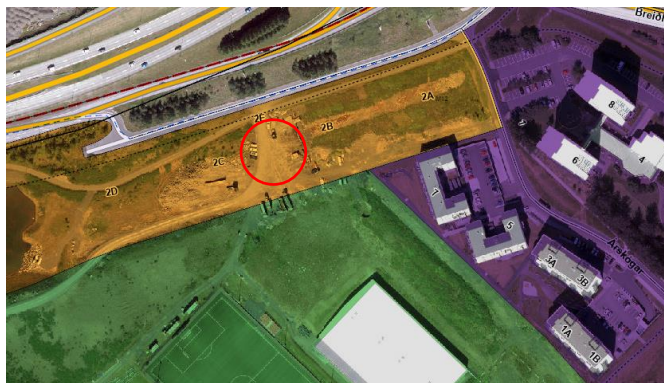
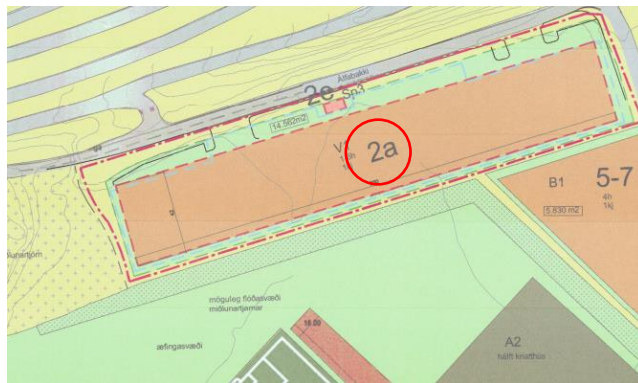


Álfabakki 2A – fyrirspurn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Kjartans Rafnssonar, dags. 12. júní 2023, um að byggja bílgeymslu við suðurhluta lóðar nr. 2 við Álfabakka alveg upp að lóðarmörkum, samkvæmt skissu á mælibleði, dags. 27. 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 byggja bílgeymslu við suðurhluta lóðar nr. 2 við Álfabakka alveg upp að lóðarmörkum.

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.

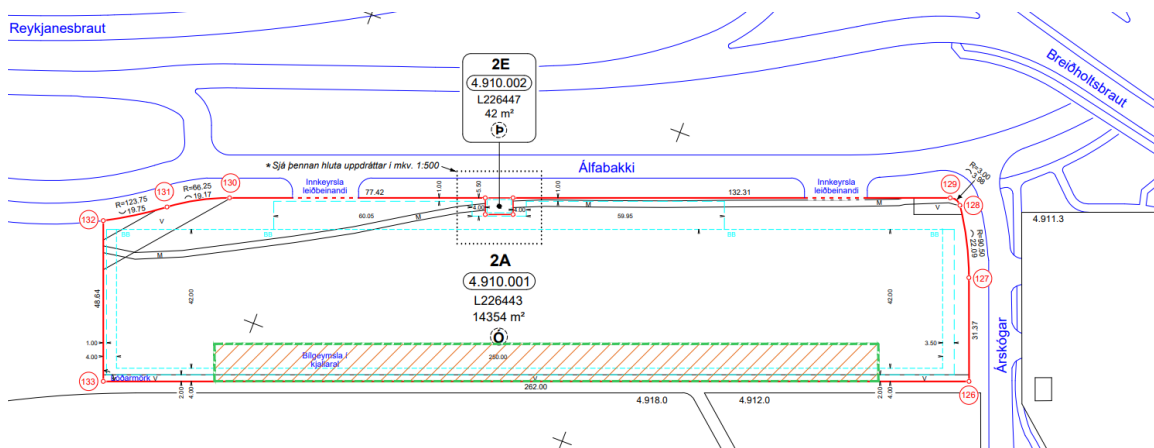
Skilmálatafli	Fermetrar	Skrifstofur Bílastæði viðmið 1 á 200 m ²	Iðnaður Bílastæði viðmið 1 á 300 m ²	Vörugæmslur Bílastæði viðmið 1 á 1.500 m ²	Verlanir Bílastæði viðmið 1 á 100 m ²
Lóð	14.562 m ²				
Bílastæðaplön	6.000 m ²				
Bílakjallari	3.000 m ²				
Álfabakki 2A	15.000 m ²	75	50	10	150
Samtals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

Samkvæmt deiliskipulaginu fer fjöldi bílastæða í bílakjallara eftir fjölda byggðra fermetra ofanjarðar og nýtingu þeirra. Ekki er gert ráð fyrir að bílakjallari fari útyfir skilgreindan byggingarreit, almennt eru bílakjallarar í kjöllurum húsa og fara aðeins út fyrir grunnflöt húsa ef grunnflöturinn dugar ekki til.

Ef bílakjallari er að mestu leyti utan við grunnflöt húss, eins og í þessu tilfelli skv. sneiðingu, er hann í raun orðin niðurgráfin bilgeymsla, sem er ekki heimilt skv. deiliskipulagi og þjónar ekki markmiðum aðalskipulags um gegndræpt yfirborð og blágrænum ofanvatnslausnum.



Sneiðing í hús og bílakjallara skv. fyrirsögn



Sneiðing í hús og bílakjallara skv. fyrirsögn

Ekki er hægt að fallast á að stækka byggingarreit bílakjallara að lóðamörkum sunnan megin þar sem æskilegt er að hafa bil með gróðri og ofanvatnslausnum við opið útivistarsvæði.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á að heimilt verði að hafa bílakjallara að lóðamörkum.
- Æskilegra væri að fá gróður í og við lóðamörk sem er skilgreint sem opið útivistarsvæði skv. deiliskipulagi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri