

## Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 12a

### Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa



Hluti af deiliskipulagsupprætti Ártúnshöfða svæðis 1: Reitur 12b.

### Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er reiturinn sem um ræðir á skilgreindu miðsvæði (M26 - Krossamýrartorg).

Í gildi er deiliskipulag *Elliðaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1*, samþ. 21.12.2021. Í deiliskipulaginu er reiturinn skilgreindur sem Reitur 12a.

Með deiliskipulagi *Elliðaárvogs/Ártúnshöfða* fylgir *Hönnunarhandbók* sem er leiðbeinandi rit um hönnun almenningsrýma og inngarða borgarhlutans, samþ. 21.12.2021.

### Inngangur

Uppbyggingarsvæðið á Ártúnshöfða hefur verið í undirbúningi í fjölda ára og liggur þar að baki viðamikið ferli þar sem þróunaraðilar á svæðinu hafa starfað með borgaryfirvöldum að þróun svæðisins. Markmiðið frá upphafi hefur verið að byggja upp á svæðinu nýjan og öflugan borgarhluta þar sem íbúðabyggð og verslun, þjónusta og alls kyns starfsemi er blandað saman, virkir ferðamátar eru í forgangi og að mikið verði lagt uppúr gæðum borgarumhverfisins með vönduðum arkitektúr og góðum borgarýmum með miklum gróðri og mannlífi.

Deiliskipulagsáætlunin fór m.a. í gegnum umhverfsvottun af hálfu BREEAM Communities. Var umhverfsvottunin hluti af þeim metnaði sem borgin og þróunaraðilar vildu tryggja að skilaði sér inn í uppbyggingu borgarhlutans.

Nú er uppbygging fyrstu húsbygginganna, í samræmi við nýtt deiliskipulag, að hefjast. Það eru tímamót í þróun svæðisins og mikilvægt að samstarf hönnuða og uppbyggingaraðila á svæðinu við borgaryfirvöld verði sem best til að meginmarkmið deiliskipulagsins náist. Greinargerð deiliskipulagsins er yfirgripsmikil og tekur á fjölda atriða sem skoða þarf. Á bak við skilmálana eru markmið deiliskipulagsins sem hafa skal að leiðarljósi við alla útfærslu.

Samtal og samráð milli hönnuða og uppbyggingaraðila við borgaryfirvöld er eitt af því sem skilgreint er í greinargerð deiliskipulagsins. Í kafla *1.1 Hönnun og uppdrættir* segir að kynna skuli fyrirhugaða uppbyggingu innan hvers reits með fyrirspurnarerindi þar sem meginhugmynd að uppbyggingu er kynnt og hvernig verkefnið fellur að skilmálum deiliskipulags reitsins í helstu meginatriðum. Er þar sérstaklega tilgreint að óskað sé eftir að fyrirspurnarerindi berist nokkru áður en endanlegri hönnun er lokið.

## Umsögn

Tillagan er vel unnin og hefur heildstætt og sannfærandi yfirbragð. Fram kemur að stefnt sé að því að svansvotta verkefnið sem gefur góð fyrirheit. Efnisval er skemmtilegt og virkilega jákvætt er hve vel tengdar byggingar á reitnum eru við aðlæg götu- og garðrymi. Munar þar sérstaklega um atvinnurýmið á götuhæð reitsins út að Breiðhöfða sem tengir reitinn með sterkum hætti við nærliggjandi borgarumhverfi. Eins er jákvætt hvernig anddyri að sameignum húsanna fá almennt sterka stöðu í útliti þeirra og forgarðar íbúða við suðurhlíð reitsins munu gefa mikið út í aðlægt göturými.

Skipulagsfulltrúi hefur þó nokkrar athugasemdir og verður hér farið yfir þær, hvort sem um ræðir skilmála um einstök hönnunatriði, samræmi við markmið deiliskipulags eða atriði sem koma fram á deiliskipulagsuppdrætti, sniðum og ásýndarmyndum. Sum atriði þarf að endurskoða/lagfæra en öðrum þarf að gera betur grein fyrir þegar sótt er um byggingarleyfi.

## Ásýnd og yfirbragð

- Efnisval og byggingarefni skv. byggingarlýsingu eru í samræmi við ákvæði í köflum **6.1.10 Byggingarefni og litir** og **6.1.7 Þök**. Hugmyndir um að klifurjurtir setji sterkan svip á byggingarnar eru skemmtilegar og stór hluti af hugmyndafræði tillögunnar. Skipulagsfulltrúa þykir mikilvægt að próa þann hluta vel áfram og tryggja að hann verði að veruleika.
- Í kafla **6.1.6 Svalir, útbyggingar og svalgangar íbúðarhúsa** segir að gera skuli ráð fyrir svalalokunum strax á hönnunarstigi, hugsa þær sem hluta af heildarútliti bygginga og gera grein fyrir útfærslu þeirra á aðaluppdráttum. Ef gert er ráð fyrir möguleika á svalalokunum á fleiri svölum en þeim sem snúa til austurs að Breiðhöfða þá skal gera grein fyrir hönnun þeirra á byggingarnefndarstigi.

## Íbúðir

- Fjöldi íbúða á reitnum eru 114 samkvæmt tillögunni en heimilt er að vera með allt að 115 íbúðir. Tekin er saman hlutfallsskipting ólíkra íbúðategunda og er hún innan marka deiliskipulagsskilmála, sbr. kafla **6.1 Hönnun bygginga**. Jákvætt er að margar íbúðanna eru hannaðar með ákveðnum sveigjanleika þannig að tiltölulega einfalt sé að fjölga/fækka herbergjum eftir þörfum.
- Svo til allar stærri íbúðir í húsunum, þ.e. með 4 herbergi eða fleiri, eru á efri hæðum húsanna. Einungis ein slík íbúð er til að mynda á jarðhæð með aðgengi beint út í garð, nokkuð sem gæti

hentað fjölskyldufólki með ung börn mjög vel. Umsækjanda er ekki skylt að breyta þessu atriði en skipulagsfulltrúi mælir með að skoðað verði hvort hægt sé að bæta úr þessu þannig að enn betri blöndun fái á íbúðarstærðum milli hæða.

- Flestar íbúðir fylgja ákvæðum í kafla **6.1. Hönnun bygginga** um að hafa tvær úthliðar eða vera gegnumgangandi. Ekki er gerð athugasemd við að einstaka minni tveggja herbergja íbúðir hafi eina úthlið, ekki síst ef þær snúa til suðurs. Í húsinu meðfram Breiðhöfða eru hins vegar nokkrar íbúðir á hverri hæð sem hafa einungis eina úthlið til austurs þar sem umferð er mest. Skipulagsfulltrúa þykir heldur margar íbúðir leystar með þessum hætti og óskar eftir að skoðað verði hvernig fjölga megi gegnumgangandi íbúðum út að Breiðhöfða. Þá er ein íbúð á 2. hæð sem snýr aðeins til norðurs og mælt með að endurskoða m.t.t birtu- og sólar skylyrða.

### Byggingarmagn / -reitir

- Áætlað byggingarmagn tillögunnar ofanjarðar er í samræmi við deiliskipulag. Byggingarreitir eru ýmist 14m eða 15m djúpir og eru merktir inn á uppdrætti. Samkvæmt ákvæðum í kafla **6.1.3 Byggingarreitir**, á dýpt húsa á reitnum almennt ekki að fara yfir 12,5m eða 13,5m innan skilgreindra byggingarreitna. Almennt fylgir tillagan þessu.
- Samkvæmt ákvæðum í kafla **6.1.6 Svalir, útbyggingar [...]** mega svalir ná 0,8m út fyrir byggingarreit. Ekki er ekki þó heimilt að vera með svalir eða útbyggingar út fyrir lóðarmörk á jarðhæð. Norðvestast á lóðinni eru svalir á götuhæð sem ná út fyrir lóð og yfir gönguleið/borgarland. Endurskoða þarf staðsetningu þeirra.
- Skv. kafla **6.1.6** eiga allar íbúðir sem snúa að inngarði að hafa ýmist svalir og/eða franskar svalir að inngarði. Tryggja þarf að þetta sé alls staðar uppfyllt.

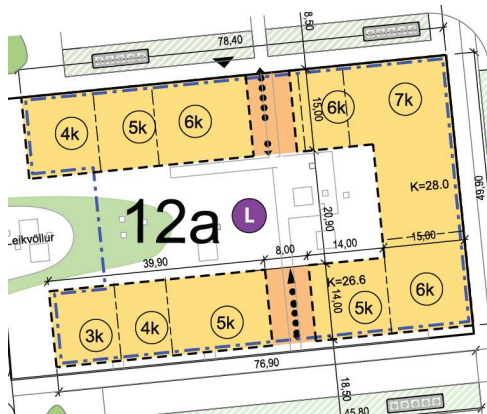
### Hæðir húsa

- Á deiliskipulagsuppdrætti er hámarks hæðafjöldi hvers byggingarhluta tilgreindur. Snið og ásýndarmyndir deiliskipulagsins sýna einnig hvernig gert er ráð fyrir að hæðir húsa mæti aðliggjandi götum. Ekki er heimilt að fjölga hæðum þótt þær komist fyrir innan hámarkshæðar húss á hverjum stað.  
Fjöldi hæða skal telja frá inngarði. Í tillögunni er húsið næst Breiðhöfða allt að sjö hæðir frá götu en ætti samkvæmt sniði í deiliskipulagi einungis að vera allt að sex. Hæð hússins er þó innan hámarkshæðar. Það næst með því að salarhæðir efri hæða (2.-4. hæðar) eru gerðar 2,80 m í stað 3,0 m sbr. viðmið í deiliskipulagi (kafla **6.1.1 Hæðir húsa**). Skipulagsfulltrúa þykir neikvætt að gripið sé til lækkunar salarhæða efri hæða til að ná sjö hæðum að götu – enda hefur salarhæð áhrif á birtuskilyrði íbúða – en gerir ekki frekari athugasemd við það þar sem íbúðargluggar eru almennt vel stórir.
- Atvinnuhúsnæðið á götuhæð er útfært á sannfærandi hátt og skipulagsfulltrúi sér kostina við að láta hæðina flæða yfir í inngarðinn til að geta myndað aðlaðandi dvalarsvæði til vesturs. Ekki er því gerð skipulagsleg athugasemd við að hæðafjöldi að Breiðhöfða verði allt að sjö í stað sex þar sem vel er unnið með jaðar byggðarinnar („kantsónurnar“) almennt, bæði að Breiðhöfða og í botnlöngum.  
Flæði 1. hæðar frá Breiðhöfða og út í inngarð hefur ennfremur þær afleiðingar að inngarður hækkar m.v. deiliskipulag og því þarf að vinna vel með landhallann þannig að hann verði eðlilega aflíðandi og fylgi landhalla á sem náttúrulegastan hátt.

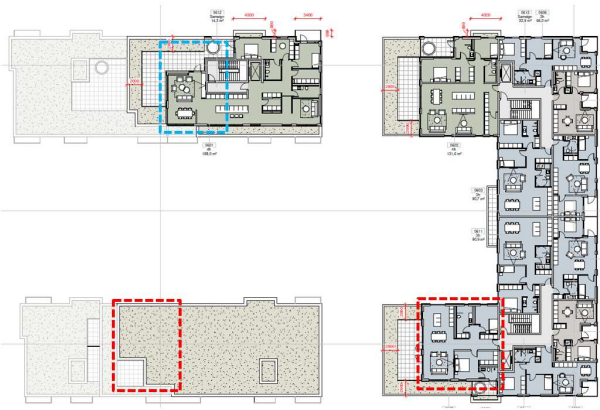


Austurhlíð að Breiðhófa

- Byggingarreitir deiliskipulags eru merktir inn á fyrirspurnarteikningar. Þar sést að byggðin fylgir þeim almennt. Byggingar fylgja þó ekki að öllu leyti þeirri hæðastöllum sem skilgreind er á deiliskipulagsupprætti. Skiptingin á upprætti er ekki leiðbeinandi nema að því marki að hægt sé að stilla hana af lítillega við hönnun. Hliðrun á hæðarskiptingu á ávallt að vera með þeim hætti að skuggavarp niður í aðliggjandi göturými eða inngarð aukist ekki verulega. Á tveimur stöðum er farið vel út fyrir stöllumarlínur deiliskipulags þannig að skuggavarp í inngarð eykst. (Sjá rauðu merkingar á grunnmynd af 6. hæð hér fyrir neðan.) Þetta þarf að endurskoða. Blá afmörkun á myndinni hér fyrir neðan sýnir einnig frávik frá stöllumarlínunum en þar sem hæðin er dregin til baka á norðurhlíð er hún ólíkleg til að auka skuggavarp verulega og skipulagsfulltrúi gerir því ekki athugasemd við útfærsluna. Að öðru leyti eru frávik frá stöllumarlínunum minni háttar.



Deiliskipulagsupprættur



Fyrirspurn: Grunnmynd 6. hæðar

- Í sérskilmálum fyrir reit 12a er kveðið á um að efstu hæðir húsa reitsins skulu inndregnar. Það er þó ekki skilgreint nánar og skipulagsfulltrúi gerir því ekki sérstaka athugasemd við þetta atriði en hvetur umsækjanda til þess að beita þessu verkfæri á þeim stöðum þar sem það vinnur best gegn skuggavarp og/eða dregur úr upplifun á hæð húsa úr augnhæð frá götu.
- Í sérskilmálum er hlutfall gólfplatá efstu hæða skilgreint. Ekki er átt við gólfplöt hverrar hæðar sem heild innan reitsins heldur hvern húskropp fyrir sig. Þannig virðist 6. hæð hússins út að Breiðhófa ekki uppfylla ákvæðið um að samsvara hámark 70% af stærð 5. hæðar (undirliggjandi hæðar). Þetta er afleiðing af því að þessi hæð fer vel út fyrir stöllumarlínur deiliskipulags, sbr. fyrri punkt, og þarf að endurskoða.

## Bílakjallari / bíla- og hjólastæði

- Í kafla **6.1.2 Bílakjallarar innan íbúðareita** segir með skýrum hætti að skábraut niður í bílakjallara skuli vera lokuð og falla inn í form byggingarinnar. Loka þarf opinu niður í bílakjallarann með hurð. Gæta þarf að góðum sjónlínnum fyrir ökumenn við inn-/útkeyrslu úr bílakjallaranum.
- Í deiliskipulagi er innkeyrsla í bílakjallara sýnd frá botnlanganum norðan reitsins og tekið fram að staðsetningin sé leiðbeinandi á húshlið. Tillagan gerir ráð fyrir innkeyrslu bílakjallara frá botnlanganum sunnan reitsins. Ekki er þó gerð sérstök athugasemd við þetta atriði.
- Fjöldi bíla- og hjólastæða tillögunnar eru í samræmi við deiliskipulag. Hjólageymslur eru staðsettar bæði í bílakjallara og nálægt inngöngum, bæði við inngarð og út að götu. Staðsetning þeirra er vel leyst en gæta þarf að því að stærðir rýmanna henti vel fyrir áætlaða notkun. Bent er á skilgreindar lágmarksstærðir fyrir hjólastæði í kafla **4.5 Hjólastæði**.

## Garðsvæði / dvalarsvæði

- Í kafla 3.6 í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040* er m.a. fjallað um gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess. Þar er sett fram sem eitt af lykilviðmiðum við mótun og hönnun íbúðarbyggðar að meira en helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17).

Skuggavarps- og sólarstúdíugögn sem fylgja tillögunni taka ekki saman með skýrum tölulegum hætti hver niðurstaðan er fyrir reitinn. Gefa þarf upp það hlutfall (%) dvalarsvæða innan lóðarmarka sem nýtur sólar á fyrrnefndu tímabili til að hægt sé að bera verkefnið saman við skilgreiningu aðalskipulags. Ef grunnákvæðum er ekki fullnægt þarf að aðlaga hönnun og/eða leggja fram tillögur að mótvægisáðgerðum sem verða skoðaðar með embætti skipulagsfulltrúa.

- Tillagan sýnir vel úthugaðar hugmyndir um landslagmótun og gróðursetningu innan inngarðs. Því er fagnað að hugsað sé fyrir því að tengja íbúðir á jarðhæð með sterkum hætti við inngarðinn en einnig að íbúðir í suðurhluta reitsins hafi aðgengi að göturýminu framan við húsið með skjólgóðum sérafnotaflötum. Allar íbúðir sem snúa að inngarði á 1. hæð skulu hafa beint aðgengi út í garðinn.
- Í kafla **6.2.3 Inngarðar** er kveðið á um að þakplata kjallara undir inngörðum skuli að lágmarki vera 30cm undir gólfplötu íbúða. Einnig er tilgreint í kafla **6.1.2 Bílakjallarar innan íbúðareita** að burðarvirki bílakjallara skuli á tilteknum stöðum geta borið aukna jarðvegsdýpt, að lágmarki 60cm, í gróðurkössum og upphækkunum. Þetta þarf að tryggja við frekari hönnun svo markmið um gróðursælan inngarð gangi eftir.
- Inngarðurinn er almennt vel leystur, þótt lega hans sé nokkuð hærri en sneiðmyndir deiliskipulags sýna sbr. fyrri punkt. Passa þarf að ásýnd inngarðs verði að mestu græn og að steypu yfirborði sé haldið í algjöru lágmarki. Ekki sést fyllilega í gögnum hvernig inngangur úr bílakjallara til vesturs kemur út í inngarði en þessi tenging virðist skapa vegg og óþarfa stöllum í inngarðinn sem að öðru leyti fylgir lækun landsins með fínum hætti. Ekki mega myndast háir veggir í inngarði og því þarf að endurskoða þessa útfærslu eða sýna betur hvernig hún fellur eðlilega inn í garðinn.

## Úrgangslaunir

- Í gögnum er sýnd möguleg staðsetning djúpgáma og tekið fram að nánari útfærsla úrgangslauna verði unnin í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur og tekur skipulagsfulltrúi undir nauðsyn þess, enda þarf sú vinna að haldast í hendur við gatnahönnun. Vakin er athygli á að við nánari gatnahönnun verða bílastæði í botnlöngum samsíða götunni en ekki 90° á þær. Bílastæði verða báðum megin við götu í botnlöngum en ekki aðeins öðrum megin.

Skv. deiliskipulaginu eru staðsetningar djúpgámalóða leiðbeinandi enda ekki unnt að festa staðsetningu þeirra fyrr en upplýsingar frá umsækjanda liggja fyrir m.a. um fjölda og staðsetningu stigaganga og fjölda íbúða á hvern stigagang. Í tillögu eða á sérstöku minnisblaði um úrgangslaunir skal sýna fyrirhugað athafnasvæði losunarbíls, hvar hann keyrir, að lang- og þverhalli sé ekki of mikill þar sem hann á að stoppa, hvernig hann snýr við o.s.frv. Einnig skal beygjuradíus/ aksturspláss losunarbíls koma fram á uppdrætti/minnisblaði.

Samkvæmt tilmælum frá embætti byggingarfulltrúa ætti fjarlægð djúpgáma frá aðalinn göngum ekki að vera meiri en 45 m göngufjarlægð. Gera má ráð fyrir að staðsetja þurfi a.m.k. eitt djúpgámasett í botnlanganum norðan reitsins og a.m.k. eitt djúpgámasett í botnlanganum sunnan hans til að það sé uppfyllt. Merkja skal inn á uppdrátt/minnisblað um úrgangslaunir hve margar (og hvaða) íbúðir eiga að nota hvaða sett.

## Niðurstaða

Tillagan gefur góð fyrirheit um uppbygginguna á reitnum en einnig eru atriði sem þarf að bregðast við (lagfæra/skoða/gera betur grein fyrir) áður en sótt er um byggingarleyfi, sbr. framangreinda umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri