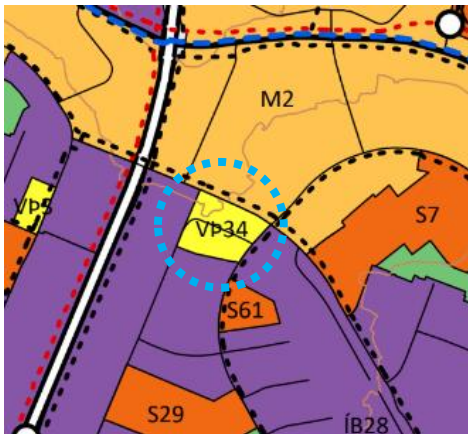


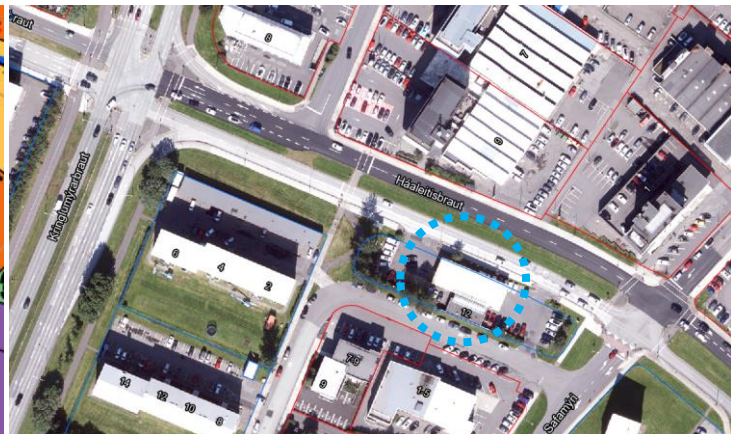


Háaleitisbraut 12 – FYRIRSPURN / uppbygging íbúða og verslunarhúsnæðis

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 26. september 2024 var lögð fram fyrirspurn Hans Olav Andersen, dags. 26. ágúst 2021, varðandi þróun og stækkun lóðar nr. 12 við Háaleitisbraut vegna uppbyggingar íbúða- og verslunarhúsnæðis á bensínafgreiðslulóð Atlantsolíu, samkvæmt tillögu Teiknistofunnar Traðar, útgáfa A, dags. 19. ágúst 2021, og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. mars 2022. Gert er ráð fyrir niðurrífi núverandi bygginga á lóðinni. Í framhaldinu skiluðu hönnuðir tillögu, útgáfu B, dags. 29. ágúst 2022 sem upplegg að fundi og frekari vinnslu. Þá var lögð fram tillaga Teiknistofunnar Traðar, útgáfa D, dags. 15. júlí 2023, og minnisblað, dags. 15. ágúst 2023, sem barst embættinu eftir umsögn skipulagsfulltrúa og samtal í framhaldinu með hliðsjón af athugasemdum skipulagsfulltrúa við fyrri tillögu. Jafnframt var lögð fram uppfærð tillaga Teiknistofunnar Traðar, útgáfa F, dags. 31. júlí 2024, og minnisblað, dags. 17. september 2024, þar sem uppbyggingunni er nú skipt upp í tvö fjölbýlishús, vegna lagnakvaðar Veitna ohf., ásamt bílskýli á norðvesturhluta lóðar. Dvalarrými íbúa verður m.a. komið fyrir á lagnakvöðinni. Byggingarnar eru sem fyrr segir 5, 6 og 7 hæða fjölbýlishús sem stallast upp í átt að Safamýri. Á jarðhæð austan við húshluta er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi. Tillagan gerir ráð fyrir nýjum bílastæðahluta á stækkaðri lóð við gatnamót Kringlumýrarbrautar og Háaleitisbrautar. Á þessum hluta er aðkoma með rampi í bílakjallara og nýtt bílastæðaskýli næst Kringlumýrarbraut meðfram núverandi bílskúralengju að Álftamýri 2-6. Helstu stærðir tillögu eru 7.177m² í séreign íbúða og 323m² í verslun og þjónustu, samtals 7.500m². Dvalarsvæði ofanjarðar er 1.841m² ásamt svölum 620m². Neðanjarðar er gert ráð fyrir 1.192 m² bílgeymslu á stækkaðri lóð sem nemur 3.824m². Nýtingarhlutfall er 2,10. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 26. september 2024. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðri tillögu Teiknistofunnar Traðar, útgáfu K, dags. 27. nóvember 2024, þar sem reynt var að draga úr fyrirferð og umfangi með samtals 6.539m² í séreign íbúða og 476m² í sameiginleg dvalarsvæði íbúa. Nýtingarhlutfalli á stækkaðri lóð (3.809m²) er 2,18



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd 07.08. 2024

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, AR2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun er lóðin skilgreind sem reitur fyrir verslun og þjónustu (VP34) þ.e. undir verslun, skrifstofur og annað sérhæft atvinnuhúsnæði (iðnað, vörugeymslur, gististaði í flokki III, og veitinga- og skemmtistaði í flokki II), sjá skýringamynd úr skýringaupprætti gildandi aðalskipulags að ofan.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Lóðin er alls 1.911 m². Núverandi byggingarmagn atvinnuhúsnæðis ofanjarðar er 192,3 m².

Umsögn

Íbúðir	Fjöldi	Stærð m ²	Hlutféll	Nýting	
Suðilís	2	74 m ²	3,3%	Brútoflatarmál ofanjarðar	6222 m ²
2 hæð	16	1003 m ²	38,1%	Brútoflatarmál neðanjarðar	2078 m ²
3 hæð	9	872 m ²	15,8%	Samtals	8300 m ²
3-4 hæð	14	1438 m ²	24,6%	Ný lóð	3809 m ²
4 hæð	6	749 m ²	10,3%	Nýtingarhlutféll ofanjarðar	1,63
4-5 hæð	10	1183 m ²	17,3%	Nýtingarhlutféll alls	2,18
Samtals	57	5321 m ²			
Geymslur		927 m ²			
Birt flatarmál íbúðir	57	6248 m ²			
Varian þjómssta	2	291 m ²			
Samtals sýring		6539 m ²			

Sem fyrr er óskað er eftir íbúðauppbyggingu á þröngri / aðþrengdir fyrrum bensínafgreiðslulóð sem er á grónum en um leiða vandasömum stað í borginni. Vandinn við að ná fram ásætlanlegri niðurstöðu hafa m.a. verið óraunhæfar væntingar lóðarhafa um byggingarmagn og umfang uppbyggingarinnar. Einnig, frá upphafi verið óskað eftir stækkaðri lóð sem nemur um 1/3 stækkun frá núverandi

lóðastærð. Nú ber svo við að útlit, og í ýmsu tilliti umfang uppbyggingarinnar, hefur verið samlagað aðstæðum eftir leiðbeiningum skipulagsfulltrúa. Tillagan sýnir tvö fjölbýlishús á stækkaðri lóð með torgi / dvalarsvæði á milli bygginganna. Hönnuðir höfðu eftirfarandi að leiðarljósi: að aðlaga uppbygginguna að núverandi byggð og byggðarmynstri, mynda skjólgóð og sólrík dvalarsvæði og skapa fjölbreyttar, góðar og hagkvæmar íbúðir sem stallast niður mót suðri. Má nú telja að bæði staða og horf nýbygginganna tveggja í samhengi við grenndina í Álftamýri og Safamýri sá ásætlanlegt.

Annað	
Dvalarsv	476 m ²
Fjöldi	151 m ²
Samtals	368 m ²
Svalir	945 m ²
Tekniþrymi	23 m ²
Samtals	2163 m ²

Ágætis tilraun er nú gerð til að rótfesta byggingarnar við borgarsvörðinn og mæta þar með umhverfinu næst Háaleitisbraut með bogalöguðum formum líkt og algengt var í stílhugsun norrænnar klassískur milli stríða. Ljóst er að hönnuðir hafa nú reynt eftir besta mætti að vísa í vel heppnaða og settlega uppbyggingu í þessu sama gróna hverfi, þ.e. við Starmýri 2A í formgerð hallandi þaks inndreginnar þakhæðar með skírskotun í látlau

uppstóluð þök 60' s-blokkanna við Álftamýri, sem fyrirmynd, sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26.08.2024. Tillagan nú sýnir þakhæð með hallandi þaki og hallandi útvegg, einslags hatt sem nær utan um inndregnar þakíbúðir. Uppbrotið er áberandi, líkist helst mansard þakgerð sem má sættast á.

Áréttuð er fyrri afstaða skipulagsfulltrúa úr umsögn dags. 18.03.2022 varðandi lóðarstækkun, þ.e. innlimun spildu í borgarlandi með útvíkkuðum lóðamörkum sem haldið hefur verið á lofti af hendi fyrirspyrjanda allt frá 2021 og nær að gatnamótum Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar. Innlimun þessi samræmist ekki hagsmunum Reykjavíkurborgarinnar varðandi framtíðar borgarþróun sem gengur út á að geta endurhugsað og endurskipað göturýmið í kring úr mjög bílmiðuðu umhverfi yfir í umhverfi þar sem öllum samgöngumátum verður gert jafn hátt undir höfði. Uppbygging og þróun umræddra spildna verður á forsendum borgarbúa og framtíðar lífsgæða þeirra sbr. ávæði og stefnumarkmið AR2040. Eins er því hafnað að útvíkka lóðamörk að núverandi endamörkum gangstéttar meðfram Háaleitisbraut af sömu ástæðum. Fallist er á mjög hófsama lóðarstækkun með lítilli viðbóta að austan og vestan með þeim hætti að taka af rúning núverandi horna lóðarinnar og gera hana hornrétt. Ekki er fallist á að breyta núverandi tenging / hlykk á göngu- og hjólarampa sem togar sig í austurátt; núverandi fyrirkomulag vinnur á landhalla milli Álftamýri og Háaleitisbrautar í nokkuð víðri, þægilegri, legu og er í fyrirtaks horfi í dag m.t.t. öryggis virkra ferðamáta. Næstu skref:

- Tillagan hefur tekið jákvæðum breytingum, sér í lagi frá Safamýri og dregið hefur verið úr umfangi byggingarmagns
- Um leið og akstursrampi er kominn inn undir húskropp og unnið hefur verið betur með gluggastærðir og gluggadeili ásamt snertingu við jörð, er tímabært að hefja formlega deiliskipulagsgerð
- Áréttuð er að sem fyrr er ekki tekið í mál að koma á rampatengingu bílkjallara utan lóðamarka. Koma skal bílrampa / aðgengi í bílkjallara innan núverandi lóðar
- Óásætlanlegt er að færa spildu úr borgarlandi næst gatnamótum Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar og meðfram Háaleitisbraut inn undir núverandi lóð
- Skoða þarf endanlegan fjölda bílastæða í samhengi við endanlegan fjölda íbúða og íbúðagerða m.t.t. viðmiða (ekki hámarks)
- Vel er tekið í bílastæði fyrir hreyfihamlaða uppá yfirborði
- Vinna þarf samgöngumat þegar endanlegur bílastæðafjöldi og íbúðagerðir liggja fyrir sem sýnir hvernig megi koma til móts við takmarkaðan fjölda bílastæða

Niðurstaða

- Fastsetja endanlegan fjölda íbúða og íbúðagerða
- Bílastæði skal staðsetja innan lóðar og rampa í bílkjallara skal staðsetja að fullu innan lóðar
- Fjöldi bílastæða verður ákveðinn m.t.t. endanlegs fjölda íbúða og staðsetningu rampa í húskroppi
- Fallist er á algera lagmarksstækkun lóðar með þeim hætti að núverandi afrúnuð horn verði hornrétt

Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar. Í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Ítarefni: ásjónir og umfang, fyrr og nú



4410 Háaleitisbraut 12 10 Horft til suðausturs frá Háaleitisbraut
Málavard: Útgáfa :K Dagsetning :27.11.2024 Ystf. :SM Skýring :HO: Tillaga í samræmi við athugasemdir



4410 Háaleitisbraut 12 9 Horft til suðurs frá Lágmúla
Málavard: Útgáfa :K Dagsetning :27.11.2024 Ystf. :SM Skýring :HO: Tillaga í samræmi við athugasemdir

Samburður tillagna, útgáfa F (að neðan) dags. 31. júlí 2024 og útgáfa K (að ofan) dags. 27.11.2024





4418 Háskúliðsvæði 13 13 Teng og dvalarvæðir Árnéi 1 í hálfgrönd
 Matkvæði - Útgáfa K. Dagsetning 26.11.2024 Vitr. 20/1 Skipting HO Tilaga / samræmi við afhugasamir

Teknistofan TRÖÐ
 13 af 28



4418 Háskúliðsvæði 13 14 Teng og dvalarvæðir Lágræði 7 og 9 í hálfgrönd
 Matkvæði - Útgáfa K. Dagsetning 26.11.2024 Vitr. 20/1 Skipting HO Tilaga / samræmi við afhugasamir

Teknistofan TRÖÐ
 14 af 28