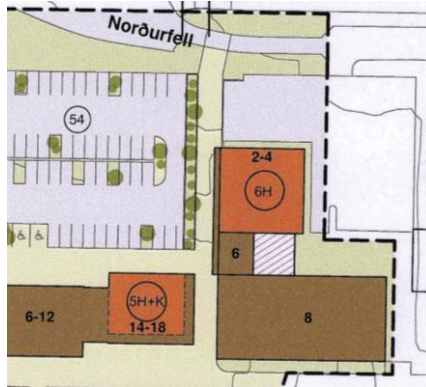




Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. apríl 2024 var lögð fram fyrirspurn Gísla Þrastarsonar, dags. 26. mars 2024, ásamt bréfi Eddufells 2-6, fasteignafélags ehf., dags. 26. mars 2024, um breytingu á notkun 2. hæðar hússins á lóðinni nr. 2-6 við Eddufell úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði, samkvæmt tillögu Örnú Þorleifsdóttur, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. maí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Innsend mynd

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 Drafnarfelli 2-4 borgarhluta 6 Breiðholt og er á skilgreindu verslunar- og þjónustuvæði.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 2. desember 2021.

Umsögn

Óskað er álits skipulagsfulltrúa á breytingu á notkun hússins og breyta verslunarhúsnæði í 8 litlar stúdíó íbúðir. Lóðin að Eddufelli 2-8 er á skilgreindu verslunar- og þjónustuvæði, VP16 Fellagarðar-Eddufell-Völvufell og telst vera hverfiskjarni skv. aðalskipulagi. Hverfiskjarni er í aðalskipulaginu skilgreindur sem kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum svo og gististaðir í flokki I-III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil, auk þrífalegrar atvinnustarfsemi. Eddufell 2-6 stendur við aðalgötu en við aðalgötur er ekki heimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð í gististað. Vegna landhalla þá er 2. hæð hússins í raun fyrsta hæð þegar horft er á það í samhengi með verslunarhúsnæðinu að Drafnarfelli.

Eddufell 2-8 eru á sameiginlegri lóð. Eddufell 2-6 eru tveggja hæða steinsteyptar byggingar fyrir verslunarhúsnæði á báðum hæðum, byggt árið 1981. Eddufell 8 var upphaflega verslunarhúsnæði byggt árið 1972 en endurbyggt árið 2014 þar sem samþykkt var hækking byggingarinnar og innrétting 24 íbúða. Eddufell 8 er fullbyggt. Heimildir eru til hækkingar Eddufells 2-4 og byggingar 14 íbúða ásamt verslun og þjónustu á fyrstu og annarri hæð, heimilt er að hafa geymslur og sorp á 1 hæð/jarðhæð að Drafnarfelli 6. Á lóð Eddufells 2-4 eru 31 bílastæði. Við ákvörðun fjölda bíla og hjólastæða skal fylgja uppfærðu samgöngumati Mannvits sem gert var með blandaða byggð verslunar og þjónustu og íbúða í huga.



Ljósmynd frá borgarvefsjá

Nú stendur yfir auglýsing á deiliskipulagsbreytingu fyrir Breiðholt III – Völvufell en í bæði gildandi deiliskipulagi og því sem nú er í auglýsingu er lagt upp með að styrkja verslun og þjónustu í hverfiskjarnanum að Eddufelli / Drafnarfelli og voru því heimilaðar íbúðir á efri hæðum til styrkingar á verslunar- og þjónustukjarnanum og byggðina í kring. Ekki er því fallist á breytingu á verslunarrými í íbúðir.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í erindið samanber umsögn.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey B. Sigurðardóttir, arkitekt