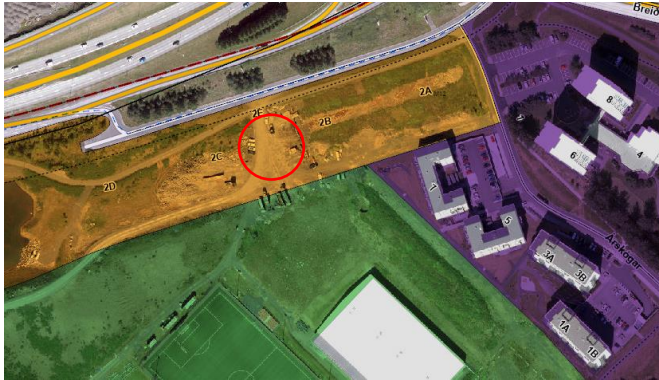
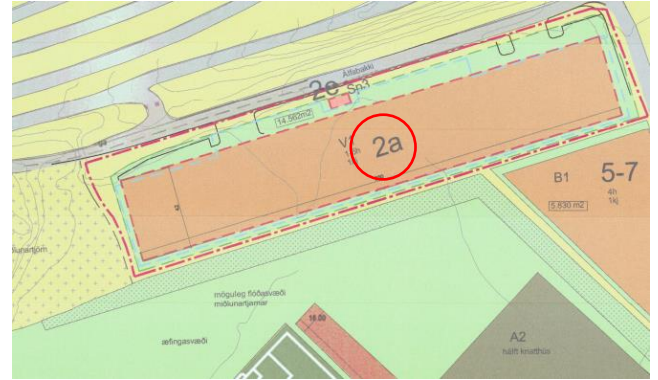


Álfabakki 2A – erindi frá byggingafulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 1. febrúar 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 30. janúar 2024 þar sem sótt er um leyfi til að breyta erindi USK23080010 með því að gera bílakjallara og ýmsar innanhúsbreytingar.



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 áliði skipulagsfulltrúa á breytingum á erindi USK23080010 sem felst í gerð bílakjallara og ýmsum innanhúsbreytingum.

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. Í deiliskipulaginu kemur fram að fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á deiliskipulagssvæðinu byggir á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík og samgöngumati sbr. eftirfarandi málsgrein í breytingu á deiliskipulagi, samþykkt 13. október 2022.

FYRIRKOMULAG BÍLASTÆÐA OG FJÖLDI ÞEIRRA Á DEILISKIPULAGSSVÆÐINU BYGGIR Á BÍLA- OG HJÓLASTÆÐASTEFNU REYKJAVÍKRBORGAR. REGLUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK, MIÐAÐ VIÐ SKRIFSTOFU, IÐNAÐ EÐA VÖRUGEYMSLUR OG VERLANIR 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 ALMENNINGSSAMGÖNGUR OG GÆÐUM HJÓLASTÍGAKERFIS Í NÆSTA NÁGRENNI. HJÓLASTÍGUM ER SKIPT Í TVÖ FLOKKA; LANGTÍMASTÆÐI OG SKAMMTÍMASTÆÐI.

Bíla- og hjólastæði þurfa að taka mið af þeim fermetrum sem byggðir eru og notkun þeirra, sjá skilmálatöflu en hún byggir á reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Samkvæmt henni er gert ráð fyrir 1 stæði fyrir hverja 200 m² skrifstofuhúsnæðis og 1 stæði fyrir hverja 1.500 m² af þeim fermetrum sem fara undir vörugeymslur.

Í umsókn er fyrirhuguð bygging 11.528 m² auk 2.910 m² bílakjallara skv. skráningartöflu. Samtals er fyrirhuguð bygging 14.664,9 m² brúttó (A og B rými), þar af er kjallari 3.170,4 m² samtals skv. skráningartöflu. Nýtingarhlutfall er innan marka sem gert er ráð fyrir í deiliskipulaginu.

Í nýju samgöngumati fyrir Álfabakka 2a, dags. 19. febrúar 2024, unnin að Mannvit eru færð rök fyrir fjölgun bílastæða vegna fyrirhugaðrar starfsemi á lóðinni, sem skv. samgöngumatinu er nokkuð sérhæfð, ekki hefðbundin á miðsvæðum og því nái reglur um fjölda bíla- og hjólastæði í Reykjavík ekki utan um hana. Auk þess sem gert er ráð fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði á lóðinni, er gert ráð fyrir starfsemi matvælaframleiðslu með afhendingaraðstöðu þar sem líklegt er að flestir viðskiptavinir muni koma á bíl vegna stærðar á vörum.

Samkvæmt nýju samgöngumati eru aðstæður fyrir gangandi, hjólandi og aðgengi að almenningssamgöngum nokkuð góðar og munu fara batnandi með tilkomu borgarlínu. Þó er ekki lagt til að fækka bílastæðum vegna almenningssamgangna vegna þess að vegalengd í tíðar almenningssamgöngur (í Mjódd) eru í lengri kantinum.

Í nýju samgöngumati kemur fram að áætlaður fjöldi starfsfólks sé 190 manns. Þar er lagt til að um 55% af þeim muni koma sem bílstjóri á einkabíl til vinnu sem munu þurfa 105 stæði. Fjöldi gesta á einkabíl er ekki þekktur en gera má ráð fyrir 8 stæðum vegna skrifstofurýmis, 6 vegna iðnaðar- og vöruheymislu og 55 vegna námskeiða starfsfólks, sem að jafnaði vinnur ekki í byggingunni. Þá þarf að gera ráð fyrir fyrirtækjabilum og viðskiptavinum verslunarinnar, sem þurfa samtals 21 bílastæði skv. matinu. Bílastæðaþörf lóðarinnar, miðað við fyrirhugaða notkun, er því metin 195 bílastæði skv. nýju samgöngumati. Í umsókn er gert ráð fyrir 100 bílastæðum í bílakjallara. Miðað við það þarf að bæta við 95 stæðum innan lóðar.

Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar skal lágmarks fjöldi hjólastæði vera 0,5 - 3 hverja 100 m² skrifstofuhúsnæðis, 0,2 - 0,6 á hverja 100 m² vöruheymislu og iðnaðar og 2 - 3 á hverja 100 m² verslunarhúsnæðis. Miðað við fyrirhugaða notkun er því lágmarksfjöldi hjólastæða 62 - 206 stæði skv. nýju samgöngumati. Hluti þeirra skal vera í læstri geymslu, t.d. í bílakjallara sbr. reglur um fjölda bíla- og hjólastæða. Hjólastæði í læstri hjólageymslu, aðgengileg fyrir starfsfólk, ættu því að vera 35-154 og 27-52 hjólastæði við inngang fyrir gesti. Í þessu tilfelli skal miða við efri mörk um lágmarksfjölda hjólastæða fyrir starfsfólk (150 stæði) en þar sem búist er við að flestir viðskiptavinir muni nálgast vörur á bíl vegna stærðar þeirra má miða við neðri mörk um lágmarksfjölda hjólastæða við inngang verslunar fyrir gesti (30 stæði). Fjöldi hjólastæða er ekki fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun, bæta þarf við um 100 hjólastæðum inn í bíla- og hjólakjallara og um 10 stæðum á lóð, fyrir framan innganga verslunar. Inngangur að verslunarrými virðist þó vera á óljósum stað. Nægur fjöldi hjólastæða fyrir starfsfólk í læstri hjólageymslu, auk aðstöðu fyrir smærri viðgerðir s.s. pumpu og hleðslustöðvar fyrir rafhjól eins og lagt er til í samgöngumati, mun auðvelda starfsfólki að velja hjól sem samgöngutæki til og frá vinnu og minnka þörf fyrir fleiri bílastæði, jafnvel þótt starfsfólki fjölgi.

Í deiliskipulagi er ekki gerð krafa um að byggingamagn verði fullnýtt, heimilt er að byggja minna en skilmálatflan segir til um. Þá er gert ráð fyrir því að hægt verði að byggja við og breyta síðar. Ekki eru gerðar athugasemdir við byggingu stálgrindarhúss á lóð nr. 2a við Álfabakka með vöruhúsi, iðnaði, verslun og skrifstofum með samtals 195 stæðum í bílakjallara og á lóð. Á hluta þeirra skuli gera ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafbíla. Fjölga þarf hjólastæðum, bæði í kjallara og fyrir utan verslun. Vanda skal hönnun lóðar til að gera aðgengið sem best fyrir alla.

Niðurstaða

- Ekki eru gerðar athugasemdir við erindið, sbr. umsögn.
- Fjölga þarf hjólastæðum, bæði í kjallara og fyrir framan verslun. Hjólastæði starfsfólks skulu vera í læstri geymslu og eins skal gera ráð fyrir hleðslustöðvum fyrir rafhjól.
- Skerpa þarf á teikningum sem sýna aðkomu viðskiptavina verslunar.
- Lóð og bílastæði skal hanna með gróðri og grænu yfirbragði, blágrænum ofanvatnslausnum og auðveldu aðgengi fyrir alla, starfsfólk, gesti og viðskiptavini sem koma á bíl, hjólum eða gangandi.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir verkefnastjóri