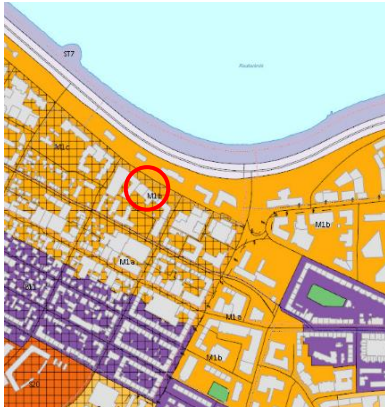




## Skúlagata 30 (fsp) niðurrif húss og breyting á byggingarreit.

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. nóvember 2022 var lögð fram fyrirspurn Rauðsvíkur ehf, dags. 13. júní 2022, um niðurrif núverandi húss og smávægilegar breytingar á byggingarreit. Einnig var lögð fram tillaga Batterísins dags. 13. júní 2022, minnisblað Davíðs Arnars Baldurssonar, dags. 4. maí 2022, greinargerð skrifstofu framkvæmda og viðhalds um kolefnisspor vegna niðurrifs bygginga, dags. 23. nóvember 2022, og umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. nóvember 2022.

Fyrirspurn er nú lögð fram að nýju ásamt bréfi Atla Kristjánssonar framkvæmdastjóra f.h. Rauðsvík ehf, dags. 14. febrúar 2023 og netpósti dags 8.3.2023, þar sem óskað er eftir endurskoðun á umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 23. nóvember 2022.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.



Hluti gildandi deiliskipulags, 2019.



Skúlatún 30, skjáskot af ja.is. 2020.

**Skipulagsleg staða:** Samkvæmt aðalskipulagi er Skúlagata 30 á skilgreindu miðsvæði, nánar tiltekið M1b. Í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn, samþykkt í borgarráði þann 3. mars 2016, ásamt síðari breytingum.

**Forsaga:** Um deiliskipulagssvæðið og bygginguna vísast til fyrri umsagna. Nýjasta umfjöllun/afgreiðsla um málið var á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24.11. 2022 tengt fyrirspurn þessari um uppbyggingarmál á lóðinni, sérstaklega er varðar niðurrifs heimild framhúss. Afgreiðslan var „Umsögn skipulagsfulltrúa dags 23.11. samþykkt“ og umsögn/niðurstaða hennar var:

**„Umsögn:** Í Aðalskipulagi Reykjavíkur tilheyrir svæðið blandaðri miðborgarbyggð (M1b), þar segir:

Á skrifstofu- og þjónustusvæði í blandaðri miðborgarbyggð er markmiðið að efla fjölbreytta atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarsvæðum. Gert er ráð fyrir stofnunum, skrifstofum og sérhæfðri þjónustu, þar á meðal gistipjónustu. Íbúðir eru heimilar, einkum á efri hæðum. Við jarðhæðir með götuhliðarstýringu er verslunar- og þjónustustarfsemi opin almenningi í forgangi, sjá nánar ákvæði um götuhliðar. Almennar veitingaheimildir eru í gildi, sjá nánar ákvæði um veitingastarfsemi.

Þar segir einnig:

Menningsröðuleg gildi verði höfð í heiðri við skipulagningu, hönnun og uppbyggingu borgarinnar á öllum stigum. Hönnun og skipulagning byggðar skal fela í sér skilning á samhengi fortíðar og nútíðar, þar sem varðveisla á byggingar- og skipulagsarfi fortíðar og efling byggingarlistar og borgarhönnunar í samtímanum haldist í hendur.

Á reitum þar sem nú þegar hefur verið heimiluð mikil endurbygging, verði lögð áhersla á lausnir og útfærslur sem fela í sér jákvætt samspil húsverndar og nýrrar uppbyggingar. Tryggt verði að söguleg vidd og fjölbreytni einstakra gatna og götumynda raskist ekki.

**Niðurstaða:**

Neikvætt. Ekki er fallist á að rífa núverandi byggingu með hliðsjón af ofangreindu.“

Eftir afgreiðslu þessa hafa verið haldnir nokkrir fundir með verkefnisstjóra/framkvæmdastjóra Rauðsvíkur Atla Kristjánssyni þar sem m.a. hefur verið farið yfir greinargerð skrifstofu framkvæmda og viðhalds dags 23. nóvember 2022 um kolefnisspor vegna niðurrifs bygginga og höfundur þess, og leiðir til þess að lágmarka kolefnisspor uppbyggingarinnar. Þessi samvinna hefur leitt til þess að umhverfisvæn hugsun er nú hluti af verkefninu m.a. hefur verið skrásett kolefnisspor framkvæmdanna og skoðaðar leiðir til þess að lágmarka það. Í Bréfi og netpósti Atla fyrir hönd Rauðsvíkur kemur m.a. fram eftirfarandi:

„Við teljum að það sem við höfum lagt fram sé lækkan kolefnaspors miðað við að núverandi bygging er ekki til þess fallin að bera meira ofan á sér. Ástand útveggja efri hæða er þess eðlis að það er ekki hægt að laga þá og hvað þá



fyrir 6 hæðir. Sum sé, þá þarf að hreinsa bygginguna að innan og taka niður útveggi. Hins vegar myndum við láta botnplötu halda sér og eins mikið af útveggjum fyrstu hæðar sem burðarþol þeirra mun leyfa. Ef vel tekst til, sem er markmiðið, þá er mögulega hægt að minnka kolefnaspor enn frekar út frá fyrri töflu eða um 6 tonn með því að halda botnplötu og ca 12 tonn með því að halda í útveggi ef burðarþol þeirra leyfir. Það er lækking kolefnisspors um á bilinu 6-18 tonn frá fyrri töflu, sem er heild upp á 79,5 tonn vegna niðurrifs framhúss.

Með fyrirvara um að núverandi útveggir fyrstu hæðar, geti haldið þá er það klár og skýr vilji okkar að halda þeim til að mæta götumynd t.a.m. Skúlagötu 28.

Hægt er að meta útveggi á um 12 tonn í niðurrifi á hverri hæð, sem væri þá svokallaður sparnaður í kolefnaspori, en steypa og viðgerðir myndu vega það upp og meira því þeir eru það illa farnir. Viðgerðir á þessum útveggjum í steypu er 130 -180 tonn, en ekki má gleyma því að efri veggir eru ekki burðarveggir til að bera meira ofan á sér.

Það er því hægt að segja að sú leið sem við leggjum til þ.e.a.s. að rífa niður og byggja upp með þeirri byggingartækni sem við leggjum upp með er hagkvæmust fyrir umhverfið og kolefnasporið.

Önnur starfsemi sem fellur undir atvinnustarfsemi getur verið í húsinu ef ferðalöngum fækkar, t.d. sjúkrahótel, húsnæði fyrir flóttamenn eða önnur þjónusta sem fellur undir atvinnuhúsnæði.

Samandregið í atriði er lögð áhersla á eftirfarandi:

- Höfum farið í gegnum lærdómsferli.
- Fengið til okkar sérfræðiþjónustu og hafið innleiðingu á grænu bókhaldi.
- Leitað leiða til að lágmarka kolefnispor framkvæmdarinnar.
- Tileinkað okkur umhverfisvæna byggingartækni og endurnýtingu á nýtanlegu efni.
- Byggingarefni (stál) í byggingu er endurnýtanlegt.
- Við hönnun framhússins verður gætt að sögulegri tengingu og – vídd.“

**Niðurstaða:** Mælt er með því að heimilað verði að breyta deiliskiplagi þannig að nánar sé skilgreint hvernig megi vinna með framhúsið m.t.t. bestunar á kolefnisspori framkvæmdarinnar. Það er að segja að settir verði nákvæmir skilmálar/skilyrði um uppbyggingu þess og meðferð úrgangs tengt framkvæmdinni, þannig að kolefnissporið hennar verði sem minnst samanber þær tillögur sem fram koma í viðbótargögnum tengt því lærdómsferli sem málið hefur farið í gegnum á umliðnum mánuðum.

Auk þess verður í því ferli gerðar aðrar smávægilegar breytingar svo sem tengt úrgangslausnum. Ef valið er að vinna breytingu á deiliskiplagi skal það gert á eigin kostnað og í samvinnu við verkefnisstjóra hjá skipulagsfulltrúa.

#### F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Lilja Grétarsdóttir, arkitekt/verkefnastjóri.

