



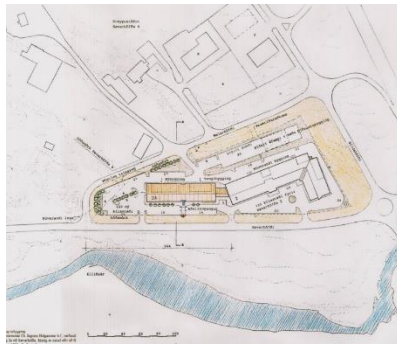
Reykjavík, 20. mars 2025  
USK25010254

## Sævarhöfði 2 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa / breytt notkun og ósk um uppbyggingu

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. febrúar 2025 var lögð fram fyrirspurn BL ehf., dags. 23. janúar 2025, um breytingu á notkun lóðarinnar og ósk um uppbyggingu samkvæmt tillögu Arkís arkitekta, dags. í desember 2024.



*Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*



*Deiliskipulag*



*Núverandi aðstæður á lóðinni*

### Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin Miðsvæði, Höfðar, vestur.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Sævarhöfða 2-2A, samþykkt í borgarráði þann 27.09.94 með síðari breytingum. Ekki er í gildi hverfisskipulag fyrir svæðið.

### Umsögn

Ártúnshöfðinn er eitt stærsta þróunar og uppbyggingarsvæði í Reykjavík, það er verið að umbreyta athafna- og iðnaðarsvæði í blandaða byggð íbúða, verslun og þjónustu. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að breyta deiliskipulagi og gera blandaða byggð á svæðinu, gera þarf ráð fyrir einhverri starfsemissblöndun á svæðinu líkt og á öðrum svæðum í kring.

Endurskoða þarf byggingarmagnið og hæðir húsa í tillögunni, átta hæðir eru of hátt. Hæðir húsanna koma til með að hafa áhrif á skuggamyndun, upplifun byggðarinnar og útlit húsanna.

Skv. aðalskipulagi skal 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 á öllum lóðunum. Skoða þarf stærð dvalarsvæða í samræmi við stærð og fjölda íbúða.



Ennfremur samkvæmt Aðalskipulagi skal gera ráð fyrir rúmgóðum, sólríkum og skjólgóðum dvalar- og leiksvæðum. Miða skal við að lágmarkstærð skilgreindra dvalarsvæða á íbúðarlóðum samsvari 20% af samanlögðum fermetrum íbúðarhúsnæðis á lóðinni (ofanjarðar)

Gera þarf skuggavarp fyrir svæðið, passa þarf skuggavarp alveg sérstaklega á aðliggjandi svæði og dvalarsvæði íbúanna. Svæðið kemur til með að vera inngangurinn inn á Ártúnshöfðann svo mikilvægt er að ásýndin úr vestri sé góð. Brjóta þarf byggðina betur upp og jafnvel hafa hallandi þök í bland.

Gera þarf vindgreiningar fyrir svæðið, Uppbygging ætti alltaf að hafa það að markmiði að búa til skjólgóð almenningsrými og dvalarsvæði fyrir íbúa og gesti og lágmarka neikvæð áhrif vinds á umhverfið.

Gera þarf ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum á lóðinni. Huga þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæðinu innan lóðar og við göngu og hjólastíga borgarinnar. Mikilvægt er að hækka salarhæð allrar fyrstu hæðar þannig meiri rýmd skapist á neðstu hæð hússins.

Lóðarfrágangur er mikilvægur, lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla að leiðarljósi. Mikilvægt er að hafa forgarða (kantsónur), þ.e. ekki fara með hús alveg út í lóðarmörk. Mikilvægt er að það komi fram hvernig unnið verður með gróður og grænt yfirbragð á lóðinni.

Með tillögunni þarf að fylgja hljóðvistarskýrsla og hljóðvistarkort sem sýnir hljóðstig á svæðinu. Skoða þarf möguleikann á að hafa atvinnuhúsnæði eða bílastæðahús syðst á svæðinu í átt að Vesturlandsvegi. Athugið að útisvæði sem hafahljóðstig yfir 55 dB teljast ekki til dvalarsvæða íbúða.

Áhersla skal vera lögð á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum. Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta. Einnig þarf að huga að dýpt íbúða húsakroppanna. Í fyrirspurninni kemur ekki fram þykkt kroppanna. Mælum með að þeir verða ekki dýpri en 13 m þar sem um randbyggð er að ræða.

Mikilvægt er að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála að engin ein íbúðargerð megi vera umfram 35%. Meðalstærð íbúða (viðmið) skal koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð.

Mikilvægt er að leysa sorplausnir innan lóðar, gera þarf grein fyrir þeim í deiliskipulagi.





Mikilvægt er að skoða bílastæðahús fyrir reitinn. Við ákvörðun á bílastæðafjölda og hjólastæðafjölda á lóðinni skal taka útgangspunkt í viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Sævarhöfði 2 er á skilgreindu svæði 1. Það, ásamt öðrum þáttum, verður tekið inn í endanlegt mat á bílastæða og hjólastæða fjölda. Bent er á að borgarlínustoppið sem teiknað er á skissur er ekki á réttum stað. Borgarlínan kemur til með að stoppa við Malarhöfða.

Skoða þarf leikskólamál á reitnum.

### **Niðurstaða**

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi með hliðsjón af framangreindum athugasemdum.

*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.*

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur,

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt