

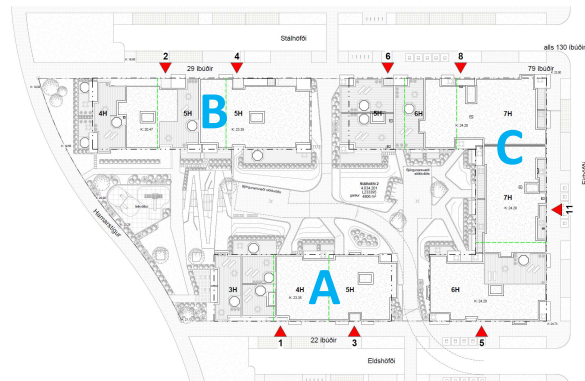
Elliðaárvogur/Ártúnshöfði Svæði 1: Reitur 1

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram uppfærð fyrirspurn Dverghamra ehf., dags. 14. september 2023, ásamt greinargerð hönnuðar, dags. 8. ágúst 2023, um uppbyggingu á lóð nr. 2 við Stálhöfða, samkvæmt aðalteikningum ARCHUS arkitekta, ódags. Einnig er lögð fram yfirlitsmynd Landslags, dags. í september 2023.



Gildandi deiliskipulag: Reitur 1



Mynd A

Skipulagsleg staða

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

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

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

Umsögn

Uppbygging fyrstu reitanna á deiliskipulagssvæðinu er þegar hafin. Hér er til umfjöllunar fyrirspurn um uppfærða tillögu að uppbyggingu á Reit 1. Umsækjandi lagði fram fyrirspurn í byrjun árs 2023 sem afgreidd var með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 2. mars 2023. Í þeirri umsögn voru dregin fram atriði sem skipulagsfulltrúi taldi mikilvægt að yrðu endurskoðuð. Nú hefur borist uppfærð tillaga til umsagnar. Heildaryfirbragð reitsins er sambærilegt fyrri tillögu þó vissulega hafi verið gerðar úrbætur á tilteknum atriðum sbr. fyrri umsögn. Í eftirfarandi umsögn eru listuð nokkur atriði sem bregðast þarf við áður en sótt er um byggingarleyfi. Vísað er til húsanna á reitnum sem A, B og C sbr. *Mynd A* hér fyrir ofan.



götuhað sé lyft upp eða dregnar tilbaka frá götu, t.d. með forgarði, og því þarf að endurskoða þessa fermetra.

- Á teikningum af kjallara eru merktar inn sérstakar bílgeymslur inn af bílastæðum. Slíkar geymslur skulu einungis merktar sem geymslur. Vegna takmarkana á fjölda bílastæða á reitnum skal einungis merkja bílastæði fyrir bíla.
- Í kafla 6.1.5 *Inngangar* er fjallað um mikilvægi þess að inngangar séu vel hannaðir og sýnilegir í útliti húsa enda mikilvægir í heildaryfirbragði hverfisins. Samkvæmt fyrirspurnartillögunni eru inngangar nokkuð grafnir inn í úthliðum húsanna. Æskilegt er að gera inngöngum enn hærra undir höfði, sbr. skilmála.
Í sama kafla er kveðið á um að aðgengi skuli vera um sameign frá inngörðum. Annar stigaganga í húsi B virðist ekki hafa aðgengi að inngarði og þarf að endurskoða ef svo er.
- Í fyrirspurn kemur fram að djúpgámar séu alls staðar staðsettir skv. skipulagi og að fjöldi íbúða pr. sett muni koma fram í byggingarleyfisumsókn. Skipulagsfulltrúi gerir ekki athugasemd við það en minnir á að einnig þarf að sýna á byggingarnefndarstigi hvernig áætlað er að sorpbílar athafni sig, snúi við og að landhali sé viðunandi þar sem gert er ráð fyrir að þeir stoppi.
- Skv. tillögunni er gert ráð fyrir talsvert af hjólageymslum og stæðum sem dreift er um reitinn. Það er gott. Áætlaður heildarfjöldi hjólástæða kemur þó ekki fram og óskar skipulagsfulltrúi eftir því að tekið sé fram í byggingarleyfisumsókn hvernig fjöldinn skiptist niður hlutfallslega á sameiginlegar hjólageymslur, stæði á yfirborði o.s.frv.

Niðurstaða

Bregðast þarf við framangreindum punktum áður en sótt er um byggingarleyfi.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri