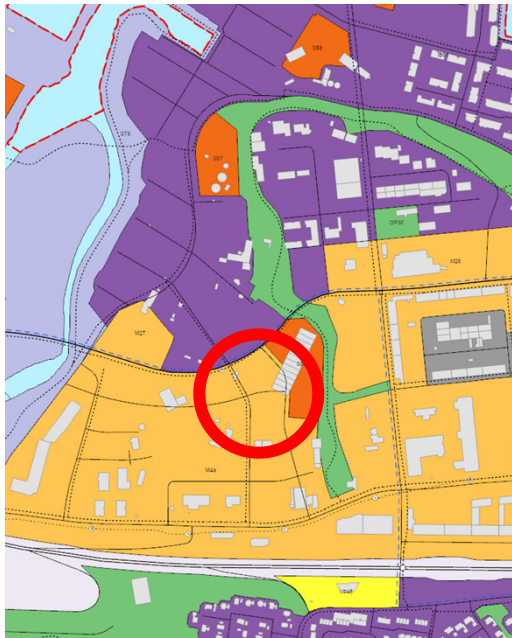




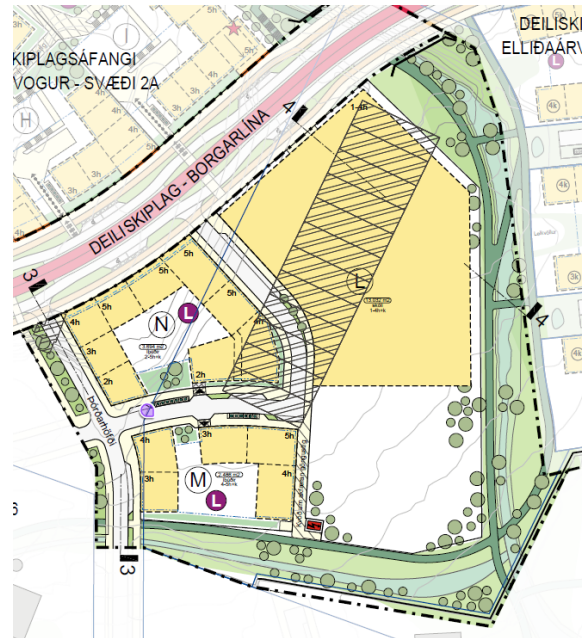
Reykjavík, 12. desember 2024
USK24110206

Ártúnshöfði 2C: Lóðir M og N – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 25. nóvember 2024 var lögð fram fyrirspurn Pláss slf., dags. 18. nóvember 2024, ásamt bréfi, ódags., um breytingu á fyrirhuguðu deiliskipulagi á reitum N og M við Ártúnshöfða, samkvæmt tillögu Pláss, ódags.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Fyrirliggjandi drög að deiliskipulagi 2C (Arkís/Landslag)

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 eru lóðirnar á skilgreindu miðsvæði *M4a: Höfðar-Vestur*.

Deiliskipulag/ Hverfisskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðirnar en þær eru innan svæðisins Elliðaárvogur/Ártúnshöfði sem samþykkt var rammaskipulag fyrir árið 2016. Verið er að deiliskipuleggja svæðið í áföngum og stendur yfir vinna við deiliskipulag á lóðunum sem um ræðir.

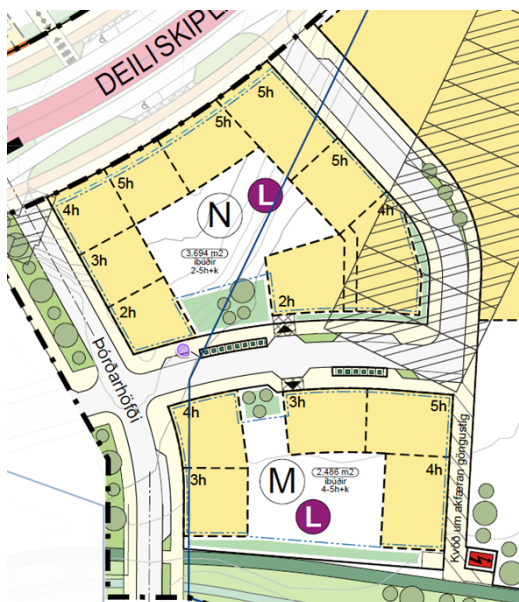
Umsögn

Nú stendur yfir deiliskipulagsvinna fyrir lóðirnar sem um ræðir og er sá áfangi nefndur 2C. Í vinnunni eru reitirnir tveir nefndir M og N en auk þeirra er innan deiliskipulagssvæðis 2C gert ráð fyrir skólalóð fyrir yngri bekki grunnskóla auk leikskóla.

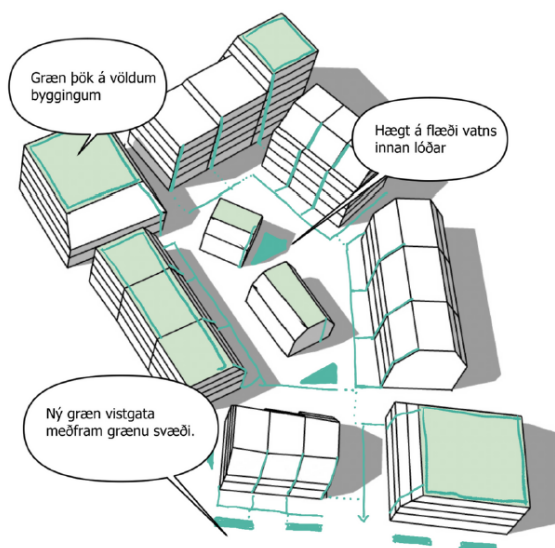


Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til þess að leggja meðfylgjandi hugmyndir til grundvallar við deiliskipulagsvinnuna á lóðum M og N. Hugmyndirnar felast í að sameina reitina tvo í einn þannig að sameiginlegur inngarður skapist innan í uppbottni randbyggð og áhersla lögð á tengingar og flæði innan reits og út fyrir hann. Áhersla er lögð á kantsvæði sem yrðu nýtt til þess að taka upp hæðarmun og styrkja tengsl bygginga við göturýmið. Einnig er fjallað um útfærslu og sýnileika innganga. Þá er til skoðunar að bílakjallari undir reitnum verði samnýttur af íbúum, skólalóð og nærliggjandi þjónustu.

Í bréfi með fyrirspurn kemur m.a. fram að markmið breytinganna sé að auka fjölbreytni í húsnæðisframboði og bæta upplifun íbúa og gesta í borgarumhverfinu. Endurskoðaðir reitir bjóði upp á fjölbreyttari húsakroppa og þar með íbúðargerðir. Óskað er eftir að fjölga íbúðum með því að lækka áætlaða meðalstærð og þannig mæta aukinni þörf fyrir smærri íbúðir og koma til móts við þarfir fyrstu kaupenda. Innan byggingaklasans er gert ráð fyrir sameiginlegum rýmum fyrir íbúa, svo sem líkamsrækt, vinnuaðstöð, þvottahús, gróðurhús oþh.



Fyrirliggjandi drög að deiliskipulagi



Hugmyndir sbr. fyrirspurn

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að reitirnir verði sameinaðir í einn, svo framarlega sem tryggt verður gott aðgengi fyrir m.a. úrgangslausun og neyðarakstur. Dreifistöð Veitna þarf að staðsetja innan svæðisins, sbr. drög að deiliskipulagi og einnig þarf að tryggja aðgengi að henni.

Meðfylgjandi gögn eru ekki málsett og gerir skipulagsfulltrúi því fyrirvara m.a. á dýpt húskroppa og undirstrikar að takmarka beri dýpt íbúða og tryggja að þær séu almennt með glugga til a.m.k. tveggja hliða. (Uppbrot bygginganna í marga kroppa býður þó upp á aukinn möguleika á dagsbirtu sem er jákvætt.) Eins er gerður fyrirvari á þeim hæðum húsa sem sýndar eru, og einnig á því að staðsetja minni húskroppa í inngarðinum, en það er samtál sem þyrfti að taka við áframhaldandi vinnu.

Í umsögn þessari tekur skipulagsfulltrúi ekki afstöðu til fjölgunar (og þ.a.l. minnkunar) íbúða enda fylgja engar frekari tölur, upplýsingar eða útskýringar á fyrirhuguðum íbúðafjölda, nýrri meðalstærð eða hvaða áhrif breytingin myndi hafa að öðru leyti. Leggja þarf fram nánari gögn, og jafnvel tillögur að útfærslum íbúða, til þess að þetta atriði yrði tekið til frekari skoðunar. Skipulagsfulltrúi undirstrikar þó að alltaf verður áhersla á blöndun íbúðargerða.



Skissa með fyrirspurn

Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að hugmyndir sbr. fyrirspurn séu lagðar til grundvallar í deiliskipulagsvinnunni, með þeim fyrirvörum og ábendingum sem fram koma í umsögn.

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

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri