USK Skipulag

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: miðvikudagur, 6. apríl 2022 17:02
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: Ã lfabakki 4 mÃ¦liblaÃ°.jpg; deiliskipulagsbreyting 04.04.22.pdf

Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Höfðabyggð ehf**

Kennitala umsækjanda: **6909162150**

Heimilisfang umsækjanda: **Skeifan 17**

Póstnúmer umsækjanda: **108**

Símanúmer umsækjanda: [redacted]

Netfang umsækjanda: **kjartan@kjhonnun.is**

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **Höfðabyggð ehf**

Kennitala greiðanda: **6909162150**

Netfang greiðanda: **bokhald@k16.is**

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Álfabakki 2a, 2b, 2c og 2d**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á deiliskipulagi**

Stutt lýsing á erindi: **sótt um að sameina lóðirnar, stækka byggingarreit og færa til innkeyrslur**

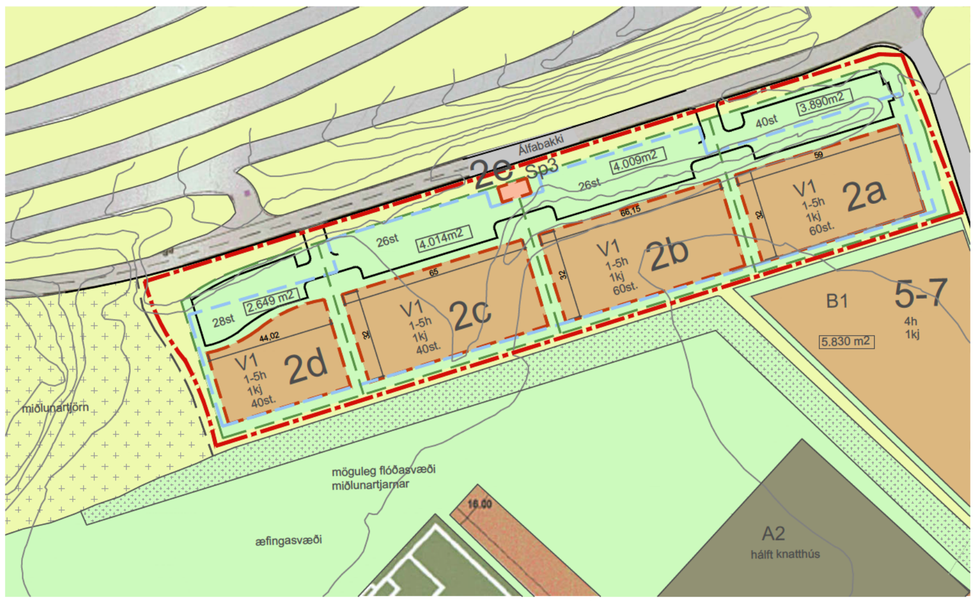
Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

5 Fylgigögn

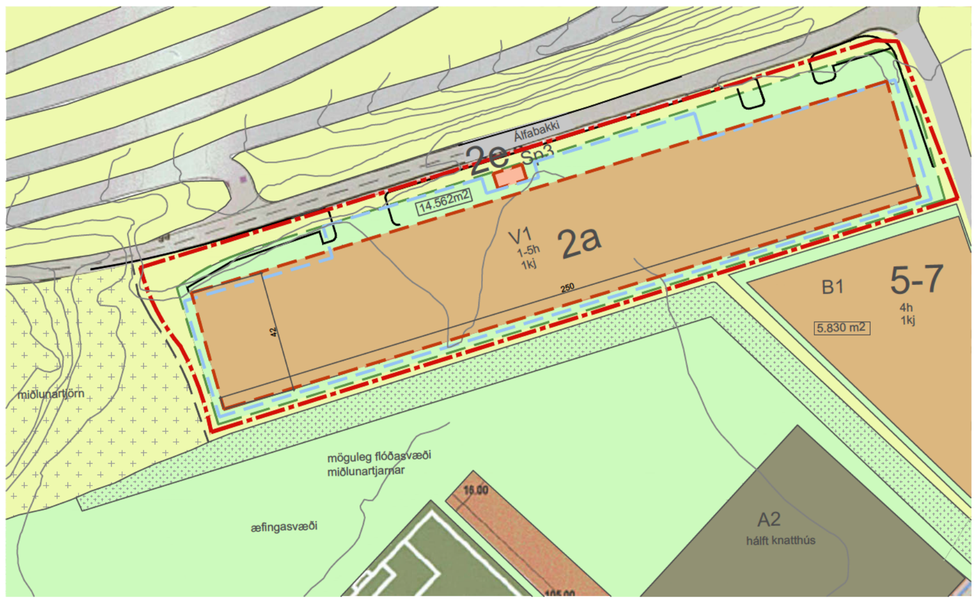
Uppdrættir: **deiliskipulagsbreyting 04.04.22.pdf**

Mæliblað: **Álfabakki 4 mæliblað.jpg**

Deiliskipulagsbreyting fyrir SUÐUR -MJÓDD - Álfabakki 2a, 2b, 2c og 2d
Deiliskipulagsuppdráttur M 1:1.500

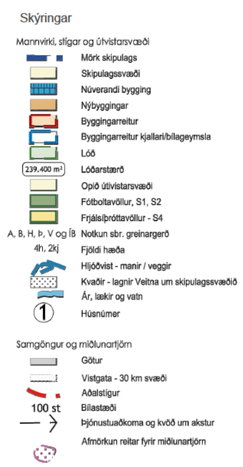


NÚVERANDI DEILISKIPULAG 1:1500
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐ 29. JANÚAR 2021
TÓK GILDI 15.MARS 2022 MEÐ AUGLÝSINGU Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:1500

Úr aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



GREINARGERÐ:

Í GILDI ER DEILISKIPULAG FYRIR SUÐUR MJÓDD, ÍR. SKÓGARSEL. ÁLFABAKKA 2 OG ÁRSKÓGA SAMÞYKKT 12. NÓVEMBER 2015 MEÐ SÍÐARI BREYTINGUM.

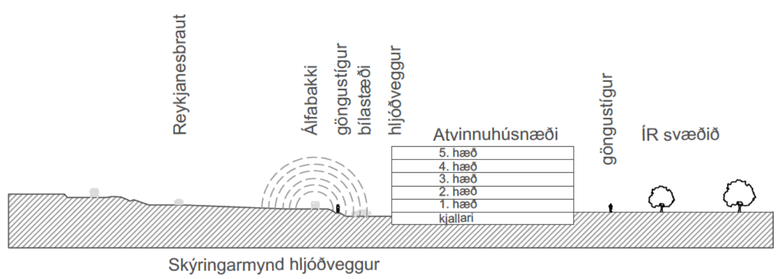
LÝSING Á BREYTINGUNNI:

LEIÐBEINANDI AÐKOMA ER AÐ LÓÐUM FRÁ ÁLFABAKKA. VIÐ INKEYRSLUR LÓÐAR SKAL HUGAÐ AÐ UMFERÐARÖRYGGI OG FRÁGANGI LÓÐAR TIL AÐ TRYGGJA SJÓNLÍNUR VEGFARENDA.

DEILISKIPULAGSBREYTINGIN FELUR Í SÉR AÐ LÓÐIRNAR ÁLFABAKKI 2 a,b,c, OG d VERÐA SAMEINAÐAR Í EINA LÓÐ ÁLFABAKKA 2A. ÞÁ VERÐUR BYGGINGARREITUR LENGDUR TIL NORÐURS ÚR 32M Í 42M.

MEÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGUNNI ER GERT RÁÐ FYRIR AÐ STARFSEMIN SÉ INNAN MARKA SEM VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTULÓÐ, EN Á LÓÐINNI VERÐUR VÖRUSKEMMA, VERSLANIR OG SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI. UM VERÐUR AÐ RÆÐA EINA SAMFELLDA BYGGINGAR HEILD.

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 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, NÁLÆGÐ VIÐ ALMENNINGSSAMGÖNGUR OG GÆÐUM HJÓLASTÍGAKERFIS Í NÆSTA NÁGRENNI. HJÓLASTÍGUM ER SKIPT Í TVO FLOKKA; LANGTÍMASTÆÐI OG SKAMMTÍMASTÆÐI.



Skýringarmynd hljóðveggur

SJÁ NÁNAR Í REGLUM. VEL SKAL HUGA AÐ STOÐVEGGJUM KOMA ÞAR FYRIR GRÓÐURKERJUM VIÐ MÓTUN Á MÖRKUM LANDHALLA OG BÍLASTÆÐA OG HANNA SKAL BÍLASTÆÐI/BÍLASTÆÐAKJALLARA OG UMHVERFI ÞESS Í SAMRÆMI VIÐ LÖGUN LÓÐARINNAR OG NOTKUN.

HÆÐARLEGA BYGGINGA MUN TAKA MIÐ AF BÆTTRI HLJÓÐVIST MEÐFRAM REYKJANESBRAUTINNI.

AÐ ÖÐRU LEITI GILDA ELDRI SKILMÁLAR.

ÞAR SEM STOFNLAGNIR FRÁ VEITUM LIGGJA NÆRRI BYGGINGUM SKAL GERA SÉRSTAKAR RÁÐSTAFANIR Á FRAMKVÆMDATÍMA TIL AÐ JARÐVEGUR HALDIST UNDIR OG UMHVERFIS STOFNLAGNIR.

Skilmálatafla	Fermetrar	Skrifstofur Bílastæði viðmið 1 á 200 m2	Iðnaður Bílastæði viðmið 1 á 300 m2	Vörugeymslur Bílastæði viðmið 1 á 1.500 m2	Verslanir Bílastæði viðmið 1 á 100 m2
Lóð	14.562 m2				
Bílastæðaplön	6.000 m2				
Bílakjallari	3.000 m2				
Álfabakki 2A	15.000 m2	75	50	10	150
Samtals m. bílg.	18.000 m2	90	60	12	180
Nýtingarhlutfall	1,24				

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____
þann _____ 20___ og í
_____þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__
með athugasemdafresti til _____ 20__ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

K.J. ARK slf 650319-0360

TEL: [redacted]
E-MAIL jon@kjhonnun.is
kjartan@kjhonnun.is

HÖNNUN - SKIPULAG - RÁÐGJÖF
KJARTAN RAFNSSON FÍI/IDSA
JÓN M. HALLDÓRSSON BYGGINGAFR. [redacted]

SAMÞYKKT

VERK
ÁLFABAKKI 2A,B,C OG D
REYKJAVÍK

TEIKNING
DEILISKIPULAGSBREYTING

KVARÐI
1:1500

DAGS. 04.04.2022

TEIKNING NR. 15-01

TEIKNAÐ AF
KR, JMH

USK Skipulag

Frá: USK Þjónustu netfang
Sent: mánudagur, 8. ágúst 2022 08:37
Til: USK Skipulag
Efni: FS: Suður-Mjódd Álfabakki 2a ehf.

Frá: sigurdis jonsdottir [redacted]
Sent: föstudagur, 5. ágúst 2022 14:39
Til: USK Þjónustu netfang <usk@reykjavik.is>
Efni: Suður-Mjódd Álfabakki 2a ehf.

Góðan daginn, Sigurdís Jónsdóttir heiti ég og er íbúi að Árskógum 7 109 Reykjavík.
Samkvæmt skjali dags. 30.06.2022 úr gerðabók umhverfis-og skipulagsráðs dags. 29.06.2022 og fylgiskjali dags. 04.04.2022 er lögð fram umsókn Álfabakka 2a ehf. dags. 06.04.2022 um breytingu á deiliskipulagi þar sem lóðirnar Álfabakki 2a, 2b. 2c.2d. eru sameinaðar í eina lóð.
Þar sem íbúðin okkar hjóna og svalir vísa norður, íbúð 418 Árskógar 7, óskum við eftir upplýsingum um hversu hár sá hluti Álfabakka 2a ehf. verður. Leyfi er fyrir 5 hæða byggingu samkvæmt eldri teikningum af Álfabakka 2a. Við fáum þá tilfinningu að það litla útsýni og norður birta sem við höfum hverfi.
Er möguleiki á að fá að sjá teikningu af þessari byggingu ?
Sé ekki búið að teikna eða áætla hæð byggingarinnar í þessum enda, getum við óskað eftir að tillit sé tekið til okkar ?

Með bestu kveðju og ósk um góð svör,
Sigurdís Jónsdóttir
Árskógar 7, íb.418

USK Skipulag

Frá: sigurdis jonsdottir [redacted]
Sent: fimmtudagur, 1. september 2022 16:27
Til: USK Skipulag
Efni: bt. skipulagsfulltrúa Álfabakki 2a 2b 2c 2d nýtt deiliskipulag
Viðhengi: 20220901_160032.jpg; 20220901_154848.jpg

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

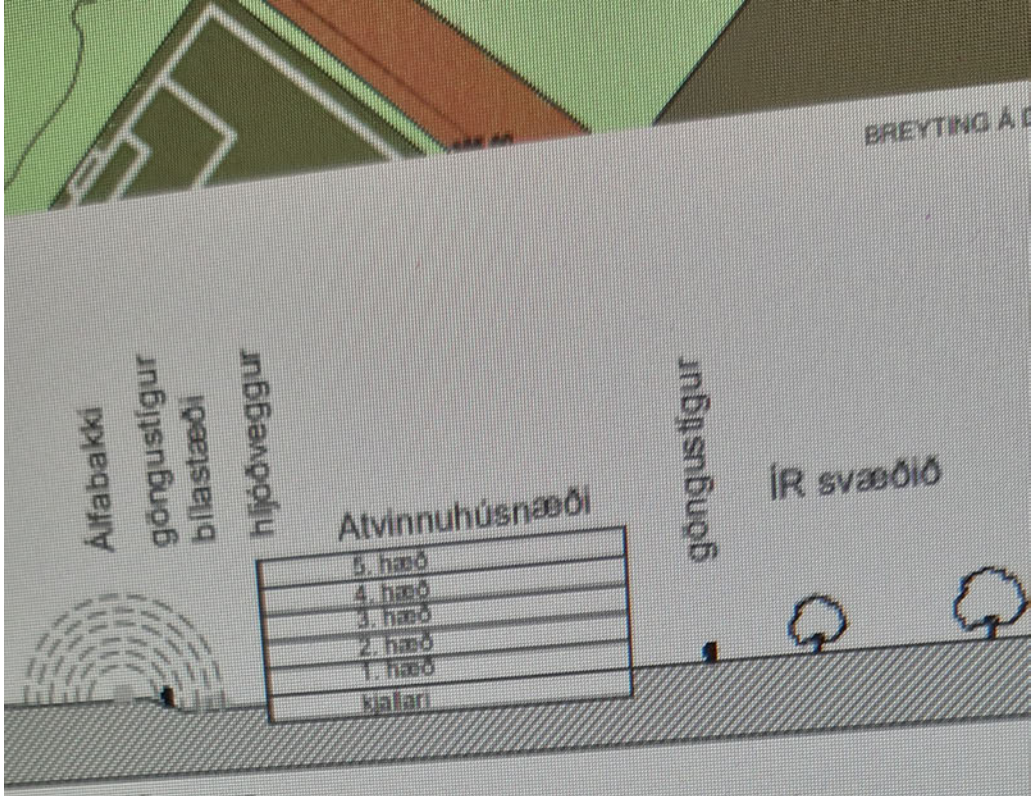
Góðan daginn, Sigurdís Jónsdóttir heiti ég og er íbúi að Árskógum 7, 109 Reykjavík. Samkvæmt nýju deiliskipulagi sjáum við ekki betur en að við hlið okkar komi 5 hæða bygging, lengja. Á deiliskipulagsuppdrætt iþar sem teiknuð er upp þverskurðarmynd af húsnæðinu og kemur fram: Álfabakki- göngustígur-bílastæði-hljóðveggur-ATVINNUHÚSNÆÐI- göngustígur og svo ATH : ÍR SVÆÐIÐ MEÐ TEIKNUÐUM TRJÁM. það virðist allt breytt og rúmgott svæði. En ég bið um að skoðaður sé uppdráttur af húsnæðinu séð ofan á, þá kemur í ljós Árskógar 7. þetta húsnæði ef byggt verður í þessari hæð mun loka okkur inni. Það er sú litla norður byrta sem við höfum hverfur alveg. Svalir okkar og stofugluggar snúa að byggingunni.
Óskum við hjónin eftir að tillit sé tekið til okkar íbúanna sem höfum eignir sem snúa að byggingunni. Við vissum að þarna kæmi atvinnuhúsnæði en kannski ein til tvær hæðir á þeim hluta sem liggur meðfram Árskógum 7.

Með kveðju og ósk um að okkur sé svarað.

Sigurdís Jónsdóttir
[redacted]
Árskógar 7 íbúð 418
109 Reykjavík
Sími [redacted]

Birgir Rafn Árnason
[redacted]
Árskógar 7 íbúð 418
109 Reykjavík
Sími [redacted]

Meðfylgjandi skýringarmynd



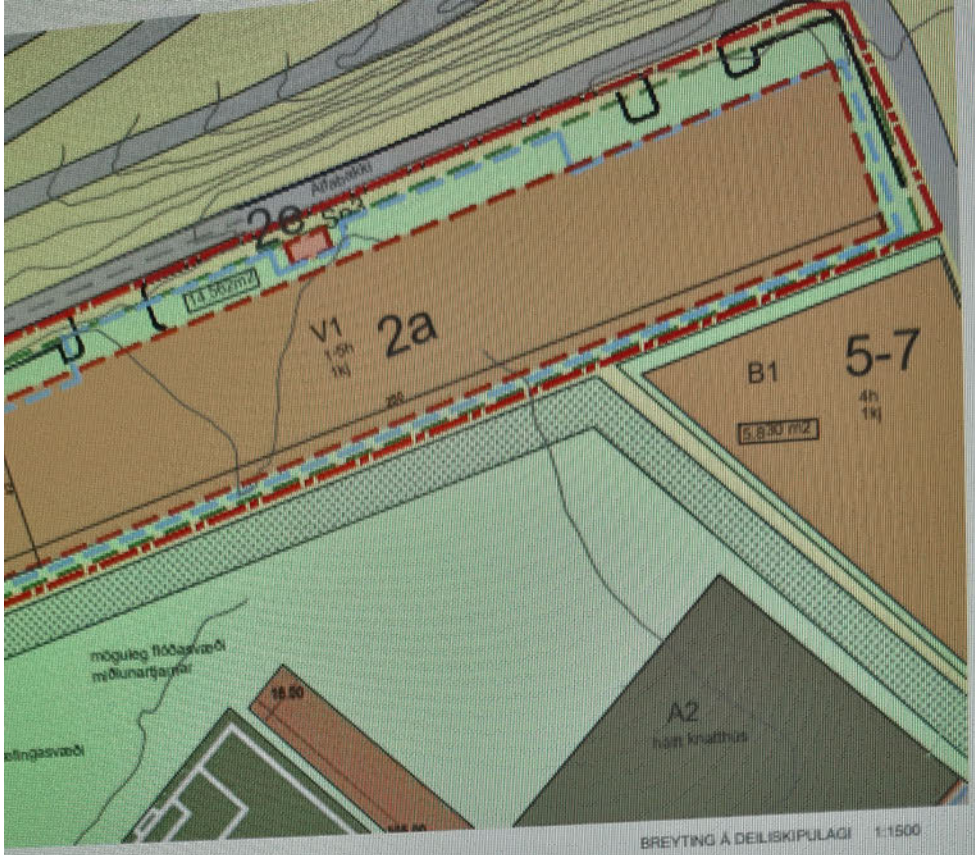
mynd hljóðveggur

AL HUGA AÐ STOÐVEGGJUM KOMA ÞAR FYRIR
Á MÖRKUM LANDHALLA OG BÍLASTÆÐA OG
STÆÐAKJALLARA OG UMHVERFI ÞESS Í
INNAR OG NOTKUN.

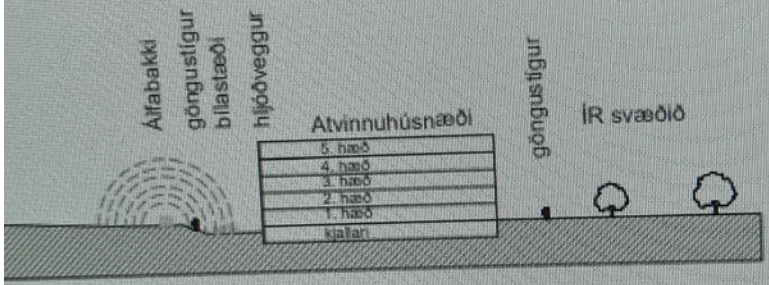
N TAKA MIÐ AF BÆTTRI HLJÓÐVIST MEÐFRAM

SKILMÁLAR.

Á VEITUM LIGGJA NÆRRI BYGGINGUM SKAL



BREYTING Á DEILISKIPULAGI 1:1500



kýringarmynd hljóðveggur

VEL SKAL HUGA AÐ STOÐVEGGJUM KOMA ÞAR FYRIR
MÓTUN Á MÖRKUM LANDHALLA OG BÍLASTÆÐA OG
ÐI/BÍLASTÆÐAKJALLARA OG UMHVERFI ÞESS Í
LÓÐARINNAR OG NOTKUN.

GA MUN TAKA MIÐ AF BÆTTRI HLJÓÐVIST MEÐFRAM
NI.

ELDRI SKILMÁLAR.

NIR FRÁ VEITUM LIGGJA NÆRRI BYGGINGUM SKAL

Helena Stefánsdóttir

Frá: Helga Rún Guðmundsdóttir <Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is>
Sent: þriðjudagur, 30. ágúst 2022 14:19
Til: Helena Stefánsdóttir; Þuríður María Guðmundsdóttir
Efni: Ábendingar

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

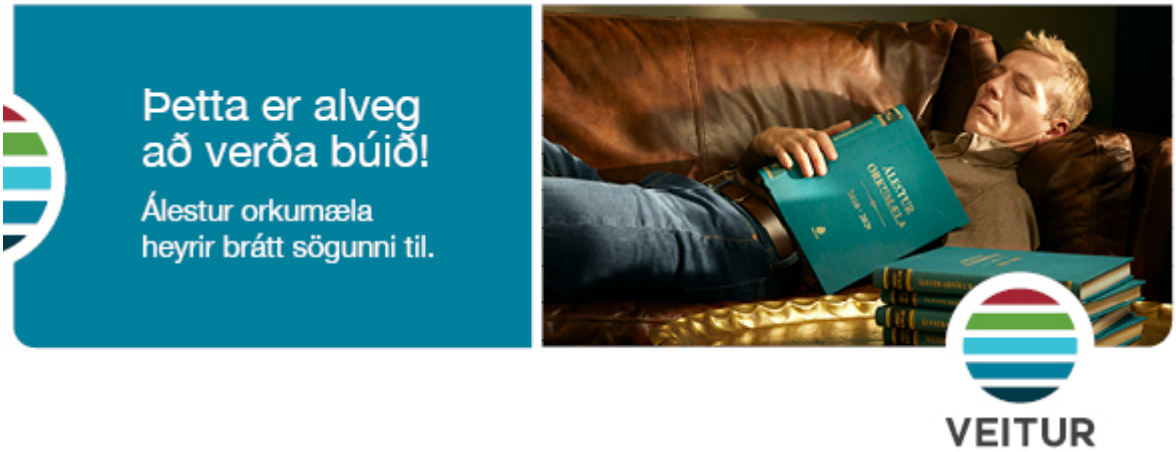
Góðan dag

Veitur hafa kynnt sér skipulagsbreytingar fyrir Barónstíg 45A, Öskjuhlíð og Álfabakka og vilja koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

Barónsstígur 45A - Heilsuverndarreitur – Verið að stækka byggingarreit 1h +kj – Veitur benda á að við byggingarreit er fráveitubrunnur og lagnir, kostnaður vegna færslu kemur til með að lenda hjá lóðarhafa.
Öskjuhlíð – unnið er að færslu lagna vegna skipulagsbreytinganna, kostnaður við færslu lagnanna kemur til með að lenda á lóðarhafa.
Álfabakki – Veitur benda á að nauðsynlegt er að sýna staðsetningu stofnlagna og lagnakvaðir á deiliskipulagsuppdrætti.

Kær kveðja,

Helga Rún Guðmundsdóttir
Sérfræðingur í umhverfis og skipulagsmálum
Framtíðarsýn og rekstur / Veitur
Sími: 516 6000 | Farsími: 6176691 | Netfang: Helga.Run.Gudmundsdottir@veitur.is
Veitur | www.veitur.is

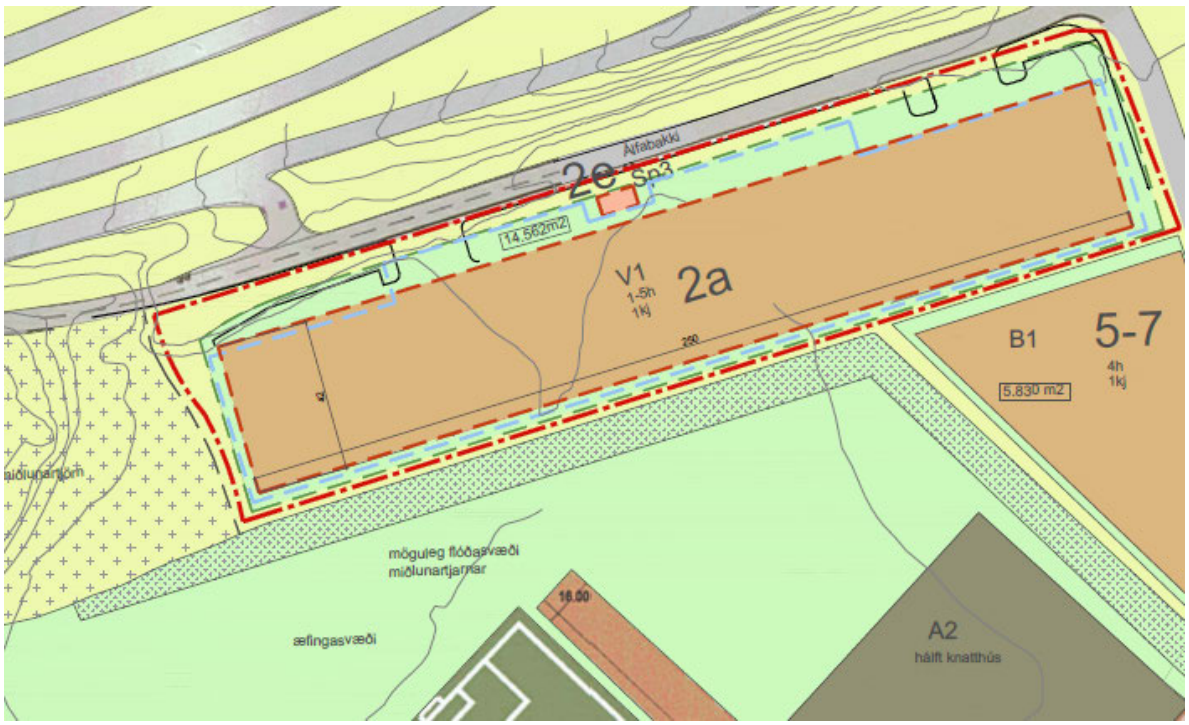


Fyrirvari / Disclaimer: http://www.veitur.is/fyrirvaridisclaimer

Reykjavík 15. september 2022

Varðar: Álfabakki 2A, 2B, 2C og 2D, breyting á deiliskipulagi.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Álfabakka 2 ehf. dags. 6. apríl 2022 varðandi breytingu á deiliskipulagi Suður-Mjóddar vegna lóðanna nr. 2A, 2B, 2C og 2D við Álfabakka. Í breytingunni felst að lóðirnar eru sameinaðar í eina lóð og byggingarreitur er lengdur til norðurs, samkvæmt uppdr. K.J.ARK ehf. dags. 4. apríl 2022. Tillagan var auglýst frá 21. júlí 2022 til og með 2. september 2022. Eftirtaldir sendu inn athugasemdir: Sigurdís Jónsdóttir dags. 5. ágúst 2022 og Sigurdís Jónsdóttir og Birgir Rafn Árnason dags. 1. september 2022. Einnig er lögð fram ábending Veitna dags. 30. ágúst 2022.



Auglýst tillaga

Í auglýstri tillögu felur breytingin í sér að lóðirnar Álfabakki 2 a,b,c og d verða sameinaðar í eina lóð Álfabakka 2a. Þá verður byggingarreitur lengdur til norðurs úr 32m í 42m. Með deiliskipulagsbreytingunni er gert ráð fyrir að starfsemin sé innan marka sem verslunar og þjónustulóð, en á lóðinni verður vöruskemma, verslanir og skrifstofuhúsnæði. Um verður að ræða eina samfellda byggingarheild. Jafnframt var endurskoðað fyrirkomulag bílastæða og fjöldi þeirra á skipulagssvæðinu sem núna byggir á bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og eru viðmið um bílastæðaþörf sýnd í töflu á uppdrætti.

Svör við athugasemd:
Í ábendingu Veitna dags. 30. ágúst 20022 kemur fram að Veitur benda á að nauðsynlegt er að sýna staðsetningu stofnlagna og lagnakvaðir á deiliskipulagsuppdrætti.

Svar: Þakkað er fyrir ábendinguna, en hún hefur ekki áhrif á skipulagstillögu eða leiðir til breytingar þar sem allar núverandi kvaðir eru sýndar á skipulagsuppdrætti.

Í athugasemdum Sigurdísar Jónsdóttir dags. 5. ágúst 2022 og Sigurdísar Jónsdóttir og Birgir Rafn Árnason dags. 1. september 2022 þá kemur fram þá skv. teikningu er sýnd 5 hæða bygging á lóðinni Álfabakki 2. Finnst þeim að birtuskilyrði þeirra og útsýni muni að einhverju leyti hverfi verði byggt í fulla hæð nálægt þeim við Árskóga nr. 7. Óskað er eftir að tekið sé tillit til þeirra, þau vissi að þarna myndi koma atvinnuhúsnæði en kannski 1-2 h. á þeim hluta sem liggur að lóð nr. 7 við Álfabakka.

Svar: Í gildi er deiliskipulag þar sem er gert ráð fyrir töluverðri uppbyggingu á lóð Álfabakka 2. Í auglýstri tillögu er ekki verið að bæta við neinu byggingarmagni heldur sameina lóðina. Ekki liggur fyrir nein hönnun á þessu stigi en það er í undirbúningi, en lóðarvilyrði liggur fyrir og gangi skipulagsbreytingin í gegn þá mun lóðinni verða úthlutað. Samkvæmt gildandi skipulagi þá er heimilt að byggja um 15.700 fm ofanjarðar á lóð, á 1-5 hæðum. Lóð 2d var minnkuð í nýlegri skipulagsbreytingu þannig að byggingarmagn (sem var 17 þ. fm fyrir allar Lóðir) lækkaði töluvert þá þar sem þurfti Meira pláss fyrir settjörn Veitna á svæðinu. Varðandi áhyggjur um 5h byggingar á allri lóðinni þá er nánast hægt að fullyrða að slíkt getur ekki gerst þar sem byggingarmagn er ekki nægjanlegt fyrir slíkt. Nýtingarhlutfall er um 1,0 en heimilaður byggingareitur eru um 10.500 fm, þannig að ef byggingarmagnið yrði jafndreift á lóð innan byggingareits þá myndi byggingarmagnið ná upp í 1,5h fyrir heimilt byggingarmagn. Ekki er hægt að svara hvort lóðarhafi hyggist nýta meira byggingarmagn á horni lóðar nálægt Álfabakka 7, enda liggur engin hönnun fyrir – verður það hins vegar að teljast ólíklegt m.v. áætlaða starfsemi skv. auglýstri skipulagstillögu um vöruskemmu, verslanir og skrifstofur auk þess sem tiltekið er að um verður að ræða eina samfellda byggingarheild.

NIÐURSTAÐA
Lagt er til að auglýst tillaga verði samþykkt óbreytt með vísan til svara skipulagsulltrúa.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs,
skipulagsfulltrúa, **/Björn I. Edvardsson.**