



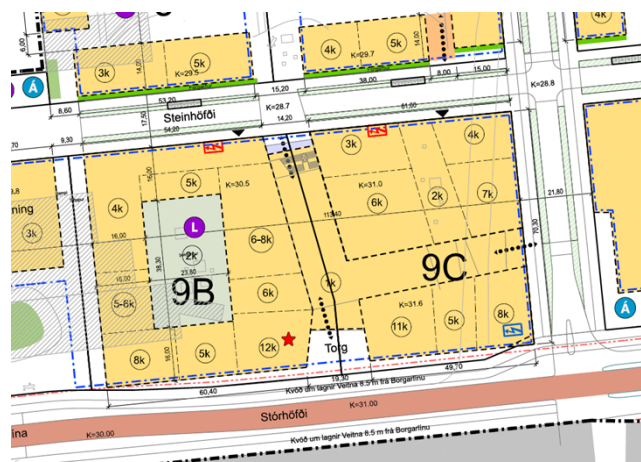
Reykjavík, 16. júlí 2025
USK25050497

Ártúnshöfði svæði 1: Reitir 9B og 9C – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. júní 2025 var lögð fram fyrirspurn Freys Frostasonar, dags. 28. maí 2025, um uppbyggingu að blandaðri byggð við miðjukjarna á reitum 9B og 9C við Ártúnshöfða, svæði 1, samkvæmt uppdr. THG arkitekta, dags. 28. 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 eru reitir 9B og 9C á skilgreindu miðsvæði M26.

Deiliskipulag / Hverfissskipulag: 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 Reitum 9B og 9C, sbr. meðfylgjandi tillögu. Um er að ræða atvinnuhúsnæði, fyrst og fremst á neðri hæðum, auk íbúða á efri hæðum. Sameiginlegur bílakjallari er undir reitum 9A, 9B og 9C og eru þar fyrst og fremst bílastæði sem eru samnýtanleg öllum í hverfinu.



Reykjavík



Tölur o.fl. verður betur yfirfarið á síðari stigum/byggingarnefndarstigi enda á uppsetning þeirra að einhverju leyti eftir að breytast þegar lóð verður sameinuð. Byggingarmagn og landnotkunarflokkar skulu vera innan heimilda, en svo virðist vera við grófa yfirferð.

Heimild er fyrir spennistöð í kjallara og taka þarf samtal við Veitur um þörf, staðsetningu o.s.frv.

Ásýnd og borgarumhverfi

Skv. deiliskipulagi er hæsti hluti hússins á suðausturhorni Reits 9B 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.“ Skv. skilmálum skal hönnun húsa kynnt í skipulags- og samgönguráði áður en áform eru samþykkt hjá byggingarfulltrúa.

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. Göngutengingin milli Reita 9B og 9C hefur há hús báðum megin og þar er t.a.m. mikilvægt að útfæra það þannig að það verði aðlaðandi leið fyrir vegfarendur. (Er hægt að fara þessa leið einhvers staðar þrepalaust?) Vindgreiningar sýna „rautt svæði“ (einnig skilgreint sem „ópægilegt“) á hluta þessa gönguáss. Greina þarf orsök þess og finna mótvægisáðgerðir sem geta bætt skjól á þessum stað. Mikilvægt er að göturými og gönguleiðir séu þægilegar. Eins væri æskilegt að bæta vindafar meðfram suðurhlíð Reits 9B þar sem talsvert mannlíf verður.



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.

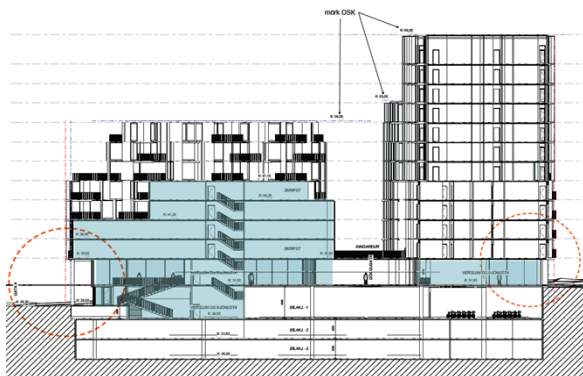
Fyrir framan Reiti 9B og 9C bunga lóðarmörkin út til suðurs að Stórhöfða en gerður er fyrirvari á að skoða þarf nánar rýmisþörf og legu borgarlínuþversniðs meðfram lóðunum til þess að meta það hvort stígar þurfi að liggja innan lóðar á þessum stað. Lóðarhafi er meðvitaður um þetta og verður þetta skoðað með borgarlínuteymi og skipulagsfulltrúa.



Reykjavík



Mikill hæðarmunur er milli Stórhöfða og Steinhöfða en vel unnið með að brúa það bil með stöllum innanhúss sbr. sneiðingu og mæta þannig göturýminu með góðum hætti. Skemmtilega er unnið með sjónræna tengingu frá inngarði á Reit 9B og út á Krossamýrartorg.



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

Íbúðir

Greiningar á dagsbirtu á útveggjum gefa ágætis mynd af því hvar skilyrði eru góð og hvar þau eru erfið, og þannig hvar nauðsynlegt er að íbúðir séu gegnumgangandi (og hvar hentar jafnvel illa að staðsetja íbúðir). Í tillögunni er miðað við að íbúðir hafi glugga til tveggja átta og einnig eru settar inn línur til þess að miða við að íbúðarrými verði ekki dýpri en 8 m. Skipulagsfulltrúi telur það æskilegt hámarksviðmið.

Í tillögunni er hæðum fjölgað innan hámarkshæðar þannig að mögulegt sé að grynna húskroppa. Það er jákvætt fyrir birtuskilyrði og skapar meiri rýmd en ella. Í deiliskipulagsbreytingunni sem er í ferli er tekið á þessu atriði og það gert heimilt.

Kroppurinn norðaustast á reit 9C er merktur „í vinnslu“ og því er hann ekki rýndur nánar á þessu stigi, en ljóst er að efri hæðir hans fara nokkuð út fyrir byggingarreit. Þarna þarf að fylgja betur línun deiliskipulags til þess að lágmarka áhrif til norðurs á íbúðir Reits 6.

Jákvætt er að tengja þakverandir við stigaganga þannig að sem flestir geti notað þær. Vanda þarf vel útfærslu svalaganga þar sem þeir eru notaðir og passa að þeir skyggi ekki of mikið á glugga.

Skuggavarpsmyndir virðast að hluta sýna byggingarreit deiliskipulags í stað umfangs skv. tillögu. Skipulagsfulltrúi óskar eftir að sjá aðeins fleiri skuggavarpsmyndir í privídd, þar sem vel sést hvernig skuggi fellur á húshliðar.

Tillagan sýnir fjölbreyttar íbúðir og er það jákvætt. Til þess að skipulagsfulltrúi geti farið yfir hlutfallsskiptingu íbúðargerða og samræmi hennar við skilmála, þarf þó að skilgreina íbúðir eftir fjölda herbergja (eins og þær eru innréttaðar á uppdrætti) en ekki



Reykjavík



sem bil („2-3 herbergi“, „3-4 herbergi“ o.s.frv.) Það er þó vissulega jákvætt ef íbúðir eru hannaðar þannig að sveigjanleiki sé í herbergjafjölda.

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 sem fram koma í umsögn.***

Ákveðin atriði krefjast frekari skoðunar og/eða samtals við Reykjavíkurborg áður en hönnun er samþykkt. 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