



Reykjavík 24.01.2019

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 23. janúar 2019 varðandi eftirfarandi mál.

Bústaðavegur 151 og 153

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 151 og 153 við Bústaðaveg. Deiliskipulagtillagan sýnir færslu stofnveituhitalagnar gegnum reitinn 5 metra til suðurs sem hliðrar lóðarmörkum og byggingarreitum lóða nr. 151B og 151C sem því nemur. Lega stíga- og gatnakerfis svæðisins hefur verið hannað frekar og hliðrað óverulega til. Ný aðkomuleið akandi umferðar að veitingastað á lóð nr. 153 var færð inn á Bústaðaveg næst gatnamótum við Reykjanesbraut, samkvæmt uppdr. Landslags ehf. dags. 1. október 2018, br. 18. janúar 2019. Vegna aðkomu frá Bústaðavegi breyttist útfærsla Bústaðavegar og var m.a. gert ráð fyrir umferðareyjum til að stýra umferð og bæta umferðaflæði um fyrirhuguð gatnamót. Einnig er lögð fram húsakönnun Landslags dags. 15. maí 2018, umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 30. maí 2018, bréf Minjastofnunar Íslands dags. 5. júní 2018 og bréf Vegagerðarinnar dags. 28. september 2018. Einnig eru lögð fram Húsaskrá og varðveislumat Formleifaskrá Borgarsögusafni dags. 28. september 2018. Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Andri Þór Arinbjörnsson f.h. Reita - verslun ehf. dags. 8. nóvember 2018. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. janúar 2019.

Samþykkt með þeim breytingum sem fram koma í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. janúar 2019.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Örn Sigurðsson

Fylgiskjöl: uppdr. Landslags ehf. dags. 1. október 2018, br. 18. janúar 2019, innsend athugasemd og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 21. janúar 2019.

Önnur innskráð gögn voru send til borgarráðs þegar erindi var samþykkt til auglýsingar, 3. ok. 2018: húsakönnun Landslags dags. 15. maí 2018, umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 30. maí 2018, bréf Minjastofnunar Íslands dags. 5. júní 2018 og bréf Vegagerðarinnar dags. 28. september 2018, Húsaskrá og varðveislumat Formleifaskrá Borgarsögusafni dags. 28. september 2018.

BÚSTAÐAVEGUR 151-153. DEILISKIPULAG, BREYTING



GILDANDI DEILISKIPULAG



BREYTT DEILISKIPULAG



Gata og húsnúmer	Húsagerð	Stærð lóðar (fermetrar)	Atvinna heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Bilgeymsla heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Heildar heimilað byggingarmagn (fermetrar)	Hæða-fjöldi	Hjólataði á lóð (lág.m.fjöldi)	Bílastæði í bílgeymslu	Bílastæði á lóð	Bílastæði samtals
Bústaðavegur 151	Eldsneytisstöð	1.062	*						20	20
Bústaðavegur 151 A	Hesthús	3.084				1h				
Bústaðavegur 151 B	Atvinnuhúsnæði	3.164	3.815	2.020	5.835	3-4h	23	49	28	77
Bústaðavegur 151 C	Atvinnuhúsnæði	3.122	3.673	2.860	6.533	3-4h	22	46	28	74
Bústaðavegur 151 D	Atvinnuhúsnæði	2.394	3.385	2.400	5.785	3-4h	20	44	24	68
Bústaðavegur 151 E	Spennistöð	35				1h				
Bústaðavegur 151 F	Dælustöð	60			20	1h				
Bústaðavegur 151 G	Hitaveita	15								
Bústaðavegur 151 H	Hitaveita	22								
Bústaðavegur 153	Veitingastaður	2.247	468		468	1h+ris			21	21
Heild samtals		15.205	11.341	7.280	18.641		65	139	121	260

* Krafa er gerð um innskot/lúskot. Óuppbrutin veggflötur skal aldrei vera lengri en 8m.

REYKJAVÍKURBORG - BÚSTAÐAVEGUR 151-153

BREYTING Á DEILISKIPULAGI, 01.10.2018.

Upphaflegt deiliskipulag var samþykkt 05.10.2017 og öðlaðist gildi 24.11.2017.

Breyting á deiliskipulagi felst í eftirfarandi:

- Við gerð deiliskipulags var ekki vitað um stofnlögn hitaveitu sem liggur 8 m sunnan við og samsíða stofnlögn hitaveitu í stokki á milli lóða nr. 151C og 151D. Stofnlögn þessari er bætt inn á skipulagssupprátt en hún lendir innan lóðar nr. 151C og við byggingarreit innan lóðarinnar. Vegna kostnaðar er ekki talið raunhæft að færa stofnlögnina og því er gerð sú breyting að lóðir nr. 151B og 151C hlíðrast um 5 m til suðurs. Vegna færslunnar og aðlögunar að stígum til austurs og suðurs breytast stærðir lóða nr. 151A, nr. 151B og 151C óverulega.
- Lóð spennistöðvar við Bústaðarveg 151E færir vestur fyrir aðkomuveg. Vegna þessa stækkar lóð 151C austan aðkomuvegar um 30 m². Lóð spennistöðvar stækkar úr 30 m² í 35 m².
- Aðkoma akandi inn á lóð 153 (veitingastaður) hlíðrast aðeins til norðurs. Vegna þess breytast lóðarmörk lóða 151A (hesthús) og 153. Vegna breyttrar aðkomu inn á lóð 153 er þörf á að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan lóðar. Til að koma sama fjölda bílastæða er gert ráð fyrir fjórum nýjum bílastæðum á borgarlandi sunnan lóðar þar til lóð nr. 151A verður tekin til frekari skoðunar. Rétt er að taka fram að samkvæmt gildandi mæliblaði er kvóð um samnýtingu bílastæða á lóð Bústaðavegs 151 og Bústaðavegs 153.
- Aðkomuleið inn á skipulagssvæðið frá Bústaðavegi hlíðrast aðeins til vesturs nærst hringtorgi við Bústaðaveg. Vegna þessa stækkar lóð 151A (hesthús) úr 2.887 m² í 3.084 m².
- Stærðir lóða innan skipulagssvæðisins eftir breytingu eru sem hér segir:
Lóð nr. 151A var áður 2.887 m² en verður eftir breytingu 3.084 m².
Lóð nr. 151B var áður 3.198 m² en verður eftir breytingu 3.164 m².
Lóð nr. 151C var áður 3.103 m² en verður eftir breytingu 3.122 m².
Lóð nr. 151E var áður 30 m² en verður eftir breytingu 35 m².
Lóð nr. 153 var áður 2.200 m² en verður eftir breytingu 2.247 m².
- Skiðmálar vegna uppbyggingar innan lóðanna eru óbreyttir.
- Stíga og gatnakerfi svæðisins hefur verið hannað frekar frá því deiliskipulagið öðlaðist gildi og því er lega stíga og gatna uppfærð í samræmi við hönnun. Aðeins er um að ræða óverulega hlíðrun stíga og gatna. Einnig er aðkomuleið að lóðum framlengd til norðurs um 10 m svo stórir bílar geti athafnað sig á svæðinu.
- Vegna breyttrar útfærsla Bústaðavegar stækkar skipulagssvæðið á þann hátt að Bústaðavegur er sýndur innan skipulagssvæðisins að Reykjanesbraut. Skipulagssvæðið stækkar úr 4,6 ha í 4,8 ha.
- Fyrirhugaðri stofnlögn vatnsveitu norðan lóðar 151D er bætt inn á skipulagssupprátt ásamt núverandi (víkjandi) stofnlögn vatnsveitu norðan stofnlagnar hitaveitu á milli lóða nr. 151C og 151D. Þá er bætt inn á skipulagssupprátt núverandi háspennustreng austan lóða við Byggðarenda ásamt fyrirhugaðri breyttri legu strengsins í nánd við Bústaðaveg.
Sú kvóð er sett á lóð nr. 151D að gröftur er heimilaður vegna lagna samsíða lóðarmörkum til suðurs að byggingarreit bílakjallara.

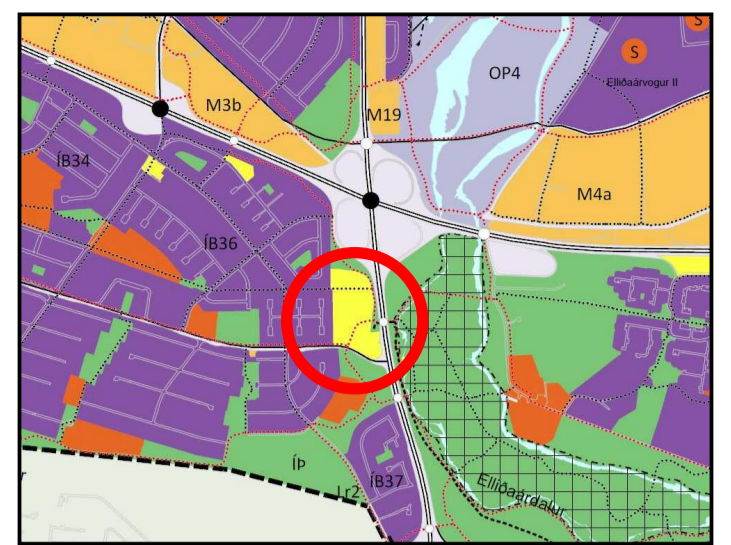
Bætt er við eftirfarandi umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins umfram það sem kemur fram í greinargerð gildandi deiliskipulags:

- Markmið blágræna ofanvatnslausna á deiliskipulagssvæðinu við Bústaðaveg 151 - 153 er að hreinsa ofanvatn sem fellur á þetta fleti á svæðinu og tefta rennsli ofanvatns af svæðinu. Hreinsun er hér áhersluatriði þar sem gert er ráð fyrir að ofanvatn af svæðinu muni vera leitt í Elliðaárnar sem staðsett eru austan við deiliskipulagssvæðið.
- Ofanvatnslausnir á skipulagssvæðinu byggjast á því að ofanvatn sem fellur innan tiltekinnar lóðar sé meðhöndlað innan lóðamarka. Þannig skal leiða ofanvatn sem fellur á þétt yfirborð, svo sem á bílastæði og á þök byggingar, að ofanvatnslausnum sem staðsett eru innan sömu lóðar. Yfirfall frá ofanvatnslausnum má tengja við regnvatnslagnir í götu. Gert er ráð fyrir að ofanvatnslausnir innan lóða verði á formi ofanvatnslausna í gróðurbeltum við suðurmörk lóða 151B, 151C og 151D.
- Ofanvatn sem fellur á aðkomuveg skal leiða í ofanvatnslausn sem staðsett verður á milli aðkomuvegi og göngustígs. Yfirborð ofanvatnslausna skal vera gras eða annar viðeigandi lágvatnslausn. Niðurföll með upphækkaðri rist skulu staðsett í ofanvatnslausnum og hafa þau þann tilgang að flytja ofanvatnið að regnvatnslögnum í götu þegar jarðvegur tekur ekki lengur við ofanvatni eða mikið magn þess berst að ofanvatnslausnum.
- Regnvatnslagnir í götu taka við ofanvatni frá bæði ofanvatnslausnum meðfram aðkomuvegi og ofanvatnslausnum innan lóða. Ofanvatnið streymir í lögnunum að tveimur settjörnum sem staðsett eru vestan aðkomuvegar við lóðir nr. 151C og 151D. Settjörn 1 tekur við ofanvatni frá aðkomuvegi og löðum sem staðsett eru sunnan við hitaveitustokkinn sem liggur milli lóða 151C og 151D. Settjörn 2 tekur við ofanvatni frá aðkomuvegi og löðum sem staðsett eru norðan við hitaveitustokkinn. Gert er ráð fyrir að stærð settjarnar 1 sé um 20 m³ og að stærð settjarnar 2 sé um 45 m³. Stærðir miðast við hámarks rúmmál settjarna, áður en þær fara á yfirfall. Endanleg stærðarákvörðun settjarna skal fara fram í tengslum við fullnaðarhönnun veitukerfisins.
- Gera skal grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarleyfisútsökn og á aðaluppráttum vegna byggingarleyfis. Einnig skulu kvaðir vegna ofanvatnslausna á svæðinu koma fram á mæliblöðum.

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð og byggingar- og skipulagsskiðmálar dags. 26.06.2017, öðlaðist gildi 2.11.2017.

Eftirfarandi breytingar voru gerðar eftir auglýsingar- og kynningartíma:

- Ekki er lengur gert ráð fyrir aðkomu akandi umferðar frá Bústaðavegi inn á lóð 153 (veitingastaður) og þess í stað er áfram gert ráð fyrir að aðkoma akandi inn á lóðina verði frá fyrirhuguðum aðkomuvegi inn á skipulagssvæðið, en aðkoma hefur þó færst aðeins til norðurs. Vegna færslu aðkomu breytast lóðarmörk lóða 151A og 153. Vegna breyttrar aðkomu inn á lóð 153 er þörf á að breyta fyrirkomulagi bílastæða innan lóðar. Til að koma sama fjölda bílastæða er gert ráð fyrir fjórum nýjum bílastæðum á borgarlandi sunnan lóðar þar til lóð nr. 151A verður tekin til frekari skoðunar. Rétt er að taka fram að samkvæmt gildandi mæliblaði er kvóð um samnýtingu bílastæða á lóð Bústaðavegs 151 og Bústaðavegs 153.
- Aðkomuleið inn á skipulagssvæðið frá Bústaðavegi hlíðrast aðeins til vesturs nærst hringtorgi. Vegna þessa stækkar lóð 151A (hesthús).
- Lóð spennistöðvar við Bústaðarveg 151E færir vestur fyrir aðkomuveg og vegna þessa stækkar lóð 151C austan aðkomuvegar um 30 m². Lóð spennistöðvar stækkar úr 30 m² í 35 m².



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Mörk deiliskipulags
- Lóðarmörk eftir breytingu
- Byggingareitur
- Byggingareitur 1. hæð
- Byggingareitur þakhæð
- Byggingareitur bílakjallari
- Gata
- Ofanvatnslausnir / ofanvatnslautir
- Gangstétt / göngustígur
- Tröppur
- Hjólástígur
- Hitaveita, stofnlögn
- Vatnsveita, stofnlögn
- Háspennustrengur
- Núverandi trjágróður
- Fyrirhugaður trjágróður, staðsetning leiðbeinandi

Fyrir utan breytingar þessar gildir áfram greinargerð og byggingar- og skipulagsskiðmálar dags. 26.06.2017, öðlaðist gildi 24.11.2017.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð

í samræmi við 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var

samþykkt í _____ þann _____

Tillagan var auglýst frá _____

með athugasemdafrest til _____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulags var birt í B-deild

Stjórnartíðinda þann _____

18.01.2019. BREYTT EFTIR AUGLÝSINGAR- OG KYNNINGARTÍMA

REYKJAVÍKURBORG

BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAG

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

KVARDAGI: 1:1000 TEIKN NR.: 001

DAGS: 01.10.2018 HANNAÐ: ÞHÓLÍEG/EE

FLOKKUR: 0000 TEIKNAD: EE/ÓI

SKRÁ: VERKNR.: 16116



LANDSLAGSARKITEKTARFÍLA
SKULAVORUSTÍG 11 - 101 REYKJAVÍK - Sími: 535 5300
KAUPANGI VMYRVARVEG - 600 AKUREYRI - Sími: 460 4440
WWW.LANDSLAG.IS LANDSLAG@LANDSLAG.IS

USK Skipulag

Frá: Andri Þór Arinbjörnsson <andri@reitir.is>
Sent: 8. nóvember 2018 11:50
Til: USK Skipulag
Afrit: thordur@grillhusid.is
Efni: Bústaðarvegur 153 athugasemdir vegna deiliskipulagsbreytinga
Viðhengi: bustadavegur_151_og_153_uppdrottur.pdf

Góðan dag,

Ég sé ekki að Reitir eða okkar leigutaki á Bústaðavegi 153 hafi fengið tilkynningu um þessar fyrirætlanir heldur rakst ég á auglýsinguna á vef Reykjavíkurborgar fyrir tilviljun. Fyrirhugaðar breytingar virðast rýra gæði okkar byggingar verulega og ekki verður séð að tekið hafi verið tillit til hagsmuna lóðarhafa nr 153. Má þar nefna t.d bílastæði, aðgengi gangandi vegfarenda, aðkomu að lóð og gegnumakstur. Ég fyrir hönd húseigenda á Bústaðavegi 153 geri athugasemdir við fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar sem ná á okkar lóð og óska eftir að samráð sé haft við húseigenda og okkar leigutaka um allar þær breytingar sem ná inn lóð og að lóðarmörkum Bústaðarvegs 153.

Kv,

Andri Þór Arinbjörnsson
Framkvæmdastjóri - eignaumsýsla
699 5449
575 9012

Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík
www.reitir.is | reitir@reitir.is

Þjónustu- og neyðarsími allan sólarhringinn: 575 9000



Fyrirvari vegna tölvupósts

Reykjavík 21. janúar 2018 / IJBG

Varðar: Bústaðavegur 151-153 - athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar nr. 151 og 153 við Bústaðaveg. Deiliskipulagtillagan sýnir færslu stofnveituhitalagnar gegnum reitinn 5 metra til suðurs sem hliðrar lóðarmörkum og byggingarreitum lóða nr. 151B og 151C sem því nemur. Lega stíga- og gatnakerfis svæðisins hefur verið hannað frekar og hliðrað óverulega til. Ný aðkomuleið akandi umferðar að veitingastað á lóð nr. 153 var færð inn á Bústaðaveg næst gatnamótum við Reykjanesbraut, samkvæmt uppdr. Landslags ehf. dags. 1. október 2018. Vegna aðkomu frá Bústaðavegi breyttist útfærsla Bústaðavegar og var m.a. gert ráð fyrir umferðareyjum til að stýra umferð og bæta umferðaflæði um fyrirhuguð gatnamót. Einnig er lögð fram húsakönnun Landslags dags. 15. maí 2018, umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 30. maí 2018, bréf Minjastofnunar Íslands dags. 5. júní 2018 og bréf Vegagerðarinnar dags. 28. september 2018. Einnig eru lögð fram Húsaskrá og varðveislumat Formleifaskrá Borgarsögusafni dags. 28. september 2018. Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Andri Þór Arinbjörnsson f.h. Reita - verslun ehf. dags. 8. nóvember 2018. Erindinu var vísað til umsagnar hjá verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 7. desember 2018 og er nú lagt fram að nýju.

Tillagan var auglýst frá 22. október 2018 til og með 3. desember 2018.

Einn aðili sendi inn athugasemd:

Andri Þór Arinbjörnsson f.h. Reita - verslun ehf. dags. 8. nóvember 2018.

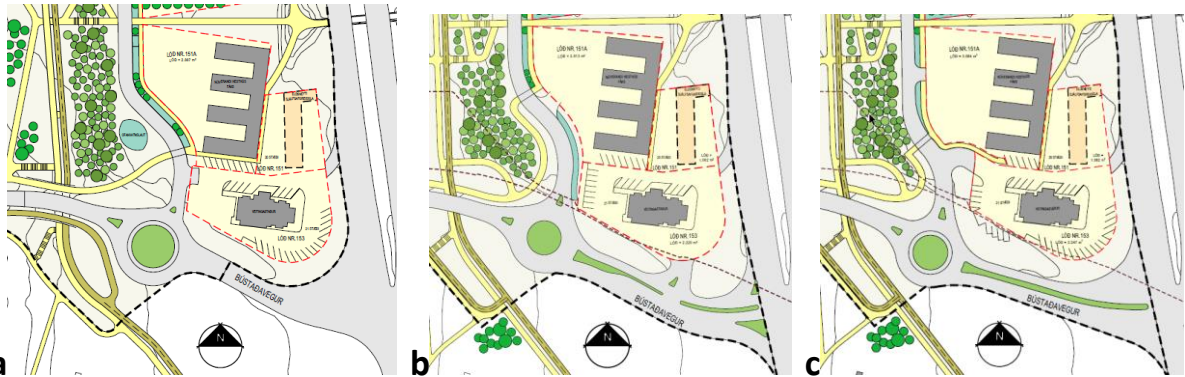
Efnisleg athugasemd sú sem barst er eftirfarandi:

Ég sé ekki að Reitir eða okkar leigutaki á Bústaðavegi 153 hafi fengið tilkynningu um þessar fyrirætlanir heldur rakst ég á auglýsingu á vef Reykjavíkurborgar fyrir tilviljun. Fyrirhugaðar breytingar virðast rýra gæði okkar byggingar verulega og ekki verður séð að tekið hafi verið tillit til hagsmuna lóðarhafa nr 153. Má þar nefna t.d bílastæði, aðgengi gangandi vegfarenda, aðkomu að lóð og gegnumakstur. Ég fyrir hönd húseigenda á Bústaðavegi 153 geri athugasemdir við fyrirhugaðar deiliskipulagsbreytingar sem ná á okkar lóð og óska eftir að samráð sé haft við húseigenda og okkar leigutaka um allar þær breytingar sem ná inn lóð og að lóðarmörkum Bústaðarvegs 153.

Svar:

Í samráði við lóðarhafa og lóðarleigjanda (veitingamann Grillhússins) var tenging inn á lóð nr. 153 færð í vestur á væntanlegan aðkomuveg, þ.e. inn á reitinn næst væntanlegu hringtorgi við Bústaðaveg. Vegna hæðarmismunar lóðar og götu var rampi útfærður á þann hátt að 16,5 m flutningabíll / olíubíll með tengivagn geti ekið bæði inn og út af lóðinni. Gert er ráð fyrir stoðvegg inn að hesthúsalóð Fáks (nr. 151a). Vegna þessa færðust bílastæði til á lóðinni og bílastæðum fækkaði við lóðarmörk nr. 151a og 153. Ákveðið var að koma fyrir fjórum bílastæðum á borgarlandi svo heildar bílastæðafjöldi á lóð gæti haldist óbreyttur. Vegna þessa er nauðsynlegt að uppræta eitt tré. Litið er á þessa aðgerð til bráðabyrgða þar til örlög Fákslóðar (nr. 151a) verður ráðin. Lóðarleigjandi telur aðkomu að lóð, aðgengi og öryggi gangandi vegfaranda sem og gegnumakstri sé borgið með útfærslu þessari.

Meðfram rampa / stoðvegg verður lögð gangstétt sem tengist gönguþverun yfir á framlengdan göngustíg vestan væntanlegs aðkomuvegar inn á reitinn.



Aðkoma að lóð nr. 153 skv.:

a. gild. deiliskipulagi samþ. uppdr. dags. 05.10.2017

b. auglýst breyting 01.10. 2018 og

c. svar vegna athugasemdar í kjölfar auglýsingar á breyttri aðkomu skv. breytt. uppdr. 18.01.2019



Færsla veitustöðvar á lóð nr. 151e yfir aðkomuveg í vestur

Embættinu barst ósk frá Fjalarrí Gíslasyni fagstjóri hjá rafveitunni fyrir hönd Veitna ohf. að færa veitustöð yfir hinn nýja aðkomuveg inn á reitinn og jafnframt stækka bygginguna í 35m² (5x7m).

Niðurstaða:

Lagt er til að tillaga að breytingu á deiliskipulagi *BÚSTAÐAVEGUR 151-153* frá 01. 10. 2018 verði samþykkt með ofangreindum breytingum, dags. 18. 01. 2019.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt