjólastæða er því fullnægjandi.

Í deiliskipulagi er ekki gerð krafa um að byggingamagn verði fullnýtt, heimilt er að byggja minna en skilmálatöflu segir til um. Þá er gert ráð fyrir því að hægt verði að byggja og bæta við síðar. Ekki eru eru gerðar athugasemdir við byggingu stálgrindarhúss á lóð nr. 2 við Álfabakka með vöruhúsi og skrifstofum. Hins vegar gera tillögurnar ráð fyrir of mörgum bílastæðum á lóðinni. Því er ekki hægt að fallast á erindið í núverandi mynd, fækka þarf bílastæðum um 98. Bíla- og hjólastæði hafa grænt yfirbragð og innifela blágrænar ofanvatnslausnir.

Niðurstaða

- Ekki hægt að fallast á erindið, endurskoða þarf bílastæðafjölda miðað við gildandi deiliskipulag sbr. umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri