

Reykjavík 30.11.2023

Varðar: Minnisblað um aðlögun deiliskipulags í kjölfar færslu á Borgarlínustöð

Skoðað er minnisblað lóðarhafa á Orkureitnum, ódagsett, er varðar aðlögun deiliskipulags í kjölfar færslu Borgarlínustöðvar, sem barst með tölvupósti þann 28.09.2023. Erindi fylgir tillaga að breytingu á skilmálatöflu ásamt tillögu að útfærslu bílastæða meðfram Suðurlandsbraut.

Kallað var eftir nánari útlistun á stærðum og herbergjafjölda íbúða svo hægt yrði að leggja mat á hvort fjölgun íbúða hefði áhrif á gæði þeirra. Bárust frekari upplýsingar í kjölfarið með tölvupóstum frá arkitekt.

Óskir lóðarhafa eru eftirfarandi:

- Halda gönguleið yfir Suðurlandsbraut við Blámúla og tengja hana við Laugardalinn með áframhaldandi stíg.
- Styrkja göngutengingu í átt að nýrri staðsetningu Borgarlínustöðvar með undirgöngum úr inngarði og undir byggingu að gatnamótum við Grensásveg og með landslagshönnun, bæði innan lóðar (ábyrgð lóðarhafa) og í borgarlandi.
- 10% aukningu á byggingarmagni í kjallara, en hönnuðir telja að umfang kjallara hafi verið vanmetið í gildandi deiliskipulagi. Ekki er hægt að koma fyrir þeim 349 bílastæðum sem heimilt er að byggja neðanjarðar.
- Heimild til að fjölga íbúðum um 31 íbúð (í stað 61 áður), eða 7% fjölgun. Lóðarhafi telur þessa fjölgun nauðsynlega til að mæta þörfum markaðarins um stærð og verð en einnig til að tryggja fjölbreytileika í íbúðagerðum.
- Bílastæði í götu norðan við Orkureit í tengslum við atvinnuhúsnæði á jarðhæðum við Suðurlandsbraut í ljósi þess að útfærsla á götu mun breytast við færslu Borgarlínustöðvar. Sbr. samskipti hönnuðar við skrifstofu samgangna og borgarhönnunar þá er óskað eftir fleiri en 4-6 stæðum þar sem rekstargrundvöllur atvinnurýmis er veikari eftir að Borgarlínustöð var færð.

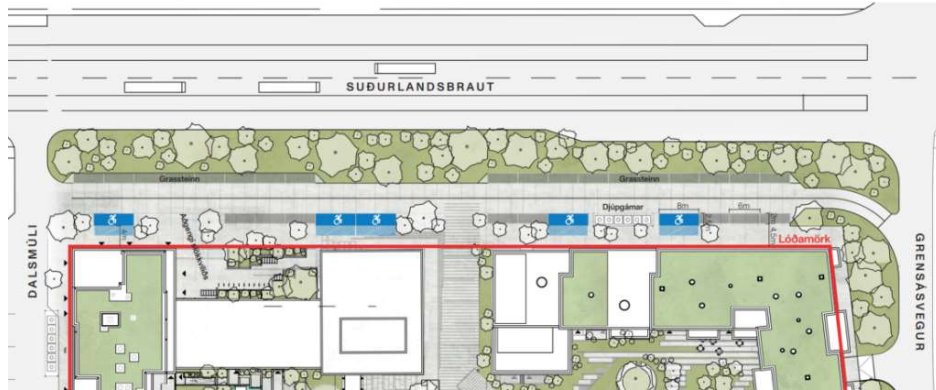
Núverandi tafla

Reitur	Lóðastærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m ²)	Meðalstærð íb.	Atvinnurými	A+B ofanjarðar	Nhl. Ofanj.	Kjallari	Heild	Lóðanýting	Bílastæði
A	18749	5-7	70	5100-5550	79	150-600	5700	2,51		65760	3,51	
B		3-5	106	8720-9150	86	170-600	9320					
C		4-6	113	12200-12600	112	300-700	12900					
D		5-8	147	14860-15580	106	900-1620	16480					
E		6	0	0		2650	2650					
Samtals			436	42880		4170	47050	2,51	18710	65760	3,51	349

Tillaga að breyttri töflu

Reitur	Lóðastærð	Hæðir	Fjöldi íbúða	Íbúðir (m ²)	Atvinnurými	A+B ofanjarðar	Nhl. Ofanj.	Kjallari	Heild	Lóðanýting	Bílastæði	
A	18749	5-7	69	5100-5550	80	150-600	5700	2,51		67630	3,61	
B		3-5	115	8720-9150	80	170-600	9320					
C		4-6	150	12200-12600	84	300-700	12900					
D		5-8	133	14860-18580	140	600-1620	16480					
E		6	0	0		2650	2650					
Samtals			467	43180		3870	47050	2,51	20580	70690	3,61	349

Tillaga lóðarhafa að breytingu á skilmálatöflu



Önnur af tveimur tillögum lóðarhafa að aðkomu og bílastæðum fyrir atvinnurými við Suðurlandsbraut

Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 sem sýnir lóðina á Miðsvæði (M2)

Í gildi er deiliskipulag fyrir Orkureit, Suðurlandsbraut 34 og Ármúla 31, samþykkt 01.07.2021.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag

Umsögn:

Í samráði við skrifstofu samgangna og borgarhönnunar og hönnunarteymi Borgarlínu hefur verið ákveðið að halda göngubraut yfir Suðurlandsbraut þar sem staðsett er um 70 m frá Orkureit.

Varðandi styrkingu göngutengingar frá Orkureit í átt að borgarlínustöð er því til að svara að endanlega landslagshönnun borgarlands verður unnin í samræmi við endanlega útfærslu á gönguleiðum á Orkureit með það að markmiði að styrkja göngutengsl að nýrri staðsetningu Borgarlínustöðvar.

Skilningur er á þeim sjónarmiðum hönnuða, sem ítrekað hafa verið lagðar fram, að mögulega hafi byggingarmagn kjallara verið vanmetið í gildandi deiliskipulagi. Fallist er á 10% aukningu á umfangi kjallara, enda yrði fjöldi bílastæða í kjallara óbreyttur.

Varðandi fjölgun íbúða þá er ekki hægt að meta, út frá þeim gögnum sem hönnuðir hafa lagt fram, hvort stærðir íbúða m.v. herbergjafjölda séu fullnægjandi. Í svari hönnuðar, dags. 23.11.2023, segir að ekki sé búið að hanna allar byggingar á reitnum og því erfið er að leggja fram gögn sem sýni útfærslu íbúða. Það er því niðurstaða skipulagsfulltrúa að skoða megi á síðari stigum, þegar hönnun liggur fyrir, hvort



stærðir íbúða m.v. herbergjafjölda séu fullnægjandi og þá hvort hægt væri að heimila fjölgun íbúða. Er þá einkum horft til þess að nægilegt rými sé í íbúðum til daglegra athafna m.v. herbergjafjölda.

Jákvætt er tekið í ósk lóðarhafa um fjölgun bílastæða meðfram Suðurlandsbraut til að efla rekstrargrundvöll fyrirtækja í atvinnurýmum í ljósi þess að Borgarlínustöð hefur verið færð. Hugmyndir hönnuða um fyrirkomulag og fjölda bílastæða, ásamt mögulegri færslu á útkeyrslu frá vistgötu frá Suðurlandsbraut yfir á Grensásveg, sem sjá má hér að ofan, voru bornar undir skrifstofu samgangna og borgarhönnunar. Niðurstaða þeirra er sú að útkeyrslan verði best staðsett út á Suðurlandsbraut, sbr. gildandi deiliskipulag, en athugasemdir voru gerðar við hugmyndir hönnuða um fyrirkomulag og fjölda bílastæða. Því til viðbótar má benda á að í þeim tillögum vantar að gera ráð fyrir gönguleiðum, hjólaleiðum og djúpgámum. Það þarf því að vinna betur útfærslu að fyrirkomulagi gönguleiða, hjólaleiða, bílastæða og djúpgáma norðan við Orkureit í samvinnu lóðarhafa, hönnuða og skrifstofu samgangna og borgarhönnunar.

Í því samhengi er lagt til að lóðamörk reits verði færð til norðurs að deiliskipulagsmörkum Borgarlínu, til samræmis við það sem fyrirhugað er að gera með lóðir við Suðurlandsbraut austan við Orkureit.

Niðurstaða:

Jákvætt er tekið í að lóðarhafi láti gera breytingu á deiliskipulagi á eigin kostnað þar sem byggingarmagn í kjallara verði aukið, lóðarmörkum breytt þannig að þau nái að mörkum deiliskipulags Borgarlínu og bílastæðum fjölgað á lóð meðfram Suðurlandsbraut. Þegar farið verði í hönnun bygginga á B- og C-reit mætti skoða fjölgun íbúða verði sýnt fram á að stærðir íbúða m.v. herbergjafjölda séu fullnægjandi.

F.h. Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sigríður Maack, arkitekt / verkefnisstjóri