



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 22. nóvember 2023 varðandi eftirfarandi mál:

Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt, Gamla höfnin - breyting á deiliskipulagi - Reitir 03 og 04

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagasviðs um breytingu á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits og Vesturbugar, Gömlu hafnarinnar vegna reita 03 og 04. Lóðir eru aðgreindar á reitunum. Hámarks byggingamagn ofanjarðar fer úr 18.400 m² í 18.300 m². Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði og skulu 25% íbúða vera leiguíbúðir. Hæð húsa F4 hækkar úr 4 hæðum í 5 (leikskóli á þakhæð fellur niður). Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkar sem því nemur. Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús. Sérafnotarými íbúða á jarðhæð verða eins og almennir skilmálar fyrir svalir, þ.e. 1,5m út fyrir byggingareit og engin takmörk eru fyrir dýpt sérafnotarýmis. Bílkjallarar aðgreindir frá hvor öðrum, minnkaðir og bílastæðum fækkað í samræmi við endurskoðað samgöngumat og skulu rúma bíla- og hjólastæði. Bílastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Bílkjallarar ná ekki út fyrir byggingareiti. Jarðlag á almenningsrýmum ofan á bílakjallara skal vera minnst 0,6m. Öll almenn bílastæði á yfirborði og í kjallara skulu verða samnýtt og almenn bílastæði í bílakjöllurum skulu vera aðgengileg fyrir almenning með sérinngangi. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Mýragötu, gerð F5 og F6 breytast í íbúðir gerð F5a og F6a. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurhlíðar reits 4 breytist í íbúðarhúsnæði, þar af allt að 500 m² ætlað fyrir fyrrgreindrar heimildar um búsetuúrræði. Viðbótarreitir fyrir djúpsorpgáma fyrir reit 07 er komið fyrir sunnan við reit 04. Sérlóð er fyrir alla djúpgáma, samkvæmt uppdráttum Alark arkitekta, dags. 16. nóvember 2023. Einnig er lagt fram samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í september 2023. Lagt er til að tillagan verði samþykkt í auglýsingu. Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Harri Ormarsson
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða

Fylgiskjöl: Uppdrættir Alark arkitekta, dags. 16. nóvember 2023 og Samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í september 2023

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

FYRIR



GILT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 og 04 SAMÞYKKT 2016.02.02 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m ²	bygginga magn m ²	bilgeymsla m ²	bilastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk.húsa	atvinnu húsnæði	leikskóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300		1,3
2	2410	9500	3000	90	68	0	0		5,2
3	5620	11600	5620	97	110	40	880	600	3,1
3-4			1000						
4	3568	6800	3568	56	60	30	785		2,9
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411		3,6
samtals	17638	39011	14688	276	242	70	12776	600	

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Vesturbugt reit 03 og 04 samþykkt í borgarstjórn 2. febrúar 2016. Heildardeiliskipulag fyrir reitinn er Slippa- og Ellingsenreitir str. 1.116 og 1.115.3 sem tók gildi 11. júní 2007. Breyting fyrir reit 03 og 04 tók gildi 3. febrúar 2014 og svo var gert deiliskipulag til að fjölga íbúðum sem tók gildi 2. febrúar 2016.

Lýsing breytinga:

Fjöldum íbúða:

Íbúðum fjölga úr 123 í 170 (byggingarmagn í m² er óbreytt sem og hámarksæð m²). Falið hefur verið frá sérmerktu staðsetningu leigubúða en í stað þess búið í hagginum fyrir jafnri blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa um allt skipulagssvæðið. Af þeirri stærðu hafa íbúðir verið minnkðar og þeim fjölgað. Stóllur, þakgerð, þaksvallar sem og aðgengi almennings að öllu útsvæði á jarðhæð er óbreytt.

Staðsetning sorggámareita:

Breyting á staðsetningu, færast af austurhlíð Hlésgötu yfir á vesturhlíð hennar.

Breyting á stíggöngum og svalgöngum:

Almennt er áfram óheimilt að hafa svalaganga á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimilt að staðsetja svalaganga í þremur byggingum sem snúa langhlömbum út að Hlésgötu. Svalagangar skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítið áberandi og kostur er. Því er falið frá kröfu um að stíggangar með lyftu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.

Breyting á staðsetningu leikskóla:

Heimilt er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m² að stærð. Afgirt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinþæjarinnar. (áður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

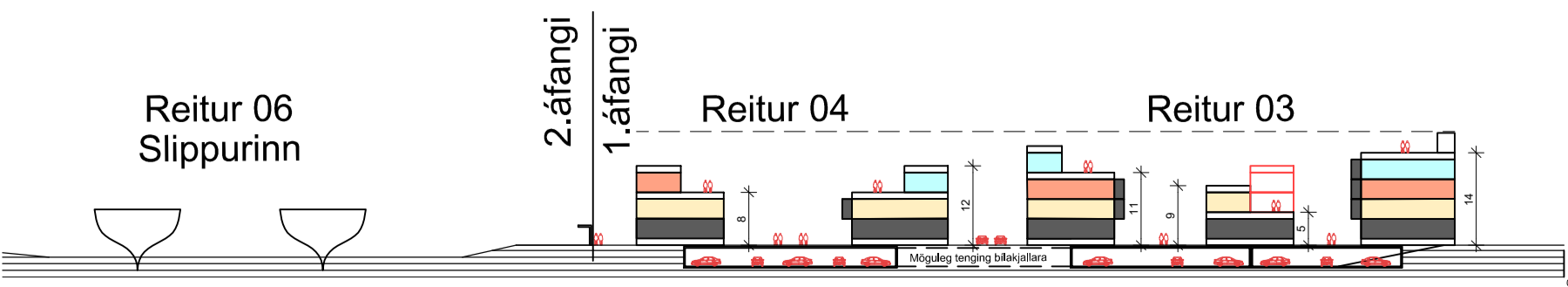
Aðrar minni breytingar:

- Sund við sunnanverða Hlésgötu breytist í einnar hæðar port.
- Á fjölbýlishúsum F1 og F2 má byggja 40-80% af efstu hæðum (var 40-80%).
- Þaksvallar eru skilyrtar að Hafnargötu en valkvæðar á stölluðum þökum annars staðar.
- Fækkja má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tvær lengur á hvorum reit og að stígur á milli þeirra sé ekki mjórir en 3m.

Sameining reita:

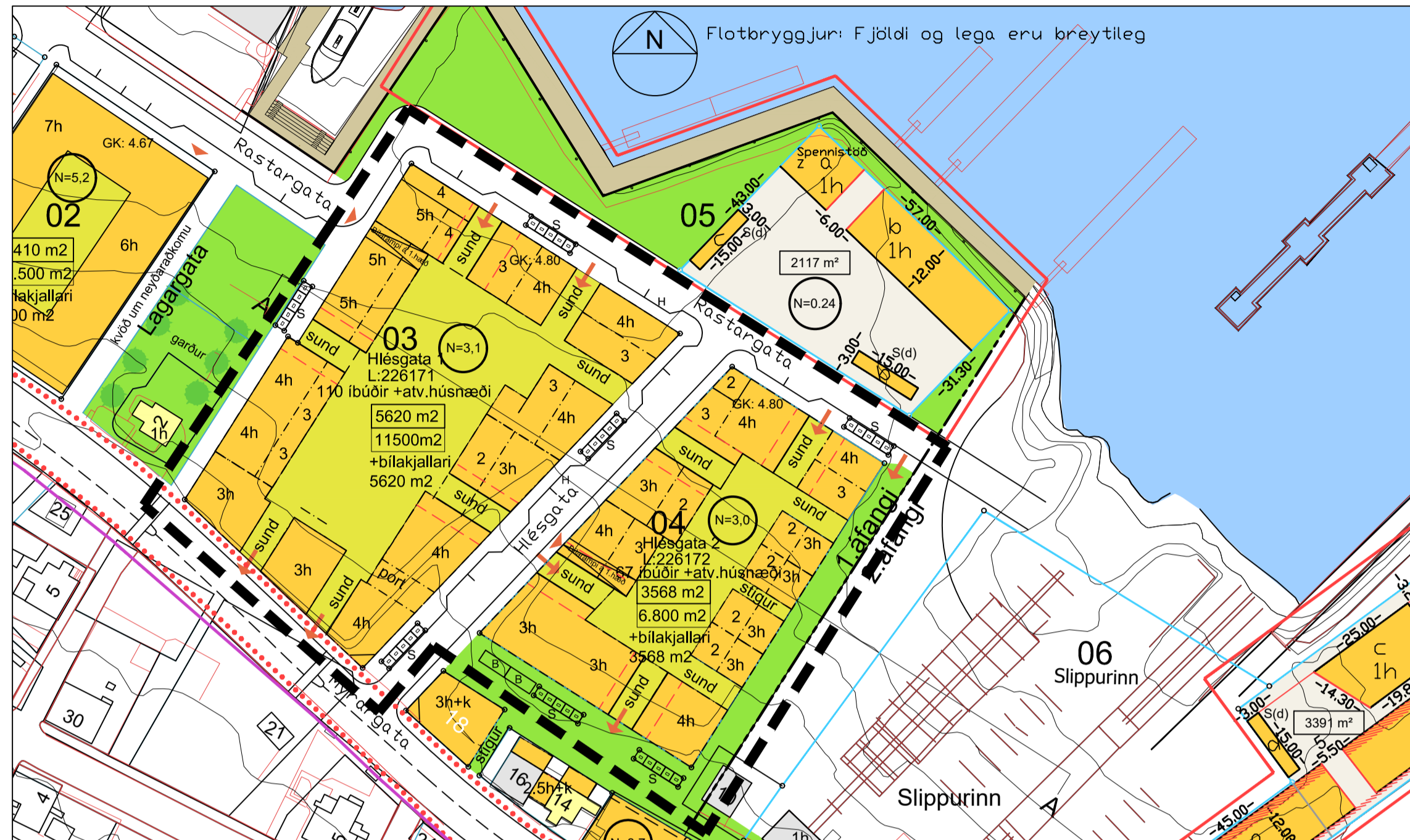
Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03. Bilarömpum fækkar um einn við sameiningu reita. Lóð reits 04 minnkar til suðurs og verður nú samhlíða ytri byggingu reits. Kvóð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á upprætt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000

EFTIR



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 OG 04 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m ²	bygginga magn m ²	bilgeymsla m ²	bilastæði	fjöldi íbúða	atvinnu húsnæði	nýting m.kjallara
3	5.620	11.500	5.620	52	110	790	3,1
4	3.568	6.800	3.568	31	67	630	3,0
Borgarland samtals	9.188	18.300	9.188	14	177	1.420	

57 bilastæði = 87 bilastæði samkv. samgöngumati og 10 bilastæði fyrir hreyflamlaða samkv. byggireglu

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Vesturbugt reit 3 og 4 samþykkt í borgarstjórn 2016.02.02 og breytt deiliskipulag fyrir reit 5 og 6 samþykkt 2018.02.16.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skipulagsreitirinn skilgreindur sem Miðborgarkjarni M1c. Í miðborgarkjarna er heimilt að vera með á jarðhæðum verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfssemi en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði. Þessi deiliskipulagsbreyting er í samræmi við markmið aðalskipulagsins.

Lýsing breytinga:

Byggingarmagn:

Hámarks byggingarmagn reita 03 og 04 ofanjarðar er lækkað og fer úr 18.400 m² í 18.300 m².

Fjöldi íbúða:

Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuárræði. Að lágmarki skulu 25% íbúða vera leigubúðir sem mega ekki fara í skammtímaleiga.

Hæð húsa:

Hæðir húsa eru almennt 1-4 hæðir en fimm hæðir á einum stað á N-V horni reits 03. Hæð húsa F4 hækkar nú úr 4 hæðum í 5. Að öðru leyti eru húshæðir óbreyttar.

Raðhús/fjölbýlishús:

Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkar sem því nemur. Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús.

Séráfnatarymi fyrir íbúðir á jarðhæð:

Séráfnatarymi íbúða á jarðhæð verði eins og almennir skilmálar fyrir svallar, þ.e. 1,5m úr fyrir byggingareit og engin takmörk eru fyrir djúpt séráfnatarymi.

Bilgeymslur, bíla og hjólastæði:

Endurstöðaðar bíla- og hjólastæðakröfur fyrir reit 03 og 04 í Vesturbugt eru í samræmi við nýtt samgöngumat dags. sept. 2023. Bilastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Öll almenn bilastæði á yfirborði og í kjallara skulu vera samnýtt og almenn bilastæði í bílakjölurum skulu vera opin og aðgengileg fyrir almenning. Bilgeymslur á reit 03 og 04 verði aðskildar og má ekki út fyrir byggingareit. Jarðlag á almenningssvæðum ofan á bílakjallara skal vera minnst 0,6m. Als er gert ráð fyrir 87 stæðum auk bilastæða fyrir hreyflamlaða sem samkvæmt byggingaregluð leigast 10 stæði. Af 87 stæðum eru 26 almenn stæði, þar af 3 deilibilastæði og 2 stæði fyrir búsetuárræði fáttaða. Af 10 stæðum fyrir hreyflamlaða eru 9 fyrir íbúa og 1 fyrir atvinnuhúsnæði. 14 bilastæði eru á yfirborði við götur í borgarlandi. 80 hjólastæði eru á yfirborði við götur og í inngöðrum. Bilgeymslur eru aðskildar fyrir reit 03 og 04. Bilgeymslur í reit 03 = 36 bilast. fyrir íbúa, 9 opin almenn bilastæði, 2 stæði fyrir deilibilá, 5 stæði fyrir hreyflamlaða og 200 hjólast. Bilgeymslur í reit 04 = 22 bilast. fyrir íbúa, 5 opin almenn bilastæði, 1 stæði fyrir deilibilá, 3 stæði fyrir hreyflamlaða og 120 hjólast. Sér algætt með inn- og útgangi ásamt lyftu fyrir almenning skulu vera úr bílakjallara svo almenningur geti nýtt sér opin bilastæði í kjallara. Valkvætt er hvort bilastæði fyrir íbúa verði læst eða opin fyrir almenning. 3 stæði fyrir deilibilá samkvæmt samgöngumati skulu vera merkt sem og 10 stæði fyrir hreyflamlaða samkvæmt byggingaregluð og 2 stæði fyrir búsetuárræði fáttaða.

Leikskóli:

EKKI er gert ráð fyrir leikskóla og kvóð um hann er felld út.

Atvinnuhúsnæði á jarðhæð:

Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Myragötu í reit 03 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurnar reits 4 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir og þar af eru allt að 500 m² ætlað fyrir fyrgreindrar heimilur um búsetuárræði fyrir fáttaða.

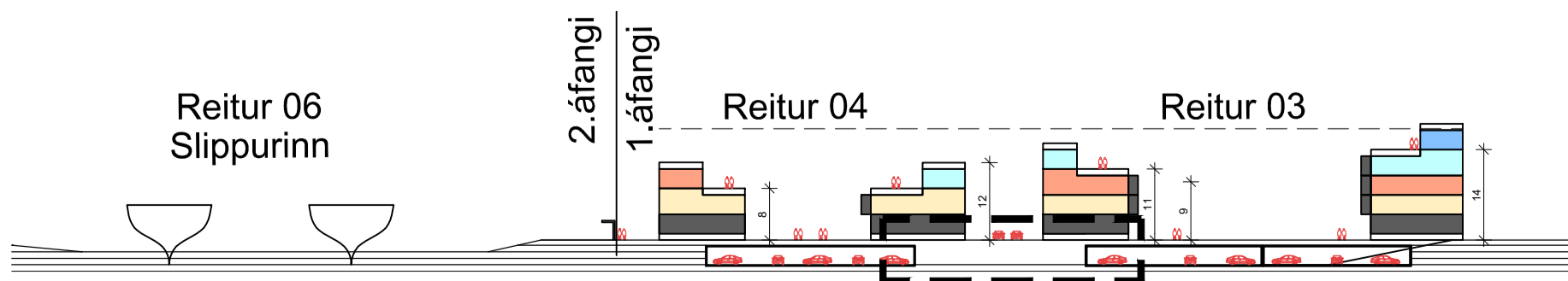
Staðsetning sorggámareita:

Vibbótarreitir fyrir djúpsorggáma fyrir reit 07 er komið fyrir sunnan við reit 04. Séríóð er fyrir alla djúpgáma. Endanleg staðsetning og stærð lóðar er samkvæmt mælibílað.

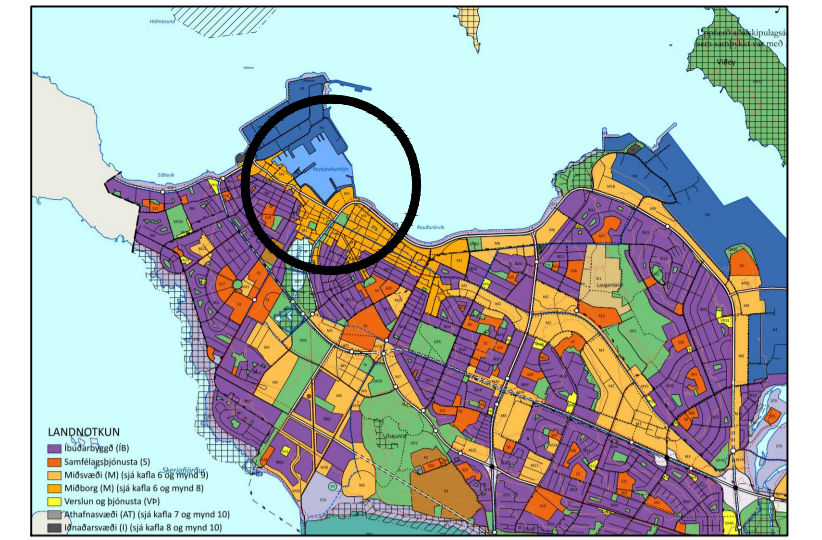
Hönnun bygginga:

4 arkitektastofur skulu hanna reit 03 og 04 og þá 2 arkitektastofur hvorn reit.

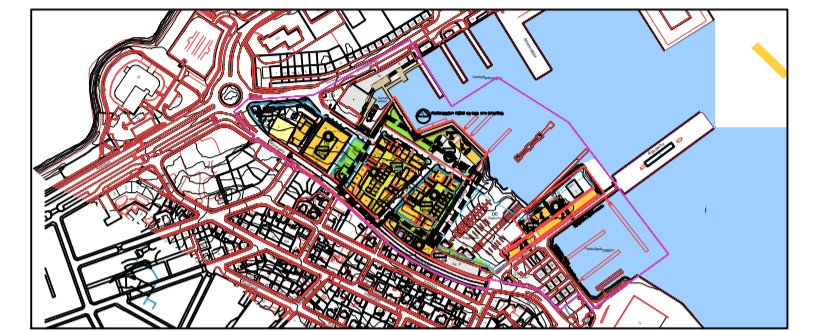
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mælibíó sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingareitir, innkvepslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Virðað byggingarmynstur
- Byggingareitir, hámarks
- Opíð svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitir bilgeymslu
- innkastur í bilgeymslur (staðseim, ekki bundin)
- Nýtingarhlutféll lóðar með bilgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í hól
- þakgarður
- GK: Gólfóð neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- sund Kvóð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- port Kvóð um 6m og milli húsa á 12 m svæði
- S Sorpdjúggámar-Leiðbeinandi fjóli + staðsetning
- B Bilastæði fyrir búsetuárræði fáttaða.
- H Bilastæði fyrir hreyflamlaða.
- 06 Reitaskipting skipulagssvæðis
- Aðgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingssvæði

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____
 og í _____ þann _____ 20____

Tillagan var auglást frá _____ 20____ með athugasemdafrest til _____ 20____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

HEITI VERKS:
VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

HEITI TERNINGAR:
 BREYTT DEILISKIPULAG

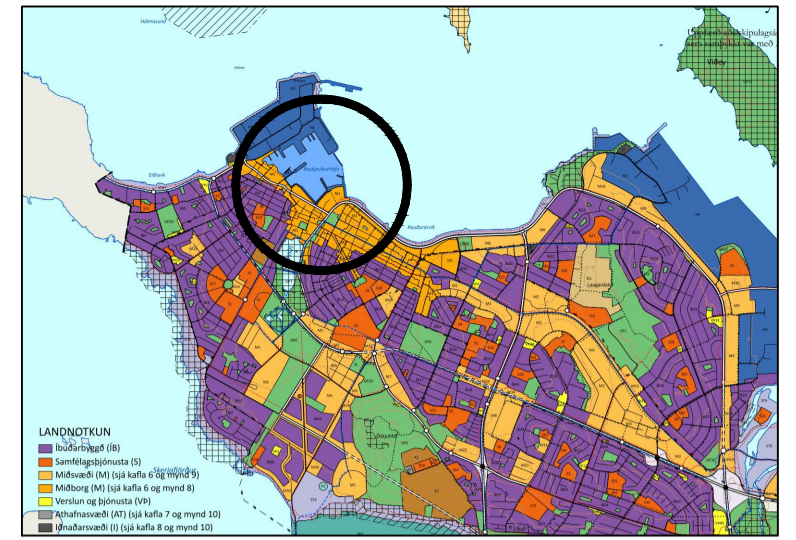
SÁGBS: 16.11.2023 HANNA: JL, KÁ YRFR: TERNING:
 YRFROR: KVARE: 1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektur ehf.
 DALVEGUR 18
 201 KÖPUNGO
 106 504 800
 FAX: 504 8018
 KT: 201103000
 www.alark.is

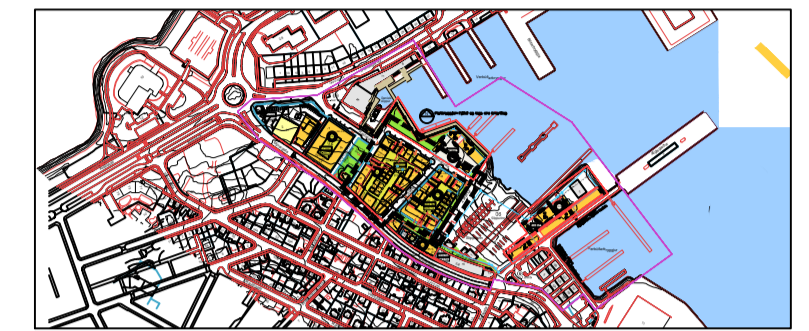
JAVOR EMBL EDEAL ARHITEKTUR FOU
 BRITJAM AÐSÖGURUM ARHITEKTUR FOU

S10
 1 of 3

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023



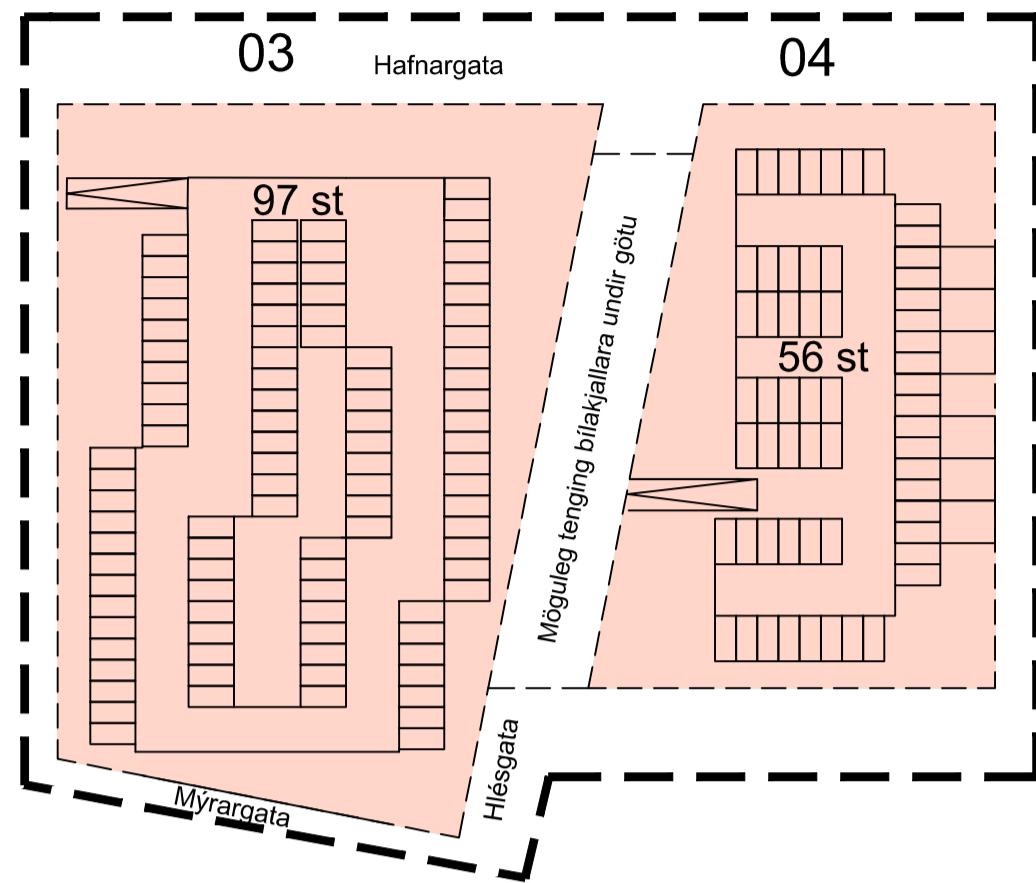
ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

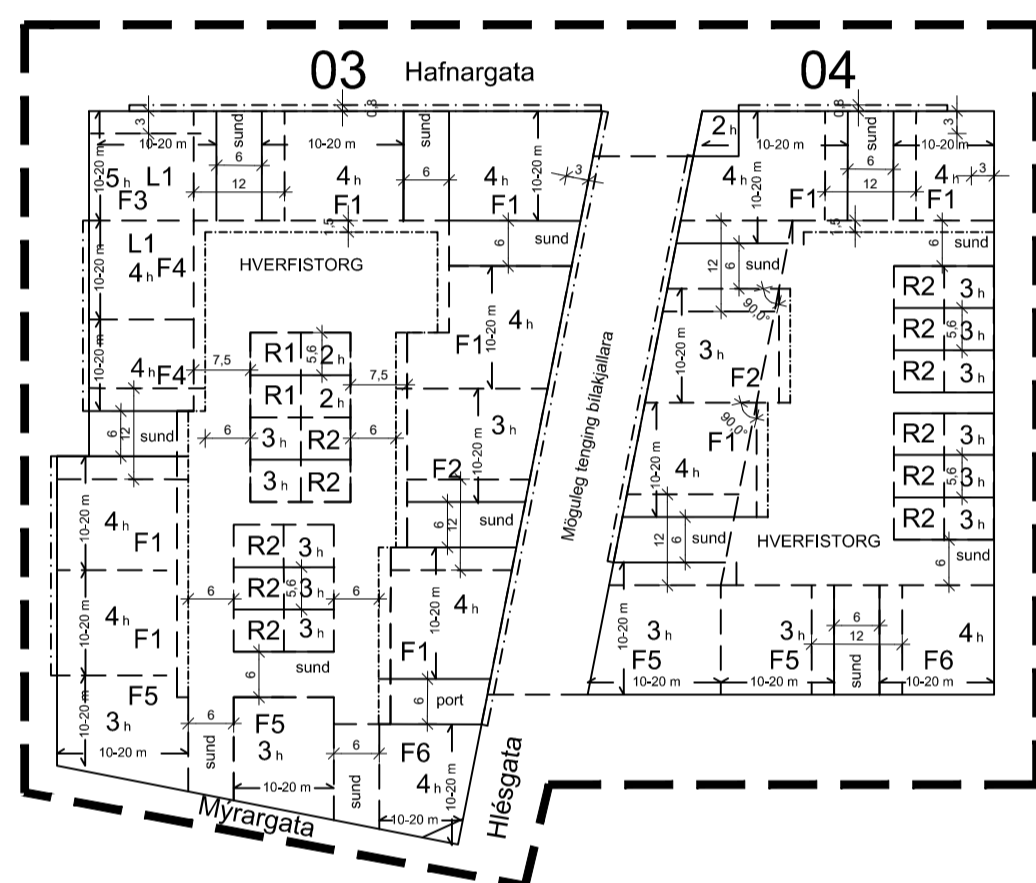
Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingareitir, innkeystur inn á lóðir og kvæðir ef einhverjar eru.

FYRIR

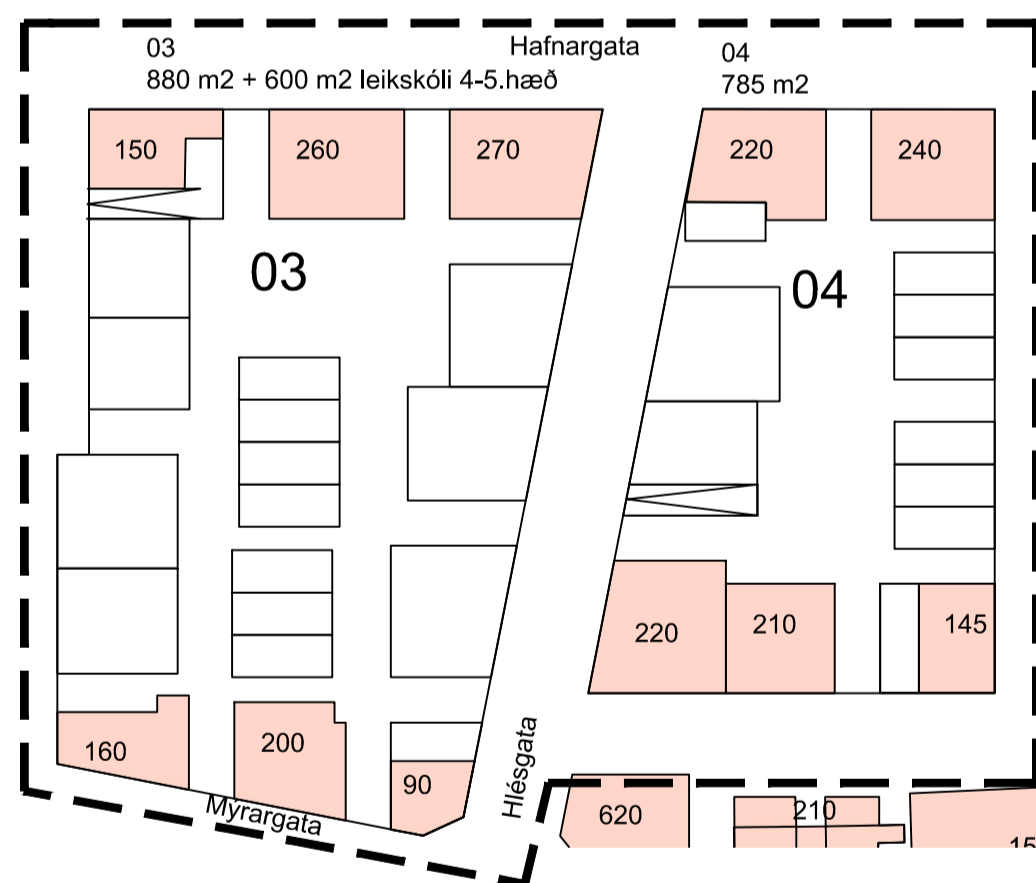


Bílastæðapörf í bilageymslum reita.

01	33 stæði
02	90 stæði
03	97 stæði
04	56 stæði
07	0 stæði
alls	276 stæði

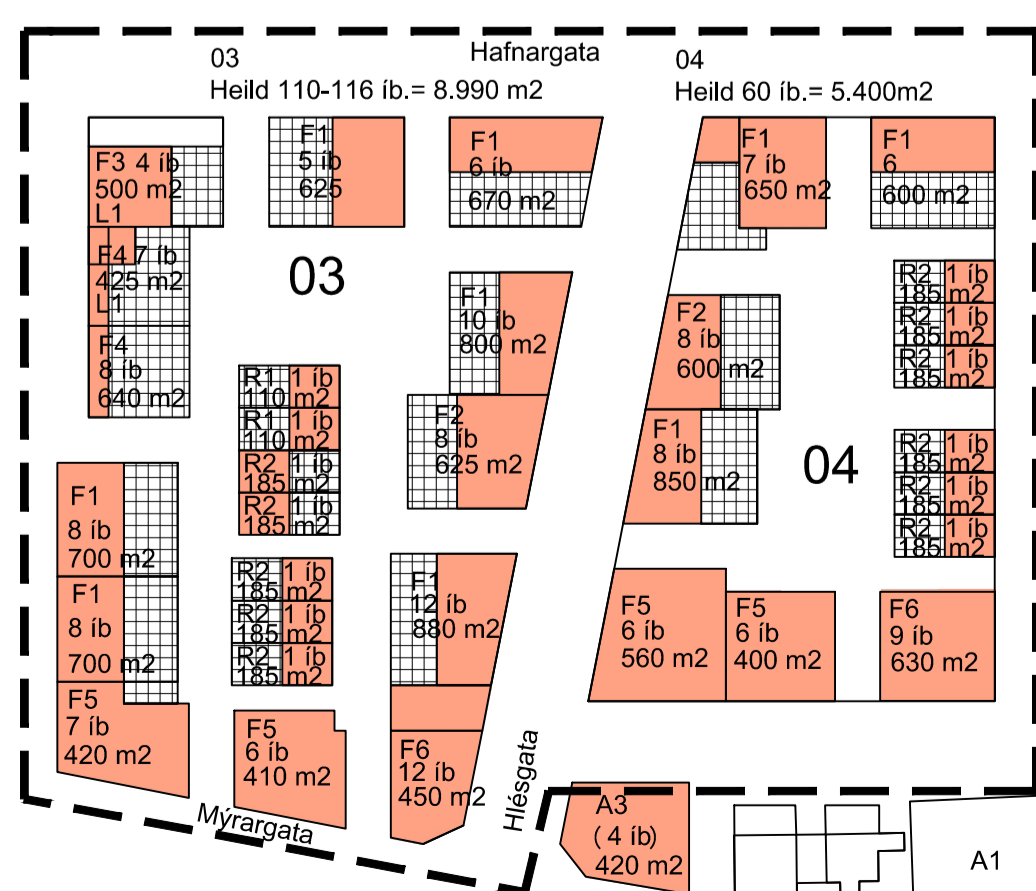


- Bundin byggingalína
- - - Byggingareitur
- - - Max 150 cm svalir
- - - Innregin þakhað
- Kvæð um sund milli húsa
- - - Max 80 cm úbygging
- Úrtök í húsalínu



Nýir fermetrar í atv. hús.

01	1600 m²
03	880 m²
leikskóli	600 m²
04	785 m²
05	400 m²
07	2350 m²
alls	6615 m²

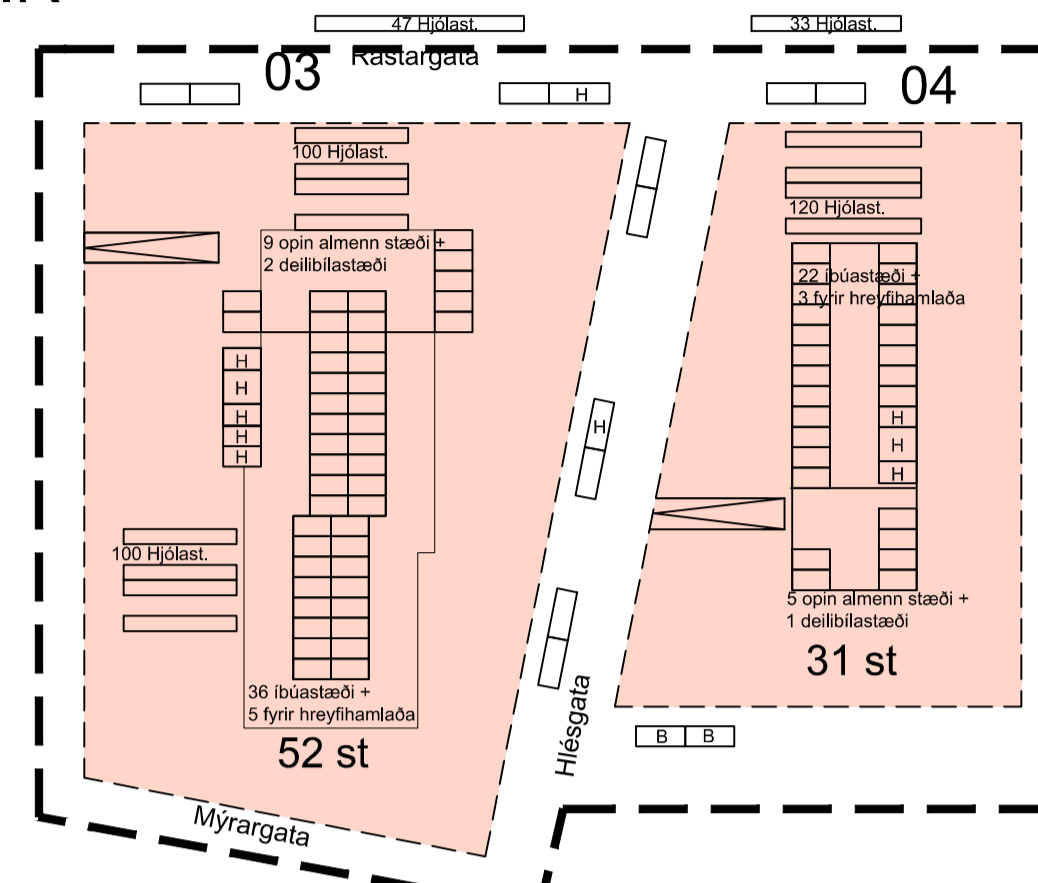


Nýir fermetrar í íbúðarhúsnæði

Reitir 03,04 og 7 Alls 174-180 íbúðir
14.810 m² / 174 = 85 m² pr íb. auk kjallara
þar af leiguíbúðir 80 íb.
+ reitur 02 alls 68 íbúðir 12.490 m²

heild 242 íbúðir
27.300 m²

EFTIR



Bílastæðapörf.

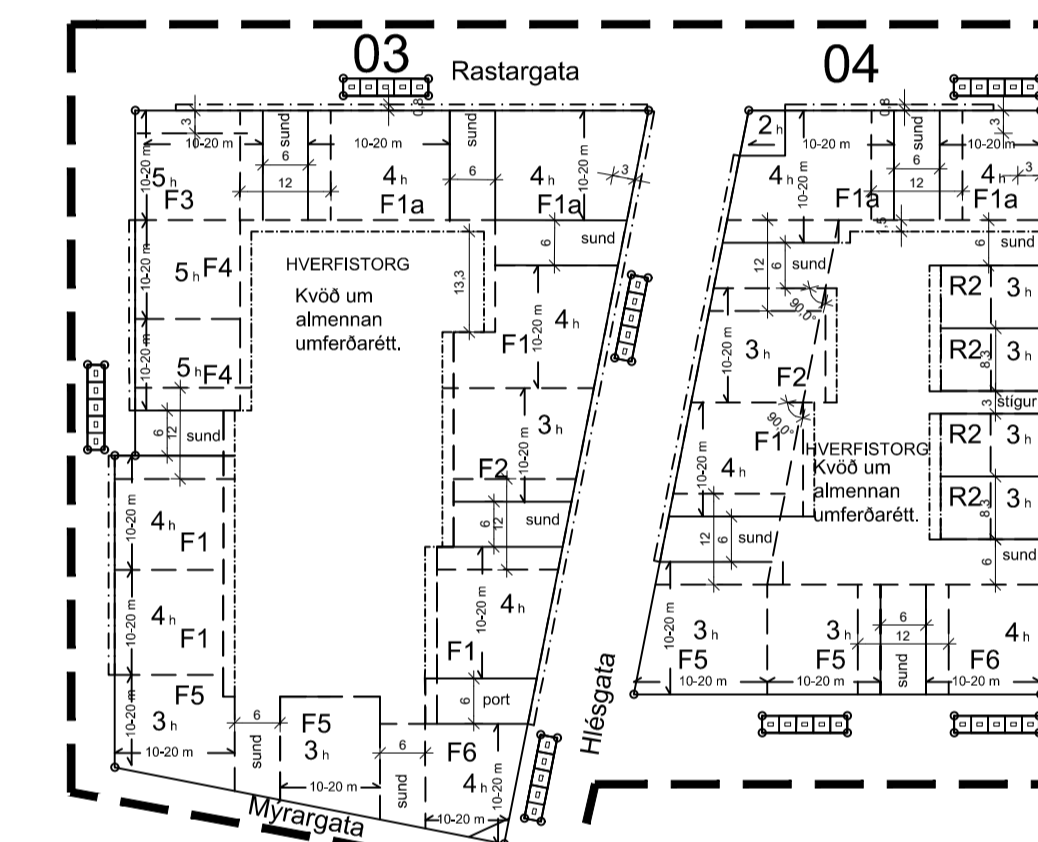
yfirborð	14 stæði
kj. 03	52 stæði
kj. 04	31 stæði
alls	97 stæði

Hjólástæðapörf.

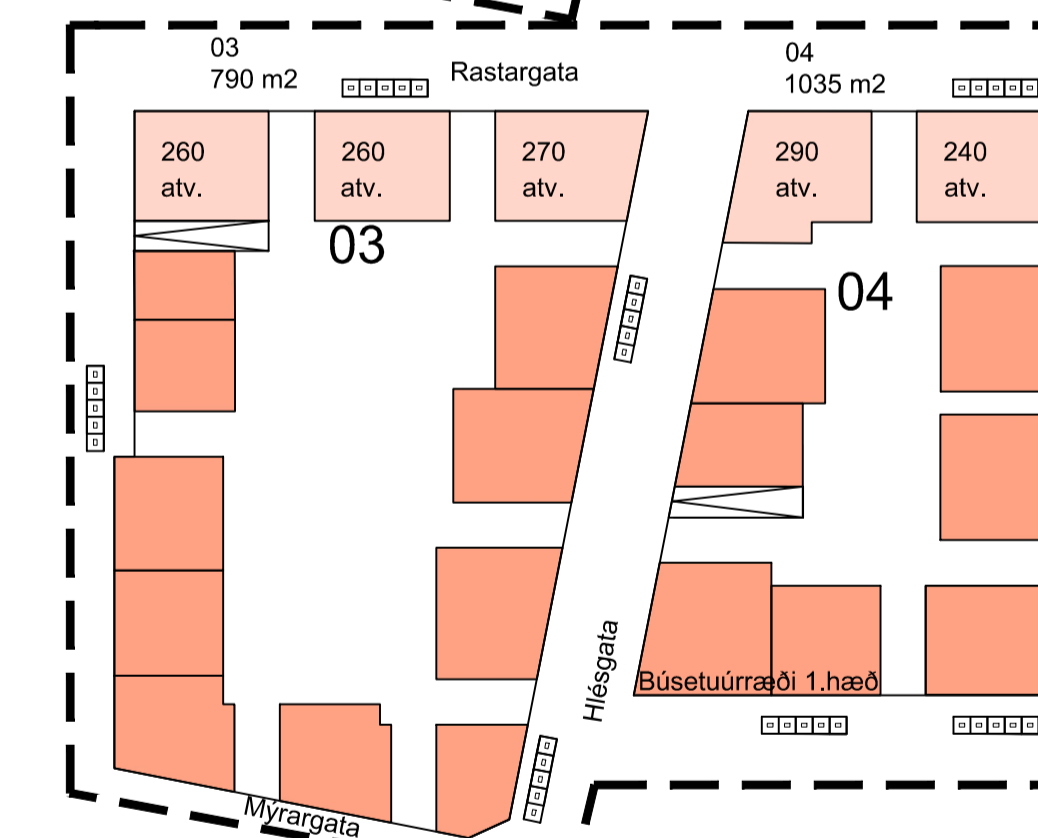
yfirborð	80 stæði
kj. 03	200 stæði
kj. 04	120 stæði
alls	400 stæði

Samgöngumat 2023.
87 bílastæði fyrir reit 03 og 04
+ 10 stæði fyrir hreyfihamlaða
samkv. byggingareglugerð

B	Búsetuúrræði	2 stæði
H	Hreyfihamlaðir	10 stæði



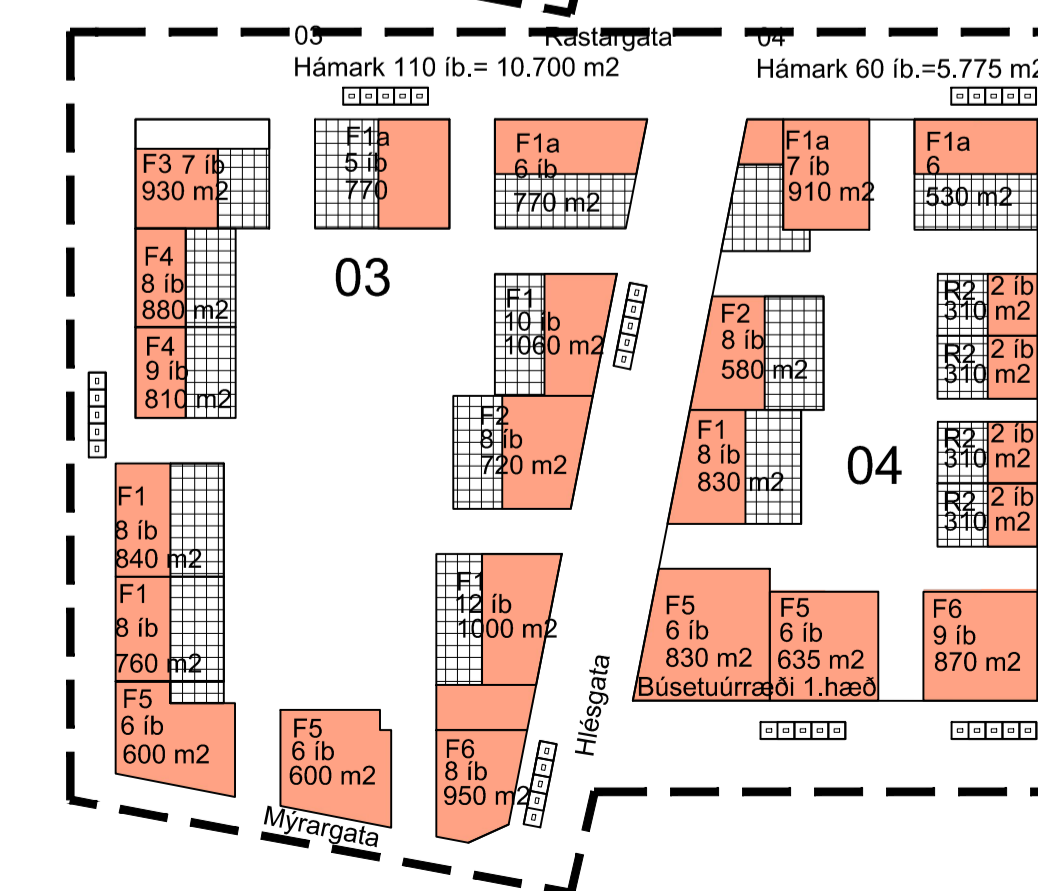
- Bundin byggingalína
- - - Byggingareitur
- - - Max 150 cm svalir eða einkaafnotaskiki
- - - Innregin þakhað
- Kvæð um sund milli húsa
- - - Max 80 cm úbygging
- Úrtök í húsalínu
- Lóðarmörk



Atv. húsnæði á 1. hæð húsa

03	790 m²
04	630 m²
alls	1420 m²

- Atv. húsnæð
- Íbúðir



Íbúðarhúsnæði

Reitir 03,04 Hámark 170 íbúðir
+ 7 íb. í búsetuúrræði
16.475 m² / 177 = 93 m² pr íb. auk bílakjallara
þar af leiguíbúðir allt að 25%.

- Íbúðir

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opn svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar / fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Niverandi byggingar
- Værndað byggingarmynstur
- Byggingareitur, hámark
- Ögð svæði ofan á bilageymslu
- Byggingareitur bilageymslu
- Innkeystur í bilageymslu (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarlíftíð lóðar með bilageymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- GK: Góðfíki neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Sund Kvæð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- Port Kvæð um 6m op milli húsa á 12 m svæði
- S Sorpöggjamar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- B Bílastæði fyrir búsetuúrræði fatlaðra
- H Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- 06 Reilaskipting skipulagssvæðis
- Aðgengi neyðarílla
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

HEITI VERKS:
VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR

HEITI TERNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGSL: 16.11.2023 KVAÐAR: JL, KÁ, YFRF.: TERNAÐ:

VERNAÐ: KVAÐAR: 1:1.000, 1:2.000

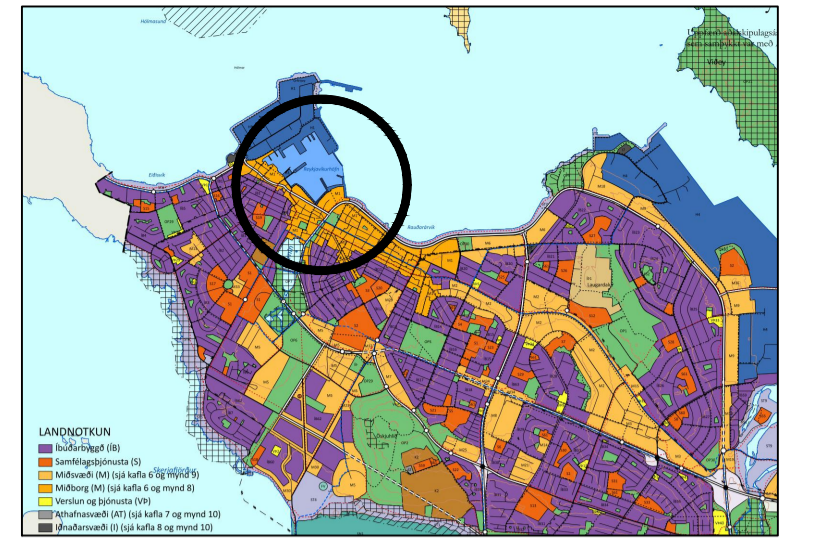
ALARK arkitektar ehf.

JACOB ENIL LINDAL ARKITEKT FKA
KONSTÁN AÐRISDÓTTIR ARKITEKT FKA

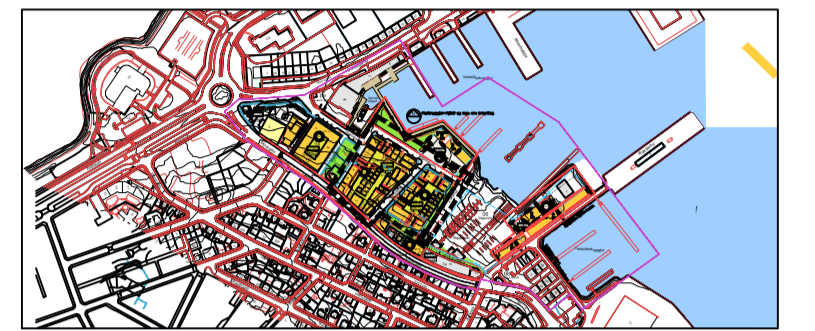
DAUGVEIG 18
201 KÓPAVOGUR
SÍM: 534 8900
FAX: 534 8918
ST: 090183040
www.alark.is

S11
2 of 3

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023



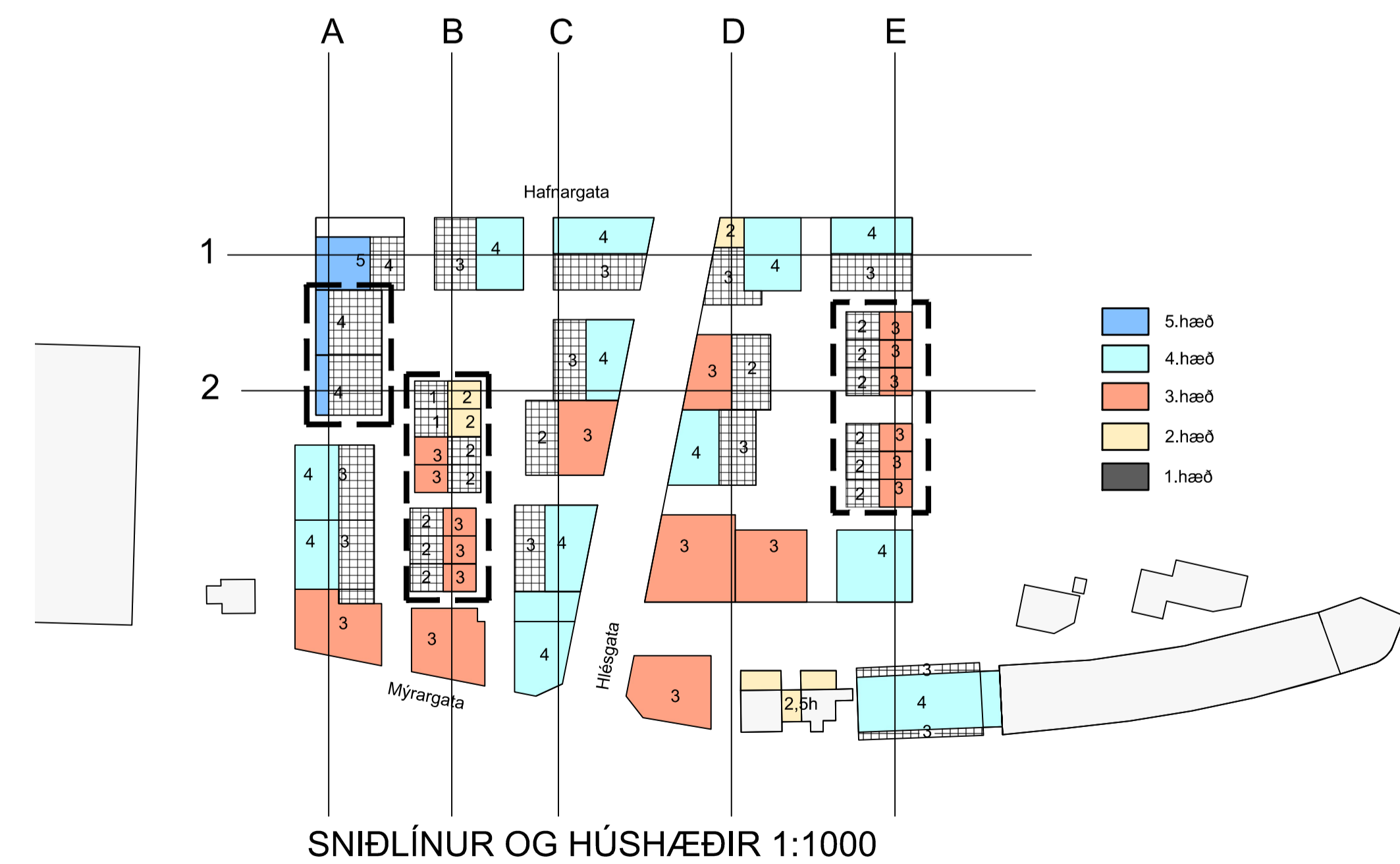
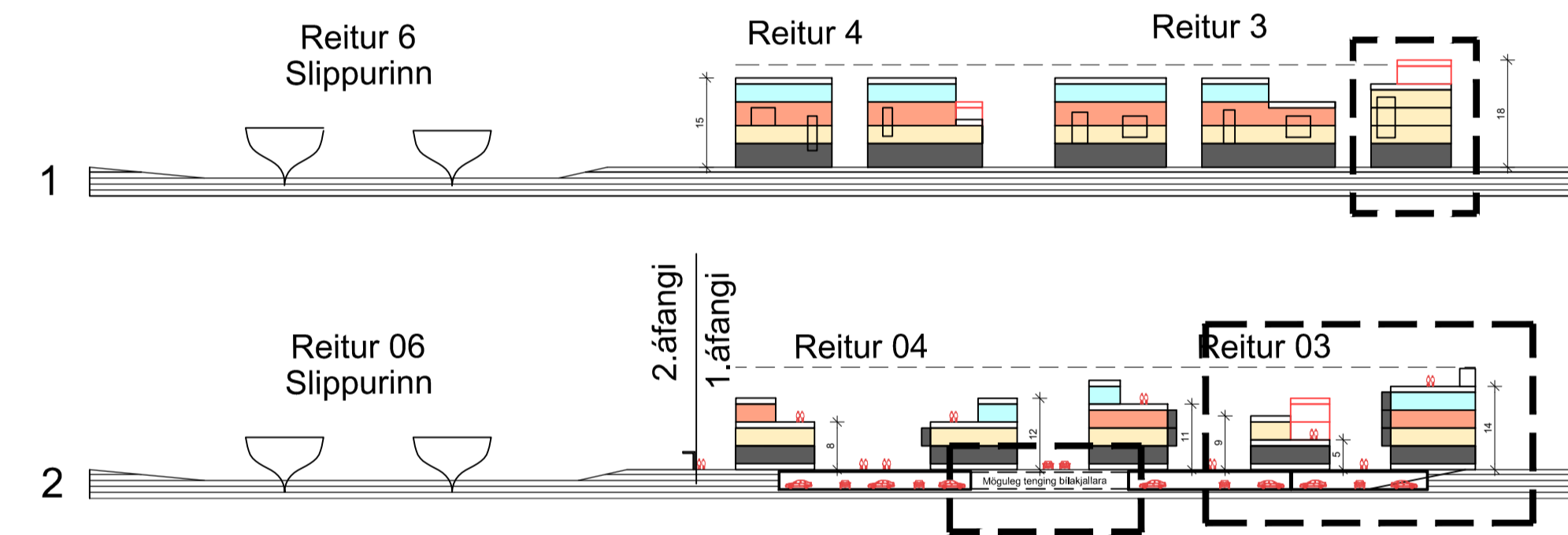
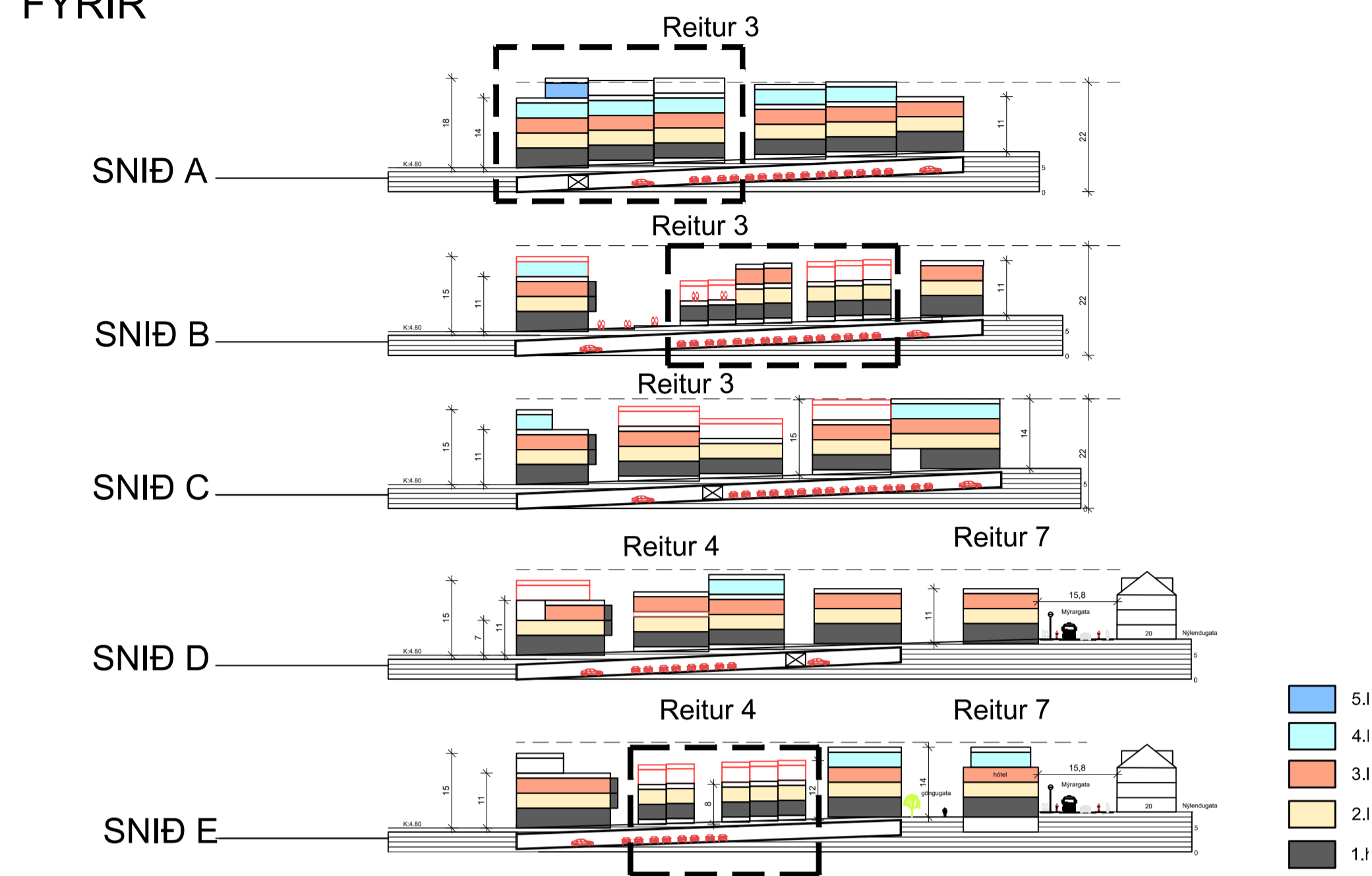
ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

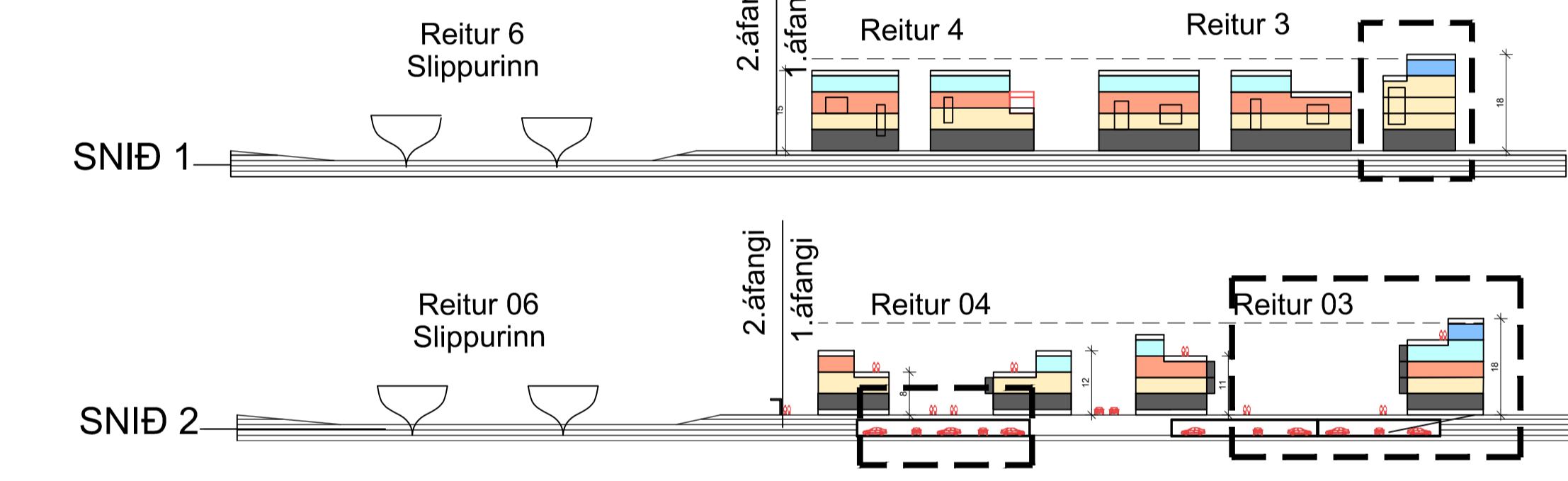
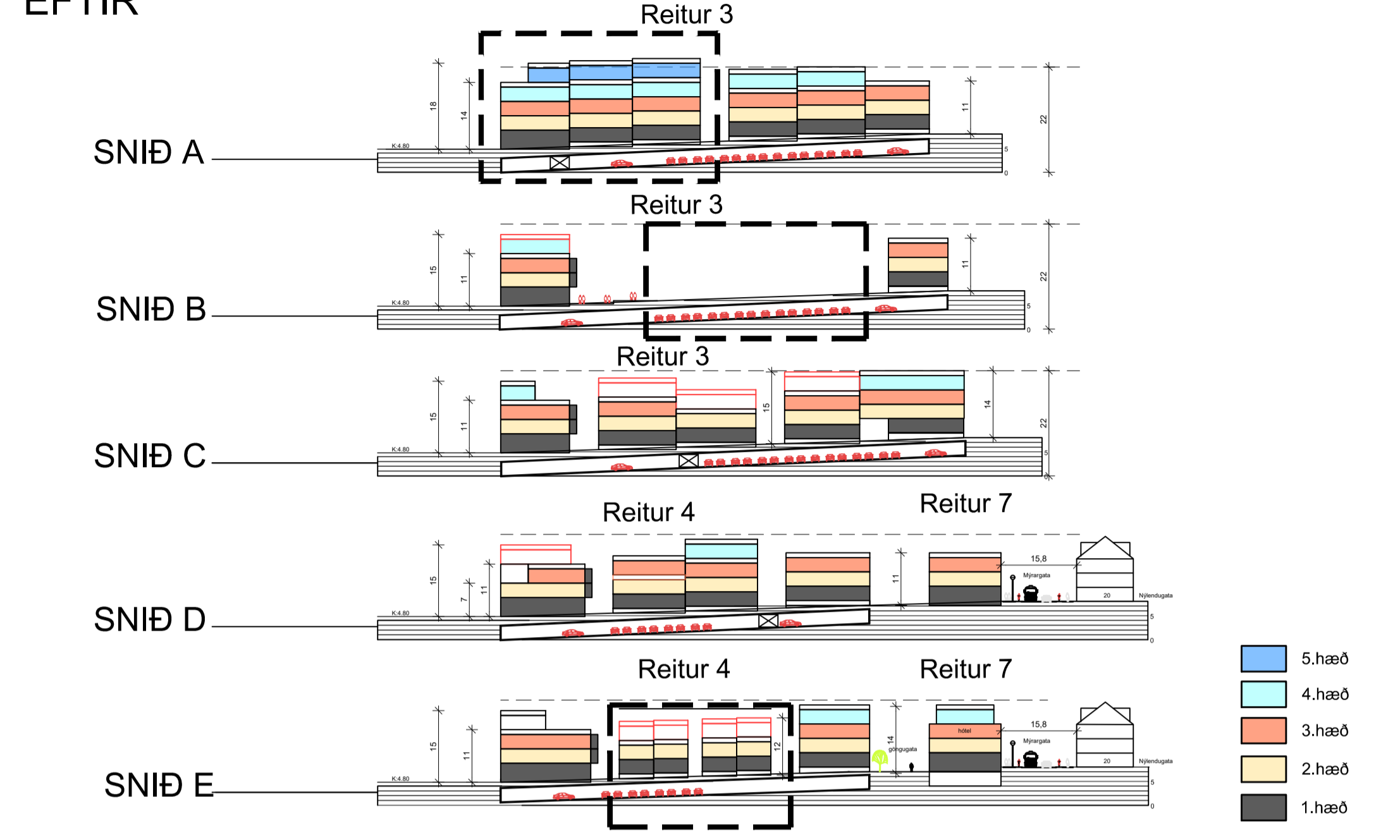
Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrstur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

FYRIR



SNIDLÍNUR OG HÚSHÆÐIR 1:1000

EFTIR



SNIDLÍNUR OG HÚSHÆÐIR 1:1000

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar / fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggiamynstur
- Byggingarreitur, hámark
- Óþjót svæði ofan á bílageymslu
- Byggingarreitur bílageymslu
- Innakstur í bílageymslu (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhútfall lóðar með bílageymslu
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- Gólfkot neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- Sund
- Port
- Sorpöppugámar-Leóbeinnandi fjöldi + staðsetning
- Bílastæði fyrir búsetuáráðgjafabíla
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða
- Reitaskipting skipulagsvæðis
- Aðgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingasvæði

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20__ og í _____ þann _____ 20__

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestri til _____ 20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__

HEITI VERKS:
VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR

HEITI TERNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGSL: 16.11.2023 MANNAD: JL, KÁ YRFR: TERNAD:

VERNAR: KVARNR: 1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektar ehf.

JACOB ENIL LINDAL ARKITEKT FKA KRISTJÁN AÐJUNDRISON ARKITEKT FKA

SNALVEGI 16 201 KÓPAVOGI 810 204 8800 FAX: 514 8818 KT 5011531000

S12
3 of 3



VESTURBUGT

Samgöngumat

September 2023



23402

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_2/Project2505/Documents/Greinargerð/23402--Samgöngumat - Vestubugt.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	25.09.2023	RÞÞ	DG	DG

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Reykjavíkurborg
Borgartún 12 – 14, 105 Reykjavík



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Samantekt	3
3	Deiliskipulag	4
3.1	Breyting á deiliskipulagi	4
3.2	Breytingartillaga	5
3.3	Forsendur	5
4	Aðstæður	6
4.1	Núverandi almenningssamgöngur	6
4.2	Framtíðar almenningssamgöngur	6
4.3	Þjónusta í nærumhverfi	7
4.4	Ferðavenjur íbúa	7
5	Bílastæðamat	8
5.1	Grunnfjöldi bílastæða	8
5.2	Samnýting bílastæða	9
5.3	Deilibílar	9
5.4	Samgöngustefna vegna samgöngusamninga	10
5.5	Nálægð við almenningssamgöngur	10
6	Hjólástæðamat - Forsendur og niðurstöður	10
7	Aðkoma	12
7.1	Bílastæðakjallarar	12
7.2	Sorphirða	12
7.3	Aðkoma neyðarbíla	13
7.4	Aðkoma gangandi og hjólandi	14
8	Heimildaskrá	16

1 Inngangur

Að beiðni Reykjavíkurborgar hefur VSÓ skoðað bílastæðapörf vegna breytinga á deiliskipulagi við Vesturbugt í Reykjavík, ásamt því að skoða aðkomur, umferðarmagnstölur, neyðarakstur og almennt aðgengi að íbúðum og starfsemi á svæðinu.

2 Samantekt

Á Vesturbugt er áformað breyta gildandi deiliskipulagi á þann hátt að leyfilegt verður að byggja allt að 177 íbúðir ásamt 1.420 m² af atvinnurýmum á jarðhæð. Sem hluti af deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að gert verður bíla- og hjólastæðamat sem byggja skal á reglum um bíla- og hjólastæði í Reykjavík.

Vesturbugt er staðsett miðsvæðis í um 850 metra göngufjarlægð að Lækjartorgi. Við Lækjartorg stöðva 7 leiðir almenningssamgangna í dag, sem aka um alla höfuðborgina, þegar leiðarkerfi Borgarlínunar er að fullu komið í gagnið, verða 7 leiðir í nágrenni lóðarinnar, er Vesturbugt því vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna bæði í dag og með framtíðarleiðarkerfi. Í nærumhverfi Vesturbugar er alla helstu þjónustu að finna innan 15 mínútna göngufjarlægðar, þ.m.t. matvöruverslanir, grunn-, leik- og menntaskólar ásamt fjölbreyttu úrvali veitingastaða, verslana og annarrar afþreyingar. Þá tekur rúmlega 20 mínútur að ganga að Háskóla Íslands, eða Vesturbæjarlaugar. Nærþjónusta í Vesturbugt er því góð sem skilar sér í ferðavenjum íbúa hverfisins, en íbúar hverfisins fara rúmlega fjórðung ferða sinna gangandi. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu reitsins verði farnar að hámarki um 940 ökuferðir að eða frá reitnum á degi hverjum.

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Samkvæmt bílastæðareglunum skal ekki setja sérstakar lágmarkskröfur, en vegna miðlægrar legu reitsins fylgir skilgreindur hámarksfjöldi bílastæða á reitnum viðmiði borgarinnar að teknu tilliti til samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu og nálægðar við almenningssamgöngur.

Fæst þá metinn **hámarksfjöldi bílastæða fyrir Vesturbugt 87 bílastæði** miðað við núverandi skipulagstillögu. **Þar af skulu vera sérmerkt bílastæði fyrir búsetuíbúðir ef þörf er. Þess að auki bílastæði hreyfihamlaðra sbr. byggingarreglugerð.** Tafla 2.1 tekur saman helstu niðurstöður samgöngumatsins.

Tafla 2.1: Samantekt bílastæðamats		
Viðmið	Fjöldi stæða	Tilvísun
Reiknaður grunnfjöldi bílastæða	115	4.1
- Með samnýtingu bílastæða	108	4.2
- Vegna deilibíla	96	4.3
- Nálægð við almenningssamgöngur	87	4.4
- Vegna samgöngustefnu og -samninga	87	4.5
Viðmiðunarþörf bílastæða á Vesturbugt út frá bíla- og hjólastæða reglum Reykjavíkurborgar	87	



Hjólástæðamatíð er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólástæða í Reykjavík, dags janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólástæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólástæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólástæða. Er ákveðið lágmarksgildi gefið fyrir hverja tegund fasteigna. Lágmarksfjöldi hjólástæða við má sjá í töflu 2.2.

- Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar skulu vera að lágmarki 2 hjólástæði við hverja íbúð, og 2 – 3 hjólástæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	177	2 per íbúð	354	A	319	35
Verslun og þjónusta	1.420	2-3 / 100 m ²	29 - 43	B	7 – 9	22 – 34
Samtals hjólástæði			383 – 397		326 – 328	57 – 69

* Hér tákna A að 90% hjólástæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B tákna að 20% hjólástæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

** Námundað að næstu heilu tölu.

3 Deiliskipulag

3.1 Breyting á deiliskipulagi

Unnið er að breytingu deiliskipulags fyrir Vesturbugt sem var samþykkt í borgarstjórn þann 02.02.2016, byggir deiliskipulag frá 2016 á grunni eldra deiliskipulags frá 2014 .

Yfirlit yfir breytingar á helstu kennistærðum sem tillaga að breyttu deiliskipulagi hefur áhrif á má sjá í töflu 3.1.

Kennistærðir	Deiliskipulag 2016	Deiliskipulagstillaga 2023
Hámarksbyggingarmagn	18.400 m ²	18.300 m ²
Fermetrar f. atvinnuhúsnæði	1.665 m ²	1.420 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	170	177 (+7 f. búsetuúrræði)
Lágmarkskrafa um fjölda leiguíbúða	0%	25%
Kvöð um leikskóla	Já	Nei
Hæðir húsa	Hús F4: 4 hæðir	Hús F4: 5 hæðir annað óbreytt
Fjöldi bílastæða	153	87*

*Niðurstaða þessa samgöngumats m.v. gefnar forsendur

Að öðru leiti eru helstu breytingar í nýrri tillögu á gildandi deiliskipulagi frá 2016 eftirfarandi (ALARK , 2023):

- Ekki er áfram gert ráð fyrir Reykjavíkurbúsum
- Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkað sem því nemur.
- Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús.
- Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Mýragötu breytast í íbúðir.
- Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurhlíðar reits 4 breytist í íbúðarhúsnæði.

Bílastæðafjöldi deiliskipulags frá 2016 gerir ráð fyrir 153 bílastæðum á reitunum tveimur. Fjöldi bílastæða fyrir breytt deiliskipulag skal ákvarðaður í samgöngumati með reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Niðurstöður samgöngumats þessa gefur að bílastæðafjöldi reita 03 og 04 á Vesturbugt skal vera 87 bílastæði, sjá nánar kafla 4.

3.2 Breytingartillaga

Unnið er út frá deiliskipulagstillögu ALARK arkitekta, dags. 21.07.2023 (ALARK, 2023).

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir að á reitunum verði byggt allt að:

- **177 íbúðir** á reitum 03 og 04
 - þar af 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði.
- **1.420 m² af atvinnuhúsnæði** á jarðhæð við Hafnargötu á norðurhlíð skipulagssvæðisins.

Tillaga af deiliskipulagi Vesturbugtar má sjá á mynd 3.1.



Mynd 3.1 Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturbugtar. (ALARK, 2023)

3.3 Forsendur

Það að byggt sé á Vesturbugt er í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Uppbygging á svæðinu er einnig í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttri og blandaðri borg (Reykjavíkurborg, nd; SSH, 2015).

Á þessu stigi hefur innra skipulag íbúða ekki verið gefið upp. Þó er áætlað að 7 búsetuúrræðisíbúðir verði á reitunum. Lagt er til að bílastæði fylgi búsetuúrræðisíbúðum ef íbúar þeirra hafa sérlegt not fyrir sérmerkt bílastæði, líkt og heimilt er í reglum Reykjavíkur um bíla- og hjólastæði og verði þau sérmerktu bílastæði á yfirborði við inngang þeirra íbúða.

Unnið er út frá því að þriðjungur íbúða verði 1 herbergja, þriðjungur íbúða verði 2 herbergja og þriðjungur verði 3 herbergja eða stærri. Einnig er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði á jarðhæð verði verslanir. Áætlaða skiptingu íbúða má sjá í töflu 3.2. Auk íbúða er gert ráð fyrir 1.420 m² verslunarrýma á reitunum.

Tafla 3.2: Áætluð stærðarskipting íbúða	
Stærð	Fjöldi
1 herbergja	59
2 herbergja	59
3+ herbergja	59
Heildarfjöldi íbúða	177

4 Aðstæður

Lóðin liggur innan svæðis 1 (miðsvæði) í reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði (Reykjavíkurborg, 2019). Lóðin er staðsett í miðbæ Reykjavíkur og því mikil þjónusta í nágrenni lóðarinnar.

4.1 Núverandi almenningssamgöngur

- **Leið 14** ekur og stöðvar á Mýrargötu upp við lóðina
- **Leið 13** stöðvar við Landakot í um 580 metra fjarlægð.
- **Leiðir 1, 3, 6, 11, 12, 13 og 14** stöðva við Lækjartorg. Um 860 metrar eru frá reitum 03 og 04 við Vesturbugt að Lækjartorgi.

Ágætt aðgengi er því að almenningssamgöngum frá lóðinni.

4.2 Framtíðar almenningssamgöngur

Samkvæmt núverandi frumdragskýrslu um framtíðarleiðarkerfi almenningssamgönguvagna á höfuðborgarsvæðinu mun:

- **Leið F** aka um Mýrargötuna og stöðva við lóðina.
- **Leið I** kemur til með að aka og stöðva við Fiskislóð 10, í um 350 metra göngufjarlægð.
- Þá munu **leiðir B, D, E, F og H** aka um Lækjartorg, um 860 metrum frá Vesturbugt.
- Auk þess mun **leið A** stöðva við Ráðhús Reykjavíkur í Vonarstræti. Vonarstræti er einnig um 850 metra frá Vesturbugt.

Því má gera ráð fyrir sambærilegu aðgengi að almenningssamgöngum í framtíð og er í dag í næsta nágrenni lóðarinnar en þjónustustig (tíðni) við Lækjartorg mun aukast og verða með því besta sem gerist.



Mynd 4.1 Núverandi kerfi almenningssamgönguvagna í nágrenni Vesturbugar. Vesturbugt er hér sýnd með rauðri stjörnu.



4.3 Þjónusta í nærumhverfi

Öll helsta þjónusta er innan 15 mínútna göngufjarlægð við lóðina, þar á meðal:

- Matvöruverslanir á Granda
- Endurvinnslustöð (Sorpa)
- Leikskólar (Dvergasteinn, Drafnarborg, Tjörn - miðhús, Öldukot)
- Grunnskólar (Landakotsskóli, Vesturbæjarskóli, Tjarnarskóli)
- Menntaskólar (Menntaskólinn í Reykjavík, Kvennaskólinn í Reykjavík)
- Heilsugæsla (Heilsugæslan Miðbæ) og apótek
- Veitingastaðir, verslanir og önnur afþreying á Granda og miðbæ Reykjavíkur

Um 20 - 22 mínútur tekur að ganga að Háskóla Íslands eða Vesturbæjarlaug frá reitnum. Auk þess eru stór atvinnusvæði (Seltjarnanes ásamt allri Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar) innan 15 mínútna hjólaleiðar frá reitnum.

4.4 Ferðavenjur íbúa

Í ferðavenjukönnun sem gerð var haustið 2022 kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum Miðbær og Tún, sem Vesturbugt fellur inn í, ólík meðaltali íbúa Reykjavíkur sem og höfuðborgarsvæðisins alls. Líkt og sjá má í töflu 4.1. Í henni má sjá að næstum ein af hverjum þremur ferðum er farin gangandi eða á reiðhjóli, ásamt því að ein af hverjum tíu ferðum eru farnar með öðrum ferðamátum, þar með talið á rafskútu. (Stjórnarráðuneytið, 2023-a; Stjórnarráðuneytið, 2023-b; Stjórnarráðuneytið, 2023-c)

Tafla 4.1: Ferðavenjur íbúa

Svæði	Sem bílstjóri	Gangandi	Farþegar í bílum	Með strætó	Hjólandi	Annað*	Fjöldi ferða
Miðbær og Tún	48%	26%	8%	6%	6%	9%	3,2
Reykjavík	55%	18%	12%	6%	5%	5%	3,2
Höfuðborgarsvæðið	58%	15%	14%	5%	6%	4%	3,2

* þ.m.t. rafskútur

Í framtíðarplönnum Reykjavíkurborgar verður ásýnd Mýrargötu breytt og þar mun m.a. verða hjólastígar (VSÓ Ráðgjöf, 2022).

Í nýlegri rannsókn Eflu um innleiðingu deilibíla í Reykjavík voru helstu niðurstöður að um 43% notenda deilibílaþjónustu eiga ekki eigið ökutæki. Rannsóknin sýnir jafnframt að einn deilibíll kemur í stað 4-6 einkabíla. Þá hafa 3% svarenda fækkað einkabílum vegna tilstuðlan aðgangs að deilibíl (EFLA, 2023).

Gera má ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð á Vesturbugt verði um 2,25¹. Með 177 íbúðum á lóðinni, 3,2 ferðir að meðaltali á einstakling og 48% ferða farnar akandi, reiknast umferðarsköpun vegna íbúa á Vesturbugt um 612 ferðir. eru það allar ökuferðir íbúa óháð uppruna og endastöð. Ferðafjöldi atvinnuhúsnæðisins má finna með ferðamyndunarjöfnu VSÓ, sem hefur m.a. verið notuð með góðum árangri við gerð aðalskipulags Reykjavíkur.

¹ Meðalfjöldi íbúa í íbúð í Vesturbæ Reykjavíkur (Reykjavíkurborg, 2022)



Með jöfnunni sem hefur verið notuð með góðum árangri í umferðarspám fyrir óbreyttar ferðavenjur á höfuðborgarsvæðinu síðan 2005 og er m.a. notuð í spár í undirbúningsvinnu fyrir gildandi Aðalskipulag og svæðisskipulag má reikna út áætlaða ferðamyndun ökutækja vegna bygginga á svæðinu. Ferðamyndunarjöfnuna skal lesa eftirfarandi: Stuðullinn 2 telur ferðir að og frá atvinnurýminu, stuðullinn 0,14 segir til um ferðafjölda per m² atvinnuhúsnæðis og talan 1.420 er fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis á lóðinni.

Ferðir vegna atvinnurýmis með ferðamyndunarjöfnu og óbreyttum ferðavenjum:

$$2 \cdot (0,14 \cdot 1.420) = 398 \text{ ferðir}$$

Ef gert er ráð fyrir að verslunarrýmið dragi að sér gesti frá öllu höfuðborgarsvæðinu skal ferðafjöldinn skalaður miðað við breyttar ferðavenjur árið 2022, þ.e.:

$$(58\%/70\%) \cdot 398 \text{ ferðir} = 330 \text{ ferðir}$$

Ef gert er ráð fyrir að verslunarrýmið sé meira stuðlað að íbúum í nágrenni lóðarinnar / íbúum vesturbæjarins / ferðamönnum, má gera ráð fyrir umtalsvert minni umferð akandi að lóðinni vegna verslunarrýmisins.

Því reiknast til að farnar verði að *hámarki* um 940 ökuferðir að eða frá lóðinni á degi hverjum.

5 Bílastæðamat

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Samkvæmt bílastæðareglunum skal ekki setja sérstakar lágmarkskröfur, en vegna miðlægrar legu reitsins fylgir skilgreindur hámarksfjöldi bílastæða á reitnum viðmiði borgarinnar að teknu tilliti til samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu og nálægðar við almenningssamgöngur.

Miðað við núverandi skipulagstillögu fæst heildarþörf bílastæða á Vesturbugt, (Reitir 3 og 4): 87 bílastæði. Sjá nánar eftirfarandi kafla.

5.1 Grunnfjöldi bílastæða

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 5.1. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án samnýtingar eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt **viðmiðum 115 bílastæði fyrir Vesturbugt.**

Tilvik	Fjöldi íbúða/ stærð [m ²]	Viðmið	Fjöldi stæða
1 herbergi	59	0,25	14,75
2 herbergi	59	0,5	29,5
3+ herbergi	59	0,75	44,25
Gestir	177	0,1	17,7
Smærri verslanir	1.420 m ²	1/200 m ²	7,10
Samtals			115

* Summa hlutfallstalna íbúða og gesta gefur 107 bílastæði, auk 8 bílastæða vegna atvinnuhúsnæðis.

5.2 Samnýting bílastæða

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdegi og kvöld), bæði á virkum dögum og á laugardögum. Bílastæðapörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2019).

Nýting bílastæða eftir þeim tegundum fasteigna sem byggðar verða á Vesturbugt eru teknar saman í töflu 5.2.

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Verslun og þjónusta	30%	75%	5%	100%	5%

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

Með því að setja inn fjölda bílastæða fyrir hvern flokk má sjá að mesta nýtingin verður síðdegis á laugardögum, í töflu 5.3 má sjá ólíka nýtingu bílastæða. Er því möguleiki á að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar og því hægt að fækka bílastæðum um 7 stk, **niður í 108 bílastæði á reitum 03 og 04 á Vesturbugt.**

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir *	54	64	107	64	107
Verslun og þjónusta	3	6	1	8	1
Samtals	57	70	108	72	108

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

5.3 Deilibílar

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum er ágætt. Því hentar vel að bjóða uppá deilibílaþjónustu á reitnum þar sem fólk ferðast almennt með vistvænum ferðamátum dags daglega en hefur aðgang að bíl ef þörf er á. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að rannsóknir hafi sýnt fram á að einn deilibíll geti komið í staðinn fyrir 5 – 20 einkabíla. Deilibíllarnir myndu nýtast íbúum allan sólarhringinn.

Í reglunum kemur fram að Reykjavíkurborg geri þær kröfur að ef byggðar eru 100 eða fleiri nýjar íbúðir á svæði 1 eigi að útvega a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Falla þessar framkvæmdir innan þessarar skyldu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3 – 5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði.

Þegar horft er til ferðavenja íbúa og niðurstöður deilibílarannsóknar, er lagt til að deilibílastæði komi í stað 5 venjulegra bílastæða. Ásamt því er lagt til að sérmerkja 3 bílastæði fyrir deilibíla.

Verður því **bílastæðafjöldinn á Vesturbugt 96 bílastæði** ($108 - 3 \cdot 5 + 3$).

5.4 Samgöngustefna vegna samgöngusamninga

Engir sérstakir samgöngusamningar eru í gildi fyrir Vesturbugt sem kveða á um að gengið skuli lengra eða skemur en þau viðmið sem tilgreind eru í bílastæðareglum Reykjavíkurborgar. Hefur þessi liður því engin áhrif á fjölda bílastæða til hækkunar eða lækkunar.

5.5 Nálægð við almenningsamgöngur

Fyrir íbúðahúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400 – 600 metra göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningsamgangna. Í kafla 4.1 sást að núverandi þjónustustig á svæðinu er ágætt, og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningsamgangna verði enn betra.

Lóðin liggur ekki innan skilgreinda fjarlægða í reglum Reykjavíkurborgar en ferðavenjur íbúa sýnir vilja þeirra til að ganga meira en aðrir íbúar Reykjavíkur. Með framtíðarleiðarkerfi almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu koma 5 af 6 stofnlínum Borgarlínunnar með að stoppa í um 850 metra fjarlægð.

Lagt er því til að fækka bílastæðum á Vesturbugt um 10% vegna nálægðar við hágæða almenningsamgöngukerfi. Verður þá bílastæðapörf lóðarinnar þá $96 - 10\% = 86,4$ sem hækka skal upp í næsta heila stæði.

Því fæst fyrir Vesturbugt, m.v. núverandi skipulagstillögu að heildarpörf bílastæða sé 87 bílastæði.

6 Hjólastæðamat - Forsendur og niðurstöður

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða. Er ákveðið lágmarksgildi gefið fyrir hverja tegund fasteigna.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B flokkur, sem segir til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri eða opinni hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu.

- **Íbúðir falla í flokk A**, gera skal ráð fyrir:
 - 90% hjólastæða í læstu rými, langtímastæði fyrir íbúa / starfsmenn,
 - 10% stæða staðsett næst inngangi fyrir gesti, skammtímastæði.
- **Verslanir falla í flokk B**, en þar skulu:
 - 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímastæði fyrir starfsmenn,
 - 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavini og verða þar nýtt sem skammtímastæði.

Miðað er við eftirfarandi forsendur:

- Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímastæði, séu yfirbyggð.
- Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæðin séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A saman og flokkur B saman.



- Ennfremur er ekkert sem mælir á móti því að læstar hjólageymslur séu sérstök hjólaskýli á yfirborði í stað þess að vera hluti af geymslurými innandyra sem hluti byggingar.
- Ekki er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningsamgöngum, deilibílum, samgöngusamningum né annara þátta.
- Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar skulu vera að lágmarki 2 hjólastæði við hverja íbúð, og 2 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	177	2 per íbúð	354	A	319	35
Verslun og þjónusta	1.420	2-3 / 100 m ²	29 - 43	B	7 – 9	22 – 34
Samtals hjólastæði			383 – 397		326 – 328	57 – 69

* Hér tákna A að 90% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B tákna að 20% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

** Námundað að næstu heilu tölu.

Lagt er til að 397 hjólastæði verði að lágmarki vegna uppbyggingar á Vesturbugt, sem skiptast niður á 69 opin á yfirborði og 328 læst í hjólageymslum.

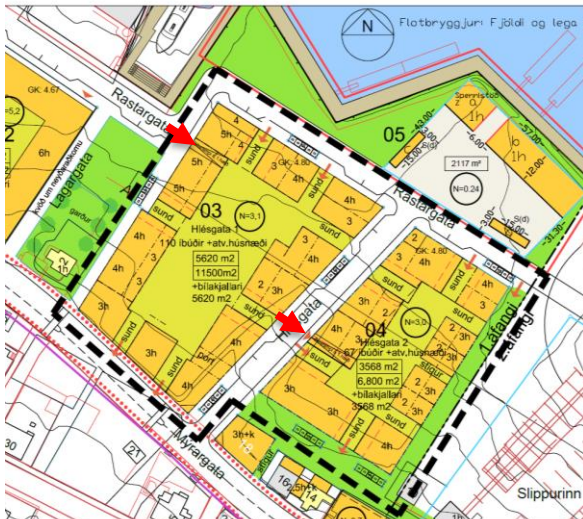
Lagt er til að öll hjólastæði verði byggð vegna nálægðar lóðarinnar við miðbæ Reykjavíkur sem og stærstu vinnustaði í Reykjavík, þ.e. Landspítalann, Háskólann í Reykjavík og Háskóla Íslands. Þá má gera ráð fyrir að allt að 15% ferða séu farnar í hverfinu með reiðhjóli, rafskútu eða sambærilegum ferðarmáta, sbr. ferðavenjukönnun 2022, og fari vaxandi miðað við þróun síðustu ára.

7 Aðkoma

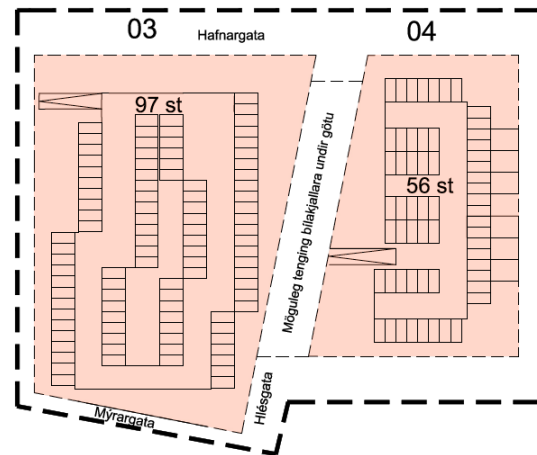
7.1 Bílastæðakjallarar

Vinnslutillaga að nýju deiliskipulagi gerir ráð fyrir að bílastæðakjallarar verði undir báðum reitum Vesturbugar. Staðsetning inn-/útkeyrslna að bílakjöllum eru merktir inn á mynd 7.1 með rauðum örvum. Vinnslutillaga að nýju deiliskipulagi gerir ráð fyrir að undir reit 03 sé hægt að koma fyrir allt að 97 bílastæðum líkt og sjá má á mynd 7.2. Frumniðurstöður bílastæðamats gerir ráð fyrir að um 87 almenn bílastæði verði á reitum 03 og 04 á Vesturbugt. Því væri nægjanlegt að byggja einungis kjallara undir reit 03 og sleppa kjallara undir reit 04, og þar með innkeyrslu í kjallara frá Hlésgötu; eða einn ílangan kjallara sem næði undir báða reiti.

Með aðkomu ökutækja að bílakjallara eingöngu við Rastargötu, er möguleiki á að Hlésgata og Rastargata (frá innkeyrslu að bílakjallara) verði vistgötur, með takmarkaðri umferð akandi vegfarenda, einnig yrði möguleiki á að Hlésgata yrði einstefnugata til norðurs frá Mýrarvegi.



Mynd 7.1 Tillaga að deiliskipulagi reita 03 og 04 á Vesturbugt.



Mynd 7.2 Tillaga að skipulagi bílakjallara undir reitum 03 og 04 á Vesturbugt.

7.2 Sorphirða

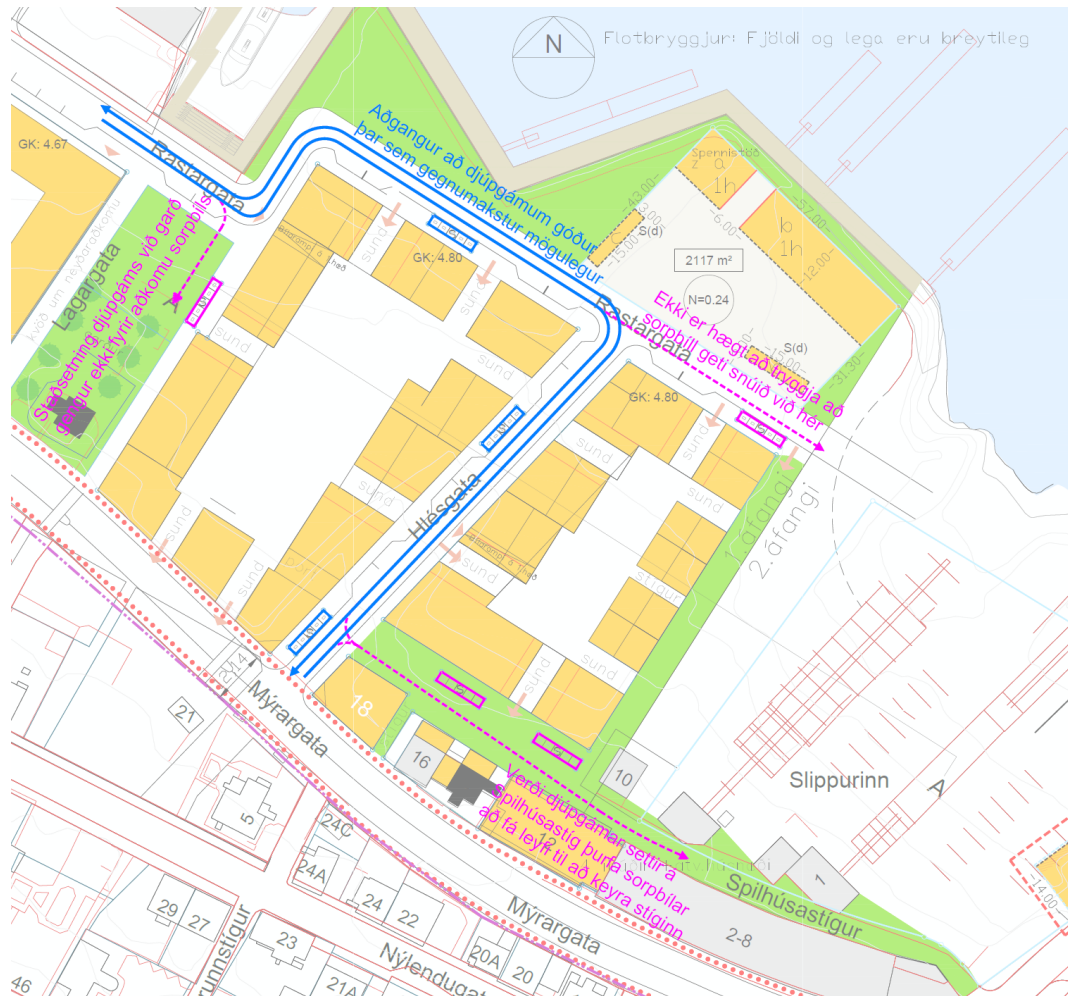
Aðkoma sorphirðubíla er talin góð fyrir Hlésgötu og Rastargötu vestan við Hlésgötu. Þar geta sorphirðubílar ekið beint að losunarstað og ekið í burtu án þess að þurfa að bakka. Sorphirðubílar eiga almennt ekki að þurfa að bakka, en þó má í *undantekningartilfellum* gera ráð fyrir að hirðubíll geti bakkað allt að 10 metrum. Sjá *hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík* (EFLA, 2019).

Á fjórum sorphirðustöðum af sjö við reiti 3 og 4 í Vesturbugt er óvissa um hvort sorphirðubíll geti snúið við eða þyrfti að bakka meira en 10 m til að athafna sig. Það er:

- Norðvestan við reit 3: Gert ráð fyrir garð sem bíll ætti ekki að keyra inn á
- Norðan við reit 4: Óvíst að bíll geti snúið við eða bakkað hjá Slippnum
- Sunnan við reit 4: Spilhúsastígur er að þróast í göngugötu. Sorphirðubíll þyrfti að fá leyfi til að keyra þá götu til að þjónusta gáma þar.

Sjá einnig mynd 7.3.

Leysist á síðari hönnunarstigum.



Mynd 7.3 Aðkoma sorpbíls að reitunum

7.3 Aðkoma neyðarbíla

Aðkomur neyðarbíla eru almennt metnar í lagi. Þó þarf að huga að staðsetningu sorpgáma með tilliti til neyðarbíla svo þeir komist bak við reit 04, sjá mynd 7.4. Þetta ætti að vera hægt að leysa á verkhönnunarstigi en þarf að tryggja að sé uppfyllt áður en byggingarleyfi er veitt.

Leysist á síðari hönnunarstigum.



Rastargata → Hlésgata → Mýrargata: Í lagi



Mýrargata → Hlésgata → Rastargata: Í lagi



Rastargata → inn sund: Í lagi

Rastargata → bak við Reit 04: Tæpt, huga þarf að staðsetningu sorpgáma með tilliti neyðaraksturs á verkhönnunarstigi



Mýrargata → bak við Reit 04: Tæpt, huga þarf að staðsetningu sorpgáma með tilliti neyðaraksturs á verkhönnunarstigi

Mynd 7.4 : Aðkomur neyðarbíla almennt metnar í lagi. Þó þarf að huga að staðsetningu sorpgáma með tilliti til neyðarbíla svo þeir komist bak við reit 04.

7.4 Aðkoma gangandi og hjólandi

Vesturbugt er staðsett á þann veg að flest verslunar- og þjónustutækifæri eru í nágrenninu. Þá eru götur borgarinnar í nágrenninu með hámarkshraða 30 km/klst, að undanskildi Mýrargötu sjálfar, en þar er unnið í að lækka hámarkshraða úr 50 km/klst niður í 40 km/klst (Reykjavíkurborg, 2022).

Á Mýrargötu liggur hjólafstíga svæði skv. hjólaleiðarneti höfuðborgarsvæðisins og er undirbúningur hafin við gerð samtengds hjólastíg frá Ánanaustum að Lækjargötu, meðfram Vesturbugt (VSÓ Ráðgjöf, 2022; EFLA, 2020), við byggingu þess stígs verður samtengdur hjólastígur eða breiður sameiginlegur stígur frá Laugarnestanga út að Gróttuvita.

Fáir hjólastígar eru innan íbúahverfis og miðbæjar, en götur þar eru umferðarléttar, umferðarhraði lágur og stór hluti ferða á svæðinu gangandi eða hjólandi. Íbúðagöturnar eru því kjörnar til að nýta til hjólreiða. Fjöldi ómerktra þveranna eru yfir Mýrargötu en auk þeirra eru reglulegar ljósastýrðar gönguþveranir yfir Mýrargötu. Mikið er um upphitun stíga í nágrenni lóðarinnar. Aðstæður fyrir gangandi frá Vesturbugt er því gott.

Aðstæður fyrir hjólandi koma til með að batna með tilkomu hjólastígs meðfram Mýrargötu, en í dag er þeim ábótavant þar sem hjólandi þurfa að velja á milli þess að hjóla í göturými með 50 km/klst hámarkshraða eða uppá gangstéttum sem eru þétt við hús með oft á tíðum lélegum sjónlengdum – sem skapar hættu og núning milli ólíkra vegfarendahópa. Fyrirhugaður hjólastígur er því mikilvægur fyrir þá samgöngumiðuðu uppbyggingu sem er fyrirhuguð á Vesturbugt.



Mynd 7.5: Vesturbugt verður vel tengd hjólastígakerfi borgarinnar um Mýrargötu í framtíðinni (sýnd er ein af þeim hugmyndum sem er í vinnslu)

8 Heimildaskrá

- ALARK . (25. 07 2023). Samantekt á helstu breytingar í tillögu af breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturbugt reit 03 og 04. .
- ALARK. (2023). *Vesturbugt - Reitir 03 og 04 - Breytt deiliskipulag 2023*.
- ASK Arkitektar. (22. 04 2022). *Skipulagsáætlanir* . Sótt frá Deiliskipulag - stgr.1.1116 og 1.115.3, Slippa- og Ellingsensreitir - Stækkun Skipulagssvæðis: <http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=CXIZRAQJHEiYWx3kzsBO4g>
- EFLA. (2019). *Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík*. Reykjavík: Reykjavíkurborg. Sótt frá <https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/honnunarvidmid.pdf>
- EFLA. (2020). *Stofnleiðir*. EFLA. Sótt frá https://www.ssh.is/static/files/storybook/SSK/Stofnleidanet/stofnleidanet_vidauki_b_2020-2033.pdf
- EFLA. (06. 09 2023). Jákvæðar niðurstöður af innleiðingu deilibíla í Reykjavík. *Framkvæmdarfréttir*, bls. 4-5.
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-a). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa miðbæjar Reykjavíkur og Túna Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_Ferdavenjur_Midbaer_og_Tun_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-b). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_HBS_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. (2023-c). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Reykjavíkur Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_RVK_280423.pdf
- Reykjavíkurborg. (2019). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaesta_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Reykjavíkurborg. (14. 12 2022). *Reykjavík.is*. Sótt frá Lækkun hámarkshraða um alla borg: <https://reykjavik.is/frettir/laekkun-hamarkshrada-um-alla-borg>
- Reykjavíkurborg. (2022). *Uppbygging íbúða í borginni*. Reykjavíkurborg. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-11/Uppbygging_borgin_2022_72.pdf
- Reykjavíkurborg. (nd). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Sótt frá <https://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>
- SSH. (2015). *Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH*. Sótt frá Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040: https://www.ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/HB2040-2015-07-01-WEB_Undirritad.pdf



VSÓ Ráðgjöf. (09. 03 2022). *Mýrargata - Geirsgata. Göngu- og hjólastígur.*