



Mál: Suðurlandsbraut 34 - byggingarleyfisumsókn

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 27. október 2022 var lagt fram erindi frá afgreiðslufundi byggingarfulltrúa frá 25. október 2022 þar sótt er um leyfi til byggingar á staðsteyptu fjölbýlishúsi, byggingin er sjö hæðir auk kjallara með 70 íbúðum, verslun og þjónustu á 1. hæð til norðurs, í norðurhorni lóðar á A reit orkureits, matshluti nr. 02, á lóð Suðurlandsbraut 34/Ár.



Loftmynd af lóðinni Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31



Séð á núverandi byggingu og gróður á lóðinni.

Skipulagsleg staða

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er lóðin Suðurlandsbraut 34 á skilgreindu miðsvæði, nánar til tekið M2d Ármúli, austur, í borgarhluta 5 Háaleiti, Bústaðir. Lóðin er á skilgreindum uppbyggingarreit nr. 63. Í gildi er deiliskipulag fyrir lóðina er deiliskipulag Suðurlandsbraut / Ármúli, Suðurlandsbraut 30-34 og Ármúli 29-31, deiliskipulagsbreyting vegna Suðurlandsbrautar 34 og Ármúla 31 sem tók gildi 19. apríl síðast liðinn.

Umsögn

Gróður á lóð og þaki.

1.5.7 Gróður *Gert er ráð fyrir að lágmark 75% af þökum nýbygginga verði græn þök, eða þar sem ekki eru þakgarðar. [...] Ráðgert er að á grænum þökum verði notað úthagatorf sem saman stendur af mosa, vallar-sveifargrasi og blávingli, eða sambærilegur gróður sem þarf litla umhirðu og enga vökvun. Óheimilt verður að nota gróður sem kallar sérstaklega á vökvun, til að uppfylla kröfur um sjálfbæra nýtingu vatns á reitnum.*

Samráð verði haft við skrifstofu umhverfis- og náttúrugæða um gróðurval á Orkureit.

Í byggingarlýsingu segir um gróður á þökum „Ofan á þakplötur kemur 200-300 mm jarðvegslag ýmist gras eða hellur.“ Gera þarf grein fyrir hvers konar gróður verður á þaki, gróðurmagni og útfærslu. Hvergi er sýnd gróðurþekja á þaki, hvorki í þakmyndum né sneiðingu.

Ekki er fjallað um hönnun og útfærslu lóðar, frágang á gróðursvæði eða blágrænar ofanvatnslausnir í byggingarleyfisumsókninni þannig að hægt sé að taka skipulagslega afstöðu til þessara þátta í byggingarleyfisumsókninni. Frágangur lóðarinnar er mjög mikilvægur þáttur í uppbyggingunni. Gera þarf grein fyrir frágangi lóðar.

Blágrænar ofanvatnslausnir.

Deiliskipulagið gerir kröfu um blágrænar ofanvatnslausnir. Í byggingarlýsingu segir eftirfarandi „Ofanvatn, ræsvatn og affall hitaveitu er veitt aftur í jarðveg/tjörn inn til að viðhalda náttúrulegri hringrás vatnsins.“ Affall hitaveitu skal fara í snjóbræðslu. Það má ekki fara í jarðveginn eða tjörnina.

Algild hönnun

Í deiliskipulaginu er lögð áhersla á algilda hönnun innan- sem utanhúss. Þar stendur m.a.

- *Kvaðir verða um gönguleiðir innan reits og verða þær hannaðar út frá algildri hönnun.*
- *Útisvæði sem alfarið eru ætluð gangandi og hjólandi vegfarendum og skilgreindar gönguleiðir verða hönnuð með tilliti til hreyfihamlaðra út frá algildri hönnun.*
- *Úti- og innirými verða samkvæmt algildri hönnun um aðgengi fyrir alla. Gott aðgengi verður að íbúðum til þess að tryggja að fólk með skerta hreyfigetu geti búið og ferðast um án vandkvæða. Nærsvæði*

Orkureits hefur flest allt sem þörf er á innan viðunandi fjarlægðar. Gönguleiðir verði öruggar og möguleiki á að komast leiðar sinnar með öruggum þverunum með gönguljósum á nærliggjandi götum, sjá nánar kafli 1.5.8 um samgöngur.

- Vanda skal sérstaklega til frágangs á lóðum s.s. með gróðursvæðum, sameiginlegum dvalar- og leiksvæðum og hellulögn. Hönnun inngarða skal taka mið af leiðbeiningum um algilda hönnun utandyra til að tryggja aðgengi fyrir alla.

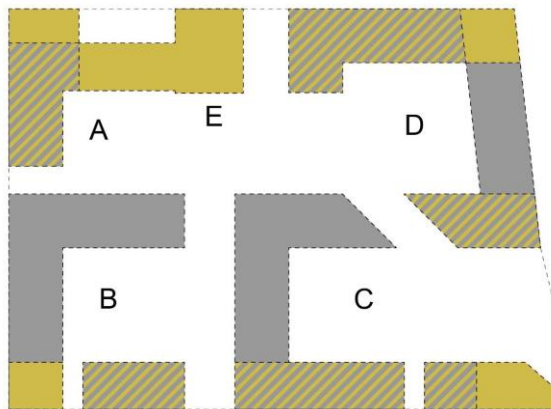
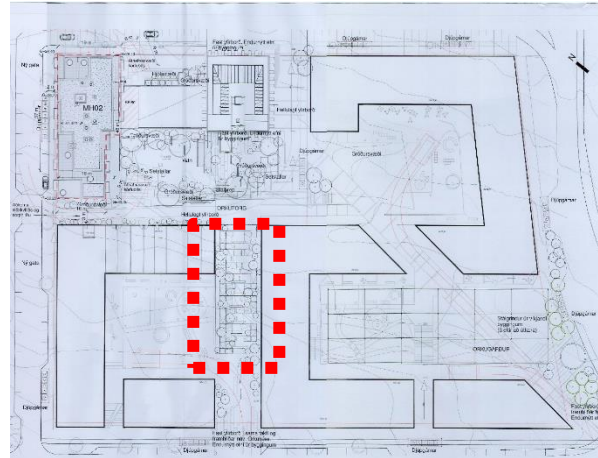
Hönnun og útfærsla lóðar verður að uppfylla kröfur um algilda hönnun. Mikilvægt er að sýna hvernig algild hönnun er leyst þar sem landhali er mestur, þ.e. gönguleið milli húsa frá Ármúla. Vegna akstursleiðar að djúpgámum inni á lóð, þá má þessi gönguleið ekki ná fram fyrir byggingarreiti sem snúa að torginu. Í lóðarteikningu er sýndur innakstur fyrir slökkvibíla frá Ármúla. Gera þarf grein fyrir hvernig þessi tenging uppfylli kröfur um algilda hönnun í byggingarleyfisumsókn. Þetta þarf að leysa fyrir næstu uppbyggingu á reitnum.

Landnotkun

Í deiliskipulaginu segir um starfsemi á fyrstu hæð.

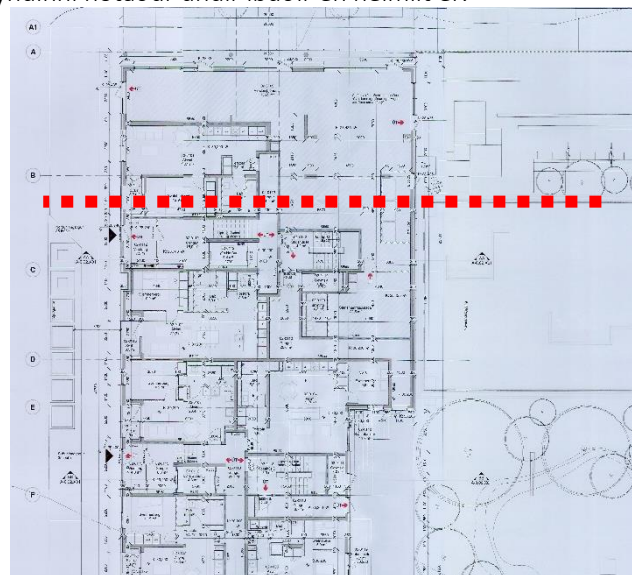
1.5.4 Landnotkun og starfsemi Tillagan gerir fyrst og fremst ráð fyrir uppbyggingu íbúða. Íbúðir verða að langmestu leyti á efri hæðum bygginga en heimilaðar á ákveðnum hluta jarðhæða. Atvinnu- þjónustu- eða mennta-starfsemi verður í Rafmagnsveituhúsinu og vestari hliðarálmu hennar og á hluta jarðhæða, einkum meðfram Suðurlandsbraut og Ármúla. Starfsemi á jarðhæðum verður heimilt að teygja sig á efri hæðir.

Í byggingarleyfisumsókn er mun stærri hluti en á myndinni notaður undir íbúðir en heimilt er.



Skýringarmynd, landnotkun á jarðhæðum. Gulur litur táknar mögulegar staðsetningar atvinnuhúsnæðis á jarðhæð og skrástríkað þar sem val er milli atvinnuhúsnæðis og íbúða. Grár litur er íbúðir og íbúðartengd rými.

Þetta svæði er ætlað fyrir atvinnuhúsnæði að lágmarki og því er ekki samþykkt að koma fyrir íbúð á þessu svæði sem gengur á atvinnufermetra.



Aðaluppdrættir í byggingarleyfisumsókn fyrir jarðhæð



Sorp

Umsækjandi þarf að óska eftir stofnun lóðar fyrir djúpgáma. Staðsetning skal unnin í samráði við samgöngustjóra Reykjavíkurborgar. Fjöldi djúpgáma, staðsetning og útfærsla skal unnin í samráði við skrifstofu umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg. Gerðar eru ríkar kröfur um algilda hönnun í aðgengismálum að djúpgámum. Ekki er heimilt að undirstöður djúpgáma standi upp úr göturýminu vegna aðgengis. Staðsetning svala þarf að vera að lágmarki í 12 metrum yfir djúpgámum.

Gera þarf betur grein fyrir úrgangslausnum fyrir atvinnuhúsnæði, aðgengi og loftræsingu þaðan.

Svalir

Fyrir svalir á reit A er hægt að túlka heimildir um svalir á mismunandi hátt. Ákveðið er að túlka orðalag þannig að svalir séu heimilar út að götu en með fyrirvara að undir þær verði aldrei minna en 250 cm og að þær séu ekki í 12 metra hæð eða þar undir þar sem djúpgámar verða.

Hjólástæði

Í byggingarleyfisumsókn er gert ráð fyrir 2 vagna og hjólageymslum. Fyrir 70 íbúðir þurfa að vera 2 hjólástæði á íbúð og þurfa 90% af þeim að vera yfirbyggð. Ekki er séð að hægt sé að koma fyrir þeim fjölda hjóla sem bíla- og hjólástæðastefna Reykjavíkurborgar krefst.

Hönnun og útfærsla.

Sérskilmálar segja fyrir um hönnun hússins, t.d. salarhæð og efnisval. Sneiðingar sýna að salarhæð er ekki náð í byggingarleyfisumsókn eins og sérskilmálar segja. Það sama á við um efnisval og klæðningu. Í sérskilmálum segir

- Rafmagnsveituhúsið á E-reit er 5 hæðir auk inndreginnar þakhæðar. Neðsta hæð þess er inn-dregin og næstu 4 hæðir hafa ákveðið yfirbragð, sem gefur mannvirkinu ákveðið sérkenni. A-reitur að Suðurlandsbraut mun, sem fyrr segir, sækja innblástur í þá byggingu. Þannig mun neðsta hæð hans verða inndregin og næstu 4 hæðir hafa ákveðinn samnefnara en efstu 2 hæðir inndregnar að hluta og efnisáferð þeirra breytt.
- Uppbrot byggingarmassans er mikilvægt og skilyrt. Efstu 1-2 hæðir beggja húshluta eru inn-dregnar og klæddar með öðru efni en hæðirnar fyrir neðan, þó er gert ráð fyrir að ¼ hluti punkthúshlutans, sem snýr að Orkumúla, verði ekki inndreginn og er þar með fullra 7 hæða að Orkumúla á þeim kafla. Gera skal ráð fyrir að miðbik sjöttu hæðar punkthúshluta mót Suðurlandsbraut verði inndregið um 25-50 cm eða gerð annars konar skörp skil á milli hæða, útbyggður biti eða þess lags til þess að undirstrika efnisskil á milli hæða frekar. Breidd þessa hluta skal ekki vera meiri en 16 m og er því möguleiki á þaksvölum sitt hvoru megin við, annars vegar að Orkumúla og hins vegar að Orkutorgi. Miðað er við að 7. hæðin sé 60 - 65% af grunnflatarmáli nýbyggingar og nær hún í raun yfir bæði for- og bakhús.
- Gert er ráð fyrir 3,0 m salarhæð í íbúðahæðum en atvinnuhúsnæði á jarðhæð skal vera með 4.0 m salarhæð að lágmarki.

Niðurstaða

Bregðast þarf við ábendingum áður en aðaluppdrættir verða samþykktir og byggingarleyfi gefið út.

Skipulagsfulltrúi áskilur sér rétt til frekari breytinga á seinni stigum málsins.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Hrafnhildur Sverrisdóttir,
arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.



KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		
Námsmannabúðir ²	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili ³	Míða við 0,1 gestistæði pr. rúm. Fjöldi sláðsmannastæða skal mæla hverju sinni.					

