

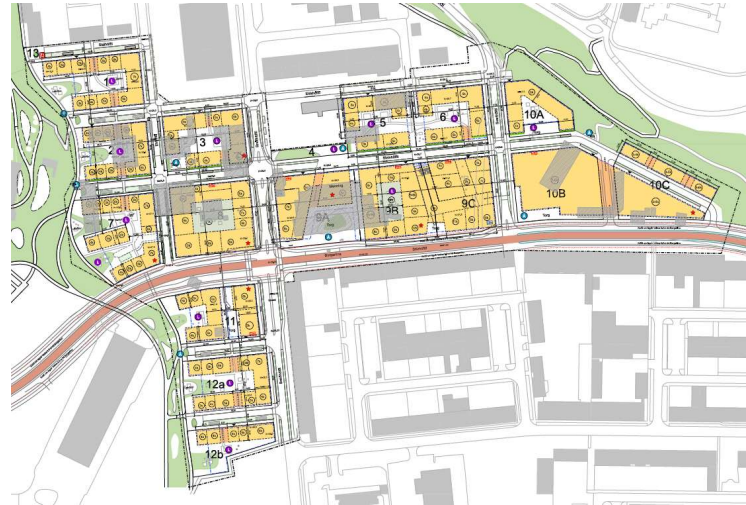
Ártúnshöfði – svæði 1

Framkvæmdaleyfi

Lögð fram umsókn skrifstofu framkvæmda og viðhalds, dags. 13. apríl 2023, um framkvæmdaleyfi fyrir gerð gatna og veitukerfa fyrir nýtt íbúðar- og þjónustuhverfi á núverandi iðnaðarsvæði á Ártúnshöfða. Einnig er lögð fram framkvæmdarlýsing, ódags. og teikningasett Eflu dags. mars 2023.



AR2040



Deiliskipulag: Elliðaárvogur/Ártúnshöfði – svæði 1

Skipulag í gildi

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er svæðið sem um ræðir á skilgreindu miðsvæði (M26 - Krossamýrartorg) og skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB61).

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag *Elliðaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1*, samþ. 21.12.2021.

Með deiliskipulagi Elliðaárvogs/Ártúnshöfða fylgir *Hönnunarhandbók* sem er leiðbeinandi rit um hönnun almenningsrýma og inngarða borgarhlutans, samþ. 21.12.2021.

Framkvæmd

Framkvæmdalýsing:

Framkvæmdalýsingin felst í gerð gatna og veitukerfa fyrir nýtt íbúðar- og þjónustuhverfi á núverandi iðnaðarsvæði á Ártúnshöfða. Um er að ræða upprif og förgun á núverandi yfirborði, losun klappar og lagnaskurða, jarðvegsskipti, gerð stoðveggja, lagningu fráveitu-, vatns- og hitaveitulagna, ásamt lagningu raf- og ljósleiðaralagna. Einnig gerð fyllinga og burðarlaga í götur, stíga og stéttar, ásamt uppsetningu götulýsingar og malbikunar.

Framkvæmdaáætlun:

Verki er skipt upp í fimm áfanga sem skilgreindir eru nánar í umsókn.

Lok á áfanga 1 er 15. nóvember 2023.

Lok á áfanga 2 er 15. apríl 2024.

Lok á áfanga 3 er 15. júní 2024.

Lok á áfanga 4 er 1. ágúst 2024.

Lok á áfanga 5 er 15. maí 2025.



Yfirlitsmynd með umsókn

Umsögn

Erindið sem sótt er um er framkvæmdaleyfisskilyt skv. 1. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 772/2012 um framkvæmdaleyfi, sbr. 1. mgr. 5. gr. sömu reglugerðar þar sem um er ræða nýja vegi og enduruppbyggingu vega, stíga og verulegar breytingar á stofn-, dreifi- og flutningskerfi fráveitu, hitaveitu, vatnsveitu, fjarskipta og rafveitna. Jafnframt hefur framkvæmdin nokkur tímabundin áhrif á umhverfið og samgöngur á svæðinu.

Skv. gildandi deiliskipulagi mun núverandi starfsemi á svæðinu víkja fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis og atvinnu- og þjónustustarfsemi. Um þessar mundir er uppbygging fyrstu íbúðarhúsanna skv. deiliskipulagi að hefjast. Gatnahönnun hefur tekið á sig mynd fyrir hluta svæðisins og var unnin í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða, enda þarf fyrirkomulag bílastæða, djúpgáma og innkeyrslna í bílajakallara að taka mið af endanlegri hönnun húsa en hún liggur ekki fyrir á deiliskipulagsstigi. Vakinn er athygli á því að ekki er búið að hanna öll hús á svæðinu sem um ræðir og því liggur nákvæm staðsetning úrgangslausna í göturými o.fl. ekki fyrir.

Þess má geta að bílastæði í botnlöngum til vesturs eru sýnd 90° á götu á skýringarmynd deiliskipulags, og aðeins öðrum megin götunnar, en þau verða **samsíða götu** í botnlöngum, og báðum megin við hana. Umsóknargögn samræmast þessu.

Í umsókn kemur fram að botnlangar (Stálhöfði-Eldshöfði-Steinhöfði auk Breiðhöfðabotnlanganna) verði malbikaðir. Skv. hönnunarhandbók sem fylgir gildandi deiliskipulagi eru botnlangarnir skilgreindir sem grænar húsagötur sem skulu hellulagðar.

Skv. upplýsingum fá umsækjanda er malbikun í botnlöngum tímabundin lausn en til stendur að helluleggja sbr. deiliskipulag/hönnunarhandbók þegar endanlega verður gengið frá yfirborði. Umsókn þessi nær ekki til endanlegs yfirborðsfrágangs, svo sem hellulagnar í húsagötum og endanlegra yfirborðsmerkinga gatna. Sótt verður um yfirborðsfrágang og hann boðinn út á síðari stigum.

Skipulagsfulltrúi gerir fyrirvara á tímasetningu framkvæmda við Svarthöfða sbr. áfanga 3.

Leysa þarf lóðarmál fyrir Þjónustumiðstöðina við Stórhöfða sem er til staðar í dag áður en unnt er að hefja fyrirhugaðar framkvæmdir. Samráð og samkomulag milli aðila um tímalínuna er lykilforsenda. Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við það að tímalína framkvæmdaáætlunar skv. umsókn hliðrist vegna þessa.

Framkvæmdirnar samræmast gildandi deiliskipulagi fyrir *Ellidaárvog/Ártúnshöfða - svæði 1*.

Mikilvægt er að eiga gott samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða í gegnum allt framkvæmdaferlið.

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við útgáfu framkvæmdaleyfis sbr. umsókn.

Leyfið er gefið út í samræmi við tímaáætlun en verði séð fram á breytingar á áætlun, þ.e. framkvæmdir tefjast að verulegu leyti þá þarf að sækja um endurnýjað framkvæmdaleyfi.

Skipulagsfulltrúi gerir fyrirvara á tímasetningu framkvæmda í áfanga 3, sbr. umsögn.

Farið er fram á að gengið verði snyrtilega frá svæðinu að framkvæmdum loknum, sem og ef framkvæmdir stoppast yfir lengri tíma í miðju verki.

Gæta skal sérstakrar varúðar við framkvæmdina og skal virða allar reglur og leiðbeiningar um vinnutíma, merkingar, hávaða og rask við svæðið þannig að framkvæmdin valdi sem minnstu raski eins og mögulegt er. Einnig skal tryggja að vinnusvæði sé snyrtilegt. Ekki er heimilt að safna upp haugum af efni til losunar, þannig að það geti valdið jarðvegsfoki eða annarri truflun fyrir íbúa.

Ef framkvæmdaleyfishafi þarf að nýta borgarland við framkvæmdina, t.d. með því að setja upp girðingar, tæki o.fl. skal framkvæmdaleyfishafi afla afnotaleyfis hjá skrifstofu borgarlandsins á umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar. Framkvæmdatíma skal lokið innan tilgreinds tíma og er minnt á að framkvæmdaleyfið fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki hafist innan 12 mánaða frá útgáfu þess, sbr. 1. mgr. 14. gr. reglugerðar um framkvæmdaleyfi.

Lögð er áhersla á gott samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða.

Umsækjandi skal senda kynningarbréf til lóðarhafa á svæðinu áður en lokun gatna fer fram.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri