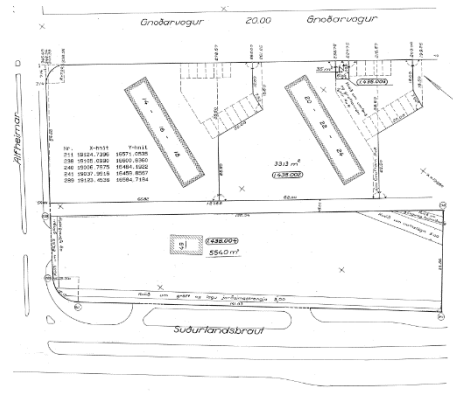
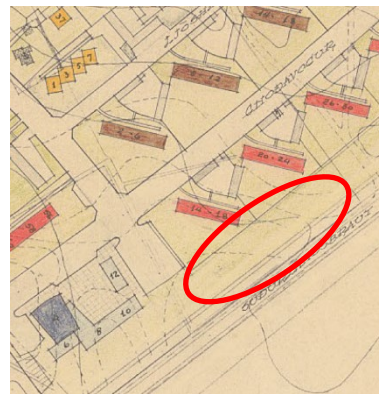
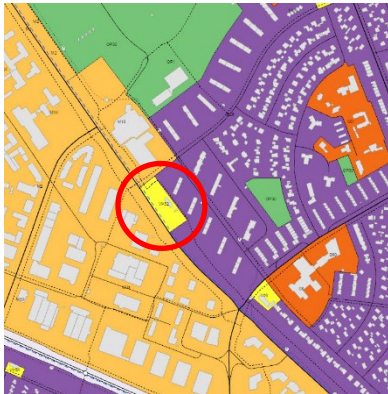




Álfheimar 49

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. nóvember 2022 var lögð fram fyrirspurn Sólveigar Helgu Jóhannsdóttur og Klasa ehf., dags. 17. nóvember 2022, ásamt bréfi, dags. 16. nóvember 2022, um breytingu á deiliskipulagi Heimahverfis vegna lóðarinnar nr. 49 við Álfheima sem felst í uppbyggingu á lóð. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 22. júní 2023..



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Hluti gildandi deiliskipulags, 1956.

Mæliblað, 1995.

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 26. apríl 2012. Samkvæmt AR2040 er lóðin sem um ræðir á skilgreindu svæði verslunar og þjónustu VP32.

Deiliskipulag:

Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina, Heimahverfi, skipulag í Langholti, samþykkt í bæjarráði 3. febrúar 1956. Lóðin var ekki skilgreind á þeim uppdrætti. Til er mæliblað fyrir lóðina frá árinu 1995.

Umsögn

Þann 15. júní 2021 undirrituðu lóðarhafi og Reykjavíkurborg samkomulag um að unnin yrði breyting á deiliskipulagi lóðarinnar. Um er að ræða bensinstöðvarlóð þar sem hugmyndir eru um að núverandi starfsemi viki fyrir blandaðri byggð íbúðarhúsnæðis auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

Þann 16. nóvember barst skipulagsfulltrúa fyrirspurn með ósk lóðarhafa um fund og samtal um þróun og uppbyggingu á lóðinni. Í kjölfarið hafa nokkrir fundir átt sér stað þar sem tillögur og útfærslur hafa verið ræddar og mótaðar.

Í umsögn þessari er fjallað um tillögur dags. 20.06.2023.

Tillagan sýnir fjórar byggingar á lóðinni: Nyrsta byggingin (merkt A) sem liggur næst gatnamótum Álfheima og Suðurlandsbrautar er 5 – 7 hæðir. Efstu 2 hæðirnar eru inndregnar að hluta. Gert er ráð fyrir íbúðum/ skrifstofum á efri hæðum. Á jarðhæð er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði (verslun/ þjónustu). Aðrar byggingar (merktar B, C og D) eru 4 – 5 hæðir og er gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði á öllum hæðum. Stærð lóðarinnar er um 5.540 m² og heildarbyggingarmagn er áætlað u.þ.b. 11.000 m². Gert er ráð fyrir að lóðin stækki eitthvað til suðausturs. Jafnvel er gert ráð fyrir að deiliskipulagssvæðið nái yfir borgarland allt að gatnamótum Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogi.



Mikilvæg þykir að gæta að og styrkja græna ásinn sem teygir sig frá Elliðaárdalnum að Laugardal. Dvalarsvæði lóðarinnar liggur að þessum græna ás og gefur honum meira andrými. Gert ráð fyrir þremur tengingum inn á lóðina á milli bygginganna frá græna ásum. Fyrirhugað er að móta landið á lóðinni og græna ássins með þeim hætti að skilin á milli þess séu ekki sýnileg og til að auka gæði hljóðvistar. Einnig er lagt til að varðveita trén sem liggja að lóðarmörkum íbúðarblokkanna við Gnoðavog.

Gert er ráð fyrir að aðkoma akandi umferðar verði inn á lóðina að norðanverðu um Álfheima. Innkeyrsla inn í sameiginlegan bílakjallara liggur undir nyrstu byggingunni og er reiknað með 82 bílastæðum í bílakjallara og 10 bílastæðum ofanjarðar. Á lóðinni sunnanverða yrði gert ráð fyrir aðkomu neyðarbíla.



Tillaga THG arkitekta, júní 2023.

Tillagan er í meginráttum góð en þykir enn ófullmótuð. Skipulagsfulltrúi athugasemdir við nokkur atriði og er farið yfir þau hér í eftirfarandi greinagerð.

Umfang

Götumynd Suðurlandsbrautar mun taka miklum breytingum á komandi árum. M.a. vegna fyrirhugaðrar legu borgarlínu um Suðurlandsbraut og fyrirhugaðrar uppbyggingu á Skeifureitnum. Lóðin er á jaðri Heimahverfis og á jaðri tveggja mikilvægra miðsvæða, Glæsibæjar og Skeifunnar. Reiturinn nýtur góðs af nálægðar við útivistarsvæði í Laugardal sem er í göngufjarlægð.

Mikilvægt er að uppbygging á lóðinni taki mið af og falli vel að umhverfi sínu. Ekki gerð athugasemd við að nyrsta byggingin rísi að hluta upp í 7 hæðir til að styrkja ásýnd þess í götumyndinni.

Þegar tillagan er skoðuð með tilliti til nálægðrar byggðar telur skipulagsfulltrúi nauðsynlegt að skoða betur skuggavarp bygginganna á dvalarsvæði aðliggjandi lóða.



Tillaga THG arkitekta, júní 2023.

Íbúðir

Skoða þarf betur þær íbúðir í tillögu m.t.t. dagsbirtuskilyrða:

Í tillögu virkar bilið á milli íbúðarhúsanna á nokkrum stöðum of lítið m.t.t. lágmarksbirtu og sólar. Endanleg dýpt húskroppa þarf að rýna með hliðsjón af birtuskilyrðum innandyra.

Skoða þarf betur þær íbúðir sem snúa einungis til norðurs, til norðurs og vesturs og norðurs og austurs.

Einnig er gerð athugasemd við þær íbúðir sem eru langar og mjóar með tilliti til dagsbirtu og sólar.

Ríka áherslu skal leggja á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum. Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta og skal það koma fram í skilmálum. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir minnstu íbúðirnar svo framarlega sem þær snúa að sólríkri hlið.

Svalir skulu staðsettar með þeim hætti að ávallt sé hægt að sjá til himins út um þá glugga sem undir

þeim eru. Ef það er ekki hægt (t.d. vegna of stuttrar vegalengdar til næsta húss) þarf að breyta þeim.

Til að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála að engin íbúðargerð megi vera umfram 35% af heildarfjölda íbúða og að samanlagður fjöldi 1-2 herbergja íbúða skuli vera hámark 50%. Meðalstærð birts flatarmáls íbúða skal ekki fara undir 85 m² og skulu þau viðmið koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð.

Skipulagsfulltrúi hvetur einnig til innbyggðs sveigjanleika í hönnun íbúða þannig að íbúar geti með einföldu móti breytt herbergjafjölda eftir þörfum.

Dvalarsvæði og hljóðvist

Skv. aðalskipulagi skal ennfremur gera ráð fyrir því að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á tímabilinu kl. 9.00-17.00 þann 1. maí. Sýna skal fram á að ákvæði þetta sé uppfyllt.

Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða og 5% af flatarmáli atvinnuhúsnæðisins. Dvalarsvæði skulu vera á lóðinni sjálfri (á jörðu niðri) en skipulagsfulltrúi getur heimilað það að hluti þess sé leystur með öðrum hætti, t.a.m. með þakverönd sem aðgengileg er öllum íbúum hússins. Slík lausn er þó ávallt samtal og metur skipulagsfulltrúi þær mótvægisáðgerðir sem lagðar eru til sérstaklega. Vakin er athygli á að allt svæði á lóð getur ekki talist til dvalar- og leiksvæða, t.a.m. akstursleiðir eða svæði þar sem hámarkshljóðstig fyrir dvalarsvæði (skv. reglugerð um hávaða) er ekki uppfyllt.

Í tillögu snýr dvalarsvæði heppilega m.t.t. sólaruskilyrða og uppfyllir kröfuna um lágmarksstærð dvalarsvæða skv. útreikningum. Frekara mat á gæðum dvalarsvæðis verður skoðað þegar að hljóðútreikningar hafa borist fyrir lóðina.

Fyrirhugað er að móta landið á lóðinni og græna ássins með þeim hætti að skilin á milli þess séu ekki sýnileg, m.a. til að auka gæði hljóðvistar.

Í skilmálum skal koma fram að með byggingarleyfisumsókn skuli fylgja yfirlit eða skýringargögn sem sýna skilgreind dvalarsvæði á lóð og það hvernig þau samræmast framangreindu ákvæði.





Með tillögu að breytingu á deiliskipulagi skal fylgja hljóðvistarskýrsla sem sýnir hljóðstig á svæðinu og við útveggi hússins. Ef hljóðstig fer yfir mörk skv. reglugerð nr. 724/2008 um hávaða skal í skýrslunni nefna mögulegar mótvægisáðgerðir.

Ef virkja á skjólhlíðarákvæði reglugerðarinnar þarf að ávarpa það í deiliskipulagstillögunni. Vakin er athygli á að ekki skal leysa of hátt hljóðstig við útvegg með svalalokunum.

Í tillögu er reiknað með bílakjallara sem þekur að mestu allan reitinn og er gegndræpi lóðar því ekkert.

Stefna um blágrænar ofanvatnslausnir kemur fram í skipulagsreglugerð nr. 90/2013, en þar segir í 2. mgr. í 5.3.2.15. gr. um veitur og fjarskipti: „Stefnt skal að því að ofanvatni, svo sem regnvatni af þökum, verði miðlað í jarðveg í stað fráveitukerfis, eftir aðstæðum og því sem unnt er.“

Gera skal ráð fyrir a.m.k. 60 cm jarðvegsdýpt ofan á bílakjallara til þess að mögulegt sé að hafa fjölbreyttan gróður á yfirborði lóðar.

Samgöngur, bíla og hjólastæði

Í tillögu er gert ráð fyrir 82 bílastæðum í bílakjallara og 10 bílastæðum ofanjarðar. Við ákvörðun á bílastæðafjölda á lóðinni skal taka útgangspunkt í viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Álfheimar 49 er á skilgreindu svæði 1 og vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna.

Það, ásamt öðrum þáttum, verður tekið inn í endanlegt mat á bílastæðafjölda.

Úrgangslausnir

Lóðarhafi gerir ráð fyrir úrgangslausnum með djúpgámum sem eru staðsettir á nokkrum stöðum í baklóð við aðkomuveg.

Þegar umsókn um breytingu á deiliskipulagi berst skal fjalla um úrgangslausnir og sýna leiðbeinandi staðsetningu djúpgáma á lóðinni og hvar fyrirhugað er að losunarbíll geti stoppað og snúið við.

Deiliskipulagsuppráttur og skýringargögn

Auk atriða sem fram hafa komið hér að ofan skal eftirfarandi ennfremur koma fram í greinargerð og/eða skilmálum deiliskipulagstillögu:

- Hvað segir um reitinn í aðalskipulagi og hvernig tillagan samræmist því.
- Skilmálatafla (fyrir og eftir) sem sýnir breytingu á heimildum með skýru móti.
- Bindandi sneiðmyndir sem sýna landhalla og samræmi við aðliggjandi byggð með skýrum hætti. Kótar lóða og hámarkshæða skulu koma fram.
- Skilmálar um að gististaðir í flokki II-IV (þ.e. heilsárs skammtímaleiga) sé ekki heimil í íbúðarrýmum á lóðinni.
- Ávarpa skal ofanvatnslausnir.
- Að eiga þurfi samráð við Veitur í gegnum allt framkvæmdaferlið og „Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.“

Niðurstaða

Ekki er gerð skipulagsleg athugasemd við að umsækjandi láti vinna breytingu á gildandi deiliskipulagi til samræmis við tillöguna, að teknu tilliti til framangreindra punkta.

f.h. **Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**, Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

