



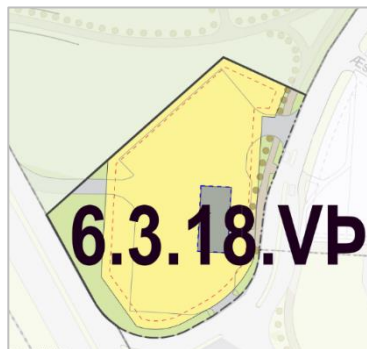
Reykjavík, 22. ágúst 2024

## Suðurfell 4 – breyting á hverfisskipulagi

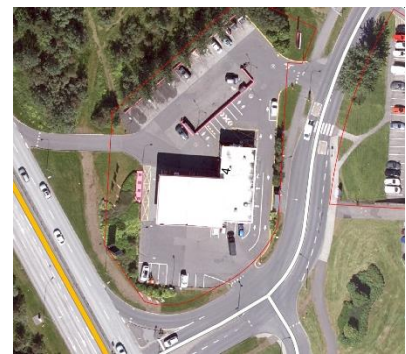
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 22. ágúst 2024 var lögð fram tillaga að breytingu á hverfisskipulagi Breiðholts, hverfi 6.3 Efra Breiðholt, vegna lóðarinnar nr. 4 við Suðurfell sem felst í uppbyggingu á lóð, samkvæmt tillögu Batteriis arkitekta, dags. 29. maí 2024, 2301- Frumdrög útg. 17 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. 22. ágúst 2024.



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

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

Í tillögunni er gert ráð fyrir að skipta lóðinni í tvær lóðir þar sem önnur lóðin verði hrein verslunar- og þjónustulóð með áframhaldandi sölu á eldsneyti og annarri þjónustu og verði 1.973 fm. Hin lóðin verði blanda af verslun, þjónustu og íbúðum og verði 2.181fm. Aðkoma að báðum lóðum verði frá Suðurfelli.

Tillagan gerir ráð fyrir að það verði hrein verslunar- og þjónustustarfsemi í núverandi bensinstöðvarhúsi, sem er ein hæð. Á hinni lóðinni er sýnd tillaga að 6 hæða samtengdum fjölbýlishúsum með rispaki sem stallast og bílajakallara sem að norðvestanverðu er hálfniðurgrafinn. Fjöldi íbúða skv. tillögunni er 60. Auk þess er sýnd blanda af verslun og þjónustu á jarðhæð í tveimur húsum sem standa næst Breiðholtsbraut.

## Frumdrög 17 – yfirferð SKIP

Á síðasta fundi skipulagsfulltrúa og lóðarhafa, þann 31. maí 2024, gerðu starfsmenn skipulagsfulltrúa athugasemdir við nokkur atriði í tillögu sem þá lá fyrir. Þau helstu voru:

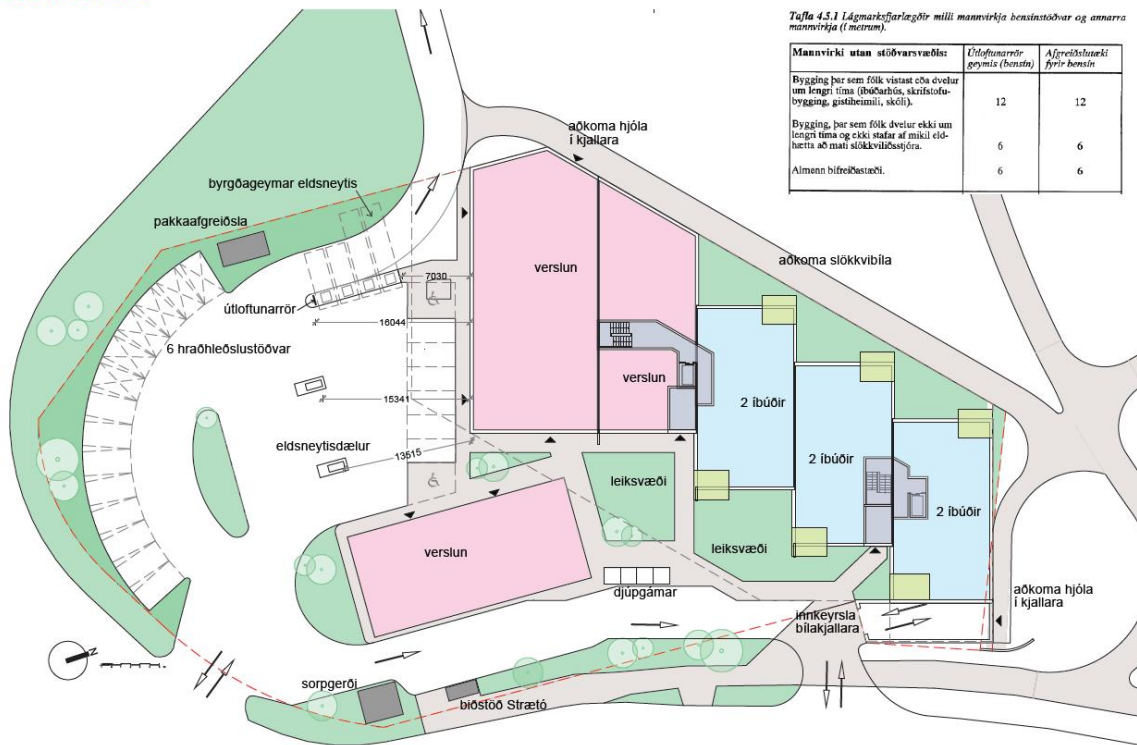
- Hæð og umfang bygginga og skuggavarp á aðliggjandi fjölbýlishús – óskað var eftir þrívíðum skuggavarpsteikningum
- Aðlögun bílakjallara á lóðamörkum til norðvesturs að opnu svæði
- Íbúðagerðir
- Bílastæðafjöldi
- Aðkomuleiðir slökkviliðs
- Akstursferlar
- Hljóðvist – óskað var eftir hljóðvistarskýrslu

Síðan þá hefur lóðarhafi sent skipulagsfulltrúa uppfærða tillögu, (frumdrög útg. 17. dags. 11.6.2024) og hljóðvistarskýrslu sem unnin var af Cowi, dags 18.6.2024.

## Byggingarmagn og hæðir

Á síðasta fundi SKIP og lóðarhafa ítrekuðu starfsmenn skipulagsfulltrúa áhyggjur sínar af áformum lóðarhafa um að nýta dælur og bensinstöðvarhús á núverandi stað þar sem það takmarkaði mögulega uppbyggingu við svæðið norðvestast á lóðinni. Sömu áhyggjur höfðu áður komið fram hjá skipulagsfulltrúa meðal annars í minnisblaði frá apríl 2024. Samkvæmt tillögunum er gert ráð fyrir 5 sambyggðum fjölbýlishúsum á 6 hæðum. Mesta hæð hússins er riflega 23 m. Á fundum hefur komið fram hjá lóðarhafa að þeir telja ekki raunhæft að minnka helgunarsvæði bensindæla svo nokkru nemi, jafnvel þó staðsetningu þeirra og fyrirkomulagi væri breytt. Uppbyggingarmöguleikar á lóðinni væru eftir sem áður takmarkaðir við norðvesturhluta lóðarinnar.

## JARÐHÆÐ



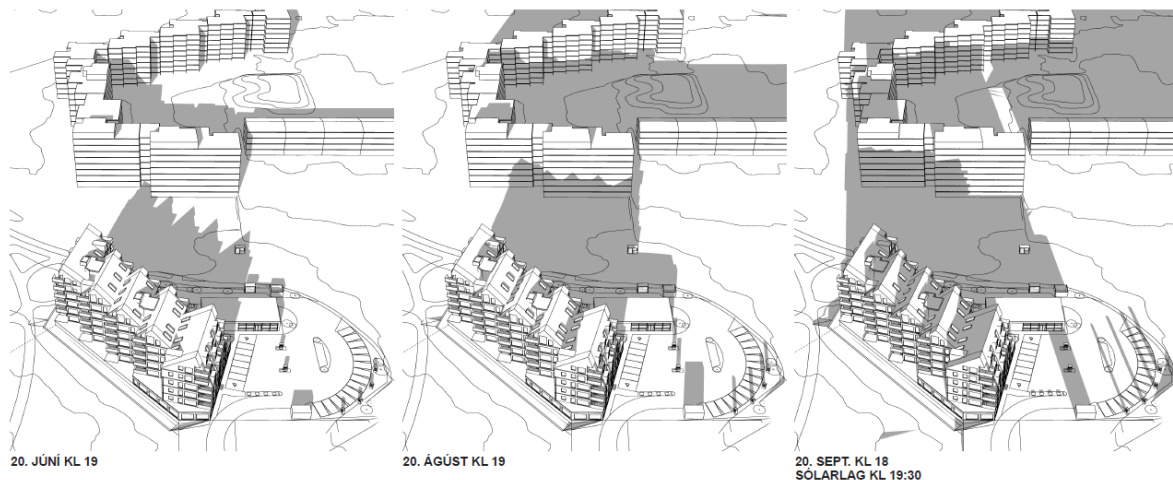


Samkvæmt samningi Reykjavíkurborgar og lóðarhafa skal skipta lóðinni upp í tvær lóðir, með íbúðum og atvinnurýmum á annarri lóðinni en bensínafgreiðslu á hinni. Í rammasamkomulagi Reykjavíkurborgar og Skeljungs er sömuleiðis kveðið á um að nýtingarhlutfall lóðanna geti farið yfir 1,5. Í nýjstu tillögu kemur fram að nýtingarhlutfall A-rýma á lóð fjölbýlishússins sé 2,8 en 0,1 á bensínafgreiðslulóð. Skipulagsfulltrúi hefur komið á framfæri athugasemdum við þetta háa nýtingarhlutfall annarrar lóðarinnar, bæði á fundi með lóðarhafa og í minnisblaði dags. 22. apríl 2024, og telur það ekki í samræmi við samning og rammasamkomulag milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa. Ekki hefur verið brugðist við athugasemdum með því að draga úr byggingarmagni eða breyttu fyrirkomulagi bygginga á lóðinni.

### Skuggavarp

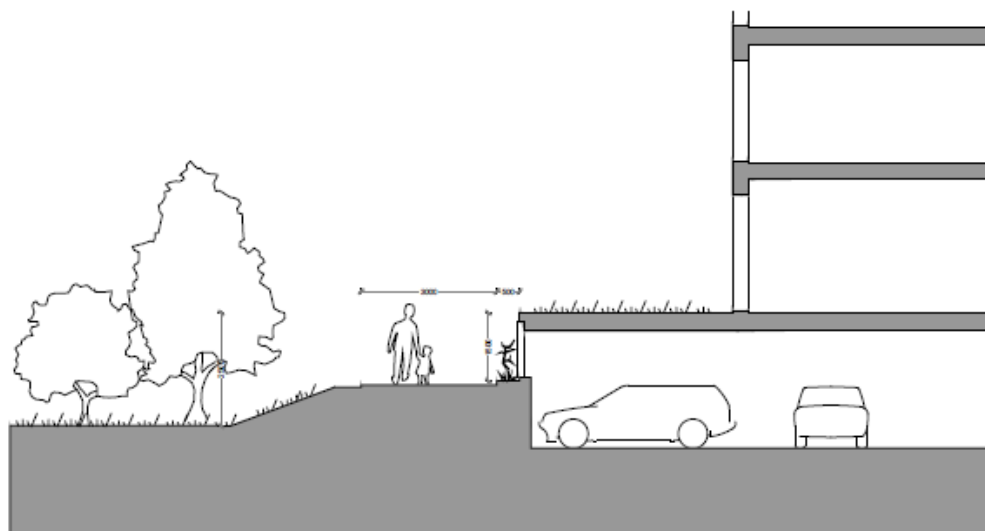
Rætt var á síðasta fundi lóðarhafa og skipulagsfulltrúa um skuggavarp á dvalarsvæði á lóðinni og á fjölbýlishúsið Æsufell 2-4 sem er í u.þ.b. 60-70 m fjarlægð. Óskað var eftir því um skuggavarpsteikningum. Í uppfærðri tillögu fylgja því myndir sem sýna að talsvert skuggavarp verður á vesturhlíð hússins og svalir við Æsufell. Skipulagsfulltrúi telur ekki hægt að samþykkja jafn mikið skuggavarp á nágrennasvalir enda myndi það stangast á við afgangi embættisins á öðrum uppbyggingarreitum.

Gera þarf betur grein fyrir staðsetningu dvalarsvæða á lóðinni og að hversu miklu leyti þau njóta sólarljóss í samræmi við ákvæði aðalskipulags.



### Aðlögun lóðar að opnu svæði - bílakjallari

Skipulagsfulltrúi telur að aðlögun lóðar að opnu svæði til norðvesturs sé ófullnægjandi. Þar er sýnd lausn með aðkomu slökkviliðs utan lóðar og stallur þar sem bílakjallari stendur 1,5 metra ofar en aðliggjandi land (sjá bls. 11 í frumdrögum útg. 17). Þetta skerðir tengingu lóðarinnar við opna svæðið auk þess sem ásýnd lóðarinnar og upplifun þeirra sem fara um svæðið verður verri. Í greiningu með tillögunni (bls. 4 frumdrögum útg. 17) kemur fram að horft sé til nálægðar við þetta græna svæði hvað varðar möguleika til útiveru og því mikilvægt að tenging lóðarinnar við svæðið sé eins góð og hindranalaus og hægt er.



Sneiðing við vestur lóðarmörk

### Hljóðvist

Samkvæmt hljóðvistarskýrslu sem Cowi vann fyrir lóðarhafa reiknast hljóðstig við suður og vestur hliðar húss E yfir viðmiðunarmörkum en við önnur hús innan skilgreindra marka. Vegna hæðar húsanna og nálægðar við Breiðholtsbraut er ekki talið raunhæft að skerma hljóð með mönnum eða veggjum og því þurfi byggingartæknilegar lausnir til að uppfylla kröfur, s.s. svalalokanir, aukna hljóðeinangrun glugga og hljóðdeyfandi loftrásir til loftunar rýma.

Til að uppfylla kröfur um hljóðstig á leiksvæði á lóð austan við fyrirhugað hús er talið nauðsynlegt að vera með hljóðskermandi vegg eða girðingu.

## Íbúðagerðir

Í uppfærðri tillögu (frumdrögum útg. 17) hefur verið brugðist við athugasemdum skipulagsfulltrúa um íbúðargerðir. Ekki var gert ráð fyrir neinum fimm herbergja íbúðum í fyrri drögum en í nýjustu útgáfu er gert ráð fyrir fjölbreyttari íbúðagerðum og engin íbúðargerð er umfram 35%.

### TILLAGA 4 - Skipting íbúða

íbúðir	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	rishæð	samtals íbúðir	hlutfall
1 herb.	2	1	1	1	1	2	8	13%
2 herb.		4	4	4	4	5	21	35%
3 herb	3	4	4	4	4	2	21	35%
4 herb	1	1	1	1	1	1	6	10%
5 herb		1	1	1	1		4	7%
Heild	6	11	11	11	11	10	60	100%

## Bílastæði og hjólastæði

Í kjölfar athugasemda skipulagsfulltrúi við fyrri tillögu hefur verið dregið úr fjölda bílastæða á lóðunum, til samræmis við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. Í bílakjallara er gert ráð fyrir 30 bílastæðum auk 14 stæða á lóð og 6 hraðhleðslustöðva. Er það í samræmi við hámarks sett eru í bíla- og hjólastæðastefnu og rökstutt með því að reiturinn sé á jaðri svæðis I og í nokkurri fjarlægð frá annarri byggð í Efra Breiðholti.

Gert er ráð fyrir 147 hjólastæðum sem að stærstum hluta verður komið fyrir í kjallara en með beinum aðgangi frá stíg á borgarlandi. Skipulagsfulltrúi hefur lagt áherslu á að hjólageymslu og stæðum sé komið fyrir á jarðhæð.

## Verslunarrými á jarðhæð

Á jarðhæðum húsa D og E er gert ráð fyrir verslunarrýmum, alls 630 m<sup>2</sup>. SKIP telur mikilvægt að til að standa vörð um skilgreinda hverfis- og nærpjónustukjarna í hverfinu verði ekki heimilúð matvöruverslun á lóðinni og það komi með skýrum hætti fram í skilmálum.

## Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi telur nauðsynlegt að endurhugsa skipulagstillögur lóðarinnar að miklu leyti. Helstu athugasemdir snúa að byggingarmagni, fyrirkomulagi bygginga og skuggavarp. Skipulagsfulltrúi hefur talið æskilegt að bensíndælur og geymslutankar væru færðir nær jaðri lóðarinnar svo dælur, áfyllingaraðstaða geymslutanka og loftunarrör væru fjær íbúðarhúsi og mögulega væri hægt að nýta stærri hluta núverandi lóðar fyrir uppbyggingu og dvalarsvæði fyrir íbúa.

- Byggingarmagn og hæðir húsa er umtalsvert of mikið og gera þarf ráð fyrir að nýtingarhlutfall ofanjarðar á hvorri lóð fyrir sig (A og B rými) sé ekki mikið umfram 1,5.
- Ekki er hægt að fallast á jafn mikið skuggavarp á svalir á nágrannahúsum við Æsufell og núverandi tillaga sýnir. Almenn er gerð krafa um að lítið eða ekkert skuggavarp verði af nýrri uppbyggingu á svalir núverandi húsa á þeim tímum sem eðlilegt má þykja að íbúar noti þær til dvalar eða útivistar.
- Aðlögun lóðar að opnu svæði er enn ófullnægjandi að mati skipulagsfulltrúi, sjá umfjöllun fyrir ofan. Gerð er krafa um að lóð og opið svæði flæði eðlilega saman.

- Ekki er hægt að fallast á kvöð um sérstakan frágang og aðkomu slökkviliðs utan lóðamarka.
- Gera þarf betur grein fyrir stærð dvalarsvæða á lóðinni og gæðum þeirra út frá sólarljósi og skuggavarpi í samræmi við ákvæði aðalskipulags.
- Gera þarf grein fyrir mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hljóðvist á leik- og dvalarsvæðum á lóð.
- Hjólageymslur eru í bílkjallara sem er óæskilegt og skipulagsfulltrúi leggur áherslu á að hjólageymslu og stæðum sé komið fyrir á jarðhæð. Er það í samræmi við kröfur sem gerðar eru á öðrum uppbyggingarreitum.
- Skipulagsfulltrúi gerir kröfu um að matvöruverslun verði ekki heimiluð á lóðunum.

#### **F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Ólafur Ingibergsson, Valný Aðalsteinsdóttir og Ævar Harðarson