



Reykjavík 26.09.2019

Borgarráð Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 25. september 2019 varðandi eftirfarandi mál.

### **Grensásvegur 1**

Lögð fram umsókn Sigurðar Einarssonar dags. 22. mars 2019 ásamt minnisblaði dags. 21. febrúar 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi "Skeifan-Fenin" vegna lóðarinnar nr. 1 við Grensásveg. Í breytingunni felst aukning á byggingarmagni vegna uppbyggingar meðfram Skeifunni og breyting notkunar efri hæða fyrir íbúðir, samkvæmt uppdr. Batterísins arkitekta ehf. dags. 22. mars 2019, síðast breytt 20.09.2019. Einnig er lagt fram minnisblað Mannvits dags. 15. mars 2019 um hljóðvist og Greinargerð-Samgöngumat Mannvits dags 17. september 2019.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.  
Vísad til borgarráðs*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

*Glóey Helgudóttir Finnsdóttir*

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: minnisblað dags. 21. febrúar 2019, minnisblað Mannvits dags. 15. mars 2019 um hljóðvist, Greinargerð-Samgöngumat Mannvits dags 17. september 2019 og uppdr. Batterísins arkitekta ehf. dags. 22. mars 2019, síðast breytt 20.09.2019.



Verk:	<b>1502-GRENSÁSVEGUR 1</b>		
Verkþáttur :	Breyting á deiliskipulagi – dæluhús og lagnir á lóð		
Dags:	21.02.19	Skjal:	1526-minnisblað 190221
Unnið af :	Sigurður Einarsson		
Sent til :	Jón Þór Hjaltason, Tómas Rólant Hansson, Lilja Grétarsdóttir, Tryggva Jónssonar		

Fyrirspurn var send til skipulagsráðs Reykjavíkurborgar um að byggja íbúðir á lóðinni Grensásvegur 1 m.a. með byggingu meðfram Skeifunni sem hefði áhrif á lagnir og dæluhús Veitna. Af hálfu borgarinnar var óskað eftir því að aðilar myndu ræða við fulltrúa Veitna vegna mögulegra breytinga á umfangi og staðsetningu á lögnum og dælum.

Þann 2. Janúar 2019 hittu lóðahafar, Jón Þór Hjaltason (JPH) og Sigurður Sigurðsson (SS) og ráðgjafar þeirra Tryggvi Jónsson (TJ) Mannviti og Sigurður Einaarsson (SE) Batteríinu, þá Tómas Rólant Hansson (TRH), Pál Baldvin Sveinsson (PBS) og Guðmund Óla Gunnarsson (GÓG) hjá Veitum.

Niðurstöður þess fundar var að ráðgjafar skildu skoða 2-3 mismunandi kosti á lausn og kynna og ræða með fulltrúum Veitna í framhaldinu.

Þann 13. febrúar 2019 hittust aðilarnir JPH, SS, SE, TRH, PBS auk Guðmundar Ásgeirssonar (GÁ) lóðarhafa, Vilhjálms Kristjánssonar (VK) Mannviti og Hafliða Jóns Sigurðssonar (HJS) Veitum, og fóru yfir 3-4 valkosti sem SE og VK höfðu unnið og kynntu á fundinum.

Niðurstöður þess fundar voru eftirfarnadi: Mjög kostnaðarsamt er að flytja eða gera breytingar á dælum og lögnum. Hins vegar reikna fulltrúar Veitna með því að sennilega líði ekki nema 10 ár í að þessi dælustöð yrði endurnýjuð og þá flutt á annann og henturgri stað í borginni. Aðilar voru sammálu um að gera mætti breytingar á deiliskipulaginu þess efnis að dæluhús verði rífið og íbúðar/þjónustuhús byggt meðfram Skeifunni með fyrirvara. Settar verði kvaðir inn í skipulagið þess efnis að þangað til dæluverður aflögð verði óheimilt að rífa dæluhús eða raska lagnaleiðum sem Veitur hafa til umráða í dag.

Með kveðju

Sigurður Einarsson  
arkitekt

## Minnisblað

Tilvísun: 3270423-000-HMO-0001  
Til: Fasteignafélagið G1 ehf.  
Jón Þór Hjaltason

15.03.2019

Efni: **Breyting á deiliskipulagi við Grensásveg 1 - Hljóðvist**

Í þessari greinargerð er greint frá útreikningum fyrir umferðarhávaða á reit við Grensásveg 1. Til grundvallar er tillaga að breytingu á deiliskipulaginu „Skeifan – Fenin“ vegna lóðar nr.1 við Grensásveg frá mars 2019 [1].

Í gildi er heildarskipulag „Skeifan - Fenin“ fyrir svæðið sem lóðin er hluti af. Heildarskipulagið var samþykkt í borgarráði 6.11.2001.

Deiliskipulagi hefur verið breytt sérstaklega fyrir lóðina „Grensásvegur 1“ fjórum sinnum. Núgildandi deiliskipulag fyrir lóðina öðlaðist gildi 29.06.2016.

Forsendur hafa breyst í samræmi við nýja stefnu um uppbyggingu Skeifusvæðisins sem birtist í: "Skeifan - tillaga að rammaskipulagi 13. desember 2017" br. 1. mars 2018. Miðar hún við að á svæðinu verði byggt talsvert magn íbúða.



**Mynd 1: Skipulagssvæðið úr suðvestri, mynd arkitekta.**

## Skipulagsreiturinn

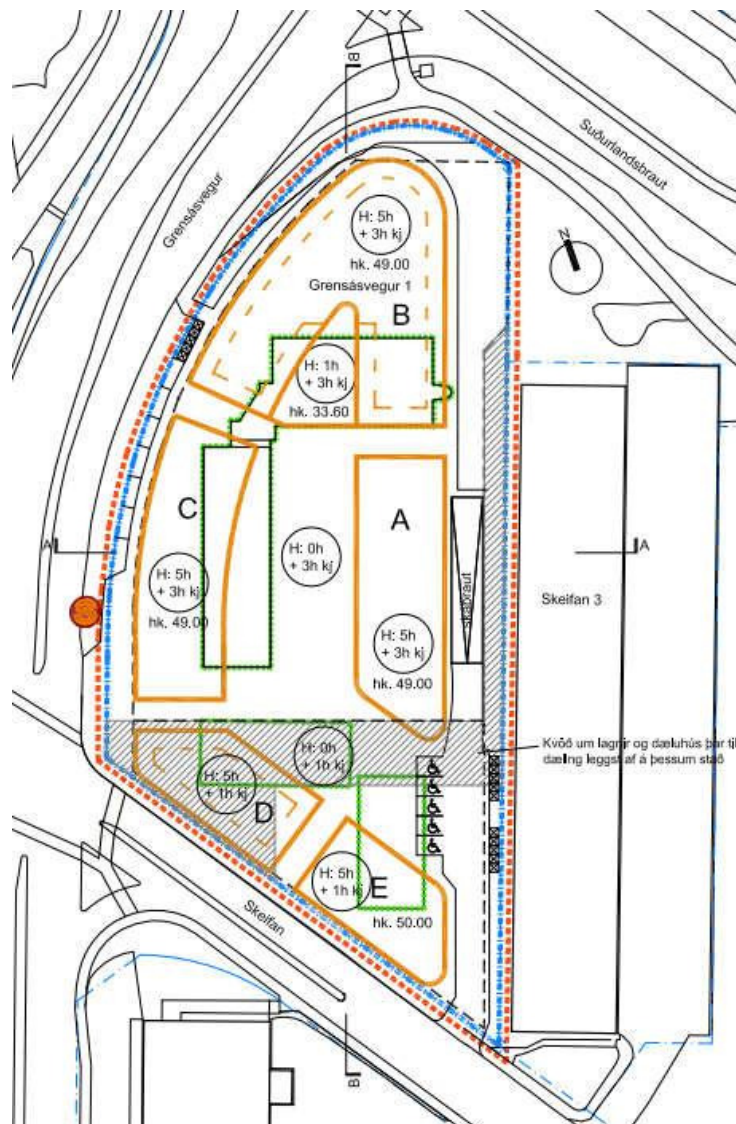
Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Grensásvegi að vestan, Suðurlandsbraut að norðan og Skeifunni að austan og sunnan, sjá mynd 2.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M3a [2].

Um M3a segir m.a. í aðalskipulagi að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er á 4–6 hæða samfellda byggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi.

Byggingar í deiliskipulagstillögunni eru 5 talsins, ýmist 5 hæðir eða 5 hæðir með inndreginni 6. hæð. Samkvæmt tillögunni verða verslunar- og þjónusturými á jarðhæðum húsa B, C, D og E en íbúðir á efri hæðum. Í húsi A er gert ráð fyrir íbúðum á öllum hæðum.

Heimilaður fjöldi íbúða á reitnum er að hámarki 220.



Mynd 2: Skipulag eftir breytingu. Úr tillögu að nýjum deiliskipulagsupprætti.

## Kröfur um hljóðvist

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 [3]. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis, sjá töflu 1.

Þar sem reiturinn er skilgreindur sem miðsvæði gilda hér þær kröfur sem skilgreindar eru fyrir íbúðir á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum.

**Tafla 1: Mörk fyrir leyfilegan hávaða vegna umferðar, skilgreind í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.**

Tafla I.	Mörk vegna umferðar ökutækja.	
	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) $L_{Aeq24}$	
Tegund húsnæðis	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði		35
Frístundabyggð	45	
Leik- og grunnskólar	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		40

\*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggt er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Í 4. grein reglugerðar um hávaða segir auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55  $L_{Aeq}$ “.

Þá segir í 5. grein: „Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“

Í staðlinum eru ákvæði um hljóðstig utanhúss vegna umferðarhávaða við íbúðarhús, sjá töflu 2. Þar segir að hljóðstig "á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð" megi ekki fara yfir 50 dB(A) [4].

Sé farið eftir staðlinum má hljóðstig utan við glugga íbúðar því vera meira en almennt er krafist sé það tryggt að viðkomandi íbúð eigi einnig glugga sem snúi að hljóðlátara svæði.

Gera yrði þá kröfu einnig að hljóðstig innanhúss færi ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins. Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða þar sem hávaðinn er mestur þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

**Tafla 1: Hámarksgildi fyrir hljóðstig fyrir íbúðarhúsnæði vegna umferðar ökutækja skv. ÍST 45:2016.**

Gerð notendasvæðis	Hámarksgildi hljóðstigs
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB $L_{p,Amax}$ 45 dB
Á útisvæðum* og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð	$L_{p,Aeq,24}$ 50 dB

\*Útisvæði: Svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

## Umferð

Unnið hefur verið rammaskipulag fyrir Skeifusvæðið [5]. Þar er lögð fram stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu í Skeifunni og tengsl við nærliggjandi svæði. Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu svæðisins á grundvelli nýrra forsendna og markmiða í aðalskipulagi og lýsingu skipulagsfulltrúa.

Samhliða þessu rammaskipulagi var gerð greining á umferð á svæðinu og auk þess unnin hljóðvistarýrsla fyrir allt Skeifusvæðið [6]. Voru þar reiknuð tvö tilvik; núverandi ástand (2017) annars vegar og áætlað framtíðarástand hins vegar þar sem miðað er við fullbyggt svæði skv. rammaskipulagi.

Samkvæmt ofangreindri greiningu breytist umferð næst Grensásvegi 1 lítið með uppbyggingu á svæðinu en er þó örlítið meiri í framtíðarspánni. Er hér miðað við þá framtíðarspá og áætluð umferð skv. henni notuð til útreikninga á hljóðstigi við Grensásveg 1.

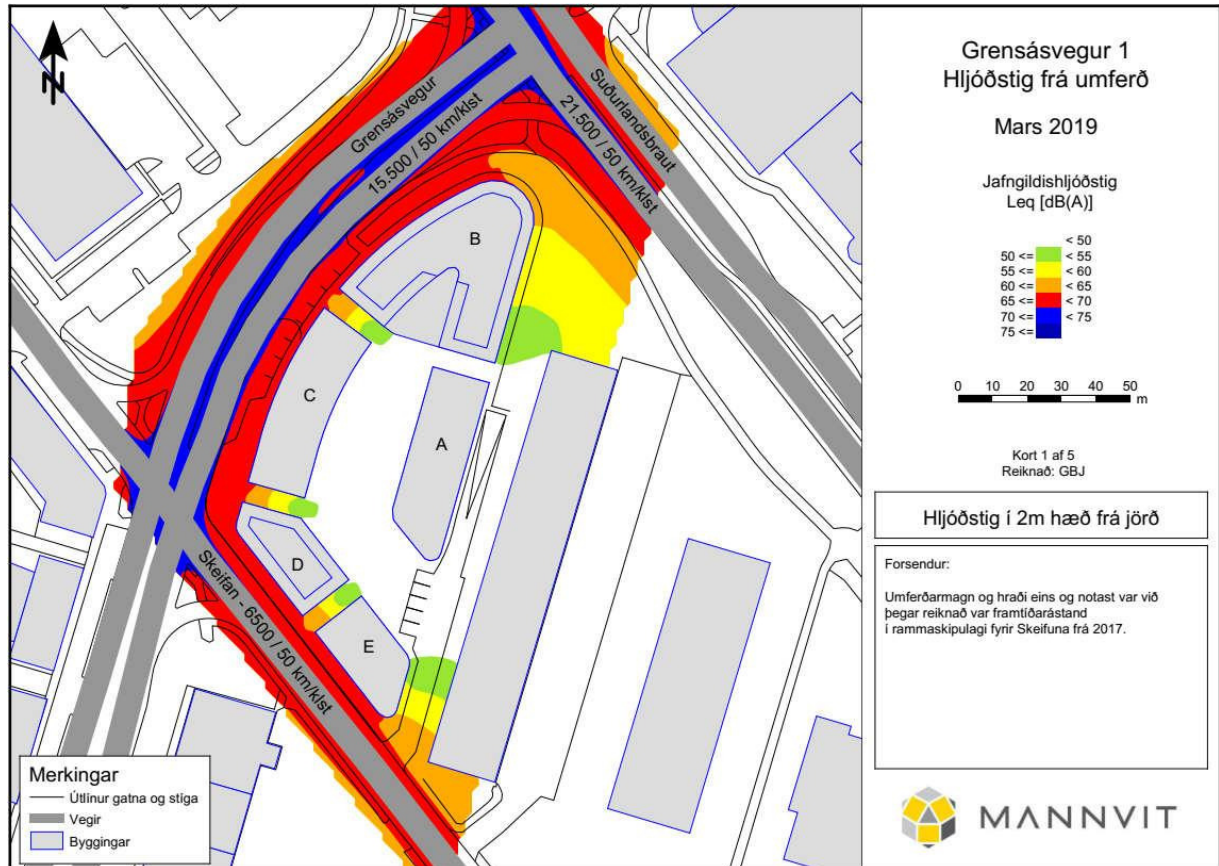
## Útreikningar

Hljóðvist á reitnum var reiknuð út frá gefnum umferðarforsendum í forritinu SoundPlan.

Með greinargerðinni fylgja 5 kort sem sýna hljóðstig frá umferð á svæðinu. Eitt sýnir hljóðstig á reitnum í 2 m hæð yfir jörð en hin tvö sýna þrívíða ásýnd þar sem sjá má hljóðstig á öllum hæðum húshliða.

Hljóðstig við þær húshliðar sem snúa að Grensásvegi og Skeifunni reiknast nær alstaðar um 65 dB(A) og sumstaðar aðeins yfir þeim mörkum.

Hljóðstig í öllum húsagarðinum á milli húsanna reiknast undir 50 dB(A) og uppfyllir því kröfur sem gerðar eru til dvalarsvæða á lóð.



**Mynd 3: Útreiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.**

**Hús A:** Hljóðstig utan við húsið reiknast hæst 57 dB(A) efst á norðaustur horni hússins. Hljóðstig utan við húsið reiknast því alstaðar vel innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðarhúsnæði. Hljóðstig utan við hlið sem snýr inn í húsagarð reiknast undir 50 dB(A) á öllum hæðum.

**Hús B:** Hljóðstig reiknast hæst 66 dB(A) syðst á vesturhlið og er á bilinu 63 dB(A) – 66 dB(A) á allri hliðinni, að undanskilinni inndreginni 6.hæð. Við aðrar hliðar hússins er hljóðstig nokkuð vel innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðir. Hljóðstig utan við hliðar sem snúa inn í húsagarð reiknast alstaðar undir 50 dB(A).

**Hús C:** Hljóðstig reiknast á bilinu 64 dB(A) – 66 dB(A) við alla vesturhliðina. Hljóðstig við gafla hússins reiknast innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðir. Hljóðstig utan við hlið sem snýr inn í húsagarð reiknast undir 50 dB(A) á öllum hæðum.

**Hús D:** Hljóðstig reiknast hæst 67 dB(A) við horn Skeifunnar og Grensásvegar. Við hliðar sem snúa að götu reiknast hljóðstig á bilinu 64 dB(A) – 67 dB(A) á öllum hæðum, utan inndreginnar 6. hæðar. Hljóðstig við gafla hússins reiknast innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðir. Hljóðstig utan við hlið sem snýr inn í húsagarð reiknast undir 50 dB(A) á öllum hæðum.

**Hús E:** Hljóðstig reiknast hæst við suðvestur hlið, sem snýr að Skeifunni, eða á bilinu 63 dB(A) – 65 dB(A). Hljóðstig reiknast lægra við aðrar hliðar.

## Niðurstöður

Hljóðstig utan við hús á reitnum reiknast víða yfir 65 dB(A) mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Nánar tiltekið er það við götuhliðar húsa B, C og D.

Meðal annars vegna nálægðar við götu er ekki talið raunhæft að skerma þennan hávaða að neinu ráði með hljóðvegg, mön eða þess háttar.

Þar sem um íbúðir er að ræða þarf því að beita undanþágu sem getið er í 5. grein reglugerðarinnar sem heimilar að farið sé eftir ákvæðum staðals ÍST 45 í stað þeirra marka sem skilgreind eru í reglugerðinni sjálfri.

Áætlun um hljóðstig á lóð og við allar húshliðar, byggt á umferðarspá fyrir allt Skeifusvæðið til framtíðar frá árinu 2017, má finna á kortum sem fylgja þessari greinargerð.

## Íbúðir

Fyrir íbúðarhús er heimilt að hljóðstig fari yfir 65 dB(A) mörk svo fremi sem tryggt sé að hljóðstig frá bílaumferð sé innan við 50 dB(A) á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar. Öll húsin hafa hlið þar sem hljóðstig reiknast undir 50 dB(A) og bjóða því uppá þennan möguleika. Huga þarf að því við hönnun og innra skipulag húsa að þessu sé náð fram.

Þá þarf einnig í öllum tilvikum að tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins og reglugerðar. Þar sem hljóðstig utan við húshlið reiknast yfir 60 dB(A) þarf að huga sérstaklega að því hvernig þetta sé uppfyllt, s.s. með vali á gleri o.s.frv. Í þeim rýmum þarf einnig að tryggja loftun um hljóðdeyfðar loftrásir. Þessi atriði þarf að leysa á byggingartæknilegan hátt við hönnun húsa.

## Verslun og þjónusta

Þar sem um húsnæði fyrir verslun og þjónustu er að ræða eru almennt ekki gerðar kröfur um hljóðstig utan við glugga, sbr. kröfur fyrir hávaðalitla vinnustaði í töflu 1. Einungis þarf að tryggja að hljóðeinangrun húshliða sé þannig að kröfum um 40 dB(A) hljóðstig innanhúss sé fullnægt.

Sé þjónustan þess eðlis að hún sé sérstaklega viðkvæm fyrir hávaða s.s. skóli, gististaður eða sjúkrahús gilda aðrar kröfur og þarf að skoða það sérstaklega.

Virðingarfyllt,

Gunnar Birnir Jónsson

Verkfræðingur



## Fylgigögn

Kort 1: Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Kort 2: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr norð-vestri.

Kort 3: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr norð-austri.

Kort 4: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr suð-austri.

Kort 5: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr suð-vestri.

## Heimildir

[1] *Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu „Skeifan – Fenin“ vegna lóðarinnar nr.1 við Grensásveg, Batteríið arkitektar, mars 2019.*

[2] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 A-hluti, Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur, nóvember 2013.*

[3] *Reglugerð um hávaða nr. 724/2008, Umhverfisstofnun, maí 2008.*

[4] ÍST45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, Staðlaráð Íslands, maí 2016.

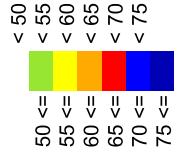
[5] *Skeifan – Tillaga að Rammaskipulagi, Kanon Arkitektar, desember 2017.*

[6] Hljóðvistarskýrsla Eflu verkfræðistofu, desember 2017.

# Grensásvegur 1 Hljóðstig frá umferð

Mars 2019

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



Kort 1 af 5  
Reiknað: GBJ

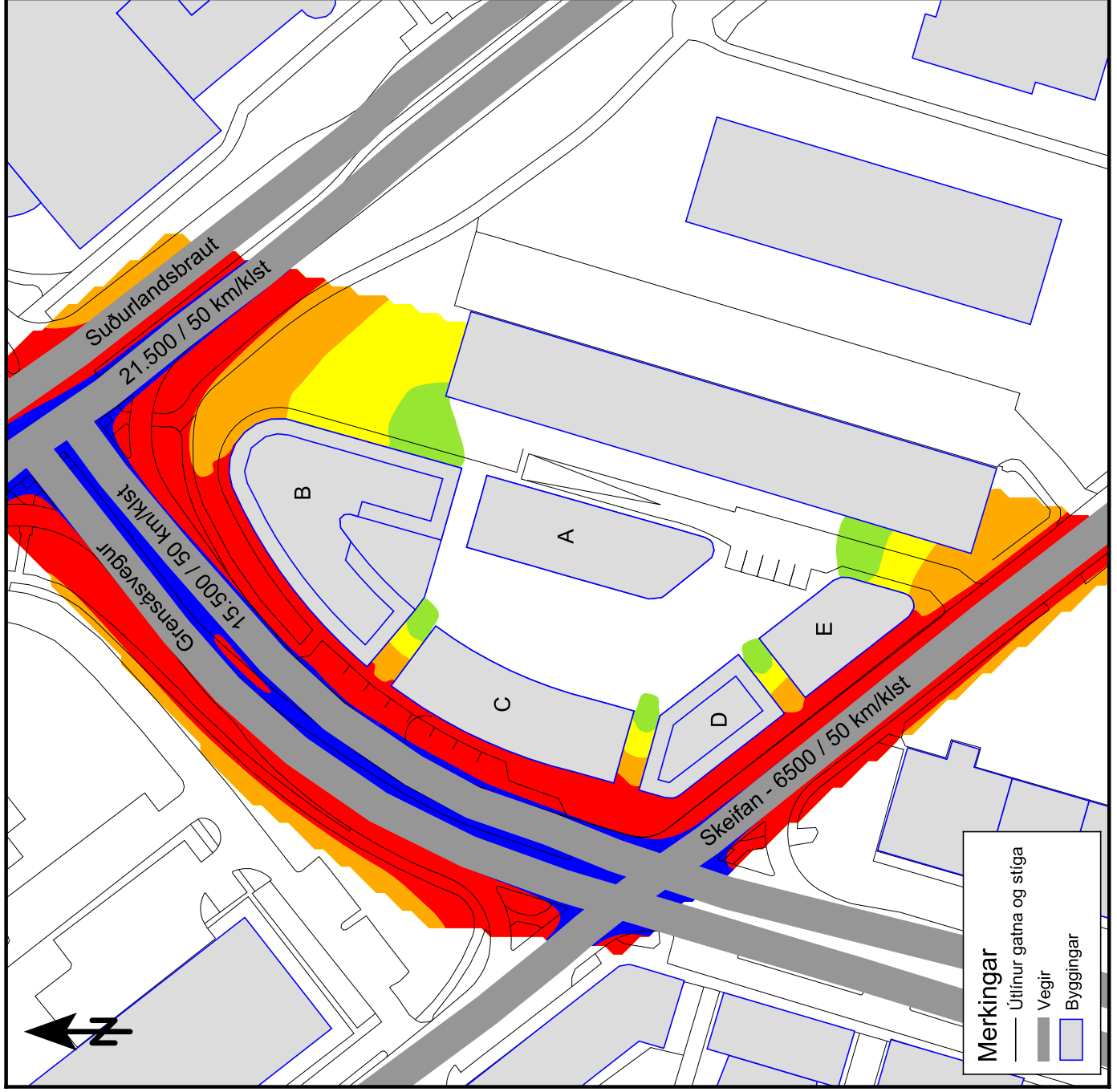
## Hljóðstig í 2m hæð frá jörð

Forsendur:

Umferðarmagn og hraði eins og notast var við þegar reiknað var framtíðarástand í rammaskipulagi fyrir Skeifuna frá 2017.



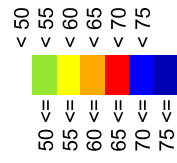
MANNVIT



Grensásvegur 1  
Hljóðstig frá umferð

Kort 2 af 5  
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]

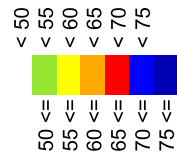


MANNVIT

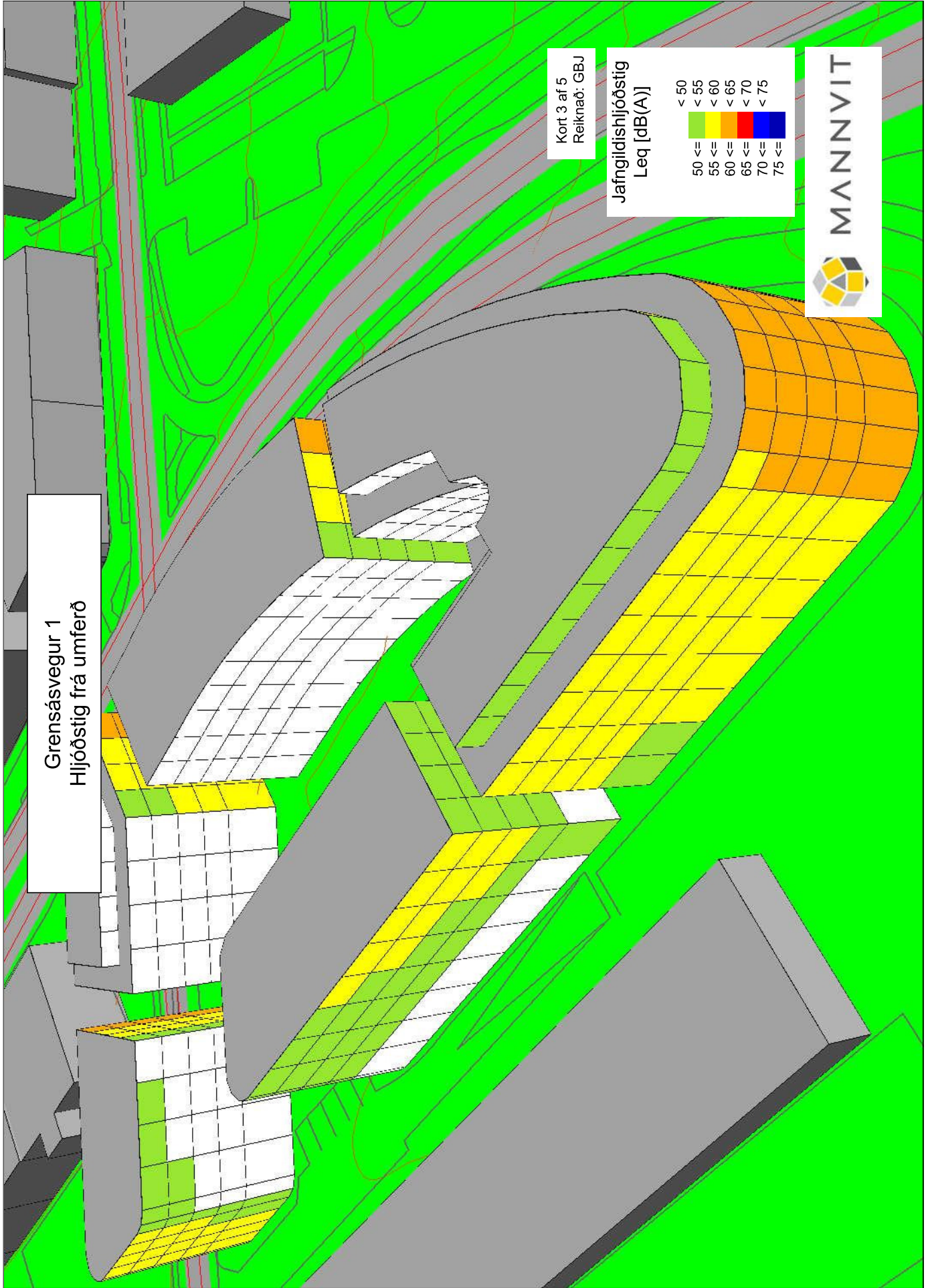
Grensásvegur 1  
Hljóðstig frá umferð

Kort 3 af 5  
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



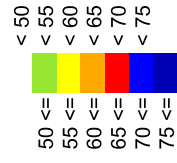
MANNVIT



Grensásvegur 1  
Hljóðstig frá umferð

Kort 4 af 5  
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]

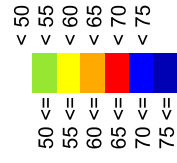


MANNVIT

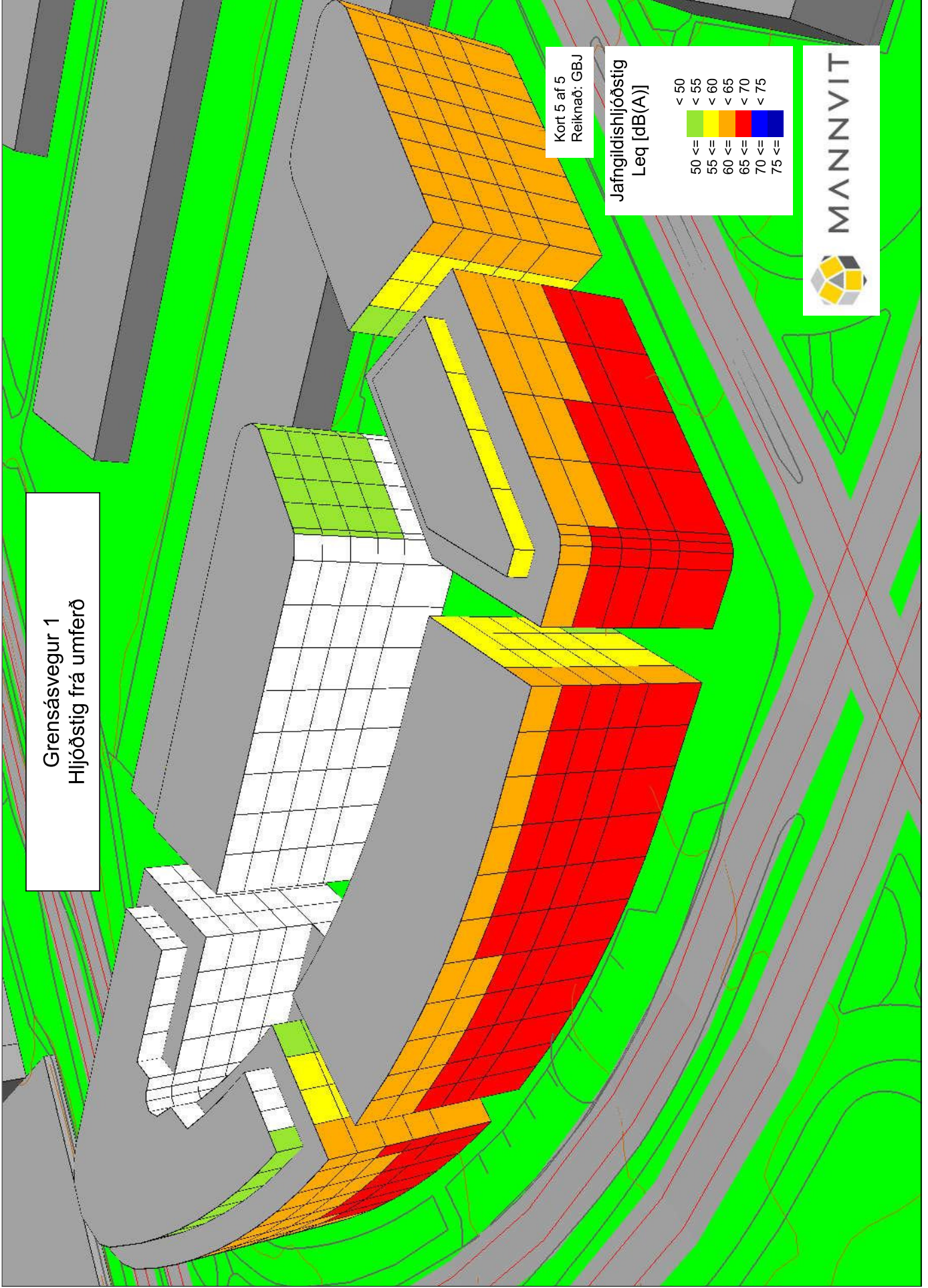
Grensásvegur 1  
Hljóðstig frá umferð

Kort 5 af 5  
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



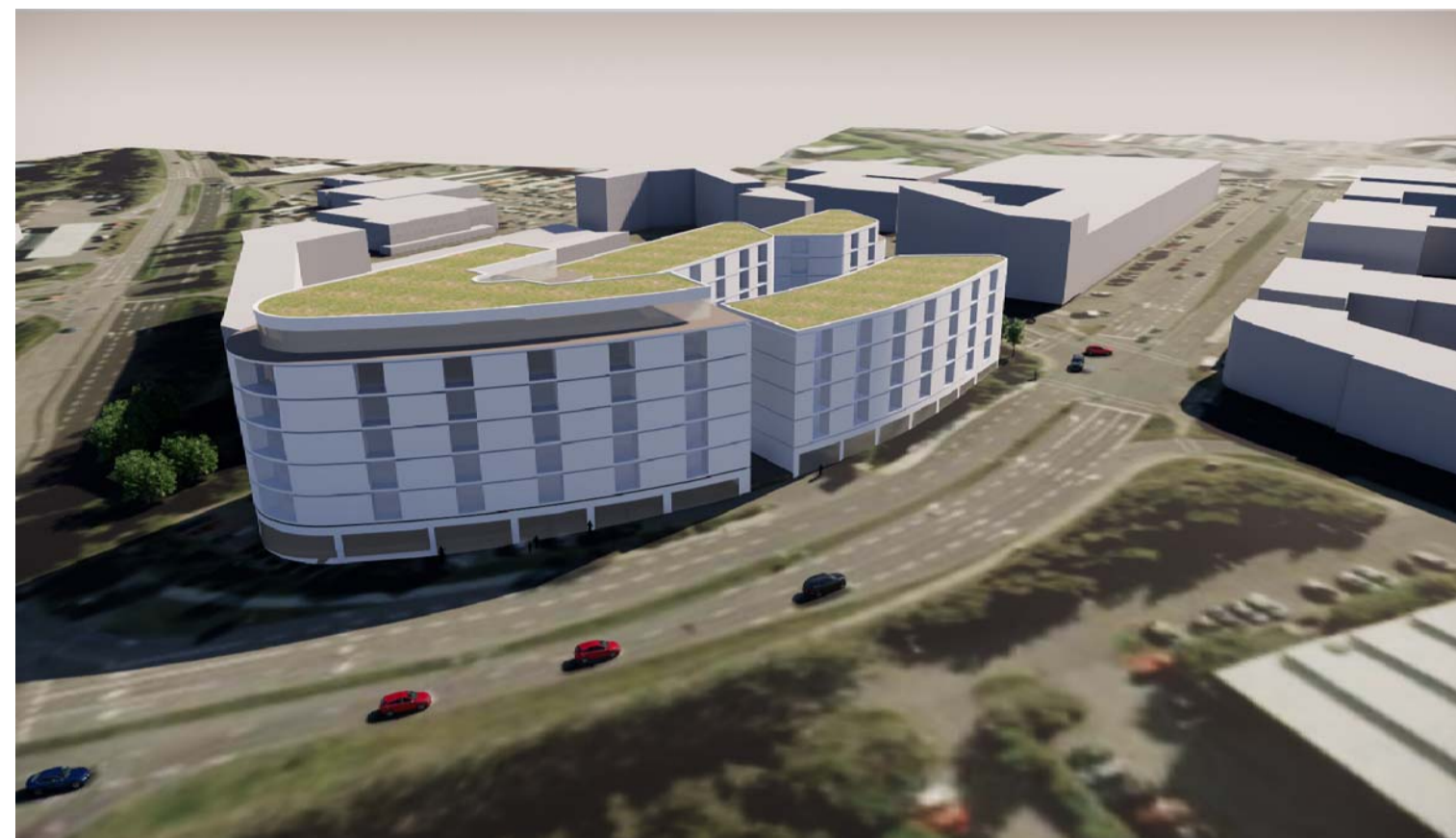
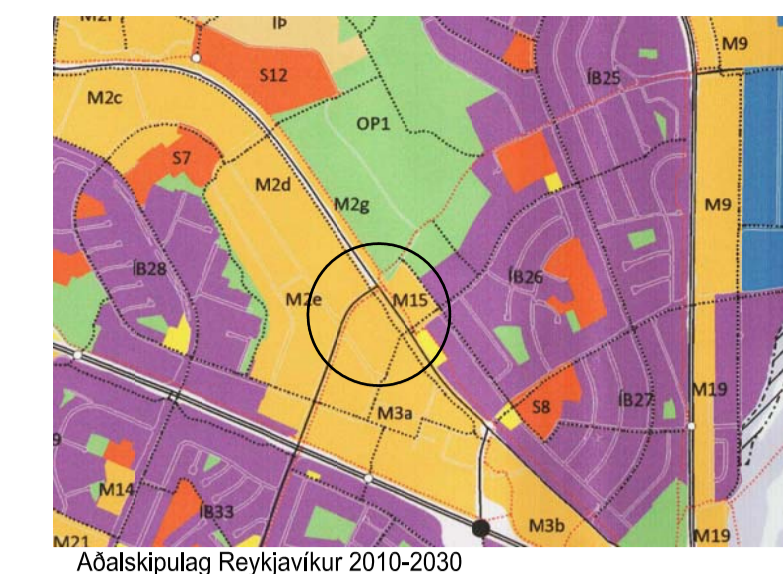
MANNVIT





# BREYTING Á DEILISKIPULAGINU "SKEIFAN - FENIN" VEGNA LÓÐARINNAR NR.1 VIÐ GRENSÁSVEG

## UMFANG OG YFIRBRAGÐ BYGGINGA Í UMHVERFINU MEÐ TILLÖGU AÐ NÝBYGGINGUM RAMMASKIPULAGS SKEIFUNNAR



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR NORÐVESTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR SUÐVESTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR NORÐAUSTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR SUÐAUSTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR AUSTRI



SKÝRINGARMYND - AFSTÖÐUMYND

## SKUGGAVARP

FYRIR

EFTIR

FYRIR

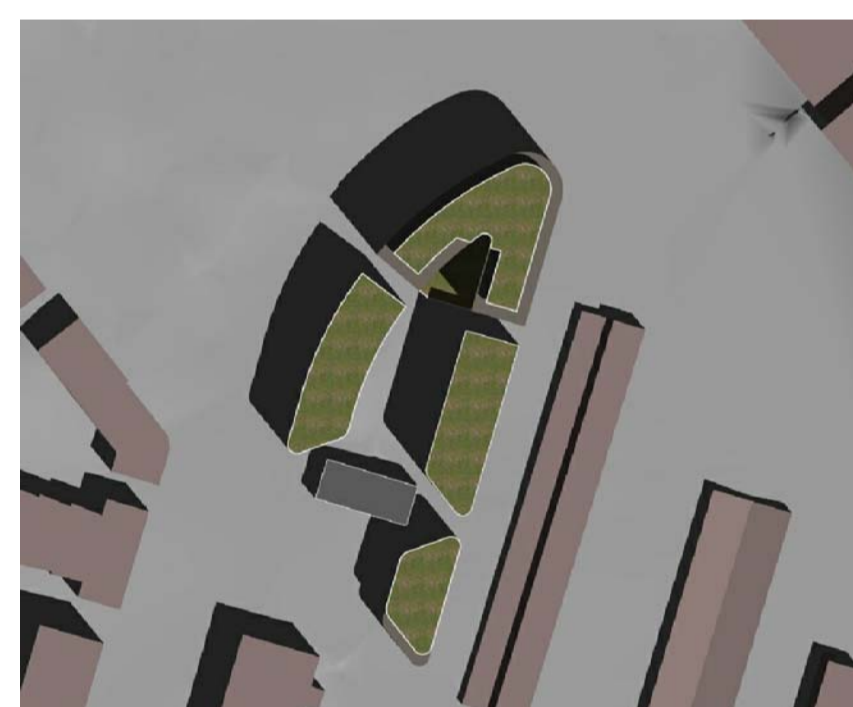
EFTIR

FYRIR

EFTIR



20. JÚNÍ KL. 10:30



20. JÚNÍ KL. 10:30



20. JÚNÍ KL. 13:30



20. JÚNÍ KL. 13:30



20. JÚNÍ KL. 16:30



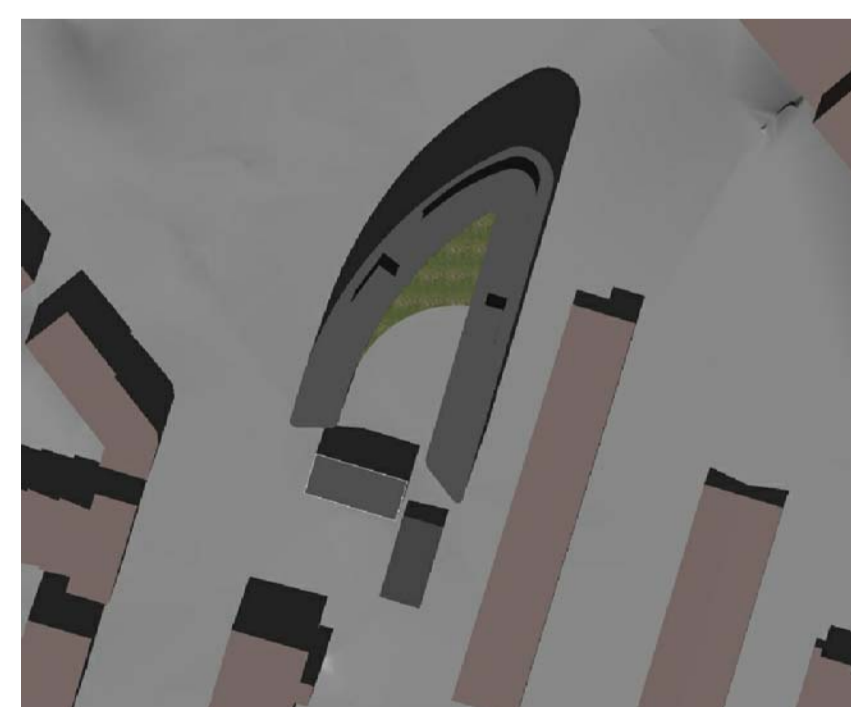
20. JÚNÍ KL. 16:30



20. ÁGÚST KL. 10:30



20. ÁGÚST KL. 10:30



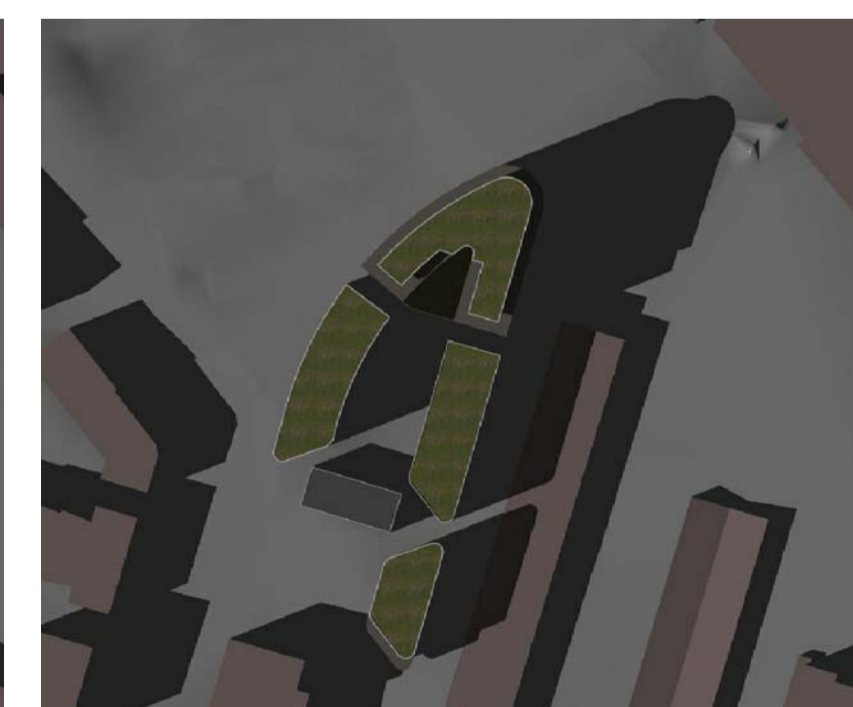
20. ÁGÚST KL. 13:30



20. ÁGÚST KL. 13:30



20. ÁGÚST KL. 16:30



20. ÁGÚST KL. 16:30

Fasteignafélagið G1  
VERKLAUF | EIGNAR

Breyting á "Skeifan-Fenin" deiliskipulgi  
TEGUM-VERB

Grensásvegur 1  
GATASTÆSETNING

SKÝRINGARUPPDRATTUR

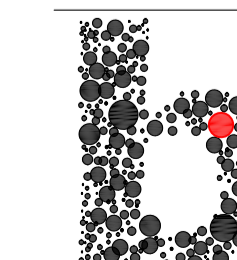
SKUGGAVARP OG  
SKÝRINGARMYNDIR

MKV.:  
BLADSTÆRD: A1  
STOFNDAGUR: 27.08.2019  
SÍÐAST BREYTT: SE  
YFIRFARIÐ: SE

1526

02

VERNR: RAENR. ÚTGÁFA



BATTERIÐ | ARKITEKTAR

Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfjörð | Sí: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is  
© BATTERIÐ | ARKITEKTAR  
ÖLL RÝM OG AFRITUN TEGNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUNDA

Sigurður Einarsson FAI  
hl: 110457-2789





## Greinargerð – Samgöngumat skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar

Tilvísun: 1.270.234

17.09.2019

Til: Fasteignafélagið G1

ÓK / HKSH

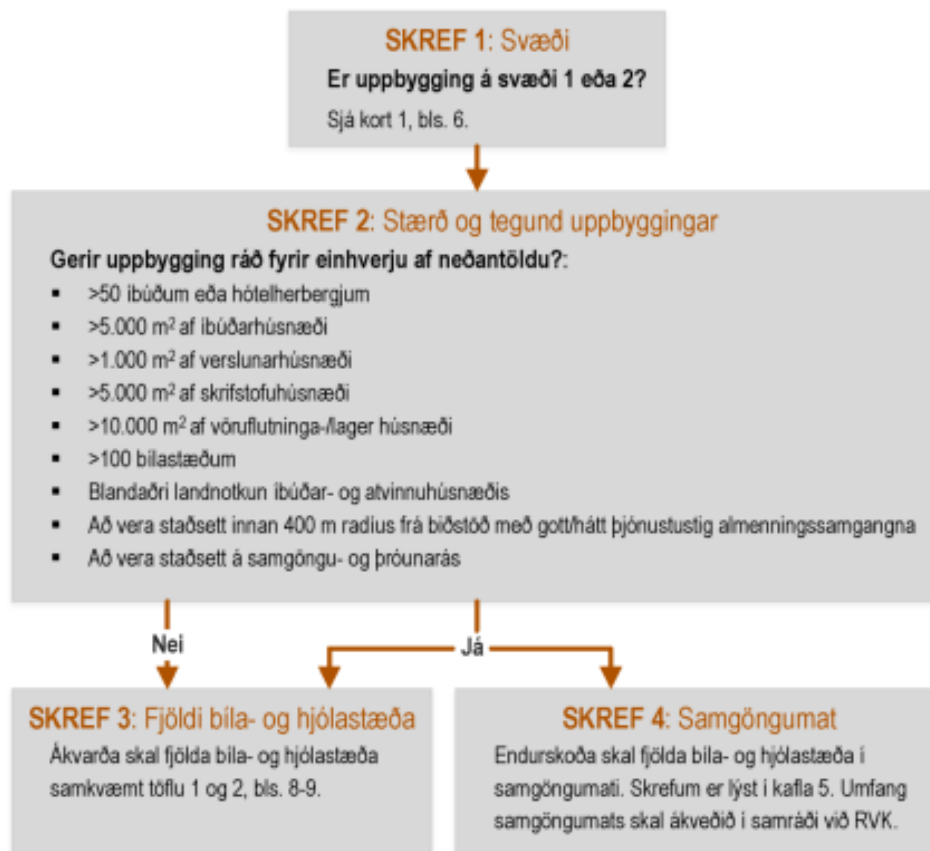
Efni: **Samgöngumat fyrir Grensásveg 1****1. Samgöngumat**

Samgöngumat þetta er gert fyrir deiliskipulagið fyrir Grensásveg 1 dagsett 12.07.2019.

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík sem samþykktar voru í Borgarráði í janúar 2019, eru ákveðnar kröfur varðandi fjöldi bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík fyrir nýbyggingar og/eða endurnýjun byggðar. Vinna skal samgöngumat ef tækifæri eru til að fækka bílastæðum á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum, sér í lagi á

- *stærri byggingarreitum eða hverfum.*
- *byggingarreitum með blandaðri landnotkun.*
- *byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningsamgöngur.*

Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



Deiliskipulagið fyrir Grensásveg 1 flokkast undir svæði 1, miðsvæðis/blönduð byggð og svæði á samgöngu- og þróunarásunum og því skal gera samgöngumat skv. skrefi 4 á myndinni fyrir ofan. Ekki

hefur verið óskað eftir umfangsmeira samgöngumati frá Reykjavíkurborg og því fellur liður 5 „Stærri uppbygging“ út. **Greina þarf eftirfarandi fjóra þætti í samgöngumatinu;**

1. Blönduð landnotkun – samnýting stæða (bíla- og hjólastæða)
2. Deilibílar
3. Innleiðing samgöngustefnu
4. Nálægð við almenningsamgöngur með gott/hátt þjónustustig

## 2. Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða

Til að ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða er byrjað á að reikna grunntölur skv. töflum 1 og 2 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Síðan eru þær tölur endurskoðaðar skv. köflum 5.1 til 5.4 í reglum, sjá samsvarandi kafla 2.1 til 2.4 hér á eftir.

Í miðborginni og á lykilþróunarsvæðum er lögð áhersla á að bílastæði verði neðanjarðar, inni í byggingum eða með sem minnstri röskun á götumynd. Í deiliskipulaginu fyrir Grensásvegi 1 er gert ráð fyrir bílakjallara sem má vera allt að þrjár hæðir. Gert er ráð fyrir bílastæðum á lóð fyrir 5 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Til að áætla fjöldi bíla- og hjólastæða er stuðst við eftirfarandi töflu sem sýnir viðmiðunarkröfur stæða eftir stærð íbúða (fjölbýli/sérbýli og námsmannaíbúðir) og eftir svæði.

Tafla 1: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða. (Heimild: Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 1)

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli <sup>1</sup>	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		-
Námsmannaíbúðir <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Tafla 2: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir Grensásveg 1 skv. viðmiðunartöflu 1.

Tegund íbúða	Stærð m <sup>2</sup>	Fjöldi	Stærð m <sup>2</sup>	Hlutfall	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði
					Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark
Grensásvegur 1										
1 herb. íbúð	55	28	1,540	14%	0.25	0.75	7	21	2	56
2 herb. íbúð	75	74	5,550	36%	0.5	0.75	37	55.5	2	148
3 herb. íbúð	95	74	7,030	36%	0.75	1	55.5	74	2	148
4+ herb. íbúð	115	28	3,220	14%	0.75	1	21	28	2	56
<b>Samtals</b>		<b>204</b>	<b>17,340</b>	<b>100%</b>			<b>121</b>	<b>179</b>		<b>408</b>

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Grensásveg 1 er heimilaður fjöldi íbúða að hámarki 204 og því þarf 121 bílastæði skv. viðmiðunargildi í töflu 1. Fjöldi gestastæða miðað við 0,1 per íbúð verða 21 talsins. **Grunntala eru því 142 bílastæði fyrir íbúa og gesti. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 2.1 til 2.4 hér á eftir. Fjöldi hjólastæða skal vera 408 að lágmarki. Af þessum 408 hjólastæðum þurfa 90% að vera í læstri geymslu (367 hjólastæði) og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtíma stæði fyrir gesti (41 hjólastæði).** Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímahjólastæðin séu 100 m.

Kröfur um fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun er sýnd í eftirfarandi töflu.

**Tafla 3: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun. (Heimild: Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 2)**

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	0,5 - 3 á 100m <sup>2</sup> A
	Iðnaður	1 á 300m <sup>2</sup>	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	0,2 – 0,6 á 100m <sup>2</sup> A
	Vörugeymsla	1 á 1500m <sup>2</sup>	1 á 500m <sup>2</sup>	1 á 360m <sup>2</sup>	1 á 240m <sup>2</sup>	
Verslun <sup>1</sup>	Matvöruverslun	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	2 - 3 á 100m <sup>2</sup> B
	Smærri verslun (<500 m <sup>2</sup> )	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Almenn verslun (>500 m <sup>2</sup> )	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Veitingastaður	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Grensásveg 1 er gert ráð fyrir 3,900 m<sup>2</sup> fyrir verslanir og veitingahús. Ekki hefur verið skilgreind stærð í m<sup>2</sup> fyrir hvort um sig og er því gert ráð fyrir í útreikningum 2,600 m<sup>2</sup> fyrir verslanir og 1,300 m<sup>2</sup> fyrir veitingahús. Fjöldi stæða má sjá í eftirfarandi töflu.

**Tafla 4: Útreikningur á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi fyrir Grensásveg 1.**

Tegund íbúða	Stærð m <sup>2</sup>	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Stærð m <sup>2</sup> / herb.	Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði	Hjólastæði
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark		Viðmið	Hámark				
Grensásvegur 1												
Verslun	Matvöruverslun	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 65 m <sup>2</sup>	0.010	0.015	1,300	13	20	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	0.025	1,300	32.5
	Almenn verslun (>500 m <sup>2</sup> )	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 75 m <sup>2</sup>	0.010	0.013	1,300	13	17	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	0.025	1,300	32.5
	Veitingastaður	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 100 m <sup>2</sup>	0.010	0.010	1,300	13	13	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	0.025	1,300	32.5
Samtals							39	50				98

**Grunntala fyrir fjölda bílastæða fyrir atvinnustarfsemi á Grensásvegi 1 er því 39. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 2.1 til 2.4 hér á eftir. Fyrir atvinnustarfsemi þarf um það bil 98 hjólastæði (78 til 117). Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (20 hjólastæði) og að 80% stæða (78 hjólastæði) séu staðsett sem næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Áætlað er að 80-90% af bílastæðunum sé fyrir viðskiptavinum, hin stæðin eru ætluð starfsmönnum og til annarrar notkunar. Hvatt er til að nýta samgöngustefnu fyrir starfsmenn á svæðinu þar sem stutt er í almenningsgöngur og því möguleiki á að fækka bílastæðum enn frekar, sjá nánar í kafla hér aftar.**

Ekki er gerð sérstaklega grein fyrir aðkomu/umferð hópbifreiða í deiliskipulaginu. Ekki er gert ráð fyrir skólum á svæðinu og því ekki tekið mið af sleppistæðum (e. „pick-up / drop-off“).

### Tilfelli ef hótél verður í húsi B í stað íbúða

Ef reitur B (hús B) yrði notað sem hótél, eins og heimild er fyrir í deiliskipulaginu, þá gæti það verið 200 herbergja hótél (ca. 9000 m<sup>2</sup> af húsi B), veitingar/verslun yrðu á jarðhæð). Fyrir 200 herbergja hótél þarf 20 bílastæði og 90-190 hjólastæði (1-2 hjólastæði á 100 m<sup>2</sup>). Ef hús B yrði notað sem hótél þá myndi þar fækka bílastæðum fyrir íbúðir á móti. Þá yrðu á reitnum alls 106 íbúðir og þá ættu að vera 63 bílastæði fyrir þær auk 11 fyrir gesti. Fyrir atvinnuhúsnæði annað en hótelið yrðu þá 39 bílastæði og því í heildina 133 bílastæði á reitnum skv. viðmiði (214 að hámarki) og 180-250 hjólastæði. **Þetta eru grunntölur sem þarf svo einnig að reikna lækkun á skv. eftirfarandi köflum, ef af hóteli verður, sjá málgrein í niðurstöðukafla.**

### 2.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða

Möguleiki er á að fækka bílastæðum með því að samnýta stæði, en það fer eftir landnotkun, fjölda fyrirtækja/stofnana og íbúða á eftirfarandi svæði. Bílastæðabörfin er ákvörðuð út frá mestu þörf yfir daginn (morgun, síðdegi, nótt o.s.frv.). **Við samnýtingu bílastæða er mikilvægt að bílastæði séu ekki frátekin (sérmerkt) fyrir ákveðin fyrirtæki, starfsmenn eða íbúðir.** Þannig geta mismunandi notendur samnýtt bílastæði. Eftirfarandi tafla sýnir ákvörðun á hlutfalli bílastæða eftir tíma dags.

Tafla 5: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR		
	Tímabil	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*		50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir		0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir		30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**		30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur		100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaðun/vöruhús		100%	100%	5%	5%	0%
Hótél		25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús		30%	60%	90%	70%	100%
Bíó / Menningarstarfsemi		15%	30%	90%	60%	100%
Ráðstefnusalir		100%	100%	5%	25%	5%
Skólar		100%	100%	0%	0%	0%
Spítali		100%	100%	10%	10%	10%
Íþróttavellir		30%	60%	90%	90%	90%

\* Gera skal ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarhúsnæði á svæði 1.

\*\* Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

		Svæði 1 - viðmið				
Tegund húsnæðis	Fjöldi stæða	Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	121	60,5	72,6	121	72,6	121
Íbúðir-Gestastæði	21	0	10,5	10,5	21	10,5
Matvöruverslanir	13	3,9	13	5,2	13	1,3
Verslanir*	13	3,9	9,75	0,65	13	0,65
Hótel	0	0	0	0	0	0
Veitingahús*	13	3,9	7,8	11,7	9,1	13
<b>Samtals</b>	<b>181</b>	<b>73</b>	<b>114</b>	<b>150</b>	<b>129</b>	<b>147</b>

\* Forsendur gefnar; 1/3 stæða fyrir matvöruverslun, 1/3 fyrir verslun og 1/3 fyrir veitingahús.

Þörf fyrir fjölda bílastæða reiknaðist sem 181 samtals (bílastæði fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi) í töflum 2 og 4 hér á undan, en **með samnýtingu stæða er hægt að fækka bílastæðum í 150** sem samsvarar um 20% sparnaði. Í töflunni sést að mest notkun verður á kvöldin og er það því ráðandi um fjöldann.

## 2.2 Deilibílar

Sem hluti af samgöngumati, þarf að gera grein fyrir deilibílum og fjölda stæða fyrir þá. Uppbyggingaraðili / lóðarhafi semur við deilibílaþjónustu um nýtingu á deilibílastæðum. Deilibílastæði skal vera staðsett nálægt inngangi og aðgengilegt öllum, óháð því hvort fólk býr/starfar á viðkomandi svæði eða ekki.

Grensásvegur 1 er á svæði 1 og þar verða 204 íbúðir. Ef uppbygging er fyrir fleiri en 100 íbúðir, gerir Reykjavíkurborg kröfu um að útvegað sé a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Hægt er að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt stæði fyrir deilibíl. Á Grensásvegi 1 skal því vera amk. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu, en mælt er með að setja tvö deilibílastæð og þá er hægt að fækka bílastæðum um  $(2*5) = 10$  stæði. Þar sem það eru deilibílastæði við Grensásveg 9, í innan við 400 m göngufjarlægð má gera ráð fyrir að íbúar geti nýtt þau. Uppbyggingaraðili þarf hins vegar að gera samning við deilibílaþjónsutu ef þau stæði skyldu verða fjarlægð og engin kæmu í staðinn nálægt.

Með þessu móti dregur úr bílastæðapörf fyrir íbúðarhúsnæði, úr 132 stæðum í 122 stæði. **Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi lækkar um 10 og heildarfjöldi bílastæða fer því úr 150 í 140.**

## 2.3 Innleiðing samgöngustefnu

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Innleiða þarf samgöngustefnu fyrir hvert svæði með það að markmiði að fækka bílastæðum enn frekar. Ef samgöngustefna leiðir til fækkunar bílastæða, þarf stefnan að vera hluti af ákvæðum skipulags. Við þróun á samgöngustefnu fyrir íbúðar- og skrifstofuhúsnæði er tekin ákvörðun um að innleiða eftirfarandi:

- Veita aðgengi að deilibíl fyrir starfsmenn og íbúa.
- Krafa um að fyrirtæki á svæðinu bjóði upp á samgöngusamninga.
- Læst hjólagageymsla með aðgengi að pumpu og verkfærum, bæði fyrir íbúa og starfsmenn
- Rafhjól í hjólagageymslu til útleigu, íbúum og starfsmönnum að kostnaðarlausu.

- *Leiðir gangandi og hjólandi að biðstöðvum almenningsamgangna góðar, fallegar og skjólríkar.*
- *Uppbyggingaraðilar ræða við Reykjavíkurborg um leiðir til að bæta aðgengi almenningsamganga við uppbyggingarreitinn.*

Íbúar, viðskiptavinir, gestir, starfsmenn og fleiri við Grensásveg 1 hafa aðgengi að deilibíl í innan við 400 m göngufjarlægð. Hvatt er til þess að gerðir verða samgöngusamningar við starfsmenn þar sem stutt er í tíðar almenningsamgöngur í grenndinni. Tvær biðstöðvar eru í innan við 600 m göngufjarlægð. Gert er ráð fyrir í útreikningum að 90% hjólastæða eða 367 hjólastæði séu í læstri hjólageymslu, þar sem aðgengi verði að pumpu og verkfærum. Bent er á að skoða þann möguleika að staðsetja rafhjól í hjólageymslu fyrir íbúa sem og starfsmenn til útleigu. Einnig að komið verði upp aðstöðu til hleðslu rafhjóla í hjólageymslu. Þessir þættir geta stuðlað að aukinni notkun á vistvænum samgöngumátum og fækkun bílastæða.

Með innleiðingu á samgöngustefnu fækkar bílastæðum um 10% og því ráðlagt að byggja 140 bílastæði \* 90% = **127 bílastæði**.

#### **2.4 Nálægð við almenningsamgöngur**

Tíðar almenningsamgöngur geta fækkað fjölda bílastæða á svæði 1 um 10%, ef aðgengi að biðstöðvum eru í hæfilegri fjarlægð þ.e. innan 400-600 m. Grensásvegur 1 er staðsettur í innan við 600 m göngufjarlægð frá tveimur biðstöðvum með tíðum ferðum leiða en þar ganga leiðir 2, 5, 14, 15, 17. Einnig er reiturinn á horni Grensásvegar og Suðurlandsbrautar og sú síðarnefnda er skilgreind sem þróunarás í Aðalskipulagi Reykjavíkur, þar sem lögð er áhersla á góðar almenningsamgöngur til framtíðar.

Tilvalið er fyrir fyrirtæki á svæðinu að vera með samgöngusamninga og göngutengingar að biðstöðvum fyrir almenningsamgöngur á svæðinu eru almennt góðar. **Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir lækkar um 10%, semsagt um  $110 * 0,1 = 11$  stæði og fer því niður í 99 stæði. Stæði fyrir atvinnustarfsemi eru 17 og því verður heildarfjöldi bílastæða á reitnum 116.**

Ef farið er í gegnum samsvarandi útreikninga fyrir leyfilegt hámark samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar myndu reiknast í heildina 165 bílastæði.

### 3. Samantekt

#### Bílastæði

	Viðmið
Fjöldi bílastæða skv. töflu 1 í reglum – íbúðir og gestir:	142
Fjöldi bílastæða skv. töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi:	39
<u>Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi samtals:</u>	<u>181</u>
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	150
Fjöldi bílastæða fyrir eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	140
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	127
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningsamgöngur fyrir íbúðir:	116

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum verði 116. Skv. útreikningi eru 99 vegna íbúða og gesta og 17 vegna atvinnuhúsnæðis, en athuga skal að til að tryggja samnýtingu þá ættu bílastæðin ekki að vera aðgreind fyrir íbúðir annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar. Forsendur fyrir þessum fjölda er samnýting, aðgengi að deilibílum og gerð samgöngustefnu. Tryggja þarf þessa þætti í skipulaginu og að þeim verði fylgt eftir, bæði við uppbyggingu og eftir að uppbyggingin verður tekin í notkun.

#### Hjólástæði

Fjöldi hjólástæða skv. töflu 1 í reglum – íbúðir og gestir: Lágmark 408, þar af 367 í læstri geymslu.  
Fjöldi hjólástæða skv. töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi: Lágmark 98, þar af 20 í læstri geymslu.

Fjöldi hjólástæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 506, þar af 387 í læstri geymslu.

#### Tilfelli ef hótél verður í húsi B í stað íbúða

Ef reitur B (húsi B) yrði notað sem hótél, eins og heimild er fyrir í deiliskipulaginu, þá væri æskilegur fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum 83 skv. viðmiði, þ.e. 48 fyrir íbúðir gesti og 35 fyrir atvinnuhúsnæði. Þá þyrftu að vera 180-250 hjólástæði á reitnum.