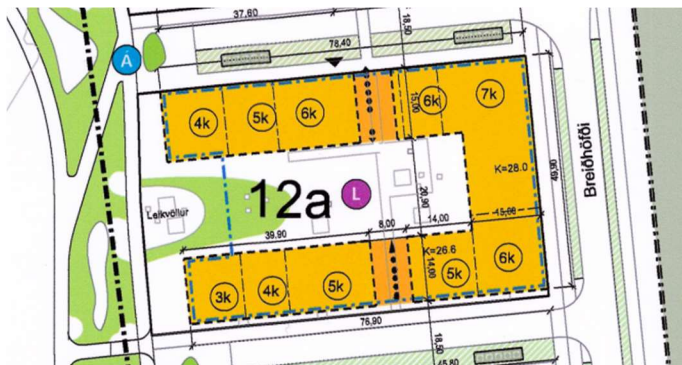


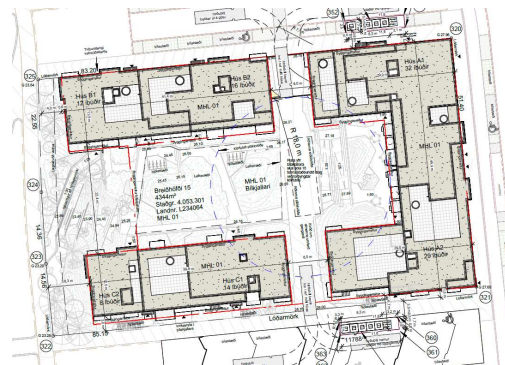
## Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 12A

### Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. október 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 22. október 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að byggja 3-7 hæða fjölbýlishús og bílakajallara með 111 íbúðum á lóð nr. 15 við Breiðhöfða.



Deiliskipulag Ártúnshöfða svæðis 1: Reitur 12A



Afstöðumynd með umsókn

### 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.

### Umsögn

Sótt er um að byggja nýtt fjölbýlishús með 111 íbúðum auk atvinnuhúsnæðis á götuhæð að Breiðhöfða. Erindið hefur áður borist skipulagsfulltrúa til rýni og liggur fyrir eldri umsögn dags. 21. desember 2023 þar sem listuð voru nokkur atriði sem bregðast þurfti við áður en skipulagsfulltrúi gæti samþykkt umsóknina.

Þá liggur einnig fyrir enn eldri umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 11. maí 2023, sem svar við fyrirspurnarerindi sem barst áður en sótt var um byggingarleyfi.

Vakin er athygli á að skipulagsfulltrúi getur ekki með fullnægjandi hætti vísað í rétt sett uppdráttá þar sem engri breytingardagsetningu hefur verið bætt við eftir að uppdrættirnir voru síðast í rýni. Bæði settin hafa nýjustu breytingardagsetningu þann 6. september 2023. Í umsögn þessari er átt við uppdrætti sem bárust byggingarfulltrúa í **október 2024**.

Umsækjandi hefur brugðist við mörgum fyrri athugasemdum skipulagsfulltrúa og eins og áður hefur komið fram er margt vel leyst í umsókninni. Enn eru þó atriði sem endurskoða þarf áður en tillagan er skipulagslega samþykkt og eru þau listuð hér:

### Byggingarmagn

Skv. byggingarlýsingu er byggingarmagn ofanjarðar um 120 m<sup>2</sup> of mikið. Hámarksheimild A-rýmis er 10.700 m<sup>2</sup> en í umsókn eru þeir 10.820. Hámarksheimild B-rýmis er 800 m<sup>2</sup> og er hún fullnýtt. Minnka þarf byggingarmagn ofanjarðar svo byggð sé innan heimilda.

### Hjólástæði

Skv. deiliskipulagi skulu vera a.m.k. 2 hjólástæði / íbúð og gerir það lágmark 222 hjólástæði m.v. 111 íbúðir. Best er að staðsetja hjólástæði á götuhæðum, við stigahús, eða annars staðar á hæðinni þar sem hægt er að fara beint inn frá götu. Sé ekki unnt að koma hjólageymslum fyrir á götuhæð er heimilt að staðsetja þær í kjallara, **enda séu þær í góðum tengslum við innganga/stigahús/aðkomu.**

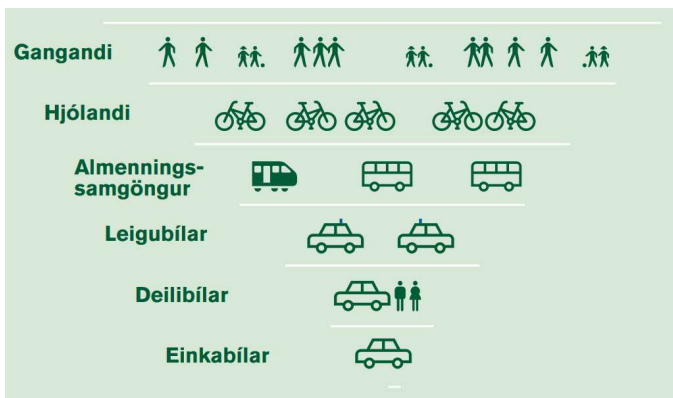
Í fyrri umsögn, dags. 21. desember 2023, kom fram að fyrirkomulag hjólástæða þyrfti að endurskoða. Of mörg stæði voru t.a.m. sýnd innan sérgeymslna sem margar hverjar voru staðsettar langt frá inngöngum. Í umsögninni segir m.a. að ekki sé viðunandi að „þurfa að fara með hjólið sitt um langa ganga í kjallara til að komast að hjólástæði og jafnvel fram hjá einni eða fleiri brunahurðum“. Íbúum er auðvitað frjálst að geyma hjól sín í sérgeymslum en þær telja ekki til hjólástæða skv. skilmálum (nema í undantekningartilfellum ef aðgengi getur talist viðunandi).

Í umsókninni sem nú er til umfjöllunar eru samtals 278 hjólástæði á lóðinni skv. byggingarlýsingu og skiptast á eftirfarandi hátt:

- 111 stæði í sérgeymslum
- 125 stæði í sameiginlegum hjólageymslum innan húss
- 42 stæði á lóð

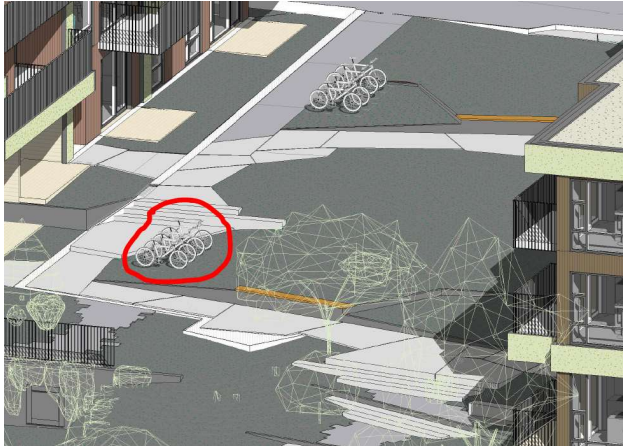
Þannig eru 167 hjólástæði í sameiginlegum hjólageymslum en afgangurinn í sérgeymslum. Ekki hefur því verið brugðist við fyrri athugasemdum skipulagsfulltrúa með viðunandi hætti þar sem 25% af þeim hjólástæðum sem gerð er krafa um eru í sérgeymslum og uppfylla ekki skilyrði um gott aðgengi.

Eins og skipulagsfulltrúi hefur áður bent á er vel hægt að koma fleiri sameiginlegum hjólageymslum fyrir í kjallara Breiðhöfða 15, næst stigahúsum. Nokkuð er um vel rúmar séreignargeymslur sem hæglega væri hægt að minnka til þess að búa til góðar sameiginlegar hjólageymslur í tengslum við innganga, til samræmis við skilmála. Ljóst er að stærstu geymslurnar eru hugsaðar og útfærðar þannig að hægt sé að geyma þar bíla og eru þau rými umfram heimilan bílastæðafjölda skv. skilmálatöflu. Forgangsröðun aukins rýmis fyrir bíla, á kostnað reiðhjóla, samræmist ekki þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi um forgangsröðun samgöngumáta. Deiliskipulagið byggir á þessum markmiðum og verkefnið þarf að bera þess merki að vistvænum ferðamátum sé gert hátt undir höfði og þeim forgangsraðað, sbr. neðangreinda mynd úr aðalskipulagi (bls. 41). Svo er ekki nú.



**Þessum athugasemdum um hjólageymslur hefur ítrekað verið miðlað til umækjanda; í umsögn, á fundi og í tölvupósti.**

Við endurskoðun á hjólastæðum bendir skipulagsfulltrúi á að flestar íbúðir eru í matshluta 1 (húsi A) en þar eru jafnframt sýnd fæst hjólastæði í tengslum við innganga. Þá er í inngarði sýnd staðsetning hjólastæða sem úr báðum áttum virðist aðgengileg um þrep (sbr. mynd fyrir neðan). Æskilegt væri að endurskoða staðsetninguna ef svo er.



### Svalir

Á húsi C eru svalir sýndar meira en 0,8 m út fyrir byggingarreit að inngarði. Þar sem dýpt byggingarkroppis er í samræmi við viðmið deiliskipulags, og hús og svalir eru vel innan byggingarreits á götuhlið gerir skipulagsfulltrúi ekki sérstaka athugasemd við þetta á þeim fáu stöðum þar sem það er sýnt.

### Íbúðasamsetning

Skv. byggingarlýsingu er samsetning íbúðargerða eftirfarandi:

- 2. herbergja: 29 íbúðir 26% smkv. skipulagi 15-35%
- 3. herbergja: 39 íbúðir 35% smkv. skipulagi 20-45%
- 4. herbergja: 39 íbúðir 34% smkv. skipulagi 15-35%
- 5. herbergja: 4 íbúðir 5% smkv. skipulagi 5-20%

Vakin er athygli á því að prósentuhlutfallið er ekki að öllu leyti rétt. 4 íbúðir af 111 eru t.a.m. ekki 5% heldur 4% (3,6%) og 39 íbúðir jafngilda 35% en ekki 34%.

M.v. þetta eru stærstu íbúðir of fáar en skipulagsfulltrúa sýnist þó í fljótu bragði að 5 herbergja íbúðir séu a.m.k. einni fleiri á uppdráttum en kemur fram í töflu og því virðist skiptingin innan heimilda.

Skipulagsfulltrúi mælir með að taflan verði yfirfarin m.t.t. þessa og leiðrétt.

### Niðurstaða

Neikvæð sbr. umsögn. Bregðast þarf við athugasemdum um byggingarmagn og hjólageymslur áður en skipulagsfulltrúi getur samþykkt erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri