



Reykjavík 16.08.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 14. ágúst 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Hringbraut 116

Lögð fram umsókn Plúsarkitekta ehf. dags 27. júní 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi Byko reitar á lóðinni nr. 77 við Sólvallagötu og nr. 116 við Hringbraut. Breytingin felst í hækkun hámarksfjölda íbúða úr 70 íbúðum í 84, inn- og útkeyrsla í bílajakjallara heimiluð frá Hringbraut en engin útkeyrsla við Sólvallagötu, svalir megi ná út fyrir lóðarmörk byggingu sem stendur við Hringbraut samkvæmt greinagerð Plúsarkitekta ehf. dags 27. júní 2019. Einnig lagður fram deiliskipulagsuppd. Plúsarkitekta ehf. dags 27. júní 2019. Ennfremur lagðar fram skýringamyndir og skuggavarp, dags. 27.júní 2019., breytt 3. júlí 2019 ásamt greinargerð, Hljóðsvistarskýrsla EFLU dags. 17.apríl 2019 og minnisblað EFLU dags. 7.ágúst 2019 um áhrif á samgöngur.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Visað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

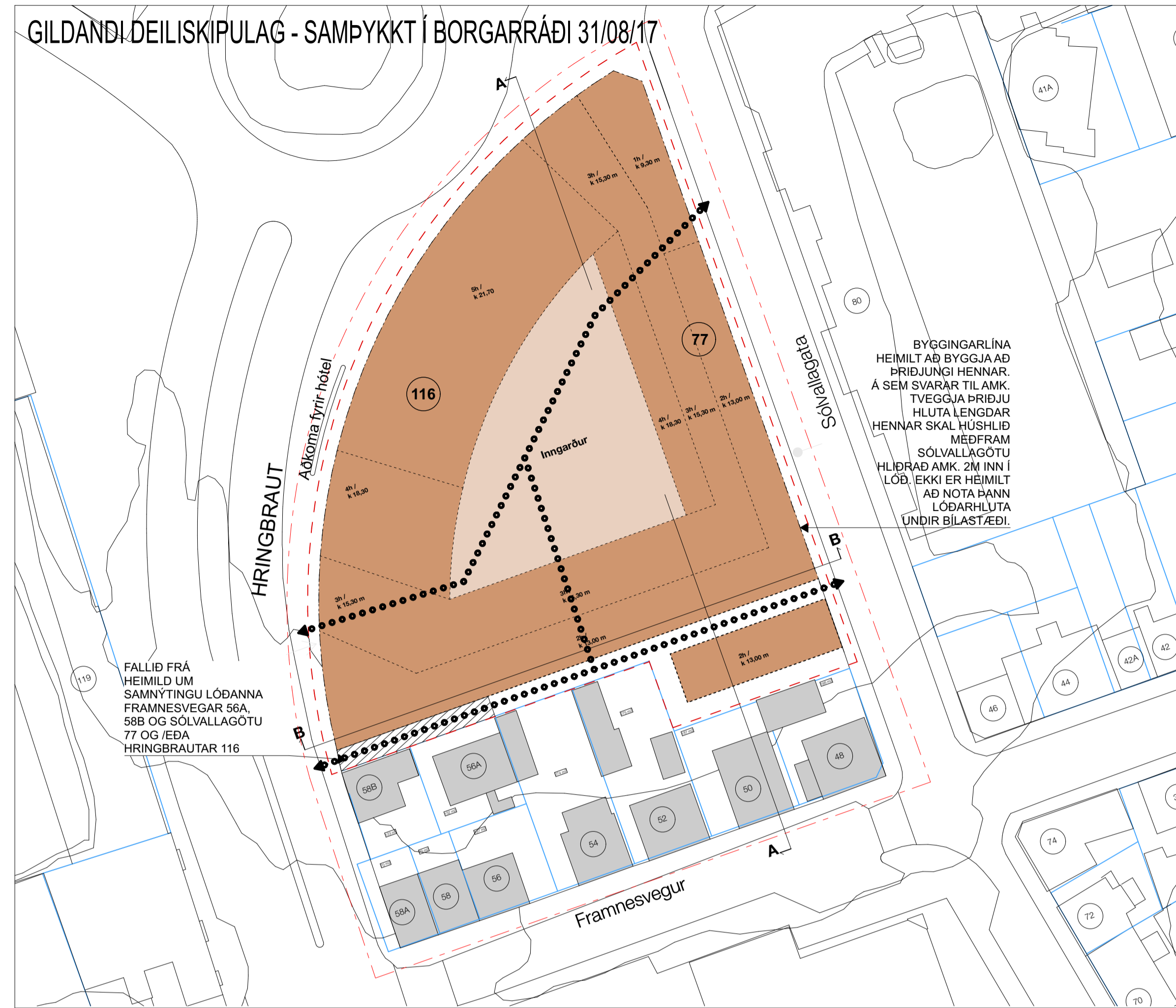
Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

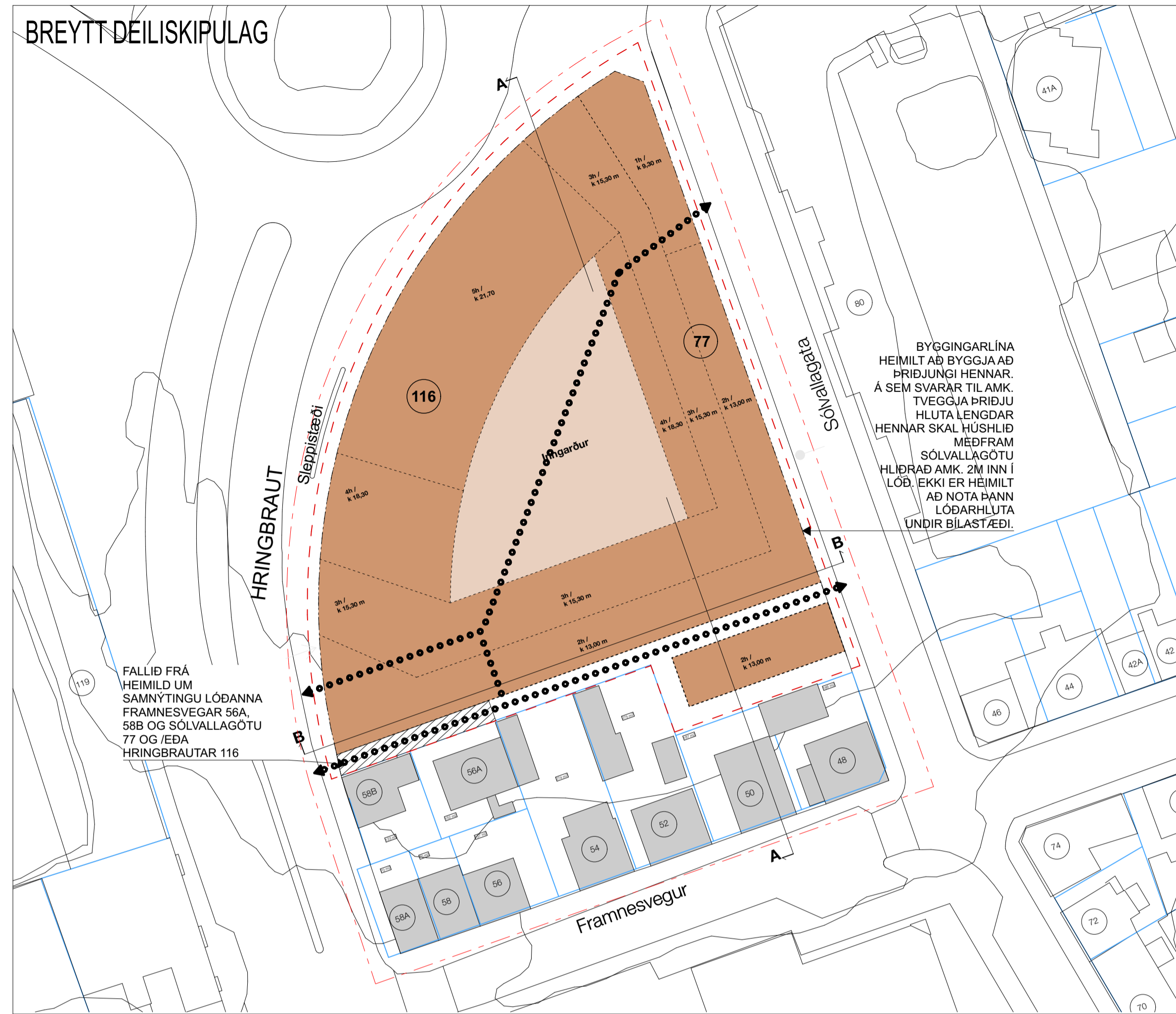
Fylgiskjöl: greinagerð Plúsarkitekta ehf. dags 27. júní 2019, deiliskipulagsuppd. Plúsarkitekta ehf. dags 27. júní 2019, skýringamyndir og skuggavarp, dags. 27.júní 2019 breytt 3. júlí 2019 ásamt greinargerð, Hljóðsvistarskýrsla EFLU dags. 17.apríl 2019 og minnisblað EFLU dags. 7. ágúst 2019.

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

GILDANDI DEILISKIPULAG - SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 31/08/17

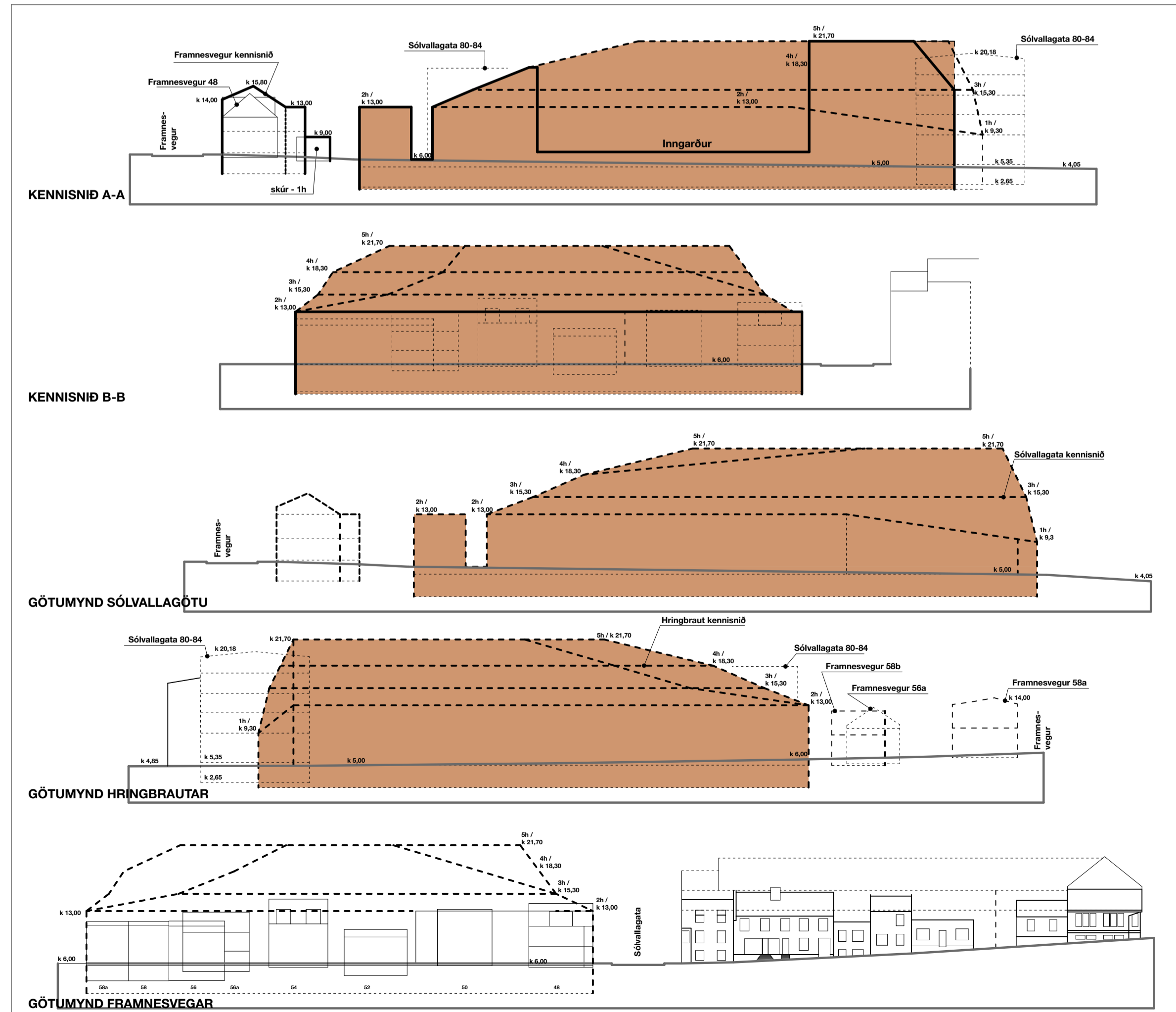
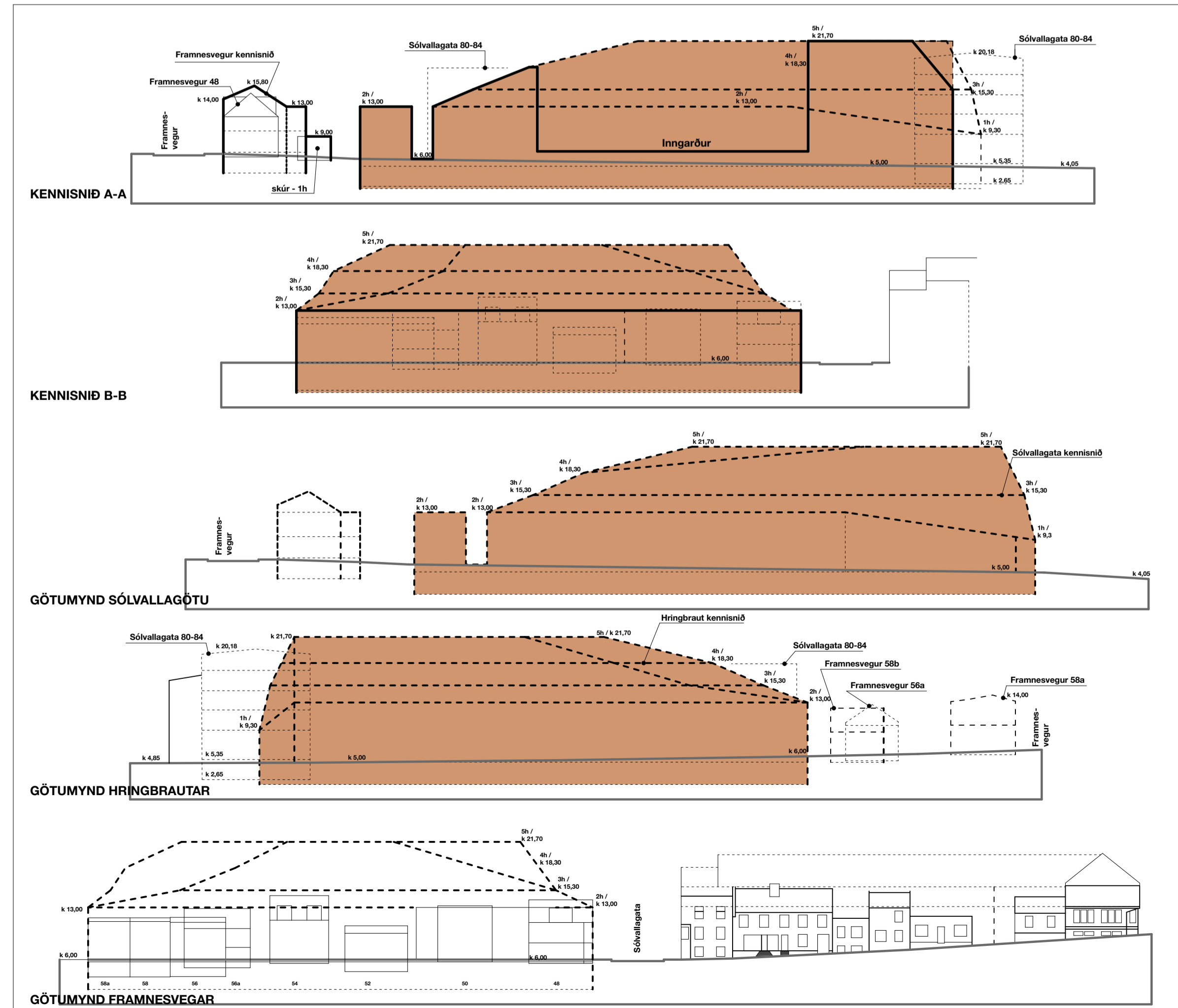


BREYTT DEILISKIPULAG



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG

KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



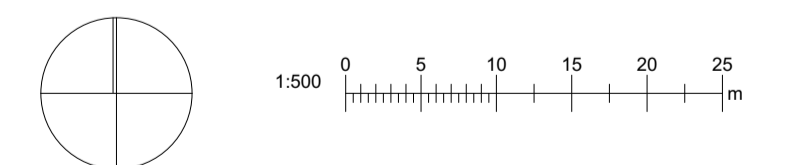
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Reykjavíkurborg BYKÓ-REITUR

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- SVÆÐI SEM BREYTINGAR NÁ TIL
- LÓÐAMÖRK
- STÆRÐ LÓÐAR Í FERMETRUM
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- HÚSNÚMER
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- INNKEYRSLA Á LÖÐ EDA Í BILASTÆDAHÚS
- ÚTKEYRSLA Á LÖÐ EDA Í BILASTÆDAHÚS
- KVÖÐ UM GÖNGUUMFERÐ (staðsetning gönguleiða inn í og um inngang er aðeins leiðbeinandi en ekki bindandi)

N



Arkitektar

BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Deiliskipulag

dags. 27/08/2019
mkv. 1:500
teikning: 1

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

GREINAGERÐ - GILDANDI DEILISKIPULAG

<p>BYKÓ-REITUR BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.</p> <p>Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 .</p> <p>Í gildi er deiliskipulag BYKO reitar sem samþykkt var í borgarráði 14. desember 2006</p> <p>Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:</p> <ul style="list-style-type: none">Mörk deiliskiplags eru breytt og byggingar við Framnesveg standa því utan skipulagssvæðis. Fjöldi íbúða endurskilgreindur í samræmi við í AR 2010-30 í stað AR 2001-2024. Landnotkun endurskilgreind í samræmi við stefnu í AR 2010-30 um starfsemi við aðalgötur Innkærsla í bílakjallara heimiluð frá Hringbraut en útkærsla við Sólvallagötu Samfélagsþjónusta heimiluð í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu. Hæð bygginga aukin með tilliti til aukinna krafna um salarhæðir og hlóðeyfingu. Fallið er frá bundinni byggingarlínu við Hringbraut Íbúðir þurfi ekki tvo mótlæga veggj, í samræmi við breytingar á byggingarreglugerð. Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116. Ný kvóð um gönguumferð um inngarð Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116.
<p>NÚVERANDI ÁSTAND</p> <p>Á norðurhluta reitsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram húshlið í Sólvallagötu.</p> <p>MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR Breyting deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi.</p>

DEILISKIPULAG – MARKMIÐ / MEGINHUGMYND
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fyllir í hálfkláraðar götumyndir og verður eftirsóknarverð til íbúðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggð og staðhátum. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn með opnum inngarði, sem fellur að byggðarmynstri borgarhlutans. Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hringbrautar og nyrst á Sólvallagötureit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sólvallagötu 80.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabyggyðar á svæði merkt þ8 Byko-lóð. Gert er ráð fyrir allt að 70 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir fjölbreytri starfsemi við Hringbraut og Ánanaust.

SKILMÁLAR – LÓDIR AÐ FRAMNESVEGI
Breyting deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi.

Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á lóð Sólvallagötu 77. Að öðru leiti standa skipulagsskilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðir við Framnesveg innan skipulagssvæðisins.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGATA 77
Á lóðinni er markaður byggingareitur og kennisnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 70 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjöllurum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við *"aðalgötur"*. Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánanaust skilgreindar sem aðalgötur og þar er því "heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta". Samfélagsþjónusta er heimiluð í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fatlaða.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2.0 (miðað við A-fermetra ofanjarðar). Aðkoma bíla verður frá Hringbraut en útkærsla við Sólvallagötu. Inngangar verða meðfram gangstéttum. Hótel stendur við Hringbraut og skal aðkoma að hóteli vera frá Hringbraut. Ekki er heimilt að nota Sólvallagötu sem aðkomuleið í hóteli.

Lagt er til að auka leyfilega hæð bygginga innan skipulagssvæðisins með tilliti til aukinna krafna um hjóðóvist milli íbúða og stefnu aðalskipulags um meiri salarhæð við aðalgötur. Með aukinni hæð má halda í hugmyndir gildandi deiliskipulags um hæðarfjölda bygginga og landnýtingu og um leið mæta nýjum áherslum aðalskipulags og auknum kröfum byggingarreglugerðar.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en lækki sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9,3 , en tvær í átt að Framnesvegi, kóta 13. Heimilt er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og byrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innganga eru sýndir á skýringarmyndum.

Kennisniði er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavarpis að byggingu austan Sólvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni.

Fallið er frá kröfu gildandi skipulags um að allar íbúðir skuli vera gegnumgangandi og með tvo mótlæga útveggi. Fullnægja skal kröfum sem gerðar eru til hjóðóvistar.

Fallið er frá kröfu gildandi deiliskipulags um bundna byggingarlínu meðfram Hringbraut. Þó skal byggt að götu og byggingar skulu fylla götumynd Hringbrautar og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir lækkun massa að lægri byggð við suðurenda lóðar og að horni Sólvallagötu.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu : Heimilt skal að byggja að henni á allt að þriðjungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlíunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshliðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k.13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisniði.

HLJÓÐVIST
Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hjóðóstíg sé yfir mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 við þær hlíðar húsa sem snúa að umferðargötum.

Skipulagssvið hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerð um hávaða og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hjóðóstigið utan við glugga a.m.k. einnar hlíðar íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hjóðlata hlíð. Allar íbúðir á reitnum munu ymist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staðli um hjóðóvist. Niðurstóður útreikninga á hjóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Byko reitur: Hjóðóstíg frá umferð ökutækja, EFLA verkfræðistofa.

ÍBÚDAGERÐ
Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af hlutfalli íbúða á reitnum.

BÍLASTÆÐI
Gera skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð og 1 bílastæði á hverja 130m² hótels, sé ekki um ráðstefnuhótel að ræða.

GREINAGERÐ - BREYTT DEILISKIPULAG

<p>BYKÓ-REITUR BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.</p> <p>Staðgreinir reitsins er : 1.138.1 .</p> <p>Í gildi er deiliskipulag BYKO reitar sem samþykkt var í borgarráði 31. ágúst 2017</p> <p>Eftirfarandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:</p> <ul style="list-style-type: none">Leyfilegur hámarksfjöldi íbúða hækkaður úr 70 í 84 íbúðir í samræmi við AR 2010-30 Inn- og útkærsla í bílakjallara heimiluð frá Hringbraut en engin útkærsla við Sólvallagötu Svalir megi ná út fyrir lóðarmörk á byggingu sem stendur við Hringbraut
<p>NÚVERANDI ÁSTAND</p> <p>Á norðurhluta reitsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð . Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kantstæði meðfram húshlið í Sólvallagötu.</p> <p>DEILISKIPULAG – MARKMIÐ / MEGINHUGMYND Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fyllir í hálfkláraðar götumyndir og verður eftirsóknarverð til íbúðar. Áhersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig eldri byggð og staðhátum. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn með opnum inngarði, sem fellur að byggðarmynstri borgarhlutans. Nýbygging meðfram Hringbraut lokar göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaraðirnar vestan Hringbrautar og nyrst á Sólvallagöturreit. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingu að Sólvallagötu 80.</p> <p>Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabyggyðar á svæði merkt þ8 Byko-lóð. Gert er ráð fyrir allt að 84 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgötur" er gert ráð fyrir verslun og þjónustu við Hringbraut og Ánanaust.</p>

SKILMÁLAR – LÓDIR AÐ FRAMNESVEGI
Breyling deiliskipulags nær aðeins til hluta gildandi deiliskipulags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskipulagi.

Ekki er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðunum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétti á lóð Sólvallagötu 77. Að öðru leiti standa skipulagsskilmálar gildandi deiliskipulags fyrir lóðir við Framnesveg innan skipulagssvæðisins.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGATA 77
Á lóðinni er markaður byggingarreitur og kennisnið. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjöllurum – að öllu eða hálfu leyti niðurgrofnum. Landnotkun skipulagssvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við *"aðalgötur"*. Samkvæmt því eru Hringbraut og Ánanaust skilgreindar sem aðalgötur og þar er því "heimil fjölbreyttari landnotkun, þótt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðasvæði. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta". Samfélagsþjónusta er heimiluð í kjarna við Sólvallagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fatlaða.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhlutfall allt að 2.0 (miðað við A-fermetra ofanjarðar). Inn- og útkærsla bíla í bílakjallara verður frá Hringbraut.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðst á lóðinni að húsabyrpingu við Framnesveg og að gangstéttarbrún meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en lækki sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9,3 , en tvær í átt að Framnesvegi, kóta 13. Lyttuhúð geta náð upp fyrir hámarkskóta.

Heimilt er að hækka byggingar aflíðandi eða í þrepum þegar innar dregur í lóðina frá Sólvallagötu og byrpingu við Framnesveg skv. kennisniði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innganga eru sýndir á skýringarmyndum.

Leyfilegt er að svalir nái út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut.

Kennisniði er ætlað að tryggja aðlögun að þyrpingu smágerðra húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavarpis að byggingu austan Sólvallagötu og í garði sem mótaður verður á lóðinni.

Bygt skal að götu og byggingar skulu fylla götumynd Hringbrautar og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir lækkun massa að lægri byggð við suðurenda lóðar og að horni Sólvallagötu.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu : Heimilt skal að byggja að henni á allt að þriðjungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlíunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshliðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k.13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisniði.

HLJÓÐVIST
Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hjóðóstíg sé yfir mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 við þær hlíðar húsa sem snúa að umferðargötum.

Skipulagssvið hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerð um hávaða og uppfylla í staðinn kröfur staðalsins ÍST45:2016 þar sem fram kemur að hjóðóstigið utan við glugga a.m.k. einnar hlíðar íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hjóðlata hlíð. Allar íbúðir á reitnum munu ymist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staðli um hjóðóvist. Niðurstóður útreikninga á hjóðstigi má sjá í greinargerð og fylgiskjalinu Deiliskipulag á BYKO reit, EFLA verkfræðistofa.

ÍBÚDAGERÐ
Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af hlutfalli íbúða á reitnum.

BÍLA OG -HJÓLASTÆÐI
Bíla- og hjólastæði skulu ákvarðast útrfa Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar (sjá: Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2018)

SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUT 116 SAMKVÆMT BREYTTUM SKILMÁLUM

Götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar
Sólvallagata 77	4.150	2-4	íbúðir	allt að 70		A	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfsemi er heimiluð í byggingum við Hringbraut og Ánanaust og samfélagsþjónusta í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu. Byggingar skulu rúmast innan marka byggingarreits og kennisniðs. Bílastæði í kjöllurum eru að öllu eða hálfu leyti niðurgrafín. Kjallari er undanskýllinn í nýtingarhlutfalli. Íbúðir og önnur starfsemi skulu rúmast í kennisniðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7. Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þriðjungi lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlíunnar skal húshlið meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. um 2m inn í lóð frá línunni. Ekki er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshliðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisniði. Ekki skal heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77.
	3.400	1-5	gististaðir	1		A	
	250	1	samfélagsþjónusta	1		A	
	400	1	verslun og þjónusta	4		A	
	950	1-5	svalir / glerjaðar			B	
3.000	1-4	svalir, þakgarðar			C		
4.100	kjallari	bílageymsla, geymslur, sorp ofl		75		A + B	
Heild	16250		A + B + C				
Lóðarstærð	4.100						
A ofanjarðar	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	9.150	1-5	A + B				
Nýting							
Nýting A + B + C	3.96						
Nýting A + B ofanjarðar	2.23						
Nýting A ofanjarðar	2.00						

Fyrirvari er um lóðastærðir - um nákvæmar lóðastærðir er visað til mæliblaða.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjóðóvistar. Íbúðir þurfa ekki að vera gegnumgangandi né hafa tvo mótlæga útveggi.

Fyrirvari er um lóðastærðir - um nákvæmar lóðastærðir er visað til mæliblaða.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hjóðóvistar. Íbúðir þurfa ekki að vera gegnumgangandi né hafa tvo mótlæga útveggi.

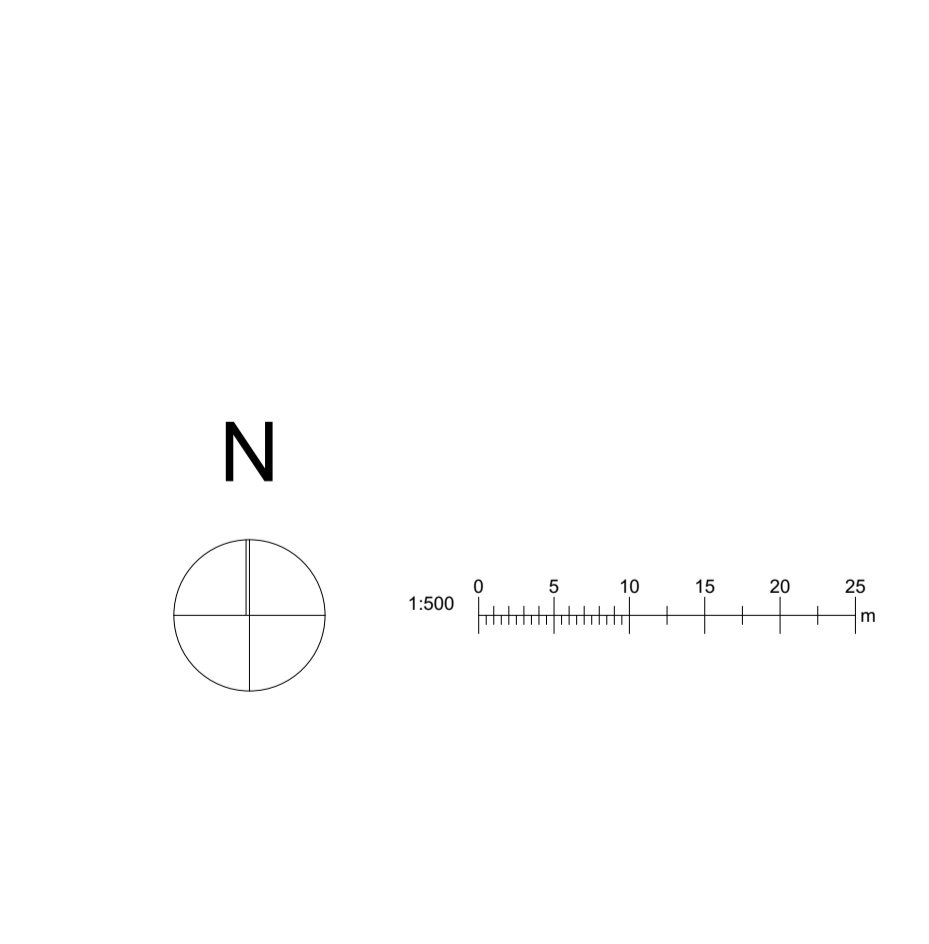


Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

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 athugasemdafresti til _____ 20__.

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



+Arkitektar

BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1 Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur Reykjavík

Greinagerð

dags:

27/08/2019

teikning:

2

SKUGGAVARP
SUMARSÓLSTÖÐUR



GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

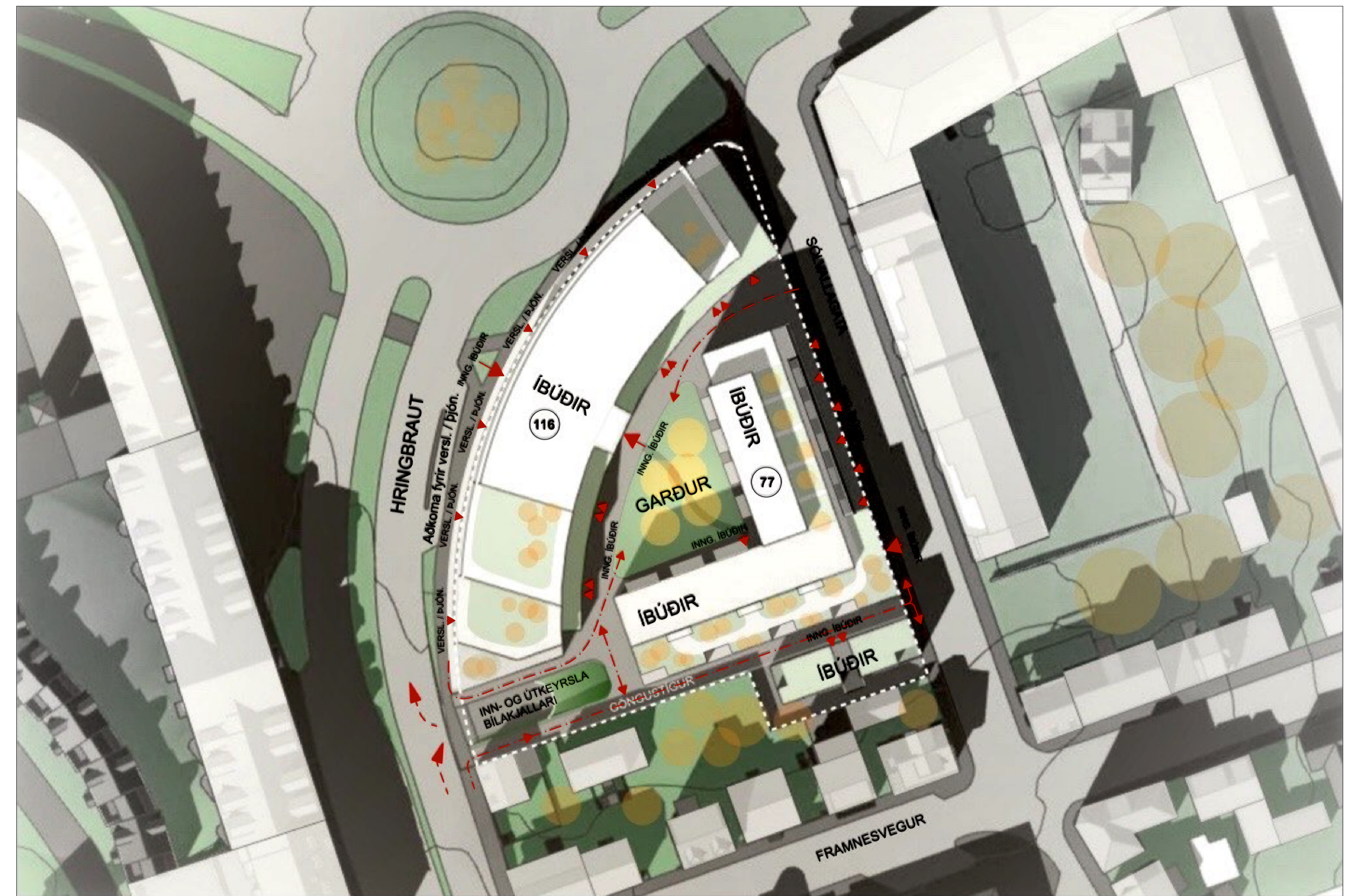
JAFNDÆGUR



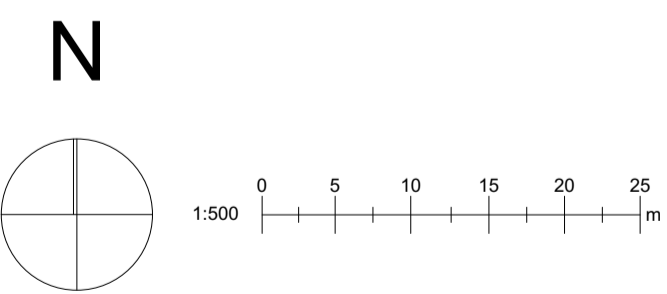
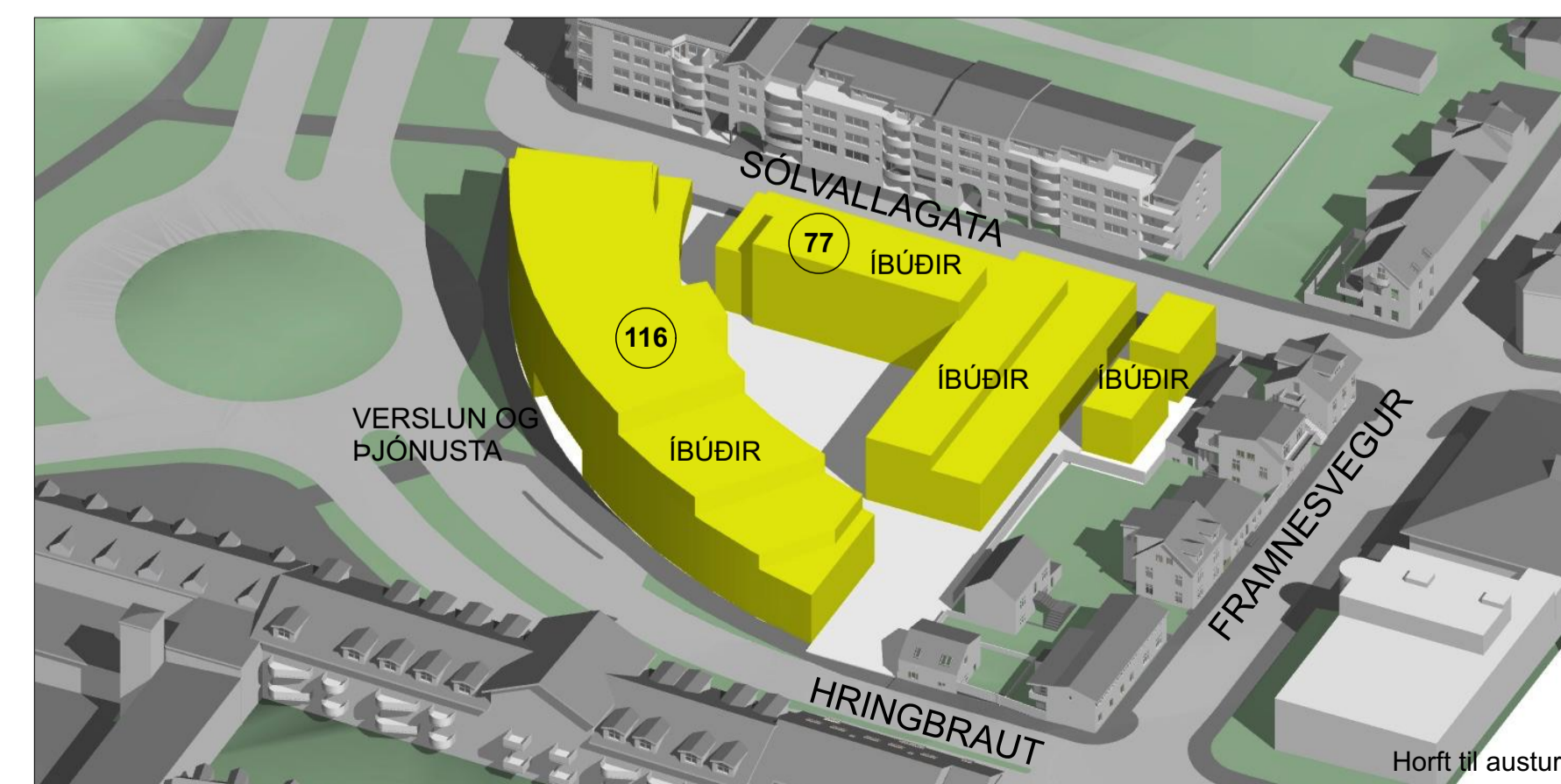
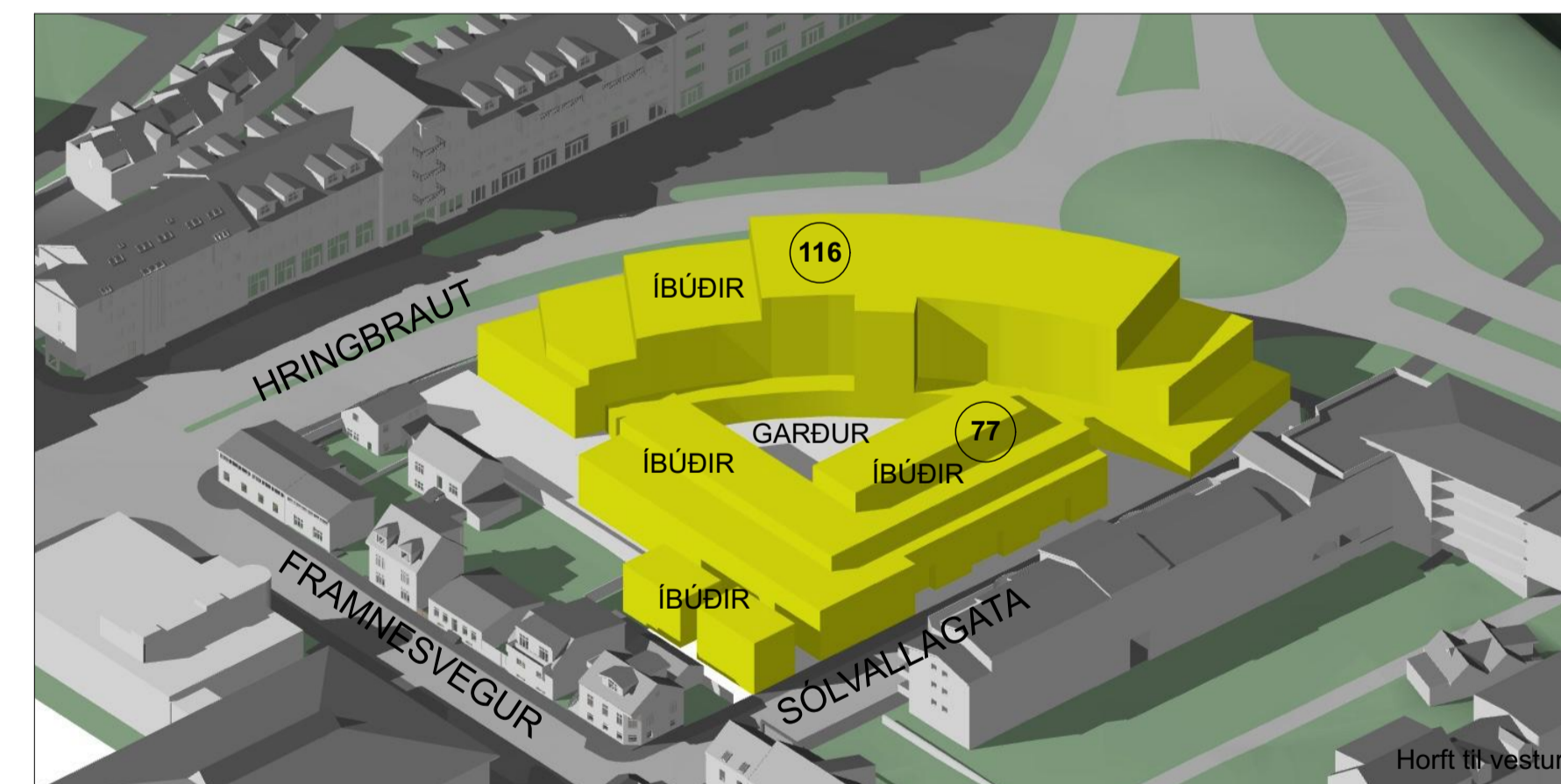
GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI



SKÝRINGARMYNDIR



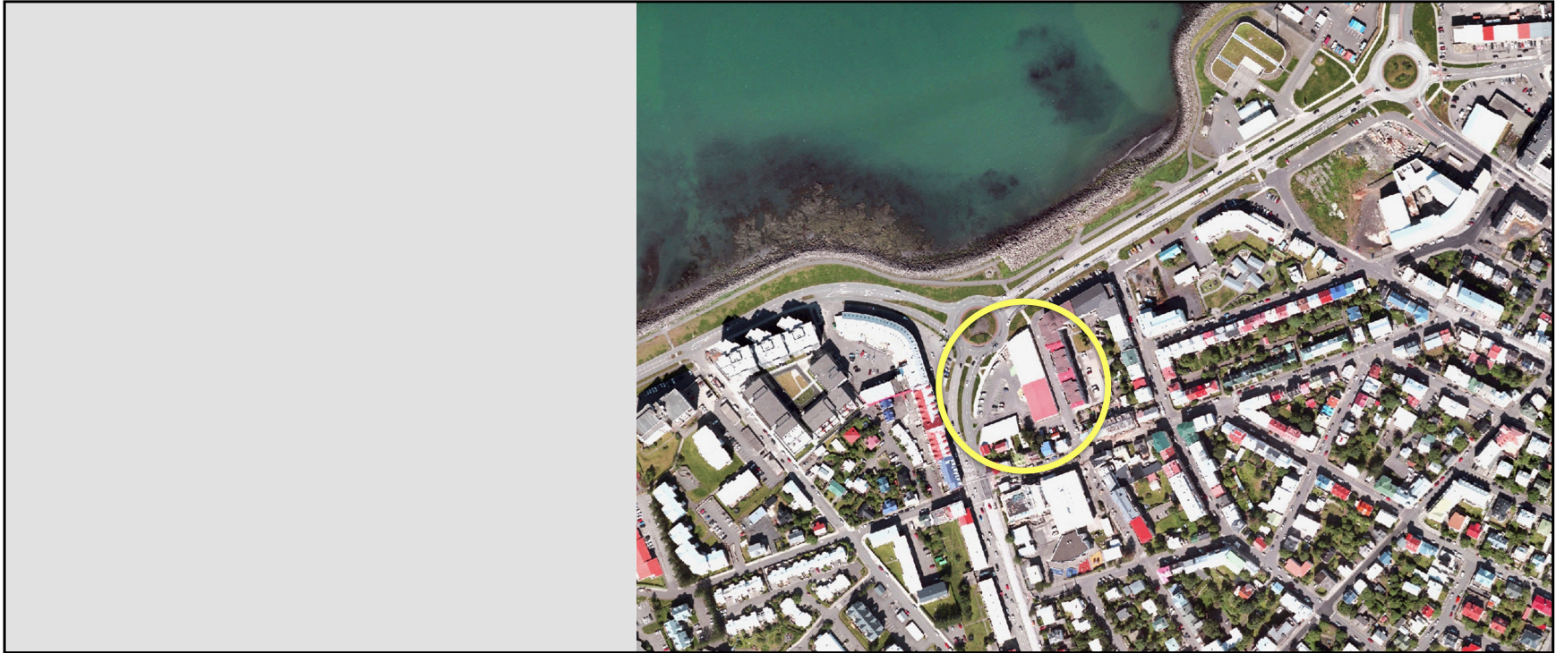
Breytt: 3.7.2019
Skuggavarp og afstöðumynd uppfærð.

+Arkitektar
BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Skuggavarp og skýringarmyndir

dags:	27/06/2019
mkv:	1 : 500
teikning:	3

STEINDÓRSREITUR

Óskað er eftir að breyta deiliskipulagi á Steindórsreit (BYKÓ reit). Hringbraut 116 /Sólvallargötu 77



STEINDÓRSREITUR

Óskað er eftir að breyta deiliskipulagi á Steindórsreit (BYKÓ reit). Hringbraut 116 /Sólvallargötu 77

**ATH. EKKI ER ÓSKAÐ EFTIR AUKNU
BYGGINGAMAGNI EÐA FJÖLGUN HÆÐA.**

**UMFANG MANNVIRKJA Á LÓÐINNI ER
ÓBREYTT FRÁ GILDANDI DEILISKIPULAGI**

ALLIR AÐRIR SKILMÁLAR ERU ÓBREYTTIR

Nýir lóðarhafar vilja hefja fram-
kvæmdir eins fljótt og auðið er

Uppbygging á Steindórsreit miðast
nú við að þar verði byggð 3
fjölbýlishús, alls 84 íbúðir

Atvinnustarfsemi verður á jarðhæð
við Hringbraut en fallið er frá
hugmyndum um hótél á lóðinni

**HLJÓÐSKÝRSLA OG SAMGÖNGUMAT Hafa
VERIÐ UNNAR AF VERKRÆÐISTOFUNNI EFLU**

ÞRJÁR BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI.

- 1** • Breyta leyfilegum hámarksfjölda íbúða úr 70 í 84 íbúðir
84 ÍBÚÐIR ER LEYFILEGT HÁMARK (með vikmörkum) SAMKVÆMT AR10-30
- 2** • Inn- og útkeyrsla bílajakjallara verði á Hringbraut
Í GILDANDI DEILISKIPULAGI ER GERT RÁÐ FYRIR INNKEYRSLU FRÁ HRINGBRAUT EN ÚTKEYRSLU
Á SÓLVALLARGÖTU
- 3** • Svalir mega ná út fyrir byggingarreit /lóðarmörk að Hringbraut
HEILAR SVALIR MEÐ GLERHANDRIÐI HÁMARKA ÚTSÝNI ÚR ÍBÚÐUM ÚT Á SJÓINN OG MYNDA
AUK ÞESS HLJÓÐVÖRN FRÁ GÖTU. SKYGGNI Á JARÐHÆÐ SKÝLIR GÖNGULEIÐ VIÐ HRINGBRAUT

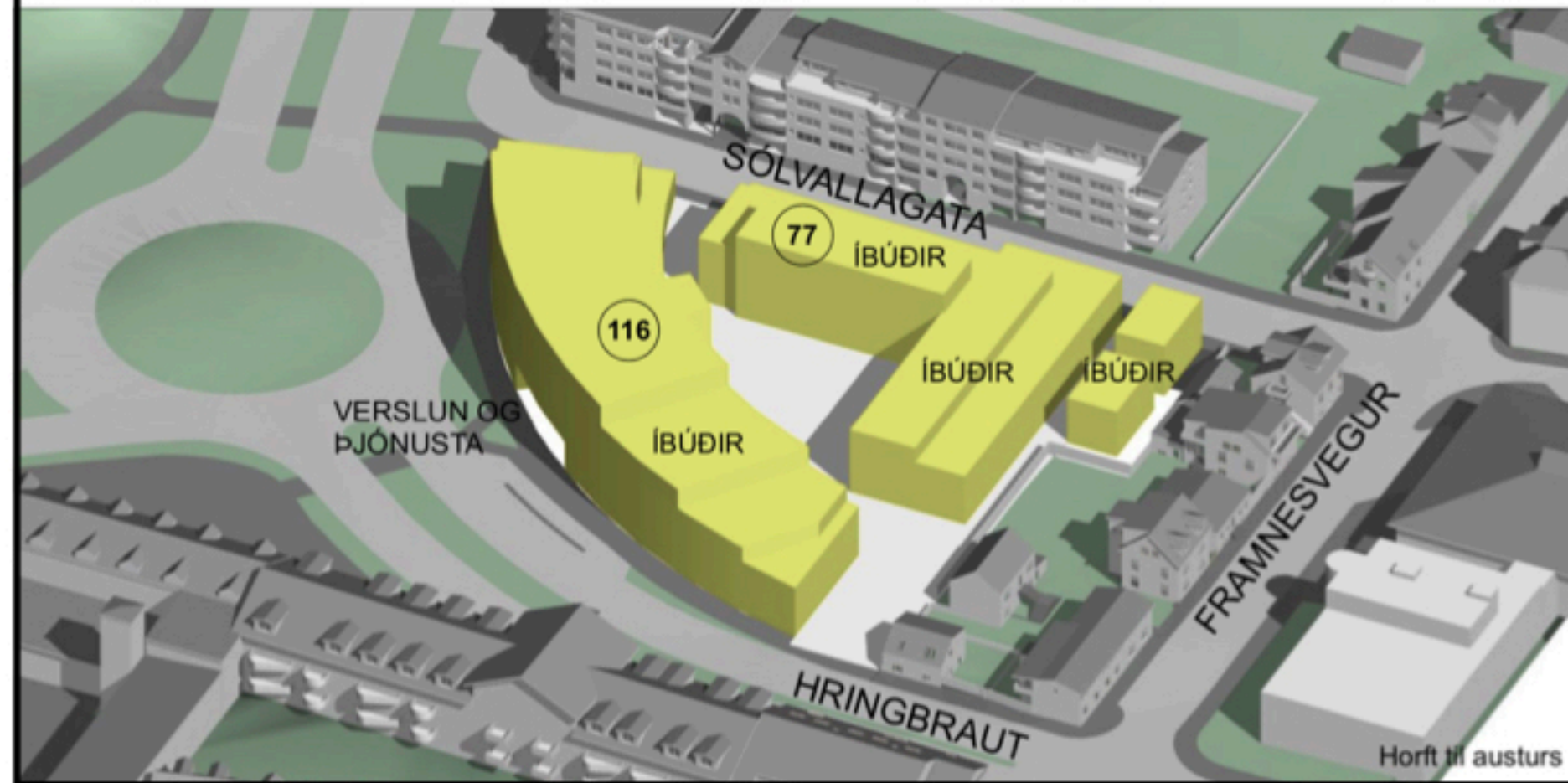
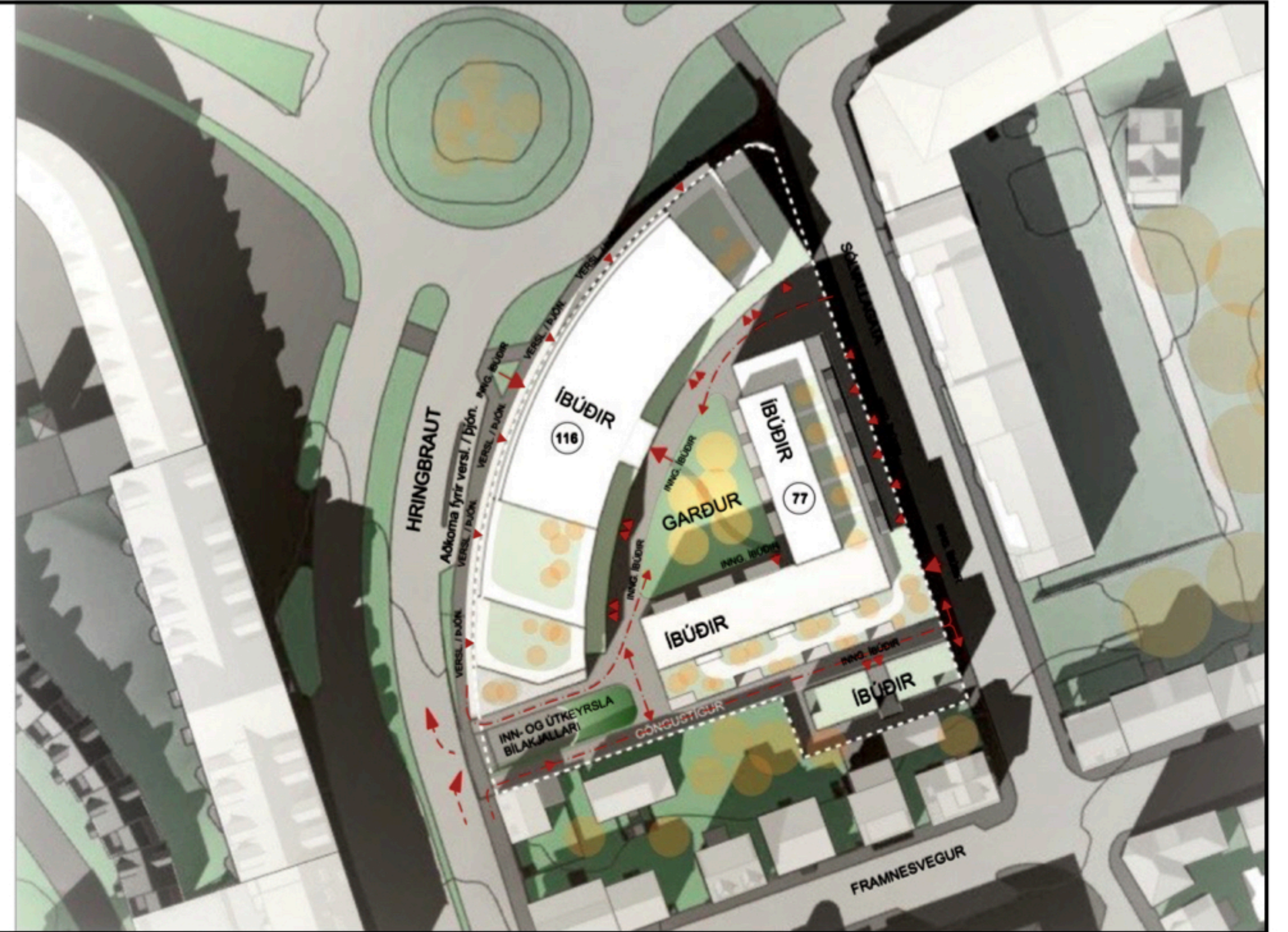
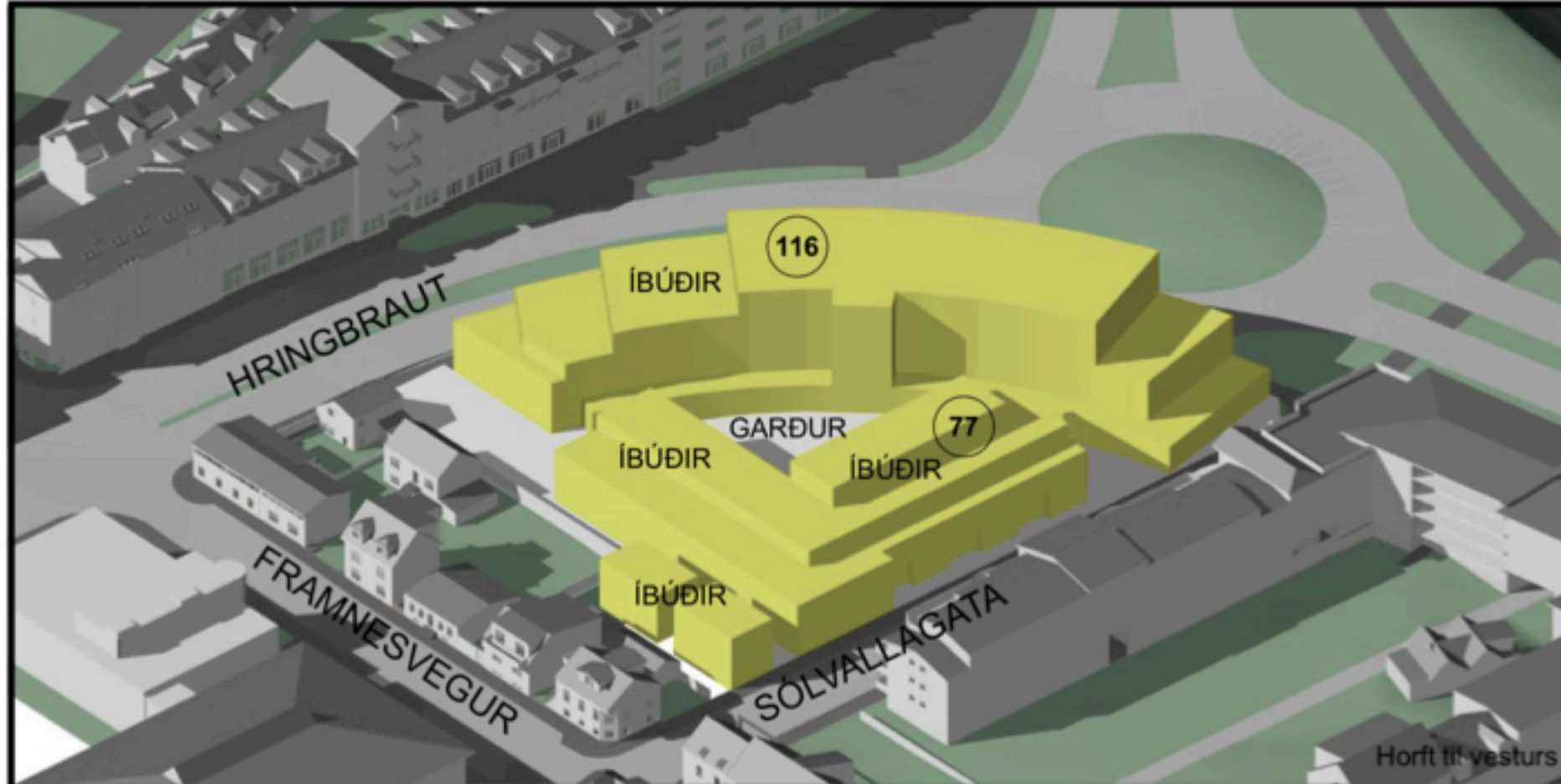
1 • Breyta leyfilegum hámarksfjölda íbúða úr 70 í 84 íbúðir

84 ÍBÚÐIR ER LEYFILEGT HÁMARK (með vikmörkum) SAMKVÆMT AR10-30

FALLIÐ ER FRÁ ELDRI HUGMYNDUM UM HÓTEL OG ER GERT RÁÐ FYRIR ÍBÚÐARHÚSNÆÐI Á ÖLLUM REITNUM

ATVINNUHÚNÆÐI ER Á JARÐHÆÐ VIÐ HRINGBRAUT

ATH. EKKI ER ÓSKAÐ EFTIR AUKNU BYGGINGAMAGNI EÐA FJÖLGUN HÆÐA.



SKÝRINGARMYND: FYRIRHUGUÐ UPPBYGGING

SKÝRINGARMYND: AFSTÖÐUMYND

HLJÓÐSKÝRSLA EFLU

- Vegna umferðarhávaðaútreikninga hefur innra skipulag lóðarinnar breyst frá þeim skýringarmyndum sem fylgja gildandi deiliskipulagi

EFLA HEFUR GERT HLJÓÐSKÝRSLU FYRIR NÝTT LÓÐARSKIPULAG SEM SÝNIR AÐ BREYTINGIN SKÝLIR INNGARÐI MUN BETUR EN FYRRI ÚTFÆRSLA



SKÝRINGARMYND: AFSTÖÐUMYND



Við þróun frumdraga var farið yfir eldvarnir og umferðarhávaða með verkfræðistofunni Eflu og tryggt að þær lausnir sem settar eru fram standist kröfur byggingarreglugerðar

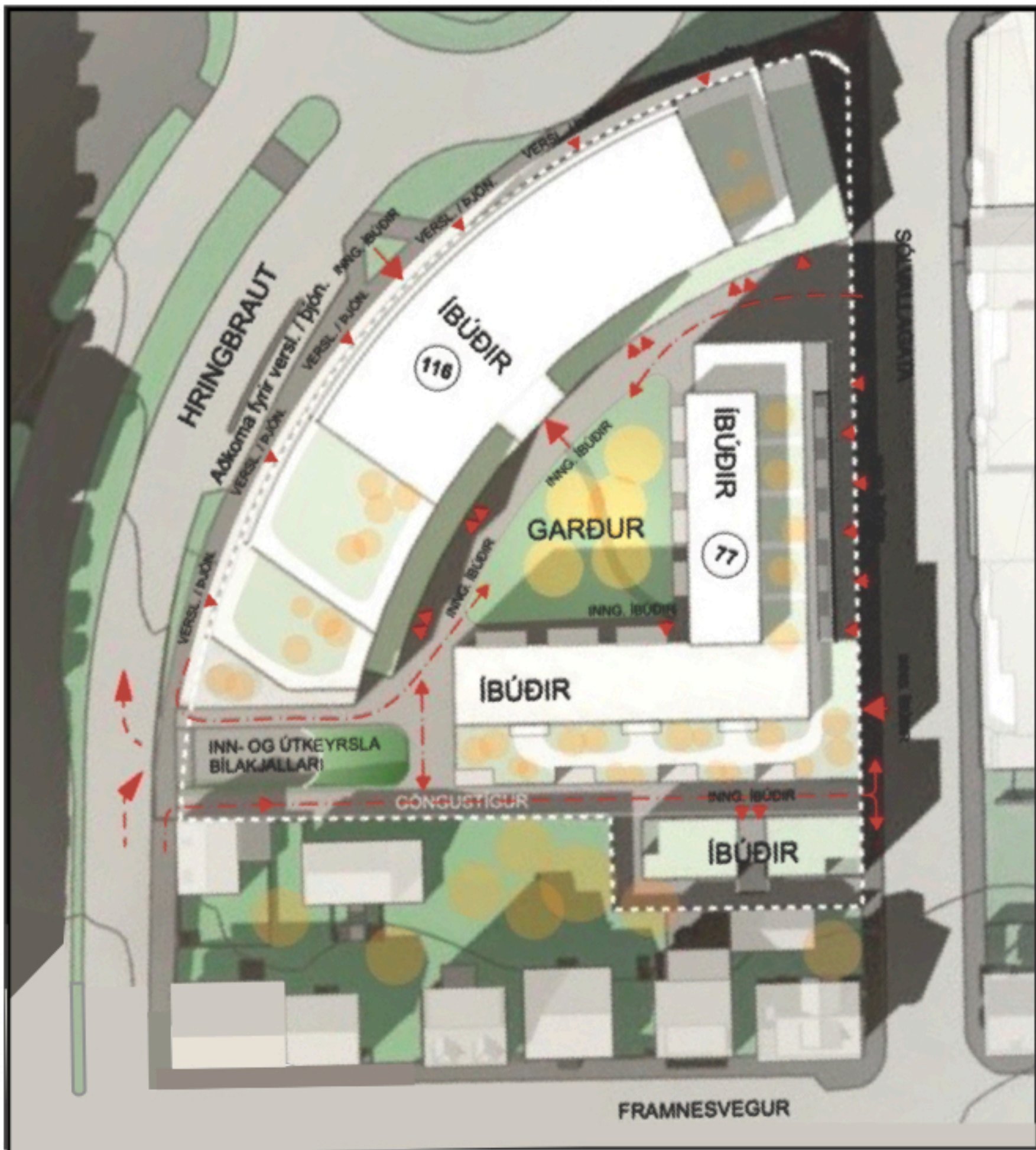


HLJÓÐSKÝRSLA EFLU

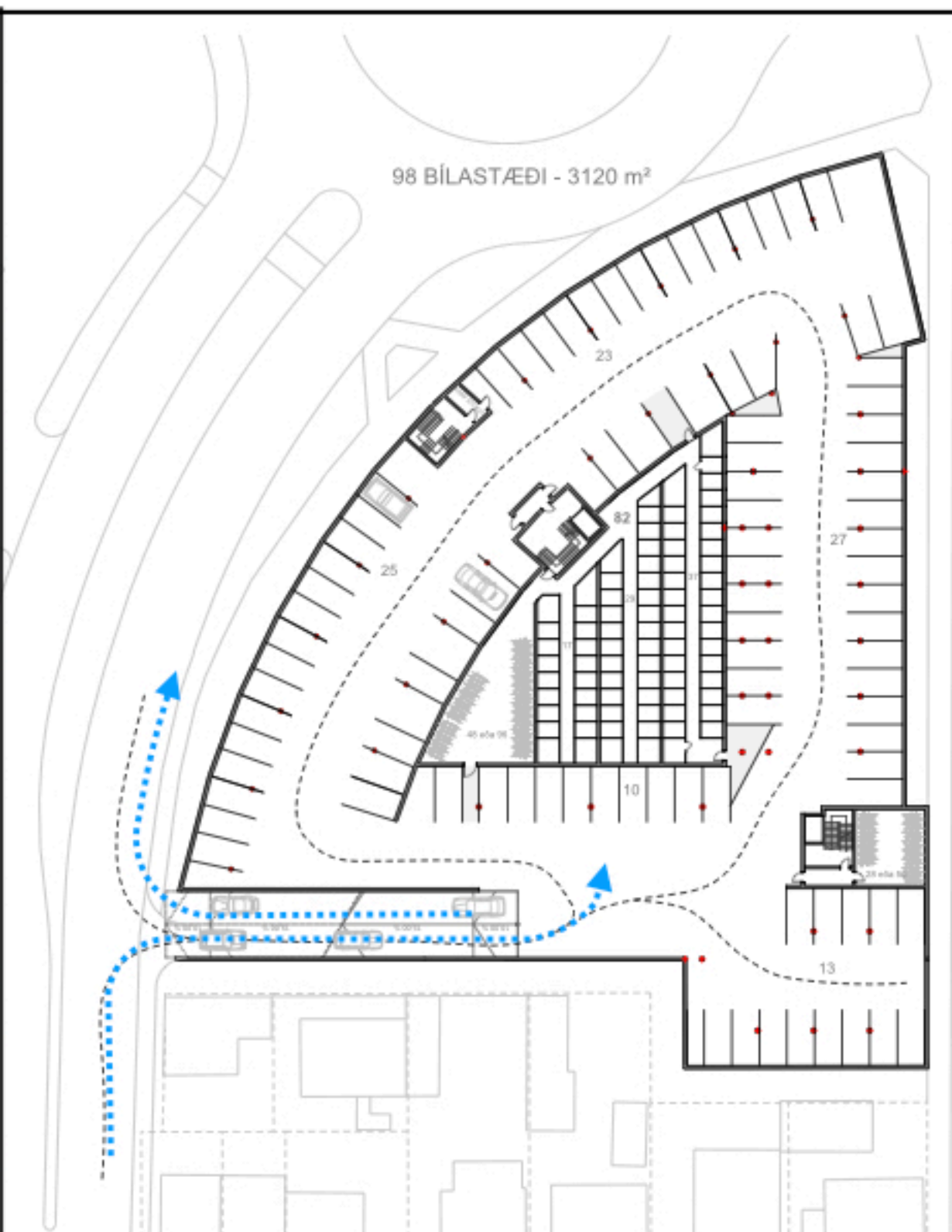
2 • Inn- og útkeyrsla bílakjallara verði á Hringbraut

Í GILDANDI DEILISKIPULAGI ER GERT RÁÐ FYRIR INNKEYRSLU FRÁ HRINGBRAUT EN ÚTKEYRSLU Á SÓLVALLARGÖTU

ATH. Íbúar, Vesturbæjarskóli ofl. hafa áhyggjur af aukinni umferð við Sólvallargötu og Framnesveg samkvæmt gildandi deiliskipulagi.



SKÝRINGARMYND: AFSTÖÐUMYND



Vegna nánari vinnslu innra skipulags byggingarreits ásamt bílakjallara og legu skábrauta frá götu er óskað eftir þeirri breytingu að bæði inn- og útkeyrsla í bílakjallara verði frá Hringbraut

BÍLAKJALLARI

SKJALALYKILL
8052-001-MIN-001-V03

VERKHEITI
BYKÓ reitur - Samgöngumat

Niðurstöður þessa mats á dreifingu umferðar ásamt núverandi umferð til samanburðar má sjá á mynd 9.

MYND 9 Áætluð framtíðarumferð um skipulagsvæðið. Umferð er áætluð m.v. fullbyggðan BYKÓ reit, ökutækis/sólarhring

NIÐURSTAÐA (ÚRDRÁTTUR)
Ekki er talið að aukning á umferð vegna skipulagsreits muni hafa mælanleg áhrif á umferðarpunga götum umhverfis reitinn. Búast má við að mesta aukning umferðar verði á Hringbraut og á Ánanaustum en aukningin er hlutfallslega ekki há (< 2%). Aukin umferð á Sólvallagötu, hliðargötu Ánanausta og á Framnesvegi við gatnamót Hringbrautar er mjög lítil og ættu íbúar í grennd ekki að verða varir við þá aukningu.

SAMGÖNGUMAT EFLU

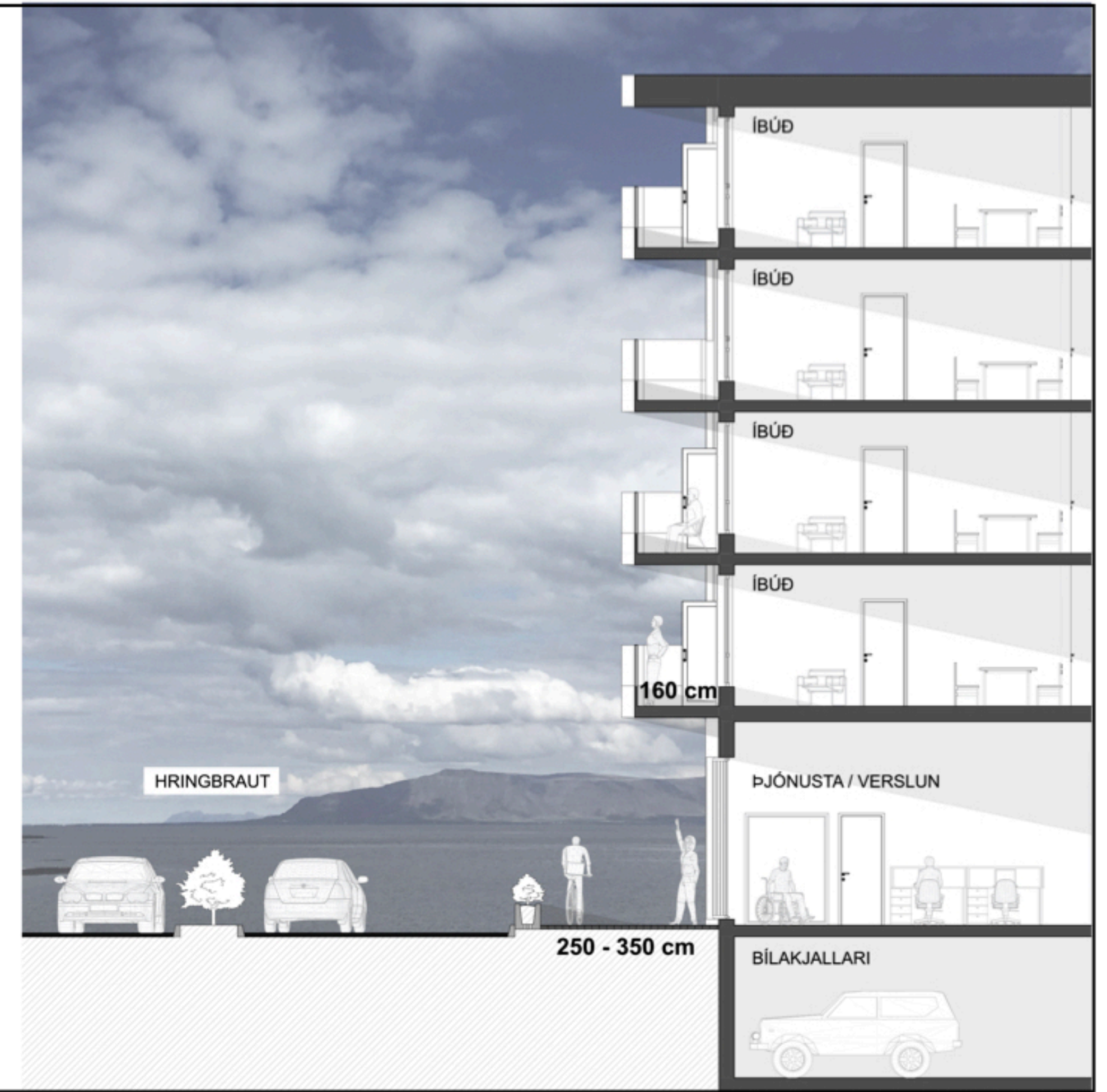
3

• Svalir mega ná út fyrir byggingarreit /lóðarmörk að Hringbraut

HEILAR SVALIR MEÐ GLERHANDRIÐI HÁMARKA ÚTSÝNI ÚR ÍBÚÐUM ÚT Á SJÓINN OG MYNDA AUK ÞESS HLJÓÐVÖRN FRÁ GÖTU. SKYGGNI Á JARÐHÆÐ SKÝLIR GÖNGULEIÐ VIÐ HRINGBRAUT



HORFT FRÁ ÁNANAUSTUM



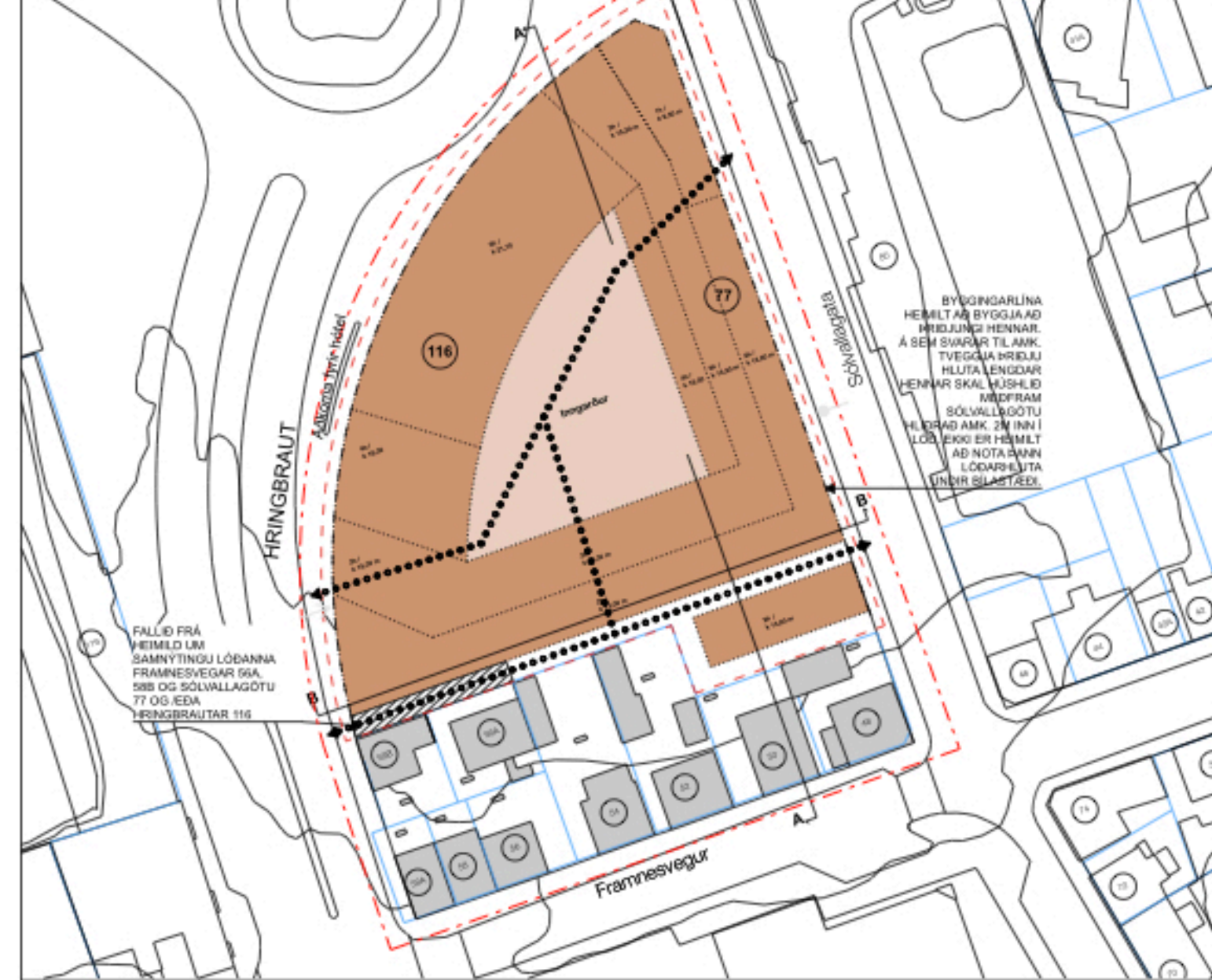
KENNISNIÐ VIÐ HRINGBRAUT (HRINGTORG)

FRUMDRÖG
ATH. HÖNNUN Í VINNSLU

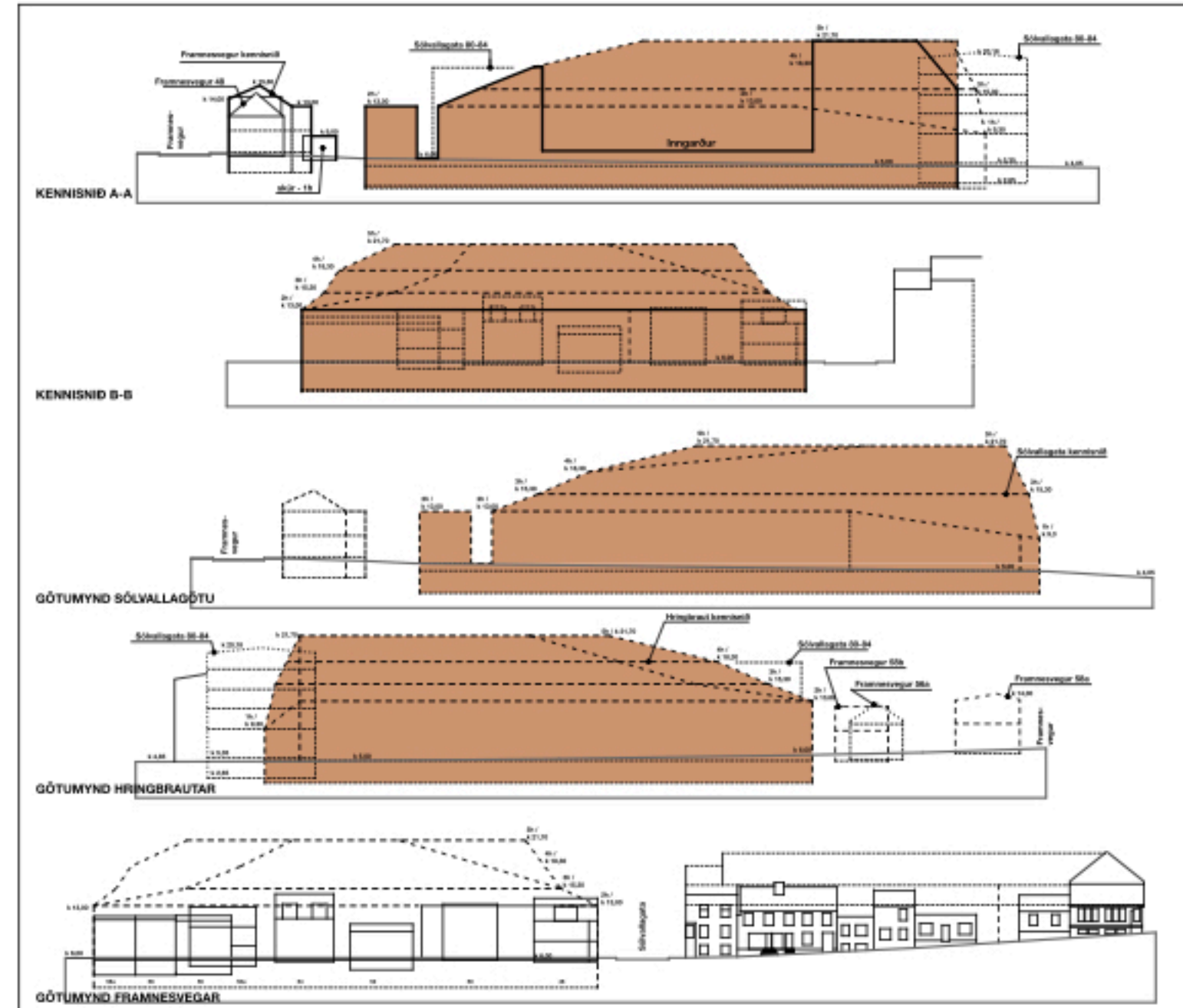
BREYTING ÁGÚST 2019 DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR 1

DEILISKIPULAGSBREYTING BYKÓ-REITAR VEGNA SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUTAR 116

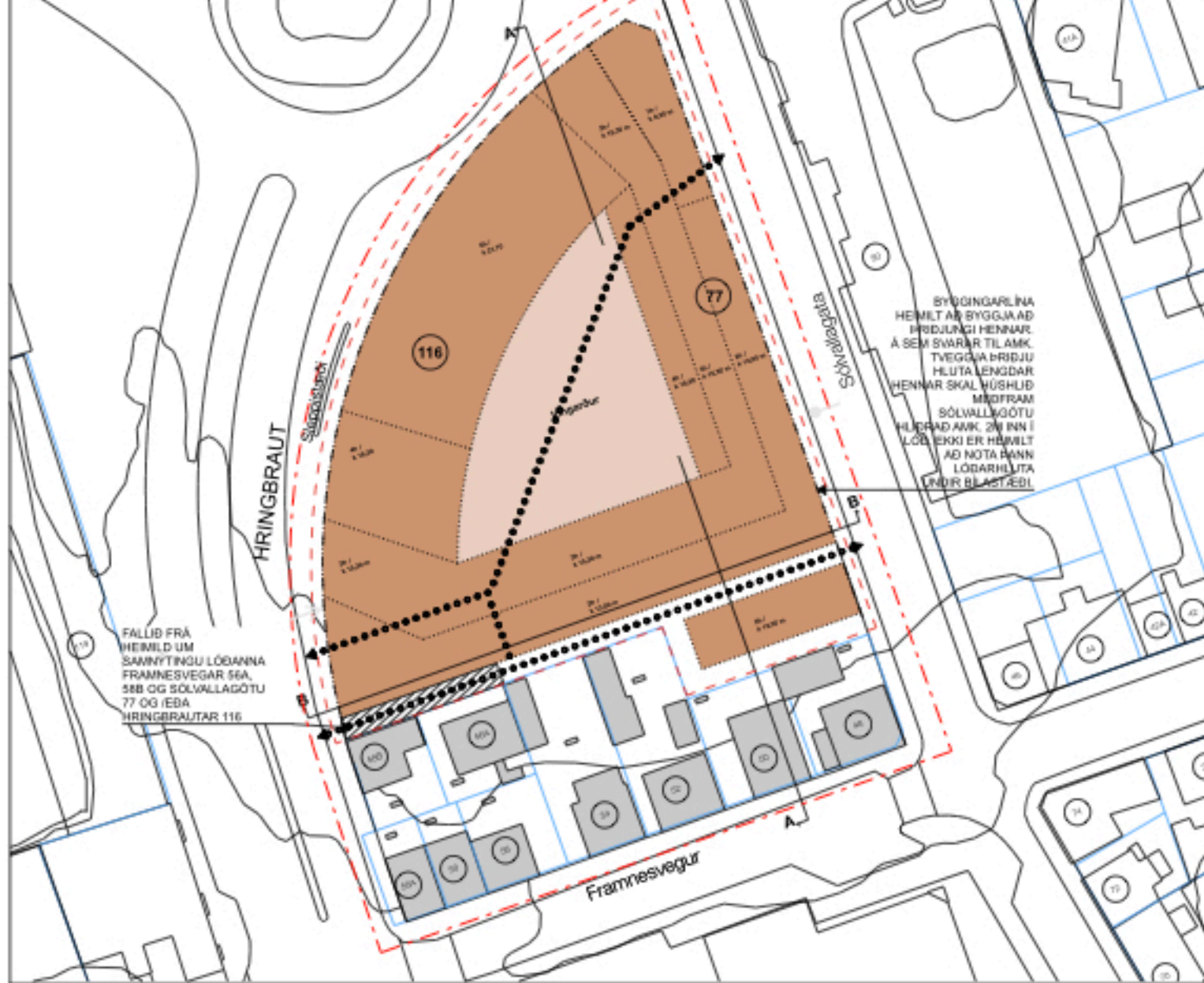
GILDANDI DEILISKIPULAG - SAMÞYKKT BORGARRÁÐI 31/08/17



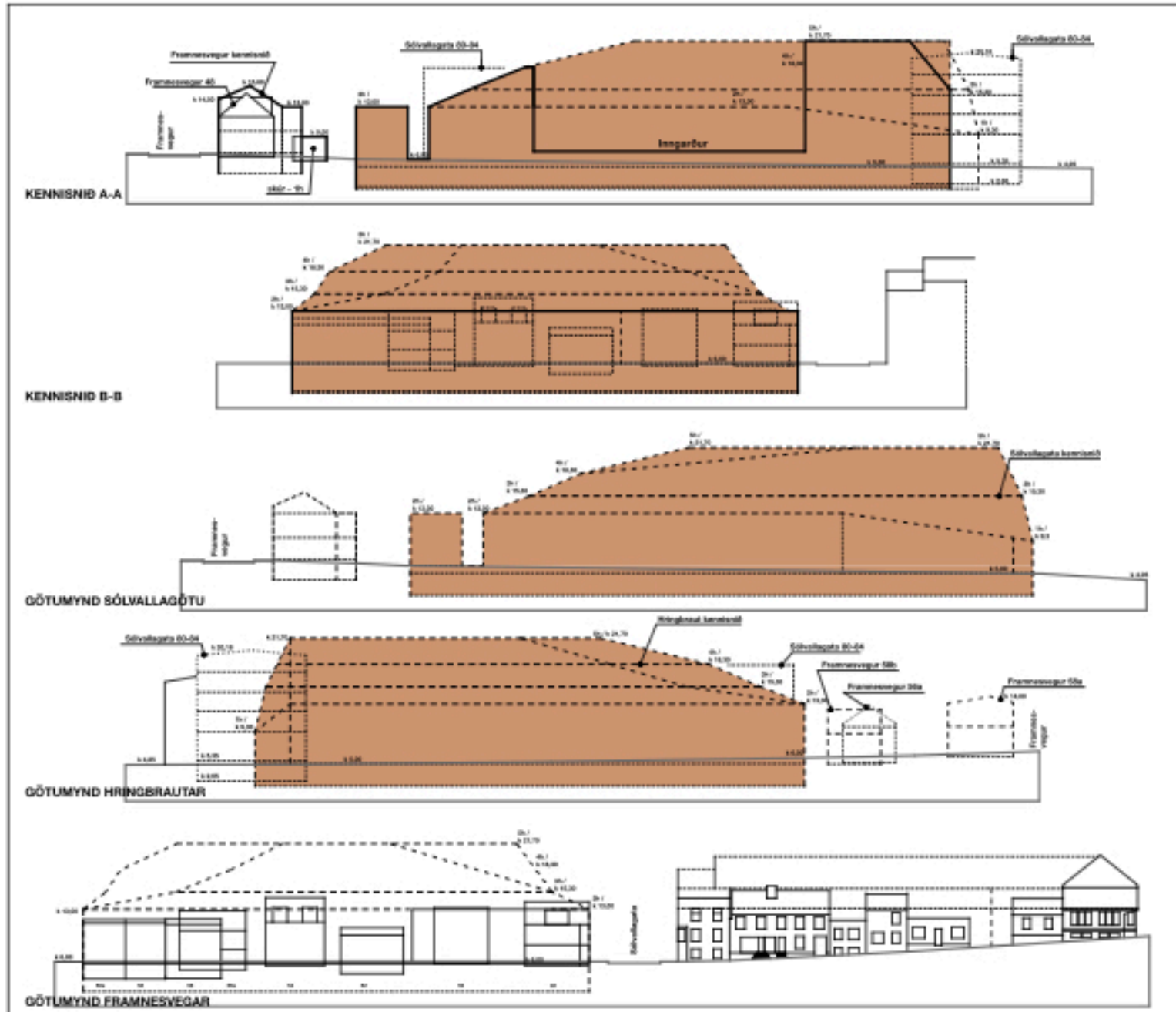
KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG



KENNISNIÐ / GÖTUMYNDIR - BREYTT DEILISKIPULAG

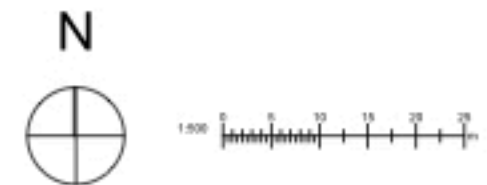


Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

Reykjavíkurborg BYKÓ-REITUR

SKÝRINGAR:

- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS
- SVÆÐI SEM BREYTINGAR NÁ TIL
- LÖÐAMÖRK
- STÆRÐ LÖÐAR Í FERMETRUM
- BYGGINGAREITUR HÁMARK
- HÚSNÚMÉR
- HÚVERANDI BYGGINGAR
- INNKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐAHÚS
- ÚTKEYRSLA Á LÖÐ EÐA Í BILASTÆÐAHÚS
- KVÖÐ UM GÖNGUMFERÐ (staðsetning göngubáða en 1 og um inngangur er aðens leiðbeinandi en ekki bindandi)



+Arkitektar

BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Deiliskipulag

dag. 27/05/2019
skv. 1:500
skýring. 1

GREINAGERÐ - GILDANDI DEILSKIPULAG

BYKÓ-REITUR
BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.

Staðgreinir reitans eru : 1.138.1 .

Í gildi er deiliskipulag BYKÓ reitar sem samþykkt var í borgarstjórn 14. desember 2006

Eftirlifandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

- Mörk deiliskiplags eru breytt og byggingar við Framnesveg standa því utan skipulagsvæðis.
- Fjöldi íbúða endurskilgreindur í samræmi við ÍAR 2010-30 í stað AR 2001-2024.
- Landnotkun endurskilgreind í samræmi við staðnu ÍAR 2010-30 um starfsemi við aðalgtötu
- Útkeyrsla í bílajálfara heimilú frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu
- Samfélagsþjónusta heimilú í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu
- Hæð bygginga aukin með 188i til aukinna krafna um salerhæðir og hljóðvegi.
- Falið er frá bundinni byggingarlínu við Hringbraut
- Íbúðir þurfi ekki tvo mótlega vegg, í samræmi við breytingar á byggingareglugerð.
- EKKI er heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116.
- Ný kvöld um gönguferðir um innangr Sólvallagötu 77 / Hringbrautar 116.

NÚVERANDI ÁSTAND
Á norðurhluta reitans standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli loft hæð. Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kerfisstæði meðfram húshlíð í Sólvallagötu.

MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
Breyting deiliskiplags nær aðeins til hluta gildandi deiliskiplags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskiplagi.

DEILISKIPULAG – MARKMID / MEGINHUGMYND
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fylgir í hálftíðar götumyndir og verður eftirsóknarverð til íbúða. Ahersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig ekki byggð og staðhæfum. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn með opnum innangri, sem fellur að byggjarmyndni borgarhlutans.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabyggingar á svæði merkt þ8 Bykó-lóð. Gert er ráð fyrir allt að 70 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgtötu" er gert ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi við Hringbraut og Ananaust.

SKILMÁLAR – LÓDIR AD FRAMNESVEGI
Breyting deiliskiplags nær aðeins til hluta gildandi deiliskiplags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskiplagi.
EKKI er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77. Að öðru leyti standa skipulagskilmálar gildandi deiliskiplags fyrir lóðir við Framnesveg innan skipulagsvæðisins.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGATA 77
Á lóðinni er markaður byggingareitur og kennisíði. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 70 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjölurum – að ölu eða hálfu leyti niðurgöllum. Landnotkun skipulagsvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við "aðalgtötu". Samkvæmt því eru Hringbraut og Ananaust skilgreindar sem aðalgtötu og þar er því "heimil fjölbreyttar landnotkun, jafnt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðavæð. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta". Samfélagsþjónusta er heimilú í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fátíða.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhúttali allt að 2,0 (meðað við A-fermetra ofanjarðar). Aðkomu bíla verður frá Hringbraut en útkeyrsla við Sólvallagötu. Inn- og útkeyrsla bíla í bílajálfara verður frá Hringbraut og götustæði/kerfisstæði meðfram húshlíð í Sólvallagötu.

Lagt er til að auka leyfliga hæð bygginga innan skipulagsvæðisins með 188i til aukinna krafna um hljóðveit eða íbúða og staðnu aðalskipulags um eiri salerhæðir við aðalgtötu. Með aukinni hæð má halds í hugmyndir gildandi deiliskiplags um hæðarlóða bygginga og landnýtingu og um leið mæta nýjum áherslum aðalskipulags og auknum kröfum byggingareglugerðar.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðri á lóðinni að húsbýrþinginu við Framnesveg og að gangstéttarbrúnn meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en lækkir sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9,3, en tvær í allt að Framnesvegi, kóta 13.

Heimilt er að hækka byggingar afláandi eða í þrjú þing og innar dregr lóðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisíði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innangra eru sýndir á skýringarmyndum.

Kennisíði er aðalá að byggja aðlögun að þyrpingu smágerða húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavæðis að byggingu austan Sólvallagötu og í gæði sem mótáur verður á lóðinni.

Falið er frá kröfu gildandi skipulags um að allar íbúðir skuli vera gegnumgangandi og með tvo mótlega útvegi. Fullnægja skal kröfum sem gerðar eru til hljóðveit.

Falið er frá kröfu gildandi deiliskiplags um bundna byggingarlínu meðfram Hringbraut. Þó skal byggð að götu og byggingar skulu fylja götumynd Hringbrautar og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir lækkun massa að lægri byggð við suðurlenda lóðar og að horni Sólvallagötu.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu. Heimilt skal að byggja að henni á vill á þriðjungri lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlíð meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. EKKI er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisíði.

HLJÓDVEIT
Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hljóðveit sé yfir mörkun reglugerðar um hlávæð nr. 724/2008 við þær hláur húsa sem snúa að umferðargötum.

Skipulagsvæð hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerð um hlávæð nr. 724/2008 þar sem fram kemur að hljóðveit utan við glugga a.m.k. einnar hláur íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hljóðáta hlá. Allar íbúðir á reitnum munu ymist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staði um hljóðveit. Niðurslóðir útsrekinga á hljóðveit má sjá í greinargerð og fylgjakjálmu Bykó reit. Hljóðveit frá umferð útsrekinga, EFLA verkfráðistofa.

ÍBÚÐAGERÐ
Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af húttali íbúða á reitnum.

BÍLASTÆÐI
Önn skal ráð fyrir 1 bílastæði á hverja íbúð og 1 bílastæði á tveggja 130m² hóteli, sé ekki um ráðstöfunhótel að ræða.

GREINAGERÐ - BREYTT DEILISKIPULAG

BYKÓ-REITUR
BYKÓ-reitur markast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu.

Staðgreinir reitans eru : 1.138.1 .

Í gildi er deiliskipulag BYKÓ reitar sem samþykkt var í borgarstjórn 31. ágúst 2017

Eftirlifandi breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi:

- Leyfligur hámarksfjöldi íbúða hækkaður úr 70 í 84 íbúðir í samræmi við AR 2010-30
- Inn- og útkeyrsla í bílajálfara heimilú frá Hringbraut en engin útkeyrsla við Sólvallagötu
- Svalir megi ná út fyrir lóðarmörk á byggingu sem stendur við Hringbraut

NÚVERANDI ÁSTAND
Á norðurhluta reitans standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli loft hæð. Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði/kerfisstæði meðfram húshlíð í Sólvallagötu.

DEILISKIPULAG – MARKMID / MEGINHUGMYND
Markmið með deiliskipulaginu er að móta ramma um byggð sem styrkir heildarmynd borgarhlutans, fylgir í hálftíðar götumyndir og verður eftirsóknarverð til íbúða. Ahersla er lögð á að nýbyggingar aðlagi sig ekki byggð og staðhæfum. Meginhugmynd skipulagsins er að móta randbyggð um skipulagsreitinn með opnum innangri, sem fellur að byggjarmyndni borgarhlutans.

Nýbygging meðfram Hringbraut lókar göturými hennar til norðurs og kallast á við húsaáðimar vestan Hringbrautar og nýrta á Sólvallagötunni. Nýbyggingar meðfram Sólvallagötu munu skilgreina göturými hennar ásamt byggingum við Sólvallagötu 80.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir þéttingu íbúðabyggingar á svæði merkt þ8 Bykó-lóð. Gert er ráð fyrir allt að 84 íbúðum á svæðinu. Í takt við stefnumörkun AR 2010-2030 um "aðalgtötu" er gert ráð fyrir verslun og þjónustu við Hringbraut og Ananaust.

SKILMÁLAR – LÓDIR AD FRAMNESVEGI
Breyting deiliskiplags nær aðeins til hluta gildandi deiliskiplags, eða lóðar Sólvallagötu 77 skv. gildandi deiliskiplagi.
EKKI er heimilt að sameina byggingarrétt á lóðum Framnesvegi 58B og Framnesvegi 56A byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77. Að öðru leyti standa skipulagskilmálar gildandi deiliskiplags fyrir lóðir við Framnesveg innan skipulagsvæðisins.

SKILMÁLAR – SÓLVALLAGATA 77
Á lóðinni er markaður byggingareitur og kennisíði. Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar, eða í kjölurum – að ölu eða hálfu leyti niðurgöllum. Landnotkun skipulagsvæðisins er skilgreind samkvæmt stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um uppbyggingu við "aðalgtötu". Samkvæmt því eru Hringbraut og Ananaust skilgreindar sem aðalgtötu og þar er því "heimil fjölbreyttar landnotkun, jafnt grunnskilgreining lóða við götuna sé íbúðavæð. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta og samfélagsþjónusta". Samfélagsþjónusta er heimilú í kjarna við Sólvallagötu, þar sem rúmast getur studd búseta fyrir fátíða.

Á lóðinni verður heimilt nýtingarhúttali allt að 2,0 (meðað við A-fermetra ofanjarðar). Aðkomu bíla verður frá Hringbraut en útkeyrsla bíla í bílajálfara verður frá Hringbraut og götustæði/kerfisstæði meðfram húshlíð í Sólvallagötu.

Byggingarnar mega vera frá 1-5 hæða - úr kóta 5,0 / upp í kóta 21,70 - tvær hæðir syðri á lóðinni að húsbýrþinginu við Framnesveg og að gangstéttarbrúnn meðfram Sólvallagötu, allt að fimm hæðir við Hringbraut en lækkir sig að hornum beggja vegna, niður í eina hæð við Sólvallagötu, kóta 9,3, en tvær í allt að Framnesvegi, kóta 13. Lyfthúsið geta náð upp fyrir hámarksstöðu.

Heimilt er að hækka byggingar afláandi eða í þrjú þing og innar dregr lóðina frá Sólvallagötu og þyrpingu við Framnesveg skv. kennisíði. Leiðbeinandi staðsetningar fyrir innangra eru sýndir á skýringarmyndum.

Leyfligt er að svalir ná út fyrir lóðarmörk (1,6m) á byggingu sem stendur við Hringbraut.

Kennisíði er aðalá að byggja aðlögun að þyrpingu smágerða húsa við Framnesveg og taka tillit til skuggavæðis að byggingu austan Sólvallagötu og í gæði sem mótáur verður á lóðinni.

Byggð skal að götu og byggingar skulu fylja götumynd Hringbrautar og ramma þannig inn reitinn. Gert er ráð fyrir lækkun massa að lægri byggð við suðurlenda lóðar og að horni Sólvallagötu.

Byggingarlína er meðfram Sólvallagötu. Heimilt skal að byggja að henni á vill á þriðjungri lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlíð meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. 2m inn í lóð frá línunni. EKKI er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisíði.

HLJÓDVEIT
Þau gögn sem fyrir liggja benda til þess að hljóðveit sé yfir mörkun reglugerðar um hlávæð nr. 724/2008 við þær hláur húsa sem snúa að umferðargötum.

Skipulagsvæð hefur veitt heimild til undanþágu frá reglugerð um hlávæð nr. 724/2008 þar sem fram kemur að hljóðveit utan við glugga a.m.k. einnar hláur íbúðar skuli vera LAeq ≤ 50 dB, þ.e. að íbúðin skuli hafa hljóðáta hlá. Allar íbúðir á reitnum munu ymist uppfylla kröfur reglugerðar nr. 724/2008 eða kröfur undanþágunnar. Leyft er að nota undanþágu C í staði um hljóðveit. Niðurslóðir útsrekinga á hljóðveit má sjá í greinargerð og fylgjakjálmu Deiliskiplag á BYKÓ reit, EFLA verkfráðistofa.

ÍBÚÐAGERÐ
Engin ein íbúðagerð skal fara yfir 35% af húttali íbúða á reitnum.

BÍLA OG HJÓLASTÆÐI
Bíla- og hljóðveit skulu ákvarðast úfir Bíla- og hljóðveitastefnu Reykjavíkurborgar (sjá: Reglur um götubíla- og hljóðveitastæði í Reykjavík, 2018)



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUT 116 SAMKVÆMT BREYTTUM SKILMÁLUM

Götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar
Sólvalldagata 77	4.150	2-4	íbúðir	allt að 70		A	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfsemi er heimilú í byggingum við Hringbraut og Ananaust og samfélagsþjónusta í skilgreindum kjarna við Sólvallagötu.
	3.400	1-5	gististaðir	1		A	Byggingar skulu rúmast innan marka byggingarréttis og kennisíðs. Bílastæði í kjölurum eru að ölu eða hálfu leyti niðurgöllum. Kjallari er undanskýllinn í nýtingarhúttali. Íbúðir og önnur starfsemi skulu rúmast í kennisíðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7.
	250	1	samfélagsþjónusta	1		A	Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þriðjungri lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlíð meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. um 2m inn í lóð frá línunni. EKKI er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisíði.
	400	1	verslun og þjónusta	4		A	EKKI skal heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77.
	950	1-5	svalir / glerjaðar			B	
	3.000	1-4	svalir, þakgarðar			C	
	4.100	kjallari	bilageymsla, geymslur, sorp ofi		75	A + B	
Heild	16250		A + B + C				
Lóðarstærð	4.100						
A ofanjarðar	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	9.150	1-5	A + B				
Nýting							
Nýting A + B + C	3.96						
Nýting A + B ofanjarðar	2.23						
Nýting A ofanjarðar	2.00						

Fyrirvari er um lóðarstærð - um nákvæmar lóðarstærðir er vísað til mæliblaða.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hljóðveit. Íbúðir þurfa ekki að vera gegnumgangandi né hafa tvo mótlega útvegi.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR SÓLVALLAGÖTU 77 / HRINGBRAUT 116 SAMKVÆMT BREYTTUM SKILMÁLUM

Götuheiti	m2	hæðir	notkun	fjöldi	bílastæði	flokkun	Deiliskipulag - Skipulagsskilmálar
Sólvalldagata 77	7580	1-5	íbúðir	allt að 84		A	Heimilt er að byggja íbúðir í einu eða fleiri húsum. Fjölbreytt starfsemi er heimilú í byggingum við Hringbraut og Ananaust og samfélagsþjónusta í kjarna við Sólvallagötu.
	620	1	verslun og þjónusta	4-10		A	Byggingar skulu rúmast innan marka byggingarréttis og kennisíðs. Bílastæði í kjölurum eru að ölu eða hálfu leyti niðurgöllum. Kjallari er undanskýllinn í nýtingarhúttali. Íbúðir og önnur starfsemi skulu rúmast í kennisíðum frá kóta 5,0 / að kóta 21,7.
	2450	1-5	svalir			B	Að byggingarlínu meðfram Sólvallagötu skal heimilt að byggja að þriðjungri lengdar hennar. Á sem svarar til amk. tveggja þriðju hluta lengdar byggingarlínunnar skal húshlíð meðfram Sólvallagötu hlíðrað amk. um 2m inn í lóð frá línunni. EKKI er heimilt að nota þann hluta lóðar sem þannig losnar milli húshlíðar og gangstéttar sem bílastæði. Hæð húss í byggingarlínu má hæst vera k. 13,00, en má hækka frá byggingarlínu inn í lóðina skv. kennisíði.
	1500	1-4	svalir, þakgarðar			C	EKKI skal heimilt að sameina byggingarrétt lóða Framnesvegs 56A og 58B við byggingarrétt á lóð Sólvallagötu 77.
	4.100	kjallari	bilageymsla, geymslur		max 97	A	
Heild	16250		A + B + C				
Lóðarstærð	4.100						
A ofanjarðar	8.200	1-5	A				
A + B ofanjarðar	10.650	1-5	A + B				
Nýting							
Nýting A + B + C	3.96						
Nýting A + B ofanjarðar	2.60						
Nýting A ofanjarðar	2.00						

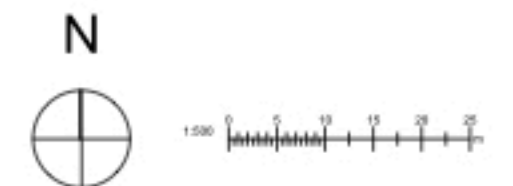
Fyrirvari er um lóðarstærð - um nákvæmar lóðarstærðir er vísað til mæliblaða.

Við skipulag íbúða skal fullnægja kröfum sem gerðar eru til hljóðveit. Íbúðir þurfa ekki að vera gegnumgangandi né hafa tvo mótlega útvegi.

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__.

Talagan var auglýst frá _____ 20__ með afhugasemdafresti til _____ 20__.

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



+Arkitektar

BYKÓ-REITUR / staðgreinir 1.138.1, Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur Reykjavík

Ordnagerð

dag. 27/06/2019

blskning 2

BREYTING ÁGÚST 2019 DEILISKIPULAGSUPPDRAÁTTUR 2

BREYTING ÁGÚST 2019
DEILISKIPULAGSUPPDRAÐTÚR 3

SKUGGAVARP
SUMARSÓLSTÖÐUR



GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

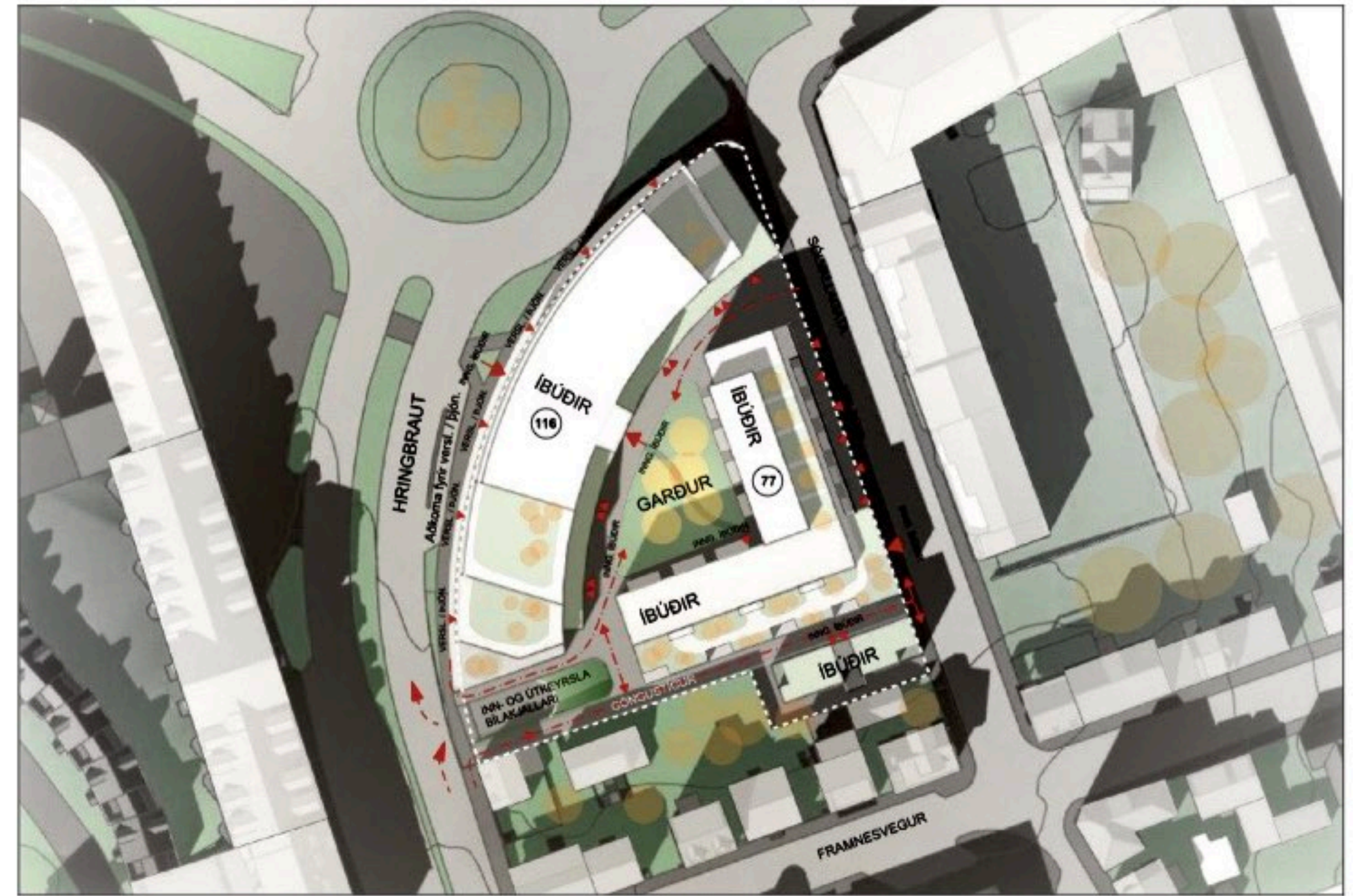
JAFNDÆGUR



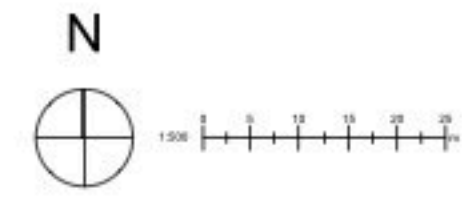
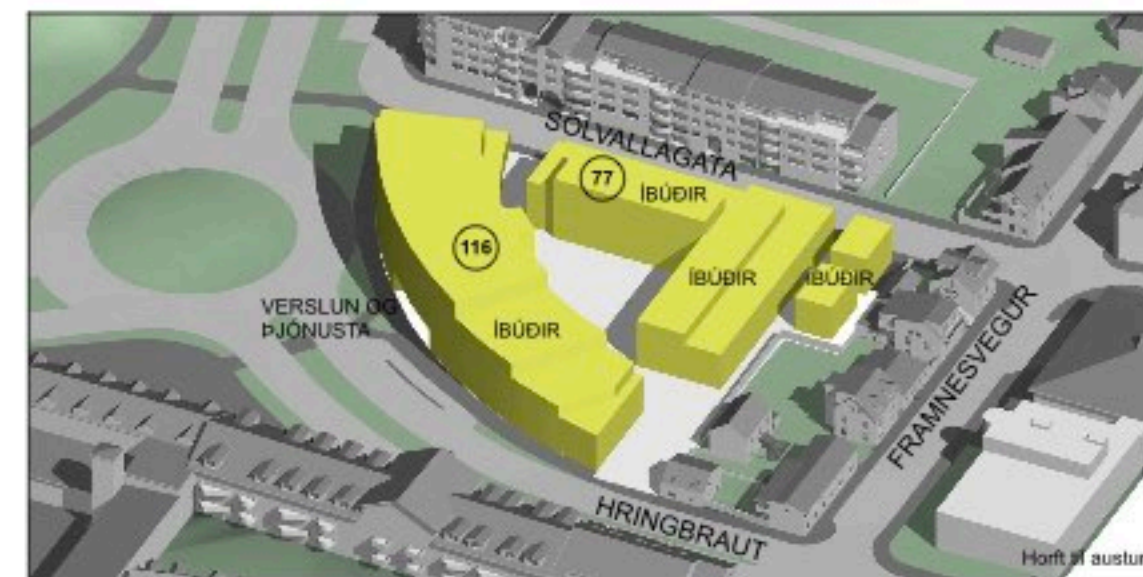
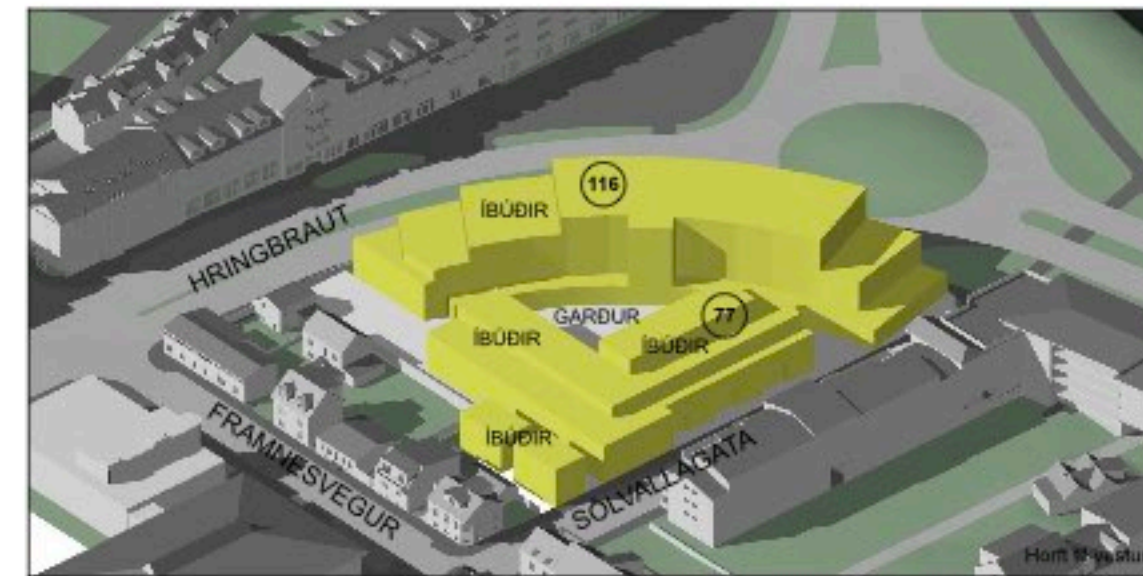
GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI



SKÝRINGARMYNDIR



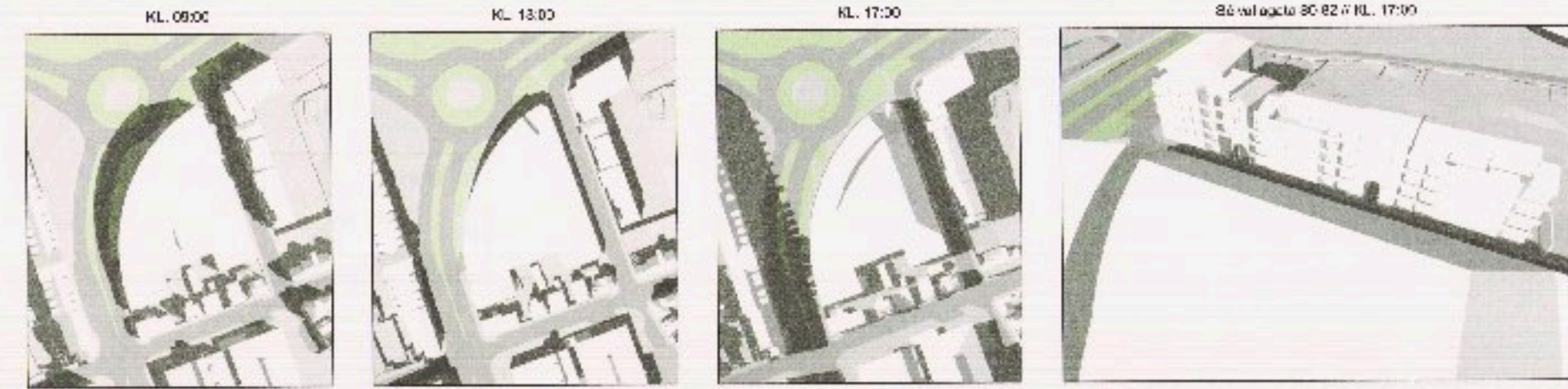
Breytt: 3.7.2019
Skuggavarp og afstöðumynd upptæra.

Arkitektar

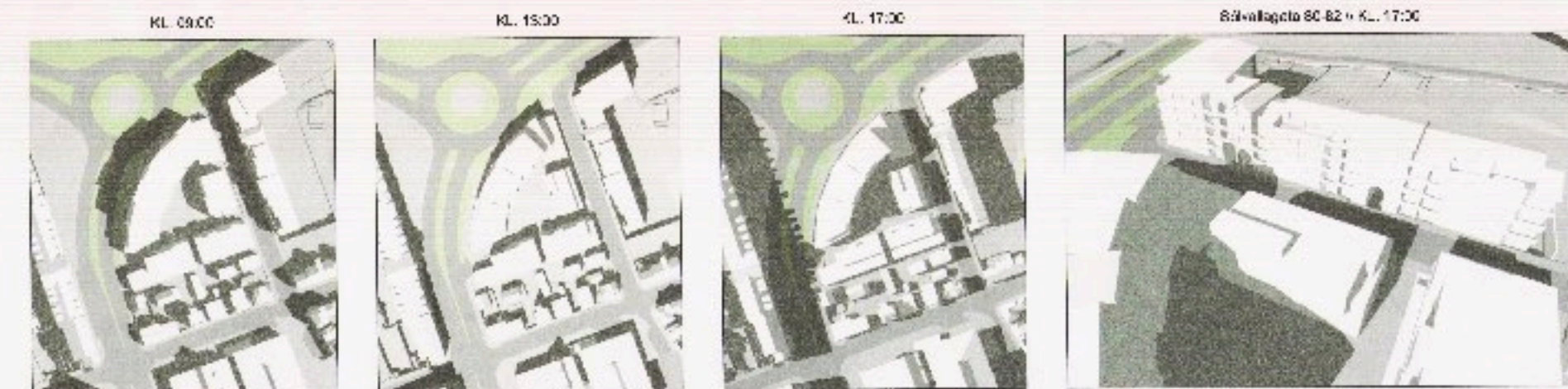
BYKÓ-REIÐUR / staðgrainir 1.138.1
Hringbraut, Sólvallagata, Framnesvegur
Reykjavík
Skuggavarp og skýringarmyndir

degs: 27/06/2019
bls.: 1 : 500
teikning: 3

SKUGGAVARP
SUMARSÓLSTÖÐUR



GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI

JAFNDÆGUR



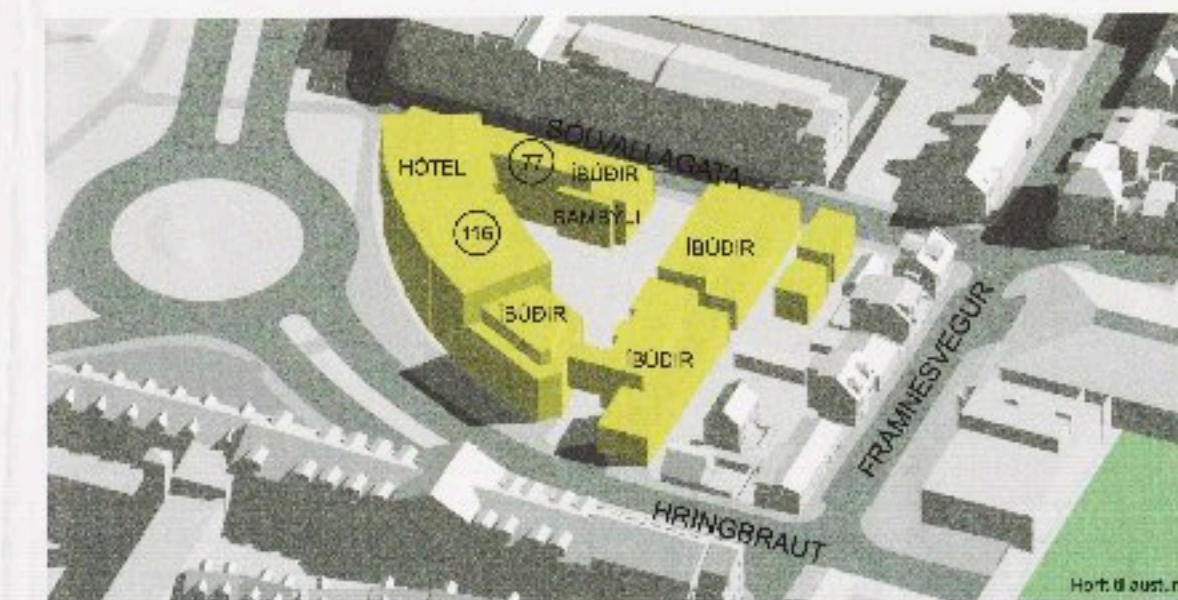
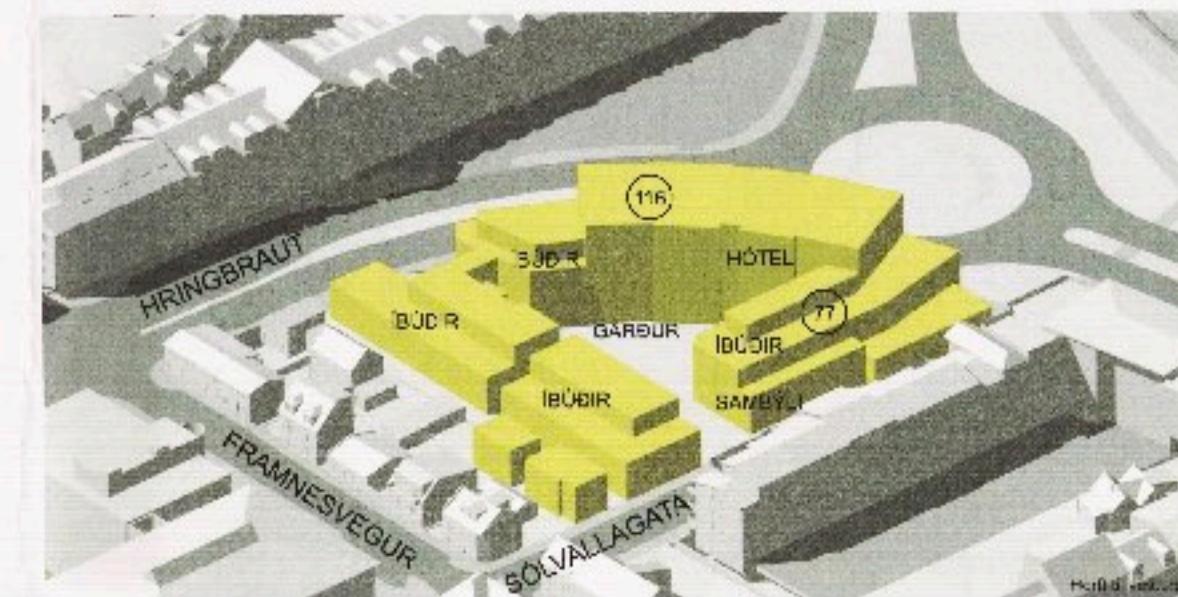
GILDANDI DEILISKIPULAG



SAMKVÆMT BREYTTU DEILISKIPULAGI



SKÝRINGARMYNDIR



BREYTT EFTIR AULYBINGU:

- Afstöðumynd og skýringarmyndir uppfærðar



ARKITEKTAR

BYKÓ-REITUR / Staðgrunnur 1.138.1
Hringbraut, Sóvallaða, Framnesvegur
Reykjavík

Útvefni: 2019/03/07

1. Arkitekt: [Name]
2. Arkitekt: [Name]

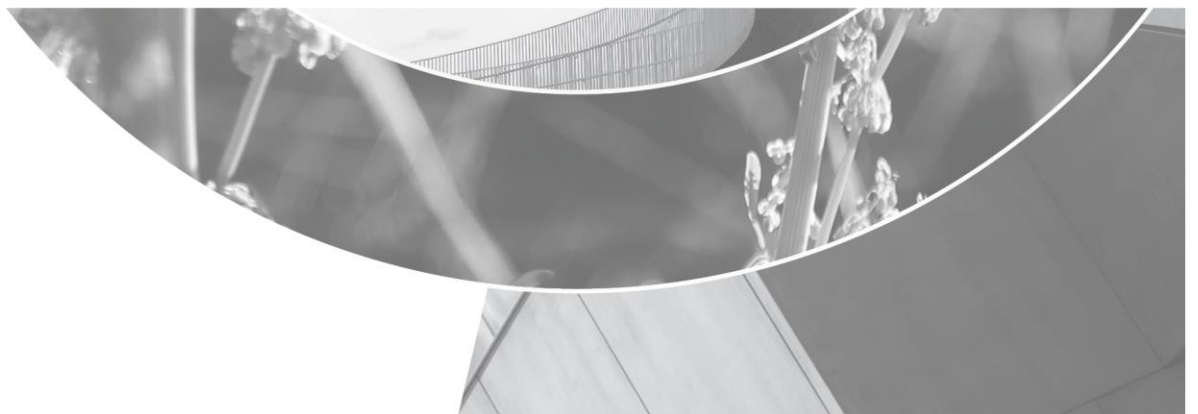
SKÝRINGARMYNDIR MEÐ
GILDANDI SKIPULAGI



DEILSKIPULAG Á BYKO REIT

Hljóðvist

17.04.2019



GREINARGERÐ – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

8051-001-54-GRG-V01

SÍÐUFJÖLDI

9 + viðauki

VERKEFNISSTJÓRI / FULLTRÚI VERKKAUPA

Jón Þór Gunnarsson

VERKEFNISSTJÓRI EFLA

Kristrún Gunnarsdóttir

LYKILORÐ

Hljóðvist, hljóðstig, Reglugerð um hávaða, hávaðakort

STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
 Drög til yfirlstrar
 Lokið

DREIFING

- Opin
 Dreifing með leyfi verkkaupa
 Trúnaðarmál

TITILL SKÝRSLU

Deiliskipulag á Byko reit. Hljóðvist

VERKHEITI

BYKO reitur - hljóðvist deiliskipulag

VERKKAUPI

Kaldalón hf

HÖFUNDUR

Kristrún Gunnarsdóttir

ÚTDRÁTTUR

Í tengslum við deiliskipulagsvinnu fyrir lóð við Byko reit við hringtorg að Hringbraut, Eiðisgranda og Ánanaust hefur farið fram greining á hljóðvist á deiliskipulagsreitnum. Í þessari greinargerð um hljóðvist er fjallað um hljóðstig við húshliðar, á dvalarsvæðum á lóð og hljóðstig innandyr. Fjallað er um lausnir og mótvægisáðgerðir til þess að koma til móts við reglugerðarkröfur um hljóðstig frá umferð.

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Kristrún Gunnarsdóttir	17.04.19	Ólafur Daníelsson	17.04.19	Kristrún Gunnarsdóttir	17.04.19

Hljóðvistargreinargerð með deiliskipulagi.

1 INNGANGUR

Hér verður fjallað um niðurstöður hljóðvistarútreikninga og samantekt á kröfum í samræmi við reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og hljóðvistarstaðal ÍST 45:2016, vegna deiliskipulags fyrir Byko reitinn.

Í töflu 1 má sjá yfirlit yfir verkkaupa og ráðgjafa verkefnisins.

TAFLA 1 Verkkaupi og ráðgjafar

VERKKAUPI	Kaldalón	
ARKITEKT	Plús arkitektar	Páll Hjaltason, arkitekt FAÍ ph@plusark.is
HLJÓÐVISTARHÖNNUN	EFLA hf Lyngháls 4, 110 Reykjavík	Kristrún Gunnarsdóttir, hljóðverkfræðingur kristrun.gunnarsdottir@efla.is

2 ALMENNAR KRÖFUR OG FORSENDUR

2.1 Forsendur

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkurborgar árin 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem íbúðabyggð. Reiturinn afmarkast af Hringbraut, Framnesvegi og Sólvallagötu. Afstöðumynd af reitnum má sjá á mynd 1. Hringbraut er aðalgata skv. aðalskipulagi og því er heimil fjölbreyttari landnotkun meðfram Hringbraut. Þá er um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta. Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil. Umferðarmagn við reitinn er töluvert á Hringbraut og Ánanaust, en minna á öðrum götum.



MYND 1 Afstöðumynd af Byko reitnum, frá Plús arkitektum.

Á þessu svæði er gert ráð fyrir að hljóðstig vegna annarra uppspretta hávaða, s.s. flugumferð eða iðnaðarhávaða, verði undir mörkum.

Hljóðstig frá umferð ökutækja er reiknað samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008. Við hljóðútreikningana er hávaðareikniforritið *SoundPlan* [4] notað og hljóðstigið reiknað samkvæmt samnorrænu reiknilíkani, í samræmi við kröfur reglugerðar. Niðurstöður hljóðstigs miðast við upplýsingar um áætlaðar hæðir og gerðir nýbygginga ásamt upplýsingum um eldri hús á nærliggjandi lóðum.

2.2 Kröfur og reglugerðir

Í reglugerð um hávaða nr. 724/2008 eru sett fram viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða vegna umferðar ökutækja sem $L_{Aeq} = 55$ dB við íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Í reglugerðinni er þó einnig gefið skilyrt svigrúm til undanþágu ef hljóðstig reiknast hærra. Þar sem hljóðstig reiknast $L_{Aeq} > 55$ dB við húshliðar er hægt að sækjast eftir undanþágu af skipulagsyfirvöldum í samræmi við 5. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Undanþágan miðast við að fylgt sé sérstakri skilgreiningu í staðlinum ÍST 45:2016 sem gefur að hljóðstig þurfi að vera $L_{Aeq} \leq 50$ dB á útisvæðum og við a.m.k. eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja.

Hljóðstig á útisvæðum skal almennt vera $L_{Aeq} \leq 55$ dB. Með útisvæðum er átt við svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru. Viðmiðunargildi um hljóðstig innandyrar er $L_{Aeq,24} \leq 30$ dB og miðast við lokaða glugga en opnar loftrásir.

Þegar kemur að hönnun bygginga á reitnum skal farið eftir byggingarreglugerð nr. 112/2012. Í staðli ÍST 45:2016 sem byggingarreglugerð vísar til eru því einnig sett fram viðmiðunarmörk, sjá töflu 2.

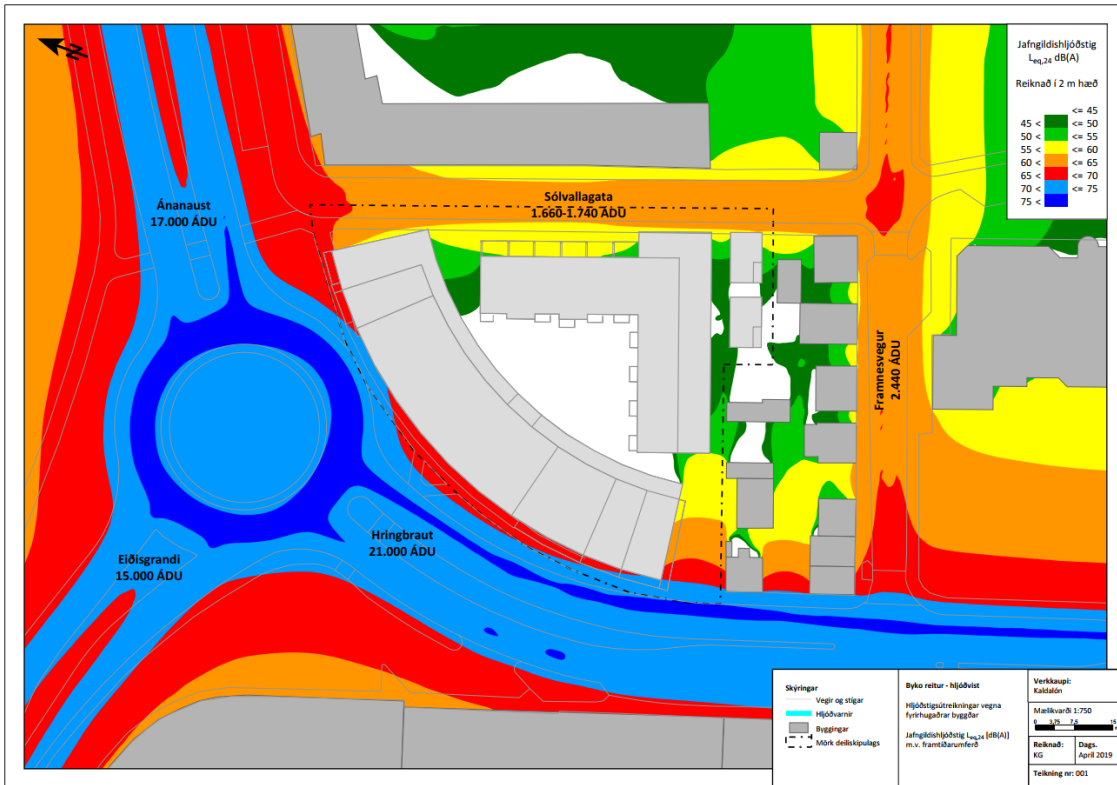
TAFLA 2 Viðmiðunarmörk fyrir flokk C (lágmarkskröfur) í staðli ÍST 45:2016 vegna umferðar ökutækja $L_{Aeq,24}$

	Á ÚTISVÆÐUM OG FYRIR UTAN GLUGGA	INNI
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55 dB(A)	30 dB(A)
Íbúðarhúsnæði (útisvæði og fyrir utan glugga á a.m.k. einni húshlið)	50 dB(A)	30 dB(A)

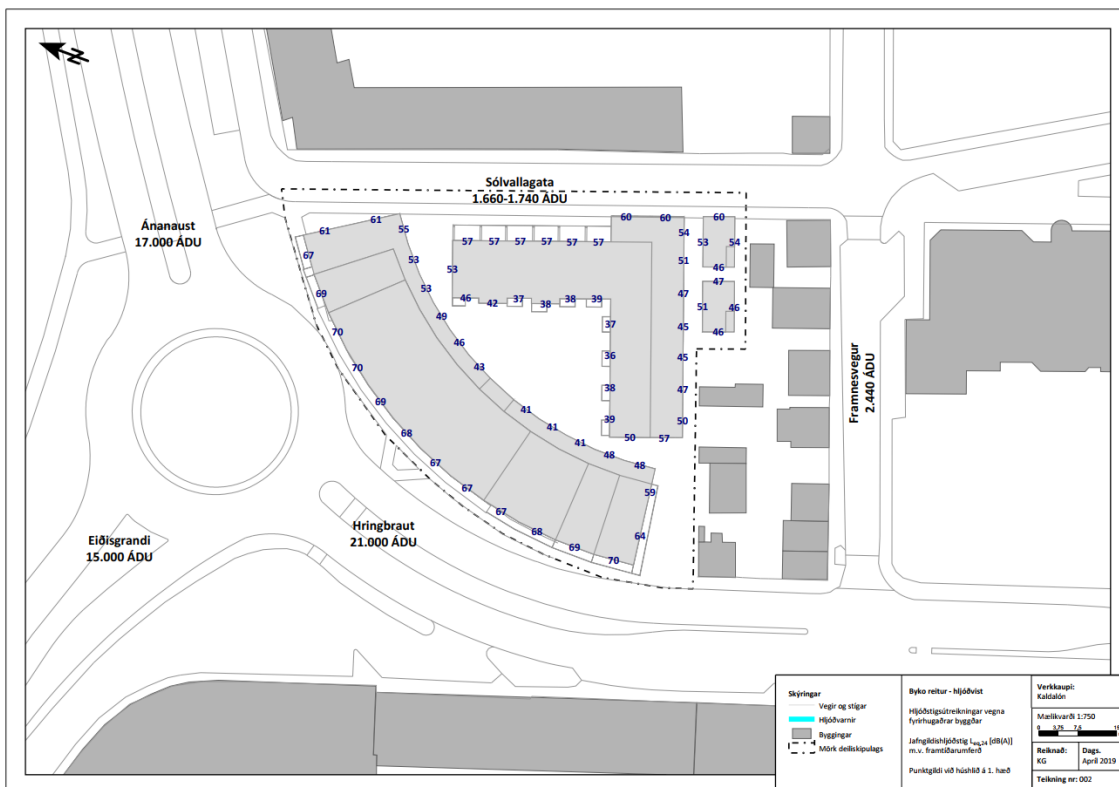
3 HLJÓÐVIST Í DEILISKIPULAG

3.1 Niðurstöður útreikninga á hljóðstigi

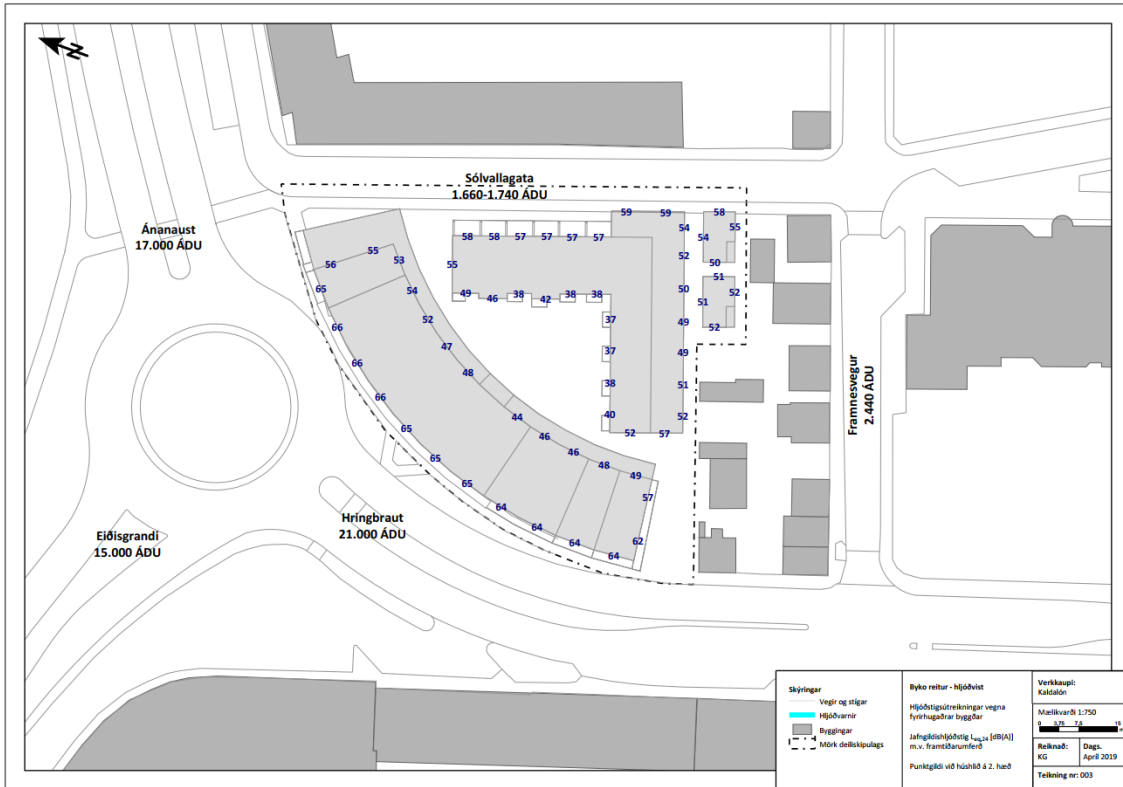
Við útreikninga hljóðkorta er tekið tillit til umferðarmagns, hraða, hlutfalls þungra ökutækja og hæðarlíkans af nánasta umhverfi. Umferðartölur eru metnar út frá áætlaðari framtíðarumferð eftir uppbyggingu á reit og er hér miðað við árið 2030. Á hljóðkortum er sýndur umferðarhraði ásamt umferðartölum. Hljóðkortið er reiknað í 2 m hæð yfir landi, sjá mynd 2. Útreiknuð punktildi við húshliðar eru frísviðsgildi, sýnd á myndum 3 til 7, sem hæsta hljóðstig við hverja húshlið á hverri hæð með tilkomu hljóðmanar.



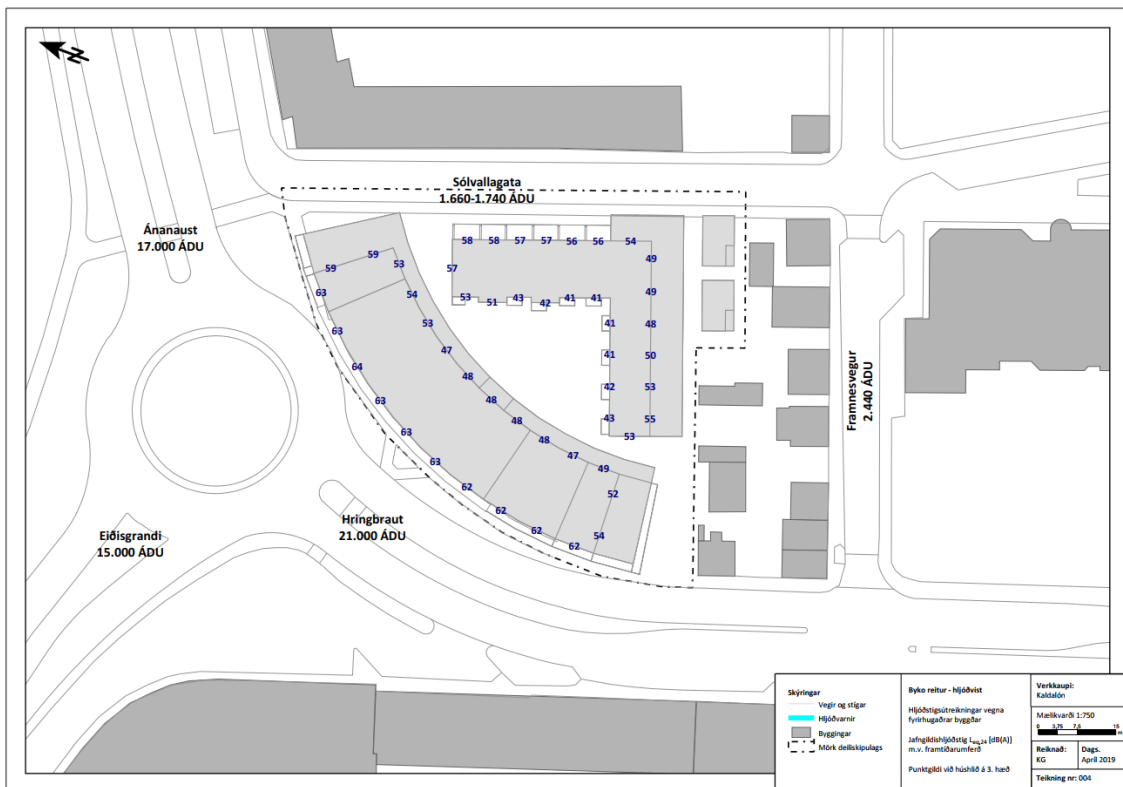
MYND 2 Byko reitur, hljóðkort í 2 m hæð yfir landi eftir uppbyggingu.



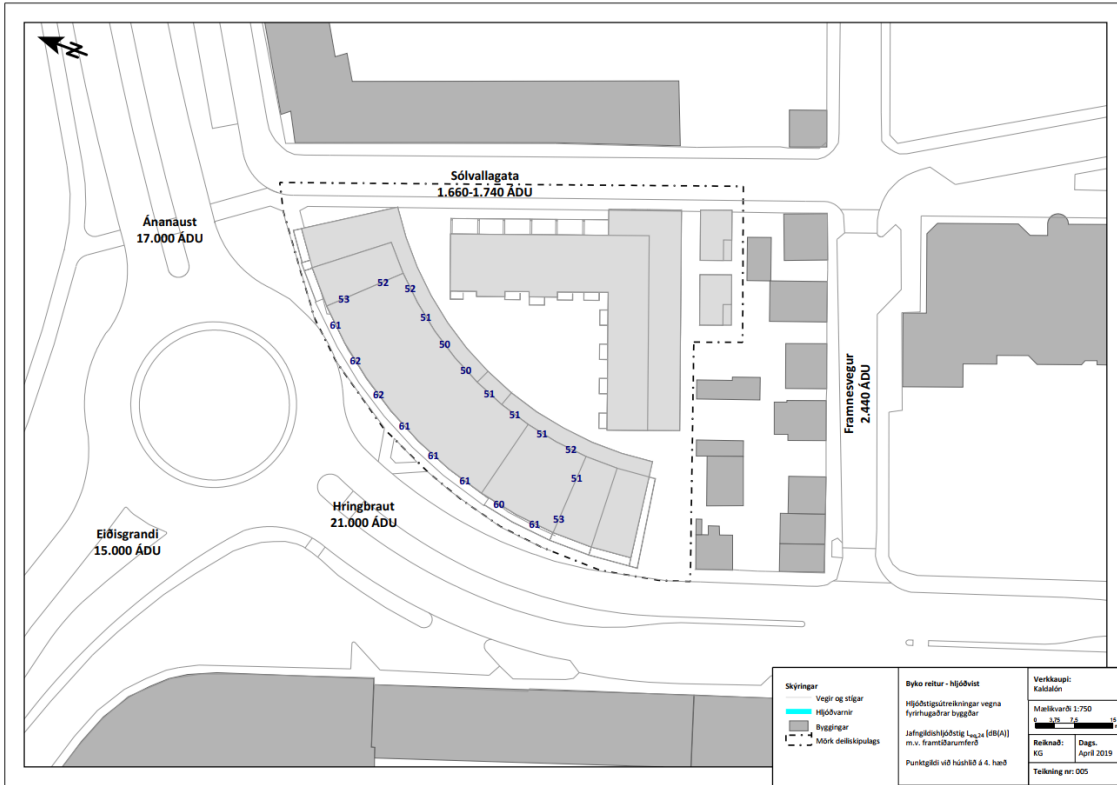
MYND 3 Byko reitur, hljóðstig við húshliðar, 1. hæð, eftir uppbyggingu.



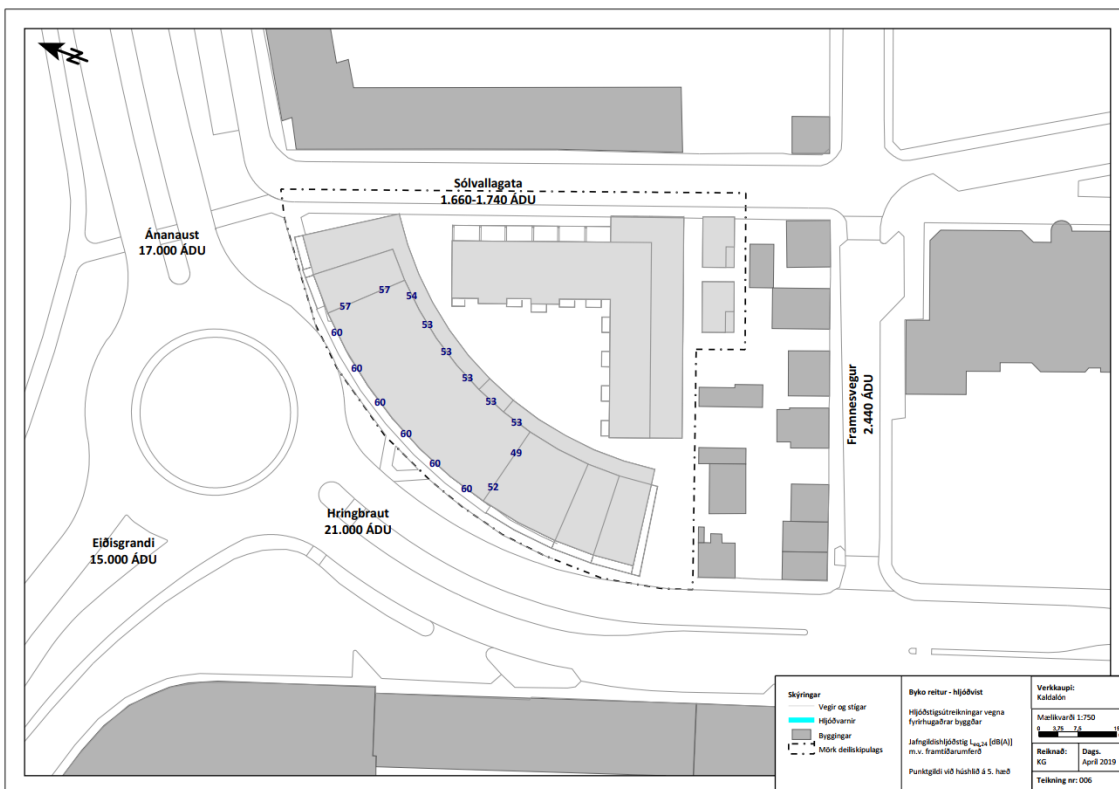
MYND 4 Byko reitur, hljóðstig við húshliðar, 2. hæð, eftir uppbyggingu.



MYND 5 Byko reitur, hljóðstig við húshliðar, 3. hæð, eftir uppbyggingu.



MYND 6 Byko reitur, hljóðstig við húshliðar, 4. hæð, eftir uppbyggingu.



MYND 7 Byko reitur, hljóðstig við húshliðar, 5. hæð, eftir uppbyggingu.

Á sameiginlegum dvalarsvæðum á lóð í inngarði reitsins reiknast hljóðstig $L_{Aeq} \leq 55$ dB sbr. mynd 2 að ofan.

Á lóð Byko reitsins reiknast hljóðstig á húshliðum íbúða í allflestum tilfellum yfir mörkum reglugerðar og þar sem hljóðstig reiknast $L_{Aeq} > 55$ dB við húshliðar er þörf á því að sækjast eftir undanþágu hjá skipulagsyfirlöndum í samræmi við 5. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.

Ef hljóðstig reiknast $L_{Aeq} > 55$ dB á húshlið íbúðar sem snýr að Hringbraut og $L_{Aeq} \leq 50$ dB á skjólhlið en engin íverurými snúa að skjólhlið skal gera ráð fyrir svalalokun við íverurými s.s. stofu eða svefnherbergi.

Í viðauka eru sýnd hljóðkort fyrir reitinn miðað við framtíðarumferð eftir uppbyggingu á reit.

3.1.1 Íbúðahúsnæði, 5 hæða, samsíða Hringbraut

Hljóðstig reiknast $L_{Aeq} > 55$ dB á þeim húshliðum íbúða sem snúa að Hringbraut. Samkvæmt teikningum Plús arkitekta að byggingunni eru allar íbúðir útfærðar þannig að þær hafa skjólhlið með $L_{Aeq} \leq 50$ dB, annað hvort með að láta þær snúa að hljóðlátu svæði í inngarði reitsins eða með notkun á hljóðþéttum svalagangi.

3.1.2 Íbúðahúsnæði, 3 hæða, samsíða Sólvallagötu og Framnesvegi

Hljóðstig reiknast $L_{Aeq} < 55$ dB á þeim húshliðum íbúða sem snúa að Framnesvegi. Við þær íbúðir sem snúa að Sólvallagötu reiknast hljóðstig í allflestum tilfellum $L_{Aeq} > 55$ dB. Samkvæmt teikningum Plús arkitekta að byggingunni hafa allflestar íbúðirnar skjólhlið með $L_{Aeq} \leq 50$ dB sem snýr að hljóðlátu svæði í inngarði reitsins. Í einstaka tilfellum þarf að útfæra íbúðir þannig að þær hafi skjólhlið með $L_{Aeq} \leq 50$ dB með notkun á svalalokun.

3.1.3 Íbúðahúsnæði, 2 hæða, samsíða Framnesvegi

Hljóðstig reiknast $L_{Aeq} < 55$ dB á öllum húshliðum byggingarinnar sem liggur nær Hringbraut. Á húshliðum byggingarinnar sem liggur nær Sólvallagötu reiknast hljóðstig $L_{Aeq} > 55$ dB á þeim hliðum sem vísa að Sólvallagötu. Íbúðirnar í byggingunni hafa skjólhlið með $L_{Aeq} \leq 50$ dB á a.m.k. einni hlið.

3.2 Byggingartæknilegar lausnir

Leysa þarf hljóðvist innanhúss með byggingartæknilegum aðgerðum. Sérstaklega þarf að huga að hljóðeinangrunargildi glugga og útveggja til þess að tryggja að kröfur til hljóðstigs innandyrá séu uppfylltar. Á hönnunarstigi bygginga ætti að gera ráð fyrir hljóðdeyfðri loftun í þeim rýmum sem munu snúa að húshlið með hljóðstig $L_{Aeq} > 55$ dB, til að tryggja fullnægjandi loftræsinguna án þess að þurfi að opna glugga. Einnig þarf við hönnun húsnæðis að gæta þess að hljóðstig frá tæknibúnaði og öðrum uppsprettum hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Kröfur um hljóðstig á útisvæðum, s.s. svölum á húshliðum þar sem hljóðstig frá umferð er $L_{Aeq} > 55$ dB, skal uppfylla með mótvægisáðgerðum, t.d. með svalalokunum.

4 SAMANTEKT

EFLA hefur reiknað hljóðstig á lóð og við húshliðar nýbygginga á Byko reitnum frá umferð ökutækja. Götunar sem umlykja reitinn eru umferðarpungar og hljóðstigið þar af leiðandi hátt.

Hljóðstig reiknast yfir $L_{Aeq} > 55$ dB við stóran hluta íbúða á skipulagsreitnum við Byko reitinn. Við allar íbúðir sem búa við hámarkshljóðstig yfir $L_{Aeq} > 55$ verður hljóðlát hlið, ýmist inn í inngarð eða með hljóðþéttum svalagangi ($L_{Aeq} \leq 50$ dB). Við aðrar íbúðir er hljóðstig $L_{Aeq} \leq 55$ dB við allar húshliðar og kröfur reglugerðar uppfylltar. Ef hljóðstig reiknast $L_{Aeq} > 55$ dB á húshlið íbúðar sem snýr að Hringbraut og $L_{Aeq} \leq 50$ dB á skjólhlið en engin íverurými snúa að skjólhlið skal gera ráð fyrir svalalokun við íverurými s.s. stofu eða svefnherbergi.

Þar sem hljóðstig reiknast $L_{Aeq} > 55$ dB við húshliðar er þörf á því að sækjast eftir undanþágu hjá skipulagsyfirlöndum í samræmi við 5. gr. reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.

HEIMILDASKRÁ

- [1] Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða, útgefið í júlí 2008, Umhverfissráðuneytið.
- [2] Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum skv. reglugerðum 1173/2012, 350/2013 og 280/2014, útgefið í maí 2014, Umhverfissráðuneytið.
- [3] ÍST 45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, útgefið 2016, Staðlaráð Íslands.
- [4] *SoundPlan*, til útreikninga á utanhúss hávaða, s.s. umferðar- og iðnaðarhávaða, www.soundplan.com.

VIÐAUKI 1

Hljóðkort

001 Byko reitur – Framtíðar umferð, eftir uppbyggingu. Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

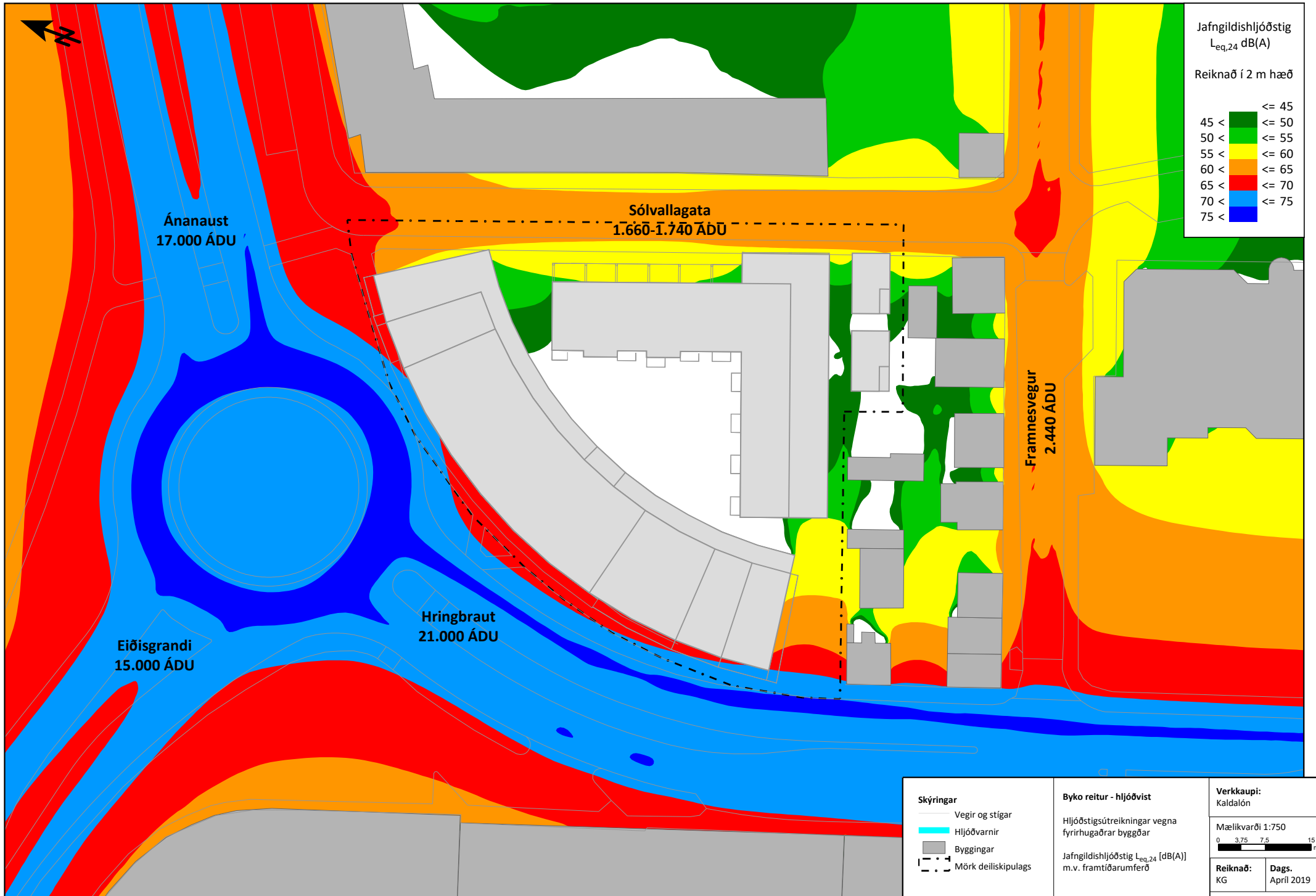
002 Byko reitur – Framtíðar umferð. Hámarkshljóðstig við húshlið á 1. hæð.

003 Byko reitur – Framtíðar umferð. Hámarkshljóðstig við húshlið á 2. hæð.

004 Byko reitur – Framtíðar umferð. Hámarkshljóðstig við húshlið á 3. hæð.

005 Byko reitur – Framtíðar umferð. Hámarkshljóðstig við húshlið á 4. hæð.

006 Byko reitur – Framtíðar umferð. Hámarkshljóðstig við húshlið á 5. hæð.



Jafngildishljóðstig
 $L_{eq,24}$ dB(A)

Reiknað í 2 m hæð

45 <	<= 45
50 <	<= 50
55 <	<= 55
60 <	<= 60
65 <	<= 65
70 <	<= 70
75 <	<= 75

Skýringar — Vegir og stígar Hljóðvarnir Byggingar Mörk deiliskipulags	Byko reitur - hljóðvist Hljóðstígsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar Jafngildishljóðstig $L_{eq,24}$ [dB(A)] m.v. framtíðarumferð	Verkkaupi: Kaldalón
		Mælikvarði 1:750
Reiknað: KG	Dags: Apríl 2019	Teikning nr: 001



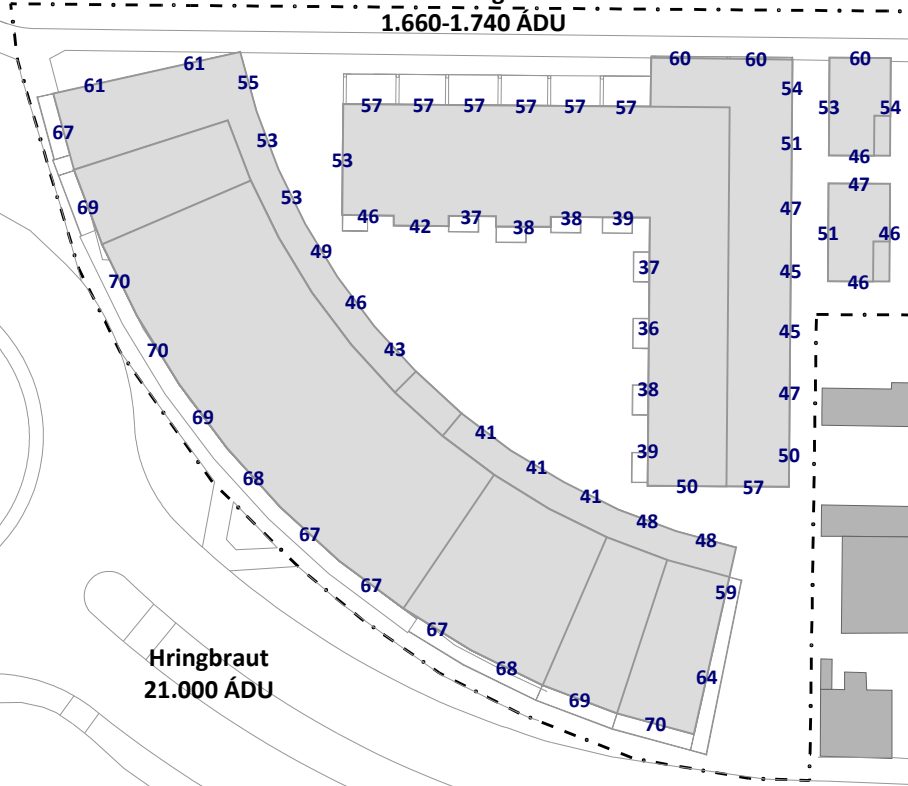
Ánanaust
17.000 ÁDU

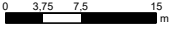
Sólvallagata
1.660-1.740 ÁDU

Framnesvegur
2.440 ÁDU

Eiðisgrandi
15.000 ÁDU

Hringbraut
21.000 ÁDU



<p>Skýringar</p> <ul style="list-style-type: none"> Vegir og stígar Hljóðvarnir Byggingar Mörk deiliskipulags 	<p>Byko reitur - hljóðvist</p> <p>Hljóðstígsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar</p> <p>Jafngildishljóðstíg $L_{eq,24}$ [dB(A)] m.v. framtíðarumferð</p> <p>Punktgildi við húshlið á 1. hæð</p>	<p>Verkkaupi: Kaldalón</p> <p>Mælikvarði 1:750</p>  <p>Reiknað: KG Dags: Apríl 2019</p> <p>Teikning nr: 002</p>
--	---	---



Ánanaust
17.000 ÁDU

Sólvallagata
1.660-1.740 ÁDU

Framnesvegur
2.440 ÁDU

Eiðisgrandi
15.000 ÁDU

Hringbraut
21.000 ÁDU

- Skýringar**
-  Vegir og stígar
 -  Hljóðvarnir
 -  Byggingar
 -  Mörk deiliskipulags

Byko reitur - hljóðvist

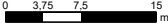
Hljóðstígsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar

Jafngildishljóðstíg $L_{eq,24}$ [dB(A)]
m.v. framtíðarumferð

Punktgildi við húshlið á 2. hæð

Verkkaupi:
Kaldalón

Mælikvarði 1:750



Reiknað: KG **Dags:** Apríl 2019

Teikning nr: 003



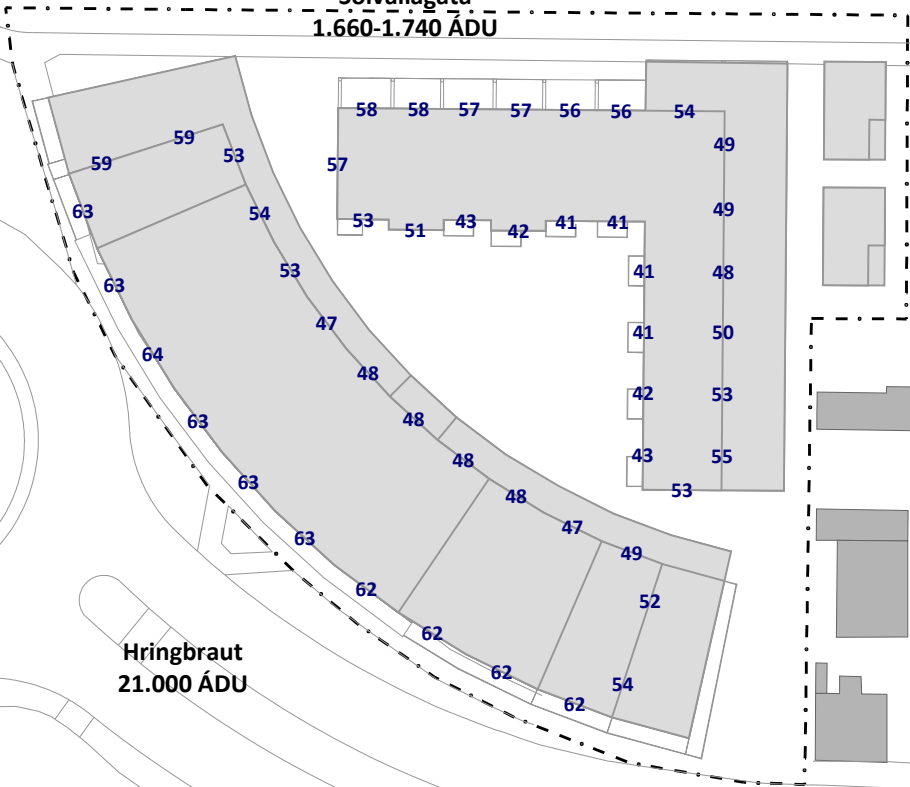
Ánanaust
17.000 ÁDU

Sólvallagata
1.660-1.740 ÁDU

Framnesvegur
2.440 ÁDU

Eiðisgrandi
15.000 ÁDU

Hringbraut
21.000 ÁDU



- Skýringar**
- Vegir og stígar
 - Hljóðvarnir
 - Byggingar
 - Mörk deiliskipulags

Byko reitur - hljóðvist

Hljóðstígsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar

Jafngildishljóðstíg $L_{eq,24}$ [dB(A)] m.v. framtíðarumferð

Punktgildi við húshlið á 3. hæð

Verkkaupi: Kaldalón	
Mælikvarði 1:750	
Reiknað: KG	Dags: Apríl 2019
Teikning nr: 004	



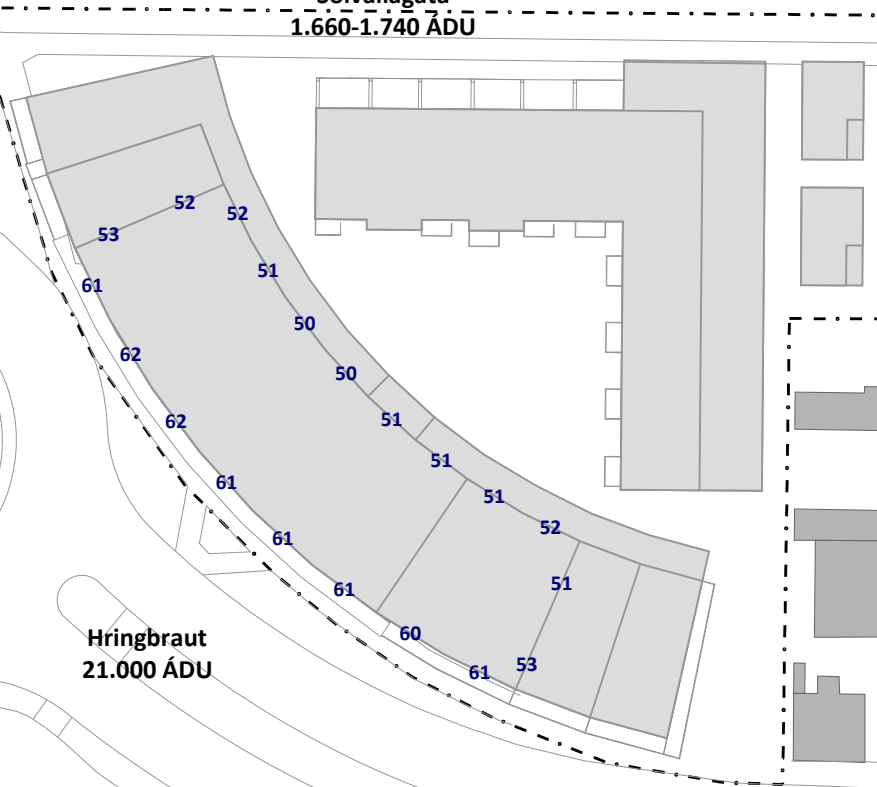
Ánanaust
17.000 ÁDU

Sólvallagata
1.660-1.740 ÁDU

Framnesvegur
2.440 ÁDU

Eiðisgrandi
15.000 ÁDU

Hringbraut
21.000 ÁDU



Skýringar — Vegir og stígar — Hljóðvarnir ■ Byggingar - - - Mörk deiliskipulags	Byko reitur - hljóðvist Hljóðstígsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar Jafngildishljóðstíg $L_{eq,24}$ [dB(A)] m.v. framtíðarumferð Punktgildi við húshlið á 4. hæð	Verkkaupi: Kaldalón Mælikvarði 1:750 Reiknað: KG Dags: Apríl 2019 Teikning nr: 005
--	---	---



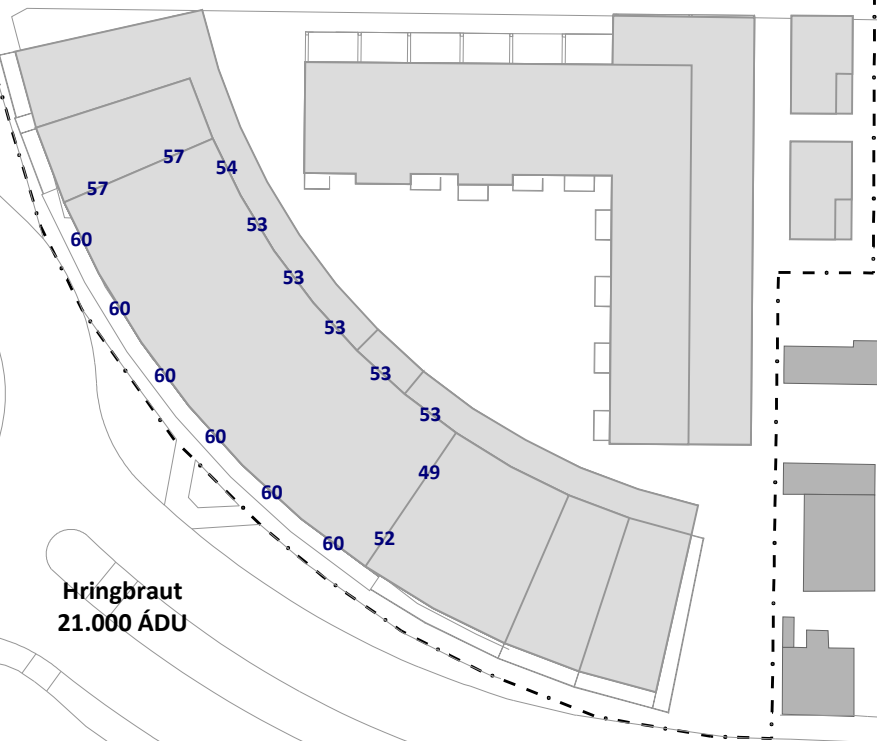
Ánanaust
17.000 ÁDU

Sólvallagata
1.660-1.740 ÁDU

Framnesvegur
2.440 ÁDU

Eiðisgrandi
15.000 ÁDU

Hringbraut
21.000 ÁDU



- Skýringar**
- Vegir og stígar
 - Hljóðvarnir
 - Byggingar
 - Mörk deiliskipulags

Byko reitur - hljóðvist

Hljóðstígsútreikningar vegna fyrirhugaðrar byggðar

Jafngildishljóðstíg $L_{eq,24}$ [dB(A)] m.v. framtíðarumferð

Punktgildi við húshlið á 5. hæð

Verkkaupi: Kaldalón	
Mælikvarði 1:750	
Reiknað: KG	Dags: Apríl 2019
Teikning nr: 006	

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

8052-001-MIN-001-V03

DAGS.

07.08.2019

SENDANDI

EFLA /
Arna Kristjánsdóttir
Elín Ríta Sveinbjörnsdóttir
Ragnar Gauti Hauksson

VERKHEITI

BYKÓ reitur - Samgöngumat

VERKKAUPI

Fasteignastýring ehf

DREIFING

Fasteignastýring / Jón Þór Gunnarsson

MÁLEFNI

Samgöngumat vegna uppbyggingar á BYKÓ-reit

SAMANTEKT

Umferð

- Umferð árið 2017 til og frá BYKÓ-reit var um 280 ökutæki á sólarhring (þegar full starfsemi var á reitnum).
- Ný umferð vegna uppbyggingar á BYKÓ-reit var áætluð um 340 ökutæki á sólarhring þar sem gert er ráð fyrir breyttum ferðavenjum.
- Búast má við að ný umferð vegna uppbyggingar muni að mestu dreifast á Hringbraut og Ánanaust.
- Hlutfallsleg aukning umferðar á götur er <2%
- Ekki er gert ráð fyrir að aukning umferðar vegna uppbyggingar á BYKÓ-reit hafi veruleg áhrif á umferðarástand á götunum í kringum reitinn.

Bíla- og hjólastæði

- Notast var við nýjar reglur um bíla- og hjólastæði í Reykjavík.
- Ráðlagður fjöldi bílastæða fyrir uppbygginguna er 85 bílastæði (hámarks fjöldi). Mögulegt er að draga úr eftirspurn/framboði bílastæða með mótvægisáðgerðum.
- Lágmarksfjöldi hjólastæða er 176, en rétt er að benda á að um lágmarksviðmið er að ræða og því er lagt til að gert sé ráð fyrir fleiri hjólastæðum.

1 Inngangur

EFLA var fengin til þess að gera samgöngumat vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á BYKÓ-reit. BYKÓ-reiturinn afmarkast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu, sjá mynd 1.

Helstu áherslu atriði voru eftirfarandi:

- Meta umferð sem skapast vegna nýrrar uppbyggingar og meta dreifingu þeirrar umferðar og hugsanleg áhrif á aðliggjandi gatnakerfi.
- Áætla hæfilegan fjölda bíla- og hjólastæða fyrir BYKÓ-reit m.t.t. ferðavenja, aðgengis að mismunandi ferðamátum og samnýtingu bíla- og hjólastæða.



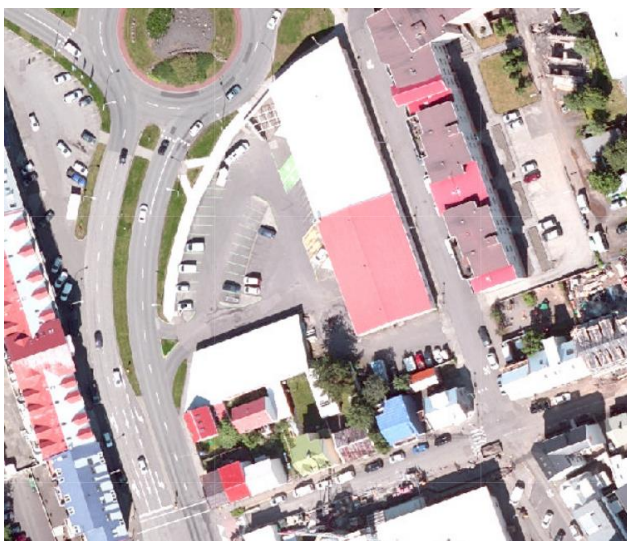
MYND 1 Staðsetning BYKÓ-reits

Við þessa vinnu lág til grundvallar tillaga að breyttu deiliskipulagi frá 2019 (dagsett 27.6.2019) um fyrirhuguð uppbyggingu BYKÓ-reitsins, þ.e. byggingarmagn og áætluð notkun og skipting húsnæðis.

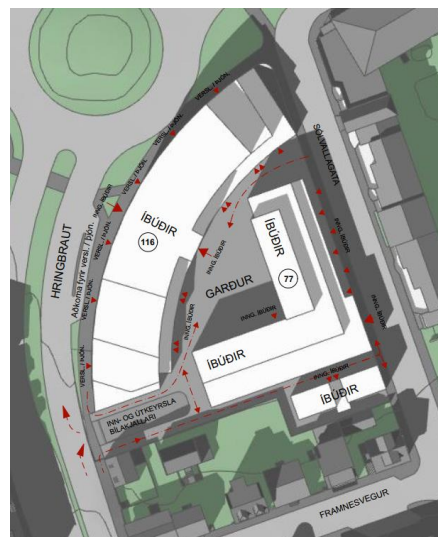
2 Núverandi aðstæður

2.1 Landnotkun

Á norðurhluta skipulagsreitsins standa stórar verslunarbyggingar á einni hæð með mikilli lofthæð. Þar eru bílastæði með aðkomu frá Hringbraut og götustæði meðfram húshlið í Sólvallagötu. Á suðurhluta reitsins, meðfram Framnesvegi er þyrping lítilla íbúðarhúsa, einnar og hálftrar til tveggja og hálftrar hæðar. Aðkoma að húsunum er frá gangstétt við Framnesveg og frá gangstétt meðfram Hringbraut. Bílastæði eru meðfram húsaröðinni við kant Framnesvegur. Sjá má núverandi skipulag á mynd 2 ásamt drög að nýrri uppbyggingu á mynd 3.



MYND 2 Núverandi skipulag (mynd fengin frá Borgarvefsjá).

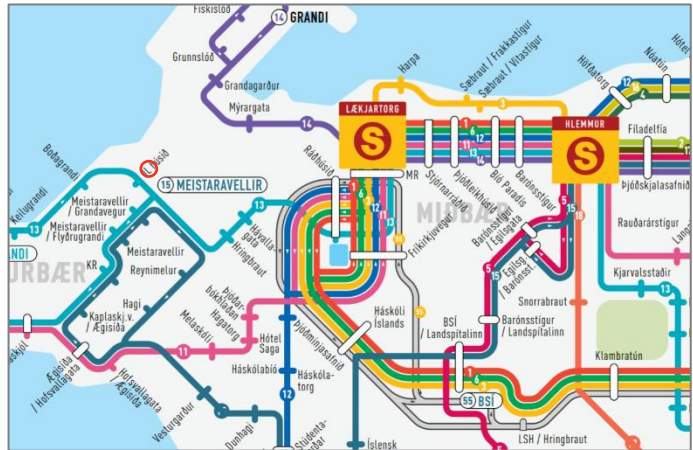


MYND 3 BYKÓ-reitur– fyrirhuguð uppbygging

2.2 Aðgengi m.t.t. vistvænna samgangna

BYKÓ – reiturinn er staðsettur nærri jaðri miðborgarinnar en á þessu svæði er mjög gott aðgengi að fjölbreyttri þjónustu og verslun s.s lágvöruverslunum, byggingarvöruverslun, veitingastöðum og smærri verslunum. Slíkur fjölbreytileiki dregur úr ferðapörf á bíl fyrir þá sem starfa á svæðinu, sérstaklega fyrir dagleg erindi.

Aðgengi að almenningssamgöngum er takmarkað og skýrist helst af staðsetningu reitsins á jaðri miðborgarinnar. Ein Strætó leið þ.e. leið 13 eður fram hjá reitnum í dag og stoppar vestan megin á Hringbraut. Leiðin eður á 15-mín tíðni á anna tíma en 30 mín tíðni á öðrum tímum. Tæplega 400 m göngufjarlægð er í næstu leið Strætó, þ.e. leið 15. Báðar þessar leiðir bjóða upp á tengingu við fjölmargar aðrar leiðir Strætó, t.d. við Lækjartorg, Hlemm og Ártún. Sjá leiðakort Strætó af svæðinu á mynd 4.



MYND 4 Leiðakort Strætó og biðstöðvar (straeto.is)

Gangstéttir umlykja reitinn og tengja hann við nærliggjandi gönguleiðir, sjá mynd 5. Göngu- og hjólastígur liggur meðfram Ánanaustum sem er jafnframt ein af lykilleiðum hjólréiða á höfuðborgarsvæðinu¹ en það er strandleiðin (bláa lykilleiðin) sem sjá má á mynd 6. Strandleiðin í dag er sameiginlegur göngu- og hjólastígur frá Seltjarnarnes að Örfirisey og svo áfram sameiginlegur stígur meðfram Mýrargötu - Geirsgötu að hjólastíg við Hörpu. Hins vegar eru nokkrar þveranir mjög erfiðar á leiðinni, t.d. um hringtorg við Ánanaust og um Geirsgötu. Jafnframt eru framkvæmdir á svæðinu í dag sem hafa áhrif á göngu- og hjólaeiðir.



MYND 5 Göngu- og hjólastígar í kringum BYKÓ -reit (borgarvefsja.is)



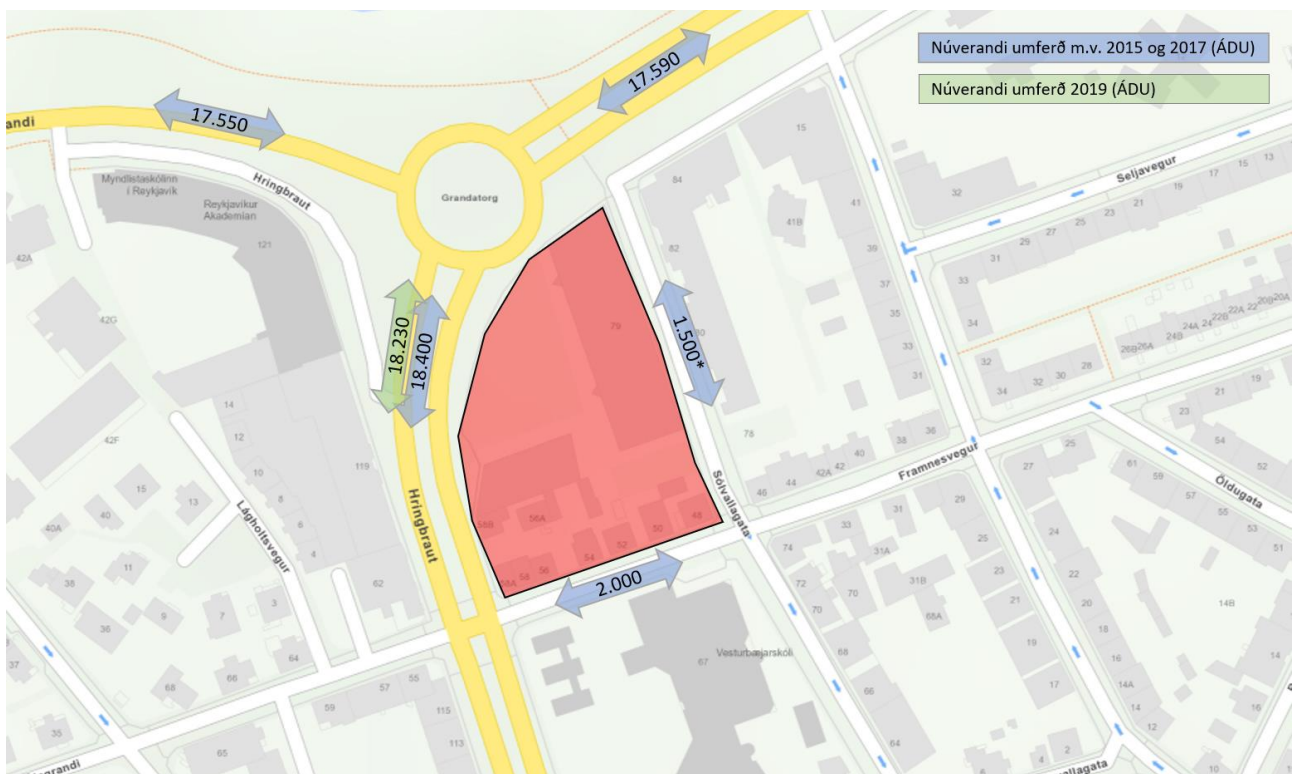
MYND 6 Lykilleiðir hjólréiða á höfuðborgarsvæðinu (ssh.is)

¹ [https://ssh.is/images/stories/svaedisskipulag/Hjolaleidir/Hjolaleidir kort Lykilleidir-a-hofudborgarsvaedinu_Shb.pdf](https://ssh.is/images/stories/svaedisskipulag/Hjolaleidir/Hjolaleidir_kort_Lykilleidir-a-hofudborgarsvaedinu_Shb.pdf)

2.3 Umferð

Til grundvallar á skoðun umferðar við BYKÓ-reit var notast við talningar frá Reykjavíkurborg og EFLU. Á Ánanaust og Eiðsgranda er metin sólarhringsumferð frá handtalningum sem framkvæmdar voru í febrúar 2017 (Reykjavíkurborg). Á Framnesvegi er einnig metin sólarhringsumferð frá handtalningum síðan í ágúst 2015 (Reykjavíkurborg). Talningin frá Reykjavíkurborg fer fram árdegis og síðdegis og er sólarhringsumferð metin út frá þeim niðurstöðum.

Á Hringbraut er talin sólarhringsumferð sem EFLA framkvæmdi í febrúar 2019. Á Sólvallagötu er engin nýleg talning til svo notast var við áætlaða umferð síðan 2017 þegar miðað var við umferðartalningar á nærliggjandi götum. Sjá má sólarhringsumferð við BYKÓ-reit á mynd 7.



MYND 7 Sólarhringsumferð á og við BYKÓ – reit út frá talningum framkvæmdar af EFLU (2019) og Reykjavíkurborg (2015 og 2017) *Áætluð umferð 2017 m.v. umferðartalningar á nærliggjandi götum (engin nýleg mæling til).

Í dag er takmörkuð starfssemi á BYKÓ-reitnum og því nánast engin umferð til og frá reitnum. Árið 2017 voru Víðir matvöruverslun og dreifingarmiðstöð póstsins ennþá starfandi á reitnum. Áætlað er að sú starfssemi skapaði um 140 bílferðir sem samsvarar um 280 ökutækni á sólarhring. Þá er miðað við 800 m² verslunarhúsnæði og 650 m² í annarri starfssemi og notast er við ferðasköpunarjöfnu höfuðborgarsvæðisins.

3 Framtíðar uppbygging á BYKÓ – reit

Á skipulagssvæðinu fyrir tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 16.250 m² uppbyggingu og má sjá skiptingu í töflu 1 ásamt afstöðumynd (mynd 8).

TAFLA 1 Uppbyggingarmagn á Bykó-reit

TEGUND HÚSNÆÐIS	BYGGINGARMAGN (M ²)	FJÖLDI ÍBÚÐA (MAX)
Íbúðir	7.580	84
Bílageymsla/kjallari	4.100	
Verslun og þjónusta	620	
Svalir	2450	
Svalir, þakgarðar	1500	
Samtals	16.250	84

SKÝRINGARMYND / AFSTÖÐUMYND - 1 :500



MYND 8 BYKÓ-reitur – afstöðumynd deiliskipulags (dagsett 27.6.2019)

Á lóðinni verður heimilt að byggja allt að 84 íbúðir, auk bílastæða neðanjarðar. Aðkoma bíla að lóðinni verður frá Hringbraut þar sem einungis er heimilt að koma úr suðri (ekki heimilaðar vinstri beygjur af Hringbraut) og útkeyrsla er einnig á Hringbraut þar sem einungis verður hægt að fara til hægri. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð og er aðkoma við Hringbraut með nokkrum bílastæðum.

3.1 Bíla- og hjólastæði - Mat á fjölda bílastæða

Til þess að áætla hæfilegan fjölda bílastæða fyrir uppbygginguna var notast við tillögu að reglum um fjölda bíla- og hjólastæða sem samþykkt var í Borgarráði í lok árs 2018.

Áætlaður fjöldi bílastæða fyrir fyrirhugaða uppbyggingu innan reitsins: Notast var við tillögu að reglum um fjölda bíla- og hjólastæða hjá Reykjavíkurborg en nýju viðmiðin sem þar eru sett krefjast færri bílastæða en hámarkskröfur sem settar eru fram í gildandi aðalskipulagi². Í reglunum er Reykjavík skipt upp í tvö svæði (sjá svæðisskiptingu í reglum um bíla- og hjólastæði) þar sem uppbygging innan svæðis 1 skal almennt hafa lægri bílastæðakröfur en önnur svæði (þ.e. svæði 2).

BYKÓ-reitur er innan svæðis 1 þar með reiknast bílastæðapörf á bilinu 61-85 bílastæði, eftir því hvort miðað sé við viðmið eða hámark á fjölda bílastæða sem leyfður er, sjá yfirlit í töflu 2. Líkt og kom fram hér að ofan (sjá kafla 2 - Núverandi aðstæður), þá eru takmarkanir á aðgengi að almenningssamgöngukerfi Strætó. Núverandi þjónustustig Strætó við BYKÓ-reitinn í dag fellur ekki undir skilgreiningu um *góðar almenningssamgöngur*³. Þar af leiðandi er lagt til að uppbyggingin taki mið af hámarkskröfum bílastæða á svæðinu þ.e. um 85 bílastæði, þar til annað kemur í ljós varðar almenningssamgöngur.

TAFLA 2 Forsendur um samsetningu íbúðabyggingar og atvinnuhúsnæðis til áætlunar á fjölda bílastæða, ásamt heildar fjölda bílastæða sbr. kröfur um uppbyggingu á svæði 1 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.

LANDNOTKUN	FORSENDUR		KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA Á SVÆÐI 1		FJÖLDI BÍLASTÆÐA	
	Stærð(m ²)	Fjöldi	Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark
Íbúðir – 2 herbergi		38	0,5	0,75	19	29
Íbúðir – 3 herbergi		38	0,75	1	29	38
Íbúðir – 4 herbergi		8	0,75	1	6	8
Íbúðir – gestir			0,05	0,05	4	4
Alls fyrir íbúðir	7.580	84			58	79
Verslun og þjónusta	620				3	6
Samtals	8.200				61	85

Mat á mögulegri samnýtingu bílastæða: Í tillögu Reykjavíkurborgar um mat á bílastæðafjölda er lögð áhersla á samnýtingu bílastæða. Miðað við fyrirhugaðri starfsemi í húsinu er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða.

3.2 Fjöldi og tegundir hjólastæða

Tillaga Reykjavíkurborgar um fjölda hjólastæða er að lágmarki 2 á hverja íbúð og 2-3 á 100 m² verslunarhúsnæðis (smærri verslun).

² Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 eru hámarkskröfur bíla- og hjólastæða skilgreindar fyrir ákveðin svæði innan Reykjavíkur. Deiliskipulagssvæðið fellur undir Svæði 1 sem kveður á um að byggja megi að hámarki 1 bílastæði á hverja 50 m² atvinnuhúsnæðis.

³ Góðar almenningssamgöngur eru skilgreindar sem biðstöðvar innan 400m göngufæris með gott þjónustustig (4-10 ferðir að meðaltali á klukkustund yfir daginn) eða hátt þjónustustig (fleiri en 10 ferðir að meðaltali á klukkustund).

Miðað við uppbyggingarheimildir ætti fjöldi hjólastæða að vera að lágmarki 176, sjá yfirlit í töflu 3. Tillaga Reykjavíkurborgar um hjólastæði gerir enn fremur ráð fyrir að 90% hjólastæða verði í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 20% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavini. Fyrir verslunarhúsnæði skal gera ráð fyrir að 20% stæða séu í læstu rými, en 80% næst inngangi fyrri gesti og viðskiptavini. Í nýju deiliskipulagi, er æskilegt að setja kvaðir um að hluti hjólastæða við innganga verði yfirbyggð (þ.e. varin frá rigningu) og veita möguleika á viðgerðum á hjóli.

TAFLA 3 Forsendur um samsetningu íbúðabyggingar og atvinnuhúsnæðis til áætlunar á fjölda hjólastæða, sbr. kröfur um uppbyggingu á svæði 1 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík

LANDNOTKUN	FORSENDUR		FJÖLDI HJÓLASTÆÐA	
	Stærð(m ²)	Fjöldi	Lágmark	Fjöldi
Íbúðir	7580	84	2	168
Verslun og þjónusta	620		2-3 á 100 m ²	8
Samtals	8.200			176

Mat á mögulegri samnýtingu hjólastæða: Ekki er sérstaklega gert ráð fyrir sér hjólastæðum fyrir gesti íbúa en gestir geta samnýtt hjólastæði við verslanir og 10% hjólastæða íbúða sem verða utandyra.

3.3 Umferðarsköpun BYKÓ-reits

Vegna nálægðar við miðborgina, fjölbreytta verslun/þjónustu í nágrenni (m.a. Grandinn) og miðað við stefnu Reykjavíkurborgar um breyttar ferðavenjur þá er jafnframt gert ráð fyrir að ferðavenjur á þessu svæði breytist í samræmi við markmið sem sett voru fram í aðalskipulagi Reykjavíkur. Skv. þessum markmiðum má búast við að ferðasköpun vegna nýrrar umferðar lækki um 30% á þessu svæði⁴.

Eins og áður hefur verið nefnt þá var verslunar- og þjónustu starfsemi á skipulagsreitnum þegar flestar talningar á svæðinu voru framkvæmdar (að undanskildri talningu EFLU árið 2019) en gert er ráð fyrir að sú umferð fari af svæðinu við uppbyggingu.

Í tillögu að breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir að öll aðkoma og útkeyrsla ökutækja reitsins eru um Hringbraut í bílakjallara að undanskildum örfáum bílastæðum fyrir framan verslunar og þjónustu húsnæði. Má því búast við að flestir þeir sem koma frá Seltjarnarnesi (Eiðisgranda) og Granda/miðbæ (Ánanaustum) velji þá að keyra inn um tenginu við hliðargötu Ánanausts og fara Sólvallagötu og að gatnamótum Hringbrautar-Framnesvegjar til þess að komast að bílastæðum reitsins. Annars má búast við að nokkrir taki U-beygju á ljósagatnamótum Hringbrautar-Framnesvegjar. Við útkeyrslu þurfa þeir sem sækja Hringbraut til suðurs að fara 180° á hringtorginu við JL hús.

Notast var við ferðasköpunarjöfnu höfuðborgarsvæðisins (úr umferðarspálíkani) til að meta fjölda ferða sem gætu skapast vegna skipulagssvæðisins og var jafnframt gert ráð fyrir breyttum ferðavenjum líkt og lýst var hér að ofan. Áætlað er að fjöldi bílferða sem skapast frá skipulagssvæðinu verði um 170 bílferðir sem samsvarar 340 ökutækjum á sólarhring sem munu dreifast á nærliggjandi götur, sjá nánar töflu 4.

⁴ SSH, 2017. Umferðarspá 2030 vegna svæðisskipulagsbreytinga. Reykjavík.

TAFLA 4 Fjöldi ferða og bíla sem munu fara um nýtt skipulagssvæði á sólarhring.

	FJÖLDI FERÐA Á SÓLARHRING	FJÖLDI ÖKUTÆKJA Á SÓLARHRING
Ný umferð út frá uppbyggingarmagni	305	611
Núverandi umferð (2017) vegna núverandi bygginga	138	276
Umferðarsköpun	170	340

3.4 Umferðardreifing og umferðarspá

Viðbótar umferð vegna uppbyggingar á BYKÓ-reitinn var dreift um nærliggjandi götur til að fá grófa mynd af mögulegum umferðarþunga. Dreifingin er byggð á mati á hegðun ökumanna, út frá aðdrætti í atvinnusvæði, áfangastaði m.a. verslun og þjónustu og stýðstu leiðar að þeim. Gert er ráð fyrir að íbúar sækir töluverða þjónustu og verslun á Granda og miðbæ sem og á Seltjarnarnes þó svo að meirihlutinn sækir austur í bæ um Hringbraut. Þar af leiðandi var aðdráttur svæða áætlaður þannig að 10% nýrrar umferðar sækir Seltjarnarnes, 40% sækir Granda/miðbæ og 50% sækir Hringbraut.

Niðurstöður þessa mats á dreifingu umferðar ásamt núverandi umferð til samanburðar má sjá á mynd 9.



MYND 9 Áætluð framtíðarumferð um skipulagssvæðið. Umferð er áætluð m.v. fullbyggðan BYKÓ reit, ökutæki/sólarhring

Ekki er talið að aukning á umferð vegna skipulagsreits muni hafa mælanleg áhrif á umferðarþunga götum umhverfis reitinn. Búast má við að mesta aukning umferðar verði á Hringbraut og á Ánanaustum en aukningin er hlutfallslega ekki há (< 2%). Aukin umferð á Sólvallagötu, hliðargötu Ánanausta og á Framnesvegi við gatnamót Hringbrautar er mjög lítil og ættu íbúar í grennd ekki að verða varir við þá aukningu. Það ber þó að nefna að gæta

þarf vel að umferðaraðstæðum á Framnesvegi, milli Hringbrautar og Sólvallagötu en Vesturbæjarskóli er staðsettur þar og eru gönguleiðir skólabarna meðfram og við veginn.

Eins og áður hefur komið fram þá má búast við einhverri gegnumstreymis umferð um hliðargötu Ánanausta-Sólvallagötu og Framnesvegar vegna umferðar frá Ánanaustum og Eiðisgranda inn á reitinn. Helstu þjónustusvæði skipulagsreitarins eru á Seltjarnarnesi (heilsugæsla og verslun) og á Granda sem orsakar aukna krókaleið þeirra sem sækja í bílakjallara reitsins. Þó er talið að með því að hafa aðkomu og útkeyrslu reitsins einungis um Hringbraut þá er verið að halda umferð á aðalgötum en ekki á minni húsagötum umhverfis reitinn.

Umferðarspár fyrir höfuðborgarsvæðið liggja fyrir og eru gefnar upp umferðarspár fyrir 2030 á Eiðisgranda og á Hringbraut⁵. Gera spárnar ráð fyrir að á Hringbraut má búast við að umferð eykst í 21.000 ökutæki á sólarhring og á Eyðisgranda lækki umferð í 16.000 ökutæki á sólarhring. Hins vegar, þar sem uppbygging í nærumhverfi er að mestu fullbúin (Grandavegur við JL hús) má búast við að umferð á svæðinu haldist með svipuðu móti og talingar segja til um. Aftur á móti getur frekari uppbygging á Granda svæðinu haft einhver áhrif á umferð um Ánanaust og Hringbraut en ekki er þó búist við að sú uppbygging hafi áhrif á umferðarmagn í íbúðargötum eins og Sólvallagötu og Framnesvegi.

⁵ SSH, 2017. Umferðarspá 2030 vegna svæðisskipulagsbreytinga. Reykjavík.