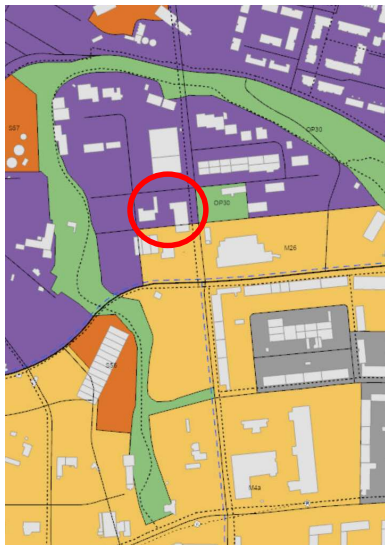


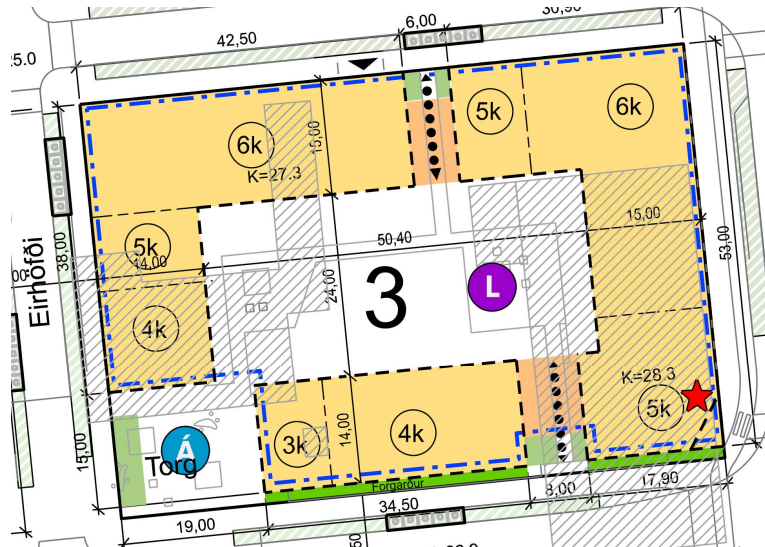
Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 3

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. febrúar 2024 var lögð fram fyrirspurn Tendra ehf., dags. 26. febrúar 2024, um uppbyggingu á reit 3 í Elliðaárvogi/Ártúnshöfða, samkvæmt kynningu, dags. 22. febrúar 2024.



AR2040



Gildandi deiliskipulag: Reitur 3

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag

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

Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag *Elliðaárvogs/Ártúnshöfða – svæði 1*, samþ. 21.12.2021. Í deiliskipulaginu er reiturinn skilgreindur sem Reitur 3.

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

Umsögn

Hér er til umfjöllunar tillaga að uppbyggingu fjölbýlishúss með 134 íbúðum og rými fyrir atvinnuhúsnæði á Reit 3. Í suðvesturenda lóðar er torg sem opið er almenningi.

Í eftirfarandi töflu má sjá samanburð á skilmálatöflu deiliskipulags (efri lína) og tillögunni (neðri lína):

STÆRÐIR A OG B RÝMA, BÍLA- OG HJÓLASTÆÐI

Lóð	Stærð lóðar (1)	Hæðir húsa	Íbúðir (A rými)	Starfsemi (A rými) (2)	Valkvætt (A rými) (3)	Samtals: (A rými)	B-rými:	Samtals: (A+B rými)	NHL ofanjarðar	Kjallari (4) (A+B rými)	Heild (A+B rými)	NHL lóða	Fjöldi íbúða hámark:	Bílastæði hámark (5):	Hjólataæði lágmark (6):
	m ²		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m ²	m ²		Fjöldi	Fjöldi	Fjöldi
3	4.327	3-6 h+2K	11.400	0	600	12.000	1.000	13.000	3,0	5.500	18.500	4,3	140	85	263
3	4.327	3-6 h+2K	11.400	0	600	11.990	1.000	12.990		4.747	17.737	4,3	134	</=85	>/= 263



Torg innan reitsins (Suðvesturhorn)

Hæðir og umfang

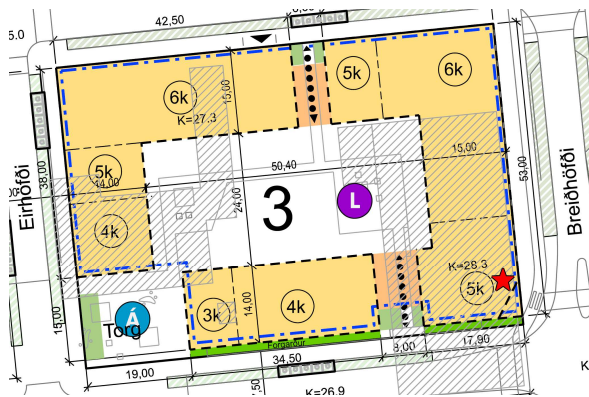
Skv. gögnum með fyrirspurn eru 237 m² af kjallara skilgreindir sem atvinnurými en bent er á að þessir fermetrar eru ofanjarðar á vesturhlið hússins, enda mjög lítið niðurgráfin hæð og nær allt að 3 m upp fyrir götuhæð. Þetta hefur í för með sér að hæðafjöldinn á vesturhluta reitsins fer yfir skilgreint hámark í deiliskipulagi, þ.e. sjö hæðir í stað sex. (Í ljósi þess að efsta hæð á vesturhlið fer það að auki út fyrir stöllumarlínur deiliskipulags er byggingin að hluta sjö hæðir þar sem deiliskipulag sýnir fimm.) Fermetrana undir atvinnurými þarf því að færa til í skilmálatöflunni en ljóst er að við það fer byggingarmagn ofanjarðar yfir hámark og þarf því að endurskoða.



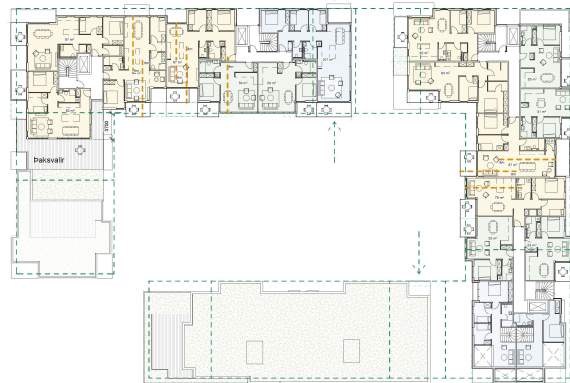
Vesturhlið húss – Telja má allt að sjö hæðir þar sem deiliskipulag segir fimm

Þá þarf að laga efstu hæðir betur að byggingarreitum og stöllumarlínum á deiliskipulagsuppdætti. Þegar 6. hæð skv. deiliskipulagi er borin saman við grunnmund af 6. hæð í tillögunni sést t.a.m. að

hún er of stór. Kennileitismerkt horn á suðausturhluta reitsins er sex hæðir þar sem deiliskipulag segir hámark fimm og á norðurhlíð dettur 6. hæð hvergi niður í 5 hæðir.



Deiliskipulagsuppráttur: Hæðaskipting



Grunnmynd af 6. hæð skv. tillögu

Í deiliskipulagi er kvöð um að a.m.k. 30% af 5. og 6. hæð séu inndregnar að garði og götu um 2 m miðað við undirliggjandi útvegg. Markmiðið með inndrögum er að draga úr upplifun á hæð hússins úr augnhæð í göturými auk þess að ná meiri sól og birtu niður í götu- og garðrými. Það telur því ekki til inndrags ef svalir fara út fyrir útveggjarbrúnina fyrir neðan – eða ef svalir hanga yfir inndraginu. Mögulega þarf að yfirfara þetta á einhverjum stöðum.

Íbúðir

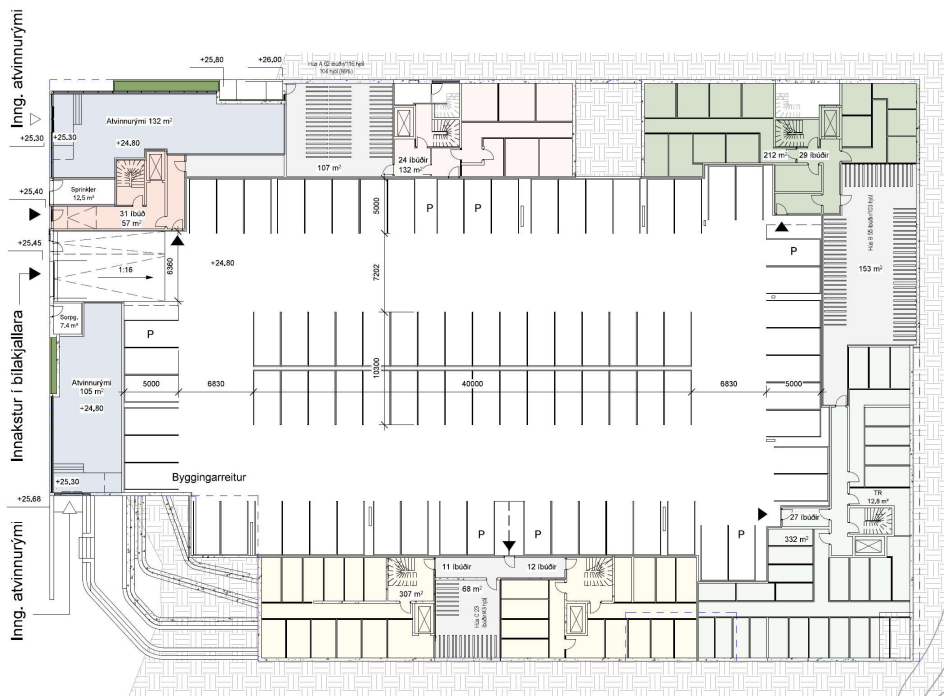
Skv. samantekt með tillögunni er íbúðaskipting (í fjölda herbergja talin) í samræmi við deiliskipulag og íbúðarstærðir dreifast ágætlega á hæðir. Tveggja hæða íbúðir eru innan reitsins og eru spennandi valkostur. Skv. fyrirspurn hafa flestar íbúðir meira en eina gluggahlíð og engin íbúð snýr eingöngu í norður. Gluggar hússins eru almennt stórir sem bætir dagsbirtuskilyrði í þéttri byggð. Auk þess hafa flest alrými glugga í útbrún útveggjar, en ekki innan við svalir. Skipulagsfulltrúi telur vel unnið með þessar áherslur á íbúðagæði.

Úrgangslausrir

Í tillögunni er staðsetning djúpgáma í landi ekki sýnd á útlitsmyndum. Vakin er athygli á því að djúpgáma er erfitt að staðsetja með góðu móti í landhalla og þarf því væntanlega að stalla þeim að einhverju leyti til þess að tryggja gott aðgengi. Þegar/ef byggingarleyfisumsókn berst þarf að sýna með skýru móti hvernig þetta er útfært.

Hjólástæði

Hjólageymslur eru í kjallara. Á norðurhlíð húss A er sýndur inngangur utan frá og beint inn í hjólageymslu um rampa og er það aðgengi til fyrirmyndar. Aðgengi að hjólageymslum í húsum B og C er hins vegar ekki „í góðum tengslum við innganga“. Fara þarf langa leið og í gegnum nokkrar dyr (jafnvel þungar hurðir) til þess að komast að þeim. Þetta þarf að endurskoða. Ef staðsetja á hjólageymslur í kjallara þannig að taka þurfi lyftu til þess að komast að þeim þarf að staðsetja geymsluna eins nálægt lyftu og hægt er. Ef nauðynslegt er að hafa hurð á leiðinni að hjólageymslu er æskilegt að vinna með sjálfvirka dyraopnara til þess að auðvelda aðkomuna enn frekar fyrir íbúum.



Grunnmynd efri kjallara

Annað

Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að lengd útskota fari sums staðar yfir 5 m (sbr. skilmála) svo lengi sem samanlögð lengd þeirra er innan hámarks.

Skipulagsfulltrúi telur jákvætt að heimildin til þess að hafa starfsemi í húsinu sé nýtt, sbr. atvinnuhúsnæði á götuhæð í tengslum við torgið. Í sérskilmálum er heimild fyrir ungarnaleiksskóla á reitnum en sú heimild er ekki nýtt skv. tillögunni.

Torgið kemur skemmtilega út og er að miklu leyti stallað vegna hæðarlegu kjallara. Skipulagsfulltrúi vekur athygli á sérskilmálum varðandi regngarð á torginu og útfærsla torgs þarf að taka mið af því að það sé uppfyllt með góðu móti. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við að farið sé lítillega út fyrir skilgreindan byggingarreit kjallara næst torgi svo framarlega sem það rýrir ekki gæði torgsins og útfærslu ofanvatnslausna. Inngöngum er gert hátt undir höfði og styrkja götumyndina. Eins er unnið skemmtilega með „kantsónur“ og fargarða við götu.

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að gólfkóti neðri kjallara sé lægri en í deiliskipulagi.

Niðurstaða

Tillagan samræmist deiliskipulagi í meginatriðum en bregðast þarf við framangreindum punktum áður en sótt er um byggingarleyfi.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri