

Skeifan 7 og 9

svör við athugasemdum frá auglýsingu

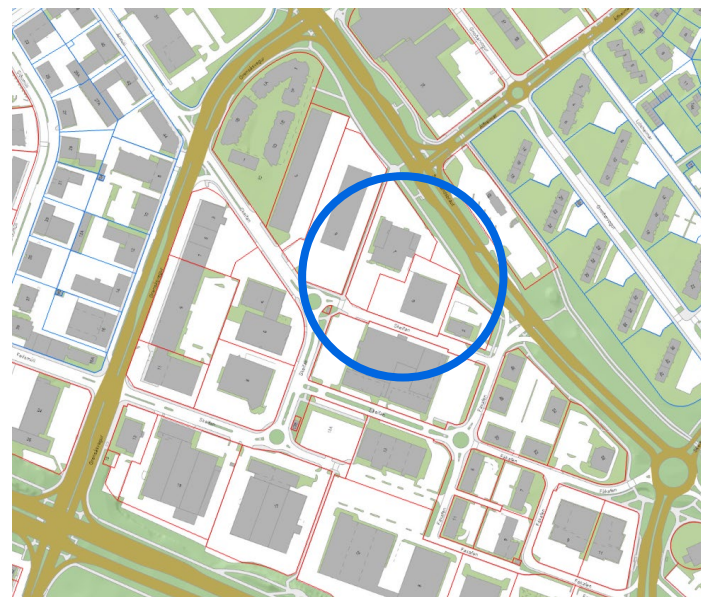
Að lokinni auglýsingu er lögð fram umsókn Halldóru Kristínar Bragadóttur, dags. 14. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi fyrir Skeifuna-Fenin vegna lóðanna nr. 7 og 9 við Skeifuna. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að sameina lóðirnar og afmarka þær í eina nýja lóð að viðbættu borgarlandi að Suðurlandsbraut, rífa niður þær byggingar sem fyrir eru á lóðunum og reisa nýja byggingu með íbúðum og atvinnuhúsnæði á nýrri sameinaðri lóð. Byggingin verður að mestu leyti 4 til 6 hæða með randbyggð umhverfis upplyftan garð, en þó 8 hæðir á norðvesturhorni, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum Kanon arkitekta, dags. 13. maí 2024, síðast breytt 10. október 2024. Einnig er lögð fram greinargerð og skilmálar Kanon arkitekta, dags. 13. maí 2024, síðast breytt 2. október 2024, og skuggavarpsuppdraettir Kanon arkitekta, dags. 10. október 2024. Jafnframt er lögð fram tæknileg áreiðanleikakönnun VSÓ ráðgjafar dags. í júní 2020, minnisblað Mannvits, dags. 7. mars 2023, um sig á gólfplötum 2. og 3. hæðar Skeifunnar 7, minnisblað Hnit verkfræðistofu, dags. 19. apríl 2024, um grundun væntra nýbygginga að Skeifunni 7 og 9, hljóðvistarskýrsla Arnheiðar Bjarnadóttir hjá Hljóðvist Ráðgjöf og Hönnun, dags. 6. maí 2024, minnisblað Mannvits, dags. 14. maí 2024, vegna skoðunar og sýnatöku að Skeifunni 7, greinargerð Hnits verkfræðistofu, dags. í maí 2024, um endurnotkunaráætlun og koldíoxíðspor og samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í maí 2024. Tillagan var auglýst frá 9. janúar 2025 til og með 20. febrúar 2025. Athugasemdir og umsögn bárust.



Staðsetning



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Afstöðumynd í dag

Auglýst deiliskipulagsbreyting



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. sjálfsprottnu skipulagi með áherslu á leiðbeinandi skilmála um uppbyggingu, en bundnari gagnvart götum og borgarrými. Svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni skipulags og að frumkvæði lóðarhafa. Efnt 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.

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 þróunarárs.“

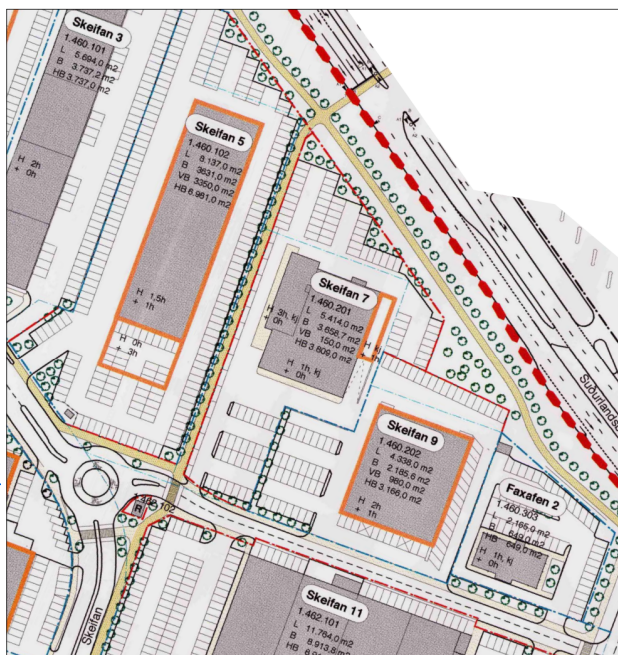


Reykjavík

Inntak tillögu

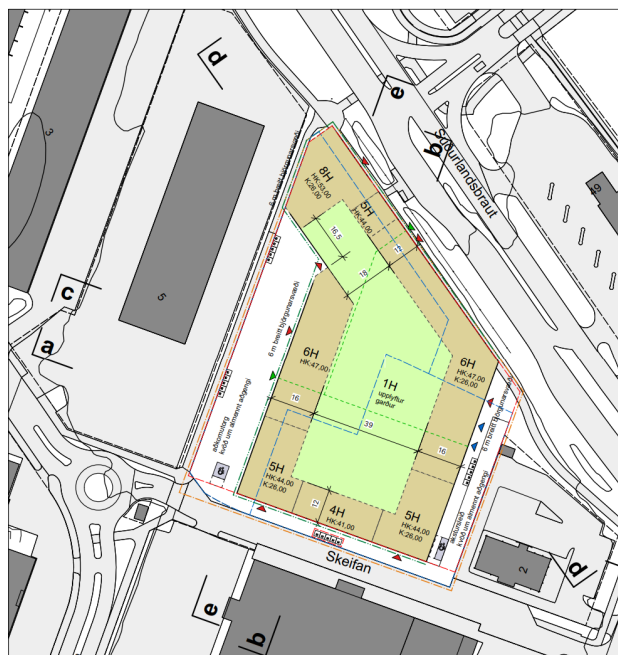
Almennt yfirlit um breytingu á deiliskipulagi:

Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að sameina lóðirnar og afmarka þær í eina nýja lóð að viðbættu borgarlandi að Suðurlandsbraut, rífa niður þær byggingar sem fyrir eru á lóðunum og reisa nýja byggingu með íbúðum og atvinnuhúsnæði á nýrri sameinaðri lóð. Byggingin verður að mestu leyti 4 til 6 hæða með randbyggð umhverfis upplyftan garð, en þó 8 hæðir á norðvesturhorni. Gert er ráð fyrir allt að 200 íbúðum ásamt bílgeymslu í kjallara fyrir allt að 215 bílastæði.



ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000
Deiliskipulag Skeifunnar, Skeifan-Fenín, samþykkt í borgarráði, 6. nóvember 2001 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001 með síðari breytingum.

fyrir...



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000
Með tillögunni verða lóðirnar Skeifan 7 og 9 sameinaðar og afmarkaðar í eina nýja lóð að viðbættu borgarlandi að Suðurlandsbraut, allt um 10.213 m² að stærð. Á nýrri sameinaðri lóð verði heimild að reisa nýbyggingu með íbúðum og atvinnuhúsnæði sbr. meðfylgjandi greinargerð og skilmála.

eftir...



tillaga – séð frá aðkomutorgi

Athugasemdir

Auglýsing tillögu:

Tillagan var auglýst frá 9. janúar 2025 til og með 20. febrúar 2025. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Freyr Frostason, f.h. THG arkitekta, skipulagshönnuða Álfheima 49, dags. 17.12.2024,
2. Klasi f.h. dótturfélagsins BBL 179 ehf, dags. 12.01.2025,
3. Hilmar Magnússon f.h. Húsfélagsins Suðurlandsbraut 46-54, dags. 03.02.2025,
4. Lausnir lögmannsstofa f.h. eigenda að Suðurlandsbraut 48. 50 og 52, dags. 17.02.2025,
5. Sigurlaug Svava Hauksdóttir, dags. 19.02.2025,
6. Veitur, dags. 20.02.2025.





svör við athugasemdum

1. Freyr Frostason, f.h. THG arkitekta, skipulagshönnuða Álfheima 49 og samhljóma athugasemd
2. Klasa f.h. dótturfélagsins BBL 179 ehf

Gerð er alvarlega athugasemd við tillögu að skipulagi við Skeifuna 7-9, suð-vestan við Álfheima.

Á teikniborðinu hafa verið tillögur að íbúðarbyggð á lóð Álfheima 49 í 18 mánuði í samræmi við samninga þar um við Reykjavíkurborg frá árinu 2021 og hafa tillögurnar verið unnar í nánú samstarfi við embætti skipulagsfulltrúa. Miðað við þær forsendur sem okkur hafa verið settar í ferlinu þá kemur okkur verulega á óvart að nú sé verið að samþykkja að vísa í auglýsingu tillögu að uppbyggingu við Skeifuna á húsum allt að 6-8 hæðir sem standa beint í suður og vestur af Álfheimum. Við nánari skoðun á þeirri tillögu sést greinilega að þessi byggingaráform hafa mjög neikvæð áhrif á dvalarsvæði, dagsbirtu skilyrði og skapar mikla skuggamyndun á svölum fyrirhugaðra íbúðarbyggðar við Álfheima 49 á mikilvægum tímum seinnipartinn, bæði 1. maí og við jafndægur sumars 21. júní eða á þeim forsendum sem embætti skipulagsfulltrúa hefur sett okkur í þessari vinnu. Þá sýnir t.d. skuggavarp 1. maí kl. 19.00 að 70% af svölum til suð-vesturs eru í skugga á lóð Álfheima 49. Sbr. meðfylgjandi mynd.

Við óskum eftir að tekið sé tillit til þeirrar þróunar á lóð Álfheima 49 sem unnið hefur verið að í langan tíma skv. samningum þar um og þeim leiðbeiningum sem Reykjavíkurborg hefur sett á okkar verkefni og þar með verði áform á lóð Skeifunnar endurskoðuð.



Reykjavík

svör við athugasemdum

Svar:

Í Rammaskiplagi Skeifunnar, sem samþykkt var í Borgarráði 15.03.2016, er heimild fyrir 4ra til 6 hæða byggingum í Skeifunni. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er jafnframt gefinn möguleiki á allt að 8 hæðum fyrir einstaka byggingar þar sem því verður við komið. Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir 8 hæðum á norðvesturhorni lóðar. Auglýst tillaga er því í samræmi við ofangreindar skipulagsáætlanir.

AR2040

_húshæðir skv. AR2040

_þéttleiki mestur næst Borgarlínu

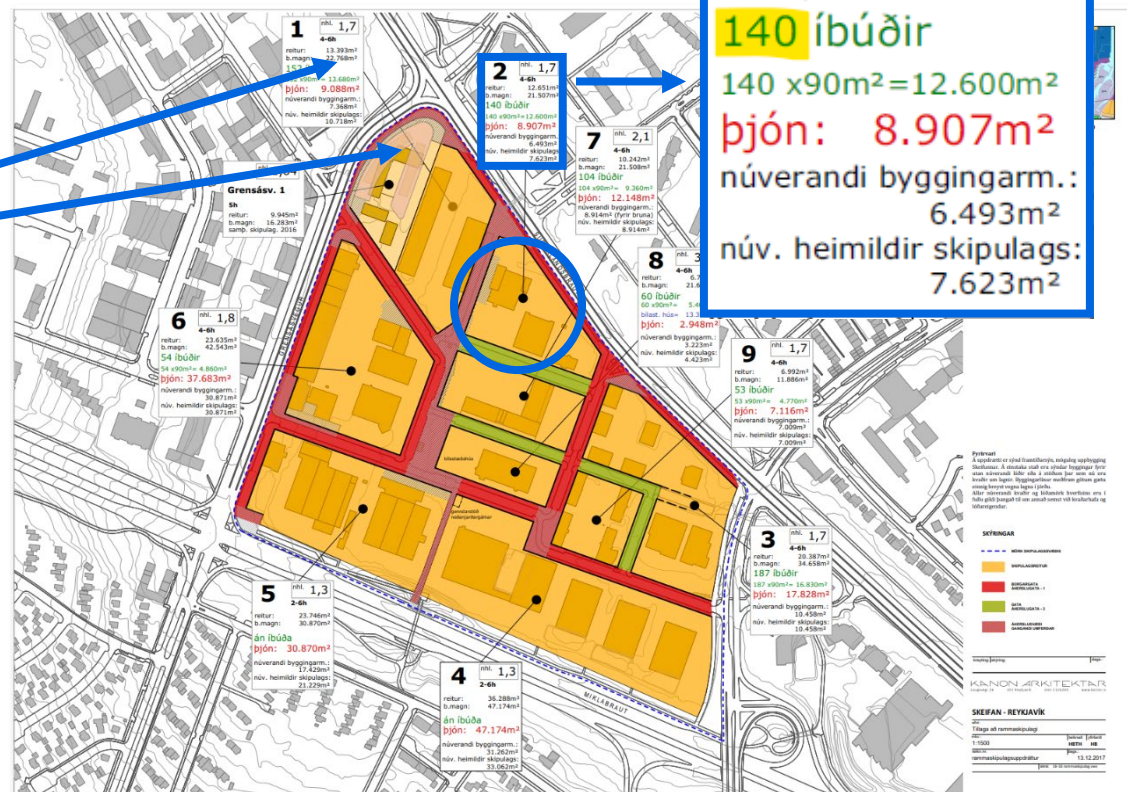
Tafla 3.1. frh. Svæði fyrir nýja íbúðarbyggð

	Nr.	Stærð ha*	Hæðir húsa (flokur)**	Viðmið um þéttleika	Tilvisun – landnotkun
Borgartúnsreitur	34	2,1	5–8	Sjá kafla 3.6	M6a
Sóltún 2–4	35	0,5	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB20
Hátún+	36	5,5	5–8	Sjá kafla 3.6	ÍB20
Kirkjusandur	37	4,0	5–8/< 5	Sjá kafla 3.6	M6b
Kirkjusandur-SÍS-reitur	38	1,4	5–8	Sjá kafla 3.6	M6b
Blómavalsreitur	39	1,1	< 5	Sjá kafla 3.6	M2f
SS-reitur	40	2,3	< 5	Sjá kafla 3.6	ÍB22
Suðurlandsbraut-Glæsibær (M15)	42	1,5	< 5	Sjá kafla 3.6	M15
Suðurlandsbraut-Laugardalur	43	1,8	< 5	Sjá kafla 3.6	M2g
Álfheimar 49	44	0,6	< 5	Sjá kafla 3.6	VÞ32
Skeifan	45	11,8	4–6/5–8	Sjá kafla 3.6	M3a

Stærðir lóðar og hæða / nýtingarhlutf.	m²	Nýtingarhlutf.
Lóðarstærð skv. deiliskipulagsbreytingu	10.213	
Jarðhæð (atvinnuhúsnæði, hjólag., bílg.)	7.714	
2. - 8. hæð (íbúðir umhverfis upplyftan garð)	20.000	1,96
Heildarstærð / nýtt hlutf. ofanjarðar	27.714	2,71
Kjallari (bilgeymsla, hjólageymslur o.fl.)	7.714	
Heildarstærð / nýtt hlutf. ofan- og neðanjarðar	35.428	3,47

Íbúðafjöldi hámark	200
Hámarksstærð atvinnuhúsnæðis, m²	6.200
Hæðafjöldi	4 - 8
Hámarks fjöldi bílastæða	215
Lágmarks fjöldi hjólastæða	524

SKILMÁLATAFLA



svör við athugasemdum

Vegna athugasemda þótti rétt að kanna nánar hvort 70% svara á suðvesturhlið Álfheimalóðar yrðu í skugga 1. maí kl. 19. Voru gögn um uppbyggingu á Álfheimalóð fengin frá hönnuðum og þau sett inn í skuggavarpsmódel auglýstrar tillögu Skeifulóðar. Skjáskotin tvö hér fyrir neðan er úr myndskeiði af skuggavarpi 1. maí kl. 19 og sýnir skuggavarp af 8 hæða hluta auglýstrar tillögu:

Skjáskot þessi sýna að skuggavarp af 8 hæða hluta auglýstrar tillögu er lítils háttar meira en af þeim 6 hæðum sem Rammaskipulagi Skeifunnar gerir ráð fyrir. Telst skuggavarp 8 hæða hluta ekki íþyngjandi þar sem sá hluti er einungis lítill hluti af heildarlengd byggingar og skugginn af honum því skammvinnur.

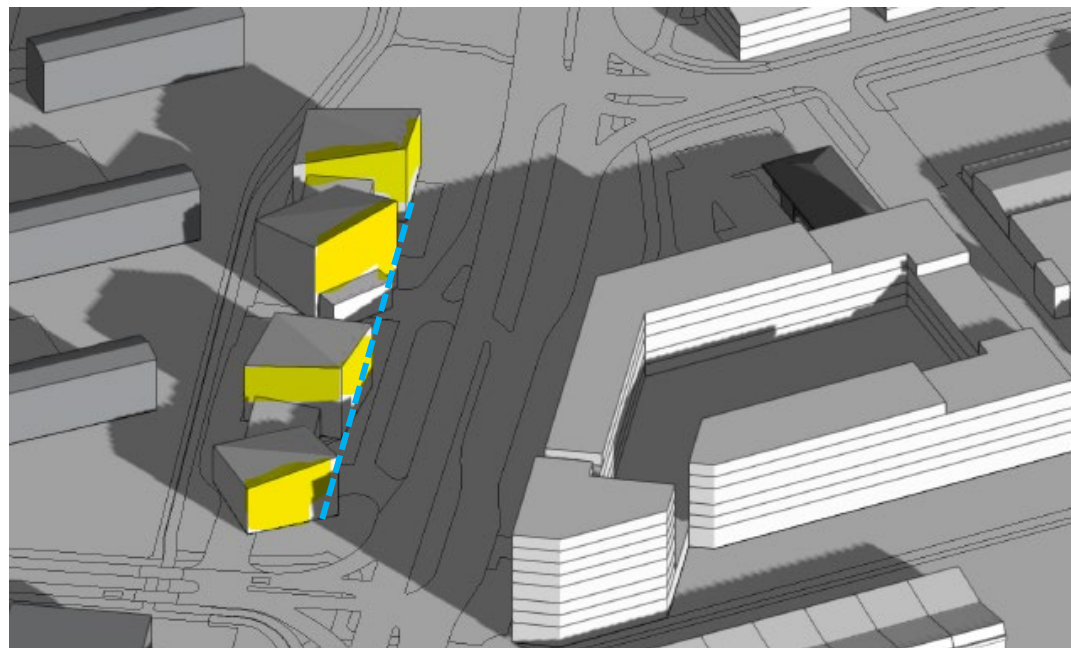
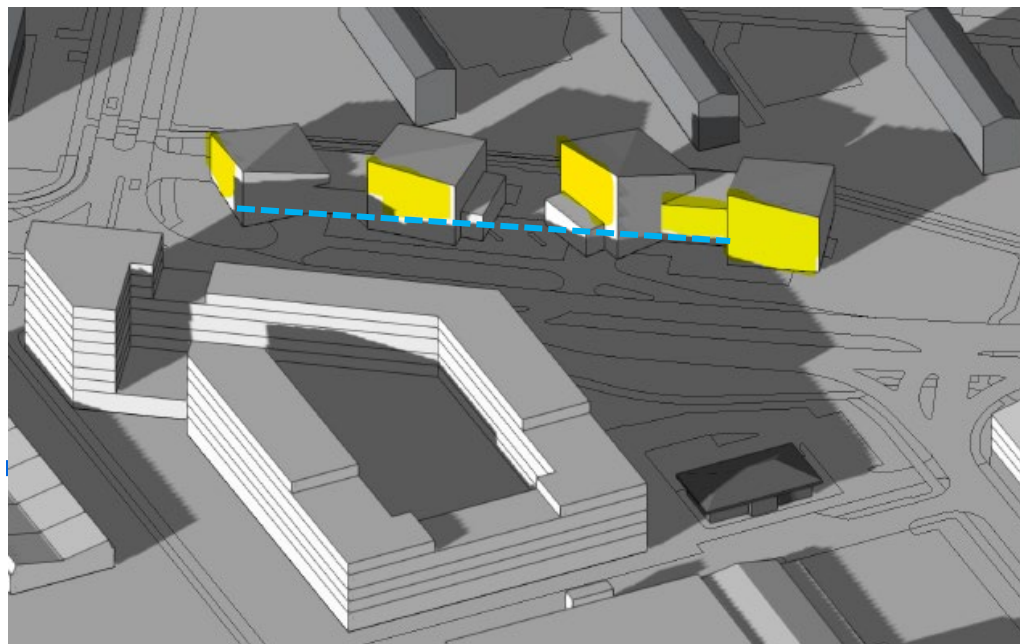


Skuggi á þeim húshliðum sem njóta sólar 1. maí kl. 19 er óverulegur



Skuggi af 8 hæða húshluta óverulegur

1. maí kl. 19:00

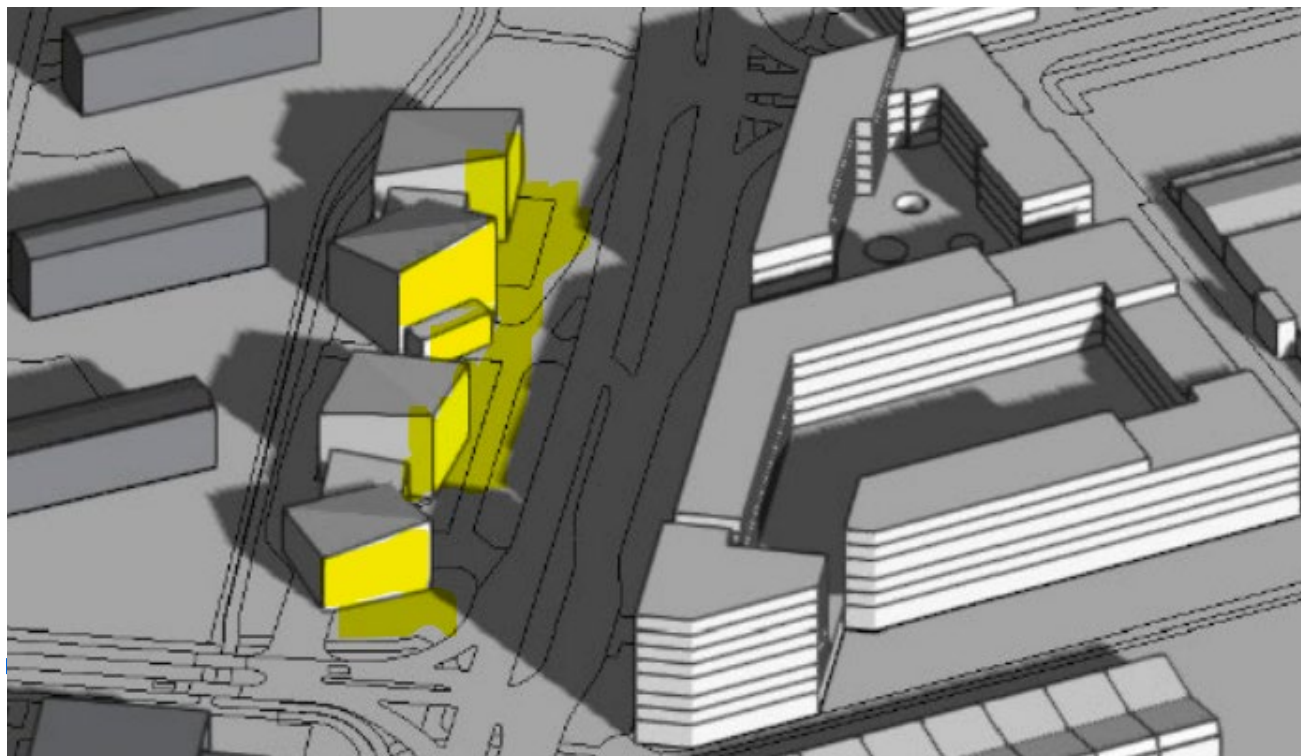


svör við athugasemdum

Vegna athugasemdar var umfang skuggavarps á Álfheimalóð að jafndægri einnig skoðað. Skuggavarp af hæsta hluta auglýstrar tillögu á vestasta hluta Álfheima 49 hefst skv. myndskíði um kl. 18:30 og varir í innan við klukkustund og síðan áfram eftir byggingu í austur. Telst það vera óverulegt skuggavarp á fyrirhugaða uppbyggingu á Álfheimalóð.



Skuggi af 8 hæða húshluta skammvinnur og því talinn óverulegur



jafndægur kl. 19:00



Reykjavík

svör við athugasemdum

3. Hilmar Magnússon f.h. Húsfélagsins Suðurlandsbraut 46-54

Athugasemdir lúta fyrst og fremst að því mikla byggingarmagni sem ráðgert er að nýta á lóðunum og áhyggjur af aukinni umferð og vanmati á bílastæðapörf, auk þess sem verulega skortir uppá framtíðarsýn varðandi allt Skeifusvæðið, sérstaklega þegar horft er til þéttingarstefnu borgarinnar, og hvernig henni verði þá viðkomið varðandi aðrar lóðir á svæðinu, þannig að gætt sé að grenndarreglum og hagsmunum annarra lóðarhafa m.a. vegna hugsanlegrar verðmætarýrnunar á eigum þeirra.

Fyrir það fyrsta er bent á að Reykjavíkurborg hefur ekki haft nokkurt samráð í þessu máli að því er virðist við lóðarhafa nærliggjandi lóða, og þá sérstaklega þeirra lóða sem liggja við Suðurlandsbraut. Að minnsta kosti hefur ekkert samráð verið haft við lóðarhafa Suðurlandsbrautar 46-54.

Tillaga sú sem nú er í kynningu virðist eiga uppruna sinn í svokölluðu sjálfsprottnu deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir því að breytingar á deiliskipulagi einstakra reita innan gildandi deiliskipulags svæðisins, eigi sér stað í einhvers konar óskilgreindum áföngum og að því er virðist að frumkvæði lóðarhafa og án tímamarka. Virðist tilgangurinn með þessari tegund skipulags, að fækka bílastæðum, þó finna megja fyrirvara við þessari tillögu, sem þó gerir ráð fyrir að í hverfinu rísi svo fjölbreytt verslun og þjónusta í göngufæri við íbúðir, að þörfin fyrir bílastæði minnki. Gera lóðarhavar fyrirvara við þessa framtíðarsýn, eða að hún leiði til þess að hægt sé að fækka bílastæðum með tilheyrandi minnkandi umferð.

Að mati lóðarhafa er ekki að sjá að merkjanleg fækkun hafi orðið á bílaumferð þrátt fyrir þa þéttingu sem átt hefur sér þegar stað á þéttingarsvæðum borgarinnar. Í því efni má benda á að bílum hefur fjölgað á ári hverju verulega umfram fólksfjölgun allt frá árinu 1995 og ekki að sjá að sú þróun sé að breytast. Þá telja lóðarhavar að gera megja ráð fyrir verulegri aukningu á umferð inná Faxafen frá Suðurlandsbraut, sem er stysta og nærtækasta leiðin inná lóðina Skeifan 7-9, með tilheyrandi auknum umferðarþunga við lóðina Suðurlandsbraut 46-54 er takmarkar aðgengi að henni meira en nú þegar er. Nú er ástandið á þessari umferðarleið, sérstaklega á annatíma, þannig að miklar umferðartafir eru á svæðinu.

Miðað við það mikla byggingarmagn sem áætlað er á lóð Skeifunnar 7 og 9, auk þess byggingarmagns sem er nú þegar á Grensásvegi 1, má ætla að byggingarmagn þeirra lóða sem liggja næst Suðurlandsbraut muni verða margfalt á við það sem nú er, þegar horft er til stærð lóða við Skeifuna 3 og 5, Faxafen 2, Suðurlandsbraut 46-54 og 56. Er þá ótalin fyrirhuguð aukning á byggingarmagni norðaustan megin við Suðurlandsbraut og hugsanleg íbúðaruppbygging annars staðar á Skeifusvæðinu. Gera má ráð fyrir því að breyting á deiliskipulagi í áföngum leggi grunninn að þeim breytingum á deiliskipulagi sem eftir kemur með vísan til reglunnar um jafnræði. Að öðrum kosti gæti sú staða komið upp að eigendur annarra lóða á svæðinu hafi síður færi á að byggja upp á lóðum sínum í krafti þéttingar, með tilheyrandi verðmætarýrnun gegn verðmætaukningu þeirra lóðarhafa sem koma fyrstir.



Reykjavík

svör við athugasemdum

Þessi aðferðarfræði við uppbyggingu svæða, sérstaklega breytingar á verslunar- og þjónustusvæðum í íbúðarsvæði, getur leitt af sér veruleg vandamál og þá sérstaklega varðandi umferð og nýtingu bílastæða, þar sem slíkt sjálfsprottið deiliskipulag er mjög ófyrirséð svo ekki sé meira sagt.

Telja lóðarhafar að betur færi á því í upphafi að afmarka breytingar á deiliskipulagi við Skeifusvæðið í heild, líkt og núgildandi deiliskipulag, en umræddar lóðir eru vissulega hluti af þegar byggðu svæði sem myndar heildstæða einingu t.d. varðandi yfirbragð, byggingarmagn og hæðir bygginga en eins og áður segir er gert ráð fyrir verulegri þéttingu byggðar á öllu svæðinu skv. aðalskipulagi. Þar sem um jafnmikla breytingu er að ræða og deiliskipulag lóðanna tveggja segir til um, m.a. varðandi yfirbragð og byggingarmagn telja lóðarhafa að nauðsynlegt sé að deiliskipulag sé unnið fyrir svæðið í heild í stað einnar lóðar, á þegar deiliskipulögðu svæði. Hafa lóðarhafar verulegar efasemdir um réttmæti slíkrar aðferðar.

Krafan um að breytingar á deiliskipulagi svæðisins taki ekki einungis til einstakra lóða í senn, getur vart talist íþyngjandi eða að það komi í veg fyrir þróunarmarkmið aðalskipulagsins, en þegar metnar eru breytingar á deiliskipulagi skal einnig meta hvort umrædd breyting sé t.d. fordæmisgefandi og að hve miklu leyti tillagan vikur frá fyrri notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi svæðisins.

Vísast sérstaklega um þetta til 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga og gr. 5.3.1. í skipulagsreglugerð.

Þá telja lóðarhafar að vegna þeirra miklu breytinga sem fyrirhuguð er á Skeifusvæðinu með tilliti til þéttingar og uppbyggingar svæðisins ásamt breytingu á samsetningu þ.e. að fjölga íbúum svo um munar, að rétt hefði verið að gera einhvers konar skipulagslýsingu fyrir deiliskipulagsvinnu á svæðinu í heild enda skiptir það miklu máli fyrir hagsmunaaðila að fá að tjá sig um markmið og áherslur áður en skipulagstillögur eru unnar og auglýstar, sér í lagi þegar um jafn víðtækar heimildir er að ræða fyrir þennan borgarhluta og stefna aðalskipulagsins segir til um þ.e. fyrir miðsvæði M3a. Væri það jafnframt í anda góðra stjórnsýsluhátta.

Áhyggjur lóðarhafa að Suðurlandsbraut 46-54 snúa að þáttum tengt umferð og bílastæðum. Nú þegar er mikil umferð um Skeifusvæðið og hefur verið þrengt að henni t.d. með einföldun gatna við Skeiðavog og fyrirsjáanlegt að umferð muni aukast enn frekar verði af stórfelldri íbúðaruppbyggingu á svæðinu.

Meðan borgarlínu nýtur ekki við, er ljóst að erfitt verður að koma fyrir allri umferð um svæðið og líklegt að nýting bílastæða, hvort heldur er íbúa eða þeirra sem sækja verslun og þjónustu, muni færast yfir á aðliggjandi lóðir þar sem engin gjaldskylda er á þeim bílastæðum. Gera lóðarhafar fyrirvara á útreikningum sem fram koma í samgöngumati VSÓ ráðgjafar og ljóst að lítið má út af bregða í þeim útreikningum, þannig að niðurstaðan verði önnur, auk þess sem þeir byggja á forsendum sem í senn eru bæði hæpnar og liggja ekki fyrir.



Reykjavík

svör við athugasemdum

Svar:

Eins og fram kemur í greinargerð á skipulagsupprætti deiliskipulagsbreytingar þá var gerð skipulagslýsing vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Skeifunnar, dags. í febrúar 2016, sem hlaut lögformlega afgreiðslu. Á grundvelli þessarar skipulagslýsingar var efnt til hugmyndaleitar þar sem tillaga Kanon arkitekta var valin og þeim falið að vinna heildarendurskoðun Skeifusvæðisins, sem að lokum var sett fram sem það rammaskipulag Skeifunnar sem nú er unnið eftir.

Fundur með hagsmunaaðilum í Skeifunni var haldinn 4. apríl 2017 þar sem rammaskipulag Skeifunnar var kynnt og bæði höfundar og starfsfólk hinna ýmsu skrifstofa skipulagssviðs svöruðu spurningum hagsmunaaðila. Auglýsing breytinga á deiliskipulagi lóða, líkt og nú hefur farið fram fyrir Skeifuna 7 og 9, er síðan hið lögbundna samráð þar sem öllum gefst kostur á að koma með athugasemdir og ábendingar.

Rammaskipulag Skeifunnar byggir á ýtarlegri greiningavinnu sem gerð hefur verið á svæðinu. A upprætti rammaskipulags er Skeifunni skipt upp í 9 reiti og þar útlistað mögulegt aukið byggingarmagn, áætlaðir fermetrar atvinnuhúsnæðis og fjöldi íbúða. Samkvæmt því er gert ráð fyrir allt að 750 íbúðum í Skeifunni.

Það er rétt athugað að skv. rammaskipulagi er gert ráð fyrir mun meira byggingarmagni á lóðum næst Suðurlandsbraut en þar er í dag og er það í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 þar sem kveðið er á um að leggja skuli áherslu á uppbyggingu næst borgarlínu. Ekki fæst séð að hætta verði á verðmætarýrnun eigna í Skeifunni með betri nýtingu lands og fjölbreyttari samgöngumátum.

Greiningar og spár sem gerðar hafa verið samhliða rammaskipulagi gefa vísbendingu um að með tilkomu bættra almenningssamgangna muni þörfin fyrir bílastæði ekki vaxa þótt íbúum muni fjölga. Með öðrum orðum að ferðamátar verði fjölbreyttari og því mun núverandi fjöldi bílastæða líkast til vera fullnægjandi, en það verður metið í hverju tilfelli fyrir sig. Það var t.a.m. gert við vinnslu auglýstrar tillögu fyrir lóðina Skeifan 7 og 9 þar sem heimiluð verða umframstæði að því tilskyldu að þau verði samnýtanleg öllu Skeifusvæðinu. Jafnframt gerir rammaskipulagið ráð fyrir sérstöku bílastæðahúsi sem verði samnýtt fyrir Skeifusvæðið í heild sinni. Rammaskipulagið gerir ráð fyrir að uppbygging á öðrum lóðum verði í samræmi við umrædda lóð og í öllum tilvikum skal miða við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar við ákvörðun um fjölda bílastæða. Því er ekki hægt að taka undir fullyrðingu athugasemdaðila um að hér sé um algjört vanmat að ræða.

Samhliða endurhönnun Suðurlandsbrautar í tengslum við Borgarlínu er í vinnslu forhönnun allra aðliggjandi gatna og gatnatenginga og göngu- og hjólastíga með það að markmiði að bæta flæði og öryggi allra ferðamáta í Skeifunni samhliða uppbyggingu. Framkvæmdir við 1. áfanga Borgarlínu, sem verður um Suðurlandsbraut, munu hefjast haustið 2026. Ljóst er að slíkum framkvæmdum fylgir töluvert rask á núverandi gatnakerfi um nokkurn tíma.

Uppbygging í Skeifunni getur ekki orðið önnur en sjálfsprottin með opna tímalínu þar sem breytingar á deiliskipulagi lóða geta ekki orðið án frumkvæðis lóðarhafa og skv. þeirra þörfum og fjárhagi. Breytingar á deiliskipulagi fyrir hverja lóð verða að vera í samræmi við þá heildarsýn sem birtist í rammaskipulagi en tilgangur með því er einmitt sá að koma í veg fyrir að þeir sem á eftir koma hafi síðri tækifæri. Virðist sú aðferð jafnframt vera að mestu í samræmi við það sem athugasemdaðilar leggja til.



Reykjavík

svör við athugasemdum

4. Lausnir lögmannsstofa f.h. eigenda að Suðurlandsbraut 48, 50 og 52

Almennt á ekki að skipuleggja eina lóð nema sérstaklega standi á. Svo er ekki í þessu máli heldur er verið að umbýlta allri landnýtingu á svæðinu með því að skipuleggja eina og eina lóð í einu undir merkjunum fyrstur kemur fyrstur fær. Það þarf að skipuleggja a.m.k. lóðirnar 46-54 og lóðina nr. 56 ásamt Skeifunni 7 og 9 í einu lagi. Það þarf að horfa til stærra svæðis í heild og skipuleggja umferð og umferðarmannvirki með tilliti til þess alls.

Framkvæmdir á Skeifunni 7 og 9 fara gegn grenndarrétti lóðarinnar Suðurlandsbraut 46-54. Það myndast fyrirsjáanlega umferðarteppa og allt aðgengi torveldast til muna. Það sem enn meira máli skiptir er að bílastæðin við Suðurlandsbraut 46-54 munu fyllast af bílum vegna aukinna umsvifa og starfsemi við Skeifuna 7 og 9. Þetta er fyrirsjáanlegt og mun rýra afkomu rekstrar á lóð umbj.m. auk þess sem eigendur að Suðurlandsbraut 46-54 munu kosta til bílastæða fyrir aðrar fasteignir. Engu máli skipta hugarórar um að borgarbúar eigi ekki að eiga svona mikið af bílum. Það er fullkomlega ljóst hvað muni gerast á lóð umbj.m. Ákvörðun um að láta skipulagið fara svona í gegn er ákvörðun um að láta eigendur að lóðinni Suðurlandsbraut 46-54 útvega Skeifunni 7 og 9 bílastæði á eigin kostnað.

Skorað er á borgina að skipuleggja framangreindar lóðir í heild sinni. Ekki þannig að ákveðnir aðilar fái ávinning að breyttri landnýtingu en aðrir borgi brúsan að talsverðu leyti og þurfi að þola óþægindin.

Svar:

Vísað er til svara hér að ofan.

5. Sigurlaug Svava Hauksdóttir

Ég verð að segja að ég á ekki orð yfir þessarri framkvæmd. Við sem búum á lægstu hæðum í íbúðarblokkunum í Gnoðarvoginum, ég nr. 24., munum að öllum líkindum missa algjörlega eina útsýnið sem við höfum. Blokkir blasa við úr öllum öðrum áttum. Ég fjárfesti í þessari íbúð til dvelja í henni til æviloka, en verða þessar byggingar að veruleika, treysti ég mér ekki til þess. Bæði er mikill hávaði á framkvæmdartíma og þegar honum lýkur hverfur útsýnið og skuggamyndanir myndast. Ég vil að íbúar eigi rétt á fundi til að fá nánari útlistanir á þessari framkvæmd, hvað hún þýði fyrir velferð og lífsviðurværi okkar. Ég set stóra spurningu með fjölda hæða bygginganna og hafa skuggamyndanir t.d. verið skoðaðar? Það er ekki hægt að æða áfram í framkvæmdum án þess að virða tilvist þeirra sem fyrir eru í hverfinu. Rétt vinnubrögð eiga að vera í samvinnu við þá!

Svar:

Vísað er í svör hér að framan hvað varðar þá skipulagsvinnu sem liggur til grundvallar fyrir liggjandi tillögu að deiliskipulagsbreytingu.

Í borgarumhverfi er ekki hægt að útiloka að útsýni úr íbúðum geti tekið breytingum. Sú framtíðarsýn sem birtist í Rammaskipulagi Skeifunnar miðar að því að gera göturými Suðurlandsbrautar meira aðlaðandi fyrir fólk, með lifandi húshliðum íbúðarhúsa, hægari umferð bíla, bættum almenningssamgöngum, betri göngu- og hjólastígum og meiri gróðri sem mun gera hverfið meira aðlaðandi fyrir alla íbúa hverfisins.

Skeifan mun sömuleiðis taka miklum breytingum í þá átt að verða meira aðlaðandi fyrir fólk. Áfram verður þar fjölbreytt þjónusta og verslun sem leiðir af sér iðandi mannlíf. Með tilkomu íbúða í Skeifunni verður mannlíf til staðar eftir lokun verslana og þjónustu. Göturými verða endurhönnuð með góðum gönguleiðum og hjólastígum til að bæta öryggi vegfarenda, ásamt torgum og gróðri.



Reykjavík



svör við athugasemdum

6. Veitur

Veitur benda á að færa þarf lagnir sem fyrir eru á lóð út fyrir byggingareit, og mögulega einnig lagnir vegna Borgarlínu tímabundið. Nauðsynlegt sé að taka það með inn í hönnun og tímasetningu framkvæmda.

Svar:

Fyrirliggjandi deiliskipulagstillaga hefur verið unnin í nánú samráði við Veitur, sem og hönnunarteymi Borgarlínu.

Niðurstaða:

Lagt er til að auglýst tillaga að deiliskipulagsbreytingu fyrir Skeifuna 7 og 9 verði samþykkt.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur