



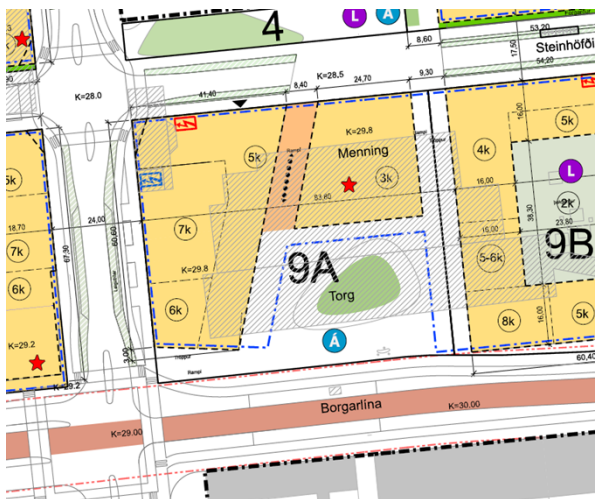
Reykjavík, 16. júlí 2025
USK25050434

Ártúnshöfði svæði 1: Reitur 9A – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Borgarhöfða ehf., dags. 26. maí 2025, ásamt bréfi Sen & Son ehf., dags. 26. maí 2025, um uppbyggingu á Reit 9A á Ártúnshöfða, svæði 1, samkvæmt tillögu Sen & Son ehf., dags. 1. maí 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 / Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða svæði 1, samþykkt í borgarráði þann 16. desember 2021.

Umsögn

Í ferli er breyting á deiliskipulagi lóðarinnar þar sem sótt er um að sameina reiti 9A, 9B og 9C í eina lóð. Áfram verða reitirnir þó ávarpaðir sem 9A, 9B og 9C og sérskilmálar þeirra gilda áfram, nema undantekningar séu þar sérstaklega skilgreindar.

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til uppbyggingar á Reit 9A, sbr. meðfylgjandi tillögu. Um er að ræða blöndu af skrifstofuhúsnæði og menningarhúsi, staðsett við Krossamýrantorg þar sem verður borgarlínustöð. Skv. hönnuðum er lögð áhersla á að ná fram mannlegum mælikvarða með stöllum og uppbroti byggingar og góðum



tengingum yfir í almenningsgarð sem verður norðan reitsins. Kjallari verður samtengdur kjöllum á reitum 9B og 9C. Tillagan er metnaðarfull og gefur góð fyrirheit um spennandi umhverfi við Krossamýrartorg.



Farið verður betur yfir stærðir o.p.h. á byggingarnefndarstigi, þegar endanleg hönnun liggur fyrir, en fara þarf eftir öllum gildandi skilmálum. Þá verða gögn sömuleiðis betur rýnd af öðrum skrifstofum á umhverfis- og skipulagssviði, m.a. skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar og skrifstofu umhverfisgæða.

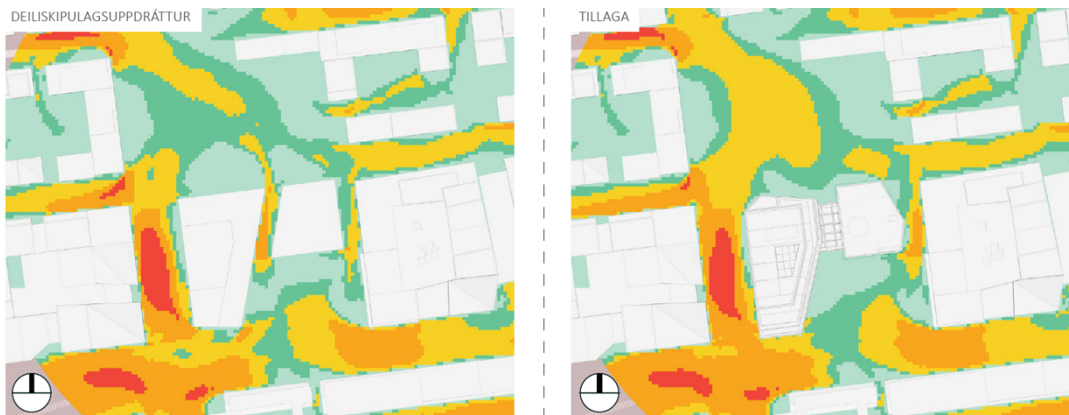
Skv. deiliskipulagi er gert ráð fyrir menningarhúsi við torgið og í fyrirspurn er lögð fram tillaga að hönnun þess. Tillagan er spennandi og samræmist deiliskipulagi, en þar sem um er að ræða menningarhús sem verður á vegum Reykjavíkurborgar þarf frekara samtal, þarfagreining o.p.h. að fara fram áður en hönnun og starfsemi hússins er endanlega ákveðin. Skipulagsfulltrúi mun boða til samtals í ágúst/september.

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 og/eða torg skal það leyst innan lóðar. Ekki má nýta borgarland til þess að taka upp hæðarmismun.

Krossamýrartorg verður mikilvægur samkomustaður og tengipunktur í hverfinu og markmiðið er að stuðla að blómlegu mannlífi á svæðinu. Til þess að það takist vel þarf að leggja áherslu á skjólmyndun og koma í veg fyrir vindstrengi á torgi, í almenningsgarði og í göturými. Vindgreining sem fylgir tillögunni ber saman byggingarreiti deiliskipulags og útlínur bygginganna skv. tillögu. Greiningin sýnir heilt yfir viðunandi aðstæður í kringum reitinn en skoða þarf sérstaklega ákveðna staði. Koma þarf í veg fyrir „rauð svæði“ sem skilgreind eru sem „ópægilegt“, greina ástæðu þeirra og skoða hvaða mótvægisáðgerðir væri hægt að fara í ef það er eitthvað á reit 9A sem getur bætt úr þessu. Á nokkrum stöðum eru rauð svæði en aðallega í göturými Breiðhöfða. Sömuleiðis þyrfti að skoða þann vind sem berst inn í almenningsgarð en þar sýnir samanburðargreiningin aukinn vind.



Reykjavík

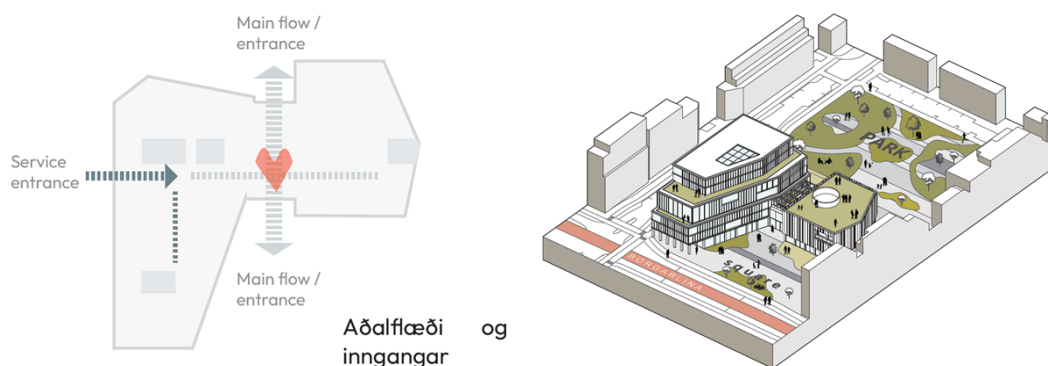


Í fyrirspurn eru talin upp nokkur atriði sem eru ekki að fullu í samræmi við skilmála deiliskipulags og óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þeirra:

1. Rof á milli bygginga

Deiliskipulag sýnir rof á milli skrifstofuhúsnæðis og menningarhúss til þess að skapa tengingu yfir í almenningagarð. Í tillögu eru húsin sambyggð en þó lögð áhersla á að þarna sé góð tenging á milli, innan byggingar. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við þetta, enda næst betri nýting á húsunum ef þau tengjast.

Tekið er á þessu atriði í framangreindri deiliskipulagsbreytingu sem er í ferli.



2. Stöllun hæða

Efstu hæðir skrifstofuhúss að Breiðhöfða eru að einhverju leyti sýndar út fyrir þær stöllumarlínur sem fram koma í deiliskipulagi. Stöllumarlínur deiliskipulags eru aðeins leiðbeinandi að litlu leyti, til lítillegrar aðlögunar. Við mat á tillögum þar sem farið er út fyrir línurnar leggur skipulagsfulltrúi áherslu á að grenndaráhrif aukist ekki.

Vakin er athygli á að til stendur að gera íbúðir á eftri hæðum Reits 8, að Breiðhöfða.

Útfærsla efstu hæða skrifstofuhúss á Reit 9A má ekki rýra sólar- og birtuskilyrði þessara íbúða umfram línur deiliskipulags. Tillögunni fylgir skuggavarp sem sýnir ekki íþyngjandi áhrif, en á byggingarnefndarstigi myndi skipulagsfulltrúi vilja sjá samanburð í **þrívídd** til þess að skuggaáhrif á húshliðar, fyrst og fremst á reit 8, komi fram. Ekki gerð athugasemd ef grenndaráhrif aukast ekki verulega.

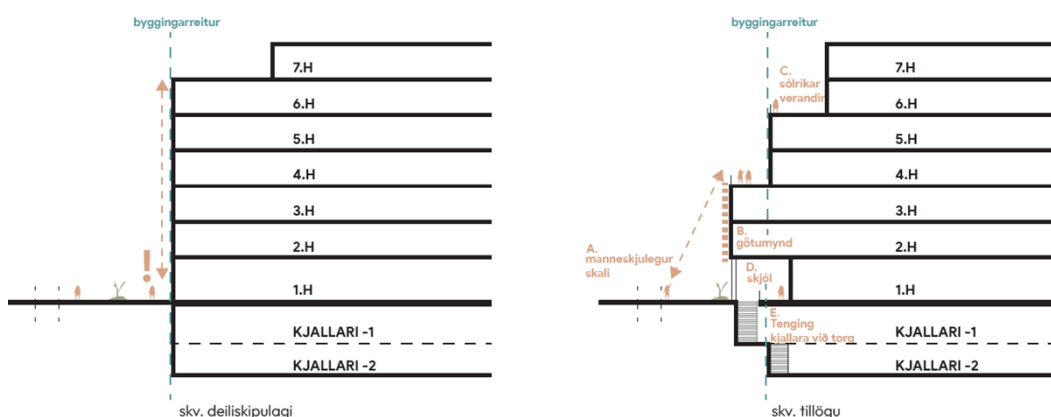


3. „Arcade“ byggingarreitur

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að „trappa“ suðurhlíð skrifstofuhúss öðruvísi en byggingarreitur sýnir til þess að ná fram mannlegri mælikvarða og þannig betri upplifun frá götu / úr augnhæð. Efsti hluti byggignar er dreginn meira til baka en á móti teygir byggingarreitur neðstu hæða sig lengra til suðurs þannig að til verður eins konar yfirbyggt göturými meðfram húsinu. Skv. hönnuðum er þetta einnig gert til þess að bæta vindskilyrði á torginu.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við þessa breytingu á byggingarreit næst horni, enda verði efri hæðir dregnar til baka eins og sýnt er og auk þess áfram tryggt frjálst flæði fólks á götuhæð, og sjónlínur inn á torg.

Tekið er á þessu atriði í framangreindri deiliskipulagsbreytingu sem er í ferli.



Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að tillagan verði unnin áfram í samræmi við fyrirspurnargögn.

Ákveðin atriði krefjast frekari skoðunar og/eða samtals við Reykjavíkurborg áður en hönnun er samþykkt, sbr. umsögn. Sem dæmi má nefna fyrirkomulag menningarhúss, hönnun torgs og aðlögun hæða að götum, auk frekari athugunar á vindafari. Þá þarf frekari rýni annarra skrifstofa á umhverfis- og skipulagssviði.

Skipulagsfulltrúi mun boða til 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