

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

B.t. Björn Axelsson skipulagsfulltrúi

Dags; 16.janúar 2019

Varðar; Elliðabraut 2 – breyting á deiliskipulagi

Með vísan í meðfylgjandi gögn er óskað eftir afstöðu Umhverfis- og Skipulagssviðs Reykjavíkur á ósk lóðarhafa, Festi hf, kt: 540206-2010, um breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Elliðabraut 2.

Elliðabraut 2 – lóð í eigu Festi hf

Lóðin er skilgreind í Aðalskipulagi sem verslunar- og þjónustulóð. Í gildandi deiliskipulagi er heimild fyrir fjölorkustöð ásamt þjónustubyggingu tengt eldsneytissölu.

Lóðarhafi óskar eftir breytingu á deiliskipulagi, þannig að reisa megi verslunarhús á lóðinni sem hýsa mun starfsemi hverfisverslunar sem sinna mun íbúum Norðlingaholts og Selás um nýgerða göngubrú yfir Breiðholtsbraut. Jafnramt áformar lóðarhafi að flytja til, innan lóðar, fjölorkustöð sem fyrir er á lóðinni og jafnramt koma fyrir skjólvegg á lóðamörkum við nærliggjandi íbúðabyggð.

Breytingin felur í sér stækkun á lóð og breytingu á nýtingahlutfalli.

Umhverfis- og skipulagssvið vinnur að breytingu á deiliskipulagi vegna færslu á hljóðmönnum meðfram Breiðholtsbraut og núverandi aðrein inn á lóðina Elliðabraut 2. Óskað er eftir aðlögun á aðrein inn á lóð samnaber skissu, eða því sem næst, þannig að innkoma inn á lóðina aðlagist bílastæðum og umferð innan lóðar.

Óskað er eftir breytingu á gildandi deiliskipulagi eins og að ofan greinir.

Samanburður á gildandi skilmálum fyrir lóðina og framsetning á þeim breyt. sem óskað er eftir:

Staða skipulags - heimildir sem í gildi eru:

Stærð lóðar	4.687,0 m ²
Byggingareitur þjónustustöðvar	1.624,0
Byggingamagn	400,0 m ²
Nýtingahlutfall	0,1
Salarhæð	3,5 - 4,0 m
Bílastæði	1stk/35m ²
Þök	flöt/einhalla
Hámarkshæð mannvirkja	5,0 m
Bílastæðakröfur,	

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi janúar 2019:

Stærð lóðar	6.167,0 m ² (aukning 1.480,0 m ²)
Byggingareitur verslunar	1.624 m ² (stærð óbreytt)
Byggingamagn	1.200,0 m ²
Nýtingahlutfall	0,25
Bílastæði	1stk/35m ²
Þök	flöt/einhalla
Hámarkshæð mannvirkja	5,0 m

Virðingafyllst, f.h. Festi hf

G.Oddur Víðisson arkitekt FAÍ

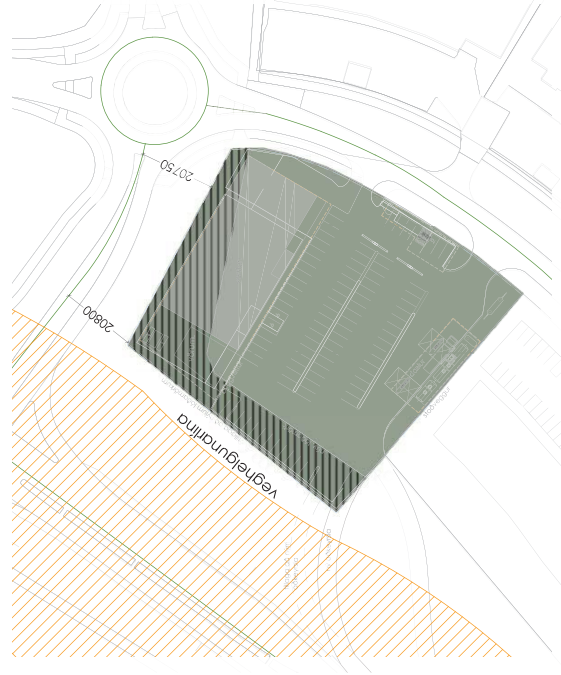




Núverandi lóð



Tillaga að stækkaðri lóð



Fjarlægð frá vegi

Núverandi lóð	4.687,0 m ²
Tillaga að stækkaðri lóð	6.167,0 m ²
Stækkun samtals	1480 m²

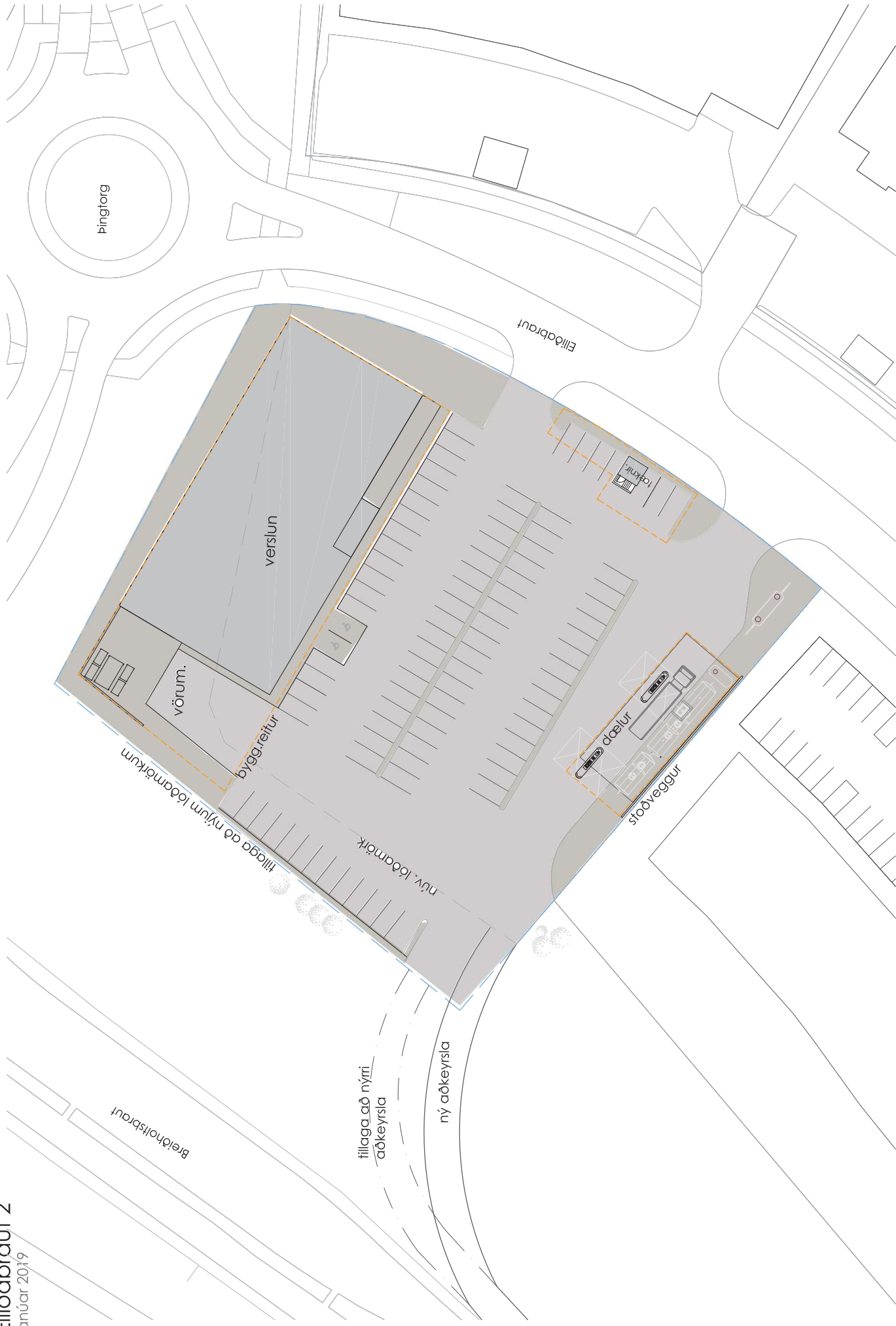
Breyting á deiliskipulagi Norðlingahólts vegna Elliðabrautar 2

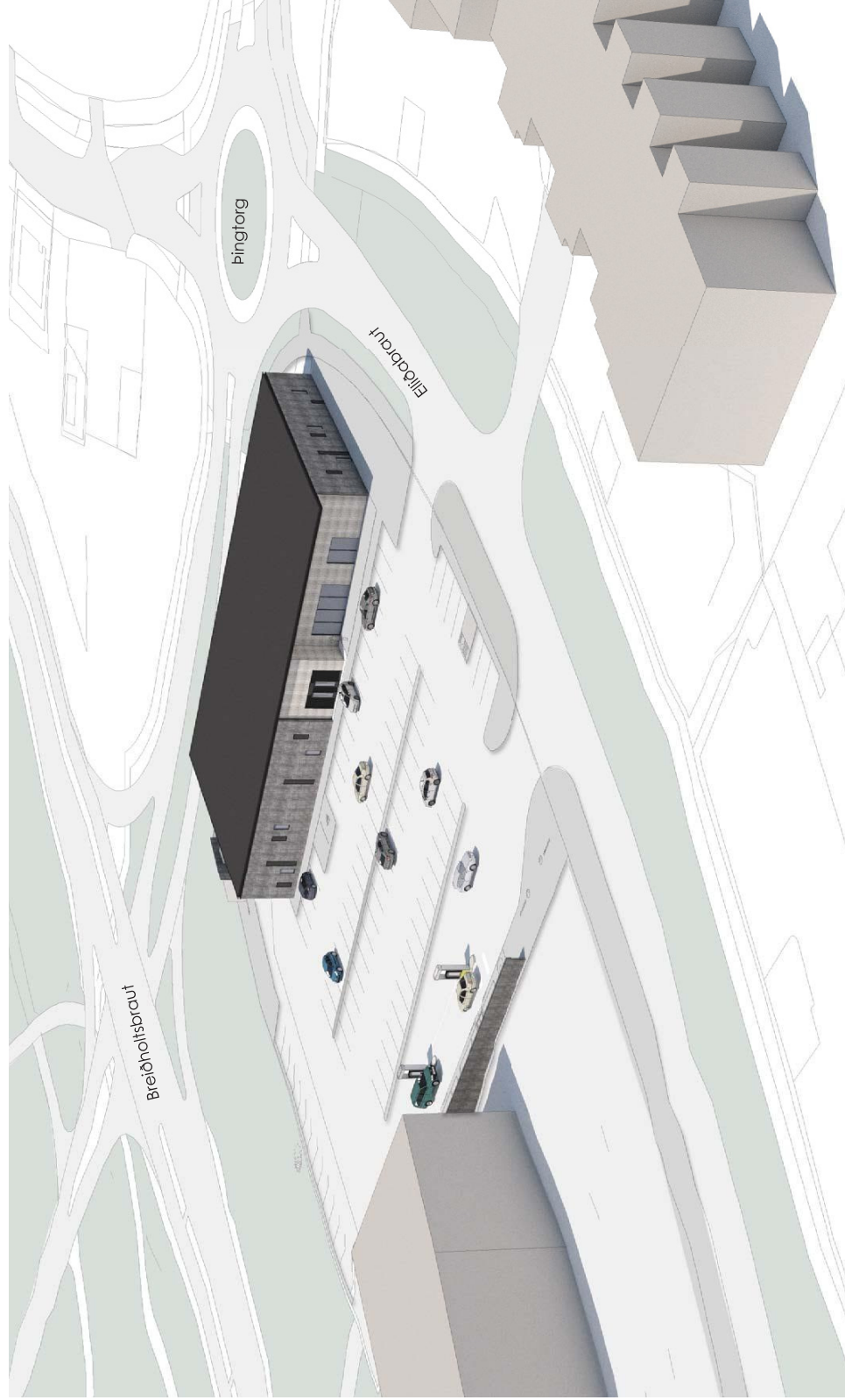
Núverandi deiliskipulag

Lóðastærð	4.687,0 m ²
Byggingarreitir þjónustustöðvar	1 624,0 m ²
Byggingarmagn	400,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,1
Salarhæð húsa	3,5-4,0 m
Bílastæði	1st/35m ²
Þök	flöt/einhalla
Hámarkshæð bygginga	5 m

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Lóðastærð	6.167,0 m ²
Byggingarreitir verslunar	1 624,0 m ²
Byggingarmagn f. verslun	1 200,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,25
Salarhæð húsa	5,0 m
Bílastæði	1st/35m ²
Þök	flöt/einhalla
Hámarkshæð bygginga	5 m





Varðar: Elliðabraut 2

Lögð fram fyrirspurn Guðmundar Odds Víðissonar dags. 16. janúar 2019 ásamt greinargerð dags. 16. janúar 2019 um breytingu á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóðarinnar nr. 2 við Elliðabraut sem felst stækkun lóðarinnar og breyting á nýtingarhlutfalli og notkun, reisa verslunarhús á lóðinni og flytja til, innan lóðar, fjölorkustöð sem fyrir er á lóðinni, samkvæmt tillögu DAP ehf. dags. í janúar 2019.



Núverandi lóð

Skýringar á stækkun lóðar og auknu byggingarmagni.

Tillaga að stækkaðri lóð

Fjarlægð frá vegi

Skipulag:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Elliðabraut 2 á svæði verslunar og þjónustu. Í gildi er deiliskipulag Norðlingaholts samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003 og birt í B-deild 10. júní 2003. Skv. gildandi deiliskipulagi er lóð Elliðabrautar 2 ætluð undir bensínstöð með einu til tveimur húsum að hámarki 400 m². Deiliskipulaginu var breytt fyrir lóð bensínstöðvarinnar 13. júní 2013 þegar m.a. fallið var frá gerð mislægra gatnamóta við Breiðholtsbraut.

Umsögn:

Meðfylgjandi yfirlit yfir breytingaóskir fylgdu tillögu:

Núverandi deiliskipulag		Tillaga að breytingu á deiliskipulagi	
Lóðastærð	4.687,0 m ²	Lóðastærð	6.167,0 m ²
Byggingarreitur þjónustustöðvar	1624,0 m ²	Byggingarreitur verslunar	1624,0 m ²
Byggingarmagn	400,0 m ²	Byggingarmagn f. verslun	1200,0 m ²
Nýtingarhlutfall	0,1	Nýtingarhlutfall	0,25
Salarhæð húsa	3,5-4,0 m	Salarhæð húsa	5,0 m
Bílastæði	1st/35m ²	Bílastæði	1st/35m ²
Þök	flöt/einhalla	Þök	flöt/einhalla
Hámarkshæð bygginga	5 m	Hámarkshæð bygginga	5 m

Fram kemur að byggingarmagn skv. tillögu er aukið og notkun lóðarinnar er breytt í að vera 1200 m² hverfisverslun með fjölorkusölu í stað bensínstöðvar með 400 m² þjónustustöð. Verslunin er sögð muni sinna bæði íbúum Norðlingaholts svo og íbúðum Selás um nýja göngubrú yfir Breiðholtsbraut. Bensín/dísel/orkudælum mun fækka skv. tillögu og verða þær fluttar syðst á lóð við áformaðan skjólvegg á lóðamörkum við Elliðabraut 4. Lóð stækkar og nýtingarhlutfall hækkar. Óskað er eftir tilfærslu á aðrein frá Breiðholtsbraut inn á lóð.



Frá gildistöku gildandi deiliskipulags Norðlingaholts árið 2003 hefur verið gert ráð fyrir verslunarhúsnæði á lóð Norðlingabrautar 2. Árið 2008 var deiliskipulagi breytt fyrir verslunarlóðina og henni skipt upp í tvær lóðir með verslun á annarri og íbúðahús á hinn. Íbúðahúsið er byggt en verslunin ekki. Verslunarlóðarin á Norðlingabraut 2 er staðsett nálægt miðju hverfisins og göngustígakerfi þess, þannig að stór hluti hverfisins þarf ekki að fara yfir götu til þess að fara út í búð, þegar verslunin rís.

Stefna gildandi aðalskipulags er að ýta undir rekstur hverfisverslana inni í hverfum, en sporna við þróun verslunar í útjaðri hverfa. Í kafla um kaupmanninn á horninu eru sett fram markmið og ákvæði um eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa. Þar segir m.a.: „Í hverfum borgarinnar verði núverandi verslunar- og þjónustulóðir dagvöruverslana festar í sessi til að tryggja betur stöðu verslunar og þjónustu innan hverfanna.“

Ekki er tekið jákvætt í að breyta deiliskipulagi til að auka byggingamagn til að heimila verslunarrekstur á lóð Elliðabrautar 2 þegar enn er óbyggð verslunarlóð í hverfinu sem liggur betur við göngustígakerfi hverfisins og markmiðum aðalskipulags.

Niðurstaða:

Neikvætt.

f.h.Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt, verkefnastjóri.

Vakin er athygli á Gjaldskrá vegna kostnaðar við skipulagsvinnu og útgáfu framkvæmdaleyfis í Reykjavíkurborg nr. 1193/2016 vegna kostnaðar við skipulagsvinnu o.fl.