

Almennar upplýsingar:

Nafn UNBRA ehf.
Erindi nr. P-2022-09-02-0028
Kennitala 5202200620
Heimilisfang BRÆÐRABORGARSTÍG 20
Póstnúmer 101
Símanúmer [REDACTED]
Netfang info@undra.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs info@undra.is

Greiðanda kenitala 5105700579
Greiðanda nafn Málmækni hf
Greiðanda netfang bokhald@mt.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Vagnhöfði 29

Umsækjandi er Eigandi / eigendur

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi Vagnhöfða 29. Meðfylgjandi eru uppdrættir og greinargerð ásamt skýringarmyndum. Umsókn er um deiliskipulag er send inn í framhaldi af fyrirspurn og máli nr. SN210814 Verkefnisstjóri skipulagsfulltrúa var Hrafnhildur Sverrisdóttir. Ath. vegna takmarkana á stærð viðhengis eru gæði uppdráttu takmörkuð.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn 2 þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn Vagnho-fdi-29---DSK-br--220905-small.pdf
skjals

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Lýsandi nafn UNBRA-V29-DSK-Br-Bref-Honnudar.pdf
skjals

-
-

B.t. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Breyting á deiliskipulaginu Vagnhöfði 29

Bréf hönnuðar og rökstuðningur fyrir breytingum

05.09.2022

Bréf þetta hluti fylgisskjala með deiliskipulagsbreytingu vegna lóðarinnar Vagnhöfða 29 þar sem hönnuðir deiliskipulagsbreytingar koma á framfæri útskýringum á hvernig komið er til móts við leiðbeiningar og athugasemdir er koma fram í umsögn og niðurstöðu skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dagsett 11.03.2022. Einnig til að gera grein fyrir þeim skipulags- og hönnunar ákvörðunum sem teknar voru við gerð deiliskipulagsbreytingar í kjölfar umsagnar skipulagsfulltrúa við fyrirspurn UNDRA ehf.

Í fyrirspurn UNDRA ehf. var gert ráð fyrir 8 hæða byggingu auk kjallara fyrir tæknirými og bílageymslur. Þar var gert ráð fyrir að byggingarmagn ofanjarðar yrði 11.800m² og byggingarmagn neðanjarðar 5.300m² fyrir bílakjallara og stoðrymi. Nýtingarhlutfall ofanjarðar yrði þá 4.5 og nýtingarhlutfall lóðar, þ.e. ofan og neðanjarðar 6.5.

Niðurstaða í umsögn skipulagsfulltrúa Reykjavíkur var að lóðarhafa væri heimilt að láta vinna breytingu á deiliskipulagi í samráði við embætti skipulagsfulltrúa. Auk þess koma fram áherslur skipulagsfulltrúa hvernig skuli brugðist við byggingarmagni, hæð byggingar og umhverfisþáttum er snúa að nærumhverfinu ef farið yrði í breytingu á deiliskipulagi til samræmis við tillögu fyrirspurnar.

Í megindráttum var unnið með þá tillögu sem var sett fram í fyrirspurn en komið var til móts við athugasemdir og áherslur skipulagsfulltrúa. Einnig var unnið mun lengra í að þróa lóðina og mögulega byggingu á henni til að fá fram ýtarlegri forsendur um hvernig skuli hanna og byggja á lóðinni. Það var gert með því að fara vel yfir allar samþykktar skipulagsáætlanir í nágrenninu, hvað búið er að byggja ásamt reglulegum samskiptum við verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa og fund með verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa og samgöngustjóra til að fá betri upplýsingar um áætlanir varðandi samgöngur og borgarhönnun.

Nú er formlega lögð inn deiliskipulagsbreyting á samþykktu deiliskipulagi fyrir lóðina, Vagnhöfði 29 sem samþykkt var í borgarráði þann 8. desember 2004. Þar er komið til móts við tillögur og athugasemdir skipulagsfulltrúa og rökstutt í greinargerð hvaða ákvarðanir eru teknar varðandi skipulag og hönnun lóðarinnar.

Hér í framhaldi er stutt yfirlit hvernig komist var til móts við umsögn skipulagsfulltrúa:

1. Varðandi byggingarmagn og hæð byggingar

Helstu atriðin sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa snúa að byggingarmagni og hæð byggingar. Í umsögn skipulagsfulltrúa er talið mikilvægt að draga verulega úr byggingarmagni frá þeirri tillögu sem fylgdi fyrirspurn. Í fyrirspurn var áætlað byggingarmagn ofanjarðar yrði 11.800m² sem var á því stigi hugsað einungis sem A rými. Í tillögu okkar að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að byggingarmagn ofanjarðar verði að hámarki 10.200m² og að byggingarmagn ofanjarðar skiptist í A- og B rými. A rými ofanjarðar eru að hámarki 9.750m² og er það u.þ.b. 18 % lækkun á byggingarmagni frá byggingarmagni í fyrirspurn, sem er veruleg lækkun frá tillögu. Það er einnig gert ráð fyrir 450m² af B rýmum sem eru almenningrými á jarðhæð og ætluð til þess að auka tengingar frá götu að inngarði auk þess að létta á byggingunni á jarðhæð. Þó að B rými teljist til byggingarmagns skv. reglugerð, eru B rýmin í þessu tilviki hluti af almenningrýminu og því í eðli sínu ekki byggingarmagn þar sem þau eru skjólrík útsvæði á jarðhæð sem almenningur hefur aðgang að.

Í umsögn skipulagsfulltrúa er tekið undir með tillögu fyrirspurnar, að væntanleg bygging á lóðinni skuli vera kennileiti á svæðinu og þar með áberandi mannvirki sem rís upp úr umhverfi sínu til að styrkja heildar götummyndina. Þó leggur skipulagsfulltrúi áherslu á að þörf sé að lækka bygginguna með þeim rökum að lóðin sé utan þróunarreitna í Aðalskipulagi 2040, þar sem búið er að móta stefnu um hæðir húsa og telur skipulagsfulltrúi þar með eðlilegt að horfa til hæðarflokks minna eða jafnt og 5 hæðir, með hámarki 2 inndregnum hæðum aukalega, en jafnramt með tilliti tili nærliggjandi byggðar.

Í greinargerð skipulagsbreytingar kemur fram rökstuðningur fyrir ákvörðun um hæð byggingar. Í kafla 3.2. og 3.3. er rökstutt ákvörðun fyrir hæð byggingar sem kennileiti í samhengi við staðsetningu lóðarinnar, samspili byggingarinnar við Höfðabakka 9 og mikilvægi þess að hún sé a.m.k. jafnhá eða hærri en nærliggjandi byggingar sem búið er að samþykkja, t.d. deiliskipulag Bíldshöfða 20 sem samþykkt var 2009. Við skoðun á þeim byggingum sem risið hafa upp úr umhverfi sínu við Höfðabakka og skipulagðri byggð í nálægð við þróunarásinn má sjá að þær byggingar sem taldar eru til kennileita eða háhýsa eru yfirleitt 7 hæðir eða hærri og falla inn í hæðarflokkana 5 til 8 hæðir. Í deiliskipulagi er þó búið að samþykkja allt að 8-13 hæðir á þeim húsum sem teljast til kennileita eða háhýsa. Einnig er búið að heimila allt að 9 hæða byggingu auk kjallara á horni Höfðabakka og Bæjarháls og fellur inn í hæðarflokk minna eða jafnt og 9 hæðir í Aðalskipulagi 2040.

Þegar horft er til mikilvægi góðrar nýtingar á landi má gera ráð fyrir að byggðin meðfram Höfðabakka á svæði M4a eigi eftir að þróast í samræmi við þá byggð sem verið er að byggja upp meðfram þróunarásnum, eða vel skipulagða samfellda borgarbygg þar sem lögð er áhersla á góða landnýtingu, vandað borgarrými og gott jafnvægi á milli fjölda íbúa og starfa eins og kemur vel fram í Aðalskipulagi 2040.

Í kafla 4.7. greinargerðar er að finna rökstuðning á hvers vegna það er nauðsynlegt að gera ráð fyrir viðeigandi salarhæðum í nútímalegu og vönduðu atvinnuhúsnæði sem tekur tillit til gæði innra rýmis og líftíma byggingar sem stuðlar að sveigjanleika í noktun húsnæðisins.

Það er því mat höfundar þessarar skipulagsbreytingar, að vegna þess að um kennileiti er að ræða fari staðsetning lóðarinnar, hæð byggingar og byggingarmagn ofanjarðar saman svo að byggingin geti haft sterka ásýnd á gatnamótunum og rísi upp úr umhverfi sínu til að styrkja sjónás Höfðabakka ásamt Höfðabakka 9. Einnig telja höfundar að þegar horft er til fyrrgreindra röksemda og þar sem skipulagsfulltrúi hefur gefið jákvæða umsögn fyrir 7 hæða byggingu á lóðinni, að eðlilegast er að byggingin á lóðinni falli undir hæðarflokkinn 5-8 hæðir í stað þess að setja hana í lægri flokk með með fráviki frá viðmiðum í deiliskipulagi. En að sama skapi, taka höfundar undir mat skipulagsfulltrúa, um mikilvægi þess að létta á byggingunni á efri hæðum til að brjóta upp byggingarmassan og draga úr neikvæðum áhrifum á nærumhverfið. Þar af leiðandi gera skilmálar og uppdrættir kröfur um að efstu tvær hæðirnar verði inndregnar að stórum hluta, til að draga úr sjónrænum áhrifum og skuggavarpum á nærliggjandi byggð ásamt því að gera góð dvalarsvæði á þakgörðum. Byggingin er því 5 til 7 hæða há, eins og skipulagsfulltrúi lagði til í umsögn sinni.

Þar sem gert er ráð fyrir að framtíðaruppbygging svæðisins meðfram Höfðabakka verði sambærileg annari þróun húsnæðis meðfram þróunarás og öðrum samgönguásnum og stórum borgargötum í nálægð við hann. Það er því líklegt að í framtíðinni verði byggðin meðfram Höfðabakka sambland meðalhárna og hærri bygginga og þar af leiðandi mikilvægt að setja ekki of þröngar skorður í skipulagi á þessari lóð þar sem hún verður undanfari þróunar á þessum reit.

2. Varðandi byggingarlist, lóðarhönnun og dvalarsvæði

Í skilmálum greinargerðar er komið vel inn á að í þessari deiliskipulagsbreytingu er lagt upp með að sú bygging sem rísa skuli á lóðinni verði kennileiti og gerð er krafa um vandaðan arkitektúr og hönnun. Þar eru skilmálar settir um uppbrot byggingar, bæði í massa og úthliðum. Lögð er áhersla á gæði innra rýmis og umhverfis. Skilmálar eru gerðir um gróður, list og hönnun útisvæða og settir skilmálar um að skila þurfi séruppdráttum af útfærslum útisvæða ásamt því að helstu áherslur hönnunar komi fram á aðaluppdráttum arkitekta. Inngarður á jarðhæðinni er fyrst og fremst hugsaður sem andrými og rólegt skjólgott svæði sem veitir innsýn og aðgengi að byggingunni ásamt því að hleypa birtu inn í rými byggingarinnar. Á þökum verða hins vegar góð dvalarsvæði sem hönnuð verða m.t.t. sólar, gróðurs og skjóls fyrir veðri og vindum.

3. Varðandi áhrif byggingar á nærumhverfið og mótvægisáðgerðir

Í kafla 4.17. er sérstaklega tekið á áhrifum byggingar á nærumhverfið. Við hönnun byggingar á lóðinni verður farið í áðgerðir til þess að draga úr áhrifum vindstrengja á göturýmið og inngarð við útfærslu fasöðu. Einnig er gert ráð fyrir að skyggni verði staðsett við aðalinnganga til að auka gæði útirýma við bygginguna. Skuggavarpstúdíá var gerð fyrir bygginguna og þar sem kemur í ljós óveruleg áhrif á nærliggjandi byggð.

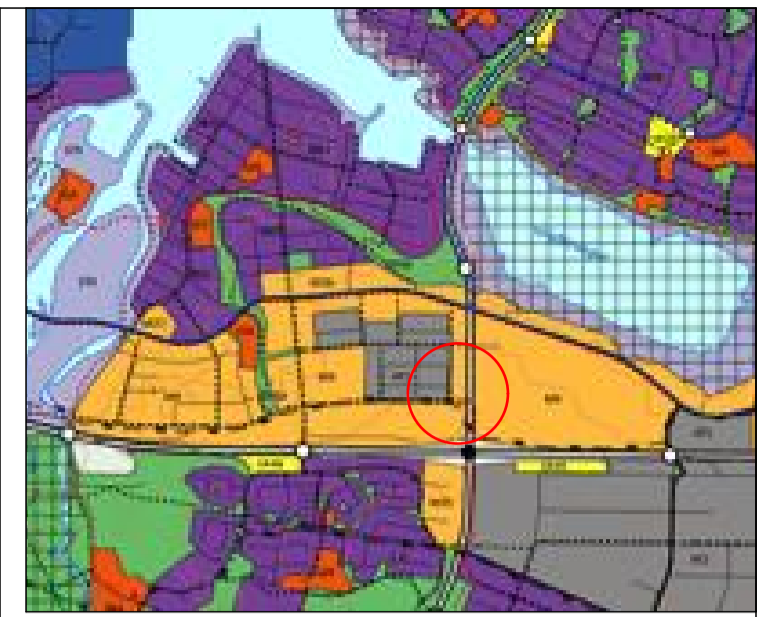
Að auki er ein mikilvæg breyting sem gerð var eftir nánari skoðun á forsendum og eftir fund með verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa og samgöngustjóra, þ.e. breyting á lóðarmörkum við Höfðabakka og Bíldshöfða. Í kafla 4.4. í skilmálum greinargerðar er komið inn á þetta atriði. Núverandi lóðarmörk eru afleiðing endurskoðunar á deiliskipulagi Ártúnshöfða – lóðarsvæðis sem samþykkt var í borgarráði þann 1. júní 1999. Þar voru lóðarmörk færð að útveggjum bygginga, mögulega til þess að koma fyrir listaverki við hornið sem gerir það að verkum að núverandi lóðarmörk eru óhefðbundin ásamt því að þau hafa lítil sem engin áhrif á breidd gangstéttar eða rými gangandi vegfarenda. Ástæða fyrir því að lóðarmörkum er breytt í þessari deiliskipulagsbreytingu er fyrst og fremst til að einfalda uppbyggingu á lóðinni ásamt því að bæta gæði almenningsrýmis á horninu. Lóðarmörk eru þar með einfölduð og byggingarreitur staðsettur innar í lóðinni svo raunverulega myndist gott rými fyrir gangandi vegfarendur á horninu við inngang byggingar með skyggni til varnar veðri.

Með þessu bréfi er það von höfunda skipulagsbreytingar að eiga áfram í góðum samskiptum við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur um uppbyggingu á lóðinni við feril skipulagsbreytingarinnar. Taka má fram að lóðarhafi mun setja sig í samband við skrifstofu borgarstjóra borgarritara vegna samninga um innviðagjöld samhliða vinnu við samþykkt deiliskipulagsbreytingar.

Fyrir hönd lóðarhafa og UNDRA ehf.

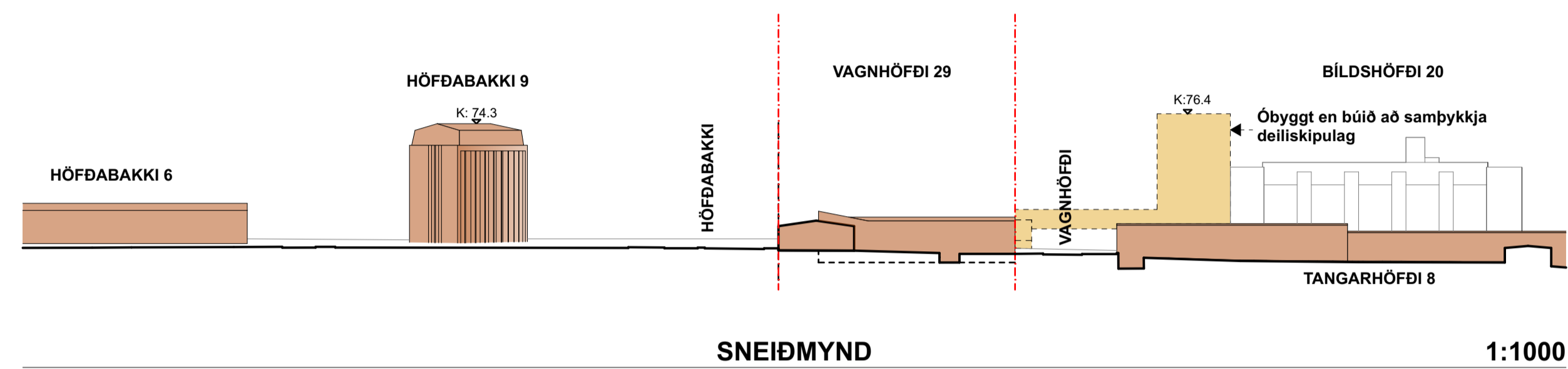
Hans H. Tryggvason, arkitekt og meðeigandi UNDRA

VAGNHÖFÐI 29 - STAÐGREINIR 4063204
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI



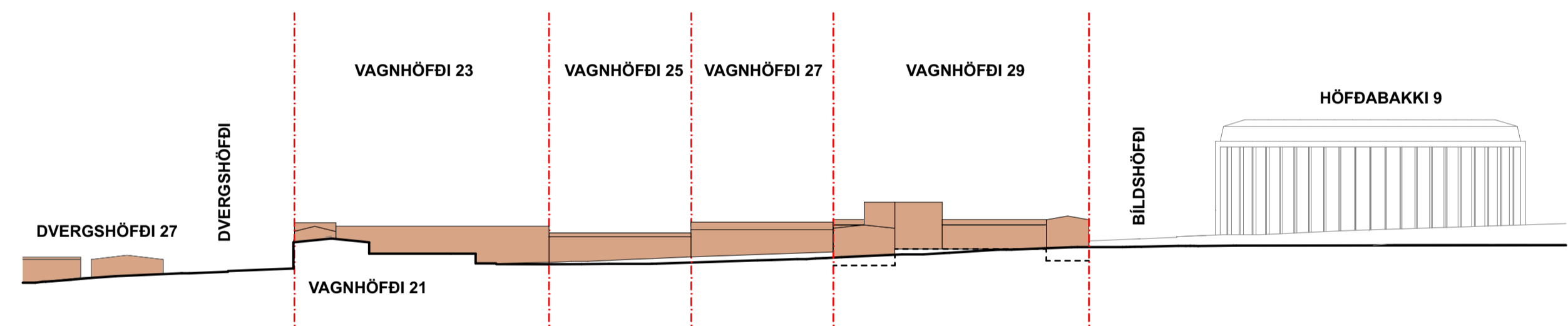
HLUTI ABALSZIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

GILDANDI DEILISKIPULAG



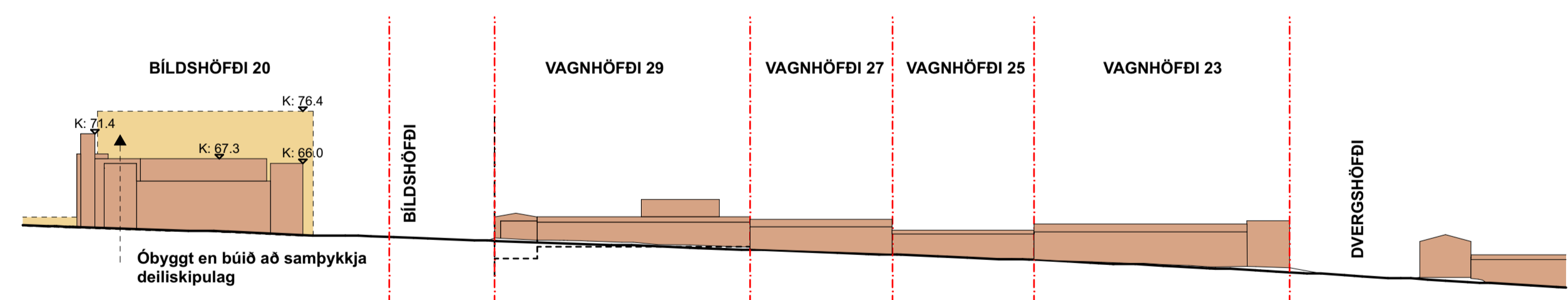
SNEIÐMYND

1:1000



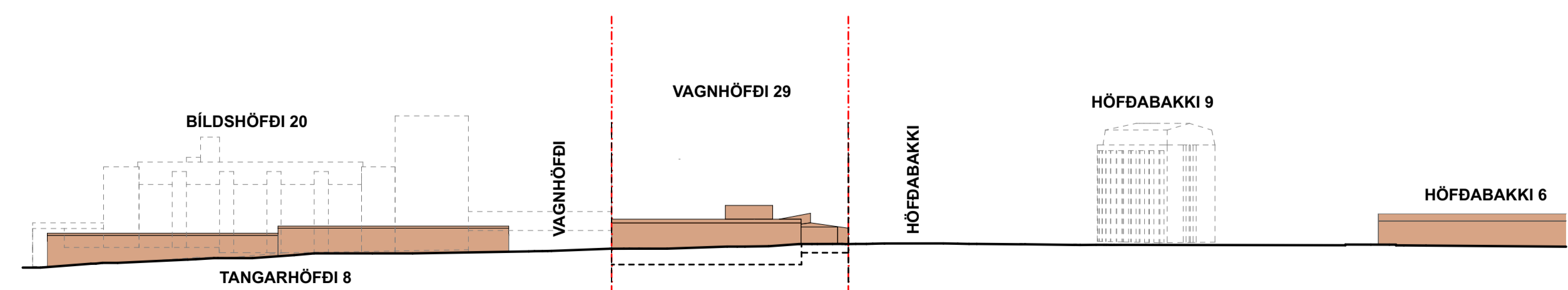
GÖTUMYND - VAGNHÖFÐI

1:1000



GÖTUMYND - HÖFÐABAKKI

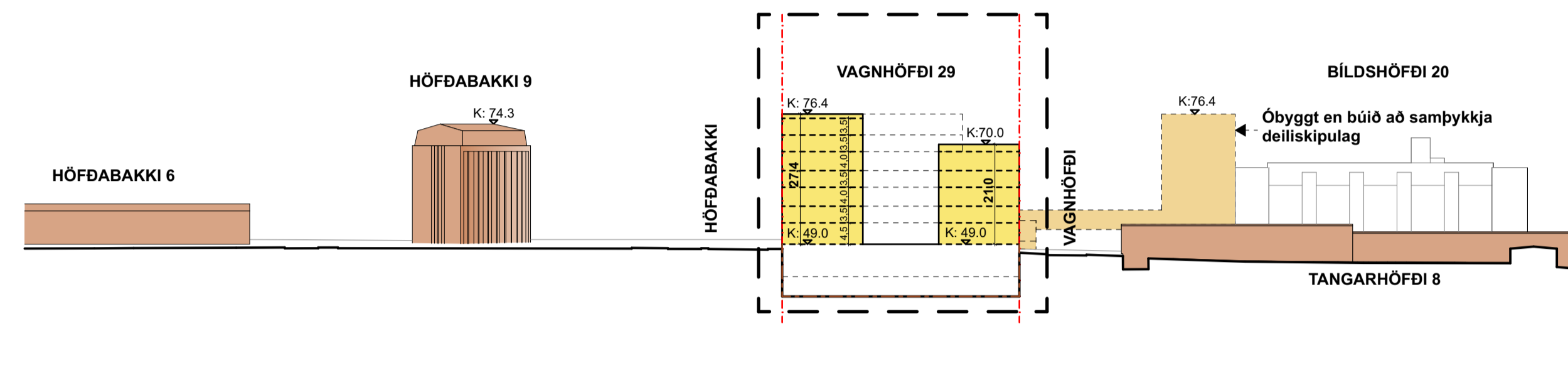
1:1000



GÖTUMYND - BÍLDSHÖFÐI

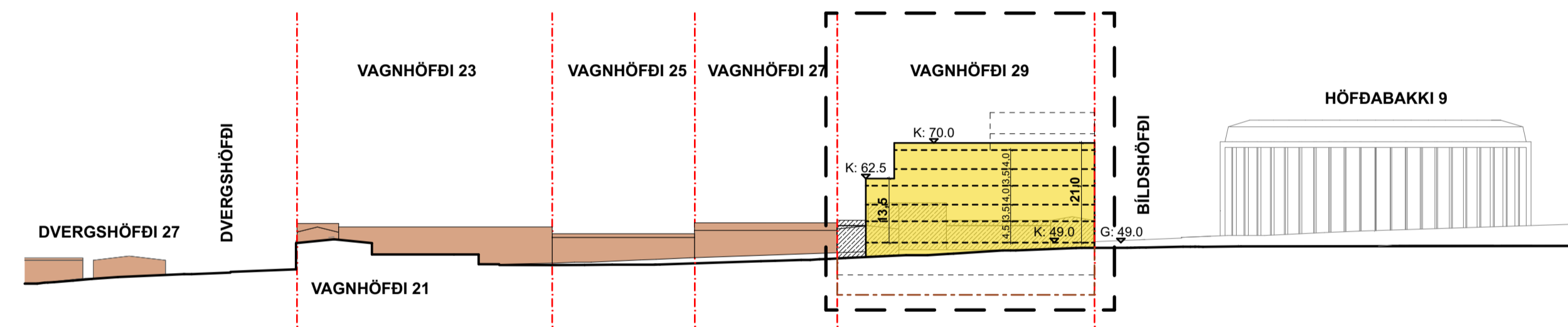
1:1000

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI



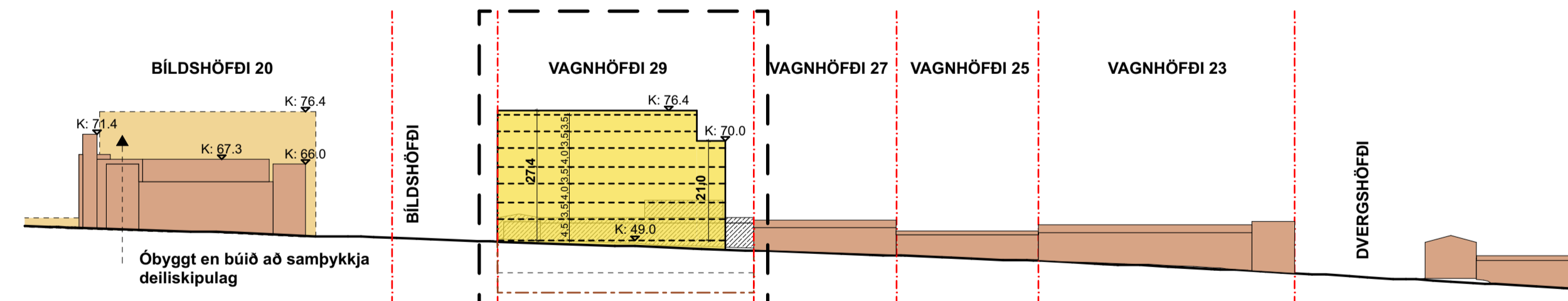
SNEIÐMYND

1:1000



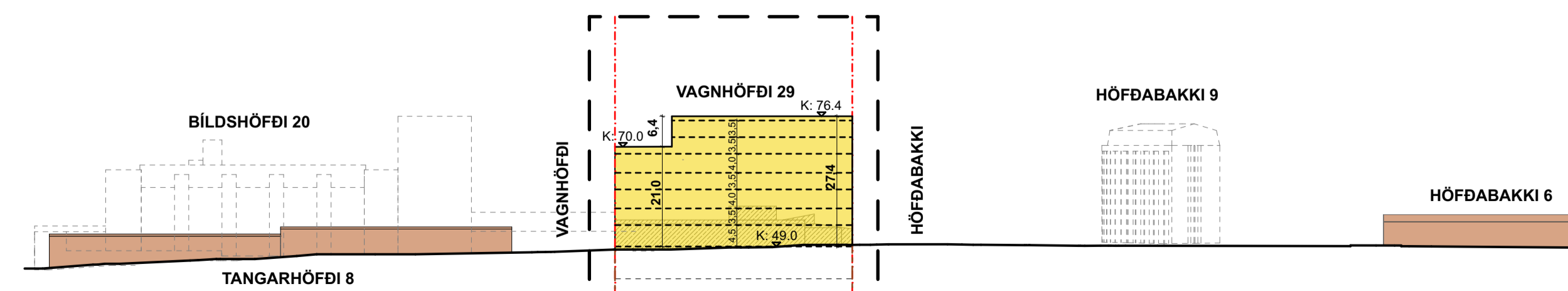
GÖTUMYND - VAGNHÖFÐI

1:1000



GÖTUMYND - HÖFÐABAKKI

1:1000



GÖTUMYND - BÍLDSHÖFÐI

1:1000

SKYRINGAR Á TÁKNUM

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Nýr byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu / kjallara
- Pakgarður
- Byggingarreitur í bakgrunni
- Byggingar til niðurrífs
- Eftir að byggja en búið að samþykka deiliskipulag
- 29 Húsnúmer
- 7H Fjöldi hæða ofanjarðar
- 2K Fjöldi hæða neðjarðar: bilgeymsla / kjallara
- K: 00.0 Hæðakótar, leiðbeinandi
- ▼ Aðalinnangangur, leiðbeinandi
- ⊙ Biðstöðvar Strætó
- ≡ ➔ Inn- og útakstur í bilgeymslu / kjallara
- ⊞ Kvæð um aðkeyrslu í gildandi deiliskipulagi
- H: 00.0 Hæðakótar í gildandi deiliskipulagi

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____, 20__

og í _____ þann _____, 20__

Tillagan var auglýst frá frá _____, 20__ með athugasemdarfresti til _____, 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____, 20__

Breyting á deiliskipulagi - Vagnhöfði 29 - St.gr. 4063204 - Ártúnshöfði - lóðaðarsvæði

Deiliskipulagsbreyting
Skilmálateikning: Sneiðmynd - Götumyndir

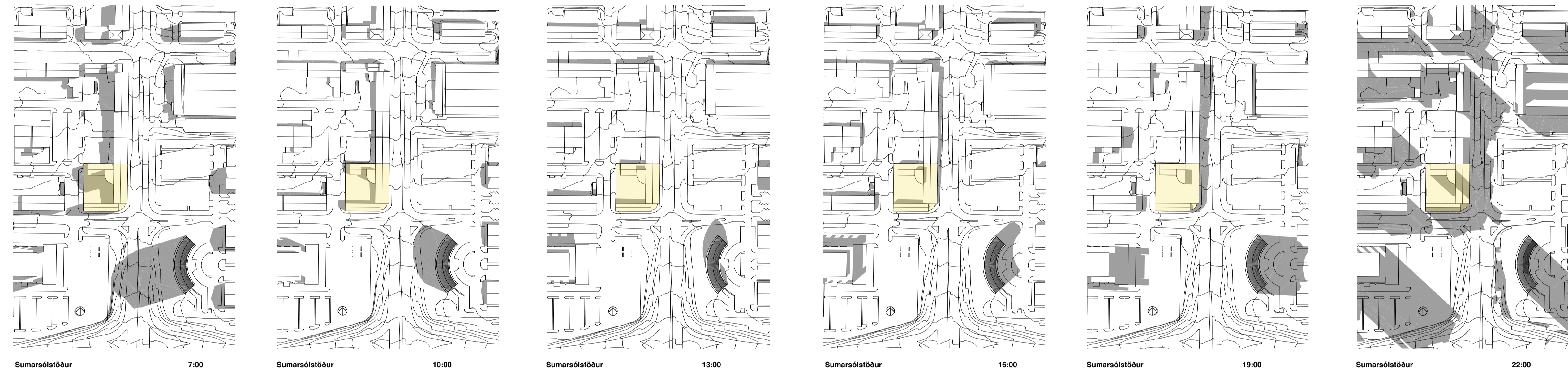
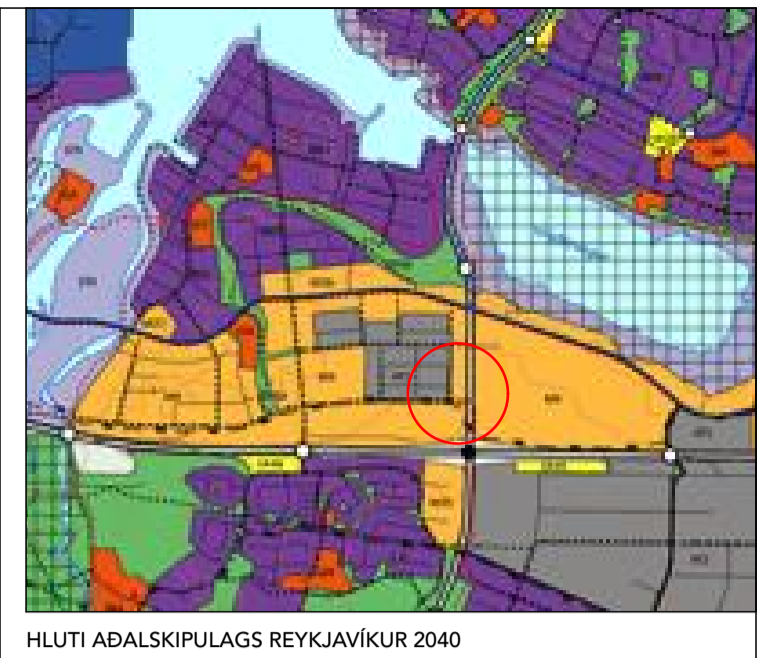
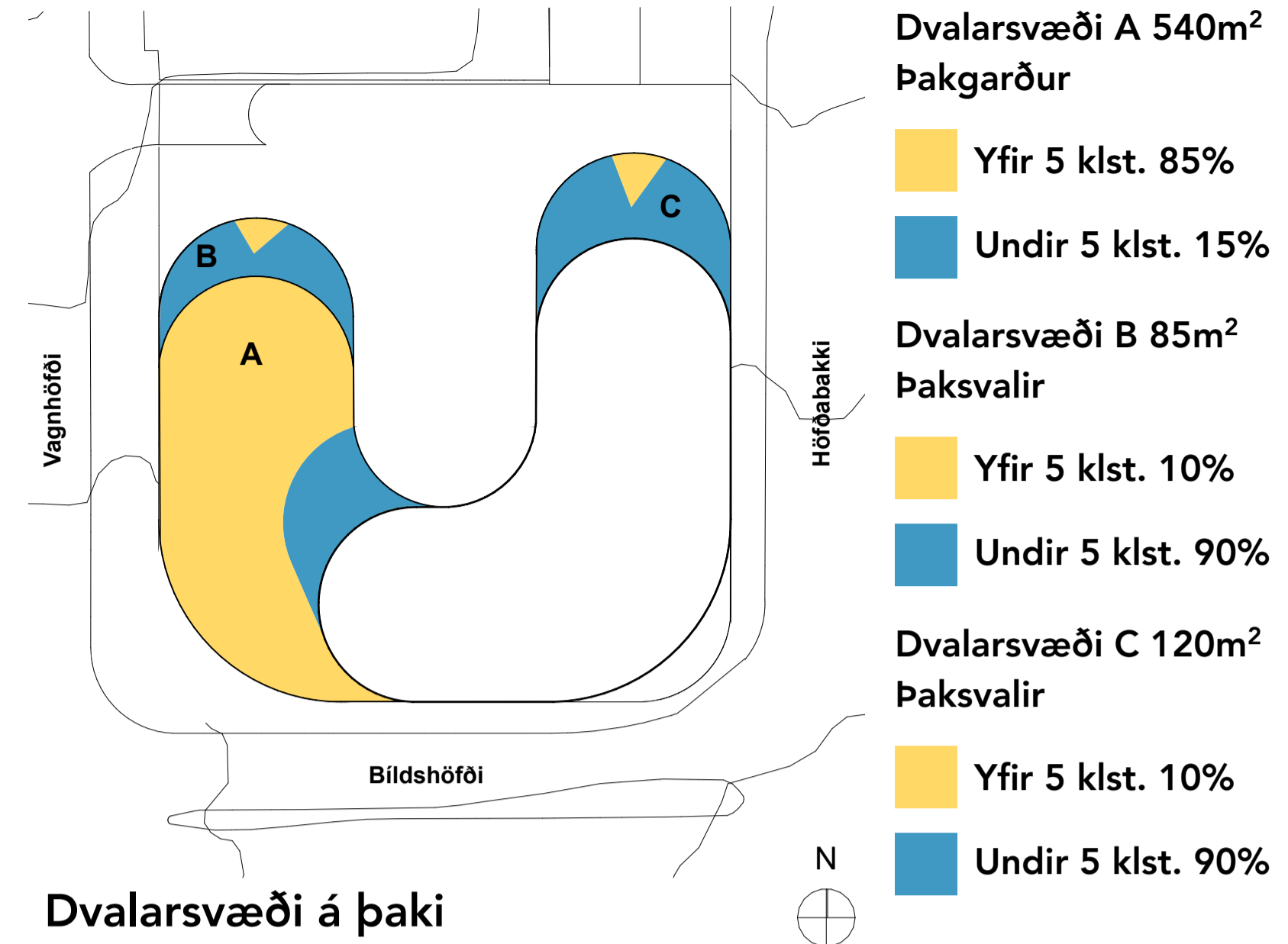
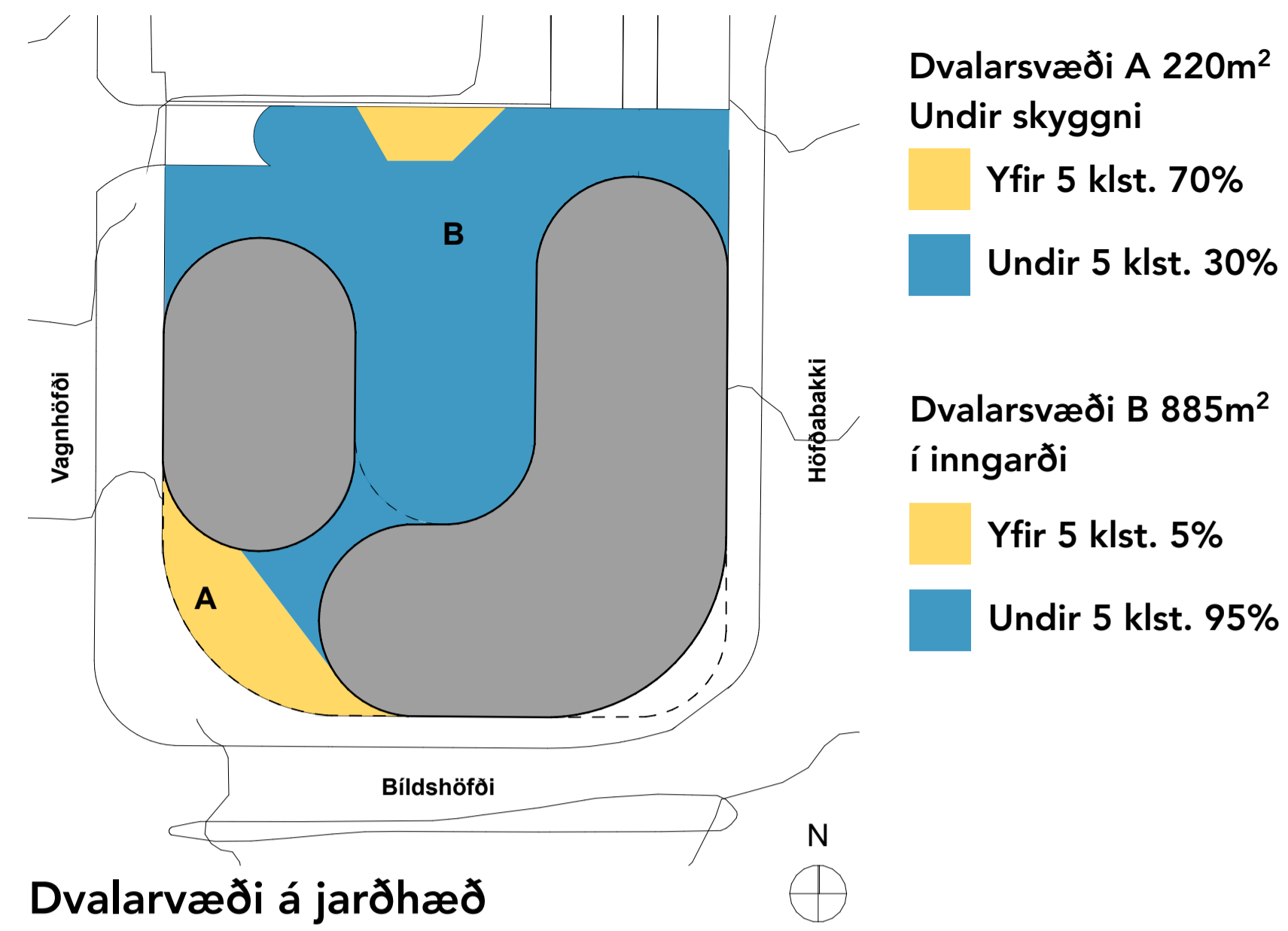
Mkv: 1:1000
Útgáfa dags: 05.09.2022
Bláðastærð: A1
Teikning: D-02
Fjöldi teikninga: 2/6

UNDRÁ

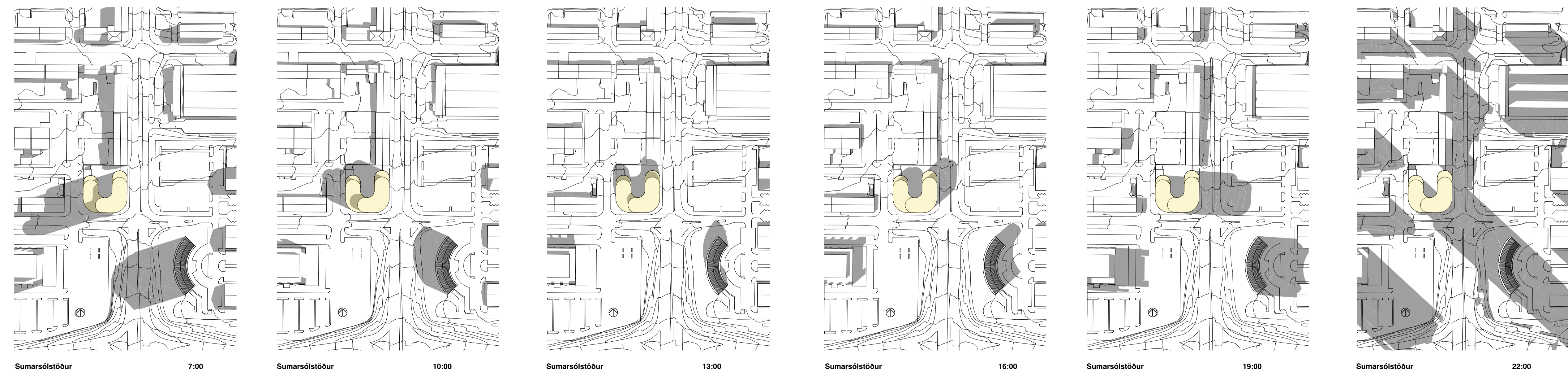
Undra ehf.
Kl. 50224020
Hlíðvegur 105
101 Reykjavík
Ísland
www.undra.is
info@undra.is

**Skýringarmynd: Sólarstundir á dvalarsvæðum
- 1. maí milli klukkan 09 og 17**

Skýringarmyndir sýna sólar tíma undir og yfir 5 klukkustundum á dvalarsvæðum innan lóðarmarka þann 1. maí milli klukkan 09-17. Á myndunum má sjá hvernig markmiðum í kafla 3.6.3. í AR 2040 er náð varðandi sólarstundir á þessu tímabili með því að bjóða upp á ólík dvalarsvæði og stórt sól- og skjólríkt dvalarsvæði á þaki 5. hæðar byggingarinnar.



Núverandi byggingar / Gildandi deiliskipulag - Skuggavarp á sumarsólstöðum 21. júní



Deiliskipulagsbreyting - Skuggavarp á sumarsólstöðum 21. júní

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____.20__

og í _____ þann _____.20__

Tillagan var auglýst frá frá _____.20__ með athugasemdarfresti til _____.20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.20__

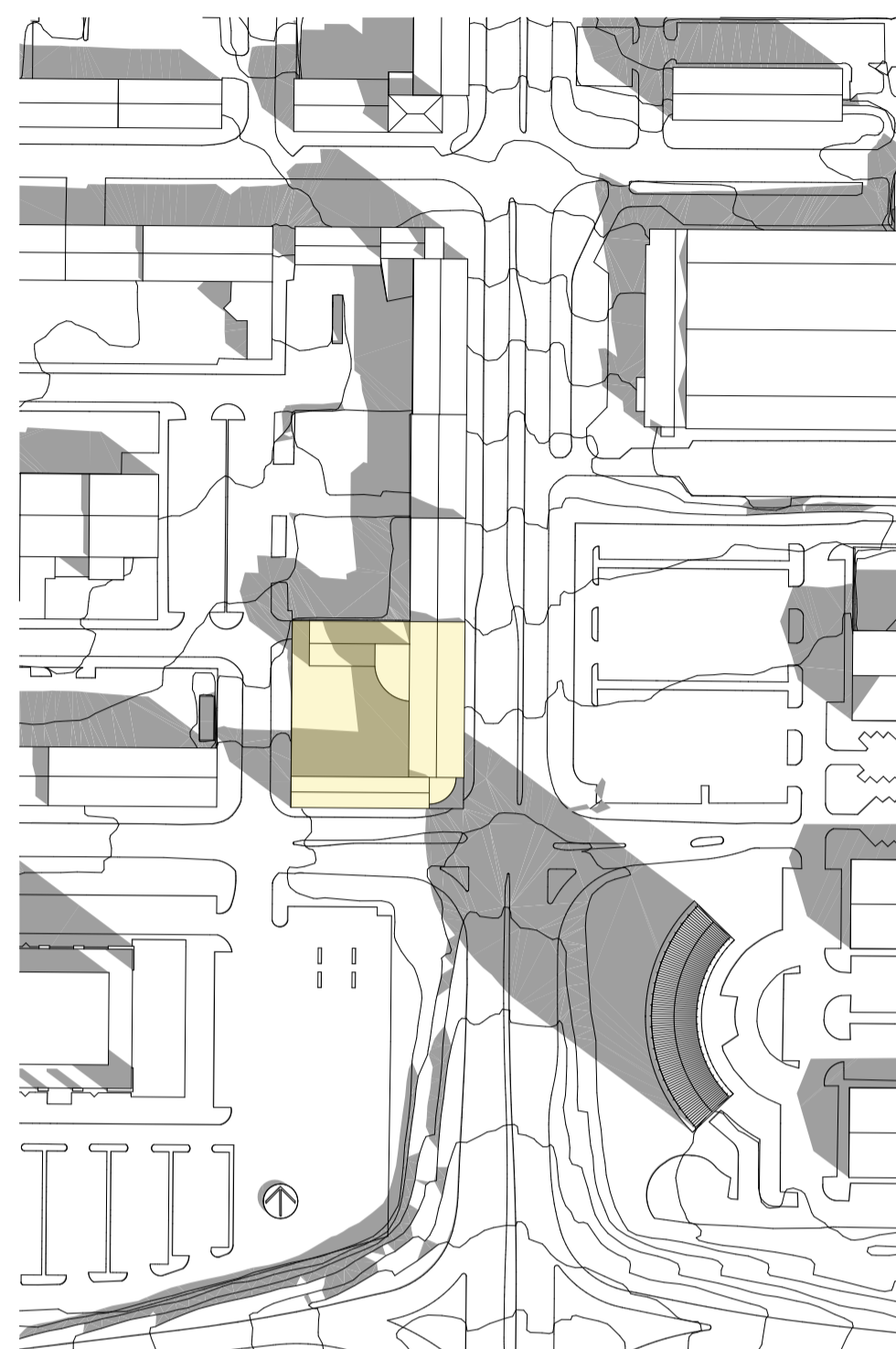
Breyting á deiliskipulagi - Vagnhöfði 29 - St.gr. 4063204 - Ártúnshöfði - lónaðarsvæði

Deiliskipulagsbreyting
Skýringarmynd: Dvalarsvæði/ Skuggavarp - sumarsólstöður

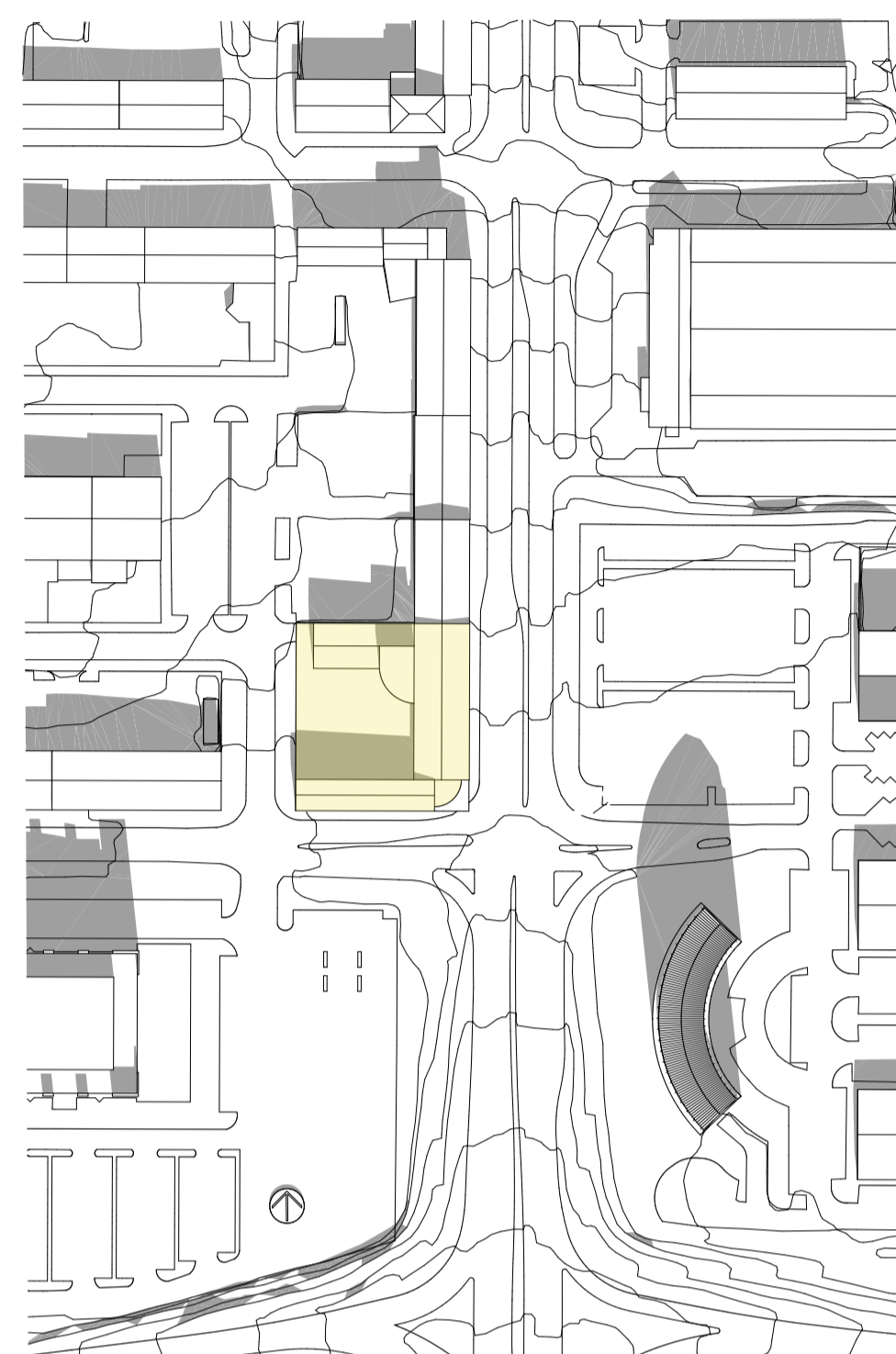
Útgáfa dags: 05.09.2022
Bláðastærð: A1
Teikning: D-03
Fjöldi teikninga: 3/6

Núverandi byggingar /
Gildandi deiliskipulag

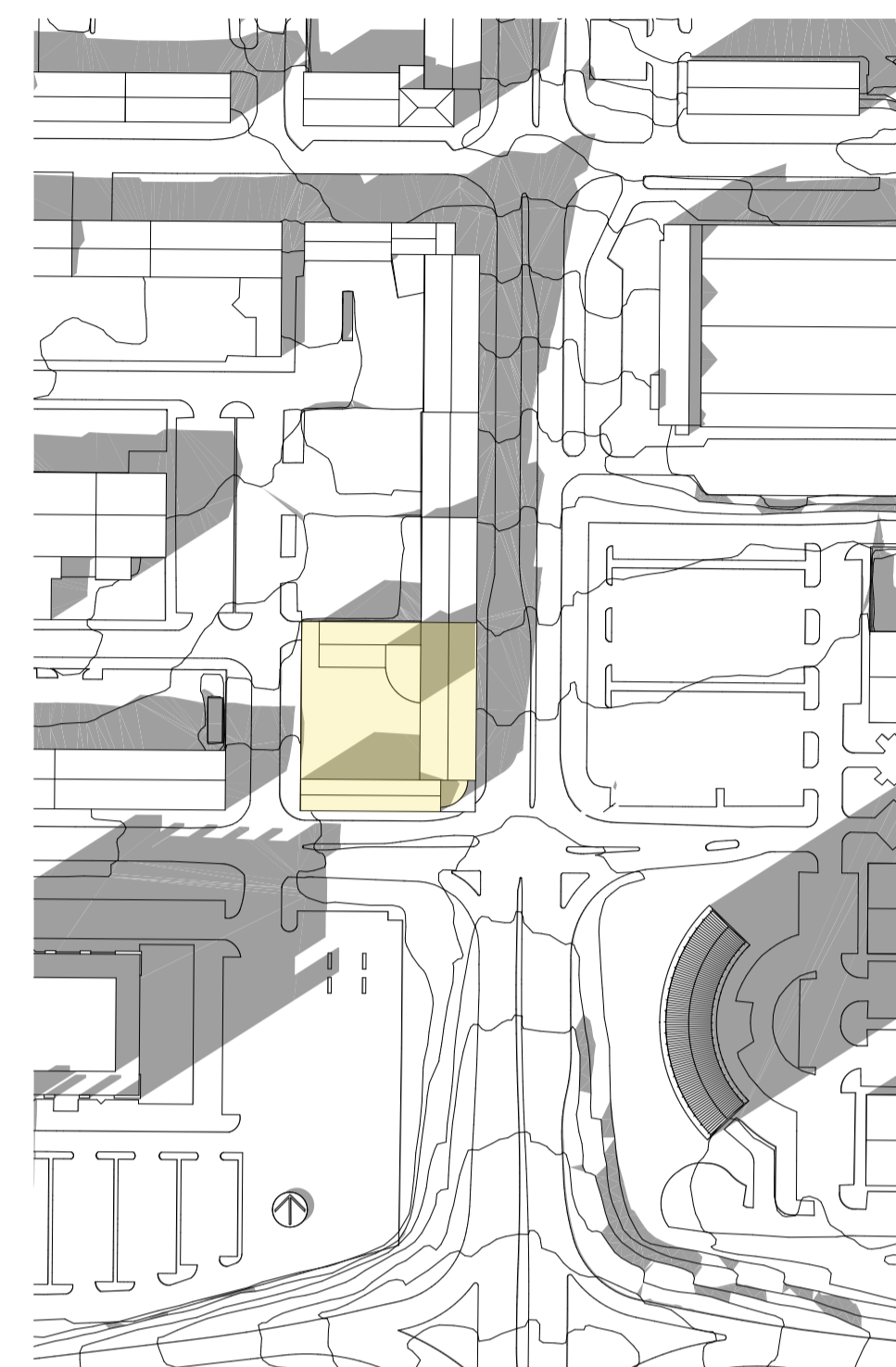
Skuggavarp á jafndægur
að vori 20. mars



Jafndægur 10:00



Jafndægur 13:00



Jafndægur 17:00



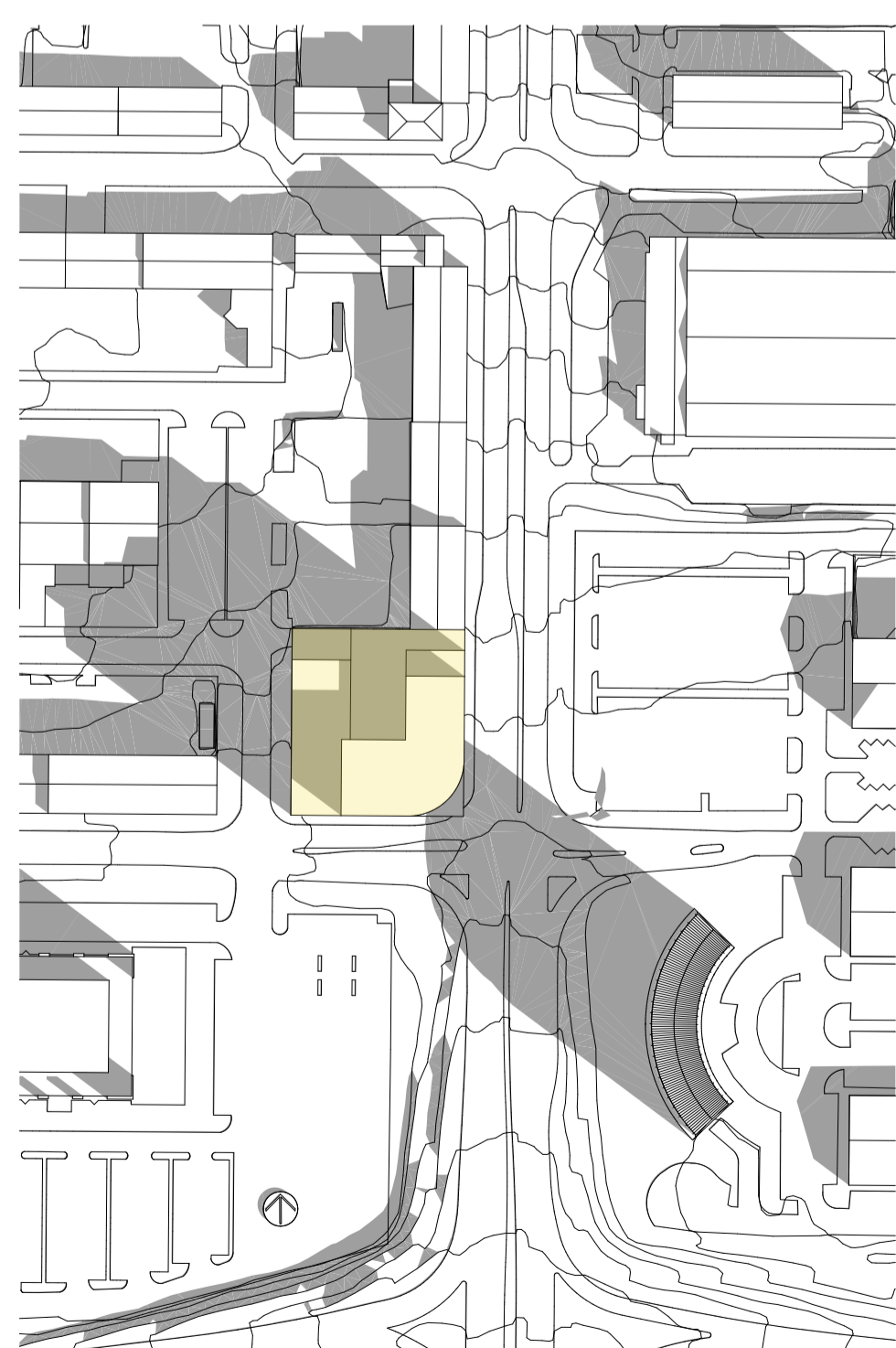
HLUTI ABALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR Á TÁKNUM

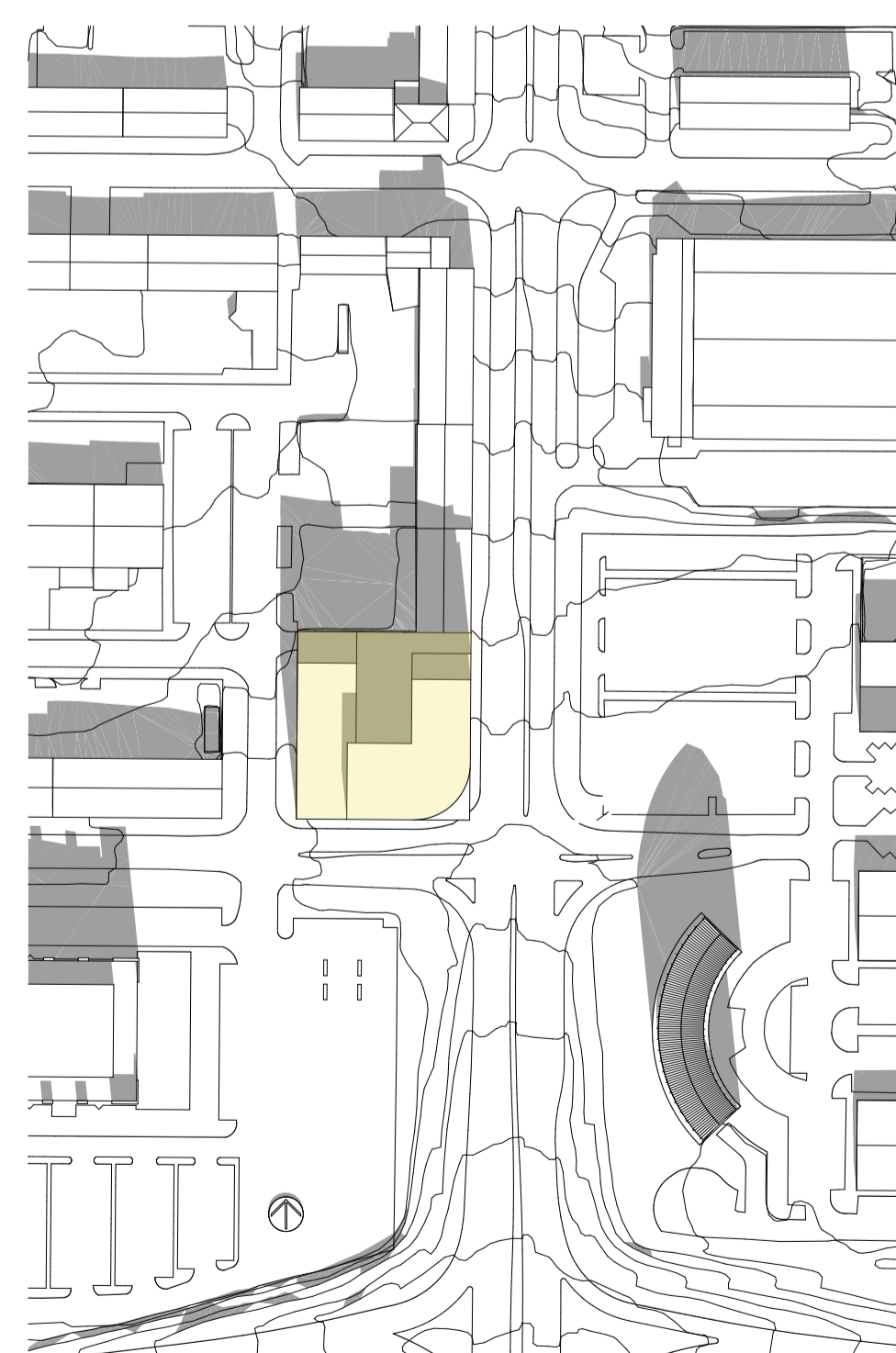
- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Núverandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk
- Núverandi byggingar
- Nýr byggingarreitur
- Byggingarreitur bilgeymslu / kjallara
- Pakgarður
- Byggingarreitur í bakgrunni
- Byggingar til niðurríffs
- Eftir að byggja en búið að samþykka deiliskipulag
- 29** Húsnúmer
- Fjöldi hæða ofanjarðar
- Fjöldi hæða neðjarðar: bilgeymsla / kjallari
- K: 00.0** Hæðakótar, leiðbeinandi
- Aðalinngangar, leiðbeinandi
- Biðstöðvar Strætó
- Inn- og útakstur í bilgeymslu / kjallara
- Kvöð um aðkeyrslu í gildandi deiliskipulagi
- H: 00.0** Hæðakótar í gildandi deiliskipulagi

Deiliskipulagsbreyting

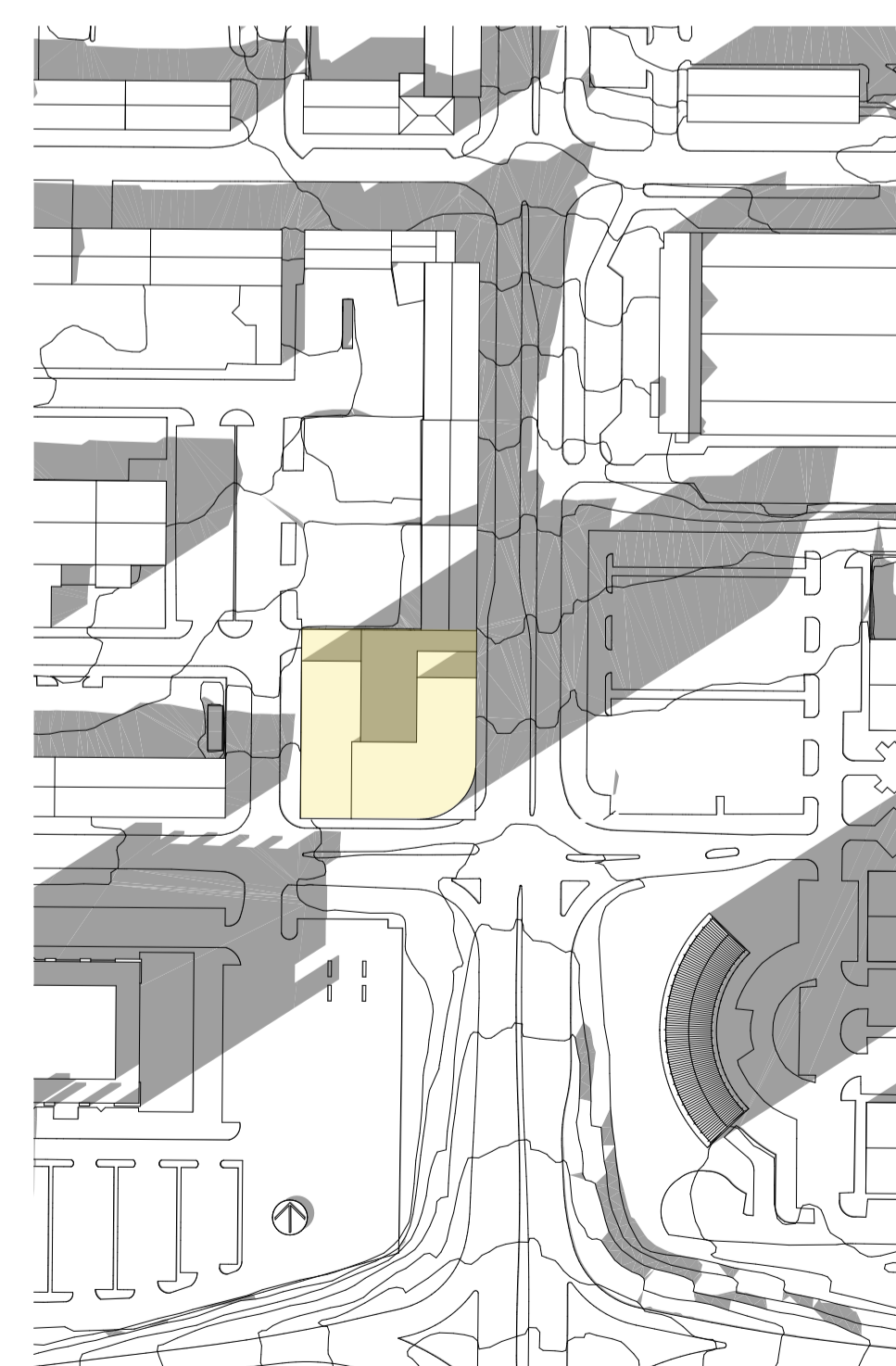
Skuggavarp á jafndægur
að vori 20. mars



Jafndægur 10:00



Jafndægur 13:00



Jafndægur 17:00

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____.20__

og í _____ þann _____.20__

Tillagan var auglýst frá frá _____.20__ með athugasemdarfesti til _____.20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.20__

Breyting á deiliskipulagi - Vagnhöfði 29 - St.gr. 4063204 - Ártúnshöfði - lðnaðarsvæði

Deiliskipulagsbreyting
Skýringarmynd: Skuggavarp - jafndægur

Útgáfa dags: 05.09.2022
Bláðastærð: A1
Teikning: D-04
Fjöldi teikninga:

UNDRÁ

UNDRÁ ehf.
Kilavagnarvegur 105
101 Reykjavík
Ísland
www.undra.is
info@undra.is

VAGNHÖFÐI 29 - STAÐGREINIR 4063204
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI
SKÝRINGARMYNDIR



Dvalarsvæði á horni Vagnhöfða og Bildshöfða



Kyrrðarsvæði í inngarði



Frá horni Bildshöfða og Vagnhöfða að Höfðabakka



Frá horni Bildshöfða og Höfðabakka



Aðalinnangangur á horni Höfðabakka



Dvalarsvæði á þakgarði



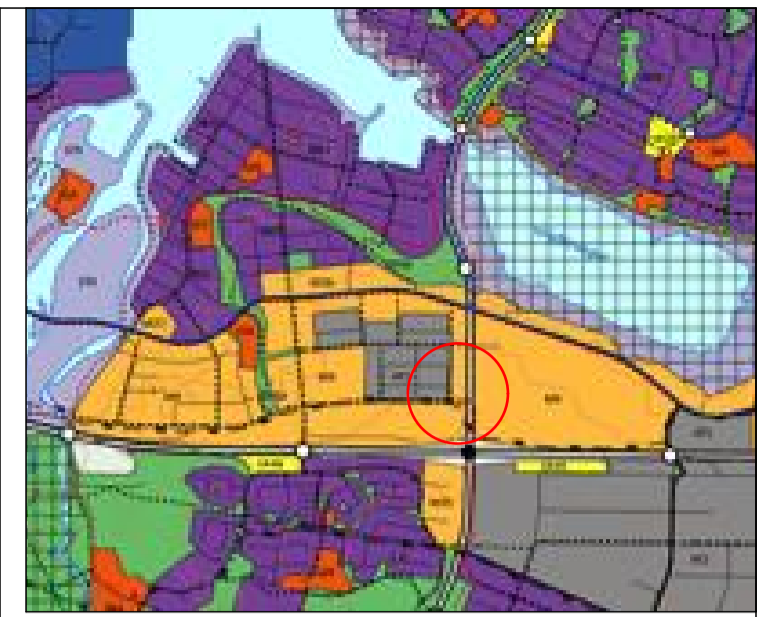
Frá Vagnhöfða



Höfðabakki til suðurs



Höfðabakki til norðurs



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____.20__

og í _____ þann _____.20__

Tillagan var auglýst frá frá _____.20__ með athugasemdarfesti til _____.20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.20__

Breyting á deiliskipulagi - Vagnhöfði 29 - St.gr. 4063204 - Ártúnshöfði - lónaðarsvæði

Deiliskipulagsbreyting
Skýringarmynd: Þrívíddarmyndir - Leiðbeinandi

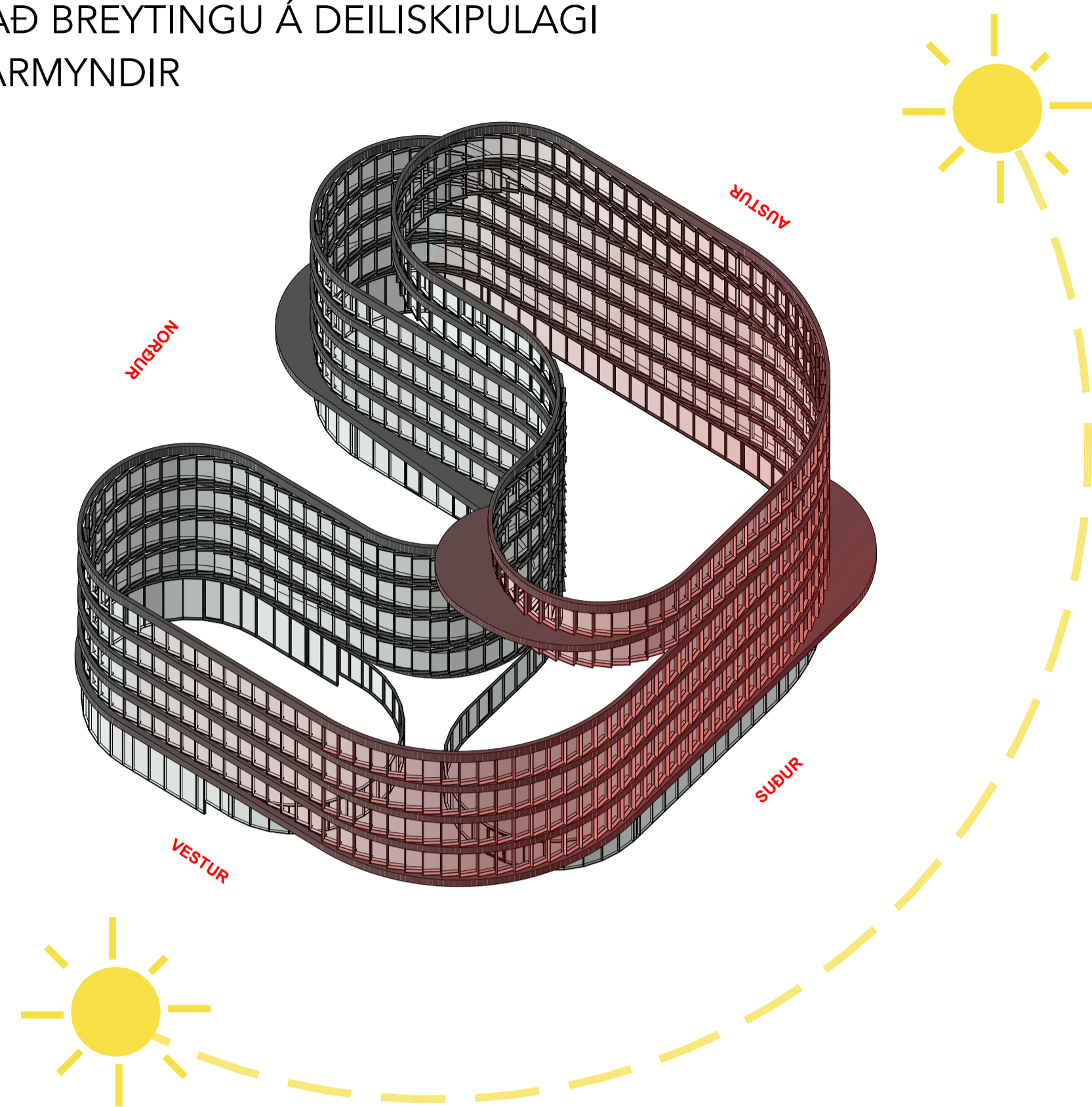
Útgáfa dags: 05.09.2022
Bláðastærð: A1
Teikning: D-05
Fjöldi teikninga: 5/6

UNDRÁ

UNDRÁ ehf.
hl. 50224-0020
Hvanneyri 105
101 Reykjavík
Ísland
www.undra.is
info@undra.is

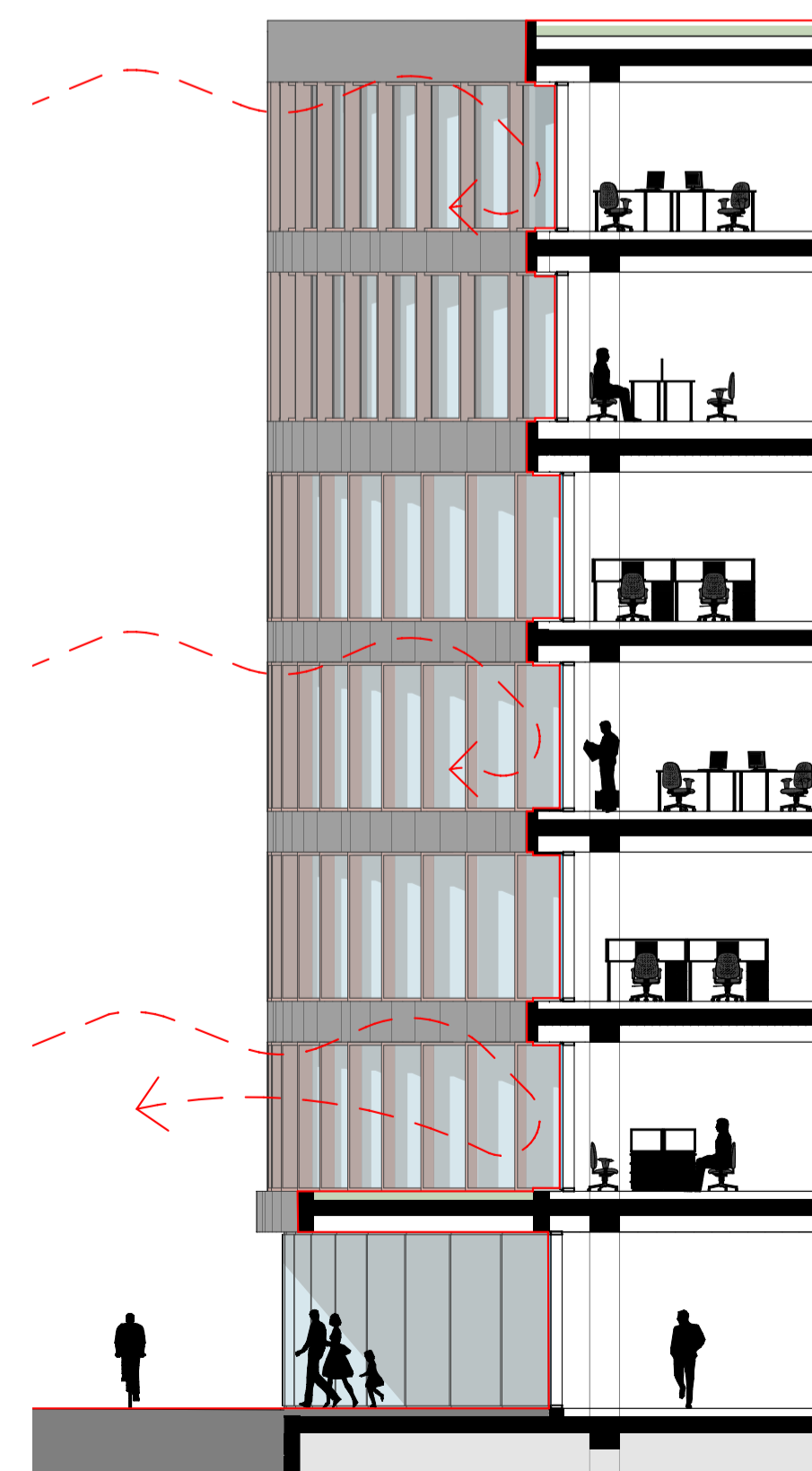
UNDRÁ ehf.
hl. 50224-0020
Hvanneyri 105
101 Reykjavík
Ísland
www.undra.is
info@undra.is

VAGNHÖFÐI 29 - STAÐGREINIR 4063204
TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI
SKÝRINGARMYNDIR



Skýringarmynd 01: Lóðrétt uppbrót í hjúpflieti
- til að auka gæði og draga úr orkunotkun

Dregið verður úr áhrifum orkustreymis frá sól á innri rými með tæknilegum útfærslum á ytri hjúp byggingar sem hefur áhrif á gæði rýmis og dregur úr orkuþörf vegna kælingar.



Skýringarmynd 02: Lárétt uppbrót í hjúpflieti
- til að draga úr áhrifum vinda á göturými

Útfærslur á ytri hjúp byggingar til að auka niðurbrot á vindstreymi og draga úr neikvæðum áhrifum á göturýmið og gangandi umferð.

Sneiðmynd og götummyndir:

Tillaga að uppbyggingu lóðarinnar Vagnhöfði 29 og möguleg framtíðaruppbygging á lóðinni



Austurhlíð / Frá Höfðabakka



Vesturhlíð / Frá Vagnhöfða



Suðurhlíð / Frá Bíldshöfða



Norðurhlíð / Sneiðing gegnum lóð



HLUTI AÐALSKIPULAGS REYKJAVÍKUR 2040

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. Skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____.20__

og í _____ þann _____.20__

Tillagan var auglýst frá frá _____.20__ með athugasemdarfræsti til _____.20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____.20__

Breyting á deiliskipulagi - Vagnhöfði 29 - St.gr. 4063204 - Ártúnshöfði - lónaðarsvæði

Deiliskipulagsbreyting
Skýringarmynd: Götummyndir - Sneiðmynd - diagróm
Leiðbeinandi
Mkv: 1:1000
Útgáfa dags: 05.09.2022
Bláðastærð: A1
Teikning: D-06
Fjöldi teikninga: 6/6

UNDRÁ

Heiti Meðlar Töppostfangi arkitekt
Farnandi de Mendonça arkitekt

Undra ehf.
Kil 80224-0020
Hafnarhlíð 105
101 Reykjavík
Ísland
www.undra.is
info@undra.is

Vagnhöfði 29

Húsaskráning

Hans H. Tryggvason

Reykjavík 2022



Unnið að beiðni skipulagsfulltrúa Reykjavíkur vegna deiliskipulagsbreytingar á lóð Vagnhöfða 29.

Unnið af UNDRA ehf.

Ábyrgðarmaður: Hans H. Tryggvason arkitekt og meðeigandi UNDRA ehf.

Mynd á forsíðu:

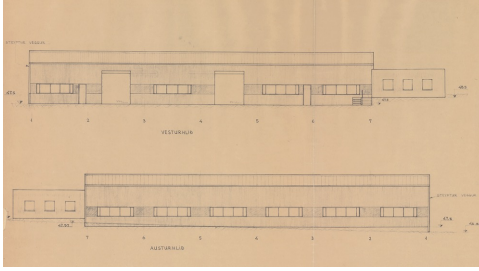
Hluti loftmyndar tekin yfir Höfðabakka til norð austurs í september 1985.

Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 RVK ÁRB 016 1-6. Ljósmyndari Kristján A. Einarsson

UNDRA

Fyrsti eigandi: Málmtækni HF/ Örn Guðmarsson
 Hönnuður: Hörður Kristinsson
 Upphaflegur byggingarstíll: Iðnaðarbygging

Upphafleg notkun: Iðnaður
 Núverandi notkun: Iðnaður



Fyrstu samþykktu aðaluppdrættir



Austurhlíð - 2022 - Hans H. Tryggvason

Gerð húss: Upphafleg**Núverandi**

Byggingarefni: Stálgrind	Stálgrind
Útveggir: Litaðar PLAGAN	Ál
Þakgerð: Mænisþak	Mænisþak
Þakklæðning: Litaðar PLAGAN	Bárujárnr
Undirstaða: Steinsteipt	Steinsteipt
Útlit: Einlyft	Einlyft

Helstu breytingar:**Hönnuðir breytinga**

1996	Ný áklæðning. Nýjir ál gluggar og gluggaband hækkað	Gunnlaugur B. Jónsson, arkitekt
2007	Nýtt þak ofan á eldra þak. Þak hækkar um 26cm	Ellert Már Jónsson, verkfræðingur

Saga:

Skv. upphaflegum teikningum frá 1973 var um að ræða 2 byggingar á lóð. Þ.e. vélarverkstæði og vélsmiðju, einlyft einfalt stálgrindar iðnaðarhús á steiptum undirstöðum. Hins vegar er um að ræða einlyfta steinsteipta skrifstofu- og afgreiðslubyggingu sem var svo síðar byggð eftir öðrum teikningum.

Byggingarnar voru hannaðar og byggðar utan um starfsemi Málmtækni hf, fyrirtæki sem sérhæfir sig í innflutning og vinnslu á málmum fyrir byggingariðnaðinn. Málmtækni er enn í dag með starfsemi sína á lóðinni. Byggingin tengist sögu iðnaðar á Ártúnshöfða. Byggingin ásamt öðrum byggingum á lóðinni hafa verið höfuðstöðvar Málmtækni frá upphafi.

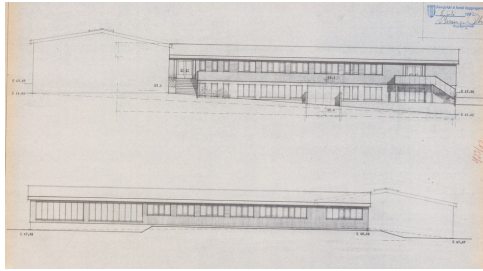
Varðveislumat:

Listrænt gildi / Bygg.list:	Lágt	Einföld og hefðbundin stálgrindar iðnaðarbygging
Menningarsögulegt gildi:	Miðlungs	Byggingin tengist sögu iðnaðar á Ártúnshöfða. Byggingin hefur verið höfuðstöðvar Málmtækni frá upphafi á lóðinni.
Umhverfisgildi:	Lágt	Þó byggingin sé áberandi á götuhorninu, fellur hún illa að aðliggjandi byggð meðfram Höfðabakka sem eru heilstæðari sem götummynd.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Breytingar á húsinu hafa orðið til þess að samræma útlit allra húsa á lóðinni og þar af leiðandi dregið úr upprunalegri ásýnd. Breytingar eru praktískar fremur en byggingarlísrænar.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Gluggar, klæðning og einangrun eru farnar að láta sjá á. Byggingin uppfyllir ekki kröfur um hjóðstig, einangrun eða gæði núverandi reglugerða.
Varðveislugildi:	Lágt	Húsið fellur ekki undir lög um menningarminjar og hefur litla sérstöðu eða byggingarlistarlegt gildi.

Verndarflokkar:

Fyrsti eigandi: Málmtækni HF/ Örn Guðmarsson
 Hönnuður: Ásmundur Jóhannsson, Róbert Karlsson og
 Jón Kaldal
 Upphaflegur byggingarstíll: Iðnaðarbygging

Upphafleg notkun: Skrifstofu- og afgreiðsluhús
 Núverandi notkun: Iðnaður



Upprunaleg hönnun. Samþykktir aðaluppdrættir



Suðurhlíð - 2022 - Hans H. Tryggvason

Gerð húss: Upphafleg

Byggingarefni: Steinsteipt
 Útveggir: Hraunað
 Pakgerð: Mænisþak
 Þakklæðning: Bárújárn
 Undirstaða: Steinsteipt
 Útlit: Einlyft

Núverandi

Steinsteipt
 Ál
 Mænisþak
 Bárújárn
 Steinsteipt
 Tvílyft; Kjallari

Helstu breytingar:

1996 Breytt útlit og hönnun húss.
 Viðbygging og svalir á Austurhlíð

Hönnuðir breytinga

Gunnlaugur B. Jónsson, arkitekt

Saga:

Skv. upphaflegum teikningum frá 1973 var um að ræða 2 byggingar á lóð. Þ.e. vélarverkstæði og vélsmiðju (01 0101) og svo umrætt hús (02 01010) einlyft steinsteipt skrifstofu- og afgreiðslubygging. Húsið var ekki byggt skv. þeim teikningum. Kjallari var svo byggður um 1985 og húsið klárað um 1996 eftir nýjum teikningum.

Byggingin var hönnuð sem skrifstofu- og afgreiðsluhús en er í dag einnig vörugeymsla. Byggingin var hönnuð fyrir starfsemi Málmtækni hf, fyrirtæki sem sérhæfir sig í innflutning og vinnslu á málum fyrir byggingariðnaðinn. Málmtækni er ennþann dag með starfsemi sína í húsinu. Byggingin tengist sögu iðnaðar á Ártúnshöfða. Byggingin ásamt öðrum byggingum á lóðinni hafa verið höfuðstöðvar Málmtækni frá upphafi.

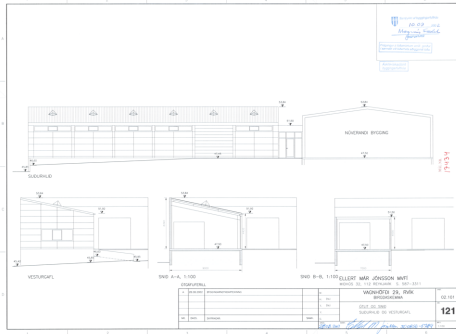
Varðveislumat:

Listrænt gildi / Bygg.list:	Lágt	Einföld iðnaðarbygging. Bygð smátt og smátt eftir mismunandi teikningum á praktískan hátt.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Byggingin tengist sögu iðnaðar á Ártúnshöfða.
Umhverfisgildi:	Lágt	Þó byggingin sé áberandi á götuhorninu, fellur hún illa að aðliggjandi byggð meðfram Bíldshöfða.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Byggingin byggð upp eftir mismunandi teikningum á mismunandi tímabilum. Erfitt að gera grein fyrir upprunalegu útliti. Upphaflegar teikningar höfðu þó meira byggingarlistar gildi.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Gluggar, klæðning og einangrun eru farnar að láta sjá á. Byggingin uppfyllir ekki kröfur um hjóðstig, einangrun eða gæði núverandi reglugerða.
Varðveislugildi:	Lágt	Húsið fellur ekki undir lög um menningarminjar og hefur litla sérstöðu eða byggingarlistarlegt gildi.

Verndarflokkar:

Fyrsti eigandi: Málmtækni HF
 Hönnuður: Ellert Már Jónsson
 Upphaflegur byggingarstíll: iðnaðarbygging

Upphafleg notkun: Iðnaður
 Núverandi notkun: Iðnaður; Skrifstofa, verksmiðja



Upprunaleg hönnun. Samþykktir aðaluppdrættir



S -og V hliðar - 2022-Kristján Ingólfsson

Gerð húss: Upphafleg

Byggingarefni: Steinsteyp og Stálgrind
 Útveggir: Steinsteypa
 Pakgerð: Einhalla (skúrþak)
 Pakklæðning: Bárújárn
 Undirstaða: Steinsteyp
 Útlit: Einlyft; auk tengibyggingar

Núverandi

Steinsteyp og Stálgrind
 Múr og áklæðning
 Mænisþak og slétt
 Bárújárn
 Steinsteyp
 Einlyft; Þrílyft; Kjallari

Helstu breytingar:

Breyting á lögum og stærð.
 Viðbygging og bílageymsla

Hönnuðir breytinga

Ellert Már Jónsson,
 verkfræðingur

Saga:

Upphaflega er um að ræða vöruhús og tengibyggingu við núverandi hús. Húsið var einlyft, einhalla og einfalt með þakgluggum sunnan megin á þakfleti. Síðar var bætt við vöruhúsið og er hún því með mænisþaki og þakgluggum á mæni. Einnig var gerð bílageymsla undir byggingu. Gerð var einfalt skrifstofuhús á þremur hæðum sem tengist matshluta 01. Í skrifstofuhluta er nú afgreiðsla og skrifstofur fyrirtækisins.

Byggingin var hönnuð fyrir starfsemi Málmtækni hf, fyrirtæki sem sérhæfir sig í innflutning og vinnslu á málmum fyrir byggingariðnaðinn. Málmtækni er ennþá dag með starfsemi sína í húsinu. Byggingin tengist sögu iðnaðar á Ártúnshöfða. Byggingin ásamt öðrum byggingum á lóðinni hafa verið höfuðstöðvar Málmtækni frá upphafi.

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Bygg.list:	Lágt	Iðnaðarbygging og einföld skrifstofubygging.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Einföld bygging, byggð mjög hefðbundið miðað við iðnaðar- og skrifstofubyggingar
Umhverfisgildi:	Lágt	Byggingin er ekki áberandi frá götu.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Seinni breyting er nýleg og lítið sem minnir á upphaflega byggingu
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Ástand er sæmilegt en þó er kominn tími á endubætur á klæðningum og gluggum

Varðveislugildi:

Lágt Byggingin er tiltölulega nýleg einföld iðnaðar- og skrifstofubygging staðsett í baklóð. Fellur ekki undir lög um menningarmínjar.

Verndarflokkar:

USK Skipulag

Frá: Sigmundur Grétarsson [REDACTED]
Sent: Þriðjudagur, 25. apríl 2023 14:53
Til: USK Skipulag
Efni: Vagnhöfði 29
Viðhengi: Gönguleiðir Vagnhöfði nágreni.png; 20230317_110243.jpg; 20230317_075131.jpg

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Komið þið sæl.

Vegna fyrirhugaðra breytinga á deiluskipulagi á Vagnhöfða 29.

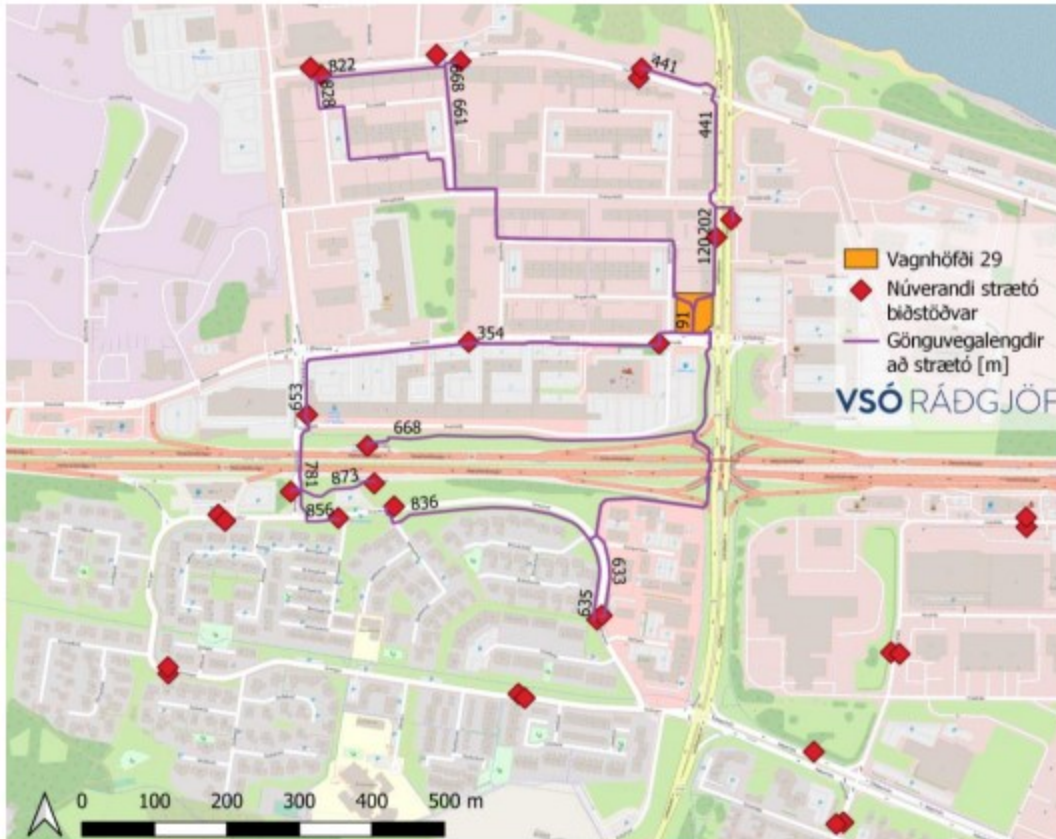
Þá vil ég benda á að í samgöngumati VSÓ er verið að tala um gönguleiðir að biðstöðum Strætó, sumar af þeim hafa verið ófærar í lengri tíma og sendi ég ykkur myndir af stöðu mála.

Var búinn að benda á að einn gönguleiðinn er búinn að breyta í akveg af nágrönnum.

Með kveðju.

Sigmundur Grétarsson

[REDACTED]



Mynd 2.2 Gönguvegalengdir í metrum eftir göngu- og hjólastígakerfi frá Vagnhöfða 29 að biðstöðvum Strætó (Strætó bs., 2022).

Í Ártúni aka, auk leiðar 6, því þrjár leiðir með þjónustustig á þann hátt að þær aka að lágmarki á korters fresti á háannatíma og að lágmarki hálf tíma fresti utan háannatíma en heldur lengra er í stöðina en viðmiðið gerir ráð fyrir. Oft er þó lítið til þess að farþegar sætta sig við lengri göngufjarlægð ef tíðni er mjög há. Leið 6 er t.d. líkleg til að fara á 10 mínútna tíðni eins og leið 1 og þá teldist hún vera með hátt þjónustustig.

Leiðarnar eru með þjónustu alla daga frá snemma morguns fram á kvöld.





Reykjavík 6. júní 2023

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
skipulag@reykjavik.is

Efni: **Vagnhöfði 29**

Undirritaður lóðarhafi lóðanna Vagnhöfði 23 og 27 kemur hér með á framfæri athugasemdum sínum vegna fyrirhugaðra deiliskipulagsbreytinga á lóðinni við Vagnhöfða 29.

Deiliskipulagstillagan tekur til lítillar lóðar og gerir ráð fyrir mjög háu nýtingarhlutfalli. Lóðin er á svæði 7 samkvæmt rammaskipulagi Elliðaárvoogs og Ártúnshöfða. Rammaskipulagið gerir ráð fyrir aukningu byggingarmagns á svæði 7 (nokkuð jafnri aukningu yfir allt svæðið), en þar er gert ráð fyrir 2-5 hæða byggð. Hér er um að ræða verulega hærrí og þéttari byggð en rammaskipulagið gerir ráð fyrir.

Aðalskipulag Reykjavíkur gerir almennt ráð fyrir að byggingar séu ekki hærrí en 5 hæðir. Hærrí byggingar geta verið á einstaka stöðum, þá sérstaklega sem kennileiti. Ekki er rökstutt nægilega vel hvers vegna kennileiti þarf að vera á þessum stað eða hvers vegna það þjónar skipulagi svæðisins alls að þessi lóð verði með svo hárrí byggingu.

Þar sem lóðin er lítil og byggingarmagn mikið, skapast verulegt skuggavarp sem fellur að nær öllu leyti á nærliggjandi lóðir. Verði tillagan að veruleika mun hún rýra umhverfisgæði aðliggjandi lóða. Ljóst er að garðsvæði innan lóðar kemur aldrei til með að njóta sólar.

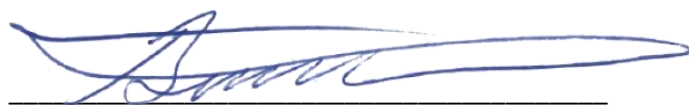
Sú endurskipulagning byggðar sem á sér stað á Ártúnshöfða er að miklu leyti drifin áfram af Borgarlínu. Hugmyndafræði skipulags Borgarlínu snýst um að byggð verði þéttust og með mestri blöndun næst biðstöðvum Borgarlínu. Sú lóð sem hér um ræðir er í tiltölulega mikilli fjarlægð frá biðstöð Borgarlínu og er hún fjær biðstöð en aðliggjandi lóðir. Staðsetning hennar er hins vegar nálægt miklum umferðaræðum og má því ætla að deiliskipulagsbreytingin dragi að sér mikla umferð bíla með tilheyrandi álagi á nærliggjandi lóðir.

Ég vil einnig leiða rök að því að ef að á að koma svo miklu byggingarmagni fyrir á einni lóð á svæðinu sé um margt heppilegra að koma því fyrir á lóðinni nr. 23 sem er mun nær væntanlegri Borgarlínu. Einnig er auðveldara að leysa umferðarmál til og frá bílakjallara á þeirri lóð þar sem hún liggur að Dverghöfða þar sem margfallt minni umferð er. En sérstaklega snýr sú lóð betur við skuggavarpí en lóð nr. 29 þar sem að skuggi af þeirri lóð lendir á götunni að mestu og truflar því ekki aðliggjandi lóðir.

Þá vil ég vekja athygli á að kynningargögn sýna ekki byggingarheimildir á lóðinni nr. 27 við Vagnhöfða. Ég sé ekki betur en að það þurfi að endurskoða þær í ljósi þeirra hugmynda sem settar eru fram um Vagnhöfða 29 og eru það þá enn frekari rök fyrir því að skoða þurfi nærliggjandi lóðir betur áður en fram er haldið með þessar hugmyndir að deiliskipulagsbreytingum fyrir Vagnhöfða 29.

Með vísan til framangreinds mótmæli ég fyrirhuguðum deiliskipulagsbreytingum og áskil mér rétt til að leita réttar míns ef af þeim verður. Verði tillagan samþykkt vænti ég þess að sambærilegar byggingar verði leyfðar á öðrum lóðum í kring.

Virðingafyllst, f.h. Vagneigna ehf.



Benedikt Eyjólfsson

USK Skipulag

Frá: Anna Berta Heimisdóttir <Anna.Berta.Heimisdottir@veitur.is>
Sent: fimmtudagur, 1. júní 2023 09:29
Til: USK Skipulag
Efni: Vagnhöfði 29 - ábendingar Veitna

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan daginn

Veitur hafa skoðað deiliskipulagsbreytingu við Vagnhöfða 29 og vilja koma með eftirfarandi ábendingu.

Í breytingunni sem lögð er til felst að núverandi byggingar á lóðinni verði fjarlægðar og í staðinn verði heimilt að byggja 7 hæða byggingu.

Veitur benda á að skoða þarf uppbyggingu hverfisins í einni heild þar sem ekki er gott að skoða veiturnar miðað við hvern reit fyrir sig.

Kær kveðja / Best Regards,

Anna Berta Heimisdóttir

Háskólanemi í sumarstarfi / Student - Summer Employment
Framtíðarsýn og rekstur / Future Vision & Operation | Veitur / Utilities
Sími / Tel: +354 516 6000 | Farsími / Mobile: +354 8986299 | Netfang / E-mail: Anna.Berta.Heimisdottir@veitur.is
Veitur / Veitur | www.veitur.is



Það er mikið undir

Hafðu samband áður en þú stingur niður skóflu, hvort sem hún er lítil eða stór. Við leiðbeinum þér um hvar lagnirnar liggja.

Höldum sambandinu órofnu



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



VAGNHÖFÐI 29

Samgöngumat

Maí 2023

22604

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_39/Project2168/Documents/Greinargerð/22604-sk230317-Samgöngumat-Vagnhöfði.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	01.12.2022	RÞÞ	SÓ	RÞÞ
2	20.12.2022	RÞÞ	SÓ	SÓ
3	15.03.2023	RÞÞ	SÓ	SÓ
4	17.03.2023	RÞÞ	SÓ	SÓ

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:**UNDRA**

UNDRA ehf.
Hverfisgata 105, 101 Reykjavík

MÁLMTÆKNI

Málmtækni hf.
Vagnhöfði 29, 110 Reykjavík

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Forsendur	3
2	Aðstæður	4
2.1	Núverandi Almenningsamgöngur	4
2.2	Framtíðar leiðanet	5
2.3	Líklegar ferðavenjur íbúa höfuðborgarinnar	6
2.3.1	<i>Framtíða ferðavenjur að og frá Vagnhöfða 29</i>	7
2.4	Áhrif Vagnhöfða 29 á gatnakerfið	7
2.4.1	<i>Núverandi gatnakerfi</i>	7
2.4.2	<i>Áhrif án uppbyggingar</i>	8
2.4.3	<i>Áhrif með uppbyggingu</i>	9
3	Bílastæðamat	10
3.1	Grunnfjöldi bílastæða	10
3.1.1	<i>Samnýting bílastæða</i>	10
3.1.2	<i>Samgöngustefna, -samningar og deilibílar</i>	11
3.1.3	<i>Almenningsamgöngur</i>	11
3.1.4	<i>Göngu og hjólatengingar</i>	12
3.1.5	<i>Samantekt bílastæðamats</i>	14
3.2	Hjólástæðamat	14
3.3	Samantekt bíla- og hjólástæðamats	16
4	Niðurstöður	17
5	Heimildaskrá	18

1 Inngangur

Samgöngumat þetta er unnið fyrir Málmætkni með milligöngu UNDRÁ vegna breytinga á deiliskipulagi á lóðinni Vagnhöfði 29 í Reykjavík. Vagnhöfði 29 liggur á horni Bíldshöfða og Höfðabakka.

Deiliskipulagsbreytingin er vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar 7 hæða skrifstofu- og verslunarhúsnæðis, í stað iðnaðar húsnæðis sem er til staðar á lóðinni í dag.

1.1 Forsendur

Uppbygging á lóð þessari tónar vel við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt og að meginþungi vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Uppbyggingin er einnig í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttri og blandaðri borg.

Á lóðinni Vagnhöfði 29, mun verða eins og fyrr segir 7 hæða skrifstofu- og verslunarhúsnæði, gert er ráð fyrir að á fyrstu hæðinni verði fjölbreyttar verslanir en á efri hæðum verði skrifstofurými.

Núverandi húsnæði sem mun víkja er 2.364 m². Annarsvegar um 400 m² skrifstofurými og hinsvegar um 1.964 m² iðnaðarhúsnæði sem skipist til helminga í vörugeymslur og vöruhús. Þess utan er 395 m² bílageymsla neðanjarðar.

Gert er ráð fyrir að skipting nýs húsnæðis verði á þann veg að 1.400 m² verði undir verslun og þjónustu á jarðhæð, og 8.100 m² skrifstofuhúsnæði verði á efri hæðunum. Horft verður því til 9.500 A-fermetra ofanjarðar í samgöngumati þessu. Ekki verður tekið tillit til B-fermetra byggingarinnar (500 m²).

Gera má ráð fyrir að í skrifstofurýmum komi til með að starfa allt að 380 manns, en það er 1 starfsmaður per 25 m² brúttó. Þá er gert ráð fyrir allt að 20 starfsmönnum í verslunar- og þjónusturýmum jarðhæðarinnar. Jafnframt er gert ráð fyrir um 20 gestum að jafnaði í húsinu, þ.e. 400 manns verði að jafnaði í byggingunni.

Öllum bílastæðum verður fyrirkomið í tveggja hæða bílakjallara undir byggingunni og aðkoma að þeim verður um ramp frá Vagnhöfða.

Lóðin er ein af fyrstu lóðunum sem verið er að deiliskipulagsbreyta utan nýlegs rammaskipulags Ártúnshöfða en Ártúnshöfðinn er eitt af lykiluppbyggingarsvæðum í græna plani Reykjavíkur, þá er þróun borgarhverfis í Ártúni sett í forgang til ársins 2030 í aðalskipulagi Reykjavíkur (Arkitektafélag Íslands, 2015; Reykjavíkurborg, 2022; Reykjavíkurborg, 2021)

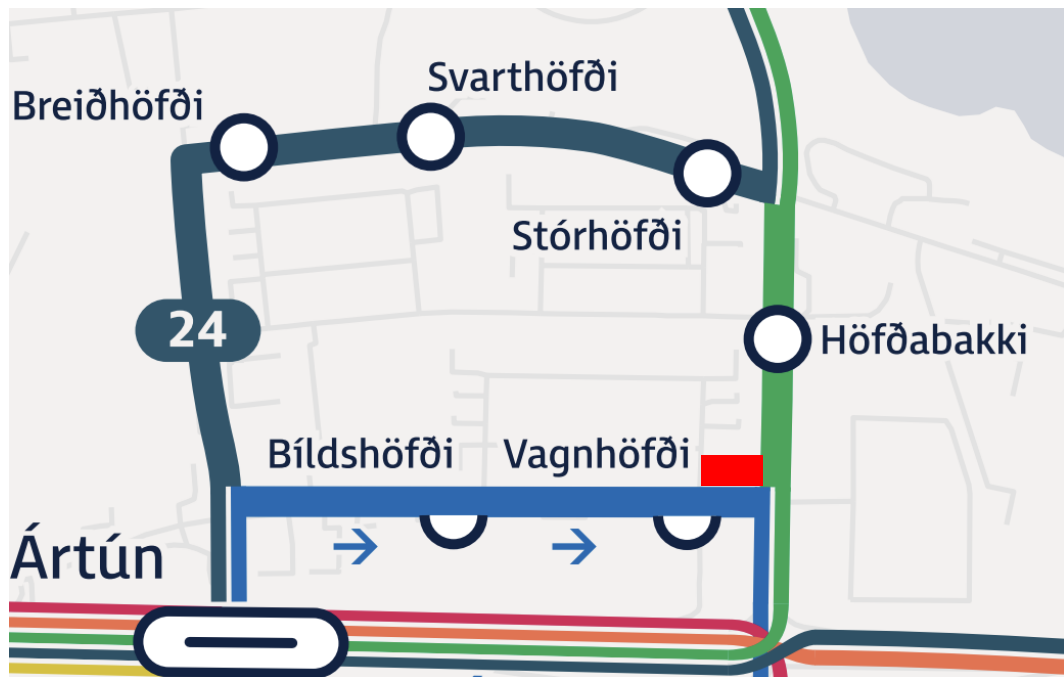
Unnið er út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti sem samþykktar voru í borgarráði 10. janúar 2019.

2 Aðstæður

Lóðin liggur innan svæðis 1 í reglum um bíla- og hjólastæði í Reykjavík, en gert er ráð fyrir að Borgarlínuleiðir aki í gegnum Ártúnshöfða.

2.1 Núverandi Almenningsamgöngur

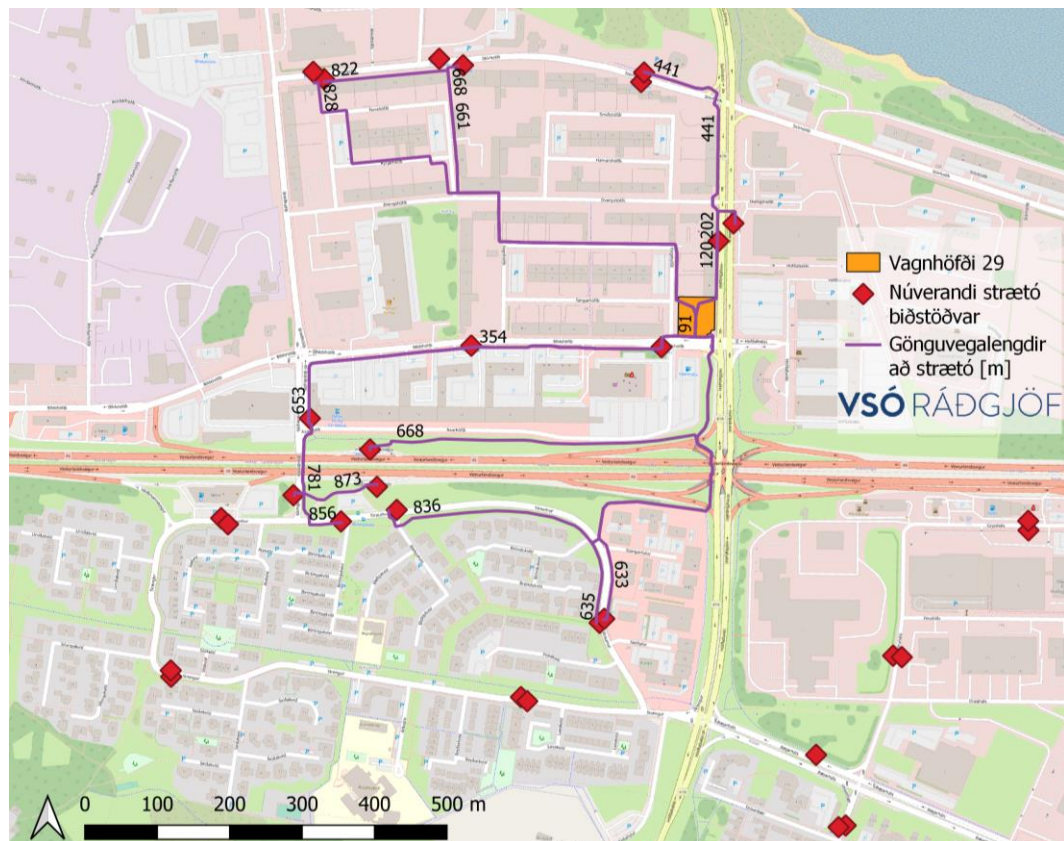
Innan 600 metra göngufjarlægðar frá Vagnhöfða 29 stöðva í dag þrjár leiðir almenningsamgangna. Leið 12 (ljósblá) ekur um Bíldshöfða, leið 6 (græn) ekur um Höfðabakka og leið 24 (dökkblá) ekur um stoppistöðvarnar Svarthöfða og Stórhöfða líkt og sjá má á mynd 2.1.



Mynd 2.1 Vagnhöfði 29, merkt með rauðum kassa, leið 12 stöðvar við Vagnhöfða. (Strætó bs., 2022)

Leið 6 ekur með 15 mínútna millibili frá 06:36 – 18:21. Leið 12 ekur með 15 mínútna millibili á annatíma og leið 24 ekur með 30 mínútna millibili allan daginn. Eru því tvær leiðir, leiðir 6 og 12, sem stöðva innan 600m göngufjarlægðar í dag með gott þjónustustig samkvæmt því viðmiði sem lagt er til í reglum um bíla- og hjólastæði í Reykjavík, aðrar eru með gott þjónustustig á annatíma (Strætó bs., 2022).

Í 600 metra göngufjarlægð má síðan finna stoppistöðina Ártún, þar stöðva vagnar 5, 6, 15 og 18 á leið sinni í vesturátt. Sömu vagnar stöðva á leið sinni í austur en sú stöð er í um 870 metra göngufjarlægð frá lóðinni Vagnhöfða. Eru þeir vagnar allir með hátt þjónustustig (Sjá mynd 2.2).



Mynd 2.2 Gönguvegalemdir í metrum eftir göngu- og hjólastígakerfi frá Vagnhöfða 29 að biðstöðvum Strætó (Strætó bs., 2022).

Í Ártúni aka, auk leiðar 6, því þrjár leiðir með þjónustustig á þann hátt að þær aka að lágmarki á korters fresti á háannatíma og að lágmarki hálf tíma fresti utan háannatíma en heldur lengra er í stöðina en viðmiðið gerir ráð fyrir. Oft er þó litið til þess að farþegar sætta sig við lengri göngufjarlægð ef tíðni er mjög há. Leið 6 er t.d. líkleg til að fara á 10 mínútna tíðni eins og leið 1 og þá teldist hún vera með hátt þjónustustig.

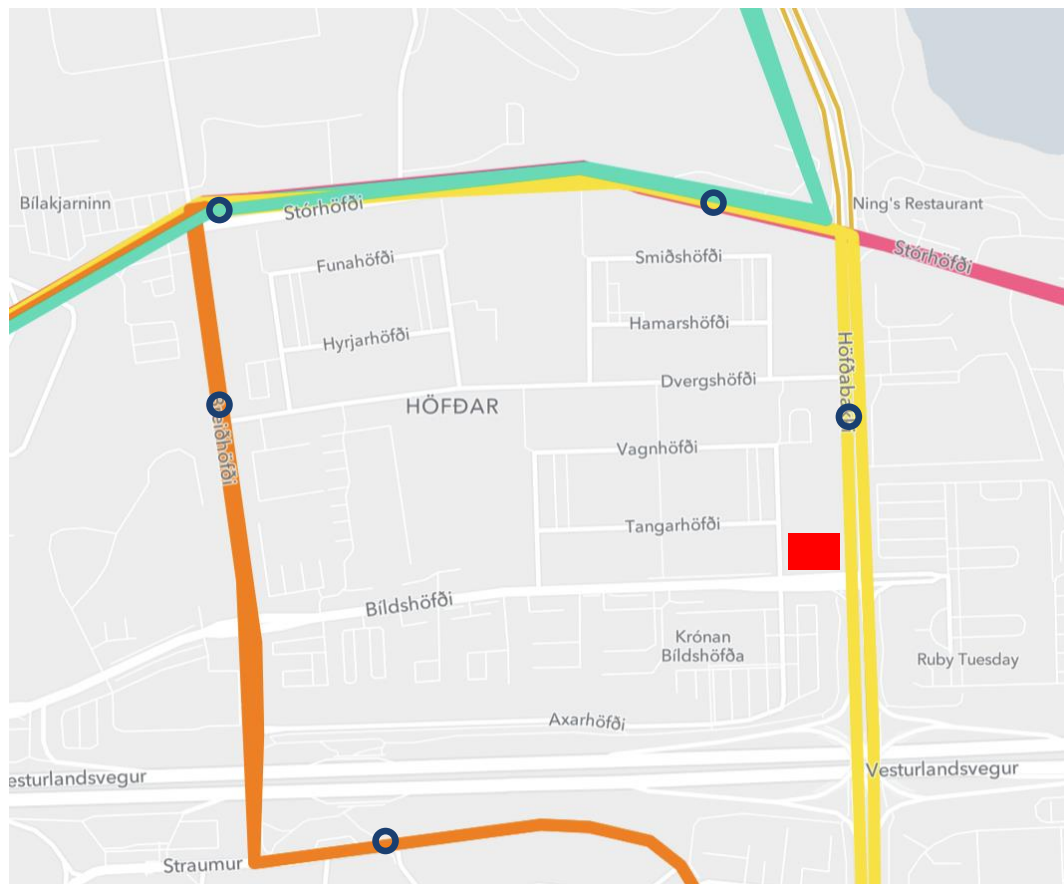
Leiðarnar eru með þjónustu alla daga frá snemma morguns fram á kvöld.

2.2 Framtíðar leiðanet

Gert er ráð fyrir, samkvæmt Nýju leiðarneti Strætó, að **leið B**, **leið J** og **leið E** muni aka eftir Stórhöfða. Þá mun **leið J** og **leið L** aka eftir Höfðabakka. **Leið F** ekur eftir Breiðhöfða. **Leið B**, **leið E** og **leið F** munu verða Borgarlínuleiðir. **Leið J** og **leið L** munu aka sem almennar leiðir, en almennar leiðir munu aka í bland við aðra umferð. **Leið B** verður að Borgarlínuleið í 1. Áfanga, **leið E** í 6. Áfanga og **leið F** í 3. Áfanga. Sjá má áætlaðar akstursleiðir Borgarlínu á mynd 2.3.

Helsta biðstöð Borgarlínunnar á Ártúnshöfða mun koma til með að vera Krossmýrartorg (við gatnamót Stórhöfða og Breiðhöfða), sem er í rúmlega 820m göngufjarlægð. Fram að 5. áfanga mun sérrými Borgarlínu enda við Krossmýrartorg. Þó munu Borgarlínuvagnar aka áfram í blandaðri umferð og stöðva við biðstöðina Stórhöfða, sem er í tæplega 440m göngufjarlægð frá Vagnhöfða 29 (Borgarlínan, 2021). Munu **leiðir J og F** í almennri umferð stöðva í um 120—200 metra göngufjarlægð frá lóðinni, eftir akstursstefnu.

Sex mismunandi leiðir koma til með stöðva í Krossmýrartorgi, fimm við Stórhöfða og að lokum tvær við Höfðabakka. Er því aðstæður almenningsgangna góðar í dag, en munu koma til með að batna verulega með tilkomu Borgarlínunnar, sérstaklega frá og með 5. áfanga.



Mynd 2.3 Vagnhöfði 29, merkt með rauðum kassa og framtíðarakstursleiðir Borgarlínu og almennra leiða. Borgarlínuleiðir munu aka eftir Stórhöfða. Bláir hringir merkja áætlaðar stoppistöðvar Borgarlínu (Borgarlínan, 2021).

2.3 Líklegar ferðavenjur íbúa höfuðborgarinnar

Niðurstaða ferðavenjukönnunar SSH frá árinu 2019 sýnir að 70% allra ferða Reykvíkinga voru farnar í bíl. Samkvæmt henni eru 30% allra ferða farnar með almennings-samgöngum, gangandi eða hjólandi (Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, 2020). Aukning hefur verið í notkun Strætó í Reykjavík samkvæmt niðurstöðu ferðavenjukönnunar og aðstæður til hjóleiða hafa batnað og fleiri sem kjósa þann ferðamáta (Reykjavík, 2020).

Ætla má að markmið Reykjavíkurborgar um ferðavenjur íbúa sem skilgreind eru í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 náist og þá verða 50% allra ferða farnar með bíl, 15% með almennings-samgöngum og 35% gangandi eða hjólandi. Ferðir sem farnar eru í bíl telja bæði farþega í bílnum og bílstjóra (Reykjavíkurborg, 2021).

Niðurstöður ferðavenjukönnunar SSH árið 2019 sýna að þessar 70% ferða sem farnar eru með bíl skiptast þannig að 57% þeirra eru farnar sem bílstjóri en 13% sem farþegar. Með því að skoða línulega fækkun milli bílstjóra og farþega þannig að heildarhlutfall ferða í bíl verði 50% árið 2040 má gera ráð fyrir að 40,7% allra ferða í Reykjavík verði farnar sem bílstjóri en 9,3% sem farþegar.

Ekki er gert ráð fyrir að ferðavenjur breytist jafn mikið í öllum hverfum, þ.e. að 50% ferða í öllum hverfum verði farnar í bíl 2040. Þess í stað er gert ráð fyrir að ökuferðum í þéttari hverfum sem henta betur fyrir aðra samgöngumáta fækki hlutfallslega mun meira en í dreifðari hverfum þar sem þjónusta almennings-samgangna verður líklega ekki eins þétt.

2.3.1 Framtíða ferðavenjur að og frá Vagnhöfða 29

Vagnhöfði er staðsettur í nálægð nýs samþykkt rammaskipulags fyrir Ártúnshöfða, en innan lykils svæðis í markmiði borgarinnar. Markmið borgarinnar er að blanda byggð í meiri mæli en áður hefur verið gert þannig að fleiri geti sótt vinnu og þjónustu í nálægð við heimili sín. Á Ártúnshöfða á að byggjast upp þétt, blönduð byggð, með að lágmarki 8.000 íbúðum. Þá er einnig fyrirhuguð blönduð byggð í næsta nágrenni, á Keldnaholti en þar eru 115 hektarar af landi sem byggja á upp í kringum vistvænar samgöngur (Reykjavíkurborg, án dags.).

Vegna staðsetningar Vagnhöfða 29 er gert ráð fyrir að ferðavenjur fyrir gesti lóðarinnar verði álíkar þeim ferðavenjum sem verða á svæðum þar sem breytingar á ferðavenjum verða hvað mestar. Er það vegna þeirra uppbyggingaráforma sem eru í nágrenninu sem og nálægðar Vagnhöfða 29 við Grafarholtið, Grafarvoginn, Árbæinn og komandi þetta byggð í Keldnalandi og Ártúnshöfða. Þessi svæði munu öll fá góða og beina tengingu við Vagnhöfða 29 í gegnum nýtt leiðarkerfi Borgarlínu. Lóðin er samtímis vel staðsett með tilliti til stofnvegakerfis, bæði til norðurs og suðurs. Áætlað er því að fjórðungur ferða (25%) að og frá lóðinni verði farnar í bíl, sem skiptist niður á 20,4% ökumanna og 4,6% farþega.

2.4 Áhrif Vagnhöfða 29 á gatnakerfið

Áætla má ferðamyndun ökutækja með ferðamyndunarjöfnu sem notuð hefur verið, með góðum árangri í umferðarspám fyrir óbreyttar ferðavenjur á höfuðborgarsvæðinu síðan 2005 og er m.a. notuð í spár í undirbúningsvinnu fyrir gildandi Aðalskipulag og svæðisskipulag (Reykjavíkurborg, nd; SSH, 2015).

Ferðamyndunarjafnan er eftirfarandi:

$$2 * (1,85 * \text{íbúar} + 0,14 * (\text{fm verslunar og skrifstofuhúsnæðis}) + 0,04 * \text{fm annað húsnæði})$$

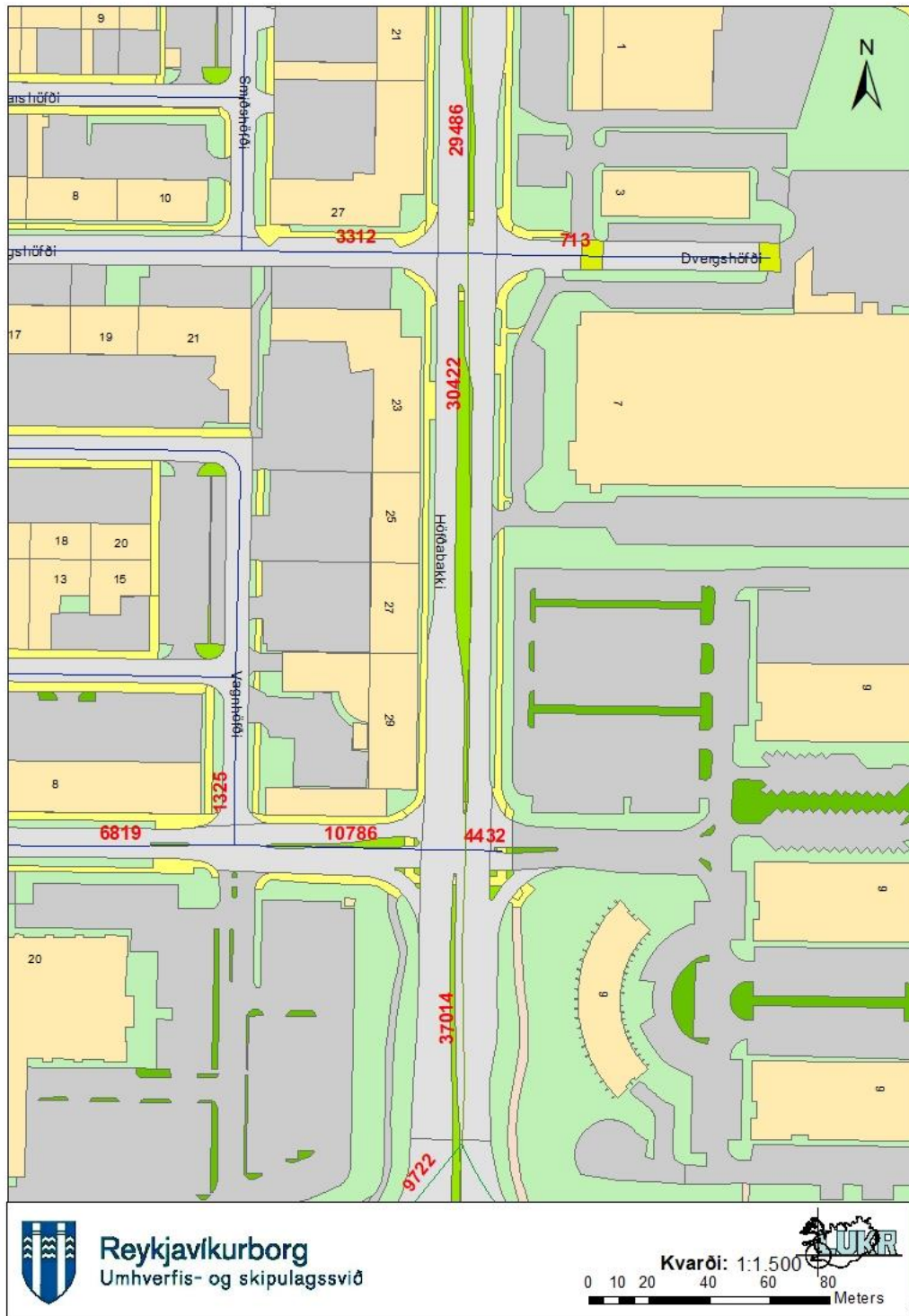
Á Vagnhöfða 29 eru hvorki íbúar í dag né áætlaðir í framtíðinni, því má einfalda jöfnuna niður í:

$$2 * (0,14 * (\text{fm verslunar og skrifstofuhúsnæðis}) + 0,04 * \text{fm annað húsnæði})$$

Ferðamyndunarjafnan gefur ferðamyndun ökutækja við óbreyttar ferðavenjur og því þarf að leiðrétta framtíðar ferðamyndun (sjá kafla 2.4.3.)

2.4.1 Núverandi gatnakerfi

Sólarhringstalningar umferðar á Vagnhöfða á svæðinu frá 2019, ásamt sólarhringstalningum annara gatna frá mars 2021, má sjá á mynd 2.4. Á myndinni kemur fram að mesta umferðin er á Höfðabakka á milli Vesturlandsvegur og Bíldshöfða eða rúmlega 37 þúsund ökutæki á sólarhring. Umferð á Bíldshöfða á milli Höfðabakka og Vagnhöfða var tæplega 11 þúsund ökutæki (Helgadóttir, 2022).



Mynd 2.4 Niðurstöður umferðartalningar á öllum götuleggjum í nágrenni Vagnhöfða 29. Talningar framkvæmdar 16.03.2021, nema talning í Vagnhöfða sem er frá 2019 (Helgadóttir, 2022)

2.4.2 Áhrif án uppbyggingar

Sé núverandi húsnæði sett inn í ferðamyndunarjöfnuna kemur út að ferðamyndun lóðarinnar í óbreyttri mynd er um **270 ökutæki á sólarhring**. Vegna þeirrar starfsemi sem er á lóðinni má gera ráð fyrir hlutfall þungra bíla þarna í dag sé mjög hátt.

$$2 * (0,14 * (400) + 0,04 * 1964) = 270$$

Áætla má því ferðamyndun ökutækja vegna núverandi húsnæðis sem 270 ökutæki, sem jafngildir því að 135 ökutæki aki inn á lóðina og jafnmargir út af henni á degi hverjum.

2.4.3 Áhrif með uppbyggingu

Fyrirhugað er að byggja á reitnum nýtt atvinnu- og þjónustuhúsnæði, í stað núverandi atvinnuhúsnæðis. Séu forsendur nýrrar byggingar settar inn í ferðamyndunariöfnuna má sjá eftirfarandi:

$$2 * (0,14 * (9.500)) = 2.660$$

Áætla má því ferðamyndun ökutækja vegna húsnæðisins (miðað við óbreyttar ferðavenjur) **sem 2.660 ferðir á dag**. 2.660 ferðir jafngildir því að 1.330 ökutæki aki inn á lóðina og jafn mörg aki út af lóðinni á degi hverjum.

Gert er ráð fyrir að markmið um breyttar ferðavenjur sem kynntar voru í kafla 2.3, náist að fullu. Þar er gert ráð fyrir að hlutfall ferða farnar í bíl fari úr 70% niður í 25%. Þar af verða 20,4% ferða farnar sem öikumenn. Gert er ráð fyrir að aðrir ferðamatár aukist línulega frá 2019 til að taka yfir þá lækkun á ferðum sem farnar voru í eigin ökutæki. Gera má því ráð að uppbyggingu lokinni og markmiðum um breyttar ferðavenjur er náð muni bílferðir að lóðinni verða um 950 ökutæki á dag. Er því um aukna ferðamyndun á sólarhring að ræða, en verður þó töluverð lækkun á umferð stórra og þungra ökutækja. Hlutfallslega er umferðin einnig mjög lítil samanborið við umferð á gatnakerfinu í nágrenninu og því ekki talið að þörf sé á framkvæmdum á vegakerfinu vegna uppbyggingar á Vagnhöfða 29.

Tafla 2.2: Ferðamyndun uppbyggingar á Vagnhöfða, með breyttum ferðavenjum

Ferðamátí	Hlutfall ferða [%]	Ferð á sólarhring
Bílferðir	25	950
Þar af bílstjórar	20	775*
Þar af farþegar	5	175*
Gangandi	39	1482
Hjólandi	17	646
Almenningssamgöngur	15	570
Annað	5	190
Samtals		3.838

* Ekki talið með inn í summu ferða á sólarhring

Hvort og hversu hratt ofangreind áhrif verði að veruleika mun að miklu leiti ákvarðast af því hvernig uppbyggingu verður háttað í kringum reitinn. Í dag eru stór bílastæði á aðliggjandi reitum sem yrðu nýtt af gestum Vagnhöfða 29 ef lítið breytist í skipulagi í kring. Engin íbúðabyggð er til dæmis í nágrenninu í dag. Því væri nauðsynlegt ef greina ætti nánar áhrifin á gatnanetið að setja þessa umferðarmyndun og áhrif hennar í heildstæðara samhengi við önnur uppbyggingaráform og umferðina á stærra svæði.

3 Bílastæðamat

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 10 janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Metið er í samræmi við reglurnar hvort fækka megi bílastæðum frá viðmiðum vegna samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu eða nálægðar við almenningssamgöngur.

Til viðbótar við útreikninga vegna grunnflatarmáls er einnig reiknað út hver bílastæðapörfin er ef hún er metin út frá fjölda starfsmanna og líklegum framtíða ferðavenjum. Er þetta gert í ljósi þess að ljóst er að lóðin er ein af fyrstu lóðunum sem verið er að deiliskipulagsbreyta utan nýlegs rammaskipulags Ártúnshöfða og því þarf að huga að þeim aðstæðum sem fyrir henda verða næstu 20-30 árin auk þess að horfa til lengri framtíðar.

3.1 Grunnfjöldi bílastæða

Reiknaður er viðmiðunarfjöldi bílastæða við Vagnhöfða 29 m.v. fjölda starfsmanna sem munu starfa þar sem og út frá markmiði um að 25% ferða að lóðinni verði farnar í ökutæki, þar af 20,4% ferða verði farin sem bílstjóri samanber kafla 2,3. Í töflu 3.1 má sjá rýmin, ásamt viðmiðunarfjölda bílastæða við hverja rýmisgerð annarsvegar út frá fjölda starfsmanna og gesta og hinsvegar út frá fjölda fermetra. Áætlaður fjöldi starfsmanna og gesta er talinn vera mjög hóflegur.

Tafla 3.1: Bílastæðapörf Vagnhöfða 29

Rými	Stærð [m ²]	Starfsmenn og gestir	Svæði I – Kröfur	Svæði I – Fjöldi stæða	Viðmiðunarfjöldi m.v. m ² í reglum Rvk.
			Viðmið ¹	Viðmið	
Skrifstofa	8.100	380	0,204	78	41
Verslun og þjónusta	1.400	20	stæði/(gestir + starfsmenn)	5	7
Samtals	9.500			83	48

Í ljósi þess annarsvegar að ljóst er að lóðin er ein af fyrstu lóðunum sem verið er að deiliskipulagsbreyta utan nýlegs rammaskipulags Ártúnshöfða og hinsvegar að horfa þarf til ástandsins næstu 20-30 árin er lagt til að horft sé til útreikninga fyrir starfsmenn og gesti frekar en fyrir fermetra húsnæðis.

Er því viðmiðunarfjöldi bílastæða vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóð Vagnhöfða 29, 83 bílastæði.

3.1.1 Samnýting bílastæða

Í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabíl (morgun, síðdegi og kvöld), bæði á virkum dögum og um helgar. Bílastæðapörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2019).

¹ Sjá kafla 2.3.1

Í töflu 3 í reglum Reykjavíkurborgar má sjá eftirfarandi nýtingu fasteigna. Eru þær tegundir fasteigna sem byggðar verða á Vagnhöfða 29 settar inn hér í töflu 3.2.

Tafla 3.2: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna					
Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Skrifstofa	100%	100%	5%	5%	0%
Verslun og þjónusta	30%	75%	5%	100%	5%

Sjá má í töflu 3.2 að full nýting er bæði á morgnanna og síðdegis í skrifstofurýmum, en í verslunar og þjónusturýmum er á sama tíma að hámarki 75% nýting. Er því hægt að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar.

Verður bílastæðum því fækkað um 1 vegna samnýtingar og verða því 82 bílastæði á lóðinni ($100\% \cdot 78 \text{ stæði} + 75\% \cdot 5 \text{ stæði} = 82 \text{ bílastæði}$).

3.1.2 Samgöngustefna, -samningar og deilibílar

Fækkun vegna samgöngustefnu og deilibíla er þegar búið að taka tillit til þar sem grunnþörf bílastæða miðar við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og þar er tekin inn lækkun við nálægð almenningssamgangna samanber hlutfall 0,204 stæði á hvern starfsmann og gest.

Verður því enn viðmið bílastæðafjölda 82 bílastæði

3.1.3 Almenningsamgöngur

Samanber köflum 2,1 og 2,2 er aðgengi að leiðum almenningssamgangna ágætt frá lóðinni í dag, sem og í framtíðarskipulagi. Í reglum Reykjavíkurborgar er talað um að mögulegt sé að fækka bílastæðum vegna nálægðar uppbyggingar á svæði I við biðstöð með hátt þjónustustig.

Fækkun vegna nálægðar við almenningssamgöngur er þegar búið að taka tillit til þar sem grunnþörf bílastæða miðar við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og þar er tekin inn lækkun við nálægð almenningssamgangna samanber hlutfall 0,204 stæði á hvern starfsmann og gest.

Verður því enn viðmið bílastæðafjölda 82 bílastæði

3.1.4 Göngu og hjólatengingar

Aðgengi að göngu- og hjólastígum² við lóð Vagnhöfða 29, sem og vegalendir sem meðal einstaklingur gengur á 5, 10 og 15 mínútum má sjá á mynd 3.1. Ekki er gert ráð fyrir að gangandi einstaklingar þurfi að stöðva / hægja á sér við umferðargötur, er því um hámarksvegalendir að ræða. Myndin sýnir einnig þær fasteignir sem eru með skráð lögheimili einstaklinga³.



Mynd 3.1 Vegalendir sem má komast gangandi á 5 km / klst frá Vagnhöfða 29 miðað við 5-15 mínútna göngutíma.

Íbúafjöldi innan 5 mínútna göngutíma eru 175 manns í 7 fasteignum. Innan við 10 mínútna göngutíma eru 801 einstaklingar í 121 fasteignum. Heildaríbúafjöldi sem telst búa innan við 15 mínútna göngutíma eru um 3 þúsund einstaklingar í 510 fasteignum⁴.

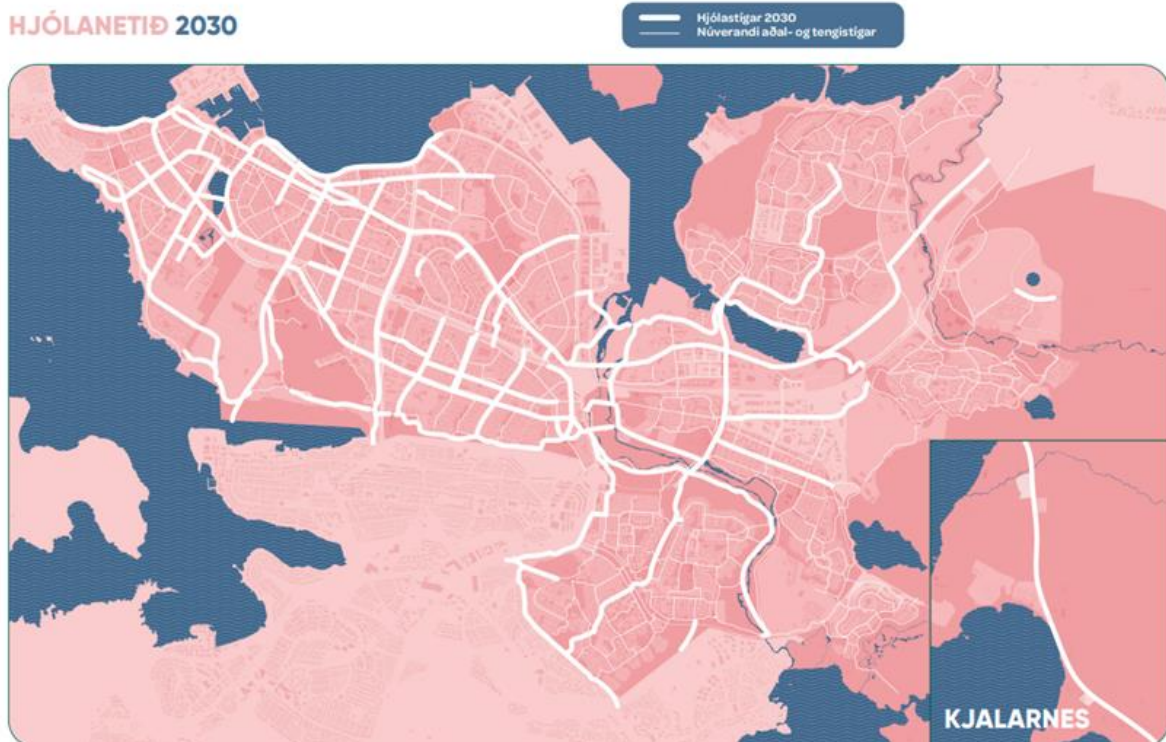
Fyrir liggur að Reykjavíkurborg hefur tekið yfir veghald á Höfðabakka og stefnir að því að hann verði að Borgargötu með 40 km hámarkshraða á klukkustund sem og að í hjólréiðaáætlun Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir að Höfðabakki verði hluti af hjólastíganeti borgarinnar, sjá mynd 3.2. Einnig er gert ráð fyrir uppbyggingu góðra

² Göngu- og hjólastígar línur sóttar hjá LUKR 29.11.2022.

³ Samkvæmt gögnum þjóðskrár 01.01.2020.

⁴ Til samanburðar búa 2.900 manns innan svæðis sem afmarkast af Stakkahlíð – Miklabraut – Skógarhlíð – Hamrahlíð. Stærð þess svæðis jafngildir um 5 mínútna gönguvegalengdar.

göngu- og hjólastíga meðfram Borgarlínuleiðum. Því má gera ráð fyrir að aðstæður gangandi og hjólandi muni batna verulega á næstu 10 árum.

HJÓLANETIÐ 2030

Mynd 3.2 Hjólanetið 2030 eins og það er sýnt í Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2021-2025

Unnið er að nýju deiliskipulagi fyrir Ártúnshöfða og Elliðaárvog, líkt og sjá má á mynd 3.3. M.v. tillöguna eiga að rísa á svæðinu um 8.000 íbúðir (Reykjavík, án dags.).



Mynd 3.3 Deiliskipulagstillaga fyrir Ártúnshöfða (Reykjavík, án dags.)

3.1.5 Samantekt bílastæðamats

Að teknu tilliti til forsenda Reykjavíkurborgar um fjölda bílastæða við uppbyggingu lóða og séraðstæðna lóðarinnar Vagnhöfða 29 næstu 10 árin í það minnsta leggur VSÓ Ráðgjöf til að heimiluð verði stæði umfram viðmiðunartölu. Leggur VSÓ Ráðgjöf til að leyfilegur fjöldi bílastæða á Vagnhöfða 29 verði unnið í samræmi við áætlaðan fjölda starfsmanna og gesta en taki jafnframt mið af verulega breyttum ferðavenjum á svæðinu. Leggur VSÓ Ráðgjöf til að leyfilegur bílastæðafjöldi á lóðinni Vagnhöfði 29 verði 82 bílastæði, sem er tæplega 65% af leyfilegum hámarksfjölda samkvæmt reglum um bíla- og hjólastæði í Reykjavík.

3.2 Hjólastæðamat

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 10. Janúar 2019.

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða, ákveðið gildi er fyrir íbúðir og bil eru gefin fyrir atvinnuhúsnæði.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B flokkur, sem segja til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri, eða opinni, hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu.

- **Skrifstofurými falla inn í flokk A**, þar skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða skuli vera í læstu rými, langtímastæði fyrir starfsmenn, meðan 10% stæða skulu vera staðset næst inngangi fyrir gesti, skammtímastæði.

- **Verslanir falla í flokk B**, en þar skulu 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímastæði fyrir starfsmenn, meðan 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavinum og verða þar nýtt sem skammtímastæði.

Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímastæði, séu yfirbyggð.

Samkvæmt reglum er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæðin séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A saman og flokkur B saman.

Ekki er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningssamgöngum, deilibílum, samgöngusamningum né vegna annarra þátta.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar eiga að vera 0,5 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² skrifstofuhúsnæðis, og 2 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma. Í Vagnhöfða 29 er gert ráð fyrir að 1.400 m² verði undir verslun og þjónustu á jarðhæð, og 8.100 m² skrifstofuhúsnæði verði á efri hæðunum, samanber kafla 1.1.

Verður því hjólastæða þörfin á Vagnhöfða 29 að lágmarki eftirfarandi:

Tafla 3.3: Grunnfjöldi hjólastæða fyrir Vagnhöfða 29						
Tegund húsnæðis	Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst	Þar af opin
Skrifstofurými	8.100	0,5-3 / 100 m ²	41 – 243	A	36 – 219	4 – 24
Verslun og þjónusta	1.400	2-3 / 100 m ²	28 – 42	B	6 – 8	22 – 34
Samtals hjólastæði			69 – 285		42 – 227	26- 58

* Hér táknar A að 90% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B táknar að 20% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

Líklegt er að fólk kjósi fremur að hjóla þegar gott veður er umfram þess að keyra, þó það velji mögulega að ferðast á bíl marga aðra daga ársins, er æskilegt að byggja hjólastæði umfram gefið lágmark. **Lagt er til að miðað verði við 120 hjólastæði, sem skiptast niður á 30 opin á yfirborði og 90 læst í hjólageymslum fyrir starfsmenn. Þá geta rúmlega 25% starfsmanna fasteignarinnar komið hjólandi til vinnu og læst hjóli sínu í læstar hjólageymslur.**

Æskilegt er að hjólaleiðir í og úr bílakjallara verðir góðar og öruggar og gert verði ráð fyrir að bílastæði í kjallara geti breyst í læstar hjólageymslur þegar þörf verður á því.

3.3 Samantekt bíla- og hjólastæðamats

Í töflu 3.4 er dregið saman helstu niðurstöður bíla- og hjólastæðamats og sýnir viðmiðunar fjölda bílastæða og lágmarksfjölda hjólastæða.

Tafla 3.4: Bíla- og hjólastæðapörf	
Bílastæðapörf	Fjöldi stæða
Grunnfjöldi	83
Samnýting bílastæða	-1
Deilibílastæði	0
Almenningssamgöngur	0
Samtals	82
Hjólastæðapörf (Lágmark)	
Opin á yfirborðinu	30
Læst í hjólageymslu	90
Samtals	120

4 Niðurstöður

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu 9. 500 m² ofanjarðar fyrir skrifstofu og verslunarhúsnæði við Vagnhöfða 29.

Lagt var mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.

Viðmið samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík sýna að útreiknuð heildarþörf á bílastæðum við uppbyggingu á lóðinni Vagnhöfði 29, er um 82 bílastæði að teknu tilliti til samnýtingar. Unnið er út frá verulega breyttum ferðavenjum að og frá lóðinni, og hefur tenging við almenningssamgöngur, deilibíla, og samgöngusamninga þegar verið tekið inn í viðmiðin.

Útreiknuð lágmarkspörf á hjólastæðum samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík eru 69 hjólastæði, æskilegt er þó að miða við 120 hjólastæði vegna tilvonandi breytinga, þar af skulu 90 vera í læstum hjólageymslum, langtímastæðum, en 30 skammtímastæði í nálægð við innganga.

Að teknu tilliti til forsenda í reglum um bíla- og hjólastæða í Reykjavík um fjölda bílastæða við uppbyggingu lóða og séraðstæðna lóðarinnar Vagnhöfða 29 næstu 10 árin í það minnsta leggur VSÓ til að heimiluð bílastæði verði umfram viðmiðunartölu en undir hámarki, þ.e.a.s. 65% af hámarki. Heildarfjöldi bílastæða skuli því vera allt að 82 bílastæði á lóðinni.

5 Heimildaskrá

- Borgarlínan. (Febrúar 2021). *Nýtt leiðanet - í vinnslu*. Sótt frá Borgarlínan:
<https://eu.remix.com/map/92f93e4b?latlng=64.10282,-21.89042,10.291>
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2021). *Byggingarreglugerð*. Sótt frá
<https://www.byggingarreglugerd.is/#reglugerd>
- Ingvarsson, B. R. (08. 12 2022). Tölvupóstssamskipti.
- Reykjavík . (án dags.). *Reykjavík*. Sótt frá Breyttir tímar kalla á breytta notkun
Ártúnshöfði: <https://graenaplanid.reykjavik.is/vaxandi-borg/graen-ibudauppbygging/artunshofdi-og-ellidaarvogur/artunshofdi>
- Reykjavíkurborg. (2019). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá
https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulyingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolastaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Reykjavíkurborg. (nd). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Sótt frá
<https://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>
- Samgöngustofa. (2022). *Umferðarslys á Íslandi 2021*. Reykjavík: Samgöngustofa.
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa, Isavia og Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið. (2020). *Ferðir íbúa miðbæjar Reykjavíkur og Túna Október-nóvember 2019*. Sótt frá Stjórnarráðuneytið:
https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/SAM/17_Reykjav%c3%adk_Mi%c3%b0b%c3%a6r_T%c3%ban.pdf
- SSH. (2015). *Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH*. Sótt frá Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040:
https://www.ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/HB2040-2015-07-01-WEB_Undirritad.pdf
- Strætó bs. (2022). *STR Leiðarnet*. Sótt frá Strætó:
<https://straeto.is/media/2021/10/leidakort-hofudborgarsvaedid.pdf>
- Vegagerðin. (03. 11 2022). *Vegagerðin*. Sótt frá Óbreytt umferð á höfuðborgarsvæðinu í október: <https://www.vegagerdin.is/upplýsingar-og-utgafa/frettir/obreytt-umferd-a-hofudborgarsvaedinu-i-oktober>

Mál: Vagnhöfði 29 – breytinga á deiliskipulagi.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn UNDRÁ ehf., dags. 2. september 2022, ásamt greinargerð, dags. 5. september 2023, um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða iðnaðarsvæðis vegna lóðarinnar nr. 29 við Vagnhöfða. Í breytingunni sem lögð er til felst að núverandi byggingar á lóðinni verði fjarlægðar og í staðinn verði heimilt að byggja 7 hæða byggingu þar sem tvær efstu hæðirnar verða inndregnar að stórum hluta. Aðkoma að byggingunni verður bæði frá göturýminu og inngarðinum. Auk þess er gerð lítilsháttar breyting á lóðarmörkum ásamt því að heimilt verði að nota þak sem dvalarsvæði, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppráttum (6 stk.) UNDRÁ ehf., dags. 5. september 2022.

Tillagan var auglýst frá 25. apríl 2023 til og með 9. júní 2023.

Eftirtaldir aðilar sendu inn athugasemd eða ábendingu:

- Sigmundur Grétarsson dagsett 25. apríl 2023
- Veitur, dagsett 1. júní 2023
- Benedikt Eyjólfsson, dagsett 6. júní 2023



Athugasemd barst frá þeim lóðum sem merkar eru með rauðum punkti.

Athugasemdir voru efnislega ósamhljóma svo þeim verður svarað hverri fyrir sig.

Athugasemd frá Sigmundi Grétarssyni

Sigmundur benti á að gönguleiðir, sem lýst er í samgöngumati með deiliskipulagstillögunni, hafi verið ófærar vegna umgengni einstakra borgarbúa.

Svar við athugasemd

Eftirlitsdeild Umhverfis- og skipulagssviðs hefur tekið athugasemdina til skoðunar og gert kröfu um að ábyrgðaraðili bæti umgengni og fjarlægji hindranir.

Athugasemdin fjallar hvorki um umgengni lóðarhafa að Vagnshöfða 29 né tillöguna að breytingu á deiliskipulagi fyrir Vagnhöfða 29.

Ábending frá Veitum

Í athugasemd frá Veitum stendur orðrétt „*Veitur benda á að skoða þarf uppbyggingu hverfisins í einni heild þar sem ekki er gott að skoða veiturar miðað við hvern reit fyrir sig.*“

Svar við ábending

Tekið er undir að það sé gott að skoða uppbyggingu heildar þegar ný hverfi eru þróuð. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er stór hluti af Ártúnshöfða skilgreindur sem miðsvæði, og er eitt þeirra, svæðið M4a, einstaklega stórt, liggur milli Sævarhöfða og Höfðabakka. Innan þess er atvinnusvæðið AT1a, sem mun vera atvinnusvæði áfram. Bent er á að ekki stendur til að taka þetta svæði til heildarendurskipulagningar í náginni framtíð og að stór hluti þessa hverfis á að vera óbreytt iðnaðarsvæði, skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Ekki er óeðlilegt að leyfa einstaka uppbyggingu á lóð, ef tillaga er góð og mun gefa af sér til nærumhverfis.



Hér sést hversu víðfeðmt svæðið M4a er. Þegar deiliskipulags verður unnið fyrir svæðið mun því vera skipt upp í minni einingar.

Athugasemd frá Benedikt Eyjólfssyni

Athugasemdir Benedikts fjalla um eftirfarandi

a) mikið byggingarmagn á lítilli lóð.**Svar við athugasemd**

Það er vissulega hátt nýtingarhlutfall sem lagt er til, en vegna landfræðilegra og skipulagslegra aðstæðna, útfærslu og hönnun byggingarreita og byggingarmassa, og hvornig byggingarmagni er fyrirkomið á lóðinni, þá ber hún það vel.

b) ekki í samræmi við rammaskipulag Elliðaárvogs og Ártúnshöfða.
Svar við athugasemd

Samkvæmt skipulagslögum skiptast skipulagsáætlanir sveitarfélaga í þrjá flokka, þ.e. svæðisskipulag, aðalskipulag og deiliskipulag. Rammaskipulag er óformlegt skipulag, stefna sveitarfélags fyrir hverfi, bæjarhluta eða tiltekinn málaflokk, og hefur ekki lögformlega stöðu. Rammaskipulag er stefnumarkandi fyrir gerð deiliskipulags en er ekki bindandi.

Tilgangur með gerð rammaskipulags getur verið ýmiss konar, t.d. að fá yfirsýn yfir þróunarsvæði, undanfari deiliskipulagsgerðar þar sem hugmyndafræði og heildarsýn fyrir svæði er mótuð, greining og stefnumótun. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnumörkun gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

c) Aðalskipulag Reykjavíkur gerir ekki ráð fyrir að byggingar séu ekki hærrí en 5 hæðir. Skortur er á rökstuðningi vegna hæðar byggingar og staðsetningu á þessum stað sem kennileiti.
Svar við athugasemd

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 stendur eftirfarandi í kafla III. Landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar:

Almennur fyrirvari

Ákvæði og viðmið aðalskipulags um þéttleika, hæðir húsa og byggingarmagn gefa einvörðungu til kynna mögulegar hámarksheimildir um uppbyggingu. Endanleg ákvörðun um byggingarmagn, s.s. um fjölda íbúða eða magn atvinnuhúsnæðis, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum, er ávallt tekin við gerð deiliskipulags og/eða hverfisskipulags, með tilliti til meginmarkmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar, að undangengnu kynningar- og samráðsferli og mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett eru fram í kafla 3.6. Byggingarréttur lóðarhafa eða landeiganda skapast þannig ekki með staðfestingu aðalskipulags heldur við samþykkt deiliskipulags eða hverfisskipulags.

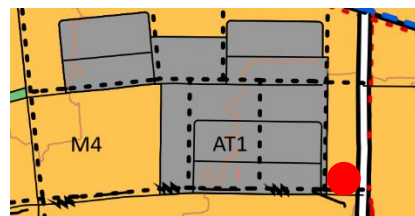
Um miðsvæðið M4a Höfðar-Keldur segir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmistrekkum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótélum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum.

Benedikt vísar líklega í kafla 3.6.1. Viðmið um þéttleika og yfirbragð íbúðarbyggðar og blandaðar byggðar. Þar segir „Markmiðið er að ný íbúðarbyggð verði yfirleitt 2–5 hæðir“. Í tilviki Vagnhöfða 29, er ekki heimilt að vera með íbúðarbyggð þar, sbr. það sem kemur fram hér að framan um M4a. Einnig er bent á að ekki er gert ráð fyrir að breyting verði á núverandi landnotkun á aðliggjandi athafnasvæði (AT1a) né að sú starfsemi sem þar er víki. Í kafla 3.6.2. er fjallað um hæðir húsa. Þar vísað í mynd 6 þar sem fram koma bindandi ákvæði um hæðir húsa á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar. Bent er á að í stefnu um hæðir húsa sem birtist í mynd 6, segir eftirfarandi „Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi +2 hæðir (einkum inndregið og við götuhorn, varðandi frávik til hækkunar) verði rökstudd sérstaklega. Hærrí hús verði staðsett þannig að áhrif á aðliggjandi íbúðarbyggð verði lágmarkuð. [...] Hæð húsa á skilgreindum svæðum taki ávallt mið af meginmarkmiðum stefnunnar við mótun deiliskipulags. Leitast skal við að skapa fjölbreytni í hæð húsa innan hvers svæðis og aðeins stakar byggingar njóti hámarksheimilda um hæðir húsa á viðkomandi svæði.“

Svæðið M4a (og Vagnhöfði 29) er ekki á þróunarsvæði, og ekki heimilt fyrir íbúðarbyggð (þ.e. austan Breiðhöfða) og lóðin liggur ekki að íbúðarbyggð. Þau svæði sem eru utan þróunarsvæða falla undir almenn ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, þar sem hvert tilvik er skoðað fyrir sig út frá markmiðum og leiðarljósi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Þar segir:

Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa háhýsi eða ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfis- og/eða deiliskipulagi tilgang háhýsa og kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita. Við gerð



Þéttbýlisuppdráttur Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Lóðin Vagnhöfði 29 er merkt með rauðum punkti.

hverfis- og/eða deiliskipulags og við mat á einstökum byggingarumsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa.

- Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðarmynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar.
- [...] áberandi kennileiti (mannvirki sem rísa upp úr umhverfi sínu) skulu, þar sem þau fá að rísa, styrkja borgarmyndina í heild sinni og þá götumynd sem fyrir er. Öll svæði þar sem til álita kemur að reisa [...] ný kennileiti í borginni verður að skoða í samhengi við umhverfi sitt og setja gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Skýra þarf í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi tilgang [...] kennileita og hvað þau leggja til fyrir nær- og fjærumhverfið, ásamt því að tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita.
- Háhýsi og kennileiti verði ávallt metin út frá aðliggjandi byggð og umhverfi, legu í náttúrulegu landslagi, áhrifum á ásýnd, útsýni og sjónásam, skuggavarp og aðlögun að viðkomandi götumynd og borgarrými. Settar verði ákveðnar gæðakröfur um útlit þeirra, skýr rök færð fyrir tilgangi þeirra og útskýrt með hvaða hætti þau bæta aðliggjandi byggð og samfélag.

Greining á svæðinu sjálfu, aðliggjandi byggð og tillögu að uppbyggingu á lóðinni, út frá skilyrðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, fór fram við vinnu við tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir Vagnhöfða 29. Staðsetning lóðarinnar við stór gatnamót gerir hana mjög áberandi í borgarlandslaginu.

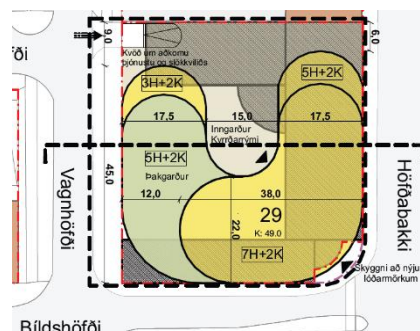
Þau byggingaráform sem birtast í deiliskipulagsbreytingunni, og staðsetning kallast á við þekkt og áberandi kennileiti sem bygging á Höfðabakka 9 er. Eðlilegt þykir að horfa til hæðarflokks ≤5 hæðir, með hámarki +2 inndregnum hæðum. Í deiliskipulagstillögu eru hæðir uppbyggingar efst á suðvesturhorni lóðarinnar, þar sem hún er 7 hæðir, en hún stállast mjög hratt niður í 5 hæðir og svo 3 hæðir við Vagnhöfða. Þar sem bygging er á götuhorni, þar sem tveir sterkir sjónarásar mætast og sitt hvor götumyndin, gefur það henni hlutverk að tilheyra báðum en standa jafnframt sem kennileiti á þessu horni. Í tillögu að deiliskipulagsbreytingunni eru gerðar miklar kröfur um gæði í byggingarlist, hönnun lóðar og allri útfærslu og frágangi, og settir skilmálar um gróður, hönnun lóðar, dvalarsvæði og birtumagn, m.a. vegna hlutverki uppbyggingarinnar sem kennileiti og í samræmi við almenn ákvæði Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um hæðir húsa. Í tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir Vagnhöfða 29 segir m.a.:

3.1 Markmið Að byggingin hafi sterka ásýnd og verði áberandi kennileiti á svæðinu ásamt Höfðabakka 9 og samspil þessara bygginga muni mynda eins konar hlið sem ramar inn útsýni Höfðabakka að Grafarvoginum til Norðurs.

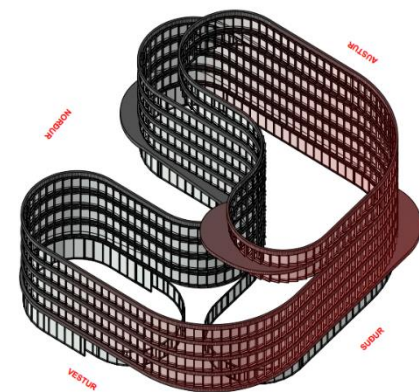
3.2. Lýsing á tillögu Lagt er mikið upp úr samspili byggingarinnar við Höfðabakka 9 og munu bogadregnar línurnar leika stórt hlutverk í fagurfræði og arkitektúr byggingarinnar. Byggingin er staðsett út við lóðarmörk að götuhliðum og ramar inn kyrrðarsvæði í inngarði til að bæta aðkomu og hleypa birtu inn í rými byggingarinnar. Byggingin stendur hæst við gatnamótin en lækkar svo til norðurs við Höfðabakka og til vesturs við Vagnhöfða.

3.3. Kennileiti Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 kemur fram að þegar skuli reisa ný kennileiti verði að skoða þau í samhengi við umhverfi sitt og setja skuli gæðakröfur um útlit þeirra og tilgang. Einnig skuli tryggja samspil nýrra og núverandi kennileita.

Þar sem um er að ræða að byggingin verði nýtt kennileiti og andlit þessa svæðis er mikilvægt að hún gefi til baka til umhverfisins með vönduðum frágangi þar sem jafnframt er



Bildshöfði
Tillaga að breytingu á deiliskipulags-
uppdrætti fyrir Vagnhöfða 29.



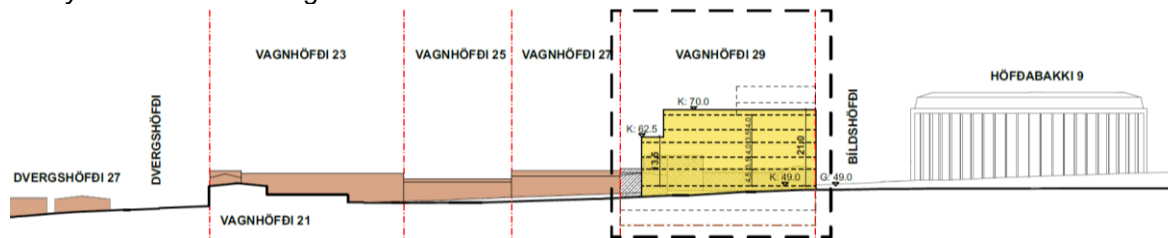
Skýringarmynd úr tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir Vagnhöfða 29. Hún sýnir drög að formi bygginga á lóðinni í upphafi deiliskipulagsferlis. Það hefur síðar tekið breytingum eins og sjá má t.d. á tillögu að deiliskipulagsuppdrætti



Skýringarmynd úr tillögu að deiliskipulagsbreytingu sem sýnir götuhorn Höfðabakka og Bildshöfða.

lögð áhersla á góða byggingarlist og vel hannað umhverfi. Staðsetning lóðarinnar er ákjósanleg til uppbyggingar á vel heppnuðu kennileiti.

Eins og kemur fram hér á undan, þá er lagt mikið upp úr að byggingin á lóðinni, staðsett á horni tveggja borgargatna kallist á við bygginguna að Höfðabakka 9 og að samspil þessara bygginga muni ramma inn sterka sjónása meðfram Höfðabakka og Bíldshöfða og geti orðið mikilvægar fyrir ásjúnd svæðisins til lengri tíma.



Götumynd Vagnhöfða, úr tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Vagnhöfða 29, sýnir samtal byggingaráforma á Vagnhöfða 29 við núverandi byggingu á Höfðabakka 9, sem er þekkt og áberandi kennileiti í borginni. Jafnframt sést hér hvernig gert er ráð fyrir að uppbygging á lóðinni er hæst í suðausturhorni lóðarinnar og hvernig hún stallast niður í norður og vestur.

Sé form byggingarreita í tillögu skoðað, sést mjög vel að gert er ráð fyrir nýbreytni í formi sem jafnframt talar við aðliggjandi byggð og verður þannig áberandi í borgarlandslaginu. Hæðin á suðausturhorni byggingar styrkir götuhornið sem áberandi kennileiti. Bent er á að samhliða vinnu við tillögu að deiliskipulagsbreytingu, hófst vinna við frumhönnun byggingarinnar svo að skipulagstillaga verði í samræmi við raunverulegar áætlanir um uppbyggingu á lóðinni. Skilmálar í tillögu að deiliskipulagsbreytingu bera þess mjög merki.

d) skuggavarp á aðliggjandi lóðir.

Svar við athugasemd

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið sem lóðin tilheyrir miðsvæði þar sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi. Á næstu lóðum er athafnasvæði þar sem ekki er gert ráð fyrir að breyta landnotkun. Þar sem um þessa landnotkun af þessum toga er að ræða er ekki tekið undir með athugasemd að skuggavarp af uppbyggingu á Vagnhöfða 29 hafi slæm áhrif á aðliggjandi lóðir.

e) aldrei sól á garðsvæði innan lóðar.

Svar við athugasemd

Tilgangur garðsvæðis er að vera kyrrðarsvæði og til að draga uppbyggingu á lóðinni frá aðliggjandi lóð, þ.e. Vagnhöfða 27, svo lofti um byggingarnar og dagsbirtu njóti innanhúss í atvinnuhúsnæði, þótt ekki sé um beint sólarljós að ræða. Gert verður ráð fyrir að starfsfólk byggingarinnar geti farið út á þakverönd 5. hæðar til að njóta sólar. Deiliskipulagstillagan er í samræmi við stefnumörkun gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

f) endurskipulagning byggðar á Ártúnshöfða drifin áfram af Borgarlínu og byggðin næst henni þéttustu og með mestri blöndun. Aðrar lóðir eru nær biðstöð Borgarlínu en Vagnhöfði 29.

Svar við athugasemd

Ekki hefur verið tekin ákvörðun um hvenær og hvort verði farið í endurskoðun á deiliskipulagi fyrir svæðið uppi á Ártúnshöfða sem liggur vestan við Breiðhöfða og sunnan við Stórhöfða. Hér er ekki um heildarendurskoðun að ræða, heldur breyting á núgildandi deiliskipulagi fyrir lóðina Vagnhöfða 29. Lóðarhafi að Vagnhöfða 29, lét vinna metnaðarfulla hugmynd að uppbyggingu, að eigin frumkvæði og kostnað, sem var svo þróuð áfram með reglulegu rýni frá embætti skipulagsfulltrúa og öðrum skrifstofum Umhverfis- og skipulagssviðs.

g) vegna nálægðar umferðaræða má ætla að deiliskipulagsbreytingin auki umferð bíla og þ.a.l. álagi á nærliggjandi lóðir.

Svar við athugasemd

Samgöngumat var unnið sem tillagan að breytingu á deiliskipulagi byggir á. Auglýst tillaga að deiliskipulagsbreytingu og samgöngumat voru rýnd af starfsfólki samgöngustjóra Reykjavíkur, án athugasemda, þar sem bæði eru í samræmi reglur Reykjavíkur um bíla- og hjólastæði og aukning umferðar er vel innan þolmarka fyrir óbreytt gatnakerfi.

h) heppilegra sé að koma svo miklu byggingarmagni á lóð nr. 23 við Vagnhöfða, sem er nær væntanlegri Borgarlínunum, vegna samgangna og skuggavarps.

Svar við athugasemd

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Vagnhöfða 29 er byggð á sterkri og metnaðarfullri hugmynd um uppbyggingu á lóðinni, þar sem unnið er með sérstakt form, samspil utan- og innanhúss, samtali við byggð á svæðinu í kring, auk þess sem bygging á reitnum er nánast fullmótuð í tillögu að deiliskipulagsbreytingu þar sem fram koma mjög þröngir skilmálar og litlir möguleikar á að útfæra uppbygginguna á annan hátt, en þar er lýst.

Tillaga að slíkri uppbyggingu byggist ekki á hversu miklu byggingarmagni er hægt að koma fyrir á lóðinni, heldur gæðum hugmynda og útfærslu á henni, sem og skipulagslegum og landfræðilegum aðstæðum.

Engin ósk um uppbyggingu á lóð nr. 23 við Vagnhöfða hefur komið fram. Berist fyrirspurn um slíkt verður hún skoðuð og henni svarað, rétt eins og öllum öðrum fyrirspurnum til skipulagsfulltrúa. Bent er á að skipulagslegar og landfræðilegar aðstæður eru ekki þær sömu fyrir lóðir nr. 23 og nr. 29 við Vagnhöfða. Í innsendri athugasemd er bent á betri aðstæður til að leysa umferðarmál fyrir jafnmikla uppbyggingu á Vagnhöfða 23 þar sem keyrt væri inn í bílakjallara frá Dverghöfða. Bent er á að það ekki ásættanleg útfærsla vegna nálægðar við stór gatnamót Höfðabakka og Dverghöfða.

i) kynningargögn sýna ekki byggingarheimildir á lóð nr. 27 við Vagnhöfða. Þær byggingarheimildir þarf að endurskoða í ljósi hugmynda sem settar eru fram í tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir Vagnhöfða 29.

Svar við athugasemd

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi tekur einungis til lóðarinnar Vagnhöfða 29. Tillagan er ekki samantekt á hvaða byggingarheimildir eru til staðar á aðliggjandi lóðum, heldur fjallar eingöngu um breytingu á gildandi deiliskipulagi fyrir Vagnhöfða 29. Að breyta deiliskipulagsupphætti utan við það svæði sem breytingin tekur til er ekki í samræmi við skipulagslög og skipulagsreglugerð.

j) mun leita réttar síns ef tillaga að breytingu á deiliskipulagi verður samþykkt.

Svar við athugasemd

Telji aðili að gildistaka skipulagsáætlunar leiði til tjóns, umfram það sem almennt gerist, getur sá hinn sami beint skaðabótakröfu að sveitarstjórn í samræmi við 51. gr. skipulagslaga.

k) gerir ráð fyrir að sambærilegar byggingar verði leyfðar á öðrum lóðum í kring.

Svar við athugasemd

Ekki er hægt að ganga að slíku sem gefnu. Aðrar lóðir í nágrenninu hafa ekki endilega sömu skipulagslegar eða landfræðilegar aðstæður. Sem dæmi um slíkt að þá er Tangarhöfði 8, sem er næsta lóð vestan megin við Vagnhöfða 29, á skilgreindu athafnasvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sem þýðir töluvert aðrar heimildir um notkun, uppbyggingu og starfsemi.

Samantekt og niðurstaða

Efni athugasemda og ábendingar er á þann veg að þær hafa ekki áhrif á tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir Vagnhöfða 29.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.