



Borgarráð

Reykjavík, 2. desember 2024
MSS24110051

Skeifan 7 og Skeifan 9 – samkomulag um uppbyggingu.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki meðfylgjandi samkomulag við Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, um uppbyggingu á Skeifunni 7 og Skeifunni 9.

Greinargerð

Eik fasteignafélag hf., lóðarhafi á lóðunum Skeifan 7, landeignanúmer L105659, og Skeifan 9, landeignanúmer L105660, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum.

Skipulagslýsing vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Skeifunnar var samþykkt í borgarráði 18. febrúar 2016. Endurskoðað deiliskipulag fyrir Skeifuna var sett fram sem rammaskipulag, samþykkt í borgarráði 15. mars 2018. Rammaskipulagið var unnið af Kanon arkitektum í kjölfar hugmyndaleitar og er fyrirhuguðu skipulagi deilt upp í 9 reiti. Samkvæmt rammaskipulaginu er skipulaginu lýst sem s.k. sjálfsprottnu skipulagi með áherslu á leiðbeinandi skilmála um uppbyggingu, en bundnari gagnvart götum og borgarrýmum. Það merkir að uppbygging Skeifunnar er ótímasett og miðað við að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni skipulags og að frumkvæði lóðarhafa.

Meðfylgjandi samkomulag fjallar eingöngu um uppbyggingu á lóðunum Skeifan 7 og 9.

Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar. Fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa að uppbyggingu á lóðunum er að finna í fylgiskjölum með drögum að uppbyggingarsamningi. Gert er ráð fyrir niðurrifi á byggingum sem fyrir eru á lóðunum sökum ástands þeirra og að á nýrri sameinaðri lóð verði heimilt að reisa nýbyggingu, allt að 35.428 m² að stærð (ofan- og neðanjarðar, A- og B-rými), með 200 íbúðum og atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir því í samkomulaginu að lóðarhafar greiði til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 17.500 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir. Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 5.000 kr. fyrir hvern fermetra nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirliggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar er samið um lóðarhafar skuldbindi sig til þess að leggja til tiltekna fjárhæð til listsköpunar sem og að Félagsbústaðir hf. eigi kauprétt á íbúðum sem verða byggðar. Samkvæmt samkomulaginu



Reykjavíkurborg

skal lóðarhafi annast og bera kostnað af öllum undirbúningi, hönnun og framkvæmdum vegna almenningsrýma eins og þau eru skilgreind í samkomulaginu sem og vegna göngu- og hjólabrúar. Um þennan þátt vísast til þess sem fram kemur í 6. gr. samkomulagsins. Samkvæmt samkomulaginu skal lóðarhafi bera kostnað af öllum undirbúningi, hönnun og framkvæmdum á götum Skeifunnar sem nauðsynlegar reynast vegna nýbyggingar lóðarhafa.

Í samkomulaginu kemur fram að Reykjavíkurborg eigi takmarkað land í Skeifunni sem setji skorður á möguleika Reykjavíkurborgar til að uppfylla þær þjónustufarir sem fylgja uppbyggingu á lóðum og byggingu íbúða. Í samkomulaginu kemur fram að lóðarhafi skuldbindi sig til þess að hafa með sér samvinnu um það við aðra lóðarhafa um hvernig hægt sé að tryggja fullnægjandi þjónustu fyrir bæði nýja íbúa hverfisins og fjölgun gesta, s.s. húsnæði fyrir leikskóla, grenndarstöðvar fyrir endurvinnslu úrgangs, samnýtanleg bílastæði, gróðursæl dvalarsvæði fyrir almenning o.s.frv. Í samkomulaginu kemur fram að ákvæði samkomulagsins feli ekki í sér skuldbindingu af hálfu Reykjavíkurborgar hvað varðar rekstur leikskóla. Af hálfu félagsins liggur fyrir staðfesting á efni samningsins.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt: Drög að samkomulagi ásamt fylgiskjölum.

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, annars vegar, og Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, (hér eftir nefndur lóðarhafi) hins vegar, gera með sér eftirfarandi:

SAMKOMULAG
vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar
á lóðunum Skeifan 7 og Skeifan 9 í Reykjavík.

1. gr.

Inngangur

Eik fasteignafélag hf., lóðarhafi á lóðunum Skeifan 7, landeignanúmer L105659, og Skeifan 9, landeignanúmer L105660, hefur hug á uppbyggingu og breyttri nýtingu á lóðunum. Lóðin Skeifan 7 er 5.405 m² að stærð og á henni er nú 3.616 m² atvinnuhúsnaði með fasteignanúmerinu F2023288. Lóðin Skeifan 9 er 4.334 m² að stærð og á henni er nú samtals 2.158,8 m² atvinnuhúsnaði með þremur fasteignanúmerum, F2023295, F2023296, F2023297. Í samkomulagi þessu er sameiginlega vísað til framangreindra lóða sem lóðanna.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru lóðirnar á miðsvæði, M3, þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, ýmis konar afþreyingu, skrifstofum og íbúðum. Í gildi er deiliskipulag Skeifan-Fenin, samþykkt í borgarráði 6. nóvember 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001 með síðari breytingum.

Skipulagslýsing vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Skeifunnar var samþykkt í borgarráði 18. febrúar 2016. Endurskoðað deiliskipulag fyrir Skeifuna var sett fram sem rammaskipulag, samþykkt í borgarráði 15. mars 2018. Rammaskipulagið var unnið af Kanon arkitektum í kjölfar hugmyndaleitar og er fyrirhuguðu skipulagi deilt upp í 9 reiti. Samkvæmt rammaskipulaginu er skipulaginu lýst sem s.k. sjálfsprottnu skipulagi með áherslu á leiðbeinandi skilmála um uppbyggingu, en bundnari gagnvart götum og borgarrýmum. Það merkir að uppbygging Skeifunnar er ótímasett og miðað við að svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni skipulags og að frumkvæði lóðarhafa. Þá liggur fyrir að Reykjavíkurborg á mjög takmarkað land í Skeifunni og setur það verulegar skorður á möguleika Reykjavíkurborgar til að uppfylla þær þjónustuparfir sem fylgja uppbyggingu á lóðum og byggingu íbúða.

Þetta samkomulag fjallar eingöngu um uppbyggingu á lóðunum Skeifan 7 og 9.

Í vinnslu er nýtt deiliskipulag fyrir lóðirnar. Fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa að uppbyggingu á lóðunum er að finna í **fylgiskjali 1 og 2**. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu verða lóðirnar Skeifan 7 og 9 sameinaðar í eina lóð. Lóðamörk hliðrast ennfremur lítillaga til norðurs, þ.e.a.s. lóðamörk að sunnan færast norðar að húshliðum nýbyggingar og lóðamörk að norðan færast að deiliskipulagsmörkum Borgarlínu. Samkvæmt fyrirliggjandi tillögu verður hin nýja lóð um

10.213 m² að stærð. Gert er ráð fyrir niðurrifi á byggingum sem fyrir eru á lóðunum sökum ástands þeirra og að á nýrri sameinaðri lóð verði heimilt að reisa nýbyggingu, allt að 35.428 m² að stærð (ofan- og neðanjarðar, A- og B-rými), með 200 íbúðum og atvinnuhúsnæði.

Hin fyrirhugaða uppbygging fellur undir samþykktá húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 10. nóvember 2022 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 20. janúar 2022 og staðfestum á fundi borgarstjórnar 1. febrúar 2022.

Breytt fyrirkomulag lóðanna, nýting, byggingarmagn og nýtt deiliskipulag o.fl. fyrir lóðirnar er háð samþykki umhverfis- og skipulagsráðs auk borgarráðs. Staðsetning lóða, nýting, byggingarmagn o.fl. getur breyst við afgreiðslu deiliskipulagsins.

2. gr.

Skylda lóðarhafa til samvinnu vegna þjónustubarfa og gerð áætlunar

Með vísan til þess sem fram kemur í 3. mgr. 1. gr. samningsins skuldbindur lóðarhafi sig með þessum samningi að hafa með sér samvinnu um það við aðra lóðarhafa um hvernig hægt sé að tryggja fullnægjandi þjónustu fyrir bæði nýja íbúa hverfisins og fjölgun gesta, s.s. húsnæði fyrir leikskóla, grenndarstöðvar fyrir endurvinnslu úrgangs, samnýtanleg bílastæði, gróðursæl dvalarsvæði fyrir almenning o.s.frv. Lóðarhafar á Skeifusvæðinu eru með þessu skuldbundnir, undir forystu og í samvinnu við Reykjavíkurborg, til þess að láta vinna áætlun um uppbyggingu þjónustu á svæðinu og endurskoða hana á tveggja ára fresti þar til uppbyggingu er lokið.

Lóðarhafa er ljóst að ákvæði þetta felur ekki í sér skuldbindingu af hálfu Reykjavíkurborgar hvað varðar rekstur leikskóla. Aftur á móti er Reykjavíkurborg tilbúin til samningaviðræðna um rekstur og umhirðu almenningsrýma á landi lóðarhafa.

3. gr.

Lóðaleigusamningur

Nýr lóðaleigusamningur fyrir sameinaða lóð verður gefinn út þegar greiðslur skv. 4. og 5. gr. hafa verið greiddar. Samhliða falla eldri lóðarleigusamningar vegna lóðanna úr gildi.

4. gr.

Byggingaréttur

Vegna breyttrar hagnýtingar og aukins byggingarmagns en nú þegar er á lóðunum skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar vegna byggingaréttar 17.500 kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingar eða viðbyggingar ofanjarðar sem nýtt verður fyrir íbúðir.

Fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði skal greiða 5.000 kr. kr. fyrir hvern fermetra (A+B) nýbyggingarinnar og/eða viðbyggingarinnar ofanjarðar. Núverandi byggingarmagn undir atvinnuhúsnæði á hvorri lóð um sig dregst frá því byggingarmagni undir atvinnuhúsnæði sem heimilað verður í nýju deiliskipulagi, á lóðum sem

stofnast á sama stað og núverandi lóðir. Nánar tiltekið þá er ekki greitt fyrir nýbyggingu eða viðbyggingu sem skilgreinist sem atvinnuhúsnæði, að því marki sem slíkir fermetrar atvinnuhúsnæðis eru til staðar í dag, sbr. 1. mgr. 1. gr.

Framangreint fermetraverð er miðað við byggingarvísitölu októbermánaðar 2024 (121 stig) og skal það framreiknað í samræmi við þróun vísitölnunnar frá undirskriftardegi samkomulags þessa til greiðsludags.

Gjaldldagi greiðslu vegna byggingaréttar samkvæmt þessari grein, er við umsókn um framkvæmda- eða byggingaleyfi, þ.m.t. takmarkað leyfi, hjá embætti byggingafulltrúa á viðkomandi byggingarreit, þó eigi síðar en 1. maí 2026.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Lóðarhafa er óheimilt að hefja framkvæmdir á lóð hafi greiðslur, sbr. 4. og 5. gr. samningsins, ekki verið greiddar.

Auk framangreindrar greiðslu skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags-, bílastæða-¹, framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðunum.

Fari svo að endanlegt deiliskipulag veiti heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmynd, skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald vegna þeirra fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn. Gjaldldagi gatnagerðargjalds er þá við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi byggingarreit og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

Ef endanlegt deiliskipulag veitir heimild fyrir auknu byggingarmagni ofanjarðar, umfram ofangreinda fermetra skv. fyrirbyggjandi hugmyndum, skal lóðarhafi greiða viðbótarbyggingaréttargreiðslu fyrir þá fermetra sem bætast við heildarbyggingarmagn ofanjarðar.

Komi til þess að byggingarmagn á lóðinni aukist við síðara tímamark en samkvæmt 9. mgr. þessarar greinar skuldbindur lóðarhafi sig til að greiða til Reykjavíkurborgar greiðslu, sbr. 1. og 2. mgr. þessarar greinar, bundið byggingarvísitölu októbermánaðar 2024 (121 stig) fyrir hvern fermetra ofanjarðar á lóðinni af auknum byggingarrétti umfram fyrirbyggjandi deiliskipulagshugmynd.

¹ https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_440_2016.pdf

5. gr.

Listsköpun

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skuldbindur lóðarhafi sig til þess að verja sérstakri fjárhæð til listsköpunar í almenningsrýmum á svæðinu, s.s á húsum á skipulagsreitnum. Framlag lóðar lóðarhafa samkvæmt þessari grein er 4.000.000 kr. og skal greitt til Reykjavíkurborgar samhliða byggingarréttargreiðslu, sbr. 4. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að leggja til 4.000.000 kr. til listsköpunar á svæðinu. Lóðarhafa er ljóst að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við 4.000.000 kr. og er allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins af hálfu Reykjavíkurborgar (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) innifalinn. Frekari greiðslur af hálfu Reykjavíkurborgar koma því ekki til.

Um samninga um listsköpun á uppbyggingarsvæðum fer að öðru leyti eftir verklagsreglum vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými sem samþykktar voru í borgarráði þann 1. febrúar 2024, en verklagsreglurnar fylgja með samningi þessum sem **fylgiskjal 3**.

6. gr.

Almenningsrými. Torg, göturými og inngarður.

Samkvæmt fyrirleggjandi deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir virkum götuhliðum á jarðhæð á þrjú vegu, þ.e. að Suðurlandsbraut, aðkomutorgi til vesturs og Skeifunni til suðurs. Aðkomutorg er innan hinnar nýju lóðar og jafnframt hluti af s.k. áherslusvæði gangandi og hjólandi umferðar skv. rammaskipulagi. Inngarður ofan á 1. hæð er dvalarsvæði íbúa.

Lóðarhafi annast og ber kostnað af öllum undirbúningi, hönnun og framkvæmdum vegna almenningsrýma, bæði í inngörðum og utan þeirra.

Lóðarhafi skal hafa virkt samráð við Reykjavíkurborg, s.s. skrifstofu framkvæmda og viðhalds, skrifstofu samgöngu og borgarhönnunar og skrifstofu borgarlandsins vegna undirbúnings, hönnunar og framkvæmda vegna almenningsrýma utan inngarðs. Hönnun og framkvæmdir almenningsrýma utan inngarðs, s.s. varðandi efnisval, er háð samþykki Reykjavíkurborgar. Við mat á samþykki leggur Reykjavíkurborg til grundvallar hvort að hönnun og framkvæmdir umræddra svæða séu af sömu gæðum og ef Reykjavíkurborg hefði annast það sjálf. Aðilar eru sammála um að gera með sér sérstaka áætlun og feril þar sem skylda lóðarhafa samkvæmt þessari málsgrein er útfærð nánar. Eftir lok byggingartíma er gerð úttekt á hönnun og framkvæmdum lóðarhafa.

Að því gefnu að Reykjavíkurborg telji að lóðarhafi hafi staðist kröfur Reykjavíkurborgar um hönnun og framkvæmd vegna almenningsrýma utan inngarðs verða þessi svæði í umhirðu og rekstri Reykjavíkurborgar.

7. gr.

Endurgerð gatna

Lóðarhafi ber kostnað af öllum undirbúningi, hönnun og framkvæmdum vegna endurgerðar á götum Skeifunnar sem nauðsynlegar reynast vegna nýbyggingar lóðarhafa.

Lóðarhafi skal hafa virkt samráð við Reykjavíkurborg vegna undirbúnings, hönnunar og framkvæmda vegna endurgerð gatna.

8. gr.

Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkja lóðarhafar að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða á hinni nýju sameinuðu lóð lóðarhafa. Miðað við fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa eiga Félagsbústaðir kauprétt að 10 íbúðum á lóðinni.

Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m² að birtu flatarmáli að viðbættri geymslu, hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m². Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 70-80 m² að birtu flatamáli að viðbættri geymslu, þó ekki stærri en 4 m². Reynist ómögulegt að halda geymslum innan framangreindra stærðarmarka greiða Félagsbústaðir ekki fyrir þann hluta geymslunnar sem fer fram yfir stærðarmörk (dæmi: fyrir íbúð sem er skráð 57 m² þar sem íbúð er 50 m² íbúða og geymsla reynist 7 m² skal kaupverð reiknað líkt og íbúð sé 54 m² íbúð.)

Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða og samráð skal haft um staðsetningar þeirra.

Íbúðunum skal skilað fullbúnum og tilbúnum til notkunar og skal frágangur, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Íbúðum til Félagsbústaða skal skilað með harðparketi að viðurkenndri og vandaðri gerð. Sameign húss og lóð skal vera full frágengin.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m² er miðað við byggingarvísitölu apríl mánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Lóðarhafi skal bjóða Félagsbústöðum kauprétt með tölvupósti á netfangið **kauprettur@felagsbustadir.is**. samhliða því að teikningar eru lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Boð um kauprétt telst vera mótttekið þegar Félagsbústaðir staðfesta móttöku tölvupóstsins með sérstökum svarpósti til lóðarhafa við tölvupóstinum (staðfesting á því að tölvupóstur hafi verið sendur á uppgefið netfang telst ekki jafngilda móttöku Félagsbústaða). Félagsbústaðir hafa 45 daga frest til að tilkynna lóðarhafa að þeir hyggest nýta sér rétt sinn en ella fellur kauprétturinn niður. Fresturinn byrjar að líða fyrsta virka dag eftir að Félagsbústaðir hafa sent framangreindan tölvupóst um móttöku kaupréttarboðs.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður um hverja íbúð innan 30 daga frá því að Reykjavíkurborg hefur samþykkt eignaskiptayfirlýsingu viðkomandi eignar og henni verið þinglýst af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, endanlega stærð þeirra og greiðslu kaupverðs. Greiðslum skal háttað með þeim hætti að við þinglýsingu kaupsamnings milli aðila er greitt 10% kaupverðs, við afhendingu þegar öryggisúttektarvottorð byggingarfulltrúa hefur borist Félagsbústöðum er greitt 70% kaupverðs og afgangurinn við útgáfu afsals þegar lokaúttekt byggingarfulltrúa hefur farið fram og vottorð borist Félagsbústöðum.

9. gr.

Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við samningsmarkmið fyrir Reykjavíkurborg á uppbyggingarsvæðum skal miðað við að um 20% íbúða á lóðum lóðarhafa skuli vera leiguíbúðir, þ.m.t. stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., íbúðir fyrir aldraða og/eða búseturéttaríbúðir. Íbúðirnar skulu vera í eigu félags/félaga sem hefur/hafa að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Nýti Félagsbústaðir hf. kauprétt sinn samkvæmt 8. gr. teljast þær íbúðir hluti þessara íbúða.

Þegar eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir skal lóðarhafi tilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð. Útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falla undir þessa kvöð.

Miðað við fyrirliggjandi hugmynd lóðarhafa verða 40 íbúðir á lóðunum skilgreindar sem leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og búseturéttaríbúðir. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 10 íbúðum á lóðunum, sbr. 8. gr. samkomulagsins.

10. gr.

Framsal

Lóðarhöfum er óheimilt að framselja fasteignir og/eða lóðarréttindi að viðkomandi lóð, áður en greiðslur samkvæmt 4. og 5. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar. Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að undirrita sérstakt kvaðaskjal.

Kvöð um að framsal sé óheimilt nema að fengnu skriflegu samþykki Reykjavíkurborgar á nýjum framsalshafa skal getið á veðbandayfirliti lóðarinnar. Þegar greiðslur skv. 4. og 5. gr. samkomulags þessa hafa verið greiddar skal Reykjavíkurborg aflétta kvöðinni.

11. gr.

Lagnir

Komi til þess vegna uppbyggingar á lóðinni, að flytja þurfi spennistöð eða lagnir veitustofnanna skulu lóðarhafar bera kostnað við þann flutning.

Lagnir þurfa að vera innan lóðamarka hinnar nýju sameinuðu lóðar Skeifunnar 7 og 9 sem jafnframt eru deiliskipulagsmörk.

12. gr.

Framkvæmdir

Uppbyggingu á lóðinni samkvæmt nýju deiliskipulagi skal lokið innan 36 mánaða frá útgáfu byggingaleyfis.

13. gr.

Annað

Heimilt er að þinglýsa samkomulagi þessu á lóðirnar Skeifuna 7 og Skeifuna 9.

Samkomulag þetta er rafrænt undirritað. Undirritun af hálfu Reykjavíkurborgar er gerð með fyrirvara um samþykki borgarráðs á samkomulaginu.

Fylgiskjöl:

1. Deiliskipulagsuppdráttur 20240821.
2. Greinargerð og skilmalar 20240821.
3. Verklagsreglur_01022024.

SKEIFAN 7 OG 9
DEILISKIPULAGSBREYTING
Tillaga



Greinargerð og skilmálar

Dags. 13. maí 2024

Uppfært 21. júní 2024

Uppfært 21. ágúst 2024

1	FORSENDUR	3
1.1	Inngangur og aðdragandi	3
1.2	Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða	4
1.2.1	Svæðisskipulag	4
1.2.2	Aðalskipulag	4
1.2.3	Deiliskipulag	4
1.2.4	Skipulagslýsing og hugmyndaleit	5
1.2.5	Rammaskipulag	5
1.3	Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásjón	5
1.3.1	Afmörkun og núverandi lóðir skipulagssvæðis	5
1.3.2	Núverandi byggingar skipulagssvæðis	6
1.3.3	Umhverfi skipulagssvæðis	6
1.3.4	Samgöngur og aðkomur	6
1.3.5	Jarðvegur, grunnur og afvötnun	6
1.4	Veitur – lagnir - kvaðir	6
1.5	Saga og verndarákvæði	7
1.5.1	Saga uppbyggingar og skipulags	7
1.5.2	Húsakönnun og varðveislumat	7
1.5.3	Fornleifar	7
1.6	Umferðarhávaði og hljóðvist	7
1.7	Samráð við undirbúning áætlunar	7
2	UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSTILLÖGU	9
2.1	Starfsemi á svæðinu	9
2.2	Landslag, ásjón og útsýni	9
2.3	Hljóðvist	9
2.4	Loftgæði	9
2.5	Svipmót byggðar	9
2.6	Samgöngur	10
2.7	Auðlindir	10
2.8	Lokaorð umhverfismats	10
3	TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU – LÝSING	11
3.1	Meginmarkmið og skipulagsáherslur	11
3.2	Deiliskipulagstillaga – skipulagshugmynd, yfirbragð, garð- og torgrými	12
3.3	Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp	12
3.4	Hljóðvist	14
3.5	Samgöngumat og fyrirkomulag bílastæða	15
3.6	Greining á koldíoxíðspori niðurrifs og sviðsmyndir uppbyggingar	15
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	16
4.1	Almennt	16
4.2	Hönnun mannvirkja	16
4.3	Mæliblöð og hæðarblöð	16
4.4	Byggingarreitur og byggingarlínur – húsdýptir og dagsbirtugæði	16
4.5	Húshæðir og þök	21
4.6	Jarðhæð og virkar götuhliðar byggingar	21

4.7	Aðkomur og inngangar í byggingu, aðgengi í garða.....	21
4.7.1	Aðalinnangangar frá götuhæð að efri hæðum.....	21
4.7.2	Aðgengi í upplyftan inngarð.....	21
4.7.3	Aðkoma og aðgengi að jarðhæð og kjallara.....	21
4.8	Svalir, sérafnotahlutar og svalagangar.....	21
4.9	Efnisval, útlit og yfirbragð byggingar.....	22
4.9.1	Lífsferilsgreiningar, byggingarefni og byggingartækni.....	22
4.9.2	Útlit, yfirbragð og efnisval.....	22
4.10	Útlit, yfirbragð og frágangur inngarðs.....	22
4.11	Efni, yfirborð, gróður og götugögn á aðkomutorgi og að göturými.....	24
4.12	Lýsing í götu- og torgrými.....	24
4.13	List í almenningsrými.....	24
4.14	Skilti.....	24
4.15	Íbúðir.....	25
4.16	Atvinnuhúsnæði.....	25
4.17	Bílastæði.....	25
4.18	Hjólstæði.....	25
4.19	Bruna- og öryggismál.....	26
4.20	Hljóðvist.....	26
4.21	Blágrænar ofanvatnslausnir.....	26
4.22	Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps.....	26
4.23	Loftgæði, loftræsing og búnaður.....	27
4.24	Veitur – lagnir - kvaðir.....	27
4.24.1	Kvaðir um veitur og lagnir.....	27
4.24.2	Kvöð um dreifistöð rafmagns.....	27
4.24.3	Kvöð um almennt aðgengi gangandi, hjólandi og þjónustuumferðar.....	27
4.24.4	Kvaðir vegna bruna- og öryggismála.....	27
4.25	Fornleifar.....	27
4.26	Tölulegar upplýsingar.....	28
5	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL.....	29
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir.....	29
5.2	Heimildaskrá.....	29
5.3	Fylgiskjöl.....	29

1 FORSENDUR

1.1 Inngangur og aðdragandi

Í Skeifunni er stefnt að því að reisa nýja blandaða borgarbyggð á grunni núverandi byggðar. Lóðarhafi Skeifunnar 7 og 9, Eik fasteignafélag í samráði við Reykjavíkurborg, hefur ákveðið að vinna deiliskipulagsbreytingu vegna nýrrar uppbyggingar á lóðunum á grunni rammaskipulags Skeifunnar. Í tillögu þessari að deiliskipulagsbreytingu eru settar fram skipulagslegar heimildir fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði á umræddum lóðum. Lóðirnar tvær verða sameinaðar og lóðarmörkum breytt til suðurs og norðausturs.

Í gildi er deiliskipulag Skeifunnar samþ. 6.10.2001. Samkvæmt rammaskipulagi Skeifunnar, sem samþykkt var vorið 2018 er gert ráð fyrir að gildandi deiliskipulag verði endurskoðað í áföngum, reit fyrir reit, með deiliskipulagsbreytingum á grundvelli rammaskipulagsins. Skipulagssvæðið liggur að þróunar- og samgönguás og borgarlínu við Suðurlandsbraut.

Lögð var fram fyrirspurn Kanon arkitekta um uppbyggingu og breytingu deiliskipulags í Skeifunni 7 og 9, dags. 16.5.2023 á grunni hugmyndatillögu teiknistofunnar TP Bennett um uppbyggingu á lóðunum og rammaskipulags Skeifunnar og hófst vinna við deiliskipulagsbreytingu í kjölfar niðurstöðu fyrirspurnar.

Deiliskipulagstillaga þessi er unnin af Kanon arkitektum.

Sérfræðiráðgjafar hafa unnið gögn sem eru hluti af og fylgigögn við deiliskipulagstillögu samkvæmt eftirfarandi:

- Endurnotkunarátætlun og umhverfismat deiliskipulagstillögu: Hnit verkfræðistofa.
- Samgöngumat: VSÓ Ráðgjöf.
- Hljóðvistaraskýrsla: Hljóðvist Ráðgjöf & Hönnun.

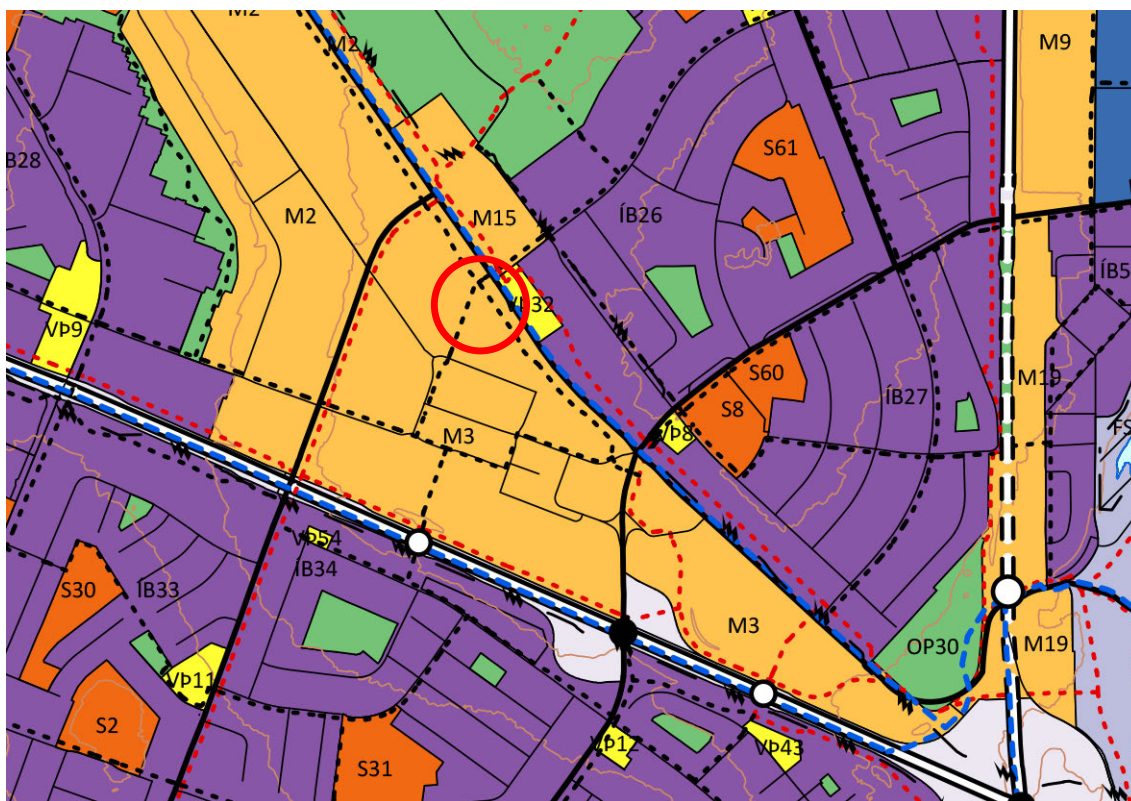
1.2 Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

1.2.1 Svæðisskipulag

Uppbygging í Skeifunni samræmist vel stefnu sem sett er fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um að fjölga íbúðum og þetta byggð nærri Borgarlínunni, en hún mun m.a. liggja meðfram deiliskipulagssvæði eftir Suðurlandsbraut.

1.2.2 Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru sett fram markmið um að skapa þetta og blandaða byggð innan núverandi vaxtarmarka borgarinnar til ársins 2040. Skeifan 7 og 9 eru innan skilgreinds miðsvæðis M3a og á uppbyggingarreit 45. Þar er fyrirhuguð uppbygging og umbreyting iðnaðar- og verslunarhverfis í blandaða byggð, sem þjónað verði með hágæða almenningssamgöngum og öðrum vistvænum fararmátum. Ákvæði um hæðir húsa eru bindandi 4 - 6 hæðir og 5 – 8 hæðir eftir nánari skilgreiningu svæða. Samkvæmt flokkun nýtingar (hámarksþéttleiki íbúðarbyggðar/blandaðrar byggðar) falla lóðirnar undir flokk II. Það gefur svæðisnýtingu 1,2-1,5 sem samsvarar um 120-150 íbúðum á ha svæðis fyrir svæðið í heild.

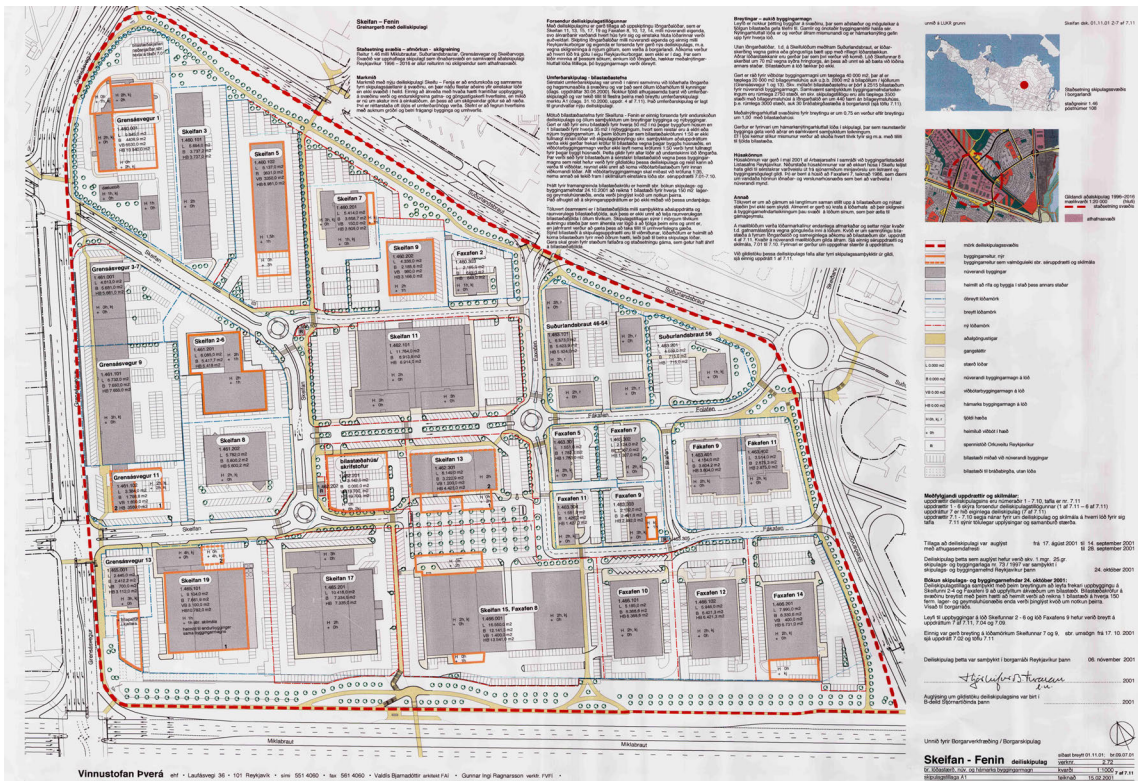


Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, skipulagssvæðið á svæði M3a.

1.2.3 Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag Skeifunnar, Skeifan-Fenin, samþykkt í borgarráði. 6. nóvember 2001 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001 með síðari breytingum. Breytingar deiliskipulagsins ná til einstakra lóða innan skipulagssvæðis, þ.m.t. óveruleg breyting fyrir Skeifuna 9, samþ. 30.1.2012, birt í B- deild Stjórnartíðinda 15.2.2001. Nýjasta breyting deiliskipulagsins tekur til Grensásvegur 1 um blandaða byggð verslunar, þjónustu og íbúða og verulega aukningu byggingarheimilda frá upprunalegu skipulagi.

Deiliskipulagsbreyting þessi verður unnin sem breyting á þeim hluta gildandi deiliskipulags, sem lóðirnar Skeifan 7 og 9, auk hluta núverandi borgarlands milli þeirra og Suðurlandsbrautar ná til.



Deiliskipulag Skeifan-Fenín, samþ. í borgarráði. 6. nóvember 2001 með síðari breytingum.

1.2.4 Skipulagslýsing og hugmyndaleit

Fyrir liggur skipulagslýsing vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Skeifunnar, dags. í febrúar 2016, unnin hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar og samþ. í borgarráði 18.2.2016. Þar er fyrirhuguðu skipulagi lýst sem s.k. sjálfspottnu skipulagi með áherslu á leiðbeinandi skilmála um uppbyggingu, en bundnari gagnvart götum og borgarrými. Svæðið fái að próast og byggjast upp á grunni skipulags og að frumkvæði lóðarhafa. Eftir var til hugmyndaleitar á grunni lýsingarinnar. Tillaga Kanon arkitekta varð hlutskörpust og var þeim falið að vinna heildarendurskoðun Skeifunnar á grunni tillögu þeirra dags. 26. september 2016.

1.2.5 Rammaskipulag

Við vinnslu heildarendurskoðunar Skeifunnar var tekin ákvörðun hjá Reykjavíkurborg um að hún yrði sett fram sem rammaskipulag. Rammaskipulagið, sem kalla má umbreytingarskipulag var samþykkt í borgarráði 15.3.2018. Í kafla um skipulagsáherslur segir m.a.: „Á grunni núverandi byggðar Skeifunnar rís nýr virkur miðkjarni í borginni, blönduð borgarbyggð með sjálfbærni að leiðarljósi“. Í kafla stefnumörkunar um byggðarmynstur segir m.a.: „Byggð verður þéttust á Skeifusvæði norðanverðu og meðfram Suðurlandsbraut við samgöngu- og þróunarás.“

1.3 Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásýnd

1.3.1 Afmörkun og núverandi lóðir skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið liggur að Suðurlandsbraut til norðausturs, Faxafeni 2 til austurs, göturými Skeifunnar / Skeifunni 11 til suðurs og gangstíg á borgarlandi / Skeifunni 5 til vesturs.

Svæði deiliskipulagsbreytingar nær til lóðanna nr. 7 og 9 við Skeifuna ásamt núverandi borgarlandi norðan þeirra. Lóðirnar verða sameinaðar í eina lóð með deiliskipulagsbreytingu þessari. Samanlögð skráð stærð núverandi lóða er 9.739 m² sbr. núgildandi mæliblöð fyrir Skeifuna 7, dags. 7. maí 2004 og fyrir Skeifuna 9, dags. 19. maí 2004. Í samræmi við rammaskipulag er gert ráð fyrir stækkun nýrrar lóðar til norðausturs að framtíðargöturými Borgarlínu við Suðurlandsbraut og minnkun til suðurs að göturými Skeifunnar.

Lóðir umhverfis núverandi byggingar eru malbikaðar, bílastæði með tilheyrandi akstursaðkomum. Á borgarlandi til norðausturs er gras, runna- og trjágróður (aspír).

Land svæðis sem deiliskipulagsbreyting nær til er nánast flatt í um 26 m.y.s. Allt land svæðisins er hreyft.

1.3.2 Núverandi byggingar skipulagssvæðis

Á lóðinni nr. 7 er steinsteypt bygging með atvinnuhúsnæði á 1 og 3 hæðum auk kjallara undir öllu húsinu.

Á lóðinni nr. 9 er steinsteypt bygging með atvinnuhúsnæði á 1 og 2 hæðum auk kjallara undir hluta húss.

Í samræmi við fyrirspurn Kanon arkitekta til skipulagsfulltrúa frá maí 2023 um uppbyggingu og breytingu deiliskipulags, er gert ráð fyrir niðurrifi núverandi bygginga lóðanna vegna slæms ástands. Varðandi ástand og grundun núverandi bygginga lóðanna er vísað til eftirfarinna fylgiskjala:

- Skoðun og sýnataka / Skeifan 7. Greinargerð, Mannvit dags. 16.11.2022.
- Skeifan 7, Reykjavík. Sig á gólfplötum 2. g 3. hæðar. Minnisblað, Mannvit dags. 7.3.2023.
- Tæknileg áreiðanleikakönnun, Skeifan 9. VSÓ Ráðgjöf júní 2020.
- Skeifan 7 og 9 – Grundun. Minnisblað, Hnit verkfræðistofa dags. 19.4.2024.

1.3.3 Umhverfi skipulagssvæðis

Byggingar Skeifunnar eru að stórum hluta byggðar sem iðnaðarhúsnæði á 7. áratug síðustu aldar, síðar breytt í verslunar- og þjónustuhúsnæði. Einnig er þar skrifstofuhúsnæði frá 8. og 9. áratug. Næst lóðunum nr. 7 og 9 er Skeifan 5 - steinsteypt bygging á 1-2 hæðum frá 7. áratug, Skeifan 11 - einlyft steinsteypt skemma frá 7. áratug ásamt þrílyftri byggingu frá 9. áratug og Faxafen 2 - einlyft steinsteyptuhús (KFC) frá 9. áratug. Við Grensásveg 1 hafa byggingar atvinnuhúsnæðis frá 7. – 9. áratug vikið fyrir nýbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á 4-7 hæðum.

Norðan Suðurlandsbrautar eru 4-5 hæða fjölbýlishús við Gnoðarvog, 9-10 hæða fjölbýlishús við Ljósheima og verslunarmiðstöðin Glæsibær. Í næsta nágrenni eru gróin íbúðarhverfi Voga og Heima, Laugardalur, Menntaskólinn við Sund og Vogaskóli. Á lóð nr. 49 við Álfheima (bensínstöðvarlóð) er fyrirhugað deiliskipulag blandaðrar byggðar íbúða og atvinnuhúsnæðis á allt að 7 hæðum.

1.3.4 Samgöngur og aðkomur

Skeifan er vel tengd akstursleiðum borgarinnar, afmörkuð af stofnbrautinni Miklubraut og tengibrautunum Grensásvegi, Suðurlandsbraut og Skeiðarvogi. Akstursaðkoma frá Grensásvegi og Faxafeni að deiliskipulagssvæðinu er góð. Í Skeifunni er í dag áhersla á umferð bíla en aðgengi gangandi og hjólandi er ábótavant.

Skeifan er vel tengd við stofnleiðakerfi Strætó. Fjórar stofnleiðir Strætó númer 2, 3, 5 og 6 tengjast Skeifunni ásamt leiðum númer 14, 15, 17 og 18. Borgarlínan er fyrirhuguð eftir Suðurlandsbraut.

Stofnstígar eru meðfram Suðurlandsbraut, Grensásvegi og Miklubraut. Göngu- og hjólastígur norðan Suðurlandsbrautar tengir svæðið við Laugardal og miðbæinn til vesturs og eystri hverfi Reykjavíkur og Mosfellsbæ til austurs. Samfelld gönguleið á borgarlandi er í gegnum Skeifuna, í suðri um tengistíg frá göngubrú yfir Miklubraut og í norðri milli Skeifunnar 5 og 7. Þar tengist hann áfram um gangbraut yfir Suðurlandsbraut til norðurs eftir tengistíg við Álfheima.

1.3.5 Jarðvegur, grunnur og afvötnun

Jarðvegsdýpi á Skeifusvæði er töluvert. Á skipulagssvæðinu, næst Suðurlandsbraut er dýpi niður á klöpp um 4 metrar, en eykst eftir því sem sunnar dregur.

Jarðvegur í Skeifunni er þéttur og tekur ekki við miklu ofanvatni og býður því ekki upp á ofanvatnslausnir sem byggjast á upptöku mikils vatnsmagns. Grunnvatnið er metið á 2–2,5 m dýpi. Land hefur sigið á köflum og eru götur og lóðir í einhverjum tilfellum mishæðóttar. Skeifan er náttúrulegur lágpunktur í landslagi Reykjavíkur og aðstæður því þannig að ofanvatn sem fellur á svæðið rennur ekki náttúrulega frá svæðinu.

Í fyrirbyggjandi frumhönnun veitukerfa og ofanvatnslausna, 4. kafla (Efla verkfræðistofa/Veitur ohf 2.3.2018) sbr. kafla 1.4 er fjallað um blágrænar ofanvatnslausnir.

1.4 Veitur – lagnir - kvaðir

Fyrir liggur frumhönnun veitukerfa og ofanvatnslausna, unnin af Eflu verkfræðistofu fyrir Veitur ohf, dags. 2.3.2018 (greinargerð og teikningar). Frumhönnun Veitna er fylgiskjal og hluti rammaskipulags Skeifunnar og ber að taka tillit til hennar við gerð deiliskipulags.

Fjólga þarf dreifistöðvum rafmagns á Skeifusvæðinu vegna fyrirhugaðra breytinga á starfsemi og aukins byggingamagns. Við frumhönnun veitukerfa er sýnd tillaga að staðsetningu dreifistöðva, en endanlegar staðsetningar ráðast af þörfum dreifikerfisins og skal útfærsla vera í samráði við Veitur. Í frumhönnun Veitna er gert ráð fyrir nýrri dreifistöð rafmagns innan Skeifunnar 9.

Á svæðinu er einfalt fráveitukerfi og gert er ráð fyrir að tvöfalda kerfið en einnig að draga úr frárennsli ofanvatns með blágrænum ofanvatnslausnum.

Í gildi er mæliblað fyrir Skeifuna 7, dags. 7. maí 2004 og fyrir Skeifuna 9, dags. 19. maí 2004. Gefa þarf út nýtt mæliblað vegna fyrirhugaðra lóðabreytinga sbr. kafla 1.3.1. Kvaðir á lóðum um veitulagnir koma fram á núgildandi mæliblöðum. Ef þörf er á að aflétta þeim eða breyta vegna uppbyggingar á svæðinu, skal óska eftir heimild frá Veitum. Kostnaður vegna færslu greiðist af lóðarhafa.

1.5 Saga og verndarákvæði

1.5.1 Saga uppbyggingar og skipulags

Núverandi byggð Skeifunnar byggðist upp í nokkrum áföngum sem athafnasvæði, en þróaðist síðar í verslunar- og þjónustusvæði. Að baki lágu hugmyndir sem endurspeglar tíðaranda og áherslur í skipulagi 6. og 7. áratugar síðustu aldar og sem fóru saman við hugmyndir um iðnvæðingu samfélagsins og kjölfestu iðnaðar í rekstri borgar og samfélags.

1.5.2 Húsakönnun og varðveislumat

Fyrir liggur skýrsla nr. 185 „Skeifan - fornleifaskrá og húsakönnun“, útgefin af Borgarsögusafni 2017. Í umfjöllun um Skeifuna 9 kemur fram að um einfalt iðnaðarhúsnæði frá 1979 sé að ræða með lágt varðveislugildi. Skeifan 7 er reist 1967, hækkuð 1986. Samkvæmt húsakönnun er lagt til að byggingin njóti verndar í rauðum flokki: „Einstök hús, húsaræðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi...“.

Í úttektarskýrslu dags. 16.11. 2022 og minnisblaði verkfræðistofunnar Mannvits dags. 7.3.2023 er gerð grein fyrir ástandi byggingarinnar og sigi á gólfplötum. Byggingin telst mjög illa farin og hefur verið breytt töluvert frá upprunalegri gerð. Sjá einnig kafla 1.3.2 um núverandi byggingar.

1.5.3 Fornleifar

Samkvæmt Lögum um menningarminjar nr. 80/2012 hefur verið unnin fornleifaskráning útgefin af Borgarsögusafni 2017. Samkvæmt fornleifaskráningu er ekki um fornleifar að ræða á skipulagssvæðinu.

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er, sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

1.6 Umferðarhávaði og hljóðvist

Skipulagssvæðið er innan skilgreinds miðsvæðis M3a. Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk hávaða vegna umferðar ökutækja fyrir jafngildishljóðstig LAeq24. Fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum eru hávaðamörk vegna umferðar ökutækja við húsvegg 65 dB(A). Skipulagsyfirlöndum er heimilt við gerð skipulags á afmörkuðum svæðum að lækka kröfur til hljóðvistar við húsvegg ef hljóðvist er 50 dB(A) fyrir utan glugga íbúðar á a.m.k. einni húshlið.

Uppfylla þarf kröfu um að hljóðstig sé undir 55 dB(A) fyrir skilgreind dvalarsvæði á lóð.

1.7 Samráð við undirbúning áætlunar

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu þessari byggir á rammaskipulagi Skeifunnar sem samþykkt var í borgarráði í mars 2018 (kafla 1.2.5). Við upphaf vinnslu þess lá fyrir lýsing skipulagsfulltrúa (kafla 1.2.4) dagsett í febrúar 2016, sem fór í kynningu árin 2016 og 2017. Í vinnu við gerð rammaskipulags var m.a. haft samráð við Veitur, sem unnu frumhönnun veitukerfa og ofanvatnslausna á grunni rammaskipulags (kafla 1.4).

Lögð var fram fyrirspurn um uppbyggingu og breytingu deiliskipulags, dags. í maí 2023 (kafli 1.1) og hefur vinna við tillögu að deiliskipulagstillögu verið unnin í samráði við Reykjavíkurborg í samræmi við niðurstöðu umsagnar skipulagsfulltrúa Reykjavíkur dags. 27.7.2023.

Árið 2023 voru haldnir fundir með verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa 11. okt., 17.nóv., 4. des. (ásamt skrifstofu borgarhönnunar) og 5. des. (með Veitum).

Árið 2024 hafa verið haldnir fundir með skipulagsráðgjafa og verkefnisstjóra skipulagsfulltrúa skv. eftirfarandi:

- 8. janúar. Fundur vegna lóðamarka að Suðurlandsbraut/Borgarlínu með fulltrúum frá Borgarlínu, Veitum og Vegagerðinni.
- 1. mars. Fundur um samgöngumat með skipulagsfulltrúa, deildarstjóra deiliskipulagsáætlana, fulltrúum skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar ásamt höfundum samgöngumats frá VSÓ Ráðgjöf.
- 2. apríl. Fundur um næstu skref og ýmis úrlausnatriði deiliskipulagstillögu með skipulagsfulltrúa, deildarstjóra deiliskipulagsáætlana og fulltrúa skrifstofu borgarhönnunar.
- 7. maí. Fundur um útfærslur stíga meðfram Borgarlínu að breyttum lóðamörkum Skeifunnar 7 og 9 með fulltrúum frá Borgarlínu, Vegagerðinni og skrifstofu samgöngustjóra.

2 UMHVERFISMAT DEILISKIPULAGSTILLÖGU

Vænt umhverfisáhrif þeirrar uppbyggingar sem deiliskipulagsbreytingin tekur til á reit M3a í Skeifunni verða að skoðast í ljósi þeirra aðstæðna sem uppi eru.

- a. Mikill skortur er á íbúðarhúsnæði á Reykjavíkursvæðinu og er tillagan liður í að bæta þar úr.
- b. Þær byggingar sem fyrir eru á svæðinu verða rifnar sökum slæms ástands.
- c. Samkvæmt stefnu Reykjavíkurborgar (AR 2040 og rammaskipulag Skeifunnar) er miðað að því að blása lífi í Skeifuna og byggja þar upp.

Í þessu ljósi og út frá hinum hefðbundnu þáttum sjálfbærrar þróunar verða áhrif uppbyggingarinnar að teljast að meirihluta jákvæð.

Þeir þættir sem vænta má umtalsverðra áhrifa á, ýmist beinna eða óbeinna, eru eftirfarandi – ásamt þeim áhrifum sem má vænta eru raktir hér að neðan.

2.1 Starfsemi á svæðinu

Tillaga að deiliskipulagsbreytingu er liður í áætlaðri uppbyggingu Skeifunnar í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 og rammaskipulag Skeifunnar frá 2018. Með því að blanda saman verslun, þjónustu og íbúðarbyggð má búast við að verkefnið blási nýju lífi í svæðið með auknu mannlífi og með tilheyrandi jákvæðum áhrifum á þá þjónustu sem er fyrir á svæðinu – en Skeifan er í dag að mestu verslunar-, þjónustu- og iðnaðarsvæði.

2.2 Landslag, ásýnd og útsýni

Þar sem um er að ræða talsverða aukningu í byggingarmagni sem og hæð bygginga er ljóst að breytingar verða á ásýnd og útsýni miðað við núverandi ástand. Vænta má þó umtalsverðra jákvæðra áhrifa á ásýndina með almennings- og garðrými, nýjum vönduðum byggingum og hjóla- og göngustígum en útsýni frá nærliggjandi byggingum mun að einhverju leyti skerðast.

2.3 Hljóðvist

Gert er ráð fyrir að umhverfisáhrif vegna umferðarhávaða verði ekki meiri en fyrir er. Samkvæmt umferðarspá, sem miðast við fyrirhugaðar hágæða almenningsgöngur, hægari umferð og breyttar ferðavenjur er búist við að umferðarhávaði verði minni. Byggingar munu að einhverju leyti mynda skjól frá umferð og því hafa frekar jákvæð áhrif á byggð í kring.

2.4 Loftgæði

Framkvæmdir, bæði við niðurrif og uppbyggingu, munu hafa skammtímaáhrif á loftgæði á meðan á framkvæmdafasa stendur, eins og við á um allar slíkar framkvæmdir. Hægt er að tempra þessi áhrif með vali á byggingarefnum og aðferðum og verða koldíoxíðútreikningar lagðir til grundvallar við ákvörðun þessara þátta í uppbyggingunni. Þá hefur verið unnin slík greining á losun vegna niðurrifs fyrirbyggjandi bygginga. Verkefnið felur þó í sér þéttingu byggðar sem almennt séð hefur jákvæð áhrif á loftgæði með auknum tækifærum til umhverfisvænni ferðamáta.

2.5 Svipmót byggðar

Svipmót byggðarinnar á svæðinu mun verða fyrir miklum jákvæðum áhrifum með tilkomu nýrra bygginga, almenningsrýmis, torg- og garðsvæða, mannlífs o.s.frv. eins og áður hefur verið rakið.

2.6 Samgöngur

Deiliskipulagsbreytingin mun stuðla að þéttingu byggðar með blandaðri byggð miðsvæðis í Reykjavík. Bæði þétting byggðar og blönduð byggð stuðlar að breyttum ferðavenjum með því að stytta vegalengdir milli áfangastaða. Í blandaðri þéttri byggð er iðulega hærra hlutfall ferða farnar með virkum ferðamátum, t.d. gangandi eða hjólandi. Þá er stoppistöð Borgarlínu í næsta nágrenni skipulagssvæðis, sem ýtir enn frekar undir breyttar ferðavenjur íbúa á umræddri lóð.

2.7 Auðlindir

Eins og öll uppbygging almennt, kalla framkvæmdir tillögunnar á talsverða auðlindanýtingu með beinum og óbeinum hætti. Unnið verður að endurnýtingu auðlinda, í anda hringrásarhagkerfisins, eins og aðstæður leyfa, með endurnotkun, -vinnslu og -nýtingu byggingarefna. Þá verða vottuð byggingarefni notuð alls staðar sem hægt er og lífsferilsgreiningar nýttar til að lágmarka koldíoxíðspor framkvæmdarinnar.

2.8 Lokaorð umhverfismats

Tillagan felur í sér umtalsverð jákvæð áhrif – ekki síst í ljósi samfélags- og efnahagslegra þátta sjálfbærni en um leið engin fyrirsjáanleg, alvarleg neikvæð áhrif á vistfræðilega þætti.

3 TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU – LÝSING

3.1 Meginmarkmið og skipulagsáherslur

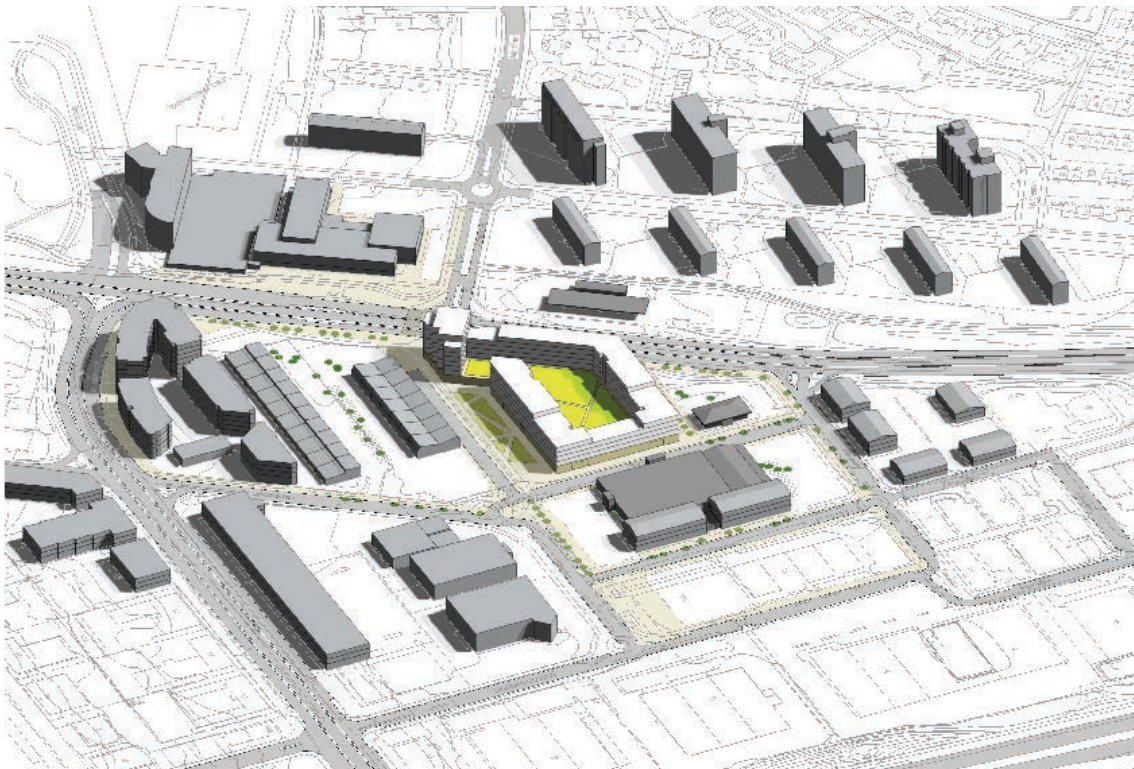
Í rammaskipulagi Skeifunnar er lýst skipulagsáherslum um nýtt hverfi á gömlum grunni. Umbreyting iðnaðar- og verslunarhverfis í blandaða borgarbyggð þar sem þróaður verður nýr virkur miðkjarni í borginni með sjálfbærni að leiðarljósi. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu miðar að uppbyggingu sem verði hlekkur í umbreytingu sem aðalskipulag og rammaskipulag gera ráð fyrir í Skeifunni. Hún er áfangi í að styrkja samgöngu- og þróunarás borgarinnar með uppbyggingu íbúða af fjölbreyttri stærð ásamt verslun og þjónustu í góðu göngufæri við Borgarlínu.

Sett eru fram helstu markmið og leiðarljós tillögu að deiliskipulagsbreytingu:

- Á skipulagssvæðinu verði fjölbreytt, vandað og vistvænt búsetu- og atvinnuumhverfi með félagslega fjölbreytni, umhverfisvænan lífstíl, lýðheilsu og lífsgæði að leiðarljósi.
- Íbúðir verði fjölbreyttar að stærð og gerð sem stuðli að félagslegri blöndun.
- Umhverfissjónarmið verði í hávegum höfð.
- Ný byggð meðfram Suðurlandsbraut efli uppbyggingu baklands fyrir nýja samgönguhætti, m.a. Borgarlínu sem er aflvaki umfangsmikillar umbreytingar svæðisins í þéttari byggð með fjölgun íbúða og auknu atvinnuhúsnæði.
- Áhersla verði lögð á hágæða almenningsrými í götuhæð við byggingu, aðlaðandi og vistlegt yfirbragð og gróðursæla ásynd með vönduðu efnisvali.
- Nýbygging móti umgjörð um skjólgott, sólríkt og vistlegt garðrými og torgrými. Áhersla er lögð á gæði og góð dagsbirtuskilyrði garðrýmis þar sem íbúar geti notið leiks og dvalar.
- Áhersla er lögð á góð dagsbirtuskilyrði íbúða og með húsdýptum sem bjóða upp á mótun bjarts húsnæðis.
- Deiliskipulagsbreytingin verði liður í mótun Skeifusvæðis til framtíðar, sem verði líflegt borgarumhverfi og ljósberi nýbreytni á grundvelli leiðarljósa Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

Kappkostað er að svara ofantöldum markmiðum og leiðarljósum í deiliskipulagsgerð.

Deiliskipulagsskilmálar skýra skipulagssjónarmið og er ætlað að tryggja að þau gangi eftir í uppbyggingu.



Skipulagssvæðið. Borgarumhverfi með almenningsrými, íbúðum, verslunum og þjónustu.

3.2 Deiliskipulagstillaga – skipulagshugmynd, yfirbragð, garð- og torgrými

Með tillöggunni verða lóðirnar Skeifan 7 og 9 sameinaðar og afmörkuð ein ný lóð að viðbættu borgarlandi að Suðurlandsbraut, alls um 10.213 m² að stærð. Gert er ráð fyrir niðurrifi á byggingum sem fyrir eru á lóðunum sökum ástands þeirra sbr. kafla 1.3.2. Á nýrri sameinaðri lóð verði heimilt að reisa nýbyggingu með íbúðum og atvinnuhúsnæði.

Byggingin verður að mestu leyti 4 – 6 hæða með randbyggð umhverfis upplyftan garð og 8 hæða turn í norðurhorni. Hann myndar kennileiti á mótum Álfheima og Suðurlandsbrautar við aðalstíg og kallast á við staka byggingu vestan við Glæsibæ og hábyggingar Ljósheima. Bygging er hæst í norðri og lækkar til suðurs að sólaráttum. Leitast er við að skapa fjölbreytni í hæðum byggingar og hleypa birtu inn í skjólríkan, bjartan og hljóðlátan inngarð, sem verður sameiginlegt dvalarsvæði íbúa með beinu aðgengi allra íbúða frá stigahúsum. Lögð er áhersla á gott aðgengi allra að þjónustustarfsemi á jarðhæð og íbúðarhúsnæði efri hæða. Í suðvesturhluta lóðar verður aðkomutorg sem tengist megingönguleið í gegnum Skeifuna.

Á efri hæðum verða 200 íbúðir umhverfis upplyftan inngarð á þaki jarðhæðar. Garðurinn er umlukinn randbyggð íbúða og nýtur skjóls fyrir umferð og veðri. Randbyggð er rofin niður að hæð inngarðs til suðvesturs í átt að aðkomutorgi þar sem dagsbirta á greiða leið í garðinn og sjónræn tengsl myndast milli garð- og torgrýmis.

Á jarðhæð verður verslunar- og þjónusturými auk stoðrýmis, en einnig er þar gert ráð fyrir möguleika á hjólageymslum og bílgeymslu að hluta. Þar verða inngangar í stigahús íbúða efri hæða og möguleiki á læstum hjólageymslum íbúa í góðum tengslum við innganga.

Í kjallara er gert ráð fyrir hjóla- og bílgeymslu auk annars geymslu- og stoðrýmis og einnig er þar möguleiki á atvinnuhúsnæði að hluta.

Á aðkomutorgi og upplyftum inngarði verður gert ráð fyrir söfnun og miðlun ofanvatns, m.a. með blágrænum beðum trjá- og runnagróðurs sem samtímis prýða borgarrýmið.

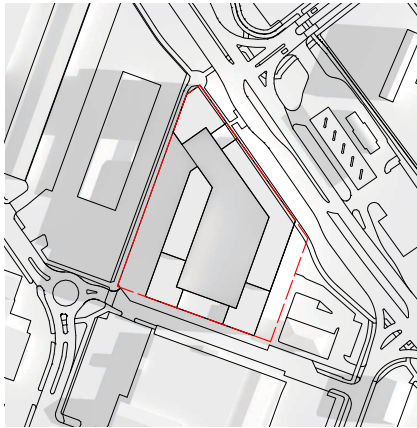


Nýbygging mótar umgjörð um skjólgóðan og bjartan inngarð og aðkomutorg.

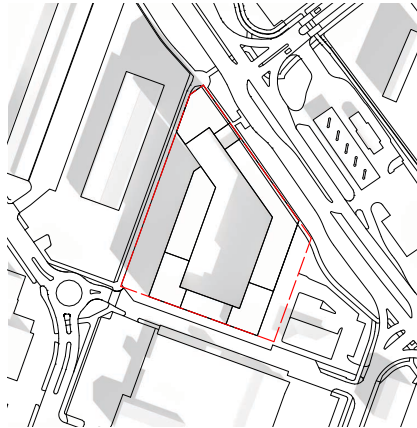
3.3 Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp

Áhersla er lögð á gæði garð- og göturýmis og góð dagsbirtuskilyrði innra og ytra rýmis. Form, dýpt og hæðir bygginga miðast við að móta bjartan inngarð og íbúðarhúsnæði sem nýtur góðrar dagsbirtu. Með því að lyfta inngarði upp um eina hæð frá götuhæð, verða dagsbirtuskilyrði enn betri en ella, samtímis sem íbúðir njóta næðis og góðra tengsla við garðrými.

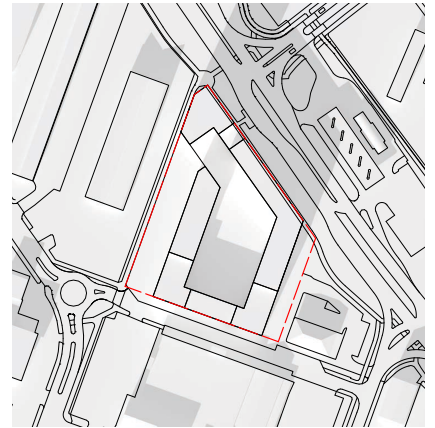
Gerð er grein fyrir skuggavarpri á jafndægri í mars og september, 1. maí og á sumarsólstöðum í júní kl.10.00, 13.00 og 17.00 á skýringaruppdrætti.



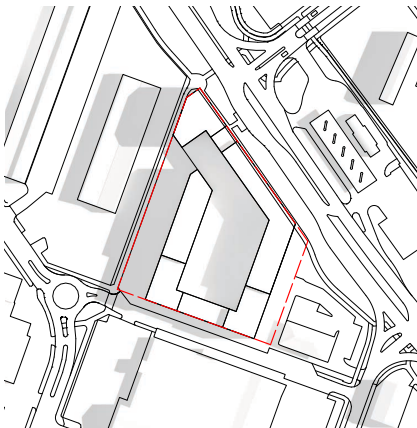
21. mars, kl.10



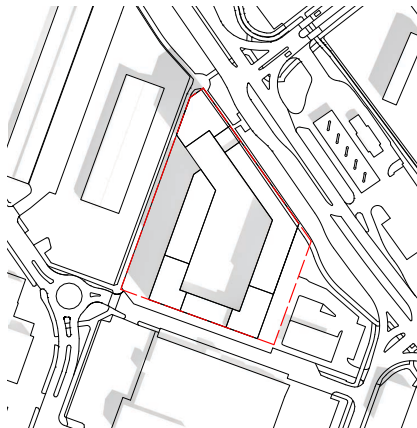
21. mars, kl.13



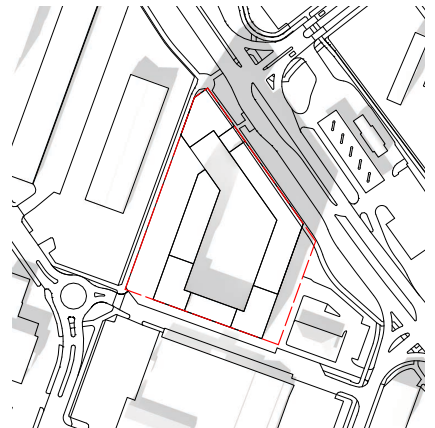
21. mars, kl.17



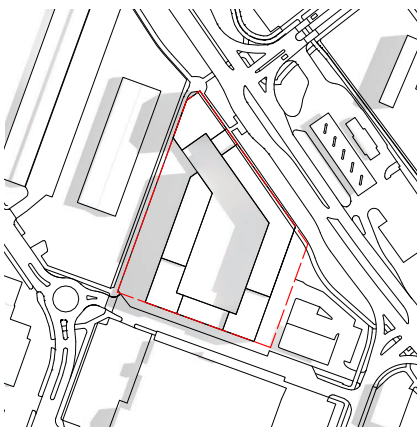
1. maí, kl.10



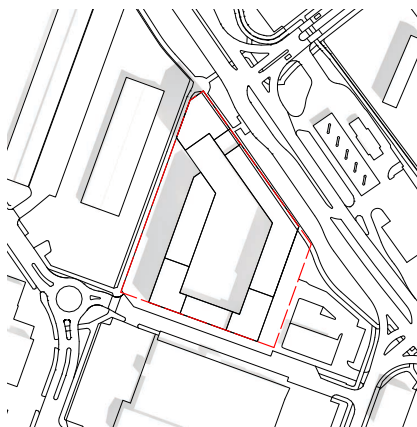
1. maí, kl.13



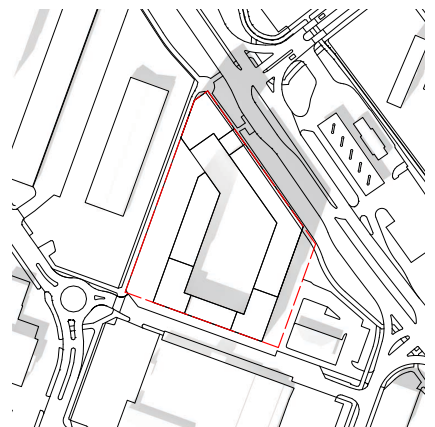
1. maí, kl.17



21. júní, kl.10



21. júní, kl.13



21. júní, kl.17

Skuggavarp.

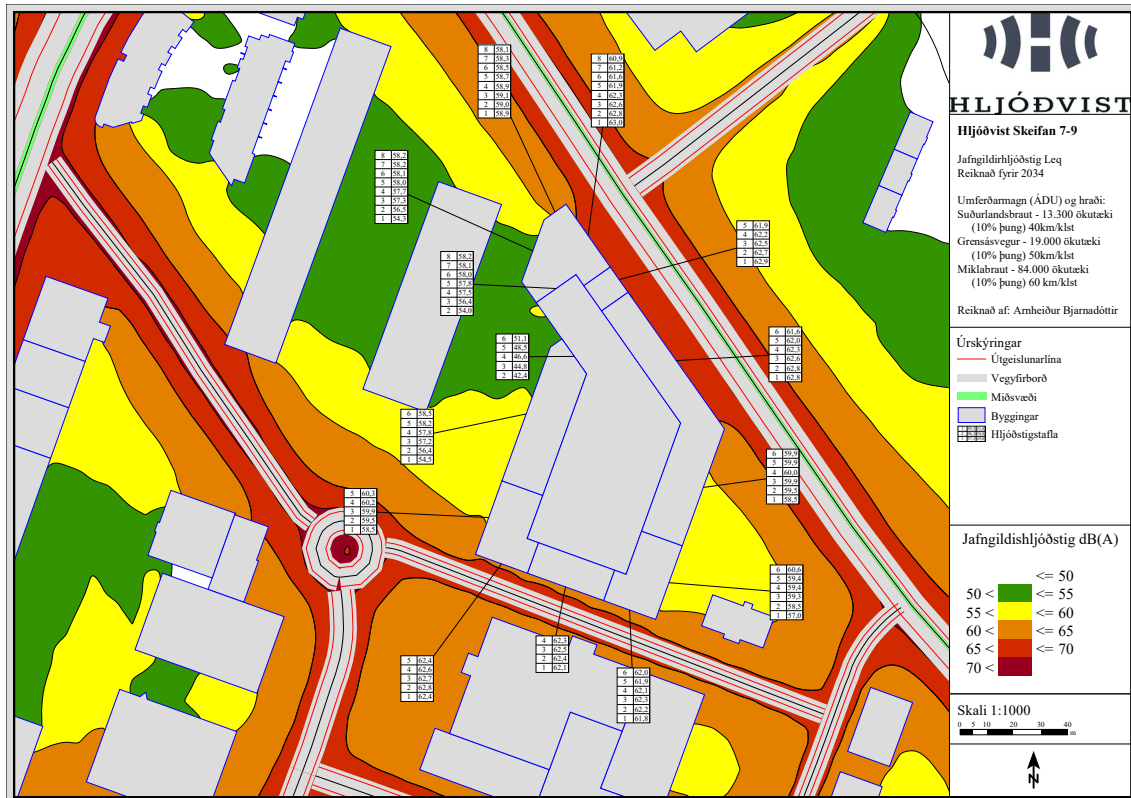
3.4 Hljóðvist

Hávaði frá bílaumferð er helsta uppspretta umhverfishávaða á skipulagssvæðinu og fer að mestu eftir umferðarhraða og umferðarmagni í nærliggjandi götum. Mikilvægur þáttur skipulagshugmyndar er að bygging móti skjólríkan, bjartan og hljóðlátan garð. Þannig er skapað hljóðlátt garðrými umlukid randbyggð, sem veitir skjól frá umferðarhávaða nærliggjandi gatna og hefur hljóðlátar húshliðar að inngarði.

Hljóðvist ráðgjöf & hönnun hefur unnið útreikninga á umferðarhávaða í tengslum við tillögu að deiliskipulagsbreytingu, sjá fylgiskjal Skeifan 7-9, Hljóðvistarskýrsla fyrir deiliskipulag, dags. 6.5.2024. Útreikningarnir miðast við áætlaða framtíðarumferð bíla skv. umferðarspá, en hún gengur m.a út frá hágæða almenningssamgöngum og að markmið um breyttar ferðavenjur gangi eftir. Einnig fylgja með útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi umferð bíla skv. umferðartalningu til hliðsjónar.

Hljóðstig var reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og viðmiðunarmörk gefin sem A-vigtað jafngildishljóðstig í dB yfir heilan sólarhring. Á miðsvæðum, eins og hér um ræðir, eru viðmiðunarmörkin sett sem 65dB (LAeq24) við húsvegg fyrir hávaða utandyra. Niðurstaða útreikninga er að hávaði frá umferð skv. umferðarspá er undir 65 dB(A) við allar hliðar nýbyggingar skipulagssvæðis. Viðmið hávaða 55 dB(A) á dvalarsvæðum á lóð er uppfyllt án aðgerða. Sjá nánar hljóðvistarskýrslu skv. ofangreindu.

Á hljóðstigs korti hér fyrir neðan er sýnd hávaðadreifing í 2 m hæð yfir jörð á skipulagssvæðinu og næsta nágrenni skv. hljóðvistargreiningu.



Hljóðstigs kort miðað umferðarspá 2034.

3.5 Samgöngumat og fyrirkomulag bílastæða

Tillaga þessi að deiliskipulagsbreytingu markar upphaf að umbreytingu Skeifusvæðis og byggir á grunni rammaskipulags og skipulagslýsingar þar um (sjá kafla 1.2.4 og 1.2.5). Þar er gert ráð fyrir s.k. sjálfsprottnu deiliskipulagi, þ.e.a.s. deiliskipulagsbreytingar einstakra reita innan gildandi deiliskipulags Skeifusvæðisins (sjá kafla 1.2.3) munu eiga sér stað í áföngum að frumkvæði lóðarhafa og án tímamarka.

Því liggur ekki fyrir hvenær uppbygging heildarsvæðis Skeifunnar, með fjölbreyttri verslun og þjónustu, fjölda íbúða í göngufæri og mögulegu miðlægu bílastæðahúsi, verði komin það vel á veg að forsendur fyrir fækkun bílastæða séu fyrir hendi.

Við upphaf umbreytinga á Skeifusvæðinu er því tekið mið af forsendum í rammaskipulagi Skeifunnar, þar sem gert er ráð fyrir um 750 nýjum íbúðum og um 190 þús. fermetrum fyrir verslun og þjónustu. Út frá þeim forsendum þarf því um 2.000 bílastæði alls í Skeifunni m.v. viðmiðunartölur í bíla- og hjólastæðastefnu, þar af um 550 stæði fyrir íbúðir og um 1.500 fyrir verslun og þjónustu.

VSÓ Ráðgjöf hefur unnið samgöngumat í tengslum við tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir Skeifuna 7-9, sjá fylgiskjal: Skeifan 7-9 samgöngumat-drög, dags. mars 2024. Þar er gerð tillaga að fjölda bíla- og hjólastæða á svæðinu út frá tölulegum forsendum deiliskipulagstillögu, og reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík / Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar.

Samkvæmt samgöngumati er viðmiðunarpörf bílastæða 215 stæði, en sé tekið tillit til samnýtingar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, nálægðar við almenningsamgöngur og deilibíla eru það 185 stæði. Í ljósi þess að uppbygging Skeifunnar er ótímasett og að frumkvæði lóðarhafa í Skeifunni, þá verður heimilt að gera ráð fyrir 30 umframstæðum á lóðinni sem komi til frádráttar við mat á fjölda bílastæða á nærliggjandi lóðum, enda verði öll bílastæði aðgengileg og samnýtanleg fyrir Skeifusvæðið í heild. **Gert verði ráð fyrir að bílastæðin verði gjaldskyld, til að tryggja samnýtanleika, sem og að aðskilja kostnað bílastæða við kaup- og leiguverð annarra fasteignahluta á lóðinni.**



43 bílar á bílastæði á lóð Skeifunnar 7-9 á fimmtudagskvöldi kl. 18:40 eftir lokun verslunar við Skeifuna 7.

3.6 Greining á koldíoxíðspori niðurrifs og sviðsmyndir uppbyggingar

Hnit verkfræðistofa hefur unnið endurnotkunaráætlun í tengslum við tillögu að deiliskipulagsbreytingu, sjá fylgiskjal Skeifan 7-9, Endurnotkunaráætlun og koldíoxíðspor, dags. maí 2024. Þar er gerð grein fyrir útreikningum/greiningu koldíoxíðspors vegna niðurrifs núverandi bygginga og sett upp dæmi um sviðsmyndir vegna uppbyggingar.

4 SKIPULAGSSKILMÁLAR

4.1 Almennt

Skilmálar þessir gilda fyrir hið afmarkaða skipulagssvæði. Þar verður bygging íbúða ásamt húsnæði fyrir verslun og þjónustu.

4.2 Hönnun mannvirkja

Í samræmi við stefnumörkun AR2040 er gerð krafa um vandaða hönnun mannvirkja og mótun umhverfis. Í aðalskipulaginu segir m.a. í hluta B2 - Borg fyrir fólk, í kafla um gæði byggðar: „Byggingarlist snýst um hönnun og byggingu mannvirkja og mótun umhverfis þar sem notagildi, ending og fegurð eru samofin í einu verki.“

Aðaluppdrættir, sem lagðir eru fyrir byggingarfulltrúa, skulu vera í samræmi við byggingarreglugerð og skilmála þessa og önnur lög, reglur og staðla sem til greina kunna að koma. Frágangur og fyrirkomulag lóðar skal koma fram á aðaluppdráttum. Með aðaluppdráttum skulu fylgja uppdrættir, unnir af þar tilbærum fagaðilum, sem sýna skipulag lóðar.

4.3 Mæliblöð og hæðarblöð

Mæliblað sýnir nákvæma stærð lóðar, lóðamörk, byggingarreit og kvaðir eftir því sem við á. Mæliblað verður gefið út í kjölfar samþykkrar deiliskipulagsbreytingar og í samræmi við hana. Fyrirvari er gerður um lítils háttar frávik frá deiliskipulagsuppdrætti og gildir þá mæliblað.

Hæðarblað sýnir hæðir yfirborðs borgarlands Reykjavíkur við lóðamörk (G) og götuhæðar deiliskipulagssvæðis ásamt fráveitulögnum. Hæðarblað verður gefið út í kjölfar samþykkrar deiliskipulagsbreytingar og í samræmi við hana. Lóðarhafa ber að fylgja G-tölum sem sýndar eru á hæðarblaði.

4.4 Byggingarreitur og byggingarlínur – húsdýptir og dagsbirtugæði

Byggingarreitur kemur fram á mæliblaði, deiliskipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og sneiðingum og skal bygging standa innan hans. Byggingarreitur á deiliskipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og sneiðingum er afmarkaður með brotnum línunum og einnig, eftir því sem við á, heilum þykkum línunum, byggingarlínunum.

Byggingarlína (heil þykk) er bindandi og kemur fram á deiliskipulagsuppdrætti, skilmálateikningum og sneiðingum. Hún ákvarðar staðsetningu byggingar á lóð gagnvart götu- og almenningsrými. Meginform byggingar, (húsveggur/svalir/svalahandrið) skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar innskotum sem ekki rýra heildarform.

Á 2. hæð og ofar mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skyggni, ysti hluti svala/svalahandriða og gluggafrágangur sem felur í sér útkrögun ná út fyrir byggingarlínu/byggingarreit, allt að 0,6 m. Ekki er heimilt að hafa útskot á jarðhæð, að undanskilinni heimild fyrir skyggni, sem ná má allt að 1,2 m út fyrir byggingarlínu yfir inngöngum og útstillingagluggum.

Heimilt er að hafa efstu hæðir (5. – 8. hæð) inndregnar frá byggingarlínu.

Bent er á að byggingarreitur er rúmur og er samanlögð stærð hans fyrir allar hæðir umfram uppgefna byggingarheimild. Stærð byggingar takmarkast engu að síður við uppgefnar hámarksstærðir (a og b rými) og nýtingarhlutfall í skilmálatöflu í kafla 4.26. Rúmur byggingarreitur gefur mikið svigrúm til mótunar byggingar innan hans að inngarði og í norðvesturhorni, þar sem hann afmarkast ekki af bindandi byggingarlínu.

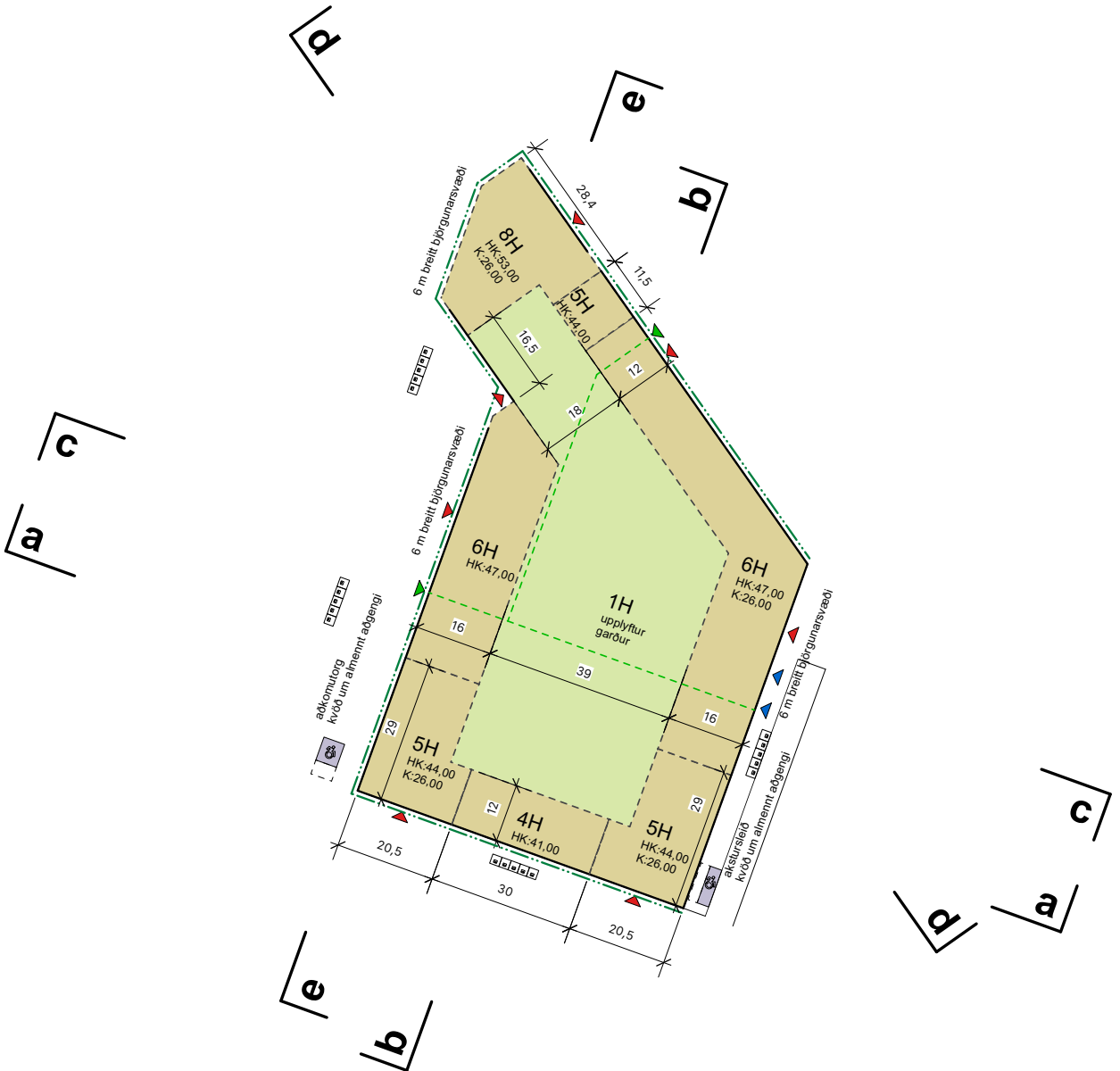
Dýpt byggingarreits í suður- og norðausturálmum er 12 m (ath. þó undantekning í norðvesturhorni) og í vestur- og austurálmum 16 m. Móta skal byggingu, þ.m.t. svalir, innan byggingarreits (sbr. ofangreint mega þó einstaka byggingarhlutar ná allt að 0,6 m út fyrir) þannig að tryggja megi góða dagsbirtu allra íbúða. Á þeim stöðum þar sem byggingarreitur afmarkast ekki af byggingarlínu gefst gott svigrúm til uppbrots

úthliða með því að draga hluta húshliða inn og móta samtvinnnað innra rými íbúða og þess ytra með sólríku og skjólsælu svalarými. Með hóflegum húsdýptum má hámarka dagsbirtuflæði.










Meginreglan er að íbúðir hafi glugga í tvær áttir. Í norðaustur- og suðurálmum, þar sem byggingarreitur er 12 m djúpur skulu íbúðir vera gegnumgangandi með útveggi í tvær áttir. Í vestur- og austurálmum, þar sem byggingarreitur er 16 m djúpur er heimilt að gera ráð fyrir að minni íbúðir hafi úthlið í eina átt til vesturs eða austurs, ýmist að sólaráttum árdegis eða síðdegis. Með uppbroti húsforms er möguleiki á gluggum í tvær áttir í íbúðum sem snúa í eina átt. Sé gert ráð fyrir gegnumgangandi íbúðum í vestur- og/eða austurálmum skal dýpt þeirra (án svala) vera að hámarki 12 m, nema sýnt sé fram á góð birtuskilyrði íbúða.

Skýring við skilmálateikningar 1 og 2:

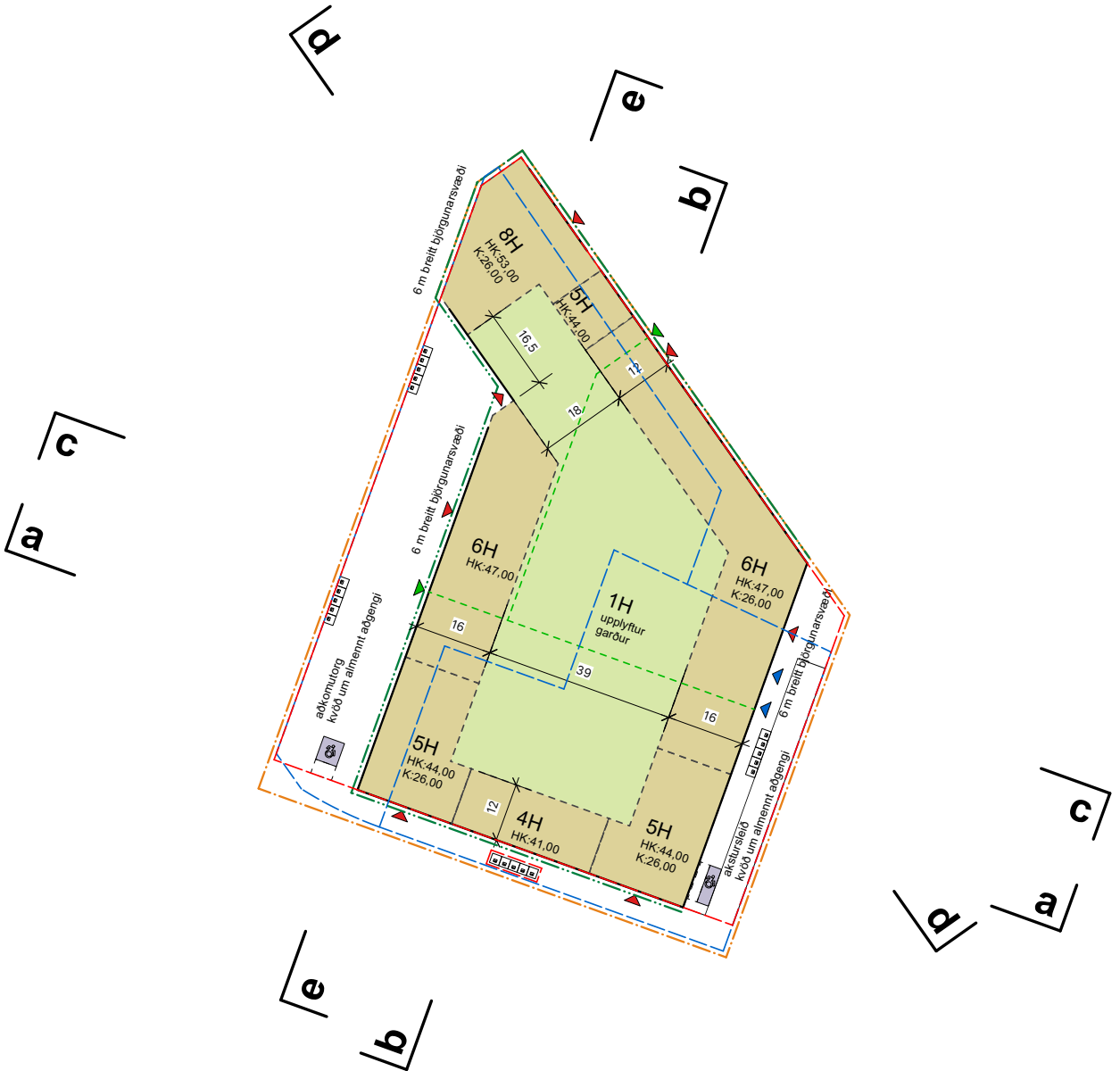
Í suður- og norðausturmörkum og að hluta í vesturmörkum falla byggingarreitir/byggingarlínur að nýjum lóðamörkum. Ennfremur falla mörk deiliskipulagsbreytingar saman við tákni um virka götuhlið. Á skilmálateikningu 1 eru tákni um lóðamörk og mörk deiliskipulagsbreytingar skipulagssvæðis felld niður, svo sjá megi skýrar byggingarreit/byggingarlínur og tákni fyrir virkar götuhliðar. Lóðamörk og mörk deiliskipulagsbreytingar koma fram á skilmálateikningu 2.



skýringar

-  byggingarreitur
-  byggingarlína
-  virk götuhlíð
- staðsetning leiðbeinandi:**
-  inngangur stíghúsa
-  innakstur að jarðhæð
-  inngangur að jarðhæð
-  göngutenging um jarðhæð
-  djúpgámar
-  akstursþjónusta fatlaðra
- leiðbeinandi hæðarkótar:**
- K leiðbeinandi aðkomukóti
- HK hæsti þakkóti mælt frá leiðbeinandi aðkomukóta

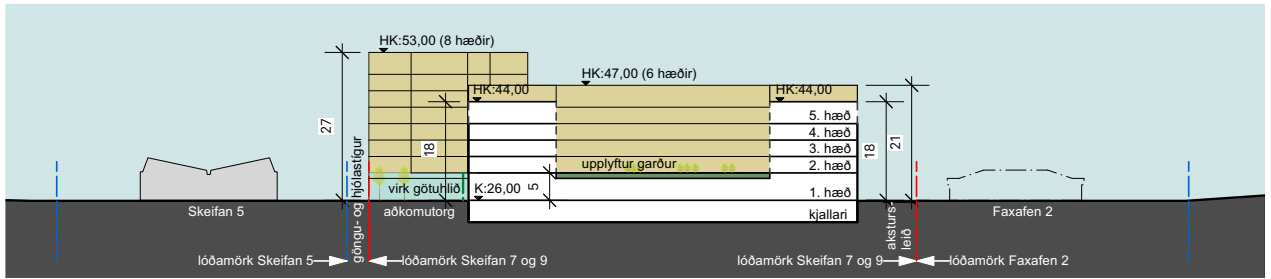
Skilmálateikning 1 án lóðamarka og marka deiliskipulagsbreytingar.



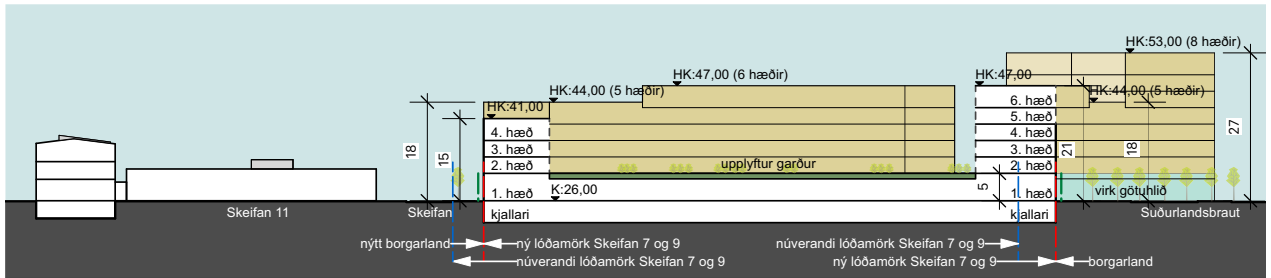
skýringar

- mörk deiliskipulags
- lóðamörk núverandi
- lóðamörk ný
- byggingarreitur
- byggingarlína
- virk götuhlið
- staðsetning leiðbeinandi:**
 - inngangar stíghúsa
 - innakstur að jarðhæð
 - inngangar að jarðhæð
 - göngutenging um jarðhæð
- djúpgámar
- akstursþjónusta fatlaðra
- leiðbeinandi hæðarkótar:**
 - K leiðbeinandi aðkomukóti
 - HK hæsti þakkóti mælt frá leiðbeinandi aðkomukóta

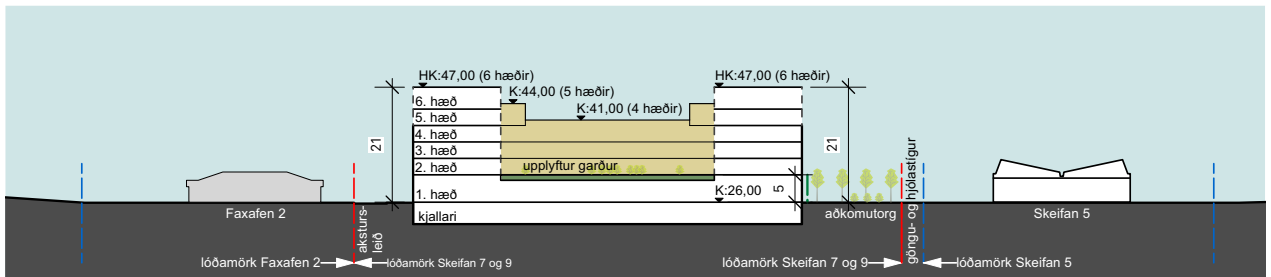
Skilmálateikning 2 með lóðamörkum og mörkum skipulagsbreytingar (hliðrað um 0,5 m frá lóðamörkum).



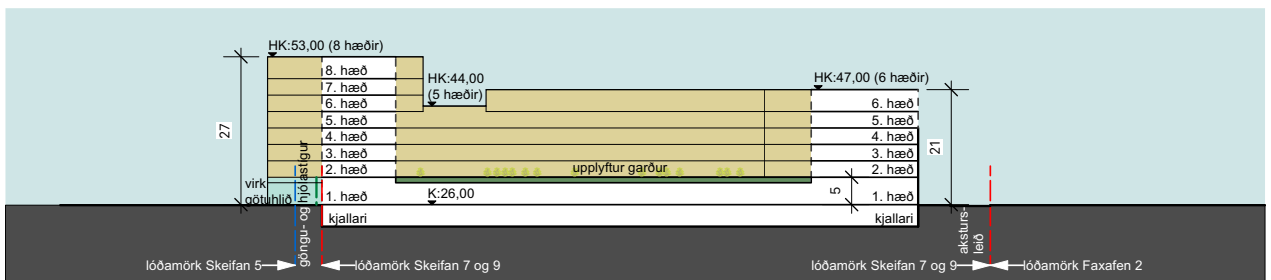
snið a



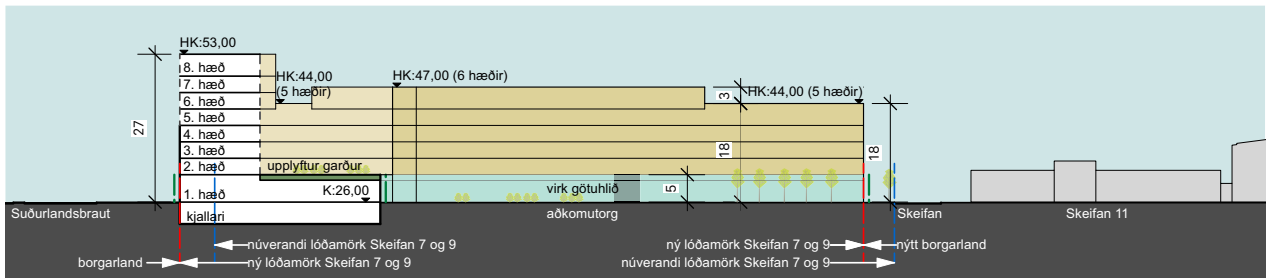
snið b



snið c



snið d



snið e

Sneiðingar.

4.5 Húshæðir og þök

Meginhluti byggingar er á fjórum til sex hæðum, en rís í átta hæðir í norðurhorni sbr. sneiðingar deiliskipulags. Hámarkshæðarfjöldi kemur fram á deiliskipulagsupprætti og sneiðingum.

Húshæðir eru gefnar upp sem hámarkshæðir byggingar (HK) yfir leiðbeinandi aðkomukóta (K) og koma þeir fram á deiliskipulagsupprætti og sneiðingum. Endanlegur aðkomukóti byggingar skal taka mið af hæðarblaði Reykjavíkur, sem útgefið verður í kjölfar deiliskipulagsbreytingar skv. kafla 4.3. Ef endanlegur aðkomukóti skv. hæðarblaði verður annar en leiðbeinandi aðkomukóti sneiðinga deiliskipulags, hliðrast hámarkskóti (HK) í samræmi við breytingu. Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir þak mega þó fara upp fyrir uppgefna hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tækniþúnaður. Hámarksflötur slíkra byggingarhluta er 15% af heildarþakfleti (ath. upplyftur garður telst ekki til þakflata).

Þök skulu að jafnaði vera flöt. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarkshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur krefjast. Sjá einnig kafla 4.21 um blágrænar ofanvatnslausnir.

4.6 Jarðhæð og virkar götuhliðar byggingar

Á jarðhæð byggingar skal gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturými ásamt tilheyrandi stoðrými (vörumóttaka, geymslur o.þ.h.). Þar verða inngangar í stigahús íbúða efri hæða skv. leiðbeinandi staðsetningum á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum. Einnig er þar gert ráð fyrir hjólageymslum að hluta. Heimilt er að gera ráð fyrir bílastæðum á hluta jarðhæðar fjær úthliðum.

Við götuhliðar jarðhæðar skulu staðsett rými sem stuðla að mannlífi göturýmis. Að suðurhlið meðfram Skeifunni, aðkomutorgi og áfram fyrir norðurhorn byggingar og meðfram Suðurlandsbraut skulu vera virkar götuhliðar. Það felur í sér að gera skuli ráð fyrir lifandi starfsemi (s.s. verslun og þjónustu) og opnum (gagnsæjum) götuhliðum með inngöngum og stórum gluggum út að götu- og torgrými. Virkar götuhliðar eru merktar á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum.

4.7 Aðkomur og inngangar í byggingu, aðgengi í garða

4.7.1 Aðalinngangar frá götuhæð að efri hæðum

Aðalinngangar að íbúðum efri hæða skulu vera frá götu-/ torgrými / gangstétt við götuhæð (sjá leiðbeinandi staðsetningar á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum).

4.7.2 Aðgengi í upplyftan inngarð

Tryggja skal aðgengi allra íbúða að sameiginlegum inngarði 2. hæðar um stigahús í sameign sem og flæði gegnum byggingu í sameign milli götuhliðar og garðhliðar. Um aðgengi slökkviliðs í inngarða er fjallað í kafla 4.19.1.

4.7.3 Aðkoma og aðgengi að jarðhæð og kjallara

Á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum eru sýndar leiðbeinandi staðsetningar við austurhlið byggingar fyrir innakstur í bílgeymslur jarðhæðar og kjallara.

Gera skal ráð fyrir sameiginlegum inngöngum við aðkomutorg og Suðurlandsbraut. Tryggja skal göngutengingu um jarðhæð milli innganganna og akstursaðkomu jarðhæðar sbr. leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsupprætti og skilmálateikningum. Í samræmi við kafla 3.5 skulu bílastæði í kjallara og jarðhæð vera aðgengileg og samnýtanleg fyrir Skeifusvæðið í heild.

4.8 Svalir, sérafnotahlutar og svalagangar

Allar íbúðir, að frátöldum þeim sem hafa úthlið og beint aðgengi að upplyftum inngarði á 2. hæð, skulu hafa svalir. Á þeirri hæð skal gera ráð fyrir sérafnotahluta á a.m.k. 3 m belti meðfram húshlið að inngarði. Móta skal byggingu á þann veg að svalir og sérafnotahlutar verði sólríkt og skjólsælt ytra rými íbúða.

Sé gert ráð fyrir yfirbyggðum svölum með glerlokun, skulu þær vera samræmdar og hluti af heildarhönnun og ásýnd byggingar og koma fram á aðaluppráttum. Heimilt er að gera ráð fyrir sams konar glerlokun á þeim hluta sérafnotahluta 2. hæðar sem afmarkast af og er undir svölum efri hæða (sama stærð og grunnform), enda sé heildarútlit samræmt við efri hæðir. Möguleiki er á þakgördum á efri hæðum.

Sé gert ráð fyrir svalagöngum í útfærslum íbúða, skal þeim haldið í lágmarki. Þeir eru einungis heimilaðir í norðaustur- og suðurálm, þar sem byggingarreitur er 12 m djúpur. Í þeim hlutum byggingarreits skulu allar íbúðir vera gegnumgangandi með úthliðar í tvær áttir og möguleika á sérsvölum til suðvesturs og suðurs. Hver svalagangur má að hámarki þjóna þremur íbúðum á hæð. Huga skal vel að mótun og gæðum svalaganga.

4.9 Efnisval, útlit og yfirbragð byggingar

4.9.1 Lífsferilsgreiningar, byggingarefni og byggingartækni

Vandað skal til hönnunar og frágangs byggingar og þannig stuðlað að varanleika og sem lengstum líftíma hennar. Vinna skal lífsferilsgreiningar samhliða hönnun og skulu þær lagðar til grundvallar við ákvarðanatöku í hönnunarferli með það að markmiði að lágmarka kolefnisspor uppbyggingar.

Notast skal við vistvæna byggingartækni eins og kostur er og endingargóð, viðhaldsvæn og vistvæn byggingarefni. Leitast skal við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt vistferli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar. Góð orkunotkun bygginga endurspeglar í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem lítið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnað til framtíðar í rekstri og viðhaldi. Almennt skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og heilsu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Æskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lokinni notkun og/eða hafa hlotið umhverfisvottun. Leitast skal við að lágmarka eftir fremsta megni notkun efna sem innihalda skilgreind spilliefni.

4.9.2 Útlit, yfirbragð og efnisval

Götuhlíðar byggingar móta borgarrýmið og eru þýðingarmiklar fyrir yfirbragð hverfisins, ekki síst í götuhæð. Efni ásamt útfærslum sem notuð eru í utanhússklæðningar jarðhæðar skulu vera slitsterk og endingargóð og þola ágang sem fylgir umferð og borgarmannlífi. Mikilvægt er að þrif séu sem auðveldust m.t.t. veggjakrots o.þ.h. Miða skal við notkun sterkrar og varanlegrar útveggjaklæðningar jarðhæðar, t.d. úr steini/múr/flísam.

Í samræmi við meginmarkmið rammaskipulags skal með nýrri byggð efla þann staðaranda Skeifunnar sem fyrir er með því að tvíanna nýrri blandaðri byggð saman við eldra atvinnuhúsnæði. Hugað skal að bjartri ásýnd og yfirbragði nýrrar þéttar byggðar. Notast skal við ljósa liti á meginhluta útveggjaklæðninga sem fanga og endurvarpa dagsbirtu og leiða hana niður í garð- og göturými. Áhersla verði á sígildar húshliðar með gluggasetningu og uppbroti í góðum hlutföllum. Notast skal við efnis- og litaspil á afmörkuðum flötum eða húshlutum til að forðast einsleitni húshliða efri hæða.

Gert er ráð fyrir stöllum húshæða sbr. sneiðingar og deiliskipulagsuppdrátt/skilmálateikningar. Þannig gefst möguleiki á að hluti þaka þjóni hlutverki útsvæðis/þaksvala og skulu þau í þeim tilfellum hönnuð með hliðsjón af því, með timburklæddu og/eða hellulögðu yfirborði eða gróðurþekju. Skilmálar um blágrænar ofanvatnslausnir á hluta þaka hefur einnig áhrif á efnisnotkun og frágang sbr. kafla 4.21 þar um.

4.10 Útlit, yfirbragð og frágangur inngarðs

Vandað skal til hönnunar og frágangs inngarðs. Ákvæði um vistvæna efnisnotkun og byggingartækni sem lýst er í kafla 4.9.1 eiga einnig við um garðrými.

Heimilt er að afmarka sérafnotahluta (sjá kafla 4.8 *Svalir og sérafnotahlutar*) milli samliggjandi íbúða og gagnvart sameiginlegu garðsvæði og skal sú afmörkun vera hluti af heildarhönnun byggingar, leyst á samræmdan hátt og koma fram á aðaluppdráttum. Hvatt er til að slík afmörkun sé í formi uppbyggðra gróðurbeða eða fastra gróðurkerja, en heimilt er að nota annars konar afmörkun upp að 90 cm hæð að hámarki. Sjá einnig um heimild til glerlokunar undir svölum efri hæða í kafla 4.8.

Hönnun og frágangur sameiginlegs inngarðs skal leyst heildstætt og í samhengi og heildarsamræmi við umlykjandi byggingu. Gera skal ráð fyrir að 50% yfirborðs inngarðs að lágmarki, að sérafnotahlutum meðtöldum, sé með gróðurþekju. Gera skal ráð fyrir uppbyggðu yfirborði garðsvæðis inngarðs, nægilega djúpu fyrir ræktun grass og trjágróðurs, auk festinga fyrir búnað s.s. leiktæki o.fl. Hafa þarf í huga nauðsynlegar lágmarks jarðvegsdýptir fyrir mismunandi gróðurtegundir, 10 cm fyrir gras, 60 cm fyrir runna og 100 cm fyrir tré. Sjá einnig kafla 4.21 um blágrænar ofanvatnslausnir.



Horft yfir upplyftan garð til norðurs.



Horft til norðvesturs.

4.11 Efni, yfirborð, gróður og götugögn á aðkomutorgi og að göturými

Ákvæði um vistvæna efnisnotkun og byggingartækni sem lýst er í kafla 4.9.1 eiga einnig við torg- og göturými.

Yfirborðsefni og götugögn torgrýmis, s.s. lýsing, setbekkir, gróðurker og hjólagrindur skulu samræmd og vönduð. Hugað skal að stæðum fyrir deilijól og rafskutlur ásamt rafhleðslupóstum. Gera skal ráð fyrir trjáeða runnagróðri og að hluti yfirborðs sé útfærður fyrir söfnun og miðlun ofanvatns sbr. kafla 4.21.

Allt umhverfi götuhæðar skal hannað samkvæmt algildri hönnun, þ.e. aðgengilegt öllum óháð hreyfigetu og henti umferð sjónskertra.



Frá Suðurlandsbraut, horft til suðurs að aðkomutorgi. Verslun og þjónusta á jarðhæð.

4.12 Lýsing í götu- og torgrými

Lýsingarhönnun utanhúss skal tryggja íbúum og gestum öruggt og þægilegt umhverfi, hámarka orkunýtni, upphefja arkitektúr og lágmarka óvelkomna lýsingu og ljósmengun. Við lýsingarhönnun skal fylgja viðurkenndum stöðlum og leiðbeiningum. Gæta skal að ljósmengun þannig að ljósgjafar séu varðir og varpi birtu einungis þangað sem þeim er ætlað að lýsa og trufla ekki umferð eða starfsemi á svæðinu. Birta skal taka mið af aðstæðum og stemningu, en ávallt efla öryggisfinningu vegfarenda í torg- og göturými.

4.13 List í almenningsrými

Í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum er fjallað um listsköpun í borgarrýminu og að ákveðnum fjármunum skulið varið í hana. Aðkomutorg innan lóðamarka Skeifunnar 5 og 7 mun draga að sér umferð gangandi vegfarenda í tengslum við meginstíg og áformaða Borgarlínustöð. Í kafla 4.11 er fjallað um yfirborðsefni og götugögn torgrýmis. Hvatt er til þess að gefa listrænum sjónarmiðum vægi við efnisval og hönnun. Einnig býður torgið upp á listsköpun og/eða staðbundið listaverk.

4.14 Skilti

Heimilt er að gera ráð fyrir notkun skilta á úthliðar atvinnuhúsnæðis jarðhæðar. Þó skal þess gætt að skilti hafi ekki truflandi áhrif á nærliggjandi (fyrirhugaðar) íbúðir. Skilti og merkingar fyrir starfsemi skulu merkt á aðaluppdrætti. Sækja þarf um byggingarleyfi fyrir uppsetningu nýrra skilta hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Sjá einnig leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um skilti, staðsetningar og notkun.

4.15 Íbúðir

Íbúðir verða á efri hæðum (2. hæð og ofar) með aðalinnganga frá götuhæð. Heimilt er að gera ráð fyrir séreignum/sameignum íbúða (sérgeymslum og hjólageymslum) í kjallara og á jarðhæð. Leyfilegur fjöldi íbúða er 200.

Uppbygging tekur mið af samningsmarkmiðum og húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gerð. Samsetning íbúða skal vera skv. eftirfarandi með tilliti til herbergjafjölda (lágmarks-/hámarkshlutfall af heildarfjölda íbúða)

- 1-2 herbergi: 15-35%
- 3 herbergi: 25-45%
- 4 herbergi: 15-35%
- 5+ herbergi 5-20%

Að auki eru eftirfarandi skilyrði:

- Þriggja herbergja íbúðir og minni: hámark 70%
- Fjögurra herbergja íbúðir og stærri: lágmark 30%
- Meðalstærð íbúða (birt flatarmál): að lágmarki 85 m²

4.16 Atvinnuhúsnæði

Verslunar- og þjónustuhúsnæði skal staðsett á jarðhæð byggingar, en einnig er heimilt að gera ráð fyrir hluta þess í kjallara. Áhersla skal lögð á verslunar- og þjónusturými við virkar götuhliðar sbr. kafla 4.6. Framhliðar og inngangar verslunar- og þjónusturýmis skulu staðsettir að sem mestu leyti við virkar götuhliðar.

Salarhæð jarðhæðar skal vera 5 m að lágmarki.

Við hönnun atvinnuhúsnæðis skal taka tillit til þess að húsnæðið geti hýst mismunandi starfsemi á líftíma þess, m.a. varðandi útloftun o.fl. sbr. kafla 4.24.

4.17 Bílastæði

Gera má ráð fyrir allt að 215 bílastæðum á skipulagssvæðinu (sjá kafla 3.5). Stærstur hluti þeirra skal staðsettur í kjallara, en einnig er heimilt að gera ráð fyrir hluta bílastæða undir þaki á jarðhæð byggingar sbr. kafla 4.6. Ekki er heimilt að staðsetja bílastæði utan byggingar á lóð að frádregnum stæðum fyrir akstursþjónustu fatlaðs fólks, sem sýnd er í götu-/almenningsrými austan og vestan byggingar með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti/skilmálateikningum.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við grein 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112 / 2012 með síðari breytingum. Við hönnun skal tryggt að þau uppfylli skilyrði um tilskilin fjölda og gott aðgengi að inngöngum og stigahúsum.

4.18 Hjólástæði

Samkvæmt samgöngumati (sjá kafla 3.5) er heildarþörf hjólástæða 524. Þar af 385 í læstum hjólageymslum en 139 opin.

Kröfur um lágmarksfjölda hjólástæða eru skv. *Reglum um fjölda bíla- og hjólástæða í Reykjavík - Bíla- og hjólástæðastefnu*.

Hjólástæði eru heimil innan jarðhæðar og kjallara byggingar, bæði læst og opin. Ekki er heimilt að gera ráð fyrir stakstæðum hjólageymslum/skýlum á lóð utan byggingar. Möguleiki er á hjólageymslum íbúða (læsanlegum langtímahjólástæðum) í tengslum við innganga á jarðhæð. Heimilt er að gera ráð fyrir hluta skammtímahjólástæða (íbúða og atvinnuhúsnæðis) á aðkomutorgi eftir því sem við verður komið, en hluti þeirra verður innan byggingar á jarðhæð og/eða í kjallara.

4.19 Bruna- og öryggismál

Björgunarsvæði slökkviliðs skulu vera umhverfis byggingu með góðu athafnarými fyrir stiga- og körfubíla til samræmis við reglugerðir. Þar sem ekki verður við komið að að nýta aðliggjandi götur sem björgunarsvæði, skal gera ráð fyrir sérstökum a.m.k. 6 m breiðum björgunarsvæðum (athafnasvæði slökkviliðs), sem merkt eru á deiliskipulagsuppdraetti. Tryggja skal aðkomur og aðgengi neyðarbíla, (sjúkra- og slökkvibíla) inn allar götur og á björgunarsvæði.

Gera þarf ráð fyrir öryggisstigahúsum eða sjálfvirku úðakerfi í byggingarhlutum sem eru hærra en 4 hæðir frá götuhæð. Frá upplyftum inngarði má þó reikna með að hægt sé að sinna björgun íbúða allra hæða undir 6. hæð með stiga frá gördum, að því tilskyldu að upplyftu garðarnir séu aðgengilegir viðbragðsaðilum frá götuhæð (aðkomutorgi) sbr. kafla 4.7.2.

Í kjallara skal tryggja flóttaleiðir í gegnum stigahús byggingar og skábraut. Tryggja skal reykræsinguna fyrir hæðina sem tekur mið af brunavörnum hennar, aðkomu slökkviliðs og útfærslu loftræsikerfis hæðarinnar.

4.20 Hljóðvist

Samkvæmt útreikningum á umferðarhávaða (sjá kafla 3.4) reiknast hljóðstig við húsvegg hvergi hærra en $L_{Aeq} > 65$ dB og viðmið hávaða 55 dB(A) á dvalarsvæðum á lóð er einnig uppfyllt án aðgerða.

Ef forsendur hávaðaútreikninga breytast frá fyrirbyggjandi hljóðvistarskýrslu þarf að endurreikna hljóðstig með hliðsjón af því. Ef til þess kemur að hljóðstig reiknist hærra en $L_{Aeq} > 65$ dB m.v. mögulegar breyttar forsendur, þarf að hanna og útfæra íbúðir þannig að þær séu með kyrrláta hlið með $L_{Aeq} \leq 50$ dB. Gera skal grein fyrir mótvægisáðgerðum til að uppfylla kröfur um hámarkshljóðstig eftir því sem við á í umsókn byggingarleyfis.

Ákvæði um hljóðvist innandyrna skal leyst á byggingartæknilegan hátt í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.

4.21 Blágrænar ofanvatnslausnir

Vísað er til frumhönnunar veitukerfa og ofanvatnslausna fyrir Skeifuna (Veitur ohf/Efla 2.3.2018).

Álagi á fráveitukerfi Veitna vegna nýrrar byggðar í Skeifunni skal haldið í lágmarki. Umhverfisvænum lausnum skal beitt við meðferð ofanvatns. Hlutfall gegndræpra efna á yfirborði verði sem hæst, eftir því sem við verður komið. Gera skal grein fyrir útfærslum ofanvatnslausna með umsókn byggingarleyfis.

- Gera skal ráð fyrir að þök með gróður- eða malarþekju á (græn/blá þök – hæf til að binda og geyma vatn) séu að lágmarki 20% þakýfirborðs (ath. upplyftur garður telst ekki til þakýfirborðs). Umframvatni þaðan er veitt niður í upplyftan inngarð.
- Í upplyftum inngarði skal byggður upp lífrænn jarðvegsmassi fyrir gras og trjágróður sem jafnframt getur tekið við og miðlað ofanvatni af húspökum umlykjandi byggingar. Tryggja þarf jafnvægi í þessum vatnsbúskap þannig að umframvatn seyntli smám saman áfram út í næsta þrep ofanvatnskeðjunnar. Gróðurþekja inngarðs skal að lágmarki vera 50%.
- Í torgrými skal gert ráð að ofanvatni verði veitt niður í jarðveg innan þess, ýmist um gróðurreiti eða annað gegndræpt yfirborð.

4.22 Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps

Við skipulag sorpmála skal byggt á *Hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík* (Umhverfis- og skipulagssvið mars 2019 eða nýrri útgáfu), *Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg nr. 123/2017* og gildandi reglugerðum.

Fyrir íbúðir er miðað við aðstöðu til geymslu og flokkunar sorps í djúpgámum, en endanleg ákvörðun um fyrirkomulag úrgangslausna er tekin í samráði við Reykjavíkurborg. Gera skal ráð fyrir magni og fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar.

Á deiliskipulagsupprætti eru sýnd fjögur djúpgámasett innan skipulagssvæðis, staðsetning er leiðbeinandi. Þrjú þeirra eru innan lóðar, sem skilgreind er með deiliskipulagsbreytingu þessari. Eitt djúpgámasett sem sýnt er sunnan byggingar á deiliskipulagsupprætti verður utan lóðar skv. nýjum lóðamörkum sem færast til norðurs að húshlið. Þar er skilgreind sérstök fylgilóð á borgarlandi fyrir djúpgámasett sbr. *Hönnunarviðmið um úrgangslausnir (2019)*.

Ef um aðrar úrgangslausnir en djúpgáma verður að ræða fyrir íbúðir, skal koma aðstöðu til geymslu og flokkunar sorps innan byggingarreits. Ekki er heimilt að gera ráð fyrir sorpgeymslum á lóð utan byggingar.

Sorpgeymsla atvinnuhúsnæðis skal vera innan byggingarreits. Ekki er heimilt að hafa sorpgáma á bersvæði.

Skýr aðskilnaður skal vera milli heimilissorps og fyrirtækjasorps. Gera skal grein fyrir stærðum, fjölda og gerð sorpiláta/-gáma fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði á aðaluppráttum/byggingarleyfisumsókn.

Við endanlega staðsetningu djúpgáma og annað fyrirkomulag úrgangslausna skal hafa samráð við skrifstofu umhverfis- og úrgangsstjórnunar Reykjavíkurborgar og einnig við skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar Reykjavíkurborgar varðandi umferðaröryggi og aðgengismál.

4.23 Loftgæði, loftræsing og búnaður

Á jarðhæð skal gera ráð fyrir möguleika á starfsemi sem kallar á útloftun frá hæðinni, s.s. veitingastarfsemi o.þ.h., sem getur verið breytileg á líftíma byggingar. Gera skal ráð fyrir lagnaleiðum til útloftunar upp úr þaki byggingar vegna mögulegrar starfsemi. Óheimilt er að gera ráð fyrir utánaliggjandi rorum/stökkum á úthliðum byggingar. Við frágang útloftunar á þaki skal taka tillit til mögulegra dvalarsvæða á þaksvölum í a.m.k. 10 m fjarlægð. Gera skal grein fyrir loftræsing, lagnaleiðum og öllum sýnilegum búnaði í byggingarleyfisumsókn.

Við hönnun byggingar skal gera ráð fyrir rými fyrir nauðsynlegan mengunarvarnarbúnað sem starfsemi atvinnuhúsnæðis kann að kalla á, s.s. fitugildir. Jafnframt þarf að tryggja aðgengi losunarbíla sem tæma búnað.

4.24 Veitur – lagnir - kvaðir

4.24.1 Kvaðir um veitur og lagnir

Veitur eru með kvaðir um lagnir skv. núgildandi mælibleiðum sbr. kafla 1.4. Verði lagnir færðar, verða nýjar kvaðir settar inn eftir því sem við á með útgáfu nýs mælibleiðs, þar sem lóðamörkum verður breytt með gildistöku deiliskipulagsbreytingar þessarar. Haft verði samráð við Veitur og aðra hlutaðeigandi aðila.

4.24.2 Kvöð um dreifistöð rafmagns

Kvöð verður á lóðinni um dreifistöð. Gera skal ráð fyrir nýrri dreifistöð rafmagns innan lóðar sbr. kafla 1.4 um frumhönnun Veitna. Dreifistöðin skal staðsett innan byggingarreits í samráði við Veitur. Varðandi skilmála fyrir dreifistöð er vísað í Handbók um dreifistöðvar í byggingum annarra, LAV-81012.0, útg. 27.10.2023, Veitur.

4.24.3 Kvöð um almennt aðgengi gangandi, hjólandi og þjónustuumferðar

Kvöð er um almennt aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda á aðkomutorgi og á opnu svæði austan byggingar. Sama gildir um þjónustuumferð, s.s. sorphirðubíla og leigubíla.

4.24.4 Kvaðir vegna bruna- og öryggismála

Kvöð er um 6 m breið björgunarsvæði sem merkt eru á deiliskipulagsupprætti sbr. kafla 4.19, með athafnarými fyrir stiga- og körfubíla til samræmis við reglugerðir. Tryggja skal aðkomur og aðgengi neyðarbíla, (sjúkra- og slökkvibíla) við allar hliðar byggingar.

4.25 Fornleifar

Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er sbr. 24. grein laga um menningarminjar nr. 80/2012.

4.26 Tölulegar upplýsingar

SKILMÁLATAFLA

Skýringar:

Uppgefnar stærðir byggingar eru hámarksstærðir.

Stærðir og nýtingarhlutföll eru gefin upp fyrir lokunarflokka a og b, hlutfall þar á milli er ekki bundið.

Uppgefin lóðarstærð miðast við nýja sameinaða lóð skv. nýjum lóðamörkum (án fylgilóðar fyrir djúpgáma).

Stærðir lóðar og hæða / nýtingarhlutfall	m ²	Nýtingarhlutf.
Lóðarstærð skv. deiliskipulagsbreytingu	10.213	
Jarðhæð (atvinnuhúsnæði, hjólag., bílg.)	7.714	
2. - 8. hæð (íbúðir umhverfis upplyftan garð)	20.000	1,96
Heildarstærð / nýt.hlutf. ofanjarðar	27.714	2,71
Kjallari (bilgeymsla, hjólageymslur o.fl.)	7.714	
Heildarstærð / nýt.hlutf. ofan- og neðanjarðar	35.428	3,47

Íbúðafjöldi	200
Hámarksstærð atvinnuhúsnæðis, m ²	6.200
Hæðafjöldi	4 - 8
Hámarks fjöldi bílastæða	215
Lágmarks fjöldi hjólastæða	524

5 HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040, Höfuðborgarsvæðið 2040.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Skeifan - Rammaskipulag, Kanon arkitektar, dags. 1. mars 2018, samþykkt í borgarráði 15.3.2018.
- Skeifan – Frumhönnun veitukerfa og ofanvatnslausna (unnin fyrir Veitur ohf og Reykjavíkurborg sem hluti rammaskipulags Skeifunnar), Efla verkfræðistofa, dags. 2.3.2018

5.2 Heimildaskrá

- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2020.
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþ. í borgarstjórn 1. febrúar 2022.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
- Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.
- Lög um menningarminjar nr. 80/2012.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum.
- Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.
- Reglugerð um meðhöndlun úrgangs nr. 737/2003.
- Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Bíla- og hjólastæðastefna. Reykjavíkurborg febrúar 2019.
- Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík. Umhverfis- og skipulagssvið mars 2019.
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavík nr. 123/2017.
- Menningarstefna í mannvirkjagerð. Menntamálaráðuneytið apríl 2007.
- Skeifan - fornleifaskrá og húsakönnun, útgefin af Borgarsögusafni 2017.

5.3 Fylgiskjöl

1. Skeifan 7-9 - Samgöngumat. VSÓ Ráðgjöf, dags. maí 2024.
2. Skeifan 7-9 - Hljóðvistaraskýrsla fyrir deiliskipulag. Hljóðvist Ráðgjöf & Hönnun, dags. 6.5.2024.
3. Skeifan 7-9 – Endurnotkunaráætlun og koldíoxíðspor. Hnit verkfræðistofa, dags. maí 2024.
4. Skoðun og sýnataka – Skeifan 7, greinargerð, Mannvit, dags. 16.11.2022.
5. Skeifan 7, Reykjavík. Sig á gólfplötum 2. og 3. hæðar. Minnisblað, Mannvit, dags. 7.3.2023.
6. Skeifan 9 - Tæknileg áreiðanleikakönnun, VSÓ Ráðgjöf, dags. júní 2020.
7. Skeifan 7 og 9 – Grundun. Minnisblað Hnit Verkfræðistofa, dags. 19.4.2024.



MSS24010229

Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um gæði og gott umhverfi í borginni er í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022, sett fram markmið Reykjavíkurborgar um að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu. Í þessu felst m.a. að áhugaverð listaverk séu hluti af almannarými og einkenni ný skipulagssvæði í borginni. Skal við það miðað að listaverkin séu þáttur í þeirri heildarmynd sem umhverfi og byggingum er ætlað að skapa, auðgi mannlíf og skapi áhugavert umhverfi. Listaverk geta verið hluti mannvirkis eða sjálfstæð verk í eða við mannvirki. Listaverk skulu unnin af öðrum en hönnuði mannvirkis.

Í sérstöku uppbyggingarsamkomulagi sem Reykjavíkurborg gerir við lóðarhafa er fjallað um þá tilteknu fjárhæð sem lóðarhafi skuldbindur sig til þess að leggja fram í þessum tilgangi. Fram kemur skuldbinding um að Reykjavíkurborg leggi til jafnháa fjárhæð. Teymi á vegum Reykjavíkurborgar, sem samanstendur af fulltrúum Listasafns Reykjavíkur og skipulagsfulltrúans í Reykjavík, vinnur að útfærslu verkefna á grundvelli listsköpunarákvæða uppbyggingarsamkomulaga, að höfðu samráði við önnur svið Reykjavíkurborgar eins og við á. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara annast gerð uppbyggingarsamkomulaga og skal upplýsa teymið um gerð þeirra eftir undirritun. Árétta skal að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og skal því allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) vera innifalinn í fjárframlagi lóðarhafa og borgarinnar.

Um meðferð kostnaðar gildir eftirfarandi:

- Ef listaverk verður í eigu lóðarhafa skal bóka greiðslu lóðarhafa og framlag Reykjavíkurborgar á kostnaðarstað 4200, verk 30013 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Tekið skal fram í samningi hvenær greiðsla á kostnaði við listaverk er greidd til lóðarhafa.
- Ef listaverk verður í eigu Reykjavíkurborgar skal færa greiðslur frá lóðarhafa á kostnaðarstað 3111, verk 30011 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Listaverkið skal síðan eignfært hjá Reykjavíkurborg að frádregnu framlagi lóðarhafa.

Í þeim tilvikum sem gera þarf sérstaka samninga við lóðarhafa um framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins um listsköpun, annast teymið samskipti við lóðarhafa vegna þessara samninga. Til að gæta samræmis í þeim samningum gildir eftirfarandi um samningana:



Reykjavík



1. Val á listaverki og staðsetning

- a) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 3 m.kr. eða lægri¹ skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli hafa samráð við teymið um val á listsköpun og upplýsa teymið um staðsetningu.
- b) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er á bilinu 3 m.kr. til 15 m.kr. skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag² við val á listaverki og hvar verk skuli staðsett.
- c) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 15 m.kr. eða hærri skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag við val á listaverki og að lóðarhafa sé ljóst að þegar um slíka fjárhæð sé meginreglan sú að haldin skuli samkeppni um val á listaverki.³ Í samningi skulu jafnframt settar fram hugmyndir lóðarhafa og teymisins um staðsetningu verks.

2. Önnur ákvæði

- a) Í samningi skal koma fram að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og að allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (t.d. uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) sé innifalinn í fjárframlagi borgarinnar. Frekari greiðslur af hálfu borgarinnar komi því ekki til.
- b) Í samningi skal kveðið á um með skýrum hætti hvernig eignarhaldi verks skuli háttað og hvernig greiðslutilhögun á grundvelli samningsins skuli háttað.
- c) Í samningi skal kveðið á um það með skýrum hætti að lóðarhafi annist og beri ábyrgð á viðhaldi verks á.t.t. staðsetningar þess.
- d) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að flytja eða breyta staðsetningu á listaverkum nema með samþykki Listasafns Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- e) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að selja listaverk sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi nema með samþykki Reykjavíkurborgar.
- f) Í samningi skal koma fram að Listasafn Reykjavíkur annist gerð merkinga listaverka sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi.⁴
- g) Í samningi skal koma fram að Reykjavíkurborg sé heimilt að þinglýsa samningi sem gerður er á grundvelli þessara verklagsreglna við lóðarhafa á umrædda lóð hans.
- h) Önnur ákvæði eins og við á.

Verklagsreglur þessar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 1. febrúar 2024.

¹ Hér er átt við samninga þar sem fjárhæð lóðarhafa er 1.500.000 kr. eða lægri og Reykjavíkurborg hefur skuldbundið sig til þess að leggja til jafnháa fjárhæð til móts við lóðarhafa.

² T.d. hvort að leitað verði til tiltekinna listamanna eða haldin samkeppni um val á verki.

³ Sé niðurstaðan sú að samið er um að halda samkeppni um val á verki skal gerður sérstakur samningur framkvæmd samkeppninnar, skipun dómnefndar og önnur ákvæði eins og við á.

⁴ Listaverk skal merkt greinilega án þess þó að merkingin skaði á nokkurn hátt listaverkið. Á merkingu skal eftirfarandi koma fram: 1. Heiti listaverks og ártal. 2. Nafn listamanns. 3. Heiti lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

