



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 6. mars 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt, Gamla höfnin - breyting á deiliskipulagi - Reitir 03 og 04

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagasviðs um breytingu á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits og Vesturbugar, Gömlu hafnarinnar vegna reita 03 og 04. Lóðir eru aðgreindar á reitunum. Hámarks byggingamagn ofanjarðar fer úr 18.400 m² í 18.300 m². Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði og skulu 25% íbúða vera leiguíbúðir. Hæð húsa F4 hækkar úr 4 hæðum í 5 (leikskóli á þakhæð fellur niður). Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkar sem því nemur. Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús. Sérafnotarými íbúða á jarðhæð verða eins og almennir skilmálar fyrir svalir, þ.e. 1,5m út fyrir byggingareit og engin takmörk eru fyrir dýpt sérafnotarýmis. Bílkjallarar aðgreindir frá hvor öðrum, minnkaðir og bílastæðum fækkað í samræmi við endurskoðað samgöngumat og skulu rúma bíla- og hjólastæði. Bílastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Bílkjallarar ná ekki út fyrir byggingareiti. Jarðlag á almenningsrymum ofan á bílakjallara skal vera minnst 0,6m. Öll almenn bílastæði á yfirborði og í kjallara skulu verða samnýtt og almenn bílastæði í bílakjöllurum skulu vera aðgengileg fyrir almenning með sérinngangi. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Mýragötu, gerð F5 og F6 breytast í íbúðir gerð F5a og F6a. Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurhliðar reits 4 breytist í íbúðarhúsnæði, þar af allt að 500 m² ætlað fyrir fyrrgreindrar heimildar um búsetuúrræði. Viðbótarreitir fyrir djúpsorpgáma fyrir reit 07 er komið fyrir sunnan við reit 04. Sérlóð er fyrir alla djúpgáma, samkvæmt uppdráttum Alark arkitekta, dags. 16. nóvember 2023, br. 29. febrúar 2024. Einnig er lagt fram samgöngumat VSÓ ráðgjafar, dags. í september 2023. Tillagan var auglýst frá 14. desember 2023 til og með 31. janúar 2024. Eftirtaldir sendu athugasemdir: Katla Marín Berndsen, dags. 4. janúar 2024, Gunnar Örn Harðarson, dags. 31. janúar 2024, Eypór Ólafsson, dags. 31. janúar 2024, Anna Eyvör Ragnarsdóttir, dags. 31. janúar 2024, Ásgeir Guðmundsson, dags. 31. janúar 2024, Matthías Þór Óskarsson, dags. 31. janúar 2024 og Guðmundur Björnsson, dags. 31. janúar 2024. Einnig er lögð fram umsögn Veitna, dags. 19. janúar 2024. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 29. febrúar 2024. Lagt er til að tillagan verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram í umsögninni.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 29. febrúar 2024. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins. Vísað til borgarráðs



Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins eru hlynntir uppbyggingu við Vesturbugt en telja að byggingarmagn (lóðanýting, rúmmál og hæð húsa) sé of mikið miðað við grunnflöt og heildaryfirbragð aðliggjandi byggðar. Gamli Vesturbærinn hefur í meira en öld þróast í nánu sambandi við höfnina en þetta hverfi mun einkennast af einsleitum byggingum, sem eiga lítið skylt við eldri byggð og byggingarsögu borgarinnar. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins telja hins vegar að yfirbragð og fjölbreytileiki Gamla Vesturbæjarins eigi að vera ríkjandi á svæðinu. Íbúðum er fjölgað frá gildandi deiliskipulagi sem þó er einungis átta ára gamalt og var mótmælt harðlega af íbúum á sínum tíma fyrir of mikið byggingarmagn. Mikla furðu vekur að hætt sé við byggingu leikskóla á reitnum þótt mikill skortur sé á leikskólarýmum í Gamla Vesturbænum. Lítil áhersla er lögð á opin svæði á reitnum og ekki er gert ráð fyrir sparkvelli eða öðru svæði til íþróttaiðkunar þar eins og borgarfulltrúar Sjálfstæðisflokksins hafa ítrekað lagt til í hinu langa skipulagsferli svæðisins. Það er miður að meirihluti Samfylkingar, Framsóknarflokks, Pírata og Viðreisnar skuli vitandi vits ekki nýta þetta tækifæri til að bæta úr miklum skorti á íþróttaaðstöðu í Gamla Vesturbænum heldur leggja áherslu á sem þéttasta uppbyggingu. En Gamli Vesturbærinn er það íbúahverfi borgarinnar, sem býr við rýrustu íþróttaaðstöðuna þrátt fyrir að þar búi vel á annað þúsund barna og unglinga.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

All margar athugasemdir eru gerðar s.s. röskun á heildarásýnd á þegar fullbyggðu og skipulögðu rólegu hverfi. Bent er á aukið skuggavarp og að fjöldi bílastæða verði ekki nægur við íbúðapéttingu núverandi hverfis. Nefndur er fjárhagslegur skaði íbúa sem fyrir eru á svæðinu og hafa fjárfest í fasteignum á grundvelli samþykktra skipulagsáætlana. Athugasemdir af alvarlegra tagi eru að með breytingunni skerðist lífsskilyrði og lífsgæði. Mótmælt er hækkun á húsi á F3 (03) norður-vestur úr fjórum í fimm hæðir. Hér er aðeins nefnt brot af athugasemdum og finnst fulltrúa Flokks fólksins að umhverfsi- og skipulagssvið ætli ekki að bregðast við þeim og koma til móts við þær. Þétting byggðar hefur gengið of langt og myndað allt of mörg skuggahverfi. Fækkun bílastæða hefur einnig gengið of langt. Tekið er undir það sem fram kemur frá einum aðila þar sem hann segir að það sé mikilvægt að borgarbúar geti treyst á gildandi deiliskipulag þegar kemur að kaupum á íbúðarhúsnæði.



Reykjavíkurborg

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða

Fylgiskjöl: Deiliskipulagsupprættir fyrir Vesturbugt, reitir 03 og 04 dags. 16. nóvember 2023 ásamt samgöngumati VSÓ ráðgjafar, dags. 1. september 2023

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

FYRIR



GILT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 og 04 SAMÞYKKT 2016.02.02 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m2	bygginga magn m2	bilgeymsla m2	bilastæði	fjöldi íbúða	p.a. fjöldi Rvk.húsa	atvinnu húsnæði	leikskóli	nýting m.kjallara
1	3900	3300	1500	33	0	0	3300	1,3	
2	2410	9500	3000	90	68	0	0	5,2	
3	5620	11600	5620	97	110	40	880	3,1	
3-4		1000							
4	3568	6800	3568	56	60	30	785	2,9	
5		400	0	0	0	0	400		
7	2140	7411	0	0	4	0	7411	3,6	
samtals	17638	39011	14688	276	242	70	12776	600	

Tölulegar upplýsingar

Í gildi er breytt deiliskipulag fyrir Vesturbugt reit 03 og 04 samþykkt í borgarstjórn 2. febrúar 2016. Heildardeiliskipulag fyrir reitinn er Slippa- og Ellingsenreit str. 1.116 og 1.115.3 sem tók gildi 11. júní 2007. Breyting fyrir reit 03 og 04 tók gildi 3. febrúar 2014 og svo var gert deiliskipulag til að fjölga íbúðum sem tók gildi 2. febrúar 2016.

Lýsing breytinga:

Fjöldur íbúða:
Íbúðum fylgja úr 123 í 170 (byggingarmagn í m2 er óbreytt sem og hámarksstöð).
Falið hefur verið frá sérmerktri staðsetningu leigubúða en í stað þess bíói í hagginu fyrir jafnri blöndun séreignarhúsnæðis og Reykjavíkurhúsa en allt skipulagsvæðið. Af þeirri stærðu hafa íbúðir verið minnkðar og þeim fjölgað.
Stóllur, þakgerð, þaksvallar sem og aðgengi almennings að öllu útsvæði á jarðhæð er óbreytt.

Staðsetning sorggámareita:
Breyting á staðsetningu, færast af austurhlíð Hlésgötu yfir á vesturhlíð hennar.

Breyting á stígagöngum og svalagöngum:
Almennt er áfram óheimilt að hafa svalagöng á byggingum á reitum 03 og 04 – en með þessari breytingu er heimilt að staðsetja svalagöng í þremur byggingum sem snúa langhlömbu út að Hlésgötu. Svalagöngur skulu snúa að inngangi og að þeir verði eins stuttir og lítið áberandi og kostur er. Því er falið frá kröfu um að stígagöngar með lyftu skuli vera fyrir 1-2 íbúðir.

Breyting á staðsetningu leikskóla:

Heimilt er að vera með leikskóla á tveimur hæðum (1. og 2.hæð) á reit 03, allt að 600m2 að stærð. Afgirt leiksvæði er á grænu svæði norðan gamla steinþæjarins. (áður var leikskóli staðsettur á 4 og 5.hæð – með leiksvæði á þaki)

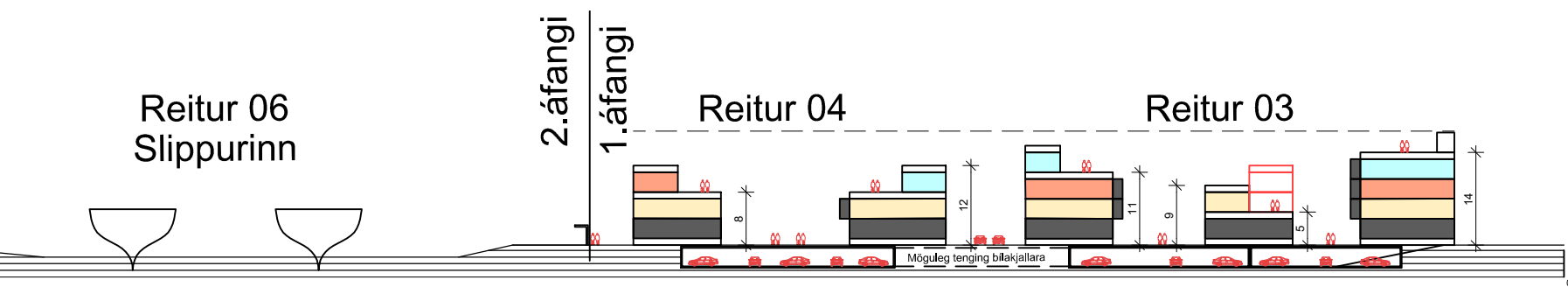
Aðrar minni breytingar:

- Sund við sunnanverða Hlésgötu breytist í einnar hæðar port.
- Á fjölbýlishúsum F1 og F2 má byggja 40-80% af efstu hæðum (var 40-60%).
- Þaksvallar eru skilyrtar að Hafnargötu en valkvæðar á stölluðum þökum annars staðar.
- Fækkja má raðhúsum og breikka á hvorum reit. Gerð er kvóð um að þeim sé skipt í tvær lengur á hvorum reit og að stígur á milli þeirra sé ekki mjórir en 3m.

Sameining reita:

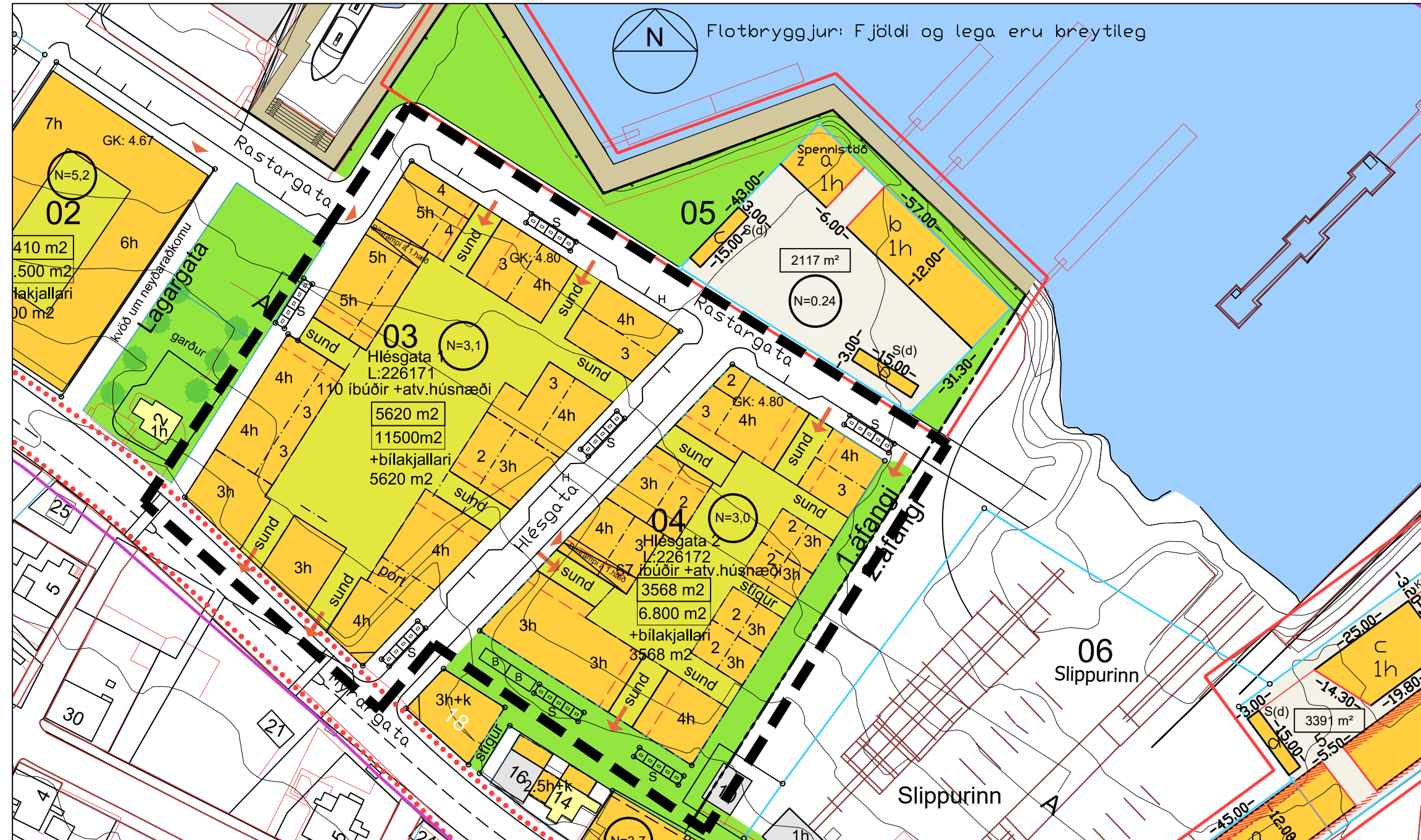
Í stað reita 03A og 03B verður einn reitur 03.
Bílarömpum fækkar um einn við sameiningu reita.
Lóð reits 04 minnkir til suðurs og verður nú samhlíða ytri byggingu reits.
Kvóð um aðgengi neyðarbíla á reit 03 sett inn á upprátt í samræmi við gildandi skilmála gr.3.1.1

Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000

EFTIR



BREYTT DEILISKIPULAG FYRIR VESTURBUGT, ÁFANGI 1, REITIR 03 OG 04 1:1000

Svæði nr.	svæði stærð m2	bygginga magn m2	bilgeymsla m2	bilastæði	fjöldi íbúða	atvinnu húsnæði	nýting m.kjallara
3	5.620	11.500	5.620	52	110	790	3,1
4	3.568	6.800	3.568	31	67	630	3,0
Borgarland samtals	9.188	18.300	9.188	14	177	1.420	

57 bilastæði = 87 bilastæði samkv. samgöngumati og 10 bilastæði fyrir hreyflamlaða samkv. byggireglur

Tölulegar upplýsingar

Í gildi eru breytt deiliskipulög fyrir Vesturbugt reit 3 og 4 samþykkt í borgarstjórn 2016.02.02 og breytt deiliskipulag fyrir reit 5 og 6 samþykkt 2018.02.16.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er skipulagsreitirinn skilgreindur sem Miðborgarkjarni M1c. Í miðborgarkjarna er heimilt að vera með á jarðhæðum verslunar-, veitinga- og menningar-, félags- og þjónustustarfssemi en á efri hæðum skrifstofu- og íbúðarhúsnæði. Þessi deiliskipulagsbreyting er í samræmi við markmið aðalskipulags.

Lýsing breytinga:

Byggingarmagn:
Hámarks byggingarmagn reita 03 og 04 ofanjarðar er lækkað og fer úr 18.400 m2 í 18.300 m2.

Fjöldi íbúða:
Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuáráði.
Að lágmarki skulu 25% íbúða vera leigubúðir sem mega ekki fara í skammtímaleigu.

Hæð húsa:
Hæðir húsa eru almennt 1-4 hæðir en fimm hæðir á einum staði á N-V horni reits 03. Hæð húsa F4 hækkar nú úr 4 hæðum í 5. Að öðru leyti eru húshæðir óbreyttar.

Raðhús/fjölbýlishús:
Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkar sem því nemur.
Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús.

Séráfnatrymi fyrir íbúðir á jarðhæð:
Séráfnatrymi íbúða á jarðhæð verði eins og almennir skilmálar fyrir svallar, þ.e. 1,5m út fyrir byggingareit og engin takmörk eru fyrir djúpt séráfnatrymi.

Bilgeymslur, bíla og hjólastæði:
Endurskoðaðar bíla- og hjólastæðakröfur fyrir reit 03 og 04 í Vesturbugt eru í samræmi við nýtt samgöngumat dags. sept. 2023. Bilastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Öll almenn bilastæði á yfirborði og í kjallara skulu vera samnýtt og almenn bilastæði í bílakjallurum skulu vera opin og aðgengileg fyrir almenning.
Bilgeymslur á reit 03 og 04 verði aðskildar og má ekki út fyrir byggingareit. Jarðlag á almenningssrymum ofan á bílakjallara skal vera minnst 0,6m.
Alis er gert ráð fyrir 87 stæðum auk bilastæða fyrir hreyflamlaða sem samkvæmt byggingareglur leigast 10 stæði.
Á 87 stæðum eru 26 almenn stæði, þar af 3 deilibilastæði og 2 stæði fyrir búsetuáráði fátala. Af 10 stæðum fyrir hreyflamlaða eru 9 fyrir íbúa og 1 fyrir atvinnuhúsnæði.
14 bilastæði eru á yfirborði við götur í borgarlandi. 80 hjólastæði eru á yfirborði við götur og í inngöllum. Bilgeymslur eru aðskildar fyrir reit 03 og 04.
Bilgeymslur í reit 03 = 36 bilast. fyrir íbúa, 9 opin almenn bilastæði, 2 stæði fyrir deilibilá, 5 stæði fyrir hreyflamlaða og 200 hjólast.
Bilgeymslur í reit 04 = 22 bilast. fyrir íbúa, 5 opin almenn bilastæði, 1 stæði fyrir deilibilá, 3 stæði fyrir hreyflamlaða og 120 hjólast.
Sér algildis með inn- og útgangi ásamt lyftu fyrir almenning skulu vera úr bílakjallara svo almenningur geti nýtt sér opin bilastæði í kjallara.
Valkvætt er hvort bilastæði fyrir íbúa verði læst eða opin fyrir almenning. 3 stæði fyrir deilibilá samkvæmt samgöngumati skulu vera merkt sem og 10 stæði fyrir hreyflamlaða samkvæmt byggingareglur og 2 stæði fyrir búsetuáráði fátala.

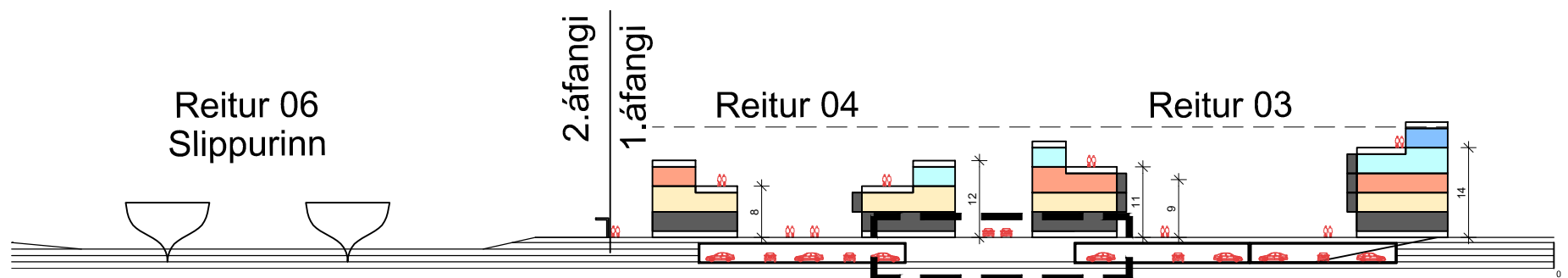
Leikskóli:
Ekki er gert ráð fyrir leikskóla og kvóð um hann er felld út.

Atvinnuhúsnæði á jarðhæð:
Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Myragötu í reit 03 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir.
Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurnar reits 4 gerð F5 og F6 breytast í íbúðir og þar af eru allt að 500 m2 ætlað fyrir fyrgreindrar heimilur um búsetuáráði fyrir fátala.

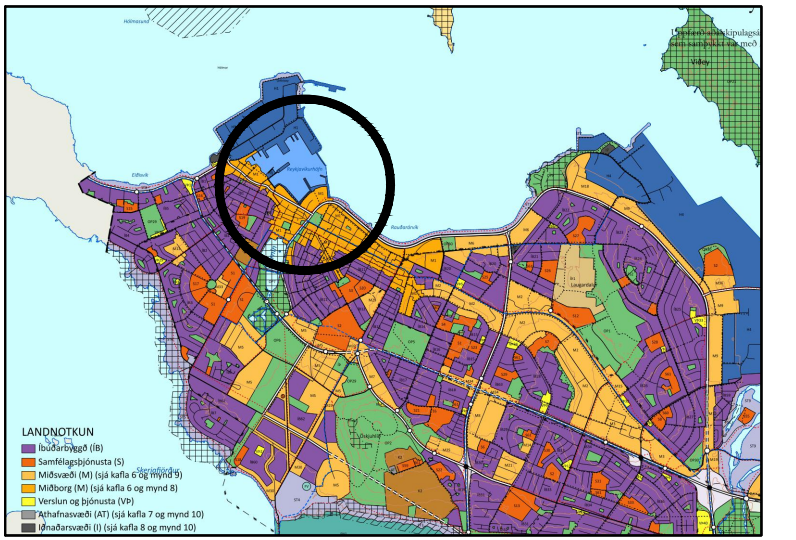
Staðsetning sorggámareita:
Viðbótarreitir fyrir djúpsorggáma fyrir reit 07 er komið fyrir sunnan við reit 04. Séríóð er fyrir alla djúpgáma. Endanleg staðsetning og stærð lóðar er samkvæmt mælibílað.

Hönnun bygginga:
4 arkitektastofur skulu hanna reit 03 og 04 og þá 2 arkitektastofur hvorn reit.

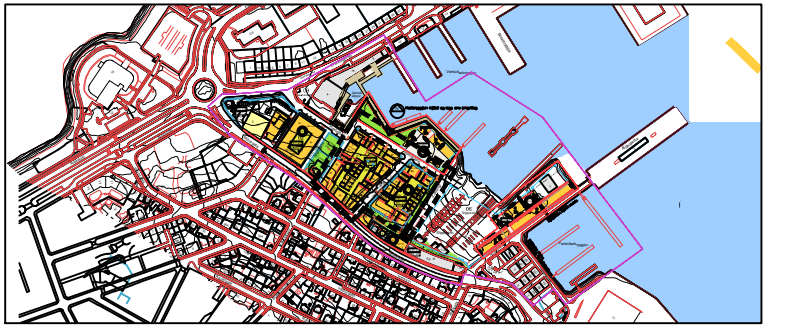
Að öðru leyti gilda eldri skilmálar og upprættir.



KENNISNIÐ A-A AUSTUR-VESTUR 1:1000



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mælibíó sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingareiti, innkeyslur inn á lóðir og kvæðir einhverjar eru.

LYKLAR

- Mörk skipulagsvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Vendað byggingarmynstur
- Byggingareitir, hámark
- Opin svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingareitir bilageymslu
- Innakstur í bilgeymslur (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarhlutféll lóðar með bilgeymslu
- 2h Fjöldi hæða í húsi
- 2k Þakgerð
- GK: Gólfóðir með aðgangshæðar
- 2 Spennistöð
- Sund Kvóð um 6m þ milli húsa á 12 m svæði
- port Kvóð um 6m op milli húsa á 1.hæð á 12 m svæði
- S Sorpöppulár-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- B Bilastæði fyrir búsetuáráði fátala.
- H Bilastæði fyrir hreyflamlaða.
- 06 Reitaskipting skipulagsvæða
- ← Aðgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingssvæði

Uppdráttur S12 lagður dags. 29.02.2024 eftir auglýsingu.
Breytt er:
Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Snjó A /Reitur 3
Snjó 2 /Reitur 3
Fjöldi og stærð raðhúsa leiðrétta Snjólinnur og húshæðir 2/E

FERLI SKIPULAGSINS

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í og í _____ þann _____ 20____
og í _____ þann _____ 20____

Tillagan var auglást frá _____ 20____ með athugasemdafrest til _____ 20____

Auglýsing um gildistöðu breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

HEITI VERKS:
VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPDRÁTTUR

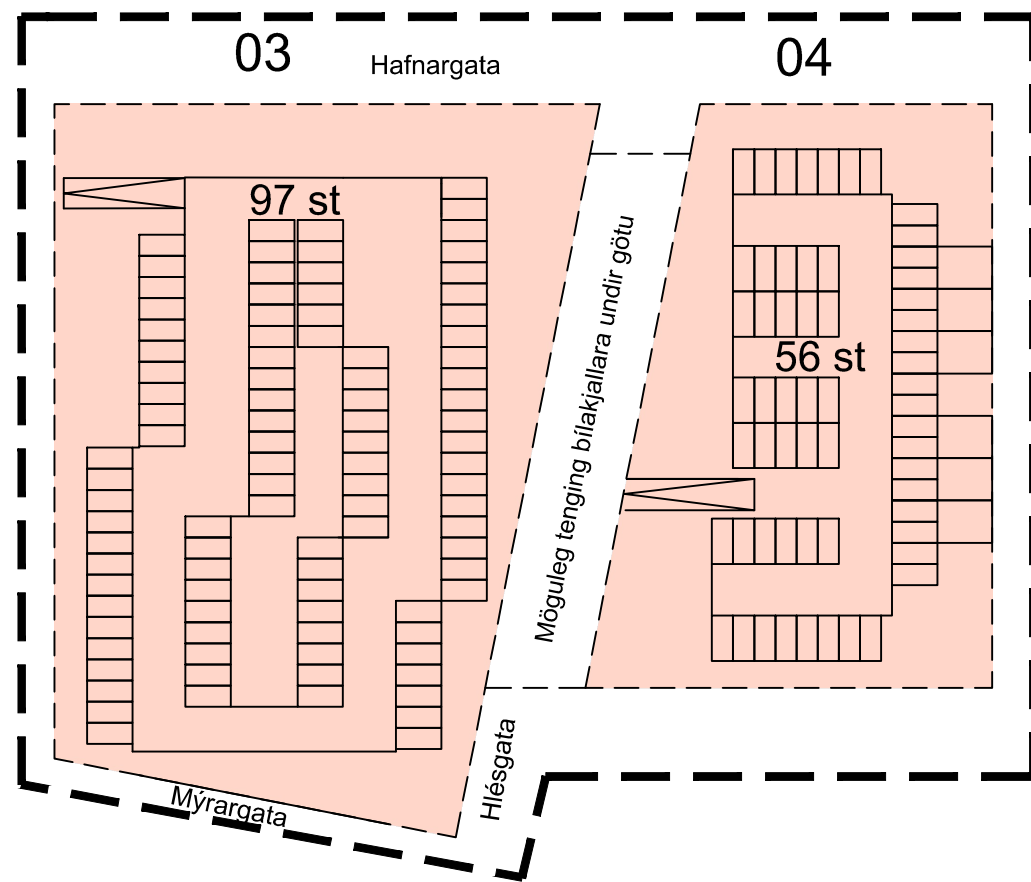
HEITI TERNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

LAGS: 16.11.2023 HANNA: JL, KÁ YRF.: TERNA:
VERNA: KVARN: 1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektar ehf.
S10
1 of 3

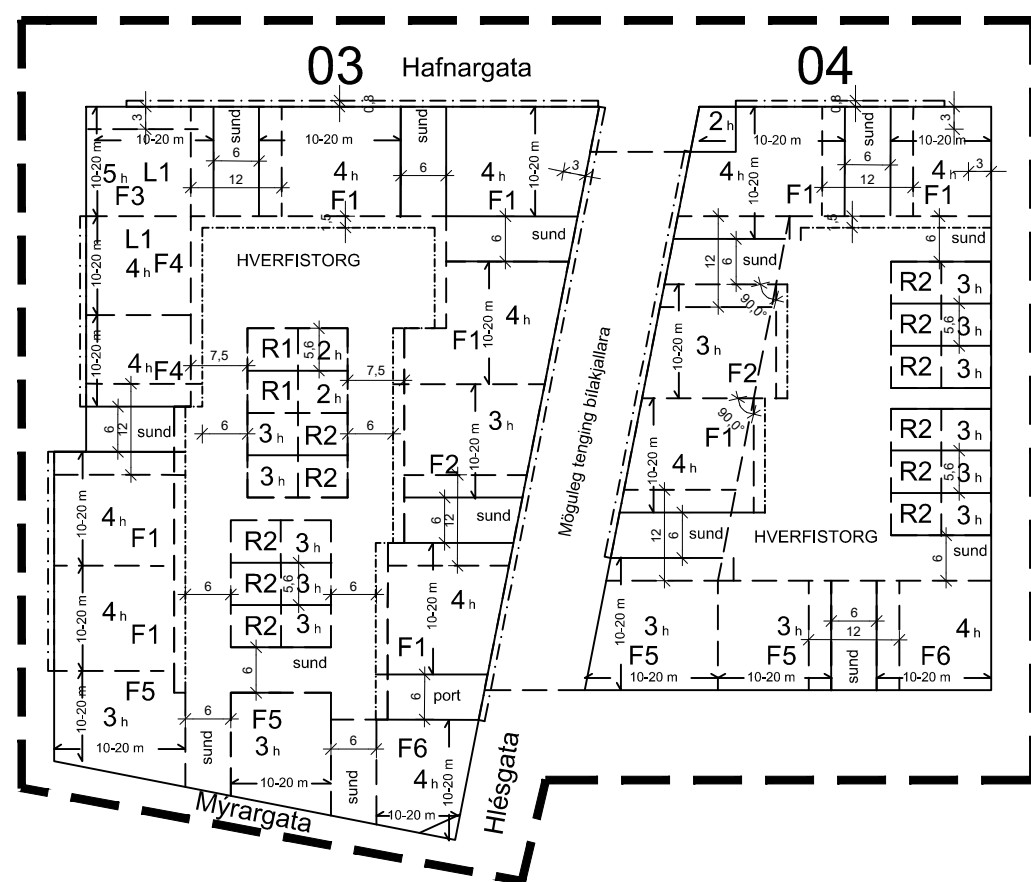
VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

FYRIR

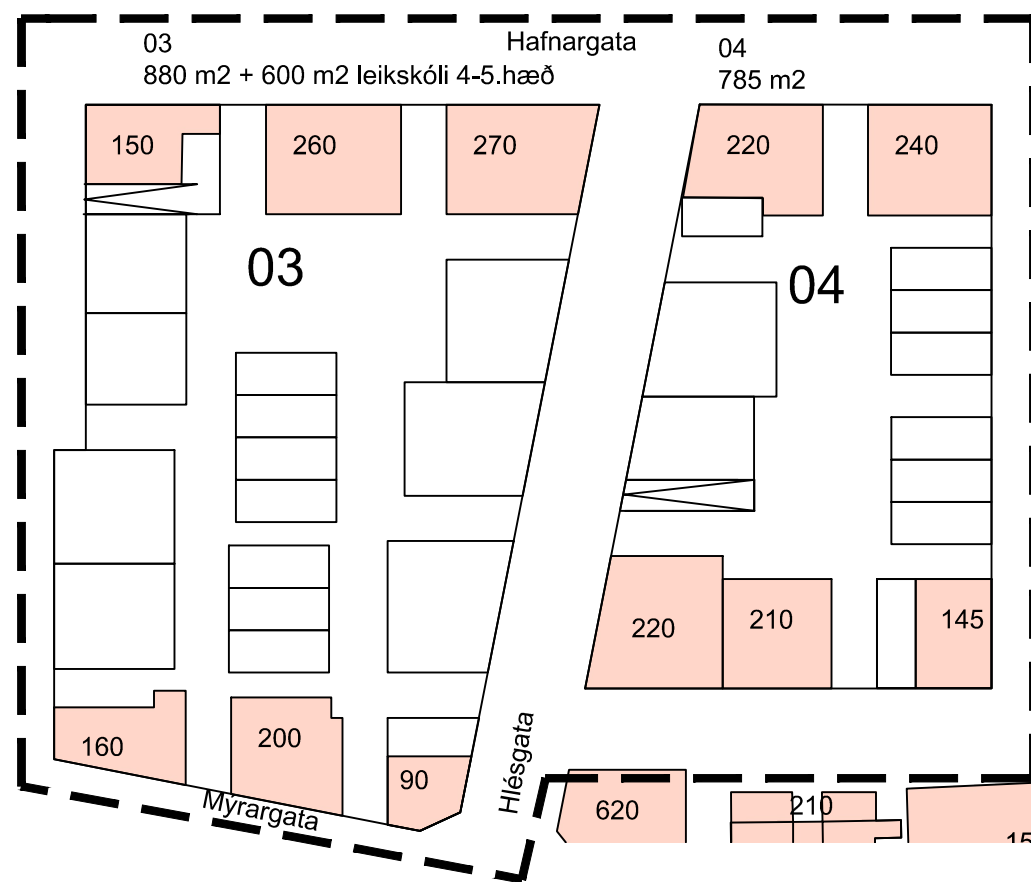


Bílastæðapörf í bilageymslum reita.

01	33 stæði
02	90 stæði
03	97 stæði
04	56 stæði
07	0 stæði
alls	276 stæði

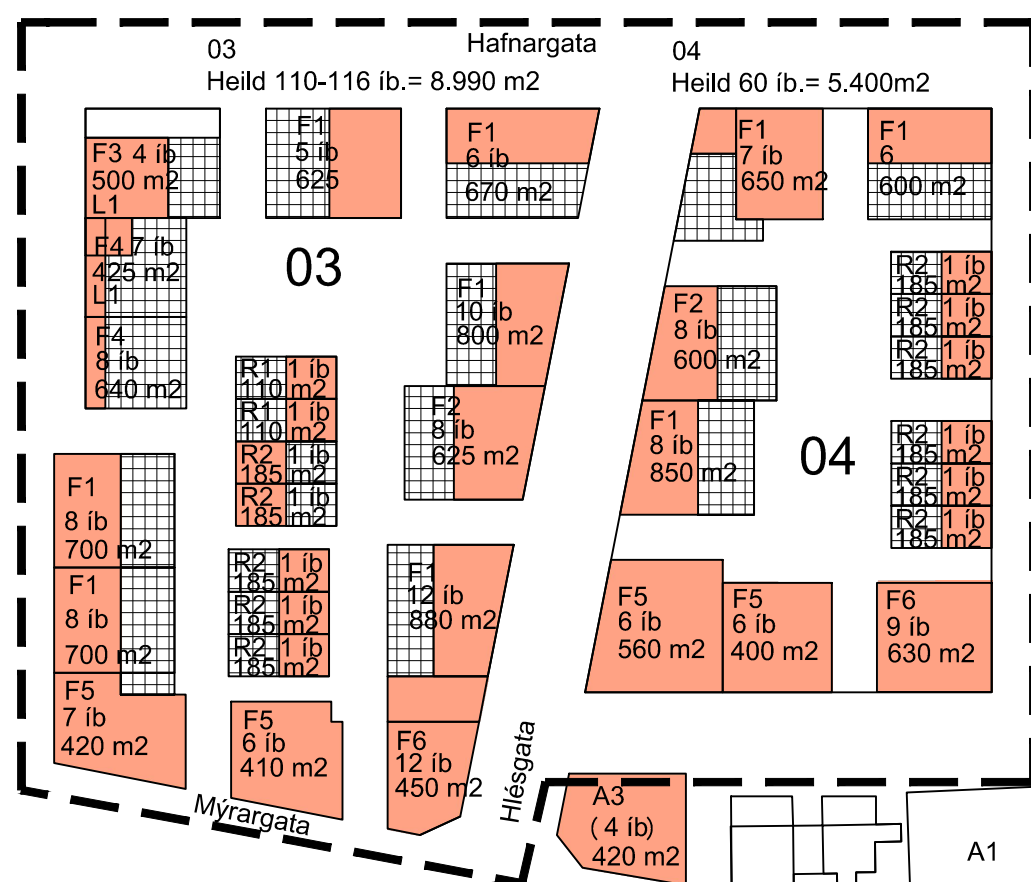


- Bundin byggingalina
- - - Byggingareitur
- - - Max 150 cm svalir
- - - Innregin þakhæð
- - - Kvöð um sund milli húsa
- - - Max 80 cm útbýgging
- Úrtök í húsalínu



Nýir fermetrar í atv.húsn.

01	1600 m ²
3	880 m ²
leikskóli	600 m ²
04	785 m ²
05	400 m ²
07	2350 m ²
alls	6615 m ²

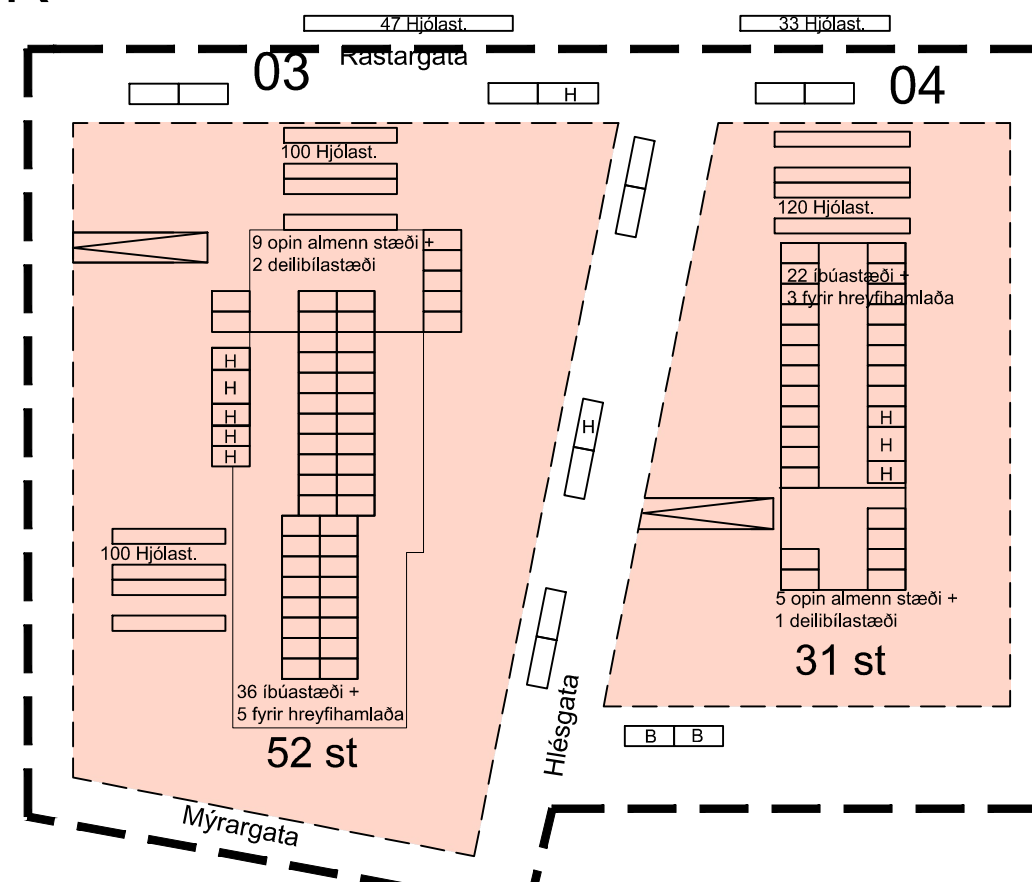


Nýir fermetrar í íbúðarhúsnæði

Reitir 03,04 og 7 Alls 174-180 íbúðir
14.810 m² /174= 85 m² pr íb. auk kjallara
þar af leiguíbúðir 80 íb.
+ reitur 02 alls 68 íbúðir 12.490 m²

heild 242 íbúðir
27.300 m²

EFTIR



Leiðbeinandi uppráttur

Bílastæðapörf.

yfirborð	14 stæði
kj. 03	52 stæði
kj. 04	31 stæði
alls	97 stæði

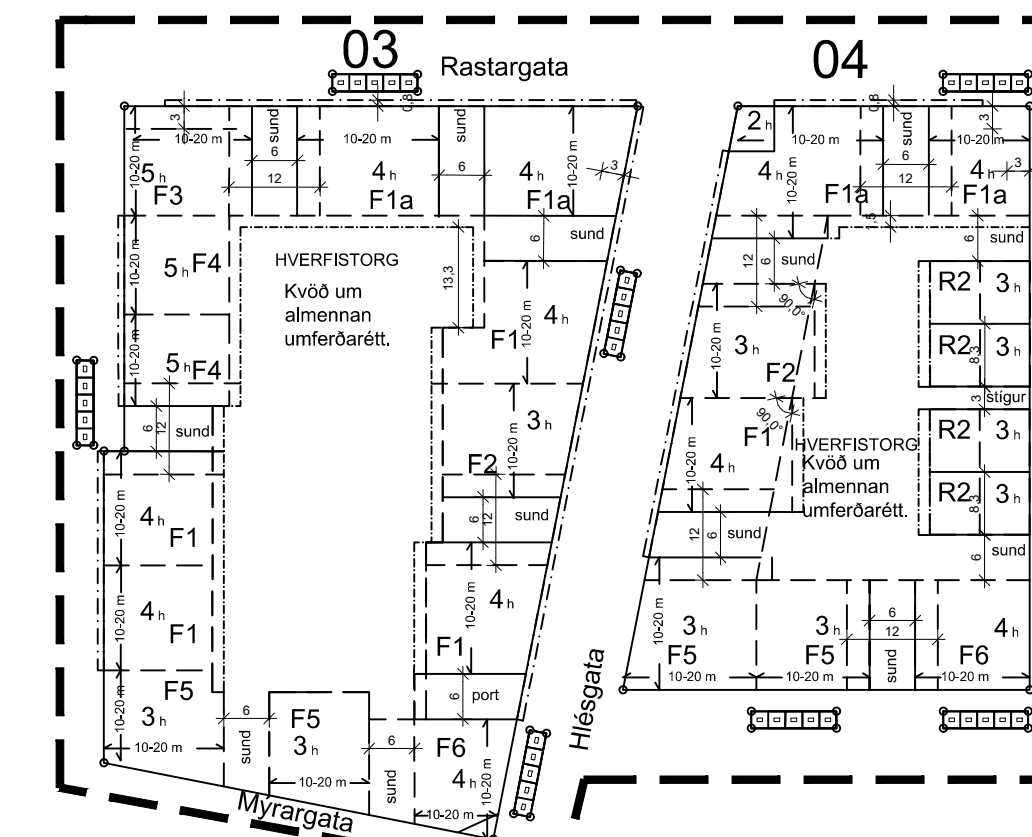
Hjólástæðapörf.

yfirborð	80 stæði
kj. 03	200 stæði
kj. 04	120 stæði
alls	400 stæði

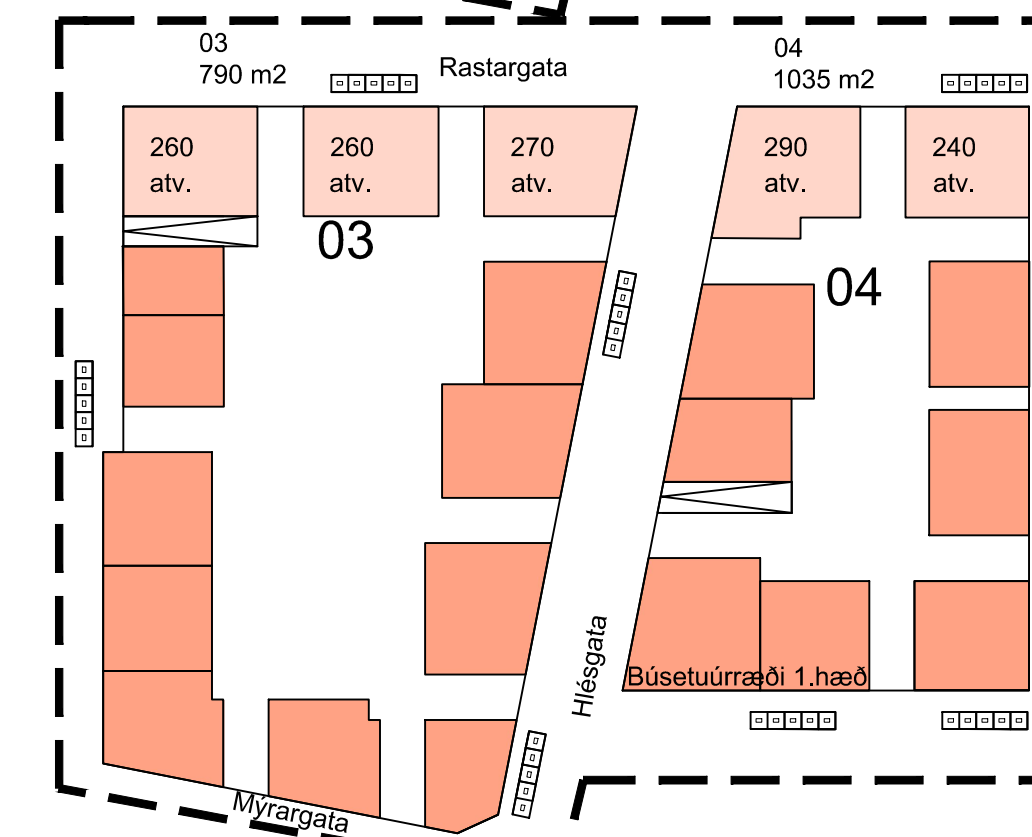
Samgöngumat 2023.

87 bílastæði fyrir reit 03 og 04
+ 10 stæði fyrir hreyfihlaða
samkv. byggingareglugerð

B	Búsetuúrræði	2 stæði
H	Hreyfihlaðir	10 stæði



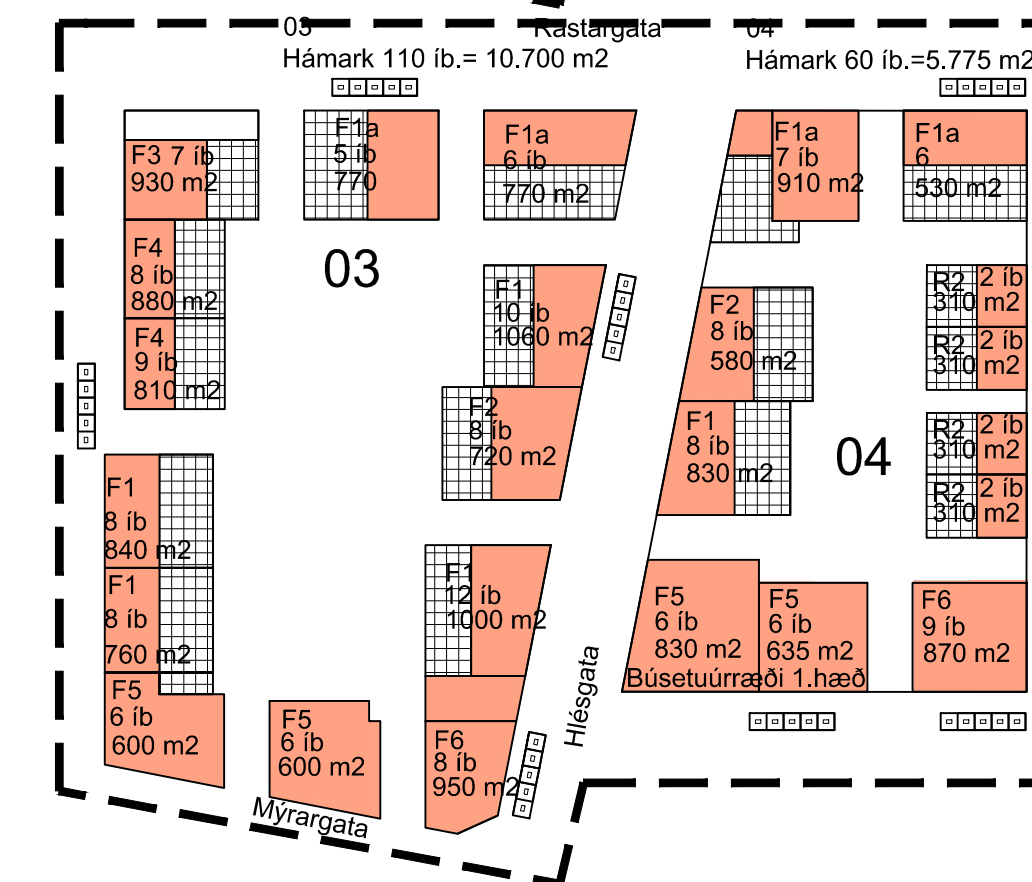
- Bundin byggingalina
- - - Byggingareitur
- - - Max 150 cm svalir eða einkaafnotaskiki
- - - Innregin þakhæð
- - - Kvöð um sund milli húsa
- - - Max 80 cm útbýgging
- Úrtök í húsalínu
- Lóðarmörk



Atv. húsnæði á 1.hæð húsa

03	790 m ²
04	630 m ²
alls	1420 m ²

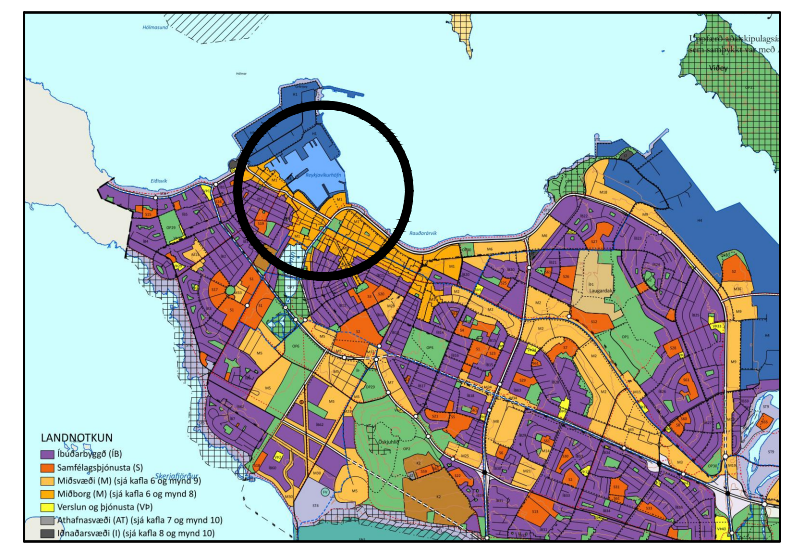
- Atv.húsnæð
- Íbúðir



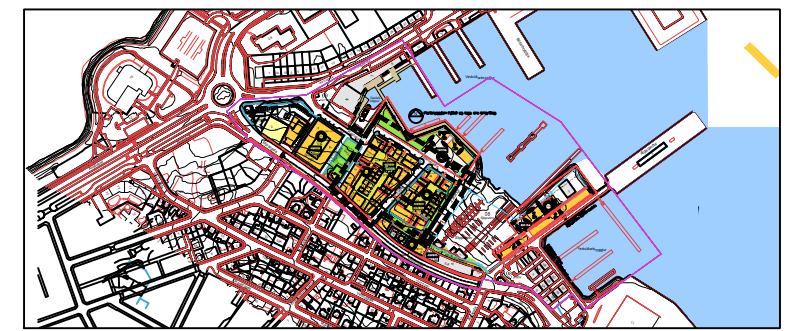
Íbúðarhúsnæði

Reitir 03,04 Hámark 170 íbúðir
+ 7 íb. í búsetuúrræði
16.475 m² /177= 93 m² pr íb. auk bílakjallara
þar af leiguíbúðir allt að 25%.

- Íbúðir



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mæliblöß sýna lóðarmörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrslur inn á lóðir og kvæðir af einhverjar eru.

LYKLAR

- Mörk skipulagsvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðarmörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggðarmynstur
- Byggingarreitur, hámark
- Opin svæði ofan á bilgeymslu
- Byggingarreitur bilageymslu
- Verndað byggðarmynstur
- Innakstur í bilgeymslu (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarlíffull lóð með bilgeymslu
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- GK: Gólfkoti nedstu aðgangshæðar
- Spinnistöð
- sund: Kvöð um 6m bil milli húsa á 12 m svæði
- port: Kvöð um 6m op milli húsa á 1.hæð á 12 m svæði
- S: Sorpduggjarnar-Leiðbeinandi fjöldi + staðsetning
- B: Bílastæði fyrir búsetuúrræði fatasöra.
- H: Bílastæði fyrir hreyfihlaða.
- 06: Reikisáskipting skipulagsvæða
- Aðgangi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Uppdráttur S12 lagfærður dags.29.02.2024 eftir auglýsingu.
Breytt af:
Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Snú 2 /Reitur 3
Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Snú 2 /Reitur 3
Fjöldi og stærð raðhúsa leiðrétt á Snúlinur og húshæðir 2/E

FERLI SKIPULAGSINS

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____
Tilgangur var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____

HEITI VERKS:
VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPPRÁTTUR

HEITI TEKNIKAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGS: 16.11.2023 HANNAÐ: JL, KÁ TYRFF: TEKNAÐ:

VERNRAR: KVARNR: 1:1.000, 1:2.000

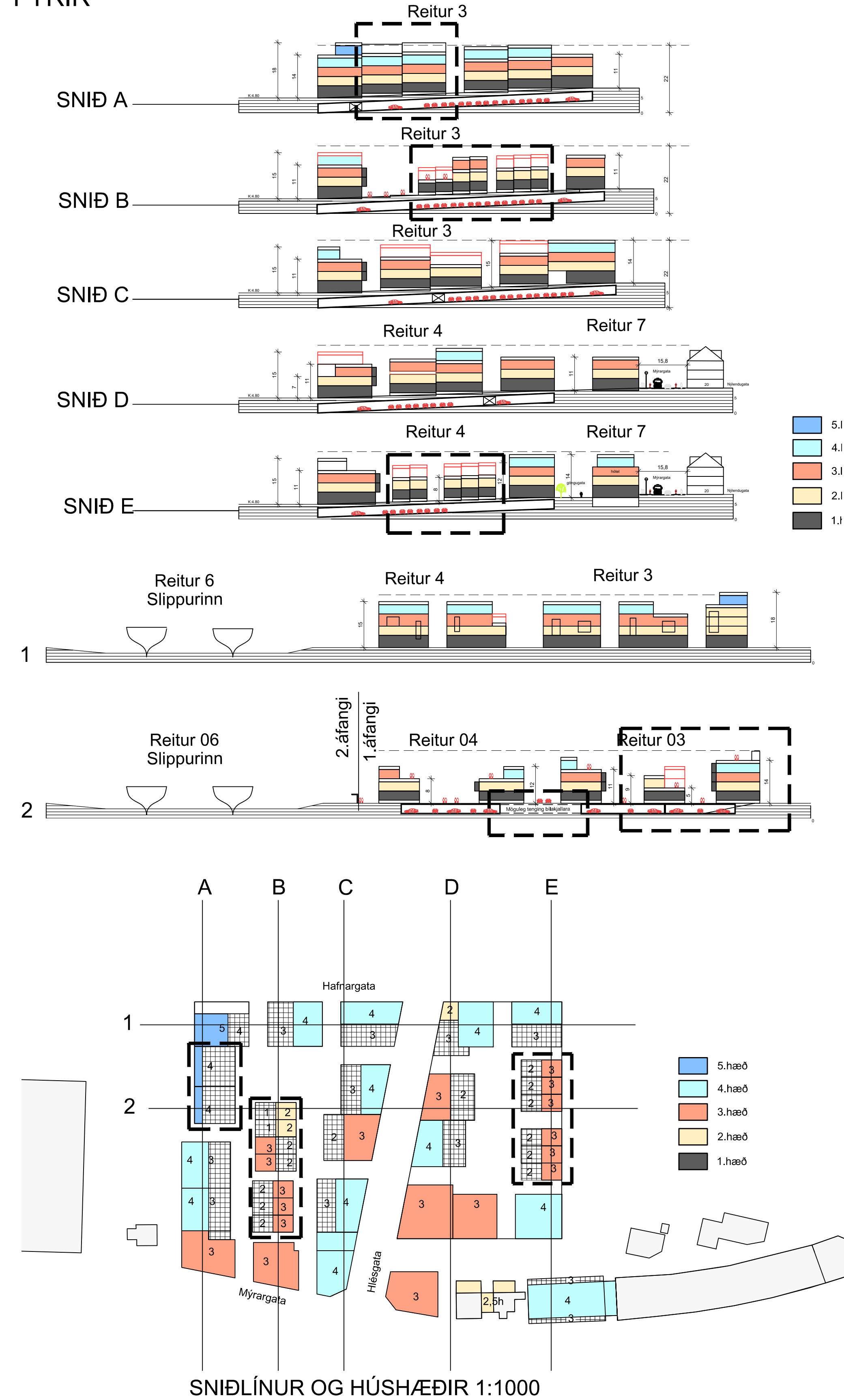
ALARK arkitektar ehf.
DALVEGI 18
201 KÖPVAÐUGI
204 524 8000
FAX: 524 8015
KTSÍÐI: 524 8049
www.alark.is

JAKOB EMMI LINDAL ARKITEKT FAX: [REDACTED]
PASTURJAN ANDERSSON ARKITEKT FAX: [REDACTED]

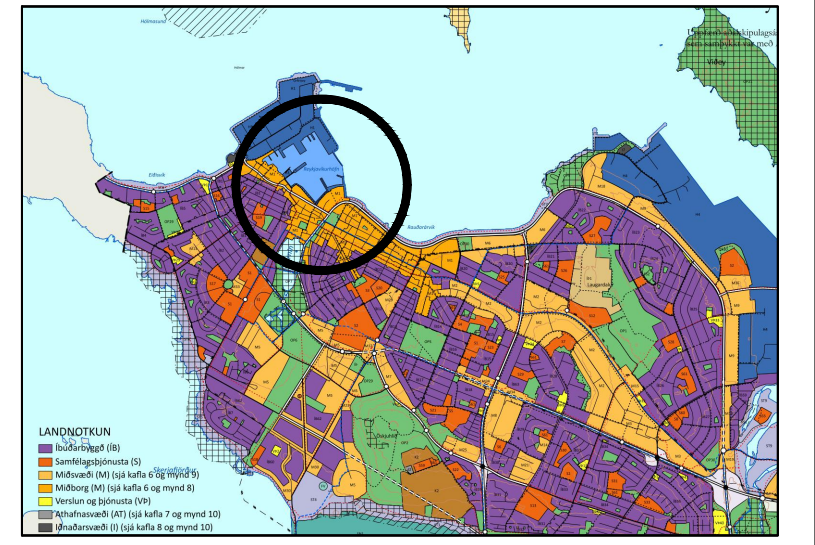
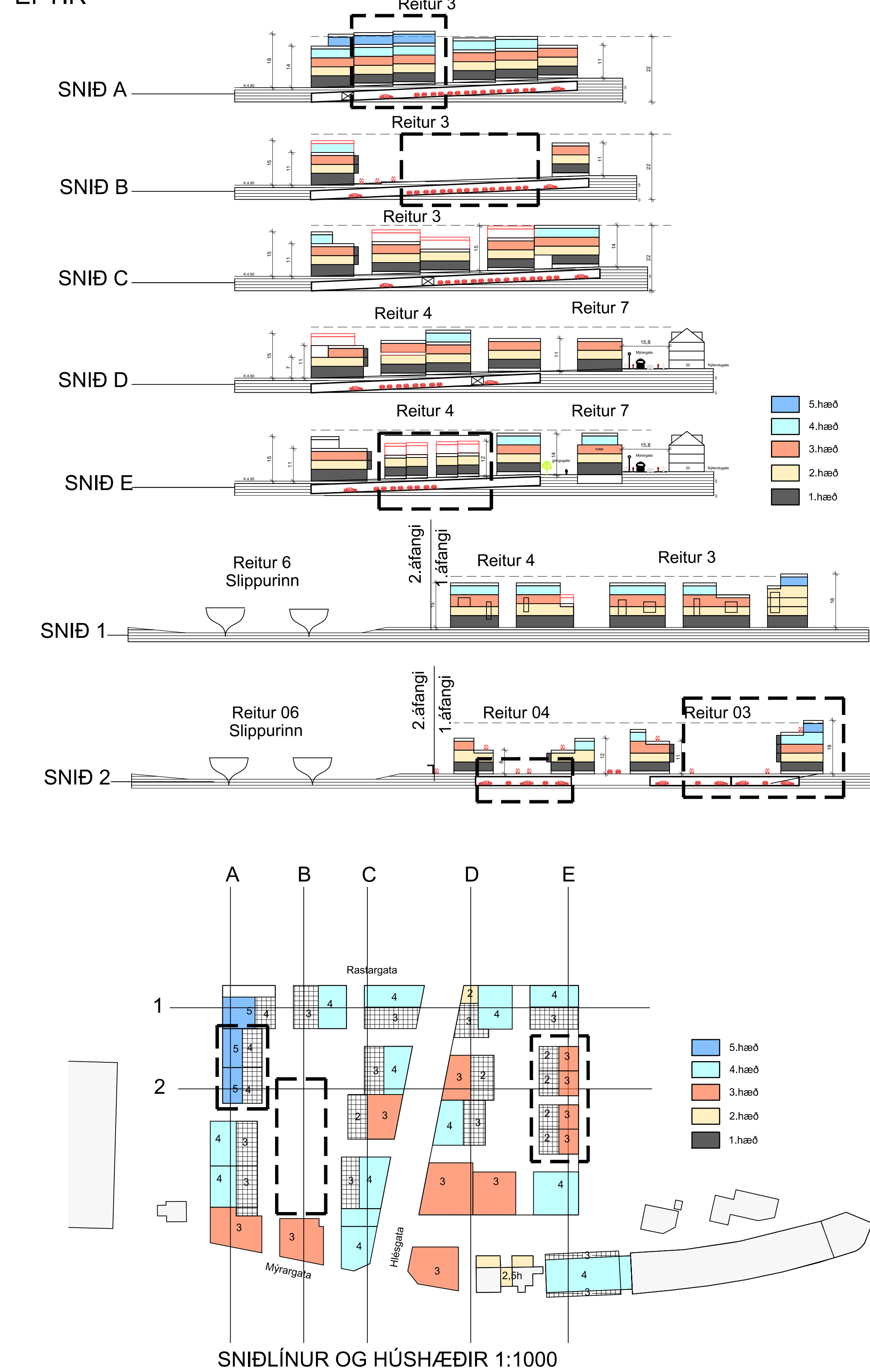
S11
2 of 3

VESTURBUGT - REITIR 03 OG 04 - BREYTT DEILISKIPULAG 2023

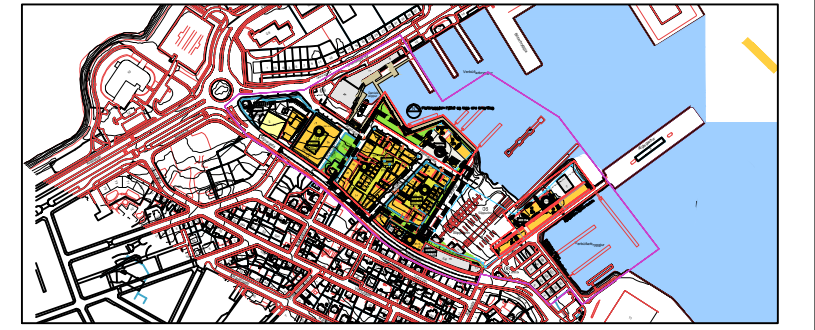
FYRIR



EFTIR



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



VESTURBUGT DEILISKIPULAG 2016

Mæliblöð sýna lóðamörk, nákvæmar stærðir lóða, byggingarreiti, innkeyrstur inn á lóðir og kvaðir ef einhverjar eru.

LYKLAR

- Mörk skipulagssvæða
- Opin svæði til sérstakra nota
- Lóðamörk
- Stærð lóðar í fermetrum
- Hámarks byggingarmagn
- Bindandi byggingarlína
- Óbundin byggingarlína
- Núverandi byggingar
- Verndað byggingarmagn
- Byggingarreitur, hámark
- Opil svæði ofan á bilgæmslu
- Byggingarreitur bilgæmslu
- Innakstur í bilgæmslu (staðsetn. ekki bundin)
- Nýtingarkvæði lóðar með bilgæmslu
- Fjöldi hæða í húsi
- Þakgarður
- GK: Gólföld neðstu aðgangshæðar
- Spennistöð
- sund
- Kvæð um 6m til milli húsa á 12 m svæði
- port
- Kvæð um 6m og milli húsa á 12 m svæði
- S
- B
- H
- 06
- Aðgengi neyðarbíla
- Deiliskipulagsbreytingarsvæði

Uppdráttur S12 lagfærður dags.29.02.2024 eftir augsýningu.
Breytt er:
Deiliskipulagsbreytingarsvæði á Sníð A /Reitur 3
Fjöldi og stærð raðhúsa leiðrétt á Sníð 2 /Reitur 3
Sníðlínur og húshæðir 2/E

FERLI SKIPULAGSINS

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__
Augsýning um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deld Stjórnartíðinda þann _____ 20__

HEITI VERKS:
VESTURBUGT
DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

HEITI TERNINGAR:
BREYTT DEILISKIPULAG

DAGSL: 16.11.2023 MANNAD: JL, KÁ YRFR: TERNAD:

VERNAR: KVARNR: 1:1.000, 1:2.000

ALARK arkitektur ehf.

S12
3 of 3



VESTURBUGT

Samgöngumat

September 2023



23402

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_2/Project2505/Documents/Greinargerð/23402--Samgöngumat - Vestubugt.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	25.09.2023	RÞÞ	DG	DG

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Reykjavíkurborg
Borgartún 12 – 14, 105 Reykjavík



Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
2	Samantekt	3
3	Deiliskipulag	4
3.1	Breyting á deiliskipulagi	4
3.2	Breytingartillaga	5
3.3	Forsendur	5
4	Aðstæður	6
4.1	Núverandi almenningssamgöngur	6
4.2	Framtíðar almenningssamgöngur	6
4.3	Þjónusta í nærumhverfi	7
4.4	Ferðavenjur íbúa	7
5	Bílastæðamat	8
5.1	Grunnfjöldi bílastæða	8
5.2	Samnýting bílastæða	9
5.3	Deilibílar	9
5.4	Samgöngustefna vegna samgöngusamninga	10
5.5	Nálægð við almenningssamgöngur	10
6	Hjólástæðamat - Forsendur og niðurstöður	10
7	Aðkoma	12
7.1	Bílastæðakjallarar	12
7.2	Sorphirða	12
7.3	Aðkoma neyðarbíla	13
7.4	Aðkoma gangandi og hjólandi	14
8	Heimildaskrá	16



1 Inngangur

Að beiðni Reykjavíkurborgar hefur VSÓ skoðað bílastæðapörf vegna breytinga á deiliskipulagi við Vesturbugt í Reykjavík, ásamt því að skoða aðkomur, umferðarmagnstölur, neyðarakstur og almennt aðgengi að íbúðum og starfsemi á svæðinu.

2 Samantekt

Á Vesturbugt er áformað breyta gildandi deiliskipulagi á þann hátt að leyfilegt verður að byggja allt að 177 íbúðir ásamt 1.420 m² af atvinnurýmum á jarðhæð. Sem hluti af deiliskipulagsvinnu fyrir reitinn gerir Reykjavíkurborg þá kröfu að gert verður bíla- og hjólastæðamat sem byggja skal á reglum um bíla- og hjólastæði í Reykjavík.

Vesturbugt er staðsett miðsvæðis í um 850 metra göngufjarlægð að Lækjartorgi. Við Lækjartorg stöðva 7 leiðir almenningssamgangna í dag, sem aka um alla höfuðborgina, þegar leiðarkerfi Borgarlínunar er að fullu komið í gagnið, verða 7 leiðir í nágrenni lóðarinnar, er Vesturbugt því vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna bæði í dag og með framtíðarleiðarkerfi. Í nærumhverfi Vesturbugar er alla helstu þjónustu að finna innan 15 mínútna göngufjarlægðar, þ.m.t. matvöruverslanir, grunn-, leik- og menntaskólar ásamt fjölbreyttu úrvali veitingastaða, verslana og annarrar afþreyingar. Þá tekur rúmlega 20 mínútur að ganga að Háskóla Íslands, eða Vesturbæjarlaugar. Nærþjónusta í Vesturbugt er því góð sem skilar sér í ferðavenjum íbúa hverfisins, en íbúar hverfisins fara rúmlega fjórðung ferða sinna gangandi. Gera má ráð fyrir að með uppbyggingu reitsins verði farnar að hámarki um 940 ökuferðir að eða frá reitnum á degi hverjum.

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Samkvæmt bílastæðareglunum skal ekki setja sérstakar lágmarkskröfur, en vegna miðlægrar legu reitsins fylgir skilgreindur hámarksfjöldi bílastæða á reitnum viðmiði borgarinnar að teknu tilliti til samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu og nálægðar við almenningssamgöngur.

Fæst þá metinn **hámarksfjöldi bílastæða fyrir Vesturbugt 87 bílastæði** miðað við núverandi skipulagstillögu. **Þar af skulu vera sérmerkt bílastæði fyrir búsetuíbúðir ef þörf er. Þess að auki bílastæði hreyfihamlaðra sbr. byggingarreglugerð.** Tafla 2.1 tekur saman helstu niðurstöður samgöngumatsins.

Viðmið	Fjöldi stæða	Tilvísun
Reiknaður grunnfjöldi bílastæða	115	4.1
- Með samnýtingu bílastæða	108	4.2
- Vegna deilibíla	96	4.3
- Nálægð við almenningssamgöngur	87	4.4
- Vegna samgöngustefnu og -samninga	87	4.5
Viðmiðunarþörf bílastæða á Vesturbugt út frá bíla- og hjólastæða reglum Reykjavíkurborgar	87	

Hjólástæðamatíð er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólástæða í Reykjavík, dags janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólástæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólástæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólástæða. Er ákveðið lágmarksgildi gefið fyrir hverja tegund fasteigna. Lágmarksfjöldi hjólástæða við má sjá í töflu 2.2.

- Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar skulu vera að lágmarki 2 hjólástæði við hverja íbúð, og 2 – 3 hjólástæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	177	2 per íbúð	354	A	319	35
Verslun og þjónusta	1.420	2-3 / 100 m ²	29 - 43	B	7 – 9	22 – 34
Samtals hjólástæði			383 – 397		326 – 328	57 – 69

* Hér tákna A að 90% hjólástæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B tákna að 20% hjólástæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

** Námundað að næstu heilu tölu.

3 Deiliskipulag

3.1 Breyting á deiliskipulagi

Unnið er að breytingu deiliskipulags fyrir Vesturbugt sem var samþykkt í borgarstjórn þann 02.02.2016, byggir deiliskipulag frá 2016 á grunni eldra deiliskipulags frá 2014 .

Yfirlit yfir breytingar á helstu kennistærðum sem tillaga að breyttu deiliskipulagi hefur áhrif á má sjá í töflu 3.1.

Kennistærðir	Deiliskipulag 2016	Deiliskipulagstillaga 2023
Hámarksbyggingarmagn	18.400 m ²	18.300 m ²
Fermetrar f. atvinnuhúsnæði	1.665 m ²	1.420 m ²
Hámarksfjöldi íbúða	170	177 (+7 f. búsetuúrræði)
Lágmarkskrafa um fjölda leiguíbúða	0%	25%
Kvöð um leikskóla	Já	Nei
Hæðir húsa	Hús F4: 4 hæðir	Hús F4: 5 hæðir annað óbreytt
Fjöldi bílastæða	153	87*

*Niðurstaða þessa samgöngumats m.v. gefnar forsendur

Að öðru leiti eru helstu breytingar í nýrri tillögu á gildandi deiliskipulagi frá 2016 eftirfarandi (ALARK , 2023):

- Ekki er áfram gert ráð fyrir Reykjavíkurbúsum
- Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkað sem því nemur.
- Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús.
- Atvinnuhúsnæði á jarðhæð að Mýragötu breytast í íbúðir.
- Atvinnuhúsnæði á jarðhæð suðurhlíðar reits 4 breytist í íbúðarhúsnæði.

Bílastæðafjöldi deiliskipulags frá 2016 gerir ráð fyrir 153 bílastæðum á reitunum tveimur. Fjöldi bílastæða fyrir breytt deiliskipulag skal ákvarðaður í samgöngumati með reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Niðurstöður samgöngumats þessa gefur að bílastæðafjöldi reita 03 og 04 á Vesturbugt skal vera 87 bílastæði, sjá nánar kafla 4.

3.2 Breytingartillaga

Unnið er út frá deiliskipulagstillögu ALARK arkitekta, dags. 21.07.2023 (ALARK, 2023).

Í skipulagstillögunni er gert ráð fyrir að á reitunum verði byggt allt að:

- **177 íbúðir** á reitum 03 og 04
 - þar af 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði.
- **1.420 m² af atvinnuhúsnæði** á jarðhæð við Hafnargötu á norðurhlíð skipulagssvæðisins.

Tillaga af deiliskipulagi Vesturbugtar má sjá á mynd 3.1.



Mynd 3.1 Tillaga að breyttu deiliskipulagi Vesturbugtar. (ALARK, 2023)

3.3 Forsendur

Það að byggt sé á Vesturbugt er í samræmi við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Uppbygging á svæðinu er einnig í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttri og blandaðri borg (Reykjavíkurborg, nd; SSH, 2015).

Á þessu stigi hefur innra skipulag íbúða ekki verið gefið upp. Þó er áætlað að 7 búsetuúrræðisíbúðir verði á reitunum. Lagt er til að bílastæði fylgi búsetuúrræðisíbúðum ef íbúar þeirra hafa sérlegt not fyrir sérmerkt bílastæði, líkt og heimilt er í reglum Reykjavíkur um bíla- og hjólastæði og verði þau sérmerktu bílastæði á yfirborði við inngang þeirra íbúða.

Unnið er út frá því að þriðjungur íbúða verði 1 herbergja, þriðjungur íbúða verði 2 herbergja og þriðjungur verði 3 herbergja eða stærri. Einnig er gert ráð fyrir að atvinnuhúsnæði á jarðhæð verði verslanir. Áætlaða skiptingu íbúða má sjá í töflu 3.2. Auk íbúða er gert ráð fyrir 1.420 m² verslunarrýma á reitunum.

Tafla 3.2: Áætluð stærðarskipting íbúða	
Stærð	Fjöldi
1 herbergja	59
2 herbergja	59
3+ herbergja	59
Heildarfjöldi íbúða	177

4 Aðstæður

Lóðin liggur innan svæðis 1 (miðsvæði) í reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði (Reykjavíkurborg, 2019). Lóðin er staðsett í miðbæ Reykjavíkur og því mikil þjónusta í nágrenni lóðarinnar.

4.1 Núverandi almenningsamgöngur

- **Leið 14** ekur og stöðvar á Mýrargötu upp við lóðina
- **Leið 13** stöðvar við Landakot í um 580 metra fjarlægð.
- **Leiðir 1, 3, 6, 11, 12, 13 og 14** stöðva við Lækjartorg. Um 860 metrar eru frá reitum 03 og 04 við Vesturbugt að Lækjartorgi.

Ágætt aðgengi er því að almenningsamgöngum frá lóðinni.

4.2 Framtíðar almenningsamgöngur

Samkvæmt núverandi frumdragskýrslu um framtíðarleiðarkerfi almenningsamgönguvagna á höfuðborgarsvæðinu mun:

- **Leið F** aka um Mýrargötuna og stöðva við lóðina.
- **Leið I** kemur til með að aka og stöðva við Fiskislóð 10, í um 350 metra göngufjarlægð.
- Þá munu **leiðir B, D, E, F og H** aka um Lækjartorg, um 860 metrum frá Vesturbugt.
- Auk þess mun **leið A** stöðva við Ráðhús Reykjavíkur í Vonarstræti. Vonarstræti er einnig um 850 metra frá Vesturbugt.

Því má gera ráð fyrir sambærilegu aðgengi að almenningsamgöngum í framtíð og er í dag í næsta nágrenni lóðarinnar en þjónustustig (tíðni) við Lækjartorg mun aukast og verða með því besta sem gerist.



Mynd 4.1 Núverandi kerfi almenningsamgönguvagna í nágrenni Vesturbugar. Vesturbugt er hér sýnd með rauðri stjörnu.

4.3 Þjónusta í nærumhverfi

Öll helsta þjónusta er innan 15 mínútna göngufjarlægð við lóðina, þar á meðal:

- Matvöruverslanir á Granda
- Endurvinnslustöð (Sorpa)
- Leikskólar (Dvergasteinn, Drafnarborg, Tjörn - miðhús, Öldukot)
- Grunnskólar (Landakotsskóli, Vesturbæjarskóli, Tjarnarskóli)
- Menntaskólar (Menntaskólinn í Reykjavík, Kvennaskólinn í Reykjavík)
- Heilsugæsla (Heilsugæslan Miðbæ) og apótek
- Veitingastaðir, verslanir og önnur afþreying á Granda og miðbæ Reykjavíkur

Um 20 - 22 mínútur tekur að ganga að Háskóla Íslands eða Vesturbæjarlaug frá reitnum. Auk þess eru stór atvinnusvæði (Seltjarnanes ásamt allri Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar) innan 15 mínútna hjólaleiðar frá reitnum.

4.4 Ferðavenjur íbúa

Í ferðavenjukönnun sem gerð var haustið 2022 kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum Miðbær og Tún, sem Vesturbugt fellur inn í, ólík meðaltali íbúa Reykjavíkur sem og höfuðborgarsvæðisins alls. Líkt og sjá má í töflu 4.1. Í henni má sjá að næstum ein af hverjum þremur ferðum er farin gangandi eða á reiðhjóli, ásamt því að ein af hverjum tíu ferðum eru farnar með öðrum ferðamatum, þar með talið á rafskútu. (Stjórnarráðuneytið, 2023-a; Stjórnarráðuneytið, 2023-b; Stjórnarráðuneytið, 2023-c)

Tafla 4.1: Ferðavenjur íbúa

Svæði	Sem bílstjóri	Gangandi	Farþegar í bílum	Með strætó	Hjólandi	Annað*	Fjöldi ferða
Miðbær og Tún	48%	26%	8%	6%	6%	9%	3,2
Reykjavík	55%	18%	12%	6%	5%	5%	3,2
Höfuðborgarsvæðið	58%	15%	14%	5%	6%	4%	3,2

* þ.m.t. rafskútur

Í framtíðarplönnum Reykjavíkurborgar verður ásýnd Mýrargötu breytt og þar mun m.a. verða hjólastígar (VSÓ Ráðgjöf, 2022).

Í nýlegri rannsókn Eflu um innleiðingu deilibíla í Reykjavík voru helstu niðurstöður að um 43% notenda deilibílaþjónustu eiga ekki eigið ökutæki. Rannsóknin sýnir jafnframt að einn deilibíll kemur í stað 4-6 einkabíla. Þá hafa 3% svarenda fækkað einkabílum vegna tilstuðlan aðgangs að deilibíl (EFLA, 2023).

Gera má ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð á Vesturbugt verði um 2,25¹. Með 177 íbúðum á lóðinni, 3,2 ferðir að meðaltali á einstakling og 48% ferða farnar akandi, reiknast umferðarsköpun vegna íbúa á Vesturbugt um 612 ferðir. eru það allar ökuferðir íbúa óháð uppruna og endastöð. Ferðafjöldi atvinnuhúsnæðisins má finna með ferðamyndunarjöfnu VSÓ, sem hefur m.a. verið notuð með góðum árangri við gerð aðalskipulags Reykjavíkur.

¹ Meðalfjöldi íbúa í íbúð í Vesturbæ Reykjavíkur (Reykjavíkurborg, 2022)

Með jöfnunni sem hefur verið notuð með góðum árangri í umferðarspám fyrir óbreyttar ferðavenjur á höfuðborgarsvæðinu síðan 2005 og er m.a. notuð í spár í undirbúningsvinnu fyrir gildandi Aðalskipulag og svæðisskipulag má reikna út áætlaða ferðamyndun ökutækja vegna bygginga á svæðinu. Ferðamyndunarjöfnuna skal lesa eftirfarandi: Stuðullinn 2 telur ferðir að og frá atvinnurýminu, stuðullinn 0,14 segir til um ferðafjölda per m² atvinnuhúsnæðis og talan 1.420 er fermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis á lóðinni.

Ferðir vegna atvinnurýmis með ferðamyndunarjöfnu og óbreyttum ferðavenjum:

$$2 \cdot (0,14 \cdot 1.420) = 398 \text{ ferðir}$$

Ef gert er ráð fyrir að verslunarrýmið dragi að sér gesti frá öllu höfuðborgarsvæðinu skal ferðafjöldinn skalaður miðað við breyttar ferðavenjur árið 2022, þ.e.:

$$(58\%/70\%) \cdot 398 \text{ ferðir} = 330 \text{ ferðir}$$

Ef gert er ráð fyrir að verslunarrýmið sé meira stuðlað að íbúum í nágrenni lóðarinnar / íbúum vesturbæjarins / ferðamönnum, má gera ráð fyrir umtalsvert minni umferð akandi að lóðinni vegna verslunarrýmisins.

Því reiknast til að farnar verði að hámarki um 940 ökuferðir að eða frá lóðinni á degi hverjum.

5 Bílastæðamat

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Samkvæmt bílastæðareglunum skal ekki setja sérstakar lágmarkskröfur, en vegna miðlægrar legu reitsins fylgir skilgreindur hámarksfjöldi bílastæða á reitnum viðmiði borgarinnar að teknu tilliti til samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu og nálægðar við almenningssamgöngur.

Miðað við núverandi skipulagstillögu fæst heildarþörf bílastæða á Vesturbugt, (Reitir 3 og 4): 87 bílastæði. Sjá nánar eftirfarandi kafla.

5.1 Grunnfjöldi bílastæða

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 5.1. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án samnýtingar eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt **viðmiðum 115 bílastæði fyrir Vesturbugt.**

Tilvik	Fjöldi íbúða/ stærð [m ²]	Viðmið	Fjöldi stæða
1 herbergi	59	0,25	14,75
2 herbergi	59	0,5	29,5
3+ herbergi	59	0,75	44,25
Gestir	177	0,1	17,7
Smærri verslanir	1.420 m ²	1/200 m ²	7,10
Samtals			115

* Summa hlutfallstalna íbúða og gesta gefur 107 bílastæði, auk 8 bílastæða vegna atvinnuhúsnæðis.

5.2 Samnýting bílastæða

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabil (morgun, síðdegi og kvöld), bæði á virkum dögum og á laugardögum. Bílastæðapörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2019).

Nýting bílastæða eftir þeim tegundum fasteigna sem byggðar verða á Vesturbugt eru teknar saman í töflu 5.2.

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Verslun og þjónusta	30%	75%	5%	100%	5%

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

Með því að setja inn fjölda bílastæða fyrir hvern flokk má sjá að mesta nýtingin verður síðdegis á laugardögum, í töflu 5.3 má sjá ólíka nýtingu bílastæða. Er því möguleiki á að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar og því hægt að fækka bílastæðum um 7 stk, **niður í 108 bílastæði á reitum 03 og 04 á Vesturbugt.**

Rými	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir *	54	64	107	64	107
Verslun og þjónusta	3	6	1	8	1
Samtals	57	70	108	72	108

* Hér er ekki gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra. Eru gestastæðin því hér talin með bílastæðum íbúða

5.3 Deilibílar

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum er ágætt. Því hentar vel að bjóða uppá deilibílaþjónustu á reitnum þar sem fólk ferðast almennt með vistvænum ferðamátum dags daglega en hefur aðgang að bíl ef þörf er á. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að rannsóknir hafi sýnt fram á að einn deilibíll geti komið í staðinn fyrir 5 – 20 einkabíla. Deilibíllarnir myndu nýtast íbúum allan sólarhringinn.

Í reglunum kemur fram að Reykjavíkurborg geri þær kröfur að ef byggðar eru 100 eða fleiri nýjar íbúðir á svæði 1 eigi að útvega a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Falla þessar framkvæmdir innan þessarar skyldu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3 – 5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði.

Þegar horft er til ferðavenja íbúa og niðurstöður deilibílarannsóknar, er lagt til að deilibílastæði komi í stað 5 venjulegra bílastæða. Ásamt því er lagt til að sérmerkja 3 bílastæði fyrir deilibíla.

Verður því **bílastæðafjöldinn á Vesturbugt 96 bílastæði** ($108 - 3 \cdot 5 + 3$).

5.4 Samgöngustefna vegna samgöngusamninga

Engir sérstakir samgöngusamningar eru í gildi fyrir Vesturbugt sem kveða á um að gengið skuli lengra eða skemur en þau viðmið sem tilgreind eru í bílastæðareglum Reykjavíkurborgar. Hefur þessi liður því engin áhrif á fjölda bílastæða til hækkunar eða lækkunar.

5.5 Nálægð við almenningsamgöngur

Fyrir íbúðahúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400 – 600 metra göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningsamgangna. Í kafla 4.1 sást að núverandi þjónustustig á svæðinu er ágætt, og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningsamgangna verði enn betra.

Lóðin liggur ekki innan skilgreinda fjarlægða í reglum Reykjavíkurborgar en ferðavenjur íbúa sýnir vilja þeirra til að ganga meira en aðrir íbúar Reykjavíkur. Með framtíðarleiðarkerfi almenningsamgangna á höfuðborgarsvæðinu koma 5 af 6 stofnlínum Borgarlínunnar með að stoppa í um 850 metra fjarlægð.

Lagt er því til að fækka bílastæðum á Vesturbugt um 10% vegna nálægðar við hágæða almenningsamgöngukerfi. Verður þá bílastæðapörf lóðarinnar þá $96 - 10\% = 86,4$ sem hækka skal upp í næsta heila stæði.

Því fæst fyrir Vesturbugt, m.v. núverandi skipulagstillögu að heildarpörf bílastæða sé 87 bílastæði.

6 Hjólastæðamat - Forsendur og niðurstöður

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags janúar 2019 (Reykjavíkurborg, 2019).

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða. Er ákveðið lágmarksgildi gefið fyrir hverja tegund fasteigna.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B flokkur, sem segir til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri eða opinni hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu.

- **Íbúðir falla í flokk A**, gera skal ráð fyrir:
 - 90% hjólastæða í læstu rými, langtímastæði fyrir íbúa / starfsmenn,
 - 10% stæða staðsett næst inngangi fyrir gesti, skammtímastæði.
- **Verslanir falla í flokk B**, en þar skulu:
 - 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímastæði fyrir starfsmenn,
 - 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavini og verða þar nýtt sem skammtímastæði.

Miðað er við eftirfarandi forsendur:

- Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímastæði, séu yfirbyggð.
- Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæðin séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A saman og flokkur B saman.



- Ennfremur er ekkert sem mælir á móti því að læstar hjólageymslur séu sérstök hjólaskýli á yfirborði í stað þess að vera hluti af geymslurými innandyra sem hluti byggingar.
- Ekki er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningsamgöngum, deilibílum, samgöngusamningum né annara þátta.
- Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar skulu vera að lágmarki 2 hjólastæði við hverja íbúð, og 2 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

Tegund húsnæðis	Fjöldi / Stærð [m ²]	Lágmark skv. reglum borgarinnar	Reiknaður fjöldi	Flokkun		
		Lágmark	Viðmið	A / B*	Þar af læst**	Þar af opin**
Íbúðir	177	2 per íbúð	354	A	319	35
Verslun og þjónusta	1.420	2-3 / 100 m ²	29 - 43	B	7 – 9	22 – 34
Samtals hjólastæði			383 – 397		326 – 328	57 – 69

* Hér tákna A að 90% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 10% aðgengileg á yfirborði, en B tákna að 20% hjólastæða skuli vera í læstum hjólageymslum, og 80% aðgengileg á yfirborði.

** Námundað að næstu heilu tölu.

Lagt er til að 397 hjólastæði verði að lágmarki vegna uppbyggingar á Vesturbugt, sem skiptast niður á 69 opin á yfirborði og 328 læst í hjólageymslum.

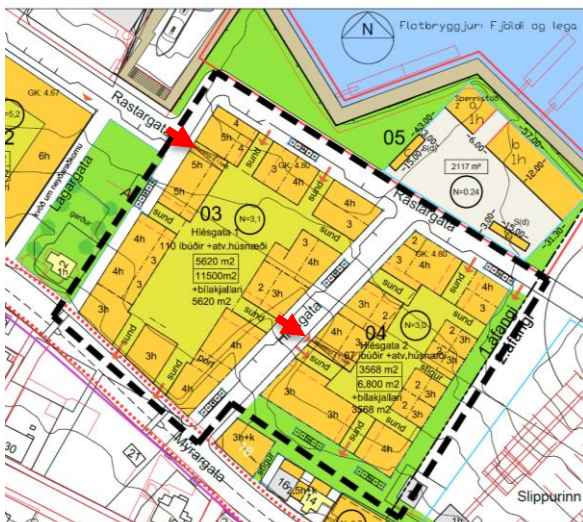
Lagt er til að öll hjólastæði verði byggð vegna nálægðar lóðarinnar við miðbæ Reykjavíkur sem og stærstu vinnustaði í Reykjavík, þ.e. Landspítalann, Háskólann í Reykjavík og Háskóla Íslands. Þá má gera ráð fyrir að allt að 15% ferða séu farnar í hverfinu með reiðhjóli, rafskútu eða sambærilegum ferðarmáta, sbr. ferðavenjukönnun 2022, og fari vaxandi miðað við þróun síðustu ára.

7 Aðkoma

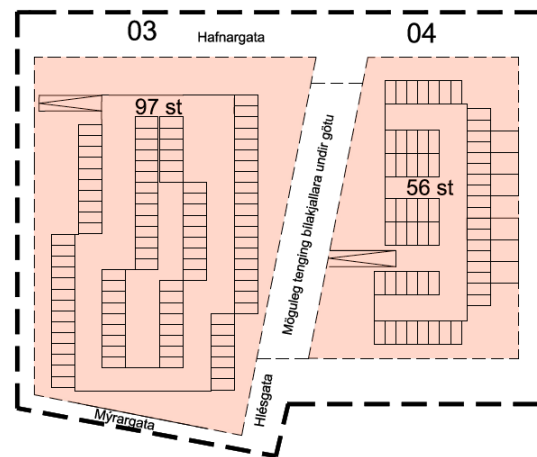
7.1 Bílastæðakjallarar

Vinnslutillaga að nýju deiliskipulagi gerir ráð fyrir að bílastæðakjallarar verði undir báðum reitum Vesturbugar. Staðsetning inn-/útkeyrslna að bílakjöllum eru merktir inn á mynd 7.1 með rauðum örvum. Vinnslutillaga að nýju deiliskipulagi gerir ráð fyrir að undir reit 03 sé hægt að koma fyrir allt að 97 bílastæðum líkt og sjá má á mynd 7.2. Frumniðurstöður bílastæðamats gerir ráð fyrir að um 87 almenn bílastæði verði á reitum 03 og 04 á Vesturbugt. Því væri nægjanlegt að byggja einungis kjallara undir reit 03 og sleppa kjallara undir reit 04, og þar með innkeyrslu í kjallara frá Hlésgötu; eða einn ílangan kjallara sem næði undir báða reiti.

Með aðkomu ökutækja að bílakjallara eingöngu við Rastargötu, er möguleiki á að Hlésgata og Rastargata (frá innkeyrslu að bílakjallara) verði vistgötur, með takmarkaðri umferð akandi vegfarenda, einnig yrði möguleiki á að Hlésgata yrði einstefnugata til norðurs frá Mýrarvegi.



Mynd 7.1 Tillaga að deiliskipulagi reita 03 og 04 á Vesturbugt.



Mynd 7.2 Tillaga að skipulagi bílakjallara undir reitum 03 og 04 á Vesturbugt.

7.2 Sorphirða

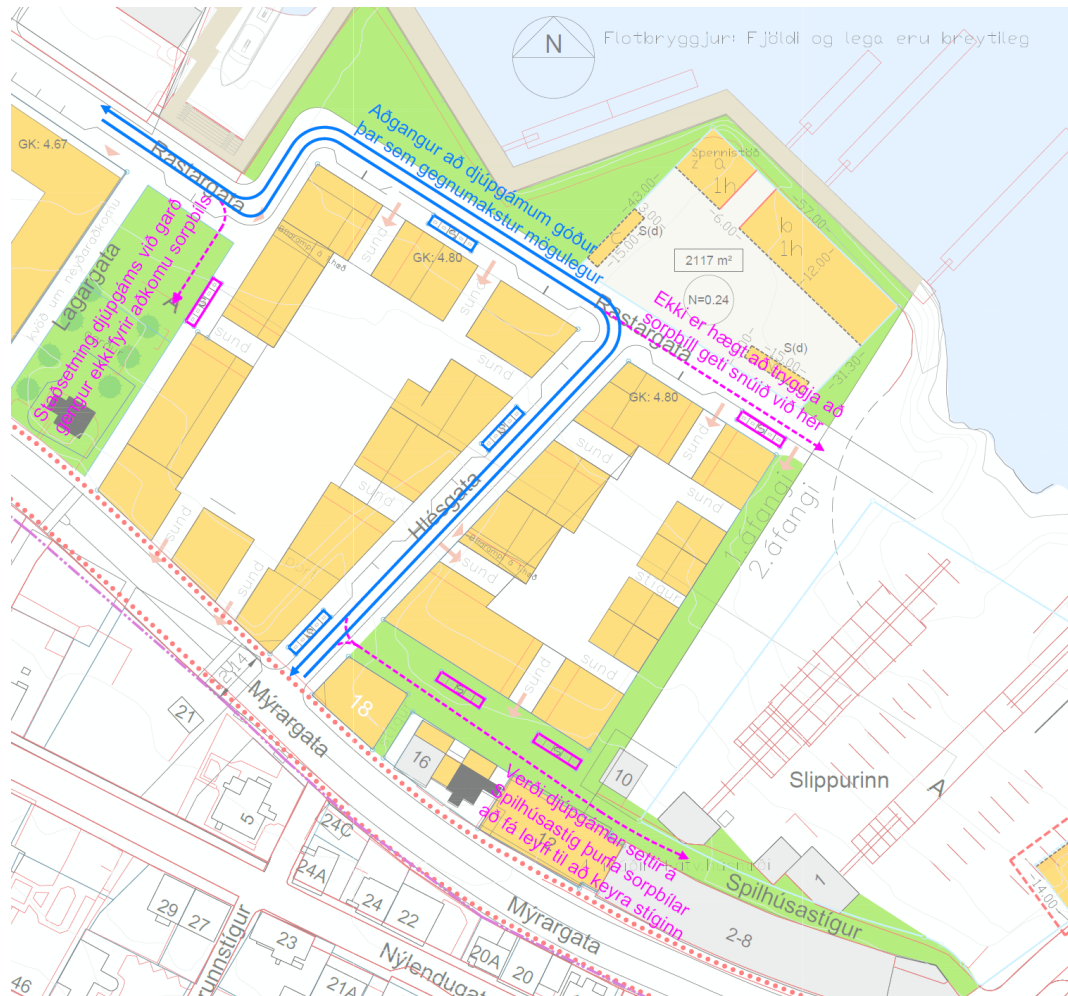
Aðkoma sorphirðubíla er talin góð fyrir Hlésgötu og Rastargötu vestan við Hlésgötu. Þar geta sorphirðubílar ekið beint að losunarstað og ekið í burtu án þess að þurfa að bakka. Sorphirðubílar eiga almennt ekki að þurfa að bakka, en þó má í *undantekningartilfellum* gera ráð fyrir að hirðubíll geti bakkað allt að 10 metrum. Sjá *hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík* (EFLA, 2019).

Á fjórum sorphirðustöðum af sjö við reiti 3 og 4 í Vesturbugt er óvissa um hvort sorphirðubíll geti snúið við eða þyrfti að bakka meira en 10 m til að athafna sig. Það er:

- Norðvestan við reit 3: Gert ráð fyrir garð sem bíll ætti ekki að keyra inn á
- Norðan við reit 4: Óvíst að bíll geti snúið við eða bakkað hjá Slippnum
- Sunnan við reit 4: Spilhúsastígur er að þróast í göngugötu. Sorphirðubíll þyrfti að fá leyfi til að keyra þá götu til að þjónusta gáma þar.

Sjá einnig mynd 7.3.

Leysist á síðari hönnunarstigum.



Mynd 7.3 Aðkoma sorðbils að reitunum

7.3 Aðkoma neyðarbíla

Aðkomur neyðarbíla eru almennt metnar í lagi. Þó þarf að huga að staðsetningu sorpgáma með tilliti til neyðarbíla svo þeir komist bak við reit 04, sjá mynd 7.4. Þetta ætti að vera hægt að leysa á verkhönnunarstigi en þarf að tryggja að sé uppfyllt áður en byggingarleyfi er veitt.

Leysist á síðari hönnunarstigum.



Rastargata → Hlésgata → Mýrargata: Í lagi



Mýrargata → Hlésgata → Rastargata: Í lagi



Rastargata → inn sund: Í lagi

Rastargata → bak við Reit 04: Tæpt, huga þarf að staðsetningu sorpgáma með tilliti neyðaraksturs á verkhönnunarstigi



Mýrargata → bak við Reit 04: Tæpt, huga þarf að staðsetningu sorpgáma með tilliti neyðaraksturs á verkhönnunarstigi

Mynd 7.4 : Aðkomur neyðarbíla almennt metnar í lagi. Þó þarf að huga að staðsetningu sorpgáma með tilliti til neyðarbíla svo þeir komist bak við reit 04.

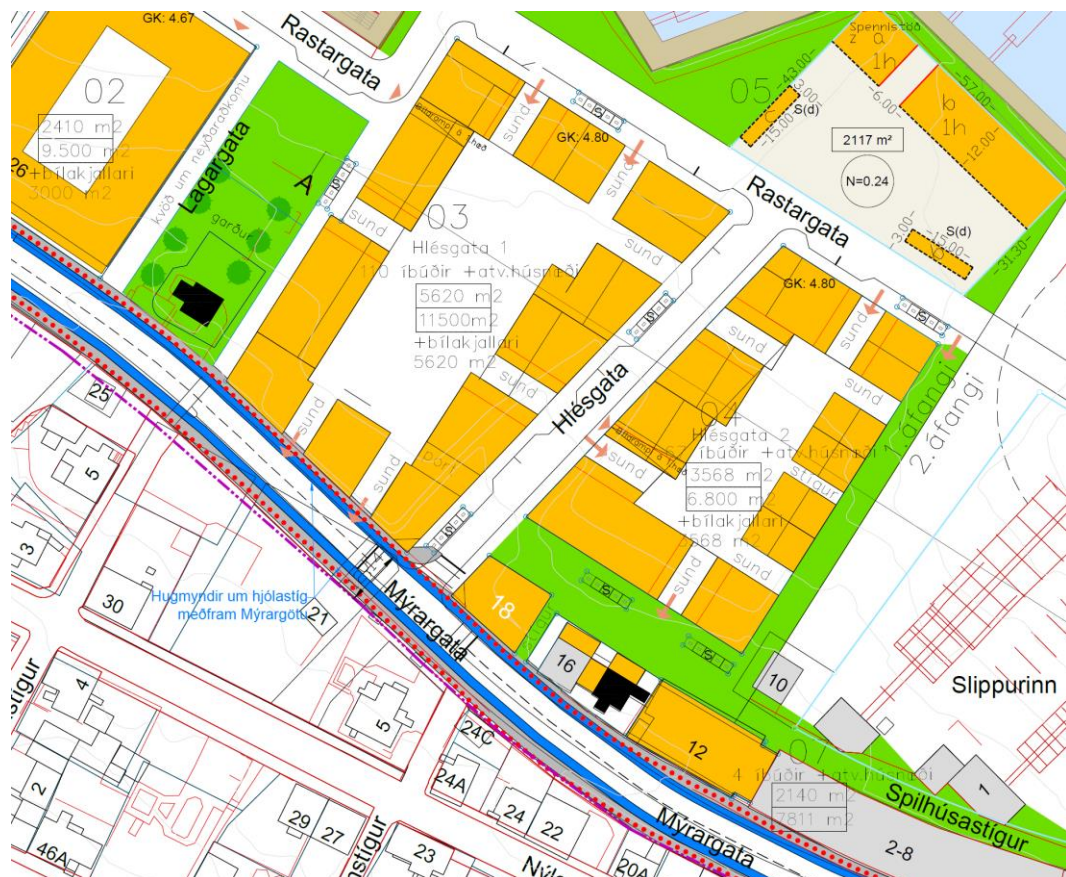
7.4 Aðkoma gangandi og hjólandi

Vesturbugt er staðsett á þann veg að flest verslunar- og þjónustutækifæri eru í nágrenninu. Þá eru götur borgarinnar í nágrenninu með hámarkshraða 30 km/klst, að undanskildi Mýrargötu sjálfar, en þar er unnið í að lækka hámarkshraða úr 50 km/klst niður í 40 km/klst (Reykjavíkurborg, 2022).

Á Mýrargötu liggur hjólafstígið skv. hjólaleiðarneti höfuðborgarsvæðisins og er undirbúningur hafin við gerð samtengds hjólastígs frá Ánanaustum að Lækjargötu, meðfram Vesturbugt (VSÓ Ráðgjöf, 2022; EFLA, 2020), við byggingu þess stígs verður samtengdur hjólastígur eða breiður sameiginlegur stígur frá Laugarnestanga út að Gróttuvita.

Fáir hjólastígar eru innan íbúahverfis og miðbæjar, en götur þar eru umferðarléttar, umferðarhraði lágur og stór hluti ferða á svæðinu gangandi eða hjólandi. Íbúðagöturnar eru því kjörnar til að nýta til hjólreiða. Fjöldi ómerktra þveranna eru yfir Mýrargötu en auk þeirra eru reglulegar ljósastýrðar gönguþveranir yfir Mýrargötu. Mikið er um upphitun stíga í nágrenni lóðarinnar. Aðstæður fyrir gangandi frá Vesturbugt er því gott.

Aðstæður fyrir hjólandi koma til með að batna með tilkomu hjólastígs meðfram Mýrargötu, en í dag er þeim ábótavant þar sem hjólandi þurfa að velja á milli þess að hjóla í göturými með 50 km/klst hámarkshraða eða uppá gangstéttum sem eru þétt við hús með oft á tíðum lélegum sjónlengdum – sem skapar hættu og núning milli ólíkra vegfarendahópa. Fyrirhugaður hjólastígur er því mikilvægur fyrir þá samgöngumiðuðu uppbyggingu sem er fyrirhuguð á Vesturbugt.



Mynd 7.5: Vesturbugt verður vel tengd hjólastígakerfi borgarinnar um Mýrargötu í framtíðinni (sýnd er ein af þeim hugmyndum sem er í vinnslu)

8 Heimildaskrá

- ALARK . (25. 07 2023). Samantekt á helstu breytingar í tillögu af breyttu deiliskipulagi fyrir Vesturbugt reit 03 og 04. .
- ALARK. (2023). *Vesturbugt - Reitir 03 og 04 - Breytt deiliskipulag 2023*.
- ASK Arkitektar. (22. 04 2022). *Skipulagsáætlanir* . Sótt frá Deiliskipulag - stgr.1.1116 og 1.115.3, Slippa- og Ellingsensreitir - Stækkun Skipulagssvæðis: <http://skipulagsaaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=CXIZRAQJHEiYWx3kzsBO4g>
- EFLA. (2019). *Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík*. Reykjavík: Reykjavíkurborg. Sótt frá <https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/honnunarvidmid.pdf>
- EFLA. (2020). *Stofnleiðir*. EFLA. Sótt frá https://www.ssh.is/static/files/storybook/SSK/Stofnleidanet/stofnleidanet_vidauki_b_2020-2033.pdf
- EFLA. (06. 09 2023). Jákvæðar niðurstöður af innleiðingu deilibíla í Reykjavík. *Framkvæmdarfréttir*, bls. 4-5.
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-a). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa miðbæjar Reykjavíkur og Túna Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_Ferdavenjur_Midbaer_og_Tun_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH), Vegagerðin, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og Betri samgöngur. (2023-b). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_HBS_280423.pdf
- Innviðaráðuneytið (IRN), Skipulagsstofnun, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. (2023-c). *Stjórnarráðuneytið*. Sótt frá Ferðir íbúa Reykjavíkur Október-nóvember 2022: https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_RVK_280423.pdf
- Reykjavíkurborg. (2019). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Reykjavíkurborg. (14. 12 2022). *Reykjavík.is*. Sótt frá Lækkun hámarkshraða um alla borg: <https://reykjavik.is/frettir/laekkun-hamarkshrada-um-alla-borg>
- Reykjavíkurborg. (2022). *Uppbygging íbúða í borginni*. Reykjavíkurborg. Sótt frá https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-11/Uppbygging_borgin_2022_72.pdf
- Reykjavíkurborg. (nd). *Aðalskipulag Reykjavíkur 2040*. Sótt frá <https://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur>
- SSH. (2015). *Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH*. Sótt frá Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040: https://www.ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/HB2040-2015-07-01-WEB_Undirritad.pdf



VSÓ Ráðgjöf. (09. 03 2022). *Mýrargata - Geirsgata. Göngu- og hjólastígur.*

Vegna: Máls nr. 1011/2023, Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Sem íbúi í hverfinu með tvö lítil börn finnst mér mikil synd að kvöð um leikskóla hafi verið felld niður í nýrri útgáfu. Í fyrra skipulagi var áætlað að hafa leikskóla og gert ráð fyrir leikskólalóð, en mikil þörf er á daggæslu á þessu svæði. Mjög erfitt er að fá pláss á leikskólum í miðbæ/vesturbæ og börnin eru að komast inn 2-3 ára gömul. Þessi viðbót hefði því verið nauðsynleg þegar bæta á enn frekar við íbúafjöldan hér. Til að geta lifað bíllausum lífsstíl er nauðsynlegt að fá daggæslu í nærumhverfi og þessar íbúðir gera ekki ráð fyrir mörgum bílastæðum svo líklegt er að gert sé ráð fyrir því að fólk sé ekki mikið á bíl. Það er ómögulegt þegar einu daggæsluplássin eru í öðrum bæjarhlutum.

Skora á ykkur að breyta þessu eða þá finna leikskóla nýjan stað í hverfinu sem fyrst.

Höfundur: Katla Marín Berndsen

Sent inn þann: 04.01.2024

Vegna: Máls nr. 1011/2023, Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Því er vissulega fagnað að loks sjái mögulega til framkvæmda á svæðinu. Í auglýsingu deiliskipulags er talað um að byggingarmagn minnki en þó fjölgar íbúum. Hæð húsa næst Mýrargötu 26 (F3) hækkar úr 4 í 5 hæðir en í auglýsingu er reitum F4 og F3 ruglað saman. Hækkunin er auglýst á reit F4 en sýnd á teikningum á reit F3. Það er hreint klúður. Auglýsingin er að þessu leiti röng. Hækkun húsa á reit F3 úr 4 í 5 hæðir hefur það veruleg áhrif á þær íbúðir að Mýrargötu 26 sem snúa að húsinu, útsýni skerðist og skuggavarp eykts.

Slæmt er að missa út leikskóla af reitinum þar sem mikið aukning íbúa er á byggingarsvæðinum og þar í kring, m.a. Héðinsreitur ofl. Mikilvægt er að grænt svæði haldi sér.

Höfundur: Gunnar Örn Harðarson/

Sent inn þann: 31.01.2024

Vegna: Máls nr. 1011/2023, Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Sem íbúi á Mýrargötu 26 vil ég alfarið mótmæla þessu nýja skipulagi með sömu forsendum og ég mótmælti fyrra skipulagi. Það er kórvilla að hafa hæstu byggingarnar næst sjónum og spilla þar með útsýni úr öllum íbúðum hússins. Einnig tel ég nauðsynlegt að hafa leikskóla í hverfinu sem styrkir hugsunina um fjölbreytt mannlíf.

Höfundur: Eyþór Ólafsson [REDACTED]

Sent inn þann: 31.01.2024

Mál nr. 1011/2023 í Skipulagsgátt

Vegna: Máls nr. 1011/2023, Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Það vakti strax athygli mína og óánægju í fyrra skipulaginu að hæstu byggingarnar eru næst sjónum og skyggja þannig á allt fyrir aftan. Mér þætti nærri lagi að hæstu húsin væru við Mýrargötuna og síðan færu þau lækkandi í átt að sjónum þannig að sem flestir nytu útsýnis.

Höfundur: Anna Eyvör Ragnarsdóttir

Sent inn þann: 31.01.2024

Vegna: Máls nr. 1011/2023, Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Við þessa breytingu hækka nokkur hús sem standa næst Mýrargötu 26 úr 4 í 5 hæðir. Einnig er sett hámarkshæð á þessi hús þ.e.18 m sem er á við 6 hæða hús. Við þessa litlu breytingu missa nánast allir íbúar á Mýrargötu 26 útsýni í austur. Einnig er ég mjög hissa á því að fella úr gildi kvöð um leikskóla þar sem mikill skortur er á leikskólaplássi í Reykjavík. Eg mótmæli þessum breytingum.

Höfundur: Ásgeir Guðmundsson/ [REDACTED]

Sent inn þann: 31.01.2024

Vegna: Máls nr. 1011/2023, Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Ég mótmæli fyrirhuguðum breytingu á deiliskipulagi þá sérstaklega hækkun á húsi á F3 (03) norður-vestur úr fjórum í fimm hæðir með tilheyrandi neikvæðum áhrif á eignir mínar og nágranna minna. Þessi neikvæðu áhrif er meðal annars veruleg skerðing á útsýni, skerðing á virði eigna, skerðing á núverandi lífsgæðum og skerðing á næði. Um er að ræða hámarkshæð upp á 18 metra sem er nær sex hæða húsi en fimm. Hækkun byggingar úr fjórum í fimm hæðir er algjörlega óásættanleg breyting á um 8 ára gömlu deiliskipulagi sem var í meginráttum grundvallað á deiluskipulagi frá 2007. Það er gríðarlega mikilvægt og grundvallar krafa að borgarbúar geti treyst á gildandi deiliskipulag þegar kemur að kaupum íbúðarhúsnæði sem almennt er stærsta einstaka fjárfesting flestra einstaklinga.

Frekari umsögn er í meðfylgjandi skjali.

Höfundur: Matthías Þór Óskarsson [REDACTED]

Sent inn þann: 31.01.2024

Reykjavík 31. janúar 2024

Efni: Umsögn eiganda íbúðar 501 og 505 í Mýrargötu 26 vegna breytinga á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreitar – Vesturbugt.

Undirritaður eigandi af tveimur íbúðum í fjölbýlishúsinu við Mýrargötu 26 hefur yfirfarið fyrirbyggjandi tillögu að breytingu á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits og Vesturbugtar, Gömlu hafnarinnar vegna reita 03 og 04. Á Skipulagsgátt kemur fram að á fundi umhverfis- og skipulagsráðs þann 22. nóvember 2023 og borgarráðs Reykjavíkur þann 30. nóvember 2023 hafi verið samþykkt að auglýsa tillögu að breytingu á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits og Vesturbugtar, Gömlu hafnarinnar vegna reita 03 og 04.

Framangreind tillaga var birt 14. desember 2023 og opið fyrir umsagnir til og með 31. janúar 2024. Í breytingu felst meðal annars eftirfarandi skv. tillögunni á skipulagsgátt (*skáletrað bein tilvísun*)

- „Hæðir húsa eru almennt 1-4 hæðir en fimm hæðir á einum stað á N-V horni reits 03. Hæð húsa F4 hækkar nú úr 4 hæðum í 5. Að öðru leyti eru húshæðir óbreyttar.“
(Hér hlýtur að vera rangt með farið en skv. mynd er það F3 sem hækkar úr 4 hæðum í 5 og er það mjög óheppilegt að tillagan sé auglýst á rangan hátt, eitt í texta og annað á teikningu)
- Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði.
- Bílakjallarar aðgreindir og minnkaðir og bílastæðum fækkað
- Hætt verður við leikskóla
- Græn svæði minnka verulega (reitur 05)
- Raðhúsum skipt út fyrir fjölbýlishús

Hækkun hús F4 (líklega átt við F3 eða 03)

Eins og fram kemur hér að ofan er sagt í texta hús F4 en á teikningu er hækkunin á húsi F3, neðangreint umfjöllun byggir á því að teikningin sé rétt en textinn rangur.



Undirritaður er eigandi tveggja íbúða á Mýrargötu 26, nánar tiltekið íbúð 501, fastanúmer 232-6655 og íbúð 505, fastanúmer 232-6659, báðar staðsettar á fimmtu hæð á austurhlið Mýrargötu 26 og snúa því að væntri byggingu á reit 03. Við kaup á báðum íbúðunum fór undirritaður vel yfir gildandi deiliskipulag

sem þá var frá febrúar 2016 en kaup beggja íbúða voru eftir þá dagsetningu eða júlí 2018 og ágúst 2021. Lykilforsenda fyrir kaupum á báðum íbúðum var sú staðreynd að þær voru á fimmtu hæð og miðað við gildandi skipulag myndi útsýni sem er úr báðum íbúðum **EKKI** skerðast við fyrirhugaða byggingu á reit 03 og 04. Örlítil partur byggingar F3 var fimm hæðir og var það fremst (nyrst) og þannig vel fyrir neðan bygginguna á Mýrargötu 26 og því skerti ekki fjallasýn eða hafði veruleg áhrif á skuggavarp. Verðið á báðum íbúðunum endurspeglar gilt deiliskiplag og í báðum tilfellum var verulegur munur á söliverði þeirra og söliverði sambærilegra íbúða á sama tíma neðar í húsinu. Skýring mismuna var alfarið að útsýni væri töluvert eins og kom fram í texta í sölulýsingu annars vegar „...5 herbergja lúxusíbúð með einstöku útsýni á 5.hæð á einu skemmtilegasta svæði miðborgarinnar“ og hins vegar „...frábæru útsýni á fimmtu hæð“. Útsýni sem myndi ekki skerðast þó svo byggt yrði á reit 03 (F3) þar sem hæðirnar voru 3 til 4 en ekki 5 eins og nú er verið að auglýsa. Auglýst fyrirhuguð breyting á húsi F3 þannig að norð-vesturhlíð hússins hækki í fimm hæðir (hámarkshæð 18 metrar sem er hærra en hæðirnar fimm virðast við lesningu) mun skerða verulega og nær útloka útsýni úr íbúðunum og auka skuggavarp. Áhrif yrðu virðisrýrnun eigna og almenn skerðingu á lífsgæðum fyrir íbúðaeigendur við Mýrargötu 26 sem eiga íbúðir er snúa að fyrirhuguðum byggingarreit 03 og 04. Lífsgæði sem felast í tilfelli minna íbúða í óskertu útsýni til fjalla og yfir borgina auk morgunsólar. Til viðbótar er um að ræða skerðingu á næði og einkalífi þar sem íbúðir á þessari viðbótarhæð (5) á reit 03 verða með beina sjónlínu inn í íbúðirnar sem ég á og bý í. Þannig myndi fyrirbyggjandi breyting skipta út fjallasýn fyrir innlit til nágretta. Útsýni, næði, lífsgæði voru grundvallar forsendur á bakvið við kaup mín á báðum íbúðunum þ.e að kaupa á fimmtu hæð eða ofar á austurhlíð Mýrargötu 26 og ég var tilbúinn að sætta mig við herra kaupverð en sambærilegar eignir neðar í húsinu enda til staðar gilt deiluskipulag. Til ítrekunar: Kaupin á þessum íbúðum á 5 hæð voru grundvölluð á þeirri lykilforsendu að hægt sé að treysta gildandi deiliskipulagi hjá Reykjavíkurborg og ekki þurfi að vera óvissa um stærstu fjárfestingar hvers einstaklings þ.e óvissa um skoðanabreytingar hjá Reykjavíkurborg eða þrýsting um aukna fermetra á byggingarreitum. Hækkun í fimm hæðir hefur að mínu mati ekkert gildi fyrir væntan byggingarreit 03 en verulega íþyngjandi fyrir þær íbúðir Mýrargötu 26 sem snúa í austur að reitnum, bæði huglægt og hlutlægt.

Fjölgun íbúða

Í tillögunni kemur fram að byggingarmagn sé að minnka en fjöldi íbúðareininga eykst. Þannig er verið að auka álagið á þessum reit og bætist við það álag sem er á reitum í kring s.s. Héðinsreitnum.

Fækkun bílastæða

Bílastæðum er fækkað verulega og samkvæmt breytingartillögu verða um 0,49 stæði á íbúðareiningu að meðtöldum stæðum fyrir hreyfihamlaða. Veruleg uppbygging á sér stað á byggingarreitum í kring og meiri fyrirhuguð mikilvægt að huga að því t.d bílastæðahúsi en reiturinn er núna mikið notaður sem bílastæði fyrir íbúa og aðila sem sækja vinnu á svæðinu.

Leikskóli

Að mínu mati er slæmt að missa leikskóla af þessum reit þar sem veruleg fjölgun er á íbúðum í nágrenninu bæði nýbyggingar á Héðinsreit sem og fyrirhugðum byggingum á reitum 03 og 04. Það er mikilvægt að grunnþjónusta eins og leikskólar séu í nærumhverfi íbúa til dæmis til að styrkja bíllausan lífstíl líkt og horft er til með fækkun bílastæða og auknum hjólastæðum. Einnig má nefna viðvarandi vöntun á leikskólaplássum í Reykjavík sér í lagi vesturbæ Reykjavíkur og miðbæ.

Græn svæði

Miðað við tillögu er grænt svæði að minnka töluvert m.a á reit 05 og er það miður þar sem lítið er um þannig svæði í nágrenni reitsins.

Niðurlag

Undirritaður mótmælir fyrirhuguðum breytingu á deiliskipulagi þá sérstaklega hækkun á húsi á F3 (03) norður-vestur úr fjórum í fimm hæðir með tilheyrandi neikvæðum áhrif á eignir mínar og nágretta minna. Þessi neikvæðu áhrif er meðal annars veruleg skerðing á útsýni, skerðing á virði eigna, skerðing á núverandi lífsgæðum og skerðing á næði. Um er að ræða hámarkshæð upp á 18 metra sem er nær sex hæða húsi en fimm. Undirritaður skilur ef það þarf að gera óverulegar breytingar á gildandi skipulagi s.s fjölgun hjólastæða, fækkun bílastæða í samræmi við almenna stefnu borgarinnar og breytinga á staðsetningu djúpsorpgáma svo einhver dæmi séu nefnd. Hækkun byggingar úr fjórum í fimm hæðir er algjörlega óásættanleg breyting á um 8 ára gömlu deiliskipulagi sem var í meginráttum grundvallað á deiluskipulagi frá 2007. Það er gríðarlega mikilvægt og grundvallar krafa að borgarbúar geti treyst á gildandi deiliskipulag þegar kemur að kaupum íbúðarhúsnæði sem almennt er stærsta einstaka fjárfesting flestra einstaklinga.

Virðingarfyllt
Matthías Þór Óskarsson



Vegna: Máls nr. 1011/2023, Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt (Kynning tillögu)

Athugasemd:

Í gildandi deiliskipulagi sem áform eru um að breyta með þessari tillögu er einungis gert ráð fyrir einni 5 hæða byggingu, leikskóla, næst Rastargötu. Með því skipulagi var verulega komið til móts við kröftug mótmæli íbúa, við fyrirhugaða hæð húsa í áður auglýstu deiliskipulagi sem hætt var við, með því að heimila að öðru leyti einungis 4 hæða hús á byggingarreitnum til að skerða útsýni sem minnst. Nú virðist þetta allt gleymt, þar sem áform eru um að hækka hús í norður-vestur reit úr 4 í 5 hæðir með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á útsýni. Þá er sérkennilegt, svo ekki sé fastara að orði kveðið, að finna þessari hækkun stað næst Rastargötu og Mýrargötu 26, þar sem hún verður til þess að íbúar þeirrar blokkar missa útsýni til austurs. Ég vil því mótmæla þessum breytingum og óska þess að menn haldi sig við núverandi skipulag hvað varðar hæð húsa á reitnum.

Höfundur: Guðmundur Björnsson/ [REDACTED]

Sent inn þann: 31.01.2024



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 19. janúar 2024

Efni: Umsögn Veitna vegna breytingu á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreit – Vesturbugt
Mál 1011/2024

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulag við Vesturbugt. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að lóðir eru aðgreindar á reitunum. Hámarks byggingamagn ofanjarðar fer úr 18.400 m² í 18.300 m². Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði og skulu 25% íbúða vera leiguíbúðir. Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkar sem því nemur. Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús. Bílkjallarar aðgreindir frá hvor öðrum, minnkaðir og bilastæðum fækkað í samræmi við endurskoðað samgöngumat og skulu rúma bíla- og hjólastæði. Bílastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Bílkjallarar ná ekki út fyrir byggingareiti.

Dreifilagnir Veitna sem liggja í Rastargötu koma til með að lenda innan byggingarreits samkvæmt nýju skipulagi. Mikilvægt er að lóðarhafi óski sé eftir færslu á lögnum tímanlega og þeim sé lokið áður en framkvæmdir við uppbyggingu hefjast.

Uppbyggingin kallar á styrkingu á rafdreifikerfa og óska Veitur eftir því að gert verði ráð fyrir mögulegum lóðum undir nýjar dreifistöðar rafmagns og staðsetning unnin í samráði við Veitur.

Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum. Veitur benda einnig á að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa.

Veitur leggja áherslu gott samráði og gera ekki frekari athugasemdir við tillöguna

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

Slippa- og Ellingsenreitur - Vesturbugt, Gamla höfnin

breyting á deiliskipulagi - Reitir 03 og 04

Varðar:

Breyting á deiliskipulagi Slippa- og Ellingsenreits - Vesturbugt - Athugasemdir og svör

Tillagan var auglýst frá 14. desember 2023 til og með 31. janúar 2024.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

Matthías Þór Óskarsson dags. 31. janúar 2024
Guðmundur Björnsson dags. 31. janúar 2024
Eyþór Ólafsson dags. 31. janúar 2024
Ásgeir Guðmundsson dags. 31. janúar 2024
Katla Marín Berndsen dags. 4. janúar 2024
Gunnar Örn Harðarson, dags. 31. janúar 2024
Anna Eyvör Ragnarsdóttir, dags. 31. janúar 2024, og
Veitur ohf. dags. 19. janúar 2024.

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Röskun á heildarásýnd á þegar fullbyggðu og skipulögðu rólegu hverfi
- Aukningu á skuggavarpí
- Fjöldi bílastæða verði ekki nægur við íbúðaþéttingu núverandi hverfis
- Fjárhagslegan skaða íbúa sem fyrir eru á svæðinu og hafa fjárfest í fasteignum á grundvelli samþyktra skipulagsáætlana
- Skerðingu lífsskilyrða / lífsgæða
- Villandi framsetningu á breytingartillögu

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Matthíasar Þórs Óskarssonar dags. 31. janúar 2024:

1.

Ég mótmæli fyrirhuguðum breytingu á deiliskipulagi þá sérstaklega hækkun á húsi á F3 (03) norður-vestur úr fjórum í fimm hæðir með tilheyrandi neikvæðum áhrif á eignir mínar og nágretta minna. Þessi neikvæðu áhrif er meðal annars veruleg skerðing á útsýni, skerðing á virði eigna, skerðing á núverandi lífsgæðum og skerðing á næði. Um er að ræða hámarkshæð upp á 18 metra sem er nær sex hæða húsi en fimm. Hækkun byggingar úr fjórum í fimm hæðir er algjörlega óásættanleg breyting á um 8 ára gömlu deiliskipulagi sem var í megindráttum grundvallað á deiliskipulagi frá 2007. Það er gríðarlega mikilvægt og grundvallar krafa að borgarbúar geti treyst á gildandi deiliskipulag þegar kemur að kaupum íbúðarhúsnæði sem almennt er stærsta einstaka fjárfesting flestra einstaklinga.

1.1

Framangreind tillaga var birt 14. desember 2023 og opið fyrir umsagnir til og með 31. janúar 2024. Í breytingu felst meðal annars eftirfarandi skv. tillögunni á skipulagsgátt (skáletrað bein tilvísun)

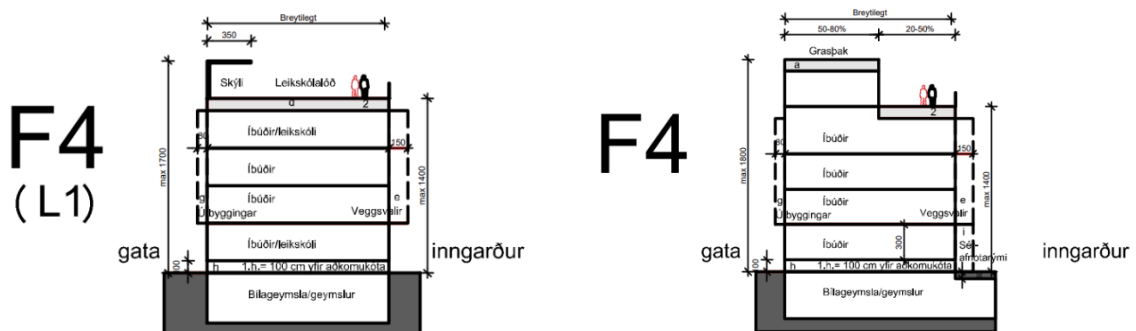
- „Hæðir húsa eru almennt 1-4 hæðir en fimm hæðir á einum stað á N-V horni reits 03. Hæð húsa F4 hækkar nú úr 4 hæðum í 5. Að öðru leyti eru húshæðir óbreyttar.“
(Hér hlýtur að vera rangt með farið en skv. mynd er það F3 sem hækkar úr 4 hæðum í 5 og er það mjög óheppilegt að tillagan sé auglýst á rangan hátt, eitt í texta og annað á teikningu)
- Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði.
- Bílakjallarar aðgreindir og minnkaðir og bílastæðum fækkað
- Hætt verður við leikskóla
- Græn svæði minnka verulega (reitur 05)
- Raðhúsum skipt út fyrir fjölbýlishús

Hækkun húsa F4 (líklega átt við F3 eða 03)

Eins og fram kemur hér að ofan er sagt í texta húsa F4 en á teikningu er hækkunin á húsi F3, neðangreint umfjöllun byggir á því að teikningin sé rétt en textinn rangur.

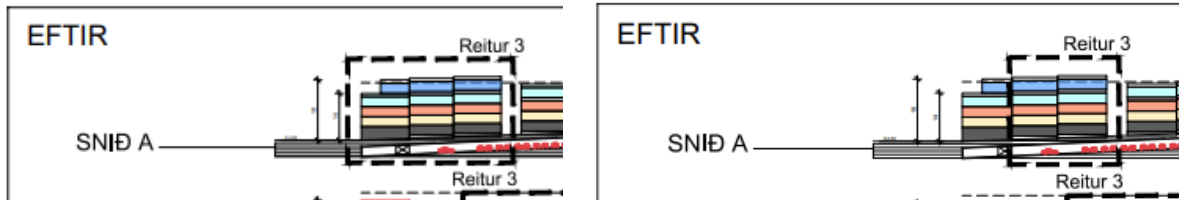


Svar: Erfitt er að fallist á þá útlistun að verið sé að hækka bygginguna um eina hæð gagnvart íbúum við Mýrargötu 26, þ.e. fjölbýlishúsaeiningu-F4. Verið að breyta þaki leikskólahæðar / leikskólalóð ásamt skýli í inndregna íbúðarhæð. Samkvæmt auglýstum breytingarskilmálum má heildarhæð byggingarinnar í þessari einingu (F4) fara úr 17m (sé miðað við brún skýlis) í 18m (brún grasþaks þakíbúðar) sem er hækkun um 1 metra, sjá skilmálasnið, gildandi skilmálar til vinstri og breyttir til hægri:



Í athugasemd er ennfremur bent á að samkvæmt uppdráttum sé *átt við snið fjölbýlishúss F3*.

Svar: Texti deiliskipulagsbreytingarinnar ávarpar breytingar í fjölbýlishúsaeyningu-F4. Hið rétta er að norðvestur hornið, þ.e. fjölbýlishúsaeyning-F3 á reit 03, helst óbreytt. Eining-F4 sker sig hinsvegar úr öðrum einingum þar sem ekki er um hefðbundnu þakvirki að ræða heldur var gert ráð fyrir aðstöðu undir leikskólalóð ásamt skýli ofan á þaki 4. hæðar. Á auglýstum uppdráttum, illu heilli, var svört strikalína sem var einungis ætluð að ramma utan um breytingar yfir einingu-F4 (á þriðja uppdrætti af þremur) einnig dregin utan um húshornið, fjölbýlishúsaeyningu-F3. Skipulagsfulltrúi harmar þennan misbrest á framsetningu og hefur lagfært uppdráttinn: svört strikalína nær nú eingöngu utan um F4, sjá skjáskot að neðan af auglýstum uppdrætti og leiðréttum:



Auglýst breyting

Lagfærir uppdrættir eftir auglýsingu

Eftir stendur að ekki er verið að hrófla við norðvestur horninu frá núverandi horfi skipulagsáætlna og mun væntanleg uppbygging fjölbýlishúsaeyningar-F3 á þessu horni verða í samræmi við væntingar þeirra sem fjárfestu í íbúðum nágrannabyggingar við Mýrargötu nr. 26, hvort heldur útsýni eða birtuskilyrði.

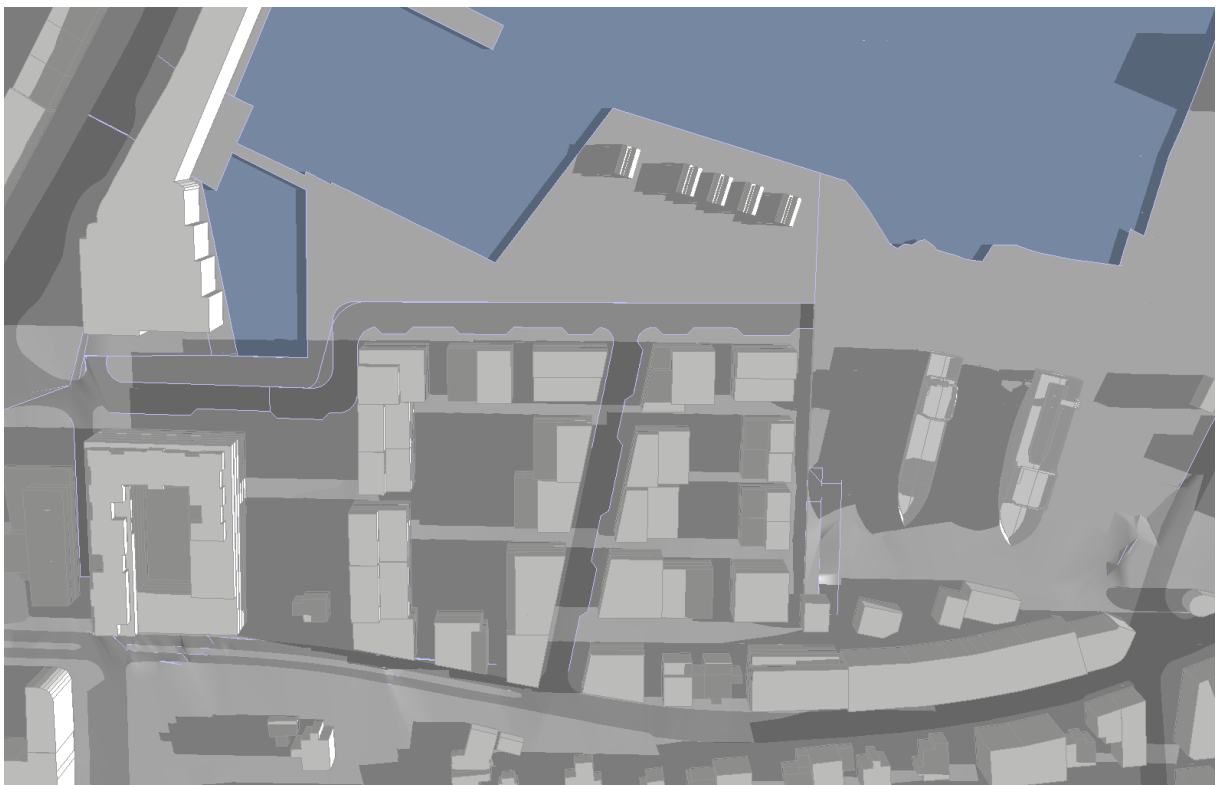
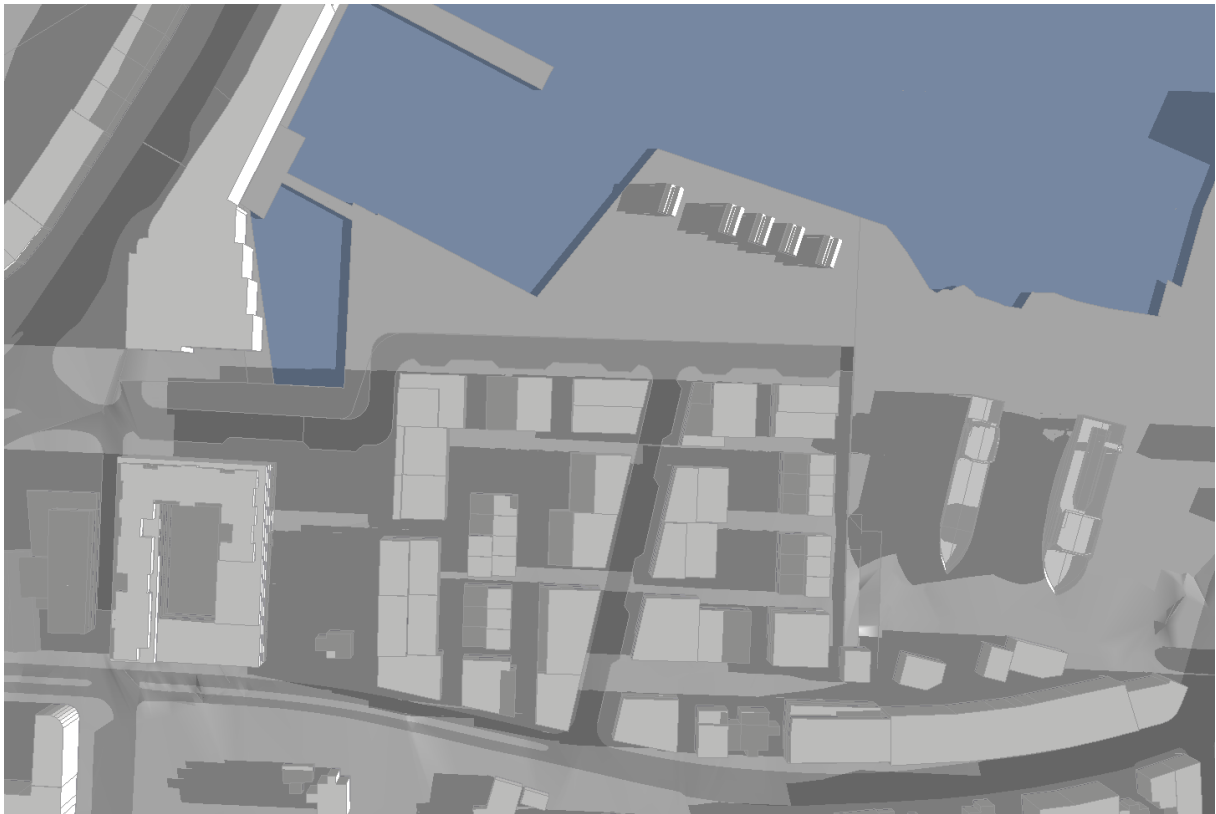
Hinsvegar er rétt að áréttu, þegar allt er vegið og metið, að íbúar og/eða fasteignaeigendur í þegar byggðum hverfum geta ekki vænst þess að næsta nágrenni þeirra taki neinum breytingum frá þeim degi flutt er í hverfið eða á reitinn þó skipulagsáætlanir liggi fyrir með formlegum hætti. Skipulagslög opna á breytingar, hvort heldur gildandi deiliskipulagsáætlna eða í formi grenndarkynnts byggingarleyfis ef engu staðfestu deiliskipulagi er til að dreifa. Byggingarnar við Mýrargötu, þar með taldar nr. 26 við Mýrargötu og væntanlegar nýbyggingar á lóðum við Hlésgötu eru á svæði skilgreint sem Miðborg M1c samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 / AR2040 þar sem þéttleikinn er hvað mestur, og Miðkjarni Reykjavíkur - miðsvæði/blönduð byggð, þéttingar- og háskólasvæði, og svæði á samgöngu- og þróunarásum borgarinnar (Borgarlínu), innan svæðis 1 (sjá kort 1) - samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík í *Bíla og Hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar*, samþ. í borgarráði 10. janúar 2019:

https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulyisingar/reglur_um_fjolda_bila_og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf

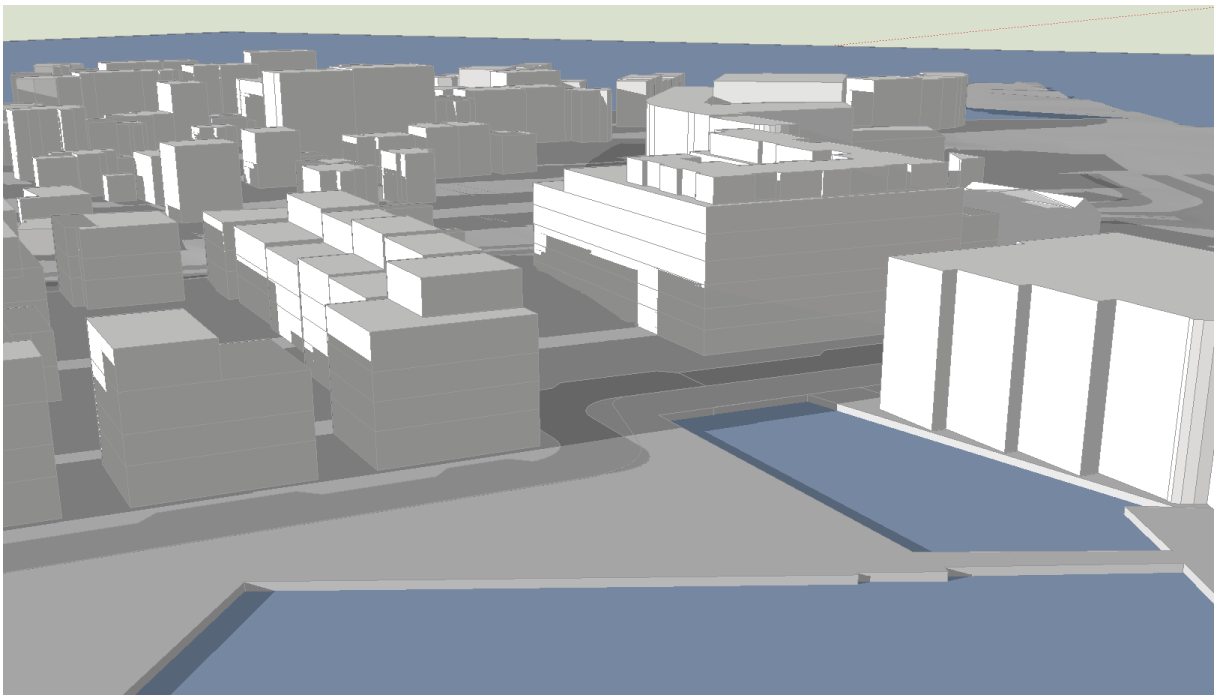
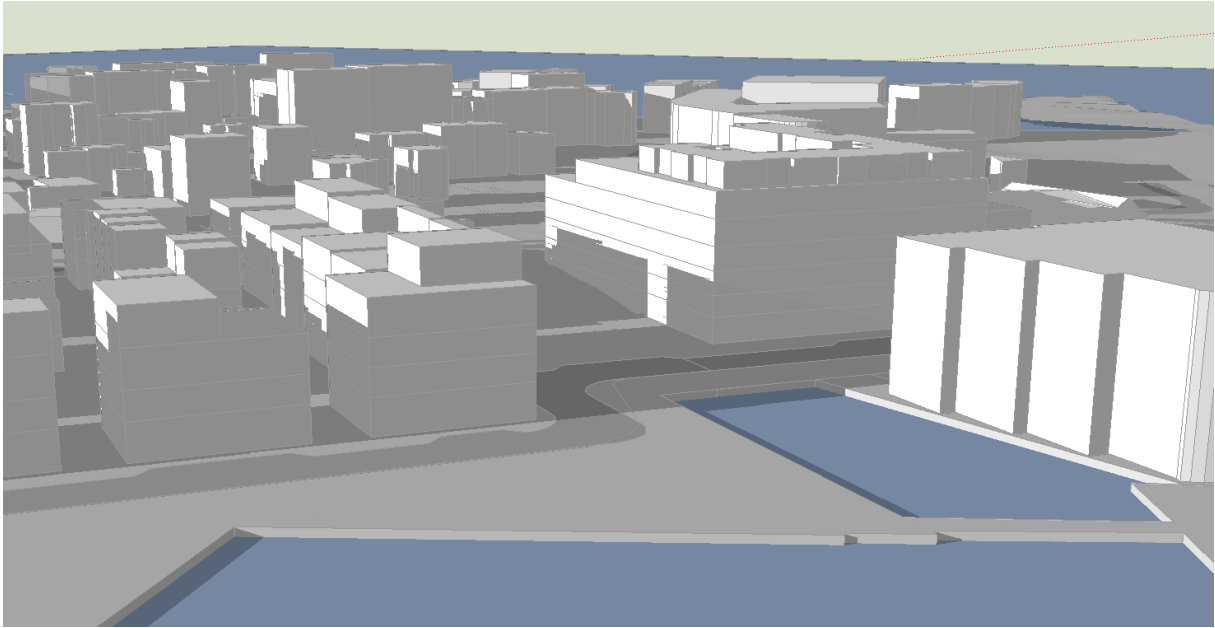
Í upphafi og niðurlagi athugasemdanna er því haldið fram að um verulega breytingu sé að ræða (m.a. hækkun byggingar úr fjórum í fimm hæðir), og *raunar óásættanleg breyting á um 8 ára gömlu deiliskipulagi*.

Við þetta vill skipulagsfulltrúi einnig áréttu, að þrátt fyrir auglýsta breytingu á deiliskipulaginu er það mat hans að breytingarnar séu í raun hófasamar og teknar með hagsmuni heildarinnar í huga; dregið er úr stærð bílakjallara sem hvetur m.a. til virkra samgöngumáta í stað þess að byggja undir einkabílanotkun, íbúðagerðum er breytt og leikskóli fjarlægður úr áætlunum þar sem aðstæður fyrir leikskólalóð á þaki þykir ekki hentugur kostur.

Breyting á skuggavarpri var metin svo óverulegt að ekki var talin ástæða til að bera fram skuggavarpsgreiningu samhliða auglýstum deiliskipulagsbreytingaruppdráttum. Engu að síður var ákveðið að athuga fjölbýlishúsaeyningu-F4 í samhengi við Mýrargötu 26, þ.e. hækkun um einn metra, frá leikskólalóð (þar með töldu skýli) yfir í inndregna íbúðarhæð. Ljóst var að skuggavarp á sumarsólstöðum félli á svæðið milli bygginga F4 og Mýrargötu 26. Mismunar gætir hinsvegar á einum tímapunkti árdegis á jafndægri þegar skuggi fellur á austurhúshlið 3. hæðar byggingar nr. 26 við Mýrargötu. Um óverulega breytingu er að ræða kl. 10.00 samanber skuggavarpsgreiningu:



Fyrir breytingu efst, eftir breytingu neðst



Fyrir breytingu efst, eftir breytingu neðst

Útsýni:

Í athugasemdum kom eftirfarandi fram: *Við kaup á báðum íbúðum á 5. hæð var horft til gildandi deiliskipulags, að útsýni myndi ekki skerðast þrátt fyrir fyrirhugaða byggingu á Vesturbugtreitum 03 og 04 þar sem hæðirnar væru 3 til 4 en ekki 5 eins og nú er verið að auglýsa.*

Verðið á báðum íbúðunum endurspeglar gilt deiliskipulag og í báðum tilfellum var verulegur munur á söliverði þeirra og söliverði sambærilegra íbúða á saman tíma neðar í húsinu, eða eins og kom fram í texta í sölulýsingu annars vegar „...5 herbergja lúxusíbúð með einstöku útsýni á 5. hæð á einu skemmtilegasta svæði miðborgarinnar“ og hins vegar „...frábæru útsýni á fimmtu hæð“.

Svar: Ekki er hægt að ganga að útsýni gefnu í vaxandi borg. Mögulega má flokka útsýni sem eina tegund lífgæða en alveg eins undir munað eða lúxus. Öðru máli gegnir um birtustig ef það skerðist og dregur almennt úr lífsgæðum íbúa. Af ofangreindri skuggavarpsgreiningu er þó hinsvegar ljóst að umrædd gæði, hvort heldur útsýni eða birtustig á 5. hæð við Mýrargötu 26 skerðast ekki vegna breytinga í fjölbýlishúsaeyningu-F4.

Verðýrnun eigna:

Svar: Ekki er gert lítið úr áhyggjum borgarbúa yfir eignum sínum þar sem ævisparnaður meginþorra fólks liggur í fasteignum. Erfitt er að fallast á röksemdir varðandi meinta verðýrnun eigna, en bent skal á að skv. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, "Bætur vegna skipulags og yfirtaka eigna í skipulags- og byggingarlögum", á sá sem sýnt getur fram á tjón vegna gildistöku skipulags e.a. rétt á bótum úr sveitasjóði, en grein þessi er svohljóðandi: "Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín". Telji athugasemdaráðili að sínum rétti hallað skal hann beina kröfu til borgarstjórnar.

Skuggavarp:

Í athugasemdum kom eftirfarandi fram: *Skerðing á næði og einkalífi vegna íbúða á viðbótarhæð.*

Svar: Rétt er að halda því til haga að ekki er verið að auka við byggingarheimildir á Vesturbuhtarreitnum frá núverandi horfi. Skuggavarpsgreining hefur leitt í ljós að um mjög óverulega aukningu á skuggavarpri er að ræða á afmörkuðum stað á afmörkuðum tíma á árinu. Möguleg skerðing á birtu eða birtustigi á þessum stað er eins talin hverfandi í ljósi þessa. Ekki er hægt að fallast á að þakíðir í stað leikskólalóðar á þaki 4. hæðar í fjölbýlishúsaeyningu-F4 skerði næði og einkalíf nágretta íbúa.

1.2

Fjölgun íbúða

Í tillögunni kemur fram að byggingarmagn sé að minnka en fjöldi íbúðareininga eykst. Þannig er verið að auka álagið á þessum reit og bætist við það álag sem er á reitum í kring s.s. Héðinsreitnum.

Svar: Út frá sjónarmiðum umhverfislegar, fjárhagslegar og félagslegar sjálfbærni er lyklatríði að þetta núverandi borgarbyggð og nýta um leið landsvæðið og innviði betur í stað þess að þenja byggðina enn frekar út. Með uppbygginu og endurnýjun á völdum svæðum, m.a. innan eldri borgarhverfa, nást loftslagsmarkmið og áherslur borgarinnar í umhverfismálum sem eru í takti við aðgerðaráætlun Reykjavíkurborgar í loftslagsmálum 2021-2025 / Reykjavík kolefnishlutlaus 2040, og samþykkt Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Ekki er sjálfgefið að breytt íbúðastærð eða fjölgun íbúða auki sjálfkrafa ásókn í bílastæði ef átt er við það. Ekki er auðséð hvernig fjölgun íbúa samfara breyttum íbúðastærðum eða fjölgun íbúðareininga auki við álag í næsta nágrenni.

1.3

Fækkun bílastæða

Bílastæðum er fækkað verulega og samkvæmt breytingartillögu verða um 0,49 stæði á íbúðareiningu að meðtöldum stæðum fyrir hreyfihamlaða. Veruleg uppbygging á sér stað á byggingarreitum í kring og meiri fyrirhuguð mikilvægt að huga að því t.d bílastæðahúsi en reiturinn er núna mikið notaður sem bílastæði fyrir íbúa og aðila sem sækja vinnu á svæðinu.

Svar: Erfitt er að fallist á að hrein vandræði skapist í bílastæðamálum þó núverandi bráðabirgða-bílastæði hverfi af Vesturbugarreitnum og mannabústaðir rísi í staðinn. Ekki er óeðlilegt í þéttn borgarumhverfi að fólk þurfi stundum mögulega að leggja lengra frá áfangastað t.a.m. við götukanta í borgarlandinu. Bent er á að á Héðinsreit rís stór bílakjallari sem verður að hluta á tveimur hæðum en þar er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða enda gert ráð fyrir inn- og útgöngum ætlaðir fyrir almenning óháð stigagöngum íbúa á reitnum.

Jafnvægi mun án efa komast á á svæðinu / hverfinu fullbyggðu sem endurspeglar framboð og eftirspurn eftir bílastæðum. Ómögulegt er að koma í veg fyrir með öllu bílastæðaskort í þessu hverfi frekar en í öðrum þéttbýlum hverfum borgarinnar. Í þessu samhengi má benda á að bílastæði almennt í borgarlandi er ekki óþrjótandi auðlind og ekki sjálfgefið að ganga að lausu bílastæði vísu í vaxandi borg.

1.4

Leikskóli

Að mínu mati er slæmt að missa leikskóla af þessum reit þar sem veruleg fjölgun er á íbúðum í nágrenninu bæði nýbyggingar á Héðinsreit sem og fyrirhugðum byggingum á reitum 03 og 04. Það er mikilvægt að grunnþjónusta eins og leikskólar séu í nærumhverfi íbúa til dæmis til að styrkja billausan lífstíl líkt og horft er til með fækkun bílastæða og auknum hjólastæðum. Einnig má nefna viðvarandi vöntun á leikskólaláttum í Reykjavík sér í lagi vesturbæ Reykjavíkur og miðbæ.

Svar: Við endurskoðun skipulagsáætlana á reitnum var talið að vegna veðurfars væri ekki boðlegt að vera með leikskóla upp á þakinu. Fyrst var rætt um að vera með leikskólann á jarðhæðinni en þá fylgdi ekki lóðin með svo var fallið frá þeim hugmyndum.

1.5

Græn svæði

Miðað við tillögu er grænt svæði að minnka töluvert m.a á reit 05 og er það miður þar sem lítið er um þannig svæði í nágrenni reitsins.

Svar: Tekið er undir vangaveltur sem koma fram varðandi græn svæði enda lífgæði íbúa og borgara undi. Deiliskipulagsbreyting þessi nær ekki til reits 05 sem tók breytingum á fyrri stigum. Benda má á að við breytinguna nú eru inngarðshús fjarlægð og dvalarsvæði íbúa þar með stækkuð sem því nemur.

Niðurlag

Undirritaður mótmælir fyrirhuguðum breytingu á deiliskipulagi þá sérstaklega hækkun á húsi á F3 (03) norður-vestur úr fjórum í fimm hæðir með tilheyrandi neikvæðum áhrif á eignir mínar og nágrenna minna. Þessi neikvæðu áhrif er meðal annars veruleg skerðing á útsýni, skerðing á virði eigna, skerðing á núverandi lífsgæðum og skerðing á næði. Um er að ræða hámarkshæð upp á 18 metra sem er nær sex hæða húsi en fimm. Undirritaður skilur ef það þarf að gera óverulegar breytingar á gildandi skipulagi s.s fjölgun hjólastæða, fækkun bílastæða í samræmi við almenna stefnu borgarinnar og breytinga á staðsetningu djúpsorpgáma svo einhver dæmi séu nefnd. Hækkun byggingar úr fjórum í fimm hæðir er algjörlega óásættanleg breyting á um 8 ára gömlu deiliskipulagi sem var í megindráttum grundvallað á deiluskipulagi frá 2007. Það er gríðarlega mikilvægt og grundvallar krafa að borgarbúar geti treyst á gildandi deiliskipulag þegar kemur að kaupum íbúðarhúsnæði sem almennt er stærsta einstaka fjárfesting flestra einstaklinga.

Athugasemdir Guðmundar Björnssonar dags. 31. janúar 2024:

2.

Í gildandi deiliskipulagi sem áform eru um að breyta með þessari tillögu er einungis gert ráð fyrir einni 5 hæða byggingu, leikskóla, næst Rastargötu. Með því skipulagi var verulega komið til móts við kröftug mótmæli íbúa, við fyrirhugaða hæð húsa í áður auglýstu deiliskipulagi sem hætt var við, með því að heimila að öðru leyti einungis 4 hæða hús á byggingarreitnum til að skerða útsýni sem minnst. Nú virðist þetta allt gleymt, þar sem áform eru um að hækka hús í norður-vestur reit úr 4 í 5 hæðir með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á útsýni. Þá er sérkennilegt, svo ekki sé fastara að orði kveðið, að finna þessari hækkun stað næst Rastargötu og Mýrargötu 26, þar sem hún verður til þess að íbúar þeirrar blokkar missa útsýni til austurs. Ég vil því mótmæla þessum breytingum og óska þess að menn haldi sig við núverandi skipulag hvað varðar hæð húsa á reitnum.

2.1

Svar: Bent er á svör við athugasemdum í lið 1.1 að ofan.

3. Athugasemdir Eypórs Ólafssonar dags. 31. janúar 2024:

Sem íbúi á Mýrargötu 26 vil ég alfarið mótmæla þessu nýja skipulagi með sömu forsendum og ég mótmælti fyrra skipulagi. Það er kórvilla að hafa hæstu byggingarnar næst sjónum og spilla þar með útsýni úr öllum íbúðum hússins. Einnig tel ég nauðsynlegt að hafa leikskóla í hverfinu sem styrkir hugsunina um fjölbreytt mannlíf.

3.1

Svar: Bent er á svör við athugasemdum í lið 1.1 að ofan. Tekið er undir ábendingu að nauðsynlegt er að hafa skóla í hverfinu fyrir yngstu meðborgarana en aðstæður mega ekki vera íþyngjandi fyrir þá, sjá svör við lið 1.4.

Athugasemdir Ásgeirs Guðmundssonar dags. 31. janúar 2024:

4.

Við þessa breytingu hækka nokkur hús sem standa næst Mýrargötu 26 úr 4 í 5 hæðir. Einnig er sett hámarkshæð á þessi hús þ.e. 18 m sem er á við 6 hæða hús. Við þessa litlu breytingu missa nánast allir íbúar á Mýrargötu 26 útsýni í austur. Einnig er ég mjög hissa á því að fella úr gildi kvöð um leikskóla þar sem mikill skortur er á leikskólaplássi í Reykjavík. Ég mótmæli þessum breytingum.

4.1

Svar: Bent er á svör við athugasemdum í lið 1.1 og svör við lið 1.4 að ofan.

Athugasemdir Kötlu Marín Berndsen dags. 4. janúar 2024:

5.

Sem íbúi í hverfinu með tvö lítil börn finnst mér mikil synd að kvöð um leikskóla hafi verið felld niður í nýrri útgáfu. Í fyrra skipulagi var áætlað að hafa leikskóla og gert ráð fyrir leikskólalóð, en mikil þörf er á daggæslu á þessu svæði. Mjög erfitt er að fá pláss á leikskólum í miðbæ/vesturbæ og börnin eru að komast inn 2-3 ára gömul. Þessi viðbót hefði því verið nauðsynleg þegar bæta á enn frekar við íbúafjöldan hér. Til að geta lifað bíllausum lífsstíl er nauðsynlegt að fá daggæslu í nærumhverfi og þessar íbúðir gera ekki ráð fyrir mörgum bílastæðum svo líklegt er að gert sé ráð fyrir því að fólk sé ekki mikið á bíl. Það er ómögulegt þegar einu daggæsluplássin eru í öðrum bæjarhlutum.

Skora á ykkur að breyta þessu eða þá finna leikskóla nýjan stað í hverfinu sem fyrst.

Svar: Þakkir fyrir ábendinguna. Sjá svör við lið 1.4 að ofan. Ákvörðun um að hverfa frá uppbyggingu leikskóla innan reitsins var tekin að vel yfirlögðu ráði með hagsmuni leikskólabarnanna í huga.

Athugasemdir Gunnars Arnars Harðarsonar dags. 31. janúar 2024:

6.

Því er vissulega fagnað að loks sjái mögulega til framkvæmda á svæðinu. Í auglýsingu deiliskipulags er talað um að byggingarmagn minnki en þó fjölgar íbúum. Hæð húsa næst Mýrargötu 26 (F3) hækkar úr 4 í 5 hæðir en í auglýsingu er reitum F4 og F3 ruglað saman. Hækkunin er auglýst á reit F4 en sýnd á teikningum á reit F3. Það er hreint klúður. Auglýsingin er að þessu leiti röng. Hækkun húsa á reit F3 úr 4 í 5 hæðir hefur það veruleg áhrif á þær íbúðir að Mýrargötu 26 sem snúa að húsinu, útsýni skerðist og skuggavarp eykts.

Slæmt er að missa út leikskóla af reitinum þar sem mikiil aukning íbúa er á byggingarsvæðinum og þar í kring, m.a. Héðinsreitir ofl. Mikilvægt er að grænt svæði haldi sér.

Svar: Bent er á svör við athugasemdum í lið 1.1 og svör við lið 1.4 og 1.5 að ofan.

Athugasemdir Önnu Eyvarar Ragnarsdóttur dags. 31. janúar 2024:

7.

Það vakti strax athygli mína og óánægju í fyrra skipulaginu að hæstu byggingarnar eru næst sjónum og skyggja þannig á allt fyrir aftan. Mér þætti nærri lagi að hæstu húsin væru við Mýrargötuna og síðan færu þau lækkandi í átt að sjónum þannig að sem flestir nytu útsýnis.

Svar: Bent er á svör við athugasemdum í lið 1.1.

Athugasemdir Veitna dags. 19. janúar 2024:

8.

Veitur hafa rýnt breytingu á deiliskipulag við Vesturbugt. Í breytingunni sem lögð er til felst m.a. að lóðir eru aðgreindar á reitunum. Hámarks byggingarmagn ofanjarðar fer úr 18.400 m² í 18.300 m². Leyfilegur fjöldi íbúða fer úr 170 íbúðir í 170 + 7 íbúðir fyrir búsetuúrræði og skulu 25% íbúða vera leiguíbúðir. Raðhús R2 á reit 03 eru felld út og inngarður stækkar sem því nemur. Raðhús R2 á reit 04 breytast í fjölbýlishús. Bílkjallarar aðgreindir frá hvor öðrum, minnkaðir og bilastæðum fækkað í samræmi við endurskoðað samgöngumat og skulu rúma bíla- og hjólastæði. Bilastæði á yfirborði eru á borgarlandi. Bílkjallarar ná ekki út fyrir byggingareiti.

Dreifilagnir Veitna sem liggja í Rastargötu koma til með að lenda innan byggingarreits samkvæmt nýju skipulagi. Mikilvægt er að lóðarhafi óski sé eftir færslu á lögnum tímanlega og þeim sé lokið áður en framkvæmdir við uppbyggingu hefjast.

Uppbyggingin kallar á styrkingu á rafdreifikerfa og óska Veitur eftir því að gert verði ráð fyrir mögulegum lóðum undir nýjar dreifistöðar rafmagns og staðsetning unnin í samráði við Veitur.

Veitur benda á skilmála um inntakstaði og heimlagir og að nauðsynlegt er að aðkoma lagna sé tryggð að öllum byggingum með tillit til bílakjallara og staðsetningu á djúpgámum. Veitur benda einnig á að uppbygging og rekstur regnvatnskerfa sem eru innan lóðamarka eru á höndum lóðarhafa.

Svar: Þökk sé Veitum fyrir ábendingarnar og eru þær móttæknar.

Samantekt skipulagsfulltrúa / leiðrétting á framsetningu kennisniða:

Við yfirferð á athugasemdum kom í ljós ósamræmi á auglýstri tillögu.

Uppfærðir uppdrættir sýna:

Þrjár uppfærslur.

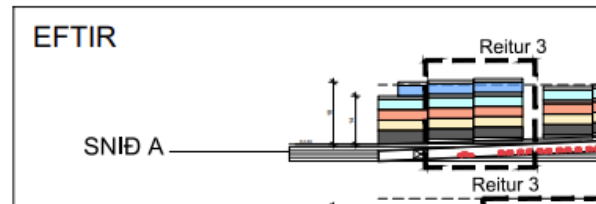
Engar breytingar eru á S10 og S11.

Breytingar hafa verið gerðar á S12

Það sem hefur breyst á S12 og verið uppfært á uppdrætti er eftirfarandi:



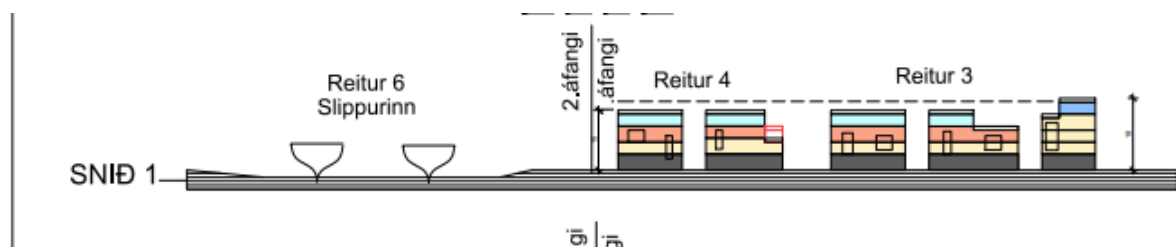
Auglýst breyting



Lagfærir uppdrættir eftir auglýsingu



Auglýst breyting



Lagfærir uppdrættir eftir auglýsingu



Auglýst breyting



Lagfærir uppdrættir eftir auglýsingu

Niðurstaða:

Skipulagsfulltrúi harmar misræmi í framsetningu skilmálasneiðinga á deiliskipulagsuppdrætti.

Lagt er til að deiliskipulagsbreytingartillagan verði samþykkt.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur
Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt