

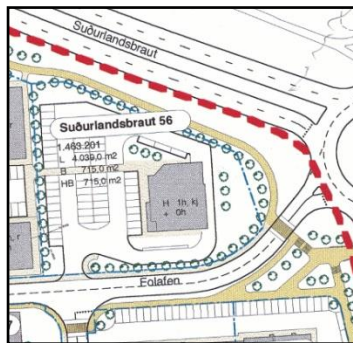


Suðurlandsbraut 56 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 5. desember 2024 var lögð fram fyrirspurn Trípólí ehf., dags. 27.12.2024, ásamt bréfi Reita, dags. 25.12.2024, um breytingu á deiliskipulagi Skeifunnar vegna lóðarinnar nr. 56 við Suðurlandsbraut, sem felst í niðurrífi húss á lóð og byggingu íbúðar- og þjónustuhúss á lóðinni skv. tillögu Trípólí, dags. 26.12.2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Hluti deiliskipulags



Núverandi lóðamörk



Hluti rammaskipulags Skeifu



Yfirlitsmynd rammaskipulags



Grunnmynd METRÓ 21

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin borgarhluta 4 - Laugardal og er hluti af miðsvæði M3a.

Deiliskipulag: Í gildi er heildarskipulag Skeifan - Fenin, samþykkt í borgarráði 6. nóvember 2011, með síðari breytingum.

Rammaskipulag: Samþykkt rammaskipulag fyrir Skeifuna, dags. 13.12.2017, var unnið af Kanon arkitektum fyrir Reykjavíkurborg. Það kemur fram framtíðarsýn fyrir uppbyggingu á Skeifusvæðinu. Tilheyrir lóðin reit 3 í rammaskipulagi þar sem gert er ráð fyrir íbúðum og þjónustustarfsemi. Viðmið rammaskipulags er 4-6 hæðir og nýtingarhlutfall allt að 1,7.



Umsögn

Áður hefur verið fjallað um fyrirspurn sama efnis (METRÓ 21/SN210748) árið 2021 með umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 03.12.2021. Því erindi fylgdu teikningar Trípólí, dags. 16.02.2021, sem sýndu tvær 5 til 7 hæða byggingar með garðrymi á milli. Í umsögn skipulagsfulltrúa var jákvætt tekið í þær hugmyndir sem fyrirspurnarteikningar sýndu og þær sagðar falla að markmiðum Rammaskipulags Skeifunnar, þó með fyrirvara um breytingu á lóðamörkum í tengslum við Borgarlínu, mismunandi þarfir blandaðrar byggðar og almennar kröfur sem gerðar eru til íbúðaruppbyggingar.

Sú tillaga sem nú liggur fyrir, METRÓ 24, er að miklu leyti eins og fyrri tillaga en inngarður hefur verið minnkaður lítillaga og eystri hluta byggingarinnar hliðrað til vesturs. Nú eru hæðirnar hins vegar 6 til 8.

Á jarðhæð er 1700 ferm. þjónusturými og á efri hæðum alls 90 íbúðir, eða 3 fleiri en í fyrri tillögu. Neðan jarðar er 1 - 2ja hæða bílakjallara með 91 bílastæði en 15 bílastæði eru á lóð. Nýtingarhlutfall er ráðgert 2,97 ofanjarðar.

Í texta með tillögu segir:

METRÓ við Suðurlandsbraut 56 mun gegna lykilhlutverki við endurnýjun Skeifunnar og Suðurlandsbrautar. METRÓ verður **nýtt kennileiti** með mikið aðrattarafl frá Skeiðarvogi og Suðurlandsbraut. METRÓ mun slá nýjan tón í byggingarmynstri svæðisins, **stórhýsi að evrópskri fyrirmynd** sem stendur þétt við götuna og á í virku samtali við næstu nágretta sína. METRÓ mun hýsa verslanir, þjónustu, veitingastaði og íbúðir en innan og umhverfis bygginguna verða lifandi götur, garðar og torg. Við norð-austur horn byggingarinnar og andspænis nýju torgi verður að finna fyrstu borgarlínustöðina í þéttari hluta borgarinnar, METRÓ mun þannig mynda **borgarhlö** sem markar þannig skilin á milli borgar og úthverfis. METRÓ mun vera tákmynd hins nýja miðkjarna og nýrrar borgargötu sem Skeifan og Suðurlandsbraut mun, með tíð og tíma, verða.

Varlega þarf að fara með hugmyndir um kennileiti í borgarrými svo það missi ekki merkingu sína og allar byggingar verði hannaðar með það að markmiði að vera kennileiti. Í rammaskipulagi Skeifunnar kemur ekkert fram sem gefur tilefni til að líta á byggingu þessarar lóðar sem sérstakt kennileiti í Skeifunni, eða að þarna séu skil á milli borgar og úthverfis. Sú framtíðarsýn sem sett er fram í rammaskipulagi sýnir miklu frekar samfellda og jafnháa byggð. Hins vegar mætti skoða betur hvernig hugmynd um hærri byggingarhluta í austurenda lóðar færi í samhengi við nærliggjandi byggð handan Suðurlandsbrautar og Skeiðarvogs. Þrívíddarmyndir og módel þyrftu því að sýna þær byggingar svo hægt væri að taka afstöðu til þess.

Markmiðið með uppbyggingu í Skeifunni er heldur ekki að byggja að einhverri sérstakri evrópskri fyrirmynd heldur miklu frekar að byggja gott borgarumhverfi miðað við íslenskar aðstæður og hnattræna staðsetningu.

Samkvæmt rammaskipulagi Skeifunnar er gert ráð fyrir töluverðri uppbyggingu blandaðrar byggðar. Íbúðir eru einkum ráðgerðar í vestur- og norðurhluta Skeifunnar þar sem hæðir húsa miðast við 4-6 hæðir og nýtingarhlutfall ofanjarðar er á bilinu 1,6 til 2,1. Þetta eru þó einungis viðmið sem skoða verður nánar í hverju tilviki fyrir sig í ljósi þeirra áhrifa sem áform munu hafa á þá byggð sem fyrir er.





Þótt skilningur sé á því að byggingarmagn geti farið lítillega upp fyrir þau viðmið þá sýnir samanburður á METRÓ 21 og METRÓ 24 að m.t.t. þeirrar heildarsýnar sem sett er fram í rammaskipulagi Skeifunnar, þá falli METRÓ 21 betur að markmiðum rammaskipulags. Þó þyrfti að gera ýtarlegri skuggavarpsgreiningar til að geta metið áhrif þeirrar tillögu á nærliggjandi íbúðarhús við Gnoðarvog.

Því er óskað eftir að við frekari vinnslu tillögunnar verði gerð grein fyrir nærliggjandi byggð, bæði norðan við Suðurlandsbraut og austan við Skeiðarvog, í öllum myndrænum gögnum svo hægt verði að meta áhrif uppbyggingartillögu heildstætt.



METRÓ 21



METRÓ 24

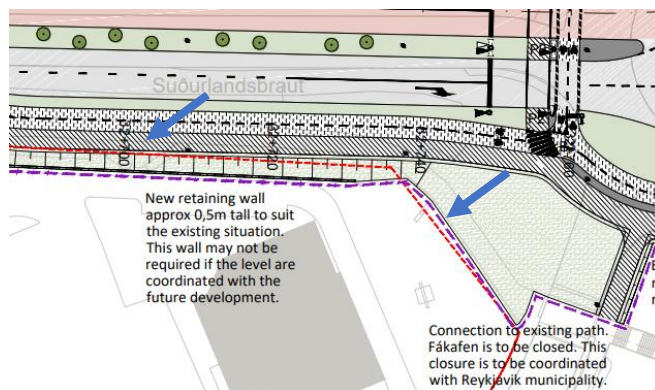
Í yfirferð sinni á hinni nýju tillögu bendir skrifstofa samgangna og borgarhönnunar á að innkeyrsla að bílastæðum vestast á lóð og innakstri bílakjallara þurfi sérstaka aðgæslu þar sem hún liggja frá krappri beygju í götu, þar sem búast megi við að umferð hjólandi og gangandi verði mikil. Jafnframt er gerð athugasemd við að kalla bílastæði vestan byggingar, með innakstur niður í bílakjallara, „visttorg“ og sömuleiðis að kalla svæði austan við lóð „torg“ þar sem hvorugt getur talist torg í þeim skilningi að vera gott dvalarsvæði fyrir fólk.

Við rýni Borgarlínu-teymis á fyrirliggjandi tillögu virðast ekki koma fram nein afgerandi vandkvæði m.t.t. borgarlínu, fyrir utan smá skörun á lóðamörkum til austurs, en bent er á að ytri brún gangstéttar Borgarlínu sé á kafla á lóðamörkum sem samráð þurfi að hafa um.

Í þessu samhengi þarf að hafa í huga að lóðamörk í rammaskipulagi gera ráð fyrir færslu núverandi lóðamarka að Suðurlandsbraut til norðurs, að deiliskipulagsmörkum Borgarlínu. Þetta atriði kom upp við gerð deiliskipulagstillögu að Skeifunni 7 og 9, sem nú er í auglýsingu. Í þeirri tillögu er byggingareitur staðsettur á lóðamörkum til norðurs. Áður en lengra er haldið þarf því að samræma staðsetningu byggingareita/húshliða að Suðurlandsbraut svo staðsetning bygginga við Suðurlandsbraut verði í beinni línu.



Skeifan 7 og 9 – deiliskipulag í auglýsingu



Afstöðumynd m.t.t. Borgarlínu



Eftirfarandi eru almenn atriði sem hafa skal til hliðsjónar við áframhaldandi vinnu:

- 1. Lámörkun kolefnisspors**
Vinna skal greiningu á kolefnisspori uppbyggingar samhliða hönnun, með það að markmiðið að lágmarka kolefnisspor framkvæmdar. (sjá minnisblað Verkís um skilyrði um meðferð á bundnu kolefni við byggingarframkvæmdir)
- 2. Samgöngumat**
Gera þarf samgöngumat vegna uppbyggingar á lóð sem sýni fram á bílastæðapörf að teknu tilliti til nálægðar við góðar almenningsamgöngur. Rík ástæða er til að lágmarka umfang bílakjallara þar sem þeir eru mjög kostnaðarsamir í framkvæmd, auk þess sem slíkum framkvæmdum fylgir mikið kolefnisspor.
- 3. Skuggavarp**
Vinna þarf nánari greiningar á skuggavarpri nýbygginga á íbúðabyggð norðan lóðar.
- 4. Vindgreining**
Vinna þarf vindgreiningar m.t.t. nýbygginga á lóð til að sýna áhrif þeirra á vindálag og skjólmyndanir
- 5. Sólarstundir á dvalarsvæðum lóðar**
Sýna þarf fram á hversu stór hluti dvalarsvæða á lóð nýtur að lágmarki 5 sólarstunda 1. maí ásamt því að skilgreina virkar götuhliðar og hvernig samspil þeirra og almenningsryma er hugsað.
- 6. Hljóðvistargreining**
Greining á utanaðkomandi hávaða við húshliðar, fyrirkomulag íbúða m.t.t. ákvæða byggingareglugerðar um hljóðlátar hliðar, ásamt ráðgerðar aðgerðir til að uppfylla lágmarks kröfur reglugerðar um hljóðvist innanhúss.
- 7. Blágrænar ofanvatnslausnir**
Leysa skal ofanvatn innan lóðar og í samráði við Veitur.
- 8. Áframhaldandi samráð** við Reykjavíkurborg, hönnunarteymi Borgarlínu og Veitur.

Niðurstaða

Ekki er fallist á aukningu á byggingarmagni frá því sem var í fyrri fyrirspurnartillögu, METRÓ 21 og jafnframt þarf að skoða betur áhrif fyrri tillögu á nærliggjandi byggingar.

Lágmarka skal kolefnisspor framkvæmdar. Það er m.a. hægt að gera með því að bera saman kolefnisspor mismunandi byggingaaðferða og byggingarefna, að teknu tilliti til líftíma byggingar og reksturs. Mikilvægt í þessu samhengi væri að lágmarka umfang bílakjallara, t.d. út frá samgöngumati sem tæki tillit til nálægðar við Borgarlínu og aðrar almenningsamgöngur.

Hugmynd um inngarð er jákvæð en sýna þarf fram á að dvalarsvæði á lóð njóti lágmarks sólarstunda í maí. Þar sem undir inngarði er bílakjallari verður að tryggja nægilegan burð í plötu fyrir jarðveg svo tré og gróður fái dafnað. Ákjósanlegt væri gegndræpi lóðar væri meira og að tré og gróður stæðu í jarðvegi svo þau gætu betur þrifist.

Hafa skal áframhaldandi samráð við Reykjavíkurborg varðandi frekari þróun uppbyggingaráætlunar. Bent er á að umfang nýbygginga fellur undir samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Reykjavík