

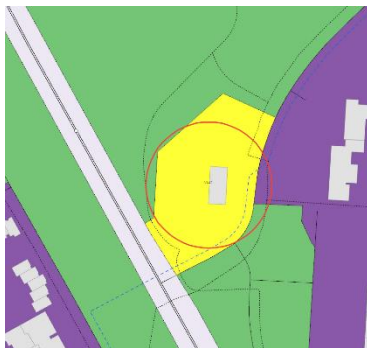


Reykjavík, 23. janúar 2025

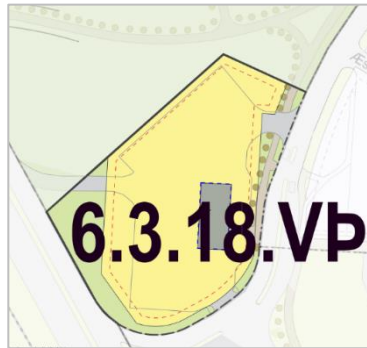
USK23050106 ÓI/ÆH

Suðurfell 4 – breyting á hverfisskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. ágúst 2024 var lögð fram tillaga að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.3 Efra Breiðholt, vegna lóðarinnar nr. 4 við Suðurfell sem felst í uppbyggingu á lóð, samkvæmt tillögu Batteríis arkitektar, dags. 29. maí 2024, 2301- Frumdrög útg. 17 dags. 11. júní 2024 og Suðurfell 4 – Deiliskipulag Hljóðstig frá umferð dags 18. júní 2024. Tillögunni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 23. janúar 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hverfisskipulag



Loftmynd

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 Suðurfell 4 verslun og þjónusta.

Deiliskipulag: Í gildi er hverfisskipulag fyrir Efra-Breiðholt sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 4. maí 2022, með síðari breytingu frá 26. október 2022. Suðurfell 4 er innan skilmálaeiningar 6.3.18 í hverfisskipulagi og er svæði fyrir verslun og þjónustu.

Umsögn

Forsendur og forsaga

Óskar eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta hverfisskipulagi á núverandi bensinstöðvarlóð við Suðurfell 4, skv. samkomulagi R21110213 um uppbyggingu við Suðurfell 4 milli lóðarhafa og Reykjavíkur og rammisamkomulagi sömu aðila, sem bæði eru dags. 25. júní 2021. Samkvæmt skilmálum hverfisskipulags fyrir [skilmálaeiningu 6.3.18](#), er lóðin Suðurfell 4 bensinstöð með verslun og þjónustu.

Samkvæmt áðurnefndu samkomulagi um Suðurfell 4 er gert ráð fyrir að núverandi lóð sé skipt upp í tvær lóðir. Á annari lóðinni verði heimild fyrir tvær sjálfsafgreiðsludætur með eldsneyti fyrir 4 bifreiðar samtímis. Á hinni lóðinni verði byggðar íbúðir auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis í samræmi við mögulegar breytingar á hverfisskipulagi. Nokkur munur er á umfjöllun um mögulega uppbyggingu og nýtingarhlutfall á svæðinu í samkomulagi fyrir Suðurfell 4 og rammisamkomulagi. Í sérstöku samkomulagi vegna lóðarinnar segir að væntingar lóðarhafa um

nýtingarhlutfall séu að það tryggji verðmæti núverandi rekstrar á lóðinni og að byggingarmagn á lóðinni miðist við að nýtingarhlutfall ofanjarðar taki mið af þéttingaráformum Reykjavíkurborgar í aðalskipulagi og nýtingu nýlegra uppbyggingarreita. Í rammksamkomulagi kemur hinsvegar fram að nýtingarhlutfall lóðanna skuli taka mið af nærliggjandi lóðum og geti farið yfir 1,5.

Fyrirhuguð breyting á hverfisskipulagi fyrir Suðurfell 4, á grundvelli samkomulags þar um, hefur verið í vinnslu frá því á árinu 2023 í samvinnu lóðarhafa og umhverfis- og skipulagssviðs og hefur skipulagsfulltrúi komið á framfæri ýmsum athugasemdum og ábendingum á vinnutímanum, bæði á fundum og í minnisblöðum og umsögnum á afgreiðslufundum embættisins. Þá hefur verið leitað umsagnar heilbrigðiseftirlits, slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins, skrifstofu samgöngustjóra og Vegagerðarinnar.

Athugasemdir sem skipulagsfulltrúi hefur gert á vinnutímanum hafa meðal annars snúið að byggingarmagni, hæð og fyrirkomulagi nýbygginga, fyrirkomulagi núverandi mannvirkja (þjónustubyggingar og eldsneytisdeila), fjölda og fyrirkomulagi bíla- og hjólastæða, íbúðasamsetningu, akstursferlum á lóðinni, fyrirkomulagi sorplausna, útfærslu á lóðarskiptingu, dvalarsvæðum á lóðinni, aðlögun lóðarinnar að opnu svæði og mótvægisaðgerðum vegna mengunar (s.s. hljóð-, loft- og lyktarmengunar). Í kjölfar athugasemda og ábendinga skipulagsfulltrúa hafa tillögurnar tekið nokkrum breytingum á vinnutímanum.

Helstu uppbyggingarheimildir skv. fyrirliggjandi tillögu (útg. 22)

Í nýjstu tillögudrögum lóðarhafa, dagsettum 18. desember 2024, er gert ráð fyrir að skipta lóðinni í tvennt þar sem önnur lóðin verði 1.706 fm hrein verslunar- og þjónustulóð með núverandi atvinnuhúsnæði á einni hæð og tveimur eldsneytisdeilum á óbreyttum stað. Hin lóðin verður 2.448 fm og byggð á henni nýbygging með blöndu af verslun, þjónustu og íbúðum. Innkeyrslur á lóðina eru óbreyttar en akstur um núverandi frárein að Breiðholtsbraut verður lokað öðrum en olíuflutningabílum.



SUÐURFELL 4

REYKJAVÍK

SKIPULAGSFRUMDRÖG ÚTG. 22

BATTERÍÐ | ARKITEKTAR

2301-FRUMDRÖG 18.12.2024 1

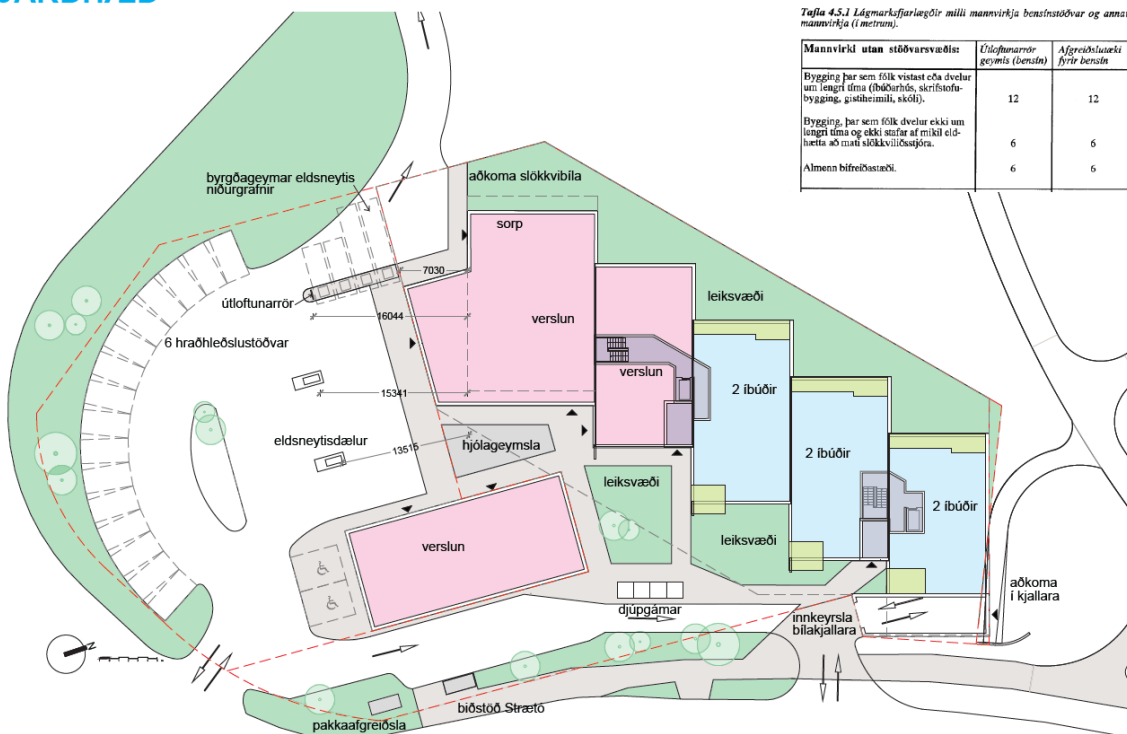
Nýbygging verður fjölbýlishús sem samanstendur af 5 samtengdum húskroppum. Húskropparnir til endanna eru á 5 hæðum og hámarkshæð vestara hússins tæplega 19 metrar en þess austara tæplega 18 metrar. Þrír húskroppar í miðunni eru á 6 hæðum (5 hæðir og ris) með tæplega 21 metra hámarkshæð. Undir nýbyggingu er gert ráð fyrir bíla- og geymslukjallara sem að grunnfleti er nokkuð stærrí en grunnflötur íbúðarhússins 1.900 fm) og nær að lóðarmörkum til norður og norðvesturs.

SAMSETNING HÚSA OG SNEIÐING



Gert er ráð fyrir 57 íbúðum í nýbyggingu auk atvinnurýma á hluta jarðhæðar. Byggingarmagn a-rýma ofanjarðar verður 5.700 fm auk 1.900 fm kjallara. Nýtingarhlutfall a-rýma ofanjarðar á lóðinni verður samkvæmt því u.þ.b. 2,3 og með kjallara u.þ.b. 3,1.

JARÐHÆÐ



Núverandi atvinnuhúsnæði á lóðinni (þjónustubygging bensinstöðvar) verður óbreytt og nýtingarhlutfall þeirrar lóðar því u.þ.b. 0,18 (samtals ofan- og neðanjarðar).

Nýtingarhlutfall a-rýma á skipulagssvæðinu í heild (báðum fyrirhuguðum lóðum) er því 1,4 ofanjarðar - eða 1,9 samtals ofan- og neðanjarðar.

Yfirlit yfir helstu breytingar í kjölfar athugasemda SKIP við fyrri tillögu (útg. 21)

Skipulagsfulltrúi setti fram í minnisblaði, dags. 22.10.2024, athugasemdir, ábendingar og ítrekanir við þær tillögur sem þá lágu fyrir (útg. 21). Alls var um að ræða 12 atriði. Hér er farið yfir helstu breytingar sem lóðarhafi hefur gert á tillögnum sem viðbragð við minnisblaðinu.

1. Lóðarskiptingu er breytt til að koma til móts við athugasemdir skipulagsfulltrúa. Gagnrýnt var að bensinstöðvarlóð væri lítill geiri umlukinn íbúðarlóðinni sem aka þyrfti í gegnum til að komast að og frá eldsneytisdælunum. Sömuleiðis var gerð krafa um að núverandi atvinnuhúsnæði og önnur fyrirhuguð þjónusta (s.s. pakkaafgreiða og hraðhleðslustöðvar) væru á lóð íbúðarhússins. Brugðist hefur verið við þessum athugasemdum.
2. Lofthæð jarðhæðar lækkuð úr 4,5 m í 3,5 m til að lækka byggingu. Uppskiptingu atvinnurýmis á jarðhæð í nýbyggingu er breytt í minni einingar þar sem t.d. matvöruverslanir verða ekki heimilaðar. Því er talið mögulegt að lækka salarhæð jarðhæðarinnar sem þó verður áfram umfram salarhæðir annarra hæða.
3. Hjólageymsla er flutt úr kjallara í sérstaka hjólageymslu á lóðinni milli nýbyggingar og núverandi atvinnuhúsnæðis. Í fyrri tillögum var gert ráð fyrir hjólageymslu í kjallara sem hefði beina tengingu við stíg norðvestan við lóðina. Skipulagsfulltrúi gerði kröfu um að hjólageymsla væri flutt á jarðhæð og væri sem aðgengilegust til að hvetja til hjólreiða. Áfram er gert ráð fyrir geymslu fyrir vagna annað í kjallara.

4. Sorplausnir fyrir verslun og þjónustu er flutt inn í nýbyggingu en áfram er gert ráð fyrir djúpgámum á lóð fyrir íbúðir.
5. Skipulagsfulltrúi gerði kröfu um að jarðvegisdýpt ofan á bílakjallara verði á bilinu 40-80 cm svo rótarlag gróðurþekju sé hagstætt og mögulegt sé að gróðursetja tré á völdum stöðum. Jarðvegisdýpt má ná með upphækkun landslags eða niðurfellingu lofts í kjallara. Í nýjustu tillögu kemur fram að sett verði í skilmála ákvæði um að hæðir og burðarvirki verði hönnuð með gróðurþekju á þaki að leiðarljósi.

Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að sótt sé um breytingu á hverfisskipulagi fyrir lóðina Suðurfell 4.

f.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur