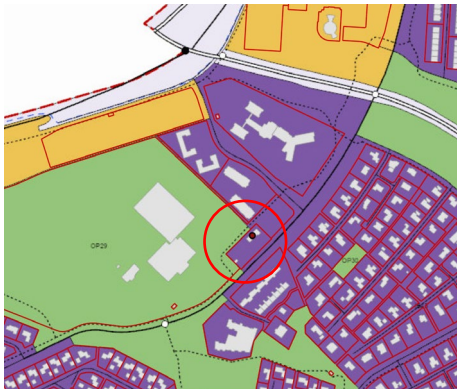




Skógarsel 10 – Fyrirspurn USK23100283

Reykjavík, 23. maí 2024

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 21. desember 2023 var lögð fram fyrirspurn G. Odds Víðissonar, ásamt bréfi, dags. 24. október 2023, um breytingu á deiliskipulagi Suður Mjóddar vegna lóðarinnar nr. 10 við Skógarsel sem felst í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á lóð, samkvæmt tillögu DAP ódags. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar verkefnastjóra og er nú lögð fram að nýju ásamt umsögn skipulagsfulltrúa dags. 16.maí 2024.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Gildandi deiliskipulag



Loftmynd, borgarvefsjá

Skipulagsleg staða

Aðalskipulag: 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 á Skógarseli 10 íbúðasvæði íB43.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina „Deiliskipulag Suður Mjódd“, samþykkt í Borgarráði 22. janúar 2009 með síðari breytingu samþykkt í Borgarráði 12. nóvember 2015.

Umsögn

Lóðin Skógarsel 10 er skilgreind í gildandi deiliskipulagi sem verslun og þjónusta- Bensínstöð. Lóðin er 2450 m², innan hennar er bensínstöð, þvottastöð auk vörugeymslu, byggt árið 1988, hámarksbyggingarmagn er 245 m² og nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0.1. Heimild er fyrir 7 bílastæðum innan lóðar.

Umhverfi: Bensínstöðvarlóðin liggur þétt upp að götunni Skógarseli, vestan megin lóðar er íþróttasvæði ÍR, til suðurs eru raðhús á 2 hæðum, austan megin lóðar eru einbýlishús og fjölbýlishús eru fyrir norðan lóðina. Stutt er í almenningsamgöngur.

Fyrirhuguð uppbygging fellur undir samþykktu húsnæðisáætlun fyrir Reykjavíkurborg sem samþykkt var á fundi borgarstjórnar 6. júní 2017 og almenn samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt var á fundi borgarráðs 31. janúar 2019. Eins tekur samkomulag

þetta hliðsjón af samþykkt Borgarráðs um „samningsmarkmið til grundvallar í viðræðum borgaryfirvalda við rekstraraðila og lóðarhafa bensinstöðvalóða í Reykjavík.“

Lóðarhafi og Reykjavíkurborg undirrituðu samkomulag 25. júní 2021 um að unnin yrði breyting á deiliskipulag fyrir lóðina. Um er að ræða bensinstöðvarlóð þar sem hugmyndir eru um að núverandi starfsemi víki fyrir verslunar-, atvinnu-, þjónustuhúsnæði og íbúðum. Lóðarhafi hefur gert tillögu að því að nýtingu lóðarinnar verði breytt, núverandi mannvirki rífin og á henni veri reist 3-5 hæða hús, hugsanlega með matvöruverslun á hluta jarðhæðar eða án, en íbúðum í öðrum hlutum hússins.

Í samkomulaginu kemur meðal annars fram að Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða í húsunum á lóðinni og kvöð á lóðinni um 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. samkomulagsins, 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

Breyting sem óskað er eftir:

Lóð verður óbreytt 2.450,0 m² (sbr. Fasteignaskrá).

Byggingamagn 3.550 m² (ofanjarðar).

Hæðir húsa 3 til 5 hæðir.

Nýtingarhlutfall ofanjarðar 1.60 NH (án bílageymslu).

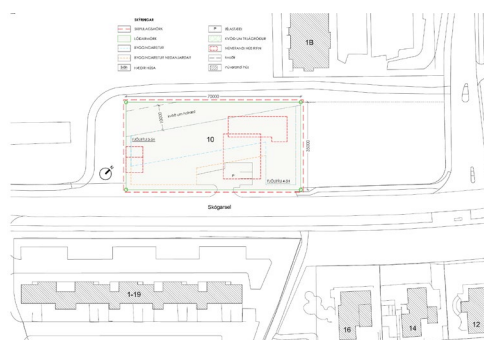
Kjallari; bílageymsla og geymslur 1.216 m² (neðanjarðar).

Nýtingarhlutfall með kjallara 1.91 NH.

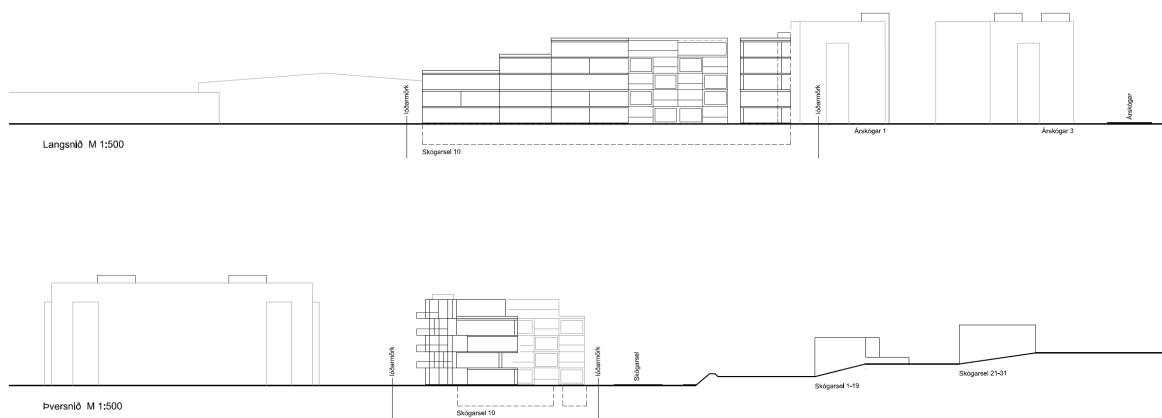
Áform lóðarhafa er að fjarlægja þau mannvirki sem fyrir eru á lóðinni ásamt eldsneytisbúnaði, ofan- og neðanjarðar. Stór lagnakvöð um 10 m breið liggur á lóðinni og ekki er gert ráð fyrir að flytja hana.



Innsend þrívíddarmynd



Innsend skýringarmynd



Innsend skýringarmynd, útlit

Skipulagsfulltrúi gerir eftirfarandi athugasemdir:

Sýna þarf fram á fjölbreytileika íbúða. Tillagan gerir ráð fyrir 30 íbúðum, 2-4 herbergja á 3-5 hæðum sem trappa sig niður mót suðri. Vegna kvaðar um holræsi norðan megin lóðarinnar móta höfundar byggingarreitinn út frá því. Lítið er um nýtanleg sólrík dvalarsvæði á lóðinni samkvæmt tillögunni og skoða þarf frekari úrlausnir varðandi það, miða skal við að dvalarsvæði á lóð samsvari að minnsta kosti 20% af heildarfermetrum íbúðarhúsnæðis á lóðinni ofanjarðar (A rými).

Áður en tekin er afstaða til svalarganga þarf að sýna betur hvernig hann nýtist þar sem svalargangurinn er staðsettur á húshlið með mjög góð sólarshyðri.

Innan tillögunnar er gert ráð fyrir 33 bílastæðum og bent er á í því samhengi að við ákvörðun á fjölda bíla- og hjólastæða á lóðinni skal taka útgangspunkt í **viðmiðum** bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, það ásamt öðrum þáttum, verður tekið inn í endanlegt mat á bíla- og hjólastæðafjölda. Ef gert er ráð fyrir bílakjallara skal rampur vera innbyggður í húskropp. Mikilvægt er að lóðin geti boðið upp á vistvænan lífstíl. Í tillögu um breytinguna á 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 og hluti af heildahönnun hússins.

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.

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. Dvalarsvæði þurfa einnig að njóta góðra hljóðvistar og því þarf öll hönnun að taka mið af því.

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. Huga þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæðinu innan lóðar og við stíga borgarinnar. Í umræddri tillögu er innkeyrsla að bílakjallara og bílastæðum komið fyrir á suðurhluta lóðar, ekki er hægt að fallast á þá lausn. Gera skal ráð fyrir góðri jarðvegsdýpt ofan á bílakjallara til þess að mögulegt sé að hafa fjölbreyttan gróður á yfirborði lóðar.

Endurskoða þarf tillöguna með hliðsjón af ofangreindum athugasemdum; vanda skal til verka við hönnun og útfærslu á byggingum og umhverfi.

Þegar tillaga að nýju deiliskipulagi verður unnin þarf að sýna staðsetningu á sorpi á lóðinni.

Á síðari stigum þegar búið er að endurskoða tillöguna m.t.t. þessara þátta sem taldir eru upp hér að ofan, þarf að gera grein fyrir LCA greining um niðurrif, hljóðvistaraskýrsla sem sýnir hljóðstig á svæðinu og skuggavarp sem sýnir jafndægur, sumarsólstöður, vetrarsólstöður og 1. maí. Ef hljóðvistaraskýrsla sýnir að mótvægisáðgerða er þörf samkvæmt kröfum í reglugerð þarf að gera grein fyrir þeim í tillögunni.

Niðurstaða

- Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi með hliðsjón af framangreindum athugasemdum en gera þarf gagngerar endurbætur á tillögunni.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Laufey Sigurðardóttir, arkitekt og verkefnastjóri