



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 19. júní 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Síðumúli 2-6 - breyting á deiliskipulagi - Síðumúli 6

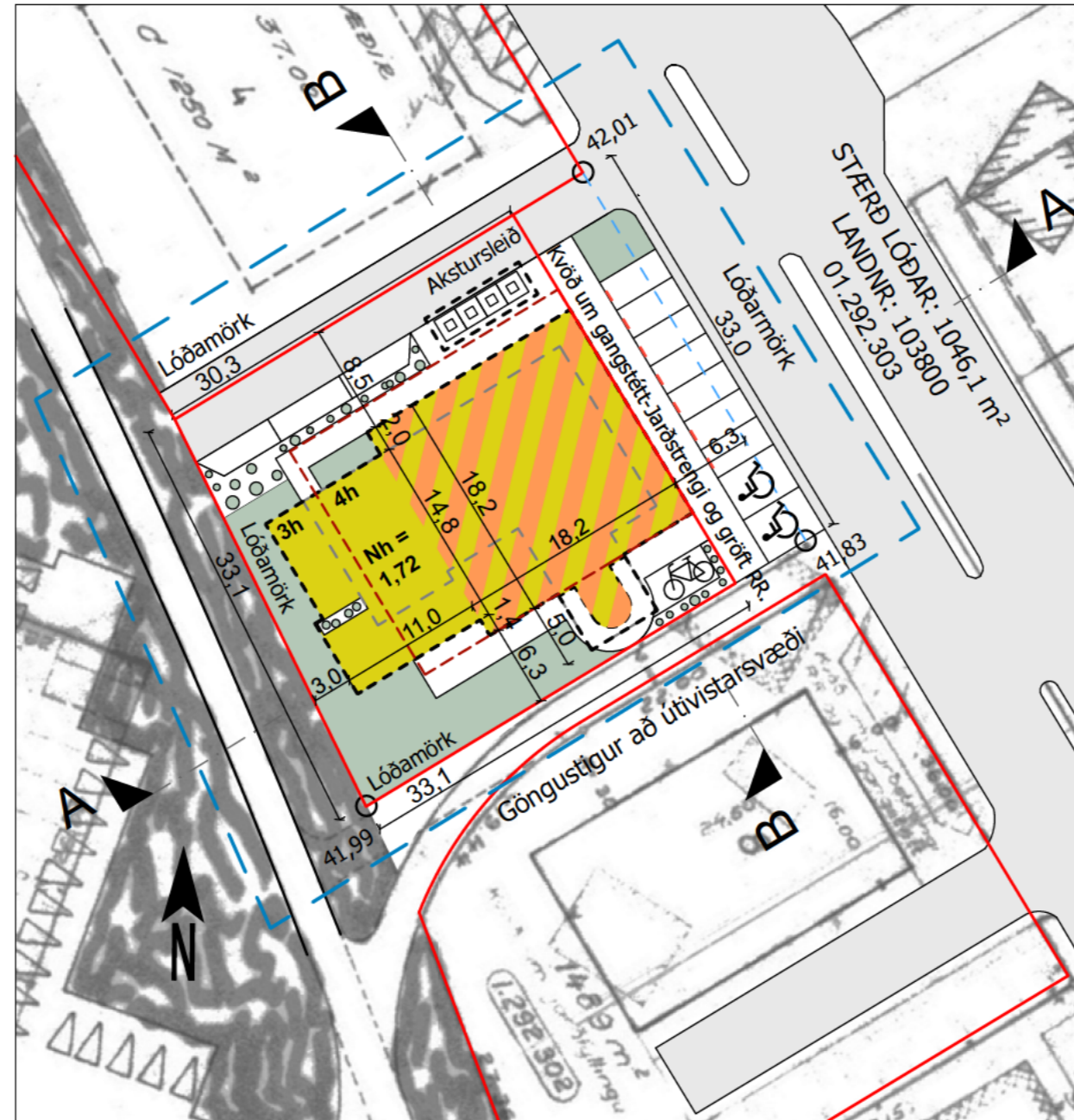
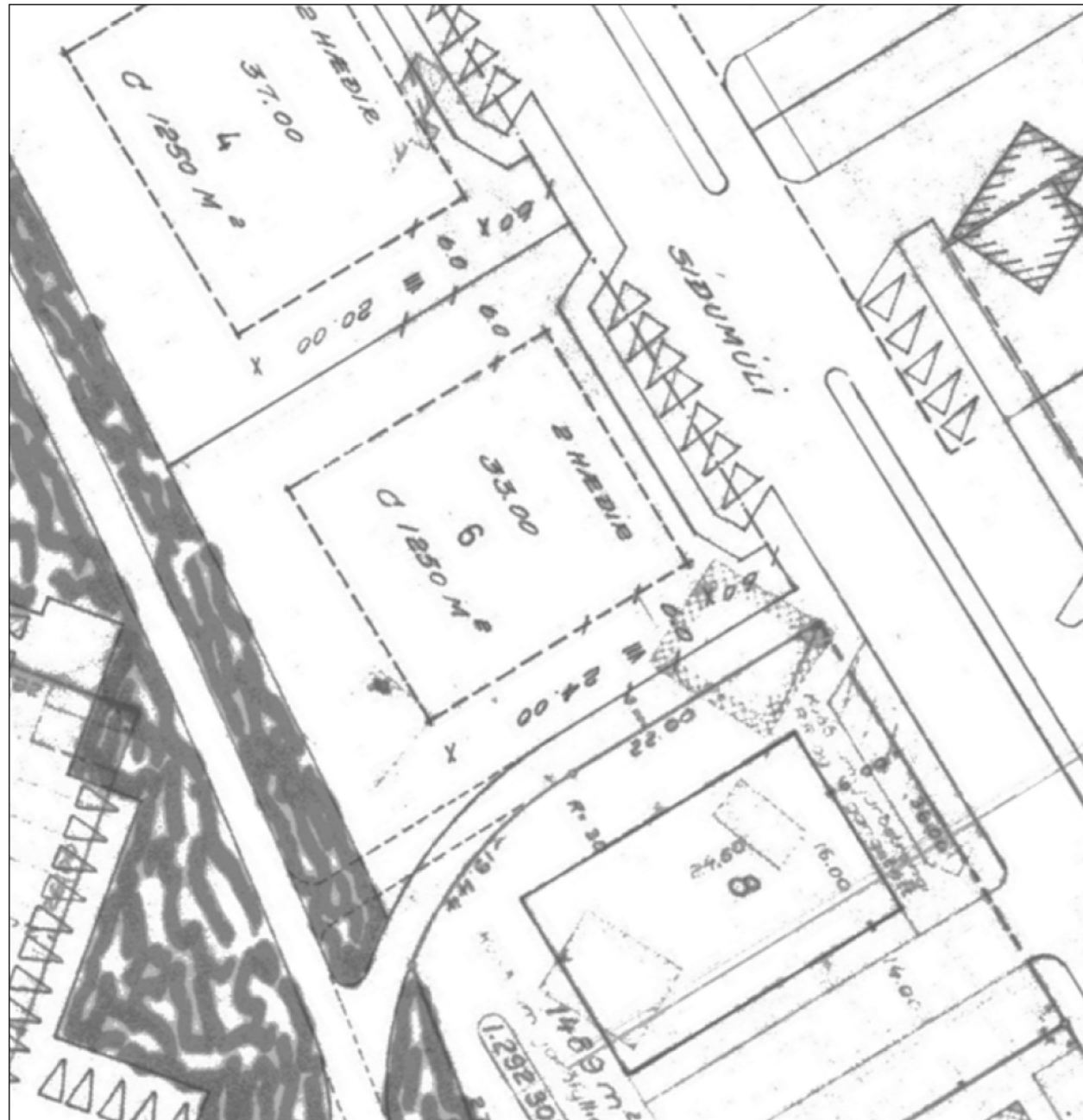
Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Sigurðar Einarssonar f.h. H301 ehf., dags. 29. nóvember 2022, um breytingu á deiliskipulagi Síðumúla 2-6 vegna lóðarinnar nr. 6 við Síðumúla. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóð minnkar og lóðarmörk dragast að húsvegg ásamt því að byggingarreitur stækkar og byggingarmagn eykst. Núverandi hús verður hækkað um eina hæð með efstu hæð inndregna og viðbygging sem verður á núverandi bílastæði verður jafn há framhúsi og einnig með inndregna efstu hæð. Sameiginlegt útisvæði íbúa hússins verður á þaksvölum og jarðhæð sunnan megin við hús, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Batterísins arkitekta, dags. 13. febrúar 2024, br. 6. júní 2024. Einnig er lagt fram minnisblað Batterísins arkitekta, dags. 13. febrúar 2024. Tillagan var auglýst frá 4. apríl 2024 til og með 23. maí 2024. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Atli Þorsteinn Stefánsson, dags. 21. maí 2024, og íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis, dags. 23. maí 2024. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 6. júní 2024.

Lagt er til tillagan verði samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Samþykkt sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með þeim breytingum sem koma fram í umsögn skipulagsfulltrúa dags. 6. júní 2024
Vísað til borgarráðs.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa stjórnýslu og gæða

Breyting á deiliskipulagi Síðumúla 2, 4 - 6, vegna Síðumúla 6



Gildandi Deiliskipulag

Mkv. 1:500, Deiliskipulagsuppráttur.
Núverandi deiliskipulag, samþykkt í borgarráði Reykjavíkur þann 20.03.1973.
Samþykkt í skipulagsnefnd 12.03.1973.
Staðfest í skipulagsstjórn ríkisins 16.04.1973.

Deiliskipulagsbreyting

Mkv. 1:500, Deiliskipulagsuppráttur eftir breytingu.

Núverandi ástand - Loftmynd

Loftmynd, mkv. 1:2000



Tölur.

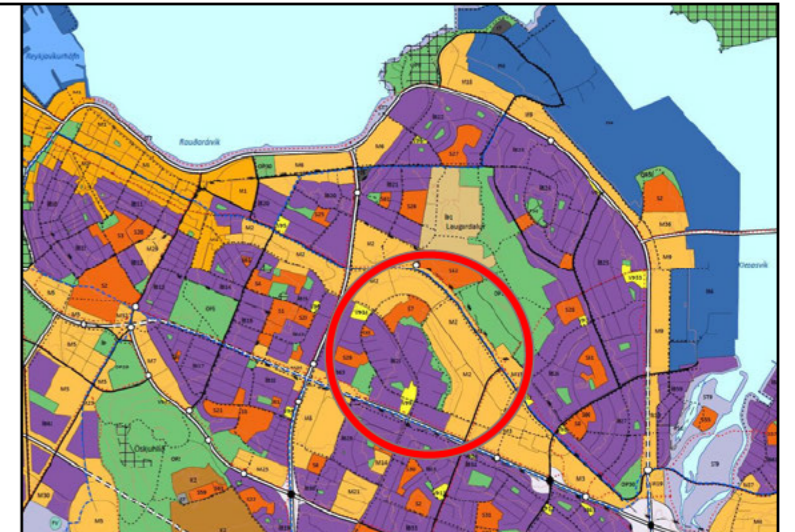
Útreikningar í mf. minnisblaði.

| Nýtingarhlutfall fyrir breytingu | Lóð |
|----------------------------------|------|
| Byggingarmagn | 1253 |
| Nýtingarhlutfall | 0,58 |

| Nýtingarhlutfall eftir breytingu | Lóð |
|----------------------------------|--------|
| Byggingarmagn | 1046,1 |
| Nýtingarhlutfall | 1,72 |

| Stærðir fyrir og eftir breytingu | Núv.bygg. m ² | Nýbygg. m ² | Samtals m ² |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| 1. hæð | 344 | 157 | 501 |
| 2. hæð | 344 | 157 | 501 |
| 3. hæð | 39 | 462 | 501 |
| 4. hæð | 0 | 300 | 300 |
| Samtals | 727 | 1076 | 1803 |

| Niðurstöður - lámærks fjöldi bíla og hjólastæða | Fjöldi bíla | Fjöldi hjólastæða |
|---|-------------|-------------------|
| Fjöldi bíla með Samnýtingu | 12 | |
| Stæði fyrir fatalaða | | 2 |
| Stæði með tengibuand fyrir rafbíl. | | 3 |
| Skammtíma hjólastæða - úti | | 9 |
| Langtíma hjólastæða - inni | | 28 |



Tákn fyrir upprátt

- Núverandi bygging
- Núv. bygging - heimiluhækkun
- Nýbygging
- Akstursleið
- Gróður
- Bilastæði við götu
- Bilastæði á lóð
- Núverandi byggingarreitur
- Nýr byggingarreitur
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk fyrir breytingar
- Byggingarreitur efstu hæðar
- Afmörkun skipulagssvæðis
- Gangstétt
- Fjöldi hæða
- Nýtingarhlutfall
- Hjólastæði
- Gróðurbeð
- Stæði fyrir hreyfihamlaða
- Hindrun f. framenda bíls
- Sorp - Djúpgámar

Samþykktir

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið málsmeðferð í samræmi við ákvaði 2. Mgr. 43.gr. skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar þann _____ 20 _____.

F.h Umhverfis- og skipulagsráðs þann _____ 20 _____.

F.h Umhverfis- og skipulagsvið Reykjavíkurborgar þann _____ 20 _____.
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20 _____.

Breytingar

A - 11.06.2024:
Breyting á texta í kafla Breyting og kafla Lóð.
Texta um göngustig bætt við upprátt.
Skýringarmyndum skipt út.

H301

Deiliskipulagsbreyting

| | | |
|------------------|--------------|-----------------|
| Síðumúli 6 | LANDNÚMÉR: | 103800 |
| GATA/STAÐSETNING | FAST NR.: | 2015213 |
| | MHL: | 01 |
| | MKV.: | 1:500 og 1:2000 |
| | BLAÐSTÆRÐ: | A2 |
| | ÚTGÁFA DAGS: | 13.02.2024 |
| | FJÖLDI BLS: | 1 af 2 |
| | TEIKNAD: | UIB |
| | YFIRFARIÐ: | SE |

2107 – – – 01 – 4A

VERKNR. RÁÐNR. ÚTGÁFA

BATTERIÐ | ARKITEKTAR
Hvalyrarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitek.is | www.arkitek.is

Sigurður Einarsson FAI
kt. _____

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFRÖT OG AFRITUN TEIKNINGAR AB HLUTA Eða Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGA LEYFI HÖFUNDA

Skipulagsskilmálar

Í gildi er deiliskipulag sem ber heitið Síðumúli 2, 4 og 6. St.gr 1.2.92. Samþykkt var í borgarráði Reykjavíkur þann 20.03.1973, í skipulagsnefnd 12.03.1973 og staðfest í skipulagsstjórn ríkisins 16.04.1973.

Gildandi Deiliskipulag við Síðumúla 6
Landeignarnúmer 103800. Fasteignanúmer 2015213. Núverandi byggingarmagn samkvæmt fasteignamati er 726,8 m² og lóðin er 1250,0 m². Nýtingarhlutfall = 0,58. Notkun hússins í dag er verslun og þjónusta. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur í kafla 6.1.2. (M2a-M2g) segir: "Íbúðarhúsnæði er heimilt, einkum þó á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi."

Breyting á deiliskipulagi
Samkvæmt aðalskipulagi er svæðið tilgreint sem miðsvæði M2. Þessi deiliskipulagsbreyting er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040. Landnotkun miðborgarkjarna M2. Þar sem verslun og þjónusta er á jarðhæð og íbúðir á efri hæðum. Skipulagssvæðið er skilgreint sem íbúðarsvæði, með hefðbundnum íbúðum, litlum íbúðum og stúdentabúðum. Deiliskipulagsbreytingin tekur til lóðarinnar Síðumúli 6.

Markmið
Markmiðið er að skapa góðar íbúðir sem auka gæði umhverfisins. Stuðlað verði að blandaðri byggð með íbúðum sem eru samofnar verslun og þjónustu. Íbúðirnar hafa gott aðgengi að grænum dvalarsvæðum á lóð og þaksvolum ásamt því að liggja nálægt stígum í borgarlandi. Góð birtuskilyrði eru í húsinu þar sem íbúðir snúa flestar í suðaustur, suðvestur og norðvestur og fá því morgun-, hádegis- eða kvöldsól. Í tillögnum er leitast við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem lögð er áhersla á sjálfbærna þróun, fjölbreytt framboð íbúða á þættingarsvæðum og auknar áherslur á vistvænar samgöngur.

Breyting
Breytingin felur í sér að lóð minnkar og er nú 1046,1 m² og lóðarmörk dragast að húsvegg við Síðumúla 6. Byggingarreitur stækkar og byggingarmagn eykst. Húsið verður hækkað í fjórar hæðir með inndregna efstu hæð. Viðbygging sem byggð verður á núverandi bilastæði verður jafn há framhúsi og einnig með inndregna efstu hæð. Sameiginlegt útsvæði íbúa hússins er á þaksvolum og jarðhæð sunnan megin við hús. Nýtingarhlutfall hefur verið hækkað úr 0,58 í 1,72. Verslun verður á jarðhæð í núverandi húsi. Gert er ráð fyrir 15 íbúðum í húsinu. Við hækkingu byggingarinnar mun skuggi hafa óveruleg áhrif á umhverfið þar sem hann mun falla helst á götu og bilastæði nærliggjandi húsa. Útsýnisskerðing fyrir umhverfið eru litalveg þar sem íbúðarblokkir fyrir aftan bygginguna liggja mun herra í landinu. Dregið er úr bilastæðakröfu í takt við markmið Reykjavíkurborgar.

Nýting húsnæðis
Á fyrstu hæð í núverandi húsi skal vera verslun eða þjónusta sem er sambærileg notkun og í dag. Notkun á núverandi húsnæði verður sambærileg og í dag. Á efri hæð í núverandi húsi verður heimilt að hafa skrifstofur, þjónustu eða íbúðir. Íbúðir verða á öllum hæðum í nýrri viðbyggingu. Skilyrði er um íbúða fjölbreytileika í stærð á íbúðum og lágmarks meðalstærð sé 90 m². Séráfnafletir fyrir íbúðir á jarðhæð, eru við suðvestur og norðvestur hlið hússins. Ekki er heimilt að reka gististarfsemi í húsinu.

Lóð
Lóðin liggur að borgarlandi. Aðgengi er að vinsælum göngustíg og útivistarsvæði um stig sem liggur milli lóða 6 og 8. Hönnun og útfærsla lóðar skal uppfylla kröfur um algilda hönnun. Notast verður við blágræna ofanvatnslausnir með gróðri og gegndræpu yfirborði á stígum og bilastæðum. Lóð að sunnanverðu sem nær að húsvegg og sem er ekki séráfnafretur, skal nýtt sem sólríkt sameiginlegt útsvæði fyrir alla íbúa. Á norðvesturhlíð er allt svæðið talið sameign að frátöldum séráfnafletum íbúðar á jarðhæð. Á því sameiginlega svæði verður staðsettur stígur, runnabeð og bilastæði. Á suðvesturhlíð nær séráfnafletur frá byggðri útlínu hússins sem afmarkar íbúð að lóðarmörkum. Á norðvesturhlíð nær séráfnafletur að hámarki 2,0 m frá byggðri útlínu húss sem afmarkar íbúð. Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri, runnum eða pottaplöntum meðfram séráfnafletum og á milli íbúða að hámarki 1,2 m á hæð. Ekki er heimilt að byggja skjólveggi. Þaksvallar sem snúa í suðvestur eru sameiginlegt útsvæði fyrir íbúa. Gróður í gróðurkassa á þaksvolum má vera að hámark 1,8 m á hæð. Svalir og skyggni mega fara 1,6 metra út fyrir byggingarreit. Þar sem göngu eða aksturssvæði eru undir svölum þarf hæð undir að vera a.m.k. 2,5 metrar á hæð frá jarðvegi. Síðumúli 4 og Síðumúli 6 nota sameiginlega akstursleið innan lóðar.

Blágrænar ofanvatnslausnir
Blágrænar ofanvatnslausnir eru leystar innan lóðar samkvæmt stefnu borgarinnar. Þak hússins er skipt til helminga í grænt þak og þaksvallar. Þaksvallar hafa steyptan gróðurkassa sem nýtir regnvatn. Á jarðhæð er útsvæðið og séráfnafletir íbúða þaktir grasi. Þar sem pláss leyfir eru runnabeð staðsett á milli bilastæða og göngustígs og í kringum hjólastæði til að taka á móti regnvatni. Stígar skulu almennt halla frá húsi og hleypa vatni hindrunarlaust í beð, gras og hellulögn. Göngustigar meðfram húsi á norðvestur og suðaustur hlið skulu vera með gegndræpa steinlögn þar sem fúgubili er haldið í 6-10 mm breidd. Hjólastæði skal hafa sambærilega steinlögn og stígar. Göngustígur fyrir framan húsið er hluti af göngustíg götunnar sem liggur um hverfið. Hann þarf því að hafa sambærilegt yfirborð og aðrir stígar í kring. Bilastæðin meðfram húsi á norðvestur hlið skulu vera með gegndræpu yfirborði samanber Ecoraster ábreiða, grastein eða annað sambærilegt. Bilastæði við götu eru undir meira álagi og skulu vera hellulögð með gegndræpa steinlögn þar sem fúgubilum er haldið í 6-10 mm breidd. Af heildar fleti þaksins er 60% grænt þak. Gróðurþekja á lóð er 563 m² eða 45% af lóð og er hluti græna þaksins þar talinn með. Gegndræpt yfirborð lóðar sem inniheldur grænt þak, steinlögn, grasstein og gróður þekjur eru samtals 864 m² eða 69,0 % hluti af lóðinni.

Samgöngur
Samgöngur á svæðinu í dag henta einkar vel fyrir einkabíl. Almenningsamgöngur eru í um 5 - 10 mínútna göngufjarlægð. Að stoppstöð við Háaleitisbraut er um 5 mín ganga eða um 300 m í loftlínu. Að Suðurlandsbraut er um 6 mínútan ganga eða 350 m í loftlínu. Að Grensásveg er um 10 mínútna ganga eða um 600 m í loftlínu. Erfitt er að notast við reiðhjól þar sem hjólastígar eru ábótavanir. Fjölbreyttar gönguleiðir eru í nærumhverfi ásamt því að stígur liggur í gengum hverfið á borgarlandi næst lóðarmörkum suðvestan megin.

Bíla- og hjólastæði
Samkvæmt reglum um fjölda bilastæða í Reykjavík tilheyrir Síðumúli svæði 1. Á því svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum með almenningsamgöngum og þar með dregst eftirspurn eftir bilastæðum í kjölfarið. Eftir breytingar munu bilastæðum á lóð fækka frá því sem þau eru í dag. Fjöldi bilastæða samkvæmt samgöngumati eru 12 stæði, þar af eru 2 stæði fyrir hreyfihamlaða, sjá útreikninga í minnisblaði dags. 13.02.2024. Bilastæðin verða samnýtt af verslun og íbúðum og því ekki er heimilt að merkja bilastæði einum notanda. Hjólastæði eru bæði í læstri geymslu innanhús og utandyra á sérstöku svæði sem girt er af með gróðri. Gert er ráð fyrir skammtíma hjólastæðum fyrir 9 hjól nálægt sameiginlegum inngangi íbúða. Langtíma hjólastæði verða í læstri geymslu í núverandi húsi nálægt inngangi íbúða þar sem hægt er að geyma a.m.k. 28 hjól. Hjólageymsla þarf alltaf að geta geymt lámærks fjölda hjóla. Bilastæði verða með gegndræpu yfirborði. Bilastæði fyrir framan hús eiga að hafa lág hindrun sem leggst að framdekkjum bíla, svo framendi bílsins fari ekki upp á gangstétt.

Sorp
Meðhöndlun sorps skal vera samkvæmt gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs, gildandi lögum og reglugerðum. Sorplausnir rekstraraðila og íbúa skulu vera aðskildar. Rekstraraðilar í verslun skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi, verðu það gert í sorpgeymslu innandyra. Krafa er um að gert verði ráð fyrir sérsofnun: matarleifa, blandaðs úrgangs, pappírs og plasts. Úrgangssöfnun og losun á lóðinni skulu vera með einu móti á lóð. Djúpgámar skulu vera fyrsti valkostur en þar sem ekki er fýsilegt að setja upp djúpgáma innan byggingarreits eru sorplausnir leystar með öðrum hætti innandyra. Sorpgerði eða sorpskýli koma ekki til greina. Kanna þarf hvort lagnir séu á því svæði sem djúpgámar eiga að vera og hvort sorplausn geti átt sér stað. Djúpgámar sem standa á þessari lóð tilheyra íbúðum í Síðumúla 6. Hver íbúð í húsinu hefur aðgang að einu setti af djúpgámum.

Breyting á deiliskipulagi Síðumúla 2, 4 - 6, vegna Síðumúla 6

Skuggavarp fyrir breytingu



Skuggavarp eftir breytingu

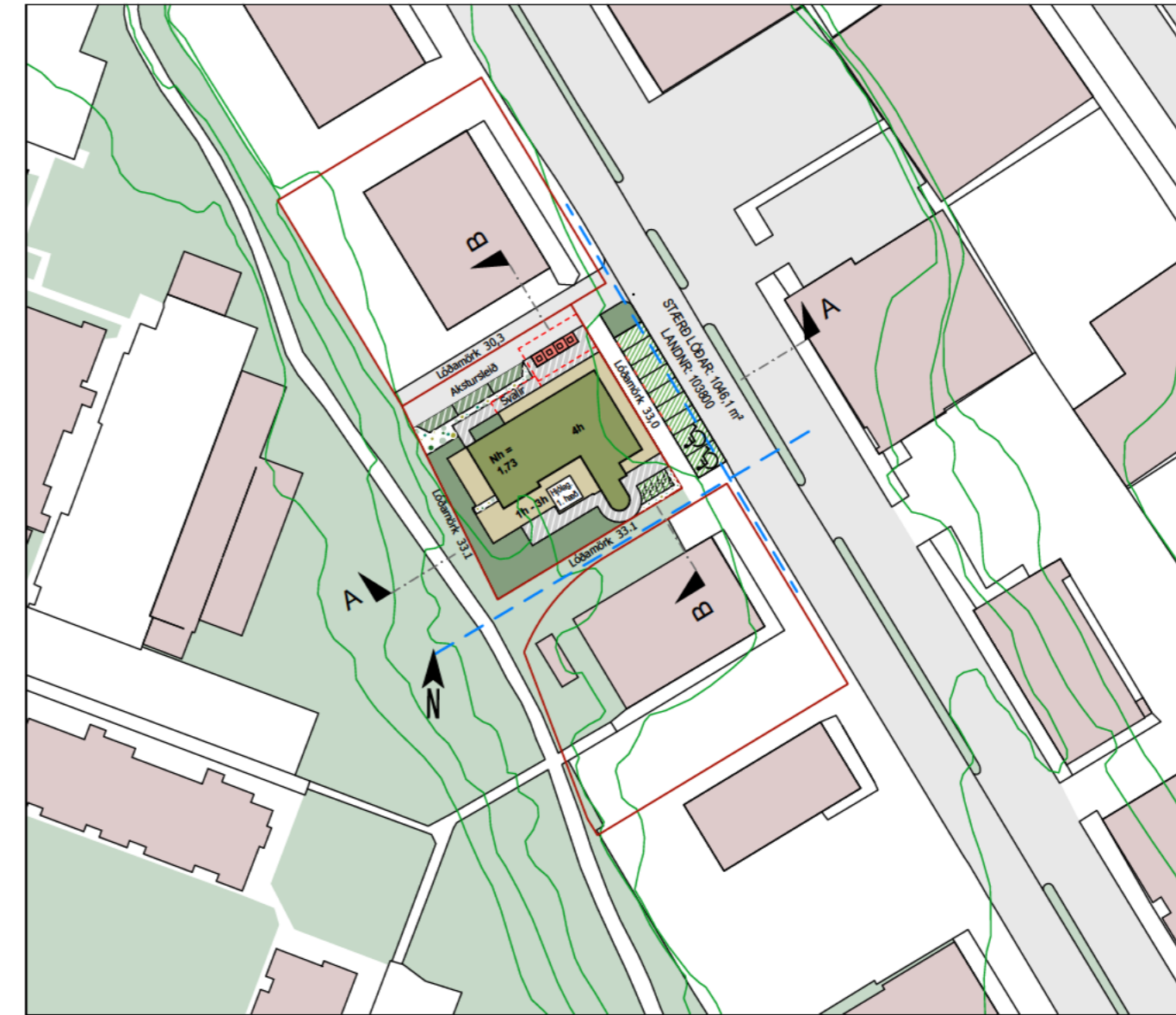


Skýringarmyndir

Tillaga að stækkun er hugsað sem hugmynd og er því ekki endanleg útfærsla.

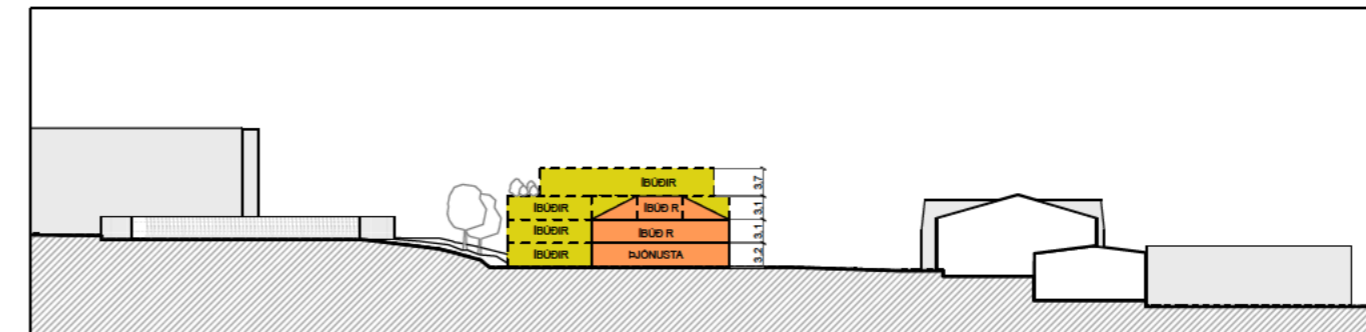


Skýringarmyd um yfirborð lóðar.

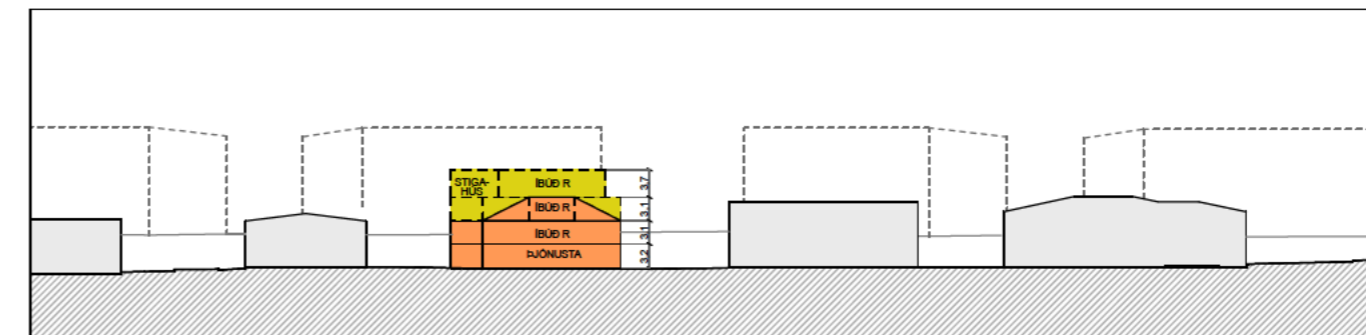


Mælikvarði 1:1000

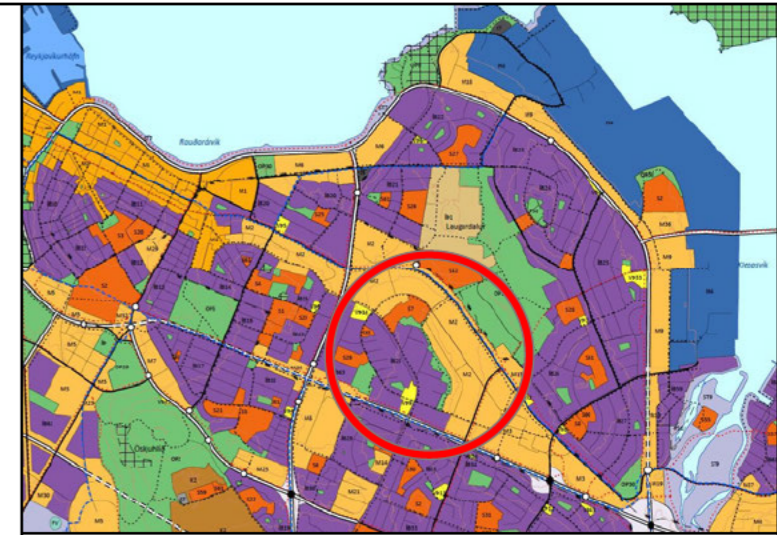
Snið



Mkv. 1:1000, Snið A - A



Mkv. 1:1000, Snið B - B



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Tákn fyrir skýringarmynd

- Lóðamörk
- - - Veitulagnir neðanjarðar
- Gras á lóðum í kring.
- Grænt þak.
- Gras á jarðhæð
- Akstursleið
- Gegndræp steinlögn.
- Göngustigur. Yfirborð sama og annarstaðar í hverfi.
- Bila- og hjólastæði með gegndræpri steinlögn.
- Bilastæði með gegndræpu yfirborði.
- Þaksvalir
- Núverandi byggingar
- Gróðurbeð
- Sorp - Djúppgámar
- Fritt athafnasvæði fyrir djúppgáma
- Hjólastæði
- Hindrun f. framenda bíls
- Stæði fyrir hreyfihamlaða

Breytingar

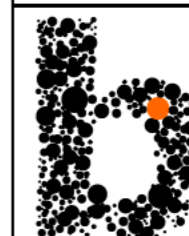
A - 11.06.2024:
Breyting á texta í kafla Breyting og kafla Lóð.
Texta um göngustig bætt við uppdrátt.
Skýringarmyndum skipt úr.

H301
VERKKAUPI / EIGANDI
Deiliskipulagsbreyting
TEGUND VERKS

Síðumúli 6
GATA/STAÐSETNING
Deiliskipulags-
uppdráttur

LANDNÚMÉR: 103800
FAST NR.: 2015213
MHL: 01
MKV.: 1:500 og 1:1000
BLAÐSTÆRÐ: A2
ÚTGÁFA DAGS: 13.02.2024
FJÓLDI BLS: 2 af 2
TEIKNAD: ÚÍB
YFIRFARIÐ: SE

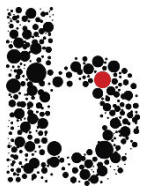
2107 - - - 01 - 4A
VERKNR. RADNR. ÚTGÁFA



BATTERIÐ | ARKITEKTAR
Hvaleyjarbraut 32 | 220 Hafnarfirði | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AÐ HLUTA Eða Í HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUANDA

Sigurður Einarsson FAI
kt.



13.02.2024

Höfundur:

UÍB

Yfirfarið/ Samþykkt:

SE

Samgöngur, bílastæðapörf og Sorphirða. Síðumúli 6

1. Inngangur

Áætlað er að stækka húsnæði að Síðumúla 6.

Byggt verður á núverandi bílastæði og þarf að endurmeta kröfu um fjölda bíla- og hjólastæða samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar. Farið verðu eftir útgefni reglugerð - Reglur um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík.

Eftir breytingu þarf að fylgja nýjum viðmiðum um sorphirðu í Reykjavík. Farið verður eftir útgefnum viðmiðum borgarinnar - Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík.

2. Forsendur

Svæðið sem lóðin liggur á er skilgreint sem svæði fyrir blandaða byggð. Þá fléttast saman verslun og íbúðir í húsnæðum hverfisins. Núverandi hús sem stendur við Síðumúla 6 er í dag verslun og skrifstofuhúsnæði.

Til stendur að stækka húsið og bæta við íbúðum á efri hæðum. Hækka á húsið um eina hæð með efstu hæð inndregna. Viðbyggingu verðu komið fyrir á núverandi bílastæði bakvið hús og verður hún jafn há framhúsi með inndregna efstu hæð.

Verslun á 1 hæð í núverandi húsi verður óbreytt og snýr áfram út að götu.

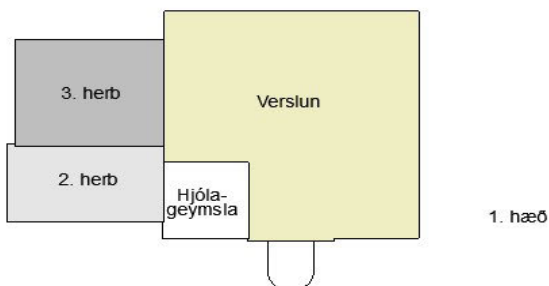
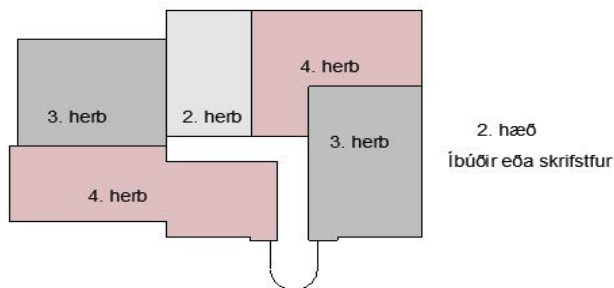
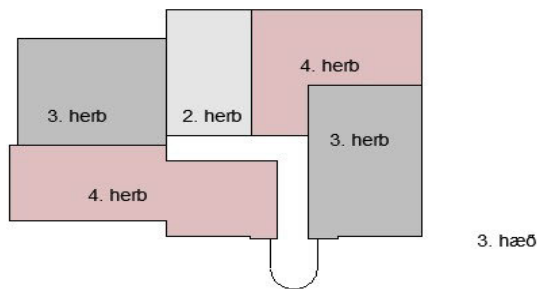
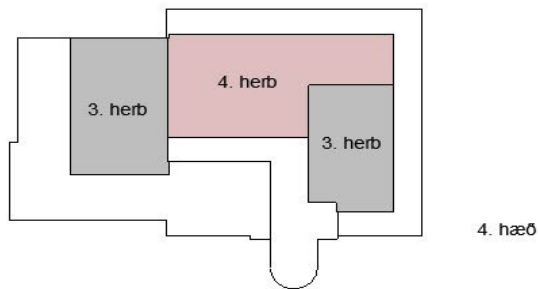
Valkvætt er hvort önnur hæð hússins verðu nýtt sem íbúðir, verslun eða þjónusta/skrifstofur. Aðrar hæðir í húsinu verða íbúðir. Ekki er heimilt að reka gístaðstöðu í húsinu. Gert er ráð fyrir að nýting í húsinu eftir breytingu verði önnur hvor nýtingin A eða B.

Nýting: I

Samtals 15 íbúðir með verslun á 1. hæð í núverandi hús.

Nýting: II

Samtals 12 íbúðir með verslun á 1. hæð og skrifstofu á 2. Hæð.



Mynd 2.1

Núverandi byggingarmagn: 727 m²

Eftir stækkun: 1803 m²

Á lóðinni er fyrirhugað að bæta við 1076 m².

Gert er ráð fyrir því að samsetning í húsinu verði annað af tveimur útfærslum:

Nýting I - Verslun 294 m² á 1. Hæð í núverandi húsi og 15. íbúðir komið fyrir í á efri hæðum og viðbyggingu.

Nýting II - Verslun 294 m² á 1. Hæð í núverandi húsi Skrifstofur 343 m² á 2. Hæð í núverandi húsi og 12 íbúðir komið fyrir á efri hæðum og viðbyggingu.

Á meðfylgjandi mynd 2.1 sést hvernig nýting er skipt milli hæða.

- Á 2. Hæð er val um að hafa skrifstofur eða íbúðir í núverandi húsi.

- Á 1. Hæð er Hjólageymsla.

Rýmið er um 36 m² og er þetta er leiðbeinandi stærð fyrir þau hjól sem þurfa að komast þar fyrir. Hluti af þessu rými verður einnig notað sem sorpgeymsla fyrir verslun.

3. Bílastæði

Húsnæðið er skilgreint að vera staðsett á svæði 1 í skjali um - Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Staðsetningin húsnæðis býður bæði uppá íbúðir og starfsemi fyrir smærri verslun eða skrifstofur sem er sambærilegt og önnur starfsemi í hverfinu.

Tafla 3.1 - Viðmið fengið úr reglugerð.

| Húsnæði er á svæði 1 í Reglum um fjölda bílastæða og hjólastæða | | | |
|---|-----------|--------------------|------------------|
| Fjöldi bílastæða fyrir: | | | |
| Verlun / Þjónusta / Skrifstofu | | | |
| Starfsemi | Eining m2 | Stuðull | Fjöldi bílastæða |
| Smærri verslun <500 m2 | 294 | 0.005 (1 á 200m2) | 1 |
| Skrifstofa/ þjónusta | 343 | 0.005 (1 á 200 m2) | 2 |

Tafla 3.1 Sýnir útreikning á fjölda bílastæða fyrir smærri verslun og skrifstofur samkvæmt Töflu 1 og 2 úr Reglum um fjölda bíla og hjólastæða í Reykjavík. Reiknað er út lágmarks fjöldi bílastæða.

Tafla 3.2 - Nýting I

| Fjöldi bílastæða - Nýting I | | | |
|--|-----------|-------------------|------------------|
| 15 íbúðir | | | |
| Smærri verslun á 1. hæð | | | |
| Tegund | Eining m2 | Stuðull | Fjöldi bílastæða |
| Smærri verslun < 500 m2 | 294 | 0,005 (1 á 200m2) | 1.47 |
| 3 herbergja íbúð | 7 | 0.75 | 5.25 |
| 2 herbergja íbúð | 3 | 0.5 | 1.50 |
| 4 herb. íbúð | 5 | 0.75 | 3.75 |
| Gestastæði | 15 | 0.1 | 1.50 |
| Stæði fyrir fatlaða - hluti af íbúðarstæðum. | 2 | | |
| Samtals | | | 13.47 |
| Samtals námundað upp | | | 14 |

Tafla 3.2 sýnir viðmið ef íbúðir eru valdar á annari hæði í núverandi húsi. Niðurstaðan sýnir að lágmarks bílastæðafjöldi á lóðinni eru 14 stæði.

Tafla 3.3 - Nýting II

| Fjöldi bílastæða - Nýting II | | | |
|--|-----------|--------------------|------------------|
| 12 íbúðir | | | |
| Smærri verslun á 1. hæð | | | |
| Skrifstofu á 2. hæð | | | |
| Tegund | Eining m2 | Stuðull | Fjöldi bílastæða |
| Smærri verslun < 500 m2 | 294 | 0,005 (1 á 200m2) | 1.47 |
| Skrifstofa/ þjónusta | 343 | 0.005 (1 á 200 m2) | 1.72 |
| 3 herbergja íbúð | 6 | 0.75 | 4.50 |
| 2 herbergja íbúð | 4 | 0.5 | 2.00 |
| 4 herb. íbúð | 2 | 0.75 | 1.50 |
| Gestastæði | 12 | 0.1 | 1.20 |
| Stæði fyrir fatlaða - hluti af íbúðarstæðum. | 2 | | 12.39 |
| Samtals | | | 12.39 |
| Samtals námunað upp | | | 13 |

Tafla 3.3 sýnir viðmið ef skrifstofa / þjónusta er á 2. hæð. Niðurstaðan sýnir að lágmarks bílastæðafjöldi á lóðinni eru 13 stæði.

Tafla 3.4 HMS – Fjöldi rafhleðslustöðva hjá nýbyggingum.

| Heildarfjöldi stæða við byggingu | Lágmarksfjöldi stæða þar sem hleðsla rafbíla er möguleg |
|----------------------------------|---|
| 1-5 | 1 |
| 6-10 | 2 |
| 11-15 | 3 |
| 16-20 | 4 |

Síðan skal bæta við að lágmarki einu stæði þar sem tengibúnaður vegna hleðslu rafbíla er til staðar fyrir hver 5 stæði. Að auki skal tengibúnaður vegna hleðslu rafbíla vera til staðar við öll bilastæði fyrir hreyfihamlaða.

Tafla 3.4 er fengin frá heimasíðu hms.is sem sýna lágmarksfjölda hleðslu fyrir rafbíla miðað við fjölda stæða.

4. Hjólastæði

Áætlað er að íbúar borgarinnar muni notast í sí auknum mæli við hjól til að koma sér á milli staða. Fjöldi hjólastæða á lóð er reiknað út frá viðmiðum úr Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Krafa um hvort hjólastæði séu innandyra í svokölluðu langtímastæði eða utandyra í skammtímastæði fer eftir tegund húsnæðis og starfsemi. Samkvæmt töflu 2 úr Reglum um bíla og hjólastæði í Reykjavík, flokkast fjöldinn svo í A og B flokka, eftir því hvers stórt hlutfall hjóla á að vera í læstum rýmum.

Tafla 4.1 - Nýting I, fjöldi.

| Fjöldi hjólastæða - Nýting I | | | |
|---------------------------------|------------|------------------|-------------------|
| 15 íbúðir | | | |
| Smærri verslun á 1. hæð | | | |
| Tegund | Eining | Stuðull | Fjöldi hjólastæða |
| 3 herbergja íbúð | 7 | 2 | 14 |
| 2 herbergja íbúð | 3 | 2 | 6 |
| 4 herb. íbúð | 5 | 2 | 10 |
| Gestastæði | 15 | 0 | 0 |
| Smærri verslun <500 m2 | 294 | 0,02 (2 á 100m2) | 6 |
| Samtals hjólastæði fyrir íbúðir | 15 | | 30 |
| Samtals alls | 294 | | 36 |

Tafla 4.1 sýnir - Fjölda hjólastæða miðað við Nýtingu I.

Tafla 4.2 - Nýting I, skammtíma og langtíma stæði.

| Skammtíma og langtíma hjólastæði - Nýting I | | | | |
|---|--------|----------|--------|----------------|
| Tegund | Eining | Hlutfall | Viðmið | Fjöldi samtals |
| Skammtímastæði - Íbúðir | A | 10% | 30 | 3 |
| Langtímastæði - Íbúðir | A | 90% | 30 | 27 |
| Skammtímastæði - Verslun | B | 80% | 6 | 5 |
| Langtímastæði - Verslun | B | 20% | 6 | 1 |
| Skammtímastæði samtals | | | | 8 |
| Langtímastæði samtals | | | | 28 |

Tafla 4.2 sýnir - Fjölda hjólastæða miðað við Nýtingu I, í skammtíma og langtíma stæðum.

Gera þarf ráð fyrir að 28 hjól komist fyrir í læstir geymslu, sem flokkast sem langtímastæði og að 8 hjól komist fyrir utandyra sem flokkast sem skammtímastæði.

Tafla 4.3 - Nýting II, fjöldi

| Fjöldi hjólastæða - Nýting II | | | |
|---|-----------|----------------------|------------------|
| 12 íbúðir Smærri verslun á 1. hæð Skrifstofu á 2. hæð | | | |
| Tegund | Eining | Stuðull | Fjöldi hjólstaða |
| 3 herbergja íbúð | 6 | 2 | 12 |
| 2 herbergja íbúð | 4 | 2 | 8 |
| 4 herb. íbúð | 2 | 2 | 4 |
| Gestastæði | 12 | 0 | 0 |
| Smærri verslun <500 m2 | 294 | 0,02 (2 á 100m2) | 6 |
| Skrifstofa/ þjónusta | 343 | 0,005 (0,5 á 100 m2) | 2 |
| Samtals íbúðir | 12 | | 24 |
| Samtals alls | 18 | | 32 |

Tafla 4.3 sýnir - Fjölda hjólastæða miðað við Nýtingu II.

Tafla 4.4 - Nýting II, skammtíma og langtíma stæði.

| Skammtíma og langtíma hjólastæði Nýting II | | | | |
|--|--------|----------|--------|----------------|
| Tegund | Eining | Hlutfall | Viðmið | Fjöldi samtals |
| Skammtíma stæði - Íbúðir | A | 10% | 24 | 2 |
| Langtíma stæði - Íbúðir | A | 90% | 24 | 22 |
| Skammtíma stæði - Verslun | B | 80% | 6 | 5 |
| Langtíma stæði - Verslun | B | 20% | 6 | 1 |
| Skammtíma stæði - Skrifstofa | A | 90% | 2 | 2 |
| Langtíma stæði - Skrifstofa | A | 10% | 2 | 0 |
| Skammtíma stæði samtals | | | | 9 |
| Langtíma stæði samtals | | | | 23 |

Tafla 4.4 sýnir - Fjölda hjólastæða miðað við Nýtingu II, í skammtíma og langtíma stæðum.

Gera þarf ráð fyrir að 23 hjól komist fyrir í læstir geymslu, sem flokkast sem langtíma stæði.

Gera þarf ráð fyrir að 9 hjól komist fyrir utandyra, sem flokkast sem skammtíma stæði.

Samnýting stæða og deilibíla.

Mælst er til af Reykjavíkurborg að samnýting á stæðum sé virk og lánmarksfjöldi stæða virtur. Munu þá íbúar, verslun og gestir samnýta stæði á lóð. Stæði verða því notuð meira fyrir verslun á daginn og íbúðir á kvöldin. Bílastæðum mun fækka um töv stæði, sjá útreikninga hér fyrir neðan. Þar sem kostnaður við bílastæði á lóð eru ekki aðskilin kaupverði er hvatt til að öll bílastæði séu sameiginleg þ.e. að bílastæði sé ekki sérstaklega merkt ákveðinni íbúð/yfirtæki svo þau geti nýst öllum; íbúum, starfsmönnum og gestum. Samkvæmt byggingarreglugerð þarf eitt af hverjum fimm stæðum að vera fyrir hreyfihamlaða, verða því tvö stæði nýtt í það. Samkvæmt töflu um fjölda rafmagnstæða frá HMS eiga þrjú stæði að vera með tengibúnað fyrir rafbíla og er þar með talið bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Tafla 5.1 - Nýtingarhlutfallið samkvæmt Reglugerð.

| Samnýting - Hlutfall nýtingar bílastæða | Fjöldi bílastæða | Virkir dagar | | | Laugardagar | |
|---|------------------|--------------|----------|-------|-------------|-------|
| Starfsemi | Lágmark | Morgun | Síðdegis | Kvöld | Síðdegis | Kvöld |
| Íbúðir | x | 50% | 60% | 100% | 60% | 100% |
| Íbúðir gestir | x | 0% | 50% | 50% | 100% | 50% |
| Smærri verslun <500 m2 | x | 30% | 75% | 5% | 100% | 5% |
| Skrifstofa/ þjónusta | x | 100% | 100% | 5% | 5% | 0% |

Tafla 5.1 Sýnir nýtingarhlutfall samkvæmt reglugerð (Tafla 3) um samnýtingu bílastæða fyrir þá starfsemi sem fyrirhuguð er við Síðumúla 6.

Tafla 5.2 - Nýting I

| Samnýting - Hlutfall Nýting I | Fjöldi bílastæða | Virkir dagar | | | Laugardagar | |
|-------------------------------|------------------|--------------|----------|-------|-------------|-------|
| Starfsemi | Lágmark | Morgun | Síðdegis | Kvöld | Síðdegis | Kvöld |
| Íbúðir | 11 | 6 | 7 | 11 | 7 | 11 |
| Íbúðir gestir | 2 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| Smærri verslun <500 m2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Samtals | 14 | 6 | 8 | 12 | 10 | 12 |

Tafla 5.2 sýnir - Með samnýtingu er hægt að lækka bílastæði í 12 stæði með nýtingu I.

Tafla 5.3 - Nýting II

| Samnýting - Hlutfall Nýting II | Fjöldi bílastæða | Virkir dagar | | | Laugardagar | |
|--------------------------------|------------------|--------------|----------|-------|-------------|-------|
| Starfsemi | Lágmark | Morgun | Síðdegis | Kvöld | Síðdegis | Kvöld |
| Íbúðir | 9 | 5 | 5 | 9 | 5 | 9 |
| Íbúðir gestir | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Smærri verslun <500 m2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Skrifstofa | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Samtals | 13 | 7 | 9 | 10 | 8 | 10 |

Tafla 5.3 sýnir - Með samnýtingu er hægt að lækka bílastæðum í 10 stæði með nýtingu II.

6. Niðurstaða bíla og hjólasætæða:

Samkvæmt reglum um fjölda bílastæða í Reykjavík tilheyrir Síðumúli svæði 1. Á því svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum með almenningssamgöngum og þar með dregst eftirspurn eftir bílastæðum í kjölfarið. Eftir breytingar munu bílastæðum á lóð fækka frá því sem þau eru í dag. Fjöldi bílastæða samkvæmt samgöngumati eru 12 stæði, þar af eru 2 stæði fyrir hreyfihamlaða, sjá útreikninga í hér fyrir ofan. Bílastæðin verða samnýtt af verslun og íbúðum, því er ekki er heimilt að merkja bílastæði einum notanda. Gera skal ráð fyrir a.m.k. 3 hleðslustöðvum fyrir rafmagnsbíla með möguleika á að bæta við fleiri stöðvum í framtíðinni. Hleðslustöðvar eru staðsettar við stæði fyrir hreyfihamlaða og við næsta almenna stæði.

Hjólastæði eru bæði í læstri geymslu innanhús og utandyra á sérstöku svæði sem girt er af með gróðri. Gert er ráð fyrir skammtíma hjólastæðum fyrir 9 hjól nálægt sameiginlegum inngangi íbúða. Langtíma hjólastæði verða í læstri geymslu í núverandi húsi nálægt inngangi íbúða þar sem hægt er að geyma a.m.k. 28 hjól. Hjólageymsla þarf alltaf að geta geymt lámarks fjölda hjóla. Engar heimildir umfram lágmarks kröfur gildandi aðaluppdráttar eru í gildi.

Tafla 6.1

| Niðurstöður: | |
|--|-----------|
| Fjöldi bílastæða - Lágmark. Lágmark af herra hlutfalli. (Bæði nýting I og II skoðuð) | 14 |
| Fjöldi bílastæða með Samnýtingu - Lágmark af herra hlutfalli. (Bæði nýting I og II skoðuð) | 12 |
| Stæði fyrir fatlaða. | 2 |
| Stæði með tengibúanð fyrir rafbíla. | 3 |
| Skammtíma hjólastæða - Lágmark af herra hlutfalli nýtingar. (Bæði nýting I og II skoðuð) | 9 |
| Langtíma hjólastæða - Lágmark af herra hlutfalli. (Bæði nýting I og II skoðuð) | 28 |

Tafla 3.6 sýnir samanlögð bíla og hjólastæða þörf á lóð ef tekið er tillit til fjölbreyttrar nýtingar á húsnæði.

7. Sorphirða

Meðhöndlun sorps skal vera samkvæmt gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs, gildandi lögum og reglugerðum. Sorplausnir rekstraraðila og íbúa skulu vera aðskildar. Rekstraraðilar í verslun skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi, verðu það gert í sorpgeymslu innandyra.

Í drögum að þróunaráætlun fyrir Múla gerum við ráð fyrir að djúpgámar séu fyrsti valkostur. Þar sem ekki er fýsilegt að setja upp djúpgáma innan byggingarreits eru sorplausnir leystar með öðrum hætti innandyra. Sorpgerði eða sorpskýli kemur ekki til greina.

Sorp á almennt að vera staðsett nálægt inngangi íbúða.

I dag á sorp að flokkast í 4 mismunandi flokka á höfuðborgarsvæðinu, en verða 5 í framtíðinni.

Flokkarnir eru eftirfarandi:

- 1 – Blandaður úrgangur.
- 2 – Pappírsefni
- 3 – Plast
- 4 – Lífrænn úrgangur
- 5 – Málmur og gler. (Þessi úrgangur er ekki enn hirtur við heimili en gera þarf ráð fyrir ílátinu til framtíðar).

Samkvæmt hönnunarviðmiðum um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík eru möguleikar fyrir sorphirðu á lóðinni helst tvennskonar. Annars vegar er möguleiki á því að hafa sorpið í djúpgámum sem eru í eigu og umsjá lóðarhafa og hins vegar í sorpgeymslum innandyra. Snjóbræðsla þarf að vera í kringum sorphirðu svæði bæði ef um djúpgáma og sorpleið frá sorpgeymslu er að ræða. Djúpgámar eru umhverfisvænni kostur. Úrgangssöfnun og losun á lóðinni skulu vera með einu móti á lóð. Djúpgámar sem standa á þessari lóð tilheyra íbúðum í Síðumúla 6. Hver íbúð í húsinu hefur aðgang að einu setti af djúpgámum.

Veitulagnir í götu

Á meðfylgjandi myndum má sjá hvernig veitulagnir liggja í götu við Síðumúla 6. Töluvert af veitulögnum liggja við lóðarmörk sunnan megin við hús, en færri lagnir eru við lóðarmörk norðan megin.

Lagnir eru því ráðandi þáttur í því hvort hægt sé að hafa djúpgáma á lóðinni. Val á staðsetningu djúpgáma þarf að vinna í samráði við Reykjavíkurborg. Kanna þarf hvort lagnir séu í hættu þegar grafið er fyrir gámum og hvort sorplosun geti átt sér stað án vandræða. Passa þarf sérstaklega að frítt svið sé í 1-2 m. í kringum gámana og a.m.k. 6 m. fyrir ofan þá.

Mynd 7.1



Mynd 5.1 er skjámynd af heimasíðu borgarvefsjá.is
Á myndum má sjá að rafmagnslagnir liggja í gangstétt fyrir framan húsið.

Mynd 7.2



Mynd 5.2 er skjámynd af heimasíðu veitur.is

Djúpgámar

Samkvæmt leiðbeiningum frá Reykjavíkurborg frá desember 2023, skal miða við að djúpgámar vera 4 talsins á þessari lóð. Skal sorp flokkast í eftirtalda flokka: lífrænt, blandaður úrgangur, pappír og plast. Athuga skal að hæð fyrir ofan gáma, t.d. svalir eða góður sé ekki heftandi fyrir losun á gámum. Sjá kafla 8.2.1. Rýmisþörf við gáma og djúpgáma í með. skali: *Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði.*

Hver íbúð í húsinu á að hafa aðgang að einu setti af djúpgámum sem stendur á umræddri lóð við Síðumúla 6.

Sorp á að vera staðsett sem næst inngangi, en þar sem mikið af lögnum eru neðanjarðar sunnan megin og að framan verðu við húsið er betra að staðsetja gáma norðanmegin á lóð.

Stærð djúpgáma: Breidd: 1,85 m - Lengd: 1,85 m - Dýpt: 1,7- 2,7 m.

Nefnt er í hönnunarviðmiðum að djúpgámar geta helst ekki verið við götu ef hámarks hraði er hærrí en 30 km á klst. Né að sorpbíll þurfi að bakka faratæki við losun. Hámarkshraði í Síðumúlanum er 50 km á klst. Vegna plássleysis er ekki hægt að gera sér útskot fyrir sorpbifreið, né snúningstorg á bílastæði. Kanna þarf hvort hægt sé að fá undanþágu á þessu og leyfa djúpgámum að vera við aðalgötu, eða hliðargötu.

Þegar staðsetning á djúpgámum verður valin þarf að hafa svör frá borginni um eftir farandi atriði.

- Kanna hvort gámur hafi áhrif á veitu og rafmagnslagnir.
- Kanna hvort leyfi fengist við sorplosun í götu þar sem hámarkshraði er 50 km/ klst.
- Kanna hvort hægt sé að láta sorpbíl bakka að djúpgámum.
- Kanna hvort notast megi við tvískipta gáma.

Meðfylgjandi eru tvær tillögur A og B af staðsetningu gáma.

Tillaga A:

Djúpgámar eru staðsettir meðfram húsi að Síðumúla 6.

Með þessu móti nást 13 bílastæði á lóð.

Skammtíma hjólastæði eru staðsett nálægt inngangi íbúða.

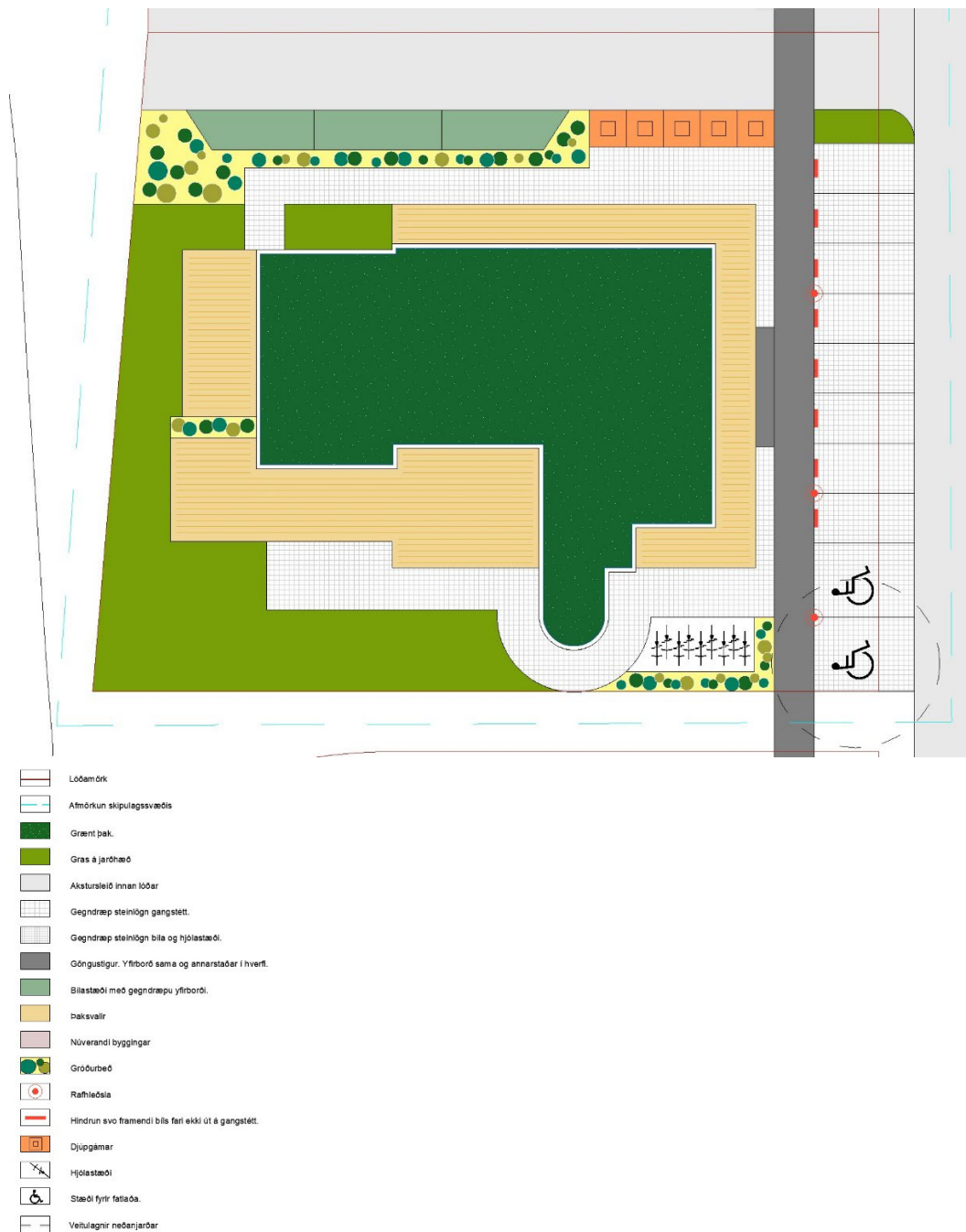
Fjarlægð frá inngangi er u.þ.b. 49 m, sem er innan marka.

Engar veitulagnir eru sýnilegar í jörðu á þessu svæði.

Vegna plássleysis er ekki hægt að koma fyrir snúningshring né útskoti fyrir sorpbíl.

Hirðubíll mun þurfa að bakka ökutæki inn eða út úr götu við losun djúpgáma.

Mynd 5.3



Tillaga B.

Djúpgámar eru staðsettir í götu við Síðumúla 6.

Með þessu móti nást 12 bílastæði á lóð.

Skammtíma hjólastæði eru staðsett nálægt inngangi íbúða.

Fjarlægð frá inngangi er u.þ.b. 45 m, sem er innan marka.

Veitu og rafmagnslagnir eru á þessu svæði, en gámar ættu að sleppa eins og þeir eru staðsettir á teikningu.

Kanna þarf nánar hvort staðsetningin á djúpgámunum sé möguleg og hróflí ekki við lögnum í jörðu.

Vegna plássleysis er ekki hægt að koma fyrir útskoti fyrir sorpbíl.

Hirðubíll mun leggja í götu við losun djúpgáma, en þarf ekki að bakka né snúa við.

Hámarks hraði í götu er þó 50 km. á klst. Mælst er til að hámarkshraði sé ekki meiri en 30 km á klst. í götum sem leyfa sorplosun, kanna þarf hvort undanþága fáiast á þessu.

Mynd 5.4 - Tillaga B



Niðurstaða:

Meðhöndlun sorps skal vera samkvæmt gildandi samþykktum Reykjavíkurborgar um meðhöndlun úrgangs, gildandi lögum og reglugerðum. Sorplausnir rekstraraðila og íbúa skulu vera aðskildar. Rekstraraðilar í verslun skulu sjálfir sjá um söfnun og meðferð á sínu sorpi, verðu það gert í sorpgeymslu innandyra.

Krafa er um að gert verði ráð fyrir sérsöfnun: matarleifa, blandaðs úrgangs, pappírs og plasts. Úrgangssöfnun og losun á lóðinni skulu vera með einu móti á lóð. Djúpgámar skulu vera frysti valkostur en þar sem ekki er fýsilegt að setja upp djúpgáma innan byggingarreits eru sorplausnir leystar með öðrum hætti innandyra. Sorpgerði eða sorpskýli koma ekki til greina. Kanna þarf hvort lagnir séu á því svæði sem djúpgámar eiga að vera og hvort sorplosun geti átt sér stað. Djúpgámar sem standa á þessari lóð tilheyra íbúðum í Síðumúla 6. Hver íbúð í húsinu hefur aðgang að einu setti af djúpgámum.

Hér fyrir framan höfum við kynnt tvær tillögur A og B sem sýnir staðsetningu djúpgáma á lóðinni.

Tillaga A er sú tillaga sem við teljum hentugasta fyrir lóðina.

Þegar framkvæmdir á djúpgámum verða gerðar þarf að:

- Kanna hvort að gámur hafi áhrif á veitu og rafmagnslagnir.
- Koma þarf fyrir snjóbræðslu í kringum sorphirðusvæði.
- Kanna hvort notast megi við tvískipta gáma.

Samráð hefur verið haft við Reykjavíkurborg og hefur hún lagt til eftirfarandi atriði:

- Að tillaga A sé betri kostur fyrir staðsetningu djúpgáma.
- Að undanþága sé veitt fyrir þessa staðsetningu djúpgáma, þrátt fyrir að sorpbíll þurfi að bakka þegar losun á sorpi á sér stað.
- Að heimilaður fjöldi djúpgáma á lóð séu 4 gámar.
- Að ekki sé gerð krafa um að hafa hleðslustöðvar við bílastæði.

USK Skipulag

Frá: atst@simnet.is
Sent: þriðjudagur, 21. maí 2024 12:02
Til: USK Skipulag
Efni: Síðumúli 6 Reykjavík mótmæli
Viðhengi: Síðumúli 6 Reykjavík.docx

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Hjálagt sendi eg ykkur mótmæli við auglýstri tillögu að breytingu á Síðumúla 6 í Reykjavík

Atli Þorsteinn Stefánsson
Háaleitisbraut 43
Reykjavík

Varðar tillögu að nýju deiliskipulagi og breyttu deiliskipulagi Síðumúla 2-6 í Reykjavík.

Ég undirritaður sem er næsti nágrenni við Síðumúla 6 vill gera eftirtaldar athugasemdir við framlagðar tillögur og auglýsingu um málið:

Það vekur athygli mína hvað þessi auglýsing er illa unnin og ekki hægt að bjóða íbúum upp á svona vinnubrögð. Í auglýsingunni sem var í Morgunblaðinu 4. apríl 2024 er vísað til þess að hægt sé að nálgast tillögurnar hjá þjónustufulltrúa í þjónustuveri Reykjavíkurborgar að Borgartúni 12-14 á ákveðnum tímum. Þegar ég kom í þjónustuver Reykjavíkurborgar kannaðist enginn við þessi gögn eða gátu vísað á þau. Þau visuðu mér í Skipulagstofnum og þau lágu ekki þar og gátu bara skoðað gögnin í skipulagsgáttinni. Því er þessi kynning ófullnægjandi.

- Þessi breyting hefur það mikil áhrif á næstu íbúðir að það hefði verið eðlilegt að vera með grenndarkynningu á málinu. Og í það minnsta að vera með betri gögn um málið.
- Í auglýsingunni stendur að núverandi hús verði hækkað um eina hæð en á grunnmynd stendur að hluti hússins verði 4 hæðir. Og á sniði á teikningu er sýnt að húsið eigi að hækka um tvær hæðir. Samkvæmt deiliskipulagi er heimilt að byggja eina hæð ofan á húsin og þetta er ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Það virðist eiga að byggja 2 hæðir ofan á húsið og það skerðir verulega útsýni frá þeim íbúðum sem nú eru við Háaleitisbraut. Því er alrangt það sem stendur á teikningu að þessi breyting hafi ekki veruleg áhrif á útsýni frá næstu íbúðum. Ef húsið verður hækkað um 2 hæðir mun ég missa allt útsýni til Hengilsins. Því verður að hafna þessari tillögu sem er ekki í samræmi við deiliskipulag.
- Gert er ráð fyrir að í húsinu verði 15 íbúðir, verslunarhúsnæði á 1. hæð og skrifstofur á 2. hæð. Það þarf að gera ráð fyrir að verslanir þurfi að a.m.k 3 bílastæði, skrifstofur þurfi a.m.k 5 bílastæði og 15 íbúðir þurfa að m.k 12 bílastæði. Þetta eru samtals 20 bílastæði en það er bara gert ráð fyrir 12 bílastæðum á lóðinni. Það er þversögn í því að íbúar noti almenningsamgöngur og skilji bíla sína eftir á bílastæðum við húsið. Þá munu þeir taka upp bílastæði fyrir verslunina og skrifstofurnar. Það er alveg vanmetið að eigendur 90 fermetra íbúða séu ekki með bíla, þrátt fyrir allt tal um íbúar noti almenningsamgöngur þurfa íbúar að komast á skiði, í sjósund, í sumarbústaði og í útiveru þar sem ekki er hægt að nota almenningsamgöngur og bíll er nauðsyn. Það er alveg sama hvað stendur í stefnu borgarinnar eins og hefur komið berlega í ljós á undanförunum árum, T. d á Snorrabraut. Það er ekki boðlegt að níðast á nágrönnum um bílastæði og þau sem eru að byggja verða að sjá um að það séu næg bílastæði fyrir notendur af þeirra húsnæði.
- Á teikningu er skrifað um bílastæði norðvestan við húsið en það er ekki hægt að vera með bílastæði norðvestan við húsið,
- Á teikningu er skrifað um blágrænar ofanvatnslausnir og opið yfirborð. Það gengur ekki á þessum stað því það er klöpp I yfirborði. Í Síðumúla 2 var nánast malbikað ofan á klöppina þegar bílastæðið var endurgert.

Samkvæmt ofangreindu sé ég ekki að þessi tillaga sé í samræmi við gildandi deiliskipulag eða uppfylli neinar kröfur um lágmarks gæði hönnunar og krefst þess að þessari tillögu um breytingar á Síðumúla 6 verði hafnað.

Með kveðju

Atli Þorsteinn Stefánsson

Kt [REDACTED]

Háaleitisbraut 43 Reykjavík

Breyting á deiliskipulagi Síðumúla 2-6, vegna Síðumúla 6

Umsögn íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis

Vegna breytingar á deiliskipulag fyrir Síðumúla 6 vill íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis koma á framfæri eftirfarandi ábendingum/athugasemdum.

- Suðvestan við lóðina er vinsælt útivistarsvæði þar sem liggur einn af helstu göngustígum hverfisins. Mikilvægt er að tryggja að verðandi íbúar við Síðumúla 6 hafi greitt og gott aðgengi að þessu svæði með beinni tengingu inn á umræddan göngustíg. Má t.a.m. ætla að þennan stíg muni börn og foreldrar fara á leið til leik- og grunnskóla í nágrenninu. Er þetta ávarpað að hluta í skilmálum deiliskipulagsbreytingarinnar en draga mætti fram með skýrari hætti í texta og á uppdrætti. Ætti það bæði að eiga við innan lóðar en einnig á aðliggjandi borgarlandi. Milli lóðanna við Síðumúla 6 og 8 er t.a.m. smá ræma sem af loft- og götummyndum að dæma er grasi vaxið en ætti samkvæmt öllu að vera tenging frá umræddum göngustíg inn að Síðumúla.
- Fjölgun íbúða í hverfinu og endurnýjun og uppbygging í Múlahverfi er mjög jákvætt ferli sem vert er að styðja við með sem bestum hætti. Sú þróun gæti orðið hröð með frekari uppbygging á svæðinu, t.a.m. með umræddri uppbyggingu við Síðumúla 6 en einnig á Orkureit. Þessi þróun kallar hinsvegar á að skipulagsyfirvöld Reykjavíkurborgar marki skýra stefnu fyrir Múlahverfið í heild sinni og skilgreini hvaða innviði þarf að byggja upp á svæðinu til að mæta breyttri notkun. Um leið þarf einnig að standa vörð um þá mikilvægu þjónustu og starfsemi sem er á svæðinu. Sérstaklega þarf að huga að bættum göngu- og hjólastígum innan hverfisins en göngustígar eru mjög slitróttir og aðgengi almennt lélegt fyrir aðra en þá sem koma akandi í hverfið. Með aukinni íbúabyggð á svæðinu mun gangandi og hjólandi vegfarendum fjölga og mikilvægt að umhverfi sé uppfært í takt við þá þróun. Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis kallari því eftir að vinnu við áætlað rammaskipulag Múlahverfis verði hraðað og lokið sem fyrst.

Fyrir hönd íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis

Birkir Ingibjartsson



Síðumúli 2-6, breyting á deiliskipulagi, Síðumúli 6 - SN220763

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Sigurðar Einarssonar f.h. H301 ehf., dags. 29. nóvember 2022, um breytingu á deiliskipulagi Síðumúla 2-6 vegna lóðarinnar nr. 6 við Síðumúla. Í breytingunni sem lögð er til felst að lóð minnkar og lóðarmörk dragast að húsvegg ásamt því að byggingarreitir stækkar og byggingarmagn eykst. Núverandi hús verður hækkað um eina hæð með efstu hæð inndregna og viðbygging sem verður á núverandi bílastæði verður jafn há framhúsi og einnig með inndregna efstu hæð. Sameiginlegt útisvæði íbúa hússins verður á þaksvölum og jarðhæð sunnan megin við hús, samkvæmt deiliskipulags- og skýringarupph. Batterisins arkitekta, dags. 13. febrúar 2024. Einnig er lagt fram minnisblað Batterisins arkitekta, dags. 13. febrúar 2024.

Tillagan var auglýst frá 4. apríl 2024 til og með 23. maí 2024. Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn: Atli Þorsteinn Stefánsson, dags. 21. maí 2024, og íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis, dags. 23. maí 2024.

Eftirfarandi aðilar sendu athugasemdir, tvö bréf/ netpóstar:

1. Atli Þorsteinn Stefánsson, Háaleitisbraut 43, Reykjavík, dags.: 21.maí 2024.
2. Birkir Ingibjartsson, fyrir hönd íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis, dags. 23. maí 2024.

Athugasemdir/ ábendingar Atla Þorsteins Stefánssonar eru í megin atriðum eftirfarandi:

1. Gerðar eru athugasemdir á hvornig staðið var að auglýsingu deiliskipulagsbreytinganna. Í auglýsingu Morgunblaðsins var vísað til þess að nálgast megi tillögur í þjónustuveri Reykjavíkurborgar, sem var ekki raunin og olli viðkomandi óþarfa óþægindum. Bent er á að í stað auglýsingar hefði mátt fara í grenndarkynningu og gögn hefðu mátt vera aðgengilegri og betri.

Svar: Öll gögn auglýsinga deiliskipulaga hefur verið hægt að nálgast á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar síðan hún var tekin í notkun á síðasta ári.

Beðist er velvirðingar á þeim óþægindum sem fólk hefur orðið fyrir við öflun gagna í málinu og verður séð til þess að auglýsingum deiliskipulaga Morgunblaðsins sé vísað í skipulagsgáttina í framtíðinni.

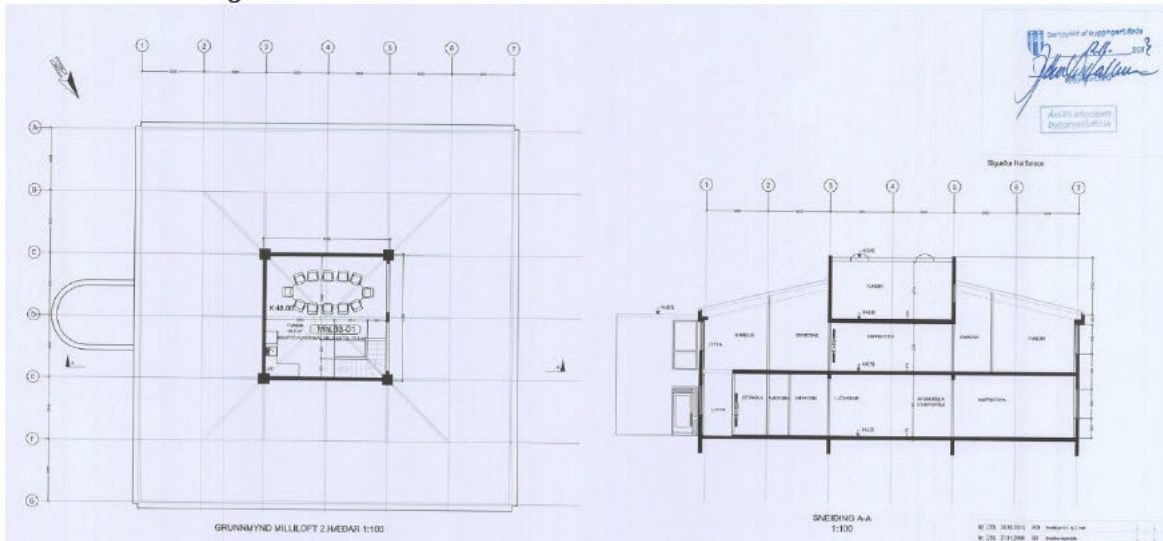
Í tilfellum sem þessum, þar sem deiliskipulag er til af reitnum er venjan að auglýsa deiliskipulagsbreytingar. Hins vegar hefði væntanlega átt að senda einnig tilkynningu til nærliggjandi lóðarhafa samhliða auglýsingunni.

2. Í auglýsingu stendur að núverandi hús muni hækka um eina hæð en ekki tvær eins og sýnt er á uppdráttum. Bent er á að skv. gildandi deiliskipulagi er heimilt að byggja eina hæð ofan á húsið og tillagan því ekki í samræmi við gildandi deiliskipulag. Við þessar hækkun hússins missir viðkomandi allt útsýni til Hengilsins.

Svar: Bent er á að hér er um breytingu á gildandi deiliskipulagi að ræða og skilmálum þess er því einnig breytt. Deiliskipulagsbreyting þessi er í samræmi við gildandi Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, þar sem svæðið er skilgreint sem miðsvæði M2e og er eitt af þróunarsvæðum Reykjavíkurborgar. Þróunaráætlun Múlahverfisins er langt komin og verður auglýst með haustinu. Í henni er reiknað blandaðri byggð og að hús við þessa götu geti verið allt að fjórar hæðir.

Umsagnaraðili bendir réttilega á að texti í auglýsingu geti virkað misvísandi. Við skiljum vel áhyggjur umsækjanda um að missa hluta útsýnisins við þessar breytingar, en útsýni er því miður ekki lögvarið.

Bent er á að húsið er í raun þrjár hæðir í dag með efstu hæðina inndregna. Gluggar eru í þaki, þannig að hæðin er ekki mjög sýnileg utan frá. Hæðin var á sínum tíma notað sem fundarherbergi fyrir fundi blaðaútgáfu sem staðsett var í húsinu. Þótti það mikill kostur að rýmið væri ekki sýnilegt frá götu. Lagt er til að umorða texta í greinagerð á eftirfarandi hátt: „Húsið verður hækkað í fjórar hæðir með inndregna efstu hæð.“



3. Bílastæðafjöldi þykir vanáætlaður miðað við íbúðafjölda. Samkvæmt útreikningum umsagnaráðila ættu bílastæðin að vera 20 talsins í stað 12.

Svar: Síðumúli 6 er á skilgreindu miðsvæði M2e samkvæmt aðalskipulagi. Fjöldi bílastæða er reiknaður út frá nýjum reglum um fjölda bíla- og hjólastæða. Í bíla- og hjólastefnu Reykjavíkur „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“ er kröfum um fjölda bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík lýst. Hverfið er hluti af svæði 1, Miðkjarna Reykjavíkur sem er svæði á samgöngu- og þróunarásum borgarinnar. Þar segir m.a.:



Mynd. Afmörkun svæða 1 og 2.

| KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK | | | | | | |
|--|--|--------------|--------|--------------|--------|-----|
| | | BÍLASTÆÐI | | HJÓLASTÆÐI | | |
| | | SVÆÐI I | | SVÆÐI II | | |
| | | Viðmið | Hámark | Viðmið | Hámark | |
| 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 | | |
| Námsmannabúðir ² | 1-2 herbergi | 0 | 0,2 | 0,2 | 0,5 | 1-2 |
| | 3 herbergi | 0 | 0,2 | 0,2 | 1 | 2 |
| | 4+ herbergi | 0 | 0,4 | 0,4 | 1 | |
| Hjúkrunar- og dvalahelmi ³ | Míða við 0,1 geststæði pr. rúm Fjöldi starfsmannastæða skal með hverju sinni. | | | | | |

Tafla. Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði.

„Á þessu svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum (og þar með dregið úr eftirspurn eftir bílastæðum), en innan þessa svæðis er eða verður blönduð landnotkun (aðgengi að daglegri þjónustu), ásamt aðgengi að góðum almenningssamgöngum innan göngufjarlægðar. Þessir þættir, ásamt öflugum göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar stuðla að því að besti kosturinn er að ferðast með vistvænum ferðamáta.“

4. Talið er að ekki er hægt að vera með bílastæði norðvestan við húsið.

Svar: Við norðvesturgafli hússins liggja lóðarmörkin að Síðumúla 2 og hefur bílum verið lagt á þessu svæði og einnig suðvestan við hús hingað til. Athugasemd er því röng.



5. Bent er á að mjög grunnt sé á klöpp frá yfirborði og talið er að ekki sé mögulegt að vera með blágrænar ofanvatnslausnir og opið yfirborð norðvestan við húsið. Þegar bílastæðið við Síðumúla 2 var endurgert var nánast malbikað á klöppina.

Svar: Ef ábendingin reynist rétt, verður leitað annarra leiða til að leiða vatn af bílastæði á vistvænan hátt.

Ábendingar/ athugasemdir íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis er í meginatriðum eftirfarandi:

6. Bent er á að tryggja þurfi greitt og gott aðgengi verðandi íbúa við Síðumúla 6 að vinsælu útivistarsvæði sem er suðvestan við lóðina sem einn af helstu göngustígum hverfisins liggur að.

Svar: Hér er væntanlega átt við útivistarsvæðið sunnan við Fjölbrautarskólann við Ármúla og stíginn sem liggur að því á milli Múla- og Háaleitishverfisins.

Réttilega er bent á að þetta þarf að koma aðeins skýrar fram í texta greinagerðar og á uppdrætti. Lagt er til að komið verður til móts við þessa ábendingu.

7. Bent er á að skipulagsyfirvöld þurfi að marka skýra stefnu fyrir Múlahverfið í heild sinni og skilgreini hvaða innviði þarf að byggja upp á svæðinu til að mæta breyttri notkun hverfisins og þeirra. Um leið þarf að standa vörð um þá mikilvægu þjónustu og starfsemi sem er á svæðinu. Huga þarf sérstaklega að bættum göngu- og hjólastígum innan hverfisins, þar sem fjölgun íbúa á svæðinu mun sú umferð aukast til muna. Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis kallar því eftir að vinnu við þróunaráætlun Múlanna verði hraðað og lokið sem fyrst.

Svar: Verið er að leggja lokahönd á þróunaráætlun fyrir Múlanna og munu lokadrög væntanlega liggja fyrir í haust og kynnt fyrir umhverfis- og skipulagsráði í framhaldinu, þar er ofangreindum atriðum gerð góð skil.

Niðurstaða

Lagt er til að gerðar verði eftirfarandi breytingar á tillögu deiliskipulagsbreytingar:

- Texti um hæð húss sé skýrari í greinagerð deiliskipulagsbreytingar.
- Aðgengi að útivistarsvæði verður gert betur skil í greinagerð og á uppdrætti.

F.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Olga Guðrún Sigfúsdóttir, arkitekt FAÍ og verkefnastjóri.

