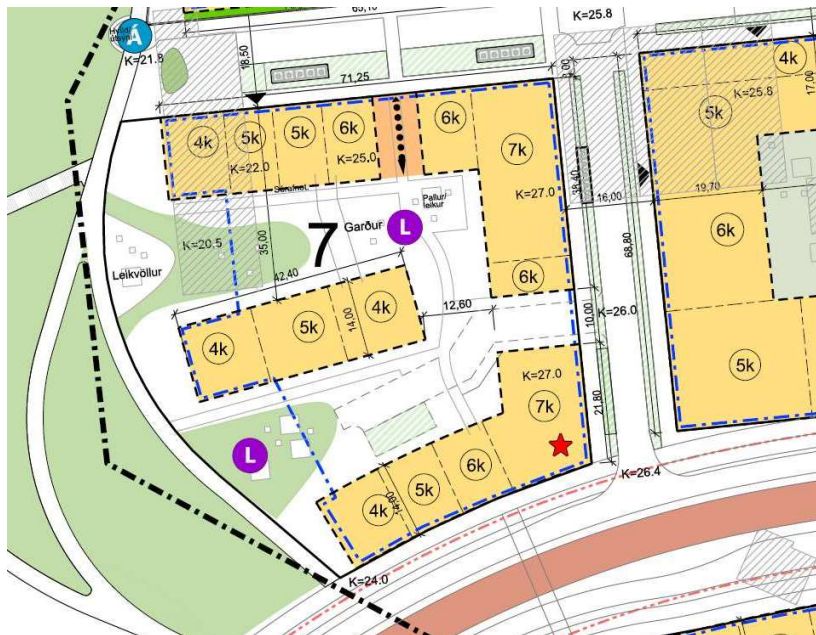


Ártúnshöfði svæði 1: Reitur 7 – 2. áfangi Byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 14. mars 2024 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 12. mars 2024 þar sem sótt er um leyfi til breyta erindi USK23020319 og byggja tvö steinsteypt fjölbýlishús til viðbótar, með fimm stigahúsum og 67 íbúðum þannig að íbúðir verða samtals 139, á áður gerðum bílakjallara með 88 stæðum sem verður 2. áfangi uppbyggingar á lóð nr. 1 við Eirhöfða.



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 Reitur 7.

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

Umsögn

Umsókninni var vísað yfir til skipulagsfulltrúa vegna ásýndar og útlits að borgarlínuas við Stórhöfða og er það efni þessarar umsagnar. Áður en sótt var um byggingarleyfi fékk skipulagsfulltrúi fyrirspurnarerindi til meðferðar sem svarað var með umsögn dags 16. nóvember 2023.

Í deiliskipulagi, 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 borgarlínuas 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 umsókn er valið að staðsetja íbúðir meðfram Stórhöfða og gert er ráð fyrir því að þær hafi hærra lofthæð (að hluta) og að hægt sé að ganga beint inn í þær frá götu. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við útfærsluna.

Í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16. nóvember 2023 segir m.a.:

„Þá skal leggja áherslu á að ásýnd götuhæðarinnar hafi sterkan karakter sem sæmir fjölförnum samgönguás í þéttu 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 samtal 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.“

Umsækjandi hefur sent skipulagsfulltrúa frekari myndir af útliti hússins að Stórhöfða og uppfært útfærsluna m.t.t. hliðrunar sem orðið hefur á legu borgarlínu. Hliðrunin gerir að verkum að svæðið frá lóðarmörkum að þversniði borgarlínu er 2,5 m breiðara en gert var ráð fyrir áður. Þar er því möguleiki á því að útfæra betri „kantsónur“ meðfram húsinu sem geta m.a. tekið betur upp hæðarmismuninn meðfram húsinu og boðið upp á fjölbreyttari nýtingarmöguleika. Þar sem valið er að staðsetja íbúðir á götuhæð meðfram Stórhöfða er þetta stór kostur enda má gera ráð fyrir því að gatan verði fjölfarin. Götuhæðin næst horni að Eirhöfða hefur fengið útlit sem sker sig að einhverju leyti frá efri hæðum og þannig komið til móts við fyrri athugasemdir skipulagsfulltrúa.



Þrívíddarmynd frá umsækjanda

Skipulagsfulltrúi ítrekar þó hve óhentugt hornið á götuhæð er fyrir íbúðarhúsnæði og hvetur umsækjanda til þess að endurskoða það og staðsetja þar atvinnuhúsnæði. Þar sem deiliskipulag býður upp á valkvæða starfsemi á horninu er þó ekki skylda að sýna þar atvinnurými en það blasir við að staðsetning íbúðar á horni er ekki góð.



Þrívíddarmynd frá umsækjanda

Í umsögn þessari eru sem fyrr segir aðeins skoðaðir útlitsþættir að Stórhöfða. Skipulagsfulltrúi rekur þó augun í að sýndir eru þakskálar sem ekki hafa verið rýndir áður og vill ítreka að þeir eru aðeins heimilir ef þeir halda sig innan stöllumarlína skv. deiliskipulagi. Í fljótu bragði virðist svo ekki vera alls staðar en skipulagsfulltrúi hefur ekki skoðað það nánar og gerir fyrirvara á því.

Önnur atriði eru ekki rýnd.

Niðurstaða

Ekki er gerð sérstök athugasemd við útfærslu götuhæðar en mælt er sterklega með því að atvinnuhúsnæði verði á horni sbr. umsögn.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri