



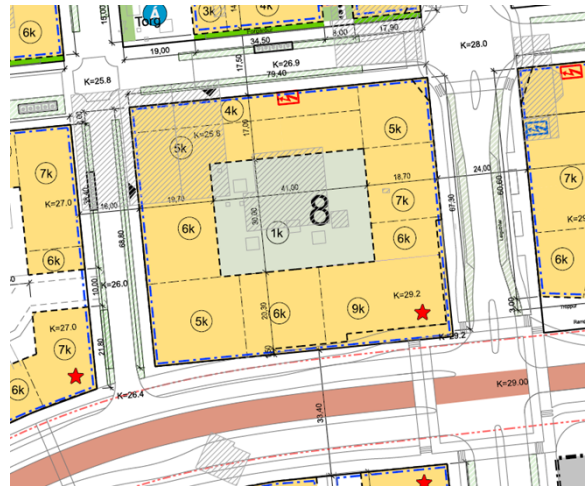
Reykjavík, 17. júlí 2025
USK25070007

Ártúnshöfði svæði 1: Reitur 8 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Borgarhöfða ehf., dags. 1. júlí 2025, um uppbyggingu á reit 8 (Eirhöfða 2) að Ártúnshöfða svæði 1, samkvæmt tillögu, dags. 1. júlí 2025.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi 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 er lóðin á skilgreindu miðsvæði M26.

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

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til uppbyggingar húss á Reit 8 með atvinnustarfsemi á neðstu hæð, samtals 138 íbúðum á efri hæðum og kjallara með stæði fyrir 332 bíla. Vesturhluti húss er skilinn eftir í þessari umferð en þar gerir tillagan ráð fyrir hjúkrunarheimili.

Fyrirhuguð landnotkun er í samræmi við deiliskipulag, hér á meðal heimild fyrir hjúkrunarheimili. Ekki er í umsögn þessari tekin afstaða til útfærslu á hjúkrunarheimili, enda kemur fram að það sé seinni hluti verkefnis. Skipulagsfulltrúi vill þó ítreka að þegar að því kemur þurfi að hafa að leiðarljósi að við hönnun hjúkrunarrýma sé ekki síður mikilvægt en við hönnun íbúða að rýmin njóti góðrar dagsbirtu og gjarnan með útsýni sem er aðlaðandi og heilandi.



Reykjavík



Þá kemur fram að kjallari þarfnist frekari úrlausna og því er ekki fjallað nánar um hann í umsögn.

Ásýnd og borgarumhverfi

Skv. deiliskipulagi er hæsti hluti hússins á suðausturhorni skilgreindur sem kennileiti. Um kennileiti segir: „Þær byggingar sem merktar eru sem kennileiti eru áskorun fyrir hönnuði bygginga til að leggja sérstaka alúð við hönnun og skapa eftirminnileg sérkenni.“ Fyrirspurn fylgja dæmi um útlit og efnisval en ekki er ljóst hvort búið sé að ákveða hvernig húsið á að líta út. Ásýndarmyndir sýna fremur hefðbundið útlit íbúðarhúss og skoða þarf betur útlit og hlutverk hússins sem kennileiti og hvernig unnið verður með það á síðari stigum.

Um er að ræða þetta og háreista byggð og því lykilatriði að hönnun og útfærslur leitist alls staðar við það að skapa góða upplifun úr augnhæð þegar gengið er um hverfið og að áhersla sé lögð á mannlegan mælikvarða.

Í sérskilmálum Reits 8 er kvöð um að 5., 6. og 7. hæð séu inndregnar bæði að garði og götu um 2 m á um 30% lengd sinnar. Markmiðið með þessu er að bæta sólar- og birtuskilyrði, en ekki síður að draga úr upplifun á hæð húsa frá götu / úr augnhæð. Sýna skal fram á að þetta sé uppfyllt og hvernig unnið er með inndrögin í þessum tilgangi.

Leggja skal áherslu á að götuhæðir séu alls staðar vel tengdar við göturýmið og að unnið sé með hæðasetningar þannig að það náist. Ef rampar eða þrep eru nauðsynleg til þess að ná aðgengi inn á götuhæðir skal það leyst innan lóðar. Ekki má nýta borgarland til þess að taka upp hæðarmismun. Skv. skilmálum skal 1. hæð á suðausturhorni að vera inndregin til þess að skapa rými fyrir gangstétt.

Skv. skilmálum skulu aðalinngangar íbúðarhúsa vera „gagnsæir, vel hannaðir og sýnilegir enda mikilvægt atriði í heildaryfirbragði hverfis og götulífi“.

Gera þarf vindgreiningar sem sýna hvort byggðin skapar vindstrengi eða óviðunandi aðstæður í göturými og á dvalarsvæðum. Ef svo er þarf að greina orsökina og sýna mótvægisáðgerðir.

Íbúðir

Í fyrirspurn er lagt til að íbúðirnar verði þjónustuíbúðir fyrir aldurshópinn 60+:

„Með því að starfrækja þjónustuíbúðir fyrir 60+ í sama húsnæði og hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð er verið að gera þessum aldurshópi kleift að búa lengur heima, geta sótt þjónustu og notið félagsskapar í göngufæri sem og að skapa aðstæður að hjón geti búið í sama húsi þrátt fyrir að heilsufarslegar aðstæður þeirra séu ólíkar.“ Þetta er í sjálfu sér jákvætt en skpulagsfulltrúi setur spurningarmerki við að allar 138 íbúðir verði skilgreindar með þessum hætti og sér fyrir sér meiri blöndun, sbr. skilmála deiliskipulags um íbúðargerðir. Í tillögu er ekki sýnd mikil fjölbreytni í íbúðafyrirkomulagi, enda hugsaðar fyrir sama markhóp, en þó lagt upp með að auðvelt sé að breyta mörkum íbúða og þannig auka fjölbreytni. Ef skoða á möguleikann á að skilgreina merihluta íbúða (eða þær allar) fyrir 60+ þarf að taka stærra samtal um það, enda gæti það haft áhrif á aðra reiti/önnur verkefni.



Reykjavík



Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við það að fjölga hæðum innan hámarkshæðar þar sem það er nýtt til þess að grynna byggingarkroppa og þannig bæta dagsbirtuskilyrði í íbúðum, eins og gert er í tillögu.

Svalagangar eru áberandi í tillögunni en ekki er gerð sérstök athugasemd við það ef birtuskilyrði íbúða koma vel út. Skipulagsfulltrúi óskar eftir að sjá greiningu á dagsbirtu á úthliðum hússins.

Græn svæði og dvalarsvæði

Gera þarf nánar grein fyrir gróðri og útfærslu á inngarði og auk þess fjalla nánar um ofanvatnslausnir. Sneiðingar virðast sýna lítið sem ekkert jarðvegslag á þaki kjallara. Jákvætt er að þakverandir tengist stigahúsum beint þannig að þeir nýtist sameiginlega. Ef íbúðir eru í hæð við garð, ber að tengja þær beint út í hann en ekki loka af með svölum. Svalir sem hanga lágt yfir garði ber að tengja við hann með þrepum.

Úrgangslausnir

Umsækjandi þarf að gera tillögu að staðsetningu sem uppfyllir landhallakröfur, rýmisþörf/íbúðafjölda á djúpgámasett ásamt því hvaða íbúðir nýta hvaða sett. Þá þarf að sýna fjarlægðir frá inngöngum íbúða. Endanleg staðsetning verður unnin með skipulagsfulltrúa en tillaga þarf að berast frá hönnuði.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að tillagan verði unnin áfram í samræmi við fyrirspurnargögn, ***að teknu tilliti til þeirra atriða er fram koma í umsögn.***

Ákveðin atriði krefjast frekari skoðunar og/eða samtals við Reykjavíkurborg áður en niðurstaða liggur fyrir. Skipulagsfulltrúi mun boða til áframhaldandi samtals í ágúst/september.

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