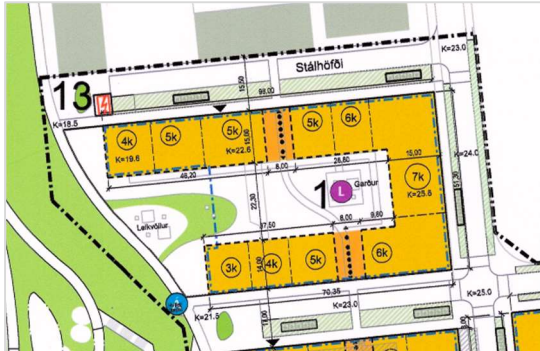


Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 1

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa



Deiliskipulag Ártúnshöfða svæðis 1: Reitur 1



Prívíddarmynd með fyrirspurn

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er reiturinn sem um ræðir á skilgreindu íbúðarsvæði (ÍB61 – Elliðaárvogur).

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

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 mikið lagt uppúr gæðum borgarumhverfisins með vönduðum arkitektúr og góðum borgarymum 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 fyrirsurnararindi 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 fyrirsurnararindi berist nokkru áður en endanlegri hönnun er lokið.

Umsögn

Þau gögn sem fylgja erindinu sýna með ágætum hætti tillögu að uppbyggingaráformum á reitnum. Tillagan er langt unnin og hefur heildstætt yfirbragð. Þó fellur tillagan ekki að öllu leyti að skilmálum og ákvæðum deiliskipulags. Því verður hér farið yfir helstu athugasemdir skipulagsfulltrúa, hvort sem um er að ræða samræmi við markmið deiliskipulagsins, skilmála þess um einstök hönnunatriði, atriði sem koma fram á deiliskipulagsuppdrætti, sniðum og ásýndarmyndum, almennar ábendingar eða tilmæli. Eins eru atriði sem þarfnast frekari skýringar áður en sótt er um byggingarleyfi.

Íbúðir

Fjöldi íbúða á reitnum er samkvæmt tillögunni 129 en heimilt er að vera með 145 íbúðir. Íbúðaskipting tillögunnar samræmist ekki að öllu leyti skilmálum deiliskipulags um hlutfallsskiptingu íbúða eftir herbergjafjölda, sbr. kafla 6.1 **Hönnun bygginga**:

- 2 herb: 15-35%
- 3 herb: 20-45%
- 4 herb: 15-35%
- 5+ herb: 10-20%

- 2-3 herb: max 70% af heildarfjölda
- 4-5 herb: min 30% af heildarfjölda

Um er að ræða bindandi prósentubíl. Í tillögunni er hlutfall 1-3 herbergja íbúða of hátt á kostnað stærri íbúða, þá sérstaklega 5 herbergja íbúða, en aðeins ein slík er í tillögunni. Skv. skilmálum um 10-20% 5+ herbergja íbúðir ættu þær að vera a.m.k. 13 m.v. samtals 129 íbúðir. Þetta þarf að lagfæra.

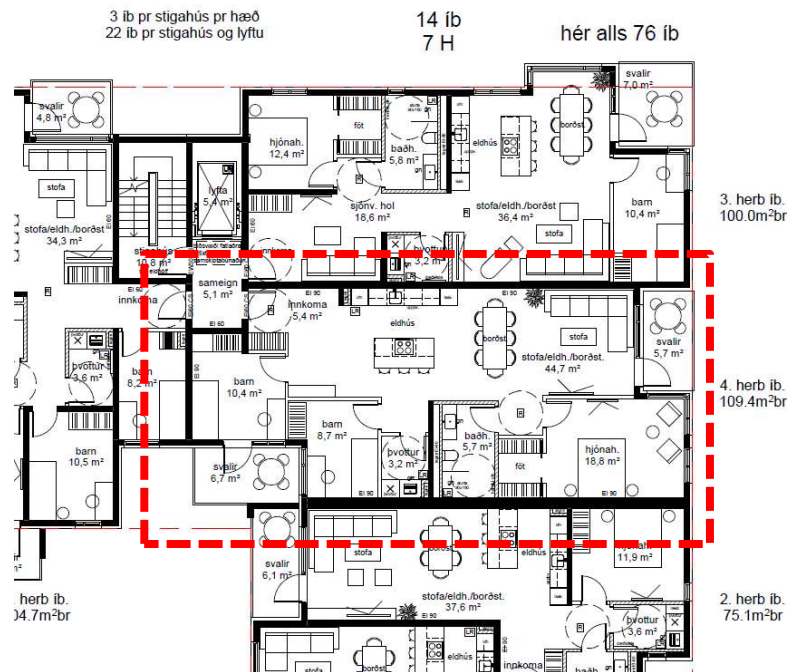
Allar íbúðir sem hafa beint aðgengi út í garð eru 3ja herbergja eða minni (að undanskilinni einni fjögurra herbergja íbúð). Beint aðgengi að garði er eitthvað sem hentar mörgum fjölskyldum með ung börn mjög vel og því hvetur skipulagsfulltrúi til þess að skoða hvort bæta megi þetta hlutfall.

Skipulag íbúða er almennt nokkuð gott með opin og flæðandi rými þar sem tækifæri gefst á fjölbreyttri rýmisnotkun. Flestar íbúðir fylgja ákvæðum um að hafa tvær úthliðar eða vera gegnumgangandi. Þá er jákvætt að íbúðum sé skipt niður á fleiri stigaganga heldur en færri og nást þannig betri íbúðir. Alrými eru að jafnaði ekki þröng og jákvætt er að gera ráð fyrir stórum gluggum í þéttri byggð. Myndefni með fyrirsurnargögnum er ítarlegt og lýsandi.

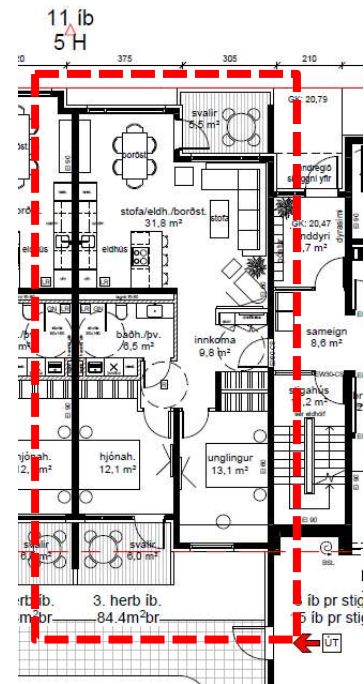
Þó eru nokkrar íbúðir sem skipulagsfulltrúi gerir athugasemd við. Eru það helst íbúðir í byggingunni næst Eirhöfða og þá sérstaklega þær sem staðsettar eru alveg við innhorn byggingarreitsins. (Sjá Dæmi A hér fyrir neðan.) Þær íbúðir geta ekki talist gegnumgangandi eða að þær hafi tvær úthliðar. Herbergi með einn glugga út að inngrofnum svölum um 3 m frá innstu kverkum byggingarreitsins er ekki nægilega vel leyst. Þá eru alrými þessara íbúða einnig mjög djúp (allt að 10 m) og ólíklegt að viðunandi birtuskilyrði séu innarlega í þessum íbúðum – ekki síst í ljósi þess að eini gluggi rýmisins er

inniliggjandi í byggingarkroppnum, hefur svalir yfir sér og allt að 6 hæða hátt hús hinum megin götunnar til austurs. Endurskoða þarf þessar íbúðir.

Þá telur skipulagsfulltrúi íbúðina í Dæmi B þurfa að detta út þar sem hún er bæði örlítið niðurgráfin götumegin og horfir inn í múr garðmegin. Þessi hluti hússins ætti að vera hreinn kjallari, og jafnvel sökkva þessari hæð neðar í landið, enda hæða fjöldi of mikill á þessum stað hvort sem er. (Sýndar 6 hæðir þar sem deiliskipulag segir hámark 5.)



Dæmi A



Dæmi B

Byggingarmagn / -reitir

Skv. tillögu er byggingarmagn ofanjarðar samtals 13.342m², þar af 12.488m² A-fermetrar og 854m² B-fermetrar. Heimilt byggingarmagn ofanjarðar er 13.600m², þar af 12.600m² A-fermetrar og 1.000m² B-fermetrar. Áætlað byggingarmagn er því innan heimilda.

Byggingarreitir deiliskipulags eru ýmist 14m eða 15m djúpir. Skv. kafla **6.1.3 Byggingarreitir**, á dýpt húsa á reitnum almennt ekki að fara yfir 12,5m eða 13,5m innan skilgreindra byggingarreita. Svalir mega ná 0,8m út fyrir byggingarreit, sjá kafla **6.1.6 Svalir, útbýggingar [...]**. Almennt fylgir tillagan ofangreindum ákvæðum. Þó eru svalir sem snúa inn að inngarði sem liggja að öllu leyti utan byggingarreits, þ.e. um 0,8m umfram það sem heimilt er. Einnig eru svalir á 1. hæð við Eldshöfða sem fara út fyrir byggingarreit en það er ekki heimilt. Þessi atriði þarf að endurskoða. Þótt útstandandi svalir séu heimilar **innan** byggingarreits á 1. hæð ber að varast að staðsetja þær þannig að gólfplatan sé í höfuðhæð fullorðinna og barna, af öryggisástæðum.

Hæðir húsa

Á deiliskipulagsupphætti er tilgreint hver heimill fjöldi hæða er innan hvers hluta byggingarreits húsanna á reitnum. Snið og áskýndarmyndir deiliskipulagsins sýna einnig hver hæð húsanna á að vera miðað við tilgreinda hæðarlegu á aðliggjandi götum. Ef hæðarlega gatna breytist miðað við

deiliskipulagsupprátt fylgir hæð húsanna með. Ekki er heimilt að fjölga hæðum þótt þær komist fyrir innan hámarkshæðar húss á hverjum stað.

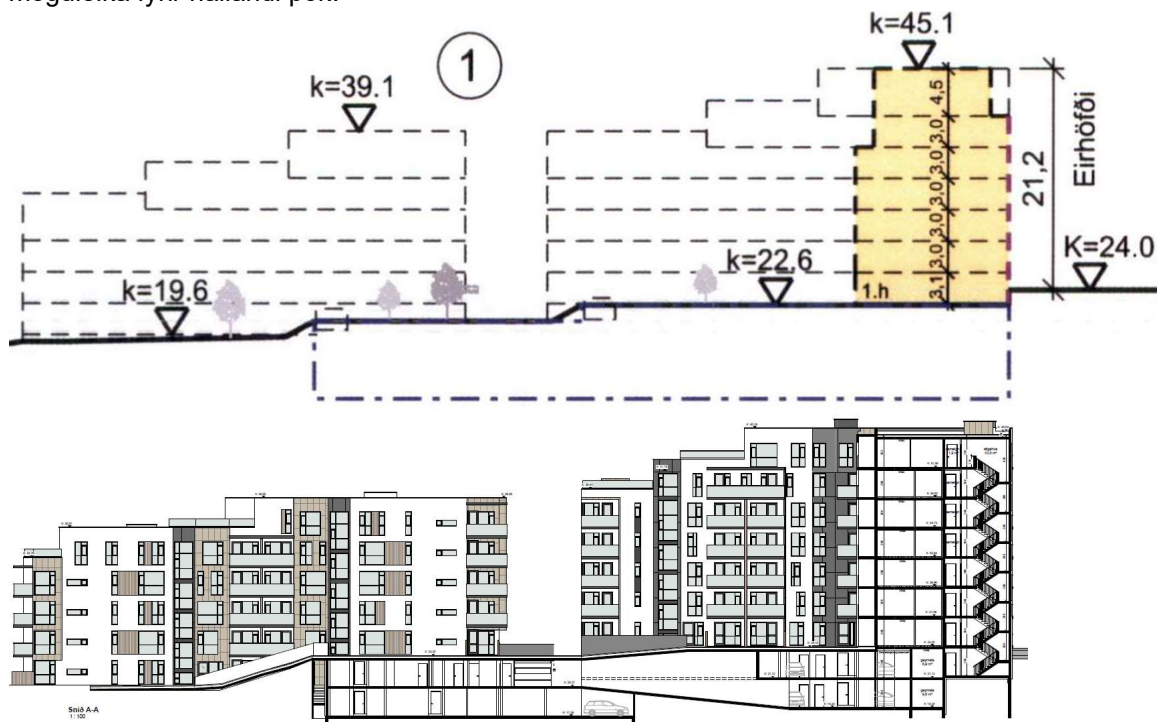
Skipulagsfulltrúi óskar eftir að byggingarreitir deiliskipulags séu einnig merktir inn á snið- og ásyndarmyndir til að skýrt sé hvernig byggðin samræmist þeim.

Samkvæmt deiliskipulagsupprætti er gert ráð fyrir að byggingarreitur húsanna stallist niður til vesturs í takt við lækkun á landi. Sú stöllun skal vera í samræmi við þá skiptingu sem sýnd er á deiliskipulagsupprætti. Skiptingin er ekki leiðbeinandi nema að því marki að hægt sé að stilla hana af lítillega við hönnun. Hliðrun á hæðarskiptingu á þó ávallt að vera með þeim hætti að skuggavarp niður í aðliggjandi göturými eða inngarð aukist ekki nema sýnt sé fram á að áhrifin séu óveruleg.

Þótt byggingarreitir séu ekki merktir inn á snið- og ásyndarmyndir er ljóst að stöllun húsanna og hæðarskipting er ekki í fullu samræmi við deiliskipulag og þarf að endurskoða. Hæðir hússins skulu vera innan þeirra byggingarreita sem sýndir eru á upprætti nema með mögulegum minniháttar frávikum.

Samkvæmt sérskilmálum fyrir reitinn skal draga inn úthliðar 6. og 7. hæða húsa reitsins inn um að lágmarki tvo metra frá bæði **götu** og **inngarði**. Af meðfylgjandi teikningum tillögunnar að dæma er þessum skilmálum ekki fylgt til fulls. Ekki virðist 30% lágmarkinu náð auk þess sem inndrög í tillögunni mælast ekki nema 1,6m frá útlínunum byggingarreitsins. Þá er bent á að svalir geta ekki talist hluti af inndragi ef fyrir ofan þær eru aðrar svalir eða þakskyggni. Endurskoða þarf hvernig skilmálum deiliskipulagsins um inndrag er fylgt eftir og þegar byggingarleyfisumsókn berst skal það sýnt með skýrum hætti hvernig þetta atriði er uppfyllt og hvert hlutfallið er.

Skv. kótasetningu í tillögunni fer byggðin lítillega upp fyrir hámarkskóta deiliskipulags. Hæð byggingarinnar næst Eirhöfða er kótasett í 45,28 en skv. deiliskipulagi er hámarkshæð í kóta 45,1. Þetta þarf að endurskoða og stafar helst af því að húsið er heilar 7 hæðir að Eirhöfða í stað 6,5 sbr. snið deiliskipulags. Ekki er endilega gert ráð fyrir að farið sé alla leið upp í hámarkskóta heldur er hann settur rúmur þar sem götukóti var ekki negldur niður við deiliskipulagsvinnuna og til að auka t.d. möguleika fyrir hallandi þök.



Efri mynd: Snið í gegnum Reit 1 skv. deiliskipulagi

Næðri mynd: Snið í gegnum tillögu fyrir Reit 1

Í kafla **6.1.7 Þök** er fjallað um að almennt sé gert ráð fyrir gróðurþekju á flötum þökum. Í byggingarlýsingu kemur fram að þök séu með sjávarmöl en á ásýndarmyndum eru þök sýnd græn. Skýra þarf betur hverju tillagan gerir ráð fyrir. Æskilegt er að þök séu almennt með gróðurþekju sbr. deiliskipulag.

Garðsvæði, göturými og tengingar/aðlögun

Í kafla 3.6 í aðalskipulagi er m.a. fjallað um gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess. Þar er sett fram sem eitt af lykilviðmiðum við mótun og hönnun íbúðarbyggðar að meira en helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17).

Leggja þarf fram skuggavarps- og sólarstúdíugögn sem sem sýna með tölulegum hætti hver niðurstaðan er fyrir reitinn. Gefa þarf upp það hlutfall (%) dvalarsvæða innan lóðarmarka sem nýtur sólar á fyrrnefndu tímabili til að hægt sé að bera verkefnið saman við skilgreiningu aðalskipulags. Ef grunnákvæðum er ekki fullnægt þarf að aðlagða hönnun og/eða leggja fram tillögur að mótvægisáðgerðum sem verða skoðaðar með embætti skipulagsfulltrúa.

Miklar hæðarbreytingar eru innan reitsins og því mikilvægt að ólíkir hlutar húsa á reitnum séu felldir með sem bestum hætti að aðliggjandi göturými og garði.

Í kafla **6.2.3 Inngarðar** er kveðið á um að hanna skuli inngarða sem leik- og dvalarsvæði með aðgengi fyrir alla að leiðarljósi. Í kafla **6.1.4 Rof í bygginga** er einnig fjallað um að aðgengi skuli vera þrepalaust. Í tillögu er inngarður stallaður og eru tveir skáhallar sem binda stallana saman. Útfærslu á neðri/vestari hallanum þarf að endurskoða þar sem ekki er heimilt að leysa hæðarmun í garði með stoðveggjum. Þá er hallinn nokkuð brattur og hvetur skipulagsfulltrúi til að útfæra hann meira aflíðandi þar sem það myndi einnig bæta aðgengi í inngarðinum. Óskað er eftir að hæðarlega hamarstígs utan lóðar til vesturs sé sýnd á langsníðum.

Í fljótu bragði virðist ástæðan fyrir miklum hæðarmun á efsta og neðsta palli inngarðs vera of há lega hússins næst Eirhöfða, en með því að „sökva“ því neðar væri jafnvel hægt að sleppa efri stöllum inngarðsins og auk þess ná fram því sniði sem deiliskipulag gerir ráð fyrir (þ.e. 6 hæða hús að Eirhöfða og 7 hæða hús frá inngarði sbr. framangreint). Talsverður munur er á hæðarkótum götunnar Eirhöfða þar sem gatan hallar til norðurs. Í núverandi tillögu eru íbúðir næst Eldshöfða og Eirhöfða því að hluta niðurgrafnar en það er ekki í samræmi við kafla **6.1 Hönnun bygginga** þar sem kemur fram að æskilegt sé að lyfta íbúðum lítillega upp frá götu til að tryggja íbúum næði. Niðurgrafnar íbúðir verða ekki samþykktar. Íbúðum við Stálhöfða er aftur á móti víða lyft upp um næstum heila hæð þannig að lokaður veggflötur myndast meðfram götunni. Það samræmist ekki markmiðum deiliskipulagsins um að skapa góð tengsl milli bygginga og göturýmis. Frekari stöllum á gólfplötum húsanna (jafnvel með því að líta á hvert stigahús sem sjálfstæða einingu) gæti einnig auðveldað tengingar við götu og garð.

Í kafla **6.2.3 Inngarðar** er kveðið á um að þakplata kjallara undir inngörðum skuli að lágmarki vera 30cm undir gólfplötu íbúða. Einnig er tilgreint í kafla **6.1.2 Bílakjallarar innan íbúðareita** að burðarvirki bílakjallara skuli á tilteknum stöðum geta borið aukna jarðvegsdýpt, að lágmarki 60cm, í gróðurkössum og upphækkunum. Á ásýndarmyndum sem fylgja tillögunni má sjá að gert er ráð fyrir talsverðum gróðri í inngarði reitsins, m.a. nokkuð um burðug tré sem kalla á aukinn jarðveg. Gæta þarf að því við frekari hönnun burðarvirkis bílakjallara að tryggt sé að markmið tillögunnar um gróðursælan inngarð gangi eftir og ofangreindum ákvæðum deiliskipulagsins verði fylgt.

Bílakjallari / bíla- og hjólastæði

Ekki er heimilt að staðsetja ramp niður í bílakjallara í skarð milli byggingarreita líkt og tillagan gerir ráð fyrir. Í kafla **6.1.2 Bílakjallarar innan íbúðareita** segir með skýrum hætti að skábraut niður í bílakjallara skuli vera lokuð og falla inn í form byggingarinnar. Þetta þarf að lagfæra. Gæta þarf að göðum sjónlínunum fyrir ökumenn við inn-/útkeyrslu úr bílakjallaranum.

Heimill fjöldi bílastæði á reit 1 eru 85 líkt og tillagan gerir ráð fyrir. Ekki skal nefna bílastæði utan lóðar í byggingarlýsingu eða umsókn. Bílastæði í borgarlandi verða öll gjaldskyld og teljast ekki með í bílastæðabókhalda lóðarinnar.

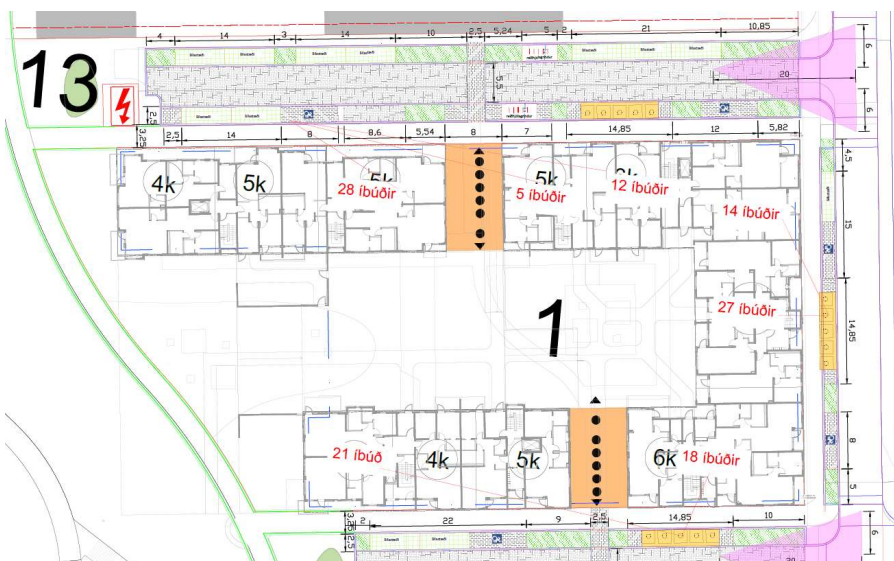
Eitt af meginmarkmiðum AR2040 og deiliskipulags svæðisins er að hvetja til virkra samgöngumáta og gegnir hönnun húsanna þar mikilvægu hlutverki. Hjólageymslur skal staðsetja nálægt inngöngum þannig að fljótlegt sé að nálgast þau á leið úr húsi og skal aðgengi að þeim vera greitt og gott. Við suma innganga inn í inngarð er gert ráð fyrir vagna- og hjólageymslu sem hluta af inngangi. Staðsetning þeirra er góð og mættu vera staðsett með þessum hætti víðar. Bent er á skilgreindar lágmarksstærðir fyrir hjólastæði í kafla **4.5 Hjólastæði**.

Í kjallara er gert ráð fyrir stórum hjólageymslum í tengslum við 4 af 8 stiga- og lyftukjörnum reitsins. Skoða ætti hvort æskilegt væri að hafa þessar hjólageymslurnar minni og þá í tengslum við hvern stigakjarna til hagræðis og öryggis fyrir íbúa. Ekki er tilgreint hve mörgum hjólastæðum tillagan gerir ráð fyrir og þarf að taka það fram þegar umsókn berst. Skv. skilmálum er gert ráð fyrir a.m.k. 2 hjólastæði á íbúð. Miðað við 129 íbúðir eru það 258 hjólastæði.

Úrgangslausnir

Í gögnum fyrirspurnar er sýnd möguleg staðsetning djúpgáma og tekið fram að nánari útfærsla úrgangslausna verði unnin í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur og tekur skipulagsfulltrúi undir nauðsyn þess, enda þarf sú vinna að haldast í hendur við gatnahönnun.

Skv. deiliskipulaginu eru staðsetningar djúpgámalóða leiðbeinandi enda ekki unnt að festa staðsetningu þeirra fyrr en upplýsingar frá umsækjanda liggja fyrir m.a. um fjölda og staðsetningu stigaganga og fjölda íbúða á hvern stigagang. Hönnun gatnanna næst lóðinni liggur að mestu fyrir og gerir ráð fyrir því að 3 djúpgámasett tilheyri lóðinni, sbr. drög EFLU:



Vakin er athygli á því að djúpgámarnir voru staðsettir á ofangreinda mynd áður en erindi þetta barst skipulagsfulltrúa til umsagnar og því þarf umsækjandi í framhaldinu að fara yfir og tryggja það að staðsetningar og útfærsla úrgangslauna gangi upp m.t.t. endanlegrar útfærslu bygginganna (sem ekki liggur fyrir enn). Þegar byggingarleyfisumsókn berst skal m.a. sýna athafnasvæði losunarbíls, hvar hann keyrir, að lang- og þverhalli sé ekki of mikill þar sem hann á að stoppa, hvernig hann snýr við o.s.frv. Sýna þarf beygjuradíus/ aksturspláss losunarbíls á uppdrætti eða minnisblaði.

Samkvæmt tilmælum frá embætti byggingarfulltrúa ætti fjarlægð djúpgáma frá aðalinngöngum ekki að vera meiri en 45 m göngufjarlægð. Gert er ráð fyrir að hámark um 50 íbúðir nýti hvert djúpgámasett. Stigagangar geta sameinast um sama djúpgámasettið en hins vegar er ekki hægt að splitta einum stigagangi á tvö eða fleiri sett.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í tillöguna í núverandi mynd þar sem endurskoða þarf nokkur atriði áður en sótt er um byggingarleyfi, sbr. umsögn.

Auk atriða sem þarf að endurskoða þarf í byggingarleyfisumsókn að gera nánar grein fyrir m.a.:

- Hve stórt hlutfall (%) af dvalarsvæðum lóðar njóta sólar á þeim tímum sem skilgreindar eru í AR2040
- Úrgangslaunum. Sýna skal nákvæma staðsetningu djúpgáma, hvaða stigagangar (og hve margar íbúðir) nota hvert sett o.fl.
- Merkja byggingarreiti inn á snið- og ásýndarmyndum, ásamt skýrum kótasetningum
- Yfirlit yfir inndrög og að ákvæði um þau sé uppfyllt
- Fjölda hjólastæða
- Hvort þök eru græn eða með sjávarmöl

Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til frekari athugasemda á síðari stigum.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri