



Arnarbakki 2-6 – fyrirspurn vegna breytinga á deiliskipulagi

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. janúar 2023 var lögð fram fyrirspurn Byggingafélags námsmanna, dags. 2. desember 2022, ásamt greinargerð Grímu arkitekta, dags. 1. desember 2022, um breytingu á deiliskipulagi Breiðholts I vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Arnarbakka sem felst í að heimilt verði að fjölga íbúðum, krafa um verslunar- og þjónusturými á lóð nr. 4-6 verði verði felld niður, salarhæð húsa og þakhalla verði breytt og að heimilað verði að hafa lágmarkspakhalla 14 gráður.

Yfirbragð byggðar og byggðarmynstur

Svæðið sem um ræðir er staðsett í miðju íbúðahverfi. Það byggðist upp eftir skipulagi 1966 eftir Stefán Jónsson arkitekt og Reyni Vilhjálmsson landslagsarkitekt. Um er að ræða fastmótaða íbúðabyggð þriggja hæða U-laga fjölbýlishúsa. Hverfið var hið fyrsta sinnar tegundar í Reykjavík, en í skipulagi þess er aðskilnaður akandi og gangandi umferðar ríkjandi og byggðin hverfist um sameiginlegt miðsvæði þar sem bílaumferð kemst ekki að.



Loftmynd af Arnarbakka og nágrenni



Séð yfir svæðið

Skipulag í gildi

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, er Arnarbakki 2-6 á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu (VP13). Um það segir „Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi.

Veitingastaðir í flokki I og II eru heimilir í hverfiskjörnum, svo og gististaðir í flokki I–III. Veitingastaðir í flokki III geta verið heimilir samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi eða hverfisskipulagi. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga.“ Svæðið er einnig skilgreint fyrir hverfiskjarna, þ.e. „Kjarni með stærri matvöruverslunum og fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar heilu hverfi. [...] Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum bygginga. Samfélagsþjónusta er heimil og auk þrífalegar atvinnustarfsemi.“

Í stefna um hæðir húsa segir „Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m.“

Í almennum markmiðum um borgarvernd segir meðal annars:

- Hönnun og skipulagning byggðar feli í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðarinnar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.
- Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki. Heildarsvipmóti gróinna hverfa verði ekki raskað. Með hugtakinu söguleg vídd er átt við samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga.
- Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar. Hér er átt við almenn einkenni, grunnbyggðarmynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Arnarbakka, frá árinu 2021. Þar segir m.a.

1.1 Aðdragandi og forsendur Reykjavíkurborg festi kaup á fasteignum við Arnarbakka 2-6 til þess að efla hverfiskjarnann við Arnarbakka, bæta þjónustu og standa að samfélagslegri uppbyggingu á reitnum. Við vinnslu hverfisskipulags Breiðholts kom fram áhugi íbúa á að verslunarkjarninn í Arnarbakka yrði gerður upp með það fyrir augum að þar gæti ný og endurbætt verslun og önnur þjónustustarfsemi fest sig í sessi. Markmið með deiliskipulagsbreytingunni er að stuðla að betri nýtingu svæðisins með fjölgun íbúða, eflingu verslunar og með því að skilgreina og nýta græn svæði betur.

5 Húsakönnun og fornleifar Lagt er til að fjölbýlishúsabyggðin sem afmarkast af Arnarbakka verði vernduð með hverfisvernd, sem skipulagsleg heild og merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni. Við

breytingar á hverfinu og húsum innan þess verði horft til þeirra hugmynda og forsendna sem liggja að baki upprunalegu skipulagi þess og þess gætt að raska ekki þeim heildarsvip sem er á hverfinu og hönnun fjölbýlishúsanna. Deiliskipulagstillagan tekur mið af hverfisvernd svæðisins með nýbyggingum sem í stærð og hlutföllum falla vel að núverandi byggð.

6.1 Markmið skipulagstillögunnar eru m.a.

- Ný uppbygging styrkir núverandi byggð
- Byggingar taka mið af núverandi byggð og fléttast áreynslulaust inn í byggðamynstrð
- Græn svæði fá hlutverk og verða skilgreind betur
- Sólrikt torg við verslunar- og þjónusturými verður hluti af grænu hjarta hverfisins
- Verslun, þjónusta, gróðurhús og matjurtargarðar auk námsmannaíbúða verður aðdráttarafl fyrir íbúa innan og utan hverfis.

Umsögn

Spurt er um heimild sé fyrir breytingu á deiliskipulagi þar sem fallið er frá kröfu um verslun og þjónustu, íbúðum fjölgað og skilmálum um þakhalla, vegg hæð og salarhæð breytt.

Krafa um verslun og þjónustu: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Arnarbakki 2-6 á skilgreindu svæði fyrir verslun og þjónustu. Gerð er krafa um að þar sé hverfiskjarni. Það er því ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 að falla frá kröfu um húsnæði fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð.

Eins og áður segir þá kom fram áhugi íbúa í Breiðholti á að fá verslun og þjónustustarfsemi aftur inn í Arnarbakka og hún fest í sessi. Markmið með gerð deiliskipulagsins var m.a. að efla verslun á svæðinu. Það er því hvorki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 né forsendur og markmið deiliskipulagsins að falla frá kröfu um verslun og þjónustu á svæðinu.

Fjölgun íbúða: Miðað við forsendur að það skuli halda í verslunarhúsnæði á svæðinu þá er ekki séð að það sé hægt að fjölga íbúðum, samhliða því að fara eftir öðrum skilmálum deiliskipulagsins.

Þakhalli og vegg hæð: Fjölbýlishúsin í kringum Arnarbakka njóta hverfisverndar, „sem skipulagsleg heild og merk nýjung síns tíma í skipulagi, borgarhönnun og byggingartækni“. Við gerð deiliskipulagsins var tekið mið af því og settir skilmálar um hvernig byggingar skulu hannaðar að byggðarmynstri hverfisins, t.d. með hlutföllum, þakhalla og vegg hæð.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er fjallað um borgarvernd. Þar segir „Nýjar byggingar í eldri hverfum verði lagaðar að einkennum byggðarinnar og verði aðeins heimilaðar sé sýnt fram á að þær séu til bóta fyrir heildarsvip byggðarinnar. Hér er átt við almenn einkenni, grunnbyggðamynstur, hæðir húsa og hlutföll, en einnig eftir atvikum stíl, byggingarefni og svipmót húsa. Meta þarf þetta í samhengi við markmið um eflingu byggingarlistar í samtímanum.“ Aðlögun að byggðarmynstri þýðir ekki að það þurfi að endurtaka sömu hlutföll og ásýndir í nýrri uppbyggingu heldur að hún þurfi að falla vel að hlutföllum og ásýndum eldri byggðar. Gott samspil fæst þegar virðing er borin fyrir báðum hlutum byggðarinnar, þeim eldri sem og þeim nýja en almennt eru að tvær leiðir væru til að nálgast hönnunina:

- Að ný uppbygging falli algjörlega að byggðinni, svo ekki sé auðgreinanlegt að um nýbyggingu sé að ræða.
- Að ný uppbygging sé sjáanlega viðbót og greinilega byggð á öðrum tíma en sú byggð sem fyrir er, þ.e.a.s. greinilega frá því tímabili sem hún er byggð.

Báðar leiðir fela í sér að kanna þarf söguleg vídd byggðarinnar en ekki eingöngu upphaflega hönnun. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er hugtakið söguleg vídd útskýrð sem „samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga.“ Í deiliskipulaginu er tekin afstaða um hvaða leið skuli farin í hönnun nýrrar byggðar að vernduðu byggðarmynstri þessa hverfis, þannig að tekið er mið af þeim straumum og stefnum eru ríkjandi í byggingarlist í dag.

Með hækkun vegg hæðar eykst skuggavarp sem rýrir birtuskilyrði og gæði dvalarsvæða.

Að þessu sögðu er ekki hægt að fallast á að breyta skilmálum deiliskipulags um þakhalla eða vegg hæð nýbygginga.

Salarhæð: Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru sett viðmið um salarhæð nýbygginga. Þar skal miða við að jarðhæð sé 4 m. Það er ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 að breyta á salarhæð jarðhæðar.

Niðurstaða

Neikvætt tekið í erindið þar sem það er ekki í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 né forsendur og markmið gildandi deiliskipulags fyrir Arnarbakka frá 2021.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Hrafnhildur Sverrisdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri USK