



PROPOSED RESIDENTIAL DEVELOPMENT

LEGEND

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816.

[illegible]

| Hæleitisbraut 12 - Íbúðir, verslun og þjónusta | Skilmálar |
|--|---|
| <p>Deiliskipulagsbreyting</p> <p>Hæleitisbreytingin er í samræmi við markmið AR2040, um að draga úr landrými fyrir eldsneytisstöðvar í Reykjavík og fjölsa íbúðum. Deiliskipulagsbreytingin byrgir á samningi milli Reykjavíkurborgar og Áttantsíðu um lókn bensinstöðva og uppbyggingu íbúðarhúsnæðis ásamt verslun og þjónustu.</p> <p>Lóðarstækkun</p> <p>Lóðin er 1.910 m², breyting á deiliskipulagið þar fyrir um 842 m² stækkun. Heildarstærð lóðar fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis er um 2.751 m². Endanleg stærð lóðar kemur frá á uppfærðu lóðarláði.</p> <p>Viðfangsefni og efnistöð deiliskipulags</p> <p>Gert er að fyrir veimur fjölbýlishúsum að Hæleitisbraut. Húsið til vesturs (Hús-V) er 4-5 hæðir og húsið til austurs (Hús-A) er 4-6 hæðir. Heimild er fyrir þaksvöld og kjallara. Sunnan við húsin er húsið til milli þeirra er dvalarsvæði. Hús-A, gótuhað að Hæleitisbraut, er með kröfu um verslun og þjónustu. Á jarðhæð Hús-V og á efri hæðum verða fjölbreyttar íbúðir að stærð og komið til móts við kröfur Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun. Íbúðir verða að hámarki 63.</p> <p>Hljóðvist</p> <p>Í hljóðvistarkýrsla stendur:</p> <p>Gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða fyrir deiliskipulagsbreytingu við Hæleitisbraut 12. Útreikningar byggjast á tilögum arkitektá hjá Teiknistofnu Tröð.</p> <p>Umferðarforsendur eru fengnar frá Vegagerðinni og miðar við framreiknaða umferð 2034, í samgöngulíkani með breyttum ferðavæðum. Uppbyggjngar um skilabáð hraða voru fengnar á Borgarvegnum. Gert er ráð fyrir að settur sé skýðgæslumíli húsa og við ferðavæðing, til að uppfylla viðmið um hveða á dvalarsvæði, ásamt dvalarsvæðum stæðabæm á þökum húsnæðis. Einnig er gert ráð fyrir að á öðru hálf svælis sem hafa möguleika á svælaotkun til að tryggja hlýðgáða hlöð lágmargi á einni hlöð hverja íbúðir.</p> <p>Nauðsnygnt er að gera nýja útreikninga þegar lokaðhönnun hússins liggur fyrir. Breytingar á legu, hæð og umhverfi hafa áhrif á hljóðstíg sem reiknast við húshlöð byggingar.</p> <p>(Hæaleitisbraut 12. Hljóðvistarkýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu 22.05.2025. Ármeður Þjarnadóttir - Lota).</p> | <p>Yfirbragð bygginga</p> <p>Byggingarnar styrkja gótmýndir Hæleitisbrautar og rísa hæst við gatanmót Hæleitisbrautar við Ármúla og Safarnýi. Byggingarnar lækka til suðurs í fjórar hæðir og aðlagast mælikvarða íbúðabygðgar við Áltarnýi. Heimil er að brjóta upp byggingarnar með útrögn úr tyfir lóðarmörk að Hæleitisbraut og að göngustíg til vesturs. Stæðhættir og form bygginga er þannig að grænt togi er við milli þeirra og skýglöð dvalarsvæði til suðurs við Hús-V. Uppbyggð gróðurbeð sameiginlegra dvalarsvæða almarka sérmeignarilei íbúða á jarðhæð. Aðkomu bláalla er frá Hæleitisbraut til suðurs. Aðkomu verslunar og þjónustu er frá Hæleitisbraut eða torgi milli bygginga. Aðkomu bláakjallara er frá Hæleitisbraut vestast á lóðinni. Nokkur bílastæði á lóð eru meðfram Áltarnýi.</p> <p>Starfsemi</p> <p>Meginstarfsemi er íbúðarbyggð. Reykjavíkurborg setur þar kröfu um að hluti jarðhævar verði verslun og þjónusta. Gæta skal þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstu öðru gagnvart íbúum á lóðinni vegna hávaða, lyktu, umgengni eða annars rísa. Öheimil er starfsemi sem hefur í för með sér hávaða yfir 65dB(A) og umgengni umfram áætlun samgöngumats. Loftútlækt frá starfsemi sem hefur einhverja lyktarmengun skal fara upp fyrir þak. Öpunartímti takmarkast milli klukkann 9.00 og 22.00.</p> <p>Formun húsa</p> <p>Míðað er við einn stiggagang í Hús-A og tvö í Hús-V. Heimild er fyrir kjallara undir báðum húsum og kjallara undir Hús-V. Kvæðir um lagir takmarka umferð kjallara og samtennging þeirra. Aukin salarháð þá er veita á jarðhæð. Lóðin hallar til norðurs. Aðkomu bláa í bligumslu er frá Hæleitisbraut. Huga skal sérstaklega að hæðarsetningu gölfótta 1. hæðar fyrir ofan í aðkomu í bligumslu í vesturhluta Hús-V sem er aðeins hærrí en Áltarnýi og vel fyrir Hæleitisbraut. Einnig skal aðgengi fyrir alla að stíghúsum. Sérmeignarflöt jarðhæða liggja hærra en sameiginleg svæði. Vegna landfalla er hæðarstíng fyrir hæðir í Hús-A háð stæðesningu ingangna. Aðkomu gölfótta fyrstu hæðar Hús-A og Hús-V verður aðvarðugu við gerð aðalúppdráta.</p> |
| | <p>Heimil er að lyftuhúsi, tækniðunáður og þessháttar fara 1.5 m upp fyrir hármærkshæð húsa og heimild er fyrir 0.8 m útrögnun á lóðarmörkun að Hæleitisbraut, fyrir fyrstu hæð. Svælagangar eru ekki heimil. Míða skal við að lóðir hlafi glugga til og ymní m. tveggja á. Undanfenging frá þessu ákæði á við einn, tveggja í þriggja herbergja íbúðir, snúð snúð einn í norðurs og einn í suðurs. Huga skal að dagstígru við útfærslu þessa, m.a. með lóðglöð, stærð kjallara og stæðesningu svæða. Útfærðarbergja þar glugga má ekki fara fyrir 8 m nema skýplagsstöfnilífrum skýllífrum útfærsluna sérstaklega. Ef svallir eru fyrir glugga rýmisins reiknast öðr þess frá frambrún svallanna. Útveggir skulu vera með uppróð, hámarks lengd vegna 25m, nema jarðhæð á lóðinni sé áttíð. Úppróbt til lóða má útfæra með mismunandi láta- og efnsvali þó að þýggjngarnar standi sem skýr heild. Efsti þakflötur skal vera mænis þak. Efsta hæð að Hæleitisbraut skal vera með kvistum og hallandi flöt. Skýringamyndir sýna dæmi um útfærslu.</p> |

Yfirbrigð bygginga

Byggingarnar styrja götumynd Háaleitisbrautar og rísa hæst við gatnamót Háaleitisbrautar við Armúla og Safamýri. Byggingarnar lækka til suðurs í fjórar hæðir og aðalagast mælikvarða lúðrabýrgingna við Alfamýri. Heimilt er að brjóta upp byggingarnar með útkrúgn úr fjfir lóðarmörk að Háaleitisbraut og að gúgungstíð til vesturs. Slóðættir og form bygginga er þannig að grænt torf er milli þeirra og skýggjað dvalarsvæðið til suðurs við Hús-V. Þyggungstíð gróðurbræð samneigninga dvalarsvæða afmarga sérfræfni lítt bygða á jarðhæð. Aðkoma lúðara er frá dvalarsvæðið til suðurs. Aðkoma verslunar og þjónustu er frá Háaleitisbraut afmarga torgi milli bygginga. Aðkoma þakjallara er frá Háaleitisbraut vestast á lóðinni. Nokkur blástæði á lóðu eru meðfram Alfamýri.

Megninstarfsemi er íbúðaryggð. Reykjavíkurborg setur fram gófu um að hluti jarðhæðar verði verslun og þjónusta. Gæta skal þess að stívnustustarfsemi valdi sér minnstu ónáði gegn loftubúðum á löðinni vegna háðs, þjónu, umgengni eða annars ræts. Óheimil er starfsemi í hafi fyrir með sér háðs yfir 650B(A) og umgengni umfram áætlun samgöngumats. Loftútkast frá starfsemi sem hefur einhverja lyktarmengun skal fara upp fyrir þak. Opnunartími takmarkast milli klukkann 9:00 og 22:00.

Móð er einn stígaþing í Hús-A og tvö í Hús-V. Heimildir er fyrir kjallara undir báðum húsum og bláakjallara undir Hús-V. Kvætur um lagir takmanns umfang kjallara og samtengingu þeirra. Aukin sérhæfð skólur vera á jarðhól. Lóðin liggja til norðurs. Aðkomu bláa í bjelgumslu frá Háaleitisbraut. Huga skil sérstaklega að háðarsteningu gölfkóta 1. hæðar fyrir ofan í aðkomu í bjelgumslu í vesturlúta Hús-V sem er aðeins hærra en Álfamýri og yfir Hús-V. Þryggja skil aðgengi fyrir aðnað að stíghúsum. Sériginatíngir jarðhóla liggja hærra en sameiginleg svæði. Vegna landfalla er háðarstening fyrstu hæðar í Hús-A háð stáðsteningu innanga. Endanlegur gölfkóti fyrir hæðar Hús-V verður ákvarðaður við gerð aðaldráttar.

lðámerkum á háalettis þessu, fyrstu hæð. Svagalar eru ekki heimil. Míðal skól á búið háf þessu glugga á t.m. veggja átta. Undantekning frá þessu ákveði á við eins, veggið þi þriggja herbergja búið er þær snúa ekki til norðs og eru grunni ein. Huga skól á dagstúri við útfærslu þeirra, m. a. með lofthæð, stærðlegu og stafselningu svala. Dypt búið herbergja þessu glugga má ekki fara yfir 8 m nema skúlagullstúri samþykki útfærslu stærðlegra. Ef svölu eru yfir glugga rýmisins reiknað dypt þess frá framburð svalarinnu. Útveggur skulu vera með uppbót, hámarks lengd veggja 25m, nema jarðhæð á Háalettis þessu. Uppbót í fleiri má útfæra með mismunandi lita- og efniþvöllum þannig að nýggjingsbrot stund sem skyr heil. Efni þakflokks skál vera mænisk þak. Efsta hæð á Háalettis þessu skál vera með vinstu og halandi fleiri. Skyrgingarmýsing sýni dæmi um útfærslu.

Engin ein íbúðagerð miðað við fjölda herbergja má fara yfir 35% af heildarfjölda íbúða. Samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða er hámark 50% "samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvóð á löðinni að 20% íbúða skuli vera leiðubúðir, stuðnablaðir, leiðubúðir Félagsbústaða hf., búseturettiraríðubúðir og/eda íbúðir fyrir aldráða." Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að eru hluti þessara íbúða.

Svalir til vesturs mega fara 0,8m út fyrir byggingarreit. Allar aðrar svalir skulu vera innan byggingareits. Heimild er fyrir þaksvolum. Heimild er fyrir svalalokunum og skal gerð grein fyrir þeim á aðaluppdráttum.

Lögo er áhersla á fjölbreytt dvalarsvæði og gæði. Skjólrík dvalarsvæði eru á jörðu við suðurhlíð Hús-V sem tengist grænu dvalarsvæði milli bygginganna. Auk þess eru dvalarsvæði íbúa á sameiginlegum þaksvöllum fyrir hvern stítagang. Samanber AR2040 skil meira en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalar- og sameiginleg svæði utandyra, innan lóðar, geta notað sólar að lágmarki í 5 klst þann 1. maí. Lágmarkshlutfall dvalarsvæða er 20% af birtum fermetrum íbúðarhúsnæðis.

Þykkt jarðvegs skal vera amk. 0,3-0,6m til að ná fram hagstæðu rótarlagi fyrir fjölbreytta gróðurþekju. Gera skal ráð fyrir að a.m.k. 25% af grunnflieti gróðursvæðis lóðar sé með jarðvegsfyllingu sem er a.m.k. 0,6 m að þykkt til landmótunar og gróðursetningar hærrí gróðurs. Gera skal grein fyrir hvernig þessum kröfum er mætt í byggingarlýsingu og lóðarhönnun aðaluppdráttá.

Heimild er fyrir sameiginlegum þaksvölum fyrir hvern stigagang til að uppfylla kröfur Reykjavíkurborgar um sameignleg dvalarsvæði. Þar er heimild fyrir skjólpaki (B rými). Skjólpak og önnur skermun á þaksvölum má ekki rýra gæði dvalarsvæða vegna skuggamyndunar.

Lóðarhónnun þar sem gerð er grein fyrir heildarhónnun lóðar skal fylgja aðaluppláttum. Lóð skal hanna í samræmi við algilda hónnun sem er skilgreind í byggingarreglugerð. Með aðaluppláttum skulu einnig fylgja skýringargögn sem sýna skilgreind dvalarsvæði á lóð og hvernig þau samræmast viðmiðum Reykjavíkurborgar varandi stærð og önnur gæðaviðmið svo sem birtuskýlið og hljóðvist.

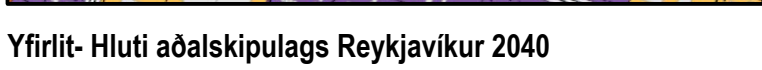
Gera skal grein fyrir ofanvatslausnum í lóðarhönnun aðaluppdráttá.

Deiliskipulagsbreytingunni fylgir samgöngumat sem í samræmi við og bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Skv. stefnunni er Háaleitisbraut 12 á skilgreindu svæði 1. Lóðin er vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna, tengingar við stofnstígakerfi Reykjavíkurborgar og stofnbrautir höfuðborgarsvæðisins.

8 vera utan séreignar, ómerkt og samnýtt. Afmörkun bílastæða á yfirborði lóðar er sýnd á skýringarupphætti.

skiptist þannig; 115 hjólastæði í læstu rými og 20 hjólastæði með almennt aðgengi. Á lóð skulu vera hjólastæði aðgengileg gestum. Hjólastæði skulu vera vel staðsett m.t.t. innganga.

Heimilt er að nota djúpgáma á lóð fyrir sorp frá íbúðum. Sorp frá verslun og þjónustu skal geymt innan viðkomandi eignarhluta. Gera skal ráð fyrir amk. 5 úrgangsflokkum. Skýringaruppráttur sýnir leiðbeinandi staðsetningu og hvar sorphúðubill getur stoppað. Gera skal grein fyrir útfærslu úrgangslausna í byggingarleyfisumsókn.



| | |
|---|------------------------|
| | Deiliskipulagsmörk |
| | Núv. lóðamörk |
| | Ný lóðamörk |
| | Byggingarlína |
| | Bindandi byggingarlína |
| | Verslun og þjónusta |
| | Íbúðir |
| | Inn og útkeyrsla |
| | Hæðir húsa |
| | Mænisstefna |
| | Kvaðir |
| | Skjólveggur |

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

þann _____ 202__ og í Borgarráði þann _____ 202__

Tillagan var auglýst frá _____ 202_____

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í
B-deild Stjórnartíðinda þann 202

| | | | |
|------|----------------------------|------------|--------|
| A | HO: Deiliskipulagsbreyting | 22.05.2025 | SM |
| Úta. | Höfundur og skýring | Dags. | Yfirf. |

Verkheiti : **Håaleitisbraut 12**

Verknúmer : 4410
Teikningaheiti: Deiliskipulagsbreyting

Mælikvarði : 1:500
Áfangi : Deiliskipulag - 1 af 4

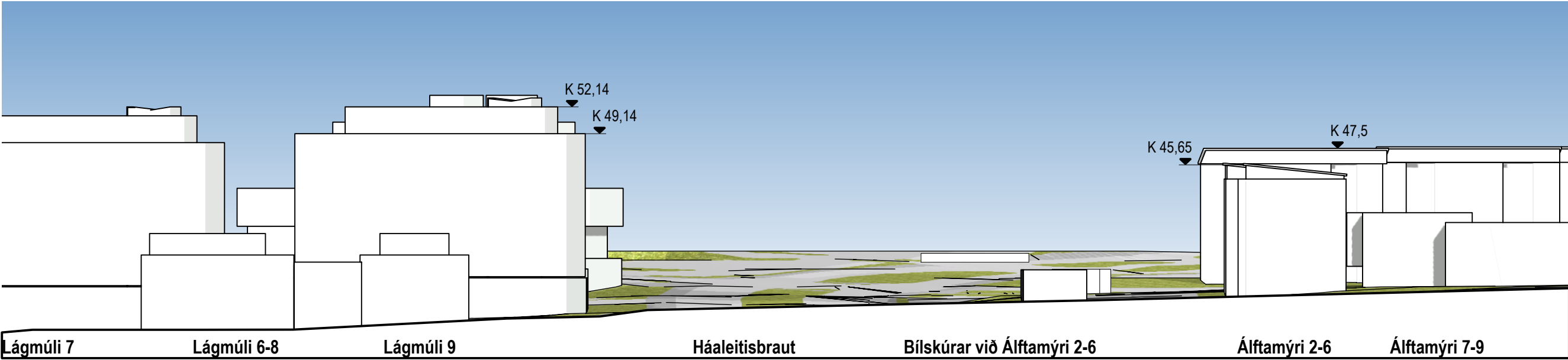
Dagsetning : 22.05.2025
Teikningarnúmer - útg : 4410 S0400-A

Skráarheiti : H12-skipulag.vwx

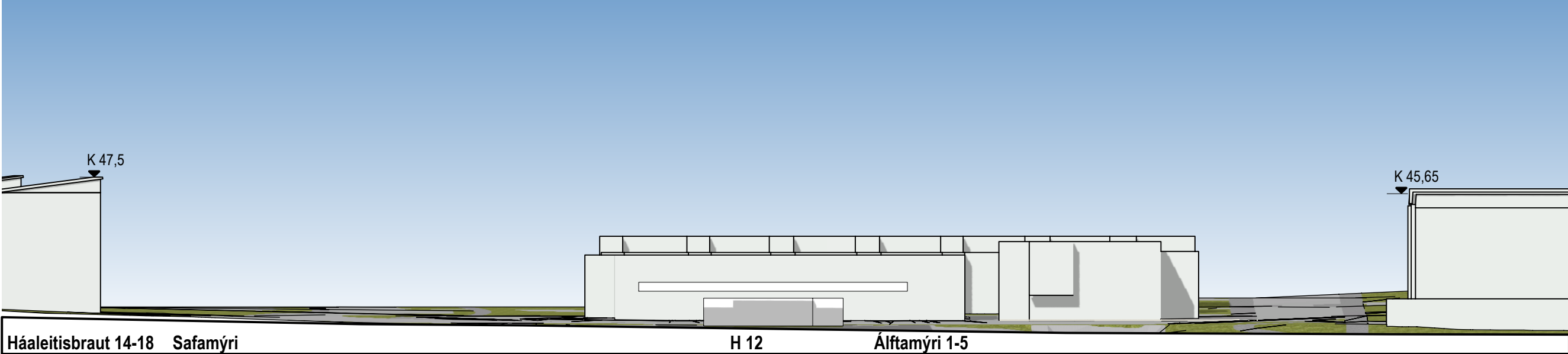
Arkitekt / Hönnunarstjóri

Sigríður Magnúsdóttir 260362-6589 **Arkitekt FAÍ**
Hans-Olav Andersen 120160-2069 **Arkitekt FAÍ MNAL**
 Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is

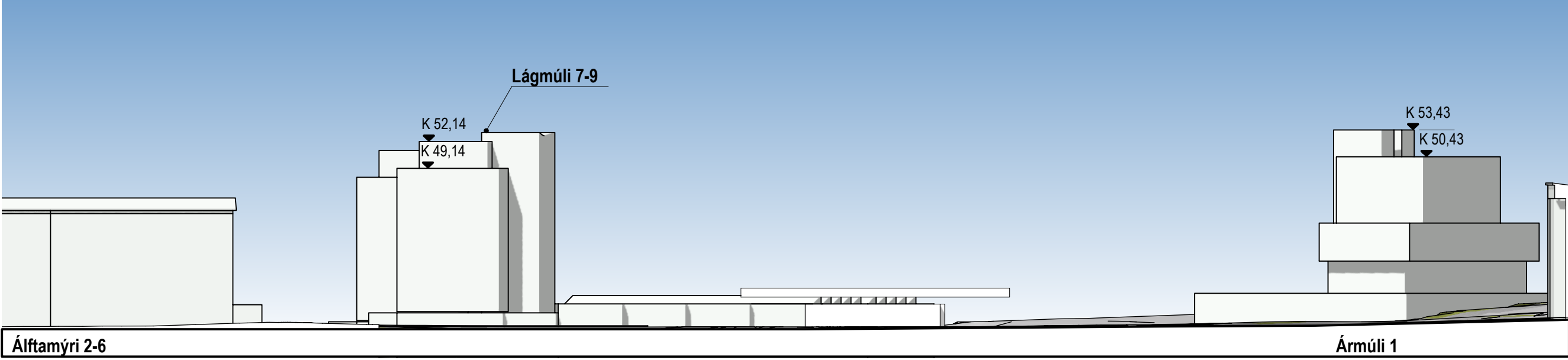
Teiknistofan TRÖÐ



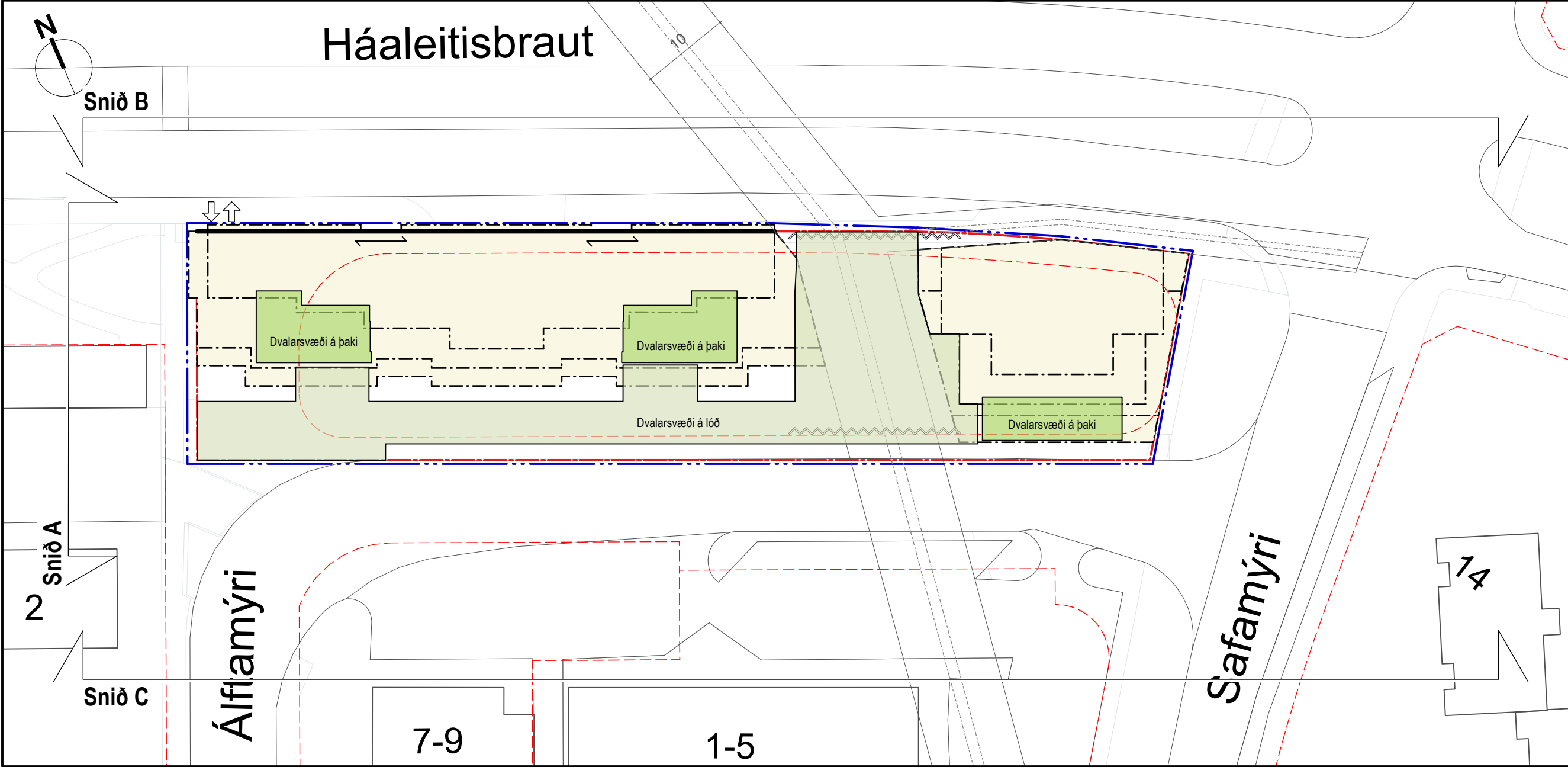
Gildandi deiliskipulag - Útlit vestur. Snið í Kringlumýrarbraut, horft til austurs



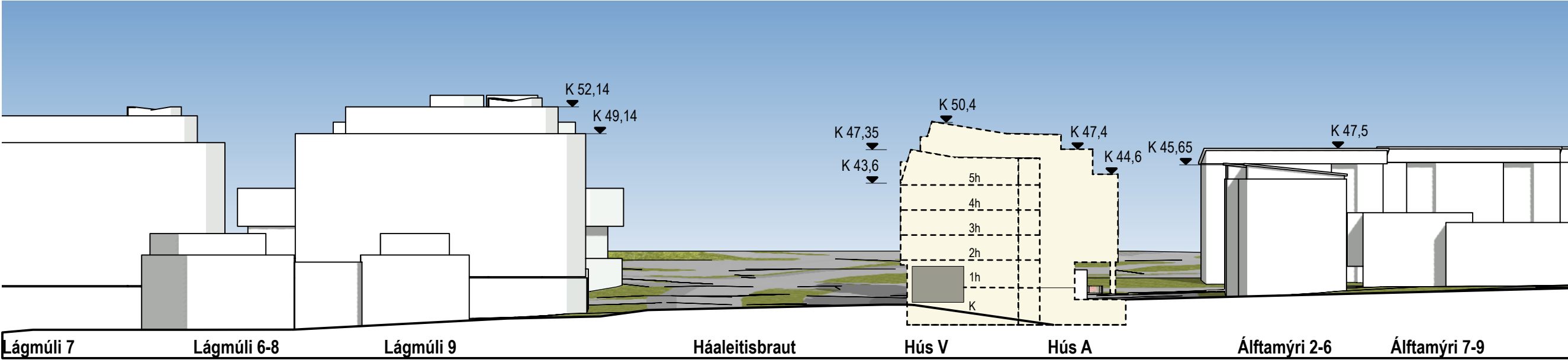
Gildandi deiliskipulag - Útlit norður. Snið í Háaleitisbraut, horft til suðurs



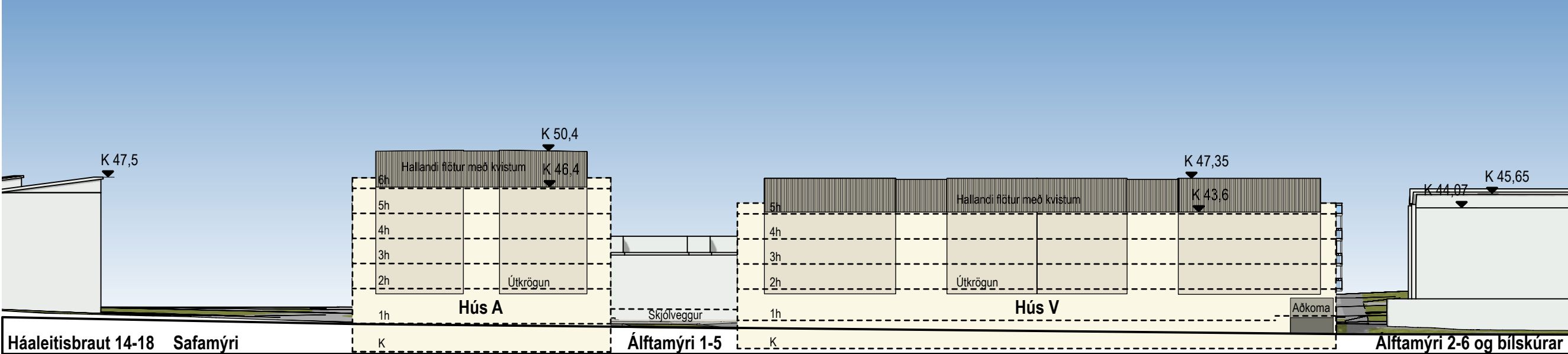
Gildandi deiliskipulag - Útlit suður. Snið í Álfamýri, horft til norðurs



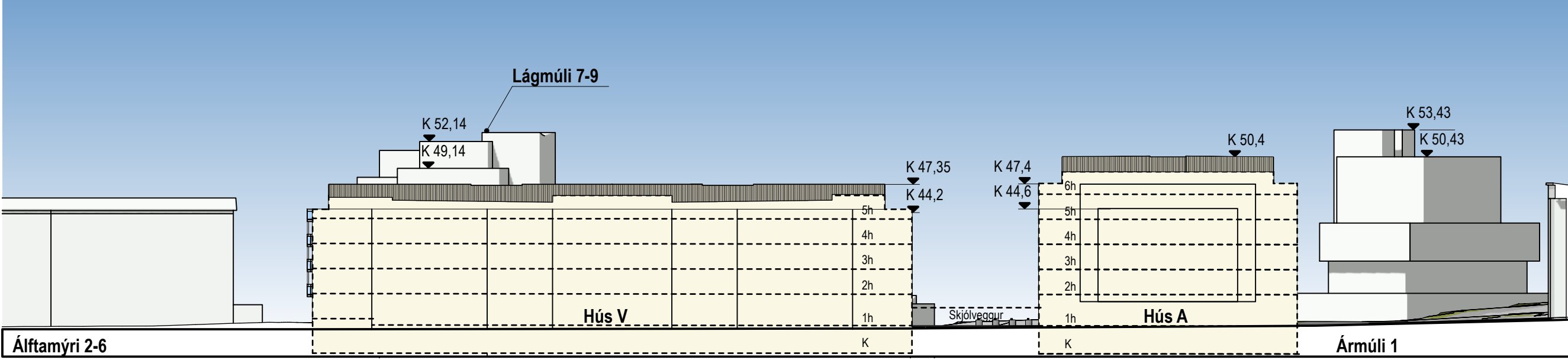
Breytt deiliskipulag - Möguleg útfærsla dvalarsvæða á lóð og þaki



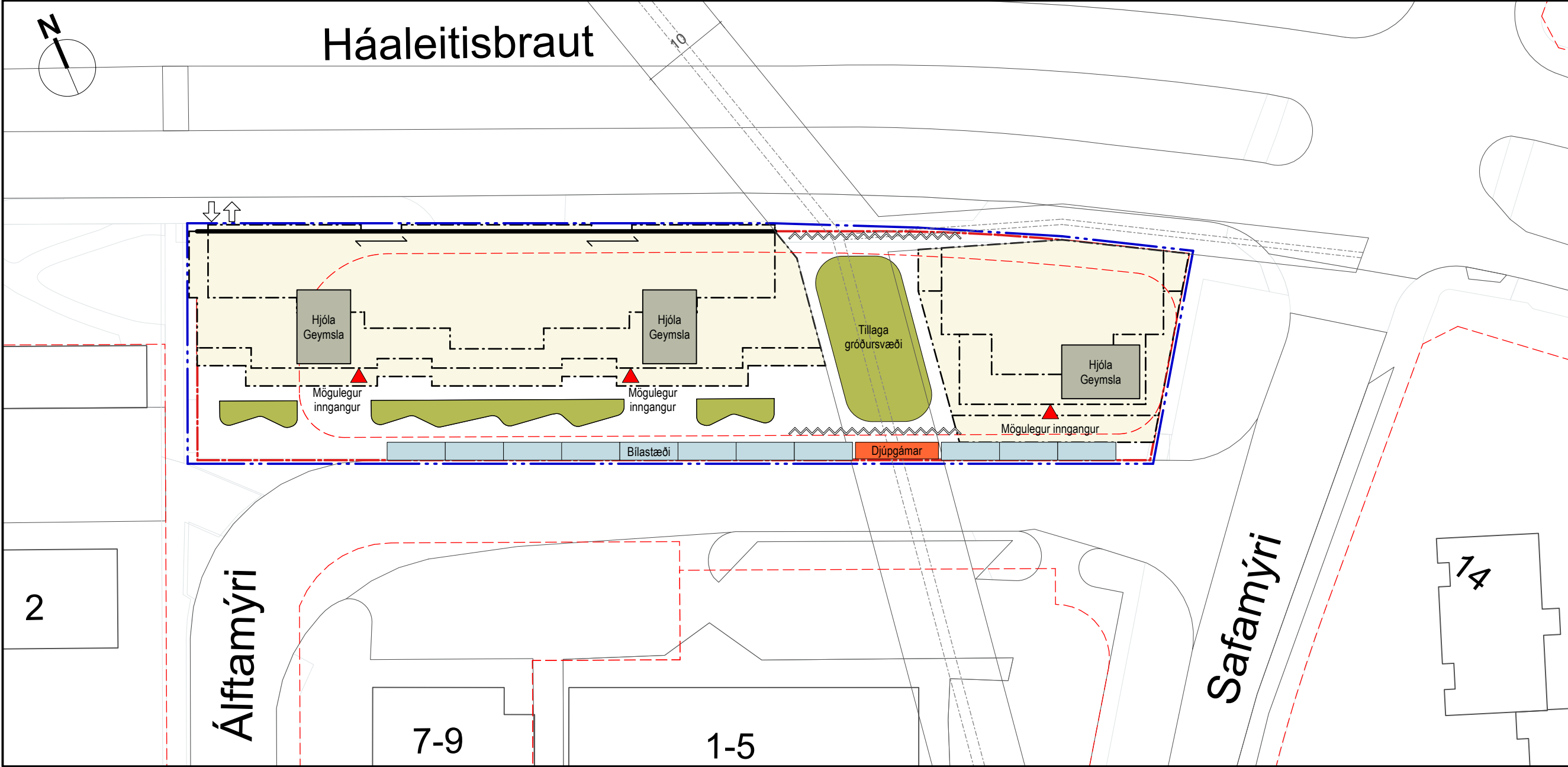
Breytt deiliskipulag - Snið A - Útlit vestur. Snið í Kringlumýrarbraut, horft til austurs



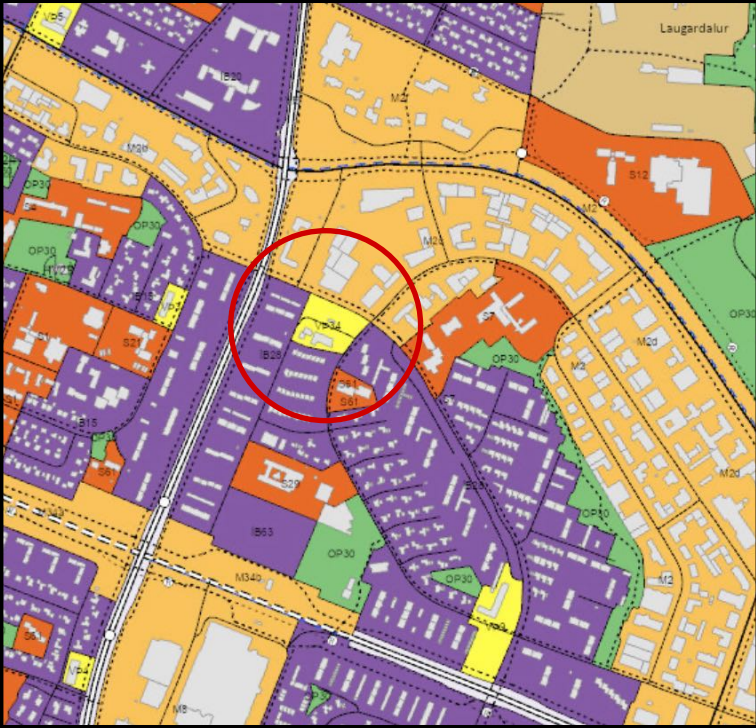
Breytt deiliskipulag - Snið B - Útlit norður. Snið í Háaleitisbraut, horft til suðurs



Breyttu deiliskipulag - Snið C - Útlit suður. Snið í Álfamýri, horft til norðurs



Breytt deiliskipulag - Möguleg útfærsla á lóð með bílastæði, djúpgáma, gróðursvæði, hjólageymslur og aðkomur



Yfirlit- Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040

| | | | |
|------|----------------------------|------------|---------|
| A | HO: Deiliskipulagsbreyting | 22.05.2025 | SM |
| Útg. | Höfundur og skýring | Dags | Yfirlit |

Verkhæiti : Háaleitisbraut 12

Verknúmer : 4410
Teikningahæiti: Skýringarmyndir

Mælikvarði : 1:500
Áfangi : Deiliskipulag - 2 af 4
Dagsetning : 22.05.2025
Teikningarnúmer - útg : 4410 S0401-A
Skráarhæiti : H12-skipulag.vwx

Fyrir

Vetur 21.01

Eftir

Fyrir

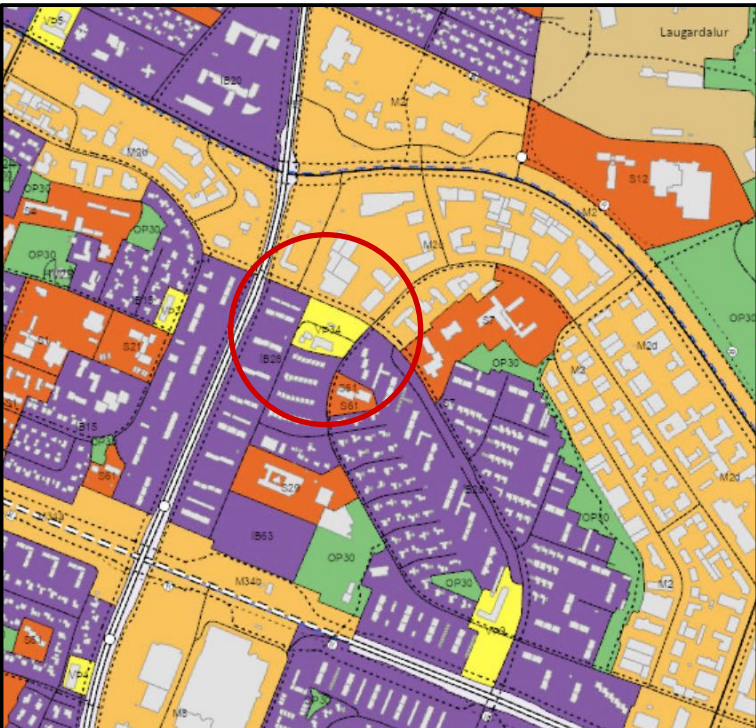
Jafndægur 21.03 / 21.09

Eftir

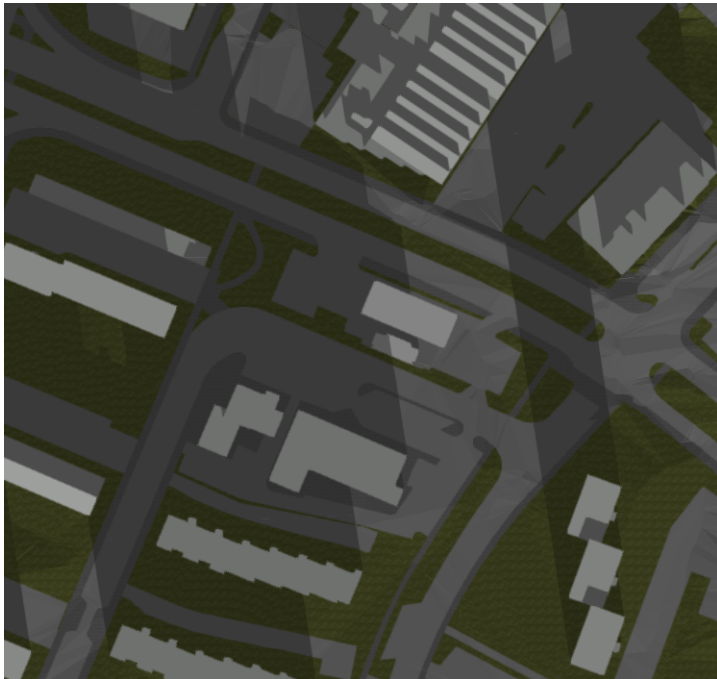
Fyrir

Sumarsólstöður 21.06

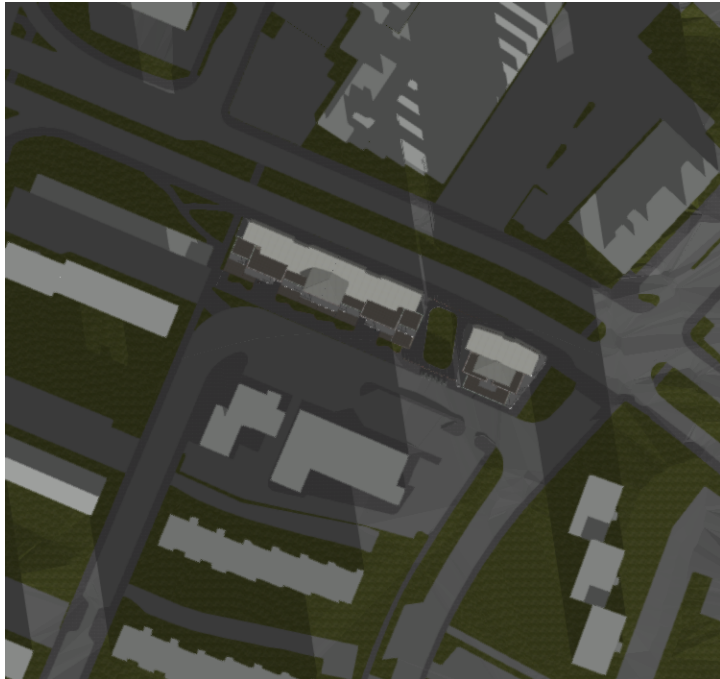
Eftir



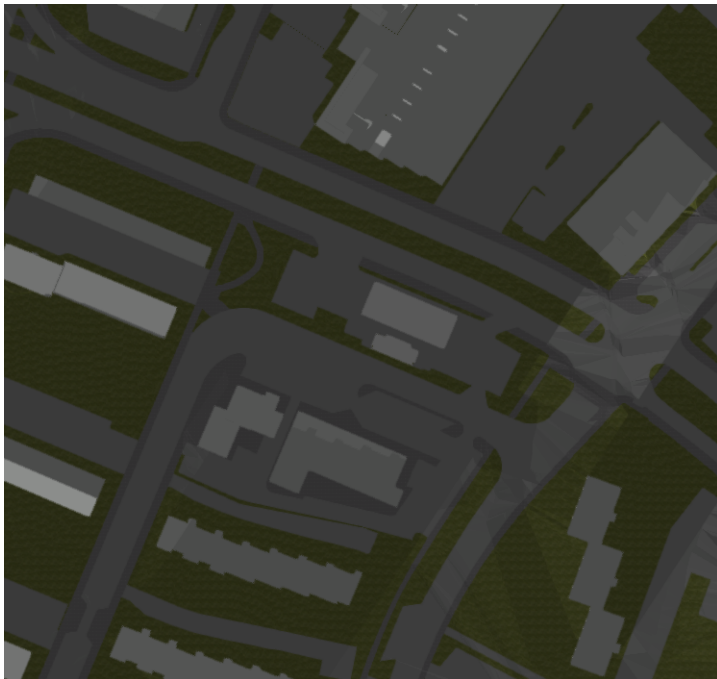
Yfirlit- Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



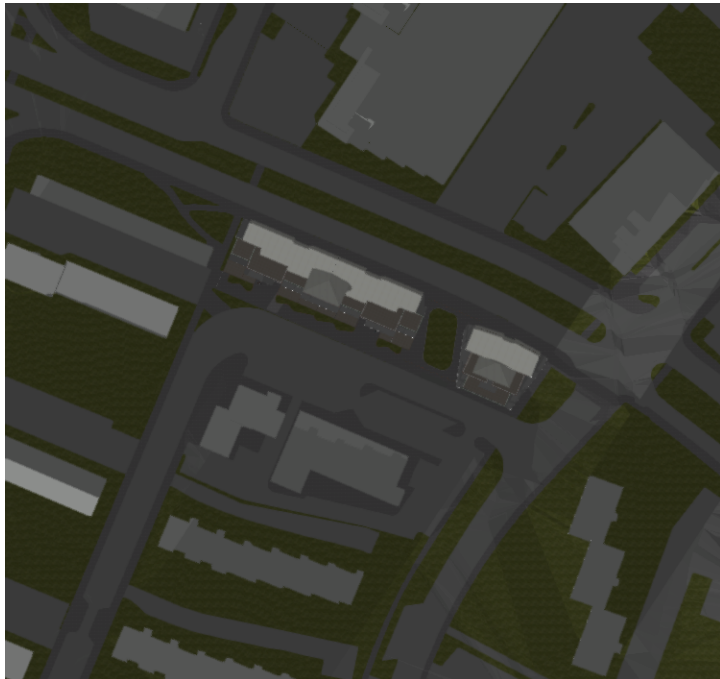
kl. 13



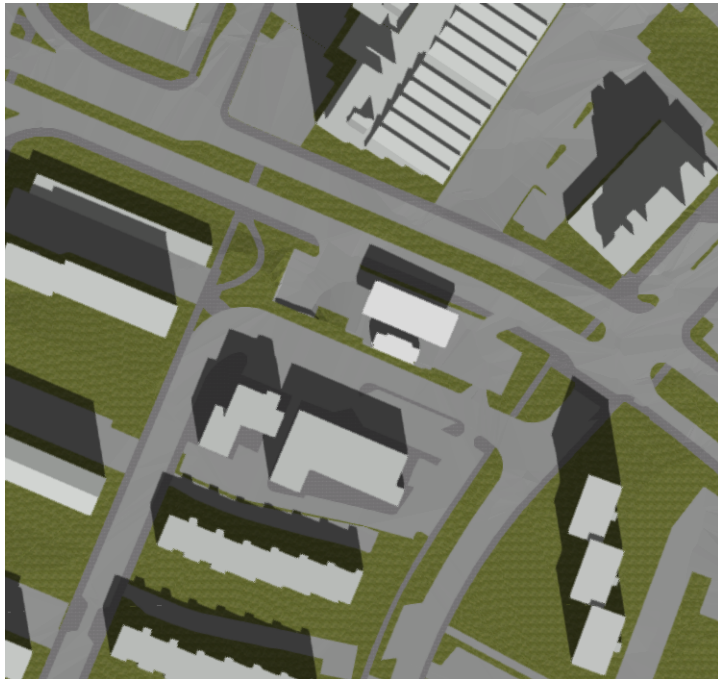
kl. 13



kl. 16



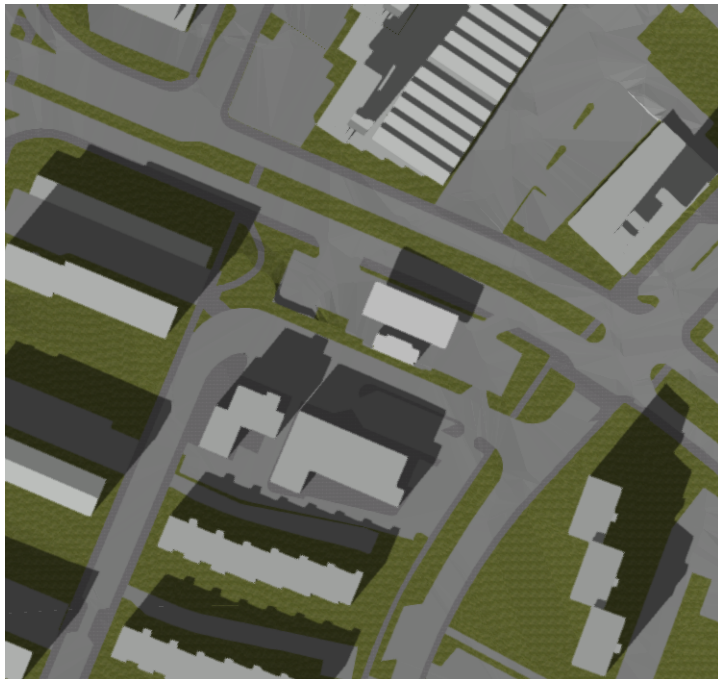
kl. 16



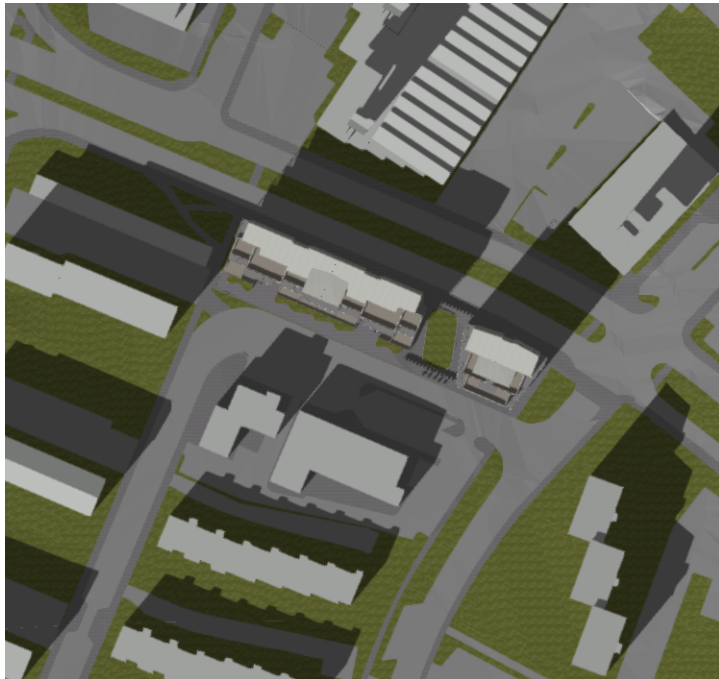
kl. 13



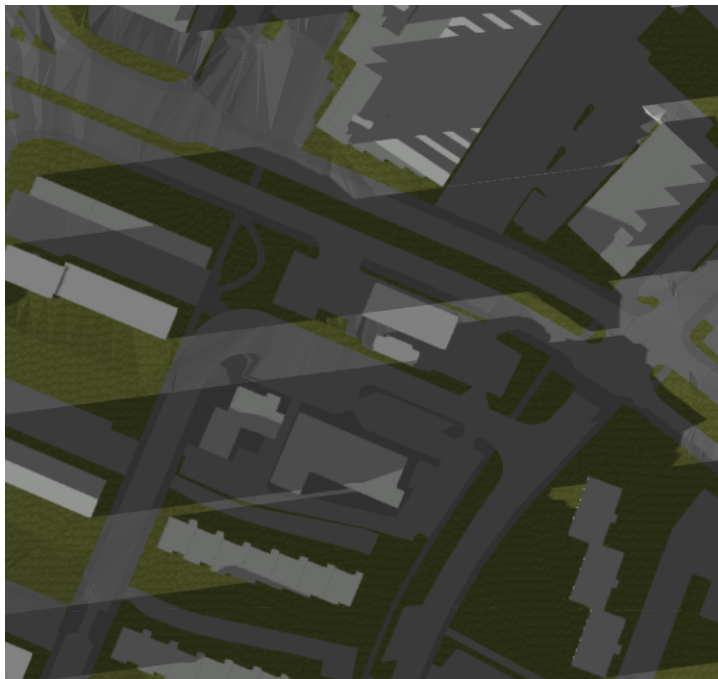
kl. 13



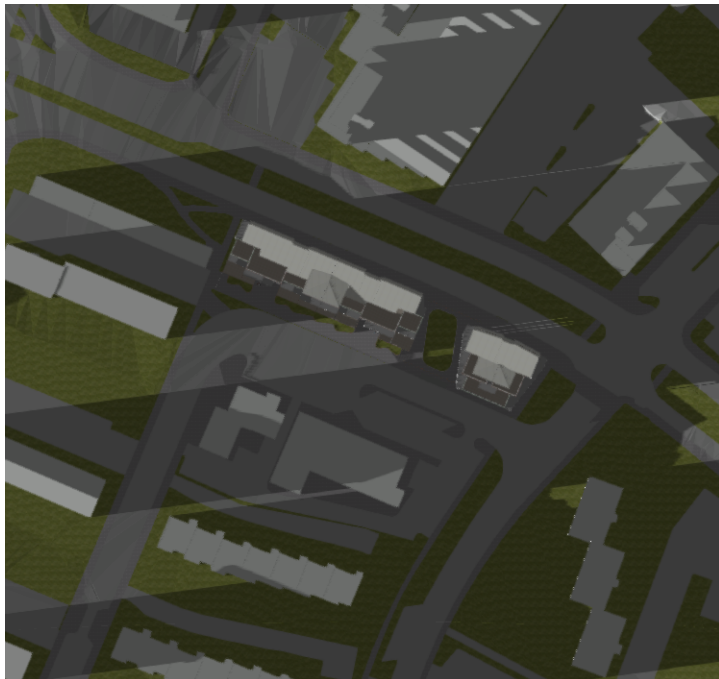
kl. 16



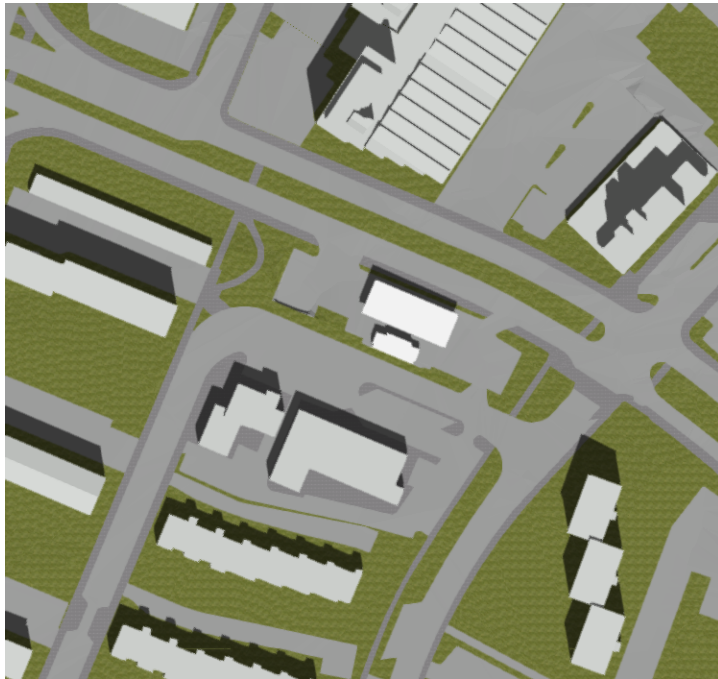
kl. 16



kl. 19



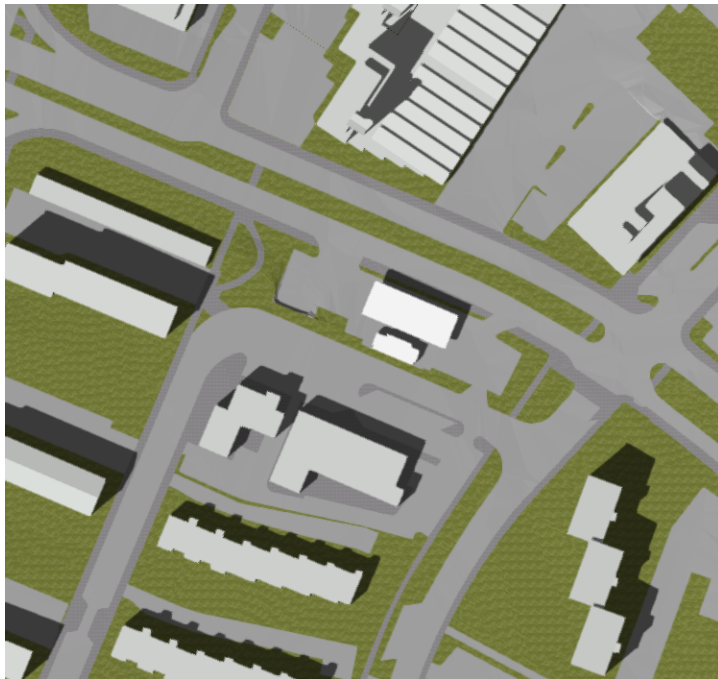
kl. 19



kl. 13



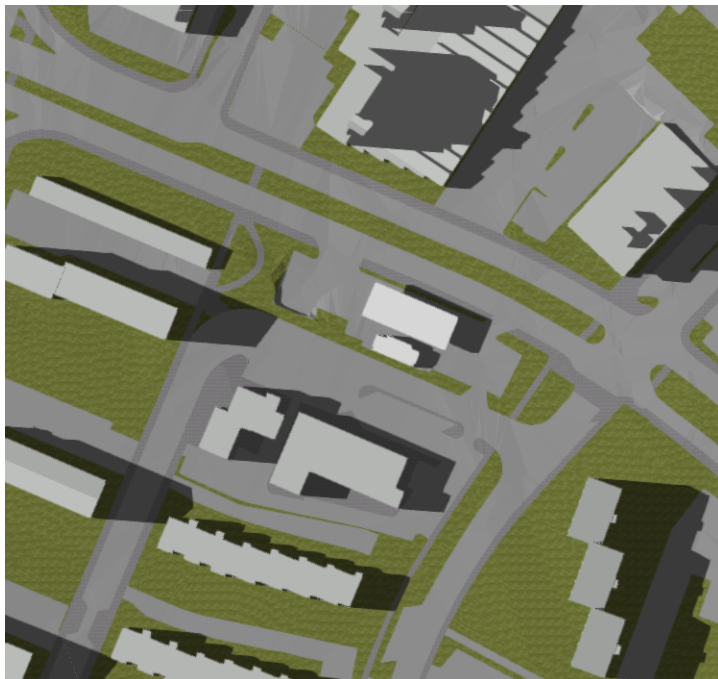
kl. 13



kl. 16



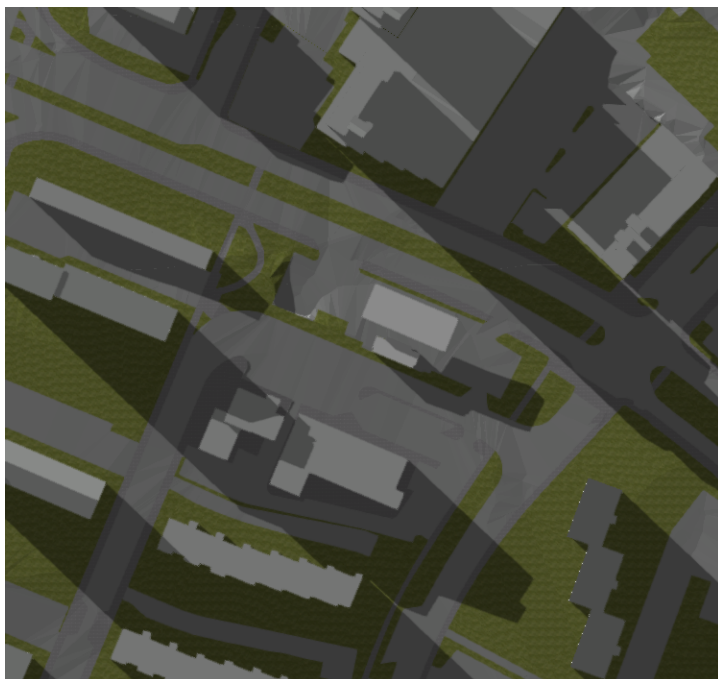
kl. 16



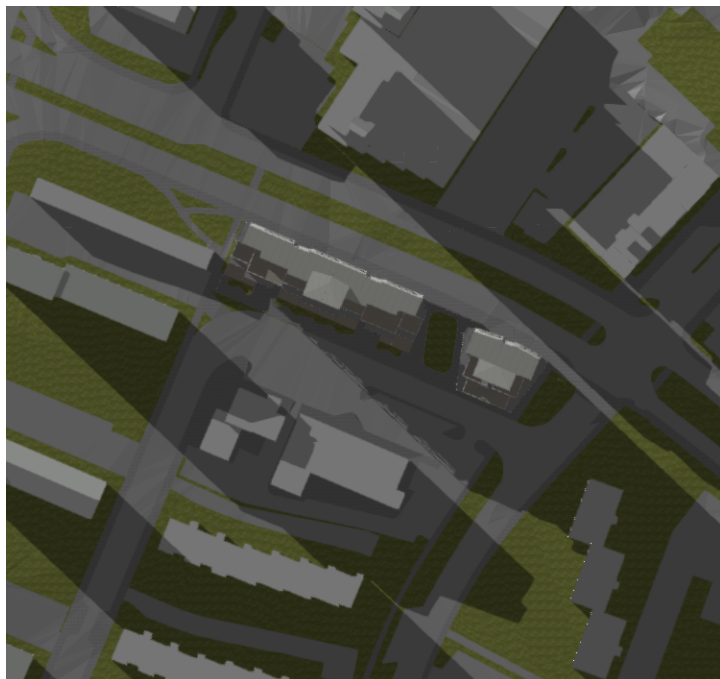
kl. 19



kl. 19



kl. 22



kl. 22

A

HÖ: Deiliskipulagsbreyting

Útg.

Höfundur og skýring

Verkhelti :

Verknúmer :

Teikningaheiti:

Mælikvarði :

Áfangi :

Dagsetning :

Teikningarnúmer - útg :

Skraarheiti :

22.05.2025

SM

Dags

Yfirlit

Háaleitisbraut 12

4410

Skuggavarþ

1:2500

Deiliskipulag - 3 af 4

22.05.2025

4410 S0402-A

H12-skipulag.vwx



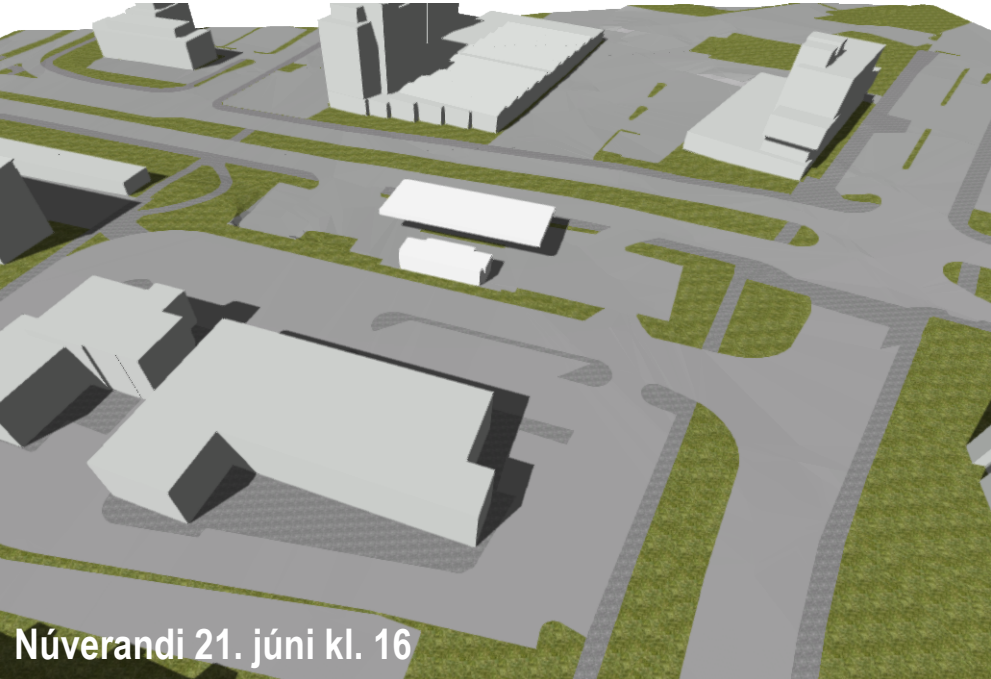
Núverandi jafndægur kl. 13



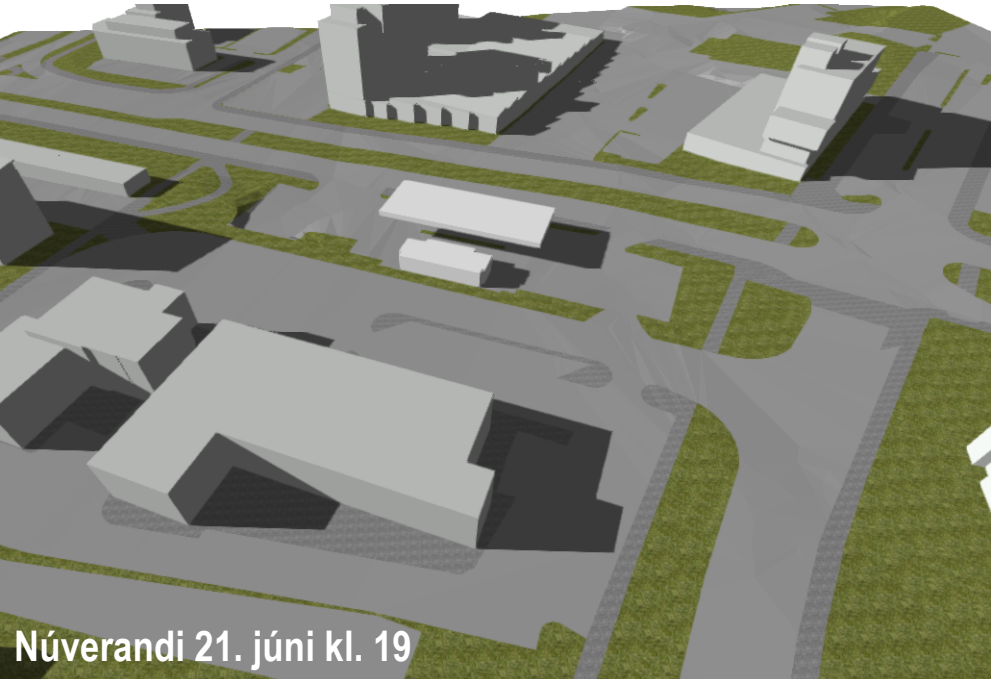
Núverandi jafndægur kl. 16



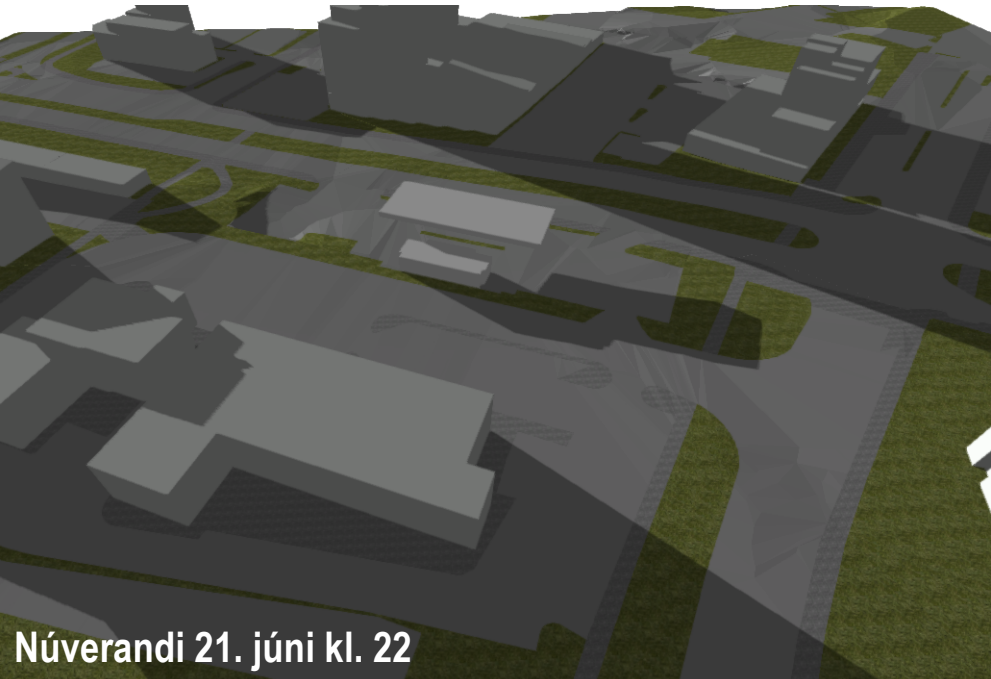
Núverandi jafndægur kl. 19



Núverandi 21. júní kl. 16



Núverandi 21. júní kl. 19



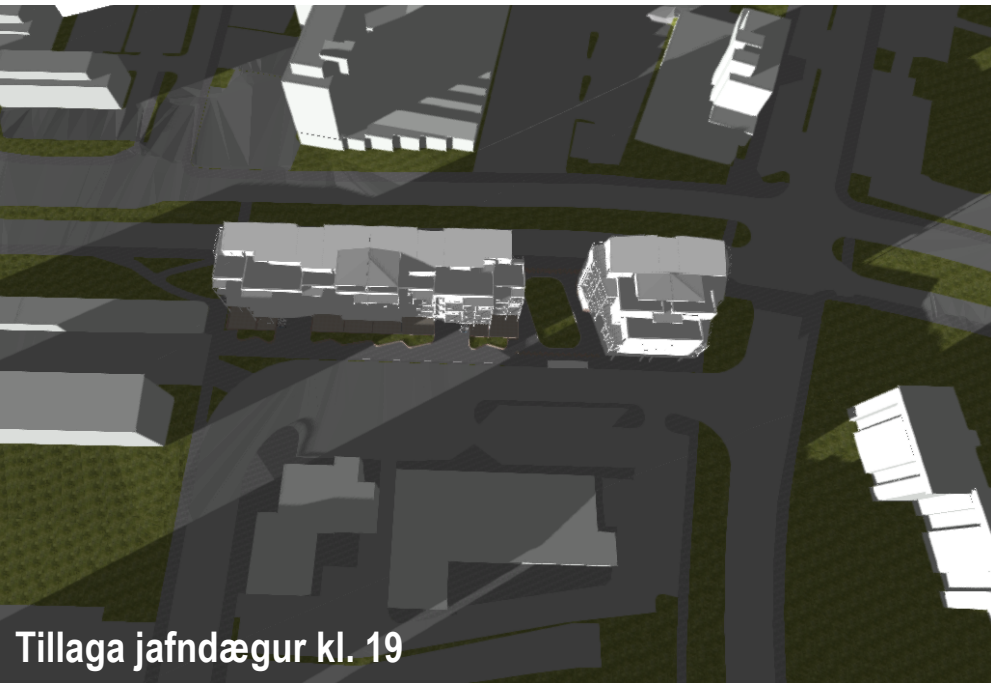
Núverandi 21. júní kl. 22



Tillaga jafndægur kl. 13



Tillaga jafndægur kl. 16



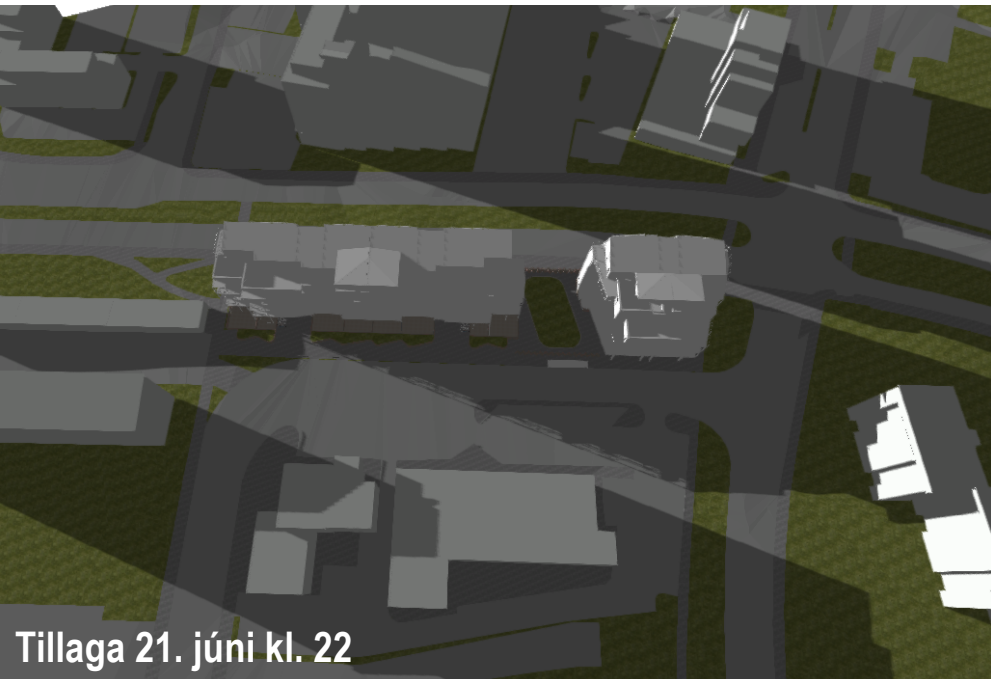
Tillaga jafndægur kl. 19



Tillaga 21. júní kl. 16



Tillaga 21. júní kl. 19

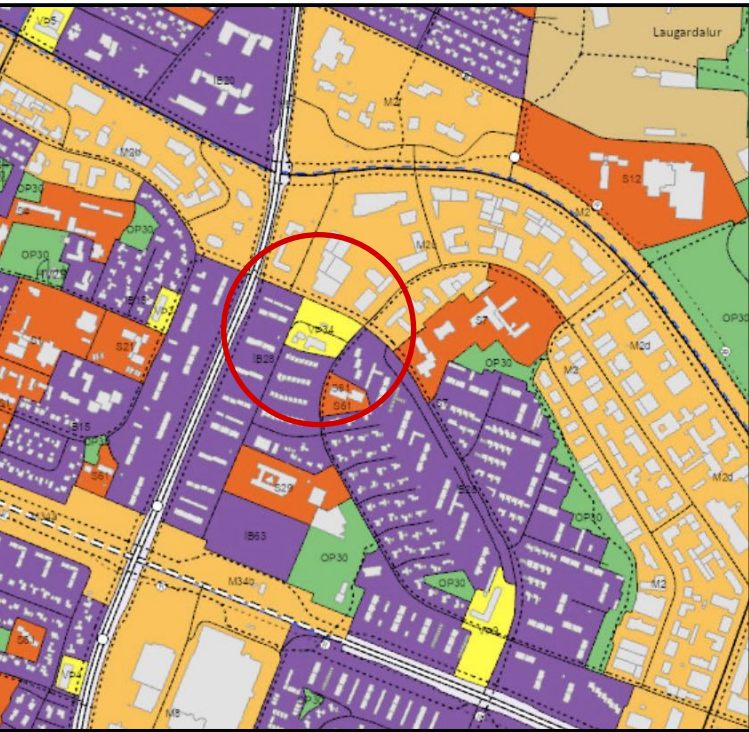


Tillaga 21. júní kl. 22

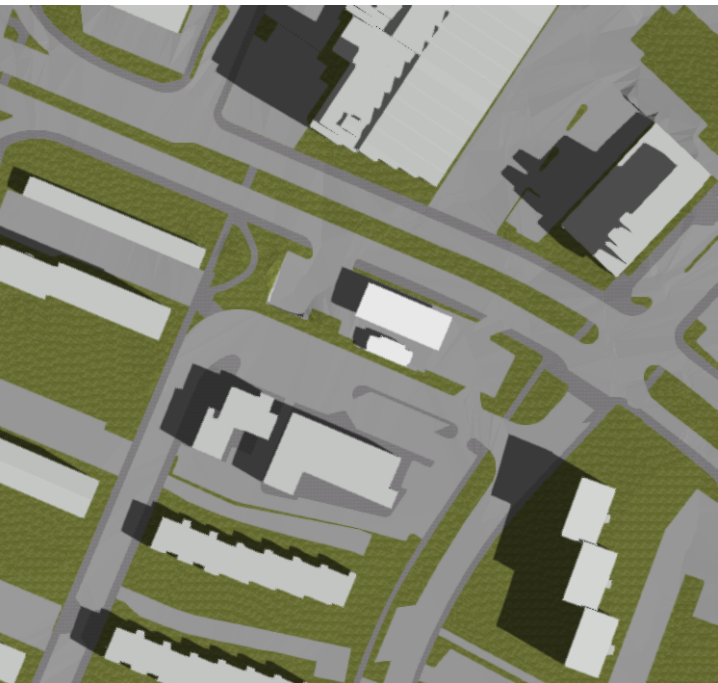
Fyrir

1. maí
Sól á dvalarsvæði

Eftir



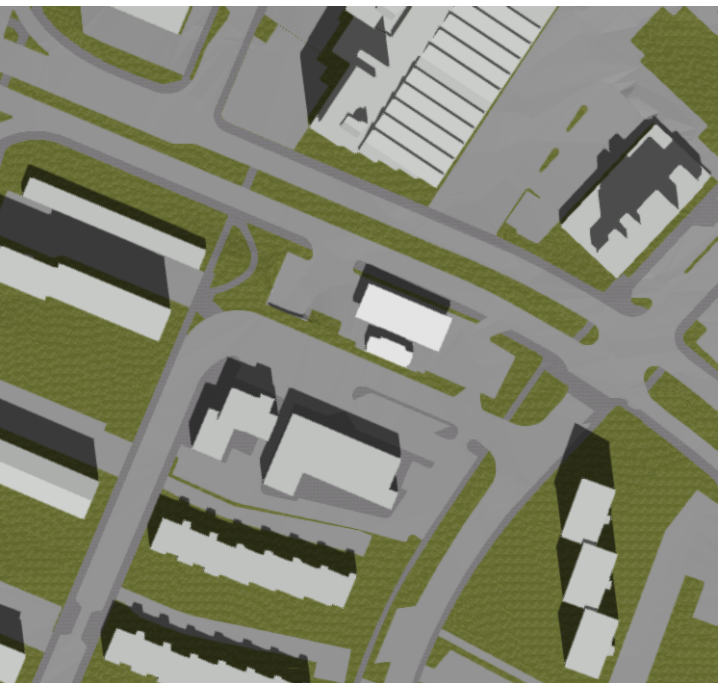
Yfirlit- Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2040



kl. 10



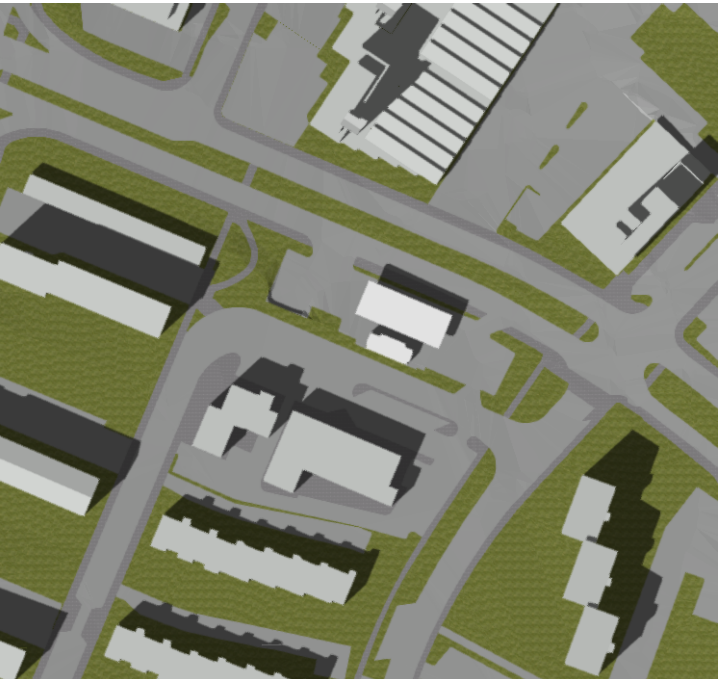
kl. 10



kl. 13



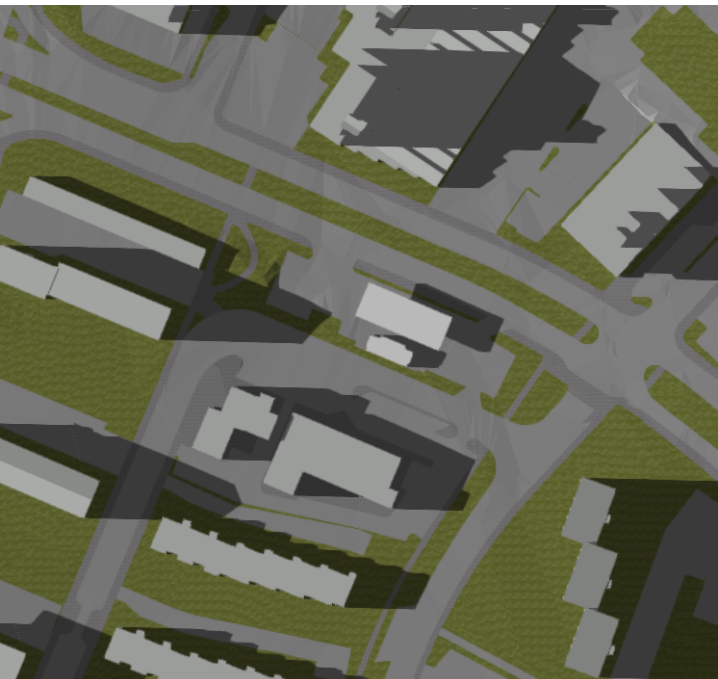
kl. 13



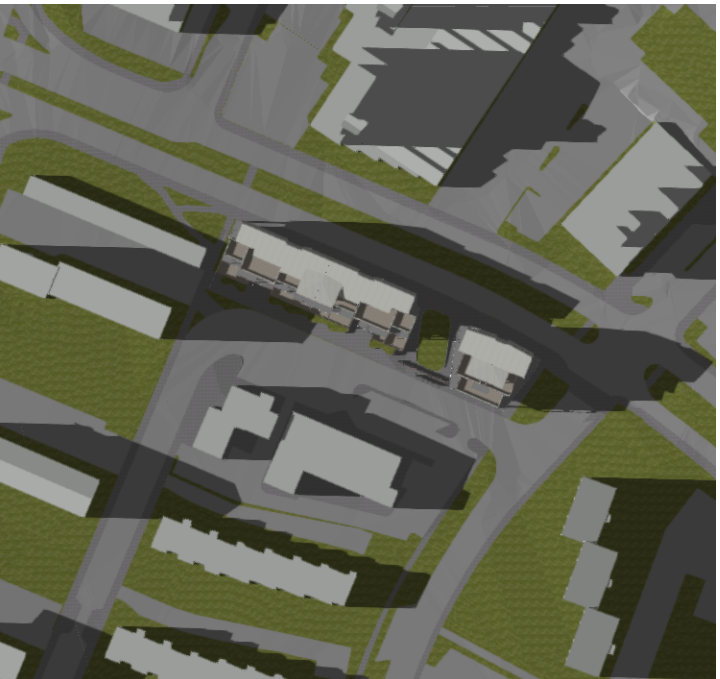
kl. 16



kl. 16



kl. 19



kl. 19

A

HÖ: Deiliskipulagsbreyting

Útg.

Höfundur og skýring

Verkhelti :

Verknúmer :

Teikningahelti:

Mælikvarði :

Áfangi :

Dagsetning :

Teikningarnúmer - útg :

Skráarhelti :

22.05.2025

SM

Dags

Yfirlit

Háaleitisbraut 12

4410

Skuggavarp

1:2500

Deiliskipulag -4 af 4

22.05.2025

4410 S0403-A

H12-skipulag.vwx

Háaleitisbraut 12

Hljóðvistaraskýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu



| | | |
|-----------------------|---|--|
| Höfundur: | Arnheiður Bjarnadóttir | arnheidur@lota.is |
| Verknúmer: | 6911-001 | |
| Verkheiti: | Háleitisbraut 12, Hljóðvistaraskýrsla fyrir deiliskipulagsbreytingu | |
| Verkkaupi: | Háleitisbraut ehf. | |
| Tengiliður verkkaupa: | Hans-Olav Andersen | hoa@tst.is |

Hávaðaútreikningar fyrri deiliskipulag Háaleitisbraut 12

Í þessari skýrslu verður greint frá niðurstöðum hávaðaútreikninga vegna deiliskipulagsbreytingar við Háaleitisbraut 12. Byggingin er 4-6 hæða, þar sem þjónusta er á hluta jarðhæðar en annars staðar íbúðir. Reiturinn er skilgreindur í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem verslun og þjónusta, en gert er ráð fyrir miðsvæði. Í öllum íbúðum er gert ráð fyrir að það séu yfirbyggðar svalir.

Niðurstöður útreikninganna miðast við upplýsingar um staðsetningu, hæð og gerð bygginga. Umferðarforsendur taka mið af umferðarspá fyrir 2034 úr samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins. Breytingar á skipulagi og uppbyggingu geta haft áhrif á niðurstöður hljóðútreikninga.

Útreikningar á umferðarhávaða taka mið af samnorrænu reiknilíkani (e. Road Traffic Noise - Nordic Prediction Method) og voru framkvæmdir með forritinu SoundPLAN. Miðar það við að hljóðgjafi sé staðsettur 0,5 m frá yfirborði vegar og móttakandi hljóðs sé 2 m frá yfirborði. Líkanið reiknar hljóðstig L_{eq} miðað við ársdagsumferð, hraða, hlutfall þungra ökutækja og hlutlaust veður.

Reglugerð og staðlar

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 fjallar meðal annars um hávaða vegna umferðar ökutækja. Í viðauka hennar eru settar fram kröfur um viðmiðunarmörk fyrir leyfilegan hávaða við húsvegg, innanhúss og á dvalarsvæði á lóð.

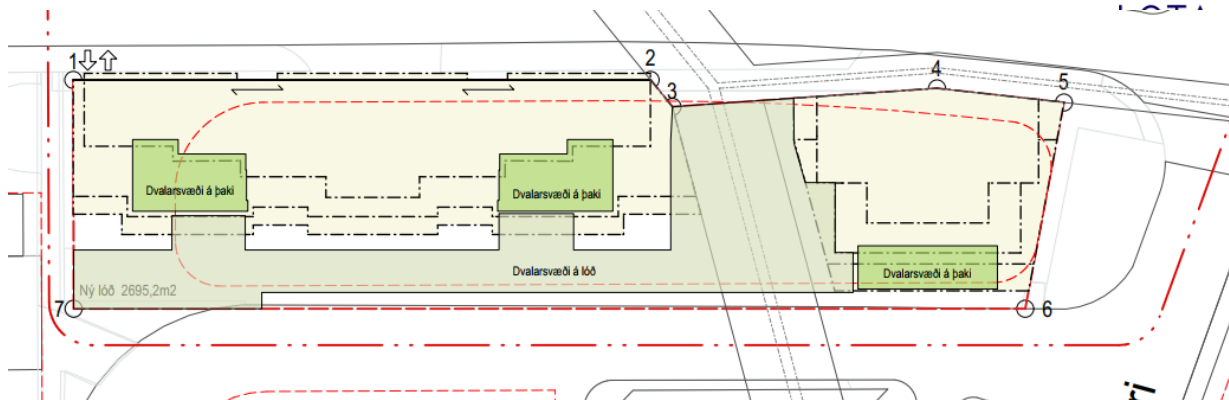
Hljóðstig utan við húsvegg er frísviðsgildi og gildir fyrir utan opnanlega glugga. Viðmiðunarhæð þar sem annað er ekki tiltekið er 2 m. Mörk innanhúss miða við lokaða glugga en opnar loftrásir. Á dvalarsvæðum á lóðum, eins og leiksvæðum og öðrum svæðum þar sem fólk nýtur útiveru, þarf hljóðstig að vera undir **55 dB(A)**.

Tekið er fram að hljóðstig utan við húsvegg á íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum skal ekki vera meira en $L_{Aeq24} = 55 \text{ dB(A)}$. Á svæðum sem skilgreind eru sem verslunar- þjónustu- og miðsvæði eru viðmiðin $L_{Aeq24} = 65 \text{ dB(A)}$.

Í hljóðvistarstaðli ÍST45 í töflu 7 í kafla 6.7 er fjallað um umferðarhávaða. Þar segir að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) á íbúðarsvæðum (eða 65 dB(A) á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum) við húsvegg ef tryggt er hljóðlát hlið, þ.e. að hljóðstig fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar fari ekki yfir **50 dB(A)**.

Forsendur

Gert er ráð fyrir íbúðum í húsinu en þjónustu á fyrstu hæðum að hluta. Allar íbúðir munu hafa svalir með möguleika á svalalokun. Dvalarsvæði er annars vegar á lóð og hins vegar á þaki húsa, sem eru aðgengilegar öllum íbúum. Dvalarsvæði á lóð og þaki má sjá á mynd 1.



Mynd 1 - Dvalarsvæði á lóð

Landlíkan

Gert var þrívítt landlíkan með hæðarlínunum, byggingum, umferðarmannvirkjum og öðru því sem áhrif hefur á dreifingu hávaða.

Umferðarforsendur

Gerðir voru útreikningar sem sýna framtíðarspá umferðar 2034. Hafa má í huga að við tvöföldun á umferðarmagni má áætla að hljóðstig hækki um u.þ.b. 3 dB. Umferðartölur þurfa því að breytast talsvert til að það hafi mikil áhrif á hljóðstig. Hafa þarf í huga við hljóðvistarhönnun bygginga hvort þurfi að gera nýja útreikninga ef breytingar á forsendum eru miklar samanborið við þær sem hér er miðað við, t.d. ökutækjafjölda, legu og fjarlægðir frá hávaðauppsprettu.

Helstu hljóðgjafar eru Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Álftamýri og Safamýri. Auk þeirra eru aðrar minni götur hafðar með í útreikningum. Skilgreindur var skiltaður hámarkshraði og áætlað hlutfall þungra ökutækja fyrir árið 2034.

Eftirfarandi töflur sýna forsendur þeirra gatna sem næstar eru eða hafa mikil eða talsverð áhrif á hávaða frá umferð. Umferðartölur eru gefnar upp í ársdagsumferð (ÁDU), sem er skilgreind sem meðalfjöldi ökutækja sem fara um tiltekna vegi á sólarhring, reiknaður sem meðaltal yfir allt árið.

Umferðarforsendur útreikninga 2034

| Gata | ÁDU ^[EÆ1] | Hraði
[km/klst] | Hlutfall þungra
ökutækja |
|-------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------|
| Háaleitisbraut V | 13.000 | 40 | 8 |
| Háaleitisbraut A | 6.200 | 30 | 8 |
| Kringlumýrarbraut | 27.900 | 60 | 10 |
| Safamýri | 6.700 | 30 | 8 |
| Ármúli | 9.200 | 30 | 10 |

| | | | |
|-----------|-------|----|---|
| Álftamýri | 1.300 | 30 | 5 |
|-----------|-------|----|---|

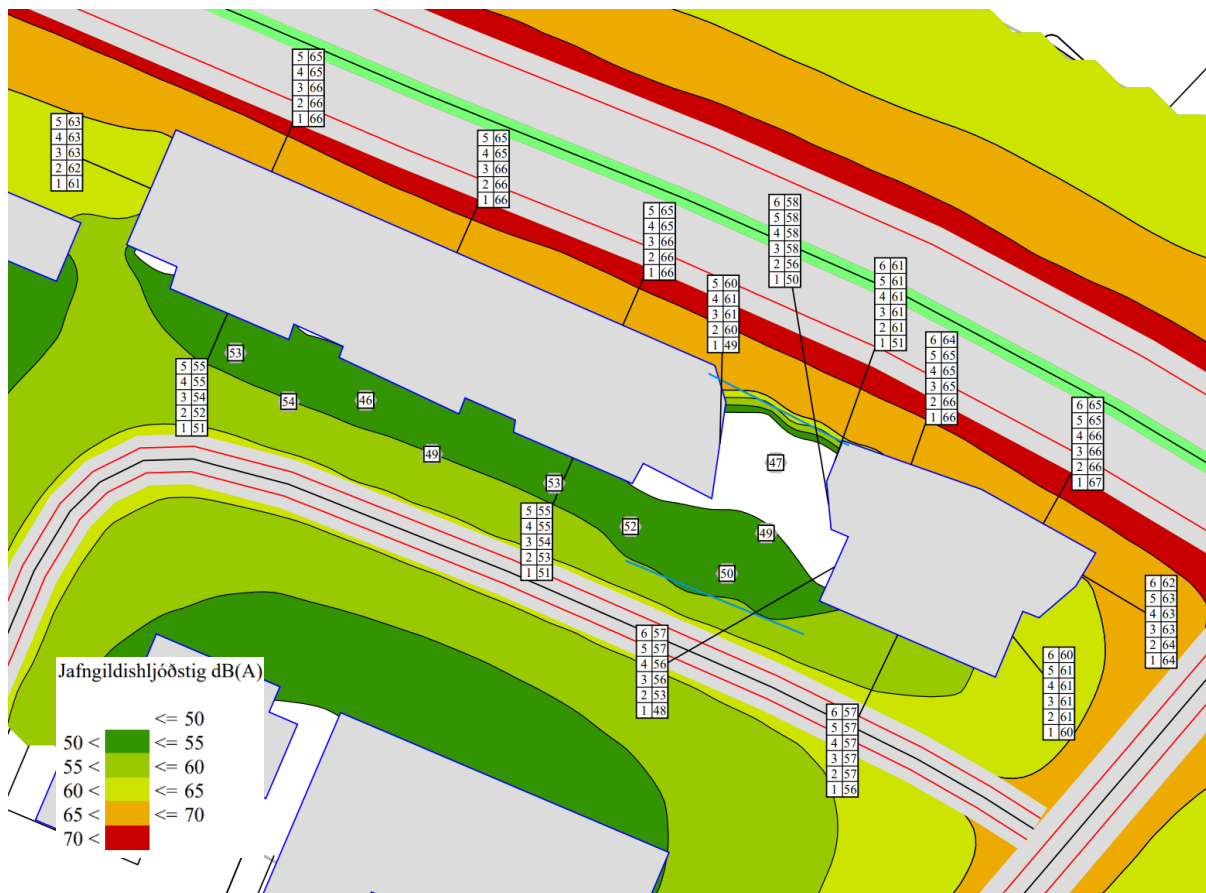
Niðurstöður

Útreikningar sýna að jafngildishljóðstig, L_{Aeq} , frá umferð er milli 65 og 68 dB(A) við hlið byggingarinnar að Háaleitisbraut. Viðmið hávaða á dvalarsvæðum á lóð er 55 dB(A). Á milli húsanna tveggja er 3 m skjólveggur og við Álftamýri þarf að vera 1,5 m veggur og er því viðmiðum um hávaða á dvalarsvæði á lóð uppfyllt. Passa þarf að skjólveggir séu þéttir, til að hindra hávaða í geng. Nánari hönnun veggja þarf að gera á hönnunarstigi. Skjólveggir eru merktir með blárrí línu, sjá mynd 2.

Þar sem hljóðstig er yfir viðmiðum þarf að passa að allar íbúðir hafi yfirbyggðar svalir og séu því með hljóðlata hlið.

Innandyrar skal hljóðstig vera undir L_{Aeq24} 30 dB. Skoða þarf vel hönnun og útfærslu á byggingartæknilegum lausnum, sem hafa áhrif á hljóðvist, eins og gerð glugga og loftræsikerfis, á hönnunarstigi.

Mynd 2 sýnir hljóðstig í 2 metra hæð yfir landi. Dynlínur sýna jafngildishljóðstig, L_{Aeq} . Í viðhengi má sjá betur punktildi, L_{Aeq24} , byggingarinnar skv. viðmiðum reglugerðar.



Mynd 2 - Hljóðstig í 2 metra hæð yfir landi ásamt punktildum

Samantekt

Gerðir voru útreikningar á umferðarhávaða fyrir deiliskipulagsbreytingu við Háaleitisbraut 12. Útreikningar byggjast á tillögum arkitekta hjá Teiknistofunni Tröð.

Umferðarforsendur eru fengnar frá Vegagerðinni og miðar við framreiknaða umferð 2034, úr samgöngulíkani með breyttum ferðavenjum. Upplýsingar um skiltaðan hraða voru fengnar á Borgarvefsjá.

Gert er ráð fyrir að settur sé skjólveggur milli húsa og við Álftamýri, til að uppfylla viðmið um hávaða á dvalarsvæði, ásamt dvalarsvæðum staðsettum á þökum húsanna. Einnig er gert ráð fyrir að íbúðir hafi svalir sem hafa möguleika á svalalokun til að tryggja hljóðláta hlið að lágmarki á einni hlið hverrar íbúðar.

Nauðsynlegt er að gera nýja útreikninga þegar lokahönnun hússins liggur fyrir. Breytingar á legu, hæð og umhverfi hafa áhrif á hljóðstig sem reiknast við húshlið byggingar.

Heimildir

1. Byggingarreglugerð nr. 112/2012.
2. Reglugerð um hávaða nr. 724/2008.
3. ÍST 45:2016 – Hljóðvist, kröfur og viðmið.
4. Tölvupóstur frá Cecilíu Þórðardóttur, umferðartölur úr Samgöngulíkani Höfuðborgarsvæðisins HVDU 2034
5. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Hljóðvist
Háaleitisbraut 12

Jafngildirhljóðstig Leq
Reiknað fyrir 2034

Umferðarmagn (ÁDU) og hraði:
Kringlumýrarbraut - 27.900 ökutæki
(10% þung) 60 km/klst
Háaleitisbraut V - 13.000 ökutæki
(8% þung) 40 km/klst
Háaleitisbraut A - 6.200 ökutæki
(8% þung) 30 km/klst
Safamýri - 6.700 ökutæki
(8% þung) 30 km/klst
Ármúli - 9.200 ökutæki
(10% þung) 40 km/klst
Álftamýri - 1300 ökutæki
(5% þung) 30 km/klst

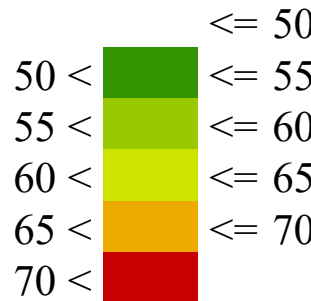
Reiknað af: Arnheiður Bjarnadóttir
LOTA ehf.

Úrskýringar

- Útgeislunarlína
- Vegyfirborð
- Miðsvæði
- Byggingar
- Hljóðstigstafla Leq
- Veggur

Dynlínur reiknaðar í 2 m
hæð yfir yfirborði jarðar

Jafngildishljóðstig dB(A)



Skali 1:500

0 4 8 16 24



Tillaga að útliti Háaleitsbrautar 12, horft til norðausturs frá Álfamýri

Málefni: Samgöngumat vegna deiliskipulags á lóðinni Háaleitisbraut 12.

Dagsetning: Uppfærsla eftir athugasemdir, 22.05.2025

Unnið fyrir: Háaleitisbraut ehf, Lónsbraut 2, 220 Hafnarfjörður

Unnið af: Teiknistofan Tröð, Hans-Olav Andersen

Yfirfarið og samþykkt: Sigríður Magnúsdóttir

EFNISYFIRLIT

| | |
|--|----|
| Efnisyfirlit..... | 2 |
| Inngangur..... | 3 |
| Forsendur..... | 3 |
| Staðsetning..... | 4 |
| Almenningssamgöngur..... | 4 |
| Göngu og hjólatengingar..... | 5 |
| Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið..... | 6 |
| Bílastæðamat..... | 7 |
| Samnýting bílastæða..... | 7 |
| Deilibílar..... | 7 |
| Samgöngustefna vegna samgöngusamninga..... | 8 |
| Nálægð við almenningssamgöngur..... | 8 |
| Kröfur byggingarreglugerðar..... | 8 |
| Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats..... | 9 |
| Niðurstöður..... | 10 |
| Heimildaskrá..... | 11 |

INNGANGUR

Samgöngumat þetta er unnið vegna breytingar á deiliskipulagi fyrir lóðina Háaleitisbraut 12 í Reykjavík. Deiliskipulagið nær til lóðarinnar Háaleitisbraut 12, sem afmarkast af Háaleitisbraut til norðurs, Safamýri til austurs, Álftamýri til suðurs og gangstétt milli Álftamýrar og Háaleitisbrautar til vestur.

Deiliskipulagsbreytingin byggir á samningi Reykjavíkurborgar og Atlantsolíu um að leggja niður eldsneytissölu sem fyrir er á lóðinni og byggja upp blandað húsnæði, íbúðir, verslun og þjónusta. Nýtt deiliskipulag gerir ráð fyrir allt að 63 íbúðum og um 300 fermetra verslunarrými, auk kjallara fyrir bíla og geymslur.

FORSENDUR

Deiliskipulagsbreytingin er í samræmi við markmið AR2040, um að draga úr landrými fyrir eldsneytisstöðvar í Reykjavík og fjölga íbúðum í hverfinu.

Deiliskipulagsbreytingin byggir á samningi milli Reykjavíkurborgar og Atlantsolíu um lokun bensinstöðva. Lóðin er 1.910 m², deiliskipulagsbreytingin gerir ráð fyrir stækkun lóðarinnar um 786 m² og verður lóðin þá um 2.695 m² eftir breytingu.

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum við Háaleitisbraut. Á vesturhluta lóðarinnar er 4-5 hæða hús og á austurhluta lóðarinnar er 4-6 hæða hús. Heimild er fyrir þaksvölum og kjallara. Dvalarsvæði eru milli húsanna og sunnan við þau. Í austasta húsinu á götuhæð að Háaleitisbraut er gert ráð fyrir verslun og þjónustu. Á jarðhæð í vestasta húsinu og á efri hæðum beggja húsa verða fjölbreyttar íbúðir að stærð og komið til móts við kröfur Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun. Fjöldi íbúða verður allt að 63.

Mynd hér fyrir neðan sýnir tillögu að útliti Háaleitsbrautar 12. Horft til vesturs frá Háaleitisbraut



Miðað er við að stærðir íbúða verði samkvæmt töflu hér til hliðar. Auk þess er um 300 fermetra rými fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð.

Í samgögnnumati þessu er ekki litið til annara lóða en Háaleitisbrautar 12 þegar kemur að fjölda bílastæða eða samnýtingu bílastæða.

Uppbyggingaráform gera ráð fyrir að bílastæði verði í bílastæðakjallara og á lóð að Álftamýri.

Samgöngumatið vinnur út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti (Reykjavíkurborg, 2019).

| Íbúðagerð | Fjöldi |
|----------------|-----------|
| 1 herbergja | 14 |
| 2 herbergja | 16 |
| 3 herbergja | 11 |
| 3-4 herbergja | 6 |
| 4 herbergja | 6 |
| 4-5 herbergja | 10 |
| Samtals | 63 |

STAÐSETNING

Lóðin er staðsett innan svæðis 1 skv. reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði.

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Lóðin er mjög vel tengd með tilliti til almenningssamgangna. Mynd hér til hliðar sýnir hluta af leiðarkorti Strætó. Þar má sjá Háaleitisbraut 12 merkt með blárrí stjörnu.

Samkvæmt gildandi leiðarkerfi Strætó stoppa 9 leiðir Strætó innan við 11 mínútna göngufjarlægð frá Háaleitisbraut 12.

Leiðir 4 og 11 aka um Háaleitisbraut, þar eru biðstöðvar við Lág múla og við lóðarmörk. Um 450 metrar eða 6 mínútna ganga er að biðstöðvum við Suðurlandsbraut þar sem leiðir 2, 5, 15 og 17 stoppa. Um 900 metrar eða 11 mínútna ganga er að biðstöðvum við Kringluna þar sem leiðir 3, 6 og 4 stoppa.



Leið 11 stoppar við lóðarmörk Háaleitisbrautar 12 og er með gott þjónustustig á annatíma, þ.e. með a.m.k. 15 mínútna millibili (Strætó bs. 2023).

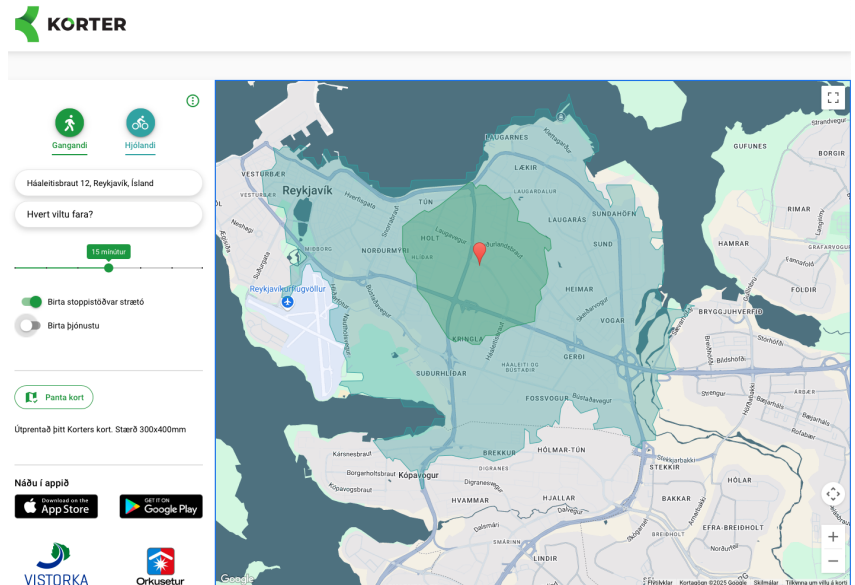
Sumarið 2025 mun leið 4 breytast og keyra í sér akrein til suðurs eftir Kringlumýrarbraut, sem mun stytta aksturstíma verulega. Nýjar stoppistöðvar fyrir leið 4 verða við Kringlumýrarbraut hjá gatnamótum Háaleitisbrautar. Samkvæmt nýju leiðarneti mun leið K stoppa á sama stað og hafa sama þjónustustig.

Samkvæmt drögum matsáætlunar Borgarlínu (maí 2020) er gert ráð fyrir biðstöð fyrir fyrsta áfanga við Lág múla / Suðurlandsbraut sem er í um 5 mínútna göngufjarlægð eða 350 metrar frá lóðinni. Leiðir E og B mun aka eftir Suðurlandsbraut með 7 mínútna tíðni á annatíma.

Þjónusta almenningssamgangna til og frá lóðinni er góð í dag og verður enn betri með tilkomu Borgarlínu og breytingum á leið 4.

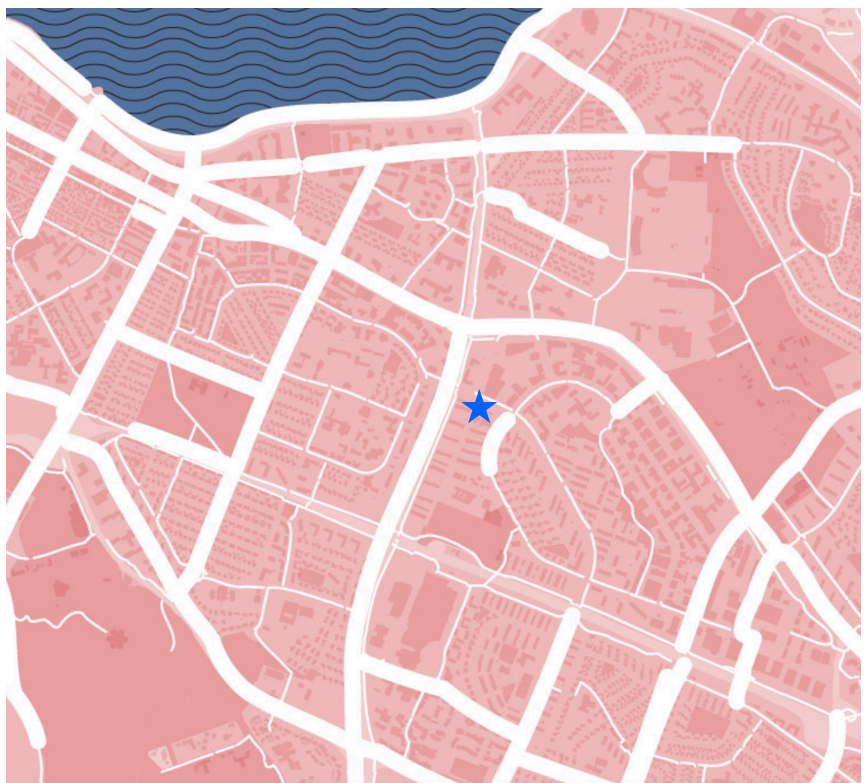
GÖNGU OG HJÓLATENGINGAR

Vegalendir sem meðal einstaklingur gengur eða hjólar á 15 mínútum má sjá á mynd fyrir neðan. (korter.vistorka.is) Einstaklingur á hjóli nær vestur í vesturbæ eða að Elliðaám á korteri.



Háleitisbraut 12 er mjög vel staðsett miðað við „hjólanetið 2023“ skv. hjólreiðaáætlun Reykjavíkurborgar. Megin austur-vestur hjólastígur liggur meðfram Suðurlandsbraut og norður-suður tenging liggur meðfram Kringlumýrarbraut.

Mynd hér að neðan sýnir lóðin merkt með stjörnu á hjólanetið 2030, (Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2021-2025)



ÁHRIF UPPBYGGINGAR Á GATNAKERFIÐ

Í ferðavenjukönnun, sem var gerð haustið 2024, kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum, Hlíðar, Laugardalur, Háaleiti eru ólíkar meðaltali íbúa Reykjavíkur. Háaleitisbraut 12 er í hverfinu Háaleiti.

- 61% ferða íbúa í Hlíðum, Laugardal og Háaleiti voru farnar sem bílstjóri, samanborið við 65% ferða Reykvíkinga
- 18% íbúa í Hlíðum, Laugardal og Háaleiti fóru ferða sinna gangandi, samanborið við 13% íbúa Reykjavíkur
- 14% ferða íbúa í Hlíðum, Laugardal og Háaleiti voru farnar á reiðhjóli eða rafhlaupahjóli. 10% íbúa Reykjavíkur fara á reiðhjóli eða með öðrum ferðamátum

(Gallup / Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar Október 2024).

Umferð til og frá lóð reiknast skv. svokallaðri ferðamyndunarrjöfu og er eftirfarandi:

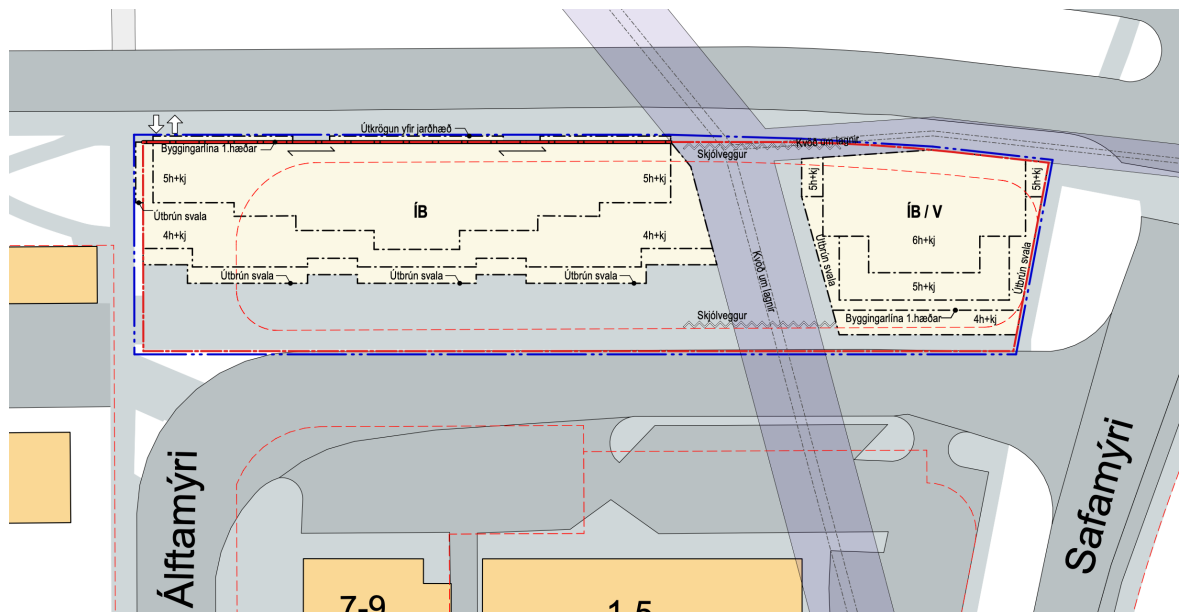
- $2 * (1,85 * \text{íbúar}) + 0,14 * (\text{fm verslunar og skrifstofuhúsnæði}) + 0,04 * (\text{fm annað atvinnuhúsnæði})$

Umferð vegna uppbyggingar við Háaleitisbraut 12 reiknast út frá fjölbýlishúsi með 63 íbúðum, 2,2 íbúar eru að meðaltali í hverri íbúð og 300 fermetra verslunarhúsnæði. Útreikningar skv. ferðamyndunarrjöfnunni gera ráð fyrir að það verði um 597 bílferðir farnar á sólarhring til og/eða frá lóðinni.

Í dag eru tvær tengingar við Háaleitisbraut, innakstur og útakstur og ein tvístefnutenging við Álftamýri. Samkvæmt upplýsingum frá rekstraraðila eldsneytissölu um áfyllingar eru um 160 bílferðir um bensinstöðina. Umferð vegna bílasölu er sambærileg og er áætluð um 160 bílferðir.

Umtalsverð umferð er um lóðina til viðbótar við umferð vegna eldsneytissölu og verslunarreksturs, þar sem talsvert er um gegnumakstur um lóðina, fram hjá ljósastýrðum gatnamótunum við Háaleitisbraut og Safamýri. Umferð vegna gegnumaksturs er áætluð 360-540 bílferðir.

Umferðarsköpun lóðarinnar í dag er áætluð 680-860 bílferðir á sólarhring



Eftir uppbyggingu verður ein tenging við lóðina um Háaleitisbraut í bílageymslu. Umferðartengingum lóðarinnar fækkar um tvær vegna uppbyggingar á lóðinni.

Uppbygging fjölbýlis- og verslunarhúss á Háaleitisbraut 12 mun ekki hafa teljandi umferðaraukandi áhrif á gatnakerfið í grennd.

BÍLASTÆÐAMAT

Bílastæðamat 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. Þá er metið hvort fækka megi bílastæðum vegna samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu eða nálægðar við almenningssamgöngur.

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu hér til hliðar. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án samnýtingar eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt viðmiðum 49 bílastæði fyrir 63 íbúðir á Háaleitisbraut 12.

| Tegund | Fjöldi | Viðmið | Stæði |
|----------------|-------------------|--------|-----------|
| 1 herbergi | 14 | 0,25 | 4 |
| 2 herbergi | 16 | 0,50 | 8 |
| 3 herbergi | 11 | 0,75 | 9 |
| 3-4 herbergi | 6 | 0,75 | 5 |
| 4 herbergi | 6 | 0,75 | 5 |
| 4-5 herbergi | 10 | 0,75 | 8 |
| Gestir | 63 | 0,1 | 7 |
| Almenn verslun | 300m ² | 1/100 | 3 |
| Samtals | | | 49 |

SAMNÝTING BÍLASTÆÐA

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík kemur fram 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 ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest. (Reykjavíkurborg, 2019).

Með því að setja inn fjölda bílastæða fyrir hvern flokk má sjá að mest nýting er virka daga á kvöldin. Í töflu hér til hliðar má sjá nýtingu bílastæða miðað við tíma sólarhrings og vikunnar.

Það eru tækifæri að samnýta bílastæði á lóðinni, samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar, þá fækkar þeim um fjögur miðað við viðmið bílastæðamats.

| Tegund | Virkir dagar | | | Laugardagar | |
|---------|--------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Tímabil | Morgun | Síðdegi | Kvöld | Síðdegi | Kvöld |
| Íbúðir | 20 | 24 | 39 | 24 | 39 |
| Gestir | 0 | 4 | 4 | 7 | 4 |
| Verslun | 1 | 3 | 2 | 3 | 1 |
| | 21 | 31 | 45 | 34 | 44 |

Heildarfjöldi bílastæða á lóð verður 45 bílastæði, þegar tekið er mið af mögulegri samnýtingu.

DEILIBÍLAR

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum mjög gott. Það hentar því vel að bjóða uppá deilibílaþjónustu 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. Deilibílnir 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. Uppbygging á Háaleitisbraut 12 fellur utan þessarar skyldu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3 – 5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði.

Vegna stærðar uppbyggingarreitsins er ekki gert ráð fyrir bílastæði sérmerktum deilibílum.

SAMGÖNGUSTEFNA VEGNA SAMGÖNGUSAMNINGA

Ekki er talið að forsendur séu fyrir því að fækka bílastæðum vegna samgöngustefnu eða samgöngusamninga þar sem uppbyggingin er að stærstum hluta íbúðir.

NÁLÆGD VIÐ ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Fyrir íbúðahúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400 – 600 metra göngufjarlægð frá tveimur biðstöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig. Í kafla um almenningssamgöngur hér að ofan kemur fram að núverandi þjónustustig á svæðinu er mjög gott og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningssamgangna verði enn betra.

Það er því tækifæri að fækka bílastæðum á Háaleitisbraut 12 um 10%. Verður þá bílastæðapörf lóðarinnar þá $45 - 4,5$ (10%) = 40,5 sem hækka skal upp í næsta heila stæði.

Með tilliti til almenningssamgangna má reikna bílastæðapörfina fyrir Háaleitisbraut 12, m.v. núverandi skipulagstillögu sé 41 bílastæði.

KRÖFUR BYGGINGARREGLUGERÐAR

Í byggingarreglugerð er ekki tiltekinn lágmarksfjöldi bílastæða, að undanskildum bílastæðum fyrir hreyfihamlaða. Í töflu 6.01 í 6.2.4. grein byggingarreglugerðar kemur fram að kröfur um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaðra vegna uppbyggingar á 41 – 65 íbúðum skulu vera 4 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum. Í töflu 6.03 sömu greinar kemur fram að við uppbyggingu bygginga, sem ekki eru samkomuhús, skal vera 1 bílastæði af fyrstu 9 bílastæðum vera sérmerkt hreyfihömluðum.

Til að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um fjölda bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal því vera á lóðinni að lágmarki 5 bílastæði sérmerkt hreyfihömluðum og eru þau hluti af heildarfjölda bílastæða á lóðinni.

FORSENDUR OG NIÐURSTÖÐUR HJÓLASTÆÐAMATS

Hjólastæðamat 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, ákveðið gildi er fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði miðast við stærð.

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

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

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 gegn 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, almenningssamgöngum, deilíbílum, samgöngusamningum né annara þátta.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar eiga að vera 2 hjólastæði fyrir hverja íbúð, og 2 – 3 hjólastæði fyrir hverja 100 m² verslunar- og þjónusturýma.

| Tegund húsnæðis | Fjöldi / Stærð | Kröfur | Viðmið | Læst | Opin | |
|---------------------|----------------|-------------|--------|------|------|----|
| Íbúðir | 63 | 2 / íbúð | 126 | A | 113 | 13 |
| Verslun og þjónusta | 300 | 2-3 / 100m2 | 9 | B | 2 | 7 |
| Samtals hjólastæði | | | 135 | | 115 | 20 |

NIÐURSTÖÐUR

Deiliskipulagið gerir ráð fyrir uppbyggingu allt að 63 íbúða á Háaleitisbraut 12, þar sem hefur verið rekin eldsneytisstöð um áratuga skeið.

Lóðin er mjög vel tengd með tilliti til almenningssamgangna. Þjónusta almenningssamgangna er mjög góð og á það bæði við í dag og til framtíðar með tilkomu Borgarlínu.

Samgöngumatið fyrir Háaleitisbraut lagði mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina miðað við fyrirhugaða uppbyggingu samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Helstu niðurstöður samgöngumatsins má sjá í eftirfarandi töflu.

| Matsþættir | Fjöldi | Athugasemd |
|---|--------|---|
| Viðmið fyrir þörf bílastæða vegna Háaleitsbraut 12 | 49 | Reiknuð viðmið íbúða |
| Samnýting bílastæða | 45 | Með samnýtingu bílastæða milli íbúða og atvinnuhúsnæðis má fækka stæðum um 4. |
| Nálægð við almenningssamgöngur | 41 | Fækka má bílastæðum um 10% vegna nálægðar við góðar þjónustu almenningssamgangna |
| Deilibílar | 41 | Fækka má bílastæðum vegna tilkomu deilibíla. Vegna stærðar uppbyggingarinnar verður bílastæðum ekki fækkað á grundvelli deilibíla. |
| Samgöngustefna og -samningar | 41 | Fækka má bílastæðum vegna samgöngustefnu og samgöngusamninga. Þar sem nánast einungis er um íbúðir að ræða og erfitt að framfylgja samgöngusamningum á þessu stigi verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess. |
| Viðmiðunarpörf bílastæða á Háaleitsbraut 12 miðað við bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar | 41 | Viðmiðunarfjöldi bílastæða vegna uppbyggingar Háaleitsbraut 12, m.t.t. mögulegs frádráttar |
| Kröfur byggingarreglugerðar varðandi bílastæði fyrir hreyfihamlaðra | 5 | Lágmarksfjöldi bílastæða sérmerkt hreyfihömluðum. Varðandi stærðir og staðsetningar þeirra skal fylgja kröfum í 6.2.4 gr byggingarreglugerðar. |
| Heildarfjöldi bílastæða á lóðinni | 41 | 41 almenn bílastæði verða á Háaleitsbraut 12 þar af eru 5 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. |
| Heildarfjöldi hjólastæða á lóðinni | 20 | Íbúðir og verslun samtals |
| Heildarfjöldi hjólastæða í læsta geymslu | 115 | Íbúðir og verslun samtals |

Lagt er til að heildarfjöldi bílastæða verði 41 og heildarfjöldi hjólastæða á reitnum verða 135 stæði.

HEIMILDASKRÁ

- 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. Hjóleiðaaætlun Reykjavíkur 2021-2025
Sótt frá: https://reykjavik.is/sites/default/files/2021-11/hjolreidaaetlun_reykjavikur_2021-2025_-_mai_2021.pdf
- BENSINSTÖÐVARLÓÐIR, Skipulagsforsendur fyrir þróun og uppbyggingu bensinstöðvalóða. 15 ókt 2023, Sótt frá:
<https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/Bensinstoedvalodir.pdf>
- BORGARLÍNAN ÁRTÚNSHÖFÐI - HAMRABORG, Drög að matsáætlun (Mai 2020)
Sótt frá: https://wp.borgarlinan.is/wp-content/uploads/2020/11/drog_matsaaetlun_borgarlinan.pdf
- Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, Gallup. Ferðir til vinnu / skóla Október 2024. Reykjavík.
Sótt frá: https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-11/4035976_rvk_usk_ferdir_skoli_vinna_011124.pdf
- Institute of Transportation Engineers. (2003). *Trip Generation Manual* (7th Edition útg.). Washington, D.C.
- Strætó bs. (2022). Leiðarnet sept 2022. Strætó. Sótt frá
<https://straeto.is/media/2022/09/str-leidanet-sept22moskjal.png>
- Strætó bs. (2024). Strætó. Sótt 10 04 2004 frá Tímatöflur: <https://straeto.is/skipuleggja-ferd/timatoflur>
- Vistorka Orkusetur 2025. Sótt frá: <https://korter.vistorka.is/#/>