

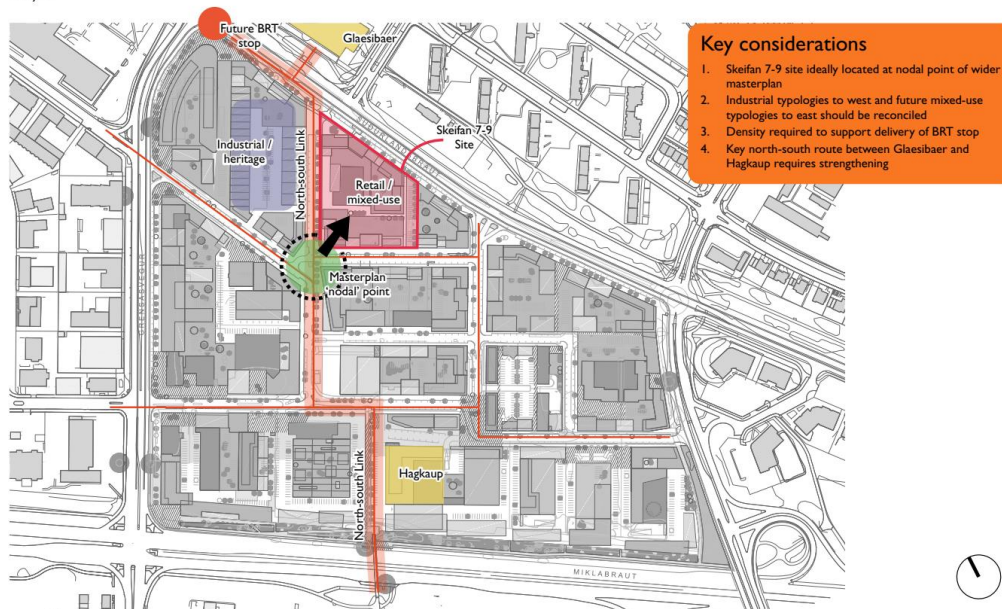


## Varðar: Skeifan 7 og 9, (fsp) uppbygging á lóðum

Skoðuð er fyrirspurn Helgu Bragadóttur hjá Kanon arkitektum f.h. fasteignafélagsins Eikar, dags. 17. maí 2023, um uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á lóðum nr. 7 og 9 við Skeifuna. Erindi fylgja tillögur arkitekta-stofunnar þp bennet í samvinnu við Kanon arkitekta, dags. maí 2023, ásamt bréfi arkitekta, dags. 16. maí 2023.

### Proposed masterplan

Analysis



Tiillaga þp bennet að rammaskipulagi

### Masterplan development

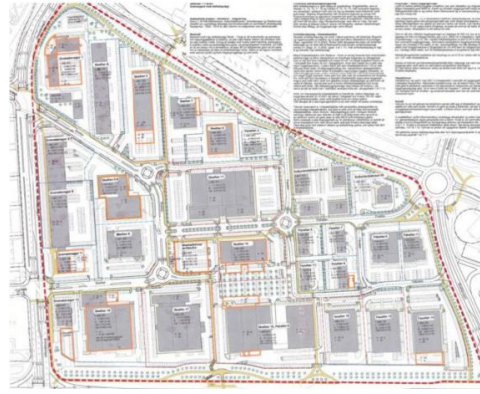
Skeifan 7-9 with improved local centre



Tiillaga þp bennet að uppbyggingu lóða



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag Skeifunnar frá 2001

### Skipulagsleg staða:

Lóðirnar eru á miðsvæði (M3a) samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Rammaskipulag fyrir Skeifuna var unnið af Kanon arkitektum, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 07.03.2018.

Í gildi er deiliskipulagið Skeifan - Fenin, samþykkt 06.11.2001, með síðari breytingum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Skeifan á miðborgarsvæði M3 þar sem gert ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almenn vera víkjandi. Skv. AR2040 eru í Skeifunni almennt heimilaðar 4-6 hæðir en á einstaka stöðum er heimilt að fara upp í 5-8 hæðir.

Í markmiðum AR204, 3.6.3 um yfirbragð blandaðrar byggðar og gæði íbúðarhúsnæðis og nærumhverfi þess segir að huga þurfi jöfnum höndum að gæðum innirýma og útirýma sem myndast á milli húsanna. Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunar um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi þurfi m.a. að taka mið af þáttum eins og dagsbirtu inni sem úti, skuggavarp, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og möguleikum á sólríkum og skólgóðum útirýmum.



### Umsögn:

Fyrirliggjandi frumdrög að uppbyggingu á lóðum nr. 7 og 9 við Skeifuna gera ráð fyrir u.þ.b. 200 íbúðum og um 3.000 fermetra atvinnuhúsnæði auk bílakjallara fyrir u.þ.b. 200 bíla. Tillagan felur í sér byggingu 4ra til 8 hæða samtengd fjölbýlishús og inngarð ofan á verslunar- og þjónusturými á jarðhæð. Miðað er við að endurnýta iðnaðarhús að Skeifunni 5 og gera torg og bílastæði á milli þess og fjölbýlishússamstæðunnar með gönguleið sem tengir Skeifuna við verslunarmiðstöðina í Glæsibæ og Borgarlínu sem liggur um Suðurlandsbraut.

Jákvætt er tekið í fyrirbyggjandi frumdrög að uppbyggingu reitsins. Vinna þarf greiningu á kolefnisspori uppbyggingar samhliða hönnun, sem og greiningar á dagsbirtu íbúða, skuggavarpí af byggingum, hljóðvist, skjólmyndun og dvalarsvæðum á lóð sem njóti sólar.

Hugmyndir um bílastæði á torgi milli Skeifunnar 5 og 7 þarf að endurskoða í áframhaldandi þróunarvinnu. Vinna þarf samgöngumat fyrir reitinn sem ásamt Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar skal leggja til grundvallar ákvörðunar um fjölda bíla- og hjólastæða.

Tekið skal fram að hér er ekki til umfjöllunar hæðir og form bygginga sem sýndar eru á skýringarmyndum og staðsettar eru utan lóða 7 og 9.

#### **Niðurstaða:**

Jákvætt er tekið í fyrirbyggjandi frumdrög að uppbyggingu reits með þeim fyrirvörum sem fram koma í umsögn. Hafa skal áframhaldandi samráð við Reykjavíkurborg varðandi frekari þróun uppbyggingaráætlunar.

#### **F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík**

Sigríður Maack, arkitekt og verkefnisstjóri.