

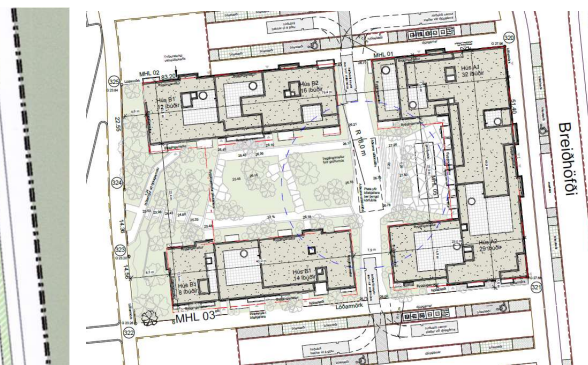
## Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 12a

### Byggingarleyfisumsókn

Lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 19. september 2023 þar sem sótt er um leyfi fyrir 3-7 hæða fjölbýlishús og bílakjallara með 111 íbúðum á lóð nr. 15 við Breiðhöfði.



Deiliskipulag Ártúnshöfða svæðis 1: Reitur 12a



Afstöðumynd með umsókn

### Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er reiturinn sem um ræðir á skilgreindu miðsvæði (M26 - Krossamýrartorg).

Í gildi er deiliskipulag *Elliðaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1*, samþ. 21.12.2021. Í deiliskipulaginu er reiturinn skilgreindur sem Reitur 12a.

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

### Umsögn

Tillagan er vel unnin og hefur heildstætt og sannfærandi yfirbragð. Byggingin er vel tengd við aðlæg götu- og garðrymi og hönnuðir ávarpa „kantsónur“ og mikilvægi þess að þær séu vel útfærðar.

Í umsögn skipulagsfulltrúa (dags. 11. maí 2023) við fyrirspurnarerindi voru listuð atriði sem skoða þurfti áður en sótt yrði um byggingarleyfi, og nú er byggingarleyfisumsókn til umfjöllunar hjá skipulagsfulltrúa. Enn eru nokkur atriði sem bregðast þarf við áður en lengra er haldið, sbr. fund skipulagsfulltrúa og hönnuða þann 6. desember 2023.

Um er að ræða eftirfarandi punkta:

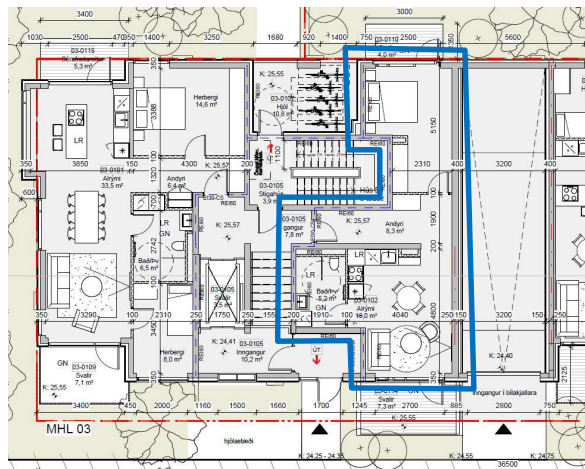
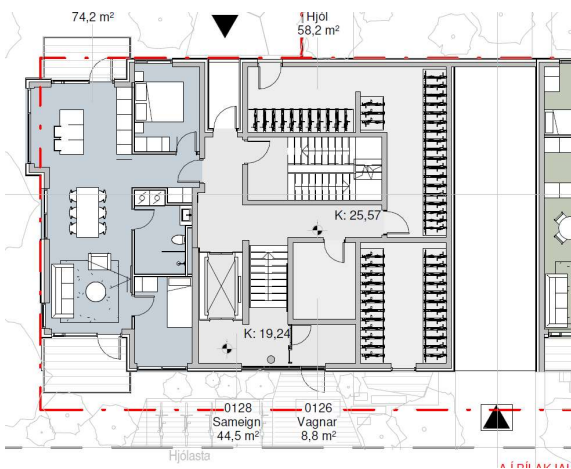
## Byggingarreitur

- Hæðaskiptingin skv. deiliskipulagi er ekki leiðbeinandi nema að því marki að hægt sé að stilla hana af lítillega við hönnun. Hliðrun á hæðarskiptingu á ávallt að vera með þeim hætti að skuggavarp niður í aðliggjandi göturými eða inngarð aukist ekki verulega. Í fyrirspurnarerindi var farið vel út fyrir stöllumarlínur á tveimur stöðum, þannig að skuggavarp í inngarð jókst. Lagfæringar hafa verið gerðar á stöllum hússins síðan þá. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við stöllum eins og hún er sýnd á aðaluppdráttum, **enda verði skilað inn skuggavarp sem sýnir að áhrif á dvalarsvæði, göturými og nágrannalóðir aukist ekki m.v. fullbyggðar heimildir skv. stöllum deiliskipulags.** (Þ.e. samanburðarskuggavarp.)
- Í deiliskipulagi eru engir byggingarreitir fyrir gróðurhús/garðhýsi sbr. umsókn og því þarf að taka þau út – þótt hugmyndin hafi sína kosti.
- Skipulagsfulltrúi óskar eftir að byggingarreitir deiliskipulags séu merktir inn á uppdrættina (grunnmyndir, snið og ásýndir) til þess að skýrt sé hvernig byggingin samræmist þeim. (Þá verður t.a.m. auðveldara að sjá hvort svalir fari einhvers staðar meira en 0,8 m út fyrir byggingarreit, en það er hámark sbr. skilmála.)

## Bíla- og hjólastæði

- Eins og fram kom á fundinum þarf að endurskoða staðsetningu hjólastæða í umsókn. Skv. deiliskipulagi skulu vera a.m.k. 2 hjólastæði / íbúð og gerir það lágmark 222 hjólastæði m.v. 111 íbúðir. Fjöldi hjóla er sýndur inni í geymslum íbúða en það telst ekki til hjólastæða skv. skipulagi. (Mögulega mætti skoða lífenn hluta hjóla sem hluta af geymslu en aðeins þar sem geymslurnar eru rétt við útganga úr húsinu og þannig í góðum tengslum við götuna. Ekki er viðunandi að þurfa að fara með hjólið sitt um langa ganga í kjallara til að komast að hjólastæði og jafnvel framhjá einni eða fleiri brunahurðum. Ef íbúar vilja geyma hjólin sín í geymslum sínum í kjallara geta þeir gert það **en það eru ekki skilgreind hjólastæði skv. deiliskipulagi.** Fyrirkomulag hjólastæða þarf því að endurskoða, eins og fram kom á fundinum. Áhersla er lögð á að auðvelt aðgengi sé að hjólageymslum og að þær séu nálægt inngöngum.
- Færri hjólastæði/hjólageymslur virðast vera á götuhæð/við innganga en voru í tillögu með fyrirspurnarerindi. Þar sem sú tillaga sýndi t.a.m. hjólageymslu á 1. hæð í matshluta 03 er nú sýnd íbúð. Skipulagsfulltrúi telur betri lausn að hafa þarna hjólageymslu (enda íbúðin undarlega útfærð, sbr. blá afmörkun á mynd hér fyrir neðan). Það sama má segja um hjólageymslur sem sýndar voru með aðgengi frá götu í matshluta 2 í fyrirspurnarerindi – þær eru þar ekki lengur á aðaluppdráttum.
- Bílastæði í borgarlandi umhverfis reitinn teljast ekki til bílastæðabókhalds lóðarinnar. Skv. byggingarreglugerð er gerð krafa um ákveðinn fjölda hreyfihamlaðrastæða m.v. uppbygginguna og er útgangspunkturinn sá að þörfina skuli uppfylla innan lóðarinnar. Á þessu deiliskipulagssvæði getur Reykjavíkurborg þó fallist á að eitthvað af þessum hreyfihamlaðrastæðum verði staðsett í borgarlandinu við lóðina, en þá þarf að gera skýra grein fyrir því í byggingarlýsingu hvaða stæði það eru (sem eru þá hluti af bílastæðabókhaldi reitsins) og þarf skipulagsfulltrúi að samþykka það. Önnur bílastæði í borgarlandi við lóðina skal ekki nefna sérstaklega í byggingarlýsingu, enda ekki hluti af reitnum.

- Í bílajakallara eru geymslur inn af nokkrum bílastæðum sem merktar eru sem „bílskúr“. Breyta þarf merkingu þeirra í „geymsla“.



Matshluti 03, 1. hæð: Fyrirspurnarerindi til vinstri og byggingarleyfisumsókn til hægrri

## Úrgangslausnir

- Í byggingarleyfisumsókn þarf að koma fram hvaða stigagangar eiga að nýta hvaða djúpgámasett, hve margar íbúðir það eru samtals á sett og hver fjarlægð frá inngöngum að djúpgámasetti er. Þá þarf að tryggja það að landhalli sé viðunandi þar sem losunarbíll á að stoppa.
- Aukalóðinni fyrir djúpgáma (við Breiðhöfða) er ofaukið, sbr. fundinn.
- Eins og við ræddum er líka mikilvægt að djúpgámar séu útfærðir þannig að þeir liggja slétt við jörðu (þannig að aðgengi fyrir alla sé tryggt). Það er svolítill áskorun þar sem landhallinn í botnlöngum er talsverður og því er þeim mun mikilvægara að sýna góða lausn. Á ásýndarmyndum standa þeir upp úr jörðu og þarf að lagfæra, væntanlega stalla þeim:



MHL 06

## Annað

- Í kafla 3.6 í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040* 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). Skila þarf inn skuggavarps- og sólarstúdíugögnum með byggingarleyfisumsókn (sbr. umsögn við fyrirspurnarerindi) og taka saman með skýrum tölulegum hætti hver niðurstaðan er fyrir reitinn. Gefa þarf upp það hlutfall (%) dvalarsvæða innan lóðarmarka sem nýtur sólar á fyrrnefndu tímabili.

- Er gert ráð fyrir svalalokunum? Í kafla 6.1.6 *Svalir, útbyggingar og svalgangar íbúðarhúsa* segir að gera skuli ráð fyrir svalalokunum strax á hönnunarstigi, hugsa þær sem hluta af heildarútliti bygginga og gera grein fyrir útfærslu þeirra á aðaluppdráttum.
- Svo virðist sem sumum inngöngum hafi verið gert hærra undir höfði í fyrirspurnarerindi heldur en á aðaluppdráttum. Þetta mætti skoða betur því þeir eiga að vera vel sýnilegir og mikilvægur hluti af heildaryfirbragði hússins, sbr. kafla 6.1.5 *Inngangar*.

## Niðurstaða

Bregðast þarf við framangreindum atriðum áður en skipulagsfulltrúi getur samþykkt erindið.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri