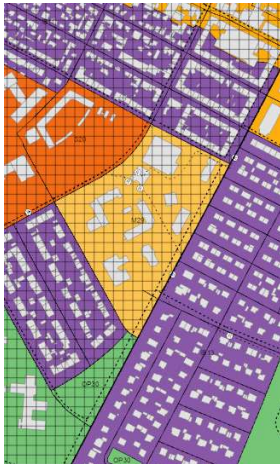


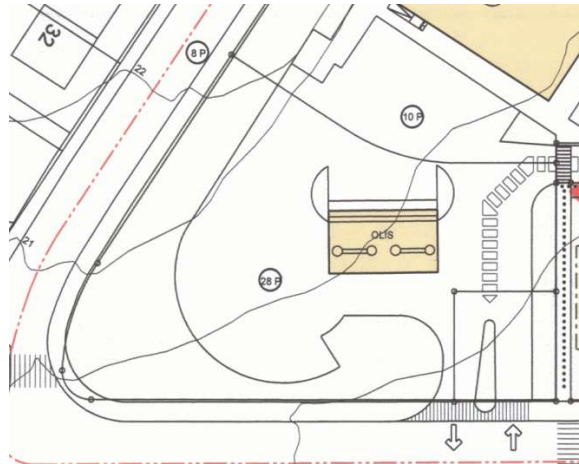
Reykjavík, 15. júní 2023

## Egilsgata 5 Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

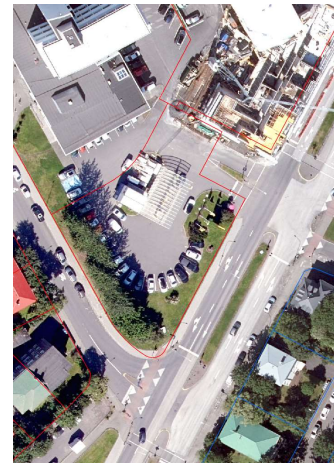
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. nóvember 2022 var lögð fram fyrirspurn Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur f.h. Klasa ehf., dags. 17. nóvember 2022, ásamt bréfi dags. 16. nóvember 2022, um breytingu á deiliskipulagi Heilsuverndarreits vegna lóðarinnar nr. 5 við Egilsgötu sem felst í að skilgreindur er byggingarreitir á lóð fyrir húsnæði þar sem gert er ráð fyrir íbúðum á efri hæðum og möguleika á atvinnustarfsemi á jarðhæð sem snýr út að Snorrabraut.



AR2040



Gildandi deiliskipulag fyrir Egilsgötu 5



Loftmynd (júli 2022)

## Skipulagsleg staða

### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er lóðin sem um ræðir á skilgreindu miðsvæði M29.

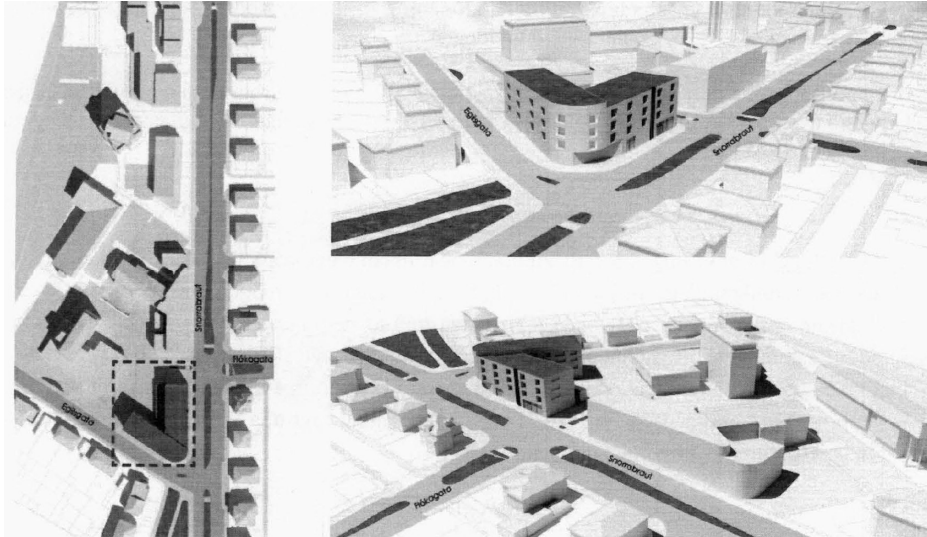
### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Heilsuverndarreits, samþykkt í borgarráði 11. apríl 2003, ásamt síðari breytingum. Engin breyting hefur verið gerð fyrir lóð nr. 5 við Egilsgötu.

## Umsögn

Þann 25. júní 2021 undirrituðu lóðarhafi og Reykjavíkurborg samkomulag um að unnin yrði breyting á deiliskipulagi lóðarinnar. Um er að ræða bensínstöðvarlóð þar sem hugmyndir eru um að núverandi starfsemi víki fyrir nýju fjölbýlishúsi með atvinnurými á götuhæð að Snorrabraut.

Samkomulaginu fylgdu skissur af hugmyndum lóðarhafa en þær eru aðeins óformleg hugmynd og ekki bindandi fyrir deiliskipulagsvinnuna.



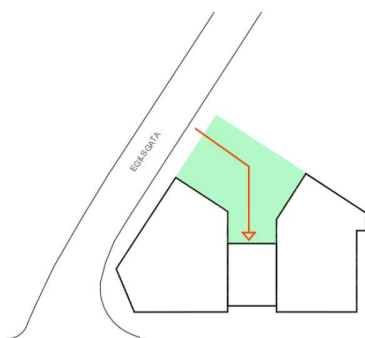
Fylgiskjali 1 með samkomulagi dags 25. júní 2021: Hugmyndir lóðarhafa.

Þann 18. nóvember 2022 barst skipulagsfulltrúa fyrirspurn með ósk lóðarhafa um fund og samtal um þróun og uppbyggingu á lóðinni. Í kjölfarið hafa nokkrir fundir verið haldnir þar sem tillögur og útfærslur hafa verið ræddar og mótaðar.

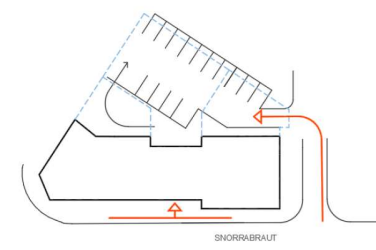
Í umsögn þessari er fjallað um „Tillögu C“ sbr. gögn sem rædd voru á fundi þann 14. apríl 2023 ásamt frekari gögnum sem bárust þann 5. júní 2023.

*Tillaga C* sýnir fimm hæða hús að Snorrabraut og fjögurra hæða hús að Egilsgötu. Efsta hæð er inndregin að hluta. Gert er ráð fyrir allt að 55 íbúðum á efri hæðum og byggingarmagn ofanjarðar er uppgefið 4898 m<sup>2</sup> **án B-rýmis**. Á götuhæð að Snorrabraut er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði (verslun/þjónusta). Stærð lóðarinnar er 2094 m<sup>2</sup> skv. mælibleði og breytist ekki.

Gert er ráð fyrir að aðkoma akandi verði inn á lóðina frá Snorrabraut og að landhalli verði nýttur til þess að staðsetja dvalarsvæði með aðgengi frá Egilsgötu ofan á bílastæðum. Aðkoma að íbúðunum er einnig frá Egilsgötu. Skipulagsfulltrúi telur þetta vera rökrétt lausn m.t.t. legu lóðarinnar.



Aðkoma að íbúðum:  
Megin aðkoma að íbúðum er í gegnum garðinn frá Egilsgötu.



Aðkoma að verslun, bílastæðum og stoðrýmum

Tillagan er í megindráttum góð og metnaður er lagður í útlit hússins. Eins og fram hefur komið á fundum gerir skipulagsfulltrúi þó athugasemd við nokkur atriði og verður farið yfir þau hér á eftir.

## Umfang

Götumynd Snorrabrautar mun taka miklum breytingum á næstu misserum en íbúðarhús eru nú í byggingu bæði að Snorrabraut 54 og Snorrabraut 62. Egilsgata 5 slær botninn í þéttinguna meðfram Snorrabraut á Heilsuverndarreit og mikilvægt er að uppbygging á lóðinni taki mið af og falli vel að þeim tón sem settur hefur verið fyrir götmyndina á þessum stað. Gera skal hinu áberandi horni Egilsgötu og Snorrabrautar hátt undir höfði og á sama tíma huga að því að tengja vel við mælikvarða aðliggjandi byggðar. Snorrabraut 62 verður allt að fjórar hæðir og Snorrabraut 54 verður þrjár. Hinum megin Snorrabrautar er Norðurmýrin með sinn fíngerða mælikvarða og sunnan Egilsgötu standa sömuleiðis stakstæð 2,5 hæða hús meðfram götunni.



Þegar tillagan er skoðuð m.t.t. aðliggjandi byggðar telur skipulagsfulltrúi nauðsynlegt að draga úr hæð og umfangi hússins. Lækka skal húsið í fjórar hæðir að Snorrabraut og 3 hæðir að Egilsgötu (eða 3,5 þar sem 1. hæð yrði lyft upp yfir götu). Ekki er gerð athugasemd við að húsið rísi upp í fimm hæðir á horninu til þess að styrkja ásýnd þess í götmyndinni.

Lóðin er þannig staðsett m.t.t. umhverfisins að skuggavarp er ekki verulegt á nágrannalóðir. Skuggi fellur helst á Snorrabraut 60-62, Egilsgötu 3 og göturými Snorrabrautar.

Þrívítt skuggavarp (fyrir og eftir) sem sýnir lóðina og nánasta umhverfi skal fylgja tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Sýna skal jafndægur, sumarsólstöður, vetrarsólstöður og 1. maí.



## Íbúðir

Rík áhersla skal lögð á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum. Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta og skal það koma fram í skilmálum. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir minnstu íbúðirnar svo framarlega sem þær snúa að sólríkri hlið.

Svalir skulu staðsettar með þeim hætti að ávallt sé hægt að sjá til himins út um þá glugga sem undir þeim eru. Ef það er ekki hægt (t.d. vegna of stuttrar vegalengdar til næsta húss) þarf að breyta þeim.

Til að tryggja fjölbrettar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála að engin ein íbúðargerð megi vera umfram 35% af heildarfjölda íbúða og að samanlagður fjöldi 1-2 herbergja íbúða skuli vera hámark 50%. Þá skulu lágmark 5% vera 5+ herbergja íbúðir. Meðalstærð íbúða (viðmið) skal koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð.

Skipulagsfulltrúi hvetur til innbyggðs sveigjanleika í hönnun íbúða þannig að íbúar geti með einföldu móti breytt herbergjafjölda eftir þörfum.

## Dvalarsvæði

Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða og 5% af flatarmáli atvinnuhúsnæðisins. Dvalarsvæði skulu vera á lóðinni sjálfri (á jörðu niðri) en skipulagsfulltrúi getur heimilað það að hluti þess sé leystur með öðrum hætti, t.a.m. með þakverönd sem aðgengileg er öllum íbúum hússins. Slík lausn er þó ávallt samtal og metur skipulagsfulltrúi þær mótvægisáðgerðir sem lagðar eru til sérstaklega. Vakin er athygli á að allt svæði á lóð getur ekki talist til dvalar- og leiksvæða, t.a.m. akstursleiðir eða svæði þar sem hámarkshljóðstig fyrir dvalarsvæði (skv. reglugerð um hávaða) er ekki uppfyllt.

Í skilmálum skal koma fram að með byggingarleyfisumsókn skuli fylgja yfirlit/skýringargögn sem sýna skilgreind dvalarsvæði á lóð og það hvernig þau samræmast framangreindu ákvæði.



*Tillaga C* uppfyllir ekki kröfuna um lágmarksstærð dvalarsvæða og því þarf að endurskoða tillöguna að því leyti. Með lækkun hússins og minnkun byggingarmagns sbr. fyrri punkt má leysa þetta atriði betur.

Skv. aðalskipulagi skal ennfremur gera ráð fyrir því að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á tímabilinu kl. 9.00-17.00 þann 1. maí. Sýna skal fram á að ákvæði þetta sé uppfyllt. Í *Tillögu C* er garður staðsettur þannig að sólarskilyrði eru heppileg. Skipulagsfulltrúi telur því að ákvæði aðalskipulags um sólarstundir á lóðinni verði ekki erfitt að leysa.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. 60 cm jarðvegsdýpt ofan á bílakjallara til þess að mögulegt sé að hafa fjölbreyttan gróður á yfirborði lóðar.

### **Snorrabraut sem borgarrými**

Í aðalskipulagi er Snorrabraut skilgreind sem ein af þeim stofn- og tengibrautum sem á að „borgarvæða“ og endurhanna sem breiðgötu. Öll útfærsla meðfram götunni skal styðja við það markmið. Í *Tillögu C* er sýnt verslunar/þjónustusvæði meðfram Snorrabraut og er götuhæðin lítillega dregin inn m.v. efri hæðir. Þannig myndast breiðara göngusvæði og tækifæri til þess að skapa mannlíf við götuna. Skipulagsfulltrúi styður þessa útfærslu.

Götuhorn Egilsgötu og Snorrabrautar er áberandi í götumyndinni og mikilvægt að það fái að njóta sín. Skipulagsfulltrúa þykir ásýnd hornsins skv. tillögunni lofa góðu. Á útlitsmyndum virðist salarhæð á horni við götu þó nokkuð lág. Skoða mætti hvort tvöföld lofthæð á horni myndi gera því betur skil. Annars mætti skoða að hækka salarhæð allrar 1. hæðar (götuhæðar) og þannig að meiri rýmd skapist á horni neðstu hæðar.

Þá er mikilvægt að vinna líka með jaðarsvæðið að Egilsgötu og útfæra með þeim hætti að hvergi mæti vegfarendum háir og lokaðir veggir sem gefa ekkert til göturýmisins. Skipulagsfulltrúa líst vel á hugmyndir sem sýndar eru innan lóðar meðfram Egilsgötu, en þar er gert ráð fyrir bekkjum, gróðri o.fl.



### **Samgöngur, bíla- og hjólastæði**

Við ákvörðun á bílastæðafjölda á lóðinni skal taka útgangspunkt í viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Egilsgata 5 er á skilgreindu svæði 1 og vel staðsett m.t.t. almenningsgangna. Það, ásamt öðrum þáttum, verður tekið inn í endanlegt mat á bílastæðafjölda.

Í tillögu um breytingu á deiliskipulagi skal gera kröfu um a.m.k. tvö hjólastæði/íbúð. Hluti þeirra skal vera inni í húsinu/yfirbyggður en einnig skulu vera stæði á lóð sem eru aðgengileg gestum. Hjólastæði skulu vera vel staðsett m.t.t. innganga.

Lóðarhafi óskar eftir breytingum á núverandi innkeyrslu frá Snorrabraut til þess að nýta sniðið betur betur en nú er gert og bæta umhverfi gangandi vegfarenda. Skrifstofa samgöngustjóra tekur undir að ástæða sé til þess að endurskoða útfærslu núverandi innkeyrslu í sambandi við uppbygginguna.

Skv. lóðarhafa er VSÓ að skoða umferðarmál lóðarinnar. Nánar verður farið yfir umferðar- og bílastæðamál þegar íbúðafjöldi og byggingarmagn skýrast betur og formleg deiliskipulagstillaga berst. Umferðarkvaðir skulu koma fram á uppdrætti.

## Hljóðvist

Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi skal fylgja hljóðvistarskýrsla sem sýnir hljóðstig á svæðinu og við útveggi hússins. Ef hljóðstig fer yfir mörk skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal í skýrslunni nefna mögulegar mótvægisáðgerðir.

Ef virkja á skjólhlíðarákvæði reglugerðarinnar þarf að ávarpa það í deiliskipulagstillögunni. Vakin er athygli á að ekki skal leysa of hátt hljóðstig við útvegg með svalalokunum.

## Úrgangslaunir

Lóðarhafi gerir ráð fyrir því að úrgangslaunir verða sorpgeymslur innan byggingarreits hússins, en ekki djúpgámalaun. Skipulagsfulltrúi styður það. Þegar/ef umsókn um breytingu á deiliskipulagi berst skal fjalla um úrgangslaunir og sýna leiðbeinandi staðsetningu sorpgeymslna á lóðinni og hvar fyrirhugað er að losunarbíll geti stoppað og snúið við. Vakin er athygli á að ekki má stöðva losunarbíl á Snorrabraut.

## Deiliskipulagsuppdráttur og skýringargögn

Auk atriða sem fram hafa komið hér að ofan skal eftirfarandi ennfremur koma fram í greinargerð og/eða skilmálum deiliskipulagstillögu:

- Hvað segir um reitinn í aðalskipulagi og hvernig tillagan samræmist því.
- Skilmálatafla (fyrir og eftir) sem sýnir breytingu á heimildum með skýru móti.
- Bindandi sneiðmyndir sem sýna landhalla og samræmi við aðliggjandi byggð með skýrum hætti. Kótar lóða og hámarkshæða skulu koma fram.
- Skilmálar um að gististaðir í flokki II-IV (þ.e. heilsárs skammtímaleiga) sé ekki heimil í íbúðarrýmum á lóðinni.
- Ávarpa skal ofanvatnslausnir.
- Að eiga þurfi samráð við Veitur í gegnum allt framkvæmdaferlið og „Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.“

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi til samræmis við tillöguna, **að teknu tilliti til framangreindra punkta.**

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri