



Reykjavík 05.09.2019

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 4. september 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Suðurlandsbraut 34/ Ármúli 31

Lögð fram umsókn Kristjáns Ásgeirssonar dags. 28. ágúst 2019 ásamt skipulagslýsingu dags. í ágúst 2019 vegna breytingu á deiliskipulagi Suðurlandsbrautar34/Ármúla 31, reitur 1.265. Í skipulagslýsingunni eru fyrirhugaðar breytingar á deiliskipulagi tilgreindar. Í breytingunni felst að gert ráð fyrir að þétt ný blönduð byggð rís í stað atvinnuhúsnæðis.

Samþykkt er að kynna lýsingu að deiliskipulagi í samræmi við 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Leita skal umsagna um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og eftirtöldum aðilum; Skipulagsstofnun, Veitur, Minjastofnun, Borgarsögusafn, SSH Strætó bs., Íbúaráð og íbúasamtök, Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar: Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara, Skrifstofa Samgöngustjóra og borgarhönnunar, Skrifstofa framkvæmda og viðhalds, Skrifstofa reksturs og umhirðu, Skrifstofa umhverfisgæða, Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur Skóla- og frístundasvið auk þess að kynna hana fyrir almenningi.

Vísað til borgarráðs

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsd.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjal: skipulagslýsing DRÖG dags. í september 2019.

Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265

Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31
Skipulagslýsing



September 2019

DRÖG

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Almennt	3
1.2	Hugmyndasamkeppni	3
1.3	Afmörkun svæðisins sem breyting nær til	3
2	Fyrirliggjandi stefna og áherslur	4
2.1	Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæði 2040“	4
2.2	Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, AR2030	4
2.3	Gildandi deiliskipulagsáætlanir	8
3	Viðfangsefni og forsendur	9
3.1	Einkenni og aðstæður	9
3.2	Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar	9
3.3	Breytingar á götum og Borgarlína	9
3.4	Húsakönnun	10
3.5	Gagnaöflun	10
4	Markmið, áherslur og umhverfisáhrif	11
4.1	Meginmarkmið	11
4.2	Áherslur	11
4.3	Umhverfismat	12
5	Vinningstillaga í hugmyndasamkeppni	14
5.1	Hugmyndasamkeppni	14
5.2	Vinningstillagan „E2, örvað orkustig“. Lýsing höfunda	14
5.3	Umsögn dómnefndar um vinningstillöguna	16
6	Skipulagsferlið	18
6.1	Tímasetningar	18
6.2	Helstu umsagnaraðilar	18

1 Inngangur

1.1 Almennt

Skipulagslýsing þessi tekur til fyrirhugaðra breytinga á deiliskipulaginu „Suðurlandsbraut – Ármúli 1.265“ sem samþykkt var í Borgarráði Reykjavíkur árið 2000 með síðari breytingum, þeirri síðustu árið 2006. Tilgangur skipulagslýsingarinnar er að greina frá áherslum við skipulagsgerðina, forsendum sem liggja að baki og fyrirhuguðu skipulagsferli í samræmi við 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

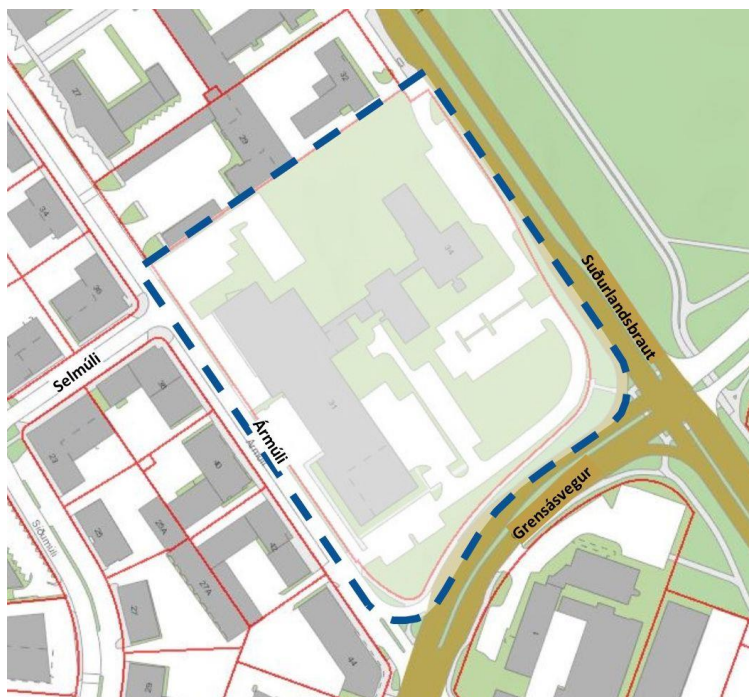
Í fyrri vinnu, s.s. í tengslum við hugmyndasamkeppni hefur reiturinn gengið undir vinnuheitinu „Orkuhúsreitur“.

1.2 Hugmyndasamkeppni

Reitir fasteignafélag hf., eigandi lóðanna Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31 og Reykjavíkurborg skrifuðu undir viljayfirlýsingu um þróun byggðar á lóðinni í upphafi árs 2019 og efndu í kjölfarið til hugmyndasamkeppni um skipulag byggðar þar sem þremur arkitektastofum var boðið að senda inn tillögu. Skrifað var undir samstarfssamning við Arkitektafélag Íslands í janúar 2019 og lauk keppninni í apríl 2019 þar sem tillaga Alark arkitekta sigraði. Gert er ráð fyrir að gildandi deiliskipulagi verði breytt með hliðsjón af vinningstillögu Alark arkitekta að teknu tilliti til breytinga og/eða aðlögunar. Sjá nánar kafla 5.

1.3 Afmörkun svæðisins sem breyting nær til

Breyting á deiliskipulagi nær til sameinuðu lóðanna Suðurlandsbraut 34 / Ármúli 31 sem er 26 þúsund fm að flatarmáli. Lóðin afmarkast af götum á þrjá vegu, þ.e. Suðurlandsbraut, Grensásvegi og Ármúla, en af lóðum við Ármúla og Suðurlandsbraut, til norðvesturs. Sjá mynd.



Afmörkun svæðisins þar sem skipulagi verður breytt. Ath. að gildandi deiliskipulag nær yfir fleiri lóðir. Sjá umfjöllun á bls. 7. Norður er upp á myndinni.

2 Fyrirliggjandi stefna og áherslur

2.1 Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæði 2040“

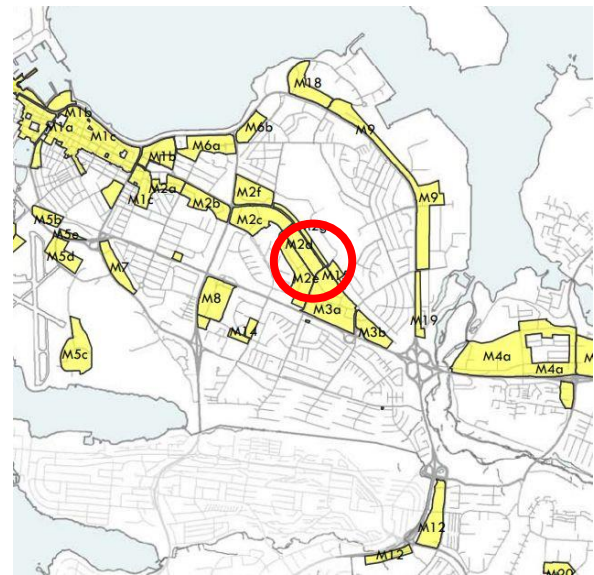
Nýtt svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið var samþykkt og staðfest 2015. Uppbygging á Orkureit tónar mjög vel við þá stefnu sem þar er framsett, einkum og sér í lagi að fjölga íbúðum og þetta byggð nærri nýju hágæðakerfi almenningsamgangna sem felst í borgarlínunni og sem mun m.a. liggja um Suðurlandsbraut.

2.2 Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, AR2030

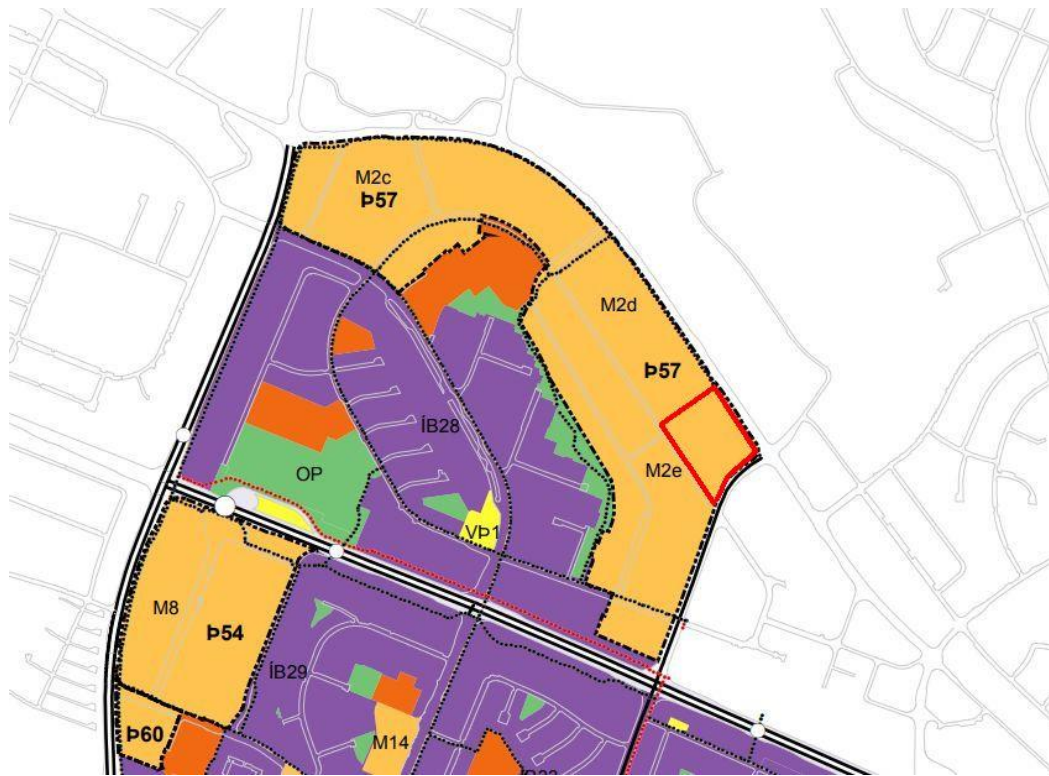
Deiliskipulagsvæðið er innan borgarhluta 5 sem er Háaleiti – Bústaðir. Þar er það skilgreint sem þróunarsvæði 57 (P57) með landnotkunina miðsvæði (M2d).



Lóðin (rauður hringur) í samhengi við þéttingarsvæði og þróunarsvæði borgarinnar skv. AR2030.



Miðsvæði M2d í samhengi við önnur miðsvæði í vesturhluta Reykjavíkur skv. AR2030.



Lóðin (afmörkuð með rauðu) í samhengi við önnur svæði í borgarhlutanum Háaleiti-Bústaðir skv. AR2030.

Um miðsvæði M segir í landnotkunarkafla AR2030:

„Á miðsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi, stjórnslu og skrifstofum en einnig íbúðum, einkum á efri hæðum bygginga. Miðsvæði þjóna ýmist öllu landinu, höfuðborgarsvæðinu öllu eða nokkrum íbúðarhverfum. Á miðsvæðum fer almennt fram fjölbreyttari starfsemi en rúmast á verslunar- og þjónustusvæðum (VP). Veitingastaðir í flokki I, II og III eru almennt heimilir svo og gististaðir í flokki I-V. Takmarkanir varðandi veitingastaði og gististaði eru tilgreindar í skilgreiningum fyrir einstök svæði. Í aðalskipulaginu eru miðsvæði borgarinnar flokkuð niður eftir stefnu um meginstarfsemi. Um hvert svæði gildir ákveðin stefnumörkun og grundvallast hún á mismunandi hlutverki þeirra og staðsetningu í borginni. Miðborgin er skilgreind í grunninn sem miðsvæði, sbr. skipulagsreglugerð, en vegna sérstöðu hennar fær hún sérstaka merkingu á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins og landnotkunarkorti borgarhlutans. Sjá nánar um stefnu fyrir miðborgina og miðsvæði í kaflanum Skapandi borg, Miðborg og Miðsvæði og nánari skilgreiningar í Skipulagi borgarhluta.“

Um miðsvæði M2d segir í landnotkunarkafla AR2030:

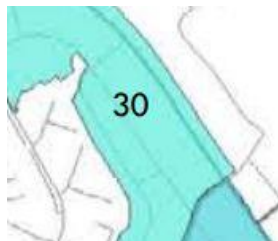
„M2c, d, e, f, g. Múlar-Suðurlandsbraut-Laugardalur. Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrokri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi. Á svæði M2f, Blómavalsreit (þéttingarreitur nr. 28, sjá Borgin við Sundin), er heimilt að byggja eingöngu íbúðarhúsnæði. Á svæði M2g er gert ráð fyrir blöndu verslunar, þjónustu, skrifstofa og íbúða.“

Lágreist byggð (2-4 hæðir) sem fellur að götummynd Suðurlandsbrautar og með opnum sjónásnum til dalsins. Mögulegt byggingarsvæði er háð því að Suðurlandsbraut verði endurhönnuð og skal miða við að ekki verði gengið á græn útivistar- og íþróttasvæði í Laugardalnum.“

Um þróunarsvæði þ57 segir í kaflanum Háaleiti Bústaðir borgarhluti 5:

„þ57 Múlar-Suðurlandsbraut. Miðsvæði (M2c,d,e). Einkum er gert ráð fyrir skrifstofum, rýmisfrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótélum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi. Hæðir bygginga að jafnaði 4-8. Áætluð aukning húsnæðis um 80 þúsund fermetrar, þar af mögulega 300 íbúðir.“

Í kaflanum Borgin við Sundin er gerð frekari grein fyrir helstu uppbyggingarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar í borginni, þar segir m.a. eftirfarandi um svæðið:



Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
30	Suðurlandsbraut-Laugardalur	450	4,20	4,20	3-8	2016-2030

Hluti myndar 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð AR2030:

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum inndregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um inndregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsröðun svæða á mynd 14.

s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefn og þau háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

Borgargötur

Í AR2030 eru hugmyndir um að breyta sumum af núverandi götum borgarinnar í borgargötur en með því er átt við götur sem verða endurhannaðar m.t.t. þess að bæta götummyndina og gera öllum ferðamátum jafn hátt undir höfði. Í skipulaginu eru bæði Suðurlandsbraut og Grensásvegur stofn- og

tengigötur sem verða endurhannaðar með þetta fyrir augum, og eins er Ármúlinn hugsaður sem ný borgargata



Borgargötur næst Orkureit skv. AR2030.

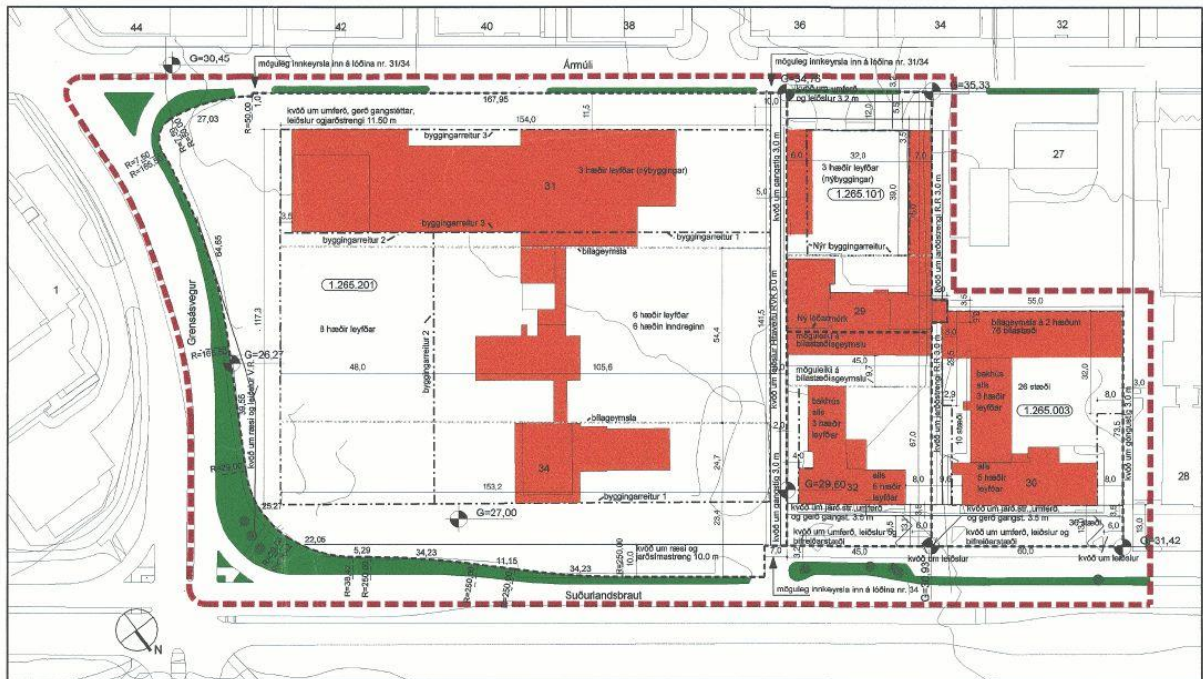
Fyrirhuguð breyting á AR2030

Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 20. júní sl. verkefnislýsingu þar sem boðuð er umfangsmikil breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Áformuð breyting varðar einkum stefnu um íbúðarbyggð, markmið í húsnæðismálum, þéttleika byggðar og forgangsröðun helstu byggingarsvæða, með langtímasýn til ársins 2040. Fyrirhuguð aðalskipulagsbreyting fjallar enn fremur um þéttingu byggðar meðfram Borgarlínu. Gert er ráð fyrir að fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting verði unnin í samræmi við fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu.

2.3 Gildandi deiliskipulagsáætlanir

Fyrir lóðina er eftirfarandi deiliskipulag í gildi:

- Deiliskipulag Suðurlandsbrautar og Ármúla reits 1.265 sem samþykkt var í Borgarráði Reykjavíkur árið 1970 með síðari breytingu frá 2000 og skilmálabreytingu frá 2006. Með skilmálabreytingunni var heimilað að hafa íbúðir á efri hæðum framhúsa við Suðurlandsbraut.
- Fyrirhugað breyting á deiliskipulagi nær eingöngu til lóðarinnar Suðurlandsbraut 34 / Ármúli 31.
- Hámarksbyggingarmagn á lóðinni skv. gildandi deiliskipulagi er 29.900 fm og húshæðir 3-8 hæðir.



DEILISKIPULAG BYGGT Á GRUNNKORTI FENGNÚ ÚR LUKR KVARÐI 1: 1000

Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir reitinn sem er frá 2000 og nálægar lóðir. Ekki er fyrirhugað að breyta skipulagi lóðanna Suðurlandsbraut 30 og Suðurlandsbraut 32/Ármúla 29 og eru hægra megin á myndinni.

3 Viðfangsefni og forsendur

3.1 Einkenni og aðstæður

Lóðin var í upphafi tekin undir höfuðstöðvar Rafmagnsveitu Reykjavíkur og var starfsemi hennar þar samfelld til 2003 þegar hún fluttist á brott í kjölfar sameiningu veitufyrirtækja Reykjavíkurborgar. Skrifstofubyggingin var tekin í notkun árið 1982 en iðnaðarhúsið við Ármúlann tíu árum fyrr eða 1972. Í dag er þar atvinnustarfsemi í tveimur byggingum sem eru samtals 10.835 m² að stærð og nýtingarhlutfallið 0,41. Möguleikar til þéttingar byggðar í anda AR2030 eru því mjög miklir á lóðinni. Suðurlandsbraut, sem lóðin liggur við, er hluti af skilgreindum þróunarás í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Umhverfið er alveg manngert og ekkert eftir af upprunalegu landslagi eða náttúru. Það er hins vegar mjög opið, grænt og skjólríkt í kjölfar öflugrar trjáræktar sem Rafmagnsveita Reykjavíkur stóð fyrir. Auk metnaðarfulls umhverfisfrágangs lóðarinnar eru malbikuð yfirborðsbílastæði á stórum hluta hennar.

Staðsetning lóðarinnar er miðsvæðis í borginni, í góðri nánd við fjölbreytta verslun og þjónustu í Skeifunni, Glæsibæ og Múlunum sem er í göngufæri fyrir tilvonandi íbúa og notendur svæðisins. Aðgengi að mikilvægum leiðum almenningssamgangna er með því besta sem gerist og eins stofnstígum hjóleiða. Laugardalurinn í nágrenni með öllum þeim útivistarmöguleikum sem þar eru, auk íþróttamannvirkja og sundlaugar.

3.2 Viljayfirlýsing Reita og Reykjavíkurborgar

Í viljayfirlýsingu Reita og Reykjavíkurborgar lýsa aðilar sig sammála að breyta gildandi deiliskipulagi á grundvelli lokaðar hugmyndasamkeppni fyrir lóðina Suðurlandsbraut 34 / Ármúli 31. Miðað er við að nýtingarhlutfallið á lóðinni geti orðið allt að 2,8 og byggingarmagn ofanjarðar að lágmarki 45.300 m². Íbúðir verði 400 til 500 talsins. Hluti núverandi bygginga víki fyrir nýrri byggð sem er fyrst og fremst ætlað undir íbúðir með verslun, þjónustu og aðra atvinnustarfsemi sem fellur að starfsemi í hverfinu á flestum jarðhæðum.

Verkefnið verði unnið í anda Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar sem var samþykkt í borgarráði Reykjavíkur 27. nóvember 2014.

3.3 Breytingar á götum og Borgarlína

Fyrsti áfangi Borgarlínu, nýrra hágæða almenningssamgangna mun liggja eftir Suðurlandsbraut, en Suðurlandsbraut er ein þeirra stofn og tengibrauta sem verða „borgarvæddar“ og endurhannaðar sem breiðgötur. Í þeirri endurhönnun er lögð áhersla á aðlaðandi borgarrými og betri aðstæður fyrir gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur. Einnig er horft til þess að Grensásvegur fái meira yfirbragð borgargötu eða breiðstrætis og að Ármúli verði endurhannaður sem borgargata í samræmi við AR2030. Í breytingu á deiliskipulagi má búast við að lóðarmörkum Orkureits verði breytt til samræmis við þessar áætlanir. Borgarlína eftir Suðurlandsbraut er hryggjarstykki í fyrsta áfanga kerfisins sem liggur í götunni og áfram yfir Elliðárósa. Hugsanlegt er að Borgarlínustöð verði til móts við lóðina.

3.4 Húsakönnun

Gerð var húsakönnun fyrir lóðina 2019 af Úrbanistan að beiðni Reita. Haft var samráð við Borgarsögusafn og Minjastofnun Íslands við gerð húsakönnunarinnar. Í húsakönnuninni er lagt til að öll hús á lóðinni njóti verndar í rauðum flokki: Einstök hús, húsaðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi sbr. verndunarflokka sem skilgreindir eru í borgarverndarstefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 (C-hluti). Ráðleggingar húsakönnunar Úrbanistan verða metnar með hliðsjón af öðrum markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og fjallað um það í umhverfismati deiliskipulagsins, nánar tiltekið í kafla um varðveislugildi.

3.5 Gagnaöflun

Aflað verður frekari gagna með aðkomu sérfræðinga, bæði innan fagsviða Reykjavíkurborgar og utankomandi ráðgjafa eins og efni standa til.

4 Markmið, áherslur og umhverfisáhrif

4.1 Meginmarkmið

Helstu forsendur og meginmarkmið deiliskipulagstillögunnar eru eftirfarandi:

- Sannfærandi fyrirkomulag byggðar og hvernig megi þetta byggð á svæðinu þannig að hún stuðli að fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi sem verði eftirsóknarvert til búsetu og starfa.
- Gott skipulag sem stuðlar að góðri byggingarlist.
- Gott yfirbragð byggðar með áherslu á gæði götu- og garðrýma.
- Góð lausn á fyrirkomulagi íbúða í bland við atvinnustarfsemi og þjónustu.
- Gott samhengi við nærliggjandi borgarumhverfi en að nýtt sé sérstaða lóðarinnar m.a. sem áberandi hornlód.
- Góð lausn á fyrirkomulagi íbúða í bland við atvinnustarfsemi og þjónustu.
- Byggð sem fellur vel að markmiðum AR2030.
- Hagkvæm uppbygging sem auðvelt sé að áfangaskipta.
- Ýtt sé undir samgöngumarkmið aðalskipulagsins m.a. þannig að fólk kjósi í ríkari mæli að heimsækja byggð á lóðinni með öðrum leiðum en í einkabíl.

4.2 Áherslur

Eftirfarandi áherslur verða í tillögu að breyttu deiliskipulagi lóðarinnar:

- Nýtt húsnæði verði að stórum hluta íbúðarhúsnæði. Fjölbreyttar tegundir íbúða sem njóti umhverfisgæða en hafi hagkvæmni að leiðarljósi. Á jarðhæðum næst núverandi götum verði lifandi jarðhæðir með verslunar-, þjónustu- og samfélagsstarfsemi.
- Að 6 hæða skrifstofubyggingin Suðurlandsbraut 34 haldi sér en aðrar byggingar víki fyrir nýrri byggð, þ.m.t. lágbyggingar. Þó verði tekið tillit til fornleifaskráninga og húsakönnunar.
- Hugað að því að lóðarmörk næst Suðurlandsbraut breytist lítillega og að lóðin muni líklega minnka til samræmis við aðrar lóðir næst Suðurlandsbraut. Lóðarmörk að Grensásvegi geti einnig breyst.
- Byggðamynstrið verði með því besta sem gerist í nútímaborg og þar fléttist saman græn, björt, spennandi og skjólrík útirými. Blágrænar ofanvatnslausnir, gróðurpekja og góð hljóðvist í útírýmum sem njóta birtu. Grænu yfirbragði verði gert hátt undir höfði. Trjágróður fái rými til að vaxa fyrir bæði rætur og krónu.
- Hugað verði að góðu samtali milli byggðar innan samkeppnissvæðins og annarrar nærliggjandi byggðar og þeim hugmyndum sem eru um þróun þar.
- Unnið verði eftir nýrri bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Bílastæðum verði að mestu komið fyrir neðanjarðar þó þannig að kjallari verði ekki undir öllum reitnum til að skapa aðstæður fyrir gróður og blágrænar ofanvatnslausnir. Bílastæði á yfirborði verði til að þjónusta starfsemi í götuhæð.
- Hugað verði vel að góðum tengslum byggðar við almenningsamgöngur, einkum við fyrirhugaða Borgarlínu eftir Suðurlandsbraut, en einnig göngu- og hjóllaleiðir.
- Að ný byggð, bæði byggingar og lóð, verði til fyrirmyndar í aðgengismálum og algildri hönnun.

Einnig verða höfuðáherslur vistvænnar byggðar í AR2030 hafðar til hliðsjónar, sem eru eftirfarandi:

- Að skapa heildstæðar einingar sem fjarlægja hindranir og hvetja til jákvæðra samskipta á milli mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Að skipulag byggðar myndi umgjörð um lifandi og aðlaðandi staði sem ýti undir aukin og gagnkvæm samskipti fólks og umhverfis.
- Að verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð frá öllum íbúum viðkomandi skipulagssvæðis. Gangandi og hjólandi umferð ásamt almenningssamgöngum verði sett í forgang.
- Stuðla skal að sjálfbærari nýtingu orku og auðlinda svo sem vatns, rafmagns og lands. Auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu með markvissri úrgangsstjórnun.
- Að tryggja náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis, og menningar-minja með markvissri verndun og viðhaldi.
- Að taka tilliti til framþróunar í vistvænni byggingartækni og mannvirkjagerð sem verði skilyrtur hluti af framkvæmda- og byggingarskilmálum.
- Gera viðeigandi ráðstafanir og marka stefnu til að lágmarka hættu af völdum loftslagsbreytinga á lágsvæðum.

4.3 Umhverfismat

Í samræmi við gr. 5.4 í skipulagsreglugerð verður unnið umhverfismat vegna nýrrar byggðar á svæðinu og er áætlað að leggja mat á eftirfarandi umhverfisþætti:

- Hljóðvist
- Skuggavarp
- Vindafar
- Loftgæði
- Samgöngur og umferð
- Byggðamynstur
- Varðveislugildi
- Samfélags- og skólamál
- Úrgangsstjórnun
- Græn svæði, jarðtækni og ofanvatnslausnir
- Kolefnisspor

Gert verður grein fyrir matinu og niðurstöðum þess í umhverfiskafla greinargerðar á breyttu deiliskipulagi.

Fyrir utan skipulagsáætlanir, sbr. kafli 2, verður, við umhverfismatið, stuðst við umhverfisviðmið og markmið í stefnuskjölum stjórnvalda, lögum og reglugerðum sem varða ofangreind viðfangsefni.

Einkum:

- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012
- Reglugerð um hávaða nr. 724/2008
- Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999

Einnig:

- Byggðakönnun fyrir Borgarhluta 5, Háaleiti – Bústaðir.
- Húsakönnun fyrir Ármúla 31 / Suðurlandsbraut 34 frá 2019.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð.
- Umhverfis- og auðlindastefna Reykjavíkurborgar.
- Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar.
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur.

5 Vinningstillaga í hugmyndasamkeppni

5.1 Hugmyndasamkeppni

Í kjölfar undirritunar viljayfirlýsingar milli Reita og Reykjavíkurborgar var samið við Arkitektafélag Íslands um aðkomu félagsins að samkeppninni sem var lokuð hugmyndasamkeppni með nafnleynd samkvæmt forsogn þar sem þremur arkitektastofum var boðin þátttaka. Stofurnar voru:

- ALARK arkitektar
- Trípólí arkitektar
- YRKÍ arkitektar

Í dómnefnd voru skipaðir þrjár aðilar, einn fulltrúa frá Reitum, einn fagaðili frá Reykjavíkurborg og annar fagaðili sem tilnefndur var af Arkitektafélaginu.

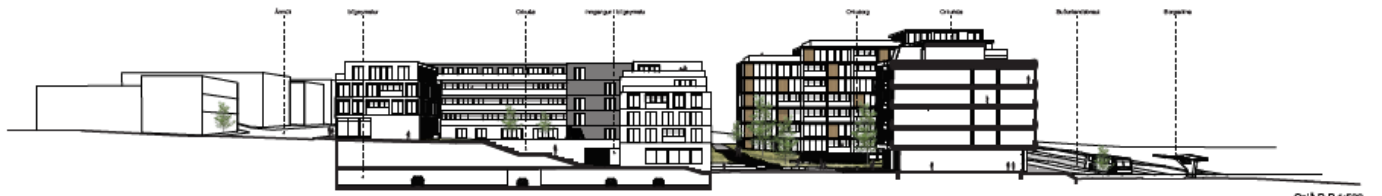
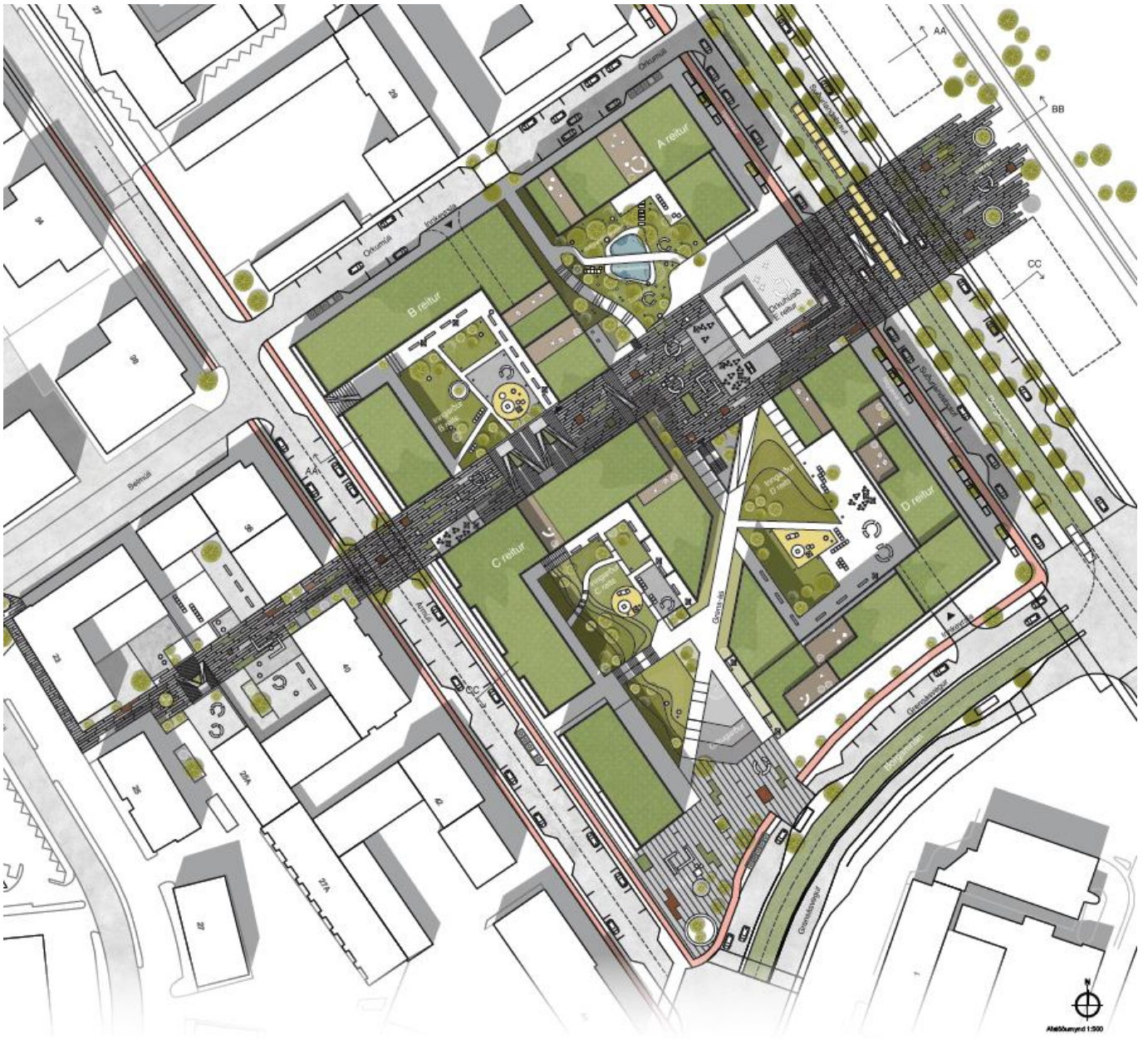
Samkeppnin hófst í janúar 2019 og lauk í apríl 2019 með því að tillaga með titlinum „E2, örvað orkustig“ var hlutskörpust að mati dómefndar. Þegar nafnleynd var rofin kom í ljós að höfundarnir voru ALARK arkitektar.

5.2 Vinningstillagan „E2, örvað orkustig“. Lýsing höfunda

Tillagan myndast af tveimur megin byggingarhlutum sem skipta má í fjóra byggingaráfanga, sinn hvoru megin við „Orkuás“. Fimmti reiturinn, Orkuhúsið, er táknrænn fyrir hugtakið orka. Það verður miðdepill tillögunnar og allar leiðir liggja að því. Byggðamynstrið formar táknið E2 sem stendur fyrir orku rafeinda, þar sem E2 stendur fyrir örvað orkustig, skemmtileg en tilviljunarkennd afleiðing rýmismyndana.



Horft yfir reitinn frá norðvestri.





Horft úr innigarði A reits yfir Orkutorg.

5.3 Umsögn dómnafndar um vinningstillöguna

Tillagan uppfyllir meginmarkmið samkeppninnar vel og skipulagshugmyndin er skýr og vel fram sett. Byggðin hvílir vel í lóðinni, nýtir hana vel og tengist nærliggjandi byggð á sannfærandi hátt. Yfirbragð byggðar er aðlaðandi og auðskilið og býður upp á nokkuð einfalt byggðamynstur með fyrirheitum um vandaða byggingarlist og hagkvæma uppbyggingu. Tillagan uppfyllir áherslur samkeppninnar vel, einkum með því að varðveita aðalbyggingu að Suðurlandsbraut 34 og gefa því virðingarsess og nýtt framsækið hlutverk sem „brautarstöð“. Áfangaskipting er ekki sýnd en byggðamynstrið er þó þess eðlis að hægt er að vinna með áfanga í framkvæmd og skipta lóðinni upp ef þarf.

Byggðamynstrið er heilsteypt og í góðu samhengi við nærumhverfi sitt. Húsin meðfram Suðurlandsbraut hækka upp á götuhornum reitsins. Það er eðlilegt á horni Grensásvegar en ekki jafn sannfærandi næst „Orkumúla“. Það er umhugsunarvert hvort hefði farið betur á að gefa horninu næst gatnamótum Suðurlandsbrautar og Grensásvegar meira vægi með hærri byggingu þar en láta húshæðir tóna betur við núverandi hús til vesturs. Byggðin er færð frá Grensásvegi sem dregur úr spennu og veikir tengsl milli húsa og götu. Að Ármúla er byggðin dálítið einsleit, lítil tröppun, uppbrot eða fjölbreytni í þakformum. Hugmynd um stúdentabyggð er sannfærandi og tónar vel við orkuþemað.

Í tillögunni felst áhugaverð tilvísun í sögu svæðisins. Tenging úr Laugardal upp í gegnum Orkureit og upp í Múlana fær heitið Orkuásinn og er í raun aflangt torg. Kostur hans er að hnýta saman Orkureitinn og byggðina ofar í Múlunum við nýja mögulega borgarlínustöð og framtíðarbyggð norðan við Suðurlandsbraut og Laugardalinn. Veikleiki hugmynda um Orkuás er hve umfangsmikill hann er og óvissuferð utan keppnissvæðisins um baklóðir í Ármúla. Minna er lagt upp úr hlutverki Selmúla sem er e.t.v. eðlilegri og raunhæfari leið til að binda reitinn saman við byggðina fyrir ofan. Ný þvergata milli Ármúla og Suðurlandsbrautar, Orkumúli, bætir aðgengi að reitnum. Gönguás frá Orkutorgi áleiðis að Skeifunni, svokallaður Grens-ás, er sannfærandi tenging. Umferð og fyrirkomulag innganga í íbúðarhús á miðjum reitnum er þó frekar óljóst. Staðsetning Innkeyrslu í bílgeymslu frá Grensásvegi þarf að endurskoða.

Vel fer á rúmgóðum innigörðum sem eru að hluta til úthverfir og því bæði fyrir íbúa og almenning. Þeir henta bæði sem mannlífssvæði og fyrir umferð gangandi og hjólandi. Vel er hugsað fyrir birtu og skjóli á lykilstöðum og hugað er að blágrænum lausnum á rökréttum stöðum. Sólríkur og skjólsæll Orkugarður og torg á horni Grensásvegur og Ármúla gefa góð fyrirheit. Aðgengileg verslunarrými eru að Suðurlandsbraut og Ármúla sem gefur góð fyrirheit um góðan rekstrargrundvöll. Ætla má að meiri áskorun verði í að halda úti lifandi jarðhæðum meðfram Orkuás. Tillöguhöfundar gera rétt í að stilla því í hóf.

Niðurstaðan er tillaga sem býður upp á gott heildar yfirbragð fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi í aðlaðandi og eftirsóknarverðu umhverfi sem er vel tengt í allar áttir. Auðvelt er að sjá fyrir sér að móta megi tillöguna áfram en halda engu að síður í þá hugmyndafræði sem býr að baki henni.

6 Skipulagsferlið

6.1 Tímasetningar

Eftirfarandi eru tímasetningar mikilvægustu áfanganna í skipulagsferlinu:

Samráð við hagsmunaaðila	sept. – nóv. 2019
Lýsing fyrir deiliskipulag afgreitt í ráðum borgarinnar	september 2019
Deiliskipulag í vinnslu	sept. 2019 – mars 2020
kynning á drögum	jan. – feb. 2020
Samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulag í ráðum borgarinnar	mars – apríl 2020
Deiliskipulagstillaga auglýst skv. 41. gr. skipulagslaga	apríl – maí 2020
Brugðist við athugasemdum	maí 2020
Svör við athugasemdum afgreidd úr ráðum borgarinnar	júní 2020
Deiliskipulagstillaga send til athugunar Skipulagsstofnunar	júlí 2020

6.2 Helstu umsagnaraðilar

Helstu umsagnaraðilar fyrir lýsingu

- Skipulagsstofnun
- Veitur
- Minjastofnun
- Borgarsögusafn
- Verkefnisstofa Borgarlínu (ath. nafn)
- Strætó bs.
- Hverfisráð og íbúasamtök
- Eftirtaldar deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:
 - Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara
 - Skrifstofa Samgöngustjóra og borgarhönnunar
 - Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
 - Skrifstofa reksturs og umhirðu
 - Skrifstofa umhverfisgæða
 - Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
 - Skóla- og frístundasvið

Umsagnir óskast sendar á skipulag@reykjavik.is. Gert er ráð fyrir að lýsing þessi verði kynnt almenningi og hagsmunaaðilum í formi auglýsingar ásamt því að lýsingin mun liggja frammi í þjónustuveri Reykjavíkurborgar og vera aðgengileg á heimasíðu Reykjavíkurborgar (ath. vefslóð/tengil)