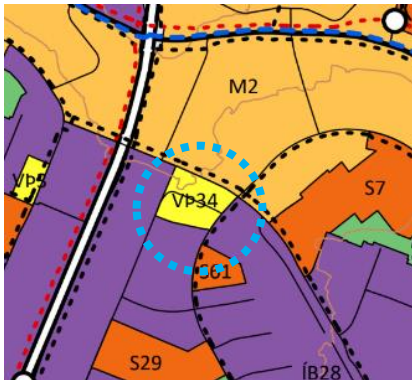




Háaleitisbraut 12 – FYRIRSPURN / uppbygging íbúða og verslunarhúsnæðis

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 18. mars 2022 var lögð fram fyrirspurn Hans Olav Andersen, dags. 26. ágúst 2021, varðandi uppbyggingu og stækkun lóðar nr. 12 við Háaleitisbraut, samkvæmt tillögu Teiknistofunnar Traðar, dags. 19. ágúst 2021. Einnig var lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 18. mars 2022. Uppfærð vinnutillaga Teiknistofunnar Traðar, dags. 15. júlí 2023, og minnisblað, dags. 15. ágúst 2023, barst embættinu eftir umsögn skipulagsfulltrúa og samtal í framhaldinu, að uppbyggingu íbúðar- og verslunarhúsnæðis á bensínafgreiðslulóð Atlantsolíu með hliðsjón af athugasemdum skipulagsfulltrúa við fyrri tillögu. Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt uppfærðri tillögu Teiknistofunnar Traða., dags. 31. júlí 2024, og minnisblaði, dags. 17. september 2024, þar sem uppbyggingunni er nú skipt upp í tvö fjölbýlishús, vegna lagnakvaðar Veitna ohf., ásamt bílskýli á norðvesturhluta lóðar. Dvalarrými íbúa verður m.a. komið fyrir á lagnakvöðinni. Byggingarnar eru sem fyrr segir 5, 6 og 7 hæða fjölbýlishús sem stallast upp í átt að Safamýri. Á jarðhæð austan við húshluta er gert ráð fyrir atvinnustarfsemi. Gert er ráð fyrir niðurrifi núverandi bygginga á lóð. Tillagan gerir ráð fyrir nýjum bílastæðahluta á stækkaðri lóð við gatnamót Kringlumýrarbrautar og Háaleitisbrautar. Á þessum hluta er aðkoma með rampi í bílakjallara og nýtt bílastæðaskýli næst Kringlumýrarbraut meðfram núverandi bílskúralengju að Álftamýri 2-6. Helstu stærðir tillögu eru 7.177m² í séreing íbúða og 323m² í verslun og þjónustu, samtals 7.500m². Dvalarsvæði ofanjarðar er 1.841m² ásamt svölum 620m². Neðanjarðar er gert ráð fyrir 1.192 m² bílgeymslu á stækkaðri lóð sem nemur 3.824m². Nýtingarhlutfall er 2,10.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Loftmynd, júlí 2023

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt landnotkun er lóðin skilgreind sem reitur fyrir verslun og þjónustu (VP34) þ.e. undir verslun, skrifstofur og annað sérhæft atvinnuhúsnæði (iðnað, vörugeymslur, gististaði í flokki III, og veitinga- og skemmtistaði í flokki II), sjá skýringamynd úr skýringaupprætti gildandi aðalskipulags að ofan.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina. Lóðin er alls 1.911 m². Núverandi byggingarmagn atvinnuhúsnæðis ofanjarðar er 192,3 m².

Umsögn

Samanburður milli lóðarstærða, fermetrar ofanjarðar (A) og leyfilegt nýtingarhlutfall (A ofanjarðar) samkvæmt Skipulagsá Reykjavíkur:

Staðsetn	Lóð	A m2 ofan.	Nýting
Hringbraut 116 (BYKO reitur)	4 100	9 247	2,26
Grensásvegur 1	9 945	21 240	2,14
Háaleitisbraut 1, Bolholt 5	6 057	10 575	1,75
Laugavegur 168-176A, Heklureitir	3 919	9 712	2,48
Egilsgrata 5 (21.12.2023) Bensinstöðvarlóð	2 094	4 650	2,20
Snorrabraut 54 og Barónstígur 45A (30.4.2021)	3 382	3 915	1,36
Háaleitisbraut 12, Tillega 2 hús	3 824	8 035	2,10

Óskað er eftir töluvert umfangsmikilli uppbyggingu í formi stærðar og byggingarmagns á stækkaðri lóð sem nemur um 1/3 stækkun frá núverandi lóðastærð. Í minnisblaði hönnuðar f.h. uppbyggingaraðila dags. 17. september sl. er byggingarmagn skv. tillögu sett í samhengi við aðra uppbygginga- og þróunarreiði í miðborginni:

Við þann samanburð bendir skipulagsfulltrúi á að aðstæður og möguleikar eru mismunandi milli reita og svæða sem og gæði umlykjandi borgarrýma. Einnig, við endurmat í ljósi reynslu, kann byggingarmagn að hafa verið spennt í hærra lagi á einstaka reitum sem er nokkuð til að læra af og því síður fallið til eftirbreytni. Vert er að draga fram vel heppnaða nýlega uppbyggingu í grónu hverfi, raunar í sama hverfi og umrædd bensínafgreiðslulóð, við Starmýri 2A. Þar var gömlum verslunarhverfiskjarna breytt í íbúðabyggingu með hækkun sem miðaði við núverandi íbúðahverfi, bæði hæð og formgerð sem sjá má í hallandi þaki inndregnu hæðarinnar:



Ef sjálf tillagan - nú uppfærð frá fyrri tillögum síðustu tveggja ára - er skoðuð er sett fram gerð og grunnmyndir íbúða sunnan bensínafgreiðslulóðarinnar í Álftramýri. Væri í framhaldinu bæði vel séð og eðlilegt að taka einnig dæmi úr sama umhverfi varðandi hæðir íbúðahúsanna.

Einnig:

- Nauðsynlegt er að horfa til hæða sömu bygginga í stað þess að horfa til hæðarkóta og umfangs atvinnu- og iðnaðarhúsnæðis í Ármúla: Lagt er til að uppbyggingin verði 4-5 hæðir.
- Mjög mikilvægt er að húsin lendi vel á lóðinni sem þýðir að skoða þarf vel jarðhæð við Háaleitisbraut til að gefa byggingunni mýkt og líf og því óskað eftir því að sýnd verða lítill atvinnurými á Háaleitisbraut í samræmi við gild. aðalskipulag og uppbyggingu annarra bensínafgreiðslulóða í borginni.
- Tillagan mun þ.a.l. sýna breyttan fjölda íbúða, þ.e. fækkun
- Ekki er tekið vel í að hafa bílastæði á suðurhlíð en í þess stað gróskumikið dvalarsvæði
- Að því loknu verður bílastæðabókahlald skoðað og ekki víst að þörf sé á lóðarstækkun

Niðurstaða

Aðlaga þarf tillögunu frekar, sbr. umsögn að ofan:

- Lækka þarf húsin og taka mið af nálægðum fjölbýlishúsum
- Skoða verður umfang og byggingarmagn, og fastsetja fjölda íbúða m.t.t. lækkunar / fækkunar hæða
- Fjöldi og útfærsla bílastæða verður ávarpaður að því loknu.
- Endurskoða þarf lóðastærð - ekki þörf á bílastæðum vestan við byggingarreit
- Skoða virkar hliðar við Háaleitisbraut - þannig að umferð gangandi sé ekki framhjá steiptum vegg.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur /Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar. Í slíku tilfalli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.



Tillagan gerir ráð fyrir tvískiptu fjölbýlishúsi og bílgeymslu norðan við núverandi bílgeymslur við Álftamýri 2-6.

Fjölbýlishúsin eru fjórar til sjö hæðir og taka upp fjölbreyttar hæðir fjölbýlishúsa og skrifstofubygginga í nágrenninu.

Íbúðum er lyft um hálfan til einn metra yfir götu til til að tryggja næði íbúa. Efnis- og litaval tekur mið af umhverfinu.



Útlit norður



Útlit suður

