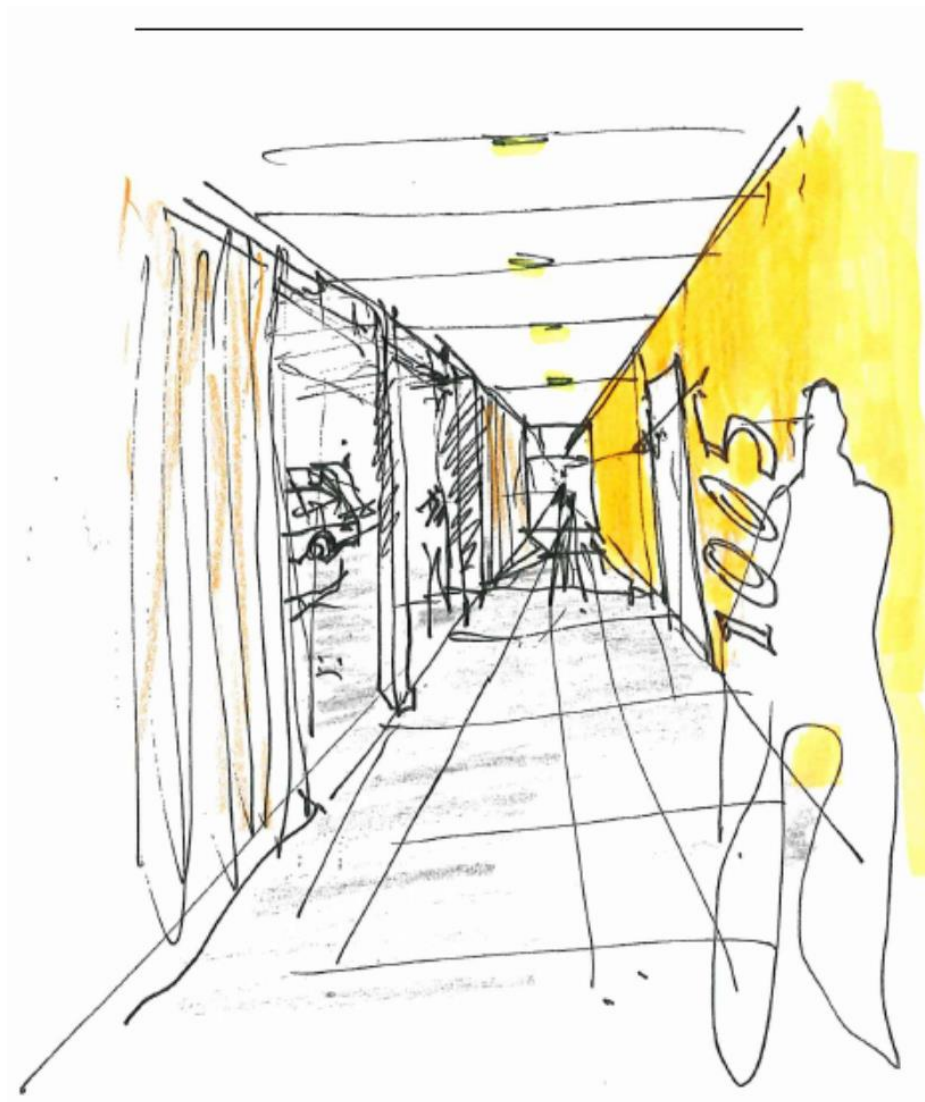


ARNARHLÍÐ 2

Málskot

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð - Fyrirspurn september 2022



Athugasemdir við umsögn skipulagsfulltrúa frá
3.nóvember

6. desember 2022
ALARK arkitektar ehf

Kópavogi 2022.12.06

Skipulagsráð Reykjavíkur
Borgartúni 3
105 Reykjavík.

Efni: Málskot vegna umsagnar skipulagsfulltrúa varðandi fyrirspurn Kristjáns Ásgeirssonar arkitekts á ALARK arkitektum ehf, varðandi nýtingu atvinnuhúsnæðis Arnarhlíðar 2.

Í framhaldi af fundi forráðamanna NH eigna, eigenda Arnarhlíðar 2 og undirritaðs með formanni umhverfis- og skipulagsráðs ásamt lögfræðingi umhverfis- og skipulagssviðs þann 5. desember s.l., var ákveðið að leggja inn málskot til skipulagsráðs vegna afgreiðslu skipulagsfulltrúa á fyrirspurninni.

Ofangreind fyrirspurn um innréttingu atvinnuhúsnæðis á 1. hæð Arnarhlíðar 2 var lögð inn til byggingarfulltrúa Reykjavíkur í lok september s.l. Byggingarfulltrúi vísaði málinu áfram til skipulagsfulltrúa. Undirritaður sendi fyrirspurnina til byggingarfulltrúa en ekki til skipulagsfulltrúa, þar sem rétt þótti að kanna hvort byggingarfulltrúi sæi einhverja meinbugi á því að innrétta atvinnuhúsnæði mannvirkisins sem gistiðastöðu t.d. út frá brunatæknilegu sjónarhorni. Fyrirspurnin átti ekki sérstakt erindi til skipulagsfulltrúa, að mati undirritaðs, enda ekki verið að leggja til neinar breytingar á skilmálum svæðisins.

Undirrituðum bárust engar upplýsingar um afgreiðslu málsins frá skipulagsfulltrúa en fékk loks senda umsögn verkefnastjóra málsins frá skrifstofu USK á mánudaginn 14. nóvember s.l. eftir að hafa sjálfur óskað eftir henni.

Það er margt í umsögn skipulagsfulltrúa sem skýtur skökku við og er hreinlega rangt með farið. Nú er það svo að undirritaður er skipulagshöfundur umrædds svæðis og hefur því nokkuð góða þekkingu á skilmálum þess.

1. Í umsögn segir að byggingin á lóð nr 2 við Arnarhlíð sé íbúðarhúsnæði með verslunarrými á jarðhæð.

Athugasemd:

Það er ekki rétt að það sé verslunarrými á jarðhæð. Hið rétta er að í deiliskipulagi er kveðið á um að á jarðhæð sé atvinnuhúsnæði, nánar skilgreint sem verslun eða þjónusta.

2. Næst segir í umsögninni: Á svæði M5d segir í aðalskipulagi: „Svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, ...“

Athugasemd:

Hér er nokkuð klárt að gera má ráð fyrir þjónustu á svæðinu. Gistiheimili eða íbúðahótel flokkast sannanlega undir þá skilgreiningu.

3. Þá segir næst að í gildandi deiliskipulagi heiti umrædd lóð, lóð D og að þar sé gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum en íbúðum og skrifstofuhúsnæði á efri hæðum.

Athugasemd:

Sama og í athugasemd 1, það er ekki rétt að það sé skilyrt verslunarrými á jarðhæð. Hið rétta er að í deiliskipulagi er kveðið á um að á jarðhæð sé atvinnuhúsnæði. Í

kafla 3.3.2 um reit D, segir t.d. m.a. „Atvinnustarfsemi er skilyrt á jarðhæðum götuhliða að Snorrabrautarás“. Þar að auki er alls ekki gert ráð fyrir skrifstofuhúsnæði á efri hæðum.

4. Í framhaldi af rangfærslum um skrifstofuhúsnæði á efri hæðum segir svo í umsögninni: „Ef ætlunin er að skrá rými sem íbúðir þurfa þær að uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúða....“

Athugasemd:

Það er einfaldlega ekki verið að sækja um að breyta atvinnurými þessu í íbúðarými og er óskiljanlegt að fyrirspurnin sé mistúlkuð á þann hátt. Það er verið að leggja fram fyrirspurn til byggingarfulltrúa um innréttingu atvinnuhúsnæðis fyrir gistipjónustu.

5. Að lokum er vitnað í gildandi aðalskipulag og er niðurstaðan sú að ekki sé tekið jákvætt í það að breyta atvinnurými í gistirými.

Athugasemd:

Í niðurstöðukafla er sagt að neikvætt sé tekið í báðar tillögur um breytingu atvinnurýmis við Arnarhlíð 2 í gistirými. Enn og aftur er talað um að verið sé að breyta atvinnurými í eitthvað annað, það er ekki svo, það er verið ræða um að innrétta atvinnuhúsnæði undir ákveðna þjónustu. Hér er þó í það minnsta ekki farið ranglega með að verið sé sækja um að breyta atvinnurými í íbúðir.

Af því að það er vitnað í AR, þá er rétt að gera það líka. Í töflu 19.3 í AR40 um gististaði segir um Vatnsmýri M5, að gististaðir séu heimilir í öllum flokkum og er hvergi að sjá við nánari lestur að slíkt sé óheimilt í undiflokkum M5, sjá gullitað:

Tafla 19.3. Gististaðir

Frekari ákvæði eru sett í málsmæðferðarreglum borgarráðs, varðandi m.a. áfengisveitingar á gististöðum

	Gististaður Flokkur I Flokkur II Flokkur III Flokkur IV				Sérstök ákvæði/áskýrð
Íbúðarbyggð (IB)	Já	Nei	Nei	Nei	
nærþjónustukjarnar	Já	Já	Já	Nei	
aðalgötur	Já	Já/nei	Já/nei	Nei	Sjá nánar skilgreiningu aðalgata
Samfélagsþjónusta (S)	Já	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Verslun og þjónusta (VP)	Já	Já	Já	Nei	
hverfiskjarnar	Já	Já	Já	Nei	
Miðborg og Miðsvæði (M)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin – kjarni (M1a)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir hótélum/gististöðum í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1a, kalla 6.1.1.
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð – skrifstofur (M1b)	Já	Já	Já	Já	
Miðborgin – blönduð miðborgarbyggð – búðarbyggð (M1c)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi. Sjá sérákvæði M1c, kalla 6.1.1.
Hlemmur-Grensás (M2a–M2e)	Já	Já	Já	Já	
Skeifan-Sogamýri (M3a–M3b)	Já	Já	Já	Já	
Höfðar-Keldur (M4a–M4d)	Já	Já/nei	Já/nei	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gistingu í flokki II–IV í deiliskipulagi
Vatnsmýri (M5)	Já	Já	Já	Já	
Borgartún (M6)	Já	Já	Já	Já	
Skógarhlíð (M 7)	Nei	Já	Já	Já/nei	Gera þarf grein fyrir gististöðum í flokki IV í deiliskipulagi
Kringlan (M8)	Já	Já	Já	Já	
Þjónustukjarnar við stofnbrautir (M9)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Fossaleynir-Egilshóll (M10)	Nei	Já/nei	Já/nei	Nei	Gera þarf grein fyrir gistihólmum í deiliskipulagi
Hádegismóar (M17)	Nei	Nei	Nei	Nei	
Köllunarklettur (M18)	Já	Já	Já	Já	
Knarravogur (M19)	Já	Já	Já	Já	
Borgarhlutakjarnar (M11–M16, M26, M31)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi
Gerðuberg (M20)	Já	Já	Já	Já/nei	Gisting í flokki IV háð heimildum í deiliskipulagi

6. Niðurlag.

Í deiliskipulagi Hlíðarendareits segir m.a. í kafla 1.6 um göturými að unnið sé með tvær gatnategundir, annars vegar breiðar aðalgötur og hins vegar þrengri húsagötur. Við aðalgötur verði gert ráð fyrir sérstökum hjólabrautum beggja megin gatna. Jafnramt segir að leitast verði við að skapa lifandi göturými þar sem verslun og þjónusta verði skilyrt á hluta jarðhæða flestra reita, t.d. á D-reit.

Í AR40 segir m.a. í kafla 3.3 um aðalgötur að þar verði heimil fjölbreyttari landnotkun þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta geti verið heimil sem og veitingastaðir og gististaðir. Umfang gististarfsemi við aðalgötur skal miðast við minni gistiheimili

Í kafla 5 í AR 40 segir m.a. um verslun og þjónustu: „Svæði þar sem gert er ráð fyrir fyrir verslun og þjónustu, **þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum**, veitingahúsum og skemmtistöðum (gr. 6.2.c. í skipulagsreglugerð). Hér er mjög skýrt kveðið á um að gististarfsemi fellur undir þjónustu skilgreiningu.

Að þessu framansögðu, er þess vinsamlegast farið á leit að umsögn þessi verði endurskoðuð, svo unnt verði að koma atvinnurými jarðhæðar Arnarhlíðar 2 í notkun undir þessa umræddu þjónustu.



F.h. NH eigna ehf

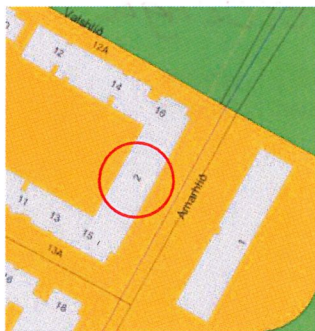
virðingarfyllt

Kristján Ásgeirsson arkitekt

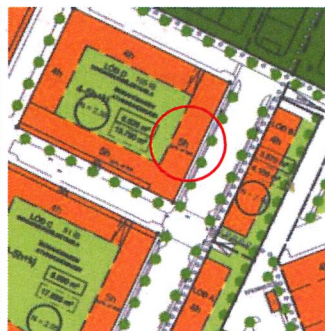
Reykjavík, 3. nóvember 2022

Varðar: Arnarhlíð 2 – fyrirspurn

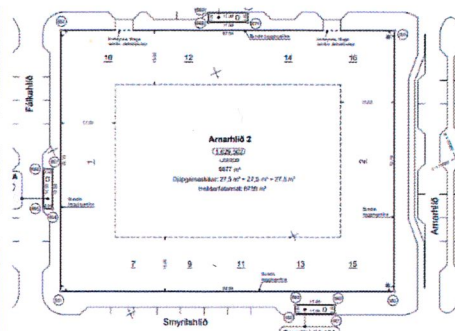
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. október 2022 var lögð fram fyrirspurn NH eigna ehf. dags. 28. september 2022 ásamt greinargerð ALARK arkitekta f.h. NF eigna ehf. dags. 27. september 2022 um tvær hugsanlegar lausnir að nýtingu atvinnurýma á 1. hæð hússins á lóð nr. 2 við Arnarhlíð. Annars vegar gerð 10 íbúðareininga, þrjár sem snúa að Smyrilshlíð og sjö sem snúa að Arnarhlíð, ásamt hugsanlegri nýtingu húshorna fyrir aðra starfsemi t.d. verslun og kaffihús í bland við hótelfarfsemi. Hins vegar 100% nýtingu atvinnurýmis undir íbúðahótel þar sem gert væri ráð fyrir 17 íbúðareiningum í rýminu, samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta ehf. dags. 27. september 2022. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Lóðablað

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir Arnarhlíð 2 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðsvæði, M5d Hlíðarendi.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 23. september 2010 með síðari breytingum.

Umsögn

Byggingin á lóð nr. 2 við Arnarhlíð er íbúðarhúsnæði með verslunarrými á jarðhæð, byggt árið 2020 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir álit skipulagsfulltrúa á nýtingu atvinnurýma á 1. hæð hússins á lóð nr. 2 við Arnarhlíð. Annars vegar gerð 10 íbúðareininga til hótelfarfsemi ásamt annarri nýtingu s.s. verslun og kaffihús og hins vegar 100% nýtingu atvinnurýmis undir íbúðahótel þar sem gert væri ráð fyrir 17 íbúðareiningum í rýminu, samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta ehf.

Á svæði M5d segir í aðalskipulagi: „Svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Árhersla er á 3-5 hæða randbggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbrag svæðisins tekur mið að heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar. Á miðsvæði M5 má heimila veitingastaði í flokki I-III.

Í gildandi deiliskipulagi heitir umrædd lóð „Lóð D“. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum en íbúðum og skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Ef ætlunin er að skrá rýmið sem íbúðir þurfa þær að uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúða, þar með talið birtugæði. Ekki verður séð að umræddar íbúðir uppfylli þær kröfur, íbúðirnar eru mjóar og rúmlega 12 metra djúpar með einum, stórum glugga í SA-átt.

Helgast af því að við hönnun hússins var ekki gert ráð fyrir íbúðum í þessum hluta hússins, heldur atvinnustarfsemi.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi, gildandi deiliskipulagi og breytingum sem hafa verið gerðar á því er gert ráð fyrir að Arnarhlíð verði borgargata með fjölbreyttri **verslun og þjónustu**. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er borgargata skilgreind sem lykilgata viðkomandi hverfis þar sem helstu stofnanir og þjónusta hverfisins standa, auk þess að vera mikilvæg samgöngutenging, en fyrirhuguð borgarlína mun einmitt fara um Arnarhlíð. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðar- og atvinnuhúsnæði fléttist saman þar sem hlutfallið er ólíkt milli reita. Hlutfall atvinnuhúsnæðis er hæst við Arnarhlíð, allt upp í 100% á reit B en lækkar eftir því sem fjær dregur. Þannig er hlutfall atvinnuhúsnæði komið í 0% á reitum F, G, H og I. Mikilvægt er að atvinnurými við fyrirhugaða borgargötu nýtist undir verslun- og þjónustu fyrir íbúa.

Að breyta atvinnuhúsnæði fyrir verslun og þjónustu hverfisins í gistirými fyrir ferðamenn gengur þvert gegn þeim markmiðum aðalskipulags að skapa lifandi borgarumhverfi í göturýminu. Því er tekið neikvætt í breytingu atvinnurýma á jarðhæð við Arnarhlíð í gistirými.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í báðar tillögur um **breytingu** atvinnurýmis við Arnarhlíð 2 í gistirými.
- Samrýmist ekki markmiðum aðalskipulags að skapa lifandi borgarumhverfi í göturými borgargatna.

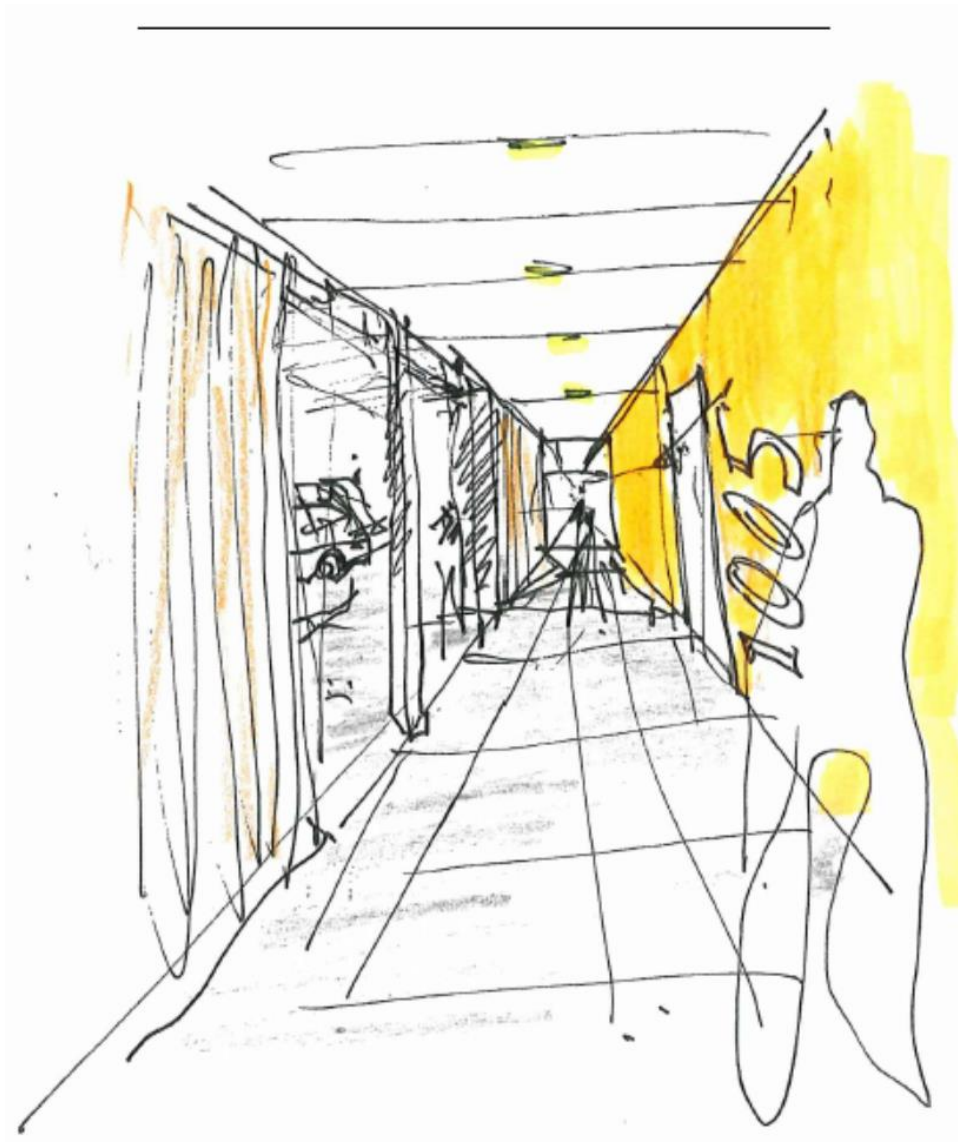
? → *innréttingu*

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri

ARNARHLÍÐ 2

Atvinnuhúsnæði á 1.hæð - Fyrirspurn september 2022



ALARK arkitektar ehf

Kópavogi 2022.09.27

Byggingafulltrúinn í Reykjavík
Borgartúni 3
105 Reykjavík.

Fyrirspurn - Arnarhlíð 2, atvinnurými á 1.hæð

Undirritaður hönnunarstjóri lóðarinnar Arnarhlíðar 2, leggur hér inn fyrirspurn að nýtingu atvinnurýma á 1.hæð reitsins, f.h. eigenda lóðarinnar, NH eigna ehf, kt. 550416-0770.

Um er að ræða þá húshluta 1.hæðar sem snúa að Arnarhlíð og að hluta að Smyrilshlíð, sem samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal hýsa atvinnustarfsemi. Fyrirspurn þessi gerir ráð fyrir íbúðahótelum með allt að 17 skammtíma útleigu íbúðaeiningum auk nokkurra þjónusturýma (geymslur, þvottaaðstaða, ræsting o.þ.u.l.) Miðað er við rekstur með litla yfirbyggingu og er um að ræða snjallstýrða starfsemi, sem þýðir m.a. að ekki er gert ráð fyrir sérstakri móttökuaðstöðu á staðnum.

Bílastæði atvinnustarfsemi eru skv. gildandi deiliskipulagi og samþykktum aðaluppdráttum, aftan við atvinnurýmin, með aðkomu frá Valshlíð.

Hugmyndin gerir ráð fyrir því að gerður verði íbúðagangur aftan við steiptan burðarvegginn, sem afmarkar bílastæðin frá atvinnurýmum. Af gangi þessum sem verður 180 cm breiður, er aðgengt inn íbúðir starfseminnar.

Veggir á milli íbúða og fram á gang munu uppfylla bruna- og hljóðvistarkröfur. Í lofti atvinnurýmis er þegar búið að leggja fyrir vatnsúðakerfi, sem mun nýttast beint þannig að inni hverju íbúðabili verði gert ráð fyrir úðakerfi í niðurteknu lofti.

Gert verði ráð fyrir litlum einingum, studio- og 2ja herb íbúðum. Stærð íbúðaeininga ræðst nokkuð af þeim ramma, súlum og veggjum sem þegar byggt mannvirkið býður upp á. Nettó stærðir íbúða eru á bilinu 38 m²–60 m². Allar íbúðir uppfylla forsendur algildrar hönnunar.

Flóttaleiðir eru tryggðar í tvær áttir, annars vegar út á hinn nýja gang að bílastæðum og þaðan út að annars vegar Valshlíð og hins vegar eftir flóttagangi að Smyrilshlíð. Hins vegar eru svo flóttaleiðir beint úr íbúðum út á gangstétt að Arnarhlíð. Til þess að það gangi upp miðað við fyrirkomulag og fjölda íbúða, þarf að bæta við 4 hurðum/björgunaropum út að Arnarhlíð, sjá á uppdrætti.

Fyrirspurn þessi sýnir tvær hugsanlegar lausnir á nýtingu og fyrirkomulagi atvinnurýma, fyrirkomulag A og fyrirkomulag B.

Fyrirkomulag A sýnir hugmynd að gerð 10 íbúðaeininga, þrjár sem snúa að Smyrilshlíð og sjö sem snúa að Arnarhlíð. Hugmyndin sýnir jafnframt hugsanlega nýtingu húshorna rýmisins, annars vegar Arnarhlíð/Smyrilshlíð og hins vegar Arnarhlíð/Valshlíð, fyrir aðra starfsemi, t.d. verslun og kaffihús í bland við hóteíbúðastarfsemi. Hér þarf að fjölga flóttaleiðum að Arnarhlíð um alls eina.

Fyrirkomulag B sýnir svo 100% nýtingu atvinnurýmis undir íbúðahótel. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 17 íbúðaeiningum í rýminu. Hér þarf að fjölga flóttaleiðum að Arnarhlíð um alls fjórar.



F.h. NH eigna ehf

virðingarfyllst

Kristján Ásgeirsson

ARNARHLÍÐ 2



Atvinnuhúsnæði á 1.hæð Fyrirspurn september 2022
ALARK arkitektar



Fyrirspurn - Arnarhlíð 2, atvinnurými á 1.hæð

Undirritaður hönnunarstjóri lóðarinnar Arnarhlíðar 2, leggur hér inn fyrirspurn að nýtingu atvinnurýma á 1.hæð reitsins, f.h. eigenda lóðarinnar , NH eigna ehf, kt. 550416-0770.

Um er að ræða þá húshluta 1.hæðar sem snúa að Arnarhlíð og að hluta að Smyrlíð, sem samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal hýsa atvinnustarfsemi. Fyrirspurn þessi gerir ráð fyrir íbúðahótel með allt að 17 skammtíma útleigu íbúðaeiningum auk nokkurra þjónusturýma (geymslur, þvottaðaðstaða, ræsting o.þ.u.l.) Miðað er við rekstur með litla yfirbyggingu og er um að ræða snjallstýrða starfsemi, sem þýðir m.a. að ekki er gert ráð fyrir sérstakri móttökuaðstöðu á staðnum.

Bílastæði atvinnustarfsemi eru skv. gildandi deiliskipulagi og samþykktum aðaluppráttum, aftan við atvinnurými, með aðkomu frá Valslíð.

Hugmyndin gerir ráð fyrir því að gerður verði íbúðagangur aftan við steiptan burðarvegginn, sem afmarkar bílastæðin frá atvinnurýmnum. Af gangi þessum sem verður 180 cm breiður, er aðgengt inn íbúðir starfseminnar.

Veggir á milli íbúða og fram á gang munu uppfylla bruna- og hljóðvistarkröfur. Í lofti atvinnurýmis er þegar búið að leggja fyrir vatnsúðakerfi, sem mun nýttast beint þannig að inni hverju íbúðabili verði gert ráð fyrir úðakerfi í niðurteknu lofti.

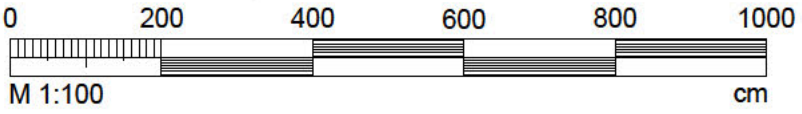
Gert verði ráð fyrir litlum einingum, studio- og 2ja herbergja íbúðum. Stærð íbúðaeininga ræðst nokkuð af þeim ramma, súlum og veggjum sem þegar byggt mannvirkið býður upp á. Nettó stærðir íbúða eru á bilinu 38 m²- 60 m². Allar íbúðir uppfylla ákvæði algildrar hönnunar.

Flóttaleiðir eru tryggðar í tvær áttir, annars vegar út á hinn nýja gang að bílastæðum og þaðan út að annars vegar Valslíð og hins vegar eftir flóttagangi að Smyrlíð. Hins vegar eru svo flóttaleiðir beint úr íbúðum út á gangstétt að Arnarhlíð. Til þess að það gangi upp miðað við fyrirkomulag og fjölda íbúða, þarf að bæta við 4 hurðum/þjörgunaropum út að Arnarhlíð, sjá á upprætti.

Fyrirspurn þessi sýnir tvær hugsanlegar lausnir á nýtingu og fyrirkomulagi atvinnurýma, fyrirkomulag A og fyrirkomulag B.

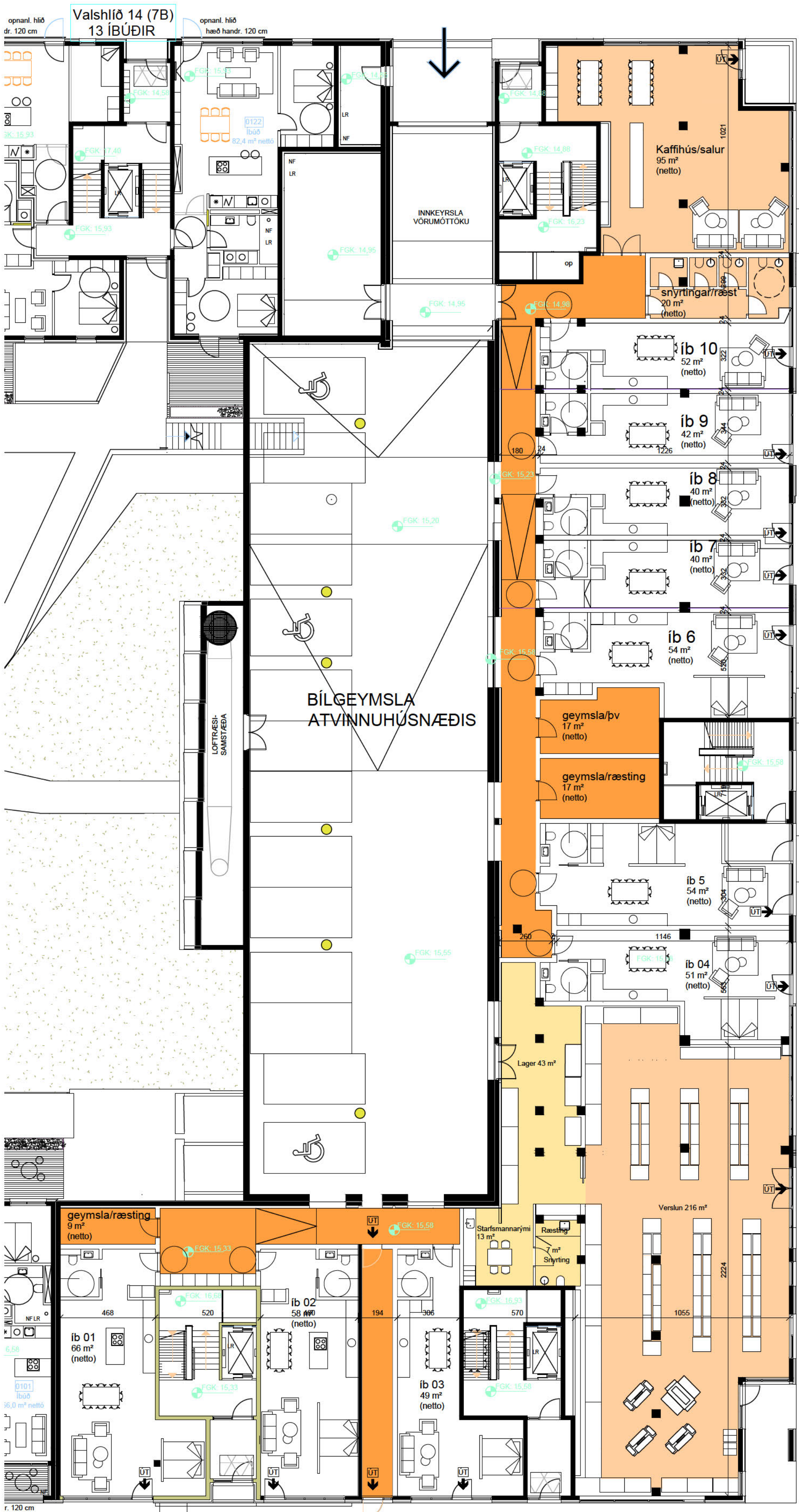
Fyrirkomulag A sýnir hugmynd að gerð 10 íbúðaeininga, þrjár sem snúa að Smyrlíð og sjö sem snúa að Arnarhlíð. Hugmyndin sýnir jafnframt hugsanlega nýtingu húshorna rýmisins, annars vegar Arnarhlíð/Smyrlíð og hins vegar Arnarhlíð/Valslíð, fyrir aðra starfsemi, t.d. verslun og kaffihús í bland við hóteibúðastarfsemi. Hér þarf að fjölga flóttaleiðum að Arnarhlíð um alls eina.

Fyrirkomulag B sýnir svo 100% nýtingu atvinnurýmis undir íbúðahótel. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 17 íbúðaeiningum í rýminu. Hér þarf að fjölga flóttaleiðum að Arnarhlíð um alls fjórar.



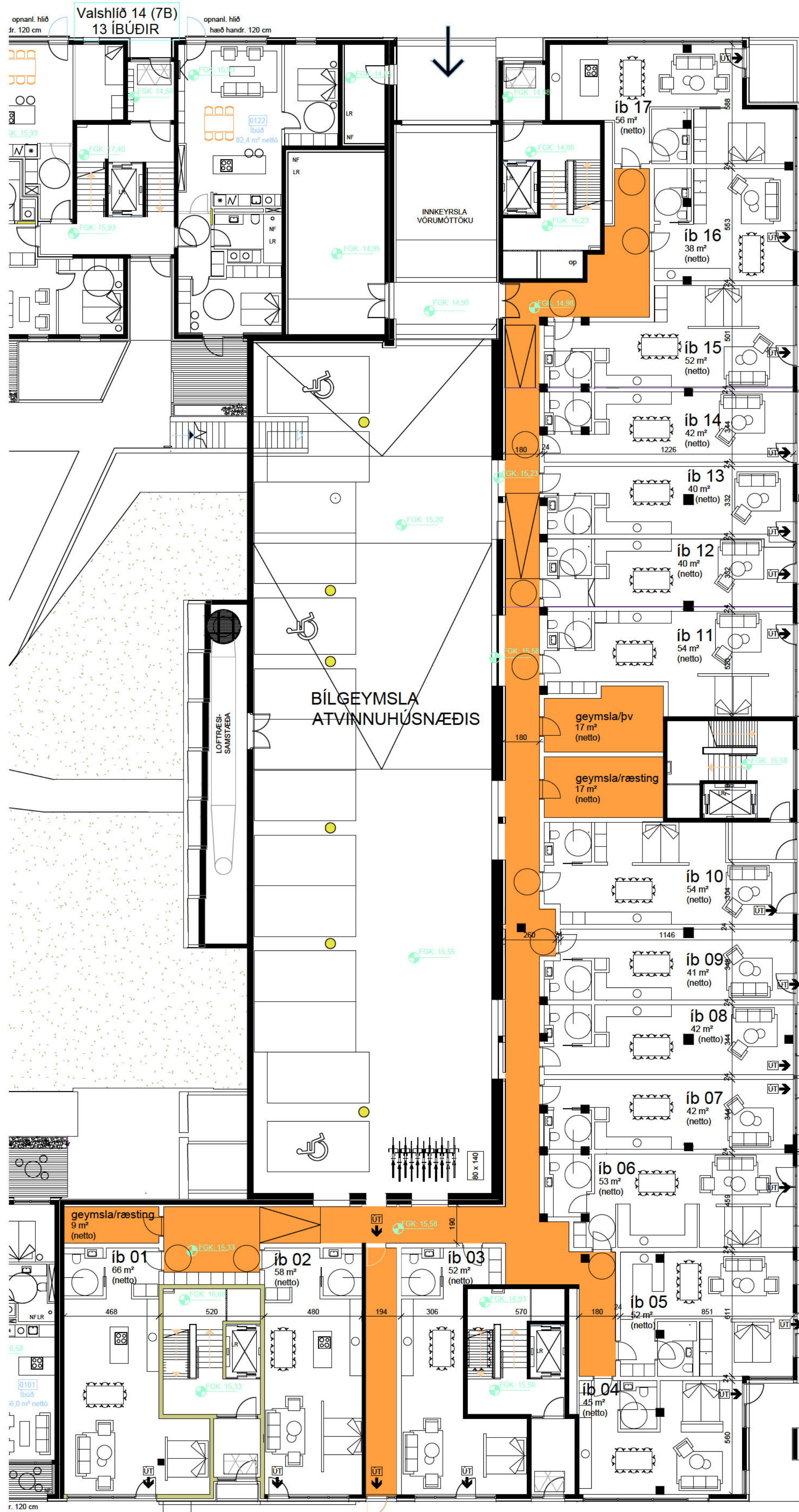
BREYTT			
HEITI VERKS:			
ARNARHLÍÐ 2			
REYKJAVÍK			
HEITI TEIKNINGAR:			
ÍBÚÐAHÓTEL Á 1.HÆÐ - FYRIRSPURN			
GRUNNMÝND			
DAGS:	2022.09.26	HAUAR:	JL, KÁ
VERNR:		KVARNR:	1:150
JANOB EMIL LÓDAL, ARKITEKT FÁI KT.		ARNTÓR ÁRNEIRSSON, ARKITEKT FÁI KT.	
ALARK		arkitektar ehf.	
201 KÓPANDÓ		201 KÓPANDÓ	
SÍMI: 554 8800		SÍMI: 554 8800	
FAX: 554 8818		FAX: 554 8818	
E-POST: 554 8800		E-POST: 554 8800	
WWW.ALARK.IS		WWW.ALARK.IS	
F100		F100	

VALSHLIÐ



SMYRILSHLIÐ

VALSHLIÐ



SMYRILSHLIÐ

Arnarhlíð 2 - Atvinnurými 1.hæð- mögulegt fyrirkomulag A

Arnarhlíð 2 - Atvinnurými 1.hæð- mögulegt fyrirkomulag B

Fyrirspurn - Arnarhlíð 2, atvinnurými á 1.hæð

Undirritaður hönnunarstjóri lóðarinnar Arnarhlíðar 2. leggur hér inn fyrirspurn að nýtingu atvinnurýma á 1.hæð reitsins, f.h. eigenda lóðarinnar , NH eigna ehf, kt. 550416-0770.

Um er að ræða þá húsluta 1.hæðar sem snúa að Arnarhlíð og að hluta að Smyrilshlíð, sem samkvæmt gildandi deiliskipulagi skal hýsa atvinnustarfsemi. Fyrirspurn þessi gerir ráð fyrir íbúðahótel með allt að 17 skammtíma útleigu íbúðaeiningum auk nokkurra þjónusturýma (geymslur, þvottaðaðstaða, ræsting o.þ.u.l.) Miðað er við rekstur með litla yfirbyggingu og er um að ræða snjallstýrða starfsemi, sem þýðir m.a. að ekki er gert ráð fyrir sérstakri móttökuaðstöðu á staðnum.

Bílastæði atvinnustarfsemi eru skv. gildandi deiliskipulagi og samþykktum aðaluppráttum, aftan við atvinnurými, með aðkomu frá Valshlíð.

Hugmyndin gerir ráð fyrir því að gerður verði íbúðagangur aftan við steiptan burðarvegginn, sem afmarkar bílastæðin frá atvinnurýmnum. Af gangi þessum sem verður 180 cm breiður, er aðgengt inn íbúðir starfseminnar.

Veggir á milli íbúða og fram á gang munu uppfylla bruna- og hljóðvistarkröfur. Í lofti atvinnurýmis er þegar búið að leggja fyrir vatnsúðakerfi, sem mun nýstast beint þannig að inni hverju íbúðabili verði gert ráð fyrir úðakerfi í niðurtæknu lofti.

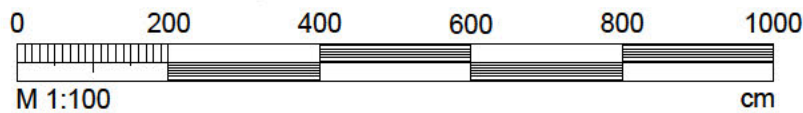
Gert verði ráð fyrir litlum einingum, studio- og 2ja herbergja íbúðum. Stærð íbúðaeininga ræðst nokkuð af þeim ramma, súlum og veggjum sem þegar byggt mannvirkid býður upp á. Nettó stærðir íbúða eru á bilinu 38 m²- 60 m². Allar íbúðir uppfylla ákvæði algildrar hönnunar.

Flóttaleiðir eru tryggðar í tvær áttir, annars vegar út á hinn nýja gang að bílastæðum og þaðan út að annars vegar Valshlíð og hins vegar eftir flóttagangi að Smyrilshlíð. Hins vegar eru svo flóttaleiðir beint úr íbúðum út á gangstétt að Arnarhlíð. Til þess að það gangi upp miðað við fyrirkomulag og fjölda íbúða, þarf að bæta við 4 hurðum/björgunaropum út að Arnarhlíð, sjá á upprætti.

Fyrirspurn þessi sýnir tvær hugsanlegar lausnir á nýtingu og fyrirkomulagi atvinnurýma, fyrirkomulag A og fyrirkomulag B.

Fyrirkomulag A sýnir hugmynd að gerð 10 íbúðaeininga, þrjár sem snúa að Smyrilshlíð og sjö sem snúa að Arnarhlíð. Hugmyndin sýnir jafnframt hugsanlega nýtingu húshorna rýmisins, annars vegar Arnarhlíð/Smyrilshlíð og hins vegar Arnarhlíð/Valshlíð, fyrir aðra starfsemi, t.d. verslun og kaffihús í bland við hóteibúðastarfsemi. Hér þarf að fjölga flóttaleiðum að Arnarhlíð um alls eina.

Fyrirkomulag B sýnir svo 100% nýtingu atvinnurýmis undir íbúðahótel. Samkvæmt því er gert ráð fyrir 17 íbúðaeiningum í rýminu. Hér þarf að fjölga flóttaleiðum að Arnarhlíð um alls fjórar.

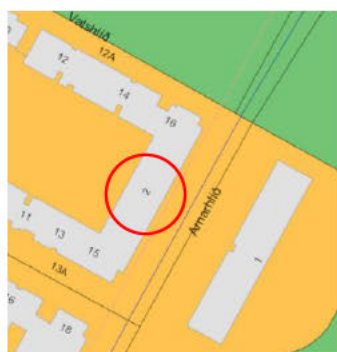


BREYTT			
HETI VERKS:			
ARNARHLÍÐ 2			
REYKJAVÍK			
HETI TERNINGAR:			
ÍBÚÐAHÓTEL Á 1.HÆÐ - FYRIRSPURN			
GRUNNMÝND			
DAGS:	2022.09.26	HAUAR:	JL, KÁ
VERNR:	2022.09.26	YFIR:	JL, KÁ
KVARER:		1:150	
JANOR EMIL LINDAL		ARKITEKT FÁI KT.	
KRISTJÁN AÐGERÐSSON		ARKITEKT FÁI KT.	
ALARK		arkitektur ehf.	
201 KÓPANDÓ		201 KÓPANDÓ	
SÍM: 554 8800		SÍM: 554 8800	
FAX: 554 8818		FAX: 554 8818	
E-POST: 554 8818		E-POST: 554 8818	
WWW.ALARK.IS		WWW.ALARK.IS	
F101		F101	

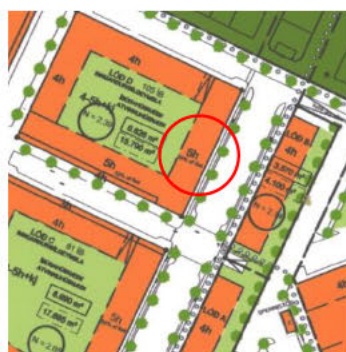
Reykjavík, 3. nóvember 2022

Varðar: Arnarhlíð 2 – fyrirspurn

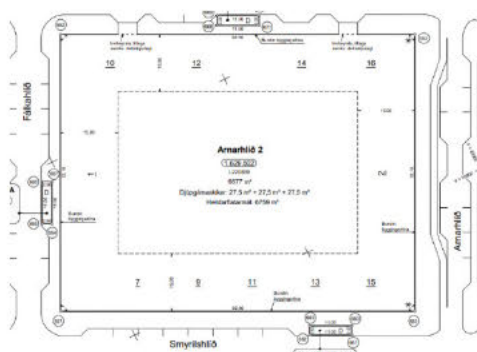
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 13. október 2022 var lögð fram fyrirspurn NH eigna ehf. dags. 28. september 2022 ásamt greinargerð ALARK arkitekta f.h. NF eigna ehf. dags. 27. september 2022 um tvær hugsanlegar lausnir að nýtingu atvinnurýma á 1. hæð hússins á lóð nr. 2 við Arnarhlíð. Annars vegar gerð 10 íbúðareininga, þrjár sem snúa að Smyrilshlíð og sjö sem snúa að Arnarhlíð, ásamt hugsanlegri nýtingu húshorna fyrir aðra starfsemi t.d. verslun og kaffihús í bland við hótelfarfsemi. Hins vegar 100% nýtingu atvinnurýmis undir íbúðahótel þar sem gert væri ráð fyrir 17 íbúðareiningum í rýminu, samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta ehf. dags. 27. september 2022. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Deiliskipulag



Lóðablað

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir Arnarhlíð 2 borgarhluta 2 Miðborg og er á skilgreindu miðsvæði, M5d Hlíðarendi.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag, samþykkt 23. september 2010 með síðari breytingum.

Umsögn

Byggingin á lóð nr. 2 við Arnarhlíð er íbúðarhúsnæði með verslunarrými á jarðhæð, byggt árið 2020 skv. fasteignaskrá. Óskað er eftir áliti skipulagsfulltrúa á nýtingu atvinnurýma á 1. hæð hússins á lóð nr. 2 við Arnarhlíð. Annars vegar gerð 10 íbúðareininga til hótelfarfsemi ásamt annarri nýtingu s.s. verslun og kaffihús og hins vegar 100% nýtingu atvinnurýmis undir íbúðahótel þar sem gert væri ráð fyrir 17 íbúðareiningum í rýminu, samkvæmt uppdr. ALARK arkitekta ehf.

Á svæði M5d segir í aðalskipulagi: „Svæði fyrir íbúðir og skrifstofur, auk verslunar og þjónustu, í næsta nágrenni við íþróttasvæði Vals. Árhersla er á 3-5 hæða randbggð og borgargötur. Landnotkun, þéttleiki, gatnakerfi og yfirbragð svæðisins tekur mið að heildarskipulagi Vatnsmýrarinnar. Á miðsvæði M5 má heimila veitingastaði í flokki I-III.

Í gildandi deiliskipulagi heitir umrædd lóð „Lóð D“. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum en íbúðum og skrifstofuhúsnæði á efri hæðum. Ef ætlunin er að skrá rýmið sem íbúðir þurfa þær að uppfylla allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúða, þar með talið birtugæði. Ekki verður séð að umræddar íbúðir uppfylli þær kröfur, íbúðirnar eru mjóar og rúmlega 12 metra djúpar með einum, stórum glugga í SA-átt.

Helgast af því að við hönnun hússins var ekki gert ráð fyrir íbúðum í þessum hluta hússins, heldur atvinnustarfsemi.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi, gildandi deiliskipulagi og breytingum sem hafa verið gerðar á því er gert ráð fyrir að Arnarhlíð verði borgargata með fjölbreyttri verslun og þjónustu. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er borgargata skilgreind sem lykilgata viðkomandi hverfis þar sem helstu stofnanir og þjónusta hverfisins standa, auk þess að vera mikilvæg samgöngutenging, en fyrirhuguð borgarlína mun einmitt fara um Arnarhlíð. Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðar- og atvinnuhúsnæði fléttist saman þar sem hlutfallið er ólíkt milli reita. Hlutfall atvinnuhúsnæðis er hæst við Arnarhlíð, allt upp í 100% á reit B en lækkar eftir því sem fjær dregur. Þannig er hlutfall atvinnuhúsnæðis komið í 0% á reitum F, G, H og I. Mikilvægt er að atvinnurými við fyrirhugaða borgargötu nýtist undir verslun- og þjónustu fyrir íbúa.

Að breyta atvinnuhúsnæði fyrir verslun og þjónustu hverfisins í gistirými fyrir ferðamenn gengur þvert gegn þeim markmiðum aðalskipulags að skapa lifandi borgarumhverfi í göturýminu. Því er tekið neikvætt í breytingu atvinnurýma á jarðhæð við Arnarhlíð í gistirými.

Niðurstaða

- Neikvætt er tekið í báðar tillögur um breytingu atvinnurýmis við Arnarhlíð 2 í gistirými.
- Samrýmist ekki markmiðum aðalskipulags að skapa lifandi borgarumhverfi í göturými borgargatna.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sigríður Lára Gunnarsdóttir, verkefnastjóri