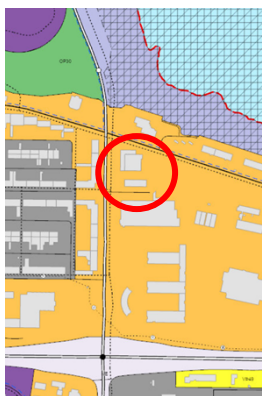




Reykjavík, 23. janúar 2025
USK24120040 SS

Höfðabakki 3-5 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

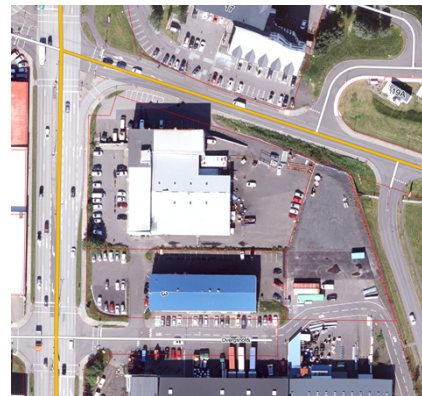
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 19. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 4. desember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Ártúnshöfða eystri vegna lóðarinnar nr. 3-5 við Höfðabakka, sem felst í að heimila sameiningu lóðanna og uppbyggingu nýrrar þjónustubyggingar á lóð ásamt endurnýtingu á húsi nr. 3, samkvæmt tillögu THG arkitekta, dags. 3. desember 2024.



AR 2040



Deiliskipulag



Loftmynd

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 eru lóðirnar á skilgreindu miðsvæði M4b.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir *Ártúnshöfða – iðnaðarsvæði*, samþykkt í borgarráði þann 2. júlí 2002 ásamt síðari breytingum. Engin breyting hefur verið gerð á deiliskipulaginu fyrir lóðirnar sem um ræðir.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að breyta deiliskipulagi lóðanna Höfðabakka 3 og 5 til þess að sameina lóðirnar, auka byggingarmagn og byggja nýja þjónustubyggingu. Skv. fyrirspurn er fyrirhugað að reisa tvær 6-7 hæða byggingar á lóðinni sem eru tengdar saman með tveggja hæða tengibyggingu. Húsið á lóð nr. 3 verður endurnýtt.

Sameining lóða

Óskað er eftir að sameina lóðirnar Höfðabakka 3 og Höfðabakka 5 í eina lóð, að stærð 5.531 m² (2.950+2.581). Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við sameininguna.



Byggingarmagn

Skv. gildandi deiliskipulagi er hámarksnýtingarhlutfall lóðanna 0,7 og jafngildir það samtals 3.872 m² að hámarki. Óskað er eftir að auka byggingarmagn á sameinaðri lóð í allt að 14.514 m² samtals, eða aukning um 10.642 m². Nýtingarhlutfall yrði hámark 2,62 ofanjarðar.

Skipulagsfulltrúi vekur athygli á samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar:

„Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem breytt nýting á lóð eða viðbótarbyggingarmagn er meira en 800 fermetrar að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir verða til. Þau geta einnig gilt í sérstökum tilvikum, t.d. þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis er breytt líkt og úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða aðrar veigamiklar breytingar eru gerðar – allt eftir aðstæðum hverju sinni. Borgarráð getur sett sérstök samningsmarkmið sem gilda á stærri uppbyggingarsvæðum.“



Myndir með fyrirspurn

Samgöngur og aðkoma

Skv. drögum að nýju leiðaneti er gert ráð fyrir Borgarlínustöð austan við Höfðabakka, nálægt lóðunum sem um ræðir. Nákvæm staðsetning og rýmisþörf liggur ekki enn fyrir en þegar/ef breytingar á lóðunum Höfðabakka 3 og 5 eru þróaðar áfram þarf að taka tillit til þess og vinna með þau tækifæri sem í því felast.

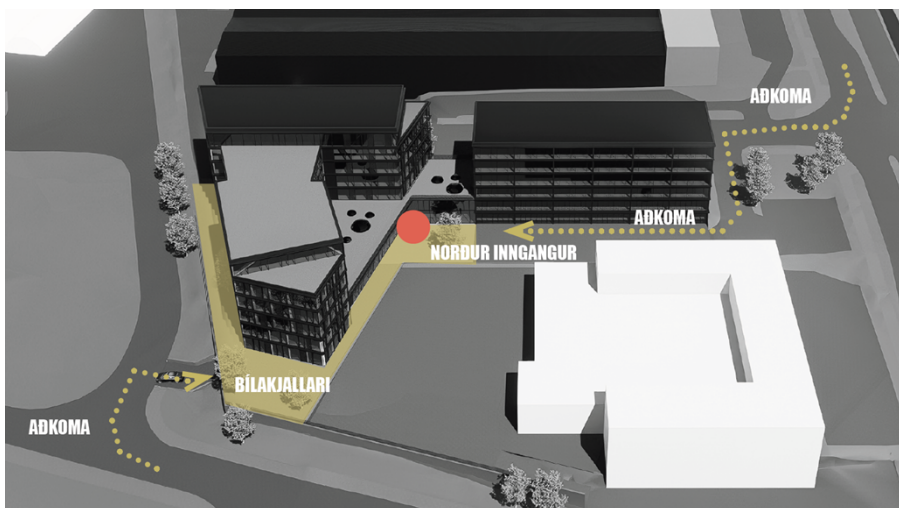


Bílastæðafjöldi á lóð skal vera í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Vegna stærðar verkefnisins, og nálægðar við borgarlínustöð, verður nauðsynlegt að vinna samgöngumat þar sem ákvarðaður er bílastæðafjöldi á lóðinni.

Tillagan gerir ráð fyrir bílakjallara undir lóðinni, en heimild er fyrir bílageymslu neðanjarðar í gildandi deiliskipulagi. Auk bílakjallara gerir tillagan ráð fyrir talsvert af bílastæðum á yfirborði. Í aðalskipulagi eru markmið um að bílastæði verði inni í byggingum, neðanjarðar eða með þeim hætti sem raskar götummynd sem minnst. Á yfirborði ber að forgangsraða góðum tengingum fyrir gangandi og hjólandi auk gróðurs. Fyrirkomulag bílastæða verður betur skoðað þegar/ef umsókn berst. Gera þarf grein fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á lóðinni.

Tillagan sýnir fyrirhugaðar aðkomuleiðir bíla að lóðinni en ekki eru sýndar göngu- og hjólaleiðir að byggingunum, eða aðkoma fólks sem nýtir almenningsamgöngur. Ekki kemur fram fyrirhugaður fjöldi hjólastæða eða staðsetning. Skv. bíla- og hjólastæðastefnunni eiga að vera hjólastæði bæði við inngang og í læstu rými sem gott aðgengi er að.

Aðkoman sem sýnd er úr austri og niður í bílakjallarann er innan lóðarinnar Stórhöfða 22-30. Vissulega er kvöð um umferð á þeirri lóð en þegar/ef umsókn berst þarf að skoða betur hvort heppilegra sé að hafa aðkomuna að kjallaranum utan nágrannalóðar.



Mynd með fyrirspurn

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á deiliskipulagi sem byggir á hugmyndum í fyrirspurn, á eigin kostnað, með þeim skilyrðum og fyrirvörum sem fram koma í umsögn. Þegar/ef umsókn berst skulu frekari greiningar fylgja, t.a.m. skuggavarpsmyndir og vindgreiningar.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík