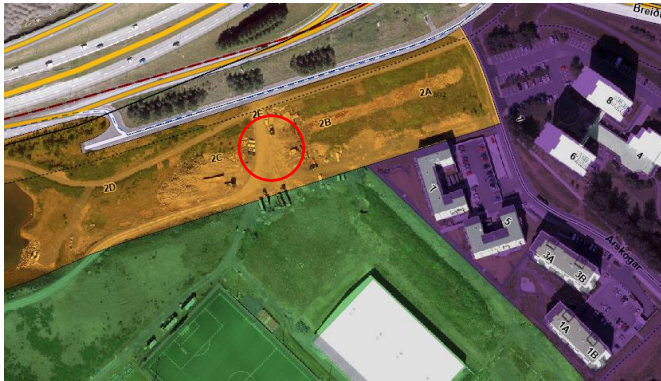
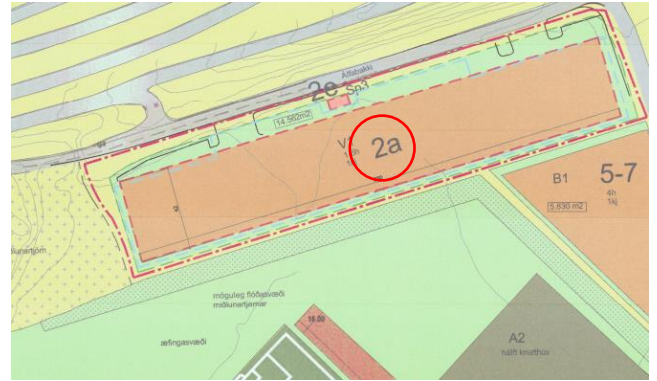


Álfabakki 2A – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. apríl 2023 var lögð fram fyrirspurn Kjartans Rafnssonar, dags. 29. mars 2023, um breytingu á deiliskipulagi Suður-Mjóddar vegna lóðarinnar nr. 2A við Álfabakka sem felst í lækun á nýtingarhlutfalli lóðar, samkvæmt uppdráttum. K.J. ARK slf., dags. 28. mars 2023.



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 stjórnsýslu. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni. Óskað er eftir álitni skipulagsfulltrúa á breytingu á deiliskipulagi sem minnkar heimilað nýtingarhlutfall lóðarinnar úr 1,24 í 0,77. Byggingarréttur ofanjarðar verður þá 11.200 m² í stað 15.000 m².

Skv. skilmálatöflu í deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 15 þúsund fermetra byggingu með 3 þúsund fermetra bílakjallara, samtals 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	Verlanir 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 HJÓLASTÆDASTEFNU REYKJAVÍKRBORGAR. REGLUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK, MIÐAÐ VIÐ SKRIFSTOFU, IÐNAÐ EÐA 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 KRÖFUR UM TEGUND HJÓLASTÆÐA OG AÐGENGI. FJÖLDA HJÓLASTÆÐA SKAL META ÚT FRÁ MISMUNANDI ÞÁTTUM, S.S. TEGUND HÚSNÆÐIS, STAÐSETNINGU, NÁLÆGD VIÐ ALMENNINGSAMGÖNGUR OG GÆÐUM HJÓLASTÍGAKERFIS Í NÆSTA NÁGRENNI. HJÓLASTÍGUM ER SKIPT Í TVO FLOKKA; LANGTÍMASTÆÐI OG SKAMMTÍMASTÆÐI.

Bíla- og hjólastæði þurfa því að taka mið af þeim fermetrum sem byggðir eru og notkun þeirra, sjá skilmálatöflu.

Í fyrirspurn er gert ráð fyrir að í breytingum á deiliskipulagi verði heimilt byggingarmagn minnkað um 3.800 m² ofanjarðar en fermetrafjöldi bílakjallara verði óbreytt. Skv. teikningum er um að ræða aflangt hús á tveim hæðum, auk bílakjallara. Á jarðhæð verður starfrækt kjötvinnsla, matvælafyrirtæki og vöruhús en á efri hæð er gert ráð fyrir skrifstofuhúsnæði.

Í deiliskipulagi er ekki gerð krafa um að byggingarmagn verði fullnýtt, heimilt er að byggja minna en skilmálatáflan segir til um. Þá er gert ráð fyrir því að hægt verði að byggja og bæta við síðar.

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



C1. SVÆÐI IV, MÍÐSVÆÐI

Heimilt er að gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu en ekki íbúðum. Á svæðinu er heimilt að byggja á 5 - 7 hæðum allt að 22.500 m² með bílastæðahúsi/kjallara. Bílastæðahús er tvær hæðir og er neðri hæð kjallari. Byggingarreitir eru skilgreindir þannig að byggingarlína er bindandi að hluta að Reykjanesbraut og er markmiðið að byggingar myndi stallaðan en órofa vegg að Reykjanesbraut, en til suðurs opnri byggingar sig að innigörðum ofan á efri hæð bílageymslu. Húshæðir eru bundnar og eru lágmarks/hámarks húshæðir sýndar á deiliskipulagsupprætti.

Á skýringamynd eru sýnd húsnæði sem liggja frá norðri til suðurs frá Reykjanesbraut en þannig er hægt að skapa viðunandi hjóðvist í stærstum hluta bygginga án sérstakra tæknilegra úrræða. Til þess að uppfylla ákvæði reglugerða um hjóðvist innanhúss skal gera byggingartæknilegar ráðstafanir fyrir rými sem snúa að Reykjanesbraut.

Lóð:
Stærð lóðar: 16.340 m²
Hámarks byggingarmagn: 22.500 m²
Húshæðir: 5-7
Nýtingarhlutfall: 1,4

Bílastæði

Gerð er krafa um 1 stæði pr. 35 m² atvinnuhúsnæðis. Öll bílastæði, að undanskildum gestastæðum, verði í bílakjallara/húsi.
Bílastæði á lóð: 72

Bílageymslur

Bílageymsla er á tveim hæðum og er neðri hæð í kjallara. Byggingarmagn er ekki reiknað með í nýtingartölum.
Byggingarmagn: 16.500 m²
Fjöldi bílastæða: allt að 660

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.



C. VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

V1. Miðsvæði, stofnanarsvæði

Heimilt er að gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu, en ekki íbúðum. Á svæðinu er heimilt að byggja allt að 28.850 m² á 5 - 7 hæðum og að hluta til á 1 hæð, ásamt bílastæðakjallara á tveimur hæðum allt að 22.500 m².

Byggingarreitir eru skilgreindir þannig að byggingarlína er bindandi að hluta að Reykjanesbraut og er markmiðið að byggingar myndi stallaðan en órofa vegg að Reykjanesbraut, en til suðurs opni byggingar sig að innigörðum ofan á 1 hæð og/eða bílageymslu.

Húshæðir eru bundnar og eru lágmarks/hámarks húshæðir sýndar á deiliskipulagsupprætti. Á skýringamynd eru sýnd húsnæði sem liggja frá norðri til suðurs frá Reykjanesbraut en þannig er hægt að skapa viðunandi hljóðvist í stærstum hluta bygginga án sérstakra tæknilegra úrræða. Til þess að uppfylla ákvæði reglugerða um hljóðvist innanhúss skal gera byggingartæknilegar ráðstafanir fyrir rými sem snúa að Reykjanesbraut.

Lóð:

Stærð lóðar: 17.204 m²

Hámarks byggingarmagn: 51.250 m² og þar af 22.400 m² bílakjallari á 2 hæðum. Bílakjallari er á tveimur hæðum og eru báðar hæðir í kjallara. Byggingarmagn er reiknað með í nýtingartölum.

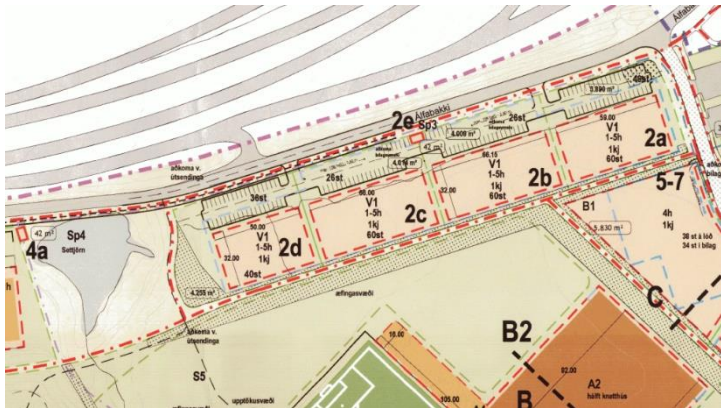
Húshæðir: 5-7 ásamt millihæð 1 hæð og 2 hæðir bílakjallari neðanjarðar.

Nýtingarhlutfall: 3,0

Bílageymslur og bílastæði

Gerð er krafa um 1 stæði pr. 50 m² fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu í bílageymslu eða 577 stæði. Öll bílastæði, að undanskildum gestastæðum, verði í bílakjallara/húsi. Bílastæði á lóð: 73. Heildarfjöld bílastæða 650.

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.



E. Verslun og þjónusta - V1

Álfabakki 2. Miðsvæði, stofnanasvæði - V1 (áður C1)

Lóðinni skipt niður í fjórar lóðir. Heimilt að byggja 1-5 hæðum samtals 17.000 m², ásamt sameiginlegum bílastæðakjallara á einni hæð allt að 12.700 m². (Í upphaflegu skipulagi skilgreint sem svæði C1).

Skipting lóðanna verður eftirfarandi:

Álfabakki 2a. Lóðarstærð 3.890 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 4.200 m², bílastæði á lóð 40 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.780 m². Heildar byggingarmagn 6.980 m² og nýtingarhlutfall 1,80.

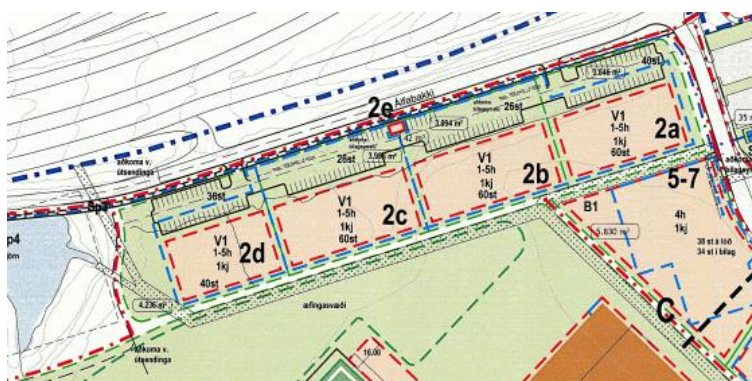
Álfabakki 2b. Lóðarstærð 4.009 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.

Álfabakki 2c. Lóðarstærð 4.014 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 4.500 m², bílastæði á lóð 26 stæði, 60 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 3.760 m². Heildar byggingarmagn 8.260 m² og nýtingarhlutfall 2,05.

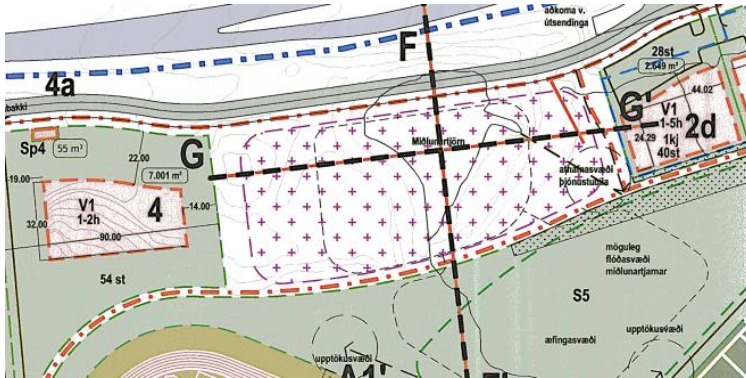
Álfabakki 2d. Lóðarstærð 4.255 m². Bygginarmagn á 1-5 hæðum 3.800 m², nýtingarhlutfall 1,46, bílastæði á lóð 36 stæði, 40 stæði í bílageymslu og byggingarmagn bílageymslu 2.400 m². Heildar byggingarmagn 6.200 m² og nýtingarhlutfall 1,46.

Við úthlutun lóðanna við Álfbakka 2 verður lögð áhersla á að byggja 2-5 hæðir á þessum lóðum næst Álfbakka til að bæta hljóðvist á skipulagssvæðinu.

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.



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. Heildarbyggingarmagn varð við þetta 2.500 m² (var 6.200 m²) á 1-2 hæðum og heimilt að byggja kjallara fyrir tæknirými.



Álfabakki 2d - Minnkun lóðar

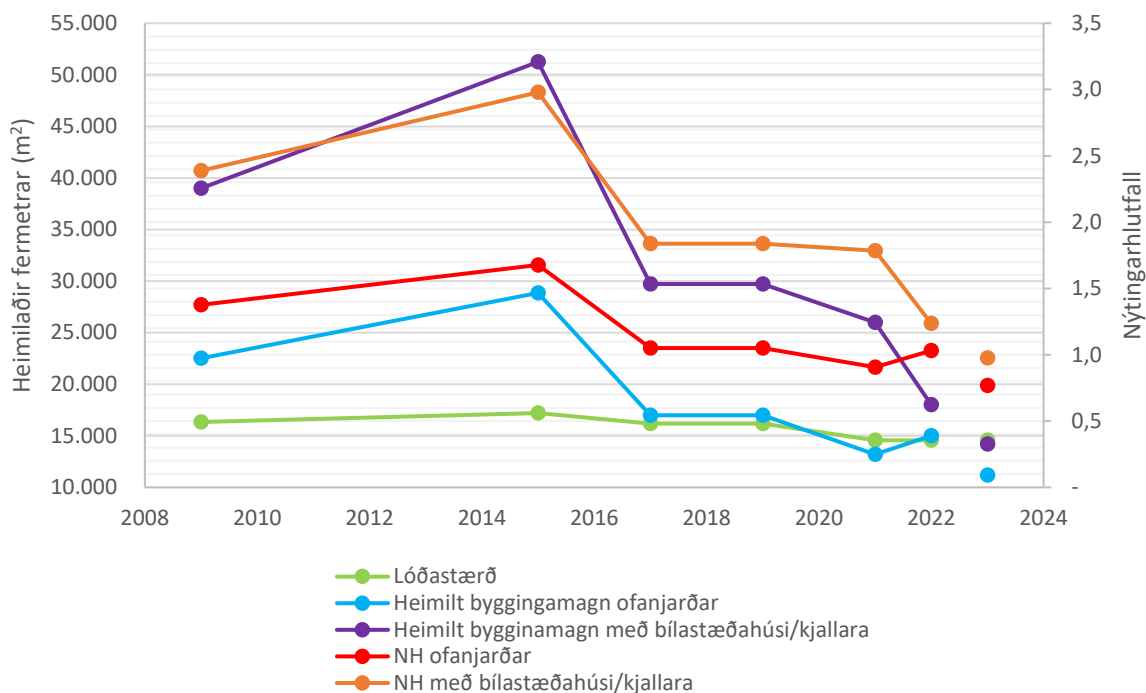
Breytt lega á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 2.649 m². Breytt lega á Álfabakka og áhrif stækkunar miðlunartjarnar hefur þau áhrif að lóðin minnkar og verður 2.649 m². Heildarbyggingarmagn á A- og B-rými eru 2.500 m² á 1-2 hæðum Heimild fyrir byggingu kjallara fyrir tæknirými. Á lóðinni skulu vera að hámarki 28 bílastæði og 40 stæði í bílakjallara (1 bílastæði á hverja 40 m²/ byggingar). Á lóðinni skulu einnig vera hjólastæði fyrir að lágmarki 25 reiðhjól (1 hjólastæði á hverja 100 m² byggingar) og þar af séu a.m.k. 15 hjólastæði með yfirbyggðu skýli en önnur hjólastæði skulu vera nærri aðalinngangi byggingar.

Í síðustu deiliskipulagsbreytingu, samþykkt 28. október 2022 voru lóðirnar sameinaðar á ný með heimild fyrir einni bílgeymslu á einni hæð. Þá var byggingarreitirinn 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 byggingarmagn ofanjarðar í 11.200 m² sem minnkar nýtingarhlutfallið (án bílakjallara) niður í 0,8 sem er aðeins helmingur frá upprunalegum áætlunum.

Tafla: Breytingar sem hafa verið gerðar á stærðum í deiliskipulagi fyrir lóð nr. 2A við Álfabakka

Ár	Lóðastærð (m ²)	Heimilt byggingarmagn			NH ofanjarðar	NH með bílastæðahúsi /kjallara
		ofanjarðar (m ²)	með bílastæðahúsi /kjallara (m ²)			
2009	16.340	22.500	39.000	1,4	2,4	
2015	17.204	28.850	51.250	1,7	3,0	
Samtals 2017	16.168	17.000	29.700	1,1	1,8	
a	3.890	a 4.200	a 6.980	1,1	1,8	
b	4.009	b 4.500	b 8.260	1,1	2,1	
c	4.014	c 4.500	c 8.260	1,1	2,1	
d	4.255	d 3.800	d 6.200	0,9	1,5	
2019	16.168	17.000	29.700	1,1	1,8	
Samtals 2021	14.562	13.200	26.000	0,9	1,8	
a	3.890	a 4.200	a 6.980	1,1	1,8	
b	4.009	b 4.500	b 8.260	1,1	2,1	
c	4.014	c 4.500	c 8.260	1,1	2,1	
d	2.649	d 2.500	d 2.500	-	0,9	
2022	14.562	15.000	18000	1,0	1,2	
Fyrirspurn 2023	14.562	11200	14200	0,8	1,0	



Samkvæmt aðalskipulagi er svæði M12, sem lóðin er hluti af, borgarhlutakjarni þar sem gert er ráð fyrir fjölbreyttri verslun, m.a. sérvöruverslun, þjónustu og starfsemi sem þjónar heimilum borgarluta. Meðalnýting á byggðum lóðum í Mjóddinni, sem einnig tilheyrir miðsvæði M12, er u.þ.b. 0,9 en það er skilgreint sem þróunarsvæði til frekari uppbyggingar.

Byggingamagn á lóðinni skv. deiliskipulagi var ákvarðað með það að leiðarljósi að bæta hljóðvist í hverfinu austan og sunnan við. Hætt er við að það markmið náist ekki með skertu byggingamagni. Tillaga á fækkun heimilaðra fermetra á lóð nr. 2a við Álfabakka skerðir möguleika lóðarinnar frekari uppbyggingar og fjölbreyttari notkunar er gert er ráð fyrir í núverandi áætlunum.

Því er ekki fallist á erindið, ekki er tekið jákvætt í að fækka heimiluðum fermetrum.

Niðurstaða

- Ekki eru fallist á að skerða heimilað byggingamagni á lóð nr. 2a við Álfabakka.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri

2009:

Endurskoðun á heimildum fyrir Álfabakka 2, 2015:

Breyting á deiliskipulagi 2017:

Breyting 2019: Bílakjallari má vera 2-4