

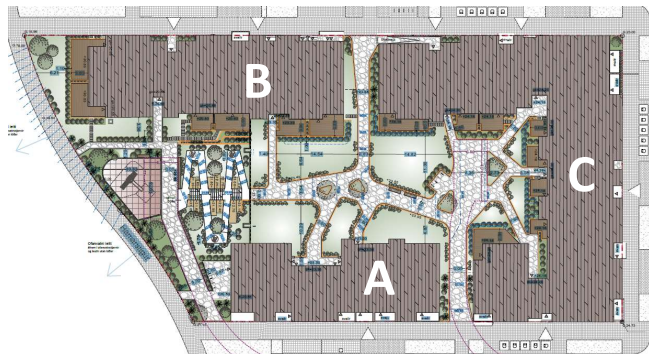
Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 1

Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. júní 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. júní 2024 þar sem sótt er um leyfi til þess að byggja einn matshluta, þrjú 3-6 hæða fjölbýlishús með 144 íbúðum og sameiginlegum bílakjallara á tveimur hæðum með alls 85 bílastæðum á lóð nr. 2 við Stálhöfða.



Gildandi deiliskipulag: Reitur 1



Mynd A

Skipulagsleg staða

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

Umsögn

Skipulagsfulltrúi hefur áður fengið til umfjöllunar og umsagnar fyrirspurnarerindi með tillögum að uppbyggingu á Reit 1.

Fyrra fyrirspurnarerindi var svarað með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 2. mars 2023. Í þeirri umsögn voru dregin fram atriði sem skipulagsfulltrúi taldi mikilvægt að yrðu endurskoðuð. Uppfærð tillaga barst og var henni svarað með umsögn skipulagsfulltrúa dags. 14. desember 2023. Í seinni tillögu höfðu verið gerðar úrbætur en skipulagsfulltrúi hafði enn nokkur atriði sem skoða þurfti áður en sótt yrði um byggingarleyfi.

Nú hefur borist umsókn til byggingarfulltrúa, sett fram á aðaluppdráttum dags. 28. maí 2024, og er hún til umfjöllunar í umsögn þessari. Við yfirferð á gögnum er ljóst að um breytt verkefni er að ræða frá fyrri

erindum. Íbúðum hefur verið fjölgað úr 130 í 144 með tilheyrandi breytingum á innra skipulagi og útliti. Hlutfallskipting er þó enn í samræmi við skilmála gildandi deiliskipulags.

Skipulagsfulltrúi gerir þó athugasemd við ákveðin atriði í umsókninni eins og hún er nú og samþykkir hana ekki óbreytta. Hér á eftir eru atriðin listuð. Vísað er til húsanna á lóðinni sem A, B og C sbr. *Mynd A* hér fyrir ofan.

Stöllun og hæðir

Í fyrri umsögn kom fram að skipulagsfulltrúi geti heimilað minni háttar hliðrun út fyrir stöllumarlínur ef áhrifin eru ekki íþyngjandi fyrir umhverfið. Þar sem stöllun var vel út fyrir línurnar í fyrri tillögu var tekið fram að hana þyrfti að endurskoða. Ekki var þannig fallist á að fara út fyrir stöllum með þeim hætti sem gert var. Í umsögninni (dags. 14. desember 2023) segir ennfremur varðandi byggingarreiti:

„Stöllum hæða fer víða út fyrir stöllumarlínur í deiliskipulagi og á nokkrum um 6 m eða meira. Skipulagsfulltrúi getur heimilað minni háttar hliðrun út fyrir stöllumarlínur ef áhrifin eru ekki íþyngjandi fyrir umhverfið. Stöllum þarf því að endurskoða. Ef farið er meira en 1-2 m út fyrir stöllum skv. deiliskipulagi þarf að draga þann hluta hæðar vel inn frá útveggjum og sýna fram á að frávikid auki ekki grenndaráhrif, þá helst í formi skuggavarps á nágrannalóðir, göturými og eigin dvalarsvæði. Mest er farið út fyrir stöllumarlínur (og þ.a.l. hæðafjölda) í Húsi A.“

og:

„Samkvæmt ákvæðum í kafla 6.1.3 Byggingarreitir, á dýpt byggingarkroppa innan byggingarreita almennt ekki að fara yfir 12,5m eða 13,5m. Byggingarreitir (14m og 15m) eru merktir inn á grunnmyndir og sýna að þessum skilmálum er fylgt að hluta en þó ekki öllu leyti. Í ljósi þess hve byggingarreitir eru þröngt sniðnir – og hvernig fyrirkomulag íbúða er sýnt í húsi B – myndi skipulagsfulltrúi ekki gera athugasemd við að grænmerktar íbúðir í húsi B (sjá Mynd B) myndu fylla alveg út í byggingarreitinn. Þar sem þessar íbúðir eru grunnar og með langa úthlið myndi það ekki bitna á dagsbirtuskilyrðum – og þessar íbúðir gætu jafnvel orðið enn betri við að fá þetta svigrúm. Það sama mætti gera í Húsi A að götu. Til þess að koma til móts við framangreinda athugasemd um stöllumarlínur þarf líklega að draga úr byggingarmagni að einhverju leyti. Með því að nýta byggingarreitinn til fulls á húsi B (og A) mætti mögulega ná hluta þess byggingarmagns „til baka“ og myndi skipulagsfulltrúi ekki gera athugasemd við það.“

Skipulagsfulltrúi er þannig tilbúinn til þess að heimila dýpri húskroppa á móti því að stöllumarlínur séu virtar. Í umsókn sem nú er til umfjöllunar hefur verið fyllt út í byggingarreit en stöllum er enn langt út fyrir línur. Þetta er bæði tilfellið við Stálhöfða og Eldshöfða og þarf að bregðast við. Hæðafjöldi verður annars of mikill og þá samræmist tillagan ekki deiliskipulagi. Sé farið meira en 2 m út fyrir stöllum þarf að draga hæðina eins mikið frá úthliðum og þarf til þess að skuggavarp við jafndægur aukist ekki á nágrannalóðir, dvalarsvæði eða göturými sbr. fyrri umsögn. Setja þarf fram slíkt samanburðarskuggavarp.



Umsókn: Norðurhlið að Stálhöfða

Hjólataði

Eins og fram kemur í fyrri umsögn skal staðsetja hjólageymslur nálægt inngöngum þannig að fljótlegt sé að nálgast reiðhjól á leið úr húsi og skal aðgengi að þeim vera greitt og gott. Í fyrri tillögu var hjólageymslum dreift meira á mismunandi stigahús en í umsókn hefur öllum hjólageymslum verið safnað saman í eina stóra geymslu á neðstu hæð húss A en það er verra aðgengi fyrir flesta íbúana en áður var. Vissulega er jákvætt að geta farið beint inn í geymsluna um dyr úr inngarði og ekki er gerð athugasemd við að hjólageymsla sé staðsett við vesturgafli húss A. Það skal hins vegar ekki vera hjólageymslan fyrir stigagangana alla. Dreifa þarf betur hjólageymslum um húsin. Bein aðkoma að hjólageymslum utan frá, í tengslum við hvern stigagang, er æskilegasta lausnin almennt.

Íbúðir

Samtals 6 íbúðir snúa aðeins til norðurs. Skipulagsfulltrúi bendir á að útgangspunktur sé að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja hliða en hafi þær aðeins eina hlið er mikilvægt að hún geti notið sólar. Þessa breytingu ber að endurskoða en í fyrri tillögum var engin íbúð aðeins með úthlið til norðurs.

Skv. skilmálum deiliskipulags (kafla 6.1.6) segir m.a.: „Íbúðir sem hafa hlið að inngarði skulu ávallt hafa svalir og/eða franskar svalir sem snúa að inngarði.“ Þetta virðist ekki uppfyllt fyrir allar íbúðir og þarf að bæta úr því.

Í suðausturhorni reitsins, við gatnamót Eirhöfða og Eldshöfða, virðist íbúðarhúsnæði (122) enn vera með gólfplötu undir gangstéttarhæð. Það fyrirkomulag er ekki í samræmi við skilmála deiliskipulagsins, sbr. ákvæði í kafla 6.1 *Hönnun bygginga* um að miðað sé við að íbúðum á götuhæð sé lyft upp eða dregnar til baka frá götu, t.d. með forgarði. Skipulagsfulltrúi hefur áður bent á þetta atriði og opnaði vissulega fyrir að útfæra íbúðina með þessum hætti að hluta til þess að lenda hönnun fyrirspurnarerindis – en það var þó aldrei heppileg lausn. Fyrst verið er að endurskoða verkefnið þarf líka að endurskoða þetta atriði. Íbúð með gólfkóta undir götuhæð verður ekki samþykkt. Þar sem íbúðin er staðsett væri t.a.m. kjörið að staðsetja hjóla- og vagnageymslu fyrir stigaganginn (sbr. fyrri punkt) enda margar íbúðir sem tilheyra honum.

Svefnherbergisgluggar á íbúð 121 (og upp eftir) eru enn innilokaðri í kverk heldur en í fyrra erindi og þarf að endurskoða.

Inngangar

Í fyrri umsögn var vakin athygli á skilmálakafli 6.1.5 *Inngangar* þar sem fjallað er um mikilvægi þess að inngangar séu vel hannaðir og sýnilegir í útliti húsa enda mikilvægir í heildaryfirbragði hverfisins. Inngangur að Stálhöfða 4 hefur verið færður frá fyrri tillögu og virkar nú niðurgrafinn. Ef hann er undir götuhæð þarf að færa hann til baka þannig að hann sé í a.m.k. sama kóta og gatan fyrir framan. Þá virðist inngangur að Stálhöfða 6 falinn á bak við vegg í stað þess að vera áberandi í götumyndinni.

Inngangur við Eldshöfða 1 er ekki sýnilegur heldur vel dreginn inn í byggingarkroppinn. Þetta þarf að lagfæra. Allir aðalinngangar eiga að snúa að götu og bera þess merki að vera aðalinngangar. Stigahúsið í húsi A (við svalagang) er ekki heppilega staðsett m.t.t. aðalinngangs frá götu. Í skilmálakafla 6.1.6 segir enn fremur: „Gerðar eru ríkar kröfur um góða hönnun og vandað efnisval þar sem notast er við svalaganga.“ Efnisval er listað í byggingarlýsingu en gott væri að sjá nánar hvernig ásýnd svalgangs verður, gjarnan með myndum af sambærilegum lausnum.

Úrgangslausnir

Djúpgámar eru sýndir á þremur stöðum og skv. ásýndarmyndum stallað þeir með götunni þannig að aðgengi að þeim sé sem best. Það er gott og mikilvægt. Gefa þarf upp vegalengdir frá inngöngum að djúpgámum og samanlagðan fjölda íbúða sem nýtir sér hvert sett svo hægt sé að fjöldaáætla gámana rétt. Vakin er athygli á því að ekki er hægt að skipta íbúðum eins stigagangs niður á mismunandi djúpgámasett en hins vegar geta tveir stigagangar deilt djúpgámasetti.

Einnig þarf að sýna sérstaklega hvernig hugsað sé að losunarbíll athafni sig (með radíus merktan inn og málsettan) og að landhalli sé viðunandi þar sem gert er ráð fyrir því að losun fari fram. Þar sem lágmarksbreidd rofs milli bygginga er notuð (6 m) þarf að skoða gaumgæfilega rýmisþörf losunarbíls og hvernig hann snýr við, enda má gera ráð fyrir því að hann þurfi að nota rofin milli bygginganna til þess.

Bílastæði

Í byggingarlýsingu kemur fram að 7 bílastæði í kjallara séu ætluð hreyfihömluðum en skv. uppdráttum eru 20 slík bílastæði í kjallaranum og flest þeirra sýnd stærrí en hefðbundin stæði. Aðeins skal merkja þau 7 bílastæði sem skilgreina á sem hreyfihamlaðrastæði í kjallara með þeim hætti. Neikvætt er tekið í að gera bílastæði sem eru tvöföld á breidd m.v. hefðbundið bílastæði. Ef svigrúm er til þess að minnka fótspor kjallara skal frekar gera það, bæði til þess að bæta gæði og jarðtengingu í inngarði og til þess að draga úr kolefnisspori byggingarinnar. Er gert ráð fyrir því að selja bílastæði fyrir hreyfihamlaða með íbúðum?

Skv. byggingarlýsingu er kjallari 72, 8 m² stærrí en neðanjarðarheimildir skv. skilmálatöflu. Þar sem heildarstærð hússins (ofan- og neðanjarðarfermetrar samtals) eru undir hámarksheimild á lóðinni gerir skipulagsfulltrúi þó ekki sérstaka athugasemd við þetta atriði en leggur þeim mun meiri áherslu á fyrri punkt um að engin bílastæði skulu sýnd tvöföld að breidd í kjallara – hvorki hefðbundin bílastæði né bílastæðin 7 fyrir hreyfihamlaða.

Að lokum vill skipulagsfulltrúi ítreka að hæðarlega hússins í landinu er talsvert hærri en deiliskipulag gerir ráð fyrir, þótt húsin sé innan hámarkskóta, og sem fyrr segir er það bein eða óbein ástæða margra athugasemdana. M.a. þarf að lækka allar salarhæðir úr 3 m í 2,8 m sem er afar neikvætt fyrir dagsbirtuskilyrði á svo þéttum reit. Þá verður bratti í inngarði meiri og hæðir að Eirhöfða fleiri heldur en deiliskipulag gerir ráð fyrir (sbr. 6 að götu og 7 að inngarði á deiliskipulagssneiðingu). Þá virðist vera stoðveggur í inngarði en bent er á að ekki er heimilt að stalla inngarð með stoðveggjum heldur skal garður vera meira aflíðandi.

Niðurstaða

Neikvætt er tekið í núverandi útfærslu. Lagfæra þarf framangreind atriði áður en umsókn er samþykkt.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri

