



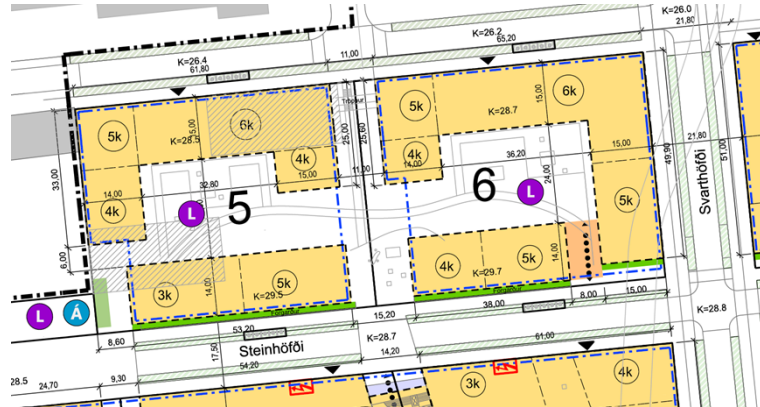
Reykjavík, 17. júlí 2025
USK25060373

Ártúnshöfði svæði 1: Reitir 5 og 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Tendru ehf., dags. 25. júní 2025, um uppbyggingu á reitum 5 og 6 að Ártúnshöfða svæði 1, samkvæmt tillögu Tendru ehf., dags. 24. júní 2025. Einnig er lögð fram yfirlitsmynd Landslags, dags. 1. júní 2025.



AR 2040



Deiliskipulag

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 reitirnir í skilgreindri íbúðarbyggð ÍB61.

Deiliskipulag / HverfisSKIPULAG: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða svæði 1, samþykkt í borgarráði þann 16. desember 2021.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til tillögu að uppbyggingu á reitum 5 og 6.

Á reit 5 er gert ráð fyrir 100 íbúðum og á reit 6 er gert ráð fyrir 112 íbúðum, samtals 212 íbúðum. Að auki er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi á neðstu hæð reits 5 að almenningsgarði. Stærðir samræmast deiliskipulagi:

STÆRÐIR A OG B RÝMA, BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

	Löð	Stærð löðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými)	Valkvætt (A rými)	Samtals (A rými)	B-rými	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHL löða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark:	Hjólastæði lágmark (6):
Skilmálar:	5	3.690	3-7h+2K	8.600	0	600	9.200	800	10.000	2,7	4.000	14.000	3,8	105	40	203
	5	3.690		8.930		270	9.200	800	10.000		3.500			100	40	203
Skilmálar:	6	3.824	3-6h+2K	9.900	0	600	10.500	800	11.300	3,0	4.000	15.300	4,0	120	50	223
	5	3.824		9.850		0	10.450	800	11.250		3.900			113	50	223



Reykjavík



Í tillögu er lögð áhersla á að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja hliða (nema þær minnstu ef þær snúa að sólríkri hlið) og margar eru sýndar gegnumgangandi, þannig að alrými hafa glugga bæði að götu og garði. Þá er unnið með það viðmið að engin íbúðarrými séu dýpri en 8 m og ef svalir hanga yfir gluggum telst sú dýpt frá frambrún svalanna.

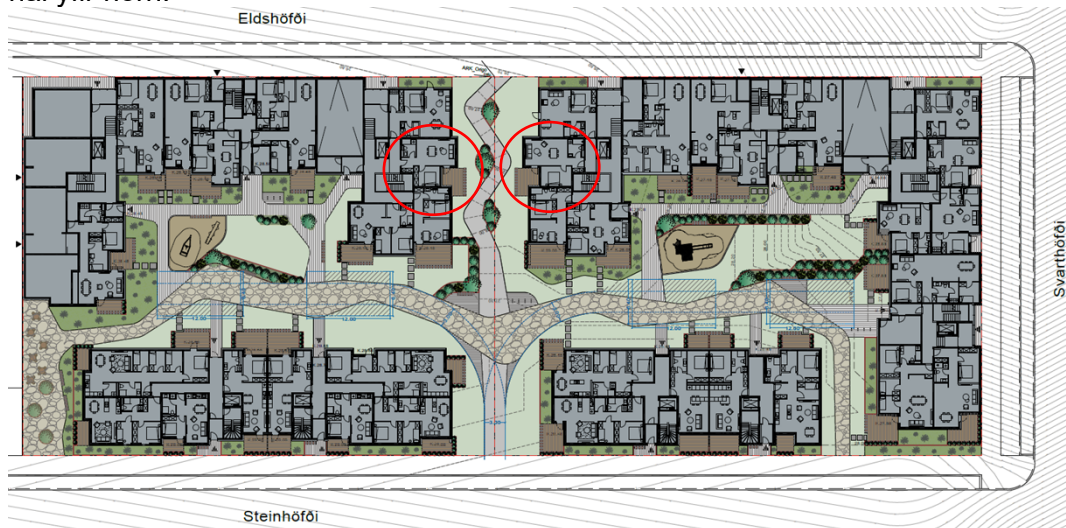
Hlutföll íbúðargerða í herbergjum talið er í samræmi við skilmála deiliskipulags en umsækjandi sendi lagfæringu á fjölda stærstu íbúðanna eftir að fyrirsurnareri barst. Skipulagsfulltrúi gerir því ekki athugasemd við hlutfall íbúðargerða eftir lagfæringuna.



Reitur 5: Norðausturhorn að almenningsgarði og norðvesturhorn.

Hönnun hússins, m.a. stórir fjölrúðugluggar eru skírskotun til iðnaðarbygginga og þannig sögu svæðisins.

Skipulagsfulltrúi bendir á tvær íbúðir, þar sem áskorun hvað varðar dagsbirtu og útsýni er líklega mest, sbr. rauða hringi, og þá sérstaklega á neðstu hæðum. Æskilegt er að skoða hvernig bæta megi skilyrði þessara íbúða, t.d. sameina öðrum þannig að þær nái yfir horn.



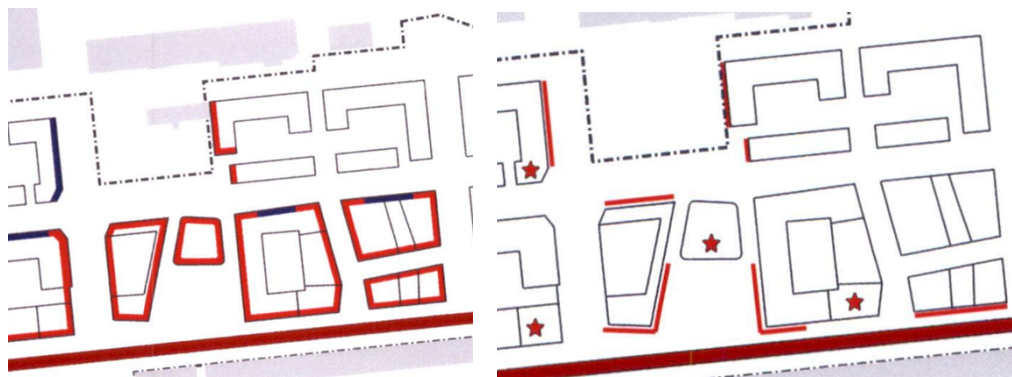
Íbúðir sem æskilegt er að skoða sérstaklega

Hjólageymslur eru staðsettar á götuhæð í tengslum við stigahús. Stigahús eru almennt björt og á nokkrum stöðum er beint aðgengi úr þeim á sameiginlegar þakverandir. Það er allt jákvætt. Þrepalaust aðgengi er sýnt yfir reitina miðja og mikilvægt er að svo verði. Svalir sem eru í götu/garðhæð skulu ekki vera lokaðar af heldur vera með aðgengi út í garð/forgarð. Ef nauðsynlegt er að setja örfá þrep af svölum til þess að komast í garð skal gera það.

Öll vesturhlið reits 5 er merkt sem bæði „Kvöð um virka götuhlið“ og „mikilvægar húshliðar“. Skipulagsfulltrúi tekur því neikvætt í að staðsetja íbúðir á gaflinum þar sem það samræmist ekki skilmálum.



Reykjavík



Rauðar hliðar = Kvöð um virka götuhlið
Bláar hliðar = Virk götuhlið æskileg

Rauðar hliðar = Mikilvægar húshliðar
Stjarna = Kennileiti



Staðsetning íbúða á götuhæð á horni að almenningsgarði samræmist ekki kvöð um virka götuhlið.

Sýnd eru 4 djúpgámasett, á svipuðum stað og sýnt er á deiliskipulagsupphætti, þar sem staðsetning er leiðbeinandi. Fjöldinn samræmist íbúðafjölda og á byggingarnefndarstigi þarf að taka skýrt fram hvaða stigagangar / hve margar íbúðir nýta hvaða sett. Einnig þarf að skoða það að landhalli þar sem hirðubíll stoppar til þess að losa sé innan marka.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að tillaga sé unnin áfram þannig að skila megi inn aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa. Taka þarf tillit til atriða er fram koma í umsögn.

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 tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri



Reykjavík