



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

08-11-2024 15:19

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er einstaklingur

Nafn umsækjanda

Ivon Stefán Cilia

Kennitala umsækjanda

[REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda

[REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda

[REDACTED]

Símanúmer umsækjanda

[REDACTED]

Netfang umsækjanda

[REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Veldu annað hvort

Greiðandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

5301170300

Fyrirtæki

Reitir atvinnuhúsnæði ehf.

Netfang greiðanda

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Nauthólsvegur 50-52

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Deiliskipulagsbreyting þessi felst í breyttri notkun á húsinu sem og viðbætum við byggingareiti.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Á ekki við

Fylgigögn

Uppdrættir

Nauth_Isvegur50_52_DSK_Breyt_2024.11.06.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

09.01.2025

BREYTING A DEILISKIPULAGI, NAUTHÓLSVEGUR 50 OG 52.

Staðgreinir 1619601

Samgöngumat vegna vegna breytingar á deiliskipulagi

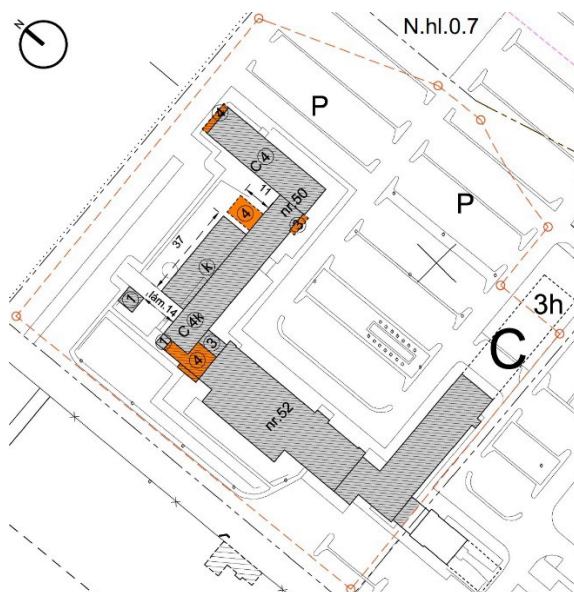
Samgöngumat þetta er unnið að beiðni Reykjavíkurborgar vegna breytinga á deiliskipulagi á lóðinni Nauthólsvegur 50-52 í Reykjavík.

Deiliskipulagsbreyting nær eingöngu til Nauthólsvegar 50 og felst í breyttri notkun hússins sem heimilar starfsemi hjúkrunarheimilis sem og skilgreiningu byggingareita fyrir flóttastiga og lyftur. Einnig eru lóðarmörk uppfærð að austanverðu og lóðin minnkuð til að tryggja umferðarými fyrir Borgarlínu, skv. Reykjavíkurborg.

Landnúmer 1066641: Sameiginleg lóð Nauthólsvegar 50 og 52

	Merking	Notkun	Birt stærð	Nhl.
Nauthólsvegur 50 - ný stækkunarheimild	01-0102	Hjúkrunarheimili	6577,6 m ² 200,0 m ²	
Samtals			6777,6 m ²	
Nauthólsvegur 50 - óbreytt stækkunarheimild	01-0101	Hótel	12566,6 m ² 2250,0 m ²	
Samtals			14816,6 m ²	
Samtals byggingar			21594,2 m ²	
Sameiginleg lóð:			25610,0 m ²	0,84

TAFLA 1 Fyrirhuguð deiliskipulagsbreyting á svæðinu, stærðir



MYND 1 Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Nauthólsveg 50 og 52 (Hótel Loftleidir reitur)

I. KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA Á NAUTHÓLSVEGI 50–52 (SVÆÐI I)

Við mat á bílastæðapörf fyrir starfsemi að Nauthólsvegi 50–52 (svæði II) er tekið mið af fjölda starfsmanna og fjölda rúmstæða í hjúkrunarheimili. Ekki liggur fyrir hver endanlegur fjöldi starfsmanna verður. En til áætlunar eru miðað við viðmið Heilbrigðisráðuneytisins: Skipulag hjúkrunarheimila - Lágmarksviðmið 2022 útgáfa 3“ á bls 24, Fylgiskjali 1 kemur fram að fjöldi starfsmanna á einingu séu 4-6 og íbúar 8-11 (sjá mynd hér að neðan).

Fylgiskjal 1.

Húsrýmistafla fyrir 60 rýma heimili, viðmið

FORSENDUR					
VERKNÚMÉR		Fjöldi starfsmanna á einingu	4-6	Brúttó álag A rýma:	40%
HEITI VERKEFNIS		Fjöldi íbúa	60	Brúttó álag B rýma:	10%
		Fjöldi íbúa per einingu	8-11		
	Uppgefnar nettó stærðir eru til viðmiðunar, nema annað sé tekið fram. Lokunarflokkar A og B eru sbr. ÍST-50:1998.	Fjöldi eininga	6	Gert er ráð fyrir göngum, lyftu, aðalstigahúsi, tæknirými, inn- og útveggjum inni í brúttó álagi.	
		Fjöldi eininga per hæð	3		
		Fjöldi hæða	2		

Áætlað er að hjúkrunarheimilið hafi 87 rúm/íbúa. Með því má sjá að ef miðað er við 4 starfsmenn á 8 íbúa eða 6 starfsmenn á 11, má gera ráð fyrir 44-47 starfsmönnum á 87 íbúa. Ákveðið var að fara millivegin og miða við 45 íbúa. Taflan hér að neðan sýnir helstu forsendur og útreikninga fyrir heildarfjölda stæða:

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA Á NAUTHÓLSVEGI 50-52	Fjöldi	Fjöldi st./ein	Fjöldi bílast.
Fjöldi starfsmanna	45	1,0	45
Fjöldi íbúa í hjúkrunarheimili	87	0,1	9
Samtals stæði			54

TAFLA 2 Kröfur um fjölda bílastæða á Nauthólsvegi 50-52 (Svæði I)

Þar sem um er að ræða starfsemi með blandaða landnotkun, þ.e. hjúkrunarheimili og hótél með veitinga- og fundaraðstöðu, er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða að hluta.

II. STAÐA BÍLASTÆÐA VIÐ NAUTHÓLSVEGUR 50–52 (SVÆÐI I)

Rekstraraðilar Nauthólsvegur 50 og 52 hafa skipt með sér stæðum á lóðinni, sem sjá má á samþykktum aðaluppdráttum í þrjá hluta: Sérafnot hvors aðila og svo samnotahluta lóðar þar sem bílastæði skiptast á aðila miðað við hlutfall í heildarfermetrum húsnæðis á lóð. Yfirlitið hér að neðan er tekið af gildandi aðaluppdráttum. Staðsetningu skiptingar má sjá á meðfylgjandi yfirlitsmynd

Bílastæði:

Fjöldi bílastæða á samnotahluta lóðar

alls 177 bílastæði

Skipting bílastæða á samnotahluta milli Hótel Loftleiða og Icelandair

-Hótel Loftleiðir 177 bílast./17.808,3 m² x 12.704,2 =

126 bílastæði

-Icelandair 177 bílast./17.808,3 m² x 5.104,1 =

51 bílastæði

Bílastæði á sérnotahlutum

-Hótel Loftleiðir =

27 bílastæði

-Icelandair =

183 bílastæði

Hótel Loftleiðir:

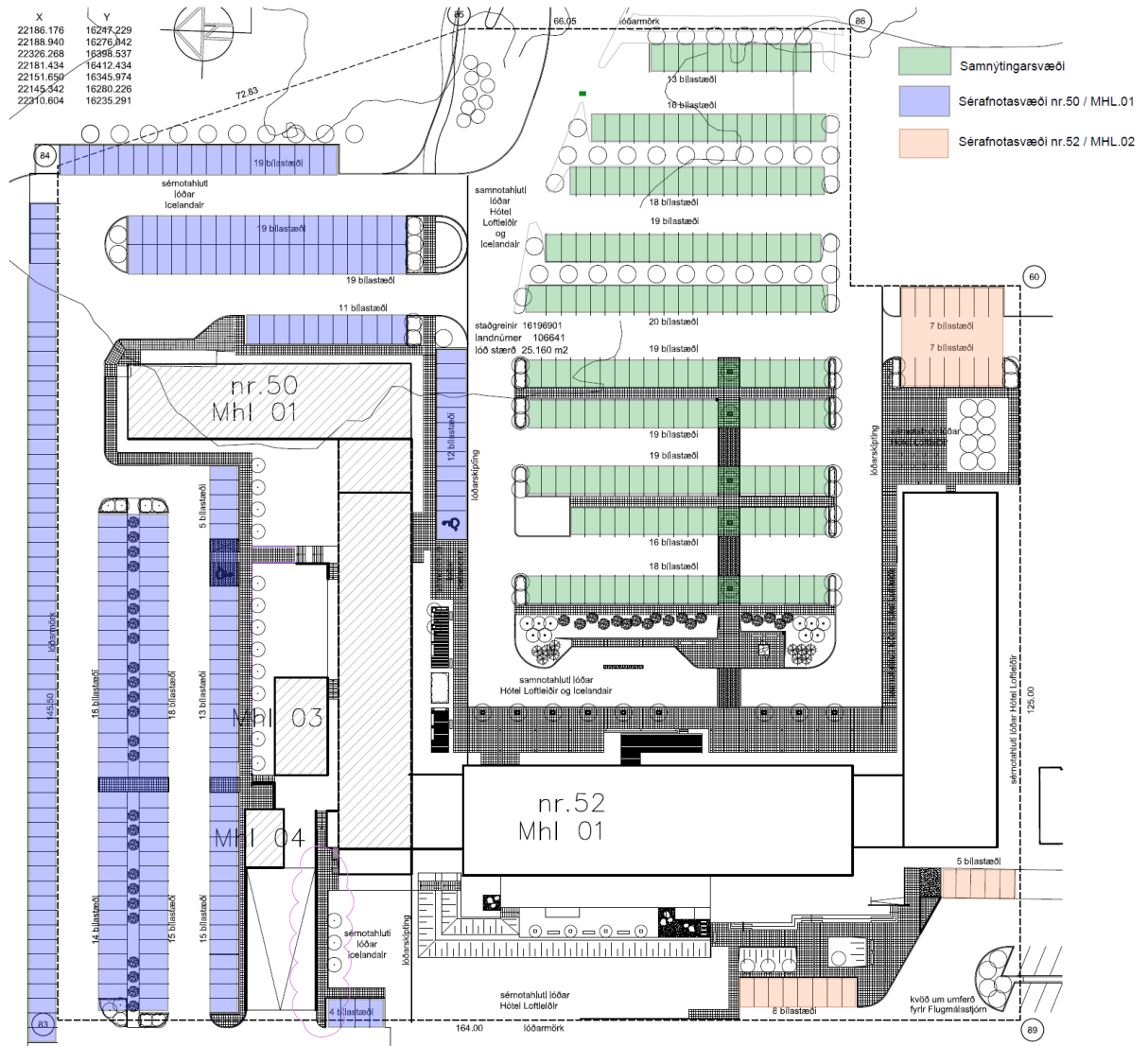
samtals 126+27 = 153 bílastæði

þar af 2 f. Fatlaða

Icelandair:

samtals 51+183 = 234 bílastæði

þar af 3 f. Fatlaða



III. SAMGÖNGUMAT: NAÚTHÓLSVEGUR 50-52 (SVÆÐI I)

Samgöngumat felur í sér að meta hvernig nálægð við almenningssamgöngur, blandaða landnotkun, deilibilakerfi og aðra samgöngutengda þætti geti dregið úr heildarfjölda bílastæða sem nauðsynlegt er að útvega. Hér er litið til eftirfarandi þátta:

1. Blönduð landnotkun

-Samnýting stæða fyrir starfsmenn:

Hámarksnýting á bílastæðum hótels, sem eru f.r. á samnýtingarsvæði eru frá síðdegi fram yfir morgunmat, þegar flestir gesta eru í herbergjum sínum. Sömuleiðis eru á hótelinu veitingastaður og fundaraðstaða sem er viðbúið að auki álag a.m.k. á hádegismatartíma. Vaktaskipti starfsmanna hjúkunarheimilis falla gjarnan innan áður nefnds álagstíma hótलगesta frá síðdegi fram á morgun, ásamt því að starfstími hótलगstarfsmanna er væntanlega sá sami og hjá starfsmönnum hjúkunarheimilis. Því þarf að álykta varlega um samnýtingu þessara aðila á þessum tímum.

Gestir hjúkrunarheimilis dreifast hins vegar yfir daginn, þá gjarnan yfir hádaginn, þegar flestir gestir hótelsins eru fjarri. Sömuleiðis er miðað við að þörfin á gestastæðum hjúkrunarheimilis sé einungis 9 stæði.

Því, að teknu tilliti til ofangreinds, má álykta að kannski 10% starfsmanna hjúkrunarheimilis, en hins vegar allir gestir þess, geti nýtt sér bílastæði á samnotahluta lóðarinnar, þar sem vægi Nr.50 / Mhl.01 eru 51 stæði, m.v.skiptingu þess skv. aðaluppdráttum hér að ofan.

2. **Deilibílar:**

Ekki er gert ráð fyrir deilibílum á þessu svæði, því er ekki um frekari lækkun að ræða hér.

3. **Innleiðing samgöngustefnu:**

Engin sérstök samgöngustefna er innleidd sem gefur tilefni til frekari fækkunar stæða, umfram það sem leiðir af lið 4 hér á eftir.

4. **Nálægð við almenningssamgöngur:**

Lóðin er staðsett við strætóleiðir og í grennd við fyrirhugaða Borgarlínustöð. Þetta bætir samgöngumöguleika án einkabíls og má því draga frekar úr bílastæðum starfsmanna um 10% eða 5 stæði.

5. **Stærri uppbygging:**

Ekki eru skilyrði hér til frekari fækkunar stæða að svo stöddu.

Taflan hér að neðan sýnir helstu forsendur og útreikninga fyrir heildarfjölda stæða skv. samgöngumati:

SAMGÖNGUMAT: NAUTHÓLSVEGUR 50-52 (SVÆÐI II)	Fjöldi st./ein	Fjöldi bílast.
<i>Samtals stæði, skv. forsendum</i>		54
1. Blönduð landnotkun		
– samnýting stæða fyrir gesti		-9
– samnýting stæða fyrir starfsmenn	-0,1	-5
2. Deilibílar		0
3. Innleiðing samgöngustefnu		0
4. Nálægð við almenningssamgöngur með gott/hátt þjónustustig	-0,1	-5
5. Stærri uppbygging		0
Samtals stæði á sérafnahluta lóðar eftir samgöngumat		35

TAFLA 3 Samgöngumat um fjölda bílastæða: Nauthólsvegur 50-52 (Svæði II)

Því er talið að hæfilegur fjöldi stæða á sérnotahluta Hjúkrunarheimilis sé 35 stæði. Á sérnotahluta Hjúkrunarheimils (Nr.50 / Mhl.01) eru að svo stöddu 183 stæði, eða 148 umfram þörf. Ekki liggur fyrir hvernig þau umframstæði verða nýtt. Ræðst það af mögulegri uppbyggingu á lóðinni og eða umhverfis hana.

Hlutur Hjúkrunarheimils (Nr.50 / Mhl.01) í Samnýtingarstæðum eru 51, en þörf hjúkrunarheimilis á því svæði eru metin 14 stæði. Því eru þar 37 stæði umfram þörf. Ekki liggur fyrir hvernig þau umframstæði verða nýtt. Ræðst það af mögulegri uppbyggingu á lóðinni, mögulegri breytttri notkun Nr. 52 / Mhl.02 eða uppbyggingu umhverfis lóðina.

IV. KRÖFUR UM FJÖLDA HJÓLASTÆÐA Á NAUTHÓLSVEGI 50–52 (SVÆÐI I)

Við mat á hjólastæðapörf fyrir starfsemi að Nauthólsvegi 50–52 (svæði I) er tekið mið af kröfum sem fram koma í áður nefndu „Skipulag hjúkrunarheimila - Lágmarksviðmið 2022 útgáfa 3“ á bls 24, Fylgiskjali 1 kemur fram að hjólageymsla starfsmanna fyrir 60 rúma hjúkrunarheimili skuli vera 25m² og að 10 stæði skuli vera fyrir gesti við aðalinngang.

Í Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík (ódagsett) er eftirfarandi lýsing á kröfum vegna hjólastæða við hjúkrunarheimili í töflu 1, bls.8:

Fjöldi hjólastæða er metinn út frá mismunandi þáttum, s.s. staðsetningu (miðsvæði eða úthverfi), nálægð við almenningssamgöngur, gæði hjólastígakerfis o.s.frv. Gera skal ráð fyrir

að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímastæði).

Ekki er talið að þessi útlitun gefi skýrari viðmið eða séu í ósamræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlitsins og því eru rýmisparfir heilbrigðiseftirlitsins látnar gilda. Á 25m² er hægt að koma fyrir 12-15 hjólum. Hinsvegar er aðgangsstýrð upphituðu hjólageymsla við húsið, sem er ríflega helmingi stærri en þörf sú sem Heilbrigðisráðuneytið gerir ráð fyrir, eða 68m². Hún verður ekki nýtt í annað og því ljóst að þörfum fyrir hjólastæði starfsmanna sé fullnægt.

Hins vegar er rétt að benda á að með kröfum Reykjavíkuborgar um að 10% stæða séu staðsett nærri inngangi í samspili við kröfur Heilbrigðiseftirlitsins um að 10 stæði við inngang, myndi að óbreyttu, til að uppfylla hvoru tveggja kröfurnar, gera ráð fyrir 90 hjólastæðum í húsi fyrir 45 starfsmenn. Þess í stað verður litið svo á að kröfur borgarinnar til stæða við inngang séu 10% til viðbótar þeim sem metið er að þurfi fyrir starfsmenn (12-15) og að Heilbrigðiseftirlitið sé að ganga lengra en kröfur Reykjavíkuborgar segi til um.

Í núverandi húsi er aðgangsstýrð hjólageymsla sem er 68m², svo lágmarkskröfur til hjólastæða starfsmanna eru uppfylltar. Miðað er við að koma fyrir hjólastæðum 10 gesta við aðalinngang skv. kröfum

. Taflan hér að neðan sýnir helstu forsendur og útreikninga fyrir heildarfjölda stæða:

SAMGÖNGUMAT: NAUTHÓLSVEGUR 50-52 (SVÆÐI II)	Fjöldi st./ein	Fjöldi hjólast.
<i>Hjólageymsla og rafskutlurými</i>	25m ²	15
<i>Hjólaskýli gesta við inngang</i>		10
Samtals hjólastæði eftir samgöngumat		35

TAFLA 4 Kröfur um fjölda hjólastæða á Nauthólsvegi 50-52 (Svæði I)

NIÐURSTAÐA

Eftir að tekið hefur verið tillit til blandaðrar landnotkunar, samnýtingar bílastæða, og nálægðar við góðar almenningssamgöngur, er mælt með því að heildarfjöldi á sérnotahluta bílastæða verði 35 stæði fyrir starfsemi að Nauthólsvegi 50–52 (svæði II). Því til viðbótar nýtist allt að 14 stæði á samnotahluta húsanna beggja fyrir hjúkrunarheimilið. Þetta er verulegur samdráttur frá upphaflegri kröfu um 54 stæði og stuðlar að bættu umhverfi, færri kyrrstæðum bílum og aukinni sjálfbærni í samgöngum.

Þörf fyrir hjólastæði er áætluð 35 stæði, þar af 10 við aðalinngang. Ljóst er að núverandi hjólageymsla hýsir hjól umfram lágmarkþörf.

Ítrekað er að þetta samgöngumat gildir eingöngu um Nauthólsveg 50 – Mhl.01 á lóðinni. Við frekari uppbyggingu á lóðinni eða reitnum eða breytingu á starfsemi í Nauthólsvegi 52 þarf að uppfæra þetta samgöngumat. Sérstaklega er æskilegt að gera heildstætt samgöngumat fyrir allt svæðið í samhengi við heildstæða skipulagsnálgun.



Halldór Eiríksson
Arkitekt FAÍ SAMARK

MÁLEFNI: Flugumferð við fyrirhugað hjúkrunarheimili

4.11.2024

ALMENNT

Til stendur að innrétta skrifstofuhúsnæði við Nauthólsveg 50 í hjúkrunarheimili. Eftirfarandi er umfjöllun um hávaða frá flugvellinum og kröfur miðað við breytta notkun húsnæðisins.

REGLUGERÐIR OG KRÖFUR

Reglugerð um hávaða nr. 724/2008 kveður á um hljóðstig frá flugumferð í mismunandi húnæðum. Tafla 1 tilgreinir viðmið hávaðareglugerðar.

TAFLA 1 Viðmið reglugerðar nr. 724/2008 um mörk vegna hávaða frá flugumferð.

Tegund húsnæðis	Mörk við húsvegg L_{den}	Mörk við húsvegg $L_{AFmax5\%, \text{ nótt}}$	Inni L_{Aeq24}
Íbúðarhúsnæði, dvalarrými og skólar á svæðum í nágrenni þegar starfandi flugvalla	65* dB	90 dB	30 dB

*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur.

Byggingarreglugerð vísar alfarið í hinn íslenska hljóðvistarstaðal, ÍST45:2016, Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, hvað varðar kröfur til hljóðvistar í byggingum. Reglugerðin vísar í gæðaflokk C í staðlinum. Í staðlinum eru tilgreind viðmiðunargildi fyrir mismunandi gerðir bygginga og tilgreinir kafli 9 í staðlinum kröfur til sjúkrahúsa og hjúkrunarstofnanna. Undirkaflí 9.5 tilgreinir viðmið um hljóðstig innanhúss frá umferð. Þá tilgreinir kafli 9.7 viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum vegna umferðar. Tafla 2 tilgreinir þau viðmiðunargildi sem að eiga við um flugumferð skv. ÍST45:2016 flokkur C.

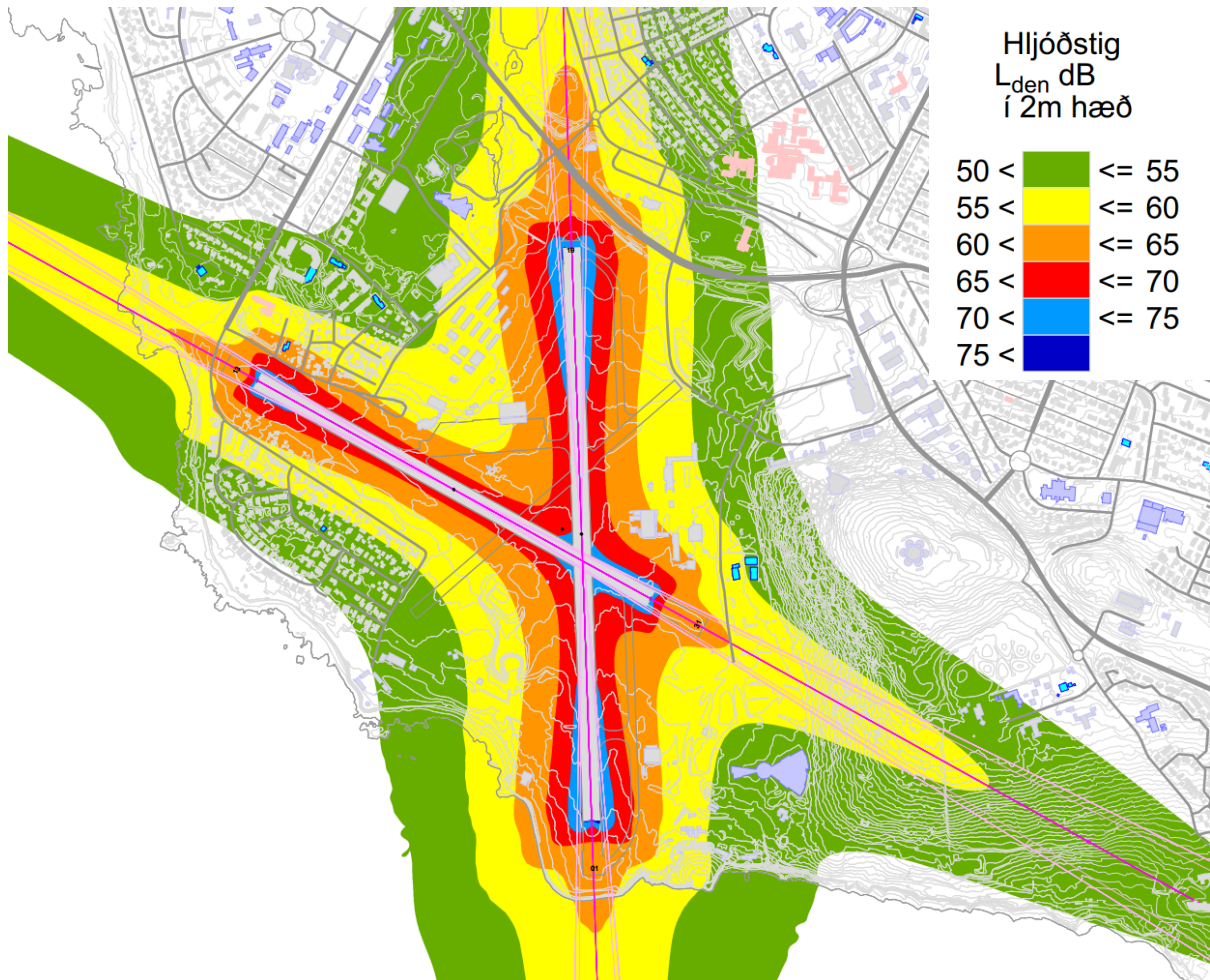
TAFLA 2 Hámarksgildi fyrir A-vegið jafngildishljóðstig innanhúss, $L_{p,Aeq,24h}$, frá flugumferð og dag-kvöld-næturhljóðstig L_{den} frá flugumferð á útisvæðum.

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Viðmiðunargildi Flokkur C (ÍST45)
Legu- eða dvalarstofur	L_{Aeq24}	30 dB
Önnur rými með reglulega starfsemi (s.s. sjúkrahjálfun, iðjuþjálfun o.þ.h.)	L_{Aeq24}	35 dB
Á útisvæðum og fyrir utan glugga frá flugumferð í nágrenni þegar starfandi flugvalla	L_{den}	65* dB

*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildrur

STAÐAN

Efla verkfræðistofa kortlagði hávaða við Reykjavíkurflugvöll í október 2022 og í skýrslu þeirra „Kortlagning hávaða við Reykjavíkurflugvöll“ má sjá að fyrirhugað hjúkrunarheimili er í gulu svæði hávaðakortsins, sjá mynd 1.



MYND 1 Skjáskot úr skýrslu EFLU verkfræðistofu um kortlagningu hávaða við Reykjavíkurflugvöll.

Af hljóðkortinu má sjá að gult svæði er milli $L_{den} = 55-60$ dB sem er vel innan marka beggja reglugerða um mörk við húsvegg og á útsvæðum $L_{den} = 65$ dB.

Þar sem að flugvöllur er lokaður að næturlagi, að undanskildum neyðarflugum, má gera ráð fyrir að hámarkshljóðstig við húsvegg sé innan marka hávaðareglugerðar um $L_{AFmax5\%,nótt} = 90$ dB. Þá gera báðar reglugerðir kröfu um jafngildishljóðstig inni í dvalarstofum $L_{Aeq24} = 30$ dB og byggingarreglugerð kröfu um $L_{Aeq24} = 35$ dB í öðrum rýmum með reglulega starfsemi.

Skipt var um glugga í skrifstofuhúsnæðinu árið 2012 og eru þeir almennt með uppbyggingu 6-14-6 sem að gera má ráð fyrir að hafi lofthljóðeinangrunargildi um $R_w + C_{tr} = 30$ dB. Miðað við hljóðkort Eflu og að um kröfu um jafngildishljóðstig yfir sólarhringinn er að ræða þá má gera ráð fyrir að jafngildishljóðstig inni sé uppfyllt miðað við núverandi útveggi og gleruppbyggingu.