



Reykjavík, 18. apríl 2024

Grensásvegur 50 – Fyrirspurn um niðurrif og nýbyggingu – USK23110157

Á embættisfundi skipulagsfulltrúa dags. 23. nóvember 2023 var 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 og skýrsla vegna kolefnisútreikninga dags 20. mars 2024.



Skipulag í gildi

Lóðin er á svæði fyrir verslun og þjónustu í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. VÞ3 Grensásvegur-Gerði. Hverfiskjarni með blandaðri starfsemi, verslana og þjónustu.

EKKI er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina. Ekkert aukið byggingarmagn er heimilað á lóðinni.

Forsaga

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.

Fyrsta 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.

Önnur fyrirspurn barst embættinu og var svarað með umsögn dags 14. desember 2023. Í þeirri fyrirspurn var óskað eftir niðurrifi og 3-7 hæðir hæða byggingu og 39 íbúðum.



Tillaga dags 14.12.2023

Báðum fyrirspurnunum var svarað neikvætt þar sem tillögurnar sýnir allt of mikla aukningu á byggingarmagni sem samræmist ekki byggðarmynstri hverfisins. Einnig var bent á að reikna reikna þurfi út kolefnissporið við niðurrif byggingaunnar þar sem stefna Reykjavíkurborgar um loftlagsmarkmið er að vera kolefnislaus fyrir 2040.

Skýrsla vegna kolefnisútreikninga dags. 20. mars 2024 var skilað inn til Skipulagsfulltrúa.

Minnispunktur um skýrslu vegna kolefnisútreikninga

Gefnir eru upp valmöguleiki A og B.

Valmöguleiki A sem fælist í að halda og styrkja núverandi burðarvirki. Í skýrslunni er svo hljóðandi: “ raun er enginn möguleiki á að núverandi hús geti verið notað sem grunnur að fyrirhugaðri byggingu og þarf því að fjarlægja núverandi byggingar til þess að koma við fyrirhugaðri nýbyggingu í hússtæðinu þar sem um svo gjörólíkar byggingar er um að ræða. Fyrir

utan framantalið þá er t.d. gert er ráð fyrir bílakjallara og geymslum íbúða í kjallara undir allri fyrirhugaðri byggingu en enginn kjallari er í núverandi húsi.“ og hinsvegar valmöguleiki B svo hljóðandi: “ Rífa mhl. 01 og mhl. 02 og fjarlægja. Burðarvirki nýbyggingar væri síðan staðsteypt að hluta og að hluta til forsteyptar einingar. Undirstöður og botnplata væri staðsteypt. Steyptir útveggir og berandi innveggir væru kaldar forsteyptar einingar fluttar á staðinn, milliplötur væru sambland af forsteyptum filegranplötum (plattendekke) fluttar á staðinn og staðsteypt ofaná filegraneiningar. Stigahlaup væru forsteyptir einingastigar.“

Niðurstaða Leirá ehf. að miða við gefnar forsendur er í raun aðeins um valmöguleika B að ræða. Samkvæmt skýrslunni var Miðað við brúttó fermetra, reiknast heildar kolefnisspor og kolefnisspor á fermetra fyrir burðarvirkið skv. valmöguleika B. Enginn samanburður var í skýrslunni.

Valmöguleika A og B var nú þegar búið að hafna af Skipulagsfulltrúa. Ekki verður heimilað 7 hæða hús samanber eldri umsögn dags. 14 desember 2023. Skýrslan sýnir það að það er enginn möguleiki á að núverandi hús geti verið notað sem grunnur fyrir 7 hæða hús.

Í stefnu Reykjavíkurborgar um loftlagsmarkmið er settur fyrirvari um niðurrif húsa. Markmið Reykjavíkurborgar er að verða kolefnishlutlaus fyrir árið 2040 og að aðlögun að loftslagsbreytingum verði með vistvænum og mannvænum hætti. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur er meðal annars svo hljóðandi um sjálfbær, lífvænleg og kolefnishlutlaus borg “ **Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða. Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess - og annarra innviða – gegni veigamiklu hlutverki þegar framtíðar uppbyggingarþörf er mætt.“**

Nýta þarf húsnæði sem nú þegar er til staðar, viðhalda og lengja líftíma þess til að draga úr loftlagsáhrifum. Möguleiki er að byggja við húsið og byggja tvær hæðir ofan á núverandi húsnæði. Tekið er jákvætt að breyta efri hæðum hússins í íbúðir.

Niðurstaða

Neikvætt samanber umsögn hér að ofan.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri