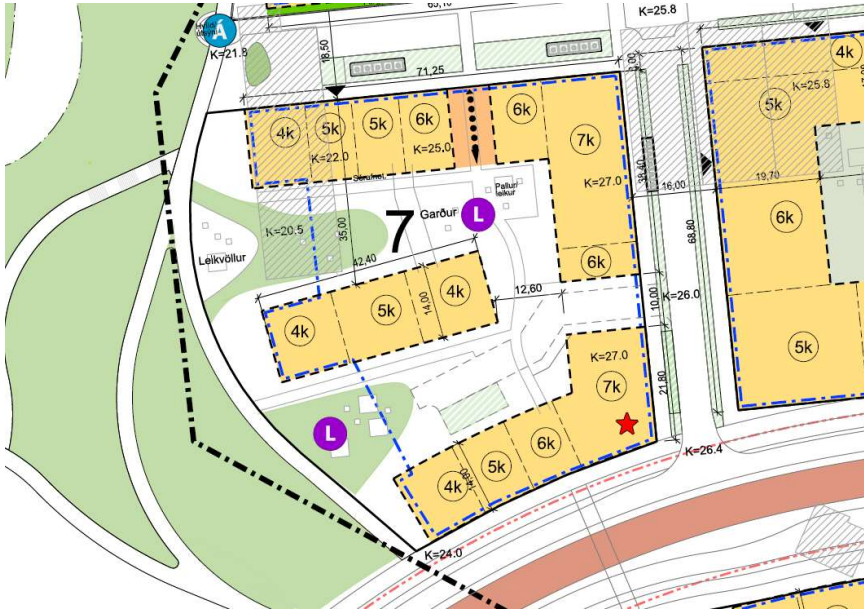


Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 7 (Fyrri áfangi) Byggingarleyfisumsókn



Hluti af deiliskipulagsupprætti Ártúnshöfða svæðis 1: Reitur 7

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er reiturinn sem um ræðir í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB61).

Í gildi er deiliskipulag *Elliðaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1*, samþ. 21.12.2021. Í deiliskipulaginu er reiturinn skilgreindur sem Reitur 7.

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 upp úr gæðum borgarumhverfisins með vönduðum arkitektúr og góðum borgarýmum með miklum gróðri og mannlífi.



Deiliskipulagsáætlunin fór m.a. í gegnum umhverfissvottun af hálfu BREEAM Communities. Var umhverfissvottunin 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 nokkuð áður en endanlegri hönnun er lokið.

Lóðarhafi fyrirhugar að áfangaskipta uppbyggingu á reit 7 og þann 28. júní 2022 barst byggingarfulltrúa umsókn um fyrri áfanga hennar. Fyrri áfangi varðar byggingarkroppana tvo nyrst á lóðinni sem nefndir eru matsluti 01 og 02 í umsókn.

Erindinu var vísað til skipulagsfulltrúa og óskað eftir umsögn um uppdrætti dags. 25. ágúst 2022. Gögnin sýndu með ágætum hætti þær fyrirætlánir sem umsækjandi hafði um uppbyggingu á reitnum. Skipulagsfulltrúi gerði þó athugasemdir við nokkur atriði og setti fram á minnisblaði, dags. október 2022, sem umsækjandi fékk sent. Skv. minnisblaðinu þurfti að endurskoða ákveðin atriði, önnur þörfuðust frekari skýringa og enn önnur atriði voru almennar ábendingar eða tilmæli í tengslum við markmið deiliskipulagsins.

Haldnir voru tveir fundir með umsækjanda um efnistöð minnisblaðsins og í kjölfarið bárust skipulagsfulltrúa uppfærð gögn, dags. 28. nóvember 2022.

Hér á eftir verður farið yfir athugasemdir skipulagsfulltrúa (sbr. minnisblað dags. október 2022) í meginatriðum og hvernig komið hefur verið til móts við þær í nýjustu gögnum frá umsækjanda, dags. 28. nóvember 2022.



Þrívíddarásýnd af fyrri áfanga, dags. 28. nóvember 2022

Umsögn

Sótt er um leyfi til þess að byggja fjölbýlishús með samtals 71 íbúð. Sem fyrr segir er um fyrri uppbyggingaráfanga reitsins að ræða; mhl 01 og 02 nyrst á lóðinni. Í mhl 01 eru 46 íbúðir sem skiptast á tvo stigaganga og í mhl 02 eru 25 íbúðir sem skiptast á tvo stigaganga.

Í seinni áfanga er fyrirhugað að byggja 69 íbúðir, þ.e. samtals 140 íbúðir á reit 7. Samtals 90 bílastæði verða innan lóðar og a.m.k. 297 hjólastæði og samræmist það skilmálum deiliskipulags.

Áfangaskipting

Þar sem skilmálar deiliskipulags fyrir reit 7 ná til alls reitsins sem heild bendir skipulagsfulltrúi í minnisblaði sínu á mikilvægi þess að gera strax grein fyrir því í fyrri áfanga að hægt sé að uppfylla þau ákvæði sem gilda um reitinn allan, t.a.m. varðandi fjölda íbúða, íbúðaskiptingu og byggingarmagn. Mikilvægt er að hönnuðir og uppbyggingaraðilar hafi ávallt heildarmynd reitsins í huga þegar honum er áfangaskipt. Umsækjandi hefur brugðist við athugasemdinni og sýna gögn í meginatriðum fyrirætlanir um uppbyggingu reitsins í heild sinni.

Í minnisblaði skipulagsfulltrúa er t.a.m. bent á að hlutfallsskipting íbúða í fyrri áfanga einum og sér samræmist ekki skilmálum deiliskipulags, þar sem fjöldi íbúða með 5+ herbergi er undir skilgreindu lágmarki. Umsækjandi hefur nú gert grein fyrir því að hlutfallsskipting íbúða í seinni áfanga verði með þeim hætti að skilmálar fyrir reitinn sem heild verða uppfylltir.

Í minnisblaðinu er jafnframt bent á að 1.400 m² á reitnum eru skilgreindir valkvæðir, þ.e. að heimilt sé að nýta þá að hluta eða öllu leyti undir atvinnustarfsemi. Í kafla **3.7 Virkar götuhliðar** er suðurhlið reitsins sem snýr út að Stórhöfða merkt sem valkvæð virk götuhlið þar sem markmiðið er að skapa lifandi borgarrými meðfram borgarlínuás um Stórhöfða.

Í seinni áfanga hyggst lóðarhafi ekki nýta valkvæða fermetra sem atvinnuhúsnæði heldur byggja íbúðir. Hann er þó meðvitaður um skilmála varðandi útfærslu rýmis á götuhæð að Stórhöfða, t.a.m. varðandi lofthæð (sbr. kafla **6.1.1. Hæðir húsa**) og fyrirhugar að koma þar fyrir íbúðum sem gengið er inn beint af götuhæð, draga útvegg inn frá gangstétt og búa þannig um að mögulegt sé að breyta húsnæðinu í atvinnuhúsnæði síðar ef aðstæður kalla á.

Vakin er athygli á því að þótt umsækjandi hafi sent inn heildarhugmynd fyrir reitinn er í umsögn þessari aðeins tekin skipulagsleg afstaða til fyrri áfanga uppbyggingar. Seinni áfangi þarf að berast skipulagsfulltrúa til frekari rýni þegar þar að kemur.

Ásýnd og efnisval

Í minnisblaði bendir skipulagsfulltrúi á að tilgreina þurfi nánar lita- og efnisval klæðninga og ávarpa betur hvernig unnið sé með vesturhliðar út að hamrinum sem „mikilvægar hliðar“ sem munu sjást víða að úr borginni, sbr. kafla **3.8 Kennileiti**. Einnig er bent á að taka þurfi afstöðu til útfærslu svalalokana til að tryggja heildrænt útlit, og til þess hvort gert sé ráð fyrir gróðurþekju á flötum þökum líkt og skilmálar gera almennt ráð fyrir – þá sérstaklega á þökum sem horft er yfir.

Skv. frekari upplýsingum frá umsækjanda er gert ráð fyrir grasi á þökum þar sem horft er yfir hús í bland við hellulögn upp við íbúðir. Klæðningar eru mestmegnis ljósar sbr. skilmála deiliskipulags og gert er ráð fyrir möguleika á svalalokunum.



Í svari frá umsækjanda segir ennfremur: „Vesturhliðar eru mikilvægar hliðar sem byggja á skýringarmyndum sem fylgja deiliskipulaginu. Mikið gler enda er útsýnið glæsilegt. Einnig er leitast við að koma sem flestum íbúðum á þessar álmur þannig að sem flestir getir notið útsýnis. Hvað varðar hornið á Eirhöfða og Stórhöfða munum við í seinni áfanga leggja sérstaka áherslu á það sem kennileiti með því td. að móta þakið á sérstakan hátt í efnisvali og formun útveggja.“

Hæðir húsa og stöllum hæða

Í minnisblaði skipulagsfulltrúa er bent á að stöllum hæða fari út fyrir byggingarreit á nokkrum stöðum og að endurskoða þurfi þakhæðir til að þær falli betur að reitnum. Skipulagsfulltrúi getur heimilað minni háttar hliðrun út fyrir stöllumarlínur á sneiðmyndum deiliskipulags ef áhrifin eru ekki íþyngjandi fyrir umhverfið, þá helst í formi aukins skuggavarpis.

Umsækjandi brást við athugasemdinni og aðlagaði stöllum þakhæða. Á þeim stöðum þar sem stöllum fer enn út fyrir stöllumarlínur er hæðin dregin um 2 m frá brún útveggja þannig að aukin skuggamyndun verði óveruleg og er þar sérstaklega hugað að byggðinni norðan reitsins.

Inndrag efstu hæða

Í minnisblaði skipulagsfulltrúa kemur fram að gera þurfi betur grein fyrir inndragi efstu hæða, sbr. sérskilmála reitsins um að 6. og 7. hæð skulu inndregnar um a.m.k. 2 m á að lágmarki 30% lengdar sinnar, bæði að inngarði og að götum. Tilgangur inndrags sé að hleypa meiri sól og dagsbirtu niður í göturýmið og inn í íbúðir og draga úr upplifun á hæð húsanna frá götu/úr augnhæð. Efstu hæðum hefur í kjölfarið verið breytt og inndrög skýrar sýnd.

Inngarður

Í minnisblaði skipulagsfulltrúa kemur fram að sýna þurfi með skýrari hætti hvernig uppbyggingin samræmist markmiðum í AR2040 um sólarstundir á dvalar- og leiksvæðum á lóð, og taka niðurstöðuna saman með tölulegum hætti. Þá er bent á að landslagsaðlögun frá inngarði út að lóðarmörkum til vesturs skuli vera aflíðandi og fylgja náttúrulegum halla eins og kostur er, og að bílakjallari skuli laga sig að inngarði og hæðarsetningu húsa reitsins en ekki öfugt. Skoða þurfi bílakjallarann m.t.t. byggingarreits og sýna skýrt á sneiðingum hvernig inngarður tengist göturými um rof milli húsa og hamarstíg vestan lóðar.

Umsækjandi hefur sent frekri útreikninga á hlutfalli sólarstunda á dvalarsvæðum lóðar þar sem fram kemur að meira en 50% svæðisins njóti sólar á tímabilinu kl. 12.00-17.00 þann 1. maí. Bílakjallara hefur verið breytt í tveggja hæða kjallara til að falla betur að byggingarreit og auka hlutfall gróðurs og náttúru á lóð. Þá hefur verið dregið úr sýnileika akstursslóða inn á lóðina, enda takmarkaður akstur hugsaður þar, og sneiðingar sýna nú betur tengingu inngarðs við göturými.

Úrgangslausrir

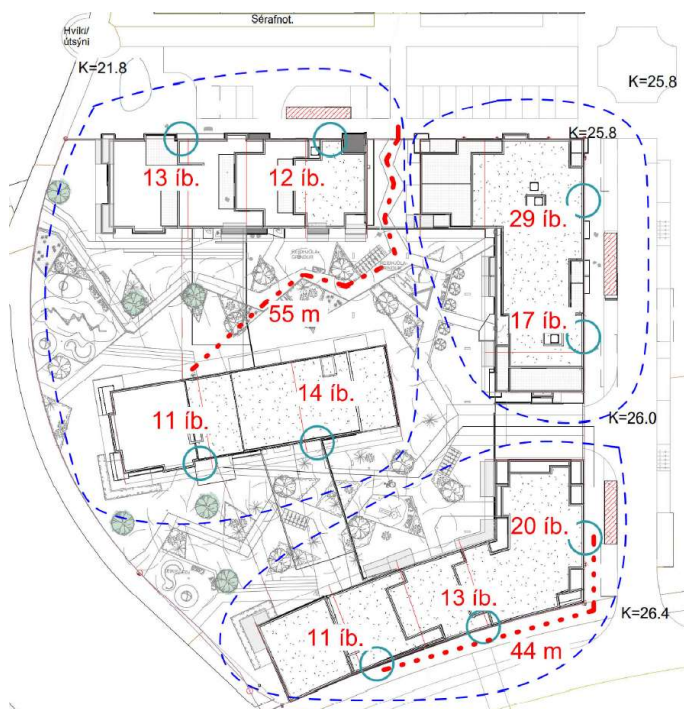
Skv. deiliskipulagi er staðsetning djúpgáma við reitinn leiðbeinandi. Í minnisblaði bendir skipulagsfulltrúi á að teikningin sem fylgir erindinu sýni ekki nema að hluta hvernig úrgangsmál eru leyst og óskað eftir ítarlegri upplýsingum um staðsetningu djúpgáma, íbúðafjölda, magn og losun.





Umsækjandi sendi í kjölfarið frekari gögn en einnig voru haldnir fundir um gatnahönnun og staðsetningu úrgangslausna með umhverfis- og skipulagssviði (gatnadeild og skrifstofum skipulagsfulltrúa, samgöngustjóra, borgarhönnunar og umhverfisgæða) ráðgjafa frá Eflu og umsækjendum á reitum 1, 2 og 7 þar sem útfærsla á göturýminu var unnin í sameiningu.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við staðsetningu djúpgáma sbr. tillögu en vakin er athygli á að byggingarfulltrúi kann að gera sérstakar kröfur um fjarlægðir djúpgáma frá inngöngum.



Skýringarmynd: Úrgangslausnir skv. umsókn

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við umsókn um fyrri áfanga uppbyggingar reits 7 eins og hún er sett fram á uppdráttum og skýringargögnum ASK arkitekta, dags. 28. nóvember 2022.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri