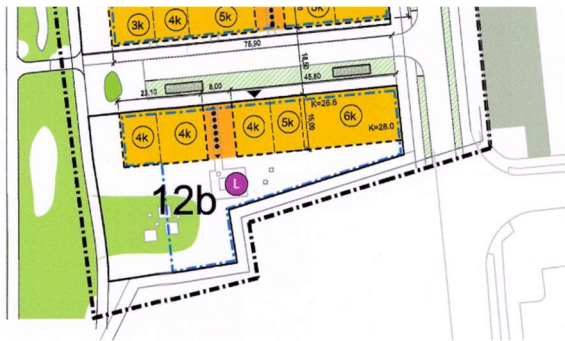


Ellidaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 12B

## Breiðhöfði 9

### Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. apríl 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 16. apríl 2024 þar sem sótt er um leyfi til að byggja 5-6 hæða fjölbýlishús með 50 íbúðum á bílajakallara með 30 stæðum á lóð nr. 9 við Breiðhöfða.



Deiliskipulagsuppráttur



Prívíddarmynd 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 *Ellidaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1*, samþ. 21.12.2021. Í deiliskipulaginu er reiturinn skilgreindur sem Reitur 12B.

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

## Umsögn

Fyrirspurn um uppbyggingu á lóðinni barst skipulagsfulltrúa þann 22. nóvember 2022 og í umsögn skipulagsfulltrúa um erindið, dags. 19. janúar 2023, vakti skipulagsfulltrúi athygli á nokkrum atriðum sem skoða þurfti betur eða breyta áður en sótt yrði um byggingarleyfi.

Hér fyrir neðan er samantekt fyrri athugasemda skáletruð í punktformi og eftir hana afstaða skipulagsfulltrúa til byggingarleyfisumsóknarinnar sem nú er til umfjöllunar.

Þess má geta að skipulagsfulltrúi og umsækjandi áttu samtali um breytingar í kjölfar fyrri umsagnar og verður vísað í það samtal hér fyrir neðan þar sem það á við.

**Önnur atriði eru ekki rýnd af skipulagsfulltrúa í þessari umsögn.**



### Byggingarmagn og götuhæð að Breiðhöfða

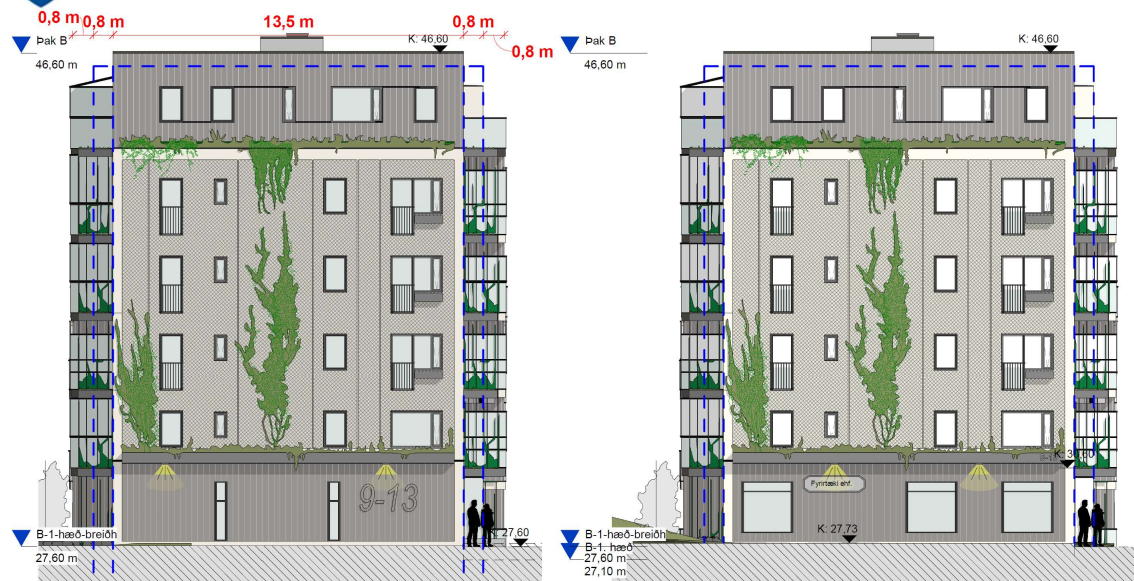
- Í skilmálatöflu eru 300 m<sup>2</sup> eyrnamerkir atvinnustarfsemi en þeir eru notaðir í íbúðarhúsnæði í tillögunni.
- Útfæra skal 1. hæð næst Breiðhöfða með þeim hætti að möguleiki sé á starfsemi þar í framtíðinni sbr. skilmálakafli 3.7. Salarhæð þar skal vera a.m.k. 3,5 m.
- Endurskoða þarf útlit götuhæðar að Breiðhöfða þannig að hún beri þess merki að vera framhlið reitsins út að einni aðalaðkomuleiðinni inn í hverfið.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að fermetrar sem í skilmálatöflunni eru merktir sem atvinnuhúsnæði verði nýttir undir íbúðarhúsnæði enda kom í ljós að hinir 300 m<sup>2</sup> áttu að vera valkvæðir en ekki skylda og því er um villu í skilmálatöflu að ræða, sbr. mynd í skilmálakafli 3.7:



Eftir frekara samtál um útfærslu á salarhæðum gerir skipulagsfulltrúi heldur ekki athugasemd við að salarhæð götuhæðarinnar sé aðeins 3 m en ekki 3,5 m.

**Skipulagsfulltrúi gerir hins vegar athugasemd við ásýnd hússins að Breiðhöfða.** Sem fyrr segir er Breiðhöfði ein aðalaðkomuleið inn í hinn nýja borgarhluta og mikilvægt að útlit hússins endurspegli það. Í kjölfar fyrri umsagnar sendi umsækjandi breyttar tillögur að útliti til skipulagsfulltrúa þar sem sýnt var hvernig mögulegt væri að útfæra hana nú (sem íbúðarhúsnæði) og síðar (sem atvinnuhúsnæði), sbr. mynd:



Ásýnd Austur - Íbúð á jarðhæð

Ásýnd Austur - Starfsemi á jarðhæð

Útlitstillögur frá umsækjanda í kjölfar fyrri umsagnar skipulagsfulltrúa

Skipulagsfulltrúi féllst á þessa útfærslu, þar sem komið var til móts við athugasemdir um að aðgreina 1. hæð útlitslega sem eins konar „sökku“. Gluggaop íbúðartillögunnar þótti skipulagsfulltrúa heldur sparleg og hefði helst viljað sjá þau stærri en gerði ekki frekari athugasemdir við útfærsluna.

Í byggingarleyfisumsókninni sem nú er til umfjöllunar er útlit 1. hæðar frábrugðið fyrri hugmynd og gluggasetning virkar tilviljanakenndari og ber þess ekki merki að vera andlit hússins. Þetta þarf að lagfæra meira til samræmis við fyrri tillögu. Af grunnmynd hæðarinnar að dæma er auk þess ekkert því til fyrirstöðu að stækka gluggaop meira en fyrirspurnartillaga sýndi og þætti skipulagsfulltrúa það æskilegt.



Byggingarleyfisumsókn: Grunnmynd 1. hæðar og ásýndarmynd





### Hæðir húsa, hæðasetning og inndrag

- Gerð athugasemd við fjölda hæða m.v. deiliskipulagsupprátt.
- Stöllum á hæð húss A virðist fara út fyrir hæðaskiptingu skv. deiliskipulagi.
- Óskað eftir að byggingarreitir deiliskipulags séu merktir inn á grunn-, snið- og ásýndarmyndir.

Eftir samtal og lagfæringar gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemd við þessi atriði í byggingarleyfisumsókn.

### Íbúðargerðir

- Tilgreina herbergjafjölda íbúða eftir því hvernig þær eru innréttaðar á uppdráttum.
- Endurskoða þær íbúðir sem aðeins hafa úthlið til norðurs.
- Mælt með enn frekari blöndun íbúðarstærða milli hæða.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við þessi atriði í byggingarleyfisumsókn.

### Garðsvæði / dvalarsvæði

- A.m.k. helmingur leiksvæðis barna og annarra dvalarsvæða utandyra skal geta notið sólar í að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 og 17). Sýna þarf að þetta sé uppfyllt.
- Gerð athugasemd við að aðeins virðist hægt að fara milli efri og neðri garðs um þrep en æskilegt væri að hafa einnig þrepalaust aðgengi.
- Óskað eftir langsniði sem sýnir tengingu við hæðarlegu stígs utan lóðar til vesturs, auk þversniðs sem sýnir alla lóðina og hvernig hún tengist aðliggjandi svæðum.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við þessi atriði í byggingarleyfisumsókn.

### Úrgangslausnir

- Útfærslu úrgangslausna þarf að vinna í samráði við umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur og þarf að haldast í hendur við gatnahönnun.
- Gera þarf grein fyrir fjölda og staðsetningu stigaganga og fjölda íbúða á hvern stigagang, 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.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við úrgangslausnir í byggingarleyfisumsókn **svo framarlega sem skrifstofa umhverfisgæða samþykkir útfærsluna.**

Skipulagsfulltrúi bendir á að djúpgámastæðan sem sótt er um er ekki sýnd á ásýndarmynd norðurhliðar en þar er götuhalli nokkur og því mikilvægt að sýna hvernig djúpgámar eru þar útfærðir. Svo virðist sem nauðsynlegt sé að stalla þeim í landinu til þess að aðgengi að þeim verði gott.

### Hjólataæði

- Hjólageymslur skal staðsetja nálægt inngöngum með gott og greitt aðgengi.
- Hjólataæðafjölda skv. skilmálum skal ekki koma fyrir í geymslum einstakra íbúða í kjallara, enda eru þær ekki í góðum tengslum við innganga.



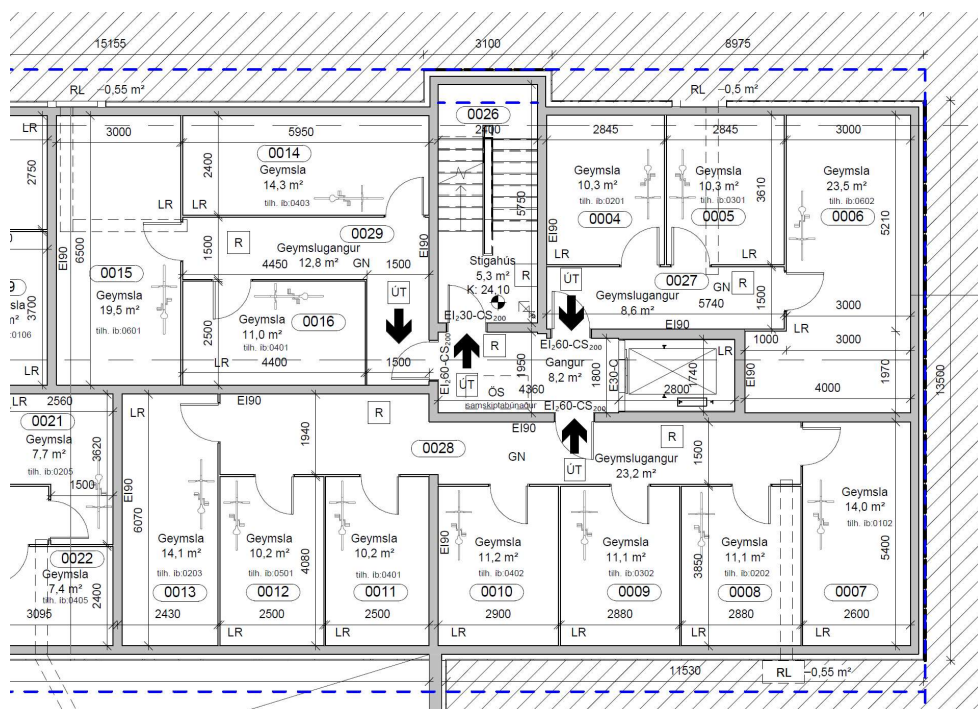




Skv. byggingarlýsingu eru 106 hjólastæði á lóðinni og 50 þeirra í sérgeymslum íbúða. Skipulagsfulltrúi átti samtalið við umsækjanda í kjölfar fyrri umsagnar og féllst á að *hluta* hjólastæða mætti sýna í sérgeymslum þar sem áskorun var að koma byggingarmagninu fyrir á reitnum og auk þess kynnu einhverjir íbúar að vilja geyma dýr hjól í sérgeymslum. Aðallausnin skyldi þó eftir sem áður vera vel útbúnar sameiginlegar hjólageymslur sem næst inngöngum.

**Skipulagsfulltrúi gerir athugasemd við útfærslu hjólageymslna í umsókn** þar sem nánast helmingur hjólastæða er sýndur innan sérgeymslna og geta ekki talist vera í góðum tengslum við innganga. Forgangsráða skal eftir fremsta megni að leysa hjólastæðapörfina í sameiginlegum geymslum.

Eystra stigahús Húss B hefur ekki sameiginlega hjólageymslu í góðum tengslum við sinn stigagang eins og hinir stigagangarnir. Í efri kjallara þess húshluta eru hins vegar sérlega rúmar sérgeymslur og ljóst að það er talsvert svigrúm til þess að minnka þær og nýta eitt hólfíð sem sameiginlega hjóla- og vagnageymslu að svipaðri stærð og gert er við vestari stigagang hússins.



Efri kjallari, austast undir Húsi B

### Svalir og svalalokanir

- Gera nánar grein fyrir útfærslu svalalokana á aðaluppdráttum og hvernig unnið er með þær sem hluta af heildarútliti húsanna.
- Útskot bygginga eru óheimil á jarðhæð og þarf að endurskoða þar sem þau ganga út á gangstétt.

Svo virðist sem sérafnotareitir á norðurhlíð bygginga fari út fyrir lóðarmörk og út á gangstétt. Ef svo er þarf að draga þá til baka og **halda innan lóðarmarka**.

Að öðru leyti gerir skipulagsfulltrúi ekki athugasemd við þessi atriði í byggingarleyfisumsókn.





## Niðurstaða

Neikvætt er tekið í ásýnd götuhæðar að Breiðhöfða sbr. umsögn.

Neikvætt er tekið í fyrirkomulag hjólastæða sbr. umsögn.

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við úrgangslausnir í byggingarleyfisumsókn ***svo framarlega sem skrifstofa umhverfisgæða samþykkir útfærsluna.***

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri