

Málskot til:

Umhverfis-og skipulagsráðs

Reykjavíkurborgar

Dags. 15.06.2023

Kærð ákvörðun:

Niðurstaða skipulagsfulltrúa dags. 18.04.2023 vegna Haukahlíðar 2.

Kröfur kæranda:

Að fallist verði á beiðni kæranda um textabreytingu deiliskipulags þannig að heimilt verði að auka við heildar byggingarmagn að Haukahlíðar 2 aðallega um 650 fermetra eða en til vara um 370 fermetra og jafnframt í báðum tilvikum að fallið verði frá kröfu um 5 herbergja íbúðir.

Málsatvik:

Í mars 2023 lauk hönnunarvinnu ASK arkitekta vegna uppbyggingar á áfanga 1-3 við Haukahlíð 2. Framkvæmdin er áfangaskipt og hafa teikningar vegna áfanga 1, 2 og 3 þegar verið samþykktar hjá embætti byggingarfulltrúa Reykjavíkur.

Heildarhönnun allra fjögurra matsþátta var lögð fram til embættis byggingarfulltrúa þann 31.01.2023 í formi fyrirspurnar, er varðaði útfærslu hönnunar á 4. og síðasta áfanga byggingarinnar. Við útfærslu hönnunar á síðasta áfanganum var tekið mið af áður samþykktum teikningum að áföngum 1-3.

Í athugasemdum byggingarfulltrúa vegna fyrirspurnar er varðar útfærslu áfanga 4 kom fram að framlögð heildarhönnun fæli í sér fleiri A fermetra en gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir, samtals 18.150m² eða 650m² (1,9%) umfram heimildir deiliskipulags. Einnig að ekki hafi verið fylgt fyrirmælum deiliskipulags hvað varðar íbúðarblöndun við útfærslu hönnunar. Að undangengnum samskiptum við ASK arkitekta lagði byggingarfulltrúi til að erindinu yrði vísað til skipulagsfulltrúa.

Á fundi þann 20. mars hjá deildarstjóra deiliskipulags voru umræddar hönnunartillögur kynntar en þær sýndu útlit verkefnisins í heild og var það mat hönnuða og verkkaupa að vel hefði tekist við að hanna fjölbýlishús sem var án

svalaganga og náði að mestu leyti áætluðum íbúðafjölda með ákjósanlegri íbúðablöndun. Uppbrot, klæðningar og þakhæðir fylgdu fyrirmælum deiliskipulags í hvívetna. Í framlögðum gögnum kom fram að reiturinn beri vel aukið byggingarmagn. Einnig var kynnt á þeim fundi hvernig útlit verkefnisins myndi breytast ef hönnuðir fjarlægðu þá 650m² sem fóru yfir leyfilegt magn, sbr lýsingu hér að neðan.

Þar sem uppbygging 1-3 áfanga var á þessu tímamarki komin vel áleiðis í uppsteypu og þ.m.t. stokkar fyrir stofnlagnir og fleira sem erfitt er að breyta á þessu verkstigi þá var það mat hönnuða að ógerningur yrði að breyta 1-3 áfanga. Með hliðsjón af framangreindu er ljóst að hugsanlegur niðurskurður á fermetrum er aðeins mögulegur í hönnun 4. áfanga.

Kærandi lét vinna hönnun að 4. áfanga sem fylgir gildandi deiliskipulagi í einu og öllu. Til að mæta ákvæðum deiliskipulags voru uppbot og útbyggingar fjarlægðar sem og íbúðir af efstu hæðum. Meðal annars þurfti að auka við úrtök og skörð á austurhlíð hússins sem hafði í för með sér mun stærra skarð en annars staðar á húsinu. Tekið skal fram að leitað var allra leiða til að fjarlægja aukna fermetra á skynsamlegan hátt. Hönnun samkvæmt deiliskipulagskröfum hefur fætt af sér lausn sem hefur þær afleiðingar að meðalstærð íbúða eykst auk þess sem þeim fækkar sömuleiðis verulega eða um tíu, úr 191 íbúðum í 181. Meðalstærð íbúða yrði þá 96,7 m² í stað 91,6m².

Samhliða unnu hönnuðir og verkkaupi að annarri lausn þar sem reynt var að mæta kröfum deiliskipulags af fremsta megni en um leið að haldið í heildarútlit hússins á þann hátt að 4. áfangi myndi ekki stinga í stúf við aðra áfanga. Afrakstur þeirra vinnu var miðlunartillaga að útfærslu 4. áfanga og var sú tillaga kynnt deildarstjóra deiliskipulags þann 21. mars. Samkvæmt miðlunartillögunni er heildarbyggingarmagn 17.870m² í stað 17.500 m² eða 370m² yfir leyfilegum A fermetrum.

Deildarstjóri deiliskipulags svaraði hvorki umleitun kæranda hvað varðar heimild til þess að byggja 650 m² umfram heimild deiliskipulags né heldur kynningu á miðlunartillögunni og benti þess í stað á að til þess að fá umsögn hvað varðar miðlunartillögu kæranda þyrfti að leggja hana „formlega“ inn til skipulagsfulltrúa. Það var gert og var miðlunartillögunni „formlega“ vísað til Ingvars J. Gíslasonar skipulagsfulltrúa til umsagnar þann 03.04.2023 af hálfu deildarstjóra deiliskipulags og fylgdu með tilvísuninni sömu gögn og þessu málskoti, þ.e. minnisblað ASK arkitekta er varðar miðlunartillöguna og myndræn útfærsla hennar.

Í umsögn skipulagsfulltrúa var miðlunartillögu kæranda hafnað.

Það er mat kæranda að niðurstaða skipulagsfulltrúa sé órökstudd og í andstæðu við öll þau sjónamið sem embætti skipulagsfulltrúa hefur lagt áherslu á við útfærslu deiliskipulagsins, þ.e. að meginmarkmið sé að tryggja gæði íbúða með tilliti til birtu og rýma auk þess að gæta að íbúðarblöndun sem hæfir staðsetningu.

Höfnun skipulagsfulltrúa á miðlunartillögu kæranda leiðir til uppbyggingar þar sem gæði íbúða minnka. Þá mun skortur á uppbroti skemma heildaryfirbragð hönnunar. Austurhlið byggingarinnar sem snýr að íþróttasvæði kemur sýnu verst út ef fylgt er kröfum skipulagsfulltrúa. Skarð sem mynda þarf með því að fjarlægja íbúðir á norðurhlið og austurhlið eykur einnig vindflæði inn í inngarð ásamt því að hljóðvist versnar til muna. Með því að draga jafnframt úr útbyggingum verður byggingin mun einsleitari.

Teikningar á hönnun skv. deiliskipulagi hafa ekki verið lagðar fram til byggingarfulltrúa.

Í meðfylgjandi gögnum frá ASK Arkitektum má sjá útlit hinna þriggja mismunandi útfærslna, þ.e. miðað við stækkun upp á annars vegar 650m² og hins vegar 370m² og loks samkvæmt óbreyttu deiliskipulagi.

Málsástæður og röksemdir kæranda:

Megin markmið húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar er að tryggja aukna íbúðaruppbyggingu um leið og gætt sé að gæðum húsbygginga og tilhögun þeirra í samræmi við staðsetningu.

Reyndar er það svo að nýsamþykkt uppfærsla á húsnæðisstefnunni frá 10. nóvember 2022 gerir það að meginmarkmiði sínu að fjölga íbúðum.

Segir orðrétt í inngangsorðum hennar í kafla 2.1, á bls. 8 að stefnt skuli að því að: **“húsnæðisframboð verði í samræmi við þarfir hverju sinni og aukið (við) framboð smærri íbúða”**

Í fjórðu málsgrein sömu síðu segir orðrétt: **“Við skipulagningu og hönnun íbúðabyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því**

samhengi þarf að horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum.”

Framlögð upphafleg hönnun ASK arkitekta sem lögð var inn hjá embætti byggingarfulltrúa þann 31.01.2023 í formi fyrirspurnar var lausn sem hafði eftirfarandi megin markmið:

- *Að hámarka fjölda íbúða*
- *Að minnka meðalstærð íbúða*
- *Að auka gæði með því að notast ekki við svalaganga*
- *Að hámarka gæði íbúða með tilliti til uppbrots og birtu í rýmum*
- *Að hámarka skjól og gæði inngarðs*

Öll þessi markmið eru í samræmi við efniskröfur hönnuða deiliskipulagsins og húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Umhverfis- og skipulagsráð ber ábyrgð á því að framfylgja umræddri húsnæðisstefnu.

Rökstuðningur skipulagsfulltrúa í hinni kærðu ákvörðun tekur á engan hátt tillit til þeirra ofangreindra þátta og því ber að fallast á kröfur kæranda.

Eins og fram hefur komið voru gerðar athugasemdir við framlagða hönnun af hálfu byggingarfulltrúa áður en leitað var umsagnar skipulagsfulltrúa.

Með það að leiðarljósi að koma til móts við athugasemdir byggingarfulltrúa var lögð fram málamiðlunartillaga að útfærslu af hálfu kæranda. Markmið þeirrar málamiðlunarútfærslu ASK arkitekta, sem var síðan hafnað af skipulagsfulltrúa, var að finna skynsamur leiðir til að draga úr byggingarmagni án þess að það myndi bitna á gæðum íbúða og heildarútliti byggingarinnar. Slík markmið eru í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og þau viðmið sem embætti skipulagsfulltrúa hefur lagt áhersu á eins og áður hefur komið fram.

Miðlunartillagan miðar að því að halda sambærilegu uppbroti húshluta og tryggja jafnframt íbúðargæði. Sú tillaga gerir ráð fyrir að byggð verði lausn sem leiðir til þess að heildarbyggingarmagn sé 370m² umfram gildandi deiliskipulag. Að mati S8 ehf. er þetta smávægileg viðbót þegar haft er í huga að heildarbyggingarmagn er 25.694m² eða frávik upp á 1% en hefur samt veruleg áhrif á íbúðargæði og fjölda íbúða.

Fjöldi íbúða:

Eins og áður hefur komið fram hafa framangreind efnisákvæði húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar verið meginsteff í hönnun ASK arkitekta á framlagðri miðlunarlausn kæranda.

Lögð hefur verið megin áhersla á að byggja smærri íbúðir en almennt hafa staðið til boða á Hlíðarendasvæðinu fram til þessa. Var þannig leitast við að hámarka heimildir deiliskipulagsins sem heimilar byggingu 195 íbúða. Það tókst ekki að fullu þar sem ekki var notast við svalaganga við útfærslu hönnunar.

Upphafleg hönnunartillaga vegna Haukahlíðar 2 (H lóð) með 191 íbúðum, sem fór yfir fermetra mörk skipulags, bar sér með nýtingarhlutfall upp á 2,75, á meðan leyfilegt hlutfall H lóðar er 2,65. Málamiðlunartillaga sem lögð var fram gerir ráð fyrir nýtingarhlutfalli upp á 2,71 og 186 íbúðum.

Hvað fordæmi varða er rétt að bera saman annars vegar heimildir deiliskipulags fyrir lóð H og hins vegar fyrir lóð G. Þrátt fyrir að mun rýmra sé um lóð H, sem er frjáls á 3 hliðum á meðan lóð G er bara með eina frjálsa hlið, er nýtingarhlutfall G lóðarinnar hærra en lóðar H eða 2,71 á móti 2,65.

Ef horft er til markmiða húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og þeirra sjónarmiða sem lögð voru til grundvallar við hönnun deiliskipulagsins er einsýnt að heimila hefði átt hærra nýtingarhlutfall á lóð H en á lóð G. Það var ekki gert og þrátt fyrir umræðu og óskir þar um en þáverandi skipulagsfulltrúi var þeirrar skoðunar að fyrri forsendur um nýtingarhlutfall atvinnuhúsnæðis yrðu lagðar til grundvallar um nýtingarhlutfall án þess að rökstyðja það frekar.

Eins og vikið hefur verið að eru margir þættir sem hafa áhrif á endanlega nýtingu lóða. Þannig er það ekki bara nýtingarhlutfall sem ræður úrslitum heldur hefur tilhögun hönnunar mikil áhrif m.a. hvort stuðst sé við svalaganga eða ekki. Til samanburðar er íbúðarfjöldi á F reit 191 þótt sú lóð sé smærri enn Haukhlíð 2. Nýtingarhlutfall á þeirri lóð er 2,46 en með svalagöngum og lausnum sem breyta herbergjum í stofur hefur tekist að ná fram lausn sem rúmar 191 íbúðir.

Íbúðablöndun:

Eitt veigamesta atriðið við fjölgun íbúða er hvernig blöndun þeirra er. Í gildandi deiliskipulagi eru gerðar tilteknar kröfur um blöndun þeirra, meðal annars er gerð krafa um tíu 5 herbergja íbúðir Þessi krafa er mjög hamlandi við útfærslu hönnunar og þá sérstaklega þegar reynt er á sama tíma að fjölga íbúðum.

Ekki er ljóst hvers vegna þessi krafa er gerð að Hlíðarenda og er hún ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar hafa verið til uppbyggingar á öðrum sambærilegum miðbæjarkjörnum.

Í þessu samhengi má m.a. nefna að við Vestugötu 64, þar sem nýtingarhlutfall er hærra en að Hlíðarenda, er hlutfall 5 herbergja íbúða mun lægra. Þá má finna fjölmörg dæmi um það við útfærslu deiliskipulags að ekki hefur verið gerð krafa um 5 herbergja íbúðir. Má þar meðal annars nefna Þórskaffi í Brautarholti 18-20 þar sem byggðar hafa verið 64 íbúðir án þess að nokkur þeirra sé 4 eða 5 herbergja.

Einnig skal bent á að samþykktar hafa verið teikningar hjá embætti byggingarfulltrúa, að húsbyggingum að Hlíðarenda, án þess að byggðar hafi verið raunverulegar 5 herbergja íbúðir. Á F reit eru sem dæmi ekki að finna 5 herbergja íbúðir, aðeins 15 íbúðir sem eru með tvöföldum stofum, sem er ekki í samræmi við efnisinntak þeirrar kröfu að 5 herbergja íbúðir hafi a.m.k. 4 svefnherbergi.

Þess skal getið að lokum að það er ekki eftirspurn eftir fimm herbergja íbúðum á þessu íbúðarsvæði. Þannig er það beinlínis í andstöðu við húsnaðisstefnu Reykjavíkur að framfylgja kröfu deiliskipulagsins enda myndi það leiða til uppbyggingar á lausn sem ekki er í samræmi við þarfir markaðarins. Aukin meðalstærð íbúða úr 91,6m² í 96,7m² ef farið yrði að kröfum deiliskipulags er ekki heldur í samræmi við þarfir markaðarins.

Íbúðargæði:

Til þess að tryggja íbúðargæði og nægilega birtu í umræddum íbúðum var leitast við að halda í sama uppbrot og gerð útbygginga eins og gert hafði verið í fyrri áföngum enda var það í samræmi við áherslur og kröfur þess deiliskipulagsfulltrúa sem annaðist hönnun deiliskipulagsins af hálfu Reykjavíkurborgar.

Kærandi hefur meðal annars farið að óskum fyrri skipulagsfulltrúa með því að hanna lausn sem ekki studdist við notkun svalaganga að neinu leyti. Sú útfærsla gerir hönnuðum erfiðara um vik að hámarka fjölda íbúða.

Þá hefur verið hugað sérstaklega að loft- og hljóðgæðum með þeim hætti að hanna lausn sem felur í sér að allar íbúðir eru full loftræstar með sérstakri loftræstisamstæðu í hverri íbúð. Þetta tryggir bestu hugsanlegu loft- og hljóðgæði auk þess sem það nánast útilokar hugsanlegar skemmdir vegna myglu. Að auki felur slík lausn í sér verulegan orkusparnað þar sem loftræstisamstæður tryggja allt að 93% varmaendurvinnslu.

Af öllu framansögðu er ljóst að mati kæranda að niðurstaða skipulagsfulltrúa um að hafna því að óveruleg breyting verði gerð á gildandi deiliskipulagi er röng að efni til og gengur gegn öllum þeim markmiðum sem lýst er í húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

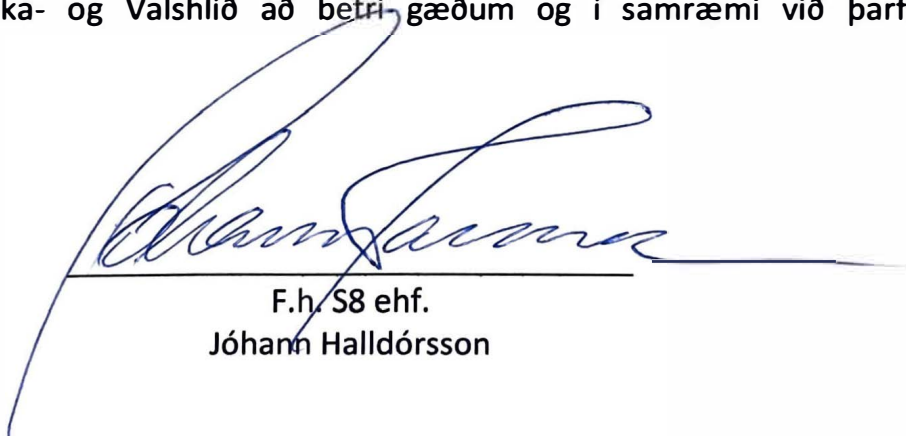
Ósk kæranda er sú að Umhverfis- og skipulagsráð fallist á framangreindar röksemdir og heimili óverulegar breytingu á gildandi deiliskipulagi Haukahlíðar 2.

Lagarök:

Krafa kæranda er sú að samþykkt verði óveruleg breyting á gildandi deiliskipulagi samkvæmt heimild í skipulagslögum l. nr. 123/2010, sbr. efnisákvæði 2. mgr. 43. gr. laganna þar sem segir:

"Nú telur sveitarstjórn að gera þurfi breytingar á samþykktu deiliskipulagi sem séu það óverulegar að ekki sé talin ástæða til meðferðar skv. 1. mgr. og skal þá fara fram grenndarkynning. Við mat á því hvort breyting á deiliskipulagi teljist óveruleg skal taka mið af því að hve miklu leyti tillagan vikur frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis."

Samkvæmt skipulagslögum þarf því ekki annað en smávægilega textabreytingu á deiliskipulagi, að undangenginni grenndarkynningu, til þess að fullna lögmæti framkvæmda samkvæmt framlögðum teikningum. Með því verða byggðar fleiri íbúðir að Hauka- og Valshlíð að betri gæðum og í samræmi við þarfir markaðarins.



F.h. S8 ehf.
Jóhann Halldórsson

21.03.2023

Til skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Málefni: Haukahlíð/Valshlíð – auknir fermetrar

Eins og fram hefur komið þá kom í ljós að byggingarmagn reyndist of mikið m.v. samþykkt deiliskipulag. Við höfum því farið í að finna skynsamur leiðir til að draga úr byggingarmagni án þess að það sé að bitna á gæðum íbúða og heildarútliti byggingarinnar.

Tillögur sem lagðar voru fram á fundi mánudaginn 20.mars sýndu dæmi um það hvernig hægt væri að ná byggingarmagni niður í samþykktu fermetra og var búið að liggja töluvert yfir þeim breytingum m.t.t. hins mögulega á þessum tíma framkvæmda. Upphafleg hönnun reitsins tók m.a. mið að hljóðvist inngarðs og skuggavarpi og því höfum við haft það í huga þegar við gerðum tillögu að því að draga úr fermetrum. Hins vegar þá verður að segjast eins og er að það er að hafa mikil áhrif á útlit hússins og einnig minnka gæði íbúða en þó mismikið. Við sjáum t.d. að það reyndist koma ágætlega út að fækka um 1 íbúð á suðurhlíð og 1 íbúð á norðurhlíð ásamt að draga úr útbyggingum á bakhlið austurhlíðar. Austurhlíðin sjálf sem snýr að íþróttasvæði kemur sýnu verst út. Skarð þar stækkar sem eykur t.d. vindflæði inn í inngarð ásamt því að hljóðvist versnar. Að draga úr útbyggingum var oft eina lausnin til að draga úr fermetrum og því miður þá verða húsins einsleitari við að draga úr þessum uppbrotum og okkur finnst það ekki passa við heildarstíl hverfisins eða byggingarinnar eins og hún var upphaflega hönnuð. Hönnun gengur m.a. út á að leyfa húsum að standa heilum (lóðréttar skiptingar) og að klára sig niður að jörð þar sem það gefur húsunum stílhreinna og virðulegra yfirbragð.

Það væri því óskandi ef hægt væri að lenda þessu verkefni á miðri leið og fengið að halda útbyggingum/uppbrotum ásamt austurhlíð óbreyttri en fjarlægja þess í stað áður nefndar íbúðir á suður og norðurhlíð. Þær telja um ca. 290m² og því væri endanlegt byggingarmagn ca 360m² yfir upphaflega samþykktu byggingarmagni. Við þessar breytingar færi nýtingarhlutfall hússins í um 2,71 sem er t.d. sambærilegt við Lóð G.

Ósk okkar er fyrst og fremst að þarna muni standa hús sem er tímalaust með fallegum klæðningum og litum þar sem byggingin er mjög sýnileg á þessum stað. 3 hliðar hússins eru mjög sýnilegar og þ.m.t. austurhlíð hússins sem vísar að íþróttasvæðinu og einnig mjög sýnileg þeim er koma keyrandi/gangandi eftir Hringbraut og þykir okkur því mikilvægt að vel takist til með þessar hliðar. Þegar allt hefur verið vegið og metið þá vonum við að þið séuð okkur sammála með að áhrif útlits og heildarupplifunar af húsinu næstu áratugina vegi þyngra og að vel verði tekið í að auka byggingarmagn um 360m²

F.h. eiganda hússins

XX

Minnisblað



Málefni: Fjölgun fermetra á lóðinni Haukahlíð 2

Við endanlega úrvinnslu hefur komið í ljós að heildar byggingarmagn (A+B) lóðarinnar er um 650 m² yfir byggingarmagni samþykkt deiliskipulags.

Skv. deiliskipulagi er heimilt að byggja:

A m² 17.500 m²

B m² 19.100 m²

Staða við lok hönnunar:

A m² 18.150 m² (fjölgun um 650 m²)

B m² 19.750 m² (fjölgun um 650 m²)

Sem gefur um 190 íbúðir skv. íbúðablöndun deiliskipulags.

Við sjáum því fram á að íbúðum fækki um allt að 10 ef við miðum við núverandi deiliskipulag (fari í um 180 íbúðir). Við teljum að fyrirkomulagið eins og það er núna standist fyllilega kröfur deiliskipulags hvað varðar gæði nærumhverfis s.s. skuggavarp og gæði íbúða enda er anda deiliskipulagsins fylgt í hvívetna. Í ljós kemur að reiturinn ber auðveldlega þessa fermetra.

Íbúðir eru vandaðar og allar loftræstar. Allar íbúðir eru aðgengilegar um lokað stigahús, ekki er notast við svalaganga (munurinn á fermetrum skýrist að hluta af því að við erum ekki með svalaganga.) Mikið er lagt upp úr hönnun inngarðs. Lóðin er á þéttingasvæði við Borgarlínustöð og í göngufjarlægð við stóra vinnustaði eins og Landspítala, Háskóla og Vísindagarða og stendur við íþróttasvæði Vals í Hlíðarenda. Lóðin er vel tengd stígakerfi Reykjavíkurborgar. Aukinn fjöldi íbúða á þessum stað er því ákjósanlegur. Nálægð við íþróttasvæði Vals er líklegt til að laga að sér barnafjölskyldur.

Hönnun reitsins er í anda bílastæðastefnu Reykjavíkurborgar og miðar að því að lágmarka fjölda bílastæða og bjóða upp á gott aðgengi fyrir hjólréiðafólk og gangandi vegfarendur. Reiturinn er staðsettur þannig á svæðinu að austan við hann er íþróttasvæði, vestan við er óbyggt svæði og að norðan er Hringbraut.

Áhrif þess að skera niður um 650 m² og fylgja deiliskipulagi:

- Heildaryfirbragð reitsins verður ekki eins heilsteypt þar sem uppbot/útbyggingar verða ekki í takti við aðra reiti.
- Nýtt skarð á norðurhlíð sem snýr að Miklubraut myndi skerða hljóðvist inngarðs.

Við óskum því eftir að sækja um minniháttar breytingu á deiliskipulagi, þar sem hámarks byggingarmagn (A+B) er hækkað úr 19.100 í 19.800 m²

Fh. ASK arkitekta
Gunnar Örn Sigurðsson

Minnisblað





Byggingarmagn: 18.150m² / nhl. 2,75
Fjöldi íbúða: 189

Suðausturhorn - Valshlíð/Haukahlíð



Byggingarmagn: 17.870m² / nhl. 2,71
Fjöldi íbúða: 185

Byggingarmagn: 17.500m² / nhl. 2,65
Fjöldi íbúða: 181





Byggingarmagn: 18.150m² / nhl. 2,75
Fjöldi íbúða: 189

Austurhlíð - Haukahlíð



Byggingarmagn: 17.870m² / nhl. 2,71
Fjöldi íbúða: 185

Byggingarmagn: 17.500m² / nhl. 2,65
Fjöldi íbúða: 181





Byggingarmagn: 18.150m² / nhl. 2,75
Fjöldi íbúða: 189

Suðausturhorn - Valshlíð/Haukahlíð



Byggingarmagn: 17.870m² / nhl. 2,71
Fjöldi íbúða: 185

Byggingarmagn: 17.500m² / nhl. 2,65
Fjöldi íbúða: 181





Haukahlíð 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn S8 ehf., dags. 3. apríl 2023, ásamt minnisblaði ASK arkitekta, dags. 3. apríl 2023, um breytingu á deiliskipulagi Hlíðarenda vegna lóðarinnar nr. 2 við Haukahlíð sem felst í að hækka nýtingarhlutfall ofanjarðar á reit H til samræmis við reit G, samkvæmt meðfylgjandi tillögu ómerktri og ódags. Einnig er lagður fram tölvupóstur, dags. 27. mars 2023.



Háiræði	m ²	Hæðir	notkun	bílastæði	flokkun
Reitur H	17.500	1-5. hæð	175-185 íbúðir	126-173*	A
	1.600	1-5. hæð	svafr, bakgarðar		B
	3.000	1-5. hæð	svafr, pallar o.fl.		C
	6.600	kjallari	bílgæmsla / geymslur		A(B)
	19.100	1-5. hæð	A og B ofanjarðar		A+B
Heild	28.700 m²			126-173 stæði*	
Lóðarstærð	6.594 m ²				
Fylgiloðir v. djúpgama (3)	85 m ²				*Miðað við 180 íbúðir með deilubílum og samnyingru bílastæða.
Nýting A+B+C	4.4				Sjá samnyingumat um breytta landnotkun á Hlíðarenda 9.9.2021
Nýting A+B ofanjarðar	2.90				
Nýting A ofanjarðar	2.85				

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 Gildandi deiliskipulag frá 2022 Tölulegar upplýsingar fyrir reit H

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. Samkvæmt landnotkun gildandi aðalskipulags er Miðsvæði M5.

Deiliskipulag: Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Hlíðarenda reiti G, H og I vegna fjölgunar íbúða, staðfest í B-deild Stjórnartíðinda þann 21. júní 2022. Heimilt byggingarmagn undir íbúðir er 17.500m².

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa um að víkja frá stærðum og auka byggingarmagn á reitnum um 370m². Misræmi hafði komið fram við yfirferð byggingarfulltrúa á innsendum aðaluppdráttum þar sem var jafnvel enn frekar farið fram yfir heimilað byggingarmagn sem nemur rúmum 650m², og ef það fengist ekki samþykkt næmi tap á fjölda íbúða nema allt að 10 (íbúðum), sjá tölvupósta 27. mars 2023. Þá var bent á að ekki fengist heimild fyrir auknu byggingarmagni myndi það skemma heildarsvip hönnunarinnar þar sem niðurstaðan kæmi niður á uppbroti/útbyggingum og minni stöllum sem væri ekki í takt við aðra áfanga.

Hönnuðir leituðu í framhaldinu leiða svo draga mætti úr umfangi framúrkeyrslunnar. Eftir stendur umbeðið byggingarmagn 370m² sem farið er fram á að verði bætt við núverandi heimildir. Í greinargerð hönnuða sem fylgdi með erindinu er ennfremur þeim rökum teft fram að reitur H sé sýnilegri í borgarinnréttingunni en reitur G þar sem reitur H sé opinn til 3ja átta, og þá væntanlega berskjaldari fyrir skertu uppbroti húshliða miðað við uppsetta skilmála.

Ekki er hægt að fallast á þessa rökfærslu. Frekari uppbygging næst Hlíðarenda er fyrirhuguð við brotthvarf Reykjavíkurflugvallar. Þá hafa sést hugmyndir á nýjum íbúðareit á hluta æfingasvæðis á reit 01c næst reit H í samhengi við þéttingu byggðar ofan á fyrirhuguðum Miklubrautarstokk næst Hlíðum. Ekki verður heldur séð hvers vegna auka þurfi byggingarmagn umfram heimildir svo hönnuðir geti uppfyllt skilmála varðandi uppbrot húshliða. o Mógulega verða hönnuðir að nýta fermetra sem annars færu undir íbúðir undir útbyggingar svo ná megi fram því lágmarks uppbroti sem skilmálar kveða á um.

Niðurstaða

- Ekki er fallist á fyrirspurnina. Núverandi byggingarmagn stendur óhreyft skv. gild. skilmálum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur/ Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt