



BENSÍNSTÖÐVARLÓÐIR

Skipulagsforsendur fyrir þróun og uppbyggingu bensínstöðvarlóða

Dags: 15. október 2023

Efni: Forsendugreining fyrir skipulag bensínafgreiðslulóða

Forsendugreining þessi er unnin í þeim tilgangi að setja fram skipulagsviðmið fyrir þróun og uppbyggingu bensínafgreiðslulóða, en gerður hefur verið samningur við lóðarhafa (xx) um fækkun bensínstöðva innan borgarmarka, og leyfa í staðinn uppbyggingu íbúða og þjónustu (Samningarnir voru gerðir án ítarlegrar skipulagsgreiningar á einstaka lóðum sem gert var ráð fyrir að unnin yrði á deiliskipulagsstigi og fara fram í skipulagsferlinu)

Grunnur forsendugreiningarinnar eru gátlistar sem gerðir voru við vinnu hverfisskipulags ásamt helstu markmiðum borgarhönnunar.

Vistvæn byggð á þróunarsvæðum

Eitt af aðalmarkmiðum hverfisskipulags er að gera hverfi borgarinnar sjálfbærari, vistvænni og meira heilsueflandi. Í þeirri vinnu er stuðst við gátlista um mat á visthæfi byggðar sem þróaður var í upphafi vinnu við hverfisskipulagið og varð til í vinnu við AR 2010-2030. Gátlistanum er skipt upp í sjö flokka eða lykílaherslur, sjá meðfylgjandi mynd.

Hvernig borg viljum við byggja?

Þær bensínstöðvarlóðir sem um ræðir eru um margt sérstakar lóðir sem skera sig nokkuð úr samhengi við nærliggjandi byggð. Þær liggja við miklar umferðargötur og hafa þróast miðað við umferð og flæði bifreiðarinnar, hratt inn, hratt út. Það er því að mörgu að huga þegar slíkar lóðir eru teknar undir aðra notkun og gæta þarf samhengis við það byggðamynstur sem fyrir er á svæðinu samhliða því að gæta að umhverfisþáttum eins og t.d. hljóðvist og loftgæða sem geta verið krefjandi úrlausnarefni á umræddum lóðum. Gæði og visthæfi byggðar þarf einnig að tryggja við úrlausn og skipulag lóðanna. Í eftirfarandi gátlisti fyrir uppbyggingu lóðanna eru því atriði sem þarf að meta, samhliða tillögugerð á lóðunum.



Reykjavíkurborg

Vistvæn byggð - 7 lykiláherslur

Helsta skipulagstæki hverfisskipulags

Hverfisskipulag Reykjavíkur

Samfélag
Heildstæð hverfi með jafnri aldursdreifingu og allskonar fólki sem getur starfað og sótt þjónustu í sínu nærumhverfi.

Orka og auðlindir
Sjálfbærari nýting orku og auðlinda, kolefnisbinding og flokkun og endurvinnsla.

Gæði byggðar
Hverfi sem myndi fallega og lifandi umgjörð um daglegt líf og ýta undir góð samskipti milli íbúa.

Mannvirki
Stuðla að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.

Samgöngur
Verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð þar sem gangandi og hjólandi umferð og almenningssamgöngur eru í forgangi.

Náttúruvá
Taka mið af náttúruvá vegna eldgosa, jarðskjálfta, flóða og loftslagsbreytinga.

Vistkerfi og minjar
Varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.

Hinar sjö lykiláherslur eru að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins:

- Greiningu á styrkleikum og veikleikum
- Tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu
- Stefnu og helstu áherslna
- Skipulagsskilmálum fyrir hverfi

Gátlistinn er notaður til að greina styrkleika og veikleika hverfa og þróa tillögur til úrbóta. Gátlistinn nær yfir fjölmörg yfir- og undiratriði.

Samfélag

- Hvaða landnotkun er á svæðinu út frá AR 2040
- Hvaða landnotkun/starfsemi er æskileg út frá hverfinu í kring?
- Hvers konar uppbygging styrkir hverfið/byggðina?
- Hverskonar íbúðir vantar í hverfið, t.d. út frá greiningum hverfisskipulags?
- Hvaða þjónustu/atvinnustarfsemi og/eða innviði er æskilegt að byggja á svæðinu?
- Hefur verið hugað að lýðheilsu í deiliskipulagsvinnunni?

Mannvirki

- Eru hæðir mannvirkja/hæðafjöldi í takt við hverfið/byggðina í kring?
- Hvernig taka mannvirkin mið af byggðamynstri og staðaranda í hverfinu/nágrenninu?
- Tekur formun mannvirkja bæði hvað varðar byggingarmagn, gæði innirýma og dvalasvæða utandyra mið af því að skapa vistvæna og heilsusamlega byggð?
- Tekur form, efnisval og litaval mannvirkja mið af því að skapa mikil byggingargæði?
- Er verið að lágmarka kolefnisspor með því að endurnýta mannvirki sem eru fyrir á svæðinu/lóðinni?

Gæði byggða

- Hvernig er samræmi á milli nýrra mannvirkja og þeirra mannvirkja sem eru í næsta nágrenni/næstu lóð eða hinu megin við götu, torg eða opið svæði?
- Hefur verið hugað að samspili mannvirkja við aðliggjandi almenningsskými/götur/torg?
- Hefur verið hugað að gæðum dvalasvæði þannig að þau myndi bæði skjól fyrir veðri og vindum, séu sólrík og skermi fyrir umferðarhávaða og mengun frá bílaumferð?
- Njóta dvalarsvæði utandyra nægjanlegrar dagsbirtu?
- Styrkir form, efnisval, val á götugögnum og gróðri dvalarsvæðin og ýtir undir nýtingu þeirra og félagsleg samskipti íbúa og annarra sem eiga leið um svæðið?
- Er umfang og val á gróðri fjölbreyttur og í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika?



- Hefur verið hugað að borgarbúskap á svæðinu/lóðinni?
- Hvetur uppbyggingin á svæðinu/lóðinni til vistvænna samgöngumáta?

Orka og auðlindir

- Er fyrirkomulag og skipulag úrgangslausna vel leyst og rýrir ekki gæði mannvirkja og/eða útisvæða?
- Er nægjanlegur hluti bílastæða ætlaður fyrir rafhleðslu?
- Hefur verið tekið mið af lagnaleiðum orku- og fjarskiptafyrirtækja?

Vistkerfi og minjar

- Er gegndræpi lóðar/svæðis nægjanlegt? Hvaða blágrænu ofanvatnslausnum er gert ráð fyrir?
- Er blágrænum ofanvatnslausnum haganlega samtvinnað við hönnun mannvirkja og útisvæða?
- Liggur fyrir byggða- og/eða húsakönnun eða skráning á fornleifum?
- Hafa náttúrusérkenni á svæðinu verið skráð/metin, s.s. bergtegundir og aðrar jarðmyndanir, gróður, plöntutegundir, vatnaleiðir eða önnur náttúrufríbærni?

Samgöngur

- Hefur verið hugað að tengingum svæðis/lóðar við almenningsamgöngur?
- Liggur fyrir samgöngustefna eða mat á samgöngumálum á svæðinu/í hverfinu?
- Hvernig tengist svæðið/lóðin samgöngumannvirkjum, t.d. göngu- og hjólastígum og götum fyrir bílaumferð?
- Eru gangandi vegfarendur í forgangi við hönnun og skipulag svæðis/lóðar?
- Er fjöldi bíla- og hjólastæða í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar?
- Er hugsað fyrir innviðum fyrir reiðhjól, s.s. hjólageymslum og skammtímastæðum við atvinnu- og þjónustuhúsnæði?

Náttúrvá

- Hefur verið lagt mat á hættu vegna náttúruvár, s.s. vegna veðráttu, úrkomuákefðar, vinds eða annarra atriða?
 - Tekur hönnun mannvirkja og útisvæða mið af því að fyrirbyggja og lágmarka áhrif vegna náttúruvár?
-
-