

Efstaleiti 7

Breyting á deiliskipulagi

Svör embættis skipulagsfulltrúa við athugasemdir eftir auglýsingu



SKÝRINGAMYND; AÐKOMA SÉÐ FRÁ EFSTALEITI



Inngangur

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn ASK Arkitekta ehf. dags. 18. júní 2019 ásamt bréfi dags. 14. júní 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi RÚV-reits vegna lóðarinnar nr. 7 við Efstaleiti. Í breytingunni felst stækkun byggingarreits ofanjarðar vegna stigahúss og lyftu, aukningu á byggingarmagni ofanjarðar og breytta skilgreiningu á notkun, samkvæmt uppdraetti ASK Arkitekta ehf. dags. 14. júní 2019.

Tillagan var grenndarkynnt frá 2. október 2019 til og með 30. október 2019.

Eftirtaldir aðilar gerðu athugasemdir við tillögu að deiliskipulagsbreytingu

- Rauði krossinn dags. 11. október 2019.
- Veitur, dags. 7. nóvember 2019

Efnislegar athugasemdir sem bárust vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi Héðinsreitir eru eftirfarandi

1. Rauði krossinn. Athugasemd vegna breytingar á fyrirkomulagi bílastæða við Efstaleiti 7, sjá skjáskot f. neðan:

Í deiliskipulagsbreytingu fyrir Efstaleiti 7 sem nú er auglýst er heimilað að "snúa við" bílastæðum og hafa aðkomu þeirra frá Efstaleiti. Í þeirri breytingu felst í raun að Efstaleitið leggst af sem gata og breytist í bílastæði. Þannig yrði aðkoma Rauða krossins í gegnum bílastæði Efstaleitis nr. 7. Augljóst er að þetta er snjöll leið fyrir Efstaleiti 7 til þess að dýpka lóð sína um þá 6-7m sem þarf til þess að bakka út úr bílastæðum, en hún gengur freklega gegn hagsmunum lóðarhafa E9.

Að neðan er myndbrot úr fyrirliggjandi skipulagsbreytingu þar sem bætt hefur verið inn umferð á álagstíma. Skv. fyrirliggjandi gögnum er breidd Efstaleitis um 6m. Norðan megin er inn- og útakstur fyrir 29 stæði á lóð Efstaleitis 7 en 10 bílastæði eru þvert á götu. Sorpgerði er þannig staðsett að hirðing verður að fara frá Efstaleiti. Sunnan megin eru bílastæði samsíða götu og tvær djúpgámalóðir með tæmingu frá Efstaleiti. Umferð um Efstaleiti er í tvístefnu, gangstétt er eingöngu sunnan megin. Ljóst er að það fyrirkomulag sem kynnt er í deiliskipulagstillögu eykur slyshættu til muna á þessum kafla götunnar auk þess sem það torveldar mjög aðgengi að lóð Efstaleitis 9.

Í fyrirliggjandi tillögu Efstaleitis 7 er heimiluð bygging 13 smáíbúða sem þýðir væntanlega að þörf fyrir bílastæði á lóðinni eykst og að notkun bílastæða breytist frá því að vera bundin við skrifstofutíma í að vera notkun allan sólarhringinn. Í skipulagstillögunni helst fjöldi bílastæða óbreyttur, en einungis eru tilgreind "lágmark" bílastæða, en engin hámark sem hlýtur að vera yfirsjón.



Mynd 1. Skýringarmynd úr athugasemd Rauða Krossins

Svar:

Breytingin sem um ræðir felur í sér, líkt og athugasemd Rauða Krossins bendir á, að snúa við aðkomu að bílastæðum við Efastaleiti 7 og stækka gangstétt fyrir framan. Breytingin er komin til eftir samtal embættis skipulagsfulltrúa og lóðarhafa um aðgerðir til að bæta aðkomu og aðbúnað gangandi vegfarenda, ásamt því að bæta aðbúnað fyrir framan suðurhlið hússins, sem stendur til móts við sólu.

Það er mat embættisins að ávinningur að auknu plássi fyrir framan húsið sé mikill fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur sem muni bæta öryggi þeirra umtalsvert frá núverandi fyrirkomulagi gatnakerfis, en ekki auka slyshættu líkt og kemur fram í athugasemd. Viðbrigði frá núverandi fyrirkomulagi eru ekki meiri en svo að þau ættu að vera ásættanleg enda er um að ræða götu með mjög litla umferð.

Þrettán litlar íbúðir fyrir notendur í meðferð kalla ekki á þörf á fjölgun bílastæða, svæðið er mjög vel tengt við almenningssamgöngur og hjólastíga, auk þess sem gera má ráð fyrir að notendur muni ekki geyma bílana sína á bílastæðinu meðan meðferð standi yfir. Einnig má gera ráð fyrir að bílastæði samnýtist að miklu leiti með starfseminni sem er á daginn.

Breytingin er í fullu samræmi við markmiðum aðalskipulags Reykjavíkur um betra borgarumhverfi við þéttingu byggðar og markmiðum aðalskipulags um að auka og bæta pláss fyrir gangandi vegfarendur.

2. Ábending Veitna: Bendir á að kostnaður við færslu á heimlögn fellur á lóðarhafa.

Svar: Kallar ekki á svar.

3. Annað:

Eftir yfirferð á uppdrætti er lagt til að gerðar verði lagfæringar á greinargerð varðandi frágang hjólaskýlis og lagfæringar á bílastæðabókhalda og að þar skuli fjalla um hámarksfjölda bílastæða en ekki lágmark.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulag verði samþykkt með uppfærðum uppdrætti og greinargerð dags. 11.11.2019

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri.

bt. embættis skipulagsfulltrúa

USK2019110042

14. nóvember 2019

Umsögn vegna athugasemda sem bárust vegna umsóknar ASK arkitekta ehf. um breytingu á deiliskipulagi RÚV reits samkvæmt uppdrætti dags. 14. júní 2019 fyrir Efstaleiti 7. Tillagan var grenndarkynnt frá 2. október 2019 til og með 30. október 2019.

Á grenndarkynningartíma barst umsögn frá Rauða krossinum (dags. 11. október 2019) þar sem gerðar eru athugasemdir við breytingar á fyrirkomulagi bílastæða skv. auglýstri tillögu þar sem gert er ráð fyrir að ekið verði beint frá götunni í og frá hornréttum bílastæðum sem eru innan lóðarinnar. Í dag eru sambærileg bílastæði en aðkoma að þeim frá lóðinni.

Breytingar eru sannarlega viðbrigði frá núverandi fyrirkomulagi, þó ekki meiri en svo að þau ættu að vera ásættanleg. Það eru t.d. hornrétt stæði framur í götunni þar sem umferð er meiri og af öllum líkindum hraðari. Ávinningurinn af breyttu fyrirkomulagi er mikill fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur.

Gert er ráð fyrir 13 litlum íbúðum á reitnum sem er mjög vel tengur við almenningsgöngur og göngu- og hjólastígakerfið. Miðað við þessar forsendur og að gera má ráð fyrir að bílastæði vegna nýrra íbúða muni að miklu leiti samnýtast með starfseminni sem er á daginn, ætti ekki að þurfa að fjölga bílastæðum vegna uppbyggingarinnar.

Ekki eru gerðar athugasemdir við breytinguna af hálfu skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar.

Fyrir hönd skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar



Guðbjörg Lilja Erlendsdóttir

Yfirverkfræðingur samgöngumála

14.06.2019

Umhverfis- og skipualgssvið
Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Málefni: Deiliskipulagsbreyting á lóðinni Efstaleiti 7

Núverandi skipulagsskilmálar fyrir lóðina Efstaleiti 7, stærð lóðar, hámarksnýtingarhlutfall og bílastæðakröfur (sjá töflu á teikningu). Innan byggingarreits er heimilt að byggja fullar 2 hæðir og 3. hæð allt að 50% af grunnfleti núverandi húss. Heimilt er að byggja kjallara inna nýtingahlutfalls. Hönnun og efnisval viðbygginga skal taka mið af núverandi húsi.

Forsendur og markmið með deiliskipulagsbreytingu.

Sótt er um breytingar á núverandi skipulagi hvað varðar skilgreiningu á starfssemi, stækkun byggingarreits ofanjarðar vegna stigahúss og lyftu og aukningu á byggingarmagni ofanjarðar m.v. grunnflöt húss.

Fyrirhuguð not 3. hæðarinnar verður tengd starfssemi SÁÁ. Um er að ræða 13 litlar íbúðir fyrir einstaklinga sem eru að ljúka meðferð. Húsnæðið yrði vakt að af starfsfólki SÁÁ og íbúar verða að hluta til í meðferð á neðri hæðum hússins. Ekki þykir gott að umferð skarist innan meðferðarhúsnæðisins og því er óskað eftir stækkun byggingarreits til þess að taka aðgengi að 3. hæðinni útfyrir það. Sótt er um að húsið sé ekki einungis skrifstofuhúsnæði heldur einnig íbúðarhúsnæði, sérstakt íbúðarúrræði á vegum SÁÁ, sem hluti af meðferðarúrræði.

Grunnflötur hússins er nú $28 \times 28 = 784 \text{m}^2$. Sótt er um heildar stækkun allt að 500m^2 þar sem um 450m^2 verða á 3 hæð hússins og síðan fermetrar á 1 og 2 hæð í stigahúsi. Samtals verða A og B rými 2.590m^2 . Lóðin er 2200m^2 og NHL ofanjarðar því 1,18 eftir breytingar. Litlar líkur eru taldar á því að bæta við fermetrum neðanjarðar. Bílastæði er samtals 39 á lóðinni eins og fram kemur í skilmálum. Efnisnotkun mun taka mið af núverandi útfærslu, þ.e.a.s. sambland af hvítum flötum og viðaráferð auk þess sem notkun glers mun létt á einstökum byggingarhlutum eins og stigagangi.

Við hönnun 3. hæðar skal taka tillit til ákvæða í skilmálum fyrir uppbyggingu RÚV reitsins hvað varðar frágang á þökum, gróður eða annar hágæða frágangur. Samhliða stækkun hússins verður lóð endurskipulögð og aðkoma betrubætt. Bílastæðum snúið við með aðkomu frá Efstaleiti, gróður á aðkomutorgi og hjólreiðastæði skilgreind.

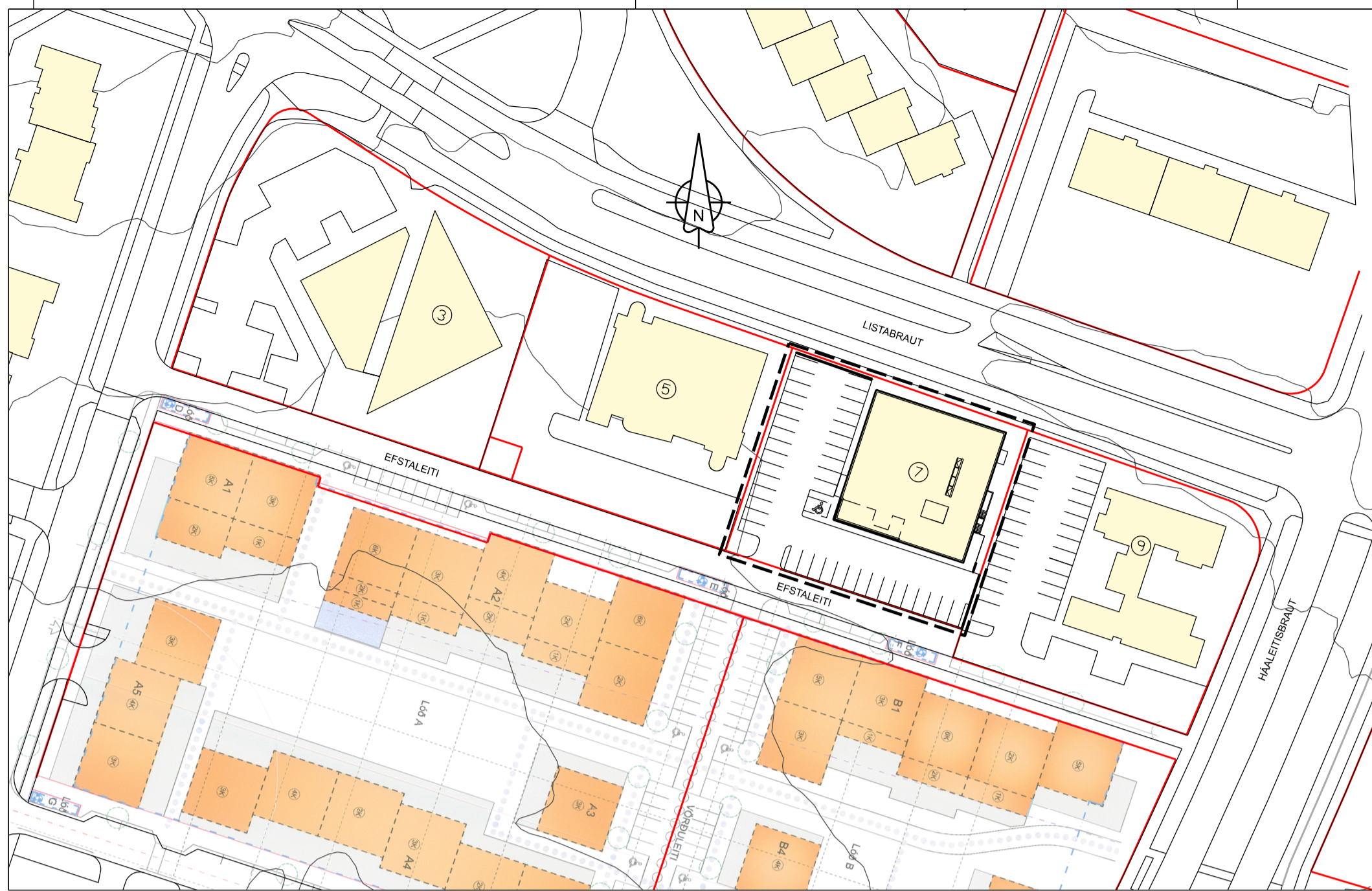
Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar þá skulu hjólastæði vera á bilinu 0,5-3 á 100m^2 á þessu svæði fyrir skrifstofuhúsnæði eða á bilinu 16-78 hjólastæði. Hér eru sýnd um 35 stæði eða 1 stæði fyrir hverja 75m^2 fyrir rými ofanjarðar með möguleika á aukningu ef þörf er á. Hjólaskýli mega ekki vera hærri en 2,7m og allar hliðar skulu vera a.m.k. 90% opnar.

Fyrirspurn var send vegna þessa máls í janúar og hún afgreidd með þeim orðum að ekki eru gerðar athugasemdir við að umsækjandi láti vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi. Síðan fylgdi í kjölfarið listi yfir athugasemdir sem brugðist hefur verið við. Meðfylgjandi er fylgiskjal sem sýnir samskipti við Reykjavíkurborg varðandi staðsetningu og útfærslu á sorpi og er það í lagi skv. því.

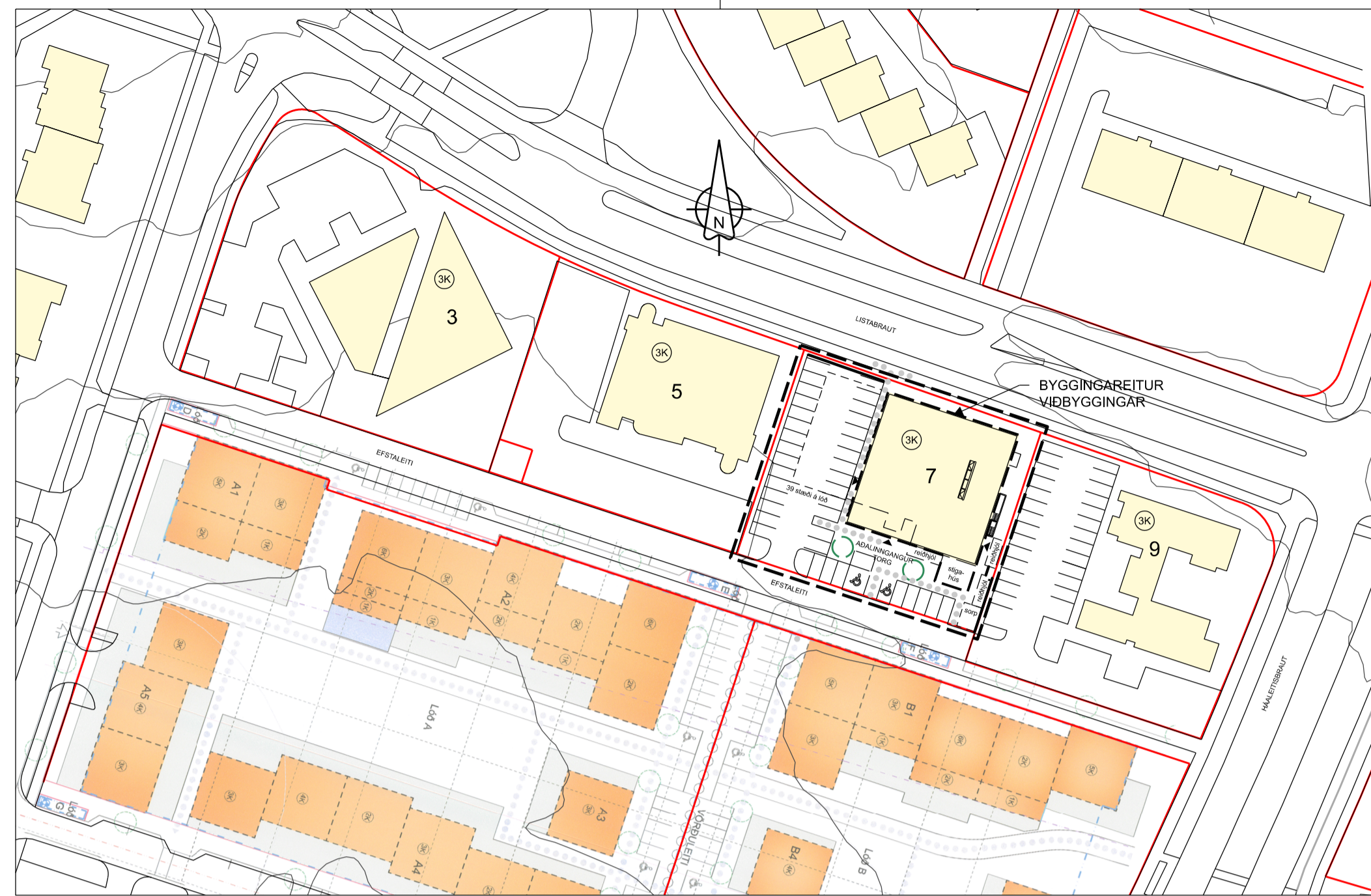
Á uppdrætti er skýringamynd sem sýnir okkar nálgun á þessu verkefni. Reiknum við með að a.m.k. $\frac{3}{4}$ hlutar 3 hæðar verði inndregnir um 1-2 metra.



Gunnar Bogi Borgars. ark. FAÍ
ASK arkitektar – Geirsgötu 9



GILDANDI DEILISKIPULAG, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og staðfest í borgarráði 21 júlí 2016 mkv. 1:1000 á A1

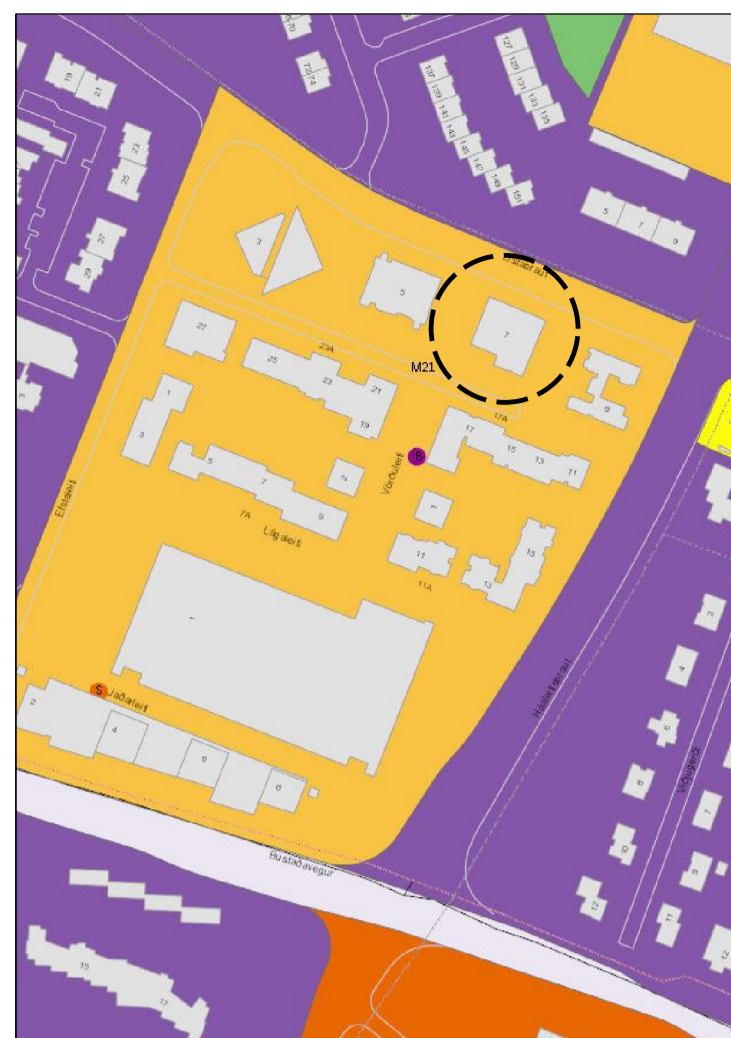


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI FYRIR LÓDINA EFSTALEITI 7 mkv. 1:1000 á A1

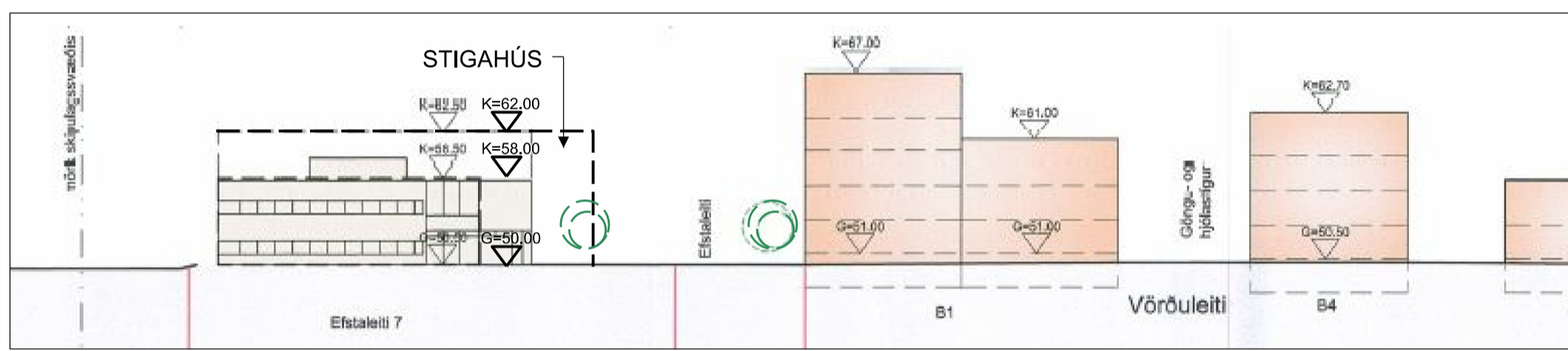
Mörk deiliskipulagsbreytingar

SKÝRINGAR:

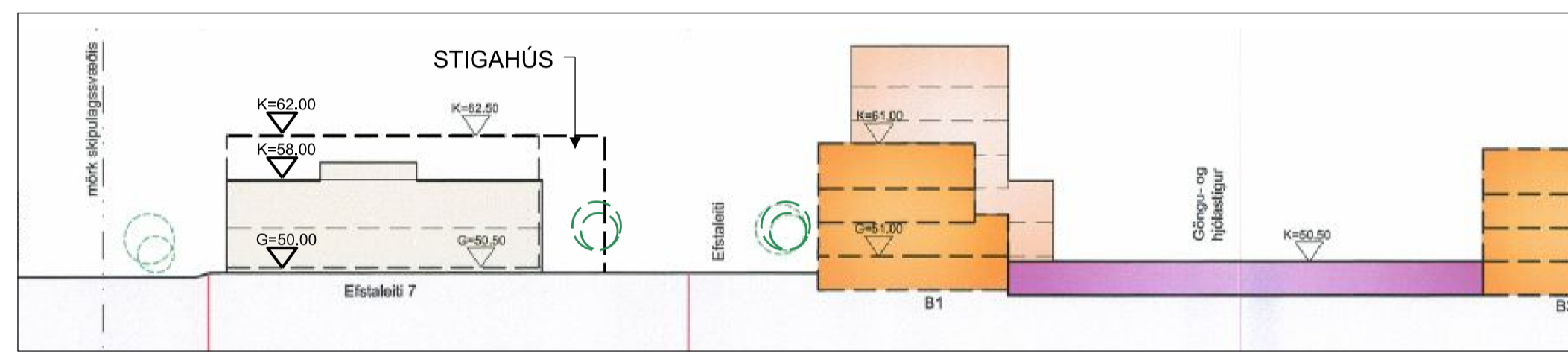
- Mörk skipulagssvæðis
- Lóðamörk
- Núverandi byggingar
- Byggingarreitir nýbygginga
- Byggingarreitir viðbygginga
- Byggingarreitir ásynd
- Svæði fyrir sérframtölreiði íbúða
- Blágeymsla
- Byggingarreitir neðanjarðar
- Kvð um almenna bílaumferð
- Göngutengingar
- XX Hæðir / kjallari
- XX Húsnúmer
- K=00,00 Kóti hámarks hæðar
- G=00,00 Leiðbeinandi gölfkóti
- Laufrás
- Bílastæði hreyfingamiðra - leiðbeinandi staðsetning
- Sérframtölreiði atvinnuhúsnæðis
- Endurvinnslugámar neðanjarðar
- Hjólþéttir veggir (sjá hjólstjarskýrslu)
- Núverandi laga Reykjaeðar I
- Lega Reykjaeðar I eftir breytingu
- Innkeyrsla í blágeymslu - leiðbeinandi staðsetning
- Svæði á þaki fyrir fjarskiptaskerma



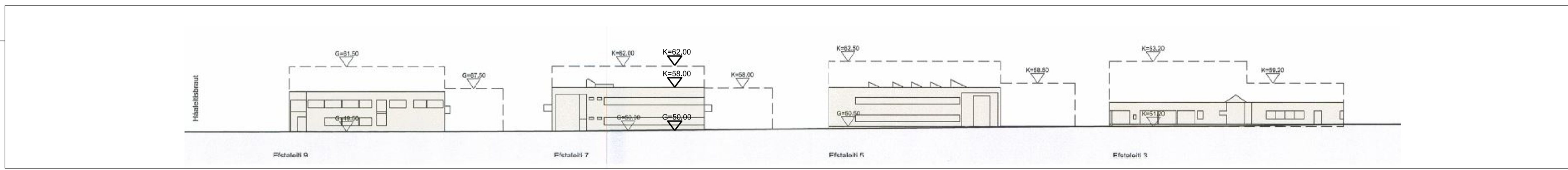
ÚR ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030



GILDANDI DEILISKIPULAG SNEIÐING F-F, útlit og kótar mkv. 1:500 á A1



GILDANDI DEILISKIPULAG SNEIÐING G-G, snið og kótar mkv. 1:500 á A1



GILDANDI DEILISKIPULAG, ÁSYND FRÁ LISTABRAUT mkv. 1:500 á A1

GILDANDI SKILMÁLAR										
Lóð	Lóðarstærð	Bygg. ár	Notkun	Byggingarmagn neðanjarðar	Bygg.magn ofanjarðar alls A og B rými	Bygg.magn alls A, B og C rými	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rými	Nýtingarhlutfall alls A, B og C rými	Bílastæði alls lágmörk	Bílastæði alls hámark
EFSTALEITI 7	2200	2006	Skrifstofur	550	2090	2640	0,95	1,2	30	39

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI										
Lóð	Lóðarstærð	Bygg. ár	Notkun	Byggingarmagn neðanjarðar	Bygg.magn ofanjarðar alls A og B rými	Bygg.magn alls A, B og C rými	Nýtingarhlutfall ofanjarðar A og B rými	Nýtingarhlutfall alls A, B og C rými	Bílastæði alls lágmörk	Bílastæði alls hámark
EFSTALEITI 7	2200	2006	Skrifstofur íbúðir	550	2590	3140	1,18	1,43	30	39

Gildandi skilmálar.

Núverandi skipulagsskilmálar fyrir lóðina Efstaleiti 7, stærð lóðar, hámarksnýtingarhlutfall og bílastæðakröfur (sjá töflu). Innan byggingarreiðs er heimilt að byggja fullar 2 hæðir og 3. hæð allt að 50% af grunnfleti núverandi húss. Heimilt er að byggja kjallara inni nýtingarhlutfalls. Hönnun og efnisval viðbygginga skal taka mið af núverandi húsi.

Forsendur og markmið með deiliskipulagsbreytingu.

Sótt er um breytingar á núverandi skipulagi hvað varðar skilgreiningu á starfssemi, stækkun byggingarreiðs ofanjarðar vegna stíghúss og lyftu og aukningu á byggingarmagni ofanjarðar m.v. grunnflöt húss.

Fyrirhuguð not 3. hæðarinnar er tengd starfssemi SÁÁ. Um er að ræða 13 litlar íbúðir fyrir einstaklinga sem eru að ljúka meðferð. Húsnæðið yrði vakt að starfsfólki SÁÁ og íbúar verða að hluta til í meðferð á neðri hæðum hússins. Ekki þykir gott að meðferð skarist innan meðferðarhúsnæðisins og því er óskað eftir stækkun byggingarreiðs til þess að taka aðgengi að 3. hæðinni útfyrir það. Sótt er um að húsið sé ekki einungis skrifstofuhúsnæði heldur einnig íbúðarhúsnæði, sérstakt íbúðarúrræði á vegum SÁÁ, sem hluti af meðferðarúrræði.

Grunnflötur hússins er nú 28x28=784m². Sótt er um heildar stækkun allt að 500m² þar sem um 450m² verða á 3 hæð hússins og síðan fermetrar á 1 og 2 hæð í stíghúsi. Samtals verða A og B rými 2.590m². Lóðin er 2200m² og NHL ofanjarðar því 1,18 eftir breytingar. Litlar líkur eru taldar á því að bæta við fermetrum neðanjarðar. Bílastæði er samtals 39 á lóðinni eins og fram kemur í skilmálum. Efnisnotkun mun taka mið af núverandi útfærslu, þ.e.a.s. sambland af hvítum flötum og víðarferð auk þess sem notkun glers mun létta á einstökum byggingarlutum eins og stígangi.

Við hönnun 3. hæðar skal taka tillit til ákvæða í skilmálum fyrir uppbyggingu RÚV reitsins hvað varðar frágang á þökum, gróður eða annar hágvæða frágangur. Samhlöða stækkun hússins verður lóð endurskipulögð og aðkoma betrubætt. Bílastæðum snúid við með aðkomu frá Efstaleiti, gróður á aðkomutorgi og hjólréiðastæði skilgreind.

Samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar þá skulu hjólastæði vera á bilinu 0,5-3 á 100m² á þessu svæði fyrir skrifstofuhúsnæði eða á bilinu 16-78 hjólastæði. Hér eru sýnd um 35 stæði eða 1 stæði fyrir hverja 75m² fyrir rými ofanjarðar með möguleika á aukningu ef þörf er á.



Deiliskipulag þetta, sem kynnt og auglýst hefur verið samkvæmt 2.mgr 43. gr. skipulagstaga nr.123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt í _____ þann _____ og í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____ með athugasemdafrestri til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-dóld Sjómartíðinda þann _____

A	GBB-ASK	GBB-ASK	11.11.2019
Textabú. lágmörk verður hámark. Texti um hjólastæði yfirfarinn og laglaður			
ÚTGAFA	Í TERNMÁ	Í VYRFARFAR	Í DAGS
BREYTINGAR			

ASK ARKITEKTAR EHF
GIBBSÓTU 9 101 REYKJAVÍK
SMÍ 515 0300 FAX 515 0319
www.ask.is



Gunnar Bogi Borgars. KE 180358 4129
gunnar@ask.is

VERKEFNI
EFSTALEITI 7 - REYKJAVÍK

TEIÐINGAR	1:500
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR	GBB/HI
DEILISKIPULAGSBREYTING	GBB/HI
LÓÐIN FYRIR OG EFTIR BR.	ASK/GBB
DAÐS	14.06.2019
ÚTGAFA	A

SKÝRINGAMYNDIR
VITUN 0511 AÐKOMA-NÚVERANDE TERNINGAR
0511 05-01 ÚTGAFA A

© ÖLLAFNOT OG AFRITUN TERNINGAR ER HÁÐ SAMÞYKKIASK ARKITEKTA. EKKI SKAL MELA UPP AF TERNINGU.