



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 4. desember 2025
USK24050162

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 3. desember 2025 um eftirfarandi mál:

Skeifan-Fenin - Breyting á deiliskipulagi - Skeifan 7 og 9

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju 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 skýringarupph. Kanon arkitekta, dags. 13. maí 2024, síðast br. 2. október 2024. Einnig er lögð fram greinargerð og skilmálar Kanon arkitekta, dags. 13. maí 2024, síðast br. 2. október 2024, og skuggavarpsupphættir Kanon arkitekta, dags. 2. 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. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. júlí 2025. Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Samfylkingarinnar, Pírata, Sósíalistaflokks Íslands og Vinstri grænna:

Fulltrúar samstarfsflokka fagna fyrirhugaðri íbúðaruppbyggingu við Skeifuna 7 og 9. Hún byggir á rammaskipulagi Skeifunnar frá 2016 sem gerir ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis. Einnig hefur lengi verið ljóst að Borgarlínan keyrir um Suðurlandsbraut og á þessum stað verður stór biðstöð. Fyrirhugað torg við suðvesturhluta byggðarinnar lofar góðu. Mikilvægt er að við útfærslu bygginganna verði borgarhönnunarstefnan höfð að leiðarljósi. Mikilvægt er að vanda fyrirkomulag gróðurs á svæðinu til að skapa mannvænt umhverfi.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokks styðja fyrirbyggjandi uppbyggingu en leggja áherslu á að skuggavarp hafi ekki neikvæð áhrif á nærliggjandi byggð. Fulltrúarnir fagna því að



Reykjavík



bílastæðafjöldi samræmist fjölda íbúða en lýsa þó yfir áhyggjum af samgönguskipulagi borgarinnar fyrir svæðið og sitja hjá af þeim sökum. Af gögnum virðist borgin áforma takmarkað aðgengi fyrir akandi að verslun og þjónustu á svæðinu. Telja fulltrúarnir mikilvægt að samgönguskipulagi verði breytt með þeim hætti að aðgengi að íbúðum, verslun og þjónustu verði gott, óháð þeim fararmáta sem fólk kann að velja sér.

Lögð fram svohljóðandi bókun fulltrúa Framsóknarflokksins:

Fyrirhuguð uppbygging á lóðum 7 og 9 í Skeifunni er að mörgu leyti ágæt. Fulltrúi Framsóknar fagnar að skipulag á reitunum gerir ráð fyrir einu bílastæði per íbúð, þó má benda á nauðsyn þess að verslunar- og þjónusturými sem fyrirhuguð er á jarðhæð sé með þeim hætti að hún verði ekki of einsleit. Mikilvægt er að þessi rými bjóði upp á fjölbreytileika í stærð sem gefi stærri rekstraraðilum tækifæri til að reka þar ýmsa þjónustu t.d. stærri matvöruverslanir. Ef ekki er hugað að þessu er hætta á að sama ástand skapist eins og við Snorrabraut og í Hlíðarendahverfi, þar sem mörg þjónusturými standa tóm.

Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Viðreisnar:

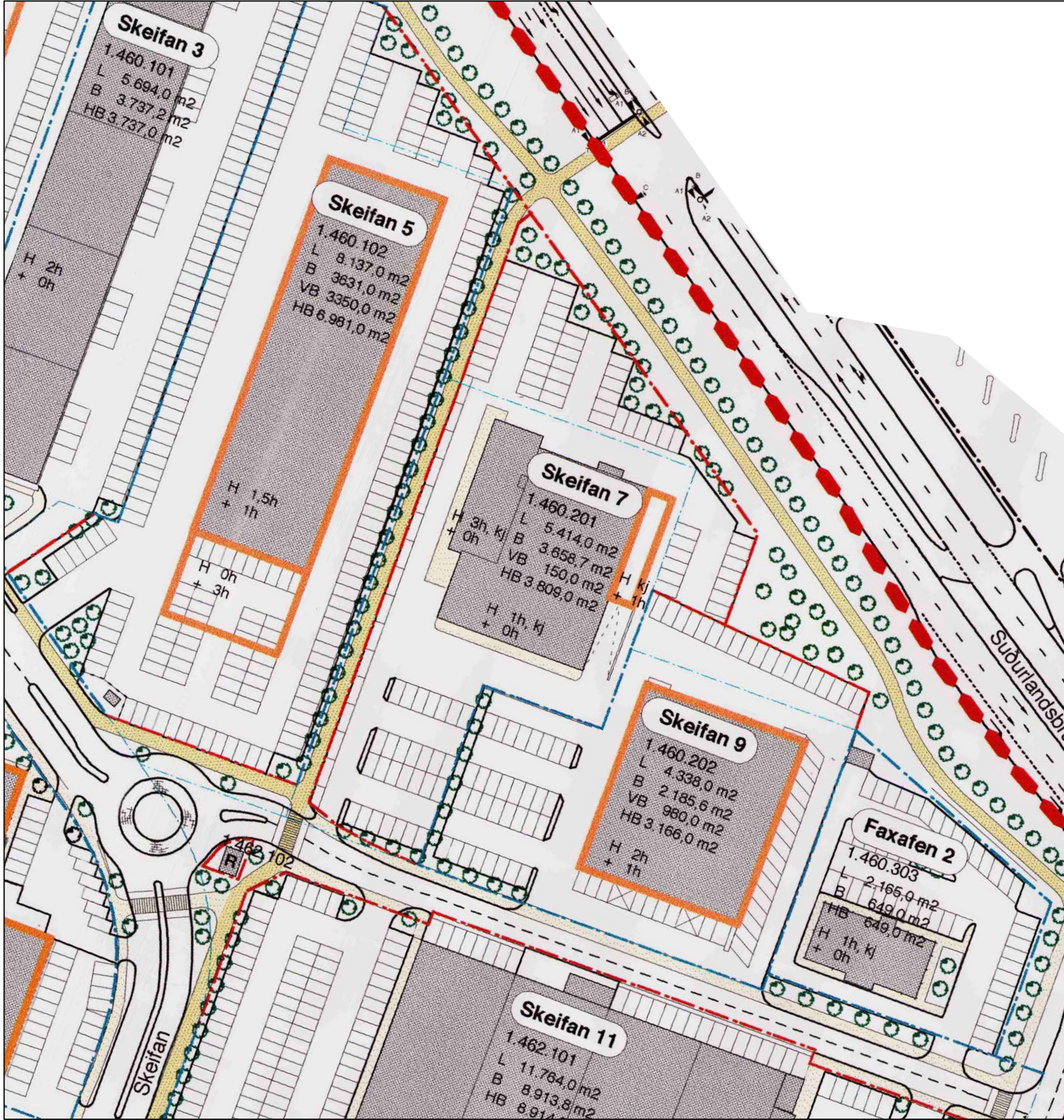
Viðreisn gleðst yfir uppbyggingunni á Skeifureitnum, uppbyggingin á lóðum 7 og 9 í Skeifunni er gott framlag til fegrunar svæðisins, en það hefur þurft mikið á upplýtingu að halda í alltof langan tíma.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: deiliskipulags- og skýringaruppdr. Kanon arkitekta, dags. 13. maí 2024, síðast br. 2. október 2024, greinargerð og skilmálar Kanon arkitekta, dags. 13. maí 2024, síðast br. 2. október 2024, skuggavarpsuppdrættir Kanon arkitekta, dags. 2. október 2024, 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, hljóðvistarskýrsla Arnheiðar Bjarnadóttir hjá Hljóðvist Ráðgjöf og Hönnun, dags. 6. maí 2024, minnisblað Mannvits, dags. 14. maí 2024, greinargerð Hnits verkfræðistofu, dags. í maí 2024, samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í maí 2024, innsendar athugasemdir og umsagnir og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 3. júlí 2025.



Reykjavík



ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000

Deiliskipulag Skeifunnar, Skeifan-Fenin, samþykkt í borgarráði. 6. nóvember 2001 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001 með síðari breytingum.

ÚR GREINARGERÐ OG SKILMÁLUM FORSENDUR

Inngangur og aðdragandi

Í Skeifunni er stefnt að því að reisa nýja blandaða borgarbyggð á grunni núverandi Miklubraut. 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 tililögu 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 frá 2001. Samkvæmt rammaskipulagi Skeifunnar, sem samþykkt var vorið 2018 er gert ráð fyrir að gildandi deiliskipulag verði endurskoðað í áföngum með deiliskipulagsbreytingum á grundvelli rammaskipulagsins.

Stefna í skipulagi og skipulagsleg staða

Svæðisskipulag
Uppbygging Skeifunnar samræmist vel stefnu sem sett er fram ísvæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um að fjölga íbúðum og þetta byggð nærri Borgarlínum, en hún mun m.a. liggja meðfram deiliskipulagsvæðri eftir Suðurlandsbraut.

Aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru sett fram markmið um að skapa þetta og blandaða byggð innan núverandi vaxtarmarka borgarlínar til ársins 2040. Skeifan 7 og 9 eru innan skilgreinds miðsvæðis M3a og á uppbyggingarreit 45. Þar er fyrirhuguð uppbygging og umbreyting íðnaðar- og verslunarhverfis í blandaða byggð, sem þjónað verði með háðæða almenningssamgöngum og öðrum vistvænum fararmátum. Ákveðið um hæðir húsa eru 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.

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 skipulagsvæðis, þ.m.t. óveruleg breyting fyrir Skeifuna 9, samb. 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 borgarlinds milli þeirra og Suðurlandsbrautar ná til.

Skipulagslýsing og hugmyndaleit

Fyrir liggur skipulagslýsing vegna endurskoðunar á deiliskipulagi Skeifunnar, dags. ífebrúar 2016, unnin hjá skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar og samp. í borgarráði 18.2.2016. Þar er fyrirhuguð skipulagi lýst sem s.k. sjálfsprottnu skipulagi með áherslu á leiðbeinandi skilmála um uppbyggingu, en bundnari gagnavert götum og borgarrými. Svæðið fái að þróast og byggjast upp á grunni skipulags og að frumkvæði lóðarhafa. Eftir var til hugmyndaleit á grunni lýsingarinnar. Tillaga Kanon arkitekta varð hlutskörpust og var þeim falid að vinna heildarendurskoðun Skeifunnar á grunni tillögu þeirra dags. 26. september 2016.

Rammaskipulag

Víð 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 kalla um skipulagsáherslur segir m.a.: „Á grunni núverandi byggðar Skeifunnar ris nýr virkur miðjarni í borginni, blönduð borgarbyggð með sjálfbærni að leiðarljósi“. Í kalla stefnumótunarnar um byggðarmynstur segir m.a.: „Byggð verður þéttust á Skeifusvæði norðanverðu og meðfram Suðurlandsbraut við samgöngu- og þróunars.“

Skipulagssvæðið, umhverfi þess og ásynd

Afmörkun og núverandi lóðir skipulagsvæðis
Skipulagsvæðið liggur að Suðurlandsbraut til norðausturs, Faxafeni 2 til austurs, göturými Skeifunnar / Skeifunnar 11 til suðurs og gangstígi á borgarlíndi í 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. Samanlagð skráð stærð núverandi lóða er 9.739 m² sbr. nýgildandi mæliblið þyr Skeifuna 7, dags. 7. maí 2004 og fyrir Skeifuna 9, dags.19. maí 2004. Í samræmi við rammaskipulag er gert ráð fyrir stækkun nýrra lóða til norðausturs að framtíðargöturými Borgarlínu við Suðurlandsbraut og minnkun til suðurs að göturými Skeifunnar.

Núverandi byggingar skipulagsvæðis

Á lóðinni nr. 7 er steinsteyppt bygging með atvinnuhúsnæði á 1 og 3 hæðum auk kjallara undir öllu húsinu. Á lóðinni nr. 9 er steinsteyppt bygging með atvinnuhúsnæði á 1 og 2 hæðum auk kjallara undir hluta húss. Gert er ráð fyrir niðurrífi núverandi bygginga lóðanna vegna slæms ástands.

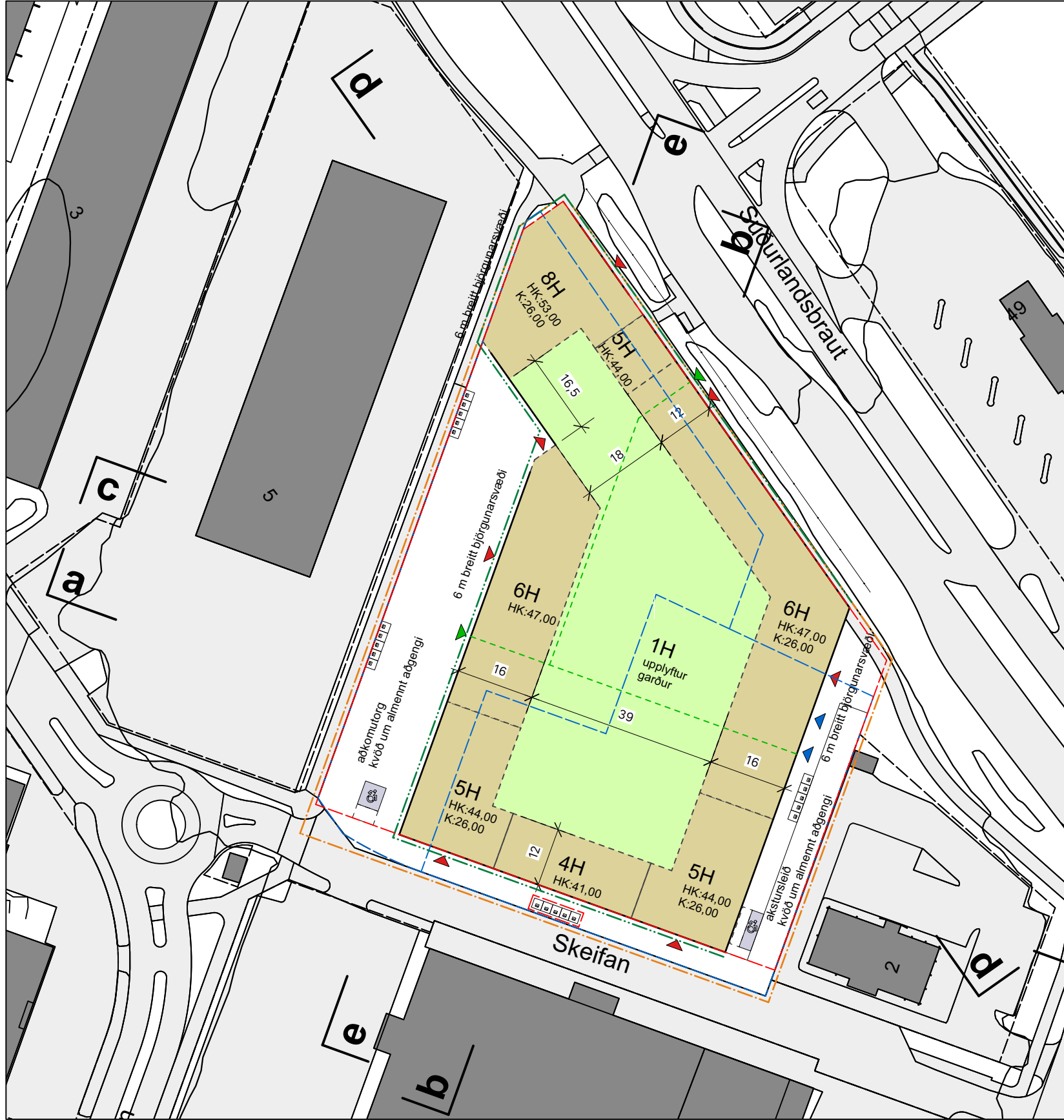
Umhverfi skipulagsvæðis

Byggingar Skeifunnar eru að stórum hluta byggðar sem íðnaðarhúsnæði 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 Skeifun 5- steinsteyppt bygging á 1-2 hæðum frá 7. áratug. Skeifan 11 - einlyft steinsteyppt skemma frá 7. áratug ásamt brýlirfyr byggingu frá 9. áratug og Faxafen 2 - einlyft steinsteypthúsi (KCf) frá 9. áratug. Við Grensásveg 1 hafa byggingar atvinnuhúsnæðis frá 7. – 9. áratug víkið fyrir nýbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis á 4-7 hæðum.

Samgöngur og aðkomur

Skeifan er vel tengd ákstsúlarsvegum borgarlinnar, afmörkuð af stofnbarnarinn Miklubraut og tengibrautunum Grensásvegi, Suðurlandsbraut og Skeiðarvog. Ákstsúlarskema frá Grensásvegi og Faxafeni að deiliskipulagsvæðinu er góð. Í Skeifunni er í dag áhersla á umferð bíla en aðgengi gangandi og hjólandi er ábótavant.

Skeifan er vel tengd við stofnleiðkerfi Strætó. Borgarlínan er fyrirhuguð eftir Suðurlandsbraut.Stofnagar eru meðfram



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:1000

Með tillögunni verða lóðirnar Skeifan 7 og 9 sameinaðar og afmörkuð ein ný lóð að víðbættu borgarlandi að

Suðurlandsbraut, alls um 10.213 m² að stærð. Á nýrri sameinaðri lóð verði heimilt að reisa nýbyggingu með íbúðum og atvinnuhúsnæði sbr. meðfylgjandi greinargerð og skilmála.

Samgöngumat og fyrirkomulag bílastæða

Tillaga þessi að deiliskipulagsbreytingu markar upphaf að umbreyting Skeifusvæðis og byggir á grunni rammaskipulags og skipulagslýsingar þar um (sjá kalla 1.2.4 og 1.2.5). Þar er gert ráð fyrir s.k. sjálfsprottnu deiliskipulagi, þ.e.á.s. deiliskipulagsbreytingar einstakra reita innan gildandi deiliskipulags Skeifusvæðisins (sjá kalla 1.2.3) munu eiga sér stað í áföngum að frumkvæði lóðarhafa og að tímamarka. Því liggur ekki fyrir hvernær heildarsvæðis Skeifunnar, með fjölbreyttri verslun og þjónustu, fjölda íbúða í göngufæri og mögulegu miðlægju bílastæðahúsi, verði komin það vel á veg að forsendur fyrir fækkan 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.

V50 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 tillögu 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 viðmiðunartölur bílastæða 215 stæði, en sé tekið tillit til samnýtingar íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, nálagðar við almenningssamgöngur og deililíða eru það 185 stæði. Í ljósi þess að uppbygging Skeifunnar er ótímast 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 gjaldskýld, til að tryggja samnýtanleika, sem og að aðskilja kostnað bílastæða við kaup- og leiguverð annarra fasteignahluta á lóðinni.**

Greining á koldíoxíðspori niðurrífis 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 koldíoxíðsþors vegna niðurrífis núverandi bygginga og sett upp dæmi um sviðsmyndir vegna uppbyggingar.

SKIPULAGSSKILMÁLAR

Hönnun mannvirkja

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

Byggingarreitur og byggingarlínur – húsdýptir og dagsbirtuflæði

Byggingarreitur kemur fram á mæliblaði, deiliskipulagsupprætti, skilmálatekningum og sneiðungum og **skal bygging standa innan hans**. Byggingarreitur á deiliskipulagsupprætti, skilmálatekningum og sneiðungum er afmarkaður með brotnum línum og einnig, eftir því sem við á, heilum þykum línum, byggingarlínur.

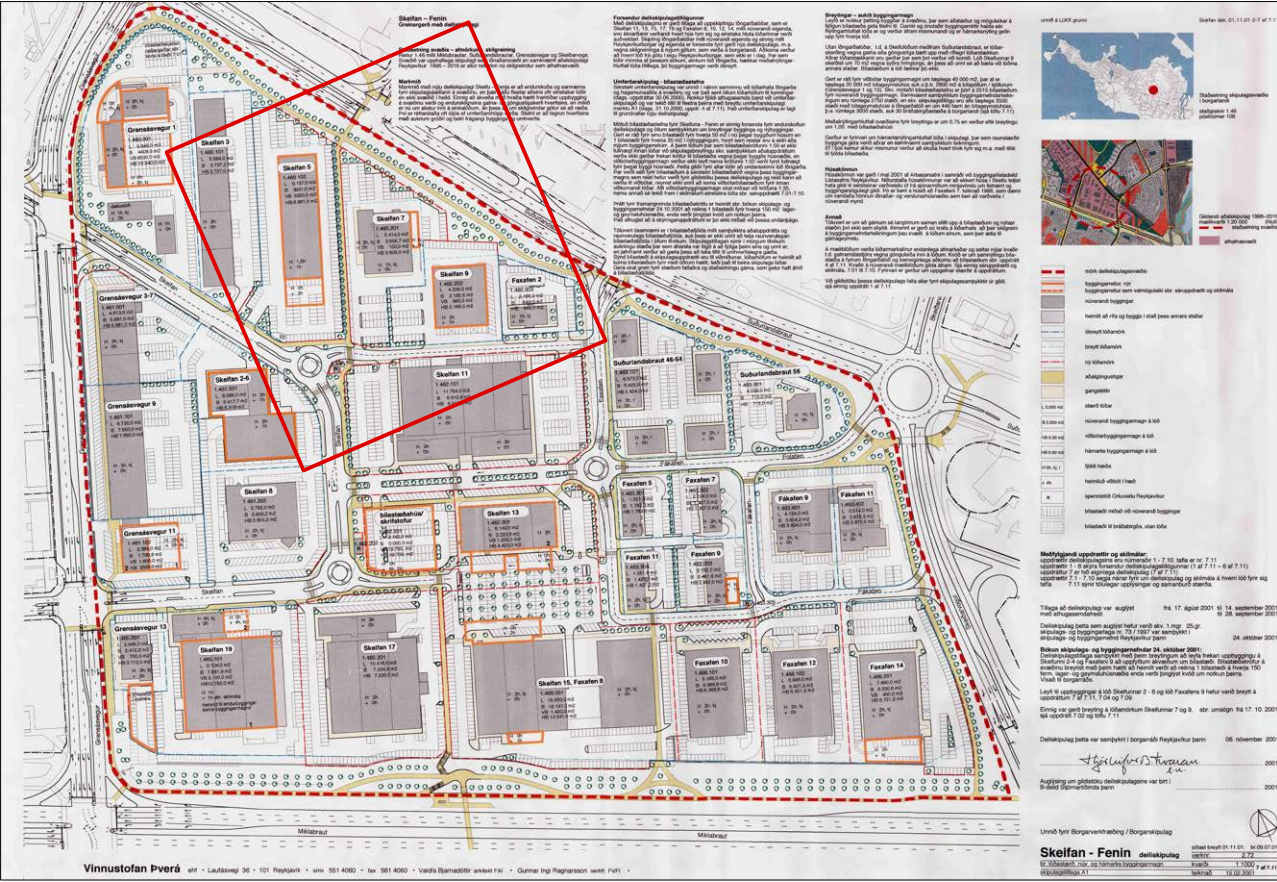
Byggingarlína (heil þykki) er bindandi og kemur fram á deiliskipulagsupprætti, skilmálatekningum og sneiðungum. Hún ákvarðar staðsetningu byggingar í lóð gagnvart götu- og almenningssými. Meginform byggingar, (húsvægur/svalir/ svalahandur) skal fylgja bindandi byggingarlínu, þó gera megi ráð fyrir minni háttar innskotum sem ekki yrja heildarform. Á 2. hæð og ofar mega einstaka minniháttar byggingarhlutar s.s. þakskegg, skýgengi, ysti hluti svala/svalahandra og gluggafrágangur sem felur í sér útrögun til út fyrir byggingarlínu/byggingarreit, allt að 0,6 m. Ekki er heimilt að hafa útskipt á jarðhæð, að undanskilinni heimild fyrir skýgengi, sem ná má allt að 1,2 m út fyrir byggingarlínu yfir innngöngum og útskiptingaluglum.

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

Bent er á að byggingarreitur er rúmur og er samanlagð stærð hans fyrir allar hæðir umfram uppgufna byggingarheimild. Stærð byggingar takmarkast engu að síður við uppgufnar hámarksstærðir (a og b rými) og nýtingarhlutfall í skilmálafloði í kalla 4.26. Rúmur byggingarinnar gefur mikið svigrúm til mótunar byggingar innan hans að inngarði og í norðvesturhorni, þar sem hann afmarkast ekki af bindandi byggingarlínu.
Dýpt byggingarinnar í suður- og norðausturlinur er 12 m (ath. þó undantekning í norðvesturhorni) og í vestur- og austurlínu 16 m. Móta skal byggingu, þ.m.t. svalir, innan byggingarreits (sbr. ofangreitt mega þó einstaka byggingarhlutar ná allt að 0,6 m út fyrir) þannig að **línvegi megi góða dagsbirtu allra íbúða**. Á þeim stóðum þar sem byggingarreitur afmarkast ekki af byggingarlínu gefst gott svigrúm til uppbrots úthliða með því að draga hluta húshliða inn og móta samtvinnað innra rými íbúða og þessa ytri skil og skjólsæla svalarými. Með höflegum húsdýptum má hámarka dagsbirtuflæði. Meginreglan er að íbúðir hafi glugga í tvær áttir: í norðaustur- og suðurlínu, þar sem byggingarreitur er 12 m djúpur skulu íbúðir vera gegnumgangandi með útvegi í tvær áttir: í vestur- og austurlínu, 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, jमित ad sólaráttum ádrógi eða síðdegis. Með uppbroti húsförms er möguleiki á gluggum í tvær áttir í íbúðum sem snúa í eina átt. Sé gert ráð fyrir gegnumgangandi íbúðum í vestur- og/éða austurlínu skal dýpt þeirra (án svala) vera að hámarki 12 m, nema sýnt sé fram á góð birtuskilyrði íbúða.

Húshæðir og þök

Meginhluti byggingar er á fjórðum til sex hæðum, en rís í átta hæðir í norðurhorni sbr. sneiðingar deiliskipulags. Hámarksþæðaríðjöldi kemur fram á deiliskipulagsupprætti og sneiðingum leiðbeinandi aðkomukóta (K) og koma þær fram á deiliskipulagsupprætti og sneiðungum. Endanlegur hámarksstóð byggingar skal taka mið af hæðarblaði Reykjavíkur, sem útfærð verður í kjölfar deiliskipulagsbreytingar skv. kalla 4.3. Ef endanlegur aðkomukóti skv. hæðarblaði verður annar en leiðbeinandi aðkomukóti sneiðinga deiliskipulags, hlíðrast hámarksstóti (HK) í samræmi við byggingarhútt. Efsti hluti þak má ná upp í uppgefna hámarkshæð, en getur verið lægri. Byggingarhlutar sem óhjákvæmlega ná upp fyrir þak mega þó fara nýr uppur uppgefna hámarkshæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar og tækibúnaður. Hámarksflötur síkra byggingarlína er 15% af heildarþakflætti (ath. upplýttur garður telst ekki til þakflæta). Þó skulu að jafnaði fara flöt. Þegar talað er um flöt þök er átt við þök með lágmarkshalla eftir því sem tæknilegar útfærslur krefjast.



GILDANDI DEILISKIPULAG, mkv. 1:5000
Deiliskipulag Skeifunnar, Skeifan-Fenin, samþykkt í borgarráði. 6. nóvember 2001 og birt í B- deild Stjórnartíðinda 10. desember 2001.

Skýringar:
Uppgefnar stærðir byggingar eru hámarksstærðir. Stærðir og nýtingarhlutföll eru gefin upp fyrir **lökunartölloka a og b**, hlutfall þar á milli er ekki bundið. Uppgefn lóðarstærð miðast við nýja sameinaða lóð skv. nýjum lóðamörkum (án fylgjilóðar fyrir djúpgáma).

Stærðir lóðar og hæða / nýtingarhlutfall	m ²	Nýtingarhlutf.
Lóðarstærð skv. deiliskipulagsbreytingu	10.213	
Jarðhæð (atvinnuhúsnæði, hjólag., bilg.)	7.714	
2.-8. hæð (íbúðir umhverfis upplýttan garð)	20.000	1,96
Heildarstærð / nýtt.hlutf. ofanjarðar	27.714	2,71
Kjallari (bílageymsla, hjólageymskur 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

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 innangar í stigahúsi íbúða efrí hæða skv. leiðbeinandi staðsetningum á deiliskipulagsupprætti og skilmálatekningum. 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 mannflíi göturýmis. Að suðurhlíð meðfram Skeifunni, aðkomutugi og áfram fyrir norðurhorn byggingar og meðfram Suðurlandsbraut skulu vera virkar götuhliðar. Það felur í sér að gera skuli ráð fyrir lífandi starfsemi (s.s. verslun og þjónustu) og opnum (gagnsæjum) götuhliðum með innngöngum og stórum gluggum út að götu- og torgrími. Virkar götuhliðar eru merktar á deiliskipulagsupprætti og skilmálatekningum.

Svalir, séráfnatahlutar og svalangangar

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

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

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

Lífferilsregningar, byggingarefni og byggingartækni

Vinna skal lífferilsregningar 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, viðhaldsven og vistvæn byggingarefni. Leitast skal við að velja efni út frá vistspori þess, þ.e. umhverfisáhrifum efnisins yfir allt visterli þess, að teknu tilliti til rekstrarkostnaðar. Góð orkunotkun endurspeglar í formi, einangrun og efnisnotkun, þar sem lítið er til vistvænnar byggingartækni og mannvirkjagerðar og þ.a.l. sparnaði til framtíðar í rekstri og viðhaldi. Almennast skal leitast við að velja byggingarefni sem hafa sem minnst áhrif á umhverfið og helisu manna, hvort sem er við framleiðslu, notkun eða endanlega förgun viðkomandi efnis. Áskilegt er að velja byggingarefni sem hafa verið endurunnin, eru endurvinnanleg að lökinni notkun og/éða hafa hlotið umhverfisvottun. Leitast skal við að lágmarka eftir fremsta megni notkun efnis efna innihaldna skilgreind spiliðfni.

Íbúðir

Íbúðir verða á efrí hæðum (2. hæð og ofar) með aðalinnanga frá götuhæð. Heimilt er að gera ráð fyrir séreignum/sameignum íbúða (sérgeymslum og hjólageymslum) í kjallara og á jarðhæð. Leyfilegur fjöldi íbúða er allt að 200. Uppbygging tekur mið af samningsmarkmiðum og húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Íbúðir skulu vera fjölbreyttar að stærð og gerð.

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. kalla 4.6. Framhliðar og innangar verslunar- og þjónusturýmis skulu staðsettr á sem mestu leyti við virkar götuhliðar. Salarhæð jarðhæðar skal vera 5 m að lágmarki.

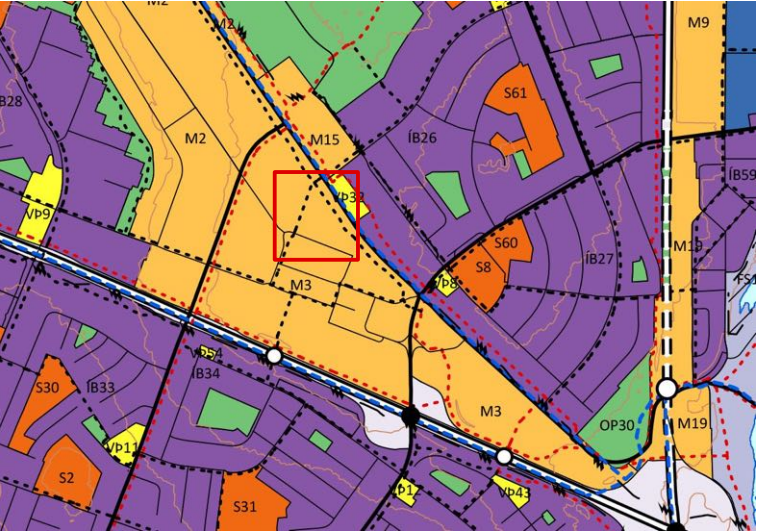
Bílastæði

Gera má ráð fyrir allt að 215 bílastæðum á skipulagsvæðinu (sjá kalla 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. kalla 4.6. Ekki er heimilt að staðsetja bílastæði utan byggingar á lóð að frádregnum stæðum fyrir ákstsþjónustu fatlaðs fólks, sem sýnd er í götu-/almenningssými austan og vestan byggingar með leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsupprætti / skilmálatekningum.

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við grein 6.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112 / 2012 með síðari breytingum. Við hönnun skal tryggð að þau uppfylli skilyrði um tilskilin fjölda og gott aðgengi að innngöngum og stigahúsum.
Hjólastæði
Samkvæmt samgöngumati (sjá kalla 3.5) er heildarþörf hjólastæða 524. Þar af 385 í læstum hjólageymslum en 139 opin. Kröfur um lágmarksfjölda hjólastæða eru skv. *Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða á Reykjavík - Bíla- og hjólastæðastefnu*. Hjólastæði 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 langtímahjólastæðum) í tengslum við innanga á jarðhæð. Heimilt er að gera ráð fyrir hluta skammtimahjólastæða (íbúða og atvinnuhúsnæðis) á aðkomutorgi eftir því sem við verður komið, en hluti þeirra verður innan byggingar á jarðhæð og/éða í kjallara.

Blágrænar ofanvatnslausir

Álagi á fráveitukerfi Veitna vegna nýrrar byggðar í Skeifunni skal haldið í lágmarki. Umhverfisvæisnum lausnum skal beitt við meðferð ofanvatns. Hluttal gegndráttir eða á yfirbóti verði sem hæst, eftir því sem verður komið. Gera skal grein fyrir útfærslum ofanvatnslausa með umsókn byggingarleyfis.



ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2040

SKÝRINGAR

 	mörk deiliskipulags
 	lóðamörk núverandi
 	lóðamörk ný
 	byggingarreitur
	byggingarlína
—	virki götuhlið
▲	innangangur stigahúsa
▲	innakstur að jarðhæð
▲	innangangur að jarðhæð
—	göngutenging um jarðhæð
 	djúpgámar
 	ákstsþjónusta fatlaðra
 	leiðbeinandi hæðarkótar:
K	leiðbeinandi aðkomukóti
HK	hæsti þakköti mælt frá leiðbeinandi aðkomukóta

Nánari forsendur, stefna og skilmálar



upplýtur inngarður



séð til norðausturs



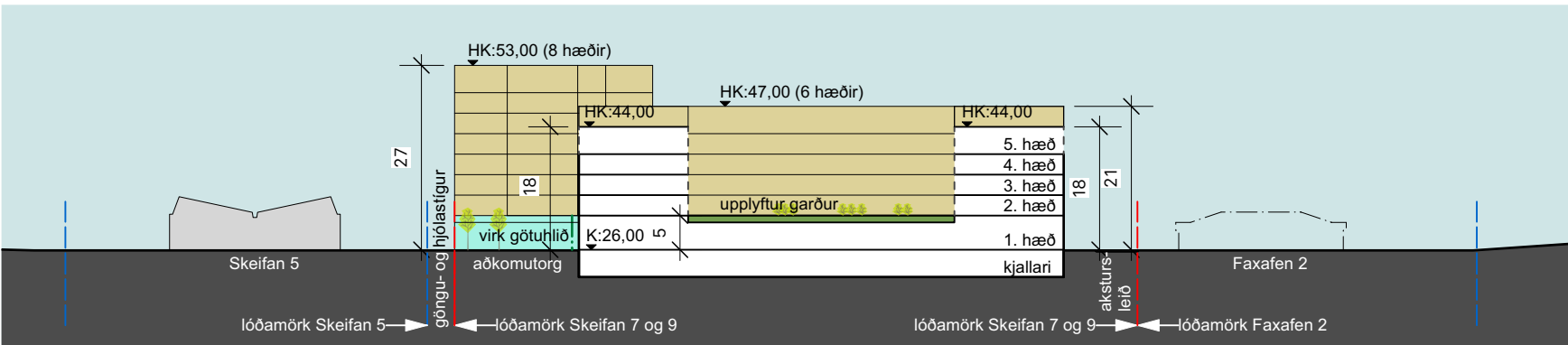
séð til norðurs



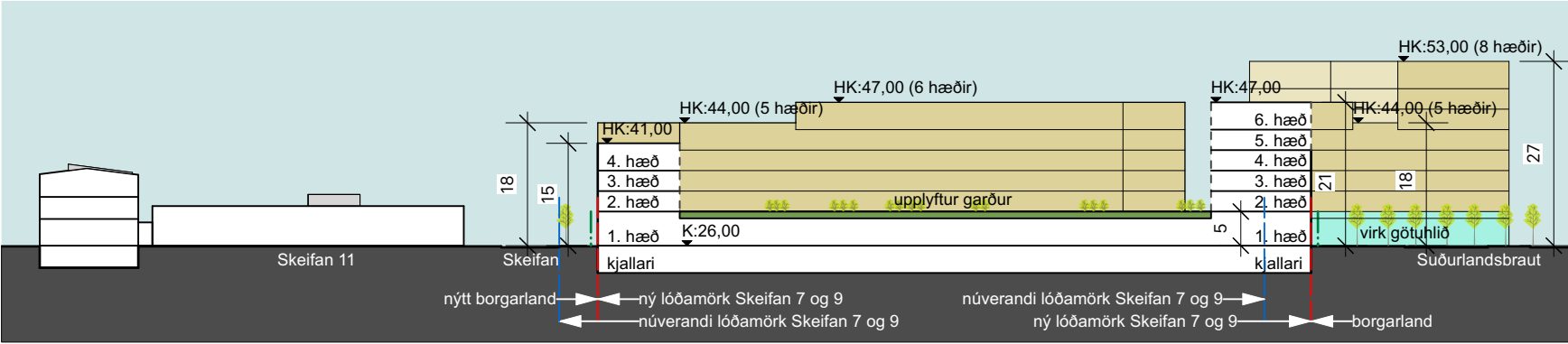
aðkomutorg



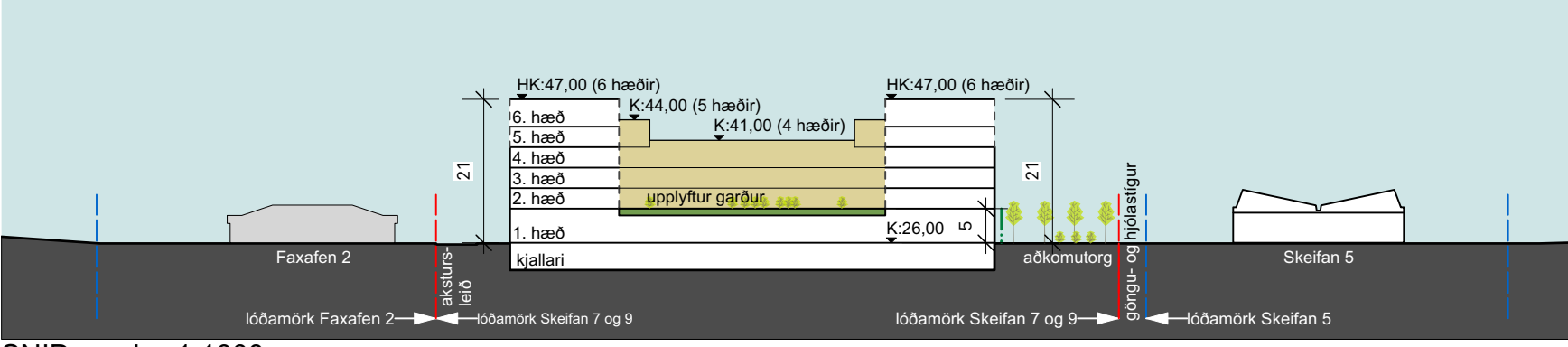
frá Suðurlandsbraut til suðurs



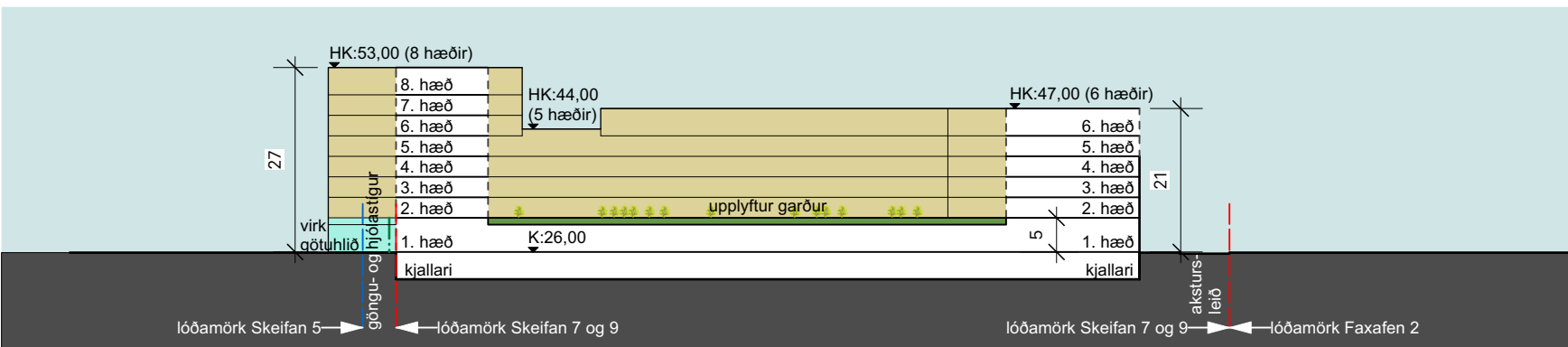
SNÍÐ a, mkv. 1:1000



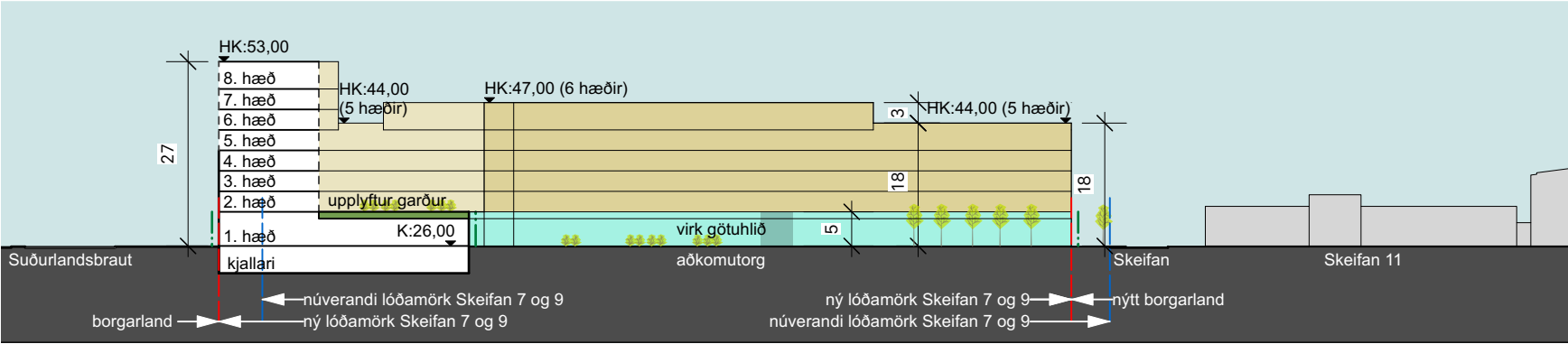
SNÍÐ b, mkv. 1:1000



SNÍÐ c, mkv. 1:1000



SNÍÐ d, mkv. 1:1000



SNÍÐ e, mkv. 1:1000



SKÝRINGARMYND, aðliggjandi byggð, séð til norðurs

SKÝRINGAR



- mörk deiliskipulags
- löðamörk núverandi
- löðamörk ný
- byggingarreitir
- byggingarlína
- virk götuhlið
- staðsetning leiðbeinandi:
- inngangur stíghúsa
- innkastur að jarðhæð
- inngangur að jarðhæð
- göngutenging um jarðhæð
- djúpgámur
- aksturshjónusta fatlaðra
- leiðbeinandi hæðarkötur:
- K leiðbeinandi aðkomuköt
- HK hæsti þakköli mælt frá leiðbeinandi aðkomuköta

C	Skuggavarp flutt á 3002, myndaröðun breytt	2.10.2024
B	Sníð uppfærð (virkar götuhliðar til S og NA)	21.8.2024
A	Rúmmyndir uppfærðar	21.8.2024
breyting: skýring:		dags.:



KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Skeifan 7 og 9 Deiliskipulagsbreyting

efni: Sníð og skýringarmyndir		
mkv.:	teiknað	yfirfarið
1:1000	hkb	hbt
teikn.nr.	dags.:	
21-13- 30001-C	13.5.2024	
teikn. 2 af 3	skrá:	21-13 deiliskipulag vwxp

SKEIFAN 7 OG 9
DEILISKIPULAGSBREYTING
Tillaga



Greinargerð og skilmálar

Dags. 13. maí 2024

Uppfært 21. júní 2024

Uppfært 2. október 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	16
3.5	Samgöngumat og fyrirkomulag bílastæða	17
3.6	Greining á koldíoxíðspori niðurrifs og sviðsmyndir uppbyggingar	17
4	SKIPULAGSSKILMÁLAR	18
4.1	Almennt	18
4.2	Hönnun mannvirkja	18
4.3	Mæliblöð og hæðarblöð	18
4.4	Byggingarreitur og byggingarlínur – húsdýptir og dagsbirtugæði	18
4.5	Húshæðir og þök	23
4.6	Jarðhæð og virkar götuhliðar byggingar	23

4.7	Aðkomur og inngangar í byggingu, aðgengi í garða.....	23
4.7.1	Aðalinngangar frá götuhæð að efri hæðum.....	23
4.7.2	Aðgengi í upplyftan inngarð.....	23
4.7.3	Aðkoma og aðgengi að jarðhæð og kjallara.....	23
4.8	Svalir, sérafnotahlutar og svalagangar.....	23
4.9	Efnisval, útlit og yfirbragð byggingar.....	24
4.9.1	Lífsferilsgreiningar, byggingarefni og byggingartækni.....	24
4.9.2	Útlit, yfirbragð og efnisval.....	24
4.10	Útlit, yfirbragð og frágangur inngarðs.....	24
4.11	Efni, yfirborð, gróður og götugögn á aðkomutorgi og að göturými.....	26
4.12	Lýsing í götu- og torgrými.....	26
4.13	List í almenningsrými.....	26
4.14	Skilti.....	26
4.15	Íbúðir.....	27
4.16	Atvinnuhúsnæði.....	27
4.17	Bílastæði.....	27
4.18	Hjólástæði.....	27
4.19	Bruna- og öryggismál.....	28
4.20	Hljóðvist.....	28
4.21	Blágrænar ofanvatnslausnir.....	28
4.22	Úrgangslausnir – geymsla og flokkun sorps.....	28
4.23	Loftegæði, loftræsing og búnaður.....	29
4.24	Veitur – lagnir - kvaðir.....	29
4.24.1	Kvaðir um veitur og lagnir.....	29
4.24.2	Kvöð um dreifistöð rafmagns.....	29
4.24.3	Kvöð um almennt aðgengi gangandi, hjólandi og þjónustuumferðar.....	29
4.24.4	Kvaðir vegna bruna- og öryggismála.....	29
4.25	Fornleifar.....	29
4.26	Tölulegar upplýsingar.....	30
5	HEIMILDASKRÁ OG FYLGISKJÖL.....	31
5.1	Tengsl við aðrar áætlanir.....	31
5.2	Heimildaskrá.....	31
5.3	Fylgiskjöl.....	31

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:

- Endurnotkunaráætlun og umhverfismat deiliskipulagstillögu: Hnit verkfræðistofa.
- Samgöngumat: VSÓ Ráðgjöf.
- Hljóðvistarskýrsla: 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.

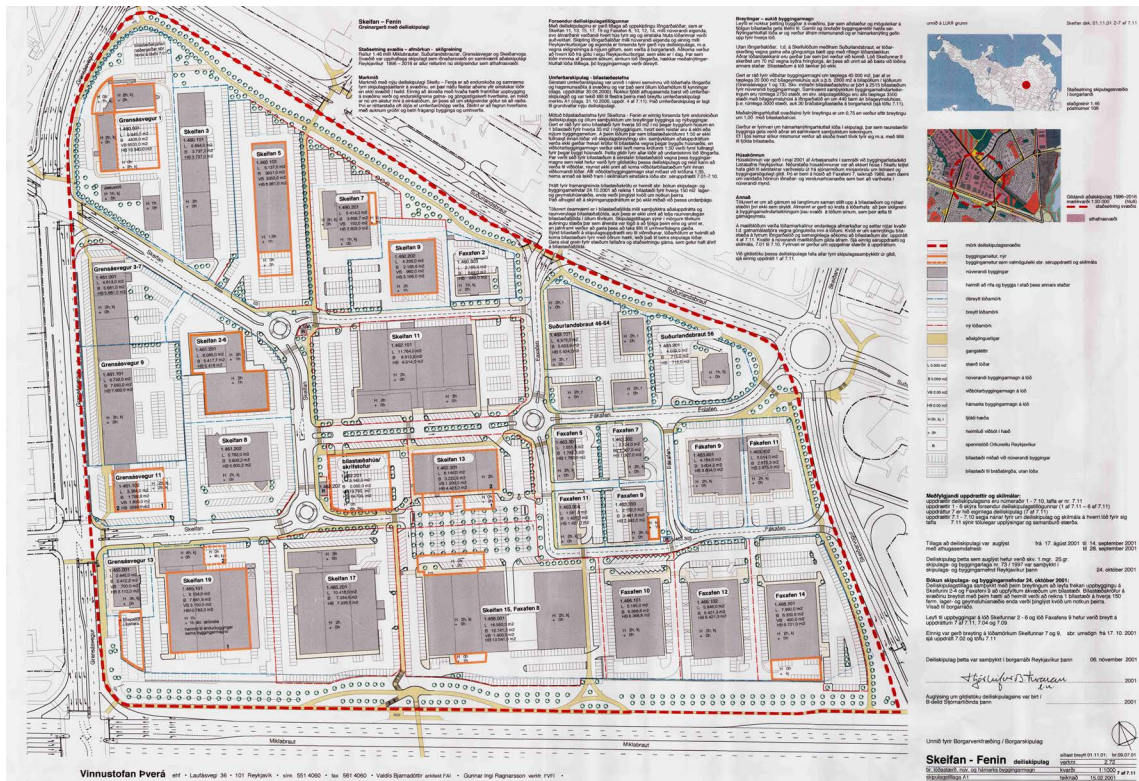


Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, skipulagssvæðið á svæði M3a.

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 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.

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. nágildandi 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 (aspir).

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 fyrirsögn 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 hjólastígar 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.

Fjölga 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 endurspegla 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, húsaraðir 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.

- Mikill skortur er á íbúðarhúsnæði á Reykjavíkursvæðinu og er tillagan liður í að bæta þar úr.
- Þær byggingar sem fyrir eru á svæðinu verða rífnar sökum slæms ástands.
- 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 almenninga- 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 almenningssamgöngur, 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 fyrirliggjandi 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, almenninga- 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

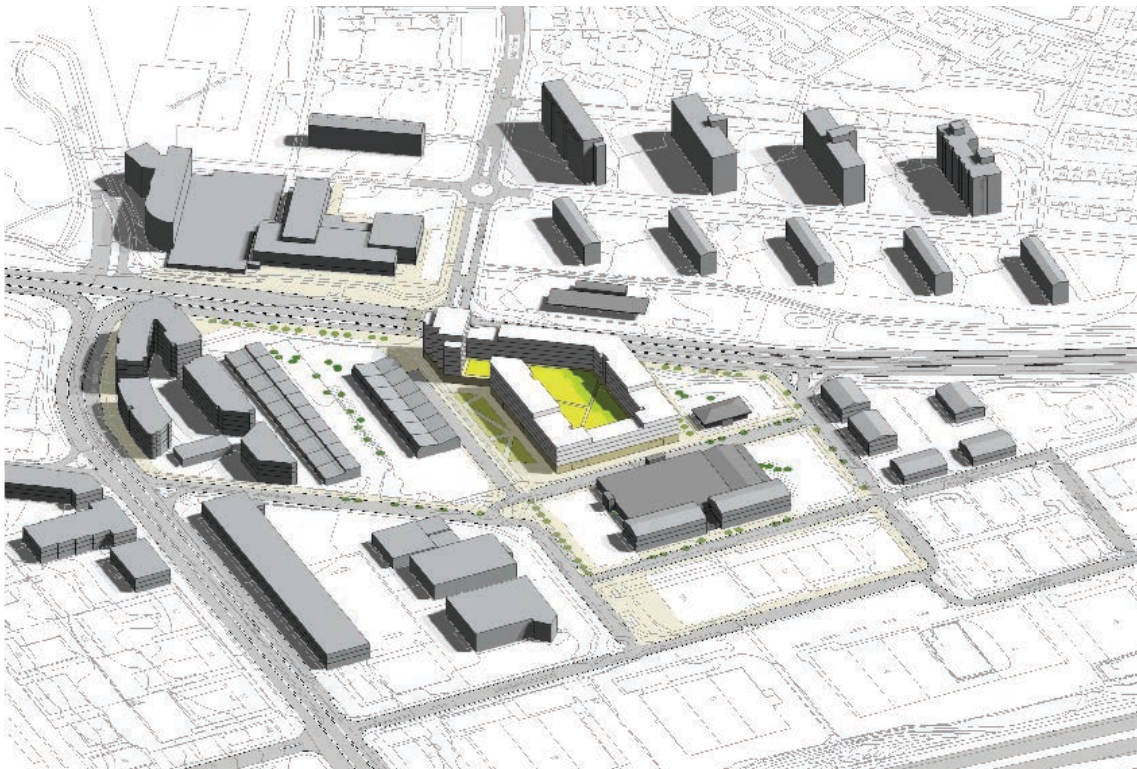
Í rammaskipulagi Skeifunnar er lýst skipulagsáherslum um nýtt hverfi á gömlum grunni. Umbreyting iðnaðar- og verslunarhverfis í blandaða borgarbyggð þar sem þróaður verður nýr virkur miðkjarni í borginni með sjálfbærni að leiðarljósi. Tillaga að deiliskipulagsbreytingu miðar að uppbyggingu sem verði 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 almenningssými 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 almenningssými, íbúðum, verslunum og þjónustu.

3.2 Deiliskipulagstillaga – skipulagshugmynd, yfirbragð, garð- og torgrými

Með tillögunni 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 niðurrífi 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 allt að 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.

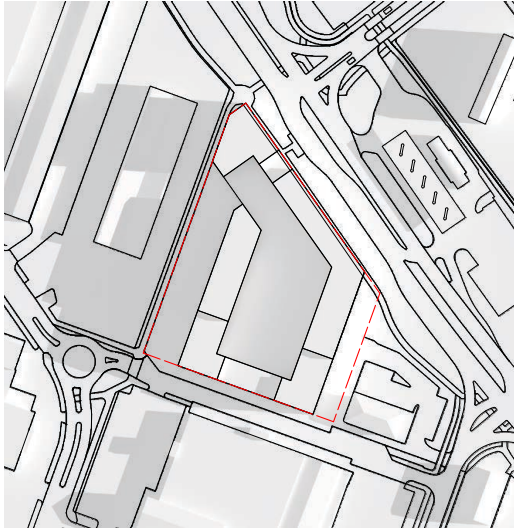


Nýbygging mótar umgjörð um skjólgóðan og bjartan inngarð og aðkomutorg.

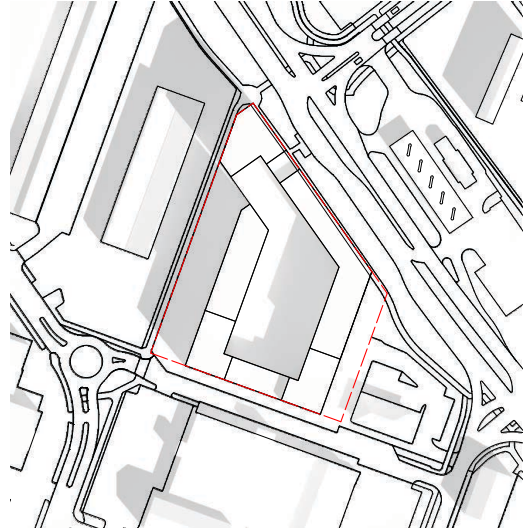
3.3 Dagsbirtuskilyrði og skuggavarp

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.

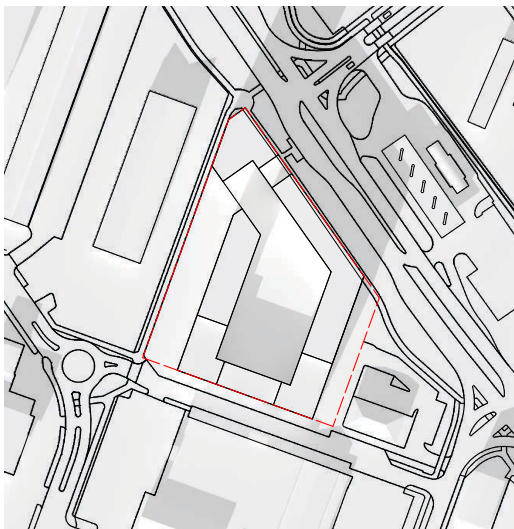
Gerð er grein fyrir skuggavarpi á jafndægri í mars og september, 1. maí og á sumarsólstöðum í júní kl.10.00, 13.00, 17.00 og 19.00 á skýringaruppdraetti.



21. mars, kl.10



21. mars, kl.13

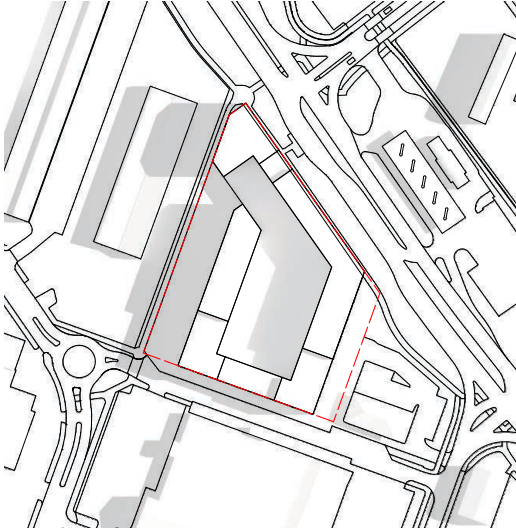


21. mars, kl.17

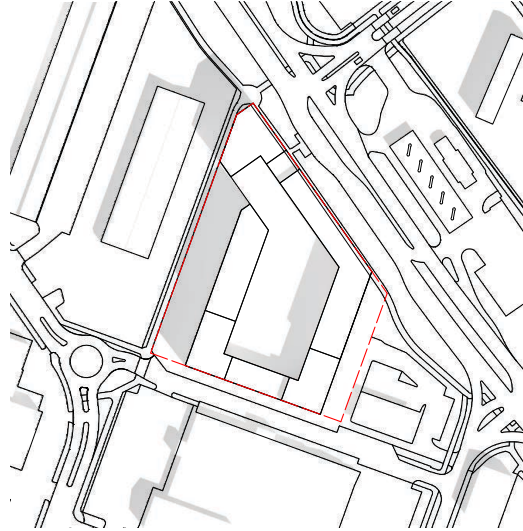


21. mars, kl.19

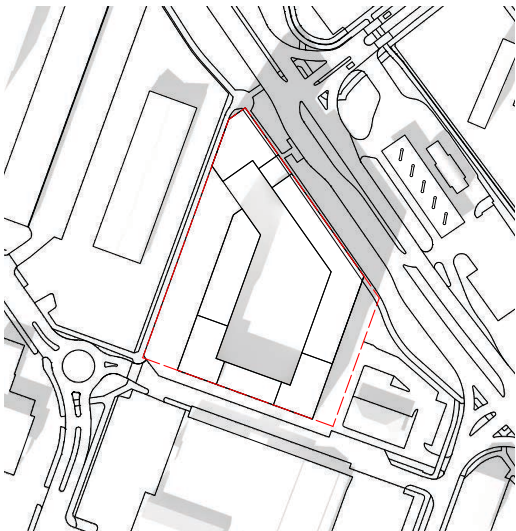
Skuggavarp á jafndægri



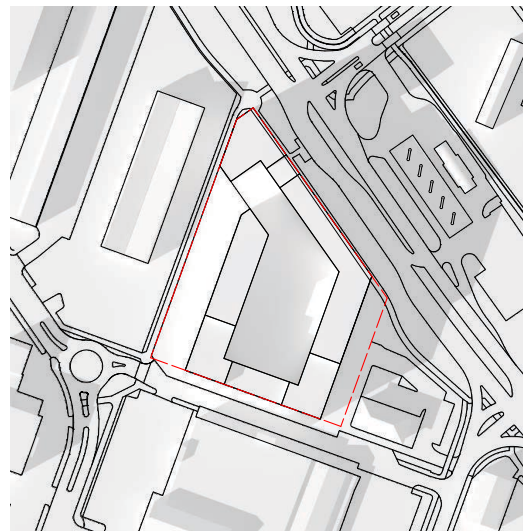
1.maí, kl.10



1.maí, kl.13

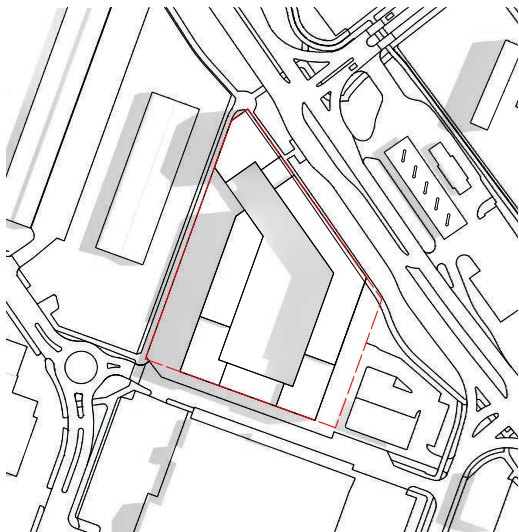


1.maí, kl.17

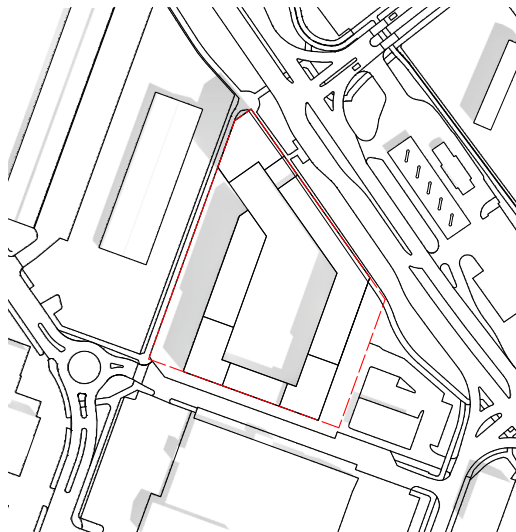


1.maí, kl.19

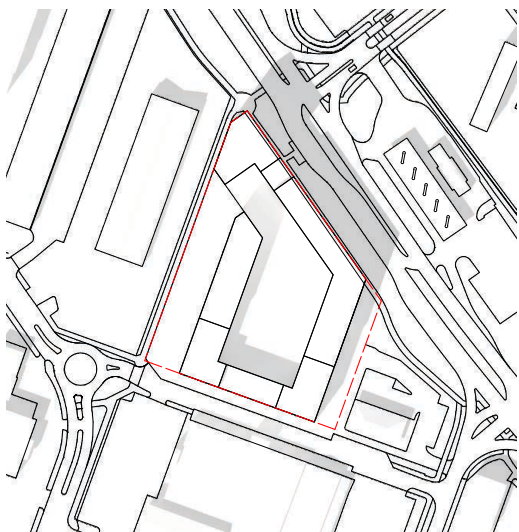
Skuggavarp 1. maí



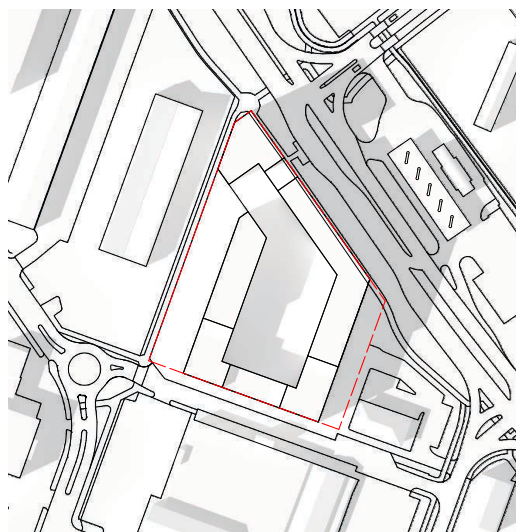
21.júní, kl.10



21.júní, kl.13



21.júní, kl.17



21.júní, kl.19

Skuggavarp á sumarsólstöðum

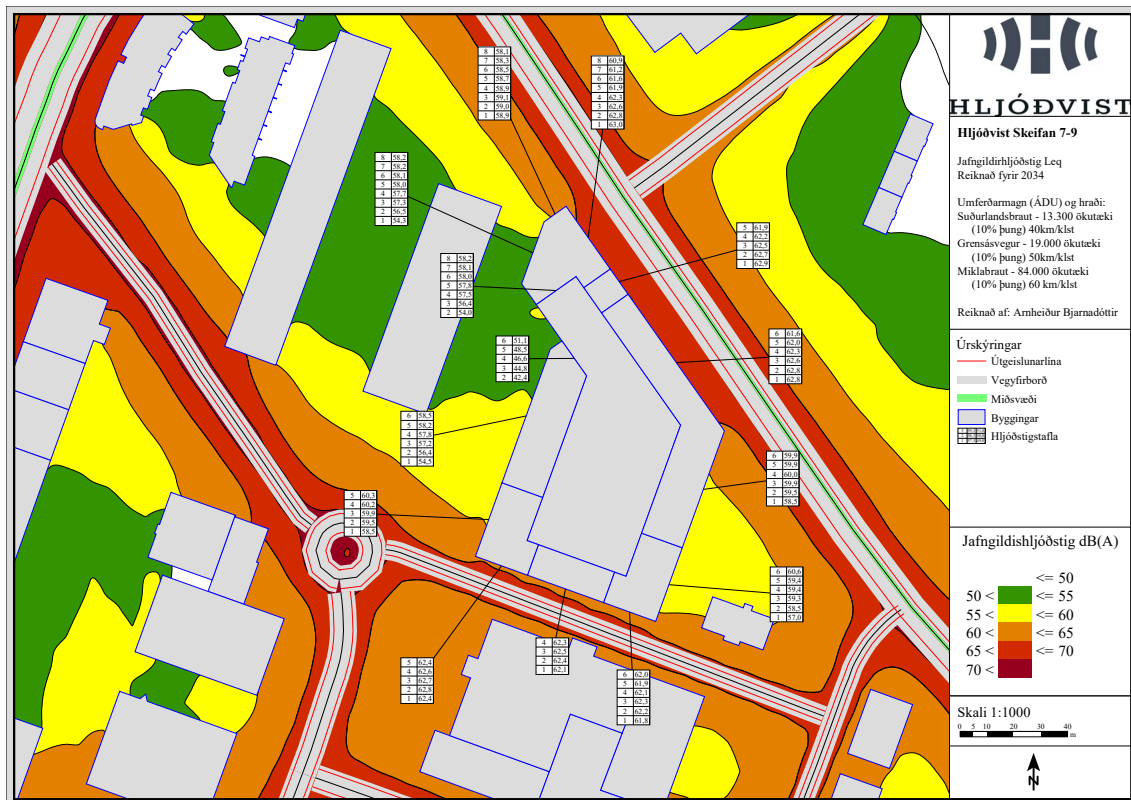
3.4 Hljóðvist

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 hljóðlætt garðrými umlukið 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 almenningssamgöngur 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 Almenn

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 frávík 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 megir ráð fyrir minni háttar innskotum sem ekki rýra heildarform.

Á 2. hæð og ofar mega einstaka minniháttar byggingarlutar 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.

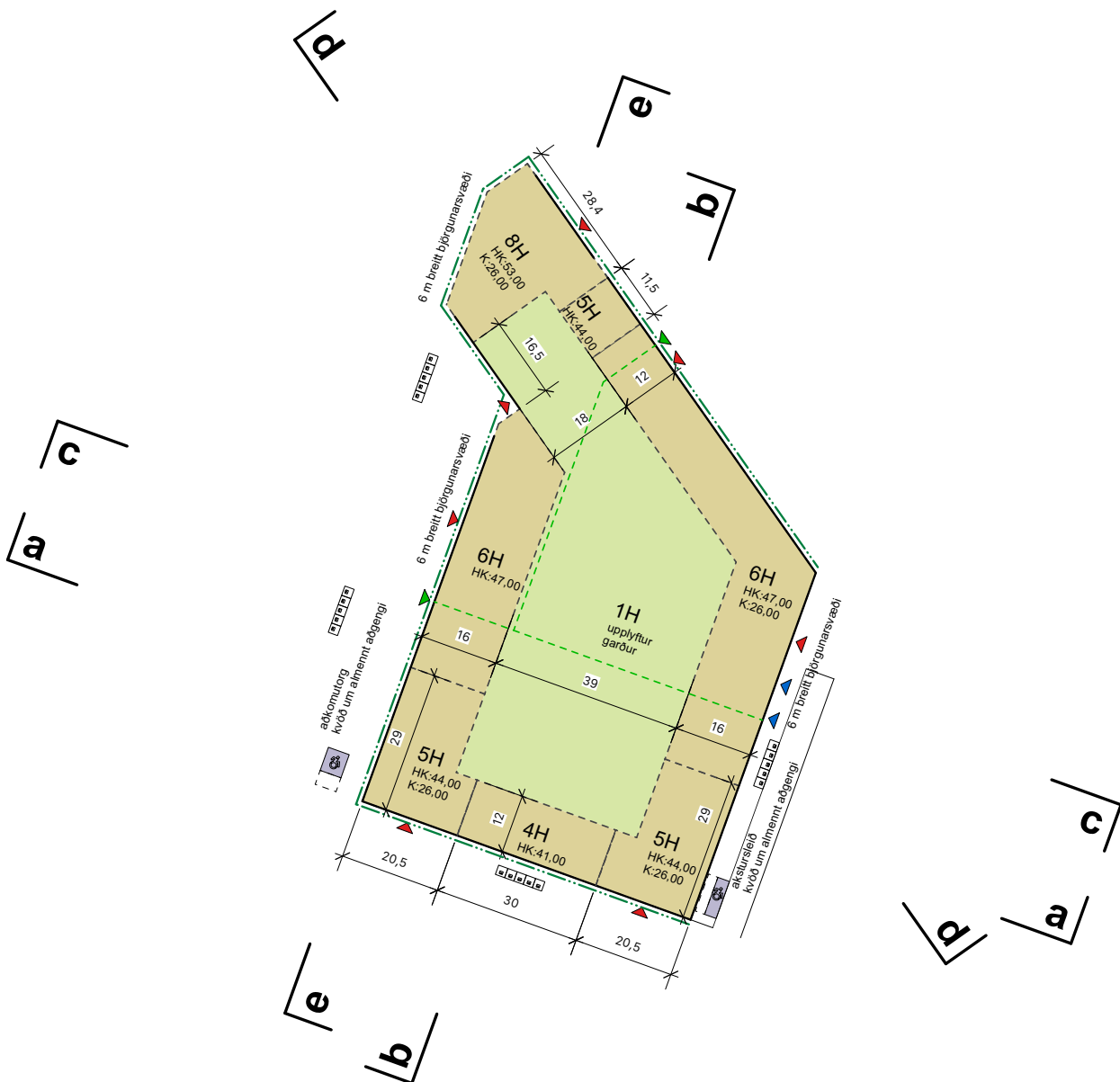
Dýpt byggingarreits í suður- og norðausturálmum er 12 m (ath. þó undantekning í norðvesturhorni) og í vestur- og austurálmum 16 m. Móta skal byggingu, þ.m.t. svalir, innan byggingarreits (sbr. ofangreint mega þó einstaka byggingarlutar ná allt að 0,6 m út fyrir) þannig að tryggja megir góða dagsbirtu 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 samtvinnuð 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 útvegg 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:

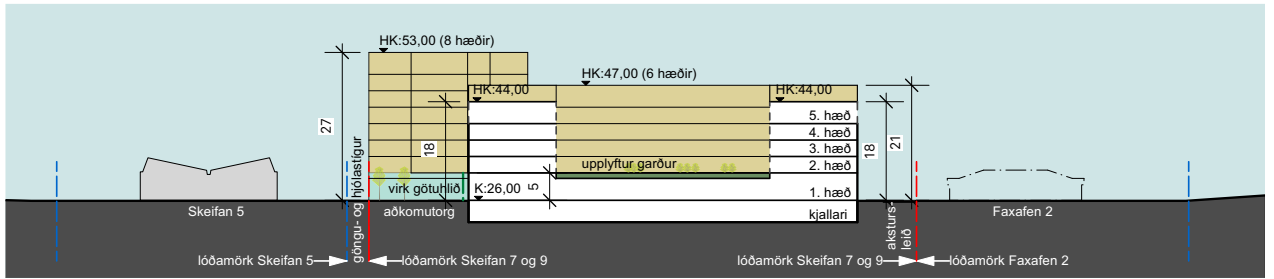
Í suður- og norðausturmörkum og að hluta í vesturmörkum falla byggingarreitir/byggingarlínur að nýjum lóðamörkum. Ennfremur falla mörk deiliskipulagsbreytingar saman við tákn um virka götuhlið. Á skilmálateikningu 1 eru tákn um lóðamörk og mörk deiliskipulagsbreytingar skipulagssvæðis felld niður, svo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



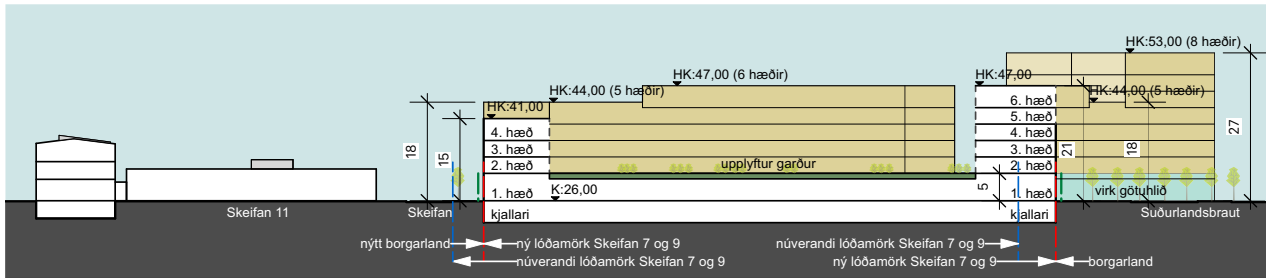
skýringar

-  byggingarreitir
-  byggingarlína
-  virk götuhlið
- staðsetning leiðbeinandi:
-  inngangar stigahúsa
-  innakstur að jarðhæð
-  inngangar að jarðhæð
-  göngutenging um jarðhæð
-  djúpgámar
-  akstursþjónusta fatlaðra
- leiðbeinandi hæðarkótar:
- K leiðbeinandi aðkomukóti
- HK hæsti þakkóti mælt frá leiðbeinandi aðkomukóta

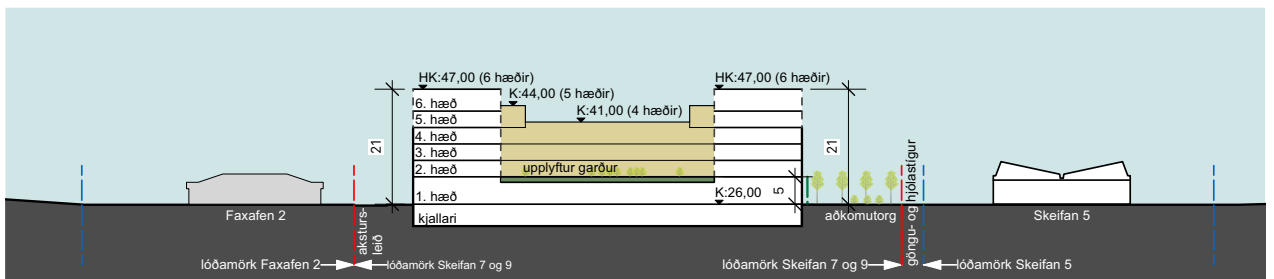
Skilmálateikning 1 án lóðamarka og marka deiliskipulagsbreytingar.



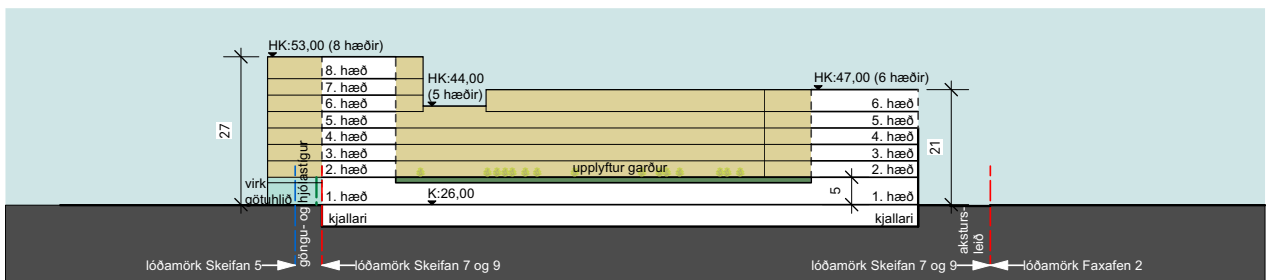
snið a



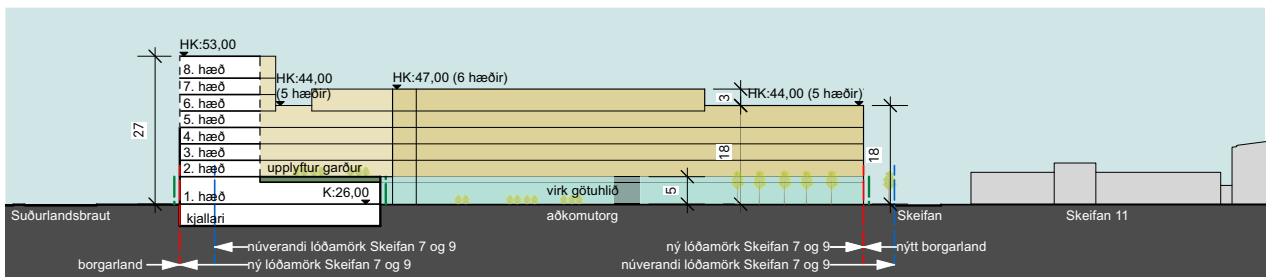
snið b



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 hámarks-kóti (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 sólrikt 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 aðaluppdráttum. 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 suðurálmum, 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 þríf séu sem auðveldust m.t.t. veggjakrots o.þ.h. Miða skal við notkun sterkra og varanlegrar útveggjaklæðningar jarðhæðar, t.d. úr steini/múr/flísum.

Í samræmi við meginmarkmið rammaskipulags skal með nýrri byggð efla þann staðaranda Skeifunnar sem fyrir er með því að tvinna 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/paksvala 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 deilihjól 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 öryggistilfinningu vegfarenda í torg- og göturými.

4.13 List í almenningsskýli

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 allt að 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 deiliskipulagsupprætti/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 Hjólastæði

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

Kröfur um lágmarksfjölda hjólastæða eru skv. *Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík - Bíla- og hjólastæðastefnu*.

Hjólastæði 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 langtímahjólastæðum) í tengslum við innganga á jarðhæð. Heimilt er að gera ráð fyrir hluta skammtímahjólastæða (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 hærri 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 seytli 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 Úrgangslaussnir – geymsla og flokkun sorps

Við skipulag sorpmála skal byggt á *Hönnunarviðmiðum um úrgangslaussnir 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 úrgangslaussna er tekin í samráði við Reykjavíkurborg. Gera skal ráð fyrir magni og fjölda úrgangsflokka skv. reglum Reykjavíkurborgar.

Á deiliskipulagsuppdætti 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 deiliskipulagsuppdætti 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 aðaluppdráttum/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 rörum/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. fitugildirur. 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 mælibleðum sbr. kafla 1.4. Verði lagnir færðar, verða nýjar kvaðir settar inn eftir því sem við á með útgáfu nýs mæliblaðs, 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 deiliskipulagsuppdætti 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 hámark	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

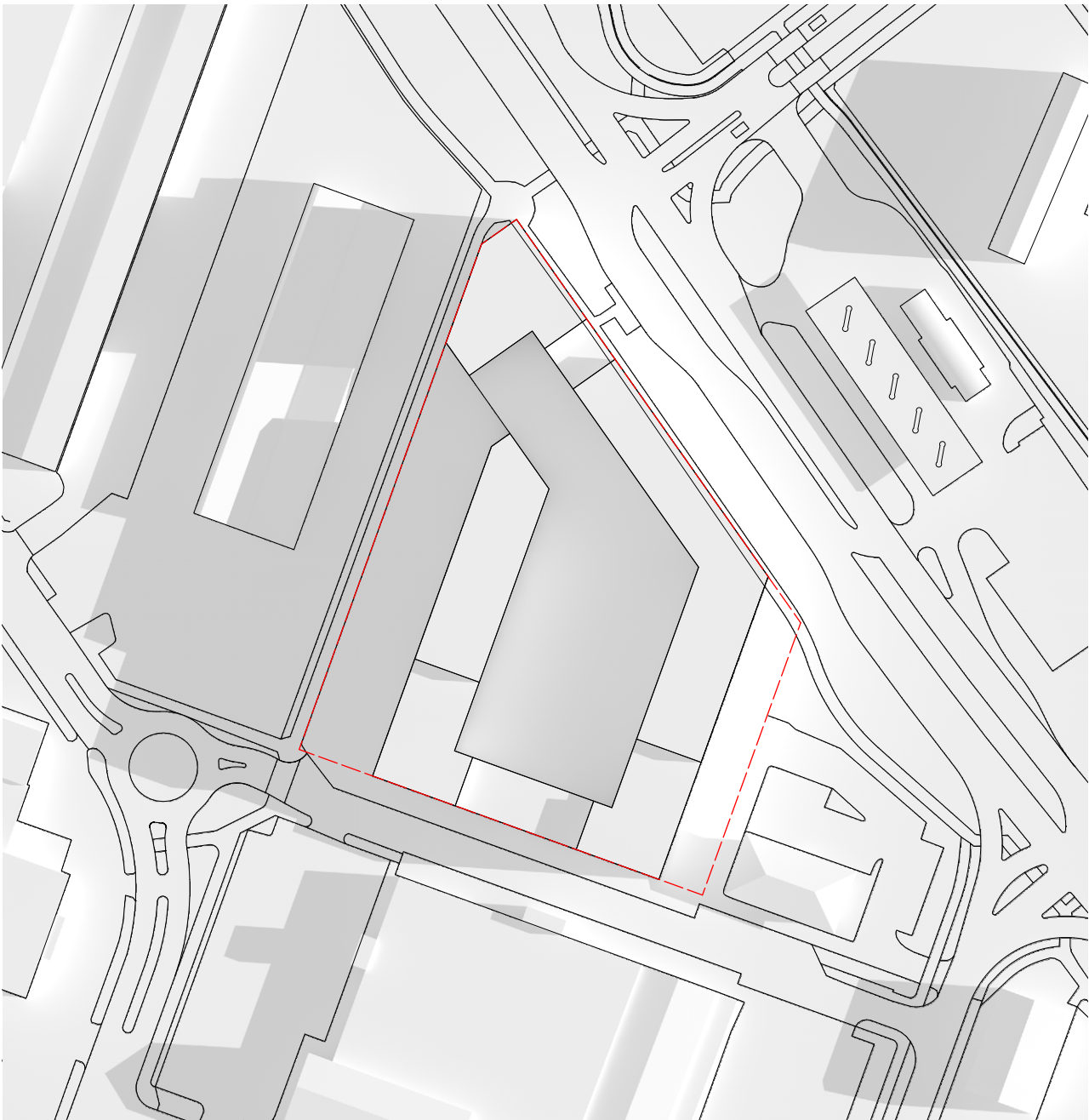
- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040, Höfuðborgarsvæðið 2040.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.
- Skeifan - Rammaskipulag, Kanon arkitektar, dags. 1. mars 2018, samþykkt í borgarráði 15.3.2018.
- Skeifan – Frumhönnun veitukerfa og ofanvatnslausna (unnin fyrir Veitur ohf og Reykjavíkurborg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

5.2 Heimildaskrá

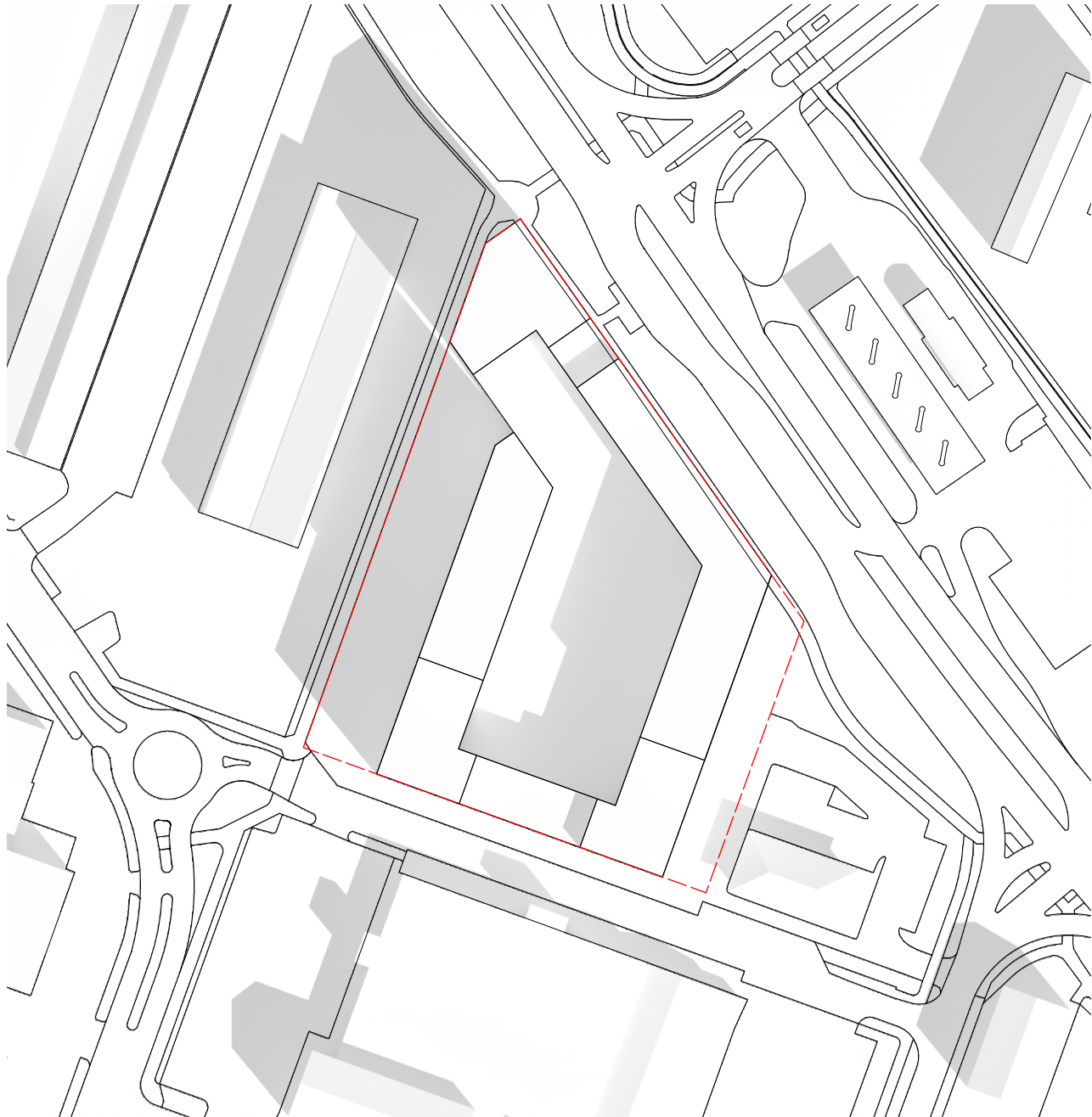
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2020.
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþ. í borgarstjórn 1. febrúar 2022.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006.
- Lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.
- Lög 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 sýnatoka – 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.



21. mars, kl.10



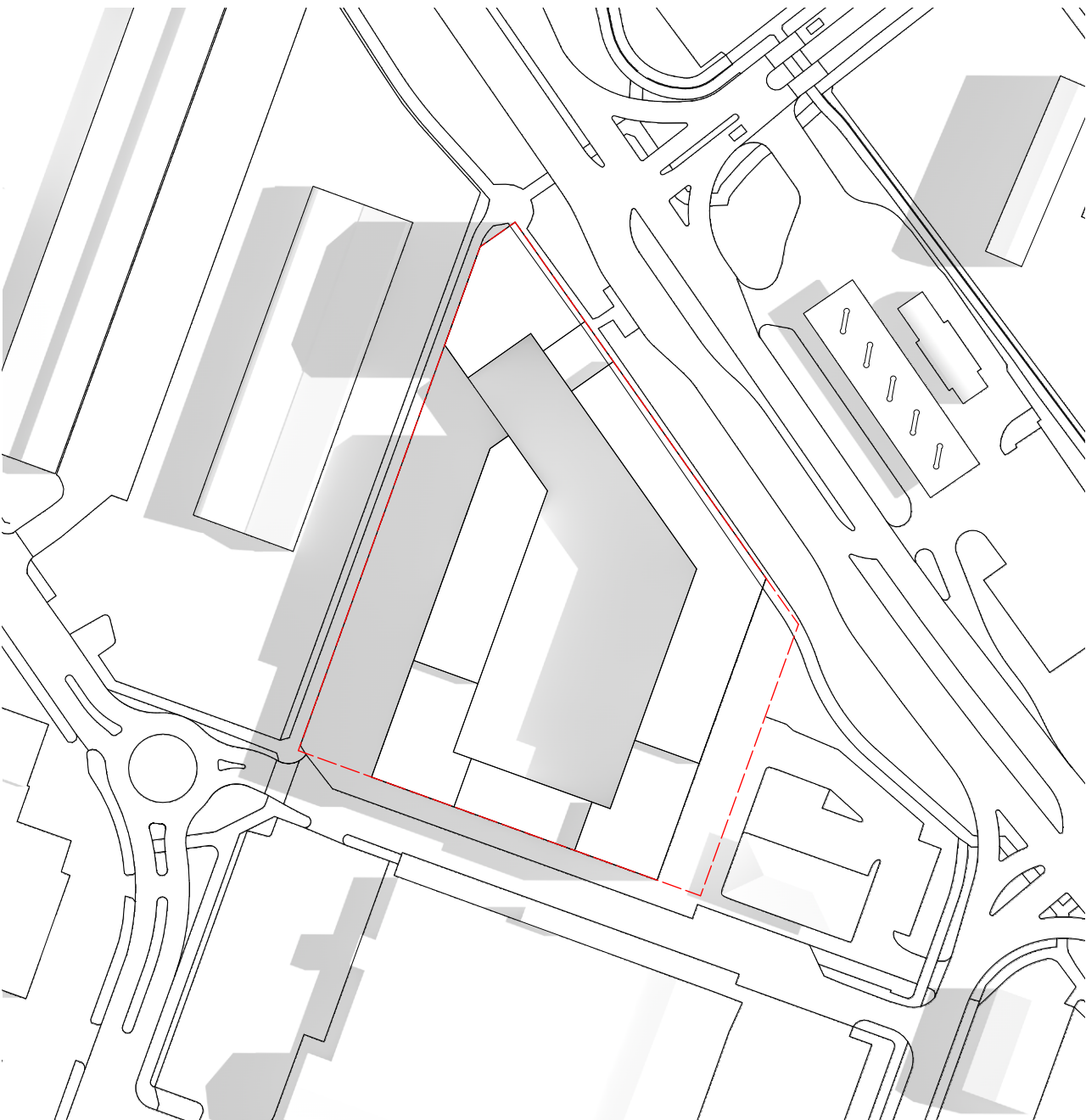
21. mars, kl.13



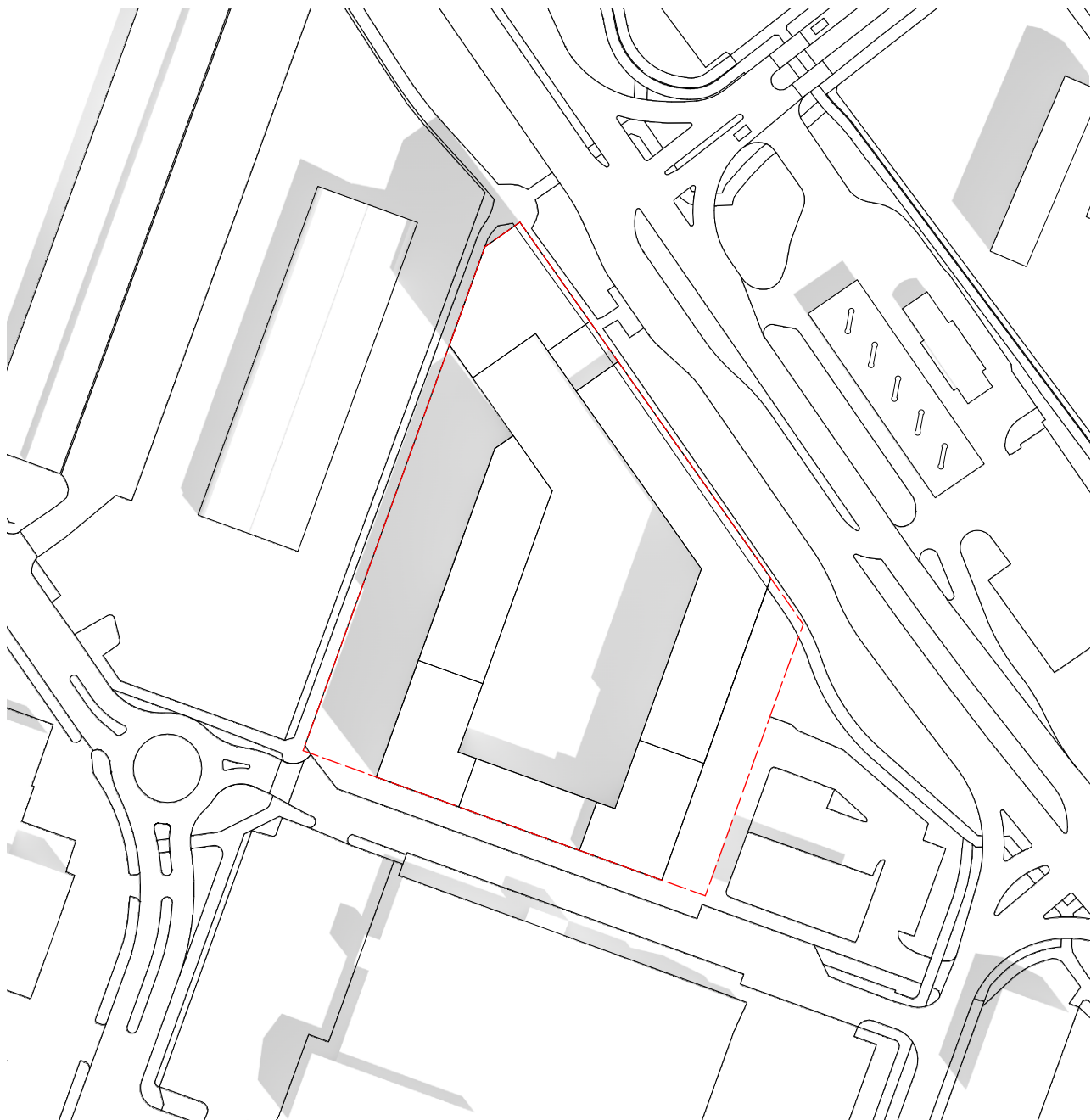
21. mars, kl.17



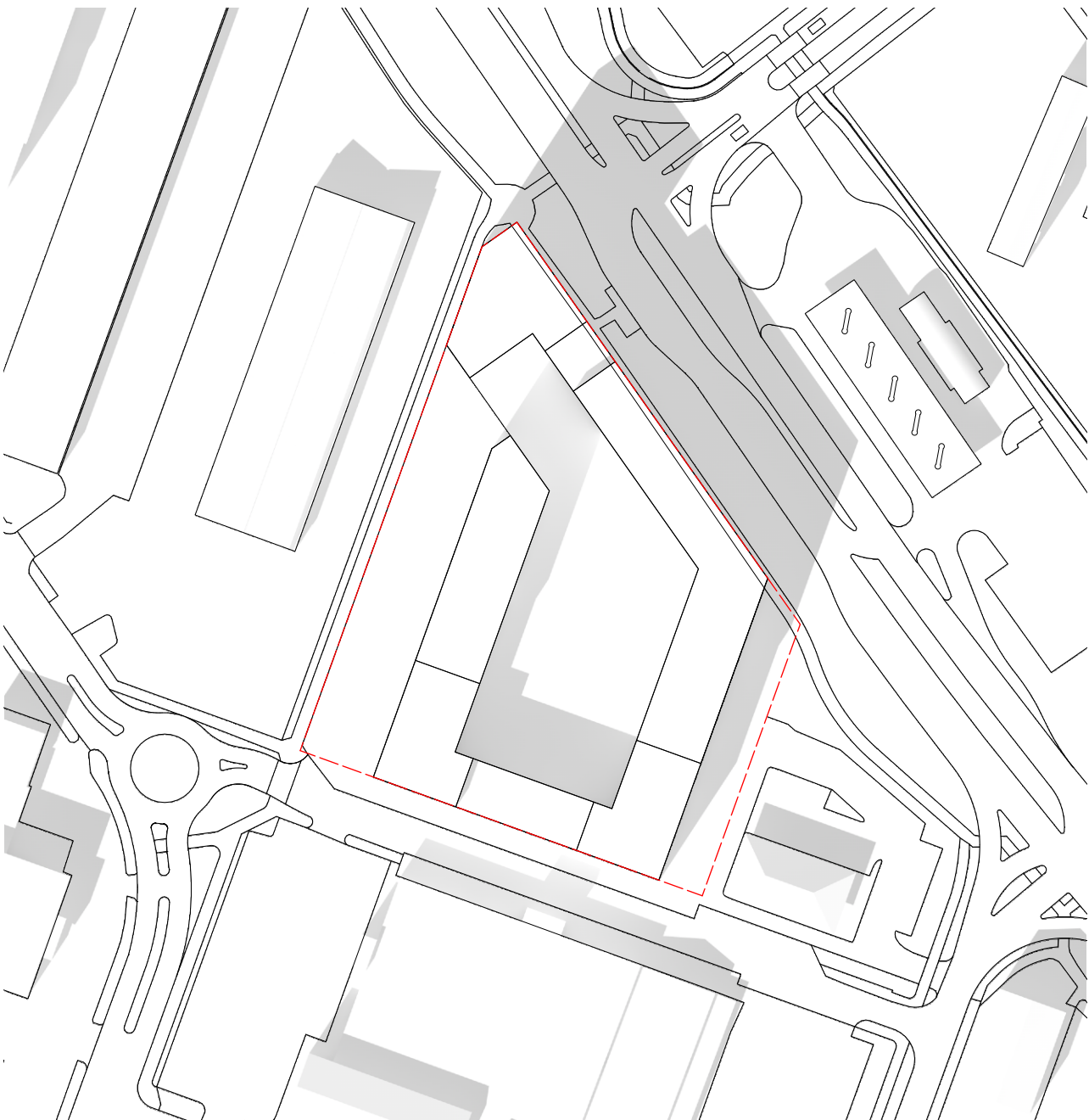
21. mars, kl.19



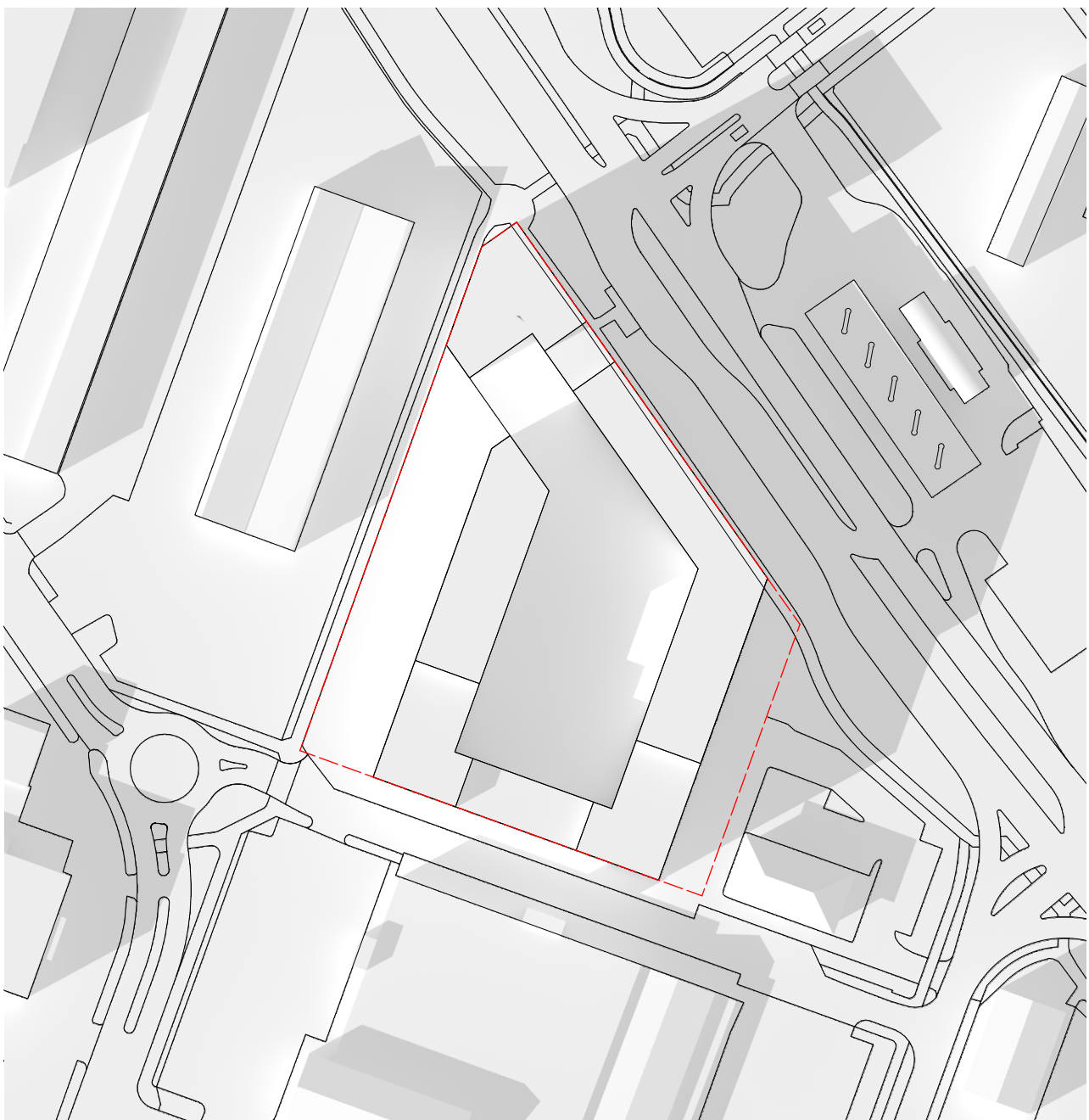
1. maí, kl.10



1. maí, kl.13



1. maí, kl.17

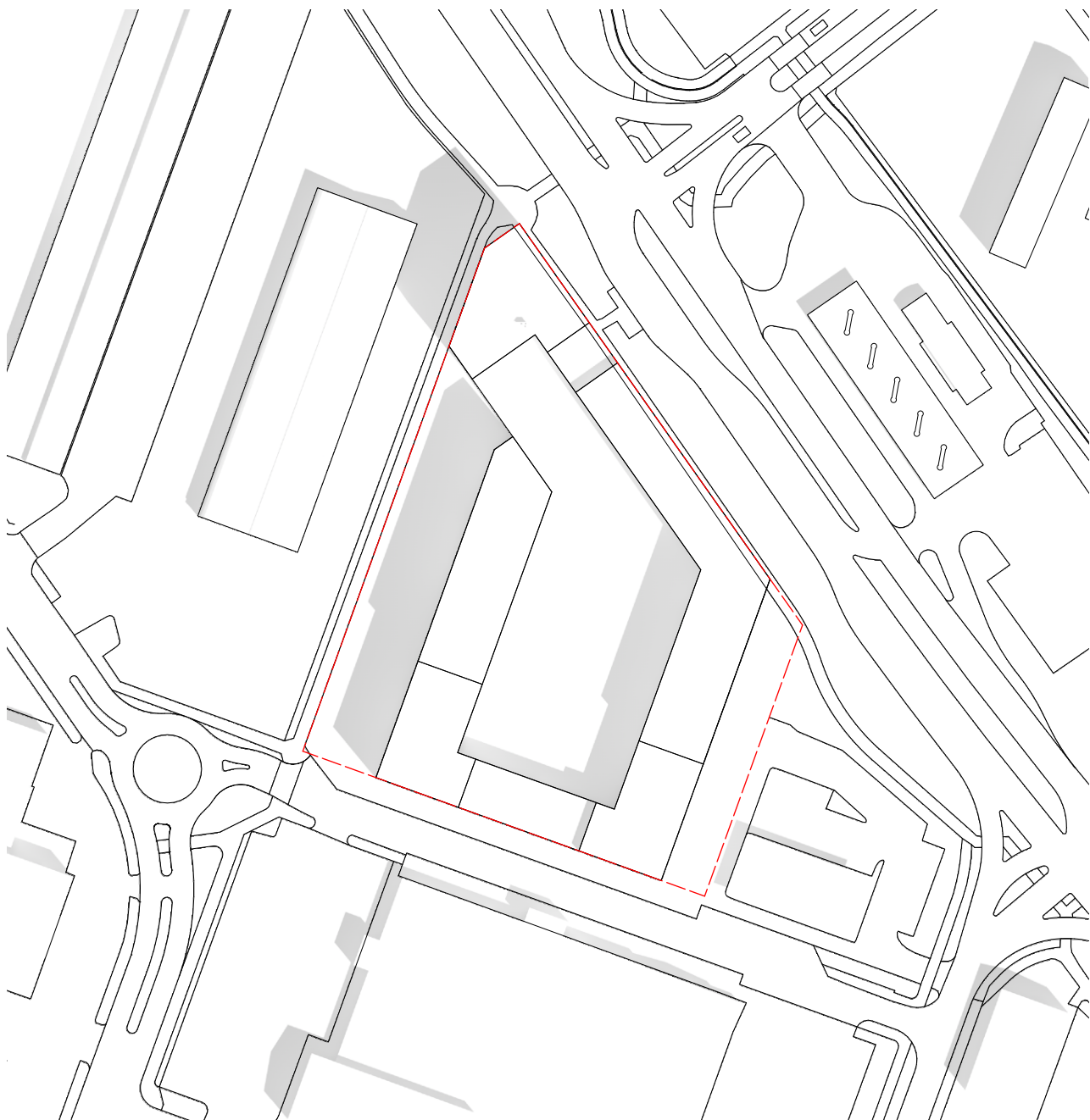


1. maí, kl.19

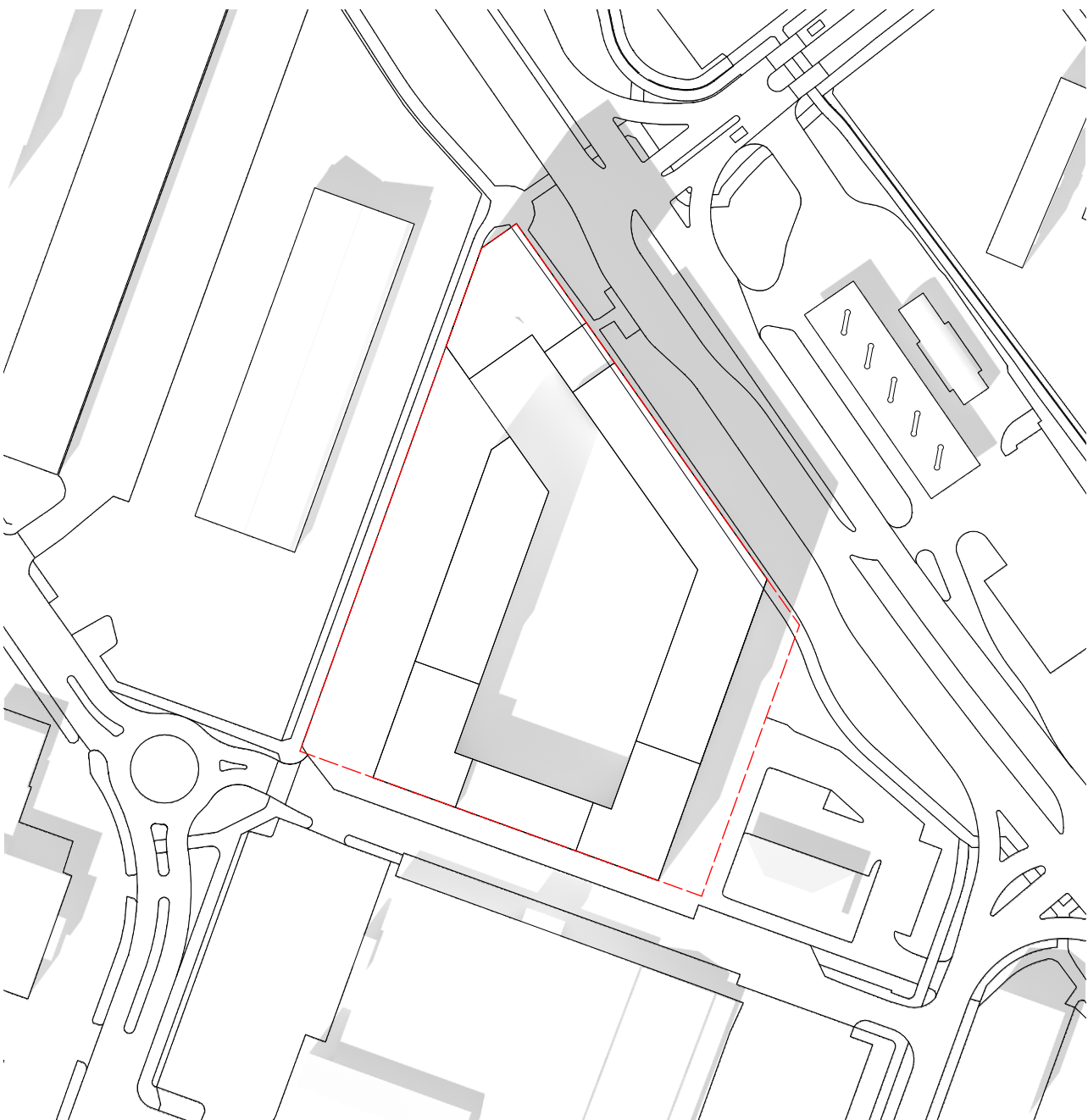


21. júní, kl.10

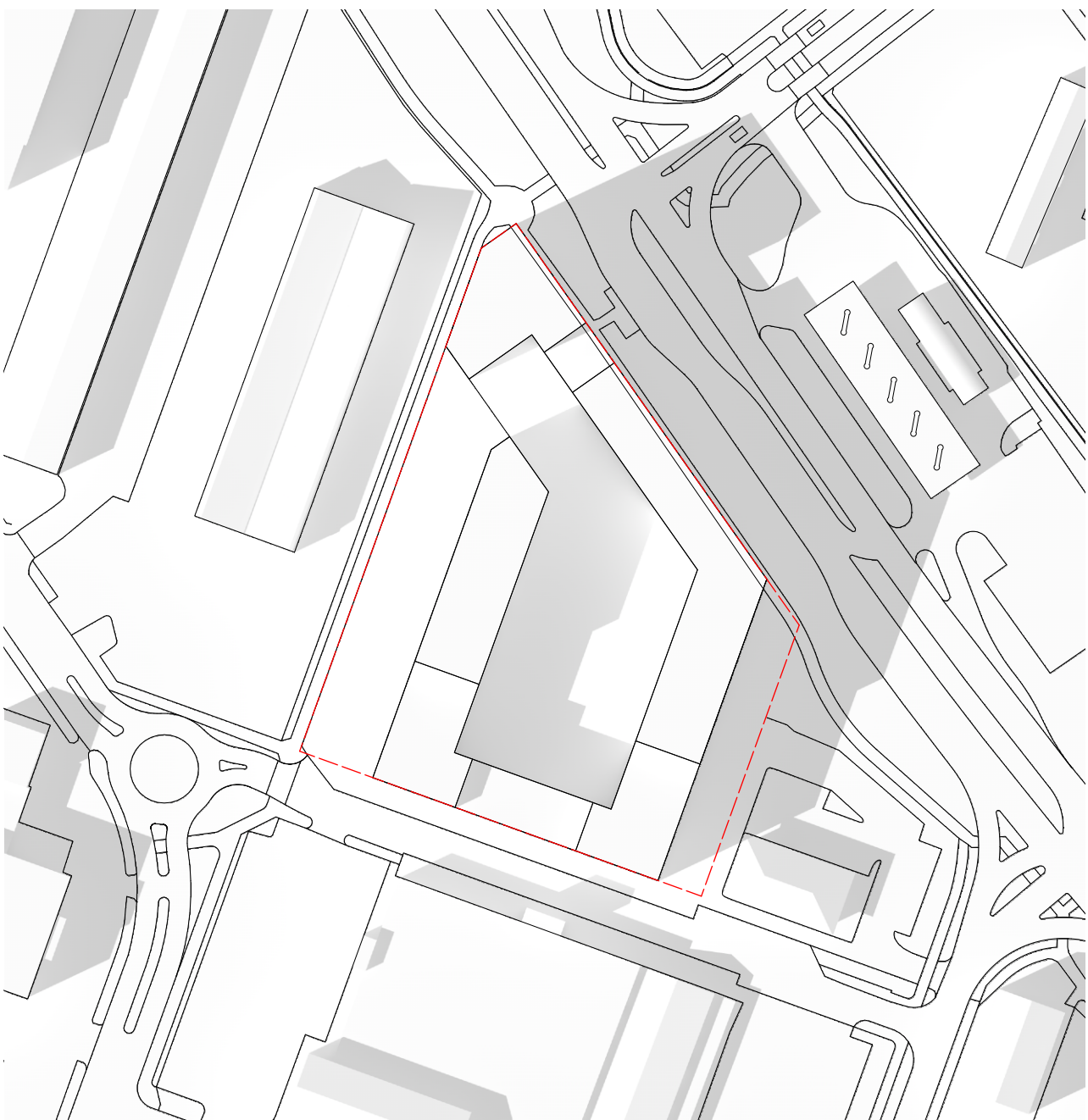
SKUGGAVARP, mkv. 1:2000



21. júní, kl.13



21. júní, kl.17



21. júní, kl.19

A ný teikn., skuggavarpi breytt, kl.19 bætt við 2.10.2024
breyting: skýring: dags.:



KANON ARKITEKTAR
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • sími 512 4200 • kanon@kanon.is • www.kanon.is

Skeifan 7 og 9 Deiliskipulagsbreyting

efni: Skuggavarp			
mkv.: 1:1500	teiknað hkb	yfirfarið hbt	
teikn.nr: 21-13 - 30002-A	dags.: 2.10.2024		
teikn. 3 af 3	skrá:	21-13 deiliskipulag.vwxp	



TÆKNILEG ÁREIÐANLEIKAKÖNNUN

Skeifan 9

Júní 2020

20364

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1.	24.06.2020	JBj	KAL	KAL

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:

Eik Fasteignafélag hf.
Sóltún 26, 105 Reykjavík
Kt. 590902-3730

Inngangur

Almennt

Markmið áreiðanleikakannana er að varpa betur ljósi á ástand mannvirkjanna og hvort mannvirkinn séu í því ástandi sem vænta má. Í skýrslu þessari er gerð grein fyrir niðurstöðum tæknilegrar áreiðanleikakönnunar á forsendum og áætlunum vegna rekstrar og viðhalds á Skeifunni 9. Skeifan 9 er verslunarhúsnæði þar sem Bílaleiga Akureyrar (Höldur) hefur rekið bílaleigu sína undanfarin ár. Eignin er í eigu Skeifan 9 ehf. og samanstendur af þremur eignarhlutum.

Skýrslu þessari er ætlað að gefa heildstæða mynd af ástandi mannvirkisins, byggt á vettvangsskoðun og öflun ýmissa gagna. Í vettvangsskoðun var lagt mat á ástand helstu megin byggingarluta fasteignarinnar, s.s. burðarvirki, veðurkápu, þakklæðningu o.fl.

Ekki er lagt sérstakt mat á innanstokksmuni í leigurýmum, enda sé viðhald og rekstur á slíku í höndum leigutaka. Við skoðun var lagt sjónrænt mat á alla þá þætti sem skoðaðir voru. Ekki voru tekin sýni eða sérstakar mælingar framkvæmdar við skoðun aðrar en hefðbundnar mælingar með hefðbundnum mælitækjum s.s. málbandi eða sambærilegu.

Það sem leitast er að með rýni og vettvangsskoðun í verkefni þessu er meðal annars að staðfesta að búnaður sé til staðar, yfirborðsefni séu í samræmi við gögn og að starfsemi sé sú sem grein er gerð fyrir. Þá er einnig hugað að því að ytra umhverfi uppfylli helstu kröfur sem gerðar eru vegna aðkomu, bílastæða og aðgengis hreyfihamlaðra. Þannig er leitast við að leggja mat á hvaða þættir í rekstri og viðhaldi geta valdið óvissu og/eða ónákvæmni í áætlunum.

Tilgangur

Að beiðni fasteignafélagsins Eik hf. hefur VSÓ Ráðgjöf gert tæknilega áreiðanleikakönnun á Skeifunni 9. Óskað var eftir því að skoða húsið eins og það er, samræmi við teikningar, hvort klæðningar uppfylli kröfur byggingarreglugerðar í dag, hvort tæknikerfum hafi verið haldið við og hvort þjónustusamningar séu til staðar. Skoða þyrfti hvort aðgengi væri fyrir alla, flóttaleiðir, brunavarnir og annað vegna nýrra krafna í reglugerðum eða annara takmarkanna á nýtingu hússins. Óskað var eftir því að fá stillt upp hvað þyrfti að lagfæra strax til að koma í veg fyrir tjón (eða uppfylla núv. reglugerðir) og hvað þyrfti að vinna á næstu 5 árum miðað við núverandi starfsemi í húsinu.

Vettvangsskoðun

Vettvangsskoðun var farin mánudaginn 15. júní 2020 kl: 10:30.

Viðstaddir vettvangsskoðun voru Kristinn Alexandersson og Jóhann Björn Jóhannsson frá VSÓ Ráðgjöf, Sæmundur Bjarnason frá Eik fasteignarfélagi, Bergþór Karlsson fyrir hönd Höldur bílaleigu og Árni Árnason fulltrúi eiganda sem sá um framkvæmdir og viðhald á eigninni síðustu ár. Aðstæður við vettvangsskoðun voru á þann veg að mikið af starfsfólki var í flestöllum rýmum byggingar og mikil bílapéttleiki umkringdi bygginguna. Fulltrúar eiganda fasteignar leiddu skoðunarmenn í gegnum rými fasteignar. Aðstæður í sumum rýmum voru ekki góðar til skoðunar en þá má nefna sérstaklega iðnaðarrýmið þar sem gólfpletir voru fullir af dekkjum. Þar sem þéttleiki bíla var mikill á lóð gafst skoðunarmönnum ekki heildarmynd á ástand malbiks.

Niðurstaða

Húsið er byggt árið 1979 samkvæmt skráningu þjóðskrár. Byggingin er staðsett í Skeifunni í verslunar- og athafnahverfi. Byggingin er vel staðsett við samgöngu ása Suðurlandsbrautar og Miklubrautar. Byggingarstill og megin byggingarefni eru þess eðlis að húsið er tiltölulega létt í viðhaldi. Ástand byggingarhúps Skeifunnar 9 er í ágætu standi miðað við aldur og notkun. Þakið var endurnýjað að hluta árið 2015 og er yfirborðsefni í ágætu standi. Hluti af utanhússklæðningu var endurnýjað sama ár sem er í ágætu standi en þarfnast viðgerða vegna utaníkeyrslu bifreiða. Gluggar og dyr utanhúss eru almennt í

ágætu standi nema hluti glugga á vesturhlið þar sem skipta þyrfti út gluggum og smíða flasningar. Á gluggum norðurhliðar er kominn tími á viðhald glerlista að hluta.

Stærstu iðnaðarrýmin á neðri hæð byggingar eru komin á tíma. Ráðast þarf í endurbætur á klæðningum, gólfefnum, lagna-, hita og rafkerfum í þeim rýmum vegna notkunar, aldurs og skemmda.

Skrifstofurými á efri hæð byggingar og afgreiðsla á neðri hæð eru almennt í góðu ástandi þar sem ekki er langt síðan að innra skipulagi var breytt og flest rými endurnýjuð. Áður en farið var í þakframkvæmdir hafði lekið inn á nokkrum stöðum inn í bygginguna og sáust ummerki vegna þessa við skoðun.

Brunavarnir eru ábótavant í byggingunni á nokkrum stöðum. Þá má nefna að flóttaleiðir uppfylltu ekki kröfur þar sem m.a. vantar fellistiga við björgunarop. Þá vantaði út-ljós á ýmsum stöðum, eldvarnarhurðir opnast ekki í rétta átt eða það vantaði pumpur og þéttilista.

Aðgengi fyrir alla er ábótavant þar sem m.a. vantar lyftu inn í rýmið sem takmarkar notkun byggingar verulega.

Ástand tækniherfa í skrifstofurýmum er í góðu ástandi en í iðnaðarrýmum og tilheyrandi stoðrymum er kominn tími á endurnýjun og úrbætur.

Malbik á lóð er víða skemmt sérstaklega vestanmegin og er mikið um holur. Kominn er tími á yfirlögn malbiks að vestanverðu en á öðrum hliðum þyrfti að fara í malbiksviðgerðir m.a. við innkeyrsluhurðir.

Þjónustusamningar eru til staðar vegna bruna- og öryggiskerfis, loftræstikerfis og sorphirðu.

Viðhaldsáætlun sem lýsir brýnu viðhaldi og hvað þyrfti að vinna á næstu 5 árum er í viðauka viðauka 2, kafla 6.2.

Reykjavík

24.06.2020



Jóhann Björn Jóhannsson

VSÓ Ráðgjöf



Kristinn Alexandersson

VSÓ Ráðgjöf

Efnisyfirlit

1	Almennt	1
1.1	Saga mannvirkis	1
1.2	Starfsemi	1
1.3	Yfirlit	2
1.4	Inngangar	2
1.4.1	<i>Bílaleiga</i>	2
1.4.2	<i>Aðrir inngangar</i>	3
1.5	Almenn svæði	4
1.5.2	<i>Milligólf / 2.hæð</i>	4
1.6	Tæknirými	5
1.7	Sorphirða	5
1.8	Aðgengi	5
2	Tæknikerfi	6
2.1	Rafkerfi	6
2.2	Lagnir og fráveita	6
2.2.1	<i>Hita- og neysluvatnslagnir</i>	6
2.2.2	<i>Fráveita</i>	7
2.3	Loftræstikerfi	7
2.4	Öryggis- og brunaviðvörðunarkerfi	8
2.4.1	<i>Flóttaleiðir og neyðarlýsing</i>	8
2.4.2	<i>Brunahólfun</i>	8
2.4.3	<i>Handslökkvibúnaður</i>	8
2.5	Inntök OR	8
2.6	Vatnsúðakerfi	9
2.7	Lyftur	9
3	Byggingarefni	9
3.1	Burðarvirki	9
3.1.1	<i>Yfirlit</i>	9
3.1.2	<i>Burðarvirki</i>	9
3.2	Þakefni	9
3.3	Utanhússklæðning	10
3.4	Gluggar og hurðir utandyra	11
3.5	Hurðir innandyra	11
3.6	Klæðningar innanhúss	11
3.7	Gólf	12
3.8	Stigar	12

4	Lóð	12
4.1	Malbik/hellur	12
4.2	Gróður	13
4.3	Bílastæði	13
5	Samningar um þjónustu og viðhald	13
5.1	Samantekt	13
5.2	Þjónustusamningur	13
6	Viðaukar	14
6.1	Viðauki 1. Upplýsingar úr fasteignaskrá	14
6.2	Viðauki 2. Viðhaldsáætlun samantekt	15
6.3	Viðauki 3. Athugasemdir á grunnmyndir	16
6.4	Viðauki 4. Ljósmyndir	17

1 Almennt

1.1 Saga mannvirkis

Húsið var byggt sem iðnaðarhúsnæði árið 1979 samkvæmt fasteignaskrá. Húsið er steinsteypt en langs eftir miðju suðurhluta hússins gengur steypur veggur og er húsinu speglað um miðlínu þessa veggjar. Suðurhluti hússins er ein hæð með mikilli lofthæð og hafa millifletir verið settir upp á þeim svæðum. Norðurhlutinn er á tveimur hæðum. Tilheyrandi norðurhluta er kjallari í kjarna sem er í miðhluta hússins og einnig nær 2. hæðin inn í þennan kjarna. Árið 2003 voru teikningar frá árinu 1972 endurútgefnar vegna breytinga á innra skipulagi og eignaskiptayfirlýsingar. Eftir að húsið var tekið í notkun höfðu framkvæmdir átt sér stað innan hússins sem fólust m.a. í því að byggð voru milligólf, rúmlega 50m² hvort, í rýmum 0101 og 0102 og utanhússklæðning endurnýjuð. Árið 2005 var sótt um byggingarleyfi og voru lagðir inn uppdrættir af eldsneytisdeilu og eldsneytisgeymi sem samþykktir voru af byggingarfulltrúa sama ár. **Eldsneytisgeymir og dæla liggja fyrir framan suðvesturhluta byggingar.** Árið 2015 var sótt um byggingarleyfi og voru lagðar inn teikningar af nýrri innkeyrsluhurð á vesturhlíð hússins. Uppdrættir þessir voru samþykktir af byggingarfulltrúa árið 2015. Hurðin var sett upp á austurhlíð skv. uppdráttum. Sama ár var farið í framkvæmdir á þaki þar sem þak var endurnýjað ásamt því að þakgluggum var bætt við eða breytt. Skv. húseiganda var ekki lögð inn umsókn til byggingarfulltrúa vegna þessara framkvæmda. Í lok árs 2015 var sótt um byggingarleyfi og voru lagðir inn uppdrættir til byggingarfulltrúa. Uppdrættir þessir voru samþykktir af byggingarfulltrúa árið 2016. Var sótt um ýmislegar breytingar á innra skipulagi hússins en m.a. fól umsókn í sér að þvottasalur yrði minnkaður, aðalafgreiðsla stækkuð, milligólf endurbyggt, stigahús fjarlægt, ný loftræstisamstæða, fjögun salerna, fjölgun skrifstofa, útleigurýma og fleira. Breytingar þessar voru framkvæmdar að mestu en skv. eigendum náðist ekki að klára framkvæmdir að fullu.

Haft var samband við öryggis- og lokaúttektafulltrúa Reykjavíkurborgar og þær upplýsingar fengnar að engin öryggis- né lokaúttekt byggingarfulltrúa er skráð í byggingarsögu byggingarinnar vegna framkvæmdanna á innra skipulagi. Þá voru engir meistarar skráðir á verkið engir séruppdrættir lagðir inn, og var byggingarleyfi því ekki gefið út skv. byggingarfulltrúa.

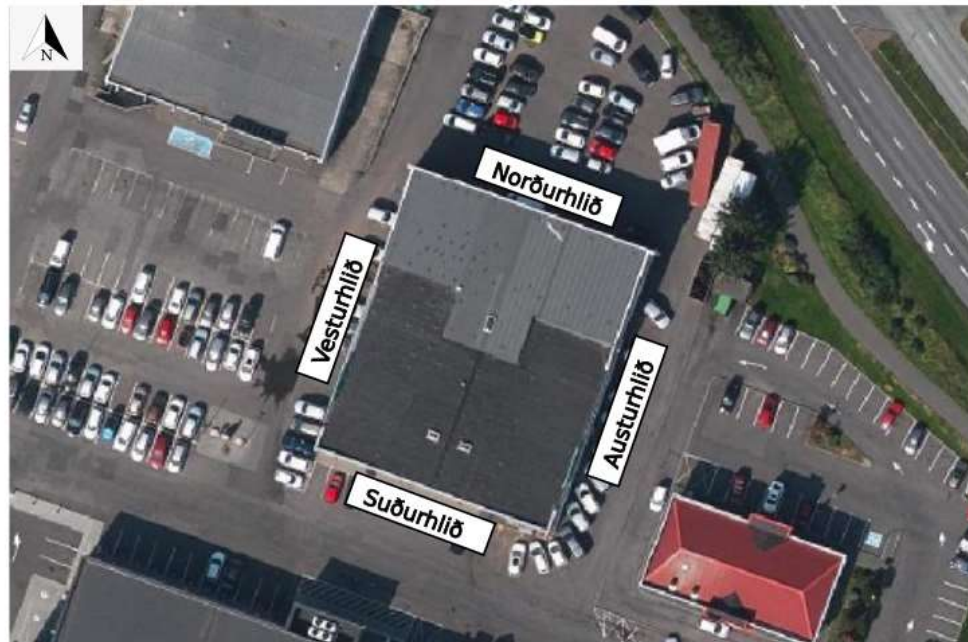
Húsið er innréttað að mestu skv. nýjustu aðaluppdráttum. Hins vegar eru vantar t.d. einstaka vegg eða þeim verið hliðrað. Útlit að utan er að mestu skv. útlitsteikningum en einstaka frávik eru til staðar t.d. passar staðsetning inngangshurða ekki við teikningar. Þá eru einnig þakgluggar ekki í samræmi við aðaluppdrætti.

1.2 Starfsemi

Á neðri hæð hússins er starfsemi bílaleigunnar (Bílaleiga Akureyrar/Höldur), verkstæðis, þvottasalar og dekkjaverkstæðis. Aðgengi að afgangshurð og verkstæði er sunnan um Skeifuna, að þvottasal um bílastæði að vestan en að dekkjaverkstæði um bílastæði að norðan. Á efri hæð eru skrifstofur og geymsluloft með loftræstisamstæðu að sunnan en starfsmannaaðstaða, snyrtingar, fundarsalur, vinnurými og kaffiaðstaða að norðan. Þá eru í byggingunni tvö fyrirtæki sem ekki eru tengd starfsemi Höldurs bílaleigu. Á 2. hæð í norðausturhluta er lítið ljósmyndastúdíó og vinnustofur. Tvö stigahús með útidyráhrðum er í sitthvorum enda norðurhlíðar og er aðgengi inn í byggingu upp á 2. hæð frá þeim.

Yfirlit

Inngangar:	Aðalinngangur er á suðurhlíð hússins.
Starfsemi:	Skrifstofur og starfsmannarými. Þvottasalur, bifreiðaverkstæði og iðnaðarrými.
Þaksvæði:	Engin þaksvæði.
Vélarými:	Engin lyfta.
Tæknirými:	Loftræstisamstæða er á á milligólfi suðurhluta.
Útisvæði:	Á lóð eru bílastæði og bensíndæla. Útilýsing er til staðar. Skv. leigutaka er olíuskilja að norðanverðu, sandskilja að vestanverðu og tankur fyrir úrgangsolíu austanmegin.
Sorp:	Sorpgámar staðsettir við eignina m.a. á suðurhlíð.



Mynd 1.1. Yfirlitsmynd

1.4 Inngangar

1.4.1 Bílaleiga

Aðalinngangur inn í afgreiðslu bílaleigu er á Suðurhlið. Þrjár inngangshurðir eru inn í afgreiðslurýmið.



Mynd 1.2. Aðalinngangur

1.4.2 Aðrir inngangar

Inngangur inn í þvottasal er á vesturhlið byggingar, inngangur inn í iðnaðarrými er á norðurhlið byggingar, inngangur inn í dekkjaverkstæði er á norður- og austurhlið byggingar og inngangur inn í bifreiðaverkstæði er á suðurhlið byggingar.

Ein vöruhurð er á suðurhlið byggingar inn í dekkjaverkstæði, tvær vöruhurðar eru á vesturhlið byggingar inn í þvottaverkstæði, ein vöruhurð er á norðurhlið inn í iðnaðarrými og tvær vöruhurðir eru á norðurhlið byggingar inn í dekkjaverkstæði.



Mynd 1.3. Inngangur inn í þvottasal á austurhlið byggingar á mynd til vinstri og inngangur inn í dekkjaverkstæði á norðurhlið byggingar hægra megin.

1.5 Almenn svæði

Suðurhluti

1. hæð

- Bílaleiga
- Afgreiðslusalur
- Skrifstofur
- Fundarherbergi
- Salerni
- Geymslur
- Hluti af bifreiðaverkstæði

Milligólf

- Geymsluloft
- Skrifstofur
- Fundarherbergi

Vesturhluti

- Þvottasalur

Austurhluti

- Bifreiðaverkstæði

Miðhluti/kjarni

Kjallari

- Geymslur
- Salerni

1. hæð

- Geymslur
- Hluti af bifreiðaverkstæði
- Hluti af þvottasal
- Geymslur
- Búningsklefi
- Lager
- Salerni

Milligólf / 2. hæð

- Salerni og ræstirými
- Gangar
- Skjalageymsla
- Tölvurými
- Geymsla
- Ræstingarrými
- Ljósmyndaherbergi

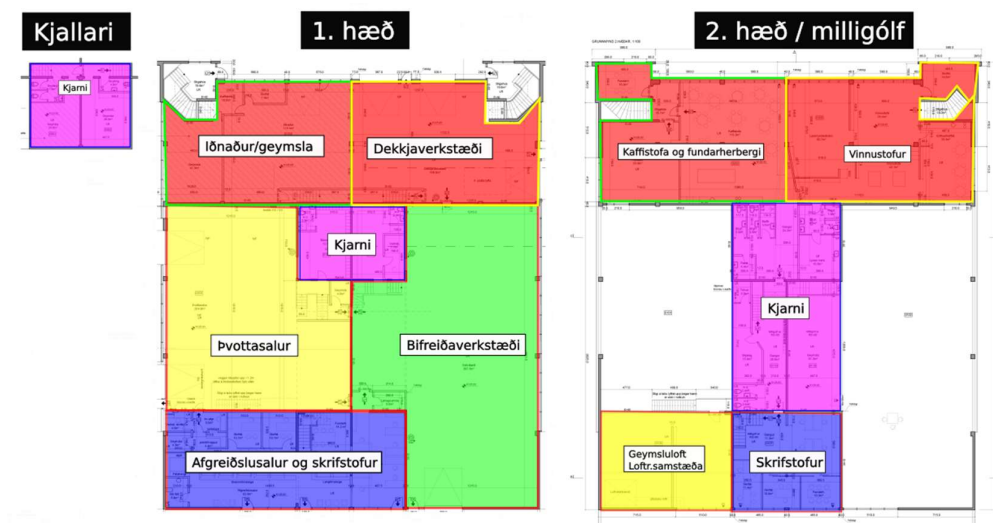
Norðurhluti

1. hæð

- Iðnaðarrými
- Skrifstofa
- Kaffistofa
- Stigahús
- Dekkjaverkstæði

2. hæð

- Fundarherbergi
- Kaffistofur
- Ljósmyndastúdíó
- Vinnustofur
- Skrifstofa
- Stigahús



Mynd 1.4.. Yfirlitsmynd yfir rými byggingar

1.6 Tæknirými

Engin eiginleg tæknirými eru í byggingunni. Aðal-rafmagnstaflan er á 1. hæð í búningssklefa í miðhluta / kjarna byggingar í rými 0105. Greina-töflur eru á víð og dreif um bygginguna sjá nánar kafla 3.1. Loftræstisamstæða er á geymslulofti á milligólfi í suð-vesturhluta hússins í rými 0108. Sjá nánar kafla 3.2. Inntök hitaveitu og vatns standa opin í norðurenda þvottasals rými 0101. Tölvu og netþjónusturými er í skjalageymslurými á milligólfi í miðhluta / kjarna byggingar.

1.7 Sorphirða

Sorpgámar eru á lóð, m.a. á suðurhlíð byggingar.



Mynd 1.5. Sorpgámar á suðurhlíð.

1.8 Aðgengi

Engar lyftur eru í húsinu sem takmarkar nýtingu þess m.t.t. aðgengi fyrir alla.

2 Tæknikerfi

2.1 Rafkerfi

Hefðbundin rafkerfi í byggingunni. Ýmsar greinatöflur eru á víð og dreif um bygginguna. Aðal rafmagnstaflan er á 1. hæð í búningsherbergi rými 0105. Fimm rafmagnsmælar eru í aðaltöflu. Töflur þarfnast yfirferðar og úttekar þar sem t.d. vantar hlífar og eru töflur óhreinar. Ekki er að sjá að töflum hafi verið haldið við en skv. fulltrúa eigenda á Mannvirkjastofnun að hafa tekið út rafbúnað í byggingu fyrir 1-2 árum. Raflagnir hafa nýlega verið endurnýjaðar í afgreiðslu 1. hæðar, 2. hæð og millipöllum en raflagnir þarfnast sérstaklega endurnýjunar í þvottasal, bifreiðarverkstæði, iðnaðarrými, dekkjaverkstæði 1. hæð og kjallararýmum.



Mynd 2.1. Aðalrafmagnstafla byggingar.

2.2 Lagnir og fráveita

2.2.1 Hita- og neysluvatnslagnir

Inntaksgrind hitaveitu og vatnsveitu er í norðurhluta þvottasals, rými 0101. Fimm hitamælar eru í lagnagrind. Allar hitalagnir virðast að mestu í lagi og nýlegar í afgreiðslu 1. hæðar, millipöllum og 2. hæð. Kominn er tími á endurnýjun á hitablásurum og ofnum í þvottasal, bifreiðarverkstæði, iðnaðarrýmum og dekkjaverkstæði 1. hæð. Nýtt gólfhitakerfi eru í afgreiðslurými á 1.hæð.



Mynd 2.2. Hitaveitulagnagrind.

2.2.2 Fráveita

Ekki voru gerðar prófanir á kerfunum en ekkert bendir til annars en þau virki eins og til er ætlast. Ekki komu fram neinar ábendingar frá eiganda við vettvangsskoðun.

2.3 Loftræstikerfi

Loftræstisamstæða er upp á milligólf í suðvesturhluta byggingar. Inntak loftræstisamstæðu er á suðurhlíð byggingar. Um er að ræða inn- og útblásturskerfi sem þjónustar skrifstofu og afgreiðslurými í suðurhluta. Útblástur frá samstæðu er leitt inn í þvottasal. Eldvarnarkassi er kringum lagnir sem fara inn í afgreiðslu en sá kassi er ekki á teikningum. Frá salerniskjörnum og öðrum lokuðum rýmum eru útsogskerfi og viftur með frákast uppi á þaki. Virkni útblásturskerfis virtist í lagi en sumar viftur/blásarar voru hávaðasamar.



Mynd 2.3. Loftræstilagnir á geymslulofti.

2.4 Öryggis- og brunaviðvörðunarkerfi

Securitas þjónustar byggingu með öryggis- og brunakerfi. Öryggismyndavélar eru staðsettar á úthornum byggingar. Brunastöð er staðsett í tölvuherbergi 2. hæð, rými 0110 og tvær útstöðvar eru staðsettar í þvottasal, rými 0101, og stigahúsi norðaustuhluta.

2.4.1 Flóttaleiðir og neyðarlýsing

Það vantaði flóttamerkingar og neyðarljós á nokkrum stöðum í byggingunni. Norðan og sunnamegin er fellistigi sem flóttaleið af annari hæð. Ekkert vatnsúðakerfi er í byggingunni. Inn í verkstæðisrými er björgunarop frá geymslulofti þar sem vantar fellistiga og eru lagnir sem hindra útgang. Sjá mynd 3.2.



Mynd 2.4. Björgunarop í bifreiðarverkstæði.



Mynd 2.5. Björgunarop í bifreiðarverkstæði.

Á norðurhlið eru teiknaðir tveir fellistigar frá 2. hæð skv. aðaluppdrætti. Annan fellistigann vantar frá vinnustofu. Björgunarop eru ómerkt innanfrá og gluggaopnun (stormjárn) er ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Á suðurhlið vantar björgunarop frá geymslulofti.

2.4.2 Brunahólfun

Skv. aðaluppdráttum skiptist byggingin í tvö meginbrunahólf með EI 90 skilum og EI2 30-CSm hurðum. Brunahólfun skal annars almennt vera með EI 60 veggjum og EI2 30-CSm hurðum og skv. teikningu.

2.4.3 Handslökkvibúnaður

Skv. greinargerð skulu brunaslöngur staðsettar í verkstæðum á 1. hæð. Brunaslanga er rétt staðsett í þvottasal og bifreiðaverkstæði.

2.5 Inntök OR

Upplýsingar voru fengnar frá LUKOR. Inntak fyrir heitt vatn er tekið vestanmegin byggingar. Heimæð hitaveitu er 40mm stálþípa með PUR einangrun og PE hlífðarkápu. Inntak fyrir

kalt vatn er tekið norðanmegin byggingar. Kaldavatsintak er 63mm plastpípa. Inntak rafmagns er tekið sunnan megin byggingar. Heimtaug rafmagns er 3x150 Al +70 lágspennustrengur með 400 V rekstrarspennu.

2.6 Vatnsúðakerfi

Ekkert vatnsúðakerfi er í byggingu.

2.7 Lyftur

Engin lyfta er í byggingunni.

3 Byggingarefni

3.1 Burðarvirki

3.1.1 Yfirlit

Höfuðburðarvirki: Steypa og strengjasteypubitar.

3.1.2 Burðarvirki

Burðarvirki Skeifunnar 9 er nær eingöngu byggt úr steiptum veggjum og súlum sem reist er á steiptum sökklum. Gólf 1. og 2. hæðar eru steinsteyptar en milligólf eru léttuppbyggð skv. byggingarlýsingu aðaluppdráttar.

3.2 Þakefni

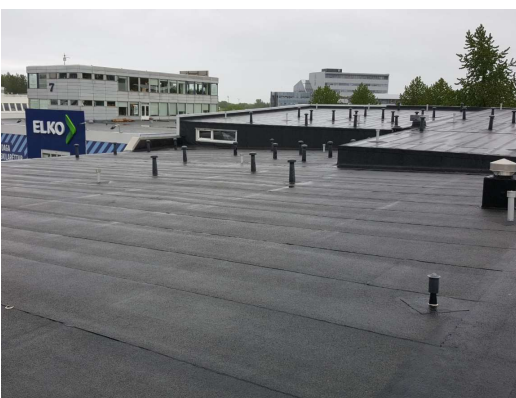
Skv. byggingarlýsingu er þak suðurhluta byggingar borið uppi af strengjasteypubitum en þak norðurhluta þess er staðsteypt.

Þakklæðning var rifin af norðurhluta þaks árið 2015. Var þáverandi þak ekki loftað skv. fulltrúa eiganda. Þáverandi þak var einnig stólað upp með einangrun á milli en timbur og annað efni var orðið fúið og ónýtt að sögn fulltrúa eigenda. Þakklæðning var endurnýjuð sama ár. Þak var stólað upp og lektað. Einangrað var með steinull á milli bita. Túðum bætt við. Nótaður krossviður var settur ofan á lektur. Þakpappi var síðan lagður ofan á krossvið. Túðum var bætt á suðurhluta þaks. **Skoða þarf hvort bæta skuli túðum á útbrúnum þaks.**

Þakfrágangur er almennt í góðu ásigkomulagi og stutt síðan efra-þak var pappalagt. **Ekki er vitað um ásigkomulag þaks undir pappa.** Skv. eigenda lak inn frá þaki á nokkrum stöðum fyrir framkvæmdir hefur ekki borið á neinum leka frá þaki eftir endurnýjun á þaki. Ágætis halli er á þaki. Þakrennur vestan og austanmegin voru inn á þaki en voru færðar út fyrir þakbrún í framkvæmdum 2015. Gluggi á efra þaki var minnkaður 2015. Tveimur gluggum var bætt við á neðra þaki í skrifstofurými suðurhluta en þeir eru ekki á nýjustu aðaluppdráttum. **Þakútlínur er ekki í samræmi við aðaluppdrætti og má sjá að skyggni norðan megin hefur verið stækkað og efra þak hefur verið stækkað í suður þar sem þakgluggi á efri hluta er í dag..**



Mynd 3.1. Loftmynd af þaki tekin frá LUKOR.



Mynd 3.2. Mynd af þaki.

3.3

Útanhússklæðning

Í byggingarlýsingu frá 2015 stendur að útveggir séu steptir, einangraðir að utan og málmklæddir. Við skoðun kom í ljós að ekki var einangrun utan á steptum veggjum vestanmegin heldur eingöngu loftuð málmklæðning. Fulltrúi eiganda upplýsti að útveggir séu allir einangraðir að innan og múraðir, og að ekki sé einangrun útanhúss bakvið málmklæðningar. Einangrun útveggja að innan var endurnýjuð að hluta á norðurhluta í kaffisal og dekkjaverkstæði þegar kaffisalur var byggður skv. fulltrúa eigenda. Ekið hefur verið á málmklæðningu á nokkrum stöðum og hún orðið fyrir hnjaski og beyglum sem krefst viðgerða. Málmklæðning er bæði gerð úr trapisu og bárujárn en hún er byggð úr áli að hluta og aluzink að hluta. Ástand almennt ágætt. Flasningar vantar kringum glugga og flasningar kringum innkeyrsluhurðir eru skemmdar.



Mynd 3.3. Ál- og aluzink klæðning byggingar.

3.4 Gluggar og hurðir utandyra

Nýlegt álguggakerfi er á suðurhlíð byggingar. Á vestur og austurhlíð eru timburgluggar.

Gluggar og hurðir utanhúss eru almennt í ágætu standi nema hluti glugga á vesturhlíð þar sem skipta þyrfti út gluggum og smíða flasningar. Á gluggum norðurhlíðar er kominn tími á viðhald glerlista að hluta. Fyrir ofan vöruhúð sunnanmegin hefur orðið tjón en unnið er að viðgerð. Aksturshurðar eru almennt í góðu standi en virkni var ekki prófuð sérstaklega.



Mynd 3.4. Gluggi á vesturhlíð.



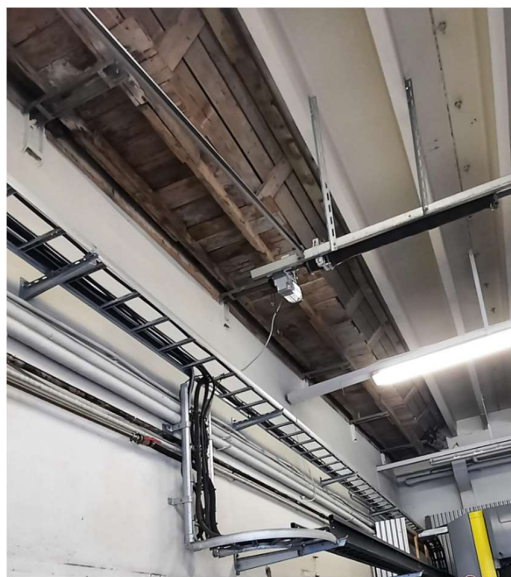
Mynd 3.5. Skemmd á flasningu ofan innkeyrsluhurðar.

3.5 Hurðir innandyrá

Eldvarnahurðir þarfnast almennt yfirferðar. Skoða þarf sérstaklega pumpur, þéttiborða og fellilista undir hurðum. Í iðnaðar og verkstæðishlutum er kominn tími á viðhald eða endurnýjun á hurðum. Í skrifstofurýmum er ástand hurða almennt í góðu lagi.

3.6 Klæðningar innanhúss

Hluti af léttum innveggjum í verkstæðishlutum, þvottasal virðast klæddir með spónarplötum (klæðningarflokki 2). Einnig virðist hluti veggja í rými 0110 klæddir með spónarplötum en ekki er ljóst hvort um er að ræða eldvarðar spónarplötur í flokki 1. Í byggingarlýsingu aðaluppdráttar skulu allar nýjar og endurnýjaðar klæðningar í lofti og á veggjum vera í flokki 1. Skoða þarf nánar frágang timburverks í norðurverk þvottasals (sjá mynd). Loft í rýmum eru ýmist máluð eða kerfisloft. Kerfisloft í skrifstofurýmum eru nýleg.



Mynd 3.6. Norðurverk þvottasals.

3.7 Gólf

Gólfefni eru ýmist flísar, teppi, parket eða málning. **Endurnýja þarf gólf flísar í þvottasal sem eru illa farnar, sjá mynd 6.7. í viðauka 4. Mála þarf gólf í iðnaðarrýmum. Flísalagt gólf í verkstæði er í þökkalegu standi miðað við notkun.**

3.8 Stigar

Ástand stiga í stigahúsum og skrifstofuhluta er almennt í góðu ástandi.

4 Lóð

4.1 Malbik/hellur

Skv. eiganda er snjóbræðsla undir hellum sunnanmegin byggingar fyrir framan afgreiðslu. **Víða eru skemmdir á malbiki, holur og pollar í lóð. Kominn er tími á yfirlagnir á vesturhlið og holuviðgerðir norðan og sunnanmegin.**



Mynd 3.7. Malbik á lóð

4.2 Gróður

Enginn gróður var skoðaður á lóðinni.

4.3 Bílastæði

Skv. aðaluppdrætti eru bílastæði á lóð alls 68 stk. þar af 1 stk. fyrir hreyfihamlaða á suðurhlíð við aðalinngang. Við skoðun sást ekki stæði merkt hreyfihömluðum en því þyrfti að bæta við.

5 Samningar um þjónustu og viðhald

5.1 Samantekt

Þjónustusamningar leigusala eru í gildi fyrir helstu þætti er varða öryggismál.

5.2 Þjónustusamningur

Tafla 1.	Þjónustusamningar	
	Samningsaðili	Gildistími
Loftræsikerfi ¹⁾	Stjörnublikk	Ótímabundinn
Brunaviðvörðunarkerfi ¹⁾	Securitas	Ótímabundinn
Vatnsúðakerfi ¹⁾	Á ekki við.	Á ekki við.
Áfylling um umsjá slökkvitækja ¹⁾	Securitas	Ótímabundinn
Innbrot og öryggiskerfi ¹⁾	Securitas	Ótímabundinn
Snjómokstur ¹⁾	Ekki til staðar.	Ekki til staðar.
Lóðaumhirða ¹⁾	Ekki til staðar.	Ekki til staðar.
Sorphirða / gámaleiga ¹⁾	Terra	Ekki vitað
Lyftur ²⁾	Á ekki við.	Á ekki við.

¹⁾ Upplýsingar fengnar frá eiganda.

²⁾ Engar upplýsingar um þjónustusamninga.

6 Viðaukar

6.1 Viðauki 1. Upplýsingar úr fasteignaskrá

Upplýsingar úr fasteignaskrá

Tafla 1. - Almennt	
Eigendur	Skeifan 9 ehf.
Heimilisfang	Skeifan 9, 108 Reykjavík
Byggingarár	1979
Byggingarefni	Steypa
Notkun	Bílaleiga, verkstæði og iðnaður.
Skattflokkur	C
Landeignanr.	L105660
Notkunarflokkur	Iðnaðar og athafnalóð
Lóð alls (m ²)	4334 m ²
Birt flatarmál (m ²)	2,273.6
Brúttó rúmmál (m ³)	9,172.4
Botnflötur (m ²)	1,997.2
Botnplata (m ²)	1,418.0

Tafla 2. Matseiningar	Bílaleiga/Afgreiðsla	Bifreiðaverkstæði	Iðnaður	Samtals
	01 0101	01 0102	01 0103	
Fastanr.	20232-95	20232-96	20232-97	
Flatarmál (m ²)	589.9	593.5	975.4	2,159
Fasteignamat (kr.):	115,850,000	144,900,000	228,050,000	488,800,000
Brunabótamat (kr.):	145,450,000	144,950,000	214,200,000	504,600,000
Lóðarmat (kr.):	20,600,000	29,700,000	48,700,000	99,000,000
Húsmat (kr.):	92,250,000	115,200,000	179,350,000	386,800,000

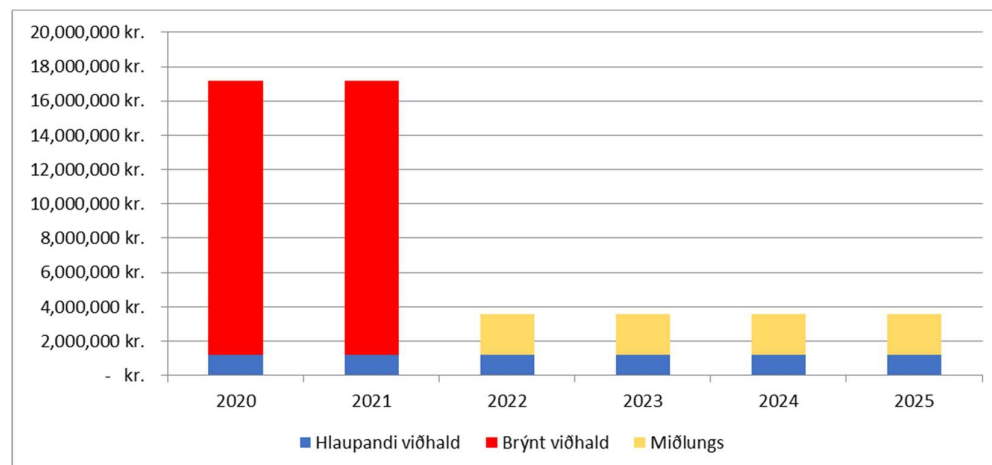
6.2 Viðauki 2. Viðhaldsáætlun samantekt

Skeifan 9. Viðhaldsáætlun - Samantekt.							
		Lagna- og tæknikerfi	Frágangur innanhúss	Frágangur utanhúss	Frágangur lóðar	Brunavarnir og aðgengi	SAMTALS
Brýnt viðhald	1-2 ár	12,916,260 kr.	9,501,000 kr.	2,000,000 kr.	5,500,000 kr.	2,000,000 kr.	31,917,260 kr.
Miðlungs	3-5 ár	4,433,940 kr.	3,156,000 kr.	330,000 kr.	1,500,000 kr.	- kr.	9,419,940 kr.
		17,350,200 kr.	12,657,000 kr.	2,330,000 kr.	7,000,000 kr.	2,000,000 kr.	
SAMTALS							41,337,200 kr.

Hlaupandi viðhald*	6,110,000 kr.
--------------------	---------------

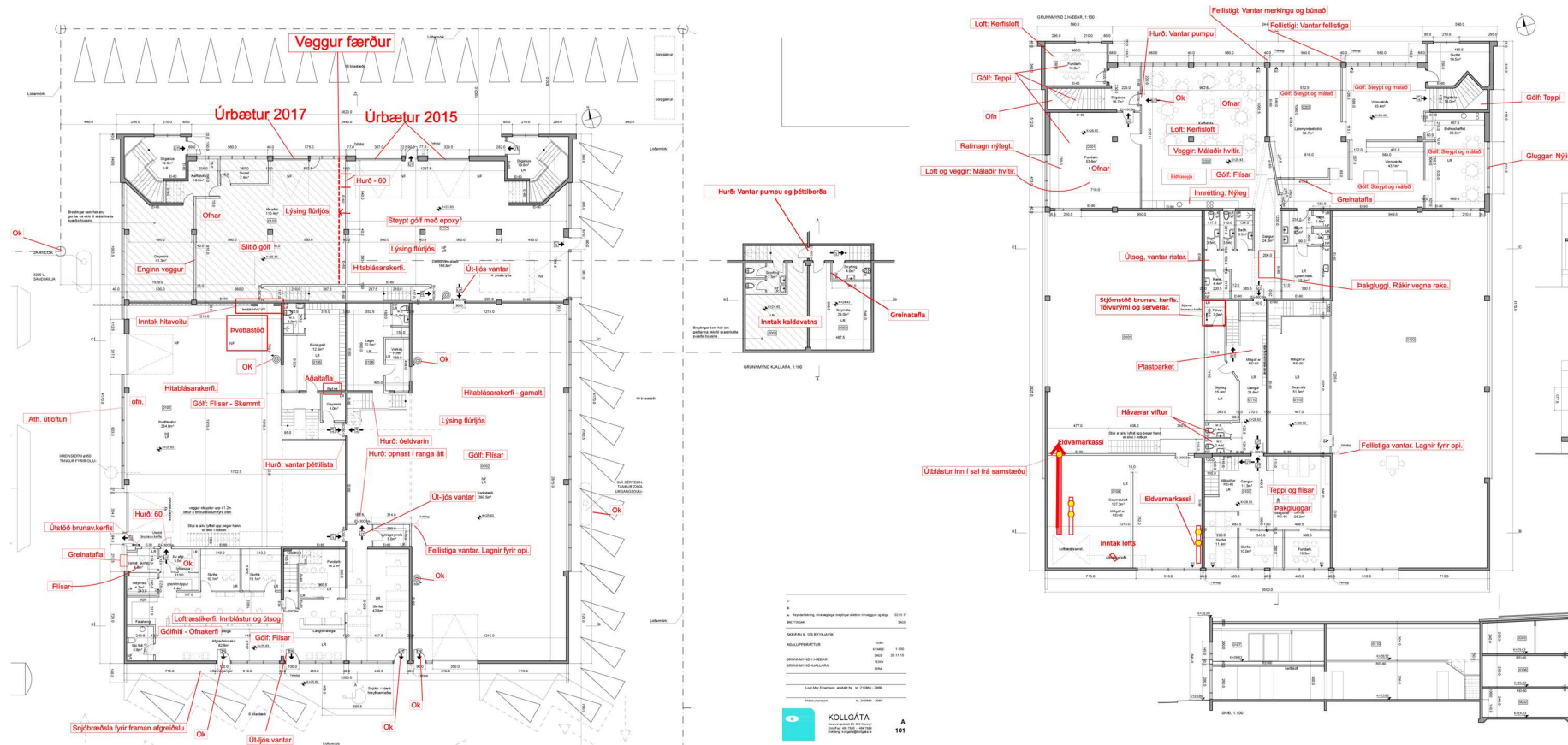
*Almennt viðhald á húsi, lóð, bílastæðum o.fl.

Samtals	47,447,200 kr.
---------	----------------



Súlurit 6.1. Viðhaldsáætlun

Viðauki 3. Athugasemdir á grunnmyndir



6.4 Viðauki 4. Ljósmyndir



Mynd 6.1. Suðurhlíð byggingar



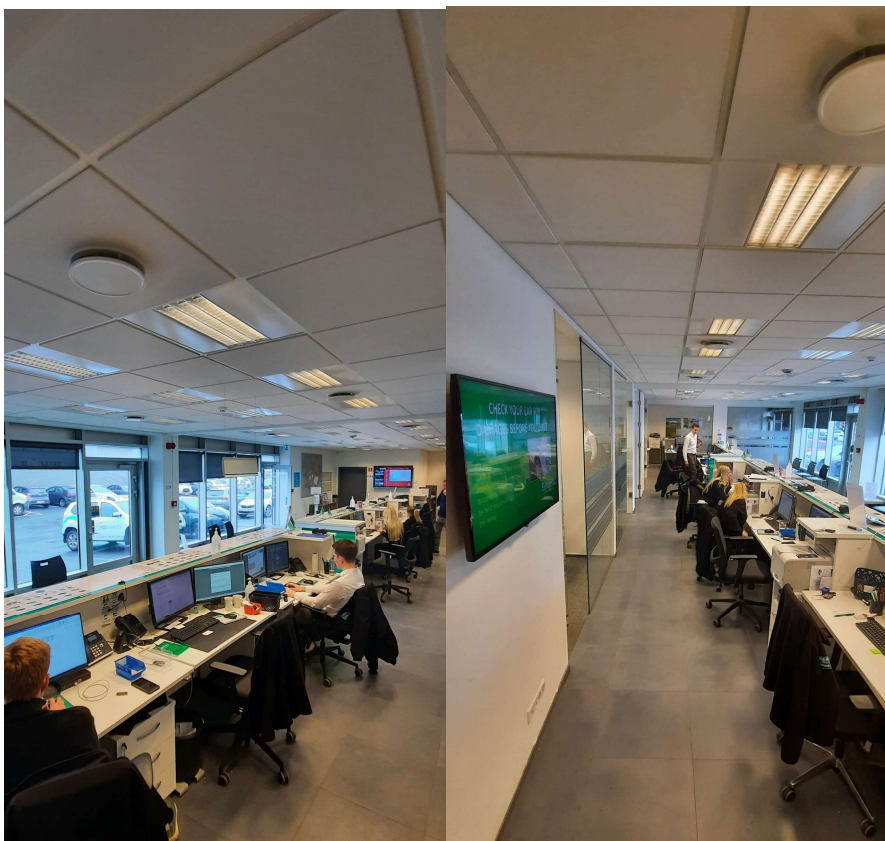
Mynd 6.2. Vesturhlíð byggingar



Mynd 6.3. Norðurhlíð byggingar



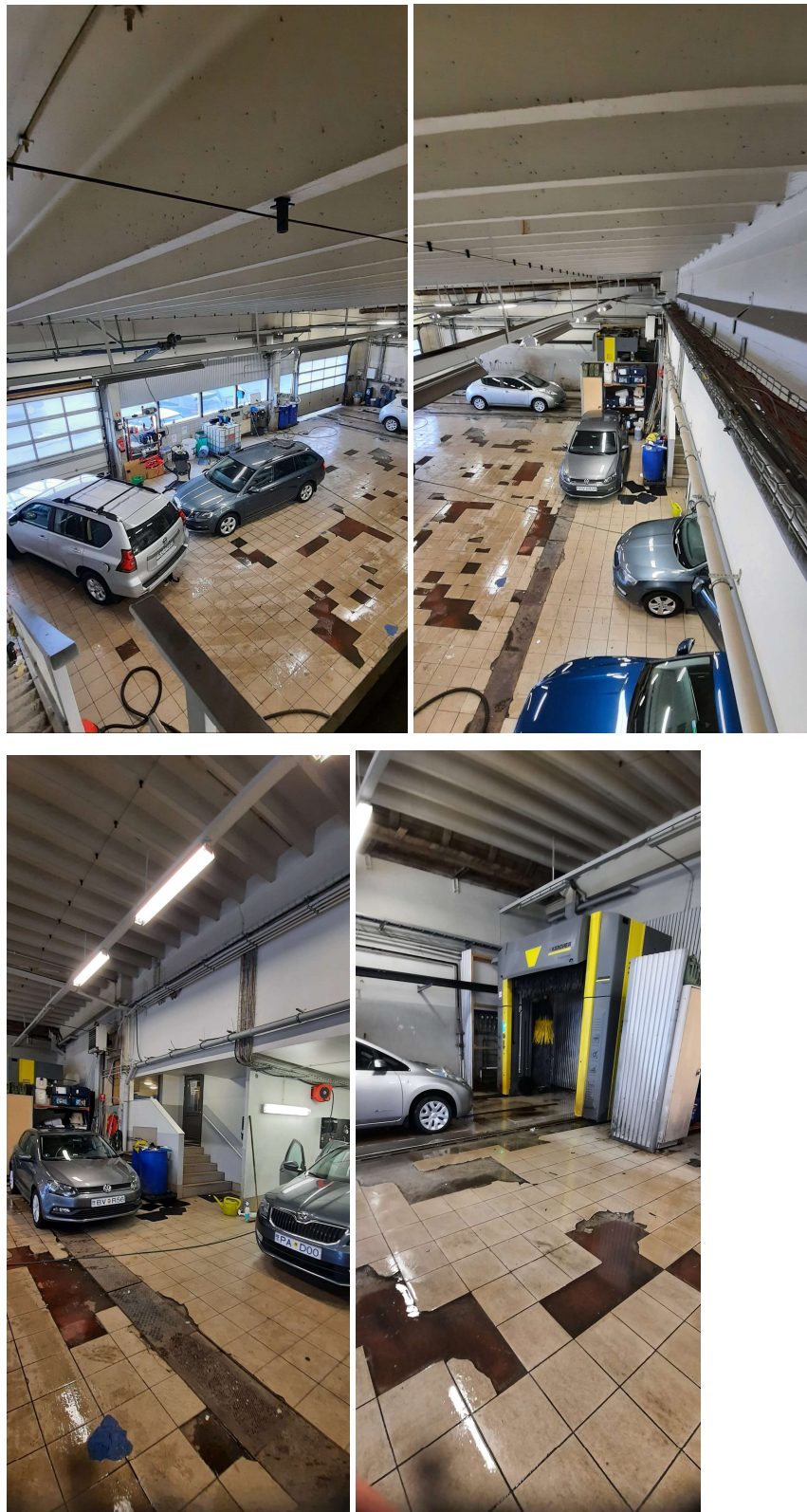
Mynd 6.4. Austurhlið byggingar



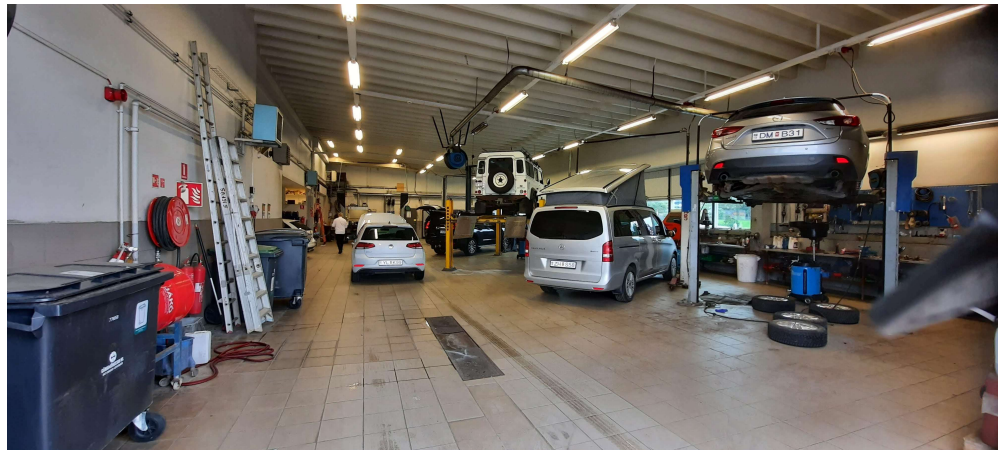
Myndir 6.5. Afgreiðslusalur



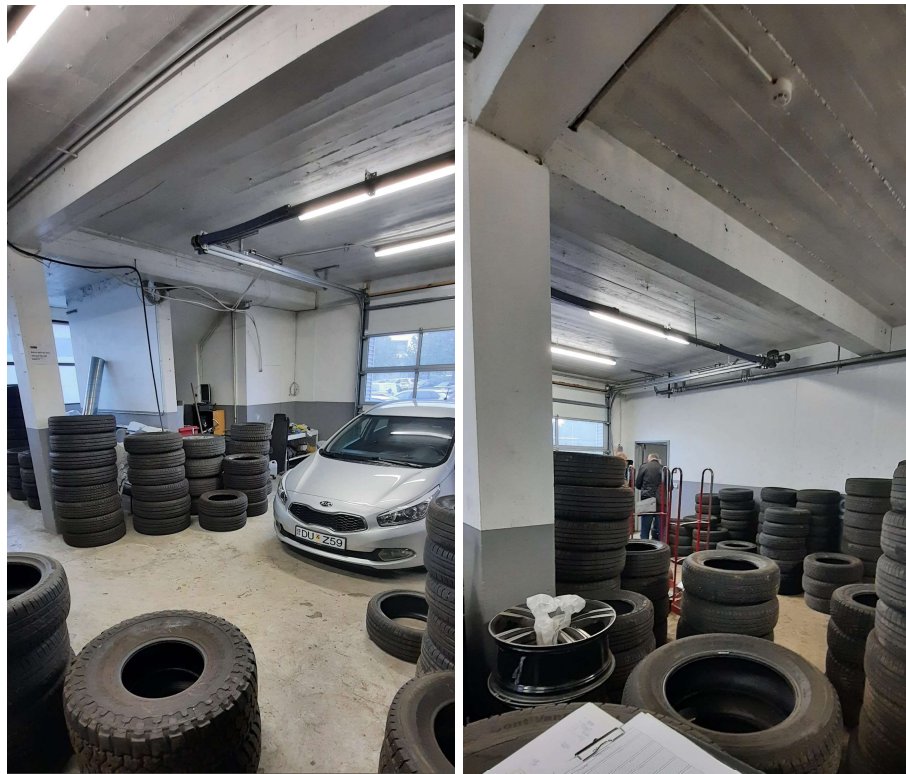
Myndir 6.6. Skrifstofur millipalls - Suðurhluti



Myndir 6.7. Þvottasalur



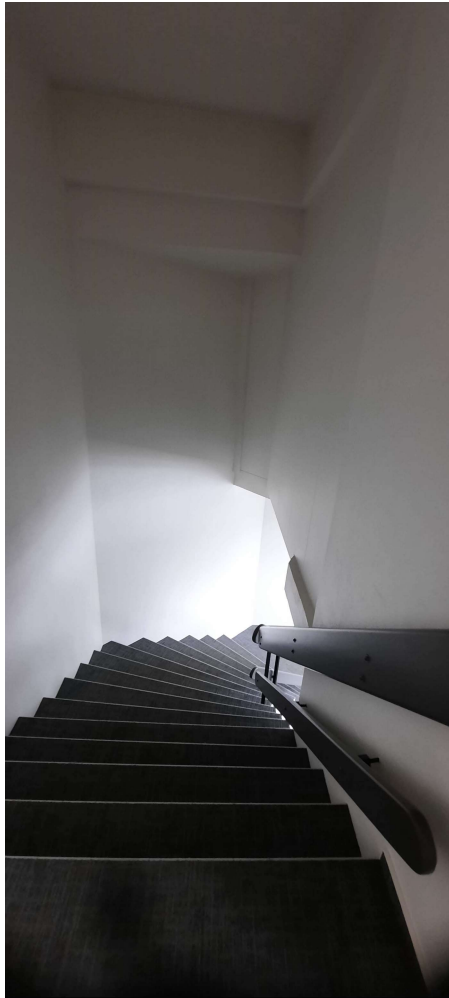
Myndir 6.8. Bifreiðarverkstæði



Myndir 6.9. Iðnaðarrými



Myndir 6.10. Dekkjaverkstæði



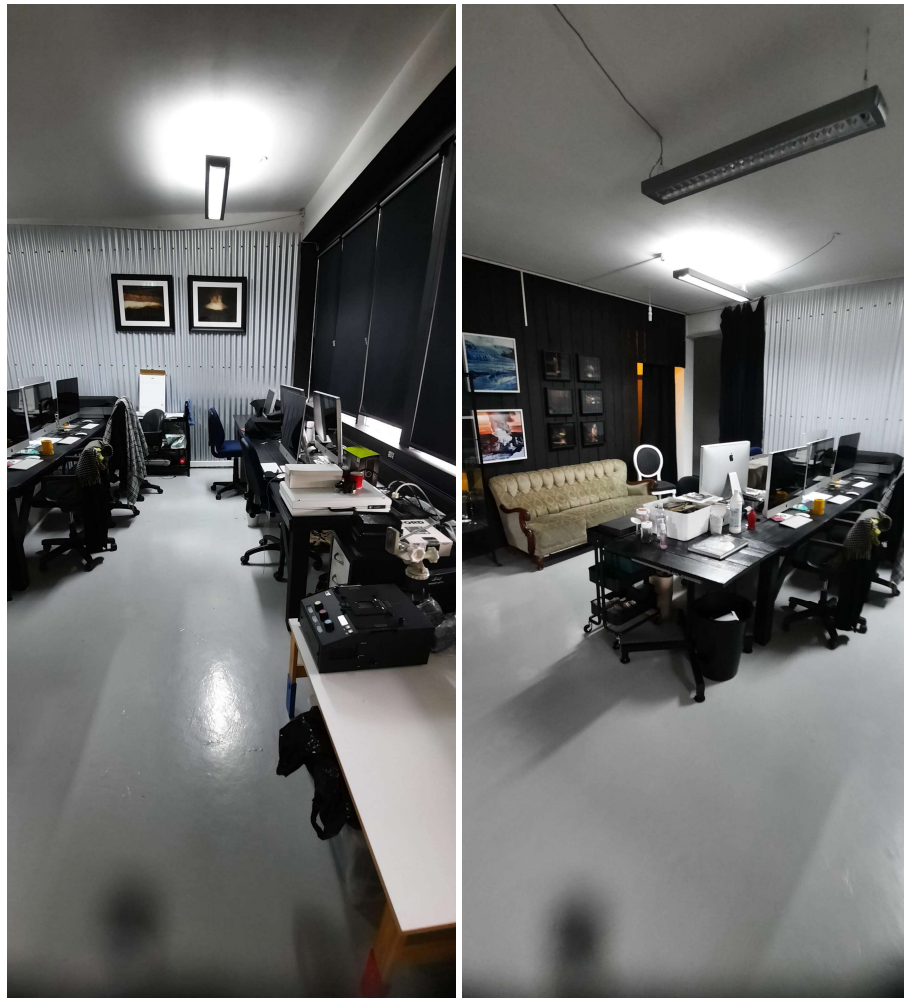
Mynd 6.11. Stigahús.



Mynd 6.12. Kaffi og matsalur 2. hæð norðurenda.



Mynd 6.13. Fundarherbergi norðurhluta.



Mynd 6.14. Vinnustofur norðurhluta.



Mynd 6.15. Kjallari.



Mynd 6.16. Lofttræstisamstæða og lofttræstilagnir.



Mynd 6.16. Þakið.

Minnisblað

Viðtakandi: Elfar Fannar Guðjónsson, Eik fasteignafélag
Sendandi: Guðmundur Jónasson, Mannvit
Tilvísun: 3.210.301
Dagsetning: 07.03.2023

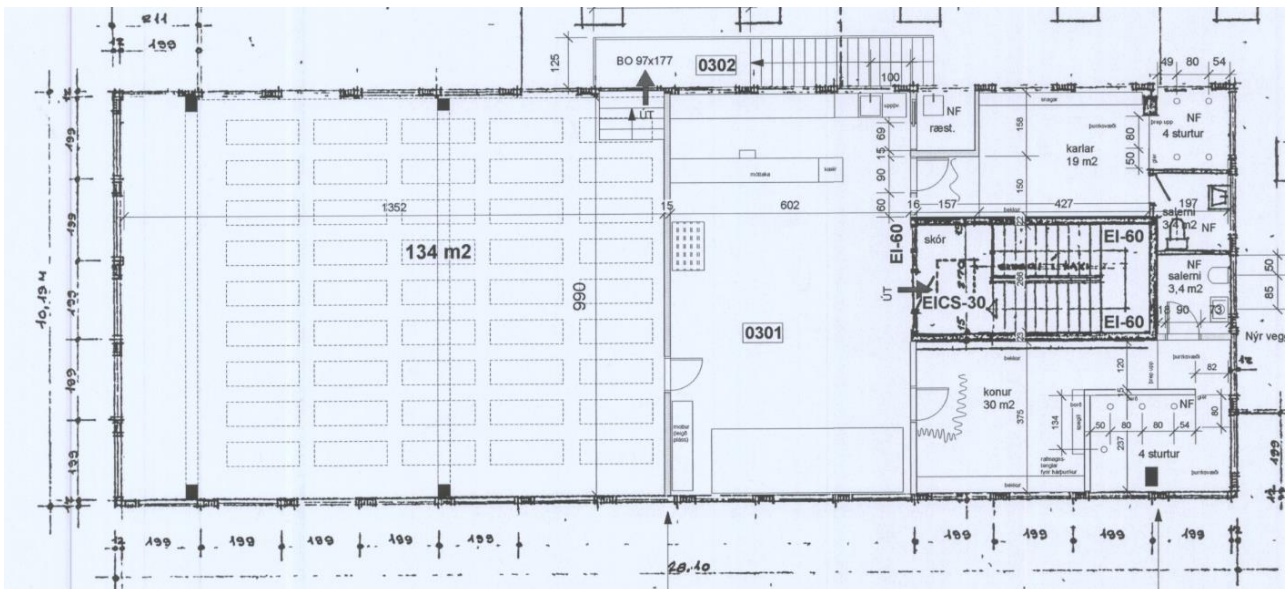
Málefni

Skeifan 7, Reykjavík. Sig á gólfplötum 2. og 3. hæðar.

Eik fasteignafélag hefur beðið Mannvit að skoða sig á gólfplötum 2. og 3. hæðar í hábyggingu Skeifunnar 7 en gólfplötur og bitar eru töluvert sigin.

Húsið var byggt í áföngum en hábyggingin var byggð á árunum 1984-1986.

Burðarvirki er steinsteypt með súlum, bitum og plötum og svo eru steypdir veggir kringum stiga.



Mynd 1 - Grunnmynd af 2. og 3. hæð

Burðarvirki

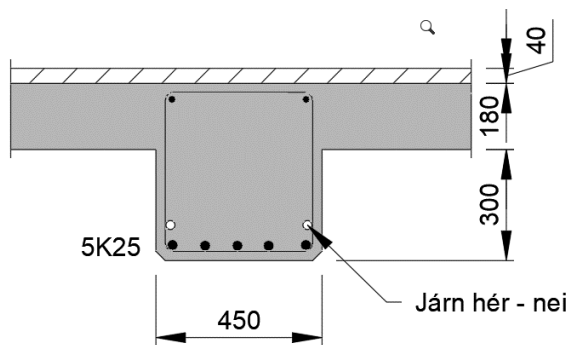
Ekki finnast teikningar af burðarvirki hússins svo Mannvit mældi upp súlur, bita og plötupykktir.

Bitar í lofti voru skannaðir til að finna fjölda togjárna og lykkja og brotið var inn á bita til að mæla þvermál bendijárna. Ekki er hægt að sjá hvort bitar séu reiknaðir innspenntir í súlur en til þess þarf að finna fjölda togjárna í efri brún næst súlum. Hugsanlega er hægt að finna það með að fjarlægja gólfefni og skanna járn í bita ofanfrá. Því er hér eingöngu reiknað með að bitar séu reiknaðir án innspennu við enda. Járnbending í plötum var ekki könnuð en til þess hefði orðið að brjóta upp steypu í lofti og eins í efri brún plötu, yfir bitum.

Bil milli bita er 6m og spanna þeir 8,4m (ljósmál) milli súlna (reikna með 8,6m burðarhafi).

Plötur eru að öllum líkindum 180mm þykkar með 40mm ílög samkvæmt mælingu.

Líklegt er að járnþending sem notuð var á þeim tíma sem húsið var byggt sé af styrkleikaflokki $f_{yk} = 400 \text{ N/mm}^2$



Lykkjur K10 millibil 300mm við miðju
en c100 mm við undirstöður
Hula á lykkjum 20mm
Hula á langjárnnum 30-60mm

Plötubykkt 180mm + 40mm ílögn ??
Það sem við mældum við stiga
Hugsanlega meiri ílögn á miðri plötu

Mynd 2 - Þversnið í bita undir plötu samkvæmt mælingu

Sig platna og bita og burðarþol

Mannvit mældi niðurbeygjur á plötum og bitum. Í ljós kom að sig á bitum er um 26-36mm næst miðju og til viðbótar er sig á plötum milli bita um 10-20mm þannig að heildarsig verður mest ca. 40-50mm. Mjög sambærilegt fyrir báðar plötur.

Eik fasteignafélag spyr hvort hægt sé að flota yfir plöturnar til að slétta yfirborð platna.

Mannvit endurreiknaði burðarvirkið miðað við þær upplýsingar sem liggja fyrir. Í ljós kemur að ef reiknað er samkvæmt stöðlum með eiginþyngd og skrifstofuálagi og öryggisstuðlum þá eru spennur í bendistáli töluvert yfir leyfilegum spennum. Líklegt er að bitar hafi verið reiknaðir með innspennu við súlur sem minnkar spennur í stáli en ekki er hægt að reikna með því þar sem ekki er vitað hvort eða hversu mikil innspennan er. Ekki er ráðlagt að flota yfir gólfinn því það mun minnka leyfilegt notálag og eins má búast við að bitar og plötur sigi enn meir.

Jarðskjálftaálág

Húsið er byggt úr súlum og bitum. Stigakjarni er með steiptum veggjum sem verkar sem stífing fyrir jarðskjálftaálág. Ekki er hægt að fullyrða hvort húsið standist jarðskjálftakröfur samkvæmt stöðlum þar sem ekki hafa fundist burðarþolsteikningar af húsinu.

Niðurstaða

Burðarkerfi hússins er ekki í góðu ástandi. Sig er umfram það sem leyfilegt er samkvæmt stöðlum. Ekki er mögulegt að flota gólf til að rétta þau af með óbreytt burðarvirki. Ef gólf eru flotuð með 30-50 mm floti ofan á plötur minnkar leyfilegt notálag verulega og líklega bætist eitthvað við sigið sem þýðir að notkunarmöguleikar hússins eru verulega takmarkaðir. Fara þarf í mjög kostnaðarsamar framkvæmdir ef rétta á gólf upp þannig að það standist staðla, líkleg þýðir það að setja þarf stálbita og súlur undir plötur alveg niður í kjallara sem einnig myndi takmarka notkun hússins verulega.

Kópavogi 07.03.2023

Guðmundur Jónasson, burðarþolsverkfræðingur, Mannvit

Tilvísun: 23257

Viðtakandi: Halldóra Bragadóttir, Kanon arkitektar
Sendandi: Haukur J. Eiríksson
Dags: 19.04.2024

Málefni: Skeifan 7 og 9 - Grundun

Kanon arkitektar hafa óskað eftir áliti Hnits verkfræðistofu varðandi grundun væntra nýbygginga að Skeifunni 7 og 9.

Hnit hefur undir höndum jarðtæknigögn frá Suðurlandsbraut við ofangreinda byggingareiti, vegna rannsókna stofunnar vegna Borgarlínu. Þar er dýpi niður á fast um 4 metrar. Skeifan 7 og 9 liggja meðfram Suðurlandsbrautinni og telja sérfræðingar Hnits klöppina á þeim slóðum vera í svipuðu dýpi en að hún lækki þegar fjær dregur Suðurlandsbraut.

Skeifan 7

Fram kemur á burðarþolsteikningum af Skeifunni 7 að kjallari er undir öllu húsinu. Sjá má að sökklarnir eru staðsettir í sömu hæð og klöppin mældist í rannsóknunum á Suðurlandsbrautinni og því má draga þá ályktun að þeir standi á klöppinni. Burðarþolsteikningar af sökklunum gefa heldur ekki annað til kynna en að þeir standi á burðarlagi því engir staurar eru sýndir undir sökklunum.

Skeifan 9

Burðarþolsteikningar af Skeifunni 9 sýna að kjallari er undir hluta af húsinu. Sjá má að sökklar kjallarans eru staðsettir í um 1,5m hæð yfir klapparyfirboðinu og að sökklar jarðhæðar í um 3,0m hæð yfir klapparyfirborðinu. Miðað við þetta dýpi undir sökklana má telja líklegast að framkvæmd hafi verið jarðvegsskipti og að sökklarnir standi því á fyllingu. Burðarþolsteikningar af sökklunum gefa heldur ekki annað til kynna en að þeir standi á burðarlagi því engir staurar eru sýndir undir sökklunum.

Skeifan 7 og 9

Miðað við þessar upplýsingar þá væri skynsamlegast að grunda framtíðar byggingar á þessu svæði á sama hátt og núverandi byggingar, þ.e. ýmist beint á klöppina eða á malarfyllingu sem nær niður á klapparyfirborðið. Það er jafnframt ekkert því til fyrirstöðu að nýbyggingar á þessu svæði séu með kjallara og í raun æskilegt út frá burðarþolslegu sjónarmiði. Þá myndu sökklarnir ýmist standa beint á klöppinni eða á eingöngu þunnu lagi af malarfyllingu sem er æskilegra en þykk lög af malarfyllingu.

Skeifan 7 er nú þegar í dag með kjallara undir allri byggingunni og eftir að hún hefur verið fjarlægð þá liggur beinast við að byggja annan kjallara undir nýbyggingunni í stað þess að fylla grunninn með fyllingarefni. Út frá burðarþolslegu sjónarmiði er kjallari undir allri nýbyggingunni æskilegasta lausnin miðað við jarðvegsaðstæður, eins og að framan greinir.

Undir hluta af Skeifunni 9 í dag er kjallari og telja má líklegt að undir bæði kjallaranum og jarðhæðinni sé fyllingarefni sem hægt væri að nýta í aðrar framkvæmdir á svæðinu.

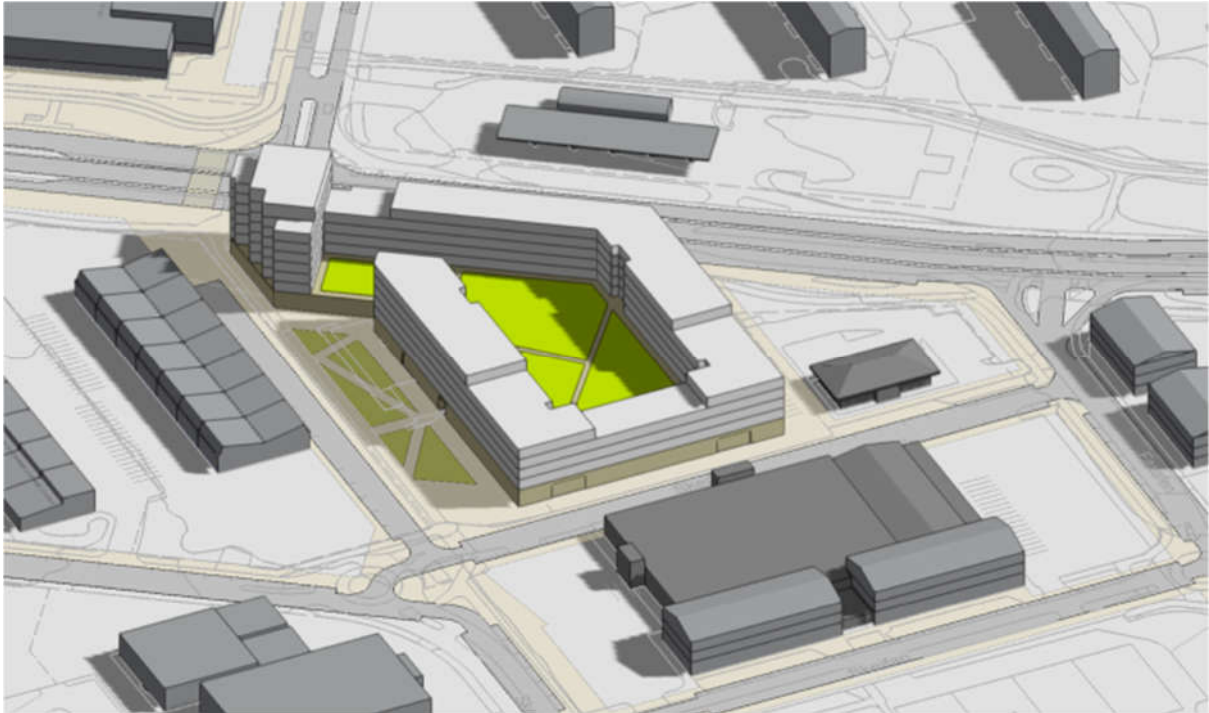
Virðingarfyllst



Haukur J. Eiríksson

Skeifan 7 og 9

Hljóðvistaraskýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu



Höfundur:	Arnheiður Bjarnadóttir	arnheidur@hljodvist.is
Verknúmer:	2023 - 021	
Verkheiti:	Skeifan 7 og 9, Hljóðvistaraskýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu	
Verkkaupi:	Reykjavíkurborg	
Tengiliður verkkaupa:	Halldóra Bragadóttir	dora@kanon.is



1 Inngangur

Í þessari skýrslu verður greint frá niðurstöðum hávaðaútreikninga vegna deiliskipulagsbreytingar við Skeifuna 7-9. Byggingin er 4-8 hæða, þar sem þjónusta er á jarðhæð en íbúðir á efri hæðum. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði.

Niðurstöður útreikninganna miðast við upplýsingar um staðsetningu, hæð og gerð bygginga. Umferðarforsendur taka mið af umferðarspá fyrir 2034. Breytingar á skipulagi og uppbyggingu geta haft áhrif á niðurstöður hljóðreikninga.

Útreikningar á umferðarhávaða taka mið af samnorrænu reiknilíkani (e. Road Traffic Noise - Nordic Prediction Method) og voru framkvæmdir með forritinu SoundPLAN. Miðar það við að hljóðgjafi sé staðsettur 0,5 m frá yfirborði vegar og móttakandi hljóðs sé 2 m frá yfirborði. Líkanið reiknar hljóðstig L_{den} miðað við ársdagsumferð, hraða, hlutfall þungra ökutækja og hlutlaust veður.

2 Reglugerð og staðlar

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 fjallar meðal annars um hávaða vegna umferðar ökutækja. Í viðauka hennar eru settar fram kröfur um viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða við húsvegg, innanhúss og á dvalarsvæði á lóð.

Hljóðstig utan við húsvegg er frísviðsgildi og gildir fyrir utan opnanlega glugga. Viðmiðunarhæð þar sem annað er ekki tiltekið er 2 m. Mörk innanhúss miða við lokaða glugga en opnar loftrásir. Á dvalarsvæðum á lóðum, eins og leiksvæðum og öðrum svæðum þar sem fólk nýtur útiveru, þarf hljóðstig að vera undir **55 dB(A)**.

Tekið er fram að hljóðstig utan við húsvegg á íbúðarhúsnæði á miðsvæðum skal ekki vera meira en $L_{Aeq24} = \mathbf{65\ dB(A)}$.

Í hljóðvistarstaðli ÍST45 í töflu 7 í kafla 6.7 er fjallað um umferðarhávaða. Þar segir að hljóðstig megi vera hærra en 65 dB(A) við húsvegg ef tryggt er hljóðlát hlið, þ.e. að hljóðstig fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar fari ekki yfir **50 dB(A)**.



3 Forsendur

3.1. Landlíkan

Gert var þrívítt landlíkan með hæðarlínunum, byggingum, umferðarmannvirkjum og öðru því sem áhrif hefur á dreifingu hávaða.

3.2. Umferðarforsendur

Gerðir voru útreikningar sem sýnir framtíðarspá umferðar 2034. Hafa má í huga að við tvöföldun á umferðarmagni má áætla að hljóðstig hækki um 3 dB. Umferðartölur þurfa því að breytast talsvert til að það hafi mikil áhrif á hljóðstig. Hafa þarf í huga við hljóðvistarhönnun bygginga hvort þurfi að gera nýja útreikninga ef breytingar á forsendum eru miklar samanborið við þær sem hér er miðað við.

Helstu hljóðgjafar eru Suðurlandsbraut, Grensásvegur, Skeifan og Miklabraut. Auk þeirra eru aðrar minni götur hafðar með í útreikningum. Skilgreindur var skiltaður hámarkshraði og áætlað hlutfall þunga ökutækja.

Eftirfarandi töflur sýna forsendur þeirra gatna sem næstar eru eða hafa mikil eða talsverð áhrif á hávaða frá umferð.

Umferðarforsendur útreikninga 2034

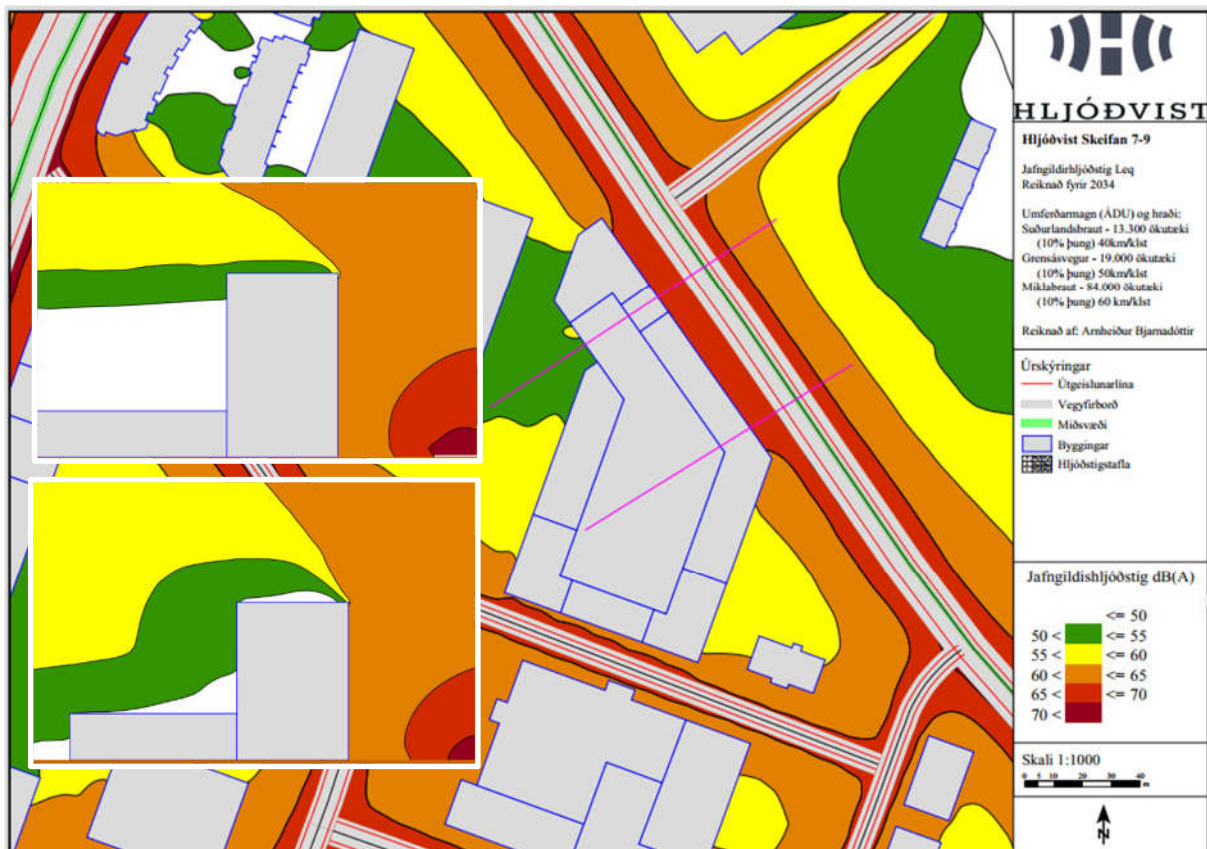
Gata	ÁDU	Hraði [km/klst]	Hlutfall þunga ökutækja
Suðurlandsbraut	13.300	40	10 %
Grensásvegur	19.000	50	10 %
Álfheimar	1.200	30	5 %
Miklabraut	84.000	50	10 %



4 Niðurstöður

Útreikningar sýna að hávaði frá umferð er undir 65 dB(A) við allar hliðar byggingarinnar við Skeifuna 7-9. Engar aðgerðir þarf því til að uppfylla skilyrði reglugerðar um hávaða og ekki þarf að útbúa hljóðláta hlið. Viðmið hávaða á dvalarsvæðum á lóð er 55 dB(A) og er uppfyllt án aðgerða.

Mynd 1 sýnir hljóðstig í 2 metra hæð yfir landi ásamt sniðum. Dynlínur sýna L_{den} , (day-evening-night). Í viðhengi má sjá punktildi, L_{Aeq24} , byggingarinnar skv. viðmiðum reglugerðar. Einnig fylgja útreikningar á umferðarhávaða fyrir núverandi umferð bíla skv. umferðartalningu með til hliðsjónar.



Mynd 1 - Hljóðstig í 2 metra hæð yfir landi ásamt sniðum

Virðingarfyllst,

Arnheiður Bjarnadóttir – Hljóðverkfræðingur

Hljóðvíst Ráðgjöf & Hönnun



HLJÓÐVÍST

Hljóðvíst Skeifan 7-9

Jafngildirhljóðstig Leq
Reiknað fyrir 2034

Umferðarmagn (ÁDU) og hraði:
Suðurlandsbraut - 13.300 ökutæki
(10% þung) 40km/klst
Grensásvegur - 19.000 ökutæki
(10% þung) 50km/klst
Miklabraut - 84.000 ökutæki
(10% þung) 60 km/klst

Reiknað af: Arnheiður Bjarnadóttir

Úrskýringar

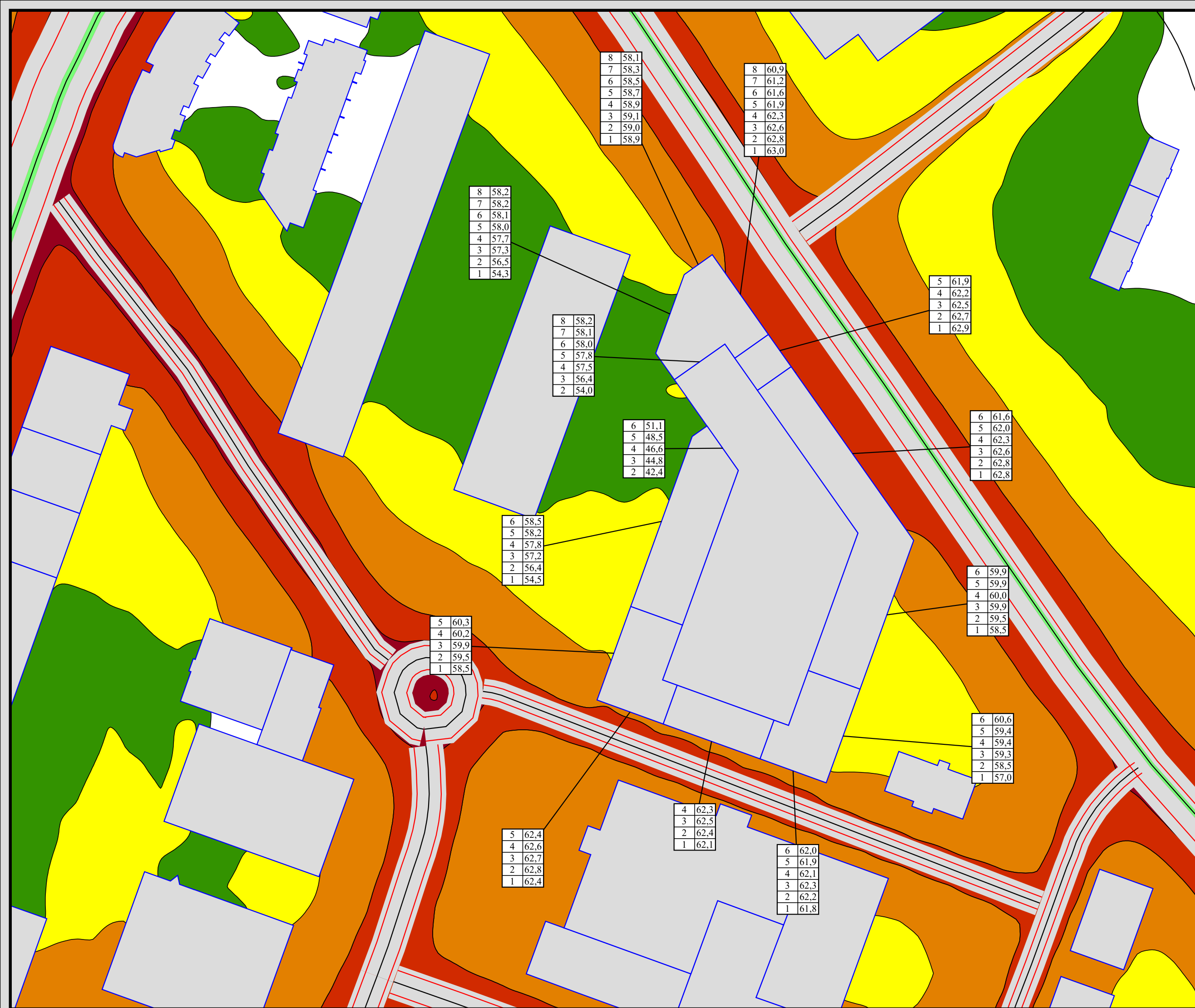
- Útgeislunarlína
- Vegyfirborð
- Miðsvæði
- Byggingar
- Hljóðstigstafla

Jafngildishljóðstig dB(A)

		<= 50
50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		

Skali 1:1000

0 5 10 20 30 40 m





HLJÓÐVÍST

Hljóðvíst Skeifan

Jafngildirhljóðstig Leq
Reiknað fyrir 2024

Umferðarmagn (ÁDU) og hraði:
Suðurlandsbraut - 19.300 ökutæki
(10% þung) 50km/klst
Grensásvegur - 14.000 ökutæki
(10% þung) 50km/klst
Miklabraut - 60.000 ökutæki
(10% þung) 60 km/klst

Reiknað af: Arnheiður Bjarnadóttir

Úrskýringar

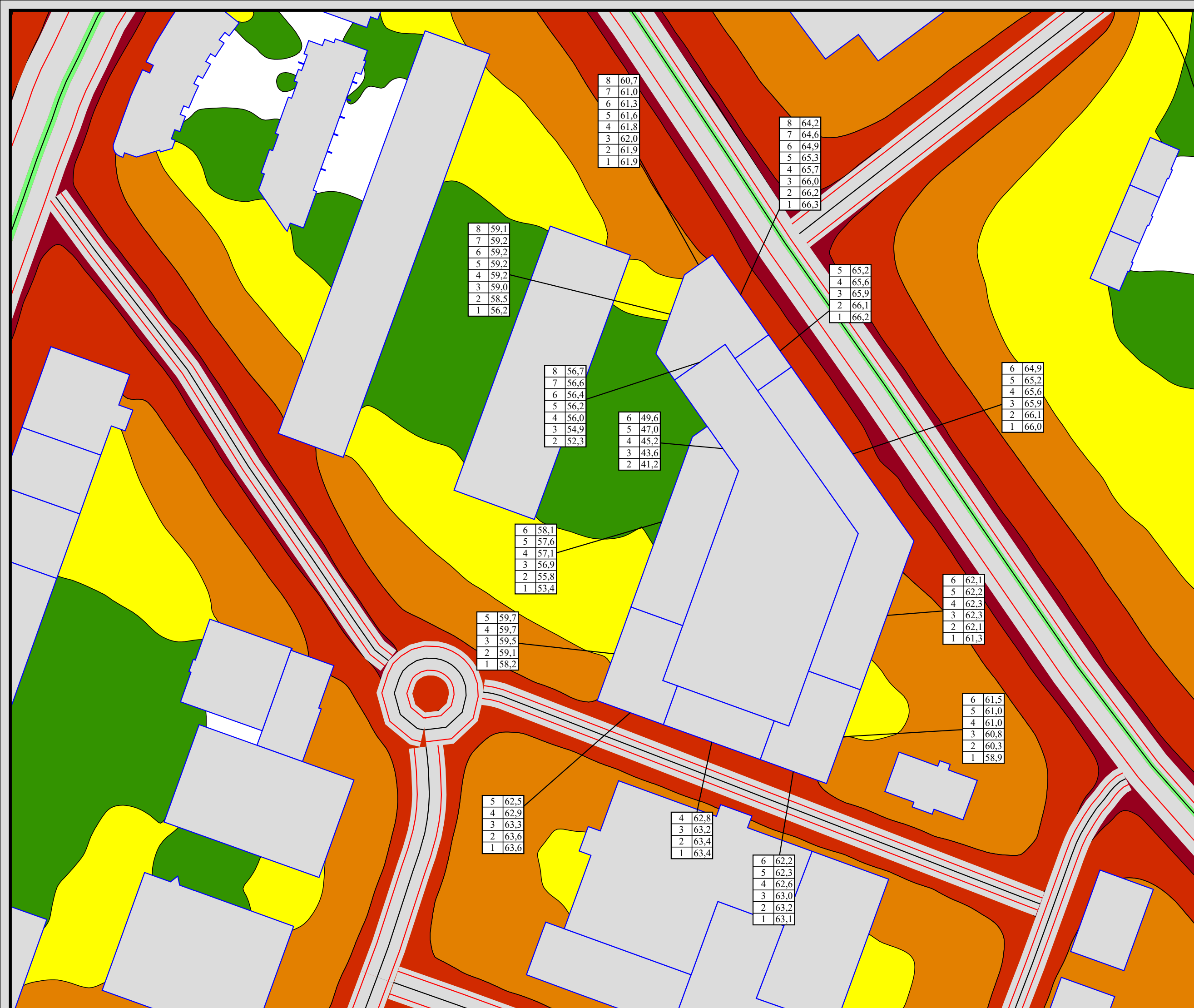
- Útgeislunarlína
- Vegyfirborð
- Miðsvæði
- Byggingar
- Hljóðstigstafla

Jafngildishljóðstig dB(A)

		<= 50
50 <		<= 55
55 <		<= 60
60 <		<= 65
65 <		<= 70
70 <		

Skali 1:1000

0 5 10 20 30 40 m



8	60,7
7	61,0
6	61,3
5	61,6
4	61,8
3	62,0
2	61,9
1	61,9

8	64,2
7	64,6
6	64,9
5	65,3
4	65,7
3	66,0
2	66,2
1	66,3

5	65,2
4	65,6
3	65,9
2	66,1
1	66,2

6	64,9
5	65,2
4	65,6
3	65,9
2	66,1
1	66,0

6	62,1
5	62,2
4	62,3
3	62,3
2	62,1
1	61,3

6	61,5
5	61,0
4	61,0
3	60,8
2	60,3
1	58,9

8	59,1
7	59,2
6	59,2
5	59,2
4	59,2
3	59,0
2	58,5
1	56,2

8	56,7
7	56,6
6	56,4
5	56,2
4	56,0
3	54,9
2	52,3

6	49,6
5	47,0
4	45,2
3	43,6
2	41,2

6	58,1
5	57,6
4	57,1
3	56,9
2	55,8
1	53,4

5	59,7
4	59,7
3	59,5
2	59,1
1	58,2

5	62,5
4	62,9
3	63,3
2	63,6
1	63,6

4	62,8
3	63,2
2	63,4
1	63,4

6	62,2
5	62,3
4	62,6
3	63,0
2	63,2
1	63,1



Upplýsingar

SKJALALYKILL

GREINARGERÐ

Endurnotkunaráætlun og koldíoxíðspor

SKÝRSLUNÚMER

23257-003

VERKHEITI

Skeifan 7 og 9

UMSJÓNARMAÐUR VERKKAUPA

Halldóra Bragadóttir

VERKKAUPI

Eik fasteignafélag hf.

VERKEFNISSTJÓRI HNIT

Sigurður E. Jóhannesson

HÖFUNDUR

Sigurður E. Jóhannesson

LYKILORD

Kolefnisspor
Umhverfismál
Niðurrif
Endurnotkun

STAÐA GREINAGERÐAR

- ☐ Í vinnslu
- ☐ Drög til yfirlestrar
- ☒ Lokið

DREIFING

- ☒ Opin
- ☐ Dreifing með leyfi verkkaupa
- ☐ Trúnaðarmál

Inngangur

Kanon arkitektar hafa beðið Hnit verkfræðistofu að annast umhverfisráðgjöf og útreikning á koldíoxíðspori vegna niðurrifs á tveimur byggingum að Skeifunni 7 og 9.

Í byggingareglugerð nr. 112/2012, kemur fram um niðurrif bygginga í 15.2.2. gr. að skila skuli til leyfisveitanda áætlun um meðhöndlun byggingar- og niðurrifsúrgangs þar sem fram komi upplýsingar um skipulagningu, skráningu, flokkun, endurnýtingu og förgun.

Grein 15.2.3. tiltekur að fyrir niðurrif þurfi að kanna hvort innan byggingar séu byggingarhlutar, byggingarefni eða lagnir sem geta verið mengandi eða hættulegar heilsu. Gera skal lista yfir öll slík efni sem inniheldur þá þætti sem skilgreindir eru í reglugerðinni.

Þá skal, skv. 15.2.4. gr. gera lista yfir efni og magn sem verður til við niðurrif bygginga.

Áætlanir sem þær sem reglugerðin er hér að lýsa eru almennt kallaðar endurnotkunaráætlanir. Þeim er ætlað að hámarka líftíma byggingarefna og um leið verðmæti þeirra. Hámarkun líftíma hefur mjög jákvæð umhverfisáhrif, þar sem dregið er úr álagi á viðtökustaði úrgangs og á sama tíma er dregið úr álagi á auðlindir sem skapast við framleiðslu nýrra efna sem koma í stað hinna gömlu, ef þeim er fleygt.

Þessi frumdrög að endurnotkunaráætlun sem hér eru kynnt byggja á fyrirliggjandi gögnum en auðvelt er að byggja ofan á þau með nánari greiningum sem byggja á vettvangskonunum í framhaldinu. Ekki er því um endanlegt skjal að ræða.

Helstu gögn sem byggt var á við gerð þessara frumdraga voru tæknileg áreiðanleikakönnun VSÓ Ráðgjafar fyrir Skeifuna 9 frá 2020 og greinargerð Mannvits um ástand Skeifunnar 7 frá 2022 auk minnisblaðs frá Mannviti frá 2023 um sig í gólfplötum. Þá var stuðst við ljósmyndir sem teknar voru í vettvangsferðum tengdum áðurnefndum skjölum.

Við magntöku á steypu voru nýttar teikningar af byggingunum sem fengust af teikningavef Reykjavíkurborgar.

Frumdrög þessi takmarkast því við þær ályktanir sem má draga af ofangreindum gögnum.

Byggingarefni

Skeifan 9

Skeifan 9 er 2.272 m² steinsteypt hús, á tveimur hæðum, byggt 1979 sem hýst hefur ýmsan iðnað og skrifstofur, s.s. dekkjaverkstæði, bílaleigu, verslanir o.fl. Langstærsti hluti byggingarefna hússins er steypa. Í greinargerð VSÓ segir: „Burðarvirki Skeifunnar 9 er nær eingöngu byggt úr steiptum veggjum og súlum sem reist er á steiptum sökkklum. Gólf 1. og 2. hæðar eru steinsteypt en milligólf eru léttuppbýggð skv. byggingarlýsingu aðaluppdráttar. Skv. byggingarlýsingu er þak suðurhluta byggingar borið uppi af strengjasteypubitum en þak norðurhluta þess er staðsteypt”.

Önnur byggingarefni eru málmar, s.s. í járnbandingu, klæðningu (ál og aluzink), loftræstingu, lofttúðum, pípulögnum, ofnum, vöskum, blöndunartækjum, kerfisloftum, álguggum, þakrennum, lagna- og ljósarennur o.fl., timbur s.s. lektur og krossviðsplötur í þakeinangrun, í gluggum (að hluta), spónaplötur í léttum veggjum og yfir einangrun í rými 0110, í handriðum stiga, sólbekkir, parket, innréttingar o.fl., önnur steinefni s.s. flísar, vaskar og malbik á lóð, plastefni s.s. í rörum og steinull í þaki. Tafla 1 sýnir yfirlit yfir helstu byggingarefni Skeifunnar 9.

Tafla 1: Helstu byggingarefni Skeifunnar 9

Steinefni	Timbur	Málmar	Plast	Pappi	Einangrun	Textill	Raftæki	Gífs	Gler	Spilliefni
Steypa	Lektur	Steyptust.járn	Lagnir	Þakpappi	Steinull	Teppi	Blásarar	Loftplötur	Rúður	Flúrperur
Flísar	Krossviðsplötur	Klæðning	Einangrunarplast				Raflagnir		Speglar	
Malbik	Gluggar	Loftræsting					Tenglar			
Vaskar	Spónaplötur	Loftrúður					Öryggismyndav.			
	Handriði	Pípulagnir					Ljós			
	Sólbekkir	Ofnar								
	Parket	Vaskar								
	Hurðir	Blöndunartæki								
	Innréttingar	Kerfisloft								
	Bitar	Álguggar								
		Iðnaðarhurðir								
		Þakrennur								
		Eldvarnarhurðir								
		Lagnarennur								
		Lagnir								

Skeifan 7

Húsnæðið að Skeifunni 7 var byggt á árunum 1967 – 1982. Eignin sem um ræðir er í dag stórt verslunarrými og kjallari ásamt þriggja hæða turni, alls skráð 3.368 m². Í lýsingu í greinargerð Mannvits frá 2022 er burðarvirki byggingarinnar lýst svo: „Burðavirki hússins samanstendur af staðsteyptum súlum og bitum sem standa ofan á steiptum kjallara.“

Fyrirliggjandi gögn um Skeifuna 7 eru ekki eins ítarleg og gögnin um Skeifuna 9 svo líkur eru á fleiri götum í yfirliti yfir helstu byggingarefni Skeifunnar 7 en 9. Rétt er að árétta að yfirlitin eru ekki tæmandi. Þó er augljóst að helsta byggingarefni er steypa og þar á eftir og í mun minna mæli, málmar, gler og timbur. Tafla 2 gefur yfirlit yfir helstu byggingarefni sem greina má í fyrirliggjandi gögnum.

Tafla 2: Helstu byggingarefni Skeifunnar 7

Steinefni	Timbur	Málmar	Plast	Pappi	Einangrun	Textill	Raftæki	Gífs	Gler	Spilliefni
Steypa	Bitar	Steyptust.járn	Dúkur	Þakpappi		Dúkur (?)	Ljós		Rúður	Flúrperur
Flísar	Gluggar	Loftræsting					Raflagnir		Speglar	
Malbik	Hurðir	Flasningar					Tenglar		Sturtugler	
	Loftplötur	Túður					Blásari		Þakgluggar	
	Parket	Hlerar								
	Grindverk	Neyðarstigi								
	Móttökupallur	Álklæðning								
	Tröppur	Þakrennur								

Ástand byggingarefna

Ástand bygginganna tveggja virðist misjafnt. Hið sama gildir um byggingarefnin.

Skeifan 9

Af fyrirliggjandi gögnum má ráða að sum byggingarefna Skeifunnar 9 hafi verið í ágætu standi við skoðun. Dæmi um það eru steypa, klæðning, gluggar, hurðir o.fl. Hluti raflagna var í góðu standi en hluti þarfnast endurnýjunar. Mjög slæmt ástand var talið vera á malbiki á lóð, flísam á gólfi iðnaðarrýmis og flassningum á útveggjaklæðningu. Tafla 3 sýnir áætlað ástand byggingarefna út frá skýrslu VSÓ. Byggingarefni sem þóttu í ágætu standi eru grænmerkt, þau sem voru í sæmilegu standi eða þar sem hluti var góður og annar slæmur er gulmerkt og þau efni sem voru metin í slæmu standi fá rauðan lit. Þau efni sem ekki er gefið upp mat fyrir fá enga litamerkingu.

Mynd 3: Ástandsmat byggingarefna Skeifunnar 9

Steinefni	Tímur	Málmar	Plast	Pappi	Einangrun	Textill	Raftæki	Gifs	Gler	Spilliefni
Steypa	Lektur	Steyrust.járn	Lagnir	Þakpappi	Steinull	Teppi	Blásarar	Lofthlutur	Rúður	Flúrperur
Flísar	Krossviðsplötur	Klæðning	Einangrunarplast				Raflagnir		Speglar	
Malbik	Gluggar	Loftræsting	Lagnir				Tenglar			
Vaskar	Spónaplötur	Loftrúður	Gólfhitakerfi				Öryggismyndav.			
	Handriði	Pípulagnir					Ljós			
	Sólbekkir	Ofnar								
	Parket	Vaskar								
	Hurðir	Blöndunartæki								
	Innréttingar	Kerfisloft								
	Bitar	Álgluggar								
		Iðnaðarhurðir								
		Þakrennur								
		Eldvarnarhurðir								
		Lagnarennur								
		Lagnir								
		Flasningar								

Skeifan 7

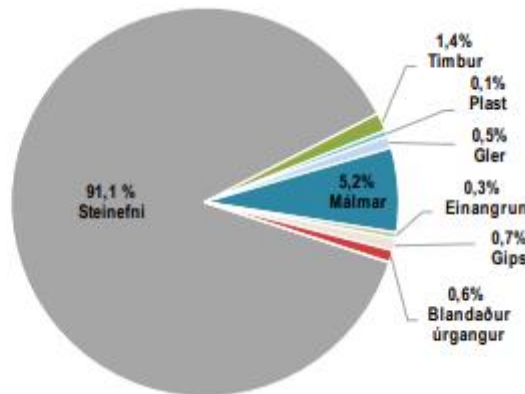
Ástand byggingarefna að Skeifunni 7 virðist talsvert verra en að Skeifunni 9. Þar voru það aðeins plötur í lofti fyrstu hæðar, áfellur og þakpappi sem talin voru í ágætu standi, klæðning þó sæmileg (en þó var lagt til að hún yrði endurnýjuð) og annað sem metið var þótti slæmt. Mynd 4 sýnir þetta myndrænt með sömu litamerkingum og í töflu 3.

Tafla 4: Ástandsmat byggingarefna Skeifunnar 7

Steinefni	Tímur	Málmar	Plast	Pappi	Einangrun	Textill	Raftæki	Gifs	Gler	Spilliefni
Steypa	Bitar	Steyrust.járn	Dúkur	Þakpappi		Dúkur (?)	Ljós		Rúður	Flúrperur
Flísar	Gluggar	Loftræsting	Einangrun				Raflagnir		Speglar	
Malbik	Hurðir	Áfellur					Tenglar		Sturtugler	
	Lofthlutur	Túður					Blásari		Þakgluggar	
	Parket	Hílarar								
	Grindverk	Neyðarstigi								
	Móttökupallur	Alklæðning								
	Tröppur	Þakrennur								
		Ljósarennur								
		Lagnir								
		Skilti								
		Festingar								
		Blöndunartæki								

Magn/hlutföll byggingarefna

Í skýrslu VSÓ frá 2022, „Kortlagning og leiðbeiningar um nýtingarmöguleika byggingarúrgangs“ sem unnin var fyrir Grænni byggð og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, kemur fram að stærsti hluti byggingarúrgangs sem fellur til við niðurrif bygginga eru steinefni sem eru með um 91% alls úrgangs. Næstu byggingarefni þar á eftir eru málmar með um 5% og timbur með rúmlega 1%. Mynd 1 sýnir niðurstöður VSÓ.



Mynd 1: Almenn hlutföll byggingarefna við niðurrif (Heimild: VSÓ/Grænni byggð, 2022)

Þessar tölur ríma ágætlega við aðrar svipaðar rannsóknir sem koma utan úr heimi. Þannig kom fram í skýrslu frá EPA í Bandaríkjunum Norður Ameríku að steypa væri um 85% af öllum byggingarúrgangi í Norður-Ameríku (EPA, 2018). Magn steypu í íslenskum byggingum er almennt talið mikið svo tölunum ber því ágætlega saman.

Magntaka byggingarefna í uppistandandi byggingu er tímafrek nákvæmnisvinna sem oft þarf að vinna út frá ófullkomnum gögnum. Því var brugðið á það ráð við magntöku byggingarefna í Skeifunni 7 og 9 að magntaka steypu eins nákvæmlega og gögn leyfðu - enda um langstærsta einstaka þáttinn að ræða - og áætla magn annarra byggingarefna út frá þeirri tölu með hliðsjón af ofangreindum hlutfallstölum.

Magntaka steypu í Skeifunni 9 leiddi í ljós að byggingin inniheldur um 3.100 tonn af steypu. Heildarþyngd byggingarinnar, miðað við áðurfefnar forsendur, er því um 3.400 tonn. Áætlaða þyngd annarra helstu byggingarefna má finna í töflu 2.

Tafla 5: Áætluð þyngd byggingarefna í Skeifunni 9 í tonnum

Byggingarefni	Heild kg.	Hlutfall %	Þyngd kg.
Steinefni	3.408.375	91,1%	3105030
Málmar	3.408.375	5,2%	177236
Timbur	3.408.375	1,4%	47717
Gips	3.408.375	0,7%	23859
Blandað	3.408.375	0,6%	20450

Gler	3.408.375	0,5%	17042
Einangrun	3.408.375	0,3%	10225
Plast	3.408.375	0,1%	3408

Byggingarefni	Heild t	Hlutfall %	Þyngd t
Steinefni	3 400	91,1%	3100
Málmar	3 400	5,2%	177
Timbur	3 400	1,4%	48
Gips	3 400	0,7%	24
Blandað	3 400	0,6%	20
Gler	3 400	0,5%	17
Einangrun	3 400	0,3%	10
Plast	3 400	0,1%	3

Magntaka steypu í Skeifunni 7 gaf áætlun uppá 2.200 tonn af steypu og heildarþyngd byggingar því áætluð 2.415 tonn. Áætluð þyngd annarra byggingarefna í Skeifunni 7 er útlustuð í töflu 6.

Tafla 6: Áætlað magn byggingarefna í Skeifunni 7 í tonnum

Byggingarefni	Heild t	Hlutfall %	Þyngd t
Steinefni	2.415	91,1%	2.200
Málmar	2.415	5,2%	126
Timbur	2.415	1,4%	34
Gips	2.415	0,7%	17
Blandað	2.415	0,6%	14
Gler	2.415	0,5%	12
Einangrun	2.415	0,3%	7
Plast	2.415	0,1%	2

Samtölur heildarmassa byggingarefna fyrir báðar byggingar getur að líta í töflu 7.

Tafla 7: Heildarmassi byggingarefna í tonnum

Byggingarefni	Sk. 9	Sk. 7	Samtals
Steinefni	3.100	2.200	5.300
Málmar	177	126	303
Timbur	48	34	82
Gips	24	17	41
Blandað	20	15	35
Gler	17	12	29
Einangrun	10	7	17
Plast	3	2	6

Meðhöndlun niðurrífsúrgangs

Möguleikar í meðhöndlun niðurrífsúrgangs

Af gögnum Mannvits um Skeifuna 7 má álykta að lítið sé þar um byggingarefni sem hægt er að endurnota – þ.e.a.s. að nota byggingarefnin í þeim sama tilgangi og þau voru framleidd fyrir. Þessi byggingarefni má þó leitast við að endurvinnna eða endurnýta en þá eru efnin ýmist unnin eða nýtt til annars en upphafleg framleiðsla gerði ráð fyrir, s.s. þegar steypa er mulin niður og notuð sem fylliefni í nýja steypu eða í styrktar- og burðarlög vega og stíga. Hugsanlegar undantekningar gætu verið plötuklæðning milli rifja í loftaplötu sem er talin í ágætu lagi, brunastigi, iðnaðarhurð á austurhlið, hlutar klæðningar, hurð við aðalinngang, ljós, stál- og timburgirðingar utanhúss svo dæmi séu tekin. Nánari úttektar er þörf á ástandi byggingarefna m.t.t. meðferðar við niðurrif.

Byggingarefni í Skeifunni 9 virðast almennt í betra ásigkomulagi en í Skeifunni 7 og má gera ráð fyrir að þar sé ýmislegt sem hægt er að endurnota. Dæmi um slíka möguleika eru hurðir – iðnaðar-, eldvarna- og úti- og innihurðir, lektur, lofttúður, álguggar, kerfisloft, útveggjaklæðning, parket, ljós, raftæki, innstungur og rofar og eftirlitsmyndavélar.

Þess ber að gæta að nokkur ár eru liðin frá því að skjöl VSÓ (2020) og Mannvits (2022, 2023) voru unnin og ástand byggingarefna getur því hafa breyst í einhverjum tilfellum. Hér er því um að ræða frummat á ástandi og þeim hugmyndum um endurnotkun sem fram eru settar í því sambandi. Nánari rannsóknir á ástandi og gæðum efna er því nauðsynleg s.s. hvað varðar burðar- og álagsþol endurnýttar steypu. Töflur 8 og 9 gefa hugmynd um hvernig nýta mætti byggingarefni bygginganna eftir niðurrif.

Tafla 8: Möguleg meðhöndlun niðurrífsúrgangs frá Skeifunni 9

Endurnotkun	Endurvinnsla	Endurnýting	Förgun	Spilliefni
Lektur	Ómálað timbur	Steypa	Málað timbur	Flúrperur
Túður	Malbik		Einangrun m. Múr	
Álguggar	Járnabending		Gler	
Hurðir	Loftræsting		Gifs	
Iðnaðarhurðir	Pípulagnir		Steinull	
Kerfisloft	Málmar almennt			
Eftirlitsmyndavélar	Krossviður m. Pappa			
Klæðning				
Parket				
Ljós				
Raftæki				
Innstungur/rofar				

Tafla 9: Möguleg meðhöndlun niðurrífsúrgangs frá Skeifunni 7

Endurnotkun	Endurvinnsla	Endurnýting	Förgun	Spilliefni
Brunastigi	Járnabending	Steypa	Gler	Flúrperur
Handrið	Loftræsting			
Klæðning	Pípulagnir			
Grindverk	Aðrir málmar			
	Ómálað timbur			

Spilliefni

Ekki hefur farið fram úttekt á byggingunum m.t.t. spilliefna en á myndum má sjá að báðar byggingarnar innihalda flúrljós sem þurfa að fara til spilliefnamóttöku – nema að þau séu endurnotuð annarsstaðar.

Kanna þarf sérstaklega hvort byggingarnar innihaldi önnur spilliefni.

Áætlun koldíoxíðspors

Niðurrif

Við mat á koldíoxíðspori niðurrifs og útreiknings endurvinnslustuðuls er gert ráð fyrir að byggingarnar að Skeifunni 7 og 9 hafi ekki verið byggðar úr efnum sem í dag geti flokkast sem umhverfisvæn. Kolefnisspor byggingarefna – og þar með niðurrifsins – er því við efri mörk.

Endurvinnslustuðull er hlutfall endurunninna og endurnýjanlegra efna sem notuð eru í byggingarnar sem og hlutfall byggingarefna sem verða nýtt áfram að líftíma þeirra loknum. Endurvinnslustuðull segir þannig til um hversu vel verkefnið styður við hringrásarhagkerfið.

Við mat á niðurrifi eru dregnar upp þrjár sviðsmyndir sem ætlað er að sýna ólíka möguleika í niðurstöðum eftir vinnsluaðferðum. Á þessi stigi verkefnisins og miðað við fyrirliggjandi upplýsingar er ekki mögulegt að reikna út nákvæmt koldíoxíðspor fyrir niðurrifið, til þess þarf mun ítarlegri upplýsingar um ástand, gerð og hreinleika byggingarefna. Tilgangur sviðsmyndanna er því að draga upp þrjár ólíkar og talsvert ýktar myndir sem gefa hugmynd um það bil sem sporið mun líklega enda innan og þau áhrif sem mismunandi valkostir hafa á koldíoxíðspor og hringrásarhagkerfið.

Í sviðsmynd 1 er miðað við að ekkert sé endurrunnið eða endurnýtt, heldur fari allt efni í landfyllingu – nema málmar (þar sem hægt er að koma málum í verð væri óeðlilegt að endurvinnna þá ekki).

Sviðsmynd 2 gengur út frá því að allt byggingarefni nýtist til sömu nota og það var notað áður – þ.e.a.s. ekkert tap verður við að endurvinnna efnin eða breyta þeim eða notkun þeirra.

Sviðsmynd 3 miðast við endurvinnslu eða -nýtingu á öllu efni. Þetta getur kallað á talsverða orkunotkun við frekari vinnslu efnanna.

1. Allt í landfyllingu nema málmar endurunnir

Hér er gert ráð fyrir að engin endurnýting eða -vinnsla verði á byggingarefnum sem falla til við niðurrifið – nema að því leyti að málmar verði seldir til endurvinnslu.

Tafla 10: Niðurrif - Sviðsmynd1

LCA fasar	Vinnslustig	t CO ₂ e
C1	Niðurrif	31
C2	Flutningur	28
C3	Vinnsla	1
C4	Sorpeyðing	14
	Blandað sorp	13
		87

Endurvinnslustuðull

3%

2. Allt endurnotað

Hér er gert ráð fyrir að allt byggingarefni verið nýtt til sömu nota og áður.

Tafla 11: Niðurrif – Sviðsmynd 2

LCA fasar	Vinnslustig	t CO ₂ e
C1	Niðurrif	31
C2	Flutningur	0
C3	Vinnsla	0
C4	Sorpeyðing	0
	Blandað sorp	13

44

Endurvinnslustuðull **60%**

3. Allt endurunnið eða brennt til orkuvinnslu

Sviðsmyndin gerir ráð fyrir að allt byggingarefni sé endurunnið eða brennt til orkuvinnslu.

Tafla 12: Niðurrif – Sviðsmynd 3

LCA fasar	Vinnslustig	t CO ₂ e
C1	Niðurrif	31
C2	Flutningur	29
C3	Vinnsla	51
C4	Sorpeyðing	0
	Blandað sorp	13

124

Endurvinnslustuðull **27%**

Samantekt á niðurstöðum sviðsmynda vegna niðurrifs má sjá í töflu 13.

Tafla 13: Samantekt á niðurstöðum v. niðurrifs

Sviðsmynd	m ²	t CO ₂ e	E.stuðull %	kg CO ₂ e/m ²	CO ₂ sparn. %
1	5.642	87	3	15	-
2	5.642	44	60	8	49
3	5.642	124	27	22	-43

Sviðsmyndirnar sýna það bil sem endanlegt koldíoxíðspor niðurrifs Skeifunnar 7 og 9 er líklegt til að valda. Ljóst er að niðurstaðan verður blanda allra sviðsmynda og veltur hlutur hverrar sviðsmyndar að miklu leyti á ástandi og gæðum byggingarefnanna, s.s. hversu vel verður hægt að endurnýta steypu.

Miðað við útreikningana má gera ráð fyrir að koldíoxíðlosun niðurrifsins verði á bilinu 44 – 124 tonn CO₂e og endurvinnslustuðull á milli 3 – 60%.

Uppbygging

Í eftirfarandi sviðsmyndum fyrir þær nýju byggingar sem fyrirhugað er að reisa á skipulagsreitnum (Skeifan 7 og 9) er miðað við eftirfarandi forsendur: Líftími bygginganna er 60 ár, heildargólfhlötu er áætlaður 35.428 m² og orkunotkun á líftíma bygginganna miðast við viðmiðunartölur HMS fyrir heimili og atvinnustarfsemi. Þá er miðað við að eitt tonn af steypu þurfi fyrir hvern fermetra nýbygginga, en það er u.þ.b. hlutfallið á milli steypu og fermetra í byggingunum sem fyrir eru. Hlutföll byggingarefna eru áætluð út frá sömu forsendum og gefnar voru fyrir niðurrifshluta koldíoxíðáætlunarinnar (sjá mynd 1), þ.e. þar sem áætlun er gerð fyrir magn annarra byggingarefna s.s. glers, málma, timburs, gífs o.s.frv. út frá magni steypu. Einnig er gert ráð fyrir að byggingarefni verði almennt endurunnið að líftíma bygginga loknum.

Eins og fyrir niðurrifið er ekki mögulegt að reikna koldíoxíðspor uppbyggingarinnar með nákvæmni á þess stigi vegna augljósrar og eðlilegrar óvissu um magn, hlutföll og gerðir byggingarefna sem notast verður við. Tilgangur sviðsmyndanna er því ekki að reikna út endanlegt koldíoxíðspor uppbyggingarinnar heldur beina athygli að helstu valkostum sem í boði eru og þeim áhrifum sem þeir hafa á sporið og hringrásarhagkerfið – og sýna um leið vænt bil sem uppbyggingin verður á fyrir þessa þætti.

1. Steypt hús

Í sviðsmynd 1 eru allar nýju byggingarnar steinsteyptar með umhverfisvænni steypu. Koldíoxíðspor uppbyggingarinnar frá vöggum til grafar reiknast þá 11.035 tonn CO₂e. Ef gert er ráð fyrir að allt byggingarefni verði endurunnið að líftíma bygginga loknum er endurvinnslustuðullinn 30%.

2. Timburhús

Í sviðsmynd 2 eru allri steypu skipt út fyrir timbur. Miðað er við að eðlisþyngd timburs sé 0,5 tonn/m³ og reiknast magn timburs sem þarf til að skipta út 35.428 tonnum af steypu þá sem 29.525 m³. Koldíoxíðspor bygginganna frá vöggum til grafar reiknast 9.853 tonn CO₂e og hafa byggingarnar endurvinnslustuðul uppá 72%.

3. Steypt hús, 15% endurnotkun allra byggingarefna

Þriðja sviðsmyndin lítur til fullrar endurnotkunar á þeim byggingarefnum sem fyrir eru í þeim byggingum sem eru til staðar á skipulagsreitnum í dag. Hér er miðað við að hægt verði að nýta – þ.e. endurnota - steypa veggi og gólf gömlu húsanna, í hlutum eða heilu lagi - án þess að brjóta þá niður (huga þarf mjög vel að burðarþoli í þessu sambandi og fara varlega enda ljóst að miklu máli skiptir að velja slíkum byggingarefnum rétta staði innan uppbyggingarinnar) og þá má draga magn þeirrar steypu frá heildarmagni áætlaðrar steypuþarfar (35.428 – 5.305 = 30.123). Magn annarra byggingarefna er einnig í sömu hlutföllum og því má einfaldlega lækka töluna úr sviðsmynd 1 um 15% og fá 11.035 * 0,85 = 9.380 tonn CO₂e. Endurvinnslustuðullinn breytist þó ekki en helst í 30% eins og í sviðsmynd 1 vegna þess að í raun minnkar byggingarefnamagnið aðeins en breytist ekki efnislega.

4. Timburhús, 15% endurnotkun allra byggingarefna

Sviðsmynd 4 er spegilmynd sviðsmynda 3 en nú er steypu skipt út fyrir timbur. Þessi sviðsmynd gerir því ráð fyrir að byggt sé úr timbri en byggingarefni gömlu bygginganna sé

endurnýtt að fullu. Niðurstaðan verður $9.853 \cdot 0,85 = 8.375$ tonn CO₂e og endurvinnslustuðullinn sá sami og í sviðsmynd 2, 72%.

5. Blandað hús

Sviðsmynd 5 áætlað koldíoxíðspor bygginganna miðað við að aðalbyggingarefni húsanna sé að helmingi timbur og helmingi steypa. Niðurstaðan er 10.444 tonn CO₂e, endurvinnslustuðull 44%.

6. Blandað hús, 15% endurnotkun byggingarefna

Með sama hætti og áður tekur sviðsmynd 6 fyrri sviðsmynd og lækkar um 15% miðað við endurnotkun allra byggingarefna fyrirbyggjandi bygginga. Niðurstaðan verður 8.877 tonn CO₂e, og endurvinnslustuðullinn er áfram 44%. Sparnaður í losun miðað við sviðsmynd 7 – 20%.

Samantekt niðurstöðna má sjá í töflu 14 hér að neðan.

Tafla14: Samantekt á niðurstöðum

Sviðsmynd	m ²	t CO ₂ e	E.stuðull %	kg CO ₂ e/m ²	CO ₂ sparn. %
1	35.428	11.035	30	311	-
2	35.428	9.853	72	278	11
3	35.428	9.380	30	265	16
4	35.428	8.375	72	236	27
5	35.428	10.444	44	295	6
6	35.428	8.877	44	251	22

Niðurstöðurnar sýna að vænta má að koldíoxíðspor uppbyggingarinnar verði á bilinu 8.000 - 11.000 tonn og endurnýtingarstuðull um 30 – 70%.

Athugasemd um koldíoxíðútreikninga

Á þessu stigi eru möguleikarnir í uppdrætti sviðsmynda vegna væntrar koldíoxíðlosunar óþrjótandi. Ljóst er að hægt er að lækka losun verulega með notkun endurunninna efna en þó verður stöðugt að gæta að því að ekki sé gengið svo langt í þeim efnum að líftími bygginganna styttest eða burðar- og jarðskjálftþol þeirra rýrni. Um byggingar gildir að mestu jákvæðu umhverfisáhrifin nást með lengdum líftíma.

Heimildir

Grænni byggð, 2022. Kortlagning og leiðbeiningar um nýtingarmöguleika byggingarúrgangs. Unnið af VSÓ ráðgjöf

<https://hms.is/mannvirki/lifsferilsgreining/lei%C3%B0beiningar-lca>, sótt 02.05.2024

<https://www.epa.gov/facts-and-figures-about-materials-waste-and-recycling/construction-and-demolition-debris-material>, sótt 19.04.2024

Mannvit, 2022. Greinargerð. Skoðun og sýnataka, Skeifan 7. Tilvísun: 3210301-000-CRP-0001

Mannvit, 2023. Minnisblað. Skeifan 7, Reykjavík. Sig á gólfplötum 2. og 3. hæðar. Tilvísun: 3.210.301

VSÓ ráðgjöf, 2020. Tæknileg áreiðanleikakönnun, Skeifan 9



SKEIFAN 7 – 9

Samgöngumat



23425

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_2/Project2528/Documents/Greinargerð/23425 - sk240521 - Skeifan7-9 Samgöngumat.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	21.05.2024	RÞÞ	SÓ	RÞÞ

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Eik fasteignafélag
Sóltún 26, 105 Reykjavík

Efnisyfirlit

1	Inngangur	4
1.1	Forsendur	4
2	Aðstæður	5
2.1	Núverandi umferð	5
2.2	Almennt	5
2.3	Göngu- og hjólastígar	6
2.4	Núverandi almenningssamgöngur	7
2.5	Framtíðar leiðarnet	8
2.6	Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið	9
2.6.1	Núverandi ferðasköpun	9
2.6.2	Ferðarsköpun með breyttum ferðavenjum	10
2.6.3	Samanburður við núverandi húsnæði	11
3	Bílastæðamat	12
3.1	Grunnfjöldi bílastæða	12
3.2	Samnýting bílastæða	12
3.3	Deilibílar	13
3.4	Samgöngustefna vegna samgöngusamninga	13
3.5	Nálægð við almenningssamgöngur	14
4	Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats	15
5	Niðurstöður	16
6	Heimildir	17

1 Inngangur

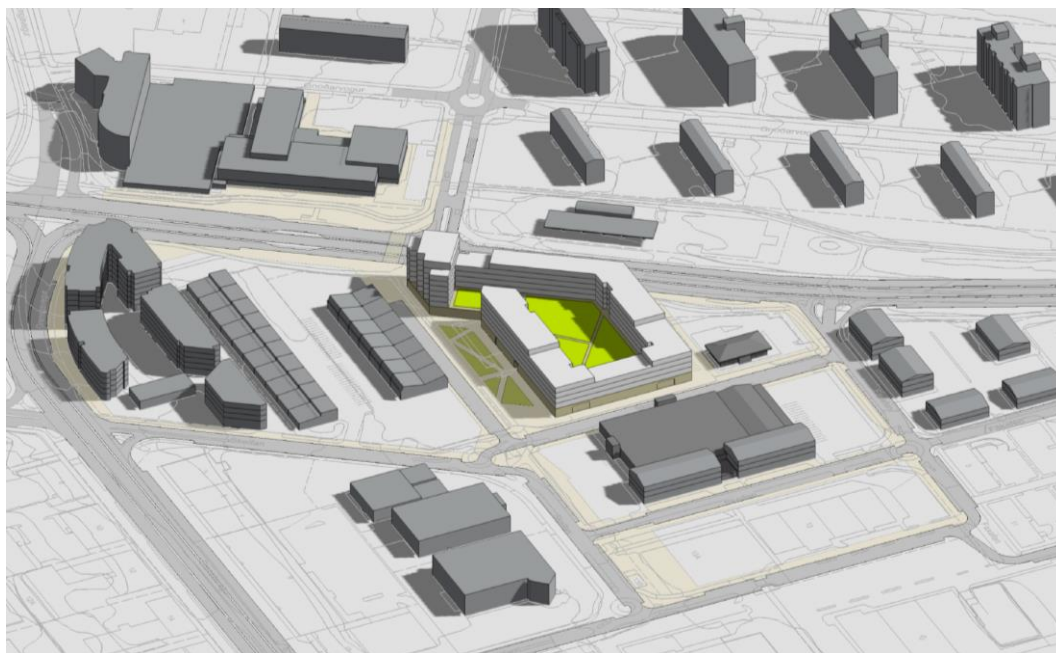
Samgöngumat þetta er unnið fyrir fasteignafélagið Eik vegna breytingar á deiliskipulagi Kanon arkitekta á lóðunum Skeifan 7 og 9. Liggja lóðirnar Skeifan 7 og 9 upp við Suðurlandsbraut til móts við Álfheima. Gert er ráð fyrir að lóðirnar Skeifan 7 og Skeifan 9 verði sameinaðar í eina lóð.

Deiliskipulagsbreytingin er vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á 200 íbúðum ásamt 6.200 fermetra verslunarymi, í stað núverandi atvinnuhúsnæðis á lóðunum.

1.1 Forsendur

Uppbygging á lóð þessari tónar vel við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Uppbyggingin er einnig í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttari og blandaðri borg.

Gert er ráð fyrir niðurrifi á núverandi byggingum á sameinaðri lóð Skeifunnar 7-9, þeirra í stað koma um 200 íbúðir og 6.200 fermetrar af verslunar- og þjónusturýmum. Á mynd 1.1 má sjá tillögu að útliti Skeifunnar 7-9 að uppbyggingu lokinni, þegar horft er til norðurs.



Mynd 1.1 Tillaga að uppbyggingu á Skeifunni 7-9 (Kanon arkitekta, 2024).

Blöndun íbúða verður samkvæmt töflu 1.1 hér að neðan, en að auki er 6.200 fermetra verslunar- og þjónusturými á jarðhæðum.

Unnið er út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti sem samþykktar voru í borgarráði 10. janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

Tafla 1.1: Stærðarskipting og fjöldi íbúða

1 herbergja	0
2 herbergja	70
3 herbergja	68
4+ herbergja	62
Heildarfjöldi íbúða	200

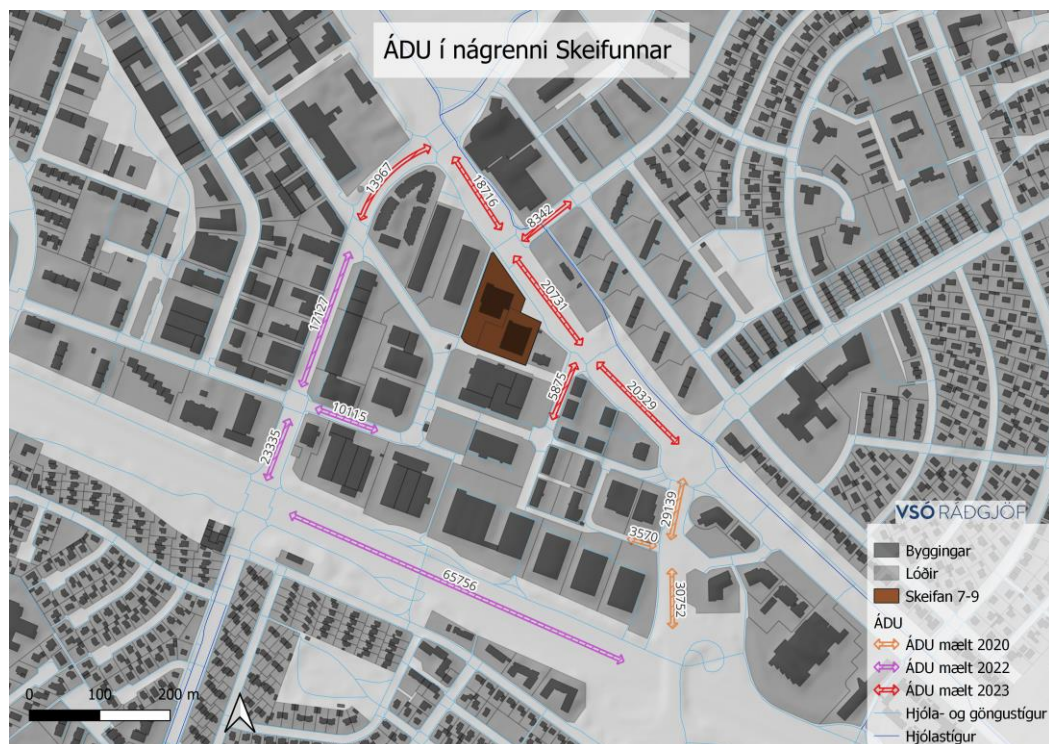
2 Aðstæður

Lóðirnar liggja innan svæðis 1 í reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði, en lóðinn liggur við Suðurlandsbraut sem er skilgreind sem samgöngu- og þróunarárs.

2.1 Núverandi umferð

Reglubundnar talningar umferðar fara fram á vegum Reykjavíkurborgar og Vegagerðarinnar. Á mynd 2.1 má sjá niðurstöður talninga í nágrenni Skeifunnar. Á myndinni má sjá samanlagða heildarumferð í báðar áttir eftir vegunum, þá má sjá að stórar umferðaræðar eru allt í kring Skeifunnar.

Með tilkomu Borgarlínunnar er gert ráð fyrir að Suðurlandsbraut þrengist í eina akrein í hvora átt, í stað tveggja. Þá er gert ráð fyrir að vinstribeygjur á gatnamótum Álfheima verði afnumdar. Gert er ráð fyrir að með Borgarlínu muni umferð eftir Suðurlandsbraut minnka um tæp 50%.



Mynd 2.1 Árdagsumferð (ÁDU – meðalumferð á dag) í nágrenni Skeifunnar. Heimild: Borgarvefsjá

2.2 Almennt

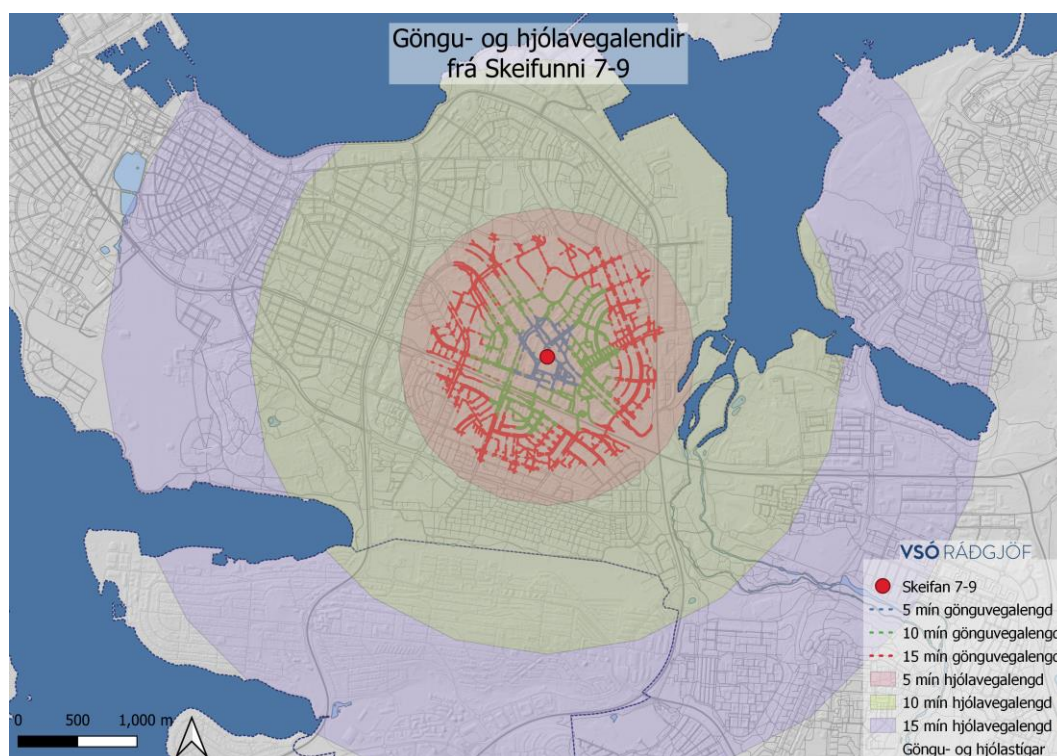
Lóðirnar eru staðsettar á reit M3 í aðalskipulagi Reykjavíkur. Um reit M3 segir að:

Einkum gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Á svæði M3b er heimilt að byggja hjúkrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða. (Reykjavíkurborg, nd)

Rúmlega 80% af flatarmáli bygginga í Skeifunni eru verslunar-, skrifstofu-, eða iðnaðarhúsnæði, einungis eru 167 fullbyggðar íbúðir í Skeifunni (Reykjavíkurborg, án dags.).

2.3 Göngu- og hjólastígar

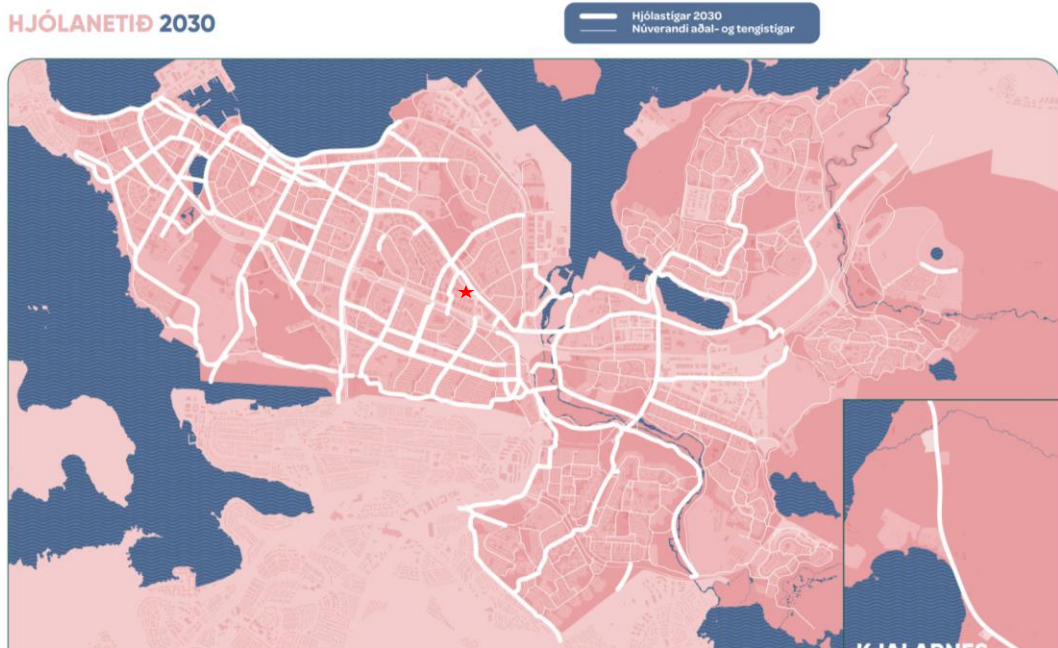
Aðgengi að stofnleiðum göngu- og hjólastíga er mjög gott í allar áttir, t.d. meðfram Suðurlandsbraut og Miklubraut, þá er einnig góðar göngubrýr yfir Miklubrautina í næsta nágrenni. Tenging við Álfheima er um ljósastýrða gangbraut yfir Suðurlandsbraut. Á mynd 2.2 má sjá 5-15 mínútna göngu- og hjólaferlæggðir frá Skeifunni 7-9. Sjá má að útivistarsvæðin í Laugardalnum eru innan við 10 mínútna göngufjarlægð. Einnig má sjá að innan 15 mínútna hjólaferlæggðir frá lóðinni má komast að Laugardal, Öskjuhlíð, Klambratúni, Hljómskálagarðinum, Elliðaárdal, Fossvogsdal og Kópavogsdal. Gönguvegalengdir miða við 5 km/klst eftir stígakerfi Reykjavíkur og hjólaferlæggðir miða við 15 km/klst meðalhraða í loftlínu.



Mynd 2.2 Göngu og hjólaferlæggðir frá Skeifunni 7-9.

Á mynd 2.3 má sjá fyrirhugaða uppbyggingu hjólastíga í Reykjavík, sjá má að þegar hjólræðanetið er fullbyggt verður stutt í góða hjólastíga í allar áttir frá Skeifunni og Skeifan vel staðsett innan hjólanetsins í Reykjavík.

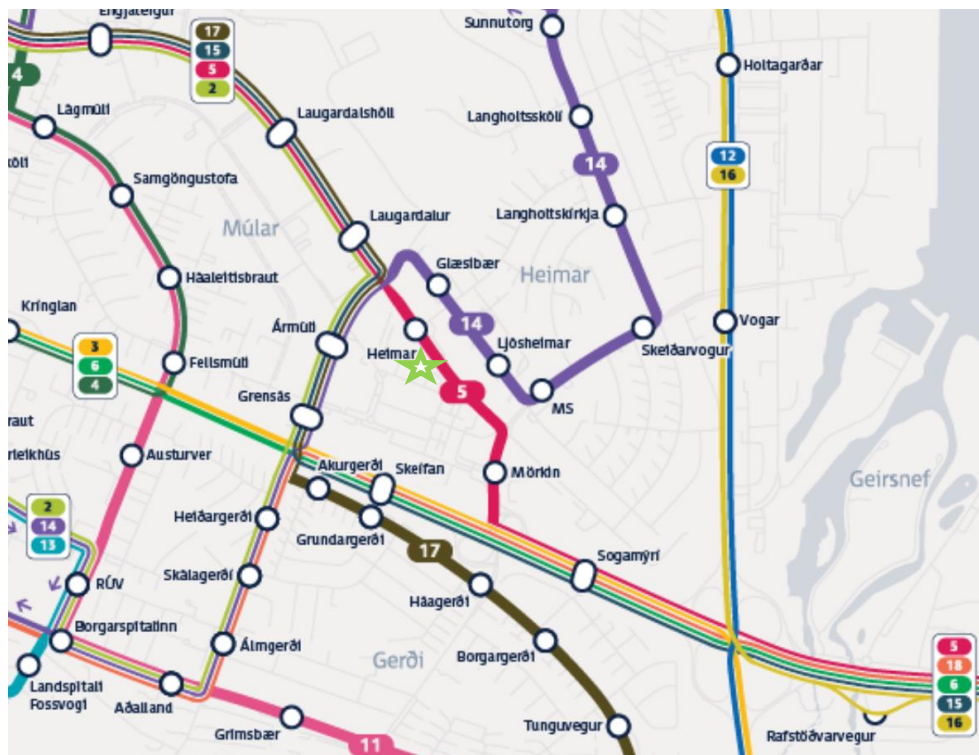
HJÓLANETIÐ 2030



Mynd 2.3 Tillögur að hjólaneti Reykjavíkur fyrir árið 2030, úr hjóleiðaáætlun Reykjavíkur 2021-2025, Skeifan 7-9 er merkt inn á myndina með rauðri stjörnu. (Reykjavíkurborg, 2021).

2.4 Núverandi almenningssamgöngur

Lóðirnar eru nokkuð vel tengdar með tilliti til almenningssamgangna í dag. Innan við 400 metra gönguvegaleið frá Skeifunni 7-9 stoppa fjölmargar leiðir. Leið 5 ekur um Suðurlandsbraut og stoppar við lóðina og Leið 14 ekur um Gnoðavog og stöðvar við Glæsibæ. Við Grensásveg stoppa einnig leiðir 2, 15 og 17. Þá eru biðstöðvar fyrir leiðir 3, 6 og 18 við Miklubraut í tæplega 500 metra fjarlægð frá Skeifunni 7-9. Á mynd 2.4 má sjá staðsetningu Skeifunnar 7-9, merkt með grænni stjörnu, og leiðanet almenningssamgangna. Leiðir 2, 5, 14 og 15, stoppa allar innan 400 metra frá lóðinni, og eru með gott þjónustustig á annatíma, þ.e. með a.m.k. 15 mínútna millibili (Strætó bs., 2023).

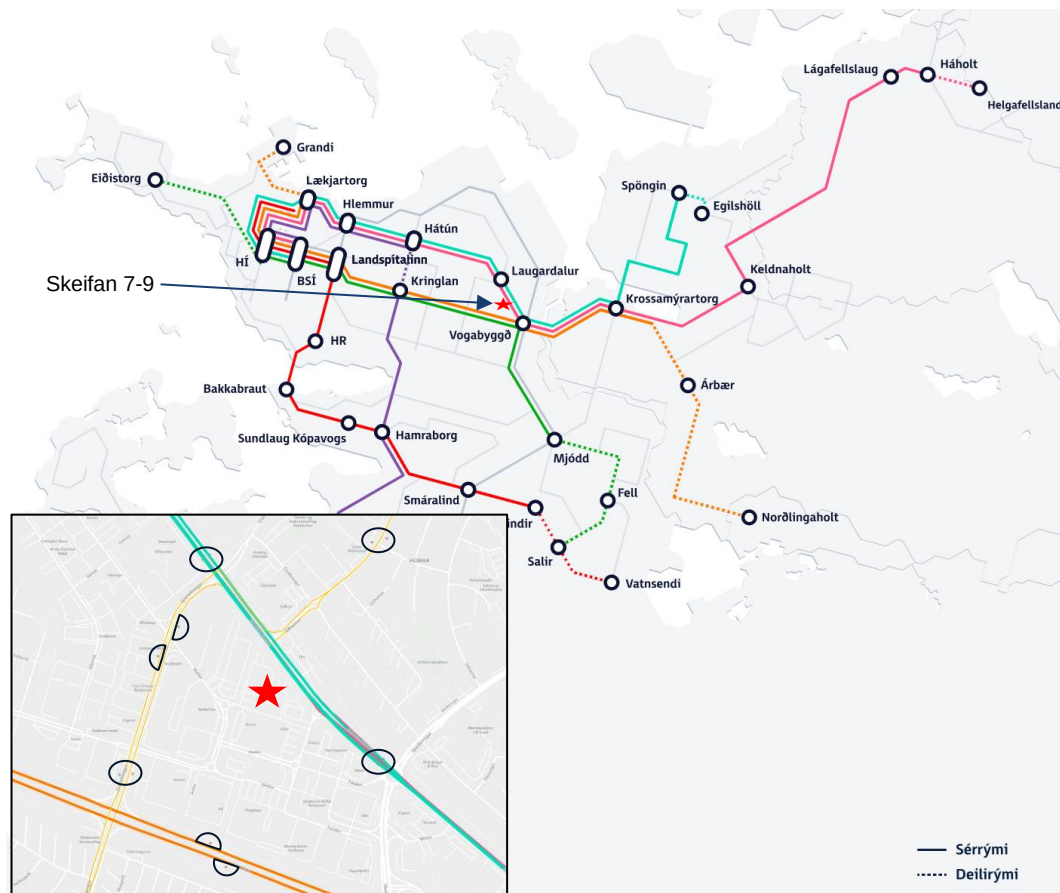


Mynd 2.4 Skeifan 7-9, merkt með grænni stjörnu, er vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna (Strætó bs., 2022).

2.5 Framtíðar leiðarnet

„Nýtt leiðanet“ er framtíðarsýn um heildstætt leiðanet almenningssamganga með borgarlínuvögnum og hefðbundnum strætisvögnum. Gert er ráð fyrir, samkvæmt „Nýju leiðarneti“, að **leiðir B og E** muni aka í sérrýmum eftir Suðurlandabrautinni og stöðva í nágrenni lóðarinnar. Þá mun **Leið K** aka eftir Grensásvegi og Álfheimum í blandaðri umferð (Borgarlínan, 2021). Einnig munu **leiðir C og F** aka um Miklubrautina. Verða því 5 leiðir í göngufjarlægð frá lóðinni.

Er því framboð almenningssamgangna að og frá lóðinni góðar í dag og verða það áfram með tilkomu Borgarlínu. Á mynd 2.5 má sjá framtíðaráform Borgarlínu á höfuðborgarsvæðinu.



Mynd 2.5 Framtíðaráform Borgarlínu, með Skeifuna 7-9 merkt með rauðri stjörnu (Borgarlínan, n.d.). á innfældri mynd má sjá áætlaðar stoppistöðvar Borgarlínu í nágrenni Skeifunnar. Skeifan 7-9 er merkt með rauðri stjörnu (Borgarlínan, 2021).

2.6 Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið

2.6.1 Núverandi ferðasköpun

Í ferðavenjukönnun sem gerð var haustið 2022 kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum Múlar og Sund sem lóðin Skeifan 7-9 fellur inn í eru ólík meðaltali íbúa Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins alls. 49% ferða íbúa í Múlum og Sundum voru farnar sem bílstjóri samanborið við 55% ferða Reykvíkinga og 58% ferða íbúa höfuðborgarsvæðisins. Þá fóru 15% íbúa höfuðborgarsvæðisins og 18% íbúa Reykjavíkur gangandi, en 19% íbúa í Múlum og Sundum. Þá fara íbúar í Múlum og Sundum á reiðhjóli í 12% ferða, og 5% ferða á öðrum ferðamátum, þar á meðal rafskútu. Á móti 5% ferða höfuðborgarbúa á reiðhjóli og 4% ferða með öðrum ferðamátum. Fyrir íbúa Reykjavíkur eru það 6% sem fara á reiðhjóli og 5% með öðrum ferðamátum. Íbúar í Múlum og Sundum fara örlítið fleiri ferðir á dag en aðrir íbúar Reykjavíkur og höfuðborgarsvæðisins, en íbúar Múla og Sunda fara 3,3 ferðir á dag í stað 3,2 ferða á dag, hjá öðrum íbúum að meðaltali (Stjórnarráðuneytið, 2023-a; Stjórnarráðuneytið, 2023-b; Stjórnarráðuneytið, 2023-c).

Heildarferðafjöldi íbúa má finna með nokkuð einföldum hætti, en gera má ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Skeifunni 7-9 verði um 2,30¹. Með 200 íbúðum á lóðinni og 3,3 ferðir að meðaltali á einstakling, reiknast **umferðarsköpun vegna íbúa í Skeifunni 7-9 verða um 1.500 ferðir á dag, óháð ferðamáta**. Eru það allar ferðir íbúa óháð uppruna og endastöð.

Ferðafjöldi atvinnuhúsnæðisins má finna með ferðamyndunarjöfnu VSÓ, sem hefur m.a. verið notuð með góðum árangri við gerð umferðaspáa fyrir aðalskipulag Reykjavíkur. Með jöfnunni má reikna út áætlaða ferðamyndun ökutækja vegna bygginga á svæðinu.

Ferðamyndunarjafnan reiknar út bílferðir einstaklinga út frá ferðavenjum líkt og þær voru upp úr aldamótum, en þá voru rúmlega 75% ferða farnar akandi á einkabíl. Til að stilla henni upp fyrir núverandi ferðavenjur, þarf að deila ferðamyndunarjöfnunni með 75%, úr henni fæst ferðamyndun húsnæðis óháð ferðamáta.

Ferðamyndunarjöfnuna skal lesa á eftirfarandi hátt: Stuðullinn 2 segir að um sólarhringsumferð er að ræða, þ.e. ferðir fram og til baka, stuðullinn 0,14 segir til um ferðafjölda per m² atvinnuhúsnæðis og talan 6.200 er fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis á lóðinni. 0,75 er notað til að umreikna bílferðir yfir í allar ferðir, óháð ferðamáta.

Heildarferðafjöldi vegna atvinnurýmis má því finna með ferðamyndunarjöfnunni:

$$\frac{2 \cdot (0,14 \cdot 6.200)}{0,75} = 2.300 \text{ ferðir}$$

Með því að dreifa ferðum samkvæmt niðurstöðum ferðavenjukannanna, fyrir Múla og Sund annars vegar og Reykjavík allri hins vegar, má áætla heildarferðafjölda ferða að eða frá lóðinni á degi hverjum, m.v. núverandi umferðarsköpun. Áætluð umferðarsköpun vegna uppbyggingar á Skeifunni 7-9 verði samkvæmt töflu 2.1:

Tafla 2.1: Áætluð ferðamyndun uppbyggingar m.v. núverandi ferðavenjur íbúa Múla og Sund, sem og Reykvíkinga allra	
Ferðamátar	Ferðir á sólarhring
Bíll (akandi)	1.961
Bíll (farþegi)	432
Gangandi	685
Hjólandi	312
Almenningssamgöngur	224
Aðrir fararmátar	186
Samtals	3.800

2.6.2 Ferðarsköpun með breyttum ferðavenjum

Í framtíðarplönum verður ásýnd Suðurlandsbrautar breytt og þar mun liggja sérrými Borgarlínu ásamt góðum göngu- og hjólastígum beggja vegna götunar, þá verður akreinum fyrir almenna umferð fækkað um eina í hvora átt.

¹ Meðalfjöldi íbúa í íbúð í Laugardalnum (Reykjavíkurborg, 2022)

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er gert ráð fyrir að ferðavenjur breytist umtalsvert frá því sem þær eru í dag. Gert er ráð að 2040 verði helmingur allra ferða farnar í einkabíl, þ.e. sem ökumaður eða farþegi, einnig er gert ráð fyrir að 35% ferða verði farnar gangandi eða hjólandi ásamt því að 15% ferða verði farnar í almenningssamgöngum, ekki eru teknir með aðrir ferðamatár.

Framtíðarferðamyndun vegna uppbyggingar á reitnum Skeifan 7-9 mun því verða líkt og sett er fram í töflu 2.2.

Tafla 2.2: Áætluð ferðamyndun uppbyggingar m.v. breyttar ferðavenjur allra íbúa Reykjavíkur	
Ferðamatár	Ferðir á sólarhring
Bíll (akandi)*	1.558
Bíll (farþegi)*	342
Gangandi**	665
Hjólandi* *	665
Almenningssamgöngur	570
Samtals	3.800

** Gert er ráð fyrir sama hlutfalli milli akandi og farþegum þeirra

* Gert er ráð fyrir að helmingur markmiða AR40 náist með gangandi og helmingur með hjólandi.

2.6.3 Samanburður við núverandi húsnaði

Til samanburðar er reiknuð áætluð ferðamyndun núverandi húsnaðis á Skeifunni 7-9. Um er að ræða tvær byggingar, Skeifuna 7 sem er u.þ.b. 3.600 fermetrar og Skeifan 9 sem er rúmlega 2.150 fermetrar (Húsnaðis og mannvirkjastofnun, án dags.). Hafa byggingarnar verið nýttar á margvíslegan hátt undanfarið, þar með talið, líkamsræktarstöð, stórverslun með raftæki, bílaleigu og bifreiðaverkstæði, þ.e. ýmiskonar verslunar- og þjónustustarfsemi.

Með ferðamyndunarjöfnu VSÓ, líkt og áður, má gera ráð fyrir ferðamyndum fasteignanna hafi verið, þegar þau voru í fullri notkun um það bil:

$$\frac{2(0,14 \cdot 5.750)}{0,75} = 2.150 \text{ ferðir}$$

Ef gert er ráð fyrir að verslunar- og þjónusturýmið dragi að sér gesti frá öllum hverfum Reykjavíkur skal ferðafjöldinn skalaður miðað við ferðavenjur árið 2022, þ.e.:

$$2.150 \text{ ferðir} \cdot 55\% \text{ akandi} = 1.180 \text{ ferðir akandi}$$

Uppbyggingin mun leiða til lítilsháttar aukningar einkabílaumferðar eða um það bil 800 fleiri ökuferða á dag m.v. núverandi ferðavenjur. Uppbyggingin mun þó stuðla að breyttum ferðavenjum með blandaðri byggð miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu. Með tilkomu blandaðrar byggðar í Skeifunni, má gera ráð fyrir að ökuferðum fækki þar sem nýir íbúar í Skeifunni velji fremur að ganga í verslanir í næsta nágrenni fremur en að aka lengri vegalengdir. Í ferðavenjukönnun frá 2022, kom í ljós að um 7% ferða í Reykjavík voru farnar í / úr verslunum. Þá mun framtíðar hjólanet s.br. kafla 2.2 auka notkunarmöguleika hjólreiða sem fararmáta fyrir íbúa í Skeifunni, enda gott aðgengi að öllum borgarhlutum með hjólanetinu.

3 Bílastæðamat

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Þá er metið hvort fækka megi bílastæðum vegna samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu eða nálægðar við almenningssamgöngur.

3.1 Grunnfjöldi bílastæða

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 3.1. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án samnýtingar, eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt **viðmiðum 215 bílastæði fyrir Skeifuna 7-9**.

Tafla 3.1 : Grunnfjöldi bílastæða fyrir Skeifuna 7-9

Fjölbyli	Fjöldi / stærð	Viðmið	Viðmið
1 herbergi	0	0,25	0
2 herbergi	70	0,5	35
3+ herbergi	130	0,75	98
Gestir	200	0,1	20
Verslanir	1.200 m ²	1/100 m ²	12
Matvöruverslun	2.000 m ²	1/100 m ²	20
Veitingastaðir	3.000 m ²	1/100 m ²	30
Samtals			215

* Summa hlutfallstalna gefur 214,50 bílastæði, sem námunda þarf upp í næsta heila stæði.

3.2 Samnýting bílastæða

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdegi og kvöld), bæði á virkum dögum og á laugardögum. Bílastæðaþörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2019).

Í töflu 3 í reglum Reykjavíkurborgar má sjá eftirfarandi nýtingu fasteigna. Eru þær tegundir fasteigna sem byggðar verða á Skeifunni 7-9 teknar saman hér í töflu 3.2. Gerðar hafa verið breytingar á nýtingarhlutfalli bílastæða, eru þær breytingar blámerktar í töflunni hér að neðan.

Gert er ráð fyrir að íbúar aki heim eftir vinnu, og versli í nágrenni heimilis og er því gert ráð fyrir 85% notkun á bílastæðum íbúa síðdegis bæði á virkum dögum sem og um helgar. Þá er gert ráð fyrir að opnunartími verslana-, þjónusturýma sem og matvöruverslunar verði lengri en til kl: 18:00 á kvöldin, er því reiknað með 75% nýtingu bílastæða þessarar atvinnustarfsemi á kvöldin, bæði á virkum dögum og um helgar.

Tafla 3.2: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	50%	85%	100%	85%	100%
Verslun og þjónusta	30%	75%	75%	100%	75%
Matvöruverslun	30%	100%	75%	100%	75%
Veitingastaðir	30%	60%	90%	70%	100%

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

Með því að setja inn fjölda bílastæða fyrir hvern flokk má sjá að mesta nýtingin verður á kvöldin, bæði á virkum dögum og um helgar, í töflu 3.3 má sjá nýtingu bílastæða á mismunandi tímabilum. Er því möguleiki á að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar og því hægt að fækka bílastæðum um **8 stk**, úr áður nefndum **215 niður í 207 bílastæði**.

Tafla 3.3: Nýting bílastæða við hverja tegund fasteigna

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir *	77	130	153	130	153
Verslun og þjónusta	6	9	9	12	9
Matvöruverslun	6	20	15	20	15
Veitingastaðir	9	18	27	21	30
Samtals	98	177	204	183	207

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

3.3 Deilibílar

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum er gott. Því hentar vel að bjóða uppá deilibílaþjónustu á reitnum þar sem fólk ferðast almennt með vistvænum ferðamátum en hefur þá aðgang að deilibíl þegar þörf er á. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að rannsóknir hafi sýnt fram á að einn deilibíll geti komið í staðinn fyrir 5 – 20 einkabíla. Deilibílnir myndu nýtast íbúum allan sólarhringinn.

Í reglunum kemur fram að Reykjavíkurborg gerir þær kröfur að ef byggðar eru 100 eða fleiri nýjar íbúðir á svæði 1 eigi að útvega a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3 – 5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði.

Er því gert ráð fyrir einu sérmerktu bílastæði fyrir deilibíla í stað þriggja ómerktra bílastæða. **Verða því 205 bílastæði á lóð Skeifunar 7-9, þar af eitt sérmerkt deilibílum (207 bílastæði + 1 deilibílastæði – 3 almenn bílastæði).**

3.4 Samgöngustefna vegna samgöngusamninga

Ekki er talið að forsendur séu fyrir því að fækka bílastæðum vegna samgöngustefnu eða samgöngusamninga þar sem uppbyggingin er að stærstum hluta íbúðir.

3.5 Nálægð við almenningssamgöngur

Fyrir íbúðahúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400 – 600 metra göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Í kafla 2.1 kom fram að núverandi þjónustustig á svæðinu er mjög gott, og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningssamgangna verði enn betra.

Er því möguleiki að fækka bílastæðum Skeifunnar 7-9 um 10%. Verður bílastæðapörf lóðarinnar þá $205 - 10\% = 184,5$ sem hækka skal upp í næsta heila stæði.

Því fæst fyrir Skeifuna 7-9, m.v. núverandi skipulagstillögu að heildarpörfin sé 185 bílastæði.

4 Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða, ákveðið gildi er fyrir íbúðir og bil eru gefin fyrir atvinnuhúsnæði.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B flokkur, sem segir til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri, eða opinni, hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu.

- **Íbúðir falla í flokk A**, þar skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða skuli vera í læstu rými, langtímaæði fyrir íbúa / starfsmenn, meðan 10% stæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti, skammtímaæði.
- **Verslanir falla í flokk B**, en þar skulu 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímaæði fyrir starfsmenn, meðan 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavinum og verða þar nýtt sem skammtímaæði.

Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímaæði, séu yfirbyggð.

Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæðin séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A saman og flokkur B saman.

Ekki er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningssamgöngum, deilíbílum, samgöngusamningum né annara þátta.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar á að vera 2 hjólastæði við hverja íbúð, og 2 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

Tafla 4.1: Grunnfjöldi hjólastæða fyrir Skeifuna 7-9

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	200	2 per íbúð	400	A	360	40
Verslun og þjónusta	1.200	2-3 / 100 m ²	40 – 60	B	5 – 7	19 – 29
Matvöruverslun	2.000	2-3 / 100 m ²	24 – 36	B	8 – 12	32 – 48
Veitingastaðir	3.000	2-3 / 100 m ²	60 – 90	B	12 – 18	48 – 72
Samtals hjólastæði			524 – 586		385 – 397	139 – 189

* Hér táknar A að 90% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B táknar að 20% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

** Námundað að næstu heilu tölu.

Lagt er til að lágmarki 524 hjólastæði verði vegna uppbyggingar á lóðunum, sem skiptast niður á 139 opin á yfirborði eða að hluta til innan byggingar og 385 læst í hjólageymslum.

5 Niðurstöður

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu 200 íbúða ásamt 6.200 m² atvinnuhúsnæðis í stað núverandi bygginga á lóðunum Skeifan 7 og Skeifan 9.

Sameinuð lóð Skeifunnar 7-9 er vel tengd með tilliti til almenningssamgangna, bæði í dag og í framtíðinni með Borgarlínunni.

Lagt var mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Helstu niðurstöður þessa mats má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 6.1: Niðurstöður bílastæðamats		
Viðmiðspörf bílastæða vegna Skeifunnar 7-9	215	Reiknuð grunnþörf íbúða
Með samnýtingu bílastæða	207	Með samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnuhúsnæðis má fækka stæðum um 8.
Vegna deilibíla	205	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu deilibíla. Vegna stærðar uppbyggingarinnar verður þremur bílastæðum skipt út fyrir eitt deilibílastæði.
Vegna samgöngustefnu og -samninga	205	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu samgöngustefnu og samgöngusamninga. Þar sem nánast einungis er um íbúðir að ræða og erfitt er að tryggja framvindu samgöngusamninga á þessu stigi verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess.
Vegna nálægðar við almenningssamgöngur	185	Fækka má bílastæðum um 10% vegna nálægðar við góðar almenningssamgöngur (fækkun um 20 bílastæði).
Viðmiðunarþörf bílastæða út frá bíla- og hjólastæða reglum Reykjavíkurborgar	185	Viðmiðunarfjöldi bílastæða vegna uppbyggingar Skeifunnar 7-9, m.t.t. mögulegs frádráttar

Heildarþörf á hjólastæðum er 524, **þar af 385 í læstum hjólageymslum, en 139 opin á yfirborðinu eða að hluta innan byggingar.**

Ekki liggur 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 fjölda bílastæða út frá viðmiðunargildum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur séu fyrir hendi. Er því **lagt til að byggð verði 215 bílastæði á lóðinni í ljósi þess. Þar að auki verður tryggt að bílageymslan verði opin öllum þeim sem vilja í hana sækja og verði því samnýtanleg með lóðum í næsta nágrenni.**

Gert er ráð að bílastæði á lóð Skeifunnar 7-9 verði gerð gjaldskyld, til að tryggja samnýtanleika, sem og að aðskilja kostnað bílastæða við kaup- og leiguverð annara fasteignahluta á lóðinni.

6 Heimildir

- Borgarlínan. (Febrúar 2021). *Nýtt leiðanet - í vinnslu*. Sótt frá Borgarlínan: <https://eu.remix.com/map/92f93e4b?latlng=64.10282,-21.89042,10.291>
- Borgarlínan. (n.d.). *Borgarlinan.is*. Sótt frá Næstu borgarlínuleiðir: <https://borgarlinan.is/leidanet#naestu-borgarlinuleidir>
- Húsnæðis og mannvirkjastofnun. (án dags.). *fasteignaskra.is*. Sótt frá Leit í fasteignaskrá 2024: <https://fasteignaskra.is/leit-i-fasteignaskra?heitinr=1015760&landnr=105659&streetname=Skeifan+7+&sveitarfelag=>
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-a). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Múla og Sunda Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_Ferdavenjur_Mular_og_Sund_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-b). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_HBS_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. (2023-c). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Reykjavíkur Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_RVK_280423.pdf
- Kanon Arkitektar. (2017). *SKEIFAN – TILLAGA AÐ RAMMASKIPULAGI*. Reykjavík .
- Kanon arkitektar. (21. 03 2024). Tölvupóstsamskipti.
- Reykjavíkurborg. (2019). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolaesta_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Reykjavíkurborg. (2021). *Reykjavík*. Sótt frá Hjólreiðaaætlun Reykjavíkur 2021 - 2025: https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021_-_2025.pdf
- Reykjavíkurborg. (2022). *Uppbygging íbúða í borginni*. Reykjavíkurborg. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-11/Uppbygging_borgin_2022_72.pdf
- Reykjavíkurborg. (nd). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Sótt frá <https://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>
- Reykjavíkurborg. (án dags.). *Skipulagssjá*. Sótt 15. 02 2024 frá Skeifan - Miðsvæði: <https://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/>
- Strætó bs. (2022). *Leiðarnet sept 2022*. Strætó. Sótt frá <https://straeto.is/media/2022/09/str-leidanet-sept22moskjal.png>
- Strætó bs. (2023). *Strætó*. Sótt 03. 08 2023 frá Tímatöflur: <https://straeto.is/skipuleggja-ferd/timatoflur>

USK Skipulag

Frá: Freyr Frostason [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 17. desember 2024 13:25
Til: Björn Axelsson; Borghildur Sölvey Sturludóttir; Ólöf Örvarsdóttir; Olga Guðrún B Sigfúsdóttir
Afrit: USK Skipulag; Sólveig Jóhannsdóttir; Ingvi Jónasson
Efni: Skeifan 7-9 deiliskipulag - Athugasemd

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Heil og sæl.

Við skipulagshöfundar deiliskipulagsins við Álheima 49 (gamla Olís lóðin) gerum alvarlega athugasemd við tillögu að skipulagi við Skeifuna 7-9, suð-vestan við Álfheima.

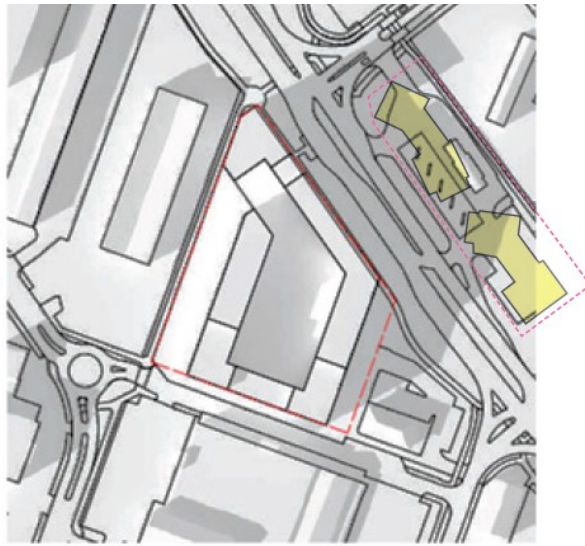
Á teikniborðinu hafa verið tillögur að íbúðarbyggð á lóð Álfheima 49 í 18 mánuði í samræmi við samninga þar um við Reykjavíkurborg frá árinu 2021 og hafa tillögurnar verið unnar í nánú samstarfi við embætti skipulagsfulltrúa. Miðað við þær forsendur sem okkur hafa verið settar í ferlinu þá kemur okkur 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.**

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.

Skýringarmyndir sem sýna áhrif skuggavarps á íbúðarbyggð við Álfheima 49



1.maí, kl.17



1.maí, kl.19



21.júní, kl.17



21.júní, kl.19

Bestu kveðjur / Regards

Freyr Frostason F.A.Í.
Arkitekt M.Arch.

THG ARKITEKTAR
 Faxafen 9, 108 Reykjavík
 s: 545 1617 / [REDACTED]

[Fyrirvari / Disclaimer](#)
www.thg.is

Skeifan – Fenin. Breyting á deiliskipulagi – Skeifan 7 og 9.

Athugasemdir húsfélagsins Suðurlandsbraut 46-54, kt. 680797-2189, Reykjavík.

Húsfélagið Suðurlandsbraut 46-54, Reykjavík sem er félag lóðarhafa samnefndrar lóðar gera eftirfarandi athugasemdir við tillögu að breyttu deiliskipulagi varðandi lóðir nr. 7 og 9 við Skeifuna, sem eru í auglýsingu merkt **USK24050162**

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 eignum 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.

Samkvæmt svokölluðu rammaskipulagi er gert ráð fyrir að lóðir sem liggja næst Suðurlandsbraut verði byggðar verulega þétt upp og allur ásinn næst Suðurlandsbraut í því augnamiði að reisa og skapa nýjan virkan miðkjarna í þessum hluta borgarinnar. Tilgangurinn með því er sagður að blása lífi í Skeifuna, þó á svæðinu sé nú þegar öflug og lífleg verslunar- og þjónustufyrirtæki með tilheyrandi umferð og bílastæðapörf.

Tillaga sú sem nú er í kynningu virðist eiga uppruna sinn í svokölluðu sjálfsprottu 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 lóðarhafar 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 þá 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 lóðarhafar 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 umferðarpunga 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 verðmætaryrnun gegn verðmætaaukningu þeirra lóðarhafa sem koma fyrstir.

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 viku 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.

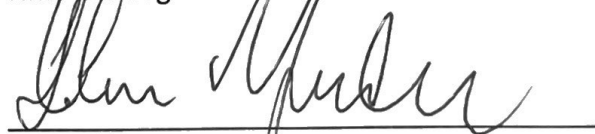
Ekki er að sjá að mat hafi verið lagt á það hvaða byggingarmagni megi koma fyrir á öðrum lóðum við Suðurlandsbraut sem væri í samræmi við hið sjálfsprottna deiliskipulag, og hver fjöldi íbúða gæti orðið samkvæmt því. Þó greina megi af deiliskipulagi því sem gildir um svæðið að takmörkun kunni að verða á fjölda íbúða, kann það að raskast verulega sem gjörbreytir ætlaðri bílastæðapörf en nýtingahlutfall eftir stækkun skv. núgildandi skipulagi er sagt vera 1,0 með bílastæðahúsi. Skv. auglýstri tillögu er nýting lóðar Skeifunnar 7 og 9 samtals 3,47 ofan og neðanjarðar. Telja lóðarhafar að sambærileg nýting annarra lóða á svæðinu kalli á aukinn fjölda bílastæða og ljóst af tillögunni að um algjört vanmat er að ræða.

Telja lóðarhafar Suðurlandsbrautar 46-54, mjög líklegt að svo mikil uppbygging á lóðum í næsta nágrenni kunni að hafa veruleg áhrif á gæði og nýtingu lóðar þeirra, og að við gerð tillögunnar hafi ekki verið gætt nægilega að grenndarrétti nærliggjandi lóðarhafa og hagsmuna þeirra við þátttöku í þéttingu og uppbyggingu svæðisins. Benda lóðarhafar á að stefnt sé að því að gerbreyta ásýnd Skeifunnar og samsetningu þeirrar starfsems sem nú er og fjölga íbúðum. Slíkar grundvallabreytingar þarf að rýna vel, og verða ekki afgreiddar í smáskömmtum sem eru líklegar til missa að marks þegar á hólminn er komið.

Er óskað eftir endurskoðun á áformaðri uppbyggingu lóðanna, og tillagan dregin til baka og hún unnin í samráði við alla hagsmunaaðila að teknu tilliti til væntanlegrar þéttingar byggðar á svæðinu og áhrif þess á nærumhverfið. Er þá sérstaklega horft til eigenda lóða á svæðinu og sem liggja við væntanlega borgarlínu, sem hafa mikilla fjárhagslegra hagsmuna að gæta og að vel takist til við að byggja upp svæðið.

Reykjavík, 3. febrúar 2025

F.h. Húsfélagsins Suðurlandsbraut 46-54



Hilmar Magnússon, form. stjórnar

Til umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar

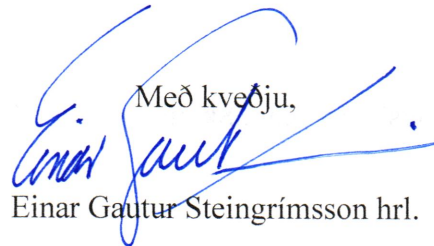
Reykjavík, 17.2.2025

Efni: Athugasemdir við skipulagsbreytingar „Skeifan-Fenin – Breyting á skipulagi – Skeifan 7 og 9.

Til mín hefur leitað SB52 Holding, kt. 640512-1990, Suðurlandsbraut 52, Reykjavík. Umbj.m. á í Suðurlandsbraut 48, 50 og 52. Undirritaður vísar til athugasemda lóðafélagsins Suðurlandsbraut 46-54, Reykjavík og vill taka eftirfarandi fram:

1. Almennt á ekki að skipuleggja eina lóð nema sérstaklega standi á. Svo er ekki í þessu máli heldur er verið að umbylta 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.
2. 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.
3. Ef brotið er á grenndarrétti umbj.m. þá mun úrskurðarnefndin eða dómstólar verða að fella skipulagsbreytingar úr gildi, eftir á, nema skilyrði eignarnáms séu fyrir hendi þannig að í staðinn komi fullar bætur. Gerist það verður borgin sótt til að greiða skaðabætur fyrir öllu tjóni sem valdið verður hvort sem um er að ræða skerta notkun fasteignar eða verðyrnun.
4. Skorað er á borgina að skipuleggja framangreindar lóðir í heild sinni. Ekki þannig að ákveðnir aðilar fái ávinning að breyttri landnýtingu en aðrir borgi brúsann að talsverðu leyti og þurfi að þola óþægindin.

5. Tekið skal fram að undirritaður mun mótmæla framgangi þessa máls á öllum stigum þess m.a. leita til dómstóla. Ekki áskilinn réttur til þess heldur er hér með boðað að það verði gert. Eigi ekki að skipuleggja landnýtingu með því að líta til heildarinnar mun undirritaður gera allt sem hægt er til að bregða fæti fyrir þetta skipulagsslys og ekkert draga af í þeim efnum.

Með kveðju,

Einar Gautur Steingrímsson hrl.

Sigurlaug Svava Hauksdóttir

Umsögn birt **19.02.2025**

Ég verð að segja að ég á ekki orð yfir þessari 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!

Sólveig Helga Jóhannsdóttir

Umsögn birt **12.01.2025**

Klasi fasteignapróunarfélag ehf fyrir hönd dótturfélags síns BBL 179 ehf sem er lóðarhafi lóðarinnar Álfheimar 49 gerir eftirfarandi athugasemd við tillögu að breyttu deiliskipulagi við Skeifuna 7-9 sem nú er í auglýsingu.

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.

Skýringarmyndir sem sýna áhrif skuggavarps á íbúðarbyggð við Álfheima 49 fylgir með.

- [DOC](#)

[Skuggavarp - Skeifan.png](#)



1.mai, kl.17



1.mai, kl.19



21.júni, kl.17



21.júni, kl.19



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík 20. febrúar 2025

Efni: Athugasemdir Veitna vegna breytinga á deiliskipulagi fyrir Skeifuna 7-9.

Mál 18/2025

Veitur hafa kynnt sér deiliskipulagsbreytingu á lóð Skeifunnar 7-9. Í tillögunni felst 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.

Veitur hafa farið yfir fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagsbreytingu og vilja koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum varðandi skipulagningu innviða á svæðinu:

Færsla lagna út fyrir byggingarreit

Veitur eru með stofnlögn hitaveitu, vatnslögn og rafmagnslagnir sem lenda innan lóðamarka og byggingarreits í nýrri tillögu. Þar af leiðandi er nauðsynlegt að færa þessar lagnir út fyrir byggingarreitinn til að tryggja rekstraröryggi og aðgengi að innviðum. Nauðsynlegt er að þetta verði tekið inn í hönnun og tímasett í samræmi við aðra uppbyggingu á svæðinu.

Samræming við Borgarlínu og tímaröð framkvæmda

Aðliggjandi svæði og forhönnun Borgarlínu gera ráð fyrir lagnaleiðum og áætlað er að framkvæmdir við Borgarlínu á svæðinu hefjist árið 2029. Veitur gætu þurft að færa lagnir tímabundið, þangað til hægt verður að leggja þær í endanlega staðsetningu í samræmi við Borgarlínuverkefnið. Mikilvægt er að þessi vinna verði skipulögð í góðu samráði við Veitur og að gert sé ráð fyrir kostnaði og tímaröð við uppbyggingu sem allra fyrst til að tryggja hnökralausan framgang framkvæmda.

Veitur leggja áherslu á gott samstarf við skipulagsyfirvöld og að skipulagstillagan taki mið af nauðsynlegum innviðabreytingum.

Virðingarfyllst,
f.h Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



Reykjavík, 03. júlí 2025
USK24050162

Varðar: Skeifan 7 og 9 – Breyting á deiliskipulagi / SM

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Halldóru Kristínar Bragadóttur, dags. 14. maí 2024, um breytingu á deiliskipulagi fyrir Skeifuna-Fenin vegna lóðanna nr. 7 og 9 við Skeifuna.

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.

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.

Efnislegar athugasemdir eru eftirfarandi:

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

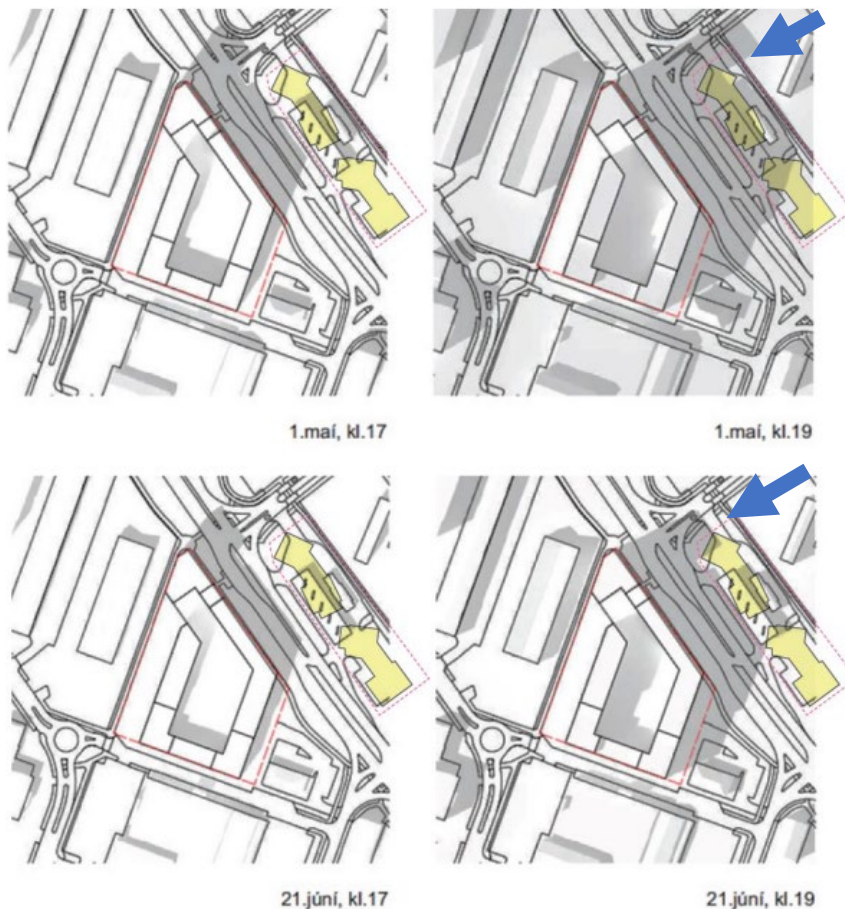
Gerð er alvarlega athugasemd við tillögu að skipulagi við Skeifuna 7-9, suð-vestan við Álfheima.

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.



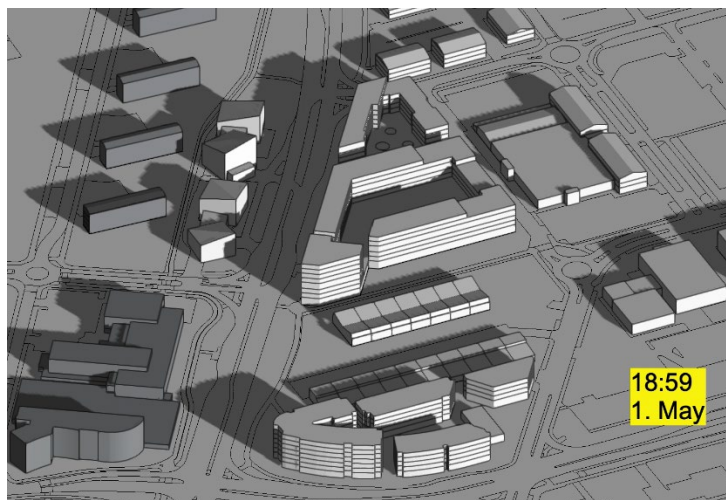
Reykjavík



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.

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. Skjaskotin tvö hér fyrir neðan er úr myndskreiði af skuggavarp 1. maí kl. 19 og sýnir skuggavarp af 8 hæða hluta auglýstrar tillögu:

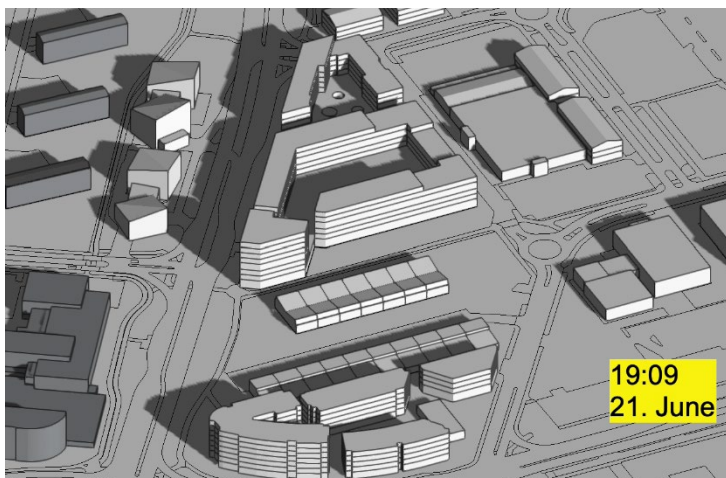
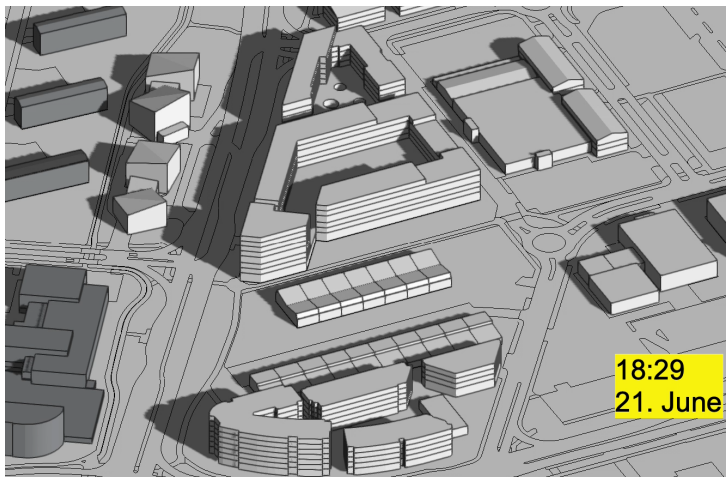


Reykjavík



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.

Vegna athugasemdar var umfang skuggavarps á Álfheimalóð að jafndægri einnig skoðað. Skuggavarp af hæsta hluta auglýstrar tillögu á vestasta hluta Álfheima 49 hefst skv. myndskreiði 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.



Reykjavík



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 eignum 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 sjálfsprottu 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 megir 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 lóðarhafar 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 þá 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 lóðarhafar að gera megir 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 verðmætaaukningu þeirra lóðarhafa sem koma fyrstir.





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.





Ekki er að sjá að mat hafi verið lagt á það hvaða byggingarmagni megi koma fyrir á öðrum lóðum við Suðurlandsbraut sem væri í samræmi við hið sjálfsprottna deiliskipulag, og hver fjöldi íbúða gæti orðið samkvæmt því. Þó greina megi af deiliskipulagi því sem gildir um svæðið að takmörkun kunni að verða á fjölda íbúða, kann það að raskast verulega sem gjörbreytir ætlaðri bílastæðapörf en nýtingahlutfall eftir stækkun skv. núgildandi skipulagi er sagt vera 1,0 með bílastæðahúsi. Skv. auglýstri tillögu er nýting lóðar Skeifunnar 7 og 9 samtals 3,47 ofan og neðanjarðar. Telja lóðarhagar að sambærileg nýting annarra lóða á svæðinu kalli á aukinn fjölda bílastæða og ljóst af tillögunni að um algjört vanmat er að ræða. Telja lóðarhagar Suðurlandsbrautar 46-54, mjög líklegt að svo mikil uppbygging á lóðum í næsta nágrenni kunni að hafa veruleg áhrif á gæði og nýtingu lóðar þeirra, og að við gerð tillögunnar hafi ekki verið gætt nægilega að grenndarrétti nærliggjandi lóðarhaga og hagsmuna þeirra við þátttöku í þéttingu og uppbyggingu svæðisins. Benda lóðarhagar á að stefnt sé að því að gerbreypa ásjúnd Skeifunnar og samsetningu þeirrar starfsems sem nú er og fjölga íbúðum. Slíkar grundvallabreytingar þarf að rýna vel, og verða ekki afgreiddar í smáskömmtum sem eru líklegar til missa að marks þegar á hólminn er komið.

Svar:

Eins og fram kemur í greinargerð á skipulagsuppdraetti 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. Á uppdraetti 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



Reykjavík



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 athugasemdaraðila 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 athugasemdaraðilar leggja til.

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 umbylta 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 breytttri landnýtingu en aðrir borgi brúsann að talsverðu leyti og þurfi að þola óþægindin.

Svar:

Vísað er til svara hér að ofan.

5. Sigurlaug Svava Hauksdóttir



Reykjavík



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 fyrirbyggjandi tillögu að deiliskipulagsbreytingu.

Í borgarumhverfi er ekki hægt að útiloka að útsýni úr íbúðum geti tekið breytingum. Sú framtíðarsýn sem birtist í Rammskipulagi 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.

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:

Fyrirbyggjandi 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



Reykjavík