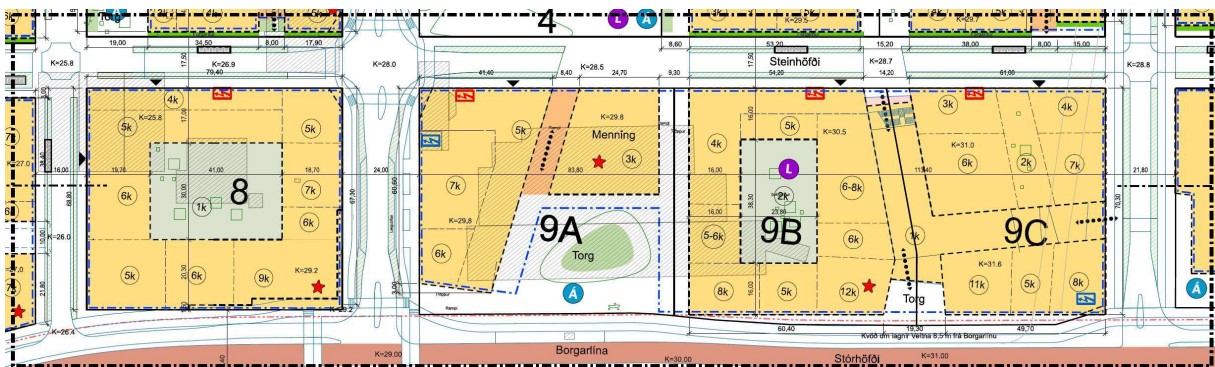


Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitir 8, 9A, 9B og 9C

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 15. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn ASK arkitekta ehf., dags. 29. janúar 2024, ásamt bréfi, dags. 24. janúar 2024, um breytingu á deiliskipulagi Elliðaavogar/Ártúnshöfða - svæðis 1 vegna lóða nr. 8, 9A, 9B og 9C sem felst í breytingu á lóðamörkum og sameiningu lóða nr. 9A, 9B og 9C í eina lóð nr. 9, heimilt verði að fjölga hæðum og íbúðum húsanna á lóðum nr. 8 og 9, færa byggingarreit kjallara og bílakjallara undir Krossmýrartorgi o.fl., samkvæmt uppd. ASK arkitekta dags. 24. janúar 2024.



Deiliskipulag Ártúnshöfða svæðis 1: Reitir 8, 9A, 9B og 9C

Skipulagsleg staða

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

Í gildi er deiliskipulag *Elliðaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1*, samþ. 21.12.2021. Í deiliskipulaginu eru reitirnir skilgreindir sem 8, 9A, 9B og 9C.

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

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til breytinga á eftirfarandi skilmálum deiliskipulagsins fyrir reiti 8, 9A, 9B og 9C:

1. Sameining reita 9A, 9B og 9C og færsla á notkunarflokkum milli þeirra.
2. Breytt skilgreining á fjölda húshæða á uppdrætti og sneiðingum
3. Breytt skilgreining á stöllum hæða (byggingarreitum)
4. Breyting á byggingarreit kjallara undir reit 9A (Krossamýrartorgi)
5. Aukning á heildarfjölda íbúða (Fjölgun um allt að 70)
6. Heimild til þess að nýta rými í kjallara sem atvinnuhúsnæði

Hér á eftir verður farið yfir hvert atriði fyrir sig:

1. Sameining reita 9A, 9B og 9C og færsla á notkunarflokkum milli þeirra.

Breytingartillaga:

Óskað er eftir breytingu á lóðarmörkum þannig að lóðirnar 9A, 9B og 9C verði sameinaðar í eina lóð. Það opni fyrir mögulega tilfærslu á notkunarflokkum og bílastæðum á milli þessara reita.

Mat skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að lóðirnar þrjár verði sameinaðar í eina. Byggingarreitir eru ólíkir (misháir, misdjúpir og mislangt frá öðrum kroppum) og ljóst er að þeir henta misvel fyrir íbúðarhúsnæði, m.a. m.t.t. dagsbirtuskilyrða. Neðar í umsögn þessari koma fram skilyrði sem skipulagsfulltrúi setur fyrir þessari breytingu. („Skilyrði fyrir breytingum“) Vakin er athygli á að gildandi sérskilmálar gera nú þegar ráð fyrir því að flytja megi bílastæði í kjallara milli reitanna 9A, 9B og 9C. Ekki þarf skilmálabreytingu til þess að heimila það frekar.

2. Breytt skilgreining á fjölda húshæða á uppdrætti og sneiðingum

Breytingartillaga:

Hæðafjöldi verði leiðbeinandi en hámarkshæðir bindandi. Þá verði salarhæðir skv. sneiðingum leiðbeinandi. (Þannig verði t.a.m. svigrúm til þess að koma fleiri hæðum fyrir innan sömu heildarhæðar húss ef gert er íbúðarhúsnæði í stað atvinnuhúsnæðis í byggingu, þar sem salarhæð atvinnuhúsnæðis er yfirleitt hærri.) Óskað er eftir þessari breytingu fyrir alla fjóra reitina; 8, 9A, 9B og 9C.

Mat skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að hæðum sé fjölgað innan hámarkskóta húss. Um er að ræða þetta byggð og þar hefur salarhæð (og innri lofthæð íbúða) talsverð áhrif á birtugæði innanhúss. Verði fleiri hæðum bætt við innan hámarkshæðar, og nýta á rýmið sem íbúðarhúsnæði, ber því að nýta svigrúmið sem myndast til þess að grynka byggingarkroppa eða á annan hátt stuðla að auknum dagsbirtugæðum. (Sjá einnig kaflann „Skilyrði fyrir breytingum“ neðar í umsögn.)

3. Breytt skilgreining á stöllum hæða (byggingarreitum)

Breytingartillaga:

Á uppdrætti eru sýndar leiðbeinandi línur um skiptingu húshluta innan reita. Lagt er til að frávik frá leiðbeinandi stöllumarlínunum skv. uppdrætti megi vera hámark 3 m, þó þannig að skuggavarp á dvalarsvæði, göturými og nágrannalóðir aukist ekki m.v. fullbyggðar heimildir gildandi deiliskipulags.

Mat skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að aðlögun að stöllumarlínunum sé með þeim hætti að fara megi hámark 3 m út fyrir línurnar *að því gefnu að skuggavarp á jafndægri aukist ekki á dvalarsvæðum, í göturými og á útveggjum bygginga m.v. gildandi deiliskipulag*. Þetta getur m.a. þýtt að massa sem nýta sér þetta svigrúm þurfi að draga inn frá úthliðum húss. Á byggingarnefndarstigi þarf að gera grein fyrir þessu á þrívíðum skuggavarpsmyndum þar sem húshliðar nágranna sjást.

4. Breyting á byggingarreit kjallara

Breytingartillaga:

Lagt er til að byggingarreitur kjallara verði stækkaður undir Krossamýrartorg.

Mat skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi tekur **neikvætt** í að stækka byggingarreit kjallara undir Krossamýrartorg. Vinna skal með kjallara innan núverandi heimilda, þar sem jarðtenging er undir torgi. Þegar deiliskipulagið var unnið var lögð áhersla á jarðtenginguna og í sérskilmálum reits 9A segir m.a.: „*Heimilt er að færa bílastæðaheimildir milli reita 9A, 9B og 9C í þeim tilgangi að auka möguleika á jarðtengdum gróðri á torgi.*“ Það samræmist því ekki markmiðum deiliskipulagsins að byggja kjallara undir torginu. Þá hefur byggð ofanjarðar (eins og steypdir bílakjallarar) gjarnan stærra kolefnisspor en byggð ofanjarðar og ef mögulegt er að minnka kjallara ber því að leitast við það.

5. Aukning á heildarfjölda íbúða (Fjölgun um allt að 70)

Breytingartillaga:

Lagt er til að fjölga heimilum íbúðum á reit 8 um 30 (úr 160 í 190) og íbúðum á reitum 9A, 9B og 9C um samtals 40 (úr 300 í 340). Ekki er um að ræða breytingu á byggingarmagni.

Mat skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi tekur **neikvætt** í að auka hámarksfjölda íbúða á reitum 8, 9A, 9B og 9C.

Eftirfarandi fermetratölur miðast allar við A-rými ofanjarðar:

Skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja allt að 160 íbúðir á reit 8.

11.000 m² eru skilgreindir sem íbúðarhúsnæði og gerir það meðalstærð íbúða 69 m².

Séu allir valkvæðir fermetrar nýttir undir íbúðarhúsnæði má ná meðalstærðinni 117,5 m².

Á reitum 9A, 9B og 9C er heimilt að byggja samtals 300 íbúðir og eru samtals 23.500 m² skilgreindir sem íbúðarhúsnæði en það samsvarar meðalstærðinni 78 m². Séu allir valkvæðir fermetrar nýttir sem íbúðarhúsnæði má ná meðalstærðinni 105 m².

Skipulagsfulltrúi sér ekki ástæðu til þess að auka íbúðafjöldann á reitunum þar sem meðalstærð er nú þegar lítil – nema talsverður hluti (og jafnvel allir) valkvæðir fermetrar séu nýttir sem íbúðir.

Skipulagsfulltrúi telur ekki að breytingar á þessum reitum eigi að miða að því að auka hlutfall íbúðarhúsnæðis þar sem um mjög þetta byggð er að ræða og dýpt byggingarreitanna hentar víða betur fyrir atvinnustarfsemi (sbr. þéttleika, lögun kroppa og fá dvalarsvæði).

Þá er mikill þungi íbúða á reitunum í kring og eru reitirnir sem um ræðir, auk reitanna 10B, 10C og 11, hugsaðir sem þungamiðja atvinnustarfsemi í hinum nýja borgarhluta. Þetta eru t.a.m. þeir reitir sem hafa einna bestu burðina til þess að hýsa stærri fyrirtæki. Æskilegt er að fjölga nýjum vinnustöðum í nálægð við borgarlínustöðvar. Skipulagsfulltrúi hvetur því til þess að valkvæðir fermetrar séu fyrst og fremst nýttir sem atvinnuhúsnæði á þessum reitum og tekur neikvætt í breytingar á deiliskipulaginu sem stuðla að því að auka hlutfall íbúðarhúsnæðis.

6. Heimild fyrir atvinnuhúsnæði í kjallara

Breytingartillaga:

Í skilmálatöflu er skýringin á fermetrum í kjallara eftirfarandi:

„Séreignarkjallarar, bílakjallarar og opin bílastæðahús“

Lagt er til að bæta heimild fyrir atvinnuhúsnæði í kjallara:

„Séreignarkjallarar, **atvinnustarfsemi**, bílakjallarar og opin bílastæðahús“

Mat skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi tekur **neikvætt** í að nýta fermetra sem eru skilgreindir sem kjallari sem atvinnuhúsnæði. Atvinnuhúsnæði skal vera ofanjarðar.

Líklegt er að vinna þurfi með stöllum hæða vegna hæðarmismunar á götum í kringum reitina en alls staðar þar sem deiliskipulag kveður á um virka götuhlið sbr. mynd fyrir neðan skal leggja sérstaka áherslu á að götuhæð tengist göturýminu vel, og teljast þau rými til fermetra ofanjarðar.

Ef ekki er þörf fyrir heimildir í kjallara fyrir bílastæði, geymslur o.þ.h. ber frekar að minnka umfang kjallarans sbr. svar við fyrri punkti.



Virkar götuhliðar

Virka götuhlið-kvöð

Virka götuhlið-æskileg

Viðbótargögn og greiningarvinna

Viðbótargögn voru send inn með erindinu til frekari skýringar á þeim greiningum sem gerðar hafa verið á reitunum. Skipulagsfulltrúi er meðvitaður um að tillögur í greiningardrögum eru eldri drög og sýna ekki endanlegar hugmyndir að uppbyggingu. Skipulagsfulltrúi mun því ekki fjalla ítarlega um útfærslurnar sem þar eru sýndar, enda ekki formlegur hluti fyrirspurnar, en vill áréttta eftirfarandi:

- Í skilmálakafli **6.1.3 Byggingarreitir** segir m.a.: „Um er að ræða randbyggð, svo gert er ráð fyrir að flestar byggingar séu byggðar í lóðamörk. Byggingarreitir innan lóða eru afmarkaðir rúm. Þeir sýna ekki endanlegt fótspor mannvirkja og er ekki gert ráð fyrir að þeir séu fullnýttir.“ Við nánari greiningu virðist sem víða þurfi að fylla ansi vel út í byggingarreitina til þess að koma byggingarmagni fyrir og það bendir til þess að kroppar henti ekki vel undir íbúðir nema í litlu magni og þá helst á efstu hæðum.
- Innra skipulag íbúða á reitunum sem um ræðir var ekki greint sérstaklega á deiliskipulagsstigi en um þær gilda þó sömu skilmálar og aðrar íbúðir á deiliskipulagssvæðinu, m.a.:
 - Íbúðir hafi a.m.k. 2 gluggahliðar (Undantekningu má gera fyrir minnstu íbúðirnar en engin íbúð snúi aðeins til norðurs.) Þá gætu sumar íbúðir þurft að hafa „hljóðláta hlið“ til þess að uppfylla reglugerð um hávaða.
 - Blöndun íbúðargerða sbr. skilmálakafli 6.1 Hönnun bygginga

- Í greiningu eru sýnd stór op á torgi og milli húsanna sem opna niður í kjallara. Skipulagsfulltrúi myndi ekki samþykka þá útfærslu. Sem fyrr segir skal vera jarðtenging á torgi.

Skilyrði fyrir breytingum

Um er að ræða mjög stóra reiti og mikið byggingarmagn. Það er því lykilatriði að útfærsla miðist við að skapa góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum. Með breytingunum sem um ræðir verða skilmálar/möguleg útfærsla opnari. Það getur bæði haft kosti og galla. Skipulagsfulltrúi setur því eftirfarandi **skilyrði** fyrir breytingunum sem óskað er eftir:

- Íverurými (eldhús meðtalin) séu ekki dýpri en 8 m frá útvegg. Ef svalir hanga yfir glugga mælist dýpt rýmis frá frambrún þeirra.
- Sólar skilyrði og birtugreining á a.m.k. einni úthlið íbúðar komi vel út **við jafndægur**.

Endanlegur fjöldi íbúða á reitunum ræðst af því hvort framangreind skilyrði eru uppfyllt.

Komi í ljós við nánari greiningu og hönnun reitanna að ekki sé hægt að uppfylla þessi skilyrði fyrir íbúðir þarf að endurskoða hlutfall íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis á reitunum.

Verði valkvæðir fermetrar nýttir sem íbúðarhúsnæði skal, rétt eins og á öðrum reitum deiliskipulagsins, útfæra þá með þeim hætti að þeir gætu tekið upp starfsemi síðar meir ef þörfin kemur upp. Þannig skal m.a. huga að hærri salarhæð (a.m.k. 3,5 m) í þessum rýmum og því hvernig aðgengi að þeim er háttað.

Niðurstaða

1. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við sameiningu reitanna 9A, 9B og 9C í eina lóð og færslu á notkunarflokkum milli reitanna þriggja **að uppfylltum skilyrðum sbr. umsögn**.
2. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að mögulegt sé að fjölga hæðum innan hámarkshæðar húss **að uppfylltum skilyrðum sbr. umsögn**.
3. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við breytta skilgreiningu á stöllum hæða (byggingarreitum) **að uppfylltum skilyrðum um skuggavarp sbr. umsögn**.
4. Skipulagsfulltrúi tekur **neikvætt** í að stækka byggingarreit kjallara undir Krossamýrartorg **sbr. framangreint**.
5. Skipulagsfulltrúi tekur **neikvætt** í að fjölga íbúðum á reitum 8, 9A, 9B og 9C **sbr. framangreint**.
6. Skipulagsfulltrúi tekur **neikvætt** í að heimila atvinnuhúsnæði í kjallara **sbr. umsögn**.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri