



Reykjavík, 19. maí 2025
USK25030304

Álfabakki 2A – beiðni um umsögn vegna breytinga á útg. byggingarleyfi

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 15. apríl sl. var erindi vegna Álfabakka 2A vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa. Með erindinu fylgdu sameinaðir aðaluppdrættir.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Deiliskipulag fyrir Álfabakka 2A

1. Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu er lóðin nr. 2A við Álfabakka á skilgreindu miðsvæði M12 sem gildir fyrir Mjóddina. Álfabakki 2A er innan borgarhlutakjarna Breiðholts.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Suður-Mjódd, samþykkt í borgarráði 22. janúar 2009. Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda 23. september 2009.

2. Breytingar á útgefnu byggingarleyfi

Byggingarfulltrúi gaf út byggingarleyfi hinn 23. október 2023 fyrir stálgrindarhúsi á tveimur hæðum að hluta á lóðinni nr. 2A við Álfabakka. Þann 24. september 2024 samþykkti byggingarfulltrúi breytingar á útgefnu byggingarleyfi sem lutu m.a. að kjötvinnslu (rými 0101) og pökkun matvæla (rými 0102) á 1. hæð hússins, sbr. samþykkt byggingarlýsing, dags. 2. september 2024.

Samkvæmt uppfærðri byggingarlýsingu, dags. 20. mars 2025, sem fylgir sameinuðum aðaluppdráttum, er sótt um eftirfarandi breytingar á útgefnu byggingarleyfi:

- Misræmi milli skráningartöflu og grunnmyndar er leiðrétt (lager)
- Bætt er við nýju rými 0102 á 1. hæð, sérvinnsla.
- Rýmisnúmer á 1. hæð breytast vegna nýs rýmis 0102.
- Kjötvinnsla (0101) á 1. hæð minnkar vegna rýmis 0102 sem bætist við.
- Skráningartafla uppfærð.
- Brunalýsing uppfærð.
- Netverslun/vinnsla er í rými 0103 sem setur saman matarpakka og selur til einstaklinga og verslana.



Reykjavík



3. Umsögn

3.1 Miðsvæði M12 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er umfjöllun um miðsvæði en þar segir m.a.:

„Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um **meginstarfsemi**. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni.“ Í kaflanum eru síðan settar fram sértækari skilgreiningar fyrir hvert og eitt miðsvæði, sem eru æði mörg og fjölbreytt í Reykjavík (bls. 94-100).

Í viðkomandi kafla er skilgreining á miðsvæðum sett fram sem er hluti bindandi stefnu aðalskipulagsins en miðsvæði er skilgreint í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sem:

„Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis“.

Skilgreining skipulagsreglugerðar á miðsvæði er lögð til grundvallar fyrir öll miðsvæði borgarinnar og nauðsynlegt að horfa til hennar, auk hinnar sértæku stefnumörkunar, við túlkun á heimildum á viðkomandi miðsvæði.

Samkvæmt framangreindu markar Aðalskipulag Reykjavíkur almenna stefnu um landnotkun á viðkomandi svæðum og setur fram sértækari stefnu eftir því sem við á fyrir flest þeirra, sbr. sérskilgreiningu fyrir miðsvæði M12 í Suður-Mjódd. Þrátt fyrir sértæka stefnumörkun fyrir einstök svæði þá er ekki rétt og ekki raunhæft að túlka hana sem tæmandi upptalningu á allri starfsemi sem möguleg er á viðkomandi miðsvæði heldur áréttingu um hvaða „*meginstarfsemi*“ geti farið þar fram, sbr. tilvitnun hér að framan. Sé hins vegar tiltekin starfsemi eða notkun ekki heimil, sbr. almenn skilgreining landnotkunarflokksins, er það jafnan tekið sérstaklega fram í greinargerð með aðalskipulaginu.

Í greinargerð sem fylgir aðalskipulaginu er ekki tiltekið sérstaklega að ákveðin starfsemi sé alfarið bönnuð, t.a.m. léttur iðnaður og/eða hreinleg atvinnustarfsemi af margvíslegu tagi. Í þessu samhengi má nefna að margvísleg minniháttar atvinnustarfsemi getur verið heimil innan íbúðarbyggðar (ÍB). Við slíkar aðstæður þarf ávallt að skoða og meta umfang og eðli starfseminnar og áhrif hennar á umhverfið.

Ástæða er til að benda á að starfsemi á miðsvæðum Reykjavíkurborgar er æði fjölbreytt. Þá er umfang og eðli starfsemi á miðsvæðum mismikil. Víða á miðsvæðum er hreinleg starfsemi og léttur iðnaður í bland við verslun, þjónustu, skrifstofur og íbúðir. Í slíkum tilvikum er þess gætt að starfsemin samræmist stefnu aðalskipulagsins um landnotkun og yfirbragði byggðar sem fyrir er á svæðinu. Blönduð byggð er einkenni nútímalegs og fjölbreytts borgarsamfélags, sbr. meginmarkmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Í aðalskipulaginu hefur líka verið lögð áhersla á að skapa fjölbreytni innan atvinnusvæða borgarinnar og „að þar sé breidd í framboði atvinnu fyrir marga ólíka félagshóps“ (AR2040, bls. 55). Ennfremur hefur verið lögð áhersla á að fjölga atvinnutækifærum í borgarhlutum þar sem fáir vinnustaðir eru fyrir og í grennd við fjölmenn íbúðarhverfi, sbr. meginmarkmið AR2040 (bls. 55, 29). Þessar áherslur og markmið eiga sérstaklega við





um Breiðholtið þar sem fæst störf eru á hvern íbúa í Reykjavík. Horfa þarf til þessara markmiða og áherslna við túlkun landnotkunarskilgreiningar og hvort ákveðin uppbygging og starfsemi falli vel að almennum markmiðum aðalskipulags um þróun borgarinnar.

3.2 Deiliskipulag fyrir Suður-Mjódd

Deiliskipulagi fyrir Suður-Mjódd afmarkast af Reykjanesbraut til vesturs, Breiðholtsbraut til norðurs, Skógarseli til austurs og jaðri íbúðarbyggðar við Þverársel og bæjarmörkum að Kópavogi til suðurs. Stærð svæðisins er um 27 ha.

Samkvæmt deiliskipulagi fyrir Suður-Mjódd er gert ráð fyrir verslun, þjónustu, skrifstofum og stjórnsýslu á svæðinu en ekki íbúðum. Í gildandi deiliskipulagi Álfabakka 2 m.s.b. kemur fram í skilmálum að gert sé ráð fyrir að á lóðinni verði vöruskemma, verslanir og skrifstofuhúsnæði.

3.3 Kjötvinnslan er ekki háð mati á umhverfisáhrifum

Samkvæmt ákvörðun Skipulagsstofnunar, dags. 8. maí sl. um matsskyldu kjötvinnslu í Álfabakka 2A telur stofnunin að fyrirhuguð framkvæmd sé ekki líkleg til að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif, sbr. þau viðmið sem tilgreind eru í 2. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

3.4 Netverslun

Í breytingarerindinu kemur fram að netverslun/vinnsla verði í rými 0103 þar sem settir verða saman matarpakkar sem seldir verða til einstaklinga og verslana. Viðskiptavinum mun standa til boða að sækja matarpakkana í verslunina eða fá matarpakkana senda heim eða þar sem þeir eru staddir á hverjum tíma.

Almennt má gera ráð fyrir að takmarkaður hópur viðskiptavina (einstaklinga) geri sér ferð í verslunina þar sem venjan í netverslun er að skila vörunni heim til neytenda eða þar sem þeir eru staddir á hverjum tíma. Netverslunin mun því hafa takmörkuð áhrif á umferð bíla á svæðinu umfram það sem gert hefur verið ráð fyrir í samgöngumati.

Netverslun í Álfabakka 2A er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og gildandi deiliskipulag fyrir lóðina.

4. Niðurstaða

Með hliðsjón af stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um landnotkun í Suður-Mjódd er ljóst að heimild er til staðar á lóðinni nr. 2A við Álfabakka fyrir fjölbreyttri verslunar- og þjónustustarfsemi og annarri hreinlegri atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi viðkomandi miðsvæðis.

Kjötvinnsla sem veldur óverulegum umhverfisáhrifum og annar sambærilegur þrífalegur iðnaður, á takmörkuðum hluta viðkomandi svæðis og/eða hluta viðkomandi byggingar, er talin geta samræmst gildandi heimildum Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sbr. umfjöllun hér að framan, enda skrifstofur, verslun og þjónusta klárlega ráðandi landnotkun og meginstarfsemi á umræddu svæði.

Með hliðsjón af öllu framangreindu telur skipulagsfulltrúi að fyrirhugaðar breytingar á húsnæðinu við Álfabakka 2A, sem fela m.a. í sér netverslun og minnkun á þegar samþykkt kjötvinnslu, sé óveruleg og sé því í samræmi við gildandi skipulagsáætlanir



á svæðinu. Rétt er að geta þess að kjötvinnsla er óverulegur hluti af þeirri starfsemi sem er á miðsvæði M12 og aðeins lítill hluti af þeirri starfsemi sem fyrirhuguð er í húsinu og er því talin samræmast gildandi ákvæðum aðalskipulags og deiliskipulags.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Reykjavík