



Stóragerði 40 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 12. október 2023 var lögð fram fyrirspurn Dap ehf., dags. 18. september 2023, ásamt greinargerð, dags. 18. september 2023, um gerð deiliskipulags fyrir lóðina nr. 40 við Stóragerði sem felst í að fjarlægja mannvirki sem fyrir er á lóðinni, ásamt eldsneytisútbúnaði sem er ofan og neðanjarðar og reisa þar tveggja til fimm hæða íbúðarhús innan núverandi lóðamarka á tveimur byggingarreitum, annars vegar byggingarreitur fyrir raðhús og hins vegar byggingarreitur fyrir fjölbýlishús, samkvæmt tillögu Dap, ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin íbúðarsvæði ÍB33.

Umsögn

Samningur við Reykjavíkurborg

Lóðarhafi og Reykjavíkurborg undirrituðu samkomulag 27. maí 2021 um að unnið yrði deiliskipulag fyrir lóðina. Um er að ræða bensinstöðvarlóð þar sem hugmyndir eru um að núverandi starfsemi víki fyrir nýju íbúða- og atvinnuhúsnæði. Í samningnum kemur fram að núverandi mannvirki verði rífið og á lóðinni verði reist 4-5 hæða hús, hugsanlega með atvinnuhúsnæði á hluta jarðhæðar.

Í samningnum kemur meðal annars fram að Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúðum í húsunum á lóðinni og að kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þær íbúðir sem félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 4. gr., eru hluti þessara íbúða. Þessa skal getið í deiliskipulagstillögu og útbúin skal sérstök yfirlýsing sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóð. Í eignarskiptayfirlýsingu skal skilgreina hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð og skal sérstakri kvöð þinglýst á þær íbúðir.

Tillagan

Tillaga gerir ráð fyrir 3100 m², 2-5 hæðir raðhús og fjölbýlishús. Nýtingarhlutfall 1,51 ofanjarðar og 1,8 með kjallara.

Tillagan er í megindráttum góð, en m.a. er gert ráð fyrir raðhúsum í tillögunni.



Skipulagsfulltrúi hefur þó nokkrar athugasemdir og ábendingar:

Gæta þarf samhengis við byggðamynstur í umhverfinu, betur færi á að vera með hærri byggð á móti Háaleitisbraut og trappa niður á móti lægri byggð í Stóragerði. Raðhúsin kæmu þá í framhaldi af núverandi byggð. Betur færi á að draga úr hæð og umfangi hússins um eina hæð, hafa að hámarki 4 hæðir.

Með nýju deiliskipulagi skal fylgja hljóðvistarskýrsla sem sýnir hljóðstig á svæðinu og skuggavarp sem sýnir jafndægur, sumarsólstöður, vetrarsólstöður og 1. maí.

Áhersla skal lögð á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum. Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta og skal það koma fram í skilmálum. Einnig skal huga að dýpt íbúða.

Til að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og -stærðir skal setja í skilmála að engin ein íbúðargerð megi vera umfram 35%. Meðalstærð íbúða (viðmið) skal koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð. Betra væri að hafa enn meiri blöndun íbúða en tillaga sýnir.

Tryggja skal gæði dvalarsvæða og sólargæða á útisvæðum.

Samkvæmt Aðalskipulagi skal gera ráð fyrir því 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.

Lóðarfrágangur er mikilvægur, lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla að leiðarljósi. Við lóðarhönnun þarf að gera þarfagreiningu og athuga á möguleikum með blágrænar ofanvatnslausnir á lóðinni. Hugla þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæðinu innan lóðar og við stíga borgarinnar. Bent er á að leiksvæði vantar.

Við ákvörðun á bílastæðafjölda og hjólastæðafjölda á lóðinni skal taka útgangspunkt í viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Stóragerði 40 er á skilgreindu svæði 1. Það, ásamt öðrum þáttum, verður tekið inn í endanlegt mat á bílastæðafjölda.

Betur færi á að byggja rampann í bílageymslu innan byggingarinnar með einfaldri bílskúrshurð, þá hafa lóðarhafar meiri möguleika á að nýta lóðina sem íverurými.

Gera skal ráð fyrir a.m.k. 60 cm jarðvegsdýpt ofan á bílakjallara til þess að mögulegt sé að hafa fjölbreyttan gróður á yfirborði lóðar.

Mikilvægt er að lóðin geti boðið upp á vistvænan lífstíl. Í tillögu um nýtt deiliskipulagi skal gera kröfu um a.m.k. tvö hjólastæði/íbúð. Hluti þeirra skal vera inni í húsinu/yfirbyggður en einnig skulu vera stæði á lóð sem eru aðgengileg gestum. Hjólastæði skulu vera vel staðsett m.t.t. innganga.

Þegar nýtt deiliskipulag verður unnið þarf að sýna staðsetningu sorpgeymslu á lóðinni.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna nýtt deiliskipulag með hliðsjón af framangreindum athugasemdum.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Valný Aðalsteinsdóttir, arkitekt og verkefnastjóri