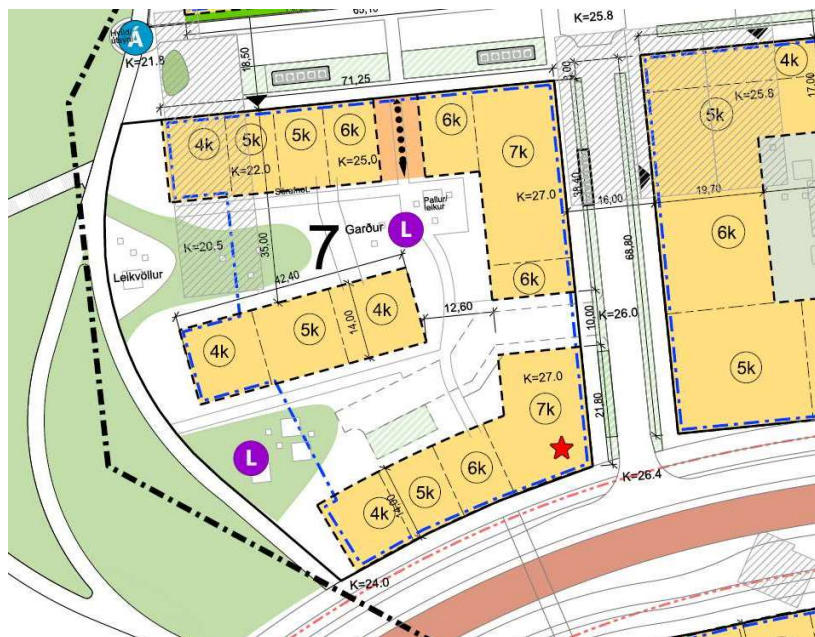


## Ártúnshöfði svæði 1: Reitur 7 – 2. áfangi Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Sérverks, dags. 13. júlí 2023, þar sem kynnt er uppbygging á seinni áfanga af tveimur áreit nr. 7 (við Eirhöfða). Um er að ræða uppbyggingu tveggja íbúðarhúsa með 67 íbúðum sem tengjast bílakjallara sem er hluti af fyrri áfanga, samkvæmt uppdr. ASK arkitekta, dags. 10. júlí 2023.



AR2040



Gildandi deiliskipulag: Reitur 7

### Skipulagsleg staða

#### Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040). Samkvæmt AR2040 er reiturinn sem um ræðir í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB61).

#### Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Elliðaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1, samþ. 21.12.2021. Í deiliskipulaginu er reiturinn skilgreindur sem Reitir 7.

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

## Inngangur

Uppbyggingu á reit 7 hefur verið skipt í tvo áfanga.

Sótt var um byggingarleyfi fyrir fyrri áfanga haustið 2022 og rýndi skipulagsfulltrúi þá umsókn sbr. umsögn skipulagsfulltrúa dags. 26. janúar 2023. Þegar er því búið að taka á og ræða ákveðin atriði er varða heildaryfirbragð reitsins.

Hér verður því sérstaklega fjallað um uppbyggingu seinni áfanga nema annað sé tekið fram. Í seinni áfanga er húsið á horni Stórhöfða og Eirhöfða auk stakstæða hússins í inngarði.

Fyrirspurn þessi barst skipulagsfulltrúa þann 13. júlí 2023 ásamt uppdráttum dags. 10. júlí 2023. Skipulagsfulltrúi rýndi uppdrættina og hafði samband við umsækjanda varðandi nokkur atriði.

**Í kjölfarið bást lagfærðir uppdrættir, dags. 8. nóvember 2023, og eru það þeir sem eru til umfjöllunar í þessari umsögn.**



Þrívíddarmynd af tillögu (dags. 8. nóvember 2023)

## Umsögn

Fjöldi íbúða í seinni áfanga eru áætlaðar 67. Í fyrri áfanga voru 72 íbúðir. Alls eru því áætlaðar 139 íbúðir á reitnum. Heimilt er að vera með 150 íbúðir á reitnum í heild. Skv. töflu með fyrirspurn samræmist fjöldi íbúða og skipting íbúðargerða deiliskipulagi.

Skv. fyrirspurn eru samtals 90 bílastæði innan lóðar og samræmist það deiliskipulagi. Bílastæði í götu við reitinn teljast ekki með í bílastæðabókhaldi reitsins þó þau nýtist íbúum og gestum reitsins. Skv. tillögunni er gert ráð fyrir lágmark 297 hjólastæðum á reitnum öllum og samræmist það kröfum deiliskipulags um lágmark 2 hjólastæði / íbúð. Hjólageymslur eru ágætlega staðsettar í kjallara, við innganga og í tengslum við inngarð.

Skv. deiliskipulagi er hámarksbyggingarmagn á reitnum öllum  $13.600 \text{ m}^2 \text{ A-rými} + 1000 \text{ m}^2 \text{ B-rými} = 14.600 \text{ m}^2$  samtals ofanjarðar.

Skv. tillögunni er byggingarmagn á lóðinni samtals  $13.200 \text{ m}^2 \text{ A-rými} + 900 \text{ m}^2 \text{ B-rými} = 14.100 \text{ m}^2$  samtals ofanjarðar. Byggingarmagn er því í samræmi við deiliskipulag.

## Götuhæð að Stórhöfða

Skv. skilmálatöflu eru 1.400 m<sup>2</sup> af heimilu A-rými á reitnum flokkað sem *valkvæð starfsemi*, og eiga þessir fermetrar helst við um götuhæð hússins við Stórhöfða þar sem möguleiki á að vera á ýmist íbúðum eða atvinnuhúsnæði.

Í kafla **6.1.1 Hæðir húsa** er fjallað um að jarðhæðir húsa sem standa við skilgreindar borgargötur, og/eða þar sem starfsemi er heimil, skuli vera með aukinni salarhæð – að lágmarki 3,5m. Þetta á því við um götuhæðina sem snýr að Stórhöfða, enda snýr hún út að borgarlínuás þar sem búast má við talsverðri umferð fjölbreyttra ferðamáta, og mögulegt þarf að vera að breyta rýmum þar á götuhæð í atvinnuhúsnæði í framtíðinni ef þörf krefur.

Í tillögunni er valið að staðsetja íbúðir (en ekki atvinnuhúsnæði) meðfram Stórhöfða. Íbúðirnar hafa hærrí lofthæð næst Stórhöfða en lægri lofthæð innar, þar sem þær ganga í gegnum húsið og tengjast inngarði. Útfærslan er örlítið flókin, og hærrí lofthæð er aðeins nýtt að takmörkuðu leyti og hefði mátt ná yfir stærri hluta hæðarinnar. Skipulagsfulltrúi gerir þó ekki athugasemd við tillöguna svo framarlega sem dagsbirtuskilyrði í íbúðunum eru viðunandi og beint og þrepalaust aðgengi er mögulegt inn í íbúðirnar frá götu (Stórhöfða), enda er það mikilvægt atriði ef mögulegt á að vera að nýta rýmin sem atvinnuhúsnæði í framtíðinni.

Þá skal leggja áherslu á að ásýnd götuhæðarinnar hafi sterkan karakter sem sámir fjölförnum samgönguás í þétu borgarumhverfi (t.d. með því að hafa sinn eigin karakter sem sker sig frá efri hæðum og myndar þannig eins konar „urban“ sökkul hússins). Eftir samtali við lóðarhafa hefur þetta verið bætt. Skipulagsfulltrúi hvetur umsækjanda til þess að ganga enn lengra hvað karakter götuhæðar varðar. Talsverður landhalli er meðfram Stórhöfða sem getur verið áskorun og því skal leggja mikla áherslu á að götuhæðir mæti alls staðar göturýminu með aðlaðandi og sannfærandi hætti. Útfærsla innganga skiptir t.a.m. miklu máli þegar kemur að því að gera götuhæðir og göturými aðlaðandi. Í kafla **6.1.5 Inngangar** er fjallað um mikilvægi þess að gera inngöngum hátt undir höfði þannig að þeir séu vel skilgreindir og sýnilegir, og ber að hafa það í huga við alla útfærslu og efnisval.

## Ásýnd, yfirbragð og borgarrými

Í kafla **3.8 Kennileiti** eru vesturhliðar alls reitsins merktar sem „mikilvægar hliðar“. Einnig er hornhúsið út að Stórhöfða sérstaklega merkt sem kennileiti. Um kennileiti segir í deiliskipulagi: „*Þær byggingar sem merktar eru sem kennileiti er áskorun fyrir hönnuði bygginga til að leggja sérstaka alúð við hönnun og skapa eftirminnileg sérkenni.*“

Þegar fyrri áfangi var til umfjöllunar benti skipulagsfulltrúi á þessi atriði og segir í svari umsækjanda: „*Vesturhliðar eru mikilvægar hliðar sem byggja á skýringarmyndum sem fylgja deiliskipulaginu. Mikið gler enda er útsýnið glæsilegt. Einnig er leitast við að koma sem flestum íbúðum á þessar álmur þannig að sem flestir getir notið útsýnis. Hvað varðar hornið á Eirhöfða og Stórhöfða munum við í seinni áfanga leggja sérstaka áherslu á það sem kennileiti með því t.d. að móta þakið á sérstakan hátt í efnisvali og formun útveggja.*“

Í byggingaleyfisumsókn skal gera ítarlega grein fyrir efnisvali og útskýra með hvaða hætti unnið er með hornið Stórhöfða/Eirhöfða sem kennileiti í borgarmyndinni. Skipulagsfulltrúi hvetur umsækjanda til þess að ganga enn lengra í sambandi við framangreind fyrirheit, t.a.m. hvað þakform varðar.

## Hæðir húsa

Skipulagsfulltrúi getur heimilað minni háttar hliðrun út fyrir stöllumarlínur á sneiðmyndum deiliskipulags ef áhrifin eru ekki íþyngjandi fyrir umhverfið, þá helst í formi aukins skuggavarps.

Þegar fyrirspurn barst í júlí 2023 gerði skipulagsfulltrúi athugasemd við að ekki væri farið eftir stöllumarlínum efstu hæða, og auk þess var efstu hæð miðhússins hliðrað vel út fyrir byggingarreit, sbr. mynd hér fyrir neðan þar sem bláar merkingar sýna hæðaskiptingu skv. deiliskipulagi.

Umsækjandi hefur í kjölfarið gert minni háttar lagfæringar á byggingunum og auk þess útbúið skuggavarpsmyndir sem sýna samanburð á skuggavarpi miðhússins skv. tillögunni annars vegar og skv. deiliskipulaginu hins vegar. Myndirnar sýna að grenndaráhrif vegna hliðrunarinnar (þá helst í formi aukins skuggavarps á aðrar úthliðar að inngarði) eru ekki veruleg. Á flestum öðrum stöðum þar sem farið er lítillega út fyrir stöllumarlínur eru hæðir dregnar til baka frá útveggjum og grenndaráhrif þannig lágmörkuð. Skipulagsfulltrúi getur því fallist á þessa útfærslu hæða (dags. 8. nóvember 2023).



## Garður / dvalarsvæði

Við yfirferð fyrri áfanga var kallað eftir frekari gögnum um inngarð reitsins, svo sem útreikningum á sólarstundum (sbr. ákvæði aðalskipulags **kafla 3.6.3**), og að auki gerðar nokkrar athugasemdir við útfærslu inngarðsins í þeim tímapunkti. Við þeim athugasemdum var brugðist að mati embættis skipulagsfulltrúa og því má telja að heilt yfir sé búið að fara yfir inngarð reitsins. Þegar sótt er um byggingarleyfi fyrir áfanga 2 skal þó senda aftur inn yfirlit og samantekt yfir hlutfall sólarstunda (sbr. AR2040) svo það fylgi málinu.

Lóðateikning sýnir skemmtilega útfærslu af inngarðinum með talsvert af gróðri. Bent er á að skv. skilmálakafli **6.2.1 Sérafnotafletir** er ekki heimilt að girða af sérafnotafleti frá inngarði nema með gróðri allt að 0,6m háum. Passa þarf að þetta sé uppfyllt þegar sótt er um byggingarleyfi. Þá segir í saman kafla: „*Tenging skal vera frá íbúðum á götuhæð við sérafnotaflet (inngangur, þrep frá svölum)*.“ Alls staðar þar sem mögulegt er að tengja íbúðir við garð og götu skal því finna lausnir til þess.

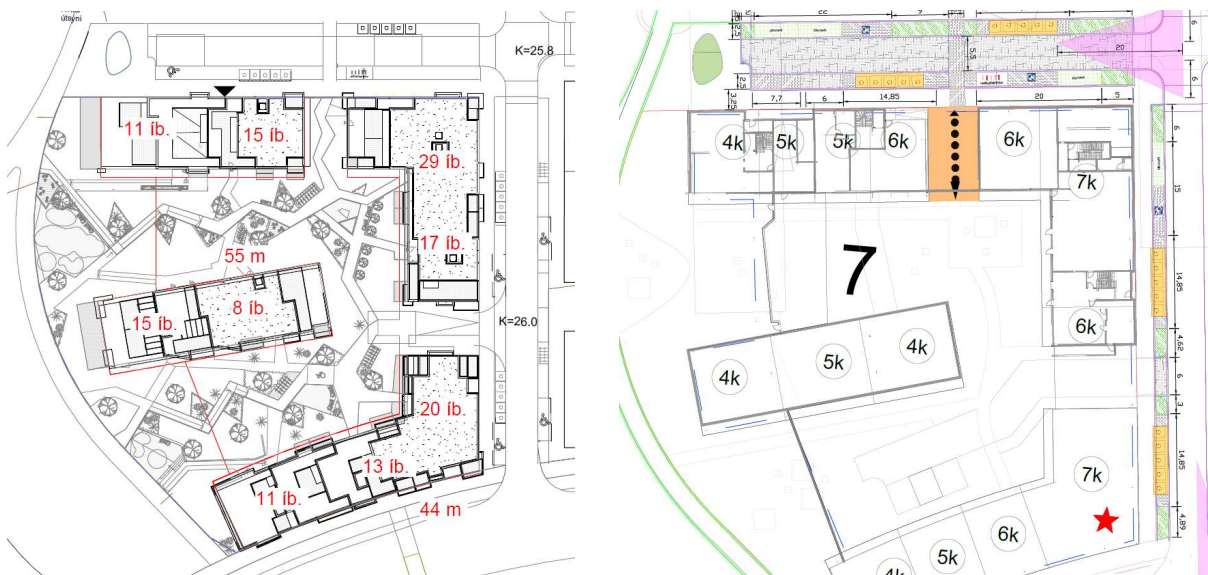
Skv. kafla **6.2.3 Inngarðar** skal þakplata kjallara geta borið a.m.k. 30 cm gróðurþekju en einnig kemur fram að hönnun og útfærsla skuli taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum, gróðurþekju, líffræðilegri fjölbreytni og uppfylla kröfur um algilda hönnun. Því er ljóst að einnig þurfi að gera ráð fyrir meiri

jarðvegsdýpt á völdum stöðum og þarf burðarvirki kjallara að taka mið af því. Eins og fram kemur í skilmálum deiliskipulags skal séruppdráttur af skipulagi lóðar, unninn af landslagsarkitekt, fylgja byggingarleyfisumsókn.

## Úrgangslausrir

Samkvæmt tillögunni er gert ráð fyrir 3 djúpgámasettum. Vegalengd frá stigagöngum er mest 44m og 55m. Mest frá stigagangi í inngarði. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við staðsetningu úrgangslausrna en vakin er athygli á að byggingarfulltrúi gæt farið fram á að vegalengd frá inngangi íbúðar að djúpgámum sé hámark 45 m.

Á byggingarnefndarstigi þarf að bera tillögu að staðsetningu djúpgámalóða saman við tillögur að gatnahönnun þannig að framkvæmdir séu í samræmi.



Til vinstri: Fyrirspurnartillaga sem sýnir staðsetningu djúpgámalóða, vegalengdir og fjölda íbúða á stigagang.

Til hægri: Skissa Eflu verkfræðistofu að gatnahönnun og staðsetningu djúpgámalóða (dags. október 2022)

## Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við erindið en taka þarf mið af þeim ábendingum og áherslum sem fram koma í umsögn þegar sótt er um byggingarleyfi.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir  
arkitekt / verkefnastjóri