

**Minnisblað Skipulagsfulltrúa, Grensásvegur 44-50 – vegna Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa**

Lögð fram fyrirspurn Byggingarstjórans ehf., dags. 13. nóvember 2023, um breytingu á deiliskipulagi Grensásvegur 44-50 vegna lóðarinnar nr. 50 við Grensásveg sem felst í að rífa núverandi byggingu á lóðinni og að reisa þar fjölbýlishús, samkvæmt tillögu Atelier arkitekta, ódags. Einnig er lögð fram ástandsskýrsla, dags. 3. maí 2022 frá

**Gildandi skipulag**

Lóðin er á svæði fyrir verslun og þjónustu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. VP3

Grensásvegur-Gerði. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu. Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.



Húsið er þrjár hæðir og hefur húsið verið nýtt sem verslun, skrifstofur og þjónusta.

Húsið er upphaflega hannað um 1960 af Skúla Norðdal arkitekt. Byggingin aðlægt Grensásvegi var upphaflega minni að grunnfleti og tvær hæðir um 1970 var hönnun breytt er varðar bygginguna aðlægt Skálagerði og aftur 1990 er varðar bygginguna aðlægt Grensásvegi þar sem hún var stækkuð og hækkuð um eina hæð.

Óskað er eftir niðurrifi á byggingum á lóðinni og í staðin verði byggt nýbygging með 39 íbúðum. Byggingin er brotinn upp í einingar og stafast í 3 til 6 hæðir + inndregni 7 hæð.

**Umsögn**

Fyrirspurn barst embættinu og var svarað með umsögn Skipulagsfulltrúa dagsett 14 janúar 2022. Í eldri fyrirspurn er óskað eftir niðurrifi, 3-10 hæða byggingu og 54 íbúðum.

Í stefnu aðalskipulags og hverfisskipulags er ekki tekið jákvætt í niðurrif húsa. Stefnan er að endurnýta sem mest það sem fyrir er. Hið æskilega er að nýta húsnæði sem nú þegar er til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess. Það þarf að ástands skoða húsið af löggildum úttektaraðilum og reikna út kolefnisspor niðurrifs.

Út frá umhverfissjónarmiðum er ljóst að innbundið kolefni í steypum mannvirkjum er hátt. Skuldbindingar þjóða til minni kolefnislosunar leggja þær kröfur á hendur allra að tileinka sér ný sjónarmið og viðmið í uppbyggingu og mannvirkjagerð.

Eigendum mannvirkja ber því skylda til að hámarka nýtingu byggingarefna til að lágmarka kolefnisspor. Nýting steyptra burðarvirkja er lykilatriði til að ná því markmiði. Í nýlegu verkefni Reykjavíkurborgar reyndist nýting á steypu burðarvirki skila 24% samdrætti í kolefnisspori mannvirkisins á líftíma þess og 56% samdrætti ef aðeins er litið innbyggðs kolefnisspors framkvæmdar.

Í vinnslu er hverfisskipulag fyrir Háaleiti og Bústaðahverfi og eins og fyrr segir er niðurrif ekki skv. stefnu hverfisskipulags og segir þar í almennum skilmálum um niðurrif:

*Almennt er niðurrif húsa óheimilt. Ríkar ástæður skulu vera fyrir niðurrifi og áður en það er heimilað skal liggja fyrir greinargerð óháðs sérfræðings í mannvirkjagerð um ástand hússins og varðveislugildi þess. Lóðarhafi skal einnig lýsa með teikningum fyrirætlunum um það hús sem byggja á í staðinn. Þær teikningar skal kynna fyrir byggingar- og skipulagsyfirvöldum. Leyfi fyrir niðurrifi er samþykkt samhliða byggingarleyfi fyrir nýju húsi og er háð samþykki byggingar- og skipulagsyfirvalda og heilbrigðiseftirlits.*

Tillagan sýnir mjög mikla aukningu á byggingarmagni sem samræmist ekki byggðarmynstri götunnar, nauðsynlegt er að draga úr hæð og umfangi hússins. Skoða þarf betur tengingar og samhengi við nærliggjandi byggð. Mögulega mætti sjá einhverjar breytingar og hækkanir en þá þarf að skoða heildarsamhengið betur.

Mjög mikilvægt er að halda í verslun og þjónustu á fyrstu hæð húsanna. Ekki er heimilað að gera íbúðir á fyrstu hæð. Lóðin er staðsett á verslun og þjónustu samkvæmt samþykktu aðalskipulagi. Mikilvægt að fyrsta hæðin tengist borgarrýminu með stórum gluggum, góðri salarhæð og með lifandi starfsemi.

Huga þarf betur að dvalarsvæði hússins, Skv. aðalskipulagi skal gera ráð fyrir að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á tímabilinu kl. 9.00-17.00 þann 1. maí. Sýna skal fram á að ákvæði þetta sé uppfyllt. Skoða þarf ofanvatnslausnir.

## **Niðurstaða**

Neikvætt er tekið í fyrirspurn um niðurrif húss og byggingu íbúðahúss samkvæmt fyrirspurn.

**f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur**

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri