



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 18. júní 2025
USK24120060

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags 18. júní 2025 varðandi eftirfarandi mál:

Ártúnshöfði - Svæði 7A - Nýtt deiliskipulag

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Freys Frostasonar, dags. 6. desember 2024, um nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða, Svæði 7A sem staðsett er við Breiðhöfða 3-5. Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Breiðhöfða, einnig er gert ráð fyrir varðveislu Fornalundar sem er gróðursælt útivistarsvæði í samræmi við kvöð um varðveislu hans, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum THG arkitekta, dags. 7. janúar 2025, br. 11. júní 2025. Einnig er lögð fram greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 7. janúar 2025, br. 11. júní 2025, Húsakönnun, dags. 1. febrúar 2023, Hljóðvistarskýrsla Cowi, dags. 18. júní 2024, Samgöngumat Verkís, dags. 21. júní 2024, og Umhverfismatsskýrsla Verkís, dags. 15. ágúst 2024. Erindið var auglýst frá 6. febrúar 2025 til og með 1. apríl 2025. Athugasemdir og umsagnir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. júní 2025.

Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Deiliskipulags- og skýringaruppdráttir THG arkitekta, dags. 7. janúar 2025, br. 11. júní 2025, greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 7. janúar 2025, br. 11. júní 2025, Húsakönnun, dags. 1. febrúar 2023, Hljóðvistarskýrsla Cowi, dags. 18. júní 2024, Samgöngumat Verkís, dags. 21. júní 2024, umhverfismatsskýrsla Verkís, dags. 15. ágúst 2024 ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 12. júní 2025.



Reykjavík

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 110566



Löfmynd Borgarvefsjá 1:1000 - sýnir breytingar á lóðarmörkum

Lóð A						
Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð A						
	A- rými ¹⁾		B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.	A+B
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svaflr, svaflag, garðhýsi ofl.	hámark	Nýtingahlutfall
Hús L-A	2.598	350	2.948	580,0	3,528	38
Hús L-B	2.584	442	3.026	494,0	3,520	39
Hús M	1.501	0	1.501	254	1,755	20
Hús P-A	2.344	0	2.344	182	2,526	27
Hús P-B	2.240	0	2.240	176	2,416	26
Samtals nýbygg:	11267	792	12059	1686	13745	150
Núverandi bygging - Breiðhöfði 3					191,5	
Lóðarstærð lóð A (án borgarlands)				10.767		
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl				13.936,5		1,29
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari, bilageymsla og stoðrymi) A+B rými				6.790		
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl				20.726,5		1,93
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð A				1,29	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð A				1,93	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	

SKÝRINGAR:
- Skipulagsmörk
- Gildandi lóðarmörk
- Ný lóðarmörk skv. tillögu

Lóð B						
Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð B						
	A- rými ¹⁾		B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.	A+B
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svaflr, svaflag, garðhýsi	hámark	Nýtingahlutfall
Hús P-C	1.915	0	1.915	120	2,035	17
Hús P-D	1.620	0	1.620	100	1,720	13
Samtals:	3.535		3.535	220	3,755	30
			15.594			
Lóðarstærð lóð B (án borgarlands)				3.150		
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl				3.755		1,19
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari og stoðrymi) A+B rými				800		
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl				4.555		1,45
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð B				1,19	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð B				1,45	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	

ÍBÚÐAMIX

Gerð	% af heild
1-2 herb.	15-35%
3. herb	25-45%
4. herb	15-35%
5 herb og stærri	5-20%

Hlutfall 1-3. herb. íbúða verði ekki hærra en 70%
Hlutfall 4. herb eða fleiri verði ekki minna en 30%

Lóð C			
Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð C			
Núverandi bygging - Breiðhöfði 3	377		
Lóðarstærð lóð C (án borgarlands)	1.607		
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl	377		0,23
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð C	0,23	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	

Samantekt svæði 7A - lóð A, B, C		
Lóðarstærð lóð A+B+C (án borgarlands)	15.524	Fjöldi íb.
Byggingarmagn nýbyggingar ofanjarðar lóðir A og B (A+B rými) ²⁾	17.500	180
Byggingarmagn ofanjarðar lóðir A,B,C (A+B-rými) / Nhl	18.068,5	1,16
Byggingarmagn neðanjarðar lóðir A,B,C	7.590	
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar lóðir A,B,C / Nhl	25.658,5	1,65
Nýtingarhlutfall ofanjarðar samtals lóðir A,B,C	1,16	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)
Nýtingarhlutfall ofan- og neðan. Samtals lóðir A,B,C	1,65	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

Núverandi lóðarstærð svæði 7A heild	20.500	
7A- lóðir A, B og C	15.524	
7A- svæði utan lóða A, B, C (nefnt borgarland/ Fornlundur)	4.976	

Bílastæðabókhald svæði 7A - lóð A, B, C og borgarlandi ⁴⁾		
Bílastæði neðanjarðar ³⁾	Bílastæði ofanjarðar lóðir	Bílastæði ofanjarðar borgarlandi
147	15	12
Samtals:		174 bílastæði

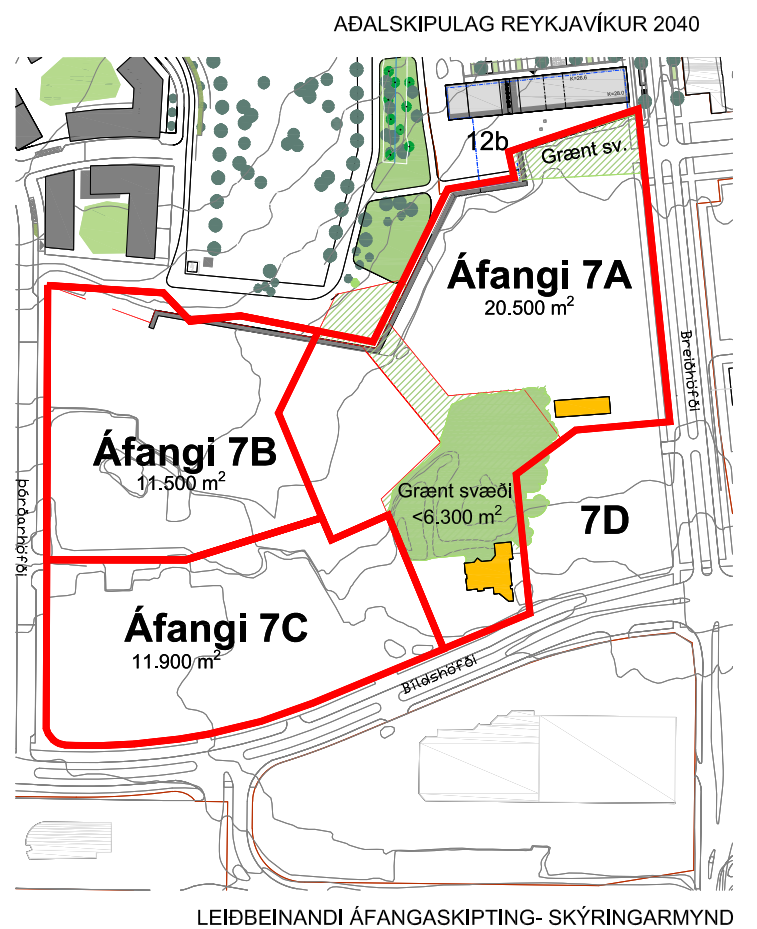
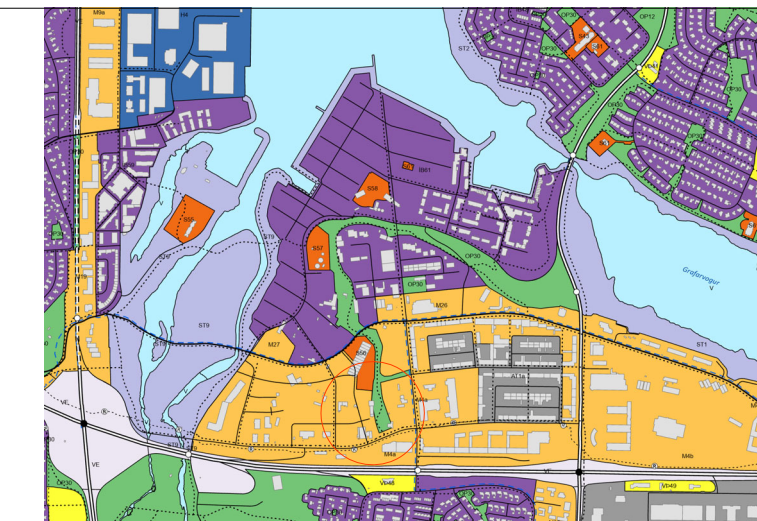
¹⁾ Innifalín A-rými vegna garðhýsa á lóð og útrúgungur byggingarhluta. Dreifistöð er ekki reiknuð með í byggingarmagni á svæðinu.

²⁾ Heimilt að auka B-rými á kostnað A-rýma í sömu byggingu innan hámarks A+B rýma

³⁾ Að lágmarki 27 bílastæði í bílarkjallara skulu vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis

⁴⁾ bílastæði hreyfihlaðra skv. BH, mega vera hvort sem er í bílarkjallara, eða ofanjarðar á lóð eða borgarlandi

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Öheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundu.



- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Ný lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Inndregin byggingarflína efsta hæð
 - Mörk verndunarsvæðis Fornalunds
 - Kvóð um gönguleið
 - Byggingarreitir bilageymslu/ neðanjarðar
 - Svalalína
 - Byggingarreitir efstu hæðar
 - Byggingarreitir smáhýsi/ garðhýsi/ dreifistöð
 - Byggingarreitir 1.hæðar L-A og L-B
 - Nýbygging
 - Byggingarreitir jarðhæð/ valkvæð verslun
 - Kjallari
 - Bílarkjallari
 - Núverandi hús
 - Sérafnataflötur jarðhæð
 - Grænt svæði/ Borgarland
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Hæðir + kjallari
 - Bílastæði - leiðbeinandi
 - Inngangar - leiðbeinandi
 - Leiksvæði - leiðbeinandi
 - Inn- útkleysla - leiðbeinandi
 - Djúpgámar - leiðbeinandi
 - Hallar í þökum - leiðbeinandi
 - Regnvatnslautir - leiðbeinandi

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagstaga nr. 123/2010 var samþykkt í

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__.

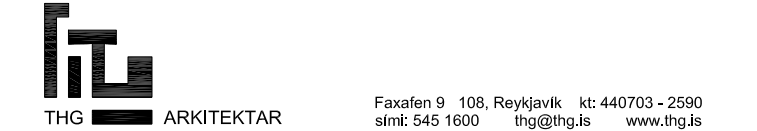
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafrestil til _____ 20__.

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

B1 11.06.2025 Lagferð dsk-gögn í kjölfar auglýsingar skv.B1 FF SK
Útg. Daga. Skýring Yf:alt. Br:alt.

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

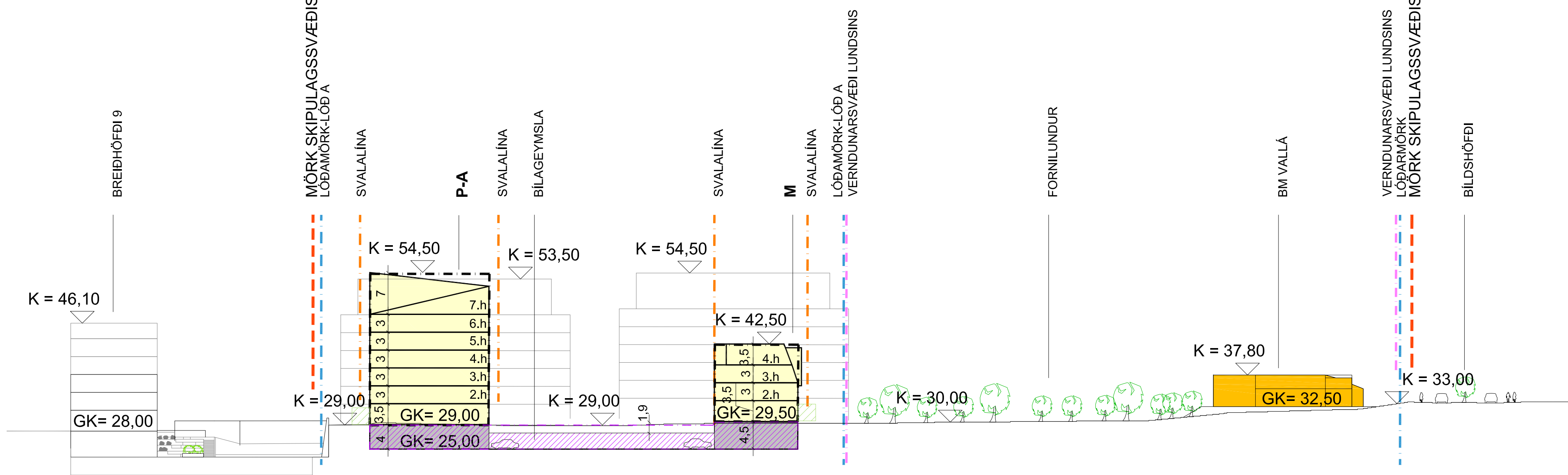
Telknað af:	LL, SK	Dagsetning:	07.01.2025
Yfirfarið af:	FF	Mælikvarði:	1:500, 1:1000
		Halldur Guðmundsson	
		Freyr Frostason	
		Ólafur Kr. Fannbjarnarson	
		Paolo Gianfrancesco	
		Ragnar Audunn Birgisson	



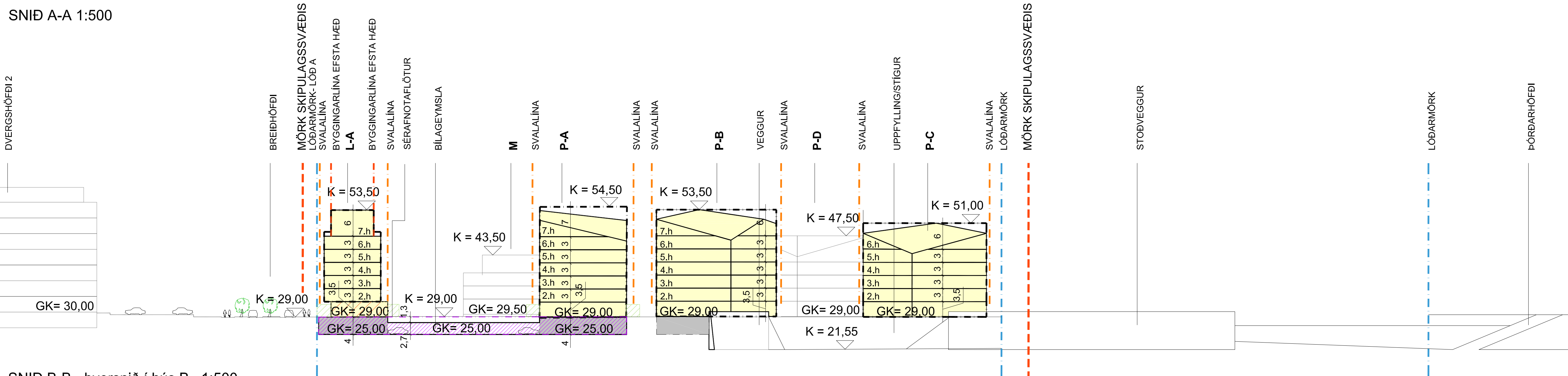
ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

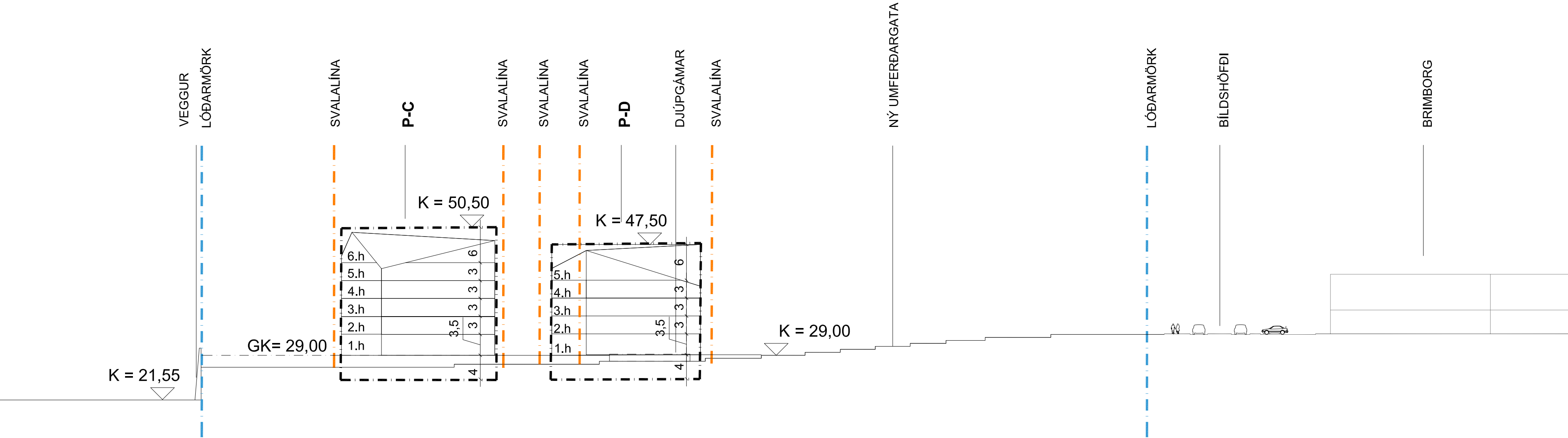
Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 110566



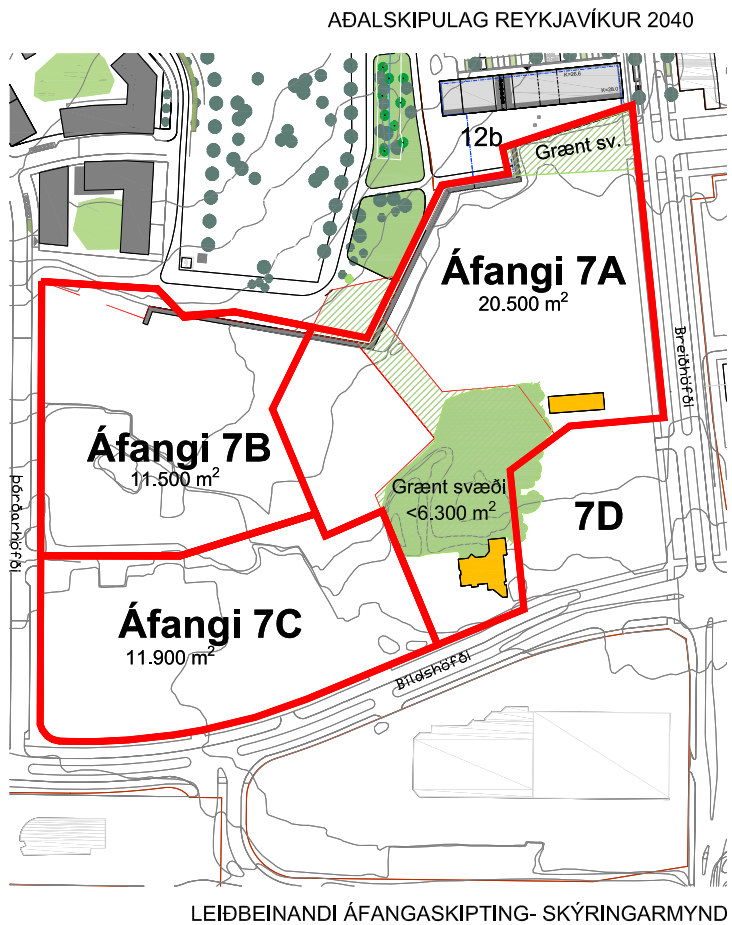
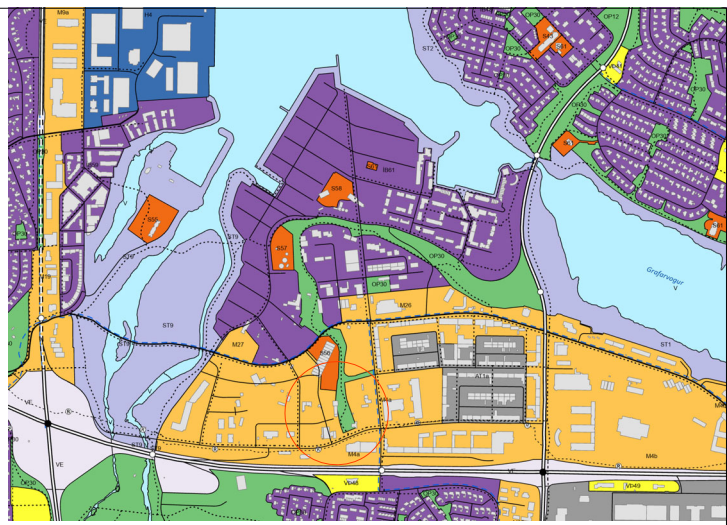
SNIÐ A-A 1:500



SNIÐ B-B - þversnið í hús B 1:500



SNIÐ C-C 1:500



LEIÐBEINANDI ÁFANGASKIPTING- SKYRINGARMYND

- SKÝRINGAR:
- Mörk skipulagssvæðis
 - Ný lóðarmörk
 - Byggingarreitur
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Inndregin byggingarlína efsta hæð
 - Mörk verndunarsvæðis Fornalunds
 - Kvðð um gönguleið
 - Byggingarreitur bílageymslu/ neðanjarðar
 - Svalalína
 - Byggingarreitur efstu hæðar
 - Byggingarreitur smáhýsi/ garðhýsi/ dreifistöð
 - Byggingarreitur 1.hæðar L-A og L-B
 - Nýbygging
 - Byggingarreitur jarðhæð/ valkvæð verslun
 - Kjallari
 - Bilakjallari
 - Núverandi hús
 - Sérafnataflötur jarðhæð
 - Grænt svæði/ Borgarland
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Hæðir + kjallari
 - Bílastæði - leiðbeinandi
 - Inngangar - leiðbeinandi
 - Leiksvæði - leiðbeinandi
 - Inn- útteyrsla - leiðbeinandi
 - Djúpgámar - leiðbeinandi
 - Hallar í þökum - leiðbeinandi
 - Regnvatnslautir - leiðbeinandi

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
athugasemdafrestil til _____ 20__.

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

B1 11.06.2025 Lagferð dsk-gögn í kjölfar auglýsingar skv.B1 FF SK
Útg. Dagr. Skýring YLaf: Brat:

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

Teiknað af: LL, SK
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 07.01.2025
Mælikvarði: 1:500
Höfundar: Hallgrím Guðmundsson, Freyja Frostason, Ólafur Kjartanarson, Paolo Gianfrancesco, Ragnar Auðunn Birgisson

THG ARKITEKTAR
Favallan 9 108, Reykjavík, Sí: 440703 - 2590
Símt: 545 1600 thg@thg.is www.thg.is

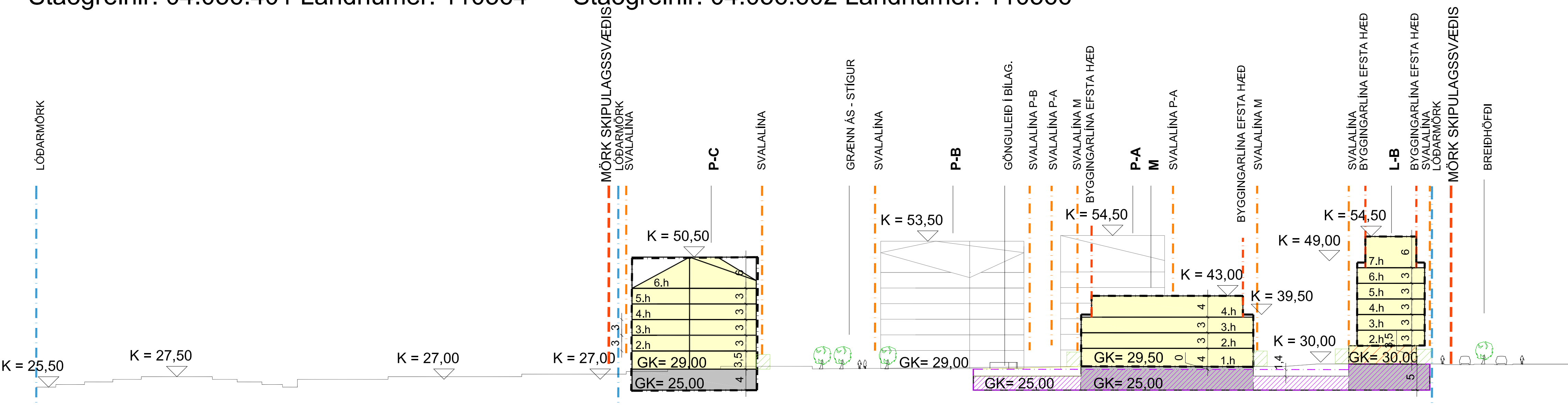
Blaðsíða 2/4 22-029-01 0402 B1
Verknúmer Númer Útgáfa

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.

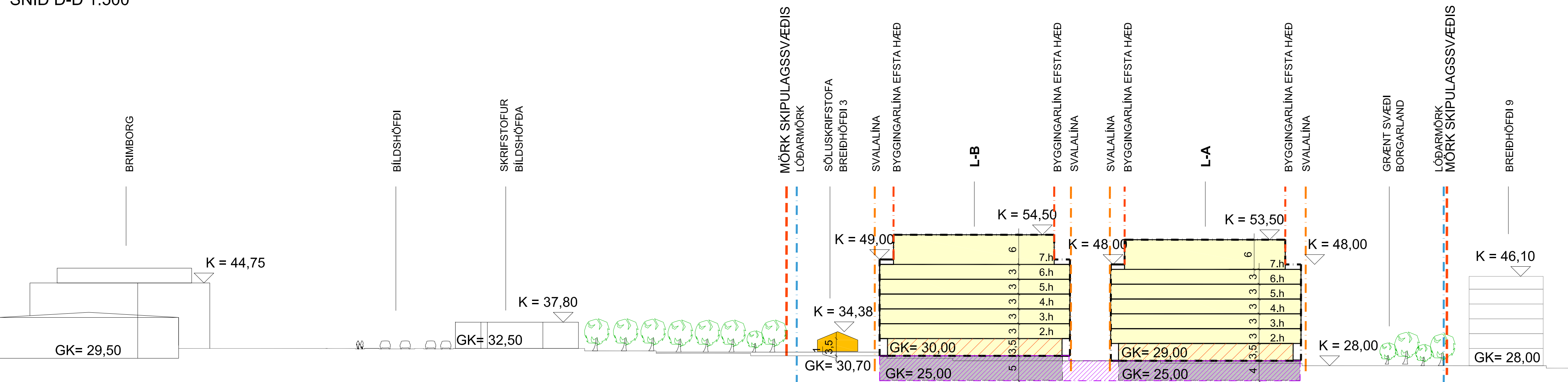
ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

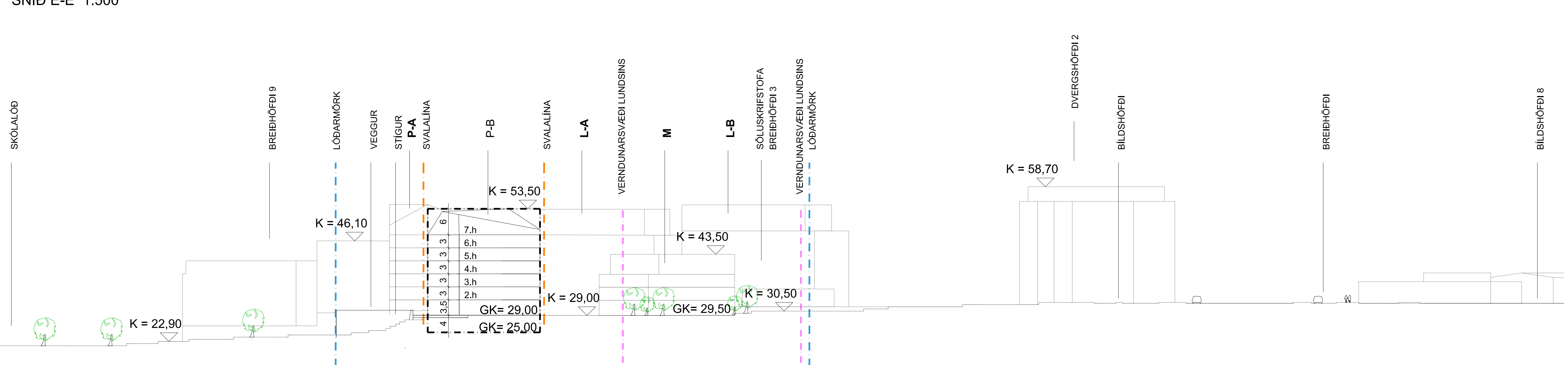
Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 11056



SNIÐ D-D 1:500

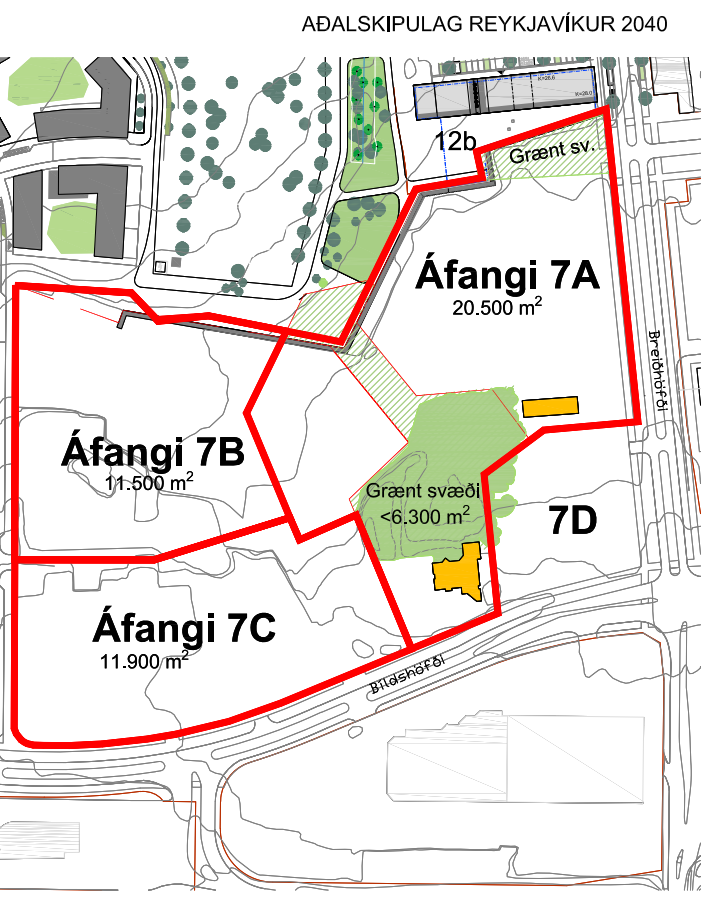
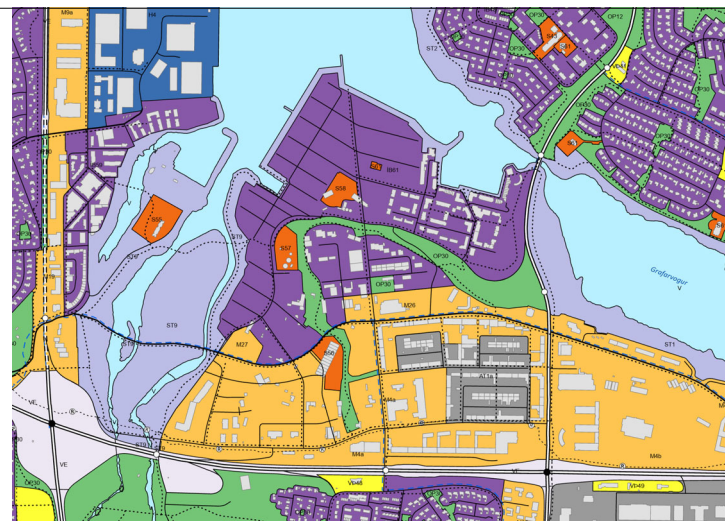


SNID E-E 1:500

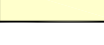


SNIÐ F-F 1:500

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfunda.



SKÝRINGAR:

- | | |
|---|--|
|  | Mörk skipulagssvæðis |
|  | Ný lóðarmörk |
|  | Byggingarreitir |
|  | Blágrænar ofanvatnslausnir |
|  | Inndregin byggingarlína efsta hæð |
|  | Mörk verndunarsvæðis Fomalunds |
|  | Kvöld um gönguleið |
|  | Byggingarreitir bílagæymslu/ neðanjarðar |
|  | Svalatalína |
|  | Byggingarreitir efstu hæðar |
|  | Byggingarreitir smáhýsi/ garðhýsi/ dreifstöð |
|  | Byggingarreitir 1.hæðar L-A og L-B |
|  | Nýbygging |
|  | Byggingarreitir jarðhæð/ valkvæð verslun |
|  | Kjallari |
|  | Bílkjallari |
|  | Núverandi hús |
|  | Séráfnotaflötur jarðhæð |
|  | Grænt svæði/ Borgarland |
|  | Blágrænar ofanvatnslausnir |
|  | Hæðir + kjallari |
|  | Bílastæði - leiðbeinandi |
|  | Inngangar - leiðbeinandi |
|  | Leiksvæði - leiðbeinandi |
|  | Inn- útkeyrsla - leiðbeinandi |
|  | Djúpgámar - leiðbeinandi |
|  | Hallar í þökum - leiðbeinandi |
|  | Regnvatnslautir - leiðbeinandi |

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__ .

B1 11.06.2025 Lagfærð dsk-gögn í kjölfar auglýsingar skv.B1 FF SK

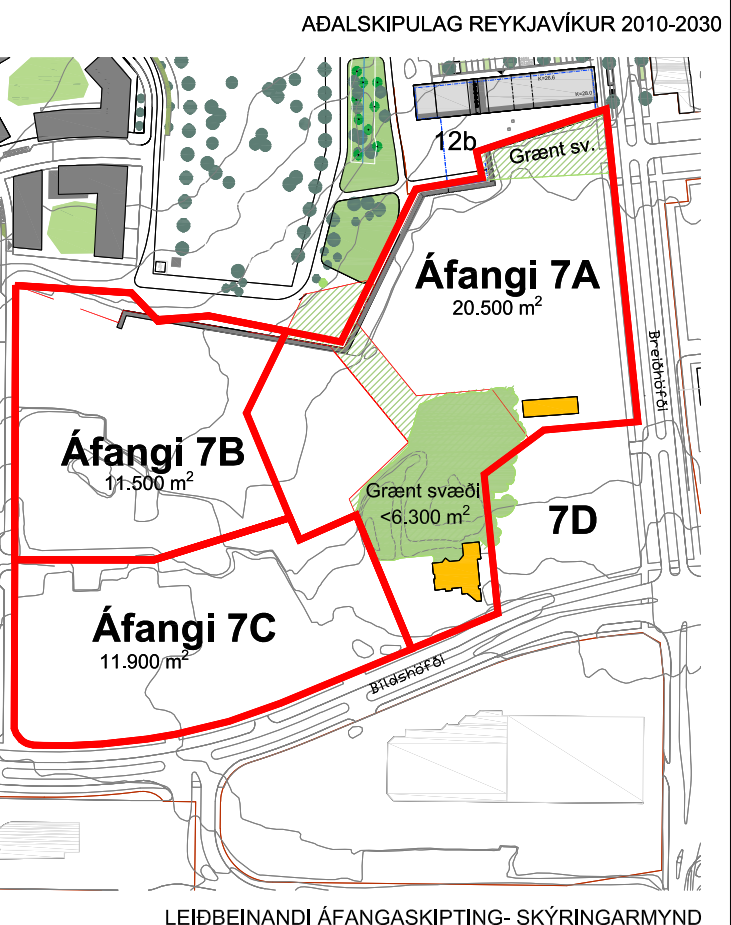
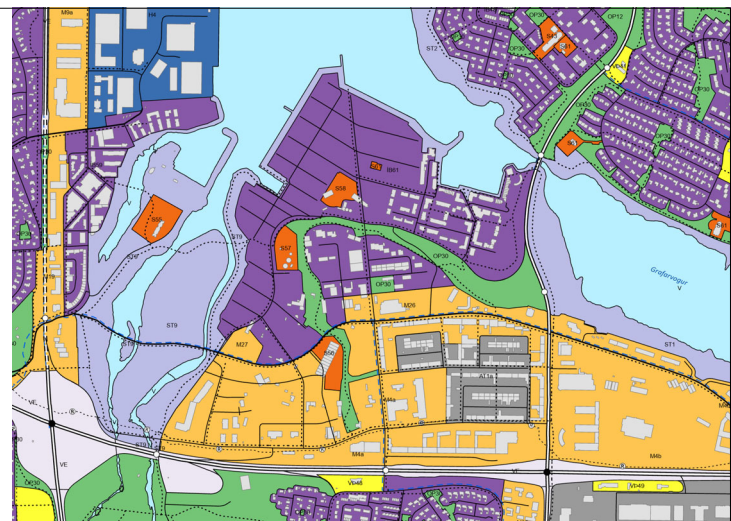
ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

Teiknað af:	LL, SK	Dagsetning:	07.01.2025
Yfirfarið af:	FF	Mælikvarði:	1:500
		Halldór Guðmundsson	
		Freyr Frostason	
		Oddur Kr Finnþjarnarson	
		Paolo Gianfrancesco	
		Ragnar Auðunn Birgissón	

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A

Staðgreinir: 04.056.401 Landnúmer: 110564

Staðgreinir: 04.056.602 Landnúmer: 110566



SNÍÐ G-G 1:500

SNÍÐ H-H 1:500

SNÍÐ I-I 1:500

- SKÝRINGAR:**
- Mörk skipulagssvæðis
 - Ný lóðarmörk
 - Byggingarreitir
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Inndregin byggingarlína efsta hæð
 - Mörk verndunarsvæðis Fornalunds
 - Kvöð um gönguleið
 - Byggingarreitir bilageymslu/ neðanjarðar
 - Svalalína
 - Byggingarreitir efstu hæðar
 - Byggingarreitir smáhýsi/ garðhýsi/ dreifstöð leiðbeinandi
 - Byggingarreitir 1.hæðar L-A og L-B
 - Nýbygging
 - Byggingarreitir jarðhæð/ valkvæð verslun
 - Kjallari
 - Bilakjallari
 - Núverandi hús
 - Sérarnotaflötur jarðhæð
 - Grænt svæði/ Borgarland
 - Blágrænar ofanvatnslausnir
 - Hæðir + kjallari
 - Bílastæði - leiðbeinandi
 - Inngangar - leiðbeinandi
 - Leiksvæði - leiðbeinandi
 - Inn- útteyrsla - leiðbeinandi
 - Djúpgámar - leiðbeinandi
 - Hallar í þökum - leiðbeinandi
 - Regnvatnslautir - leiðbeinandi

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

_____ þann _____
20__ og í _____ þann _____
20__ .
Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með
athugasemdafrestri til _____ 20__ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__ .
B1 11.06.2025 Lagferð dsk-gögn í kjölfar auglýsingar skv.B1 FF SK
Útg. Dagr. Skýring YLaf: Brat:

ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR

Teiknað af: LL, SK
Yfirfarið af: FF
Dagsetning: 07.01.2025
Mælikvarði: 1:500
Hallgrím Guðmundsson
Freyr Frostason
Ólafur Kr. Finnþjarnarson
Paolo Gianfrancesco
Ragnar Auðunn Birgisson

Öll mál og aðstæður athugist á staðnum fyrir smíði. Óheimilt er að mæla upp af teikningum og THG arkitektum skal tilkynnt um ósamræmi og vafaatriði. Öll afnot og afritun teikningarinnar, að hluta til eða heild, er háð skriflegu leyfi höfundar.

Ártúnshöfði- Svæði 7A
Greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð
Deiliskipulag
Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

Greinargerð 07.01.2025
Breyting B1 11.06.2025



Efnisyfirlit

Samþykktar- og staðfestingaferli	2
Fylgigögn	3
Skil og skilmálar	4
1. Inngangur	6
2. Skipulagsáætlanir	6
2.1 Aðalskipulag	6
2.2 Rammaskipulag	7
2.3 Núgildandi og nærliggjandi deiliskipulag	8
3. Skipulagssvæðið	8
3.1 Afmörkun, lóðir og verndun	8
4. Umhverfi , samgöngur og aðkoma	11
4.1 Samgöngumat:	11
4.2 Umhverfismat:	12
4.3 Hljóðvist	13
4.4 Rafmagn dreifistöðvar, Veitur	14
5. Fornleifar, húsakönnun	14
6. Markmið Deiliskipulagstillagan :	17
6.1 Breyting á deiliskipulagi / lýsing á tillögu	20
6.2 Núverandi byggð og garður	20
6.3 Ný byggð:	21
7. Almennir skipulagsskilmálar	21
7.1 Byggingarreitir L-A og L- B	22
7.2 Byggingarreitir P	23
7.3 Byggingarreitir M	24
7.4 Byggingarreitur Bílakjallari	25
7.5 Byggingarreitir garðhýsa	25
7.6 Byggingarreitir og hæðir	25
7.7 Byggingarreitir Núverandi byggingar	25
7.9 Sérafnotareitir	26
7.10 Leiksvæði	26
7.11 Svalir, svalalokanir og svalagangar	27
8. Lóðarhönnun, Dvalar- og leiksvæði	27
8.1 Blágrænar ofanvatnslausnir	28
8.2 Jarðvegsfylling og landmótun við stoðvegg	29
8.3 Borgarland-grænn ás og Fornilundur	29
8.4 Garðsvæði	29
9. Samgöngur, bíla- og hjólastæði, úrgangslausnir	30
9.1 Hjólageymslur, hjólastæði	31
9.2 Úrgangslausnir	31
10. Skuggavörp	33
10.1 Skuggavarp - Sumarsólstöður 21. júní	33
10.2 Skuggavarp - Sumarsólstöður 21. júní -3D	34
10.3 Skuggavarp - 1 maí	35
10.4 Skuggavarp - 1 maí- 3D	36
10.5 Skuggavarp - Jafndægur- 21. mars	37
10.6 Skuggavarp - Jafndægur- 21. mars- 3D	38
11. Dagsljós	39
12. Vindstúdíur	40

Samþykktar- og staðfestingaferli

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræði við ákvæði 1. Mgr.41. gr skipulagslaga nr. 123/2010 var auglýst frá _____ með athugasemdafresti til _____.

Tillaga var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann _____ og í borgarstjórn þann _____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B- deild Stjórnartíðinda þann _____.

B1 11.6.2025, lagfæringar í kjölfar auglýsingar :

- Orðalag um samráð lítillega uppfært í **kafla 6**
- Texti um dreifistöðvar í húsi annarra var tekinn út úr **kafla 4.4. Veitur, Rafmagn, dreifistöðvar** þar sem hann á ekki við tillöguna.
- Texti uppfærður varðandi valkvæða atvinnustarfsemi **Kafla 7.1**
- Skerpt á skuggavarpsuppdráttum **Kafla 10**
- Merking sem sýnir þjónustuinnskeyrslu slökkviliðsbíla á uppdrætti færð norður fyrir langhús L-A
- Bætt inn kvöð um aðgengi að dreifistöð
- GK í P-A lækkaður í 29,0 (úr 30,0 - þakkóti óbreyttur)
- GK í M hækkaður í 29,5 (úr 29,0 - þakkóti óbreyttur)



Mynd 1 – Skipulagsuppdráttur

Fylgigögn

Skipulagsáætlun fyrir svæði 7A í Ártúnshöfða er sett fram sem greinargerð, skilmálar og skipulagsuppdráttur A1. Greinargerðina þarf að lesa samhliða uppdráttunum. Hönnunarhandbók Elliðaárvogur-Ártúnshöfði er leiðbeinandi í allri framtíðarhönnun á svæðinu.

Fylgigögn með deiliskipulaginu:

Samgöngumat svæði 7, 21.júní 2024 - Verkis

Húsakönnun THG Arkitektar- samþykkt af Minjastofnun

Hljóðstig frá umferð- Cowi



Mynd 2 – Horft frá norðvestri yfir skipulagssvæðið - tillaga

Skil og skilmálar

Byggingar og mannvirki á lóð skulu vera í samræmi við deiliskipulagsskilmála og deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla.

- Séruppdráttur unnin af landslagsarkitekt skal fylgja byggingarleyfisumsókn.
- Skipulags- eða byggingafulltrúi getur leitað umsagnar deiliskipulagshöfunda vegna afgreiðslu byggingaleyfisumsókna. Sækja skal um byggingaleyfi fyrir öllum framkvæmdum, einnig minniháttar framkvæmdum utanhúss sem undanþegnar eru byggingarleyfi skv. liðum d-j í gr. 2.3.5 byggingarreglugerðar.

Mæli- og hæðarblöð verða gefin út í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingarreiti, innkeyrslur og kvaðir sem við eiga.



Mynd 3 Lóðarskipting í áfanga 7A

Lóð A

Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð A						
	A- rými ¹⁾			B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svalir, svalag, garðhýsi ofl.	hámark	Nýtingahlutfall
Hús L-A	2.598	350	2.948	580,0	3.528	38
Hús L-B	2.584	442	3.026	494,0	3.520	39
Hús M	1.501	0	1.501	254	1.755	20
Hús P-A	2.344	0	2.344	182	2.526	27
Hús P-B	2.240	0	2.240	176	2.416	26
Samtals nýbygge:	11267	792	12059	1686	13745	150
Núverandi bygging - Breiðhófi 3					191,5	
Lóðarstærð lóð A (án borgarlands)					10.767	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					13.936,5	1,29
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari, bílagæymsla og stoðrymi) A+B rými					6.790	
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl					20.726,5	1,93
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð A					1,29	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð A					1,93	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

Lóð B

Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð B						
	A- rými ¹⁾			B- rými ²⁾	A+B	Fjöldi íb.
	Íbúðir/ sameign	Íbúðir/ Atv. valkvætt	Samtals	svalir, svalag, garðhýsi	hámark	Nýtingahlutfall
Hús P-C	1.915	0	1.915	120	2.035	17
Hús P-D	1.620	0	1.620	100	1.720	13
Samtals:	3.535		3.535	220	3.755	30
15.594						
Lóðarstærð lóð B (án borgarlands)					3.150	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					3.755	1,19
Byggingarmagn neðanjarðar (kjallari og stoðrymi) A+B rými					800	
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar* A+B rými / Nhl					4.555	1,45
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð B					1,19	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)
Nýtingarhlutfall ofan- og neðanjarð. lóð B					1,45	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

Lóð C

Byggingarmagn ofanjarðar- Svæði 7A - lóð C						
Núverandi bygging - Breiðhófi 3				377		
Lóðarstærð lóð C (án borgarlands)					1.607	
Byggingarmagn ofanjarðar A+B rými / Nhl					377	0,23
Nýtingarhlutfall ofanjarðar lóð C					0,23	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)

Samantekt svæði 7A - lóð A, B, C

Lóðarstærð lóð A+B+C (án borgarlands)	15.524	Fjöldi íb.	
Byggingarmagn nýbyggingar ofanjarðar lóðir A og B (A+B rými) ³⁾	17.500	180	
Byggingarmagn ofanjarðar lóðir A,B,C (A+B-rými) / Nhl	18.068,5		1,16
Byggingarmagn neðanjarðar lóðir A,B,C	7.590		
Byggingarmagn ofan- og neðanjarðar lóðir A,B,C / Nhl	25.658,5		1,65
Nýtingarhlutfall ofanjarðar samtals lóðir A,B,C	1,16	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	
Nýtingarhlutfall ofan- og neðan. samtals lóðir A,B,C	1,65	(A+B rými lóðarstærð án borgarlands)	

Núverandi lóðarstærð svæði 7A heild	20.500		
7A - lóðir A, B og C	15.524		
7A - svæði utan lóða A, B, C (nefnt borgarland/ Fornlundur)	4.976		

Bílastæðabókhald svæði 7A - lóð A, B, C og borgarlandi ⁴⁾		
Bílastæði neðanjarðar ²⁾	Bílastæði ofanjarðar lóðir	Bílastæði ofanjarðar borgarlandi
147	15	12
Samtals:		174 bílastæði

¹⁾ Ínifallin A-rými vegna garðhýsa í lóð og útkröpunar byggingarhluta. Dreifistóð er ekki reiknuð með í byggingarmagni á svæðinu.

²⁾ Heimilt að euka B-rými á kostnað A-rýms í sömu byggingu innan hámarks A+B rými.

³⁾ Áð úlgmarki 27 bílastæði í bílarklæran skulu vera sammykt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.

⁴⁾ Bílastæði hreyfingarmæðra skv. BK, mega vera hvort sem er í bílarklæran, eða ofanjarðar í lóð eða borgarlandi.

Skilmálatafla fyrir Áfanga 7A

Ártúnshöfði - Svæði 7A

Rammaskipulag Elliðaársvogs- Ártúnshöfða var staðfest árið 2017

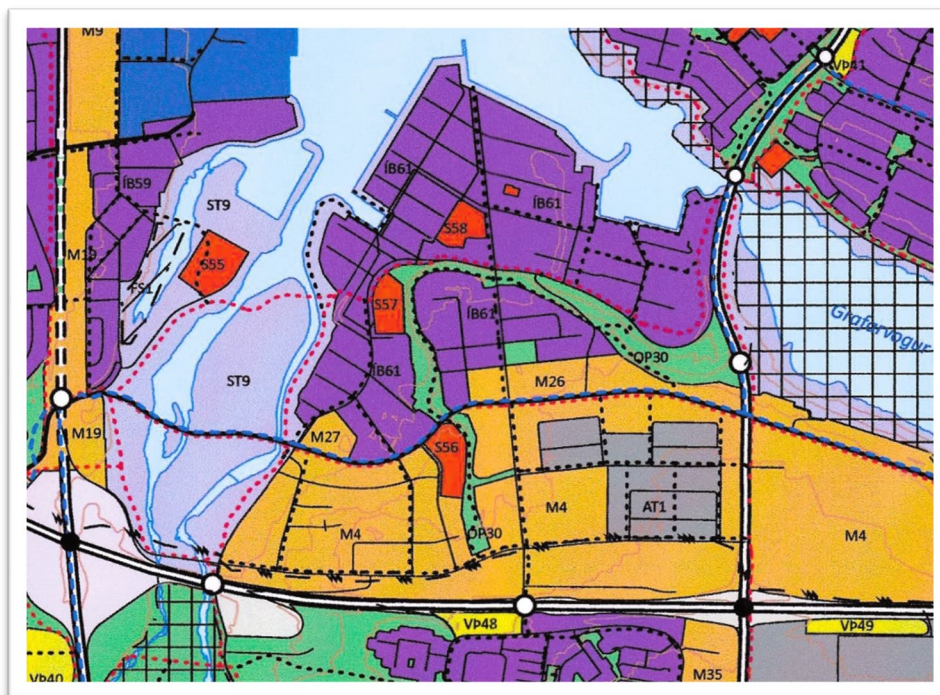
Greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð

1. Inngangur

Um er að ræða nýtt deiliskipulag fyrir BM Vallá reitinn við Bildshöfða 7 og Breiðhöfða 3-5. Gert er ráð fyrir fjórum deiliskipulagsáföngum innan svæðisins og á þessi greinargerð og skilmálar við um nýtt deiliskipulag fyrir svæði 7A sem er staðsett við Breiðhöfða 3-5. Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu og því um að ræða nýtt deiliskipulag.

Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsæmi á jarðhæðum við Breiðhöfða, einnig er gert ráð fyrir varðveislu Fornalundar sem er gróðursælt útivistarsvæði í samræmi við kvöð um varðveislu hans.

2. Skipulagsáætlanir



Mynd 4 - Aðalskipulag 2022-2040

2.1 Aðalskipulag

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur (AR2040) er svæðið skilgreint sem landnotkunarsvæði miðsvæði M4a og opið svæði OP30 og fellur undir svæðið Höfðar- Vestur. „**M4. Höfðar-Keldur (M4a, 4b, 4c, 4d)** Fyrst og fremst gert ráð fyrir rýmisfrekum verslunum, heildsölum og skrifstofum. Léttur iðnaður og verkstæði eru leyfð. Að öllu jöfnu er ekki gert ráð fyrir íbúðarhúsnæði, gistiheimilum eða hótelum, nema það sé sérstaklega tilgreint í deiliskipulagi. Á svæði M4a, vestan Breiðhöfða, eru íbúðir heimilar, einkum á efri hæðum. [...] Gera skal grein fyrir nýjum matvöruverslunum í deiliskipulagi.“

Um landnotkunarreit OP30 segir í AR2040: *OP30. Minni opin svæði innan þéttar byggðar Leikvellir, gróðurreitir, minni útivistarsvæði og almenningsrými og græn belti innan þéttbýlis.* Fornilundur fellur undir skilgreininguna OP30 og er kvöð um varðveislu hans.



Mynd 5 - Yfirlitsmynd merk leiðbeinandi svæðaskiptingu úr Rammaskipulagi

2.2 Rammaskipulag

Fyrir liggur Rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða sem var staðfest árið 2017 og hefur í framhaldið verið unnið að minni deiliskipulögum innan þess. Á skipulagssvæði rammaskipulags er gert ráð fyrir blandaðri byggð, þar sem stærstur hluti verður íbúðir. Fyrirhuguð uppbygging á svæðinu verður liður í uppbyggingu sem styður við markmið og uppbyggingu Borgarlínu í Reykjavík. Áætlað er að það rísi 8.000 íbúðir innan rammaskipulagsins, tveir grunnskólar og einn safnskóli. Einnig verði þar þjónusta og atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggð. Krossmýratorg mun verða miðpunkturinn í hverfinu en þar verður aðal þjónustu- og verslunarkjarnarnir í hverfinu. Krossmýratorgið mun einnig verða helsta stoppistöð fyrirhugaðrar borgarlínu í hverfinu, en einnig er fyrirhuguð stoppistöð borgarlínu við Sævarhöfða.

Markmiðið er að byggja upp heildstæða og þétta borgarbyggð með bættri landnýtingu, hagkvæmri fjárfestingu í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með auknum þéttleika í rammaskipulagi mun draga úr vegalengdum, samgöngukostnaði og neikvæðum umhverfisáhrifum samgangna. Svæði 7 er staðsett á milli tveggja fyrirhugaðra borgarlínustöðva annars vegar við Sævarhöfðan og hins vegar við Krossmýratorg.

Grænn göngu- og útivistarás gengur í gegnum Ártúnshöfða sem mun tengja svæðin í hverfinu við Grafarvog, Elliðásvogi og nærliggjandi hverfi. Ásinn mun leiða vegfarendur framhjá fjölbreytilegum leik- og dvalarsvæðum, útivistarsvæðum, gróðursvæðum o.s.frv. Þetta mun efla íbúa til vistvænna samgagna og hvetja til fjölbreytt mannlífs í hverfinu.

Stígarnir á svæði 7 munu tengjast við græna ásin og mun Fornilundur flæða inn á ásin með fyrirhugaðri starfsemi.

Samkvæmt rammaskipulaginu fellur BM Vallá undir svæði 7 og er gert ráð fyrir að hús séu að hámarki 2-8 hæðir ásamt kjallara.

2.3 Núgildandi og nærliggjandi deiliskipulag

Ekkert deiliskipulag er til fyrir svæðið – nærliggjandi skipulagsáætlanir eru:

Gildandi áætlanir:

Bíldshöfði -Sævarhöfði, samþykkt 23.06.1987

Deiliskipulag Ártúnshöfða, athafna- og iðnaðarsvæði, samþykkt 10.03.1999

Ellidaárvogur/Ártúnshöfði, svæði 1, samþykkt 21.12.2021

Áætlanir í kynningar- og samþykktarferli:

Ellidaárvogur/Ártúnshöfði, svæði 2A.

Svæði 2B, 2C og svæði 6 (við Malarhöfða) er í skipulagsferli

Fyrir liggur samþykkt skipulagslýsing 25.01.23 fyrir svæði 7, unnin af Nordic Arkitektum. Hún var kynnt þann 08.02.2023 fyrir Umhverfis- og skipulagsráði. Skipulagslýsingin og nær yfir allt svæði 7, þar var meðal annars kynnt leiðbeinandi áfangaskipting á svæði 7.

3. Skipulagssvæðið

3.1 Afmörkun, lóðir og verndun

Skipulagssvæði 7 afmarkast af götunum Bíldshöfða til suðurs, Breiðhöfða til austurs, Þórðarhöfða til vesturs og núverandi stoðvegg til norðurs (sem afmarkar mikinn hæðarmun þar sem land lækkar verulega til norðausturs). Svæðið hallar til norðurs frá Bíldshöfða og á norðurhluta lóðarinnar er hlaðinn stoðveggur sem skapar c.a 5-6 m hæðarmun frá lóðinni norðan megin við Svæði 7.

Svæðið er mjög raskað, stærstu hluti þess er í dag nýttur undir starfsemi BM Vallár. Innan svæðisins er gróinn og vel hirtur trjálundur, Fornilundur, sem er í eigu og umsjón BM Vallár. Í góðum tengslum við Fornilund eru tvær byggingar sem munu standa áfram á lóðinni, önnur sem nú hýsir skrifstofur BM Vallár og hin söluskrifstofur BM Vallár. Tvö önnur hús, sem nú standa á lóðinni verða fjarlægð, annað norðan við söluskrifstofur BM Vallár og hýsir verslun og lager BM Vallár, hitt er vestantil á svæði 7A og hýsir verkstæði og starfsmannaðastöðu BM Vallár.



Mynd 6 - Deiliskipulagssvæði- loftmynd Borgarvefsjá- Deiliskipulagssvæði 7A er afmarkað með rauðri línu

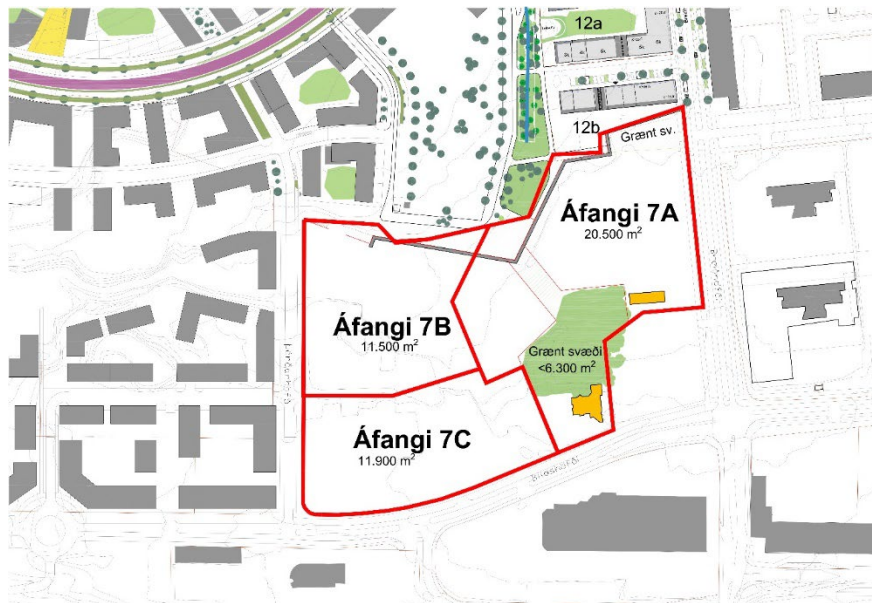
Reiturinn hefur sérstöðu vegna staðsetningar sinnar við Fornalund og áætlaðs skólasvæðis norðvestan við lóðina.

Heildarstærð skipulagssvæðis 7 er 43.900 m² sem verður skipt niður í 4 smærri deiliskipulagssvæði, 7A, 7B, 7C og 7D. Áfangi 7A sem er 20.500 m², er núverandi deiliskipulagssvæði og hér til umfjöllunar. (Sjá skýringarmynd með áföngum 7A, 7B og 7C neðar).

Þessi deiliskipulagstillaga gildir fyrir svæði 7A sem verður fyrsti áfangi uppbyggingar á svæði 7.

Í áfanga 7A verða þrjár nýjar lóðir A, B og C auk grænna svæða á borgarlandi og verndað grænt svæði Fornilundur (6.300m²). Einnig eru á svæðinu fjórar eldri byggingar; tvær við Breiðhöfða 3 og tvær við Bíldshöfða 7. Önnur byggingin (stálgrindarskemmi, nú lager BM Vallár) á lóð Breiðhöfða 3 verður fjarlægð, en hin (núv. söluskrifstofur BM Vallár) sem verður haldið, mun tilheyra lóð 1. Annarri byggingunni við Bíldshöfða 7 verður haldið og verður á sérlóð merkt lóð 3 (næst götunni Bíldshöfða), hin sem er verkstæði og starfsmannaaðstaða BM Vallár og stendur norðar á lóðinni verður fjarlægð. (Sjá skýringarmynd með lóðum neðar).

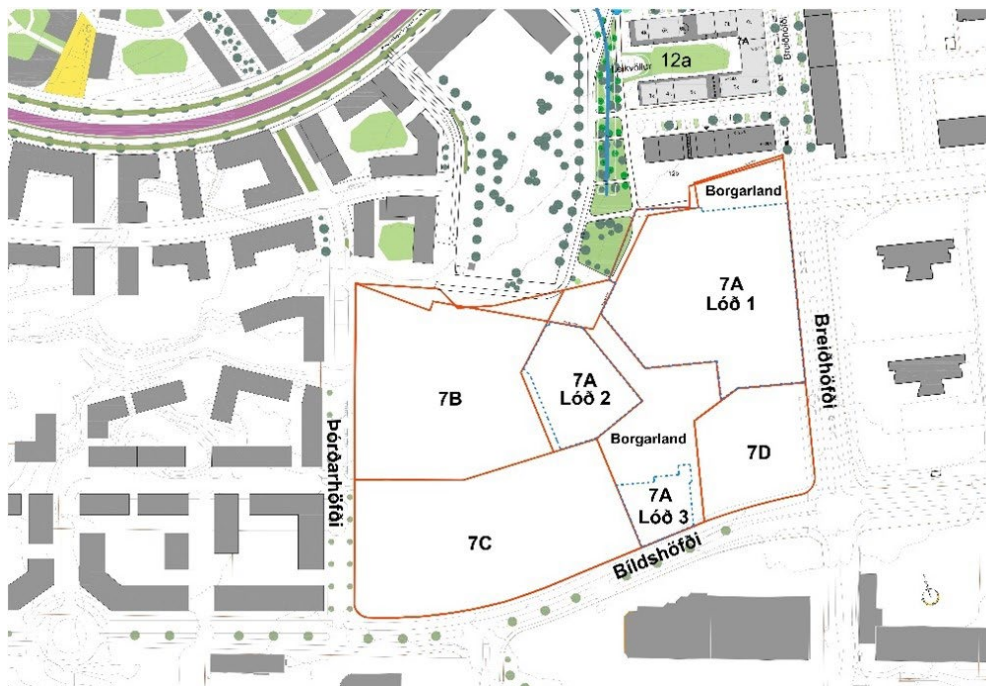
Nýrst á svæði 7A við Breiðhöfða er skilgreint grænt svæði sem verður hluti af Borgarlandi og mun tengja gangandi umferð frá gangstétt við Breiðhöfða og niður á grænt svæði norðaustan við skipulagssvæðið (fyrirhugaða skólalóð). Einnig verður grænt svæði með göngutenging á milli lóða A og B frá grænum ás sem nær að norðausturhluta áfanga 1. Þetta græna svæði milli lóða A og B mun tilheyra borgarlandi sem mun tengjast stígerfinu, græna gönguásnum gegnum hverfið og mun flæða inn Fornalund og verður þannig til samfelld grænt útivistarsvæði með göngutengingum.



Mynd 7 - Áfangi 7 áfangaskipting í 7A, 7B og 7C

Áfangi 7A verður skipt niður í þrjár lóðir; annars vegar lóð A sem tilheyrir byggingarreitum L-A, L-B, M, P-A, P-B og sameiginlegum opnum bílakjallara undir þessum húsum. Lóð B sem er vestan megin á Áfangi 7A og eru þar byggingarreitirnir P-C og P-D sem hafa aðgang að bílageymslu á lóð A. Útitröppur og lyfta mun tengjast bílageymslu til vesturs til að styttu gönguleið frá bílakjallara til húsa P-C og P-D. Lóð C tilheyrir núverandi húsi BM Vallár sem stendur við Bíldshöfða 7.

Gert er ráð fyrir blandaðri byggð þar sem stærsti hluti bygginga verður íbúðarhúsnæði, einnig verður gert ráð fyrir valkvæðri atvinnustarfsemi á neðri hæðum íbúðarhúsa við Breiðhöfða. Atvinnustarfsemi mun verða bundin Breiðhöfða og Bíldshöfða og vera með í að skapa heildræna götummynd í hverfinu.



Mynd 8- Áfangi 7 með lóðaskiptingu í 7A

4. Umhverfi , samgöngur og aðkoma

Umhverfis reitinn eru mest lágreist hús til suðurs og vesturs en nokkur háreistari hús til austurs og norðausturs, 3-8 hæðir Dvergshöfði 2 og Bíldshöfði 4. Skv. gildandi deiliskipulagi Ártúnshöfða svæðis 1 norðan við svæði 7, er gert ráð fyrir 6-8 hæða húsum meðfram Breiðhöfða. Á samþykktu skipulagi fyrir Breiðhöfða 9, sem er næst skipulagssvæðinu sem hér um ræðir er sú bygging 6 hæða. Ágætt útsýni verður af áfanga 1 til norðvesturs.

Skipulagssvæði 7 er í dag nýtt undir starfsemi BM-Vallár. Í dag eru þar staðsett steypustöð, söluskrifstofur, lager og verksmiðja fyrir BM Vallá og hefur hún verið starfrækt frá árinu 1956 á Ártúnshöfðanum að Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3-5. Hár stoðveggur afmarkar lóðina norðan megin með 5-7 metra hæðarmismun í landinu. Gera má ráð fyrir að hæðarmismunurinn sé upphaflega landfylling sem hefur verið gerð þegar steypustöðin byrjaði rekstur sinn.

Steypustöð BM Vallár mun flytjast í nokkrum áföngum burt af svæðinu og mun það fylgjast að í samræmi við byggingaráfanga.

Akstursaðkoma að skipulagssvæði 7A er að austanverðu frá Breiðhöfða, sunnanverðu frá Bíldshöfða og vestan megin frá Þórðarhöfða. Komið verður fyrir nýrri götu sem mun liggja í sveig frá Bíldshöfða og að Þórðarhöfða og mun hún liggja að vestanverðu deiliskipulagssvæðinu. Þessi gata er ekki hluti af skipulagi 7A en mun verða hluti af skipulagi 7B. Í dag er núverandi þjónustugata fyrir núverandi lóð frá Bíldshöfða að vestanverðum 7A á þeim stað þar sem nýja gatan er áætluð og verður hún nýtt til aðkomu að lóð B að vestan og djúpgámum við lóð B, þar til endanleg gata verður lögð.

Akstursaðkoma í sameiginlegan bílakjallara fyrir deiliskipulagssvæðið (7A , sameiginlegur fyrir lóðir A og B) verður frá Breiðhöfða og er hann staðsettur á lóð A.

Aðkoma gangandi að/frá bílageymslunni frá húsum P-C og P-D verður um göngustíg sem liggur að tröppum og lyftu niður í bílageymslu.

Aksturaðkoma verður frá Breiðhöfða að bílastæði syðst á lóð A og að núverandi byggingu við Breiðhöfða 3 (nú söluskrifstofum BM Vallár) og þar verður einning akstursaðkoma að djúpgámum á lóð A.

Akstursaðkoma að djúpgámum norðan við lóð A verður frá Breiðhöfða og þar verður einnig gert ráð fyrir göngutengingu á grænu svæði með halla niður við stoðvegginn og mun stígkerfið frá Breiðhöfða þannig tengjast græna ásnum sem gengur í gengum um hverfið og fyrirhugaðri skólalóð norðvestan við deiliskipulagssvæðið.

4.1 Samgöngumat:

Bílastæðafjöldinn í tillögunni byggir á samgöngumati dags. 15.ágúst 2024 unnið af Verkís, þar sem fram kemur að gera þurfi ráð fyrir alls 464 bílastæðum og 1.224 hjólastæðum á svæðum 7A, 7B og 7C með fækkun vegna deilibíla (áfangi 7D er ekki innifalinn). Sjá fylgigögn „Samgöngumat svæði 7“, 21.júní 2024 unnið af Verkís

4.2 Umhverfismat:

Deiliskipulagið fellur undir lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana sem tóku gildi seinna hluta árs 2021.

Í niðurstöðu umhverfismatsskýrslu Verkís dags. 15. ágúst 2024 kemur fram að: „Áhrif á íbúa og samfélag eru metin jákvæð eða verulega jákvæð og er tillagan líkleg til að stuðla að fjölbreyttu framboði húsnæðis og félagslegri fjölbreytni innan hverfis. Til lengri tíma er líklegt að íbúarnir njóti nærþjónustu í göngufæri. Skipulagið er metið hafa verulega jákvæð áhrif á gæði byggðar og almenningsrýma en á svæðinu verður fjölbreytt byggðamynstur og áhugavert borgarlandslag, með vönduðum almenningsrýmum og áhersla á dagsbirtu í íbúðum og á dvalarsvæðum. Byggðin liggur auk þess vel við þjónustu- og atvinnusvæðum á Ártúnshöfða.

Ný byggð á svæði 7A er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem eru til umfjöllunar í samhengi við loftslagsmál og áhrifin eru bæði vegna útfærslu hins byggða umhverfis m.t.t. sjálfbærni og einnig óbein áhrif vegna vistvænna samgangna. Uppbyggingin er einnig líkleg til að hafa jákvæð áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika og umfang græns yfirborðs eykst umtalsvert frá því sem nú er. Ítarleg fornleifaskráning hefur ekki farið fram og áhrif á menningarminjar eru óviss.

Áhrif á heilsu og öryggi eru líkleg til að verða verulega jákvæð, þ.e. hvað varðar þætti eins og umferðaröryggi, loftgæði og hljóðvist, möguleika til útivistar og að nýta vistvænnar samgöngur. Þessi áhrif munu þó ekki koma að öllu leyti fram fyrir en uppbygging á Ártúnshöfða í heild verður komin á skrið og uppbygging grænna innviða er lokið. Á uppbyggingartímanum kunna þó að verða ýmis áhrif, svo sem hljóðmengun og ryk frá uppbyggingarsvæðum. Óvissa er um jarðvegsmengun á svæðinu vegna fyrri starfsemi. Reiknað er með að úttekt verði gerð á mengun jarðvegs á svæðinu þegar núverandi starfsemi BM Vallár líkur, en áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt deiliskipulagi.“

Sjá nánar fylgigögn „*Umvhverfismatsskýrsla*“

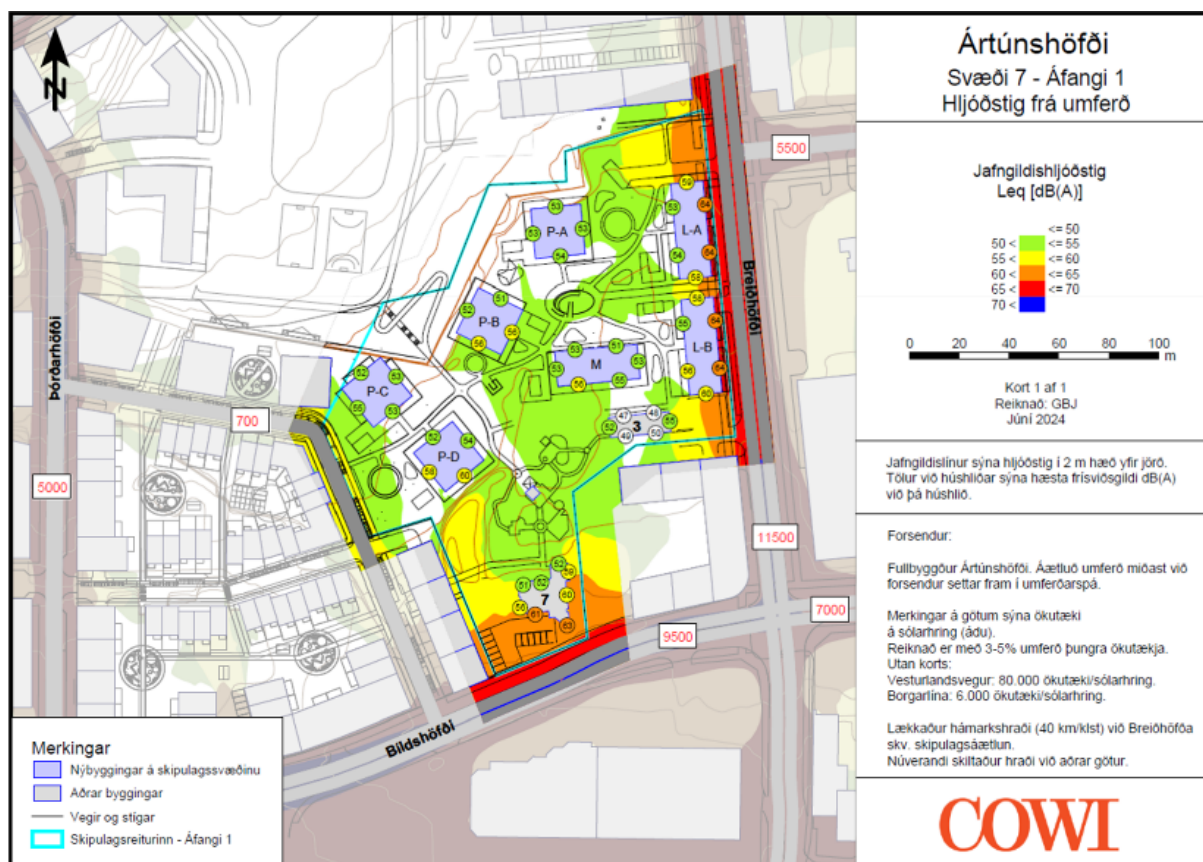
4.3 Hljóðvist

Gera skal grein fyrir hljóðvist bygginga og tryggja með aðgerðum að hljóðstig verði innan marka skv. reglugerð. Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr.724/2008. Samkvæmt lágmarks hljóðeinangrunargildir fyrir lofthljóð íbúðarhúsnæðis skv. ÍST 45 eru mörk vegna umferðar ökutækja 65 við húsvegg íbúðarog verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum. Ef hljóðstig reiknast yfir LAeq = 65 dB við húshliðar íbúðarhúsnæðis gildir hljóðvistarstaðallinn ÍST 45:2016 í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar (sbr. reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr.).

Íbúðir uppfylla undanþágu, snúi ein hlið að kyrrlátri hlið. Æskilegt er að svefnherbergi snúi að kyrrlátri hlið.

Skipulagið gerir ráð fyrir lækkun hámarkshraða við Breiðhöfða úr 50 km/klst í 40 km/klst.

Sjá nánar fylgigögn „Hljóðstig frá umferð“



Mynd 3: Útreiknað hljóðstig frá umferð í 2 m hæð, tölur við húshliðar sýna hæsta hljóðstig utan við viðkomandi hlið (frísviðsgildi).

Mynd 9 - Mynd 3 úr hljóðvistarskýrslu Cowi

4.4 Rafmagn dreifistöðvar, Veitur

Lagnir fyrir rafveitu og fjarskiptu verða almennt í gangstéttum.

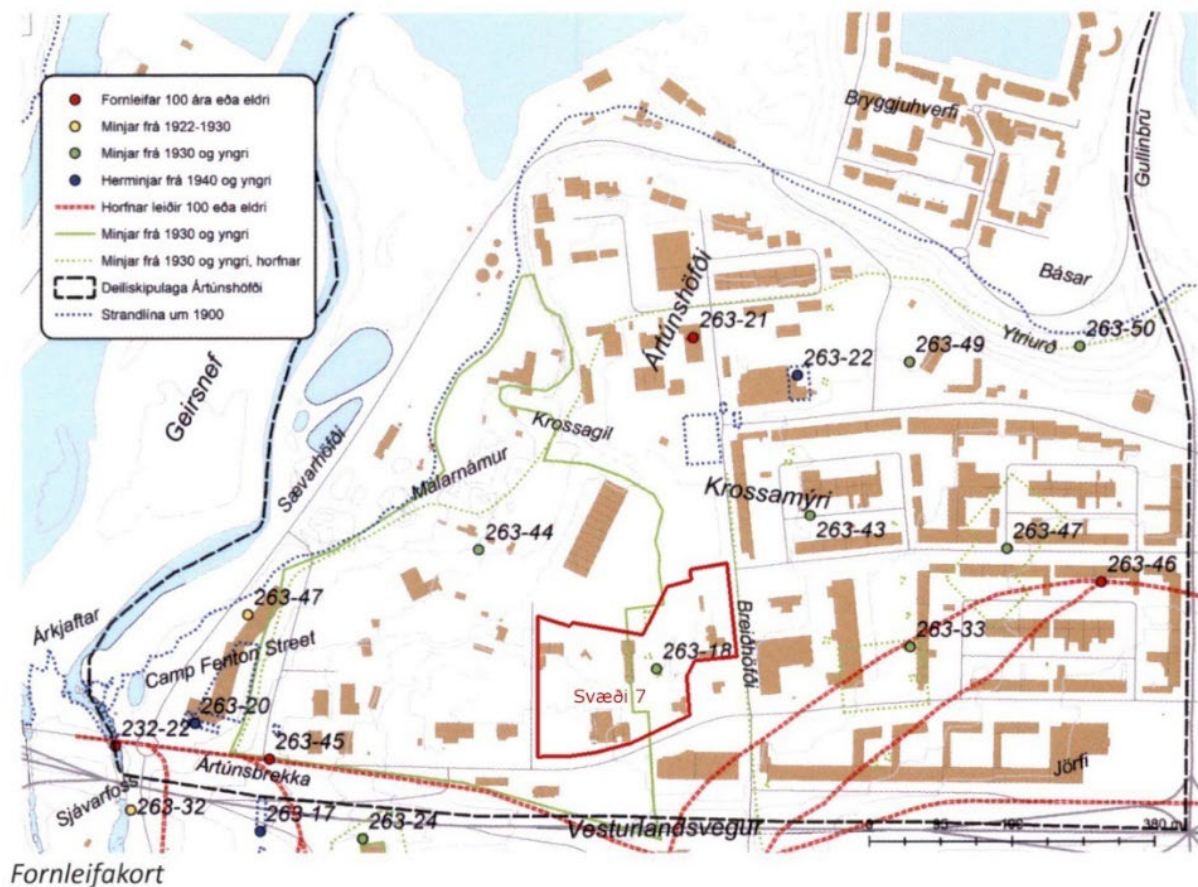
Almennt er miðað við eina heimtaug fyrr rafmagn fyrir hverja lóð. Ákvörðun um staðsetningu og fjölda heimtauga á lóð er tekin á hönnunarstigi gatna- og veitukerfis. Nákvæm staðsetning og fjöldi munu koma fram á lóðarblöðum.

Í öllum bílageymslum skal gera ráð fyrir rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og við hönnun bílageymsla þarf að gera ráð fyrir rými fyrir hleðslubúnað.

Tveggja spenna stöð frá Veitum verður staðsett á lóð A nálægt Breiðhöfða, norðan við hús L-A og ásýnd hennar milduð með landmótun/landhalla upp að henni eða álíka (leiðbeinandi stærð 5,5 x 3,5 m). Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á DSK-uppdrætti. Nánari staðsetning og fyrirkomulag fer fram á byggingarnefndarstigi í samráði við Veitur. Kvöð er um aðgengi að dreifistöðinni og tryggja þarf að Veitur geti alltaf komist að henni.

5. Fornleifar, húsakönnun

Húsakönnun var gerð af THG-Arkitektum og var hún yfirfarin af Minjastofnun móttokin 09.02.2023 og engar athugasemdir gerðar við hana. Fornleifaskráning fyrir svæði 7 kemur fram í „Ártúnshöfði Fornleifaskrá“ skýrslu nr. 212 sem Borgarsögusafn Reykjavíkur gaf út 2021. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.



Mynd 10- Fornleifakort sem sýnir svæði 7

Byggingar sem deiliskipulagið kveður á um að varðveita eru:

Söluskrifstofur BM Vallá - Breiðhöfði 3- húsið er hannað af Jóni Þóri Þorvalssyni- Úti Inni árið 1999. Stærð húsnæðis er 191,5 m² brúttó, og er húsið á einni hæð. (mynd 11 til hægri)

Skrifstofuhúsnæði BM Vallá, Bíldshöfða 7 var reist árið 1992 af Teiknistofunni Óðinstorgi. Stærð húsnæðis er 377 m² þar af er 66 m² kjallari. (mynd 11 til vinstri)

Tvær aðrar byggingar eru á deiliskipulagsreitnum sem ekki á að varðveita;

Önnur er bygging á lóð Breiðhöfða 3, norðan við söluskrifstofur BM Vallár (mynd 12). Byggingin er hönnuð af Teiknistofunni Óðinstorgi, Hilmari Knudsen 1983 og er fyrrverandi einingaverksmiðja BM Vallár með steiptum berandi veggjum og báruþaki 347m² sem hýsir nú múrverslun og lager BM Vallár. Byggingin er ekki talin hafa varðveislu- og notagildi sem myndi gagnast skipulagssvæðinu og verður því ekki varðveitt.

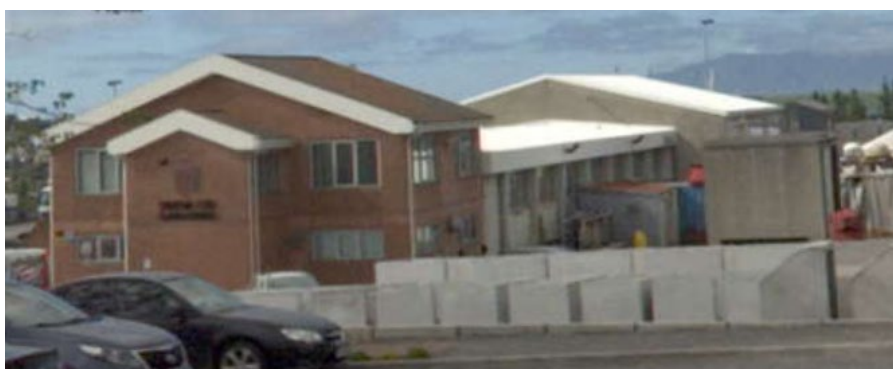
Hin er byggingin er einnig hönnuð af Teiknistofunni Óðinstorgi (Vilhjálmí Hjálmarssyni) og tilheyrir Bíldshöfða 7, athafasvæði BM-Vallár (mynd 13); Verkstæði, smurstöð og starfsmannaaðstaða. Byggingin samanstendur af þremur hlutum, upphaflegur hluti byggður 1971 (mhl.11- 472m²) sem verkstæði fyrir steypubíla, byggt var við húsið til suðurs 1996 (mhl.16 - 199m²) og aftur var byggt við húsið til norðurs 2010 (mhl.27- 565m²) þar sem komið var fyrir mótuneyti, starfsmannaaðstöðu og smurstöð. Byggingin er staðsteipt og einangruð að innan og máluð að utan, burðarvirki þaka er timbur. Byggingin er ekki talin hafa varðveislu- og notagildi sem myndi gagnast skipulagssvæðinu og verður því ekki varðveitt.



Mynd 11- Vinstri mynd sýnir húsnæði að Bíldshöfða 7. Hægri myndin sýnir húsnæði söluskrifstofu að Breiðhöfða 3, báðar byggingar varðveittar



Mynd 12 – Breiðhöfði 3-5, Múrverslun og lager, bygging sem verður fjarlægð.



Mynd 13 – Bíldshöfði 7 Verkstæði og starfsmannaðstaða, bygging sem verður fjarlægð.

6. Markmið Deiliskipulagstillagan :

Heildarmarkmið við skipulag svæðisins er að þétta byggð og nýta land og innviði borgarinnar betur með sjálfbærni að leiðarljósi. Markmiðið er að bjóða upp á fjölbreyttar íbúðir og byggðamynstur með grænum dvalarsvæðum fyrir íbúa og gesti. Tillögunni er ætlað að styrkja græna samgönguásinn sem gengur í gengum hverfið og efla íbúa til vistvænna samgangna, efla sjálfbærni og umhverfisvitund.

Samráð hefur verið haft við fjölda aðila við gerð skipulagsins, m.a. með samráðsfundum, samvinnu og umfjöllun í hönnunarfeli skipulagsins, meðal annars með stofnunum Reykjavíkurborgar svo sem Borgarskipulagi, Veitum og umferðarhönnuðum götunnar Breiðhöfða (Eflu), deiliskipulagshönnuðum svæðis 8 og eigendum nágrannalóða.

Félags- og efnahagsleg velferð er höfð að leiðarljósi með því að vinna að markmiðum húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar 2024-2033 (endurbætt útg. 21.mars 2024) þar kemur m.a. fram: „gæta þess að íbúðirnar séu byggðar á sjálfbæran hátt, séu í grennd við vistvæna samgönguinnsviði og staðsettar í hverfum þar sem þjónusta, útivistarsvæði og atvinnutækifæri eru í göngufæri. Jafnframt þarf að tryggja að íbúðirnar og íbúðarhverfin séu hönnuð af metnaði út frá kröfum um lýðheilsu og umhverfisgæði og þær séu staðsettar þar sem auðvelt er að lágmarka samgöngukostnað heimilisins.“ Og að „aukið framboð verði af húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla félagshópa“.

Auðlindir og orka.

Umhverfis- og auðlindastefna Aðalskipulags Reykjavíkur sem liggur til grundvallar skipulagi Elliðaárvogs – Ártúnshöfða er leiðbeinandi við hönnun. Eftirfarandi kemur fram í stefnunni: „Vatn er takmörkuð auðlind og ber að nýta hana á ábyrgan hátt með langtímahagsmuni að leiðarljósi. Við skipulag uppbyggingar af öllum stærðum og gerðum þarf að huga að sjálfbærri nýtingu vatns með það að markmiði að draga úr vatnsnotkun og auka endurnýtingu vatns, meðal annars með regnvatnssöfnun til ýmissa nota“ einnig

„Byggingar og önnur mannvirki eru viðamestu notendur náttúrulegra auðlinda og stór hluti losunar gróðurhúsalofttegunda kemur frá byggingum og framleiðslu byggingarluta. Aðgæsla við val á byggingarefnum og byggingartæknilegum útfærslum getur stuðlað að bættu visthæfi bygginga og hverfa, bætt heilsu íbúa og aukið öryggi á byggingarstað. Við val byggingarefna á að taka tilliti til visthæfis og ýta undir framþróun í vistvænni byggingartækni. Góð einangrun byggingar hjálpar til við að draga úr orkuþörf og bætir hljóðvist í híbýlum.“ (Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 – Græna borgin). Lögð er áhersla á að val á byggingarefnum byggist á umhverfissjónarmiðum. Yfirsýn á líftíma bygginga og byggingarefna er lykillinn að mati á visthæfi byggingarefna og forðast skal notkun efna sem eru óendurnýjanleg og/eða byggja á mengandi framleiðsluferlum. Notkun endurunninna og endurvinnanlegra efna er ákjósanleg.

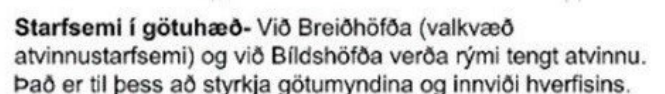
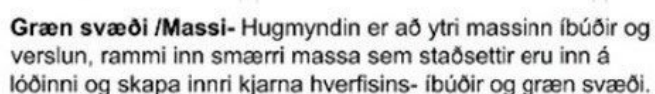
Lögð er áhersla á að dregið verði úr úrgangsmýndun og hlutfall endurvinnslu og endurnýtingar aukið. Við niðurrif mannvirkja skal fylgt verklagsreglum Reykjavíkurborgar og gera grein fyrir flokkun og meðhöndlun úrgangs við umsókn um framkvæmdaleyfi.

Umhverfismatsskýrsla dags.15.ágúst 2024 unnin af Verkís fylgir skipulaginu.

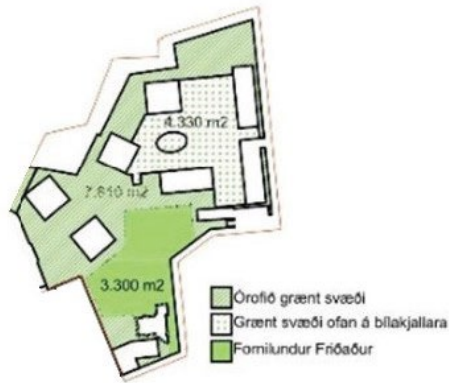
Landnotkun og vistfræði. „Tré veita ýmsa vistþjónustu, og er ein þeirra upptaka koldíoxíðs (CO₂) úr andrúmslofti og binding kolefnis (C) í lífmassa. Markviss ræktun trjá- og runnagróðurs, jafnt innan byggðarinnar og í jaðri hennar, er lykilatriði við skipulag byggðar“ Í kafla 8 í þessari greinargerð er farið yfir Lóðarhönnun, Dvalar- og leiksvæði og blágrænar ofanvatnslausnir.

Samgöngustefna Reykjavíkur, Samgöngustefna fyrir starfsemi Reykjavíkurborgar, Loftslagsstefna Reykjavíkur, Umhverfis- og Auðlindastefna Reykjavíkur og Hjólreiðaáætlun kveða á um markmið og aðgerðir í samgöngumálum borgarinnar. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilvirkar og öruggar samgöngur án umfangsmikilla gatnaframkvæmda markmið sem var haft að leiðarljósi við gerð skipulagsins. *Samgöngumat svæði 7, 21.júní 2024 unnið af Verkís fylgir skipulaginu, sjá einnig kafla 4.1.*

- Hverfið skapi sérstæðu innan Ártúnshöfðans, með fjölbreytilegu byggðamynstri.
- Að mynda skjólríka garða og græn dvalasvæði. Sýna þarf vindáhrif byggingarnefndarstigi og þær mótvægisaðgerðir sem kunna að vera nauðsynlegar til að ná því markmiði.
- Að tryggja fjölbreytt framboð íbúða þar sem áhersla er lögð á: útisýni, góð birtuskilyrði íbúða, fjölbreyttar íbúðargerðir.
- Að leggja áherslu á hagkvæmni í byggingu og rekstri.
- Útfærsla hönnunar verði sem sjálfbærust og stuðli sem bestri nýtingu orku og auðlinda.
- Lögð verður áhersla á grænar tengingar og gæði almenningsrýma, og samþættingu opinna svæða og gönguleiða við Fornalund sbr. markmið í aðalskipulagi m.a. um dvalarsvæði.
- Stuðli að fjölbreyttri uppbyggingu sem m.a. styður við fjölbreyttar samgöngur og markmið um uppbyggingu Borgarlínu.
- Uppbygging og þróun sem tekur tillit til þriggja þátta sjálfbærni; samfélags, efnahags og umhverfis.
- Að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi sem hvetur til mannlegra samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa.
- Blá grænar ofanvatnslausnir.

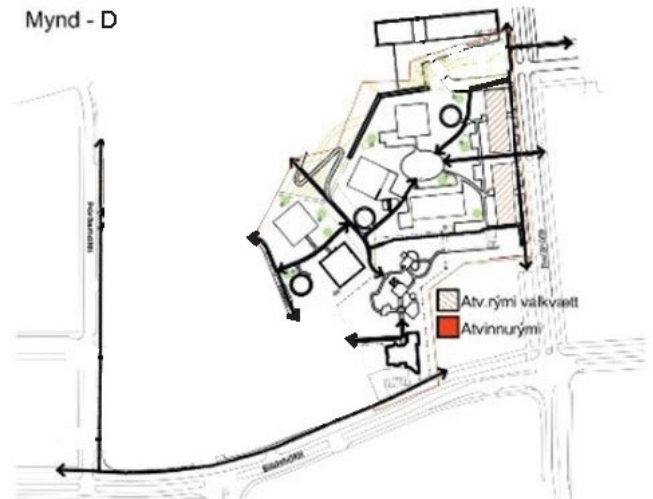


Mynd - C



Leik og Dvalarsvæði- Græn svæði og órofin svæði við jörð. Mikilvægt er að halda í gróður og grænt yfirbragð á dvalarsvæðum.

Mynd - D



Gangandi umferð og stígnnet- Stígurinn tengir hverfið við græna ásinn og aðra hverfishluta á Ártúnshöfðanum. Innra-stígnnet hvetur fólk til hreyfingar og útivistar.

Mynd - E



Bilageymslur og aðkoma- Gert er ráð fyrir bilageymslum á ytri mörkum reitsins. Gestastæði eru áætluð ofanjarðar og í bílarkjallara.

Mynd - F



Sorphirða og flæði- Í áfanga 1 verða djúpgámar staðsettir á þrem stöðum; Norðan við Breiðhöfða- Djúpgámar A, sunnan við Breiðhöfða Djúpgámar B og svo inn í Hverfinu Djúpgámar C,



Mynd 14 - Séð frá göngustíg milli húsa L-A og L-B

6.1 Breyting á deiliskipulagi / lýsing á tillögu

Áfangi 7A er hugsaður sem rólegt íbúðarhverfi með víðsýni í grænu umhverfi. Bílaumferð verður takmörkuð og haldið frá leik- og dvalarsvæðum hverfisins. Tryggt verður að skólabörn þurfi sem minnst að fara yfir umferðargötur til og frá skóla. Sameiginlegri Bílageymslu sem er opin öllum yfir daginn verður komið fyrir miðlægt á reitnum og í henni er að hluta til hjólageymsla fyrir íbúa áfangans. Lóðrétt tenging verður fyrir gesti og gangandi frá bílageymslunni og upp á grænt yfirborð miðlægt á svæðinu. Mikilvægt er að huga að aðgengi fyrir alla.

Lögð verður áhersla á góða lóðarhönnun og áhersla er lögð á græna gróðurþekju á yfirborði bílageymslu og yfir rampa bílageymslu sem skal vera yfirbyggður og lagður gróðurþekju (nánar í kafla um lóðarhönnun). Til að uppfylla markmið Aðalskipulags um rúmgóð dvalarsvæði á lóð, skal samanlögð stærð dvalarsvæða á lóð skal samsvara a.m.k. 20% af birtri stærð íbúðarhúsnæðis á lóðinni (ofanjarðar).

Dvalarsvæði eiga að:

- Styrkja tengsl íbúanna á svæðinu.
- Hvetja íbúa til útiveru og samveru.
- Stuðla að grænni svæðum og skjólríkari útirýma með fjölbreyttum gróðri.

Mikilvægt er að hugsa til fjölbreytileika í byggðarformi og klæðningu bygginga svo hverfið verði ekki einsleitt. Skipulagið á að skapa eftirsóknarvert, lifandi og skapandi umhverfi með mismunandi dvalarsvæðum sem hvetur til mannlegra samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa. Byggðin skal hafa létt yfirbragð og vera björt og fjölbreytt í formum, lita og efnisvali.

6.2 Núverandi byggð og garður

Gert er ráð fyrir að allar núverandi byggingar á reitnum verði fjarlægðar að undanskildum Breiðhöfða 3 (núv. söluskrifstofa BM Vallá) og Bíldshöfða 7 (núv. Skrifstofuhúsnæði BM Vallá) (sbr. kafla um húsakönnun). Stærð þeirra skilgreind sem núverandi byggð í skilmálatöflu. Kanna

þarf ástand bygginganna og meta hvort þær þurfi viðhald o.s.frv. Mikilvægt er þó að þær haldi að mestu útliti sínu.

Gert er ráð fyrir aðvinnustarfsemi í þessum byggingum sem geti átt þátt í að skapa líf við Fornalund og styrkja þar með græna ásinn sem gengur í gegnum hverfið. Þessar byggingar geta m.a. innihaldið starfsemi s.s. ungbarnaleikskóla, skrifstofur, stúdíó/vinnustofur, kaffihús, verslun og/eða þjónustu. Mikilvægt er að starfsemin efli staðaranda Fornalunds með upplifunum og afþreyingu inni og úti.

Fornalund á að varðveita og ekki má raska svæðinu innan afmörkunar hans á uppdrætti og ekki er leyfilegt að byggja innan reitsins en aðlagða má jaðar lundarins lítillaga að nýrri byggð t.d. vegna sérafnotareita. Trjágróður innan reitsins verður verndaður og skal almenningur hafa fullt aðgengi að reitnum. Stærð Fornalunds er 3.664 m² í dag og er mikilvægt að græni gönguásinn tengist honum.

6.3 Ný byggð:

Byggðin er mótuð með tilliti til sólar, vindáttar, útsýnis og grænna dvalarsvæða. Byggðarmynstrið skal vera fjölbreytilegt, opið og aðlaðandi gestum og gangandi. Mikilvægt er að skapa aðlaðandi útsvæði til að styrkja staðarandann.

Byggðarmynstur á lóðinni myndast af 3 mismunandi húsformum sem verða 4-7 hæða byggingar.

Í áfanga 1 er gert ráð fyrir allt að 180 íbúðum með valkvæðri verslun og þjónustu á 1.hæð við Breiðhöfða (reitir L-A og L-B), sjá skilamátöflu.

Heildarflatarmál Áfanga 1 er 20.500 m² en heildarbyggingarmagn nýbygginga er 16.240 m² (A+B rými) þar af 792 m² undir valkvæða verslun og þjónustu á 1.hæð við Breiðhöfða (Byggingarreitir L-A og L-B).

Göngu- og hjólastígar skulu tengja svæðið við umliggjandi hverfi og skapa fjölbreytilega upplifun við græna ásinn s.s með leikvöllum, gróðri og blágrænum ofanvatnslausnum. Einnig mun hjólastígur tengjast bíla og hjólageymslu sem verður niðurgráfin innan lóðar A.

Bílastæði innan lóðar A verða að mestu neðanjarðar (fyrir íbúa og gesti) en einnig eru stæði í borgarlandi samsíða götum. Sameiginleg bílageymsla verður fyrir allar nýbyggingar í áfanga 1 í tengslum við byggingarreiti L-A, L-B, P-A, P-B og M. Hámarksfjöldi bílastæða í bílageymslu í Áfanga 7A er: 147 bílast, að lágmarki 27 bílastæði eru sameiginleg stæði (samtals eru áætluð 464 stæði alls fyrir svæði 7 Skv. samgöngumati) – sjá skilamátöflu. Í tengslum við bílageymslurnar verða hjólageymslur, geymslur og stoðrými.

7. Almennir skipulagsskilmálar

Heildarbyggingarmagn nýbygginga sem leyft er í Áfanga 1 er 18.068,5m² A+B rými ofanjarðar. Meðalstærð íbúða er áætluð um 95-100 m² birt flatarmál.

Hámarksfjöldi bílastæða á deiliskipulagssvæðinu er 174 bílastæði. Þau skiptast þannig:

- Innan lóða A, B og C eru að hámarki 168 bílastæði; 147 bílastæði í bílajakallara lóð A + 3 bílastæði á yfirborði lóð A + 12 bílastæði á yfirborði lóð C.
- Á borgarlandi er áætlaður fjöldi bílastæða 12 bílastæði; 7 bílastæði samsíða Breiðhöfða við lóð A og 5 bílastæði samsíða götu við lóð B, en endanlegur fjöldi ræðst af frekari gatnahönnun.

Mikilvægt er að hönnun og útfærsla bygginganna sé fjölbreytt og í háum gæðaflokki. Byggingarreitir gefa svigrúm til frelsis í hönnun húsanna og eru efstu hæðir með háan byggingarreit sem hvetur til aukinnar lofthæðar, uppbrots í þakformi eða með hallandi þökum. Sérafnotarreitir verða á 1. hæð og eru þeir merktir á uppdrátt, allar íbúðir á neðstu hæðum skulu hafa beint aðgengi út í garð.

Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir hluta minnstu íbúðanna svo framarlega sem þær snúa að sólrikri hlið og séu grunnar. Huga skal að góðum dagsbirtuskilyrðum við útfærslu þeirra, m.a. með lofthæð, stærð glugga og staðsetningu svala.

Markmið deiliskipulagsins í áfanga 7A er að skapa fjölbreytileika í byggðarformum og er tekið mið af 3 mismunandi týpum af fjölbýlishúsum:

7.1 Byggingarreitir L-A og L- B

Byggingar á reit L-A og L-B eru staðsettir á Lóð A næst Breiðhöfða og verða að hámarki 7 hæðir. Krafa er gerð um að efsta hæðin á báðum byggingum verði inndregin með þaksvölum. Íbúðir eiga að vera gegnumlýstar og hámarka skal birtu inn í íbúðirnar. Heimild er fyrir valkvæða lágværa atvinnustarfsemi, sem hentar með íbúðabyggð, í báðum húsum á 1.hæð, skal hún hvorki hafa í för með sér hávaða, lyktar-, né loftmengun.

Fókussinn á þessum byggingarreitum verður byggingarformið „Langhús“. Langhúsin eru leyfð upp í 7 hæðir en efsta hæðin verður að vera inndregin um amk. 1,6 m til austurs og vestur og 3m til norðurs og suðurs svo að myndist þaksvallir fyrir efstu hæðir.

Krafa er um að útlit þessara tveggja húsa L-A og L-B verði ólíkt t.d. með mismunandi efnisnotkun/svala-/ þakformum og inn/útskotum.

Flatt þak ekki leyfilegt (nema á þaksvalahluta)

Á 1. hæð verður leyfilegt að byggja út í Svalalínu að vestan (alla húslengdina). Útkrag ásamt útdregnum veggsvölum má fara allt að 1,6 m frá byggingu að hámarki 60% veggflatar. Útkrag og svalir skulu alltaf vera innan svalalínu.

Fyrsta hæðin skal vera inndregin götumegin um 1,6m til að skapa útirými með yfirbyggðu þaki við gangstétt Breiðhöfða. (sjá sneiðingu B). 1. hæðin skal vera afgerandi s.s skera sig frá byggingamassanum með uppbroti í klæðningu og efnisvali. Á efstu hæðinni er gert ráð fyrir rúmri lofthæð til að hægt verði að ná fjölbreytileika í húspökum. Ekki er leyfilegt að byggja auka hæð á 7. Hæðinni þessa lofthæð má aðeins nýta fyrir hallandi þök, og aðeins er leyft mæni þaka að fara upp í hámarkshæð. Lágmarkshalli þaka er 6° og skal halli vera breytilegur innan sama hússins.

Svalalína afmarkar svæði sem eru ætluð fyrir útkrag, svalir og/eða byggingarhluta í útliti. Útkrag ásamt inn- og útdregnum veggsvölum má fara allt að 1,6 m út frá vesturhlið en 1m á austurhlið og að hámarki 60 % veggflatar (hverrar hliðar). Leyfilegt er fyrir einstaka byggingahluta s.s gluggaútskot eða byggingarhluta ná 1 m út frá göflum bygginganna. Ekki er leyfilegt að fara út fyrir svalalínu. Íbúðirnar á þessum reitum skulu verða gegnumlýstar en leyfilegt er að víkja frá því í smærri íbúðum húsanna. Sérafnotaflötur einnar íbúðar má ekki ganga fyrir glugga annarrar íbúðar.

Leyfilegt að hafa svalaganga að Breiðhöfða sem skulu hafa grænt/ létt yfirbragð og hleypa sem mestu ljósi inn að íbúðum og gefa möguleika á setplássi og gróðurkerjum.

Leyfilegt er að hafa verslanir/kaffihús/skrifstofur/ungbarnaleikskóla/snyrti-/hárgreiðslustofur eða aðra álíka rólega atvinnustarfsemi á 1.hæð að hluta til eða í heild, en íbúðir einnig leyfðar.

Hönnun á innra skipulagi 1. hæðanna skulu vera þannig að auðvelt sé að breyta íbúðum í atvinnustarfsemi ef þess er þörf í framtíðinni. Íbúðirnar á 1. Hæð hefðu möguleika að hafa sérinngang frá Breiðhöfða þar sem íbúðirnar yrðu dregnar inn frá götunni og grænt svæði fyrir framan íbúðirnar yrðu með að skapa „buffer“ frá almennu göturými. Óheimilt er að hafa vöruhúðir/ vörumóttöku að garði. Á 1. hæð skal salarhæðin vera amk 3,5 m og inniveggir/burður þarf að taka mið af því að þessi rými neðst geti verið mjög opin og með flex í herbergjaskipan, þannig að þau gætu orðið að t.d. verslun.

Kvöð er að rampur í bílajakallara sé staðsettur undir byggingarreit L-A eða L-B, staðsetning inn-/útkeyrslu á uppdráttum er leiðbeinandi en mikilvægt að hæð inn-/útkeyrslunnar að Breiðhöfða mæti götunni og tengist henni á sem bestan og eðlilegastan máta og brýnt er að tryggja sjónlínur þegar keyrt er upp.



Mynd 15 - Séð er inn á sameiginlegt grænt svæði á milli húsa

7.2 Byggingarreitir P

Húsform sem falla undir reiti P-A, P-B, P-C og P-D verða í formi „punkthúsa“. Punkthúsin verða staðsett inn á lóðum A og B á miðjum reit milli Breiðhöfða, stoðveggjarins og Fornalunds. Punkthúsin eru frá 5-7 hæða. Punkthúsin hafa ákveðna mænisstefnu og má halli þaksins ekki fara undir 14° gráður. Mænisstefnur eru til viðmiðunar leyfilegt er að flytja þær til en ávallt skal hafa í huga að hafa fjölbreytileika í húsgerðum amk. að inn/útskot og svalir séu mismunandi þannig að engin tvö punkthús verði eins. Útfærsla punkthúsanna skal taka mið af því að lágmarka skuggavarp bygginganna. Fjölbreytileika skal ná fram með mismunandi tegundum og áferðum klæðninga. Leyfilegt verður að gera þaksvalir í þakið, þannig að formið á húsinu haldi sé svo framanlega að það fari ekki yfir hámarkshæð.

Á efstu hæð punkthúsanna er leyfð hærri lofthæð svo hægt sé að vinna með fjölbreytileg þök. Gert er ráð fyrir grænum yfirborðslausnum við gerð þaka. Mikilvægt er að íbúðir fái dagsljós úr tveimur áttum og njóti útsýnis eins og kostur er. Íbúðir á 1.hæð skulu vera í tengslum við séreignafleti og leyfilegt er að inngangar þeirra séu beint af lóð/sérafnafleti íbúðar, en þá þarf

að tryggja að aðgangur að inngangi íbúðar sé greiður og sem styst frá aðgengi að geymslum/hjólageymslum/bílakjallara og ekki nær gluggum annarra íbúða en sem nemur dýpt sérafnotaflata við húsið. Sérafnotaflötur einnar íbúðar má ekki ganga fyrir glugga annarrar íbúðar.

Byggingarreitur svara / svalalína er mismunandi milli þessara húsa sjá uppdrátt. Leyfilegt er að skyggni yfir inngöngum gangi 0,6m út fyrir byggingarreit.



Mynd 16 - Horft er á grænt svæði á milli bygginga P-B og M

7.3 Byggingarreitur M

Er á staðsettur syðst á lóð A næst Fornalundi, byggingarreitur merktur M - Miðhús. Leyfileg hæð á byggingarreit M er 4 hæðir, þar sem efsta hæðin er inndregin um amk. 2 m frá göflum hússins til austurs og vestur. Þar sem byggingin er inndregin á efstu hæð hússins skal gera ráð fyrir þaksvölum. Á efstu hæð hússins er leyfð hærri lofthæð svo hægt sé að vinna með fjölbreytileg þök. Íbúðirnar á þessum reit verða gegnumlýstar, undartekning á þessu eru smærri íbúðir ef þær snúa að sólríkri hlið (þ.e. ekki bara til norðurs).

Flatt þak ekki leyfilegt (nema á þaksvahluta sem er á inndregnum hluta á efstu hæð hússins). Svalalína afmarkast 1,6 m út frá byggingarlínu til suðurs og er ætluð sem útkrag fyrir svalir. Leyfilegt svæði fyrir útkrag er afmarkað á austur, suður og vesturhliðum 0,6m út frá byggingarlínu og skulu útkrög og svalir takmarkast við 60% heildarveggflatar þeirrar hliðar sem það er á.

Leyfilegt að hafa inndregna svalaganga á norðurhlið. Svalagangarnir skulu hafa græna tengingu annað hvort með klifurplöntur, gróðurkerjum eða öðrum nátturulegum efnum.

Leyfilegt er að koma fyrir íbúðum með tilheyrandi séreignaflötum þannig að inngangar þeirra séu beint af lóð/sérafnotaflæti íbúðar, en þá þarf að tryggja að aðgangur að inngangi íbúðar sé greiður og sem styst frá aðgengi að geymslum/hjólageymslum/bílakjallara og ekki nær gluggum annarra íbúða en sem nemur dýpt sérafnotaflata við húsið. Sérafnotaflötur einnar íbúðar má ekki ganga fyrir glugga annarrar íbúðar.

Leyfilegt er að skyggni yfir inngöngum gangi 0,6m út fyrir byggingarreit.

7.4 Byggingarreitur Bílakjallari

Sameiginlegur bílakjallari verður undir byggingarreitum L-A, L-B, M, P-A og P-B og miðju lóðar A og verður heimilt að byggja hann að byggingarlínu bílakjallara sjá uppdrátt. Íbúar húsa P-C og P-D hafa aðgengi að bílakjallaranum um stiga og lyftu frá útisvæði, lyftu sem tekur reiðhjól. Óheimilt að hafa opið upp úr rampa að bílakjallara á lóð og skal þak hans þakið gróðurþekju.

7.5 Byggingarreitir garðhýsa

Á lóðaruppdrætti eru sýndir nokkrir byggingarreitir garðhýsa sem eru ætlaðir fyrir yfirbyggðar hjólageymslur, geymslur fyrir garðáhöld og gler- og garðhýsi til sameiginlegra nota íbúa og verða sameign allra íbúa hússins. Öll garðhýsi skulu uppfylla skilgreiningu BR fyrir garðhýsi (grein 2.3.5. g.r liður f) og mega ekki vera hærri en 2,5 m. Garðhýsin mega þó vera með stærri opin yfirbyggt rými en 15m², eins og þak yfir hjólum, sem myndi teygja sig út frá leyfilegu garðhýsi. Garðhýsin geta verið hvort sem er A eða B rými (eða bland af báðum) og er stærð þeirra innifalin í stærðum A og B rýma skilmálatöflu. Leyft efnisval garðhýsa er stál/ál, gler og timbur og stefnt skal að því að hafa þau ljós og björt. Steypt gólf og sökkjar eru leyfðir ef einingin uppfyllir að öðru leyti skilgreiningu BR og þessarar lýsingar. Þök á hjólageymslum og garðhýsum skulu hafa amk. 14° halla. Við hvert garðhýsi er gert ráð fyrir rúmgóðu dvalarsvæði. Dvalarsvæði liggja í beinni tengingu við garðhýsin og eiga að geta rúmað garðhúsgögn, ræktunarreiti, grillaðstöðu ofl. Áhersla er lögð á rýmis- og skjólmyndandi runnagróður við dvalarsvæðin og að þau liggi vel við sólu.

7.6 Byggingarreitir og hæðir

Byggingarreitir, láréttir og lóðréttir, eru sýndir á uppdrætti. Heimilt er að lyftur og annar tæknibúnaður fari upp fyrir hámarkspak kóta allt að 2m en þó þannig að hann sé dreginn amk. 2m inn frá úthlið, svo hann verði minna sýnilegur og varpi ekki auknum skugga.

Stærðir bygginga eru sýndar í töflum á uppdrætti.

Allar hámarkshæðir bygginga koma fram á uppdrætti/sneiðingum. Gólfkótar kjallara og bygginga á uppdráttum eru leiðbeinandi og verður kveðið nánar um þá á hæðarblöðum. Ef kótar breytast þá skal engu að síður fylgja því eftir hvernig byggingar mæta götu o.s.frv. Ekki er heimilt að víkja út frá megin skilmálum á sneiðingum.

Salarhæð jarðhæðar er að lágmarki 3,5 m í öllum húsunum til að tryggja góð birtuskilyrði. Þök skulu vera hallandi að öllu- eða einhverju leyti til að halda í fjölbreytileika.

7.7 Byggingarreitir Núverandi byggingar

Breiðhöfði 3 (núv.söluskrifstofa BM Vallá) og Bíldshöfði 7 (núv. Skrifstofuhúsnæði BM Vallá) eru núverandi byggingar í áfanga 1 og gert er ráð fyrir að þær verði óbreyttar með tilheyrandi viðhaldi. Ekki er heimilt að stækka, né byggja við þær. Þessar byggingar geta m.a. innihaldið starfsemi s.s. ungarnaleikskóla, skrifstofur, stúdíó/vinnustofur, verslun og þjónustu. Mikilvægt er að starfsemin efli staðaranda Fornalunds með upplifunum og afþreyingu inni og úti.

Leyfilegt er að hafa verslanir/kaffihús/skrifstofur/ungbarnaleikskóla/snyrti-/hárgreiðslustofur eða aðra álíka rólega atvinnustarfsemi í þessum byggingum, en íbúðir ekki leyfðar.

7.8 Íbúðargerðir

Miðað er við eftirfarandi íbúðarstærðir. Hlutfall tveggja herbergja íbúða eða minni verði á bilinu 15-35%. Hlutfall þriggja herbergja íbúða verði á bilinu 20-45%. Hlutfall fjögurra herbergja íbúða verði á bilinu 15-35%. Hlutfall fimm herbergja íbúða eða stærri verði á bilinu 5-20%. Samanlagt

hlutfall þriggja herbergja íbúða eða minni má ekki vera hærra en 70%. Samanlagt hlutfall fjögurra herbergja íbúða og stærri má ekki vera lægri en 30%. – sjá íbúðarskilmálatöflu.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða” Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að eru hluti þessara íbúða.

Í húsum á byggingareitum L-A og L-B er valkvætt hvort 1. hæð verði nýttar fyrir atvinnustarfsemi eða íbúðir að hluta eða öllu leyti.

Nánari skipting íbúða á milli byggingareita og stærðir koma fram í skilmálatöflu.

7.9 Sérafnotareitir

Gert er ráð fyrir mögulegum sérafnotaflötum fyrir íbúðir sem eru á jarðhæð sem ganga allt að 2,5 – 3,5 m út í garð sjá uppdrátt. Sérafnotareiti má afmarka með lágvöxnum gróðri eða lágum timburveggjum (hámark 0,8m) og skal þá útlit þeirra samræmt við hvert hús. Yfirborðsefni má vera gróðurpekja og/eða timbur/pallaefni og skal þá pallaefni einnig hafa samræmt útlit í sama húsi.

Gert er ráð fyrir sérafnotareitum við á austurhlið húsa L-A og L-B næst Breiðhöfða þar sem valkvæð verslun/þjónusta eða önnur lágvær atvinnustarfsemi er möguleg á 1. hæð og geta þær einingar þá nýtt flötinn fyrir t.d. borð úti hjólastæði eða annað.

7.10 Leiksvæði

Leiksvæði barna bjóða upp á fjölbreyttan skapandi leik. Leiksvæðin eru þrjú og því þarf að gera ráð fyrir þremur mismunandi þemum fyrir leik. Náttúrulegur efniviður í leiktækjum er ákjósanlegur. Á leiksvæðunum er gert ráð fyrir börnum á öllum aldri og því þarf að velja leiktæki með það í huga. Þak á bílgeymslum skal vera þannig frágengið tækni- og burðarþolslega að það nýtist til útivistar fyrir sérafnotahlutar íbúða sem snúa að inngarði sem og sameignarlóð og leiksvæði fjölbýlishúsa".



Mynd 17 - Punkthús P-C og P-D sem staðsett eru vestast á reit í áfanga 1

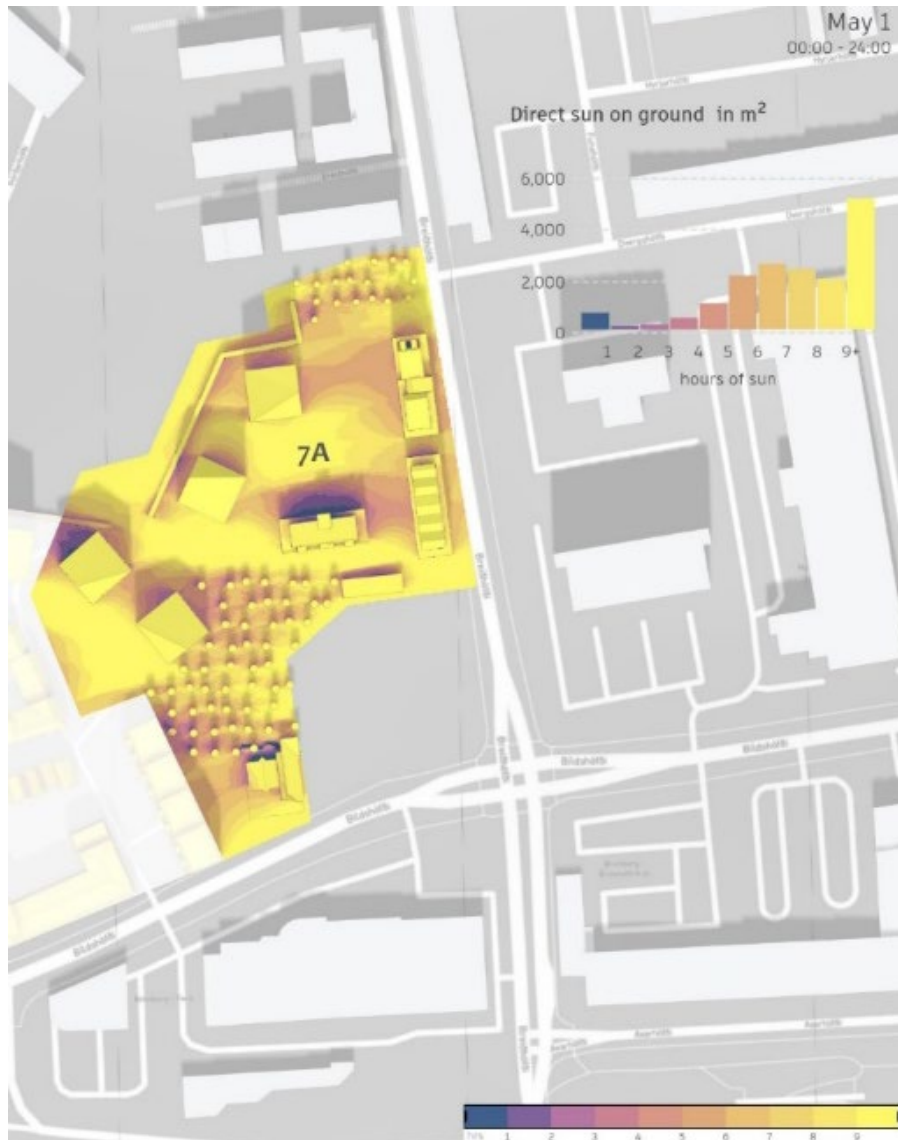
7.11 Svalir, svalalokanir og svalagangar

Taka skal mið að Svalalínunum á deiliskipulagsuppdráttum og er ekki heimild að fara út fyrir þær. Svalalína svalarganga er einnig afmörkuð á uppdráttum og er óheimilt að fara yfir hana. Ef hæðarmismunur á núverandi landkóta og 1.hæð er meiri en 1 m og því verður ekki komið við að setja sérafnotaföt er leyfilegt að koma fyrir svölum og skal þá tengja svalir með tröppum út í garðrýmið. Útkrög einstaka byggingahluta mega ganga að svalalínunni. Heimild er fyrir svalalokunum þar sem því verður við komið, en ávallt skal heildarmynd hússins höfð að leiðarljósi.

8. Lóðarhönnun, Dvalar- og leiksvæði

Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar er lögð áhersla á að skapa góð, skjólrík og fjölbreytt dvalarsvæði. Samanber AR2040 skal meira en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geta notið sólar að lámarki í 5 klst þann 1. maí. Lágmarkshlutfall dvalarsvæða þarf að vera 20% af birtum fermetrum íbúðarhúsnæðis. Svalir, sérafnotafletir o.s.frv. í séreign teljast ekki til dvalarsvæða og ekki heldur svæði sem uppfylla ekki hljóðvistarkröfu fyrir dvalarsvæði. Í byggingarleyfisumsókn þarf að gera grein fyrir hvernig þessum kröfum er mætt.

Lóðahönnun skal fylgja aðaluppdráttum til byggingarfulltrúa þar sem gerð er grein fyrir heildarhönnun lóðar. Krafa er að lóðarhönnun sé gerð af Landslagshönnuði og að gróður og yfirborð sé valið í samráði við hann. Lóð skal hanna með aðgengi fyrir alla og skal gera ráð fyrir snjóbræðslu þar sem við á. Með byggingarleyfisumsókn skulu einnig fylgja skýringargögn sem sýna skilgreind dvalarsvæði á lóð og hvernig þau samræmast viðmiðum Reykjavíkurborgar varðandi stærð og önnur gæðaviðmið svo sem birtuskilyrði og hljóðvist.



Mynd 18- Autodesk forma- 77% sýndra dvalarsvæða innan deiliskiplagssvæðis njóta sólar að lágmarki 5 klst 1. maí á tímabilinu 9-17. Aðalskipulag gerir ráð fyrir að að 50% dvalarsvæða lóðar njóti sólar að lágmarki 5 klst 1. Maí á tímabilinu frá kl 9-17.

8.1 Blágrænar ofanvatnslausnir

Blágrænar ofanvatnslausnir skulu hafðar að leiðarljósi við hönnun útisvæða, til þess að styðja við heilbriggt, fallegt, grænt og fjölskrúðugt umhverfi fyrir íbúa og skapar þannig ný kjörsvæði fyrir lífverur. Gróðurpekja og rætur trjáa binda vatn í jarðvegi og hafa jákvæð áhrif á loftgæði og þ.a.l. lýðheilsu. Áhersla er lögð á sýnileika regnvatns á yfirborði í opnum rásum, lækjum, rennum og regnvatnslautum þar sem upplifun á náttúrulegu umhverfi verður í fyrirrúmi. Hámarka skal gegndræp yfirborð á lóðum t.d með grænum þökum, grassvæðum, grasstein og öðrum gegndræpum hellum, trjá og runnabeðum eða öðrum álíka lausnum sem halda aftur afrennsli af lóð. Gegndræp yfirborðsefni skulu útfærð með drenkerfi ofan á bílakjöllurum. Regnvatnslautir henta vel á bílakjöllurum þar sem takmarkað pláss er fyrir mótun ofanvatnsbeða. Um er að ræða graslautir með lágvöxnum harðgerðum gróðri sem liggja aðeins lægra en nærumhverfi sitt og taka á móti vatni frá stígum, dvalarsvæðum og þökum. Lautirnar tryggja hraða síun vatns ofan í jarðveginn. Regnvatnslautirnar þurfa að vera staðsettar þannig að vatn renni á yfirborði yfir í lautirnar. Í regnvatnslautirnar þarf að staðsetja svelgi sem taka á móti vatni ef um mikla

úrkomu/leysingar er að ræða. Hægt er að beina þakvatni yfir í lautirnar í stað þess að það fari ofan í niðurföll.

Stoðveggurinn og hæðarmismunurinn þar væri tilvalinn við frekari hönnunar á ofanvatnslausnum.

Við val á gróðri skal huga sérstaklega vel að rótargerð gróðurins svo hann hafi nægt vaxtar- og róttarrými sérstaklega ofan á bílageymslu.

8.2 Jarðvegsfylling og landmótun við stoðvegg

Gert er ráð fyrir að rjúfa hluta veggjarsins sem skilur að BM Vallá reitinn og grænan ás við skipulagða skólalóð. Þetta er gert til að tengja Fornalund, íbúðarbyggðina á Svæði 7A við græna ásin sem gengur í gegnum Ártúnshöfðann. Sá hluti veggjarsins sem stendur eftir mun fá nýtt hlutverk til að auka upplifun. Veggurinn er hugsaður sem hluti af græna umhverfinu og mun hafa grænt yfirbragð. Einnig mun vera gert ráð fyrir vatnsrásum sem tekur við ofanvatni sem mun renna niður vegginn eftir rásum og mun enda í tjörn við vegginn. Mikill hæðamismunur er á milli Svæðis 7 og græna ássins við skólalóðina og því er nauðsynlegt að koma fyrir jarðvegsfyllingu sem nota skal til að tengja svæðin saman og væri þar æskilegt að nýta jarðveg úr grunni bygginga og bílakjallara á Svæði 7A. Gróðursetja skal tré og runna í þyrpingar og staðsetja þannig að þyrpingarnar hindri ekki útsýni yfir voginn á ákveðnum stöðum.

Rík áhersla er á að ólíkir notendahópar geti stundað útivist á svæðinu og því er gert ráð fyrir aflíðandi brekku með aðgengilegum stíg með langhalla undir eða í 1:20 (5%) en má vera allt að 1:12 (8,3%) á stuttum köflum. Stígurinn hlykkjast niður brekkuna og fellur vel að landslaginu. Stígurinn er mjög mikilvægur hlekkur í að tengja saman grænu svæðin í eina heild.

8.3 Borgarland-grænn ás og Fornilundur

Græni ásin sem teygir sig frá norðri og inn á lóðina til Fornalunds mun verða mikilvægur í tengingu við önnur svæði í hverfinu. Fornilundur gæti verið upphafs- eða endastöð græna ássins. Því er mikilvægt að starfsemi Fornalunds sé aðlaðandi og mikilvægt að skapa heilnæmt og fagurt umhverfi í þágu íbúa á lóðinni jafnt sem annarra sem fara um svæðið. Það má því segja að græni ásin sé nokkurskonar framlenging af Fornalundi.

Dvalarsvæði og stígar utan lóðar, grænn ás, skulu vera fjölbreytt og aðlaðandi, stuðla að bættri lýðheilsu og hvetja til útiveru og hreyfingar. Gróður endurspeglar árstíðir, myndar skjól og bætir loftgæði. Hugsað þarf að blágrænum ofanvatnslausnum á borgarlandi sem og landyfirborði yfir bílageymslum neðanjarðar.

8.4 Garðsvæði

Sameiginlegur garður liggur milli bygginganna sem nýtist íbúum jafnt sem hinum almenna borgara. Göngustígur liggur þvert í gegnum garðinn og tengir hann við aðliggjandi umhverfi. Hönnun garðsins þarf að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Áhersla er lögð á líffræðilegan fjölbreytileika, græna ásynd og gróðurvænt yfirborð. Tryggja skal fjölbreytni í árstíðarlitum og blómum og sjá til þess að beð séu til prýði á öllum árstímum. Við val á runnum og trjám skal tryggja að góð reynsla sé af ræktun þeirra hérlandis. Trjágróður skal einnig valin með það í huga að hann geti þrífist ofan á bílakjallara þar sem takmarkað pláss er fyrir rætur og vaxtarlag.

Frágengið þak bílakjallara skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfhæð aðliggjandi íbúðar, þetta tryggir hagstætt ratarlag fyrir grasþekju og fjölæringa. Þak bílakjallara á garðsvæði skal vera með að minnsta kosti 70% gróðurþekju og skal 50% hennar vera með að lágmarki 60cm jarðvegsþykkt og 50% með að lágmarki 30cm jarðvegsþykkt.

Gera skal ráð fyrir að rótarlag fyrir runna sé 40-60cm og fer það eftir stærð runnagróðurs. Þakplata skal geta borið meðalstór tré og runna á völdum stöðum, ýmist sem upphækkað landslag eða niðurfelling í lofti kjallara. Þar skal rými fyrir mold vera a.m.k. 80 cm. Í byggingarleyfisumsókn þarf að gera grein fyrir hvernig þessum kröfum er mætt. Á jöðrum bílakjallara þar sem er að finna ótakamarkað pláss fyrir rótarlag þarf að gera ráð fyrir stærri trjám og staðsetja með tillit til skuggavarps og útsýnis.



Mynd 19 – Horft til suðveturs yfir garðsvæði, hús M til vinstri og Hús P-B til hægri, hús P-D sést fjær milli þeirra.

9. Samgöngur, bíla- og hjólastæði, úrgangslausnir

Unnið var samgöngumat af Verkís verkfræðistofu byggt á deiliskipulagstillögu og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Samkvæmt stefnunni er svæði 7 vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna. Hámarksfjöldi bílastæða í áfanga 7A er 174 bílastæði. Gert er ráð fyrir að bílastæði í bílastæðageymslu geti verið í séreign, þó aldrei fleiri en 120 bílastæði. Einnig eru stæði á yfirborð sem verða samnýtanleg. Bílastæði í bílakjallara skulu að hluta til vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.

Bílageymslan í áfanga 1 verður aðgengileg öllum og opin á dagtíma, en læst á kvöldin og nóttinni. Afmörkun bílastæða er sýnd á skýringaruppdrætti.

Fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð og óheimilt er að merkja bílastæði fyrir hreyfihamlaða sem séreign íbúðar (selja með íbúðum).

Snúningshaus/-hringur sorpbíla er sýndur sem leiðbeinandi útfærsla.

Gert er ráð fyrir því að neyðarbílar komist inn í inngarð frá Breiðhöfða með aðkomu á milli bygginga L-A og L-B. Mikilvægt er að aðkomuleiðin sé greið, þannig að slöngur og léttur búnaður komist þar um. Þar sem hús fer yfir 3. hæðir verði hægt að koma tækjum slökkviliðs að svölum.

- Gert er ráð fyrir samsíða bílastæðum í götum þar sem hægt er.
- Fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða skal vera í samræmi við byggingarreglugerð.
- Heimilt er að nýta neðanjarðarými fyrir bílakjallara, hjóla-/vagnageymslur, stoðrými, tæknirými og geymslur.
- Að lágmarki 27 Bílastæði í bílakjallara skulu vera samnýtt milli íbúða og atvinnuhúsnæðis.
- Gera skal ráð fyrir hleðslutengingu fyrir rafbíla í hverju stæði í bílakjallara.

9.1 Hjólageymslur, hjólastæði

Gera skal ráð fyrir a.m.k. tveimur hjólastæðum/íbúð, sem og 3 hjólastæðum per 100 fermetra verslunar- og þjónusturýma. Hluti þeirra skal vera inni í læstu rými, innanhúss eða í yfirbyggðum skýlum á lóð, en einnig skulu vera stæði á lóð sem eru aðgengileg gestum. Hjólageymslurnar skulu vera aðgengilegar og í góðum tengslum við innganga húsanna.

Læstar hjólageymslur eru í kjallara og eru þau hjólastæði langtímastæði íbúa. Þau skulu staðsett í góðum tengslum við innganga og stigahús og aðgengi að þeim skal vera auðvelt t.d með sjálfvirkum hurðaropnara.

Fjöldi bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar byggir á reglum Reykjavíkurborgar (2018): Bíla- og hjólastæðastefna, sem samþykktar voru í skipulags- og samgönguráði í mars 2024 .

9.2 Úrgangslausnir

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, Umhverfis- og auðlindastefu Reykjavíkur og Loftslagsstefnu Reykjavíkur er stefna að minnkun úrgangs og aukinni endurvinnslu og endurnýtingu.

Úrgangslausnir frá deiliskipulagssvæðinu skal vera samkvæmt gildandi reglugerðum um meðhöndlun úrgangs og samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs.

Gert er ráð fyrir djúpgamum og verður heildarfjöldi þeirra að vera í samræmi við íbúðarfjölda á svæðinu. Einnig þarf að tryggja að viðeigandi fjöldi gáma sé til staðar eftir því sem uppbyggingu á svæðinu vindur fram. Einnig skal gæta þess að aðgengi allra sé gott að gámunum, lýsing fullnægjandi og snjóbræðsla í gönguleiðum að gámunum. Á byggingarnefndaruppdráttum þarf að gera grein fyrir hvaða stigagangar eigi að nýta hvaða gámasett og hve margar íbúðir eru í hverjum stigagangi og tryggja fjarlægðir frá inngöngum séu skv. BR. Einnig þarf að sýna akstursferla losunarbíls á aðaluppdráttum og tryggja að þeir gangi upp. Djúpgámar við götu verða á sérstakri lóð og lóðarmörkin sýnd á uppdrætti.

Úrgangslausnir verða leystar með djúpgámum á 3 stöðum á lóðinni;

- Norðan byggingarreits L-A við Breiðhöfða með aðgengi frá Breiðhöfða,
- sunnan við byggignarreit L-B við Breiðhöfða með aðgengi frá Breiðhöfða, og
- vestamegin við Lóð B við fyrirhugaða götu vestast í áfanga 7A. Þessir djúpgámar munu þjónusta hús P-C, P-D .

Staðsetning djúpgáma á uppdrætti er leiðbeinandi og er mikilvægt að gæta að aðgengi fyrir alla.



Mynd 20 - Byggingar L-A og L- B séðar frá göngustíg sem liggur við Breiðhöfða.



Mynd 21 - Horft er frá Dvergshöfða og inn að húsi L-B og L-A sem standa við Breiðhöf

10. Skuggavörp

10.1 Skuggavarp - Sumarsólstöður 21. júní

Skuggavarp bygginga hefur verið skoðað með tilliti til skugga í inngörðum á jafndægum, 1.maí og á sumarsólstöðum. Lögð er áhersla á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar í inngörðum, á götum og torgum. Sjá nánar kafla um vindgreiningu.



Sumarsólstöður 21. júní kl. 10:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 13:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 16:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 19:00

10.2 Skuggavarp - Sumarsólstöður 21. júní -3D



Sumarsólstöður 21. júní kl. 10:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 13:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 16:00



Sumarsólstöður 21. júní kl. 19:00

10.3 Skuggavarp - 1 maí



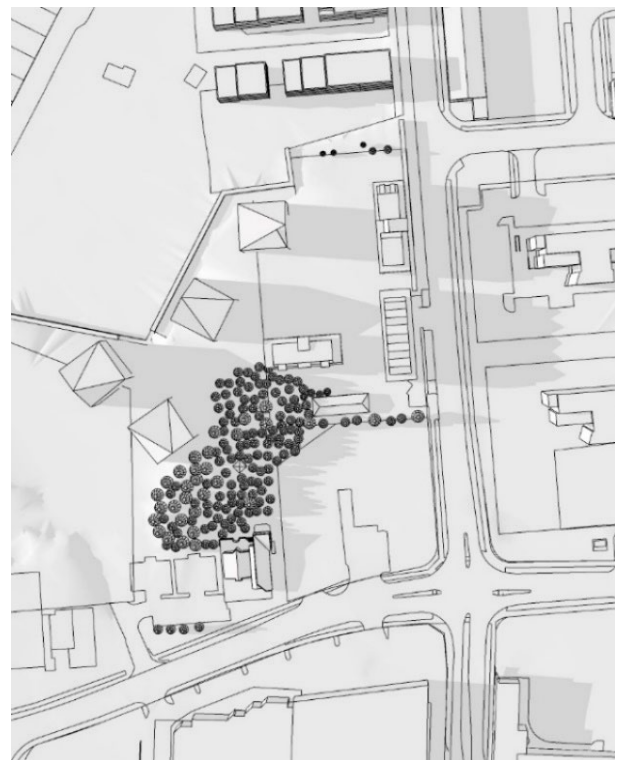
1. maí kl. 10:00



1. maí kl. 13:00



1. maí kl. 16:00



1. maí kl. 19:00

10.4 Skuggavarp - 1 maí- 3D



1.maí kl. 10.00



1.maí kl. 13:00



1.maí kl. 16:00



1. maí kl. 19:00

10.5 Skuggavarp - Jafndægur- 21. mars



21. mars kl 10:00



21. mars kl 13:00



21. mars kl 16:00



21. mars kl 19:00

10.6 Skuggavarp - Jafndægur- 21. mars- 3D



21. mars kl 10:00



21. mars kl 13:00



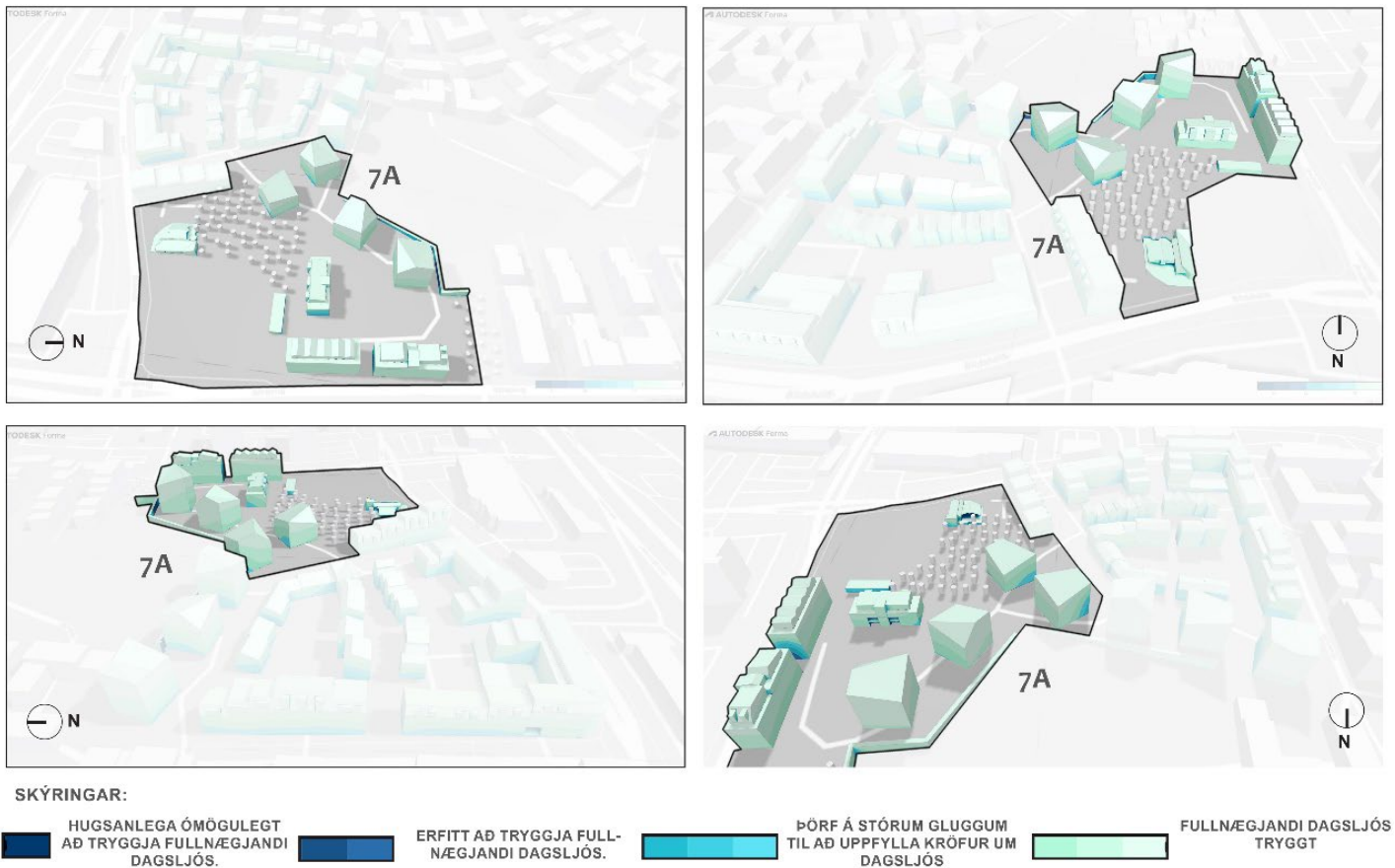
21. mars kl 16:00



21. mars kl 19:00

11. Dagsljós

Dagsbirtustig á Húshliðum



Mynd 22 - Dagsljós á dvalarsvæðum. ATH byggingar ljósgrænum lit utan deiliskipulagsreitar hafa ekki verið til meðferðar í DSK ferli og því óvíst um fyrirkomulag og áhrif þeirra.

Eins og sést á á mynd hér að ofan þá er fullnægjandi dagsbirtuskilyrðum á húsflatina fullnægt. Gott bil á milli húskroppa tryggir að sólarljós nær vel inn á dvalarsvæðin og að skuggar frá byggingum eru í lágmarki. Húshliðarnar skyggja ekki hvor á aðra nema í sundinu milli húsa LA og LB .

12. Vindstúdíur

Vindstúdíur fyrir svæðið voru gerðar í Autodesk forma og má sjá á myndum hér neðar. Vindáttir sjást á vindrósum efst í hægra horni myndanna. Algengasta vindáttin er austanátt (32% tilvika).

Forritið reiknar vindhraða í metrum á sekúndu m/s og sýnir vindhraða með litakóða sbr. stiku.



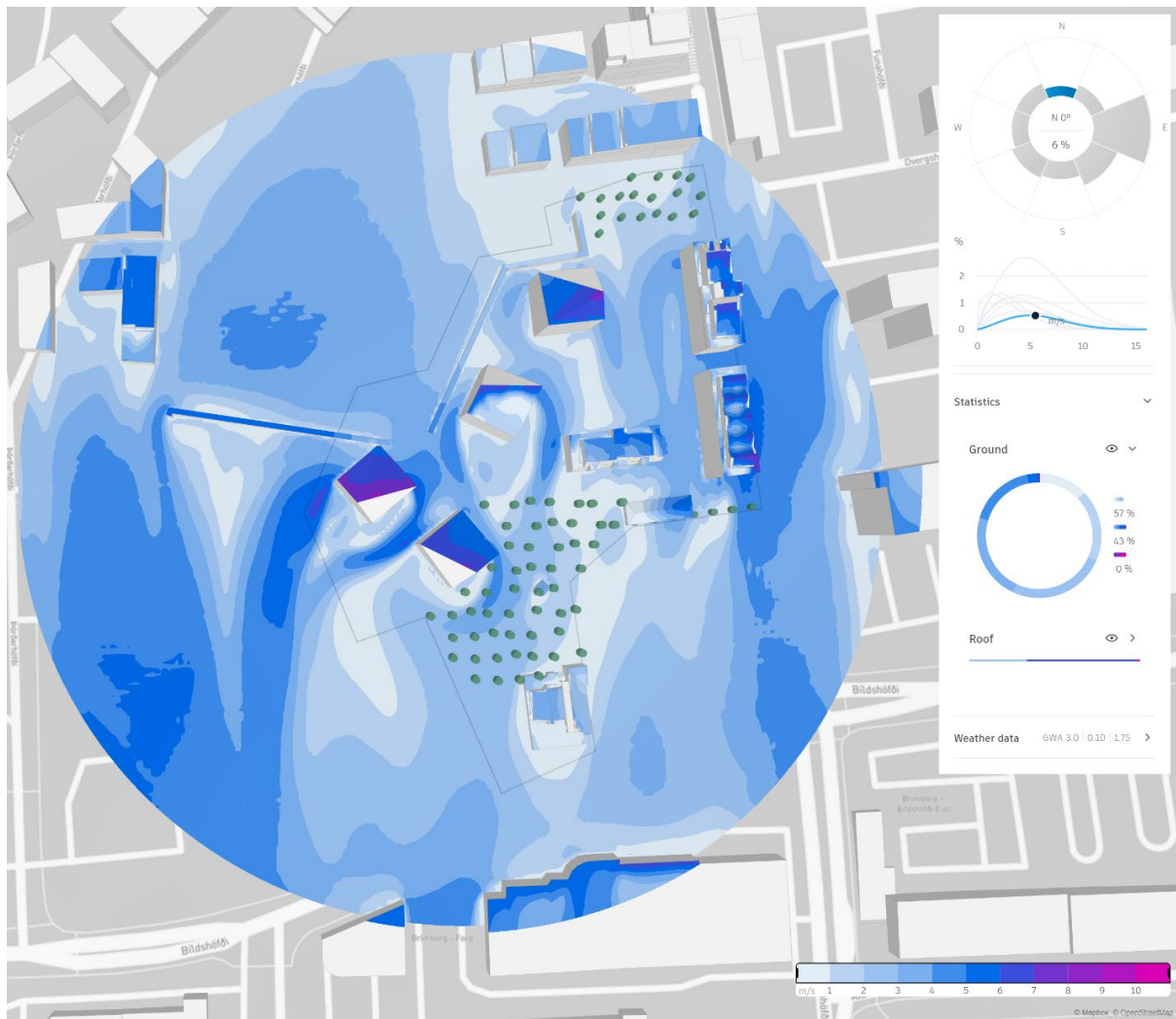
Á hægri hlið mynda er „Statistics“ hringur og prósentutölur sem sýna hve mörg prósent svæðis eru á þremur vindbilum; % ljósblátt = 0-3m/s, % blátt = 3-7m/sek, % fjólublátt = 7-11m/s (þaksvæði sýnt sér).

Til eru nokkrur viðmið til að túlka þægindaramma vegna vindhraða og fer það eftir hitastigi utanhúss ofl. þáttum. Til að nálgast raunhæfa túlkun er hægt að styðjast við Lawson kvarðann sem gefur eftirfarandi viðmið:

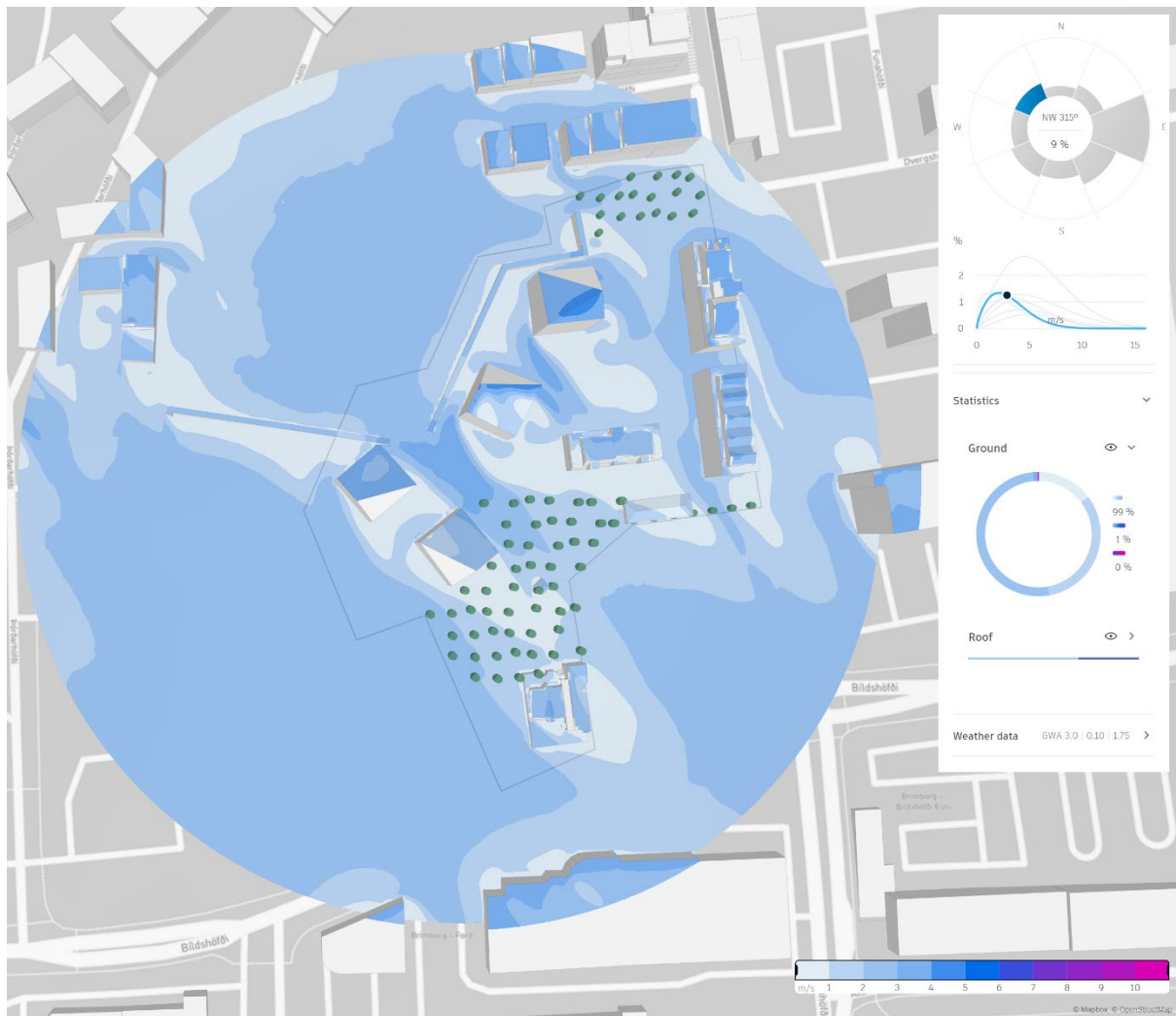
Sitja	Setjast stuttlega	Ganga hægt	Ganga hratt	Óþægilegt
0.0 - 2.5 m/s	2.5 - 4.0 m/s	4.0 - 6.0 m/s	6.0 - 8.0 m/s	> 10 m/s

Skv. myndum hér neðar má sjá að er vindur/ skjól er mismikið eftir vindáttum, en oft er meiri vindur/strengur við úthorn bygginga. Því þarf að huga að því á byggingarnefndarstigi og við nánari hönnun að nýta sér upplýsingar sem þessar vindstúdíur sýna, skapa mótvægi og huga að skjólmyndun, sértaklega þ.a. ekki myndist vindstrengir við úthorn bygginga. Uppbrot í byggingum og klæðningum gætu reynst hjálpleg. Á sérafnotaflötum þarf að huga að skjólmyndun svo vindhraði þar verði sem lægstur, t.d. með lágum veggjum og gróðri.

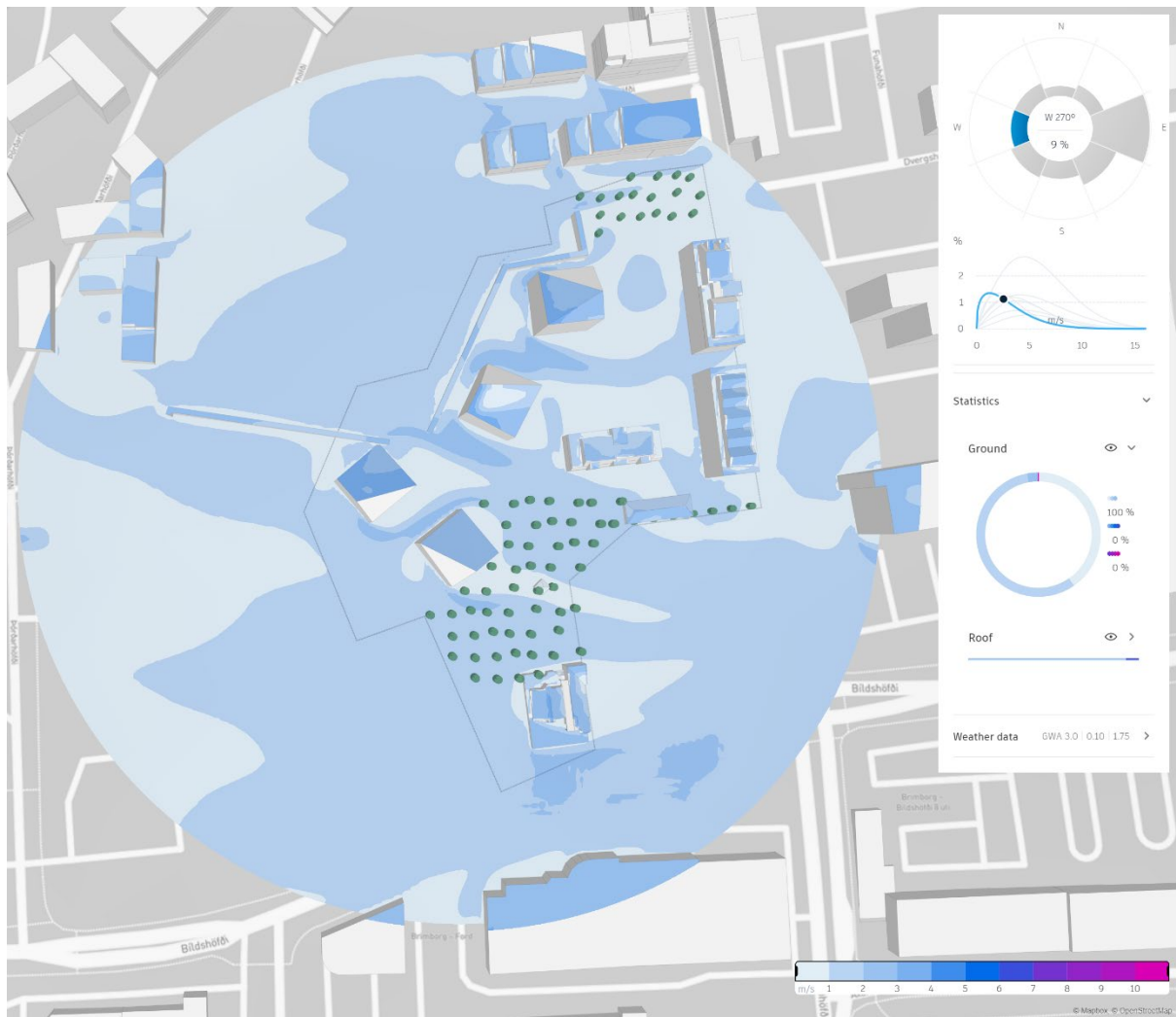
Vindstúdíur sýna að vindur við Breiðhöfða getur verið nokkur sérstaklega í norðanátt og því þarf að huga sérstaklega að aðgerðum meðfram Breiðhöfða til að lágmarka áhrif vindstrengja, t.d. með því að draga innganga LA og LB inn og/eða huga að skjólmyndun við þá, einnig með skjólveggjum, trjágróðri eða öðrum aðgerðum á sérafnotaflötum LA og LB við Breiðhöfða og við götuhönnun, gangstétt/hjólástíg meðfram húsunum svo það verði ánægjulegt að röltu meðfram húsunum.



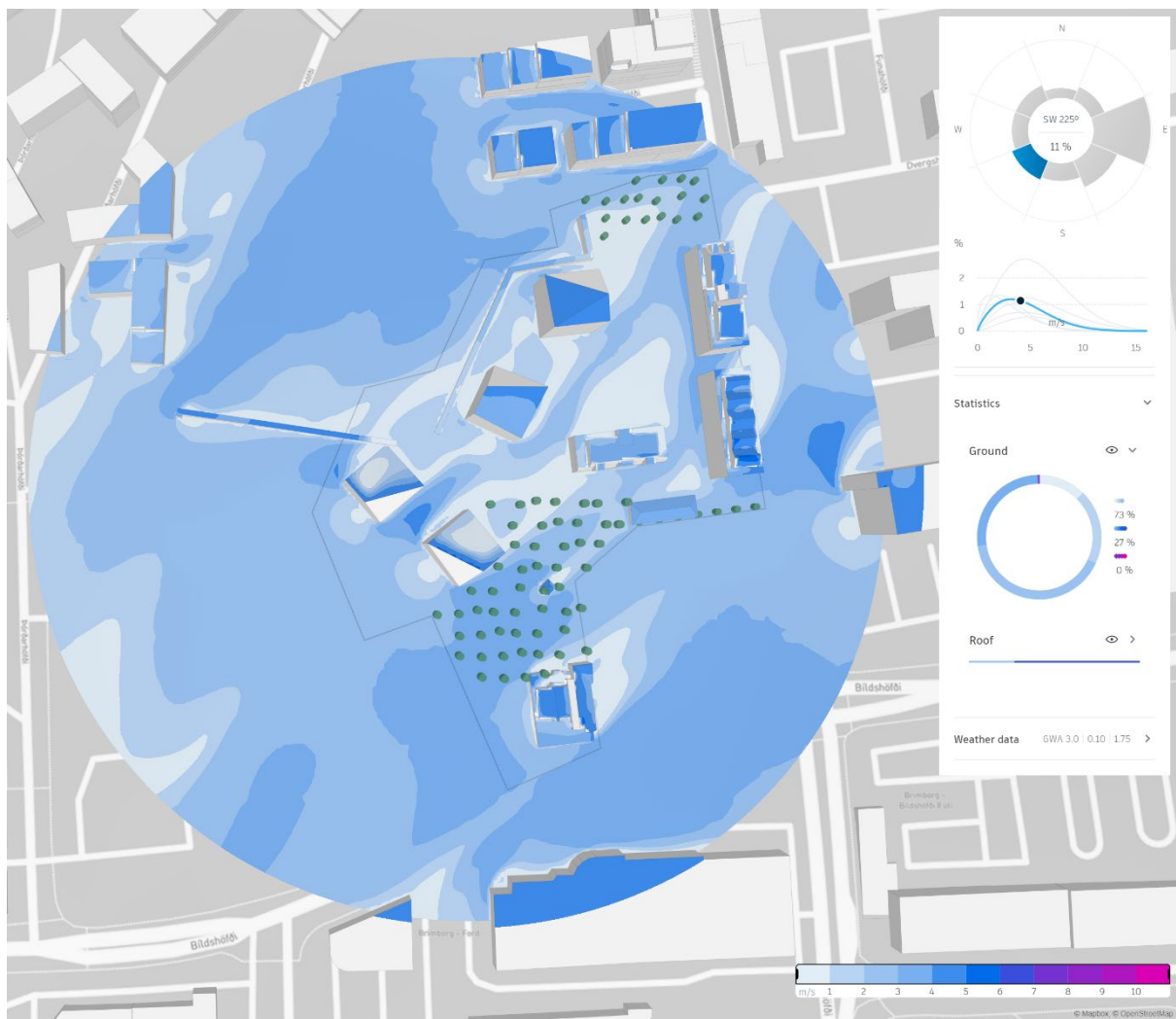
Mynd 23 - Autodesk forma - mynd sýnir norðanvind – ljósustu svæðin skjólbést



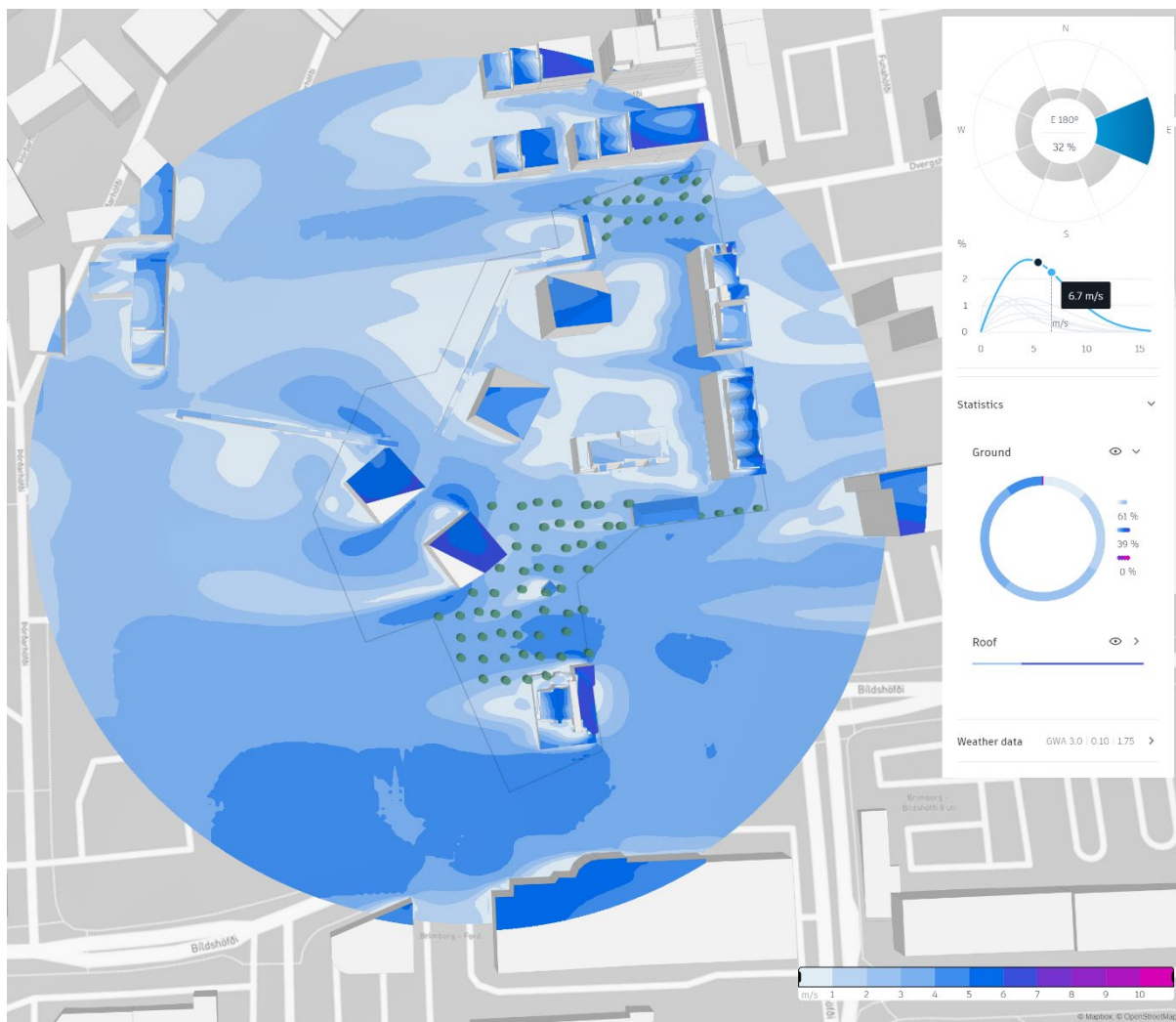
Mynd 24 - Autodesk forma - mynd sýnir norðanvestanvind – ljósustu svæðin skjólbést



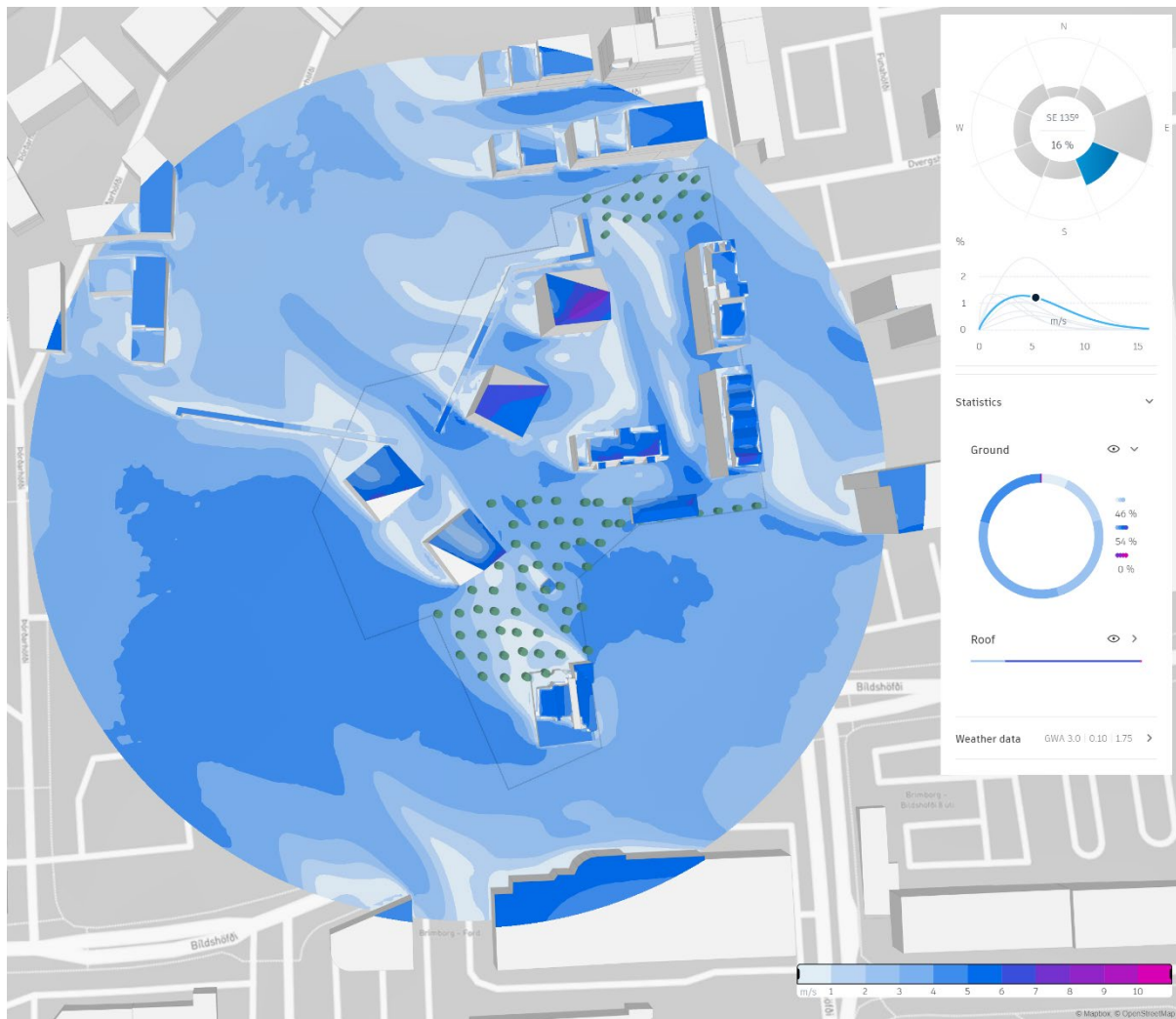
Mynd 25 - Autodesk forma - mynd sýnir vestanvind – ljósustu svæðin skjólbest



Mynd 26 - Autodesk forma - mynd sýnir suðvestan vind – ljósustu svæðin skjólbest



Mynd 27 - Autodesk forma - mynd sýnir austanvind – ljósustu svæðin skjólbest



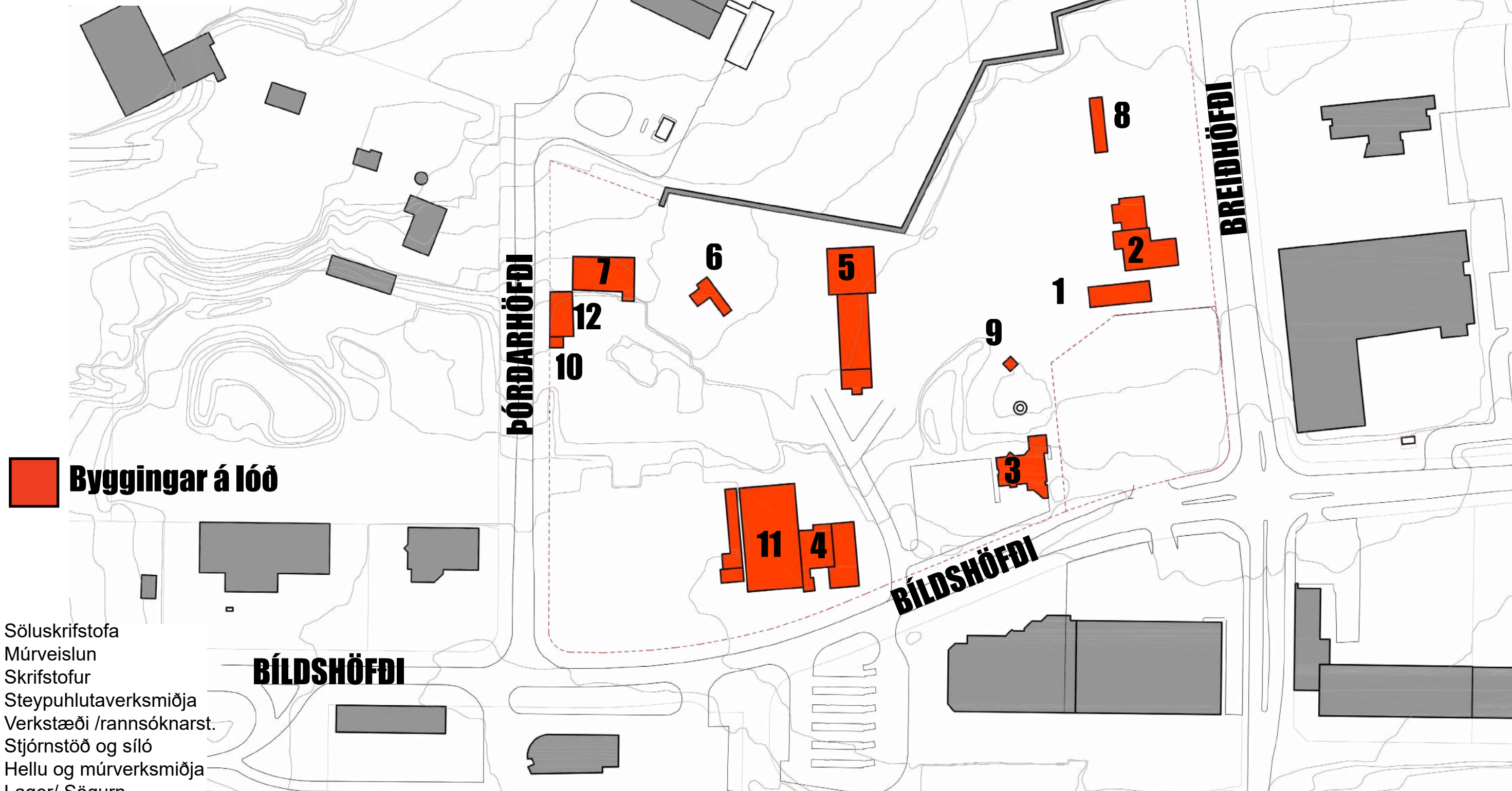
Mynd 28 - Autodesk forma - mynd sýnir suðaustanvind – ljósustu svæðin skjólbest

Ártúnshöfði svæði 7 Húsakönnun



BM Vallá var stofnað árið 1956 og rekur í dag fjölbreytta starfsemi víða um land. Við Ártúnshöfðann í Reykjavík eru höfuðstöðvar fyrirtækisins, steypustöð, heluversmiðja og smáeiningaframleiðsla.

Á Breiðhöfða, ásamt múrverslun og lager fyrir hellur, garðeiningar og múrvörur. Á Bíldshöfða er verkstæði fyrirtækisins, ásamt tækni- og gæðadeild og í Garðabæ er starfrækt múrverksmiðja.



- 1 Söluskrifstofa
- 2 Múrveislun
- 3 Skrifstofur
- 4 Steypuhlutaverksmiðja
- 5 Verkstæði /rannsóknarst.
- 6 Stjórnstöð og síló
- 7 Hellu og múrverksmiðja
- 8 Lager/ Sögurn
- 9 Garðhýsi
- 10 Spennistöð

BYGGINGAREITUR Í DAG- BYGGINGAR

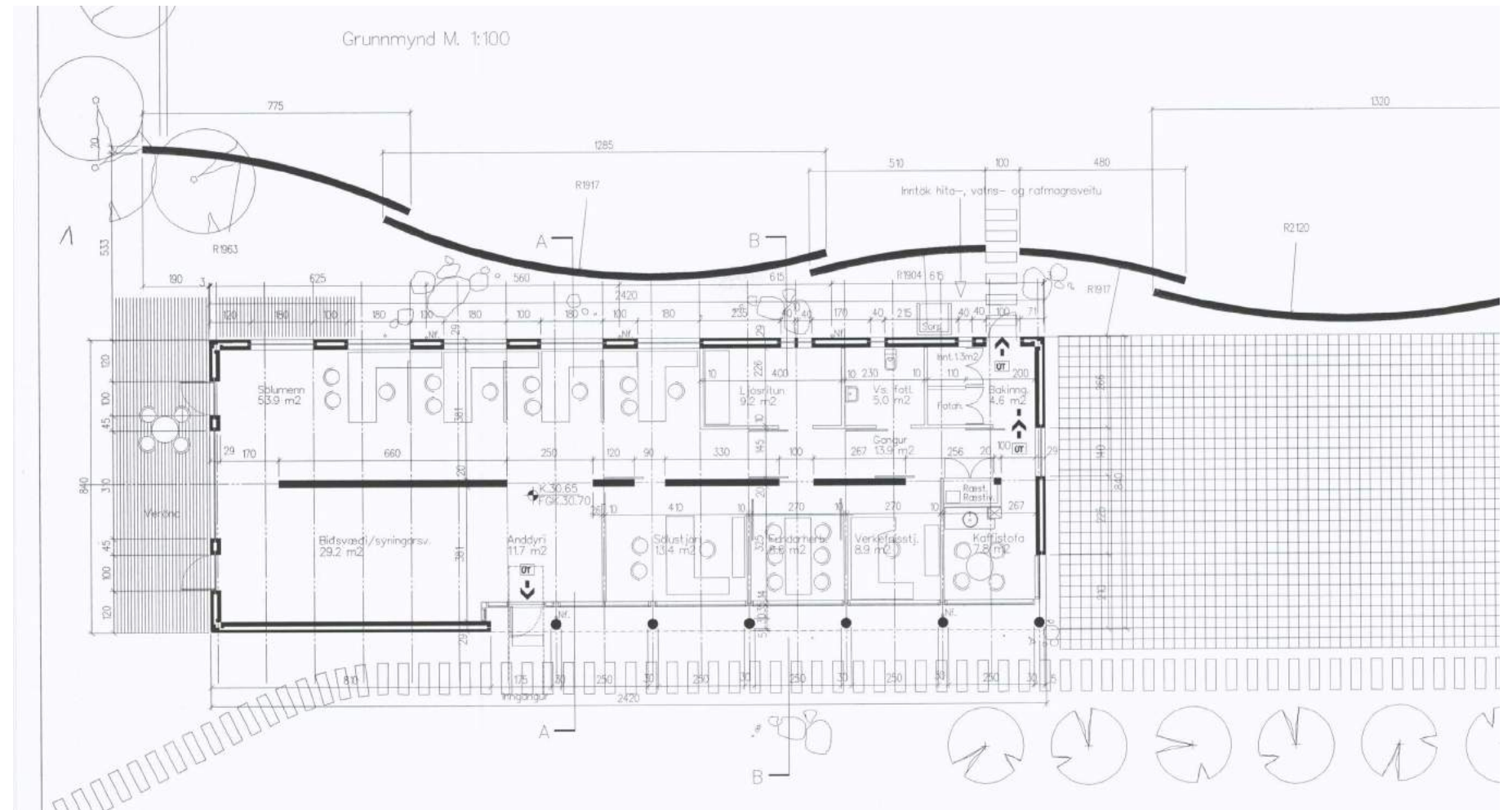
FRUMDRÖG AF DEILISKIPULAGI BM- VALLÁ

1 BREIÐHÖFÐI 3



Söluskrifstofa BM Vallá er staðsett að Breiðhöfða. Húsið var hannað af teiknistofunni Úti Inni, Jóni Þóri Þorvaldssyni árið 1999. Byggingin er úr forsteyptum steypueiningum þ.a.s. bæði útveggir og þak.

Húsið er 191,5 brúttó m²



2 BREIÐHÖFÐI 3

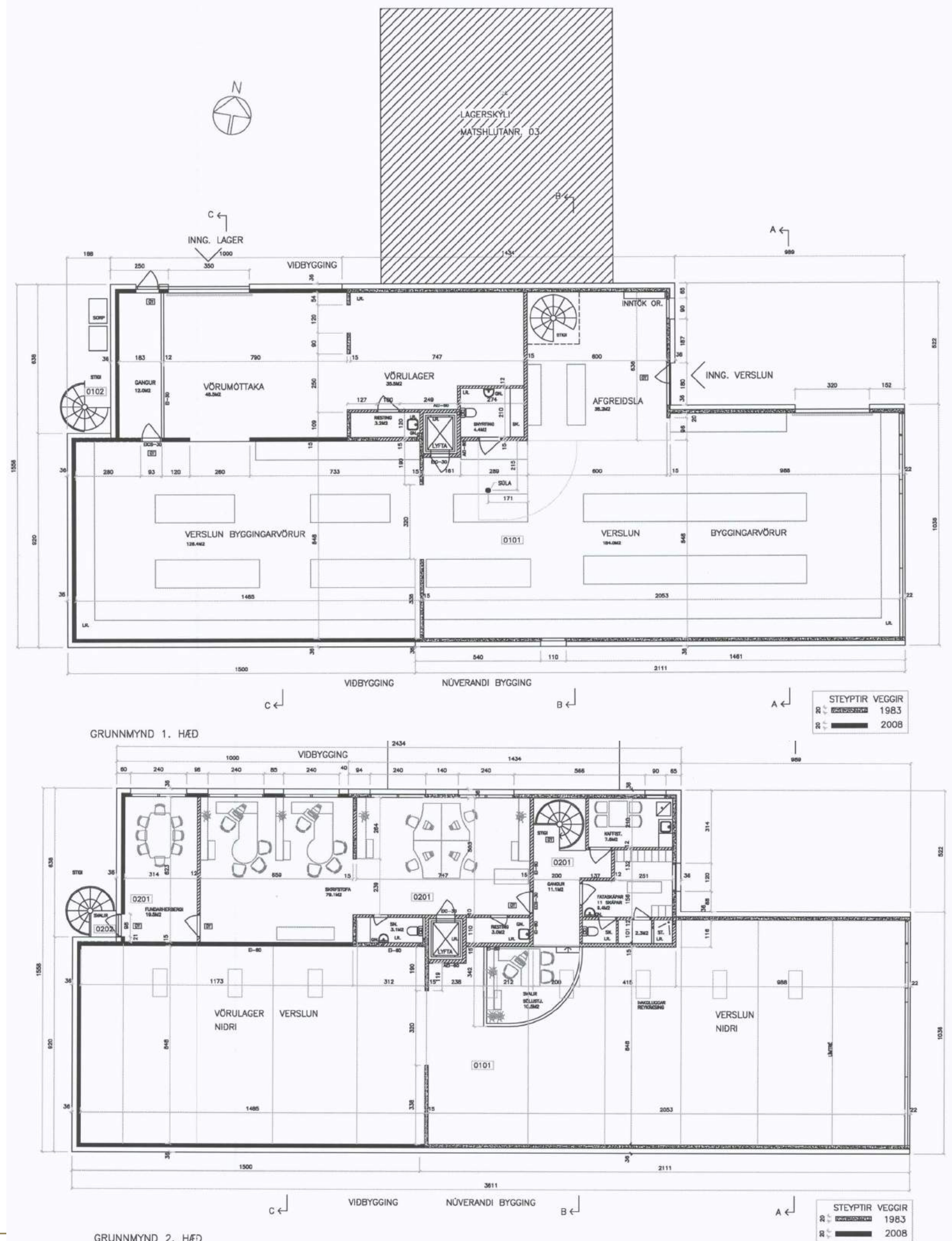


Múrverslun BM Vallá (lönaðarhús) er staðsett við Breiðhöfða 3.

Byggingin var upphalega hönnuð sem einingarverksmiðja BM Vallá, en hefur verið breytt í verslun, Upprunnalega hannað af Teiknistofunni Óðinstorgi 1983.

Húsið er steinsteypt og einangraðað að utan með múrkerfi sem hefur verið klætt með bárujárni. Burðarvirki þaka er timbur.

Húsið er 299,0 m²

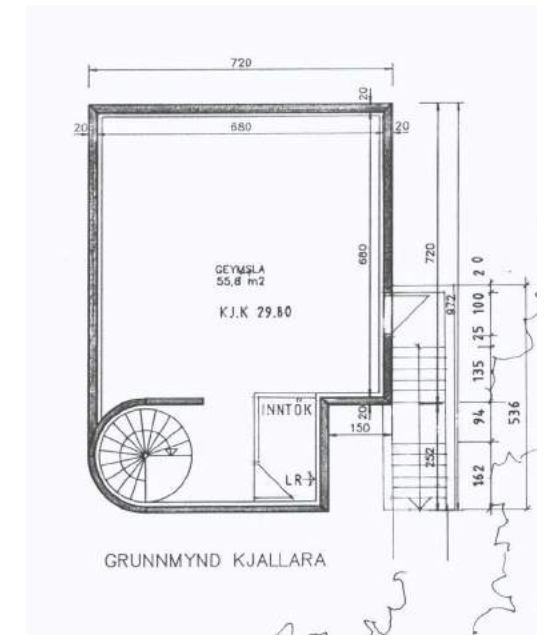
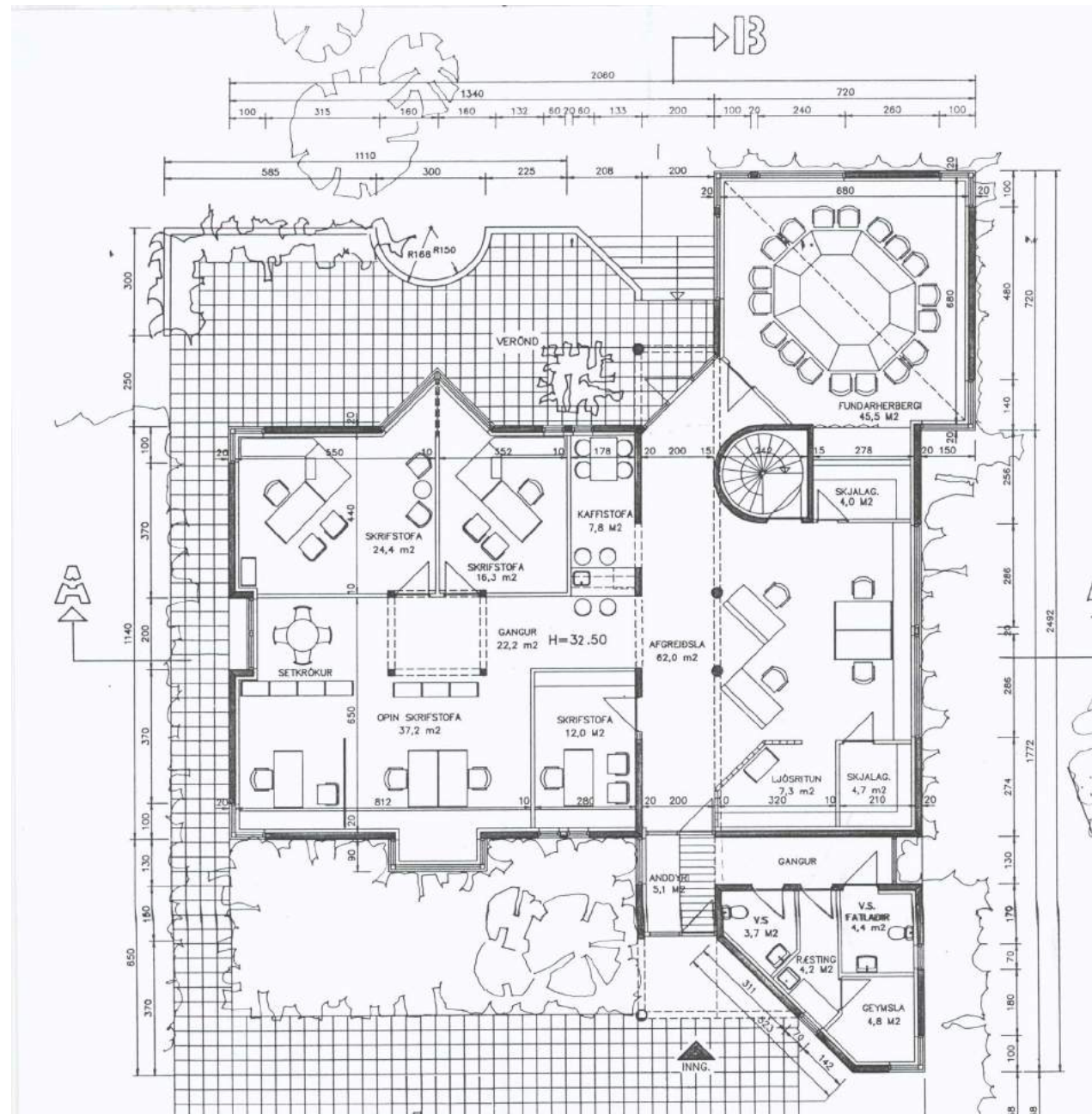


FRUMDRÖG AF DEILISKIPULAGI BM-VALLA

3 BÍLDSHÖFÐI 7



Skrifstofuhúsnæði BM Vallá var reist árið 1992. Húsið er hannað af teiknistofunni Óðinstorgi og er staðsteypt úr hvíttri sjónsteypu. Þakið er uppbyggt sem sperrupak og klætt dúk. Byggingin er staðsett við tjálundinn. Húsið er á 2 hæðum. 1. hæðin er 311 m² og kjallarinn 66 m². Samtals 377 m²

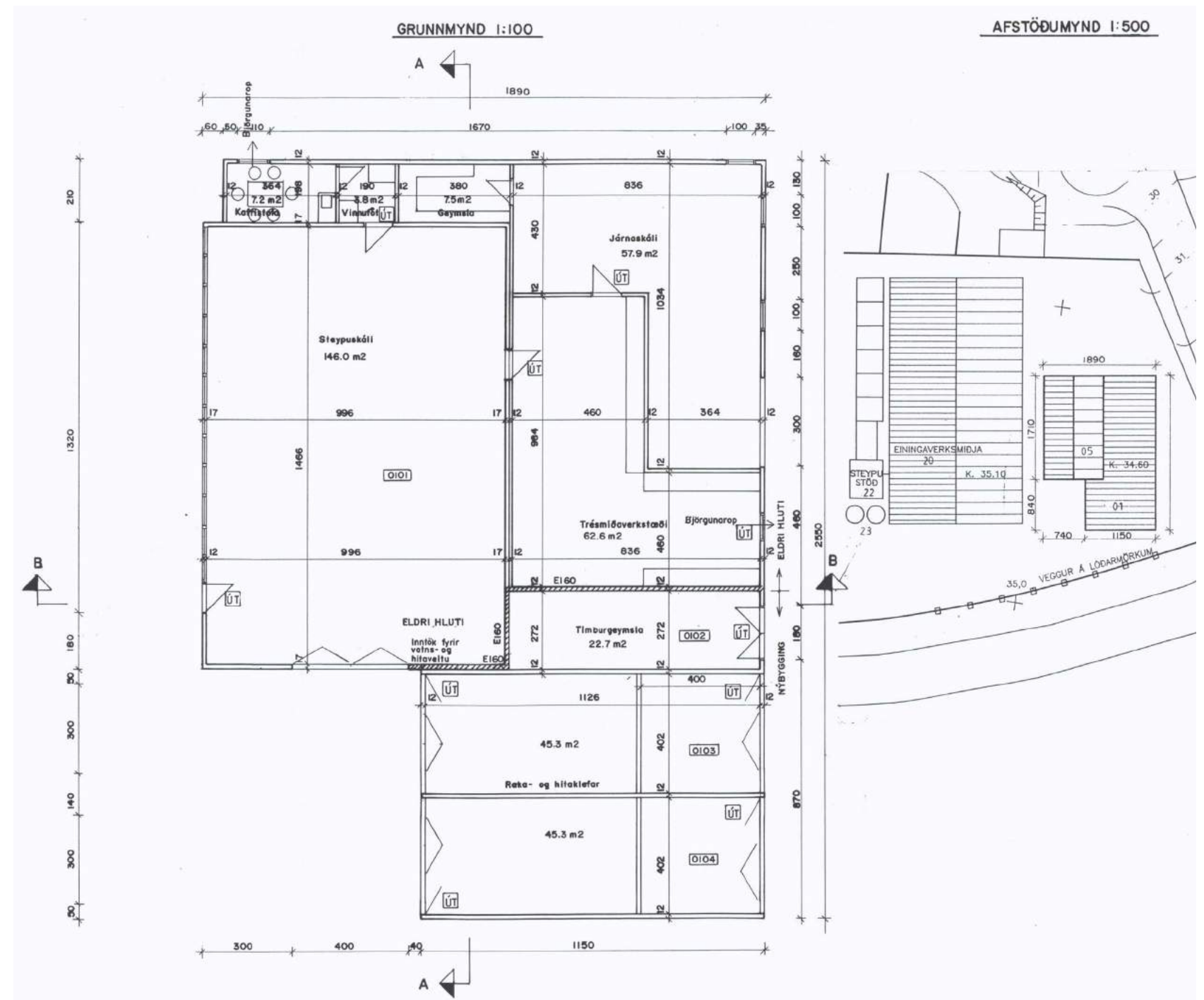


4 BÍLDSHÖFÐI 7



Einingarverksmiðjan teiknuð af teiknistofunni Óðinst-origi og var byggð 1994, en árið 2000 var notkuninni breytt í húsinu. Var komið fyrir alskyns framleiðslu á vorum úr steypu. Núverandi skipulag er frá gamalli tíð þegar steypus-töðin sjálf var þarna.

Stærð: 472,2 m²



11 BÍLDSHÖFÐI 7



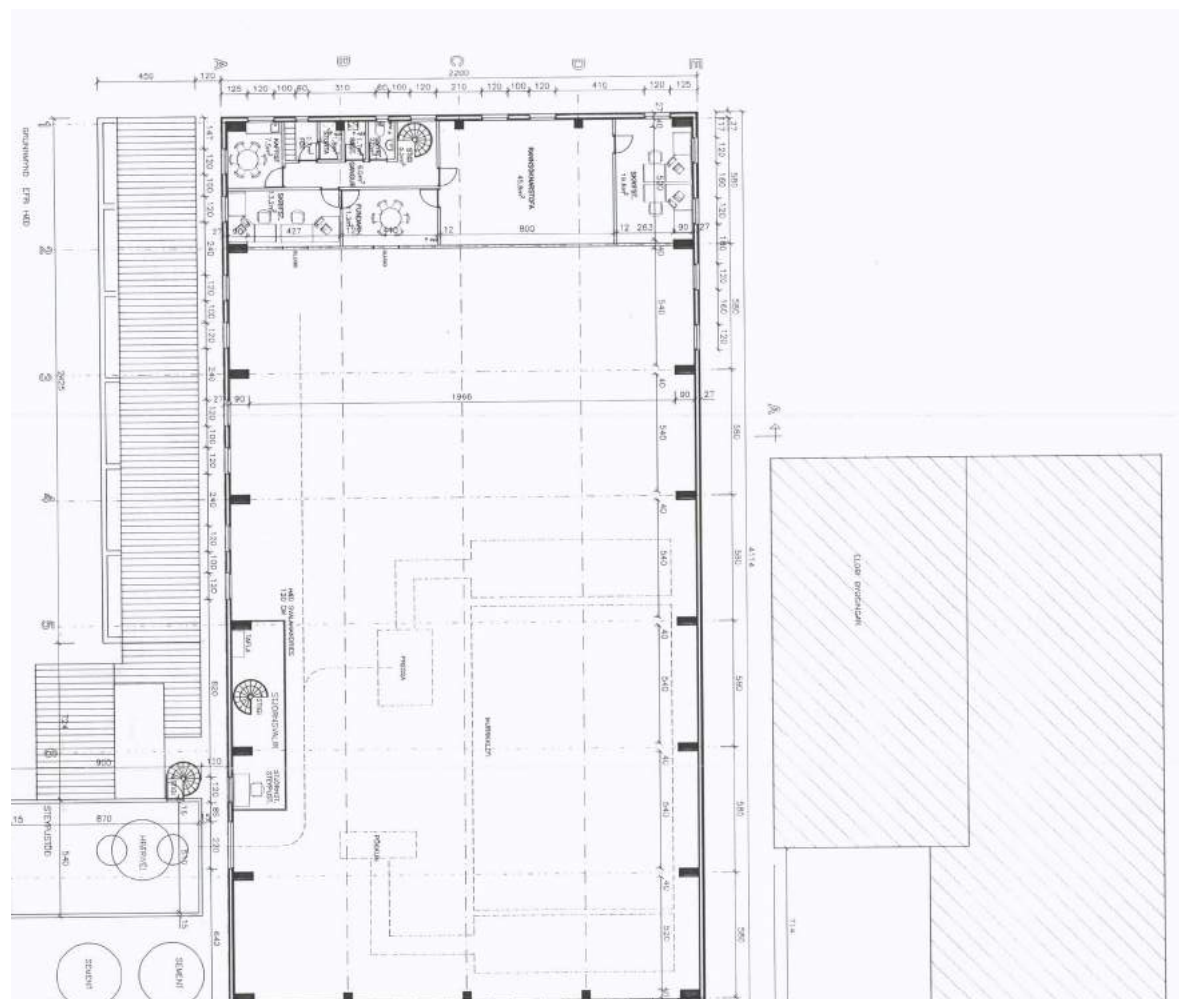
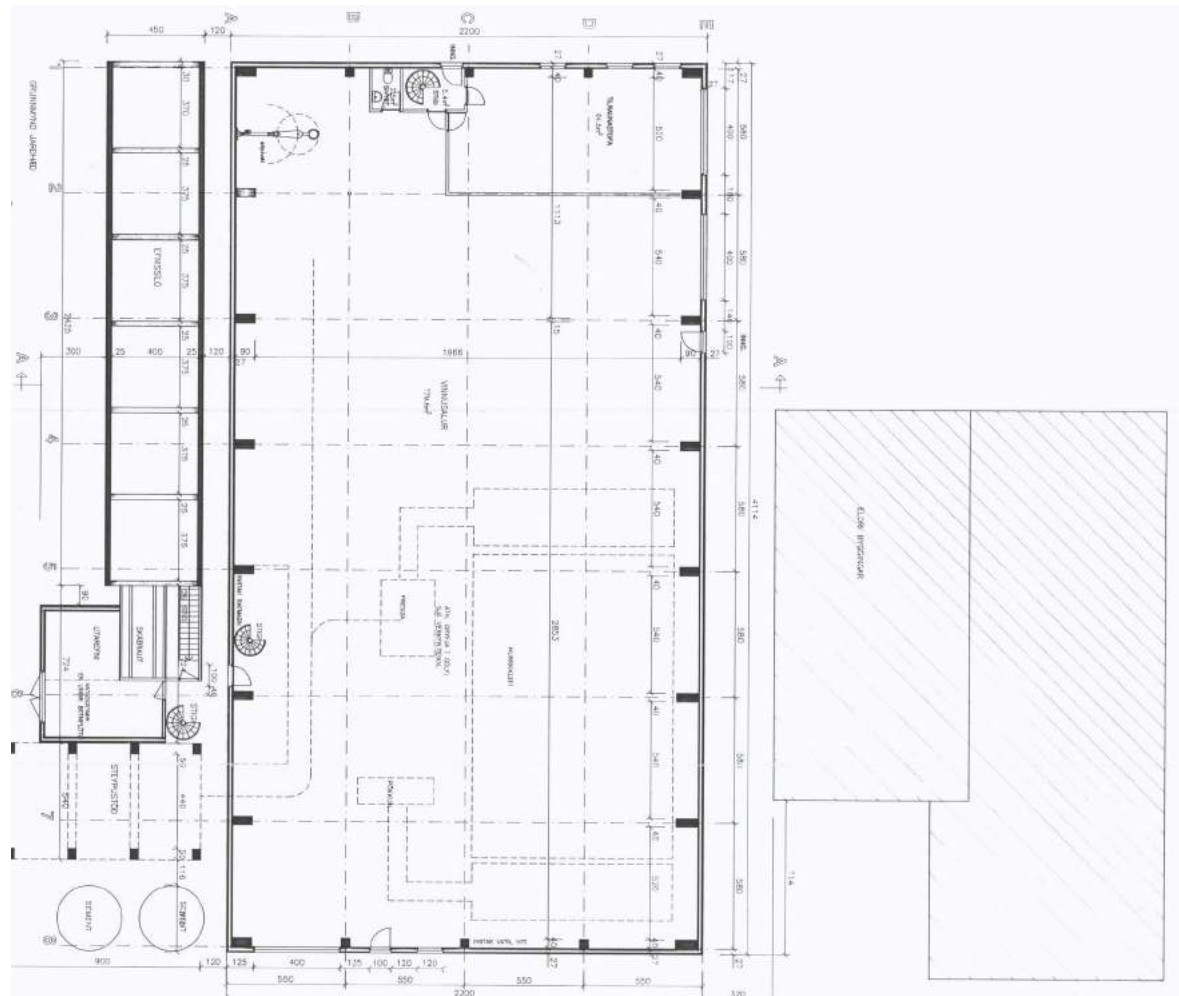
Einingarverksmiðjan var hönnuð af teiknistofunni Óðinstorgi árið 1995.

Húsið er byggt úr steinsteyptum einingum. Veggir, þak, sökkjar og botnplata eru staðsteypt. Þak er klætt með bárujárni og lektum.

Flatarmál einingarverksmiðju 905,1 m²

Flatarmál Steypustöðvar 48,6 m²

Flatarmál Geymslu og litarefna 35,1 m²

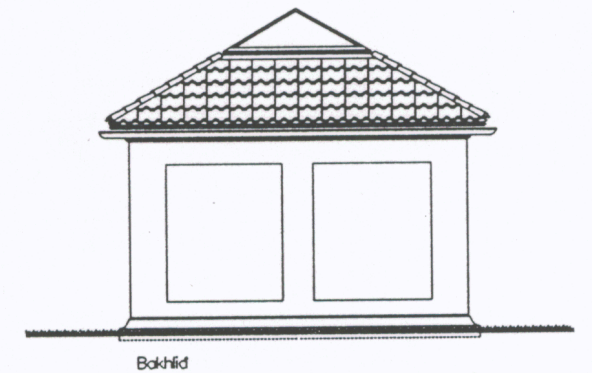
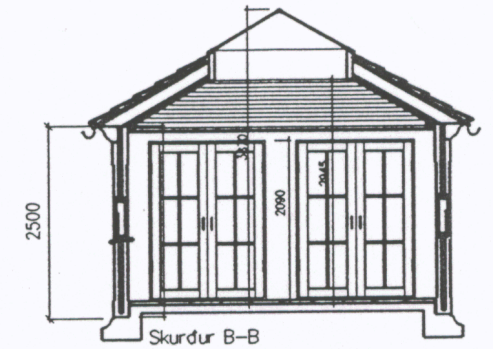
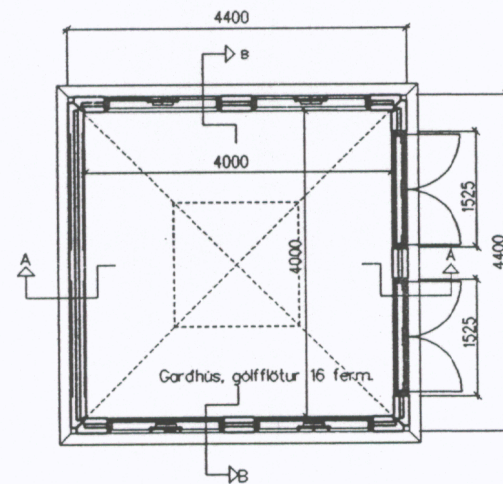
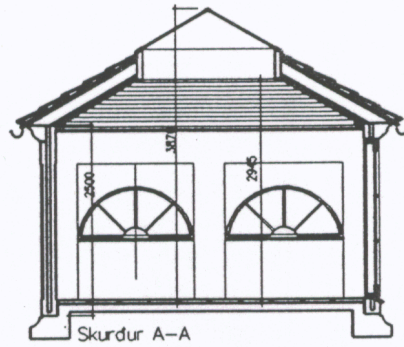


9 BÍLDSHÖFÐI 7



Garðhúsið er staðsett í trjálundinum í Fornalundi og er ekki gert ráð fyrir fullkomni hitun í því það var notað til kynninga á efnum BM Vallás auk þess þar sem þeir voru með þessi hús til sölu. Garðhúsið er úr steinsteyptum einingum. Burðarvirki þaksins er úr við.

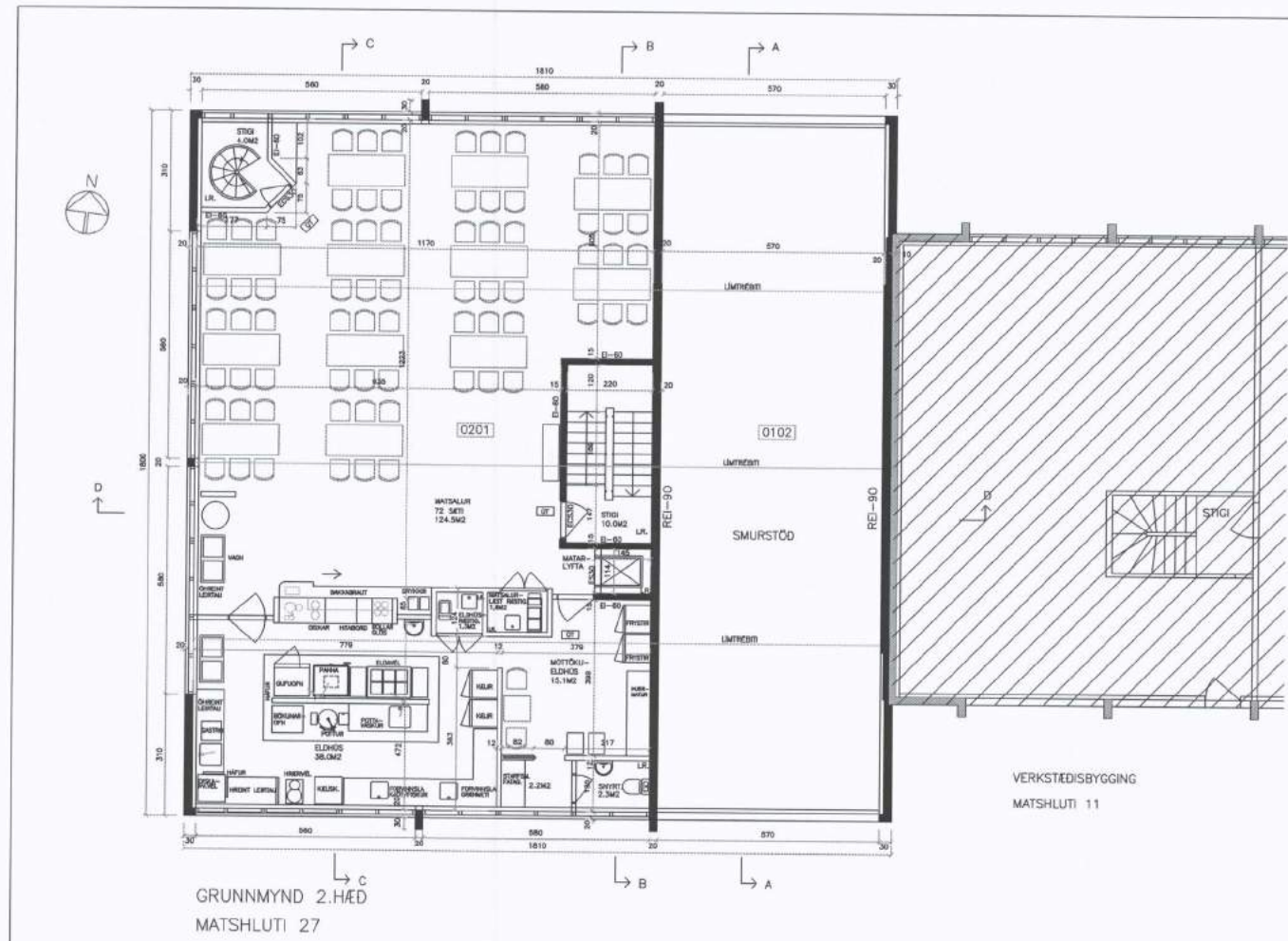
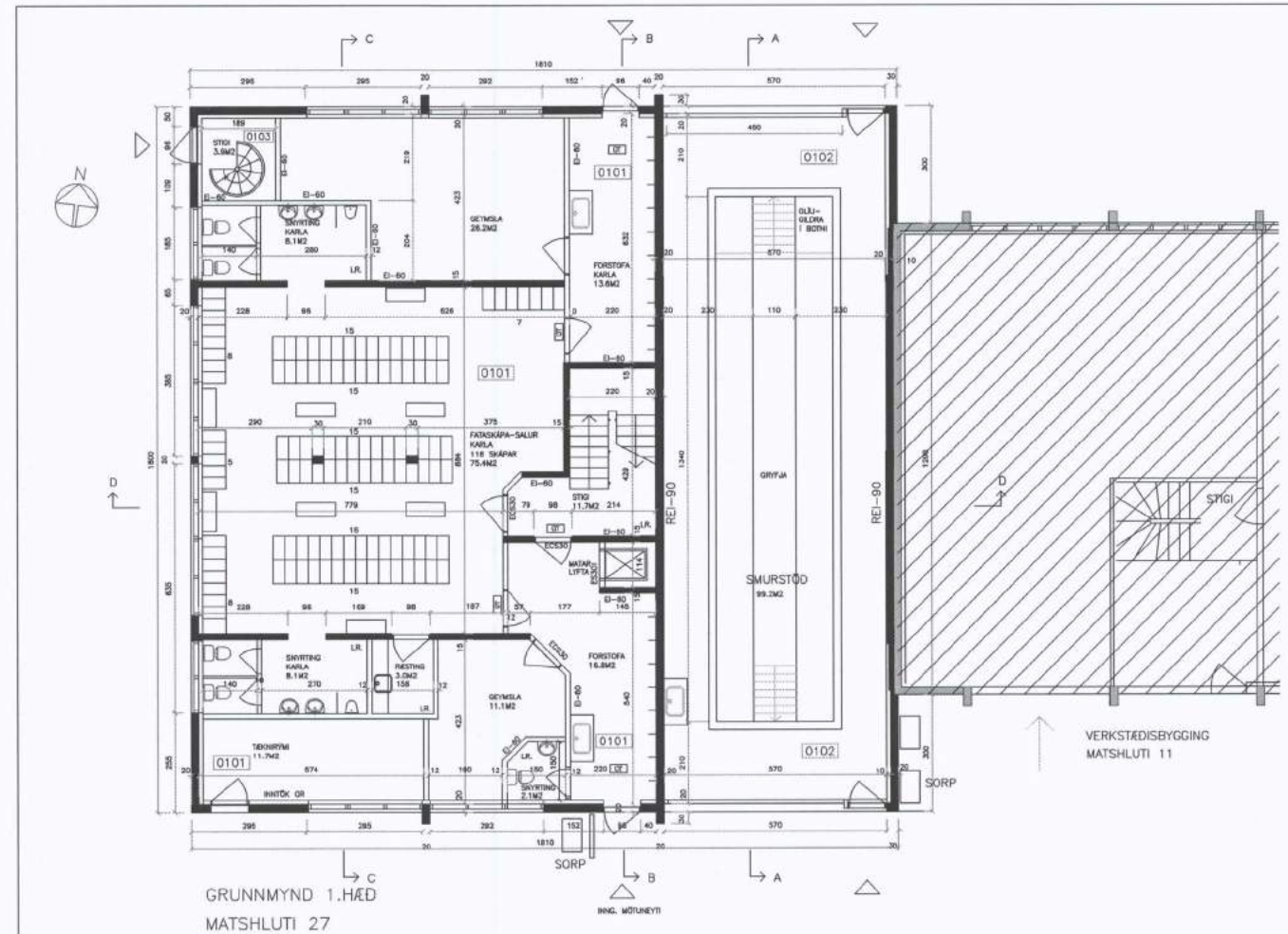
Húsið er 4,4 x 4,4 m að grunnfleti og er því 19,4 m².



5 BÍLDSHÖFÐI 7



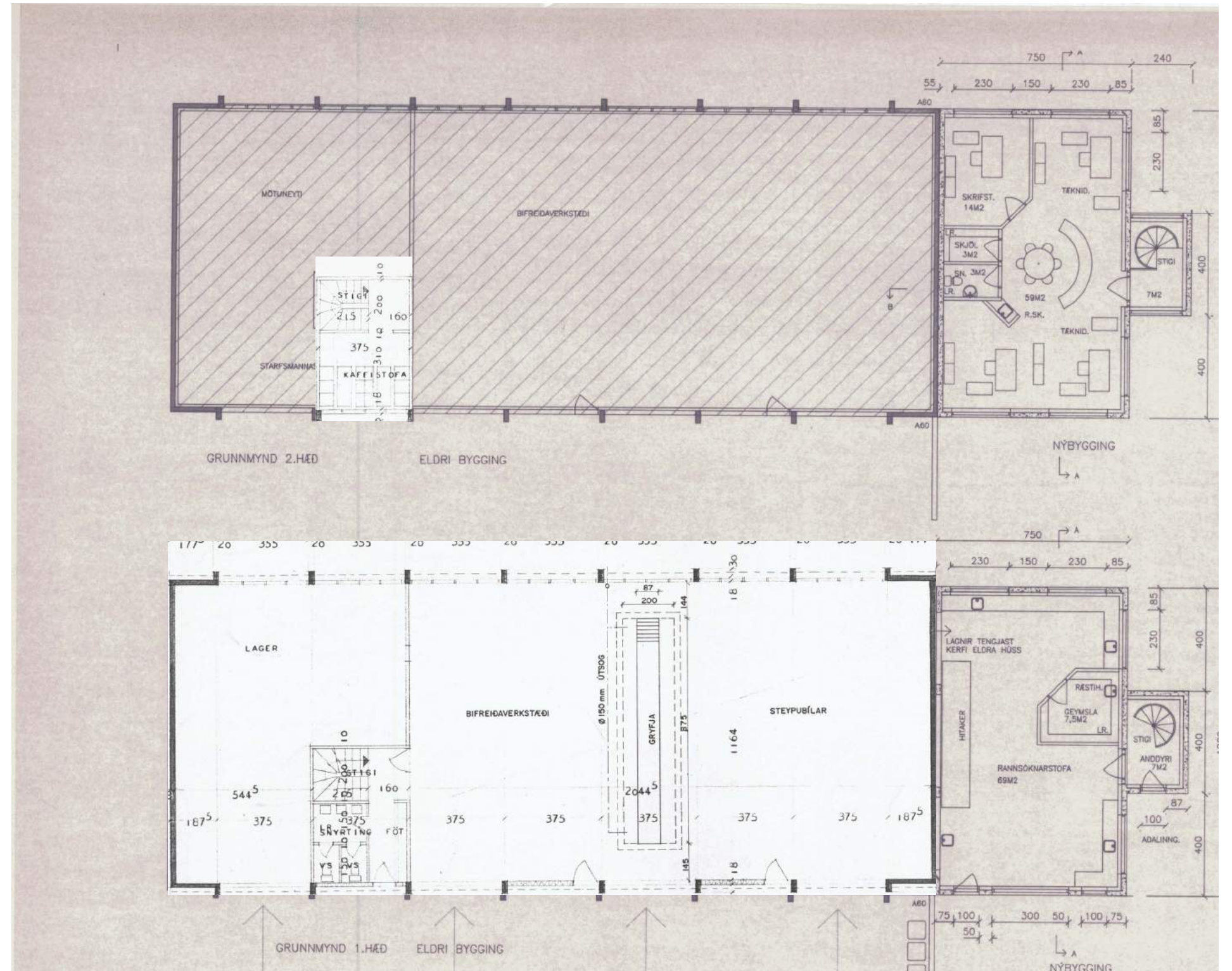
Mötuneyti, starfsmannaaðstaða og smurstöð BM Vallár er staðsett í matshluta 27. Húsið var byggt árið 2010.
Stærð: 517,8 m²



5 BÍLDSHÖFÐI 7



Rannsóknarstofa BM Vallar er staðsett í matshluta 27. Húsið var byggt árið 1995.
Stærð: 199,2 m²

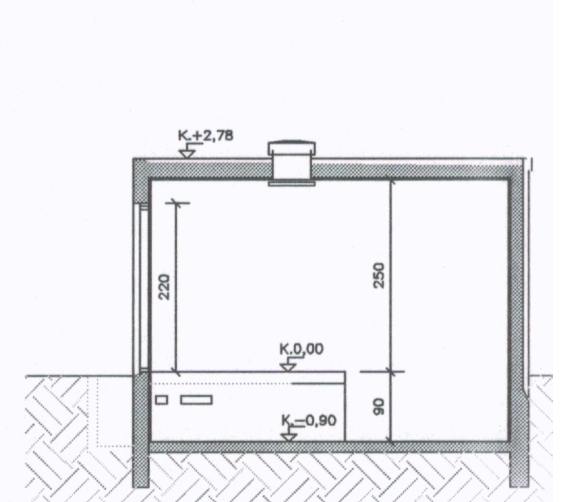
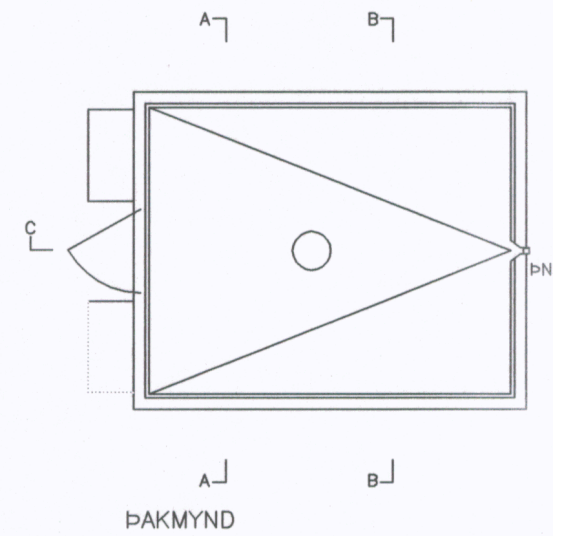
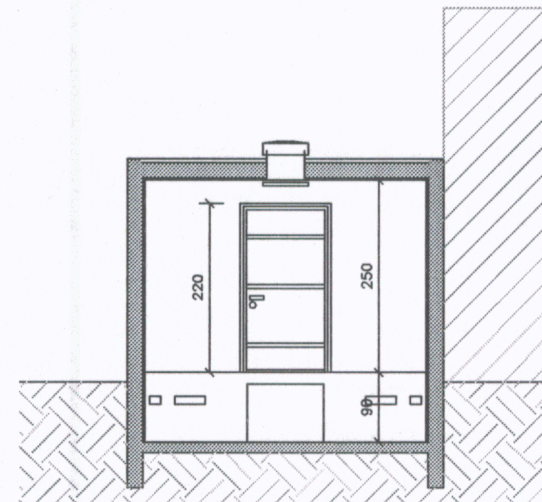
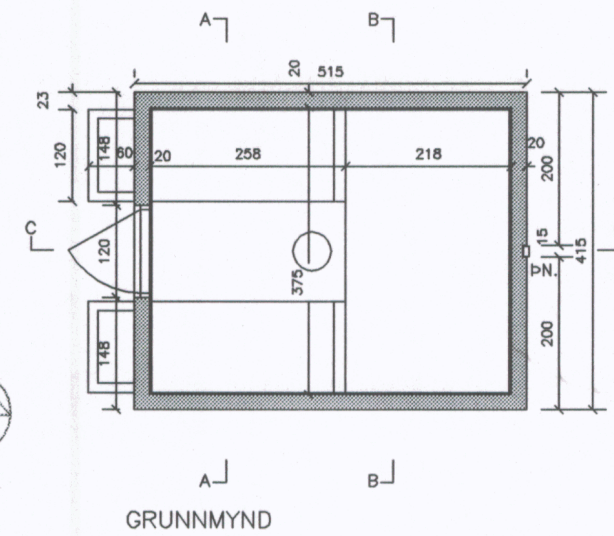
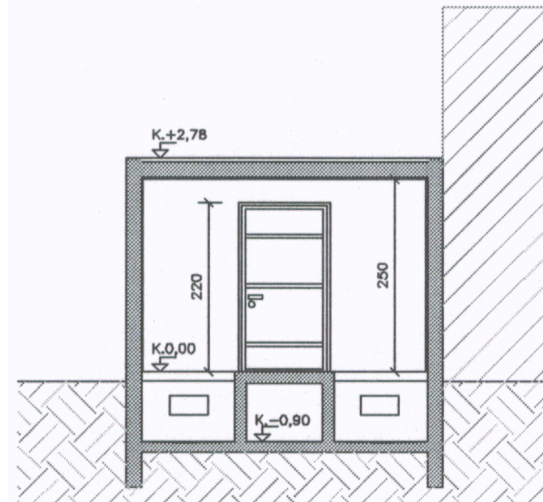
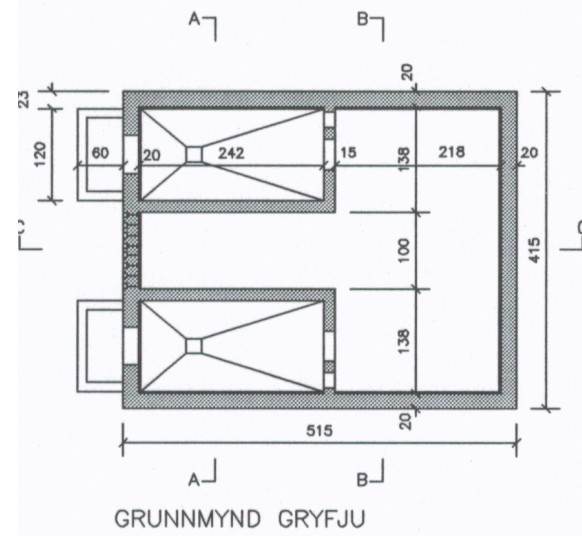


10 BÍLDSHÖFÐI 7



Spennistöðin er staðsett við múr og hellu verksmiðju-
na. Byggingin er staðsteypt. Spennistöðin er byggð
árið 2009

Stærð hússins er 21,4 m²



7 BÍLDSHÖFÐI 7

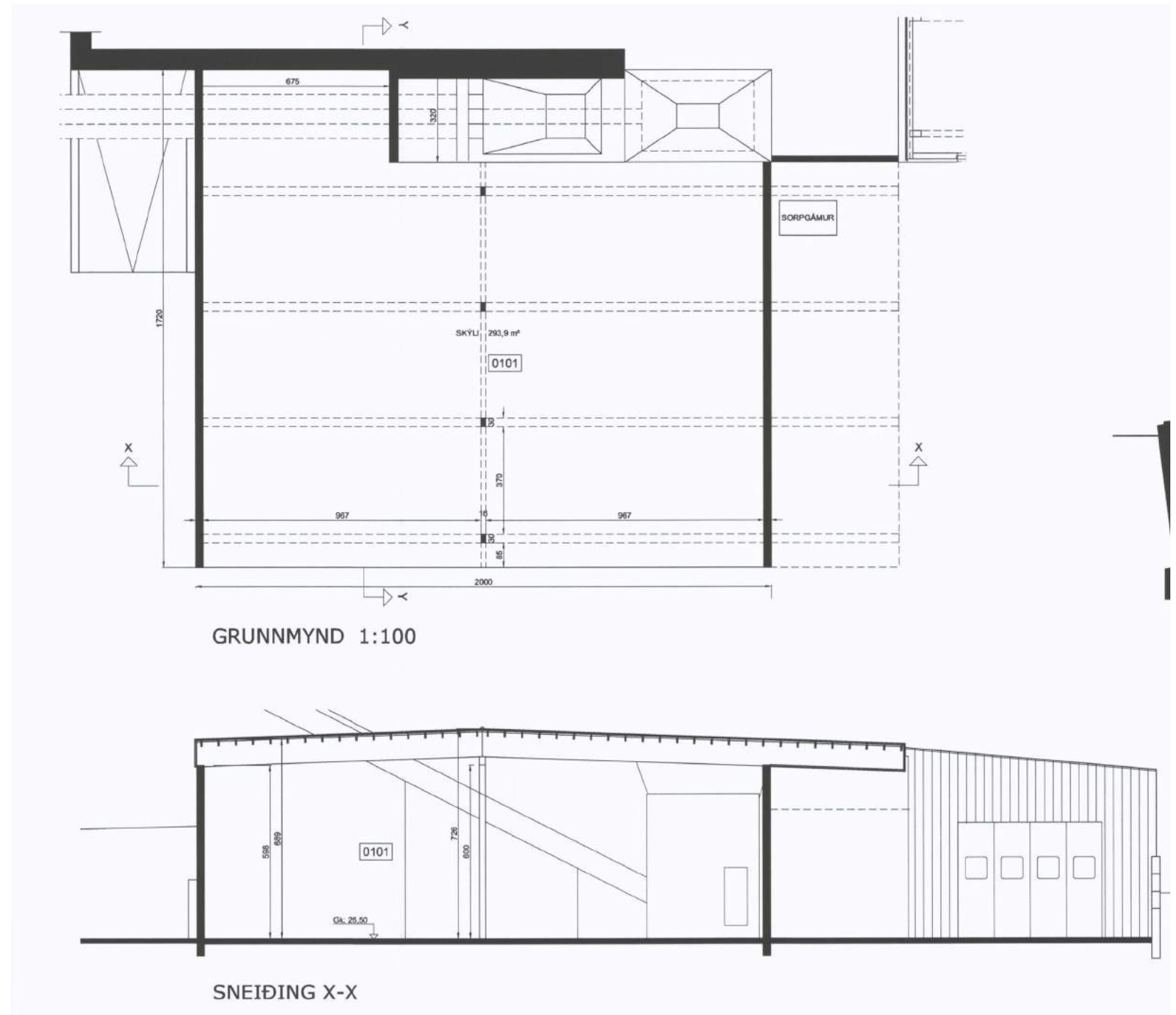


Skýli (geymsla) fyrir dælur- er teiknað af Teiknistofunni Óðinstorgi árið 2001.

Skýlið liggur austan við geymslu sem hefur lóðarmörk að Þórðarhöfða. Skýlið verður notað fyrir steypudælur.

Skýlið er opið en steypfir veggir eru á langhliðum. Límtrésbitar eru í þaki og þakið klætt með málmklæðningu.

Stærð 365,7 m²

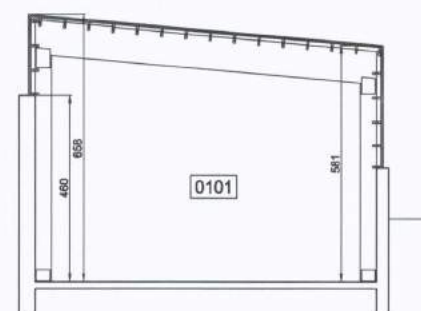


12 BÍLDSHÖFÐI 7

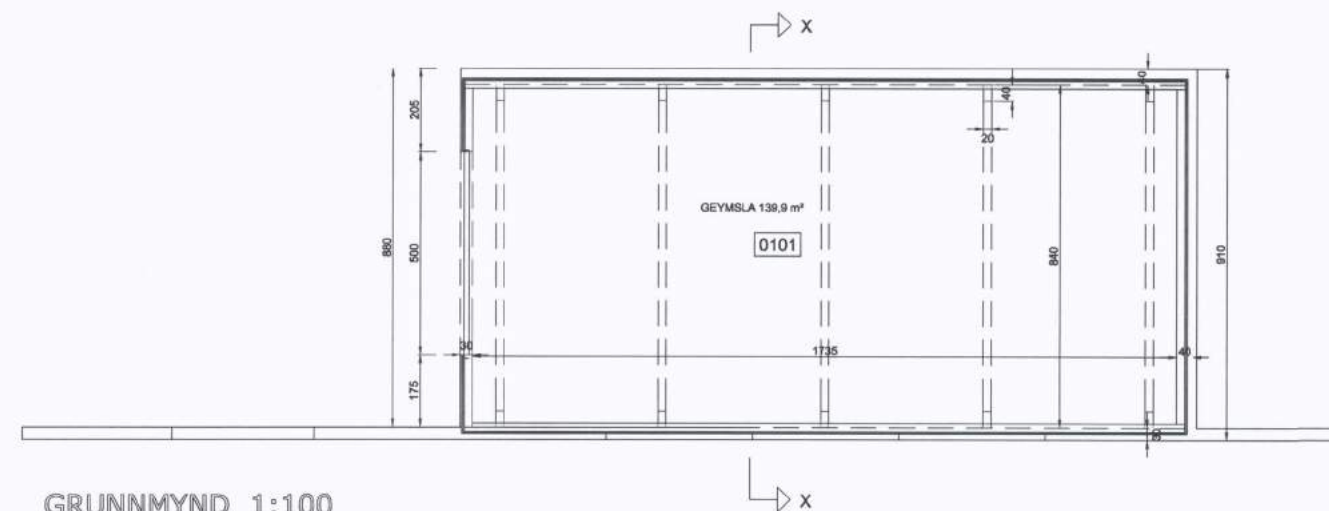


Geymslan var teiknuð af Teiknistofunni Óðinstorgi og samþykkt 2001 með breytingum. Upprunalega geymslan er frá 1957. Geymslan er austan við Þórðarhöfða. Geymslan er gerð með því að setja þak á áður samþykktu vegg. Það koma límtréstoðir ofan á veggina og síðan er þetta klætt með málmklæðningu.

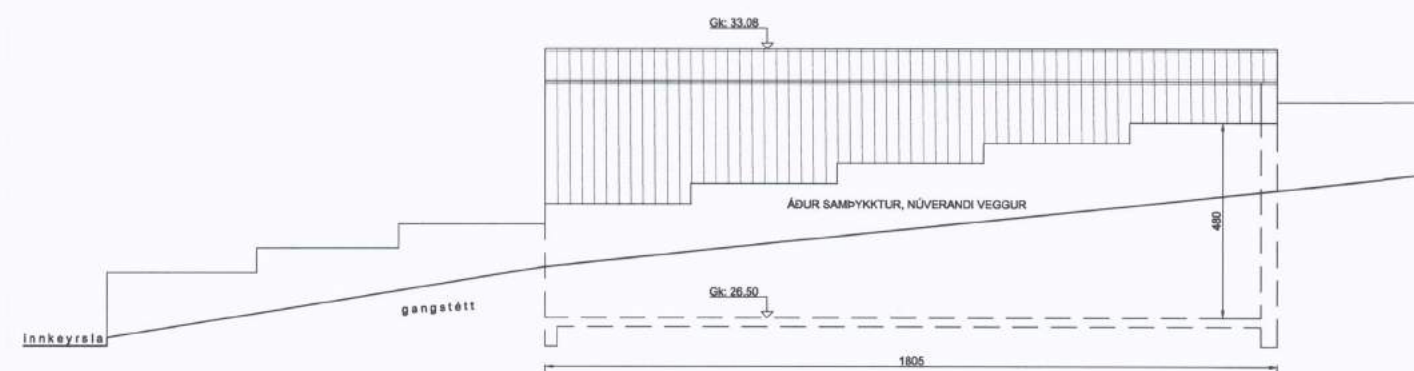
Geymslan er 174,0 m²



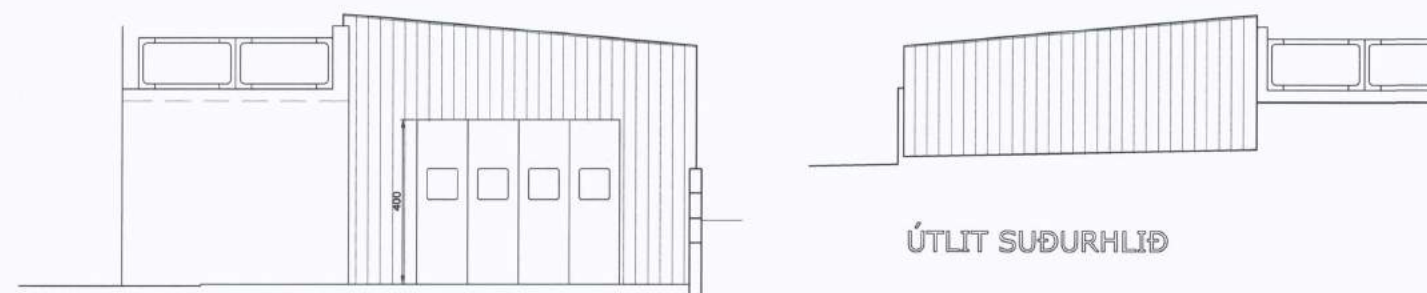
SNEIÐING X-X



GRUNNMYND 1:100



ÚTLIT -SÉÐ FRÁ ÞÓRÐARHÖFÐA



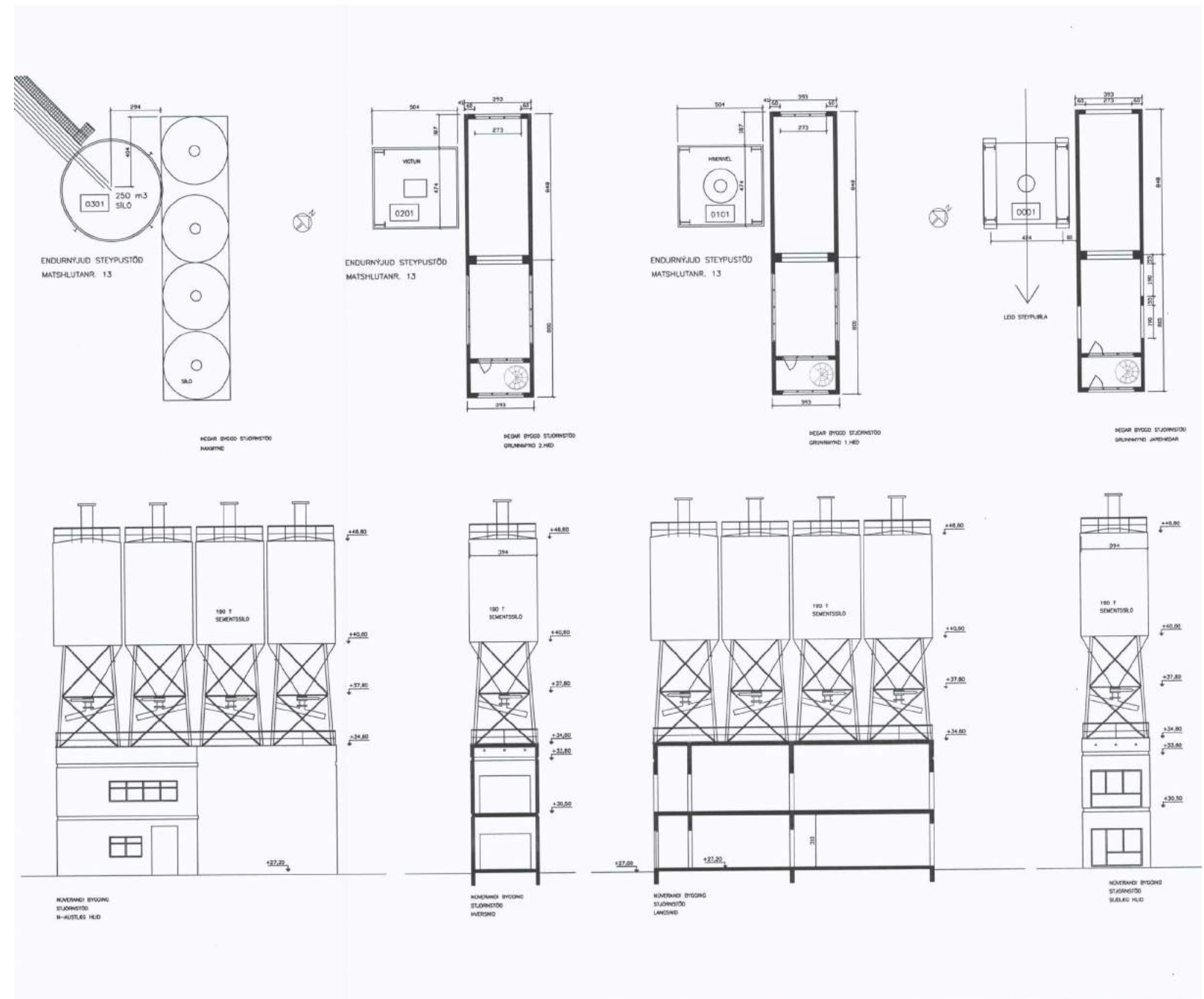
ÚTLIT SUÐURHLIÐ

6 BÍLDSHÖFÐI 7



Efnissiló byggður árið 1996
Teiknistofan Óðinstofgi

Stærð: 109,1 m²



8 Breiðhöfði 3



Lager/ Sögun- Engar upplýsingar finnast um húsið.
Fyrirspurn send á Byggingarfulltrúa- gögn hafa ekki fundist.





Dags. 18.06.2024
Verkkaupi: Framkvæmdafélagið Höfði ehf.

Ártúnshöfði – Svæði 7 Deiliskipulag

Áfangi 1 - Hljóðstig frá umferð

COWI Ísland ehf.
Urðarhvarf 6
203 Kópavogur

Sími.: 422 3000
www.cowi.com/iceland-is

Kt. 430572-0169

Ártúnshöfði – Svæði 7 Deiliskipulag

Áfangi 1 - Hljóðstig frá umferð

Verknúmer

A286773

Skjalanúmer

A286773-1

Útgáfa

1.0

Útgáfudagur

18.06.2024

Lýsing

Hljóðvist

Skrifað af

GBJ

Yfirfarið af

KG

Samþykkt af

GBJ

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	4
2	Skipulagssvæðið.....	5
3	Forsendur	6
3.1	Umferð	7
4	Niðurstöður hljóðstigsútreikninga	8
4.1	Útreiknað hljóðstig á reit eftir uppbyggingu	8
4.2	Hljóðstig innanhúss.....	9
5	Mótvægisaðgerðir.....	10
6	Samantekt.....	11
Viðauki A	- Umferðarhávaðakort	12

1 Inngangur

Hér verður greint frá helstu niðurstöðum kortlagningar á umferðarhávaða fyrir 1. áfanga deiliskipulags svæðis 7 á Ártúnshöfða.

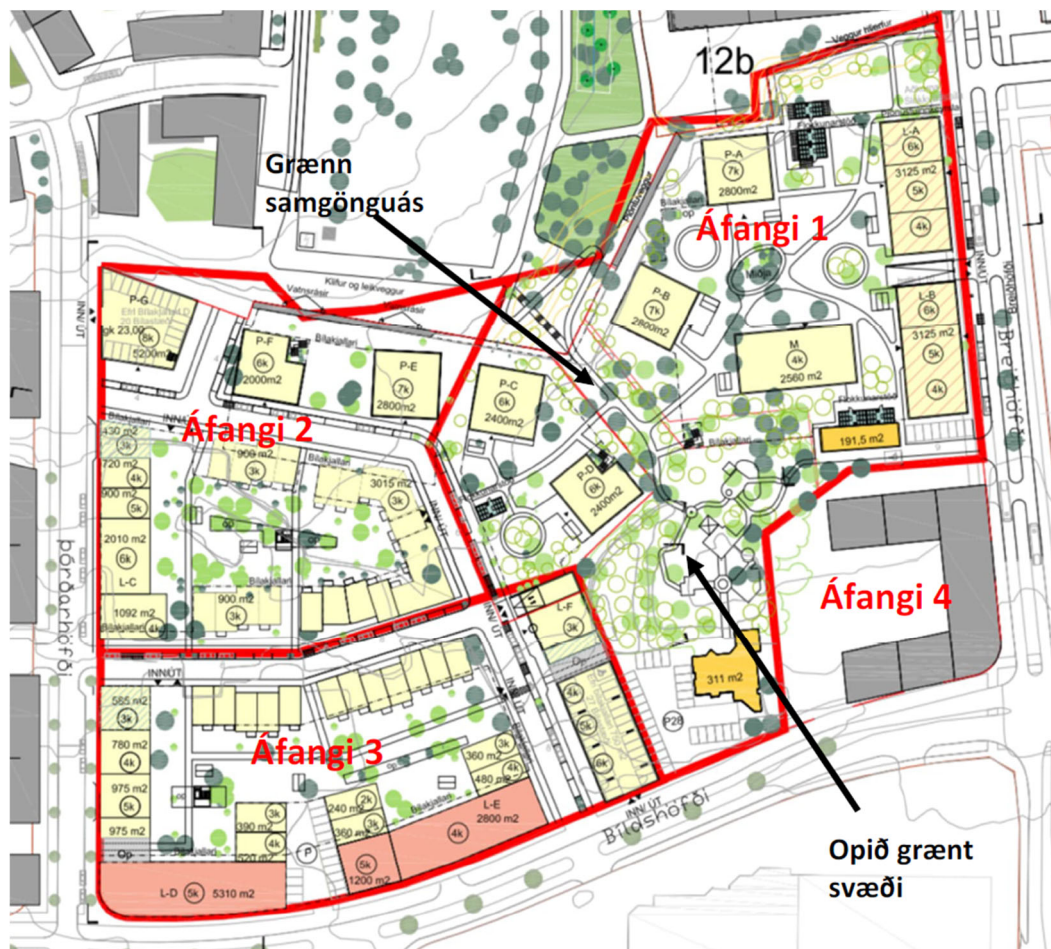
Til grundvallar er tillaga THG Arkitekta að breytingu á deiliskipulagi svæðisins, sjá mynd 1, en skipulagssvæðinu er skipt í 3 áfanga (áfangi 4 er utan þessa deiliskipulags). Hér er eingöngu fjallað um áfanga 1, ekki er fjallað um hljóðvist þeim hlutum skipulagsreitsins sem falla undir áfanga 2 og 3.

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Þórðarhöfða til austurs, Breiðhöfða til vesturs og Bíldshöfða til suðurs. Á reitnum stendur til að byggja íbúðarhús í blandaðri byggð en hingað til hefur þar verið ýmiskonar atvinnustarfsemi.

Áfangi 1 er u.þ.b. austari helmingur skipulagsreitsins. Stendur þar til að reisa 7 ný íbúðarhús en auk þess er gert ráð fyrir að halda tveimur eldri byggingum á reitnum (dökkgul á mynd 1). Í eldri byggingunum er ráðgert að verði einhverskonar þjónusta eða atvinnustarfsemi, s.s. leikskóli eða kaffihús.

Tillagan gerir ráð fyrir að halda núverandi grænu svæði á reitnum, víkka það enn frekar út og tengja það grænum samgönguás í gegnum reitinn. Áhersla verður á gangandi og hjólandi um reitinn. Bílastæði verða flest í bílastæðahúsum, fá stæði verða á yfirborði og í götum.

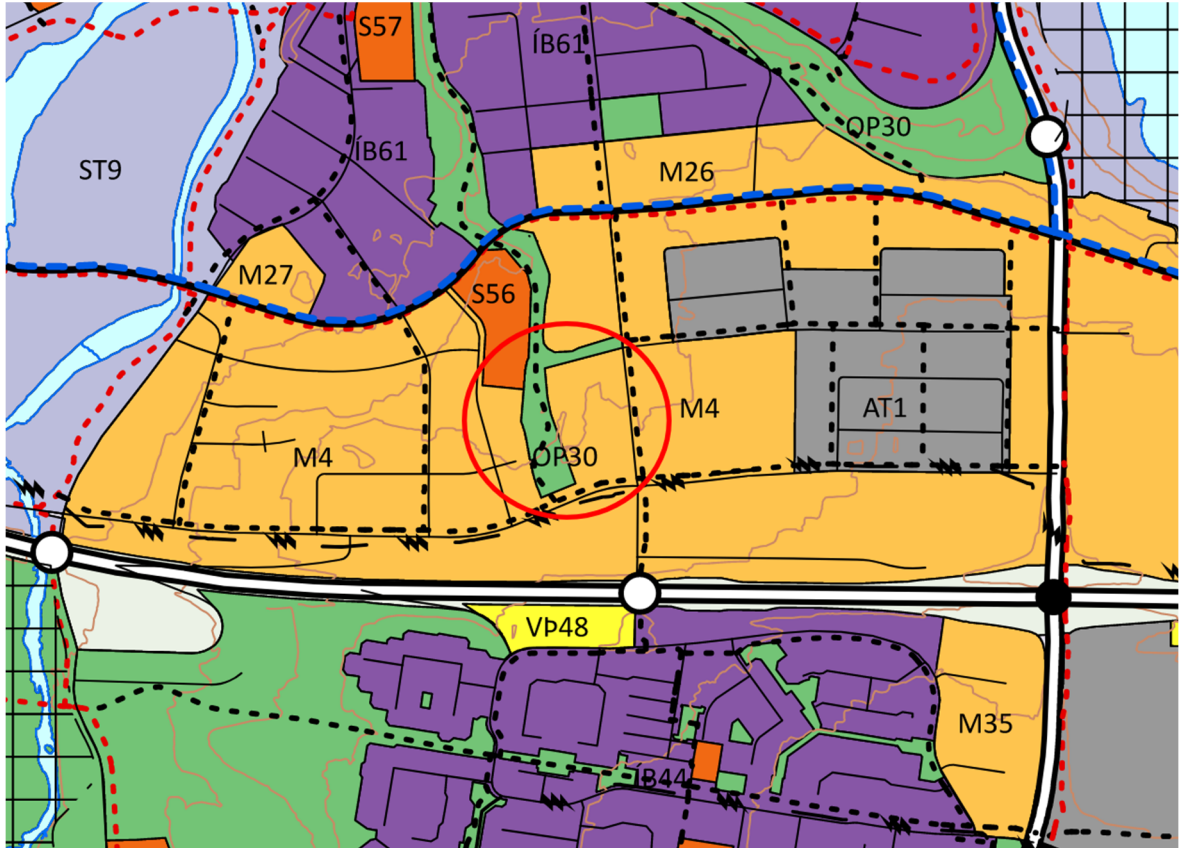
Skipulagið gerir ráð fyrir að hámarkshraði um Breiðhöfða verði lækkaður niður í 40 km/klst.



Mynd 1: Afstöðumynd og mörk skipulagsreitsins sem fjallað er um (Reitur 7, áfangi 1). Teikning arkitekta (THG Arkitektar).

2 Skipulagssvæðið

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er reiturinn að mestu skilgreindur sem miðsvæði M4. Skal þar rúmast íbúðarbyggð og blönduð starfsemi, verslun og þjónusta, sjá mynd 2.



Mynd 2: Samkvæmt Aðalskipulagi er deiliskipulagsreiturinn skilgreindur sem miðsvæði M4.

Í deiliskipulagstillögunni er gert ráð fyrir 4-7 hæða íbúðarbyggingum, að bílastæði séu almennt í bílajakjöllurum og að engin eiginleg bílaumferð sé innan reitsins. Tvö lægri hús sem standa nú þegar á reitnum (Breiðhöfði 3 og Bíldshöfði 7) muni halda sér og hýsa einhvers konar þjónustu- eða atvinnustarfsemi.

Í skipulaginu er miðað við að allt útisvæðið sé opið svæði fyrir almenning að undanskildum merktum sérafnotaflötum íbúða á jarðhæðum.

Skipulagið gerir ráð fyrir lækkun hámarkshraða við Breiðhöfða úr 50 km/klst í 40 km/klst.

3 Forsendur

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

Tafla 1: Lágmarks hljóðeinangrunargildi fyrir lofthljóð í íbúðarhúsnæði skv. ÍST 45.

Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum.	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma.	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði.		35
Frístundabyggð.	45	
Leik- og grunnskólar.	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla.		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt.		40
*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildur.		

Reiturinn er skilgreindur sem miðsvæði (M4) og eiga kröfur um íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum því hér við.

Í 4. grein reglugerðarinnar segir auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „*Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq} . Á kyrrlátu svæði skal hljóðstig í þéttbýli ekki fara yfir L_{den} 50 dB(A) og í dreifbýli ekki yfir L_{den} 40 dB(A)*“.

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

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

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

Krafa um að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) gildir, eftir sem áður, í samræmi við kröfur staðalsins. Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða þar sem hávaðinn er mestur þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

Tafla 2: Hámarksgildi fyrir hljóðstig fyrir íbúðarhúsnæði vegna umferðar ökutækja skv. ÍST 45.

Gerð notendasvæðis	Hámarksgildi hljóðstigs
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB $L_{p,Amax}$ 45 dB
Á útisvæðum* og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð.	$L_{p,Aeq,24}$ 50 dB
*Útisvæði: Svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.	

3.1 Umferð

Umferð á svæðinu hefur verið áætluð í samgöngumati vegna skipulagsbreytinganna.

Gerð er grein fyrir umferðarforsendum í skýrslum Verkís: "*Ellidáárvogur- Ártúnshöfði, Samgöngumat, dags. 07.06.2021*" og "*BM-Vallá Reitur – Samgöngumat, dags. 23.10.2023*".

Er þar lagt mat á núverandi aðstæður, umferð og aðgengi að öðrum samgöngumátum skoðað ítarlega auk áhrifanna sem nýja byggðin mun hafa á núverandi samgöngukerfi. Fyrri skýrslan fjallar um Ártúnshöfðann sem heild en sú síðari um skipulagsreit 7 sérstaklega.

Allar umferðartölur sem notaðar eru við útreikninga á umferðarhávaða byggja á þessari greiningu. Áætluð umferð miðast við fullbyggðan Ártúnshöfða og breyttar ferðavenjur.

Upplýsingar um umferðarmagn og hraða koma fram á umferðarhávaðakortum.

4 Niðurstöður hljóðstigsútreikninga

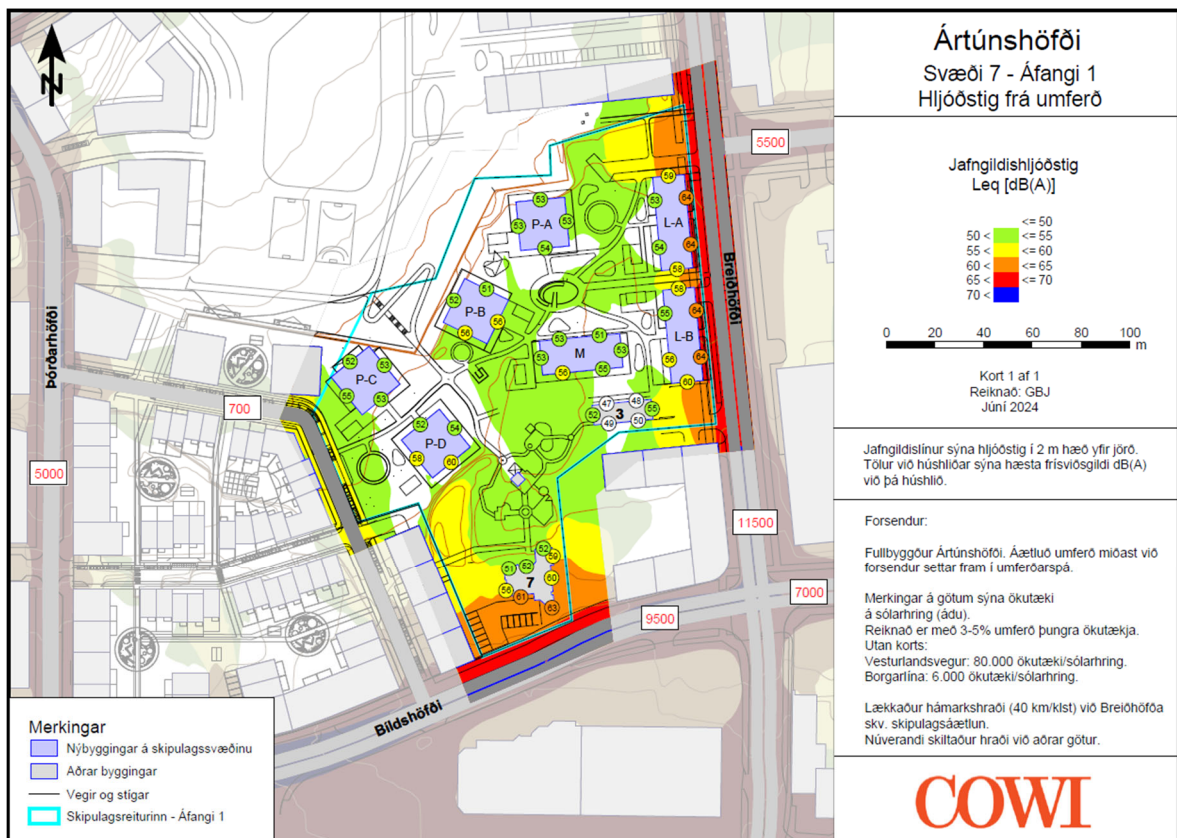
Umferðarhávaði í hverfinu var reiknaður með norræna reiknimódelinu út frá gefnum forsendum í forritinu SoundPlan 9.0.

Í viðauka er kort sem sýnir hljóðstig frá umferð á skipulagsreitnum í 2 m hæð. Sýna þau einnig hæsta útreiknaða gildi jafngildishljóðstigs (frísviðsgildi) utan við húsvegg hversrar húshliðar á reitnum. Sýnir kortið framtíðarástand í fullbyggðu hverfi.

Kortið er reiknað miðað við útlínur og hæðir húsa eins og þær koma fram í deiliskipulagstillögu. Ekki er tekið sérstaklega tillit til inndreginna hæða eða þ.h. sem gæti haft áhrif á hljóðstig á ákveðnum stöðum. Ekki er gert ráð fyrir neinum sérstökum mótvægisáðgerðum öðrum en lækkuðum hámarkshraða við Breiðhöfða, eins og komið hefur fram.

4.1 Útreiknað hljóðstig á reit eftir uppbyggingu

Á mynd 3 má sjá útreiknað hljóðstig frá umferð á reitnum í 2 m hæð miðað við fullbyggt hverfi (sjá einnig kort í viðauka A). Tölur við húshliðar gefa til kynna hæsta frísviðsgildi dB(A) við þá húshlið.



Mynd 3: Útreiknað hljóðstig frá umferð í 2 m hæð, tölur við húshliðar sýna hæsta hljóðstig utan við viðkomandi hlið (frísviðsgildi).

Gert er ráð fyrir íbúðum í öllum nýju húsunum, (L-A, L-B, M, P-A, P-B, P-C og P-D). Eins og sjá má reiknast hljóðstig í öllum tilvikum innan skilgreindra 65 dB(A) marka fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum.

Hæst reiknast hljóðstig við götuhliðar húsa L-A og L-B sem snúa að Breiðhöfða eða 64 dB(A) sjá einnig töflu 3. Hljóðstig við gafla þessara húsa reiknast þá á bilinu 58-60 dB(A). Utan við suðurhlið núverandi húss syðst á lóðinni (Bíldshöfði 7) reiknast hljóðstig allt að 63 dB(A) og við suðurhliðar húss P-D á bilinu 58-60 dB(A). Hljóðstig við aðrar hushliðar reiknast nokkuð lægra.

Inni á miðjum reit, á milli húsa, myndast nokkuð gott skjól frá umferðarhávaða. Reiknast hljóðstig í 2 m hæð undir 55 dB(A) á nær öllu miðsvæðinu og uppfyllir því viðmið fyrir dvalarsvæði á lóð.

Tafla 3: Hæsta útreiknaða hljóðstig utan við allar hæðir húsa L-A og L-B.

Hús	Hæð	Hlið	Hljóðstig dB(A)	Hús	Hæð	Hlið	Hljóðstig dB(A)
L-A	1	V	46,5	L-B	1	V	46,0
L-A	2	V	48,0	L-B	2	V	48,5
L-A	3	V	49,2	L-B	3	V	49,5
L-A	4	V	50,9	L-B	4	V	51,6
L-A	5	V	52,7	L-B	5	V	51,0
L-A	6	V	53,1	L-B	6	V	52,7
L-A	7	V	53,5	L-B	7	V	55,6
L-A	1	S	57,4	L-B	1	S	58,5
L-A	2	S	57,7	L-B	2	S	59,9
L-A	3	S	57,7	L-B	3	S	59,7
L-A	4	S	57,3	L-B	4	S	59,6
L-A	5	S	57,1	L-B	5	S	59,7
L-A	6	S	56,8	L-B	6	S	59,9
L-A	7	S	56,3	L-B	7	S	60,4
L-A	1	A	64,0	L-B	1	A	63,5
L-A	2	A	63,8	L-B	2	A	63,7
L-A	3	A	63,5	L-B	3	A	63,4
L-A	4	A	63,1	L-B	4	A	63,2
L-A	5	A	62,6	L-B	5	A	62,9
L-A	6	A	62,4	L-B	6	A	62,5
L-A	7	A	62,3	L-B	7	A	62,3
L-A	1	N	59,3	L-B	1	N	57,5
L-A	2	N	59,3	L-B	2	N	58,0
L-A	3	N	59,2	L-B	3	N	57,9
L-A	4	N	59,0	L-B	4	N	57,6
L-A	5	N	58,8	L-B	5	N	57,3
L-A	6	N	58,2	L-B	6	N	57,3
L-A	7	N	58,3	L-B	7	N	57,7

4.2 Hljóðstig innanhúss

Í öllum tilvikum, þ.e. í öllum íbúðum á svæðinu og óháð öðrum aðgerðum, skal tryggja að hljóðstig innan íbúða vegna umferðar sé innan skilgreindra marka $L_{Aeq} = 30$ dB.

Þarf þá að taka mið af útreiknuðu hljóðstigi utanhúss við ákvörðun hljóðeinangrunar glugga, úthliða og loftrása þannig að jafngildishljóðstig innanhúss sé innan við 30 dB(A), eins og gerð er krafa um. Huga þarf sérstaklega vel að þessu þar sem hljóðstig utan við íbúðir er um eða yfir 60 dB(A).

Kröfur fyrir þjónustu- og atvinnuhúsnæði fara eftir eðli starfseminnar en mikilvægt er að hafa hljóðstig frá umferð í huga við hönnun slíkra rýma einnig.

5 Mótvægisaðgerðir

Hljóðstig á svæðinu reiknast í öllum tilvikum innan skilgreindra marka og eru kröfur reglugerðar um hávaða uppfylltar án frekari aðgerða.

Afstaða húsa við umferðargötur er þá vel til þess fallin að skerma hávaða frá opnum dvalar- og útivistarsvæðum fyrir innan. Mögulega væri hægt að verja útisvæði á lóð enn betur með hljóðskermandi veggjum eða þ.h. á milli húsa eða meðfram götu. Á þetta ekki síst við syðst á reitnum, við Bíldshöfða.

Þar sem hljóðstig reiknast hæst, við götuhliðar húsa við Breiðhöfða (L-A og L-B), þarf að gæta vel að því að hljóðeinangrun húsanna sé þannig að kröfur um hljóðstig innandyra séu uppfylltar.

Vegna nálægðar við götu er ekki talið raunhæft að lækka hljóðstig á þessum stöðum með hljóðvörnum svo sem veggjum eða mörnum, sérstaklega fyrir efri hæðir húsanna.

Útreikningar byggja á þeirri forsendu að hámarkshraði við Breiðhöfða hafi verið lækkaður úr 50 km/klst í 40 km/klst, eins og skipulagið gerir ráð fyrir. Sé umferðarhraði lækkaður enn frekar niður í 30 km/klst má reikna með lítillegri lækkun á hljóðstigi við hús næst veginum.

Áhrif hraðalækkunna fara þó minnkandi eftir því sem hraðinn er lægri fyrir og frekari hraðatakmarkanir umfram það myndu hafa mjög takmörkuð áhrif. Lækkun á umferðarhraða um aðrar götur í nágrenninu gæti þá einnig haft einhver áhrif til hávaðaminnkunar.

6 Samantekt

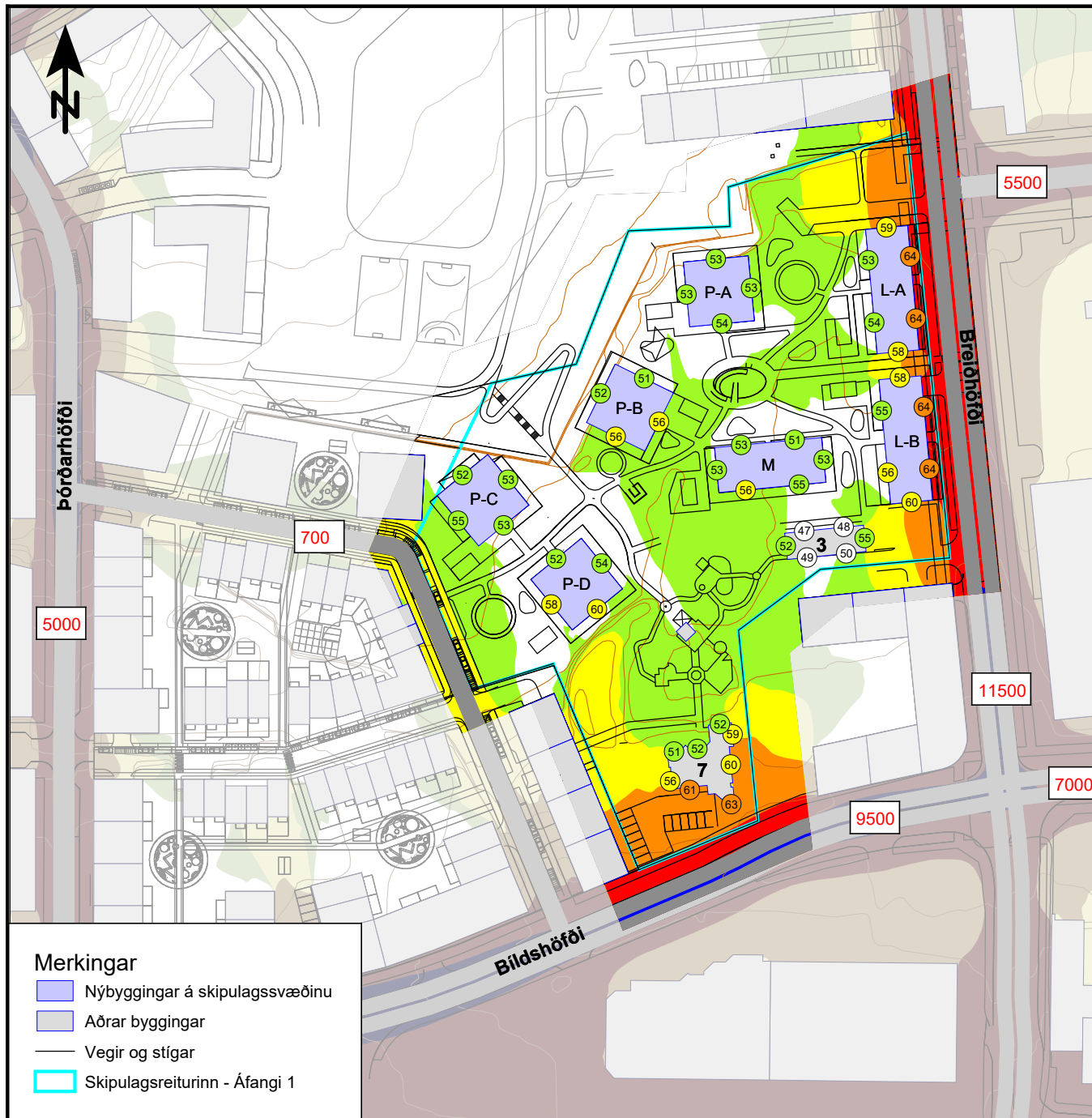
Reiknað hefur verið hljóðstig á reitnum fyrir framtíðarástand með fullbyggðum Ártúnshöfða.

Hljóðstig utan við húshliðar reiknast undir skilgreindum viðmiðunarmörkum í öllum tilvikum.

Hönnuðir húsa á svæðinu skulu gera grein fyrir því hvernig viðunandi hljóðstigi er náð í íbúðum á svæðinu þegar byggingarumsókn er lögð inn til byggingarulltrúa.

Hljóðstig á útisvæðum í miðju skipulagsreitsins reiknast innan skilgreindra marka reglugerðar fyrir hljóðstig á dvalarsvæðum á lóð.

Viðauki A - Umferðarhávaðakort



Ártúnshöfði

Svæði 7 - Áfangi 1

Hljóðstig frá umferð

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

≤ 50	≤ 50
50 < ≤ 55	≤ 55
55 < ≤ 60	≤ 60
60 < ≤ 65	≤ 65
65 < ≤ 70	≤ 70
70 <	≤ 70



Kort 1 af 1
Reiknað: GBJ
Júní 2024

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.
Tölur við húshliðar sýna hæsta frísviðsgildi dB(A)
við þá húshlið.

Forsendur:

Fullbyggður Ártúnshöfði. Áætluð umferð miðast við
forsendur settar fram í umferðarspá.

Merkingar á götum sýna ökutæki
á sólarhring (ádu).
Reiknað er með 3-5% umferð þungra ökutækja.
Útan korts:
Vesturlandsvegur: 80.000 ökutæki/sólarhring.
Borgarlína: 6.000 ökutæki/sólarhring.

Lækkaður hámarkshraði (40 km/klst) við Breiðhöfða
skv. skipulagsáætlun.
Núverandi skiltaður hraði við aðrar götur.



BM-VALLÁ REITUR - SAMGÖNGUMAT
vegna deiliskipulags á reit 7 í Ártúnshöfða

Júní 2024



HEITI SKÝRSLU: BM-VALLÁ-SAMGÖNGUMAT		DREIFING: ☐ OPIN ☐ LOKUÐ TIL ☒ HÁÐ LEYFI VERKKAUPA
VERKEFNI: 15126-012		
SKÝRSLA NR. 1	AFURÐAR-AUÐKENNI: 15126-M00010	

ÚTGÁFUSAGA:					
ÚTG. NR	DAGS.	HÖFUNDUR	RÝNT AF	SAMP.	ÚTGÁFUSTAÐA
1	21-6-2024	KEP	AGS	AGS	Útgefið

HÖFUNDAR: Anna Guðrún Stefánsdóttir Kristjana Erna Pálsdóttir	VERKEFNISSTJÓRI: Anna Guðrún Stefánsdóttir
---	---

UNNIÐ FYRIR: BM-Vallá UMSJÓN:	SAMSTARFSADILAR: THG arkitektar
-------------------------------------	------------------------------------

ÚTDRÁTTUR: Samgöngumat vegna deiliskipulags á BM vallá reit á Ártúnshöfða. Lagt mat á bíla- og hjólastæðapörf. Umferðarsköpun að/frá reit áætluð og aðstæðum á uppbyggingarreit lýst út frá samgöngulegum sjónarmiðum. Umferðaröryggi vegna uppbyggingar rýnt og komið með tillögur að úrbætum.
--

LYKILORÐ ÍSLENSK:	LYKILORÐ ENSK:
-------------------	----------------

© Geta skal heimilda sé efni skýrslunnar afritað eða birt með einhverjum hætti.

Efnisyfirlit

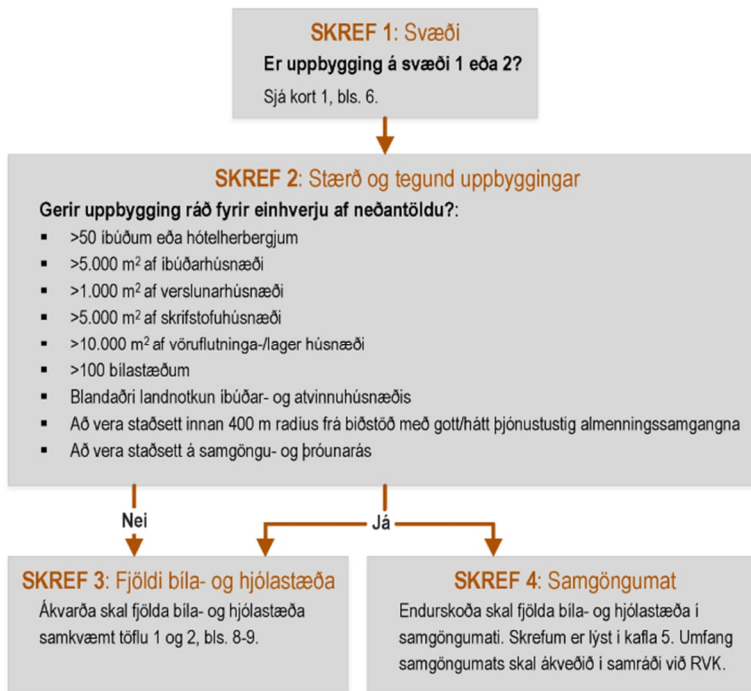
Efnisyfirlit.....	ii
1 Inngangur.....	1
2 Samgöngumat - stærri uppbygging.....	3
2.1 Lýsing á aðstæðum	3
2.2 Göngu- og hjólakort.....	5
2.3 Almenningsamgöngur	6
2.4 Skipulagstillaga	8
2.5 Umferðarsköpun og dreifing ferða.....	9
3 Bíla- og hjólastæðamat.....	11
3.1 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða.....	11
3.2 Blönduð landnotkun - Samnýting stæða	14
3.3 Deilibílar.....	14
3.4 Innleiðing samgöngustefnu.....	15
3.5 Nálægð við almenningsamgöngur með gott/hátt þjónustustig	15
3.6 Samantekt	16
4 Umferðaröryggisúrbætur	17
5 Heimildaskrá	20

1 Inngangur

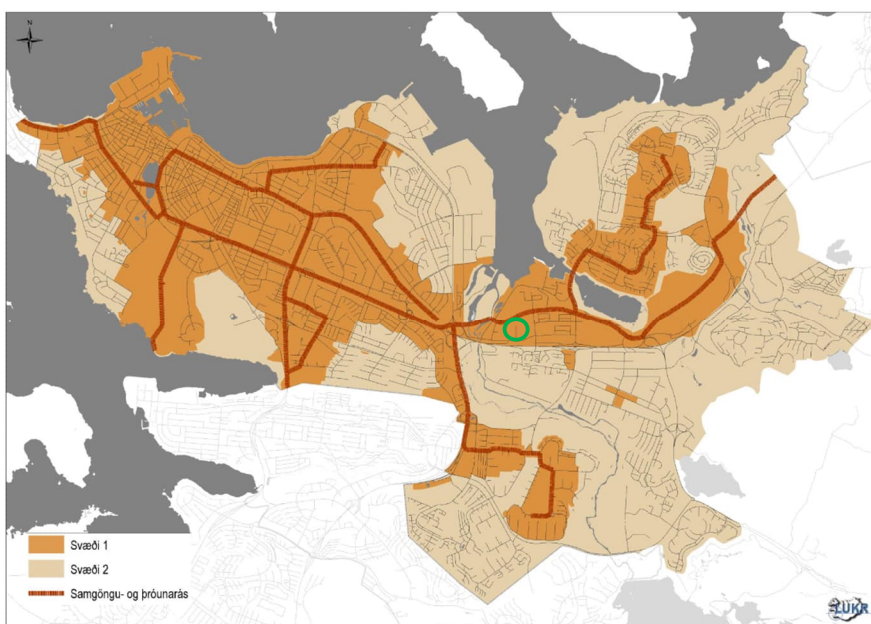
Samgöngumat þetta er útfært vegna deiliskipulags fyrir BM Vallá á reit 7 í Ártúnshöfða.

Unnið er samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða. Kröfur um fjölda stæða innan lóða í Reykjavík fyrir nýbyggingar og/eða endurnýjun byggða eru hluti af bíla- og hjólastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkurborgar. Útfæra skal samgöngumat fyrir reiti þar sem tækifæri eru til að fækka bílastæðum (Reykjavíkurborg, 2024).

Fjöldi bíla- og hjólastæða er ákvarðaður út frá neðangreindum skrefum, sjá mynd 1.



Mynd 1: Ákvörðun á fjölda bíla- og hjólastæða



Mynd 2: Afmörkun svæða 1 og 2. Reiturinn lendir innan græna hringsins og er því á svæði 1



Þar sem uppbyggingin er á svæði 1, sjá mynd 2, og uppfyllir skilyrði í skrefi 2 á mynd 1, skal útfæra samgöngumat fyrir reitinn. Eftir að fjöldi bíla og hjólastæða hefur verið ákvarðaður út frá töflu 1 og 2 í reglum Reykjavíkurborgar skal leitast við að fækka stæðum í fjórum liðum. Einnig hefur verið óskað eftir umfangsmeira samgöngumati frá Reykjavíkurborg sem innifelur lið 5 „Stærri uppbygging“.

Samgöngumat samanstendur venjulega af:

0. Fjöldi bíla- og hjólastæða er áætlaður samkvæmt viðmiðunartölum
1. Blönduð landnotkun – samnýting stæða
2. Deilibílar
3. Innleiðing samgöngustefnu
4. Nálægð við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig
5. Stærri uppbygging

Í samráði við Reykjavíkurborg er umfang liðs 5 ákveðið. Almennt er núverandi aðstæðum lýst, fjallað er um skipulagstillögu og skoðað hvernig hægt er að draga úr bílastæðafjölda. Að ósk Reykjavíkurborgar var ákveðið að miða við framtíðarskipulag gatna og stíga eins og forhönnun gerir ráð fyrir, og að miða við leiðakerfi almenningssamgangna árið 2034.

Samgöngumat þetta verður því unnið á eftirfarandi hátt:

- Aðstæðum lýst miðað við framtíðarskipulag gatna og stíga
- 20 mínútna göngu- og hjólakort frá reit
- Staðsetning og þjónustustig almenningssamgangna miðað við leiðakerfi 2034
- Lýsing skipulagstillögu, lykilstærðir
- Umferðarsköpun og dreifing ferða að/frá reit.
- Bíla- og hjólastæðamat, leitað leiða við að fækka stæðum samkvæmt skrefum 1-4

Að auki var óskað eftir að meta þörf á umferðaröryggisúrbótum á Bildshöfða í tengslum við uppbygginguna.

2 Samgöngumat - stærri uppbygging

2.1 Lýsing á aðstæðum

Reiturinn er afmarkaður af Bíldshöfða til suðurs, Þórðarhöfða til vesturs og Breiðhöfða til austurs.



Mynd 3: Loftmynd af núverandi aðstæðum, reitur er innan blárrar brotalínu. Loftmynd úr Borgarvefsjá

Að beiðni Reykjavíkurborgar verður aðstæðum, skipulagi gatna og stíga, lýst eins og framtíðaráform gera ráð fyrir miðað við forhönnun svæðis eins og það birtist í rammaskipulagi fyrir Elliðaárvog. Á mynd 4 sést framtíðarskipulag gatna á svæðinu. Norðan við uppbyggingarreiturinn verður samgöngu- og þróunars þar sem tíðar almenningssamgöngur eru áætlaðar með Borgarlínu í sérrými, og aðskildar hjóla- og gönguleiðir ásamt götum fyrir umferð bíla. Sunnan og austan við reitinn eru áætluð breiðstræti fyrir bíla og strætisvagna í blandaðri umferð ásamt aðskildum hjóla- gönguleiðum. Einnig er gert ráð fyrir góðum stígatengingum innan svæðisins.

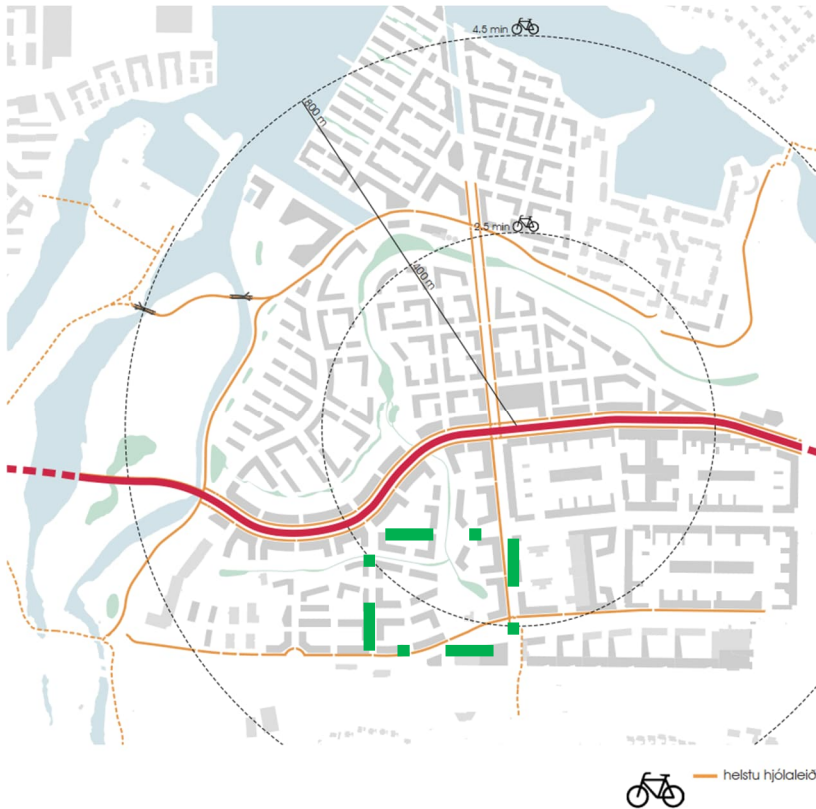
Uppbyggingarreiturinn er því vel tengdur við umferð mismunandi ferðamáta.



Mynd 4: Framtíðargötuskipulag á svæðinu. Uppbyggingarreitur er innan grænna brotalína. Mynd úr rammaskipulagi (Arkís; Landslag; Verkís, 2017)

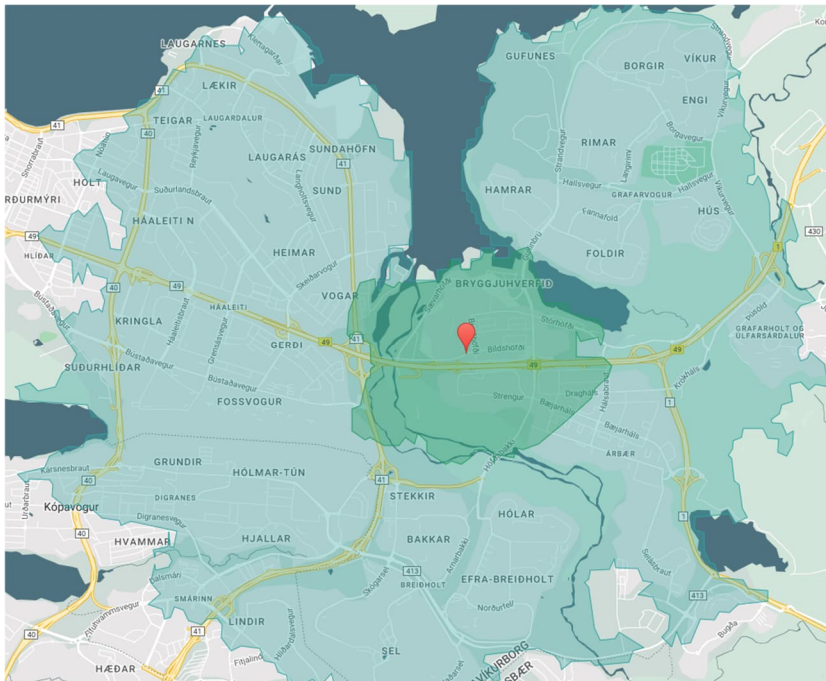


Mynd 5: Framtíðarskipulag gönguleiða á svæðinu. (Arkís; Landslag; Verkís, 2017)



Mynd 6: Framtíðarskipulag hjólaleiða á svæðinu. (Arkís; Landslag; Verkís, 2017)

2.2 Göngu- og hjólakort



Mynd 7: 20 mínútna göngu- og hjólakort frá uppbyggingarreit. Dökkgrænn litur sýnir gönguvegalengdir innan 20 mínútna og ljósgrænn litur hjólavegalengdir innan 20 mínútna. (Vistorka, 2023)

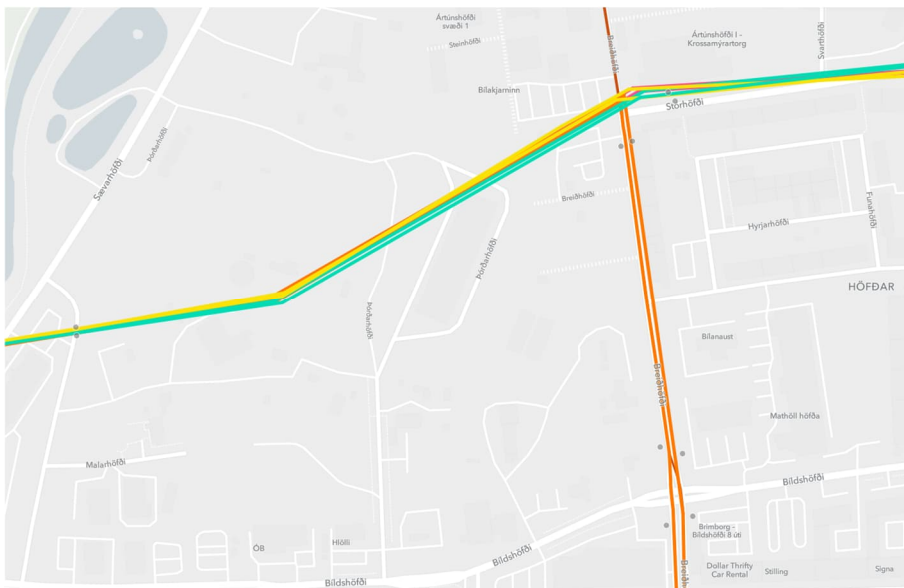
Mynd 7 sýnir 20 mínútna göngu- og hjólakort frá uppbyggingarreit. Innan 20 mínútna er hægt að ganga í Elliðaárdalinn og í núverandi þjónustu á Höfða, t.d. matvöruverslun, veitingastaði, pósthús og fyrirtæki. Innan 20 mínútna er hægt að hjóla í Kringluna og Smáralind, og ýmsar sundlaugar höfuðborgarsvæðisins. Að hjóla niður í miðbæ frá reitnum tekur u.þ.b. hálf tíma.

Eins og lýst var að framan er í rammaskipulagi gert ráð fyrir aðskildum göngu- og hjólastígum meðfram reitnum. Í samgöngumati fyrir Elliðaárvog-Ártúnshöfða frá árinu 2021, sem er fyrir svæðið næst Stórhöfða, kemur fram að í framtíðargatnaskipulagi svæðisins er lagt upp með að þveranir við gatnamót verði sem öruggastar og að almennt verði göngu- og hjólaþveranir yfir götur upphækkaðar (Verkis, 2023).

2.3 Almenningsamgöngur

Að beiðni Reykjavíkurborgar verður miðað við leiðakerfi almenningsamganga árið 2034. Samkvæmt tillögu að nýju leiðakerfi munu fjórar leiðir (B, E, F og J) aka eftir nýjum samgönguás, leið F (appelsínugul lína) ekur einnig eftir Breiðhöfða en hinar þrjár aka áfram eftir Stórhöfða. Að auki mun leið L aka eftir Breiðhöfða. Tillagan sést á mynd 8 ásamt fyrirhuguðum staðsetningum biðstöðva (gráir punktar) (Strætó Bs., 2023).

Í rammaskipulagi Ártúnshöfða var sýnd göngufjarlægð frá biðstöð við Krossmýratorg, sjá mynd 9, og sést að uppbyggingarreiturinn er í um 400-500 göngufjarlægð frá Krossmýratorgi.



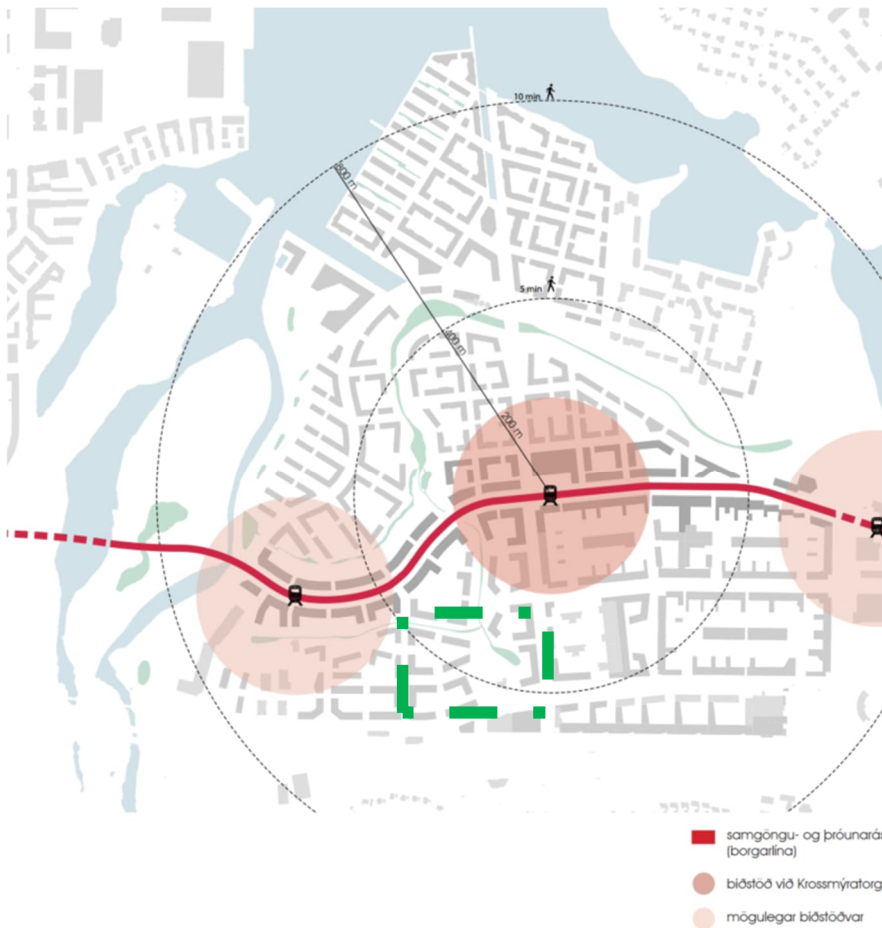
Mynd 8: Tillaga leiðakerfis 2034. Litaðar línur tákna almenningsamgönguleiðir og gráir punktar biðstöðvar. (Strætó Bs., 2023)

Gert er ráð fyrir að leiðir B, E og F verði Borgarlínuleiðir, leið J verður stofnleið en leið L almenn leið. Tíðni leiða á háannatíma sést í töflu 1. Einnig hefur rýmd leiða á háannatíma verið reiknuð. Miðað var við 24 m langa vagna fyrir Borgarlínuleiðir en 12 m langa vagna fyrir hinar leiðirnar.

Tafla 1: Útreiknuð rýmd almenningsamgangna við reitinn á háannatíma

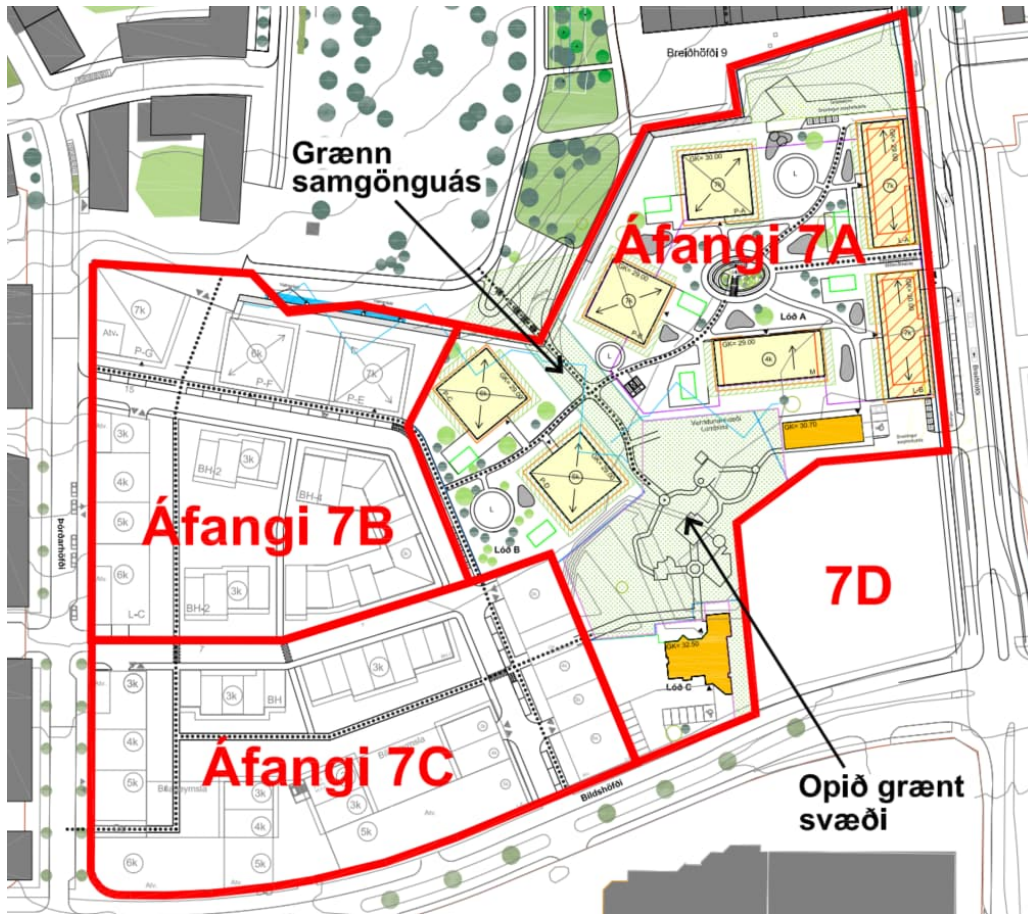
Leið	Tíðni (mín)*	Fjöldi vagna á klst*	Fjöldi sæta	Þægileg hámarksrýmd	Hámarksrýmd	Rýmd á klst
B	7	8	55	110	130	440-1040
E	7	8	55	110	130	440-1040
F	7	8	55	110	130	440-1040
J	10	6	35	50	60	210-360
L	20	3	35	50	60	105-180

*m.v. háannatíma



Mynd 9: Göngufjarlægðir frá biðstöð við Krossmýratorg. Uppbyggingarreitur er innan grænnar brotalínu. (Arkís; Landslag; Verkís, 2017)

2.4 Skipulagstillaga



Mynd 10: Tillaga deiliskipulags (THG arkitektar, 2024)

Í þessu deiliskipulagi er gert ráð fyrir þremur uppbyggingaráföngum, áfangum 7A-C, en fyrir utan þessa deiliskipulags er áfangi 7D. Skipulagstölur fyrir áfangana þrjá má sjá í töflu 2. Að auki er gert ráð fyrir að halda tveimur núverandi byggingum, sýndar í dökkgulum lit á mynd 10. Hugmyndir eru um að reka veitingastað/kaffihús í byggingu við Bíldshöfða og ungarnaleikskóla í byggingu við Breiðhöfða.

Tillagan gerir ráð fyrir að halda núverandi grænu svæði á reitnum, víkka það enn frekar út og tengja það grænum samgönguás í gegnum reitinn. Áhersla verður á gangandi og hjólandi um reitinn. Bílastæði verða flest í bílastæðahúsum, fá stæði verða á yfirborði og í götum. Bílastæðahúsin verða opin öllum og ætluð að samnýtast íbúum, starfsfólki og gestum reitsins. Á mynd 10 sjást áætlaðar tengingar frá götu að bílastæðum en fjallað er um umferðaröryggi í kafla 5.

Tafla 2: Skipulagstölur uppbyggingaráfanga (THG arkitektar, 2023)

	Fj. íbúða (3 herb)	Atvinnurými m ²	Veitingahús m ²	Ungb.leikskóli m ²
Áfangi 7A	180			
Áfangi 7B	158			
Áfangi 7C	239	2.060		
Núv. hús Bíldshöfða			311	
Núv. hús Breiðhöfða				191,5
Samtals	577	2.060	311	191,5



Á þessu stigi eru allar íbúðir reitsins hafðar þriggja herbergja en nánari skipting milli íbúðastærða kemur síðar. Í áfanga 7A og 7B er valkvætt að hafa íbúðir eða atvinnurými á fyrstu hæð sumra bygginga, í þessari greiningu er miðað við íbúðir.

Utan tillögu er áfangi 7D, á þessu stigi er gert ráð fyrir 1.500 m² atvinnurýmis á fyrstu hæð og valkvæðs 9.000 m² rými, íbúðir eða atvinnustarfsemi. Við útreikninga á umferðarsköpun og bílastæðum var valkvæða rýmið haft sem þriggja herbergja íbúðir.

Tafla 3: Skipulagstölur áfanga 7D/utan skipulags (THG arkitektar, 2023)

	Fj. íbúða (3 herb)	Atvinnurými m ²
Áfangi 7D	90	1.500

2.5 Umferðarsköpun og dreifing ferða

Samkvæmt Samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins var sólarhringsumferð á virkum degi árið 2019 áætluð 13.000 bílar á Bíldshöfða, 5.000 bílar á Breiðhöfða norðan Bíldshöfða og 12.000 bílar á Breiðhöfða sunnan Bíldshöfða (Verkís, 2023). Hins vegar mun svæðið allt taka miklum breytingum, áætluð bílaumferð á svæðinu var metin í samgöngumati fyrir Elliðaárvog-Ártúnshöfða og var sýnt fram á að álag á gatnakerfið muni aukast talsvert við uppbyggingu svæðisins og því mikilvægt að innviðir fyrir aðra samgöngumáta verði mjög góðir og markmið um breyttar ferðavenjur gangi eftir (Verkís, 2023).

Ferðamyndun á reitnum var áætluð með ferðamyndunarjöfnu frá VSÓ (VSÓ, 2006) en hún gefur bílferðir sem myndast í reitnum miðað við óbreyttar ferðavenjur.

$$1,85 * \text{íbúar} + 0,14 * m^2 \text{verslun og skrifstofur} + 0,04 * m^2 \text{annað atv. húsnæði} = \text{ferðir}$$

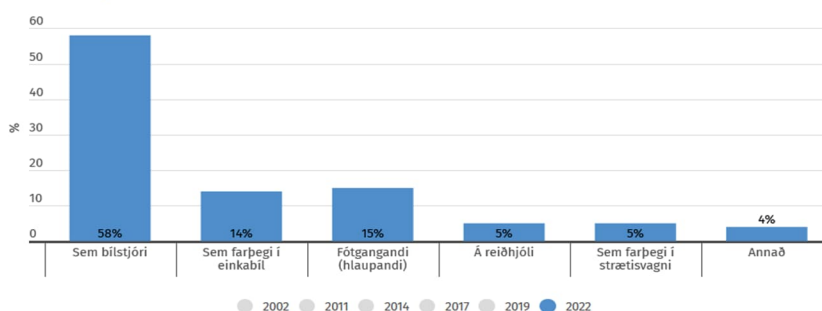
Miðað er við hlutfallið 2,25 íbúar á íbúð. Til að fá umferðarmagnið þarf að margfalda ferðamyndunina með tveimur þar sem um er að ræða ferðir til og frá reit. Uppbygging í áfanga 7D var höfð með til að áætla alla umferð að/frá reit þó áfanginn sé utan þessa skipulags.

$$(1,85 * 2,25 * 667 + 0,14 * 3.871 + 0,04 * 191,5) * 2 = \mathbf{6.652 \text{ HVDU}}$$

Til að leggja mat á hlutfall mismunandi ferðamáta var annars vegar skoðað fyrir óbreyttar ferðavenjur og hins vegar fyrir breyttar ferðavenjur. Óbreyttar ferðavenjur eru miðaðar við núverandi ástand samkvæmt niðurstöðum ferðavenjukannana íbúa höfuðborgarsvæðisins, sjá niðurstöður frá árinu 2022 á mynd 11.

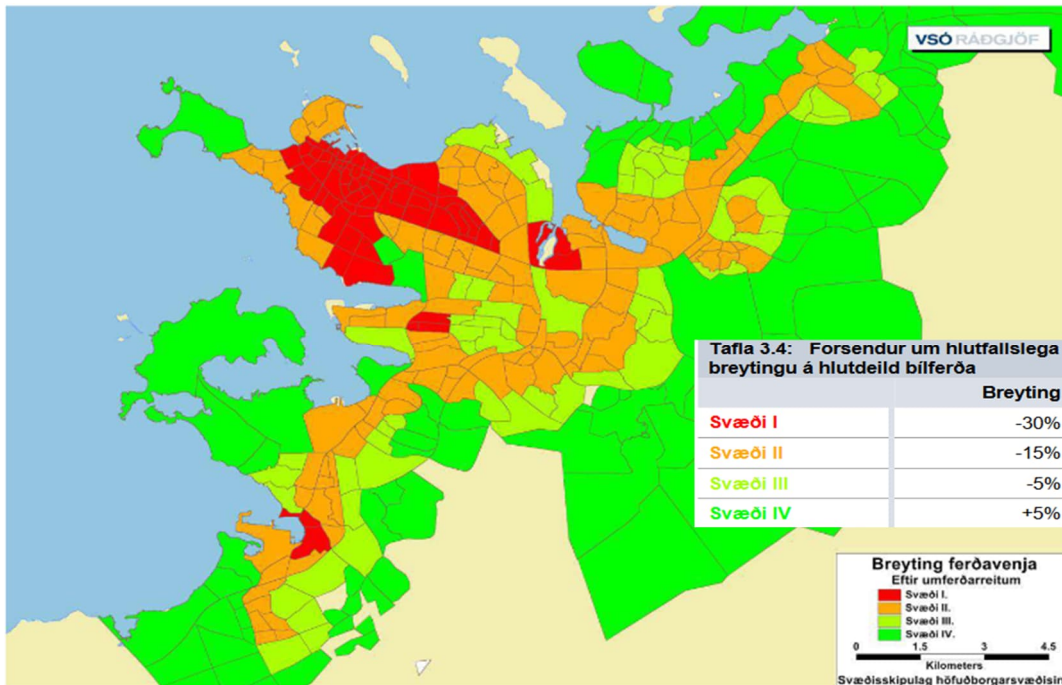
Hvernig fórst þú/fór barnið þitt í ferðina?

Höfuðborgarsvæðið 2002-2022



Mynd 11: Ferðavenjukönnun höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2022 (SSH, 2022)

Óbreyttar ferðavenjur miða við að markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 gangi eftir um að ekki fleiri en 58% ferða séu farnar á bíl (Reykjavíkurborg, 2014). Í Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 var höfuðborgarsvæðinu skipt í svæði eftir möguleikum til breytinga á ferðavenjum. Uppbyggingarreitur sem þetta samgöngumat fjallar um er á svæði 1 sem er með mestu möguleika á hlutfallslegri breytingu á hlutdeild bílferða.



Mynd 12: Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins - breyting ferðavenja eftir umferðarreitum (SSH; VSÓ, 2015)

Þar sem ferðamyndunarjafnan er notuð til að leggja mat á fjölda bílferða en ekki aðra ferðamáta að þá var fjöldi bílferða umreiknaður yfir í ferðir per einstakling í bíl með margfeldisstuðli sem Mannvit hefur fundið út; 1,25 (Mannvit, 2018). Í töflunni að neðan eru einstaklingsferðir um reitinn útreiknaðar fyrir mismunandi ferðamáta og bæði óbreyttar og breyttar ferðavenjur.

Tafla 4: Áætluð ferðamyndun og dreifing ferðamáta fyrir óbreyttar og breyttar ferðavenjur

	Ferðamáti	Óbreyttar ferðavenjur	Breyttar ferðavenjur*
Einstaklingsferðir**	Bíll	8.315 (72%)	6.698 (58%)
	Gangandi	1.732 (15%)	2.598 (23%)
	Hjólandi	557 (5%)	866 (8%)
	Alm.samgöngur	557 (5%)	1.386 (12%)
	Annað	356	0
	Samtals	11.549	11.549

*Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030

**Miðað við 1,25 farþega í hverjum bíl

Umferðarsköpun bíla að/frá reitnum miðað við breyttar ferðavenjur er því **5.359 HVDU** en 6.652 HVDU fyrir óbreyttar ferðavenjur.



3 Bíla- og hjólastæðamat

3.1 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er að finna töflur sem notaðar eru til að ákvarða fjölda stæða fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi, sjá töflu 5. Kröfur um fjölda bílastæða eru settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Ávallt skal miða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati eru svo mögulegt að rökstyðja fjölda stæða upp eða niður en aldrei fara yfir hámarkið (Reykjavíkurborg, 2019).

Tafla 5: Bíla- og hjólastæðakröfur fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi (Reykjavíkurborg, 2024).

		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m ²	1 á 75m ²	1 á 75m ²	1 á 40m ²	0,5 - 3 á 100m ² A
	Iðnaður	1 á 300m ²	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 – 0,6 á 100m ² A
	Vörugeymsla	1 á 1500m ²	1 á 500m ²	1 á 360m ²	1 á 240m ²	
Verslun ¹	Matvöruverslun	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	2 - 3 á 100m ² B
	Smærri verslun [<500 m ²]	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 40m ²	
	Almenn verslun [>500 m ²]	1 á 100m ²	1 á 75m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
Hótel ²	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 - 2 á 100m ² A
SKÓLAR ³						
Leikskólar	Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði: Metið í samgöngumati					0,4 á starfsmann + 20 stæði/100 nemendur A
Grunnskólar og framhaldsskólar						30 – 60 á 100 nemendur B



Út frá skipulagstölum, fjölda íbúða og fermetrum atvinnuhúsnæðis, var lagt mat á fjölda stæða samkvæmt fyrrgreindum kröfum. Í töflu 6 er að finna mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði fyrir áfanga 7A-C.

Tafla 6: Bíla- og hjólastæði fyrir íbúðarhúsnæði fyrir áfanga 7A-C

	Fjöldi íbúða	Viðmið:	Hámark:	Hjólastæði:
Áfangi 7A	180	135	180	360
Áfangi 7A-gestir		18	18	0
Áfangi 7B	158	119	158	316
Áfangi 7B - gestir		16	16	0
Áfangi 7C	239	179	239	478
Áfangi 7C - gestir		24	24	0
Samtals	557	491	635	1.154

Í áfanga 7C er gert ráð fyrir 2.060 m² af atvinnuhúsnæði. Á þessu stigi skipulags er það skilgreint sem verslun og þjónusta án nánari skiptingar milli fermetra, var því þessum fermetrum skipt milli matvöruverslunar, smærri og stærri verslunar, og veitingastaðar.

Tafla 7: Bíla- og hjólastæði fyrir verslun og þjónustu í áfanga 7C

	Stærð m ²	Viðmið:	Hámark:	Hjólastæði:
Matvöruverslun	410	4	6	10
Smærri verslun	620	3	6	16
Almenn verslun	310	3	4	8
Veitingastaður	720	8	8	18
Samtals	2.060	18	24	52

Gert er ráð fyrir að halda í tvær núverandi byggingar við Bíldshöfða og Breiðhöfða, og reka þar annars vegar veitingastað/kaffihús og hins vegar ungarnaleikskóla.

Opið grænt svæði liggur á milli þessara tveggja húsa. Aðkoma bíla að svæðinu er við tilvonandi rekstur við Bíldshöfða. Ekki var sérstaklega gert ráð fyrir bílastæðum að opna svæðinu en líklegt að þeir sem komi akandi að svæðinu eigi líka erindi að veitingastaðnum. Annars er grænn samgönguás að svæðinu í gegnum reitinn og því aðkoma gangandi og hjólandi góð að opna svæðinu.

Miðað við stærð ungarnaleikskólans samanborið við aðra leikskóla var gert ráð fyrir að skólinn myndi rúma um 30 börn og 10 stöðugildi.

Tafla 8: Bíla- og hjólastæði fyrir núverandi húsnæði

	Stærð m ²	Viðmið:	Hámark:	Hjólastæði:
Bíldshöfði -Veitingastaður	310	3	3	8
Breiðhöfði -Ungarnaleikskóli	190	5	8	10
Samtals	500	8	11	18

Samtölur fyrir áfanga 7A-C og núverandi húsnæði má sjá í töflu 9.



Tafla 9: Bíla- og hjólastæðakröfur fyrir áfanga 7A-C og núverandi húsnæði

Áfangi	Viðmið:	Hámark:	Hjólastæði:
Áfangi 7A	153	198	320
Áfangi 7B	135	174	316
Áfangi 7C	221	287	530
Bíldshöfði - veitingastaður	3	3	8
Breiðhöfði - ungbarnaleikskóli	5	8	10
Samtals	517	670	1.224

Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru ákvörðuð samkvæmt byggingarreglugerð og ættu að vera 24 fyrir íbúðirnar. Við verslun og þjónustu í áfanga 7C ættu að vera tvö bílastæði fyrir hreyfihamlaða, að auki eitt bílastæði við veitingarekstur í Bíldshöfða og eitt stæði við fyrirhugaðan ungbarnaleikskóla. Samtals eru því 28 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Af hjólastæðunum 1.224 skulu 1.060 vera í læstu rými (langtíma stæði) og 164 vera nálægt inngangi (skammtíma stæði).

Utan þessa skipulags er fyrirhuguð byggð í áfanga 7D. Bílastæðin fyrir þennan áfanga voru áætluð sér en ekki er gert ráð fyrir að hugsa þennan áfanga með áfanga 7A-C á þessu stigi og því ekki skoðuð samnýting fyrir alla áfangana saman.

Tafla 10: Bíla- og hjólastæði fyrir áfanga 7D/utan skipulags

	Fjöldi/m ²	Viðmið:	Hámark:	Hjólastæði:
Íbúðir	90 íbúðir/9.000 m ²	68	90	180
Íbúðir gestir		9	9	0
Matvöruverslun	300	3	5	8
Smærri verslun	450	2	5	11
Almenn verslun	220	2	3	6
Veitingastaður	530	5	5	13
Samtals	10.500 m²	89	117	218

Viðmið fyrir áfanga 7A-C er **517 bílastæði** en 670 að hámarki, og alls **1.224 hjólastæði**. Í köflum 3.2-3.5 verður skoðað hvort fækka megi viðmiðunargildi bílastæða.



3.2 Blönduð landnotkun - Samnýting stæða

Gert er ráð fyrir að bílastæðahús á uppbyggingarreitnum verði opin og samnýtanleg íbúum, starfsfólki og viðskiptavinum. Draga má úr fjölda bílastæða með samnýtingu. Hlutfallið fer eftir samsetningu landnotkunar. Leiðbeinandi hlutföll fyrir notkun bílastæða má sjá í töflu 11.

Tafla 11: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða (Reykjavíkurborg, 2024)

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

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

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

Útreikningar á samnýtingu bílastæða sést í töflu 12. Unnið er út frá viðmiðunargildum.

Tafla 12: Möguleg samnýting á bílastæðum - viðmið.

	Fjöldi bílastæða	Virkir dagar			Laugardagar	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	433	216	260	433	260	433
Íbúðir gestir	58	0	29	29	58	29
Matvöruverslanir	4	1	4	2	4	0
Verslanir	6	2	5	0	6	0
Veitingahús	11	3	7	10	8	11
Skólar	5	5	5	0	0	0
Samtals	517	228	309	473	335	473

Samkvæmt útreikningum er því hægt að fækka bílastæðum um 44 og eru þau því **473** alls.

3.3 Deilibílar

Rannsóknir sýna að einn deilibíll getur komið í stað 5-20 einkabíla. Reykjavíkurborg gerir kröfu um að nýbyggingar með 100 eða fleiri íbúðum á svæði 1 útvegi a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu.

Uppbyggingaraðili/lóðarhafi þarf að semja við deilibílaþjónustu um nýtingu á deilibílastæðum.

Hægt er að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt deilibílastæði. Þar sem um er að ræða 3 íbúðaráfanga með yfir 100 íbúðum hvor var gert ráð fyrir 3 deilibílastæðum (Reykjavíkurborg, 2024).

Bílastæðum fækkar því um alls **9** og viðmið um fjölda bílastæða verður því **464 bílastæði**.

3.4 Innleiðing samgöngustefnu

Með innleiðingu samgöngustefnu fyrir svæði eða starfsemi á viðkomandi svæði er mögulegt að draga úr fjölda bílastæða sem nemur 10%. Í sumum tilvikum má fækka bílastæðum um 15-20%, sé samgöngustefna mjög margþætt. Ef bílastæðum er fækkað vegna samgöngustefnu, skal innleiðing stefnunnar vera hluti af ákvæðum skipulags (Reykjavíkurborg, 2024).

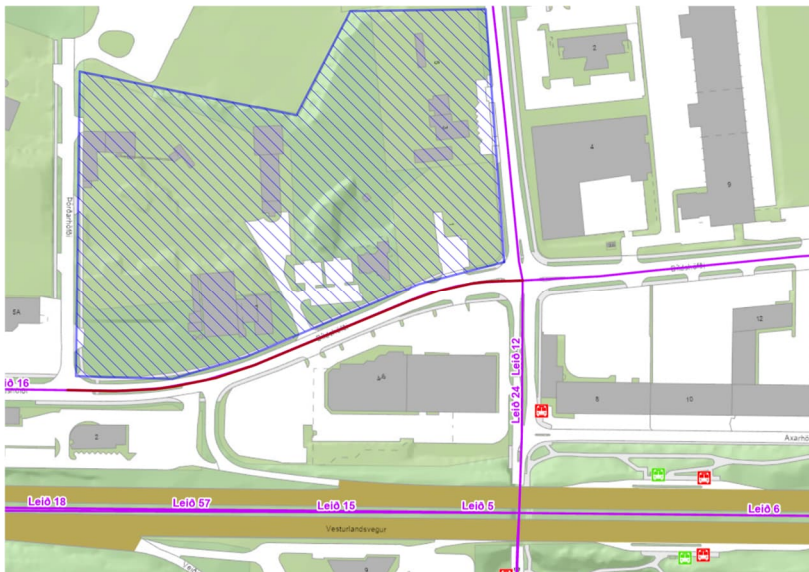
Þar sem aðallega er um að ræða íbúðarhúsnæði og bílastæði fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði er lítil hluti heildarstæða var ákveðið að fækka ekki stæðum vegna þessa liðs. Lítil reynsla er á innleiðingu samgöngustefnu fyrir íbúðarhúsnæði.

3.5 Nálægð við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig

Fyrir íbúðarhúsnæði á svæði 1 er mögulegt að fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er innan 400-600 m göngufæris við tvær biðstöðvar sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig (Reykjavíkurborg, 2024).

Meðfram samgöngu- og þróunarás Ártúnshöfða eru tvær biðstöðvar, Krossmýrartorg og Sævarhöfði innan 600 m göngufæris. Mikill hæðarmunur er þó að biðstöðinni við Sævarhöfða og því ólíklegt að notendur reitsins muni leita mikið þangað. Þar stoppa sömu strætóleiðir og við Krossmýrartorg. Þar er gert ráð fyrir að verði fjórar leiðir í framtíðinni, þar af þrjár með 7 mínútna tíðni á háannatíma. Í Breiðhöfða, nálægt gatnamótum við Bíldshöfða, verður einnig biðstöð með tveimur leiðum, önnur þeirra með 7 mínútna tíðni á háannatíma og ekur hún einnig um Sævarhöfða.

Þar sem fyrrgreindar almenningssamgönguleiðir eru framtíðaráætlanir og uppbygging á íbúðarhúsnæði, þá sérstaklega húsnæði í áfanga 7A, mun byggjast töluvert hraðar upp en áætlun um almenningssamgöngur raungerist var ákveðið að fækka ekki bílastæðum vegna þessa liðs. Viðmiðunargildi samkvæmt kröfum Reykjavíkurborgar um bílastæði eru í grunninn miðuð við góðar almenningssamgöngur og aðgengi hjólandi og gangandi. Skipulagssvæðið er ágætlega tengt við almenningssamgöngur í dag en það þarf að fara yfir Bíldshöfða og Breiðhöfða til að komast að biðstöðvunum. Leiðir að biðstöðvum eru því ekki góðar út frá umferðaröryggissjónarmiðum auk þess sem óhætt er að segja að þær eru fremur lítið aðlaðandi en fara þarf um undirgöng til að komast að biðstöð sunnan Ártúnsbrekku. Breyting á götumynd, þar með talið aðskildum hjóla- og göngustígum, verður að öllum líkindum ekki tilbúin fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í áfanga 7A. Því er hér talið óæskilegt að fækka bílastæðum enn frekar á þessu stigi.



Mynd 13 Núverandi leiðarkerfi strætó.



3.6 Samantekt

Tafla 13: Fjöldi bíla- og hjólastæða í samgöngumati fyrir áfanga 7A-C

	Bílastæði		Hjólastæði
	Viðmið:	Hámark:	Lágmark:
Heildarfjöldi stæða	517	670	1.224
Fækkun vegna samnýtingar	44	51	
Fækkun vegna deilibíla	9	9	
Fækkun vegna samgöngustefnu	0	0	
Fækkun vegna nálægðar við almenningssamgöngur	0	0	
Samtals	464	610	1.224

Gera þarf ráð fyrir alls **464 bílastæðum og 1.224 hjólastæðum**. Af þessum 1.224 hjólastæðum skulu 1.060 vera í læstu rými (langtíma stæði) og 164 vera nálægt inngangi (skammtíma stæði).

Að auki þarf að gera ráð fyrir 28 bílastæðum fyrir hreyfihamlaða.

Gert er ráð fyrir að bílastæðahús verði opin öllum og hönnuð á þann hátt að mögulegt verði að breyta bílastæðum í aðra starfsemi þegar fram líða stundir og þá fækka stæðum.

4 Umferðaröryggisúrbætur

Verkis skoðaði deiliskipulagið með umferðaröryggi í huga.

Mikil uppbygging er fyrirhuguð í Ártúnshöfða og mun umferð aukast mikið á öllum götum, er því mikilvægt að huga vel að tengingum við svæðið.

Ef horft er á slysakort fyrir Bíldshöfða 2012-2022 sést að flest óhöpp og slys, utan gatnamóta, verða við tengingar að lóðum. Það er því mikilvægt að hafa eins fáar tengingar og hægt er.



Mynd 14 Slysakort 2012-2022 (Samgöngustofa, 2023)

Megnið af húsnæðinu er íbúðarhúsnæði. Er því líklegt að það verði mikill fjöldi ökutækja sem vill fara inn/út úr bílakjöllurum nokkurn veginn á sama tíma. Inngangar að bílakjöllurum verða að geta afkastað þeirri umferð án þess að neyða ökutæki til að bíða í götunni, því ökutæki í bið draga úr afkastagetu aðliggjandi götu og auka hættu á aftanákeyrslum. Er því mikilvægt að innkeyrslurnar séu ekki við umferðamiklar götur. Til að koma í veg fyrir árekstra ættu innkeyrslur að vera eins langt frá gatnamótum og hægt er. Margar innkeyrslur geta auðveldað aðgengi og dregið úr takmörkunum á aðliggjandi akbrautum en geta einnig skapað meiri umferðartafir og árekstrarhættu.

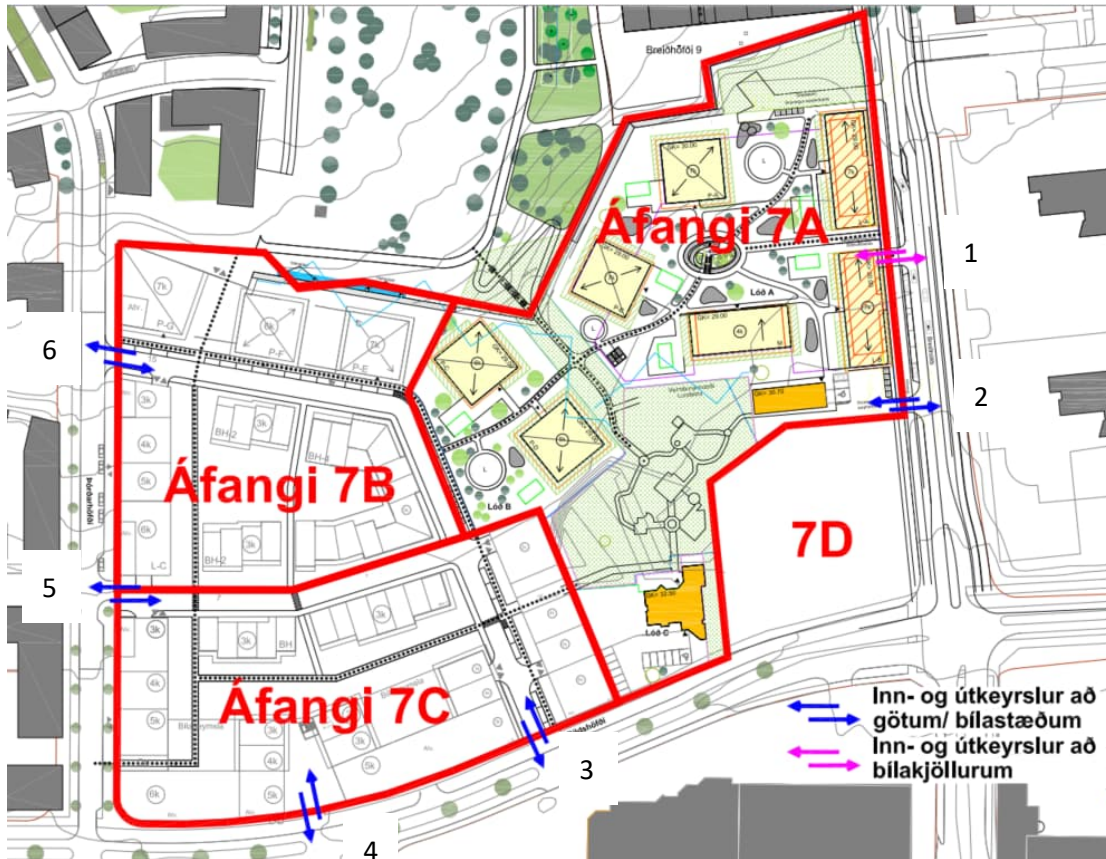
Sjónlínur úr bílakjöllurum eru oft slæmar, einkum sýn yfir gangstéttina og er því æskilegra að ekið sé út á Breiðhöfða frá yfirborði frekar en beint úr bílajakjallara. Þar sem mikil umferð mun verða um Breiðhöfða verður erfitt að finna tækifæri til að aka inn á Breiðhöfða sem skapar hættu, einkum fyrir gangandi og hjólandi. Skoða má hvort að rétt sé að banna vinstribeygjur úr bílajakjallaranum til að auka afköstin.

Vinstribeygjur af Breiðhöfða/Bíldshöfða inn í bílajakjallara skapa hættu því umferð um göturnar verður mikil. Bílstjórar leitast því til að nýta sér þau göt sem myndast í umferðinni sem getur þá oft skapað hættu fyrir gangandi og hjólandi. Skv. rammaskipulagi Ártúnshöfða er gert ráð fyrir miðeyjum í Breiðhöfða og Bílshöfða. Þær skapa því „skjól“ fyrir vinstribeygjur að tengingum við svæðið, líkur á aftanákeyrslum minnkar og þrýstingur á ökumenn að drífa sig að taka beygjuna minnkar líka.

Mynd 15 sýnir fyrirhugaðar tengingar reitsins. Annarsvegar aðkomu að götum/bílastæðum og hinsvegar að bílajakjöllurum. Þrjár tengingar eru við Breiðhöfða en ekki liggur nákvæmlega fyrir hvar tenging við áfanga 7D verður enda sú lóð ekki innan þessa deiliskipulags. Huga þarf vel að tengingum við lóðina þegar að því kemur sökum nálægðar við gatnamótin en að öllum líkindum verður einungis mögulegt að leyfa hægribeygjur ef lóðin tengist beint inn á Breiðhöfða eða Bíldshöfða.

Eins og nefnt var hér að framan skapar það hættu að hafa aðkomu að bílajakjallara beint frá Breiðhöfða. Er því lagt til að rampi í tengingu 1 verði útfærður þannig að ökutæki úr kjallaranum séu ekki stopp í

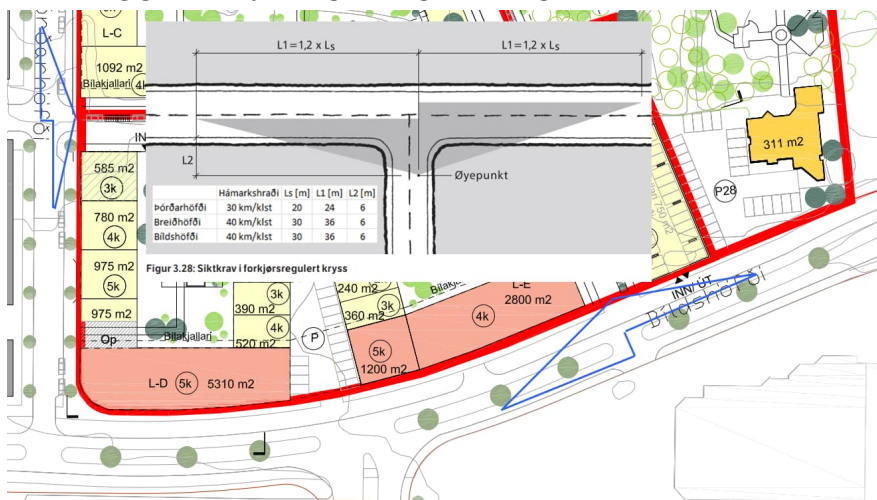
rampinum að bíða eftir tækifæri til að komast inn á Breiðhöfða. Einnig er lagt til að víkkað verði í kringum tenginguna þannig að góðar sjónlengdir myndist.



Mynd 15 Tengingar við deiliskipulagsreit í deiliskipulagsdrögum

Þar sem því verður viðkomið skal hafa tengingar við bílajakjallara frá inngötum reitsins en ekki við Bíldshöfða eða Þórðarhöfða og eins langt frá gatnamótum við Bíldshöfða og Þórðarhöfða og hægt er. Tenging 2 er fyrir nokkur bílastæði á yfirborði. Æskilegast væri að einungis hægribeygjur yrði leyfðar þar. Þessi tenging getur mögulega nýst áfanga 7D síðar.

Aðrir hlutir sem þarf að huga að eru sjónlengdir. Mynd 16 sýnir lágmarks sjónlengdir við götutengingar. Skal gæta þess að engar hindranir séu innan þeirra, t.d. bílastæði eða þéttur gróður. Við stígaþveranir skal einnig gæta að sjónlengdum og skulu engin bílastæði vera innan 5 m frá göngupverun/gangbraut.



Mynd 16 Skissa af sjónlengdarþríhyrningum



Eftirfarandi umferðaröryggisúrbætur eru lagðar til:

- Inn/útkeyrsla (1) í bílakjallara í áfanga 7A verði útfærð þannig að útkeyrslan sé lárétt næst Breiðhöfða og víkkað verði í kring til að bæta sjónlengdir
- Einungis hægribeygjur leyfðar í tengingu 2

5 Heimildaskrá

- Arkís; Landslag; Verkís. (2017). *Elliðaárvogur við Ártúnshöfða Rammaskipulag*. Reykjavíkurborg.
- Mannvit. (2018). *Reglubundið mat á stöðu og þróun bílaumferðar og almenningsgangna*. Vegagerðin.
- Reykjavíkurborg. (2014). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*. Reykjavík: Umhverfis- og skipulagssvið.
- Reykjavíkurborg. (2024). *Bíla- og hjólastæðastefna*. Reykjavíkurborg.
- Samgöngustofa. (23. 6 2023). *Slysakort*. (Samgöngustofa) Sótt 16. Janúar 2020 frá Slysakort: <http://map.is/samgongustofa/>
- SSH. (2022). *Ferðavenjukönnun meðal íbúa höfuðborgarsvæðisins*. SSH.
- SSH; VSÓ. (2015). *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040. Umferðarspá*. SSH.
- Strætó Bs. (18. 10 2023). *Gagnvirkt kort af nýju leiðaneti*. Sótt frá <https://eu.remix.com/project/340ec67e?latlng=64.12757,-21.85003,12.821>
- THG arkitektar. (5. 10 2023). *Skipulagstölur sendar í tölvupósti*.
- THG arkitektar. (2024). *BM Vallá - skipulag. Deiliskipulag hugmyndir*.
- Verkís. (18. 10 2023). *Elliðaárvogur - Ártúnshöfði Samgöngumat*. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/samgongumat.pdf
- Vistorka. (17. 10 2023). *Korter, hvað kemstu langt gangandi/hjólandi*. Sótt frá <https://kort.vistorka.is/#/>
- VSÓ. (2006). *Nýtt umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins*. Reykjavík: Vegagerðin.



UMHVERFISMATSSKÝRSLA

ÁRTÚNSHÖFÐI – SVÆÐI 7A
DEILISKIPULAG

Umhverfismatsskýrsla
15. ágúst 2024

Reykjavíkurborg





Umhverfismatsskýrsla

skv. 14. gr. laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021

ÚTGÁFUSAGA:					
NR. ÚTGÁFU	DAGS.	HÖFUNDUR	RÝNT AF	SAMP.	ÚTGÁFUSTAÐA
1	2024-08-26	EJ	APS		Drög
2	2024-07-29	EJ	APS	EJ	Uppfærð skýrsla eftir athugasemdir
3	2024-08-15	EJ	EBK	EJ	Skýrsla til Rvk.



EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR.....	2
	Skipulagsskjöl	2
	Skipulagssvæðið	2
	Samhengi skipulagsgerðar og umhverfismats.....	3
2	VIÐFANGSEFNI, NÁLGUN OG ÁHERSLUR.....	4
	Umhverfisþættir og áhrifaþættir í mati	4
	Valkostir og mat tillögunnar í heild	5
	Viðmið og vísar og framkvæmd matsins	5
3	GRUNNÁSTAND OG LÍKLEG PRÓUN UMHVERFIS ÁN DEILISKIPULAGS	6

4	ÁHRIF DEILISKIPULAGS OG EFTIRFYLGNI	7
	Íbúar og samfélag	7
	Gæði byggðar og almenningssýma	8
	Loftslag	9
	Náttúru- og menningarminjar	10
	Heilsa og öryggi	11
5	NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS OG SAMLEGÐARÁHRIF	13
	Samlegðaráhrif	13
	Sérstakar framkvæmdir	13
	Niðurstaða umhverfismats.....	13
	Eftirfylgni og vöktun	13
	TILVITNANIR OG HEIMILDIR	14

1 INNGANGUR

Deiliskipulagið fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021, sbr. 2. gr. laganna. Deiliskipulagið er unnið samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 og er samþykkt af Reykjavíkurborg. Áhrif deiliskipulagsins, á þá þætti umhverfisins sem gætu orðið fyrir áhrifum, eru metin samhliða gerð skipulagsins og mið tekið af niðurstöðum matsins við útfærslu þess. Lögð er fram tillaga að deiliskipulagi ásamt umhverfismatsskýrslu til lögbundinnar kynningar. Í umhverfismatsskýrslunni eru metin áhrif deiliskipulagsins á skilgreinda umhverfisþætti.

SKIPULAGSSKJÖL

Til grundvallar umhverfismati eru drög að deiliskipulagi frá júní 2023 og júlí 2024.

- Skipulagslýsing Ártúnshöfði- Svæði 7A. Deiliskipulag. Skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð. Greinagerð 03.07.2024.
- ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A; DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR. Mælikvarði: 1:500, 1:1000. Blað 1/4. Dags. 3.7.2024.
- ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A; DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR. Mælikvarði: 1:500. Blað 2/4. Dags. 5.6.2023.
- ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A; DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR. Mælikvarði: 1:500. Blað 3/4. Dags. 5.6.2023.
- ÁRTÚNSHÖFÐI- SVÆÐI 7A; DEILISKIPULAGSUPPDRATTUR. Mælikvarði: 1:500. Blað 4/4. Dags. 5.6.2023.

Fylgiskjöl með deiliskipulaginu eru *Samgöngumat*, *Húsakönnun* og *Hljóðstig frá umferð*. Einnig er vísað til fornleifaskráningar¹ sem tekur til svæðis við Elliðaárvog og Ártúnshöfða. Rannsókn á jarðvegmengun hefur ekki farið fram en hún mun verða framkvæmd þegar núverandi starfsemi er farin af lóðinni.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ

Deiliskipulagssvæðið er vestan Breiðhöfða, norðan Bílshöfða og austan Þórðarhöfða (Mynd 1). Skipulagssvæðið er um 20.500 m² að stærð, ætlað fyrir íbúðarbyggð, græn svæði og nauðsynlega innviði. Um er að ræða nýtt deiliskipulag, þ.e. fyrsta áfanga deiliskipulags á svokölluðum BM Vallárreit. Svæðið er þróunarsvæði í aðalskipulagi. Fyrirtækið BM Vallá hefur rekið steypustöð þar frá árinu 1956, en fyrirhugar nú flutning starfseminnar². Svæðið er því raskað en innan þess er Fornilundur, gróinn og vel hirtur trjálundur.



Mynd 1 Staðsetning deiliskipulagssvæðis á Ártúnshöfða – svæðis 7A.

¹ Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir. (2021). Ártúnshöfði; Fornleifaskrá. Reykjavík 2021: Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 212.

² BM Vallá. (2024). Sagan. Sótt 16. júlí 2024 af <https://www.bmvalla.is>



SAMHENGI SKIPULAGSGERÐAR OG UMHVERFISMATS

Í kaflanum er yfirlit yfir helstu skipulagsforsendur og umhverfismat á fyrri stigum skipulagsferlisins.

Svæðisskipulag

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040, þ.e. Höfuðborgarsvæðið 2040, var staðfest í júní 2015. Hryggjarstykkið í stefnu svæðisskipulagsins er nýtt hágæða almenningssamgöngukerfi sem tengir kjarna sveitarfélaganna og á að flytja farþega með skjótum og öruggum hætti um höfuðborgarsvæðið. Gerð var breyting á svæðisskipulaginu sem staðfest var 2018 þar sem fjallað var um meginrætti legu samgöngu- og þróunarása í tengslum við Borgarlínu.

Í umhverfismati svæðisskipulagsins og breytingum á því, hafa verið bornir saman valkostir um stefnu, annars vegar sviðsmyndir um byggðapróun og hins vegar valkostir um legu Borgarlínu og staðsetningu kjarnastöðva. Samgöngu- og þróunarsátt Borgarlínu liggur um Ártúnshöfða og þar er skilgreindur bæjarkjarni. Í svæðisskipulaginu eru m.a. ákvæði um þróun og uppbyggingu á þróunarsvæðum Borgarlínu, þéttleika byggðar o.fl.

Aðalskipulag

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 tók gildi 18. janúar 2022. Í nýju aðalskipulagi er skipulag Ártúnshöfða og Elliðaárvogs sett fram í samræmi við rammaskipulag og yfirstandandi deiliskipulagsvinnu. Gert er ráð fyrir að þétt, blönduð og vistvæn byggð risi í áföngum á svæðinu á skipulagstímabilinu, eftir því sem iðnaður vikir af svæðinu.

Í umhverfisskýrslu með aðalskipulaginu eru bornir saman valkostir um framtíðarstefnu um byggð, svo sem mismikla þéttingu byggðar. Einnig eru metin áhrif breytinga á stefnu aðalskipulagsins um svæði fyrir íbúðarbyggð og miðsvæði

á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog. Vísað er til niðurstöðu matsins fyrir hverfið í heild um þætti eins og íbúðapróun, atvinnustarfsemi og byggðamynstur, samgöngur, ferðavenjur og þjónustuframboð, loftslag, heilsu og öryggi, menningarminjar og auðlindir, óraskað land og líffræðileg fjölbreytni.

Rammaskipulag

Árið 2017 var unnið rammaskipulag fyrir Elliðaárvog og Ártúnshöfða þar sem gerð er grein fyrir helstu efnistöfum við uppbyggingu hverfisins, en nánari útfærslu er vísað í deiliskipulag. Rammaskipulagið hefur ekki formlega stöðu sem skipulagsáætlun en veitir mikilvæga leiðsögn fyrir deiliskipulag hverfisins. Liður í því er áætlun um opin græn svæði og meðhöndlun ofanvatns.

Umhverfisáhrif rammaskipulagsins voru ekki metin sérstaklega, en ítarlega er gerð grein fyrir vistvænum áherslum í skipulagi og hönnun svæðisins, þar sem um er að ræða endurskipulagningu á þegar röskuðu landi, vannýttum svæðum og landfyllingu. Athafnasvæði er umbreytt í þétta, samfellda og blandaða byggð. Áhersla er á að götu- og almenningssými séu skjólgóð, vistleg og innihaldsrík.

Deiliskipulag

Á svæðinu er ekki í gildi deiliskipulag.



2 VIÐFANGSEFNI, NÁLGUN OG ÁHERSLUR

Umhverfismati áætlana er ætlað að stuðla að sjálfbærri þróun með því að leggja umhverfisleg, félagsleg og efnahagsleg sjónarmið til grundvallar við skipulagsgerð. Þannig er leitast við að lágmarka neikvæð áhrif og að sama skapi hámarka þau jákvæðu. Deiliskipulagið tekur mið af niðurstöðum þessa mats, eftir því sem kostur er. Nánari upplýsingar um markmið deiliskipulagsins og vinnuferli eru í greinargerð deiliskipulagsins, þ.e. *Skipulagslýsing Ártúnshöfða-Svæði 7A*.

UMHVERFISÞÆTTIR OG ÁHRIFAÞÆTTIR Í MATI

Áhrifaþættir eru þeir hlutar deiliskipulagsins sem eru líklegir til að hafa áhrif á umhverfið. Umhverfisþættir eru þeir þættir sem deiliskipulagið getur haft áhrif á. Umhverfismatinu er ætlað að lágmarka neikvæð áhrif og hámarka þau jákvæðu.

Tafla 2.1 sýnir vinsun umhverfisþátta, þ.e. greiningu á megin matsþáttum og umhverfisþáttum sem eru líklegir til að verða fyrir áhrifum vegna deiliskipulagsins. Matsþættir taka mið af markmiðum deiliskipulagsins og áherslum í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, þ.e. greinargerð og umhverfismati. Val umhverfisþátta byggir á fyrirliggjandi upplýsingum um grunnástand umhverfis og áherslum í deiliskipulaginu.

Tafla 2.1 Vinsun umhverfisþátta, þ.e. matsþættir og umhverfisþættir sem teljast líklegir til þess að verða fyrir áhrifum af deiliskipulaginu.

Matsþáttur	Umhverfisþættir ³	Skýringar
Íbúar og samfélag	Íbúar, efnisleg verðmæti og loftslag	Áhrif af fjölbreyttum íbúðagerðum og blöndun fjölbreyttra hópa
Gæði byggðar og almenningssýma	Íbúar, heilbrigði manna, líffræðileg fjölbreytni, efnisleg verðmæti, loftslag og landslag	Áhrif af sjálfbærum áherslum, svo sem með hagkvæmri nýtingu lands, fjölbreyttu byggðamynstri, grænum tengingum, skjólríkum gördum og grænum dvalarsvæðum. Breyting á yfirbragði svæðisins með áherslu á fjölbreytt byggðamynstur og sérstöðu innan Ártúnshöfða
Loftslag	Loftslag, vatn, jarðvegur og líffræðileg fjölbreytni	Áhrif af þéttari sjálfbærri byggð og auknu grænu yfirborði lands og áherslu á bættu nýtingu lands og sjálfbærar samgöngur. Áhrif af raski á framkvæmdatíma
Náttúru- og menningarminjar	Líffræðileg fjölbreytni, vatn og menningarminjar	Áhrif af hönnun opinna svæða á líffræðilega fjölbreytni og landslag svæðisins. Breyting vegna áherslu á græn svæði og blágrænar ofanvatnslausnir
Heilsa og öryggi	Íbúar, heilbrigði manna, næmi fyrir hættu á slysum, jarðvegur og loft	Áhrif af skipulagi og breytingum á umhverfi sem styður við fjölbreyttar samgöngur og hvetur til samskipta og blöndunar fjölbreyttra hópa. Áhrif af mögulegri mengun jarðvegs vegna núverandi og fyrri starfsemi á svæðinu

³ Umhverfisþættir sbr. skilgreiningu á umhverfi í lögum um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021.



VALKOSTIR OG MAT TILLÖGUNNAR Í HEILD

Í vinnuferli deiliskipulagstillögunnar voru skoðaðir fjölmargir þættir með tilliti til sjálfbærni svæðisins, svo sem byggðamynstur, umfang græns yfirborðs og útfærslu blágrænna ofanvatnslausna. Þessir þættir eru komnir inn í tillöguna og ekki þótti ástæða til að meta valkosti um þá í umhverfismati.

Í umhverfismatinu er deiliskipulagstillaga fyrir svæði 7A á Ártúnshöfða metin í heild, þ.e. markmið, aðgerðir og ákvæði sem sett eru fram í fyrirbyggjandi skipulagsgögnum tillögunnar. Til hliðsjónar er grunnástand, þ.e. svokallaður núll-kostur sem er ætlað að sýna grunnástand umhverfisþátta og líkleg þróun umhverfisins ef ekki verður af frekari uppbyggingu á svæði 7A á Ártúnshöfða (sbr. kafli 3 *Grunnástand og líkleg þróun umhverfis án deiliskipulags*).

VIÐMIÐ OG VÍSAR OG FRAMKVÆMD MATSINS

Í umhverfismatinu er stuðst við vægiseinkunnir við mat á áhrifum deiliskipulagsins og einstökum þáttum þess. Vægiseinkunnin byggir á leiðbeiningum Skipulagsstofnunar⁴ og stuðst er við sex vægiseinkunnir við matið sbr. neðangreinda töflu (Tafla 2.2).

Í kafla 4 *Áhrif deiliskipulags og eftirfylgni* eru tilgreindir umhverfisþættir (sem skilgreindir eru í lögum um umhverfismat framkvæmda og áætlana) og umhverfisvísar fyrir hvern matsþátt. Í kafla 4 eru einnig skilgreind umhverfisviðmið sem er ætlað að lýsa æskilegri þróun með tilliti til sjálfbærni og umhverfismála. Umhverfisviðmiðin eru í grunninn byggð á Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun. Sérstaklega er tekið mið af heimsmarkmiðum sem valin hafa verið sem forgangsmarkmið íslenskra stjórnvalda⁵ og hafa augljós tengsl við skipulagsgerð. Einnig er byggt á markmiðum laga og áætlunum á landsvísu sem marka stefnu um málaflokka tengda landnotkun og umhverfismálum.

Í umhverfismatinu er lagt mat á það hvort uppbygging samkvæmt útfærslu í deiliskipulagi styðji eða gangi gegn þeirri stefnu sem umhverfisviðmiðin fela í sér. Skilgreindar eru matsspurningar til að greina hvort stefnan í deiliskipulagi styður eða vinnur gegn skilgreindum umhverfisviðmiðunum.

Tafla 2.2 Vægiseinkunn fyrir mat á umhverfisáhrifum deiliskipulagsins.

Vægiseinkunn	Skýringar
++	Veruleg jákvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega jákvæðri breytingu á umhverfinu.
+	Jákvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið.
0	Engin eða óveruleg áhrif / Á ekki við. Tillaga að stefnu eða framkvæmd hefur engin, lítil eða óljós tengsl við viðkomandi umhverfisviðmið.
-	Neikvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið.
--	Veruleg neikvæð áhrif. Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega neikvæðri breytingu á umhverfinu.
?	Óvissa um áhrif / Vantar upplýsingar. Óvíst er eða háð útfærslu hvort tillaga að stefnu eða framkvæmd styður eða vinnur gegn viðkomandi umhverfisviðmiði.

⁴ Skipulagsstofnun. (2007). Leiðbeiningar um umhverfismat áætlana. Sótt 22. júlí 2024 af <https://www.skipulag.is>

⁵ Heimsmarkmiðin um sjálfbæra þróun. (2024). Forgangsmarkmið ríkisstjórnarinnar. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.heimsmarkmidin.is>

3 GRUNNÁSTAND OG LÍKLEG ÞRÓUN UMHVERFIS ÁN DEILISKIPULAGS

Hér er gerð grein fyrir grunnástandi umhverfisþátta og líklegri þróun umhverfisins ef ekki verður af frekari uppbyggingu á svæði 7A á Ártúnshöfða, þ.e. svokölluðum núll-kosti.

Almennt er núll-kostur líklegur til að hafa neikvæð eða verulega neikvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem eru til umfjöllunar. Valkosturinn felur í sér að áform um nýja þétta og sjálfbæra byggð verða ekki að veruleika. Það mun hafa áhrif á framboð íbúða en á Ártúnshöfða er eitt helsta uppbyggingarsvæði borgarinnar. Núll-kostur er einnig líklegur til að hafa neikvæð eða verulega neikvæð áhrif á gæði byggðar og almenningsrýma. Áform um þéttingu og blöndun byggðar verða ekki að veruleika. Hið sama gildir um ný almenningsrými og opnun Fornalundar fyrir almenningi og tengingu hans við græna gönguásinn sem tengir svæðið við aðliggjandi byggð. Stefna Reykjavíkurborgar um græna borgarþróun nær ekki fram að ganga á svæðinu. Á svæðinu er trjálundur sem bindur kolefni, en að stórum hluta er skipulagssvæðið gróðurlaust, þ.e. malbikað yfirborð sem hefur lítið gegndræpi. Að óbreyttu verður ekki til loftslagsvæn byggð.

Ítarleg fornleifaskráning hefur ekki farið fram á svæðinu og áhrif núll-kosts á menningarminjar eru óviss. Skráning vistgerða á svæðinu liggur ekki fyrir, en ljóst er að óbreyttu, þ.e. ef ekki verður gripið til aðgerða, mun umfang græns yfirborðs ekki aukast og ekki verður stutt við markmið um líffræðilegan fjölbreytileika. Samkvæmt náttúruminjasráru eru ekki náttúruminjar á svæðinu sem njóta verndar samkvæmt náttúruverndarlögum.

Á svæðinu er að óbreyttu ekki sérstaklega gert ráð fyrir öruggum göngu- og hjólaleiðum og svæðið er ekki sniðið að vistvænum og heilsusamlegum samgöngumátum. Áhrif á hljóðvist og loftgæði eru tengd starfsemi sem nú er á svæðinu. Greining á mengun jarðvegs frá núverandi starfsemi hefur ekki farið fram og óvissa er um áhrif á þann þátt.



Mynd 2 Ártúnshöfði séð frá vestri, en Fornalundur er á miðir mynd.



4 ÁHRIF DEILISKIPULAGS OG EFTIRFYLGN

ÍBÚAR OG SAMFÉLAG

Matsspurning/ Væðgiseinkunn	Deiliskipulag
Stuðlar tillagan að fjölbreyttu framboði húsnaðis?	++
Styður tillagan markmið um félagslega fjölbreytni í hverfum?	++
Stuðlar tillagan að eflingu nærbjónustu innan hverfis, þ.e. í göngufæri?	+

Viðmið

- **Heimsmarkmið nr. 11.** Borgir og bæir umfaðmi alla þjóðfélagshópa, séu örugg og sjálfbær og með viðnámsþol gagnvart breytingum.⁶
- **Landsskipulagsstefna.** Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnaðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnaðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.⁷
- **Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.**
 - Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi.
 - Tryggt verði fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla samfélagshópa. Rúm verði fyrir þá alla og hvers konar búsetuúrræði innan íbúðarhverfa og blandaðra svæða. Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós í nýrri uppbyggingu.⁸

Umhverfisþættir

Íbúar, efnisleg verðmæti og loftslag.

Vísar

Íbúafjöldi, fjöldi og gerð íbúða, félagsleg staða borgarhluta (aldurs- og kynjaskipting, uppruni ríkisfangs, menntunar- og tekjustig og fjöldi einstaklingsheimila), fjöldi íbúa innan við 400 m frá matvöruverslun.

Skýringar

Tillaga um uppbyggingu á svæði 7A mun hafa í för með sér nýja sjálfbæra byggð með íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Breiðhöfða. Gert er ráð fyrir fjölbreyttum íbúðagerðum í fjölbýli, alls 171-180 íbúðir, þar sem áhersla er lögð á útisýni og góð birtuskilyrði í íbúðum. Einnig er á svæðinu atvinnuhúsnaði sem mun áfram gegna hlutverki til framtíðar en fá nýtt hlutverk þar sem landnotkun svæðisins breytist, þ.e. að steypustöð BM Vallár flytur og blönduð byggð og græn svæði verða til. Tillagan er líkleg til að styðja markmið um félagslega fjölbreytni í hverfinu. Svæðið er í umbreytingaferli og ólíklegt er að uppbygging nærbjónustu haldist að fullu í hendur við uppbyggingu íbúða á svæðinu. Til langs tíma litið er líklegt að íbúar eigi kost á nærbjónustu í göngufæri.

Í heildina er tillagan líkleg til að hafa jákvæð eða verulega jákvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem eru til umfjöllunar í tengslum við íbúa og samfélag. Tillagan er líkleg til að stuðla að fjölbreyttu framboði húsnaðis og stuðla að félagslegri fjölbreytni innan hverfis. Til lengri tíma er líklegt að íbúarnir njóti nærbjónustu í göngufæri.

6 Heimsmarkmiðin um sjálfbæra þróun. (2024). Heimsmarkmiðin. 11. Sjálfbærar borgir og samfélög. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.heimsmarkmidin.is>

7 Landsskipulagsstefna 2024-2038. Áhersla B.8. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.althingi.is>

8 Aðalskipulag Reykjavíkur 2040: A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Sótt 23. júlí 2024 af <https://skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is>



GÆÐI BYGGÐAR OG ALMENNINGSRÝMA

Matsspurning/ Vægiseinkunn	Deiliskipulag
Styður tillagan markmið um þéttingu byggðar, fjölbreytt byggðamynstur og hagkvæma nýtingu lands?	++
Stuðlar tillagan að eflingu almenningsrýma, svo sem með tilliti til aðstöðu, gróðurs og fjölbreyttra nýtingarmöguleika?	++
Styður tillagan markmið um gæði byggðar m.t.t. birtu á dvalarsvæðum?	++
Styður tillagan markmið um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í nálægð/tengslum við vinnustaði?	++

Viðmið

- Landsskipulagsstefna.** Skipulag feli í sér stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja, skapi aðlaðandi og öruggt umhverfi og veiti möguleika til hreyfingar, endurnæringar og samskipta í nærumhverfi. Við skipulag byggðar og bæjarhönnun í þéttbýli verði stuðlað að gæðum í hinu byggða umhverfi og sett fram stefna og ákvæði um byggðamynstur og mælikvarða, og samspil byggðar, bæjarrýma og samgangna.⁹
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.**
 - Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf að horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyrna sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.
 - Að uppbygging sjálfbærra borgarhverfa og vistvænna samgönguinnviða haldist í hendur. Ákvarðanir í húsnæðismálum og samgöngumálum verði ávallt rækilega samfléttaðar.
 - Uppbyggingin verði í manneskjulegum mælikvarða og styðji við almenningssamgöngur, hjólandi og gangandi.¹⁰

Umhverfispættir

Íbúar, efnisleg verðmæti, heilbrigði manna, líffræðileg fjölbreytni, loftslag og landslag.

Vísar

Skali byggðar og byggðamynstur, einkenni borgarlandslags, grænt yfirborð, gegndræpi yfirborðs og meðhöndlun ofanvatns, lengd göngu- og hjólastíga, skuggavarp, opin græn svæði, svæði sem njóta verndar, blöndun byggðar, staðsetning atvinnusvæða og starfa.

Skýringar

Tillaga um uppbyggingu á svæði 7A er líkleg til að styðja markmið um gæði byggðar og almenningsrýma. Í tillögunni er útfærð þétt, blönduð græn byggð með fjölbreyttu byggðamynstri þar sem sérstaklega er tekið tillit til birtuskilyrða inn í íbúðir og á dvalarsvæðum. Aðliggjandi svæðinu á Ártúnshöfða er einnig áformuð blönduðu byggð, þar sem fyrirhuguð er þjónusta og atvinnustarfsemi í bland við íbúðabyggð. Fornilundur mun gegna mikilvægu hlutverki sem almenningsgarður, trjágróður innan reitsins verður friðaður og almenningur mun hafa fullt aðgengi að honum. Auk þess tengist Fornilundur grænum gönguás sem liggur um Ártúnshöfða og Elliðaárvog.

Í heildina er tillagan líkleg til að hafa verulega jákvæð áhrif á þá umhverfispætti sem eru til umfjöllunar í tengslum við gæði byggðar og almenningsrýma. Gangi tillagan eftir verður á svæðinu fjölbreytt byggðamynstur og áhugavert borgarlandslag, með vönduðum almenningsrýmum og hugað að dagsbirtu. Byggðin liggur vel við þjónustu- og atvinnusvæðum á Ártúnshöfða.

⁹ Landsskipulagsstefna 2024-2038. Áhersla B.7. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.althingi.is>

¹⁰ Aðalskipulag Reykjavíkur 2040: A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Sótt 23. júlí 2024 af <https://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is>



LOFTSLAG

Matsspurning/ Vægiseinkunn	Deiliskipulag
Veldur tillagan aukinni losun gróðurhúsalofttegunda?	+
Stuðlar deiliskipulagið að bindingu bindingu kolefnis?	+
Hefur tillagan/ framkvæmdin áhrif á gegndræpi jarðvegs?	++

Viðmið

- **Heimsmarkmið nr. 13.** Grípa til aðgerða til að berjast gegn loftslagsbreytingum og áhrifum þeirra.¹¹
- **Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar.**
 - Markmið Reykjavíkurborgar er að verða kolefnishlutlaus fyrir árið 2040 og að aðlögun að loftslagsbreytingum verði með vistvænum og mannvænum hætti. Stutt verður við markmið Parísarsamkomulagsins um að halda hnattrænni hlýnun innan við 1,5°C. Að 90% nýrra íbúða verði innan þéttbýlismarka til að efla nærpjónustu og draga úr ferðapörf.
 - Gönguvæn borg. Áhersla á þjónustu í göngufæri – þetta byggð.¹²
- **Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.**
 - Reykjavík verði kolefnishlutlaus eigi síðar en 2040. Við mat á skipulagstillögum og öllum byggingaráformum verði ávallt hugað að kolefnisspori húsnæðis og allra innviða.
 - Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum.¹³

Umhverfisþættir

Loftslag, vatn, jarðvegur og líffræðileg fjölbreytni.

Vísar

Losun gróðurhúsalofttegunda í CO₂ ígildum (tonn), binding kolefnis, grænt yfirborð, gegndræpi yfirborðs og meðhöndlun ofanvatns.

Skýringar

Tillaga um uppbyggingu á svæði 7A styður stefnu Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum um gönguvæna borg og græna borgarþróun. Uppbygging húsnæðis á svæðinu, rask á landi og losun jarðvegs hefur nokkuð kolefnisspor. Það vegur á móti að til verður þétt og blönduð byggð sem styður við vistvænar samgöngur, en með breyttum ferðavenjum og samgöngumáta og styttingu vegalengda er dregið úr losun gróðurhúsalofttegunda frá samgöngum. Þessi áhrif eru þó háð uppbyggingu aðliggjandi svæða á Ártúnshöfða og fyrirhugaðri Borgarlínu.

Samkvæmt tillögunni verða blágrænar ofanvatnslausnir hafðar að leiðarljósi við hönnun útisvæða til þess að styðja við heilbriggt, grænt og fjölskrúðugt umhverfi og skapar þannig ný kjörsvæði fyrir lífverur. Fornilundur mun gegna mikilvægu hlutverki sem almenningsgarður og grænn samgönguás liggur um svæðið og tengir það við aðliggjandi græn svæði. Auk þess gerir tillagan ráð fyrir grænum yfirborðslausnum, svo sem við gerð þaka og ofan á bílageymslu. Líklegt er að grænt yfirborð á svæðinu aukist umtalsvert frá því sem nú er og það stuðlar að bindingu kolefnis. Í heildina er tillagan líkleg til að hafa jákvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem eru til umfjöllunar í samhengi við loftslagsmál og áhrifin eru bæði vegna útfærslu hins byggða umhverfis og einnig óbein áhrif vegna vistvænna samgangna.

¹¹ Heimsmarkmiðin um sjálfbæra þróun. (2024). Heimsmarkmiðin. 13. Aðgerðir í loftslagsmálum. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.heimsmarkmidin.is>

¹² Reykjavíkurborg. (2021). Loftslagsáætlun 2021-2025. Aðgerðaáætlun Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum árin 2021-2025. Reykjavíkurborg: Febrúar 2021. Sótt 23. júlí 2024 af <https://reykjavik.is>

¹³ Aðalskipulag Reykjavíkur 2040: A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Sótt 23. júlí 2024 af <https://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is>



NÁTTÚRU- OG MENNINGARMINJAR

Matsspurning/ Væðgiseinkunn	Deiliskipulag
Stuðlar tillagan að líffræðilegum fjölbreytileika svæðisins?	+
Stuðlar tillagan að auknu grænu yfirborði á svæðinu?	++
Hefur deiliskipulagið áhrif á lykil vistkerfi eða mikilvægar vistgerðir?	?
Hefur tillagan áhrif á menningarminjar?	?

Viðmið

- **Heimsmarkmið nr. 15.** Vernda, endurheimta og styðja sjálfbæra nýtingu vistkerfa á landi.¹⁴
- **Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.** Stuðla að verndun mikilvægra vistkerfa jarðminja sbr. 61. gr. laganna.
- **Lögum um menningarminjar nr. 80/2012.** Stuðla að verndun menningarminja og tryggja að íslenskum menningararfi verði skilað óspilltum til komandi kynslóða sbr. 1. gr. laganna.
- **Landsskipulagsstefna.** Skipulag stuðli að verndun og varðveislu líffræðilegrar fjölbreytni, sérstæðrar náttúru og menningarminja.¹⁵

Umhverfisþættir

Líffræðileg fjölbreytni, vatn og menningarminjar.

Vísar

Líffræðileg fjölbreytni, gróðurfar, fuglalíf, verndarsvæði, náttúruminjar og fornleifaskráning.

Skýringar

Tillaga um uppbyggingu á svæði 7A styður markmið um líffræðilegan fjölbreytileika og umfang græns yfirborðs eykst, sbr. ákvæði um grænt yfirborð á svæðinu og um friðun Fornalundar (6.300m² svæði) í skipulagi en ekki verður leyfilegt að byggja innan reitsins. Umfang græns yfirborðs eykst umtalsvert frá því sem nú er. Ákvæði um meðhöndlun ofanvatns styðja einnig við gróðurmyndun og líffræðilegan fjölbreytileika. Húsakönnun¹⁶ var gerð fyrir svæðið árið 2023. Fornleifaskráning¹⁷ fór fram fyrir svæði á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog árið 2021 og samkvæmt því er einn skilgreindur minjastaður í tengslum við skipulagssvæðið. Um er að ræða að Krossamýrarblettir sem voru fimmtán skikar sem var úthlutað til leigu eða erfðafestu á árunum 1936-38. Krossamýrarblettur 1 náði yfir svæði þar sem nú eru lóðirnar Bíldshöfði nr. 4-6 og 7, Breiðhöfði 1 og 3 og hluti af Þórðarhöfða 4 vestan við Breiðhöfða. Ítarleg fornleifaskráning hefur ekki farið fram á skipulagssvæðinu. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir verður verkið stöðvað verkið og Minjastofnun tilkynnt um fundinn sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

Í heildina er tillagan líkleg til að hafa jákvæð áhrif á gróður og líffræðilegan fjölbreytileika, en óljóst er um áhrif á vistgerðir sem hafa hátt verndargildi. Ítarleg fornleifaskráning hefur ekki farið fram og áhrif á menningarminjar eru óviss.

¹⁴ Heimsmarkmiðin um sjálfbæra þróun. (2024). Heimsmarkmiðin. 15. Líf á landi. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.heimsmarkmidin.is>

¹⁵ Landsskipulagsstefna 2024-2038. Áhersla A.4. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.althingi.is>

¹⁶ THG arkitektar. (2023). Höfðinn reitur 7- BM Vallá. Húsakönnun. Sótt 23. júlí 2023 af <https://husaskraning.minjastofnun.is/>

¹⁷ Anna Lís Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir. (2021). Ártúnshöfði; Fornleifaskrá. Reykjavík 2021: Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 212.



HEILSA OG ÖRYGGI

Matsspurning/ Vægiseinkunn	Deiliskipulag
Stuðlar tillagan að auknum gæðum byggðar hvað varðar umferðaröryggi, loftgæði og hljóðvist?	++
Stuðlar tillagan að vörnum gegn mengun grunnvatns eða jarðvegs?	?
Hefur tillagan áhrif á lýðheilsu, svo sem aðstæður til heilsueflingar, möguleikum til útivistar og hreyfingar?	++
Stuðlar tillagan að vistvænum og heilsusamlegum samgöngum?	++

Viðmið

- **Heimsmarkmið 3.** Stuðla að heilbrigðu líferni og vellíðan fyrir alla frá vögg til grafar.¹⁸
- **Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999.** Að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum loftmengunar á heilsu manna og umhverfið.
- **Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.** Að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða.
- **Reglugerð um mengaðan jarðveg nr. 1400/2020.** Að uppræta eða draga úr mengun jarðvegs og forðast eða koma í veg fyrir skaðleg áhrif mengaðs jarðvegs eða yfirvofandi hættu á slíkri mengun.
- **Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.** Lýðheilsa borgarbúa verði ávallt höfð að leiðarljósi við skipulagningu og hönnun borgarumhverfisins. Skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.¹⁹

Umhverfisþættir

Íbúar, heilbrigði manna, næmi fyrir hættu á slysum, jarðvegur og loft.

Vísar

Umferðarslys, hljóðstig, loftmengun, mengun jarðvegs, aðgengi að útivist og ferðamátar.

Skýringar

Tillaga um uppbyggingu á svæði 7A styður markmið um gæði byggðar hvað varðar umferðaröryggi, loftgæði og hljóðvist. Hljóðstig frá umferð²⁰ hefur verið greint og samkvæmt tillögunni verður hávaði frá umferð innan marka samkvæmt reglugerð um hávaða nr.724/2008. Helstu áskoranir vegna hávaða frá umferð eru við Breiðhöfða, en einnig á stuttum kafla við Bílshöfða. Skipulagið gerir m.a. ráð fyrir lækun hámarksþröðu við Breiðhöfða úr 50 km/klst. í 40 km/klst.

Skipulag svæðisins, með opin græn svæði og grænar samgöngutengingar, er líklegt til að skapa aðstæður til útivistar og hreyfingar og notkun vistvænna og heilsusamlegra samgöngumáta. Samgöngumat²¹ hefur farið fram og það innifelur bíla- og hjólastæðamat og tillögur um umferðaröryggisúrbætur. Upplýsingar úr samgöngumatinu hafa verið nýttar við útfærslu deiliskipulagsins, svo sem við ákvörðun um hámarksfjölda bílastæða í bílgeymslum. Heilt yfir tekur skipulag svæðisins mið af lýðheilsusjónarmiðum og gönguhæfi byggðar. Þessi áhrif munu þó ekki koma fram fyrr en aðliggjandi svæði á Ártúnshöfða byggjast og Borgarlína kemst í rekstur.

Óvissa er um jarðvegsmengun á svæðinu vegna fyrri starfsemi á svæðinu. Reiknað er með að úttekt verði gerð á mengun jarðvegs á svæðinu þegar núverandi starfsemi BM Vallár líkur, en áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt deiliskipulagi.

¹⁸ Heimsmarkmiðin um sjálfbæra þróun. (2024). Heimsmarkmiðin. 3. Heilsa og vellíðan. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.heimsmarkmidin.is>

¹⁹ Aðalskipulag Reykjavíkur 2040: A: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Sótt 23. júlí 2024 af <https://skipulagsaatlanir.skipulagsstofnun.is>

²⁰ COWI. (2024). Hljóðstig frá umferð.

²¹ Verkís. (2024). BM-Vallárreitur- Samgöngumat vegna deiliskipulags á reit 7 í Ártúnshöfða. Júní 2024.

Í heildina er tillagan líkleg til að hafa verulega jákvæð áhrif á gæði byggðar hvað varðar umferðaröryggi, loftgæði og hljóðvist og möguleika til útivistar og vistvænna samgangna til framtíðar. Þessi áhrif munu þó ekki koma að öllu leyti fram fyrir en uppbygging á Ártúnshöfða í heild verður komin á skrið og uppbygging grænna innviða er lokið. Á uppbyggingartímanum kunna þó að verða ýmis áhrif, svo sem hljóðmengun og ryk frá uppbyggingarsvæðum.



Mynd 3 Hluti af svæði 7A við Ártúnshöfða séð frá norðri.



5 NIÐURSTAÐA UMHVERFISMATS OG SAMLEGÐARÁHRIF

SAMLEGÐARÁHRIF

Umhverfismatið gefur til kynna margs konar samlegðaráhrif af uppbyggingu á nærliggjandi svæðum á Ártúnshöfða. Helstu samlegðaráhrifin tengjast fyrirhugaðri Borgarlínu, aðgengi að almenningssamgöngum og uppbyggingu íbúðar- og atvinnusvæða í tengslum við það. Þar er um að ræða veruleg jákvæð samlegðaráhrif til langs tíma. Með uppbyggingunni á Ártúnshöfða og við Elliðaárvog er skotið stoðum undir nærþjónustu í hverfinu og rekstur hágæða almenningssamgangna. Möguleg neikvæð samlegðaráhrif geta tengst umferðarsköpun vegna uppbyggingar í hverfinu í heild og álagi á aðliggjandi stofnbrautir. Því er mikilvægt að samgöngumiðað skipulag og áhersla á almenningssamgöngur nái fram að ganga á Ártúnshöfða.

SÉRSTAKAR FRAMKVÆMDIR

Uppbygging á svæði 7A kallar ekki á sérstakar framkvæmdir við götur eða lagnir umfram það sem þarf að framkvæma fyrir uppbyggingu á svæði 7 í heild.

NIÐURSTAÐA UMHVERFIMATS

Metin eru umhverfisáhrif deiliskipulagstillögu fyrir svæði 7A á Ártúnshöfða á fimm matsþætti, þ.e. íbúa og samfélag, gæði byggðar og almenningsrýma, loftslag, náttúru- og menningarminjar og heilsu og öryggi. Byggt á viðmiðum og vægi umhverfisáhrifa og að teknu tilliti til grunnástands umhverfis (núll-kosti) er niðurstaðan að deiliskipulagstillaga fyrir svæðið hefur almennt séð jákvæð eða verulega jákvæð áhrif á umhverfið.

Áhrif á íbúa og samfélag eru metin jákvæð eða verulega jákvæð og er tillagan líkleg til að stuðla að fjölbreyttu framboði húsnaðis og félagslegri fjölbreytni innan

hverfis. Til lengri tíma er líklegt að íbúarnir njóti nærþjónustu í göngufæri. Skipulagið er metið hafa verulega jákvæð áhrif á gæði byggðar og almenningsrýma en á svæðinu verður fjölbreytt byggðamynstur og áhugavert borgarlandslag, með vönduðum almenningsrýmum og áhersla á dagsbirtu í íbúðum og á dvalarsvæðum. Bygðin liggur auk þess vel við þjónustu- og atvinnusvæðum á Ártúnshöfða.

Ný byggð á svæði 7A er líkleg til að hafa jákvæð áhrif á þá umhverfisþætti sem eru til umfjöllunar í samhengi við loftslagsmál og áhrifin eru bæði vegna útfærslu hins byggða umhverfis m.t.t. sjálfbærni og einnig óbein áhrif vegna vistvænna samgangna. Uppbyggingin er einnig líkleg til að hafa jákvæð áhrif á líffræðilegan fjölbreytileika og umfang græns yfirborðs eykst umtalsvert frá því sem nú er. Ítarleg fornleifaskráning hefur ekki farið fram og áhrif á menningarminjar eru óviss.

Áhrif á heilsu og öryggi eru líkleg til að verða verulega jákvæð, þ.e. hvað varðar þætti eins og umferðaröryggi, loftgæði og hljóðvist, möguleika til útivistar og að nýta vistvænnar samgöngur. Þessi áhrif munu þó ekki koma að öllu leyti fram fyrir en uppbygging á Ártúnshöfða í heild verður komin á skrið og uppbygging grænna innviða er lokið. Á uppbyggingartímanum kunna þó að verða ýmis áhrif, svo sem hljóðmengun og ryk frá uppbyggingarsvæðum. Óvissa er um jarðvegsmengun á svæðinu vegna fyrri starfsemi. Reiknað er með að úttekt verið gerð á mengun jarðvegs á svæðinu þegar núverandi starfsemi BM Vallár líkur, en áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt deiliskipulagi.

EFTIRFYLGNI OG VÖKTUN

Möguleg mengun jarðvegs frá fyrri tíð kallar á sérstaka eftirfylgni. Reiknað er með að úttekt verði gerð á mengun jarðvegs á svæðinu þegar núverandi starfsemi BM Vallár líkur, en áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt deiliskipulagi. Ef mengaður jarðvegur finnst á svæðinu, þ.e. yfir viðmiðunarmörkum, þarf að gera Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og Umhverfisstofnun viðvart um niðurstöðu mengunarrannsóknanna og leita eftir nánari leiðbeiningum frá þeim um næstu skref, sbr. reglugerð um mengaðan jarðveg nr. 1400/2020. Í framhaldinu væri einnig þörf á að gera sérstaka áætlun um mótvægisáðgerðir.



TILVITNANIR OG HEIMILDIR

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040: Megin markmið um þróun byggðar og bindandi ákvæði um landnotkun, byggingarmagn, þéttleika og yfirbragð byggðar. Sótt 23. júlí 2024 af <https://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is>

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Umhverfisskýrsla (B3). Sótt 23. júlí 2024 af <https://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is>

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Þéttbýlisuppráttur. Sótt 23. júlí 2024 af <https://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is>

Alþingi. (2024). Þingsályktun um landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024–2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.althingi.is>

Anna Lía Guðmundsdóttir og Margrét Björk Magnúsdóttir. (2021). Ártúnshöfði; Fornleifaskrá. Reykjavík 2021: Borgarsögusafn Reykjavíkur. Skýrsla nr. 212.

BM Vallá. (2024). Sagan. Sótt 16. júlí 2024 af <https://www.bmvalla.is>

COWI. (2024). Hljóðstig frá umferð.

Heimsmarkmiðin um sjálfbæra þróun. (2024). Forgangsmarkmið ríkisstjórnarinnar. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.heimsmarkmidin.is>

Heimsmarkmiðin um sjálfbæra þróun. (2024). Heimsmarkmiðin. Sótt 23. júlí 2024 af <https://www.heimsmarkmidin.is>

Lögum um menningarminjar nr. 80/2012.

Lög um náttúruvernd nr. 60/2013.

Lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Reglugerð um loftgæði nr. 787/1999.

Reglugerð um mengaðan jarðveg nr. 1400/2020.

Skipulagslög nr. 123/2010.

Skipulagsstofnun. (2007). Leiðbeiningar um umhverfismat áætlana. Sótt 22. júlí 2024 af <https://www.skipulag.is>

THG arkitektar. (2023). Höfðinn reitur 7- BM Vallá. Húsakönnun. Sótt 23. júlí 2023 af <https://husaskraning.minjastofnun.is/>

Verkís. (2024). BM-Vallárreitur- Samgöngumat vegna deiliskipulags á reit 7 í Ártúnshöfða. Júní 2024.

Reykjavíkurborg
Tjarnargata 1
101 Reykjavík

Sent í Skipulagsgátt

Reykjavík, 1. apríl 2025

Efni: Ártúnshöfði – Svæði 7A - USK24120060. Athugasemdir B.M. Vallár ehf. vegna deiliskipulagstillögu að Ártúnshöfða

1. Inngangur

Vísað er til auglýsingar í Skipulagsgáttinni um deiliskipulagstillögu fyrir Ártúnshöfða, svæði 7A sem staðsett er við Breiðhöfða 3-5, en í auglýsingunni er veittur kostur á að koma að ábendingum og athugasemdum við tillöguna til og með 20. mars 2025.

Umbjóðandi okkar, B.M. Vallá ehf., kt. 450510-0680 („**B.M. Vallá**“ eða „**félagið**“), sem er lóðarhafi að Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3, hefur falið okkur að koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri vegna deiliskipulagstillögunnar.

Umbjóðandi okkar lagði fram umsögn, dags. 20. mars 2025, varðandi tillöguna en vill uppfæra umsögn sína í ljósi þess að frestur var framlengdur til og með 1. apríl nk. og óskar eftir því að umsögn þessi komi í stað fyrri umsagnar félagsins.

2. Samkomulag B.M. Vallá við Reykjavíkurborg

Hinn 28. mars 2022 undirritaði félagið samkomulag við Reykjavíkurborg í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu og þróun við Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 á Ártúnshöfða í Reykjavík („**samkomulagið**“). Byggðist samkomulag félagsins við borgina á skipulagsramma Reykjavíkurborgar sem gerður var í tengslum við samninga borgarinnar við lóðarhafa á skipulagssvæðinu, þ.e. svæðinu sem deiliskipulagstillagan varðar.

Eins og nánar er skilgreint í gr. 1.4 samkomulagsins voru þar undir lóðir lóðarhafa að Bíldshöfða 7 og Breiðhöfða 3 auk 17.081 m² svæðis („**lóðirnar**“) sem eru sýndar á fylgiskjali 2 með samkomulaginu.

Í gr. 1.6 samkomulagsins kemur fram að lóðarhafi hafi hug á að taka þátt í uppbyggingu á Ártúnshöfða. Fyrir liggja tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur og ramma-skipulagsáætlun fyrir Ártúnshöfða-Elliðaárvog sem geri ráð fyrir að „byggingarmagn á lóðunum verði aukið“ og að heimilað verði að reisa íbúðarhúsnæði auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis á lóðunum. Af því tilefni sé samkomulagið gert.

Þá segir í gr. 2.1 samkomulagsins að heildarstærð athafnasvæðis lóðanna sé 42.102 m². Stærð mannvirkja á lóðinni að Breiðhöfða 3 séu 490,5 m² og á lóðinni að Bíldshöfða 7 séu 6.412,5 m², samtals 6.903 m² skv. skráningu í Fasteignaskrá. Reykjavíkurborg ábyrgist gagnvart lóðarhafa að lóðamörk færist til norðurs, sbr. fylgiskjal 3. Reykjavíkurborg sjái um skjalalegan frágang stækkunar lóðarinnar.

Í fylgiskjali 3 við samkomulagið er skipulagssvæðið (uppfærð stærð) um 49.000 m², þar af svæði B.M. Vallár um 44.600 m² og opið svæði innan skipulagsmarka um 6.800 m², sjá viðauka 1 hér að aftan.

Fyrir undirritun félagsins á nefndu samkomulagi lágu þannig fyrir tillögur að breytingum á aðalskipulagi Reykjavíkur og rammaskipulagsáætlun fyrir Ártúnshöfða-Elliðaárvog sem

gerði ráð fyrir að byggingarmagn á lóðum félagsins yrði aukið verulega og að heimilað yrði að reisa þar íbúðarhúsnæði auk atvinnu- og þjónustuhúsnæðis. Þá var gert ráð fyrir stækkun lóðarmarka félagsins. Þannig hafði félagið væntingar um að horft yrði til nýtingar í samræmi við skipulag fyrir lóðirnar sem eru um 45.000 m² að stærð. Á grundvelli samkomulags félagsins og borgarinnar undirritaði félagið auk þess þá kaupsamninga um lóðirnar, þann 19. júlí 2022, þar sem lóðir félagsins voru seldar.

3. Athugasemdir vegna lóða B og C

3.1 Inngangur

Félagið hefur fylgst með vinnu við deiliskipulagstillöguna og er **fylgjandi** því að hún nái fram að ganga.

Heildarstærð skipulagssvæðis 7 er 43.900 m² sem verður skipt niður í 4 smærri deiliskipulagssvæði, 7A, 7B, 7C og 7D. Áfangi 7A er fyrsti áfangi uppbyggingar á svæði 7 og er 20.500 m² sem er skipt niður í þrjár lóðir, A, B og C. Félagið hefur engar athugasemdir við deiliskipulagstillöguna hvað varðar lóð A.

Félagið áréttar hins vegar að við skipulag þess hluta athafnasvæðis félagsins, þ.e. 7B, 7C og 7D, sem stendur utan við þessa deiliskipulagstillögu mun óhjákvæmilega þurfa að horfa til samspil þess við lóðir B og C í deiliskipulagstillögu þessari.

Það sem félagið horfir helst til í þeim efnum er tíundað nánar hér að neðan.

3.2 Afmörkun lóða

Gerð er athugasemd við afmörkun lóða á svæðinu í deiliskipulagstillögu sem er ekki í samræmi við samkomulagið.

Eins og áður er rakið ábyrgðist Reykjavíkurborg að lóðamörk myndu færast til norðurs í samræmi við afmörkun í fylgiskjali 3 við samkomulagið og yrði svæði félagsins um 44.600 m². Þær breytingar hafa ekki skilað sér með fullnægjandi hætti inn í deiliskipulagstillöguna.

3.3 Deiliskipulag fyrir lóð A

Félagið hefur fylgst með deiliskipulagsvinnu vegna lóðar A og hefur engar athugasemdir aðrar en þær er snúa að samnýtingu bílastæða við lóð B og fram koma hér að neðan.

3.4 Nýtingarhlutfall lóða

Félagið gerir athugasemd við nýtingarhlutfall lóða B og C.

Samkvæmt deiliskipulagstillögunni sem nú er í auglýsingu er stærð hverrar lóðar fyrir sig með eftirfarandi hætti:

- Lóð A (án borgarlands) er tilgreind 10.767 m² að stærð, þar sem fyrirhugað byggingarmagn vegna íbúða og atvinnuhúsnæðis nemur samtals 12.059 m². Nýtingarhlutfall er því 1,29.
- Lóð B (án borgarlands) er tilgreind 3.150 fm að stærð, þar sem fyrirhugað byggingarmagn vegna íbúða og atvinnuhúsnæðis nemur samtals 3.535 m². Nýtingarhlutfall er því 1,19.
- Lóð C (án borgarlands) er tilgreind 1.607 m², þar sem fyrirhugað byggingarmagn vegna íbúða og atvinnuhúsnæðis nemur samtals 377 m². Nýtingarhlutfall er því 0,23.

Ljóst er að fyrirhugað byggingarmagn á lóðum B og C vegna A+B rýma ofanjarðar mun eingöngu koma til með að nema 4.132 m². Nýtingarhlutfall lóðanna er því einungis tæplega 0,9.

Samkvæmt hinum almennum viðmiðum sem fram koma í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar og varða skipulagssvæðið, er ljóst að nýtingarhlutfall lóða B og þá sérstaklega C er töluvert minna í deiliskipulags-tillögunni en þar er gert ráð fyrir.

Í þessu sambandi er vísað til töflu 3.2, sem sett er fram á bls. 86 í greinargerð með aðalskipulaginu, en þar segir m.a. að svæðisnýting eða nýtingarhlutfall á miðlægum miðsvæðum með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, þ.e. svæðum sem skilgreinast sem miðsvæði „M1-4“, **skuli annað hvort vera umfram 1,5 eða á milli 1,2 – 1,5**, eins og við á eftir því hver nálægð er við almenningssamgöngur á svæðinu.

Hér að neðan má sjá umrædda töflu 3.2. þar sem nánar er gert grein fyrir nefndum viðmiðum.

Tafla 3.2. Almenn viðmið um hámarksþéttleika íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar eftir staðsetningu í borginni, annars vegar vegna nálægðar við almenningssamgöngur og hins vegar vegna nálægðar við fjölbreyttan atvinnukjarna. Samþykkt deiliskipulags á svæðum sem njóta hærra nýtingarhlutfalls vegna nálægðar við stöðvar Borgarlinu er háð því að fyrir liggi tímasett áætlun um framkvæmdir við Borgarlinu á viðkomandi leið.

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifasvæði almenningssamgangna (fjarlægð frá bíðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðisskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfsemi, miðsvæði M1–4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5–M8 og önnur samgöngumiðuð svæði (sbr. skilgreining svæðisskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfsemi.
II	1,2–1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150–300 m frá S1 stöð 0–150 m frá S2 stöð	
III	0,6–1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300–600 m frá S1 stöð 150–600 m frá S2 stöð 0–400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögð er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfsemi.
IV	0,4–0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400–600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifasvæða.	

Í samræmi við þetta gerir rammaskipulag Elliðaársvogs og Ártúnshöfða ráð fyrir blandaðri byggð þar sem stærsti hlutinn verði íbúðir og byggð sé upp heildstæð og þétt borgarbyggð með bættri landnýtingu og auknum þéttleika.

Félagið bendir á að heildarbyggingarmagn ofanjarðar á lóðum A, B og C er 18.068,5 m² og heildar fjöldi íbúða 180. Þar af eru nýbyggingar ofanjarðar á lóð A 13.745 m² og hámarksfjöldi íbúða 150. Heildarbyggingarmagn nýbygginga fyrir áfanga 1 er tilgreint 16.240 m² A+B rými. Tillagan tekur því einkum mið af uppbyggingu á lóð A.

Félagið áréttar að skoða verður nýtingarhlutfall þessara tveggja lóða B og C í samhengi við þá skipulagsvinnu sem framundan er á því sem út af stendur á athafnasvæði þess. Þannig telur félagið nauðsynlegt að ná markmiðum um nýtingarhlutfall samkvæmt aðalskipulagi þannig að endanleg nýting á athafnasvæði félagsins samræmist þeim. Er það einnig í samræmi við gr. 1.6 samkomulagsins þar sem vísað var til rammaskipulags um að byggingarmagn á lóðunum yrði aukið og samkomulagið væri gert af því tilefni.

Í ljósi þess að enginn fyrirvari er gerður við heildarbyggingarmagn eða byggingarmagn nýbygginga að þessu leyti í tillögunni fyrir þessar tvær lóðir B og C telur félagið tilefni til

að halda þessum sjónarmiðum til haga vegna áframhaldandi vinnu en telur fullnægjandi að tekið verði mið af þeim við vinnu við næstu áfanga skipulagsins.

3.5 Frekari þróun og uppbygging á lóð C

Félagið gerir sérstaka athugasemd við fyrirhugaðar áætlanir á lóð C.

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að Fornilundur verði hluti af grænum geira með fullvaxta gróðri, dvalar og íverusvæði fyrir íbúa og gesti. Þá gerir tillagan jafnframt ráð fyrir því að núverandi bygging í eigu félagsins sem stendur á lóð C haldi sér í óbreyttri mynd og verði nýtt undir starfsemi sem styður við nærumhverfið í framtíðinni.

Þótt ekki verði gert lítið úr mikilvægi þess að halda opnum svæðum og mögulegum trjágróðri á skipulagssvæðinu er mikilvægt að gætt sé að hagsmunum félagsins og samkomulagi þess við borgina við nánari útfærslu þar.

Reykjavíkurborg getur ekki einhliða ákveðið í skipulagi án samráðs við lóðarhafa að tiltekin mannvirki skuli standa en önnur víkja og láta hagsmuni borgarinnar ráða för við nýtingarhlutfall sem eru í engu samræmi við aðrar lóðir eða viðmið í skipulagi.

Gengið hefur verið út frá og lögð áhersla á varðveislu Fornalunds og tengingu við borgarland í samkomulaginu. Það eitt og sér getur þó ekki talist réttlætanlegt eða í samræmi við meðalhófssjónarmið til að ákvarða nýtingarhlutfall svo lágt fyrir lóðina eða láta hagsmuni borgarinnar ráða för án samráðs við lóðarhafa og að gættu samkomulaginu.

Félagið áréttar að horft verði til heildarnýtingar svæðisins í þessu samhengi og að hún samræmist þeim viðmiðum sem Reykjavíkurborg hefur sett fram í aðalskipulagi.

3.6 Fyrirkomulag bílastæða

Að endingu telur félagið rétt að gera athugasemdir við tilhögun bílastæða vegna lóða A og B, en deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að bílastæði vegna lóðanna séu í sam-eiginlegum bílakjallara á lóð A.

Telur félagið slíkt fyrirkomulag óhentugt. Fyrirkomulag með þessum hætti að bílastæði vegna lóðar A séu innan lóðar B getur reynst flókið m.t.t. eignarhalds, umsjónar og reksturs síðar meir. Félagið telur rétt að horfa fremur til samnýtingar bílastæða með öðrum skipulagshluta og mun taka það upp við skipulagsyfirvöld í deiliskipulagsvinnu næstu áfanga.

4. Niðurlag

Með vísan til alls þess sem að framan greinir er þess óskað að Reykjavíkurborg taki athugasemdir félagsins til nánari skoðunar, leiðrétti afmörkun lóðar lóðarhafa í samræmi við samkomulagið og leiti leiða til þess að ná markmiðum aðalskipulags og rammaskipulags um þéttingu byggðar með aukningu byggingarmagns og nýtingarhlutfalls ásamt því að ná markmiðum samkomulags borgarinnar við félagið um að hámarka nýtingarhlutfall og byggingarmagn á skipulagssvæðinu. Í því samhengi ítrekar félagið hins vegar að það telur fullnægjandi að sú vinna fari fram í næstu áföngum deiliskipulags fyrir svæðið og gerir enga athugasemd við að þessi deiliskipulagstillaga nái fram að ganga.

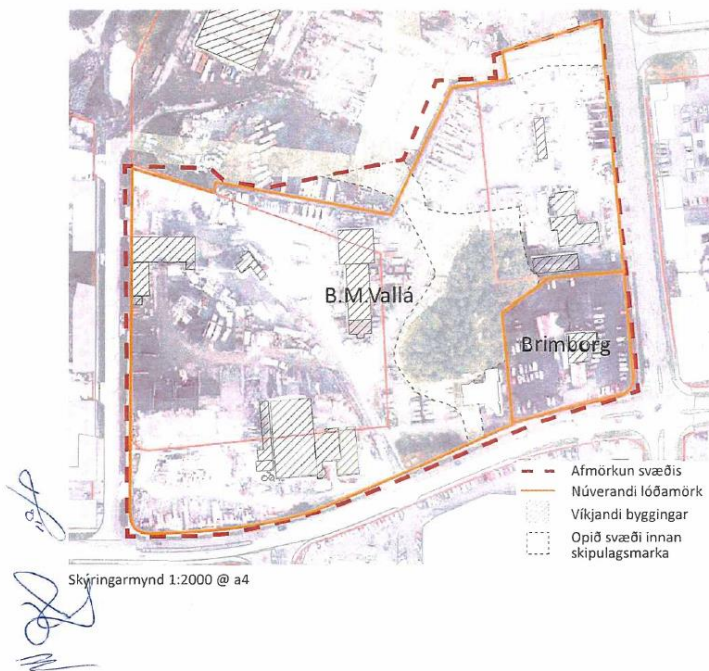
Félagið áskilur sér allan rétt til að gæta hagsmuna sinna vegna málsins og leita leiða til nýta lóðir þess með það að markmiði að ná sem bestu mögulegu nýtingu út úr svæðinu.

Virðingarfyllst

LOGOS lögmannsþjónusta

Maren Albertsdóttir lögmaður

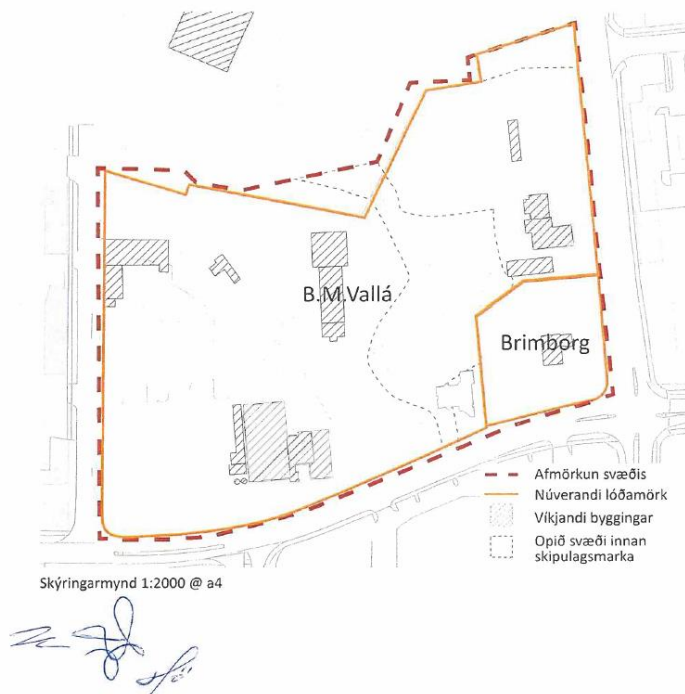
VIÐAUKI 1

ARKPING | **Aordic**

Stærðir

Lóð B.M.Vallá í dag: ~ 42.600 m²Lóð Brimborgar í dag: ~ 4.400 m²Alls í dag: ~ 47.000 m²Skipulagssvæði (uppfærð stærð): ~49.000 m²Þar af B.M.Vallá: ~ 44.600 m²Opið svæði innan skipulagsmarka: ~6.800 m²

ATH – stærðir og afmarkanir eru til viðmiðunar.
Staðfesta og/eda mæla þarf upp svæðið til að fá réttar upplýsingar.

ARKPING | **Aordic**

Stærðir

Lóð B.M.Vallá í dag: ~ 42.600 m²Lóð Brimborgar í dag: ~ 4.400 m²Alls í dag: ~ 47.000 m²Skipulagssvæði (uppfærð stærð): ~49.000 m²Þar af B.M.Vallá: ~ 44.600 m²Opið svæði innan skipulagsmarka: ~6.800 m²

ATH – stærðir og afmarkanir eru til viðmiðunar.
Staðfesta og/eda mæla þarf upp svæðið til að fá réttar upplýsingar.



Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 109/2025 í skipulagsgátt, Ártúnshöfði - Svæði 7A - USK24120060. Tillaga að nýju deiliskipulagi

Vísað er til máls nr. 109/2025 í skipulagsgátt, Ártúnshöfði - Svæði 7A - USK24120060. Tillaga að nýju deiliskipulagi. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn.

Á reitunum er m.a. gert ráð fyrir íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Breiðhöfða. Að mati HER þarf að skilgreina hvernig starfsemi má vera undir "valkvæðri" starfsemi. Athuga þarf að ýmis starfsemi hentar mjög illa í sambland við íbúðarbyggð. Sem dæmi má nefna mengandi starfsemi sem getur haft hávaða, lyktarmengun og loftmengun í för með sér. Íslenskur hljóðvistarstaðall ÍST:45 bendir sérstaklega á að ekki sé æskilegt að hafa líkamsræktarstöðvar og skemmtistaði á jarðhæðum íbúðarhúsa. Ákvæði þurfa að vera í skilmálum um viðeigandi mengunarvarnir út frá því hvernig starfsemi verður heimil. Sé t.d. fyrirhugað að vera með veitingarekstur á jarðhæð þarf að tryggja að útblástur sé leiddur upp fyrir efstu þakbrún og staðsettur þannig að ekki sé hætta á lyktarmengun bæði í viðkomandi húsi og nærliggjandi húsum. Eins þarf að gera ráð fyrir plássu fyrir fitugildrur og/eða olíugildrur. Æskilegast er að takmarka starfsemi á jarðhæðum við ónæðislítinn rekstur og þjónustu og helst takmarka opnunartíma við dagvinnutíma til að draga úr líkum á ónæði og árekstrum milli íbúa og rekstraraðila.

Á svæðinu hefur verið mengandi iðnaðarstarfsemi í fleiri áratugi og því líkur á jarðvegsmengun umtalsverðar. Það þarf að setja það sem skilyrði í skipulagsskilmála að gerð verði heildstæð rannsókn á menguðum jarðvegi fyrir allt deiliskipulagssvæði, unnið í samræmi við staðal um rannsóknir á mengun í jarðvegi (ISO 18400, viðeigandi hlutar staðalsins). Hreinsun svæðis þarf að vera lokið áður en framkvæmdir hefjast á reitnum. Setja þarf ákvæði um að með byggingarleyfisumsókn beri að skila staðfestingu í formi rannsóknarniðurstaða um að lóðin uppfylli kröfur í gr. 15.1.2 í byggingarreglugerð og viðmið fyrir íbúðarlóðir í viðauka með reglugerð nr.1400/2020 um mengaðan jarðveg.

HER vekur athygli á því að ekki er fjallað um sérstaklega um loftgæði í greinargerð með deiliskipulagstillögunni. Umrætt skipulagssvæði liggur að stórum umferðargötum auk þess sem umferð um Ártúnsbrekku/Vesturlandsveg hefur áhrif inn á svæðið. HER hafði loftgæðafarstöð sína við bensínstöð N1 við Bíldshöfða 2 árið 2015 og sýndu mælingar að loftgæði þar væru sambærileg og við mælistöð UST við Grensásveg enda mikil og hröð umferð sem fer um svæðið. Fjalla mætti betur og markvisst um þennan umhverfispátt í sér kafla og taka fram



hvaða mótvægisáðgerðir er fyrirhugað að nota til að draga úr loftmengun á skipulagssvæðinu og í byggingum. HER mælir með því að settur sé gróður meðfram götuhlið reitsins til að draga úr rykmengun.

Fjallað er um hljóðvist í kafla 4.3. í deiliskipulagstillögunni og á mynd 3 er sýnd dreifing umferðarhávaða inn á skipulagsreitinn. HER vekur athygli á því að aðeins er miðað við umferð á Breiðhöfða og Bíldshöfða við útreikningana. Umferðarhávaði frá Vesturlandsvegi hefur skv. hávaðakortlagningu frá 2012 og 2017 áhrif inn á skipulagssvæðið. Gera þarf ráð fyrir samlegðaráhrifum á götum næst skipulagsreitnum við hávaða frá Vesturlandsvegi svo raunsönn mynd sé á hávaðaálagi á reitnum. Eigi að notast við undanþágu frá hávaðamörkum í 5. gr. reglugerðar nr.724/2008 um hávaða þarf að tilgreina það í skilmálum hvar það á við á reitnum. Þá ber að fara eftir kröfum í íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST:45, lágmarkskrafan er flokkur C og þurfa íbúðir þá að hafa eina hljóðláta hlið þar sem hljóðstig fer ekki yfir 50 dB(A). Sýna þarf fram á í fylgigögnum að það náist að uppfylla þau skilyrði við allar byggingar. HER vill einnig benda á að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð má hávaði ekki fara yfir 55 dB(A).

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

USK Skipulag

Frá: Arnhildur Pálmadóttir [REDACTED]
Sent: þriðjudagur, 18. mars 2025 08:26
Til: Sólveig Sigurðardóttir; USK Skipulag
Afrit: egillj
Efni: Deiliskipulag Ártúnshöfði - Svæði 7A

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Varðandi deiliskipulag Ártúnshöfði - Svæði 7A - USK24120060 sem nú er í auglýsingu.

Lóðareigendur að Breiðhöfða 1 óska eftir því að athugasemdafrestur verði framlengdur um 2 vikur þar sem ekki var haft beint samráð við þá, eins og vísað er til í greinargerð með skipulaginu áður en deiliskipulagið var sent út til auglýsingar. Boðað hefur verið til fundar með höfundum deiliskipulagsins og eigendum lóðar fimmtudaginn 20.03 en það er sami dagur og núverandi frestur rennur út. Það sem kemur fram á þeim fundi getur haft áhrif á mögulegar athugasemdir við deiliskipulagið og því mikilvægt að hafa tíma til að koma þeim á framfæri og því óskað eftir því að staðfesting á frestun berist eigi síðar en miðvikudaginn 19. mars.

Fyrir hönd lóðarhafa á Breiðhöfða 1

Kveðja / Best regards

Arnhildur Pálmadóttir
Partner/Head of office Iceland
Arkitekt MAA - FAÍ
+354 [REDACTED]

Lendager Island
Klapparstígur 25-27
101 Reykjavík
Island

Lendager

Helga Rún Guðmundsdóttir

Umsögn birt **31.03.2025**

Umsögn fyrir hönd Veitna

Veitur gera ekki athugasemdir við tillöguna, en benda á að í greinargerðinni er texti um dreifistöðvar í húsum annarra sem á ekki lengur við.

3

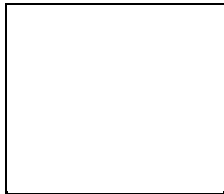
From: Þorsteinn Víglundsson [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 27. mars 2025 14:12
To: Sólveig Sigurðardóttir [REDACTED]
Subject: Umsögn um deiliskipulagstillögu fyrir Ártúnshöfða - Svæði 7A

You don't often get email from [REDACTED] [Learn why this is important](#)

Sæl Sólveig,

BM Vallá dregur hér með til baka fyrirliggjandi umsögn sína um tillöguna. Við munum skila inn nýrri umsögn innan framlengds skilafrests. Gætir þú staðfest móttöku fyrir mig.

Virðingarfyllst,
F.h. BM Vallá ehf



Þorsteinn Víglundsson

Forstjóri | CEO

[REDACTED]
+354 412 5015

Eignarhaldsfélagið Hornsteinn | Bíldshöfði 7 | 110 Reykjavík | 458 5000

[hornsteinn.is](#)

[Fyrirvari](#) | [Disclaimer](#)





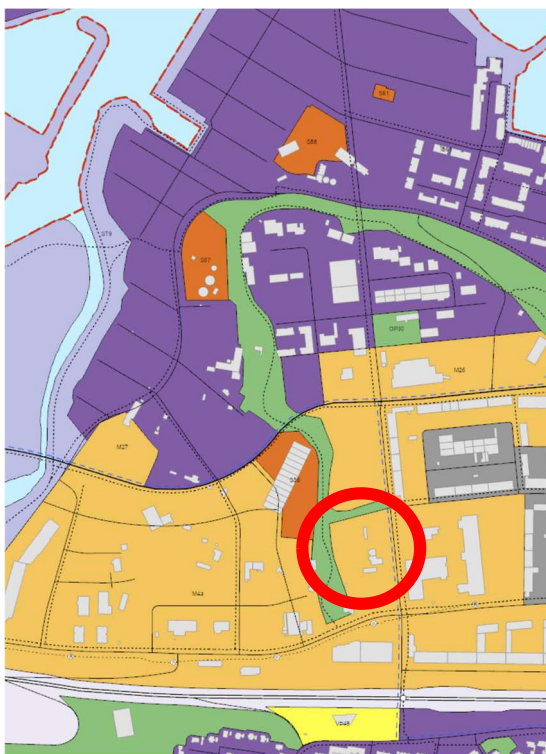
Reykjavík, 12. júní 2025
USK24120060

Ártúnshöfði svæði 7A: Nýtt deiliskipulag

Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Freys Frostasonar, dags. 6. desember 2024, um nýtt deiliskipulag fyrir Ártúnshöfða, Svæði 7A sem staðsett er við Breiðhöfða 3-5. Í nýju deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 180 nýjum íbúðum og valkvæðri atvinnustarfsemi á jarðhæðum við Breiðhöfða, einnig er gert ráð fyrir varðveislu Fornalundar sem er gróðursælt útivistarsvæði í samræmi við kvöð um varðveislu hans, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdráttum THG arkitekta, dags. 7. janúar 2024. Einnig er lögð fram greinargerð og skilmálar fyrir húsbyggingar og mannvirki á lóð, dags. 7. janúar 2024, Húsakönnun, dags. 1. febrúar 2023, Hljóðvistarskýrsla Cowi, dags. 18. júní 2024, Samgöngumat Verkís, dags. 21. júní 2024, og Umhverfismatsskýrsla Verkís, dags. 15. ágúst 2024.

Tillagan var auglýst frá 6. febrúar 2025 til og með 1. apríl 2025.
Athugasemdir og umsagnir bárust.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Tillaga að deiliskipulagi



Reykjavík



Samantekt athugasemda

Lóðarhafi Breiðhöfða 1

Lóðarhafi hornlóðarinnar Breiðhöfða 1 (Brimborg) telur tillöguna geta haft takmarkandi áhrif á hugmyndir um nýtingu lóðarinnar, auk annarra lóða í hans eigu í grenndinni (Bíldshöfða 5a, Bíldshöfða 4-6 og Bíldshöfða 8). Þá hafi skortur á samráði á vinnslutíma gerð að verkum að lóðarhafi Breiðhöfða 1 hafi ekki fengið tækifæri til þess að koma ábendingum sínum á framfæri fyrr.

Nákvæmari útlistun á afmörkun lóðar Breiðhöfða 1 í deiliskipulaginu, og á gatnamótum Breiðhöfða og Bíldshöfða, er talin vanta í gögnin, og ljóst sé að áhrifa muni gæta á þá lóð.

Gert sé ráð fyrir aðkomu sorphirðubíla að austan frá Breiðhöfða og snúnings þeirra á litlu svæði mjög nálægt lóðarmörkum Brimborgar en mögulegt sé að ónæði skapist af þessari umferð og að útfærslan takmarki möguleika Brimborgar á aðgengi að sinni lóð frá Breiðhöfða. Samráð um aðgengi sé mikilvægt. Eins gæti aðkoma að bílakjallara haft áhrif á aðkomu að Breiðhöfða 1 og það sama eigi við um framtíðarútfærslu á aðkomugötu að Lóð B frá Bíldshöfða, sem er utan svæðis 7A, en hún gæti haft áhrif á lóðir Brimborgar við Bíldshöfða.

Í deiliskipulagstillögunni sé gert ráð fyrir stórum bílakjallara undir byggingum og opnum svæðum en á sama tíma lögð áhersla á mikilvægi ofanvatnslausna, gróðurs og verndunar Fornalundar. Mögulega séu það ósamrýmanleg markmið og mikilvægt sé að tryggja að bílakjallarinn hafi ekki skaðleg áhrif á lífvænleika Fornalundar og þar með neikvæð áhrif á Breiðhöfða 1.

Á fundi hafi komið fram að skuggavarp var ekki nægjanlega vel útfært í deiliskipulagstillögunni og náðist samkomulag milli aðila að það yrði útfært betur og sent á fulltrúa Brimborgar til frekari skoðunar. Það var gert, og í kjölfarið fundað með deiliskipulagshöfundum. Brimborg áskilur sér rétt til að gera athugasemdir við bæði skuggavarp og áhrif á útsýni síðar.

Svar skipulagsfulltrúa:

Unnin var skipulagslýsing fyrir *Ellidaárvog/Ártúnshöfða svæði 7*, dags. 25. janúar 2023, og nær hún yfir þær lóðir sem í dag eru BM Vallá og Brimborg. Skv. skipulagslýsingu er gert ráð fyrir því að svæðið verði deiliskipulagt í áföngum og er svæði 7A, sem hér um ræðir, fyrstur þessara áfanga.

Hornlóðin Breiðhöfði 1 er utan deiliskipulagssvæðisins sem um ræðir og engar breytingar eru gerðar á lóðarmörkum hennar í tillögunni. Breiðhöfði 1 er í skipulagslýsingu sýnd sem „Reitur 4“ en deiliskipulagsferli fyrir þann áfanga er ekki hafið. Lóðarhafi hefur unnið að hugmyndum um uppbyggingu á lóðinni undanfarið en hefur ekki sent þær inn til skipulagsfulltrúa. Skipulagsfulltrúi hefur hvatt hann til þess að leggja inn formlegt erindi sem fyrst til þess að hægt sé að hefja samtal um þróun og uppbyggingu á hornlóðinni, í samræmi við skipulagslýsingu fyrir svæði 7.



Leiðbeinandi áfangaskipting skv. skipulagslýsingu dags. 25. janúar 2023. Áfangi 7A miðast við Reit 1.

Samhliða breytingu borgarhlutans úr iðnaðar- og atvinnusvæði í blandaða byggð íbúða og þjónustu stendur yfir endurskoðun á hönnun og götusniði Breiðhöfða. Gatan verður mikilvægur aðkomuás inn í hið nýja hverfi og útfærsla og karakter hennar þarf að taka mið af nýju hlutverki hennar og breyttu umferðarflæði. Unnið er að endurskoðun götunnar en enn sem komið er er sú vinna í drögum. Drögunum hefur verið deilt með lóðarhafa Breiðhöfða 1. Gera má ráð fyrir því að laga þurfi lóðir lítillega að nýju götusniði Breiðhöfða og í deiliskipulagsáfangi 7A var unnið þannig með jaðar svæðisins að Breiðhöfða hægt væri að tryggja góða breidd göngu- og hjólastíga meðfram Breiðhöfða, á sama tíma og haldið var áfram með þá byggingarlínu að götu sem skilgreind er á *Ártúnshöfða svæði 1*, norðan reitsins. Skipulagsfulltrúi ítrekar að æskilegt er að lóðarhafi Breiðhöfða 1 deili hugmyndum sínum með skipulagsfulltrúa sem fyrst til þess að hægt sé að vinna að góðri samræmingu í sameiningu.

Akstursaðkoma er inn á suðurenda Lóðar A frá Breiðhöfða, en þar er m.a. gert ráð fyrir djúpgámum. Útfærsla á yfirborði er leiðbeinandi skv. skilmálum og verður nánar útfærð og fest í sessi þegar hönnun lóðar fer fram á byggingarnefndarstigi. Ef í ljós kemur í síðari deiliskipulagsáföngum að kostir séu við sameiginlega innkeyrslu með Breiðhöfða 1 á þessum stað er möguleiki á að skoða það, í samráði við lóðarhafa Lóðar A. Gert er ráð fyrir innkeyrslu í bílakjallara frá Breiðhöfða nyrst á lóð A og hefur staðsetningin ekki áhrif á lóð Breiðhöfða 1. Aðkoma að lóð B verður fyrst um sinn um núverandi götu sem liggur til norðurs frá Bíldshöfða, utan deiliskipulagssvæðisins en með áframhaldandi þróun svæðisins og næstu deiliskipulagsáföngum má gera ráð fyrir því að lega og lögun þeirrar götu taki breytingum. Sú gata liggur innan lóðar BM Vallar og hefur ekki bein áhrif á Breiðhöfða 1 eða aðrar nálægar lóðir.





Í skilmálum er fjallað um ofanvatnslausnir, gróður, jarðvegsdýpt ofan á kjallara á lóð A og önnur atriði er varða útfærslu á lóðinni. Fram kemur að Fornilundur verði verndaður og gert hátt undir höfði. Skipulagsfulltrúi tekur undir mikilvægi þess að svo verði.

Lóðin Breiðhöfði 1 er staðsett sunnan við deiliskipulagssvæði 7A og því varpar ný uppbygging ekki skugga á þá lóð, nema að litlu leyti eftir kl. 21.00 sbr. skuggavarpsmyndir. Núverandi hús varpa lítilega skugga á lóðina eftir hádegi en umfangi þeirra er ekki breytt í tillögunni.

Lóðarhafi Bíldshöfða 7 / Breiðhöfða 3

Lóðarhafi Bíldshöfða 7 / Breiðhöfða 3 (BM Vallá) hefur fylgst með vinnu við deiliskipulagstillöguna og er fylgjandi því að hún nái fram að ganga. Félagið gerir ekki athugasemd við tillöguna á þessu stigi en vill árétta nokkur atriði inn í næsta áfanga deiliskipulagsvinnunnar á svæði 7. Þau varða m.a. afmörkun lóðanna á svæðinu, nýtingarhlutfall einstakra lóða og fyrirkomulag bílastæða á lóðum.

Svar skipulagsfulltrúa:

Viðmið um svæðisnýting skv. aðalskipulagi lýsa nýtingu á stærra svæði en ekki nýtingarhlutfalli einstakra lóða. Það er þannig eðlilegt að nýtingarhlutfall einstakra lóða geti verið hærra eða lægra en viðmiðin segja til um. Við frekari þróun svæðisins og vinnu við næstu áfanga deiliskipulags á svæði 7 verður áfram unnið með þær forsendur og þau markmið sem fram koma í skipulagslýsingunni og sem byggja á ákvæðum aðalskipulags. Þá verður einnig áframhaldandi skoðun á afmörkunum á svæðinu.

Ekki stendur til að auka byggingarmagn á lóðunum innan svæðis 7A umfram það sem tillagan sýnir og á það einnig við um Lóð C.

Skv. tillögunni eru engin bílastæði innan Lóðar B en hins vegar er kvöð um að ákveðinn fjöldi bílastæða í kjallara Lóðar A séu samnýtanleg öllum, hér á meðal gestum. Skipulagið gerir þannig ekki ráð fyrir því að fast bílastæði fylgi með íbúðum á Lóð B, en íbúarnir á lóðinni geta nýtt sér sameiginlegu bílastæðin í kjallara Lóðar A.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkurborgar (HER) telur m.a. að skilgreina þurfi betur hvað falli undir „valkvæða starfsemi“ og hafa í huga að ýmis starfsemi henti illa í bland við íbúðarbyggð, t.a.m. líkamsræktarstöðvar og skemmtistaðir.

Á svæðinu hafi verið mengandi iðnaðarstarfsemi í fleiri áratugi og því umtalsverðar líkur á jarðvegsmengun. Það þurfi að setja það sem skilyrði í skipulagsskilmála að gerð verði heildstæð rannsókn á menguðum jarðvegi fyrir allt deiliskipulagssvæðið. Þá er bent á að skoða þurfi möguleg áhrif hávaða frá Vesturlandsvegi og inn á reitinn. Eigi að notast við undanþágu frá hávaðamörkum í 5. gr. reglugerðar nr.724/2008 um hávaða þurfi að tilgreina það í skilmálum.

Svar skipulagsfulltrúa:

Skipulagsfulltrúi hafði þegar fengið athugasemd HER varðandi skilgreiningu „valkvæðrar“ starfsemi og búið var að bregðast við henni með því að skerpa á henni og setja frekari skorður í skilmálum: „*Heimild er fyrir valkvæða lágværa atvinnustarfsemi, sem hentar með*



íbúðabyggð, í báðum húsum á 1.hæð, skal hún hvorki hafa í för með sér hávaða, lyktar-, né loftmengun.“

Í skilmálum kemur fram að reiknað sé með að úttekt verið gerð á mengun jarðvegs á svæðinu þegar núverandi starfsemi BM Vallár lýkur, en áður en framkvæmdir hefjast samkvæmt deiliskipulagi.

Undanþága frá hávaðamörkum í 5. gr. reglugerðar nr.724/2008 um hávaða er tilgreind í skilmálum, en þar kemur fram að heimilt sé að uppfylla hljóðstig við útvegg með kyrrlátri hlið íbúðar.

Veitur

Veitur gera ekki athugasemdir við tillöguna, en benda á að í greinargerðinni er texti um dreifistöðvar í húsum annarra, sem var hluti af tillögunni á fyrri stigum en á ekki lengur við.

Svar skipulagsfulltrúa:

Brugðist hefur verið við athugasemd Veitna og hefur skilmálatextinn í kafla 4.4 *Rafmagn, dreifistöðvar, Veitur* uppfærður.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram í gögnum THG arkitekta dags. 7. janúar 2025 **og síðast breytt 11. júní 2025.**

Eftirfarandi texta hefur verið bætt við greinargerð, til skýringar á breytingum í kjölfar auglýsingar:

B1 11.6.2025, lagfæringar í kjölfar auglýsingar :

- *Orðalag um samráð lítilega uppfært í **kafla 6***
- *Texti um dreifistöðvar í húsi annarra var tekinn út úr **kafla 4.4. Veitur, Rafmagn, dreifistöðvar** þar sem hann á ekki við tillöguna.*
- *Texti uppfærður varðandi valkvæða atvinnustarfsemi **Kafla 7.1***
- *Skerpt á skuggavarpsuppráttum **Kafla 10***
- *Merking sem sýnir þjónustuinnskeyrslu slökkviliðsbíla á uppdrætti færð norður fyrir langhús L-A*
- *Bætt inn kvöð um aðgengi að dreifistöð*
- *GK í P-A lækkaður í 29,0 (úr 30,0 - þakkóti óbreyttur)v*
- *GK í M hækkaður í 29,5 (úr 29,0 - þakkóti óbreyttur)*

F.h. skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri