

Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 12B 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 12B.

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 ferðamatár 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 umhverfisvottun af hálfu BREEAM Communities. Var umhverfisvottunin 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 uppdættir* segir að kynna skuli fyrirhugaða uppbyggingu innan hvers reits með fyrirsagnarerindi 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 fyrirsagnarerindi berist nokkuð áður en endanlegri hönnun er lokið.

Í umsögn þessari eru tillögur fyrir reit 12B til umfjöllunar. Verður hér farið yfir helstu atriði sem embætti skipulagsfulltrúa gerir athugasemdir við, hvort sem um er að ræða samræmi við markmið deiliskipulagsins, skilmála þess um einstök hönnunatriði, atriði sem koma fram á deiliskipulagsuppdætti, sniðum og ásýndarmyndum, almennar ábendingar eða tilmæli.

Umsögn

Þau gögn sem fylgja erindinu sýna með ágætum hætti uppbyggingaráform á reitnum. Fjöldi íbúða samkvæmt tillögunni eru 54 en heimilt er að vera með 55 íbúðir á reitnum. Bílastæði í kjallara eru 30 og samræmist það hámarksfjölda í skilmálatöflu. Þá er dýpt húskroppa í samræmi við skilmála.

Í tillögunni eru ákveðin atriði sem þarf að skoða/endurskoða og önnur sem embætti skipulagsfulltrúa telur mikilvægt að gera betur grein fyrir áður en sótt er um byggingarleyfi og verður fjallað um þau í eftirfarandi köflum.

Byggingarmagn og götuhæð að Breiðhöfða

Áætlað byggingarmagn tillögunnar ofanjarðar er gefið upp sem alls 5.134m², þar af 4.813 m² A-fermetrar og 321m² B-fermetrar. Heimilt byggingarmagn ofanjarðar er 5.300m², þar af 4.900m² A-fermetrar og 400m² B-fermetrar. Af heildar byggingarmagni A-fermetra eru þó 300m² áætlaðir fyrir starfsemi og því er hámarksbyggingarmagn íbúðarhúsnæðis ofanjarðar 4.600 m² (A-rými). Lagfæra þarf tillögu þannig að byggingarmagn samræmist skilmálatöflu.

Í kafla 3.7 **Virkar götuhliðar** eru skilgreindar þær götuhliðar þar sem huga ber að lifandi götuhliðum og eru þær ýmist merktar sem „kvöð“ eða „æskileg“. Í kaflanum segir m.a.: „Tveir meginásar umferðar eru um skipulagssvæðið; Breiðhöfði og Stórhöfði. Að þessum götum er gert ráð fyrir smærri einingum verslunar- og þjónustuhúsnæðis til þess að gera götuhliðar fjölbreyttar og stuðla að líflegu götulífi meðfram byggingum.“



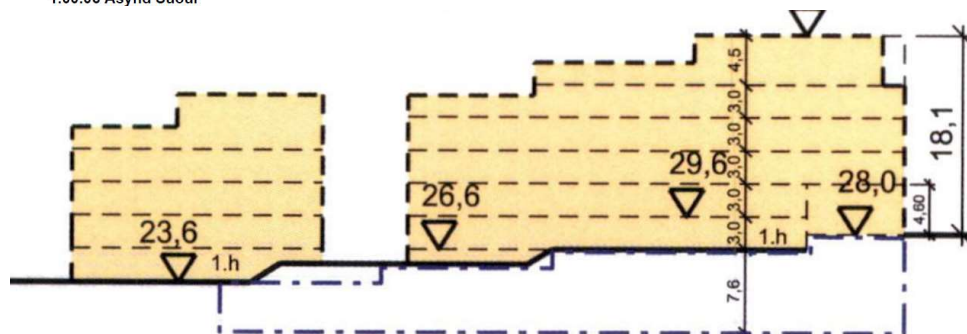
Í kafla **6.1.1 Hæðir húsa** segir enn fremur að götuhæðir við borgargötur og/eða þar sem starfsemi er heimil á jarðhæð *skulu hafa aukna salarhæð*. Fyrir slík rými er gert ráð fyrir að salarhæð sé að lágmarki 3,5 m. Á þetta við um þann hluta jarðhæðar reits 12B sem snýr út að Breiðhöfða. Á sniði í deiliskipulagi sést enn frekar hvernig gert er ráð fyrir að næst Breiðhöfða sé rými með aukna salarhæð.

Austurhlið hússins sem snýr út að Breiðhöfða er merkt sem *Virk götuhlið – Æskileg* og þar væri því rökréttast að staðsetja þá 300 m² sem eyrnamerkir eru atvinnustarfsemi á reitnum. Ekki er þó kvöð um atvinnustarfsemi á reitnum, en verði þessi hluti hússins íbúð ber engu að síður að útfæra húsnæðið með það í huga að möguleikinn á atvinnuhúsnæði gæti verið fyrir hendi seinna meir, þ.e. með því að hafa þar aukna lofthæð, sbr. snið, og möguleika á þrepalasu aðgengi inn á gólfíð frá Breiðhöfða.

Endurskoða þarf götuhæðina að Breiðhöfða með framangreint að leiðarljósi, og ítrekar skipulagsfulltrúi þá afstöðu sína að götuhliðin að Breiðhöfða sé óheppileg staðsetning fyrir íbúðarhúsnæði – ekki síst í þeirri útfærslu sem sýnd er í tillögunni þar sem neðsta hæðin er að auki lítt niðurgráfin sem skapar enn verri aðstæður til íbúðar og verður ekki samþykkt. Hugmyndir um að nota gróður og klifurjurtir sem hluta af útliti hússins eru þó mjög áhugaverðar og sömuleiðis gefa áætlanir um að húsin verði Svansvottuð góð fyrirheit. Mikilvægt er að austurhlið hússins beri þess merki að vera framhlið reitsins út að einni aðal aðkomuleiðinni inn í hverfið.

Hæðir húsa, hæðasetning og inndrag

Innsláttarvilla er í sérskilmálatexta fyrir reit 12B um inndrag efstu hæða, þar sem tvær efstu hæðirnar eru nefndar 6. og 7. hæð en ekki 5. og 6. hæð (enda húsið hámark 6 hæðir). Rétt orðalag er því að 5. hæð megi ekki vera meira en 70% af fleti 4. hæðar og 6. hæð ekki meira en 50% af fleti 4. hæðar.





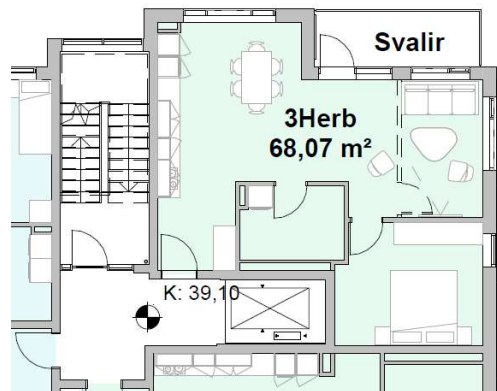
Tillagan gerir ráð fyrir að frá inngarði sé hæð húsanna á reitnum 4-6 hæðir. Við uppbot byggingarreitsins (rof) er hæðafjöldi í deiliskipulagi tilgreindur fjórar hæðir en tillagan gerir þar ráð fyrir allt að fimm hæðum. Munar þar helst um að neðri hluti inngarðsins liggur neðar en deiliskipulagið gerir ráð fyrir. Þetta atriði þarf að skoða enda ekki heimilt að fjölga hæðum þótt þær komist fyrir innan hámarkshæðar húss.

Skipulagsfulltrúi óskar eftir að byggingarreitir deiliskipulags séu merktir inn á grunn-, snið- og áskýndarmyndir til að skýrt sé hvernig byggðin samræmist þeim. Stöllum á hæð húss A virðist t.a.m. fara út fyrir skiptingu skv. deiliskipulagi. Stöllum er merkt sem leiðbeinandi svo hægt sé stilla hana af lítillega við hönnun. Hliðrun á hæðarskiptingu á þó ávallt að vera með þeim hætti að skuggavarp niður í aðliggjandi göturými eða inngarð aukist ekki nema sýnt sé fram á að áhrifin séu óveruleg.

Íbúðir

Skoða þarf eftirfarandi atriði m.t.t. fyrirkomulags og hlutfallskiptingar íbúðanna og gera betur grein fyrir þeim:

Ein íbúðargerðin sem snýr út að Breiðhófa er gefin upp sem þriggja herbergja íbúð en er í raun teiknuð sem tveggja herbergja á grunnmyndum (sbr. mynd til hægri). Ekki er ljóst hvernig innréttu ætti íbúðina sem þriggja herbergja með viðunandi hætti og því skal hún talin sem tveggja herbergja. Það á við um íbúðirnar almennt að sýna skal innréttingar í samræmi við þann herbergjafjölda sem gefinn er upp. Fjöldi tveggja herbergja íbúða er þannig vantallinn í tillögunni.



Hluti íbúða er tilgreindur sem 3-4 herbergja. Taka þarf afstöðu til herbergjafjölda í heilum herbergjum og sýna þær innréttuðar til samræmis við það, sbr. fyrri punkt. Skyldi þetta hafa áhrif á hlutfallskiptingu íbúðargerða þarf að uppfæra hlutfallið.

Grunnmyndir stærstu íbúðanna á efri hæðum eru sumar óljósar m.t.t. herbergjafjölda. Miðað við stærðir þeirra er þó ljóst að þær sem merktar eru sem 5 herbergja ættu vel að geta verið það, en sýna þarf betur herbergjaskipan.

Í kafla **6.1 Hönnun bygginga** er farið yfir þau atriði sem tryggja þarf við hönnun íbúða á reitnum. Íbúðir eru flestar með glugga til tveggja hliða að lágmarki eða gegnumgangandi líkt og skilmálar gera kröfu um. Ekki er gerð athugasemd við að á reitnum séu nokkrar minni íbúðir með eina úthlið, svo lengi sem þær snúa að sólrikri hlið og eru grunnar. Endurskoða þarf þær íbúðir sem aðeins hafa úthlið til norðurs.

Langflestar stærri íbúðir í húsunum, þ.e. með 4 herbergi eða fleiri, eru á efri hæðum húsanna. Engin slík íbúð er til að mynda með aðgengi beint út í garð, nokkuð sem gæti hentað fjölskyldufólki með ung börn mjög vel. Skipulagsfulltrúi mælir með enn frekari blöndun íbúðarstærða milli hæða.

Garðsvæði / dvalarsvæði

Í kafla 3.6 í aðalskipulagi 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 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. Það er engu að síður jákvætt að sýna einnig frekari sólargögn, svo sem sól utan fyrrnefnds tímaramma og sólarstundir á húshliðum, sbr. gögn með fyrirspurn.

Í kafla **6.2.3 Inngarðar** er kveðið á um að hanna skuli inngarða sem leik- og dvalarsvæði með aðgengi fyrir alla að leiðarljósi. Stöllum garðsins er tekin upp í einu skrefi og er hæðarmunur milli efri og neðri hluta garðsins um 3 m. Æskilegt væri að brjóta þrepunina meira upp en fyrst og fremst er gerð athugasemd við að aðeins virðist hægt að fara milli efri og neðri garðs um þrep. Skoða þyrfti að hafa líka einhvern aflíðandi kafla eða rampa þar á milli.

Í gögnum kemur fram að halli yfirborðs um rof inn í inngarð sé 1:20 (vegna neyðarbíls) og uppfyllir það þrepalaust aðgengi fyrir alla milli götu og garðs um rofið, sbr. skilmála um aðgengi í kafla **6.1.4 Rof í bygginga**. Óskað er eftir að langsníð sýni einnig tengingu við hæðarlegu stígs utan lóðarinnar til vesturs. Þá er óskað eftir að þversníð sýni alla lóðina og hvernig hún tengist svæðunum utan lóðarmarka, t.a.m. stoðvegg og hæðarkótum til suðurs.

Úrgangslausnir

Í gögnum fyrirspurnar er sýnd möguleg staðsetning djúpgáma og tekið fram að nánari útfærsla úrgangslausna 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.

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. Einnig skal sýna 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. Sýna þarf beygjuradíus/aksturspláss losunarbíls á uppdrætti eða minnisblaði.

Samkvæmt tilmælum frá embætti byggingarfulltrúa ætti fjarlægð djúpgáma frá aðalinngöngum ekki að vera meiri en 45 m göngufjarlægð en þau skilyrði eru uppfyllt skv. leiðbeinandi staðsetningu djúpgáma í gögnum.



Hjólástæði

Skv. fyrirspurn er fjöldi hjólástæða 106 og samræmist það skilmálum. Af teikningum er þó ekki skýrt hvar öllum þeim fjölda er komið fyrir og þarf að sýna það betur. Bent er á skilgreindar lágmarksstærðir fyrir hjólástæði í kafla **4.5 Hjólástæði**. Hjólageymslur skal staðsetja nálægt inngöngum þannig að fljótlegt sé að nálgast þau á leið úr húsi, og skal aðgengi að þeim vera greitt og gott. Eitt af meginmarkmiðum aðal- og deiliskipulags er að hvetja til virkra samgöngumáta og gegnir hönnun hússins þar mikilvægu hlutverki. Hjólástæðafjöldi skv. skilmálum skal ekki koma fyrir í geymslum einstakra íbúða í kjallara, enda eru þær ekki í góðum tengslum við innganga.

Svalir og svalalokanir

Skv. fyrirspurn er gert ráð fyrir að svalir með B-lokun hafi möguleika á svalalokun. 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. Við frekari þróun tillögunnar væri æskilegt að sýna hvernig sú lausn lítur út fyrir húsið.

Í kafla **6.1.6 Svalir, útbyggingar og svalgangar íbúðarhúsa** er fjallað um að útskot og svalir megi ná 0,8 m út fyrir byggingarreit. Útskot eru notuð með ágætum hætti í tillögunni til að brjóta upp götuhliðar og opna á aukið útsýni úr íbúðum. Aftur á móti eru slík útskot/svalir óheimil á jarðhæð, sbr. fyrrgreindan kafla. Er það bæði til að tryggja að þau gangi ekki inn á gangstéttar í borgarlandi og til að skapa ekki hættur af útstandandi byggingarhlutum í höfuðhæð barna og fullorðinna. Á norðurhlið húsanna eru útskot og svalir á fyrstu hæðum sem ganga inn á gangstétt utan lóðarmarka. Á sömu nótum geta sérarfnareitir á norðurhlið ekki legið utan lóðarmarka. Skoða þarf þessi atriði.

Niðurstaða

Í tillögunni eru atriði sem þarf að bregðast við (skoða/lagfæra/gera betur grein fyrir) áður en sótt er um byggingarleyfi, sbr. framangreinda umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri