



Arnabakki 2-6 – fyrirspurn vegna breytinga á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 8. júní 2023 var lögð fram fyrirspurn Byggingarfélags námsmanna, dags. 31. maí 2023, ásamt bréfi Grímu arkitekta og Tendra arkitektur, dags. 30. maí 2023, um breytingu á deiliskipulagi Arnabakka 2-6 sem felst í að heimilt verði að fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn, breyta notkun/koma fyrir leikskóla á jarðhæð Arnabakka 4, stækka byggingarreit Arnabakka 4 til austurs til að búa til nægilegt pláss fyrir fjögurra deilda leikskóla og breyta salarhæð húsa og þakhalla. Á lóð 6, samkvæmt uppdr. (grunnmyndir og skuggavarp) Grímu arkitekta og Tendra arkitektur, dags. 30. maí 2023.



Gildandi deiliskipulag



Skissa með fyrirspurn

Skipulag í gildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, er Arnabakki 2-6 á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu (VP13). Svæðið er skilgreint sem hverfiskjarni. Þar segir m.a:

Kjarni með stærrí matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil auk þrifalegrar atvinnustarfsemi.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Arnabakka, frá árinu 2021. Þar segir m.a.

1.1 Aðdragandi og forsendur: Reykjavíkurborg festi kaup á fasteignum við Arnabakka 2-6 til þess að efla hverfiskjarnann við Arnabakka, bæta þjónustu og standa að samfélagslegri uppbyggingu á reitnum. Við vinnslu hverfisskipulags Breiðholts kom fram áhugi íbúa á að verslunarkjarninn í Arnabakka yrði gerður upp með það fyrir augum að þar gæti ný og endurbætt verslun og önnur þjónustustarfsemi fest sig í sessi. Markmið með deiliskipulagsbreytingunni er að stuðla að betri nýtingu svæðisins með fjölgun íbúða, eflingu verslunar og með því að skilgreina og nýta græn svæði betur.

6.1 Markmið skipulagstillögunnar eru m.a.

- Ný uppbygging styrkir núverandi byggð
- Byggingar taka mið af núverandi byggð og fléttast áreynslulaust inn í byggðamynstrð
- Græn svæði fá hlutverk og verða skilgreind betur
- Sólríkt torg við verslunar- og þjónusturými verður hluti af grænu hjarta hverfisins
- Verslun, þjónusta, gróðurhús og matjurtargarðar auk námsmannaíbúða verður aðdráttarafli fyrir íbúa innan og utan hverfis.

Almenningsgarður við þróunarsvæði er skilgreint sem opið leiksvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Fyrirspurn

Lóð 2-4

Skv. deiliskipulagi er heimild fyrir samtals 65 námsmannaíbúðum á lóðunum. Á efri hæðum eru íbúðir skv. skipulaginu. Á jarðhæðum er hins vegar gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum, eða sameiginlegum rýmum, ýmist að hluta til eða öllu leyti. Á lóð 2 er öll jarðhæðin ætluð undir slík rými en á lóð 4 er u.þ.b. 1/3 hluti jarðhæðar ætlaður undir þau.

Leiðrétting frá skipulagsfulltrúa: Á lóð 4 (Arnabakka 4) er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á 1/3 hluta jarðhæðar og sameiginlegum rýmum fyrir stúdenta á 2/3 hluta jarðhæðar.

1. Heimill íbúðafjöldi verði hækkaður í allt að 70 íbúðir, án þess að auka byggingarmagn?

Umsögn/niðurstaða: Í gildandi skipulagi er gert ráð fyrir 65 íbúðum og að íbúðagerðunum sé skipt jafnt (50/50%). Eftir athugasemdir í kynningaferli deiliskipulags var fjölskyldunámsmannaíbúðum fjölgað á kostnað einstaklingsnámsmannaíbúð, vegna þess að það þykir mikilvægt að fá inn í hverfið ungt fjölskyldufólk með framhaldmenntun sem mögulega sest síðan að í hverfinu. Ekki er gerð athugasemd við að fjölga íbúðum sé íbúðagerðum, fjölskyldu og einstaklings er skipt jafnt. Við fjölgun íbúða þarf að uppfæra þarf bíla- og hjólastæðabókhald eftir stefnu borgarinnar.

2. Heimild verði veitt fyrir breyttri landnotkun á jarðhæð Arnabakka 4 (B2 og B3). Þar verði heimilt að byggja leikskóla á jarðhæð?

Umsögn/niðurstaða: Á gildandi skipulagi er gert ráð fyrir sameiginlegu rými námsmanna í B2 og B3. Í núverandi skipulagi er sérstaklega fjallað um mikilvægi þessa rýmis með aðgengi út í sameiginlegan garð með sameiginlegu leiksvæði fyrir námsmannaíbúðirnar. Verði sameiginlega rýmið mögulega fær yfir í Arnabakka 2 þá yrði það á kostnað verslun og þjónustu sem er gert ráð fyrir á allri neðstu hæðinni. Markmið með gerð deiliskipulagsins var m.a. að efla fjölbreytta verslun á svæðinu, sem var niðurstaða í samráðsferli með íbúum í hverfinu. Í skipulaginu er gert ráð fyrir að verslun og þjónusta á fyrstu hæðum umlyki torg sem staðsett er á miðjunni. Við breytingu á landnotkun á neðstu hæð í Arnabakka B2 og B3 úr sameiginlegu rými yfir í leikskóla þarf að tryggja það að verslun, þjónusta eða önnur starfsemi sem er viðeigandi fyrir hverfiskjarna sé á neðstu hæðum Arnabakka 2 og í 1/3 af neðstu hæð í Arnabakka 4 og snúi út að torginu.

Með breyttri landnotkun þarf að endurskoða samgöngumatið sem gert var í deiliskipulagsferlinu.

3. Stækkun byggingarreits Arnabakka 4 (B2 og B3) á jarðhæð til austurs til að búa til nægilegt pláss fyrir fjögurra deilda leikskóla. Þetta felur í sér að hluti lóðarinnar fer undir leikskóla. Til að koma til móts við það verður almenningsgarður til austurs tekinn undir leikskólalóð en verður samnýttur með íbúum hverfisins í takt við nýleg fordæmi um samnýtingu grænna svæða. Einnig verður garður á þaki leikskóla fyrir íbúa.

Umsögn/niðurstaða: Á lóðinni sem um ræðir er gert ráð fyrir bakgarði fyrir íbúa ásamt sameiginlegu leiksvæði fyrir námsmannaíbúðirnar. Á leiksvæðinu utan þróunarreitsins er staðsett gæsluvallarhús sem er í útleigu til dagforeldra. Leikvöllurinn við húsið er opið almenningi til jafns við leigutaka. Leikskólalóðin yrði girt af og lokuð almenningi alla virka daga til kl 17:00 því er ekki um samnýtingu á grænu svæði að ræða.

Við hönnun nýrra leikskólalóða skal gera ráð fyrir 30-40 m² á hvert barn. Miðað við 100 barna leikskóla ætti því að miða við 3-4000 m² lóð. Samkvæmt skissu með fyrirspurn er leikskólalóðin 1500 m². Sýna þarf að leikskólalóðin verði nægilega stór miðað við áætlaðan barnafjölda.

Gera þarf einnig ráð fyrir sameiginlegum garði fyrir íbúa Arnabakka 4 á jarðhæð. Þaksvaflir geta verið hluti af útisvæði íbúana en ekki komið alfarið í stað garðsins. Ef þaksvaflirnar verði útbúnar ofanljósi til þess að tryggja dagsbirtu í leikskólanum mun dvalarsvæði íbúanna minnka. Tryggja þarf bæði stærð og gæði dvalarsvæðis íbúanna. Stækka þarf lóðina fyrir Arnabakka 4 svo hún rúmi bæði leikskóla, leikskólalóð og dvalarsvæði íbúa.

4. Óskað er eftir því að heimilað verði að hækka salarhæð efstu hæðanna um 1m þannig að við langhliðar húsanna náist full salarhæð, 3m á öllum hæðum. Það hefur í för með sér að heildarhæð langveggja eykst um 1m. Þess er jafnframt óskað að heimilað verði að hafa lágmarkspakhalla 14°. Gildandi skipulag tilgreinir 20° sem lágmarkspakhalla. Þakhalli húsa sem umlykja lóðirnar Arnabakka 2-6 eru flest hver með 14° þakhalla og því eftirsóknarvert að geta aðlagð ný hús enn betur að ríkjandi byggðamynstri í hverfinu. Við finnum til ábyrgðar gagnvart staðaranda hverfisins og sjáum ekki ástæðu til þess að þessi hús stingi svo mikið í stúf. Eftir sem áður er gert ráð fyrir því að húsinn verði barn samtímans og mun það sjást m.a. á gluggasetningu og efnisnotkun.

Umsögn/niðurstaða: jákvætt er tekið í þær hugmyndir að breyta deiliskipulagi svo leyft verði að hækka salarhæð efstu hæðanna um einn metra og breyta þakhalla í 14° til þess að náist full salarhæð á öllum hæðum.

Lóð 6

1. Heimild fyrir íbúðum verði hækkuð úr 25 í allt að 30 íbúðir, án þess að auka byggingarmagn. Fjölbreytileiki í íbúðastærð helst óbreyttur. Frumhönnun hefur sýnt fram á að þessi íbúðafjöldi er raunhæfur.

Umsögn/niðurstaða: Samkvæmt uppdrætti sem fylgir með samanstanda íbúðirnar af 7 stúdíó íbúðum 8x 2ja herbergja, 5x 3ja herbergja íbúðum og 7x 3ja-4ja herbergja íbúðum. Fermetra fjöldi er frá 36,2-82,3 m² Fjölbreytileiki íbúðastærða helst óbreyttur og því er ekki gerð skipulagsleg athugasemd við breytingarnar. Við fjölgun íbúða þarf að uppfæra þarf bíla- og hjólastæðabókhalda eftir stefnu borgarinnar og endurskoða samgöngumat sem gert var í deiliskipulagsvinnunni.

2. Salarhæð húsa og þakhalla verði breytt. Óskað er eftir því að heimilað verði að hækka salarhæð efstu hæðanna um 1m þannig að við langhliðar húsanna náist full salarhæð, 3m á öllum hæðum. Það hefur í för með sér að heildarhæð langveggja eykst um 1m. Þess er jafnframt óskað að heimilað verði að hafa lágmarkspakhalla 14°. Gildandi skipulag tilgreinir 20° sem lágmarkspakhalla. Þakhalli húsa sem umlykja lóðirnar Arnarbakka 2-6 eru flest hver með 14° þakhalla og því eftirsóknarvert að geta aðlagð ný hús enn betur að ríkjandi byggðamynstri í hverfinu

Umsögn/niðurstaða: Jákvætt er tekið í þær hugmyndir að breyta deiliskipulagi svo leyft verði að hækka salarhæð efstu hæðanna um einn metra og breyta þakhalla í 14° til þess að náist full salarhæð á öllum hæðum.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrönn Valdimarsdóttir