



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík, 14. apríl 2020

USK2019010056

5.2

Borgarráð

***Bústaðavegur 151-153, gatnagerð vegna nýrra atvinnulóða.
Breytingar á Bústaðavegi, undirgöng, hringtorg, göngu- og hjólastígur.***

Óskað er eftir að borgarráð heimili umhverfis- og skipulagssviði að bjóða út framkvæmdir við gatnagerð vegna nýrra atvinnulóða við Bústaðaveg 151-153 ásamt breytingum á Bústaðavegi og gerð nýrra göngu- og hjólastíga.

Áætlað er að verkið verði unnið á árunum 2020 og 2021. Kostnaðaráætlun 2 er 840 mkr.

Greinargerð:

Um er að ræða gatnagerð vegna nýrra atvinnulóða við Bústaðaveg 151-153. Jafnframt verða gerðar breytingar á Bústaðavegi sem fela í sér gerð hringtorgs og undirganga fyrir gangandi og hjólandi umferð undir Bústaðaveg. Þá er einnig um að ræða gerð göngu- og hjólastígs frá Miklubraut meðfram rampa við Reykjanesbraut og suður fyrir ný undirgöng. Verkið er samstarfsverkefni með Veitum ohf. Gerð nýrra göngu- og hjólastíga ásamt nýjum undirgöngum er hluti verkefnum samgöngusáttmála. Framkvæmdirnar mynda stofn til gatnaleigu.

Kostnaðaráætlun 2: 840 mkr.

Kostnaðarstaður: 3102

Ámundi Brynjólfsson,
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

- Deiliskipulag
- Yfirlitsmynd
- Verklýsing

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.

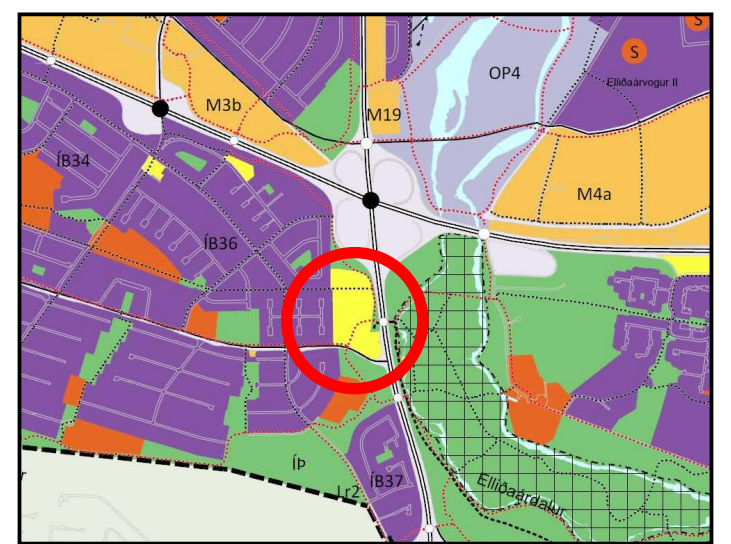
Bætt er við eftirfarandi umfjöllun um blágrænar ofanvatnslausnir innan skipulagssvæðisins umfram það sem kemur fram í greinargerð gildandi deiliskipulags:

- 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 lágvaxinn gróður. 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 aðkoman 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

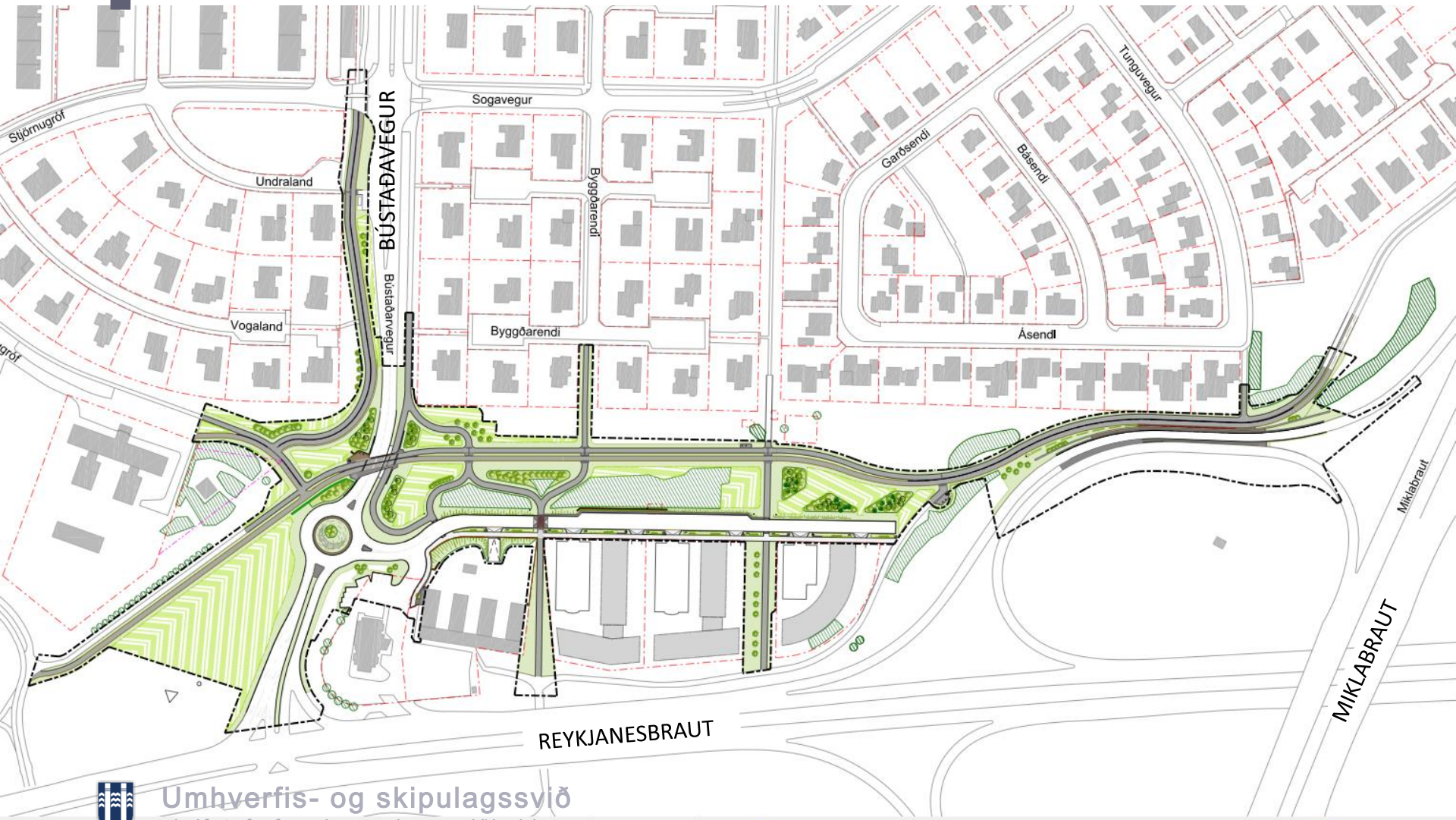
REYKJAVÍKURBORG
BÚSTAÐAVEGUR 151-153, DEILISKIPULAGI
BREYTING Á DEILISKIPULAGI

KVARDÍ-A1: 1:1000 TEIKN NR.: 001
DAGS: 01.10.2018 HANNAÐ: ÞHÓLÍEG/EE
FLOKKUR: 0000 TEIKNÁÐ: EE/ÓI
SKRÁ: VERKNR.: 16116

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

BÚSTAÐAVEGUR 151-153

GATNAGERÐ OG VEITUR



Bústaðavegur 151-153

VERKLÝSING

Verkið felst í :

- Byggingu undirganga fyrir gangandi og hjólandi umferð undir Bústaðaveg og gerð hringtorgs á Bústaðaveg ásamt allri jarðvinnu þessu tengdu.
- Gerð göngu- og hjólreiðastígs frá Miklubraut, meðfram rampa að Reykjanesbraut, suður fyrir ofanefnd undirgöng. Gerð tengistíga. Malbikun stíga og umhverfisfrágangur.
- Færslu rampa milli Miklubrautar og Reykjanesbrautar lítillega til austurs.
- Byggingu stoðveggja ásamt hljóðvegg. Gerð vegriða.
- Flutningi rafstrengja, lögn götuljósastrengja
- Uppsetningu ljósastaura á stoðveggjum, meðfram stígum og við Bústaðaveg.
- Lögn fráveitulagna, gerð „blágrænna ofanvatnslausna“, lögn neysluvatns- og hitaveitulagna, lögn raflagna.
- Lögn ljósleiðara.