



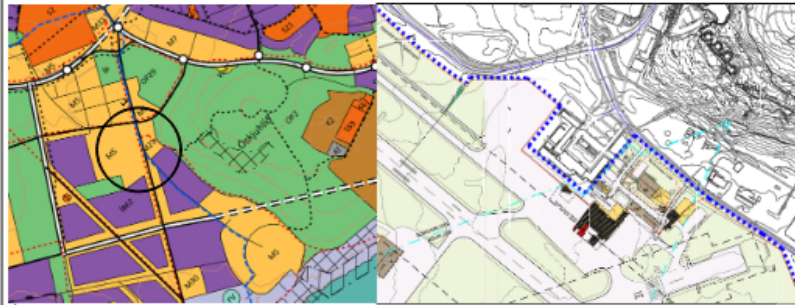
Nauthólsvegur 50 og 52 breyting á deiliskipulagi -

Umhverfis- og skipulagsráð 12. mars 2025

Lögð fram umsókn Ivon Stefáns Cilia, dags. 8. nóvember 2024, um breytingu á deiliskipulagi Reykjavíkurflugvallar vegna lóðarinnar nr. 50-52 við Nauthólsveg. Í breytingunni sem lögð er til felst breyting á notkun hússins sem heimilar starfsemi hjúkrunarheimilis ásamt stækkun á byggingarreitum, samkvæmt upprætti T.ark arkitekta, dags. 9. janúar 2025. Einnig er lagt fram samgöngumati T.ark arkitekta, dags. 9. janúar 2025 og hljóðvistarskýrsla Myrru hljóðstofu, dags. 4. nóvember 2024.







Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040

Gildandi deiliskipulag Reykjavíkurlflugvallar

GREINARGERÐ

1.1 GILDANDI DEILISKIPULAG

Fyrir löðna er í gildi deiliskipulag fyrir Nauthólsveg 50, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 4.júní 2015.

Það deiliskipulag heimsaði vöðbyggingu við norðurhlöð. Byggingin í heild er byggð 1964 og er í dag 4 hæðir. Skráð byggingarmagn á löðinni, Nauthólsvegur 50-52 er nú 21.394,2m² og löðin er 25.610m².

1.2 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Deiliskipulagsbreyting sú sem hér er óskað eflir nær til Nauthólsvegar 50 eingöngu. Deiliskipulagsbreyting þessi er vegna breyttrar notkunar á byggingu undir starfsemi hjúkunarheimilis sem og eftirlitandi vöðbætur vöð byggingarinnar.

Við norðurgaffel er skilgreindur byggingarhluti fyrir flötastiga upp á allar hæðir. Reiturinn er meðfram endilöngum gafflinum, sem gefur hjúkruðum íbúðum til að leggja hæri yfir til aðstæðu eða vesturs frá miðlægum gangi, en slóki er ílgangurinn að allur reiturinn sé nýttur.

Við norðurhlöð er skilgreindur byggingarhluti fyrir lytur utan vöð bygginganna með tengingu inn á allar hæðir og kjallara. Reiturinn gefur möguleika á að leggja lyftum með núverandi gaffli eða snú horntíðni á hann í sjálfstæði einingu. Heimildin er eingöngu fyrir tvær lyftur, lagaleið og tengingu frá lyftum að umferðaleitum byggingar. Ekki er heimil ónær nýting á byggingarhlutum.

Við vesturgaffel er tvíþættum heimilum bætt við; heimild fyrir flötastiga af þaki tengbyggingar (4.hæð) niður á þak 1.hæðar og svo reitur fyrir flötastiga af þaki 1.hæðar og til jarðar. Ekki er heimil ónær nýting á byggingarhlutum.

1.3 LÖÐARMÖRK

Löðarmörk eru uppfærð að austanverður og löð minnkul til að tryggja umferðarme fyrir ílgangurinn, samkvæmt nýju löðarhlöð frá umhverfio- og skipulagsvæði Reykjavíkurborgar.

1.4 BYGGING

Byggingin er tveir matshlutar og tvö húsnúmer á óskipti löð. Sjá nýtingahlutfallstölu verðandi breytingar á byggingarmagn og nýtingahlutfall. Um byggingarhlutum liggja strangir frá OR. Gerð er krifa um að ekkert sé aðhaf á staðnum nema að áður hafð verði haft samband við OR og samþykki hennar sé tengið. Vestrihlöðun þarf að kortleggja fyrirfram og jarðvirnan framkvæmd með starfsemi OR á staðnum og undir þessa eflisi.

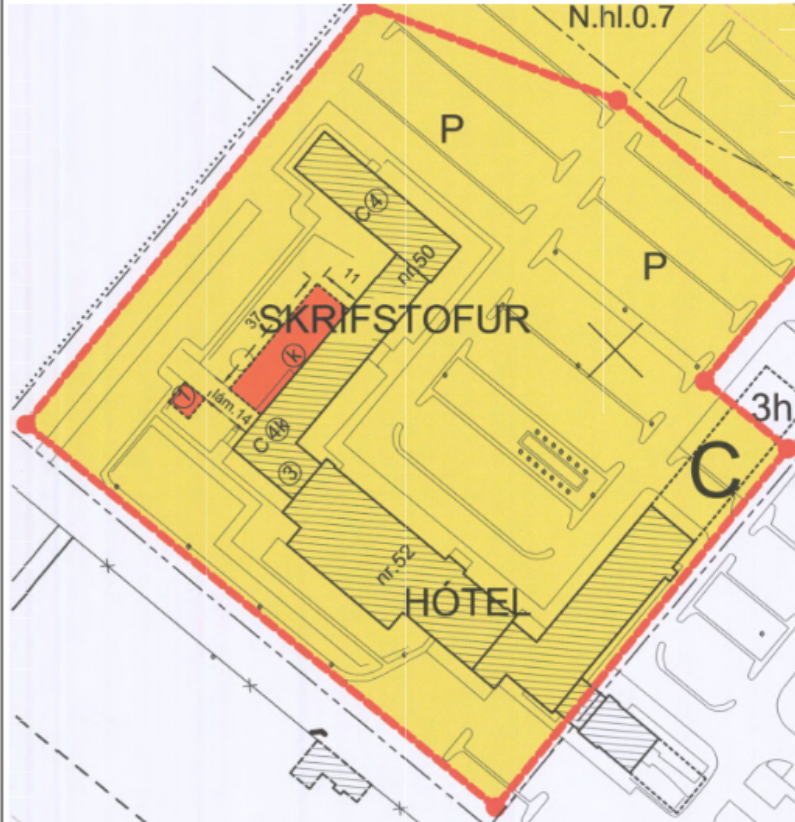
SAMGÖNGUMAT

Samhliða breytingu á deiliskipulagi hefur samgöngumat (dagsett 09.01.2025) verið gert, á þeim forsendu að það sé eingöngu lánmarkað við starfsemi hjúkunarheimilisins og aðeins hluti af heildarmati sem slóar þarf að framkvæma fyrir alla löðna og rörliggjandi skiptagæðum.

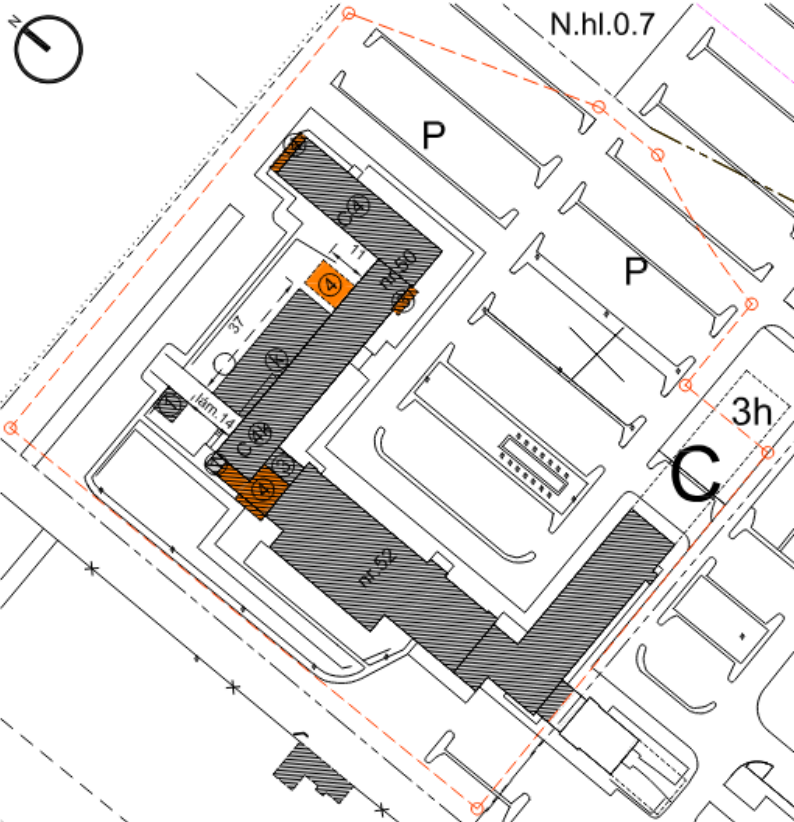
Helstu niðurstöður úr samgöngumati eru eftirfarandi:

ERV að tekið hefur verið tillit til ástandadrar Ándhöfnunar, samnygningar hlöðastæðu, og niðergangur vöð gæðer atvinnugæðingurinn er mest með því að heildarhlöð á skilgreindum hlöðastæðu verki 35 stæði fyrir starfsemi að Nauthólsvegi 50-52 (svæði II). Því til viðbótar rýstist allt að 14 stæði á samrættu hlöðastæðu beggja fyrir hjúkunarheimilid. Þetta er vegulegur samdráttur frá upphaflegri áttum um 54 stæði og stúdur að bætur umhverfi, bæmi kjarrstæðum öðrum og aukinni gæðerum í samgöngum.

Dröf fyrir hlöðastæðu er áætluð 35 stæði, þar af 10 við aðalveginn. Lykt er að núverandi hlöðagæðma hlöf hlöf umfram lánmarksbætt.



Gildandi Deiliskipulag STAÐFEST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA ÞANN 4. JÚNÍ 2015



Deiliskipulagsbreyting fyrir Nauthólsveg 50-52 (Hótel Loftleiðir reitur)

Núgildandi stærðir
Lanchnúmer: 100661; Samgönguregluð Nauthólsvegur 50-52

	Árking	Höskun	Stítt stærð	NH
Nauthólsvegur 50	01-0102	Skilgreintur	5477,8m ²	
- staðkunarheimilid			100,0m ²	
Bættale			6777,8m ²	
Nauthólsvegur 52	01-0101	Höskun	12596,6 m ²	
- staðkunarheimilid			2250,0m ²	
Bættale			14816,6 m ²	
Bættale byggingar			21994,2 m ²	
Samgönguregluð			25110,0 m ²	0,83

Deiliskipulagsbreyting
Lanchnúmer: 100661; Samgönguregluð Nauthólsvegur 50-52

	Árking	Höskun	Stítt stærð	NH
Nauthólsvegur 50	01-0102	Höskun	5477,8m ²	
- óbreytt staðkunarheimilid			100,0m ²	
- ný staðkunarheimilid			300,0m ²	
Bættale			6777,8m ²	
Nauthólsvegur 52	01-0101	Höskun	12596,6 m ²	
- óbreytt staðkunarheimilid			2250,0m ²	
Bættale			14816,6 m ²	
Bættale byggingar			21994,2 m ²	
Samgönguregluð			25110,0 m ²	0,84

SKÝRINGAR

- LÖÐARMÖRK ERU MÖRK DEILISKIPULAGS
- MÖRK FLUGÖRYGGSSVÆÐIS
- FLUGVALLARSPRANG
- LÖÐARMÖRK
- BYGGINGARRETTUR (AUKING)
- BYGGINGARRETTUR (BÆTTING)
- HÖNDVANDI BYGGINGAR A FLUGVALLARSPRANG
- LÖÐARMÖRK RING OG BORGAR
- HÉÐUR / KJALLARI

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

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

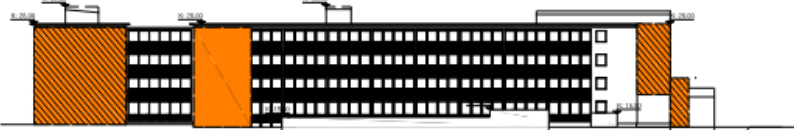
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.



VERKHÉTTI
NAUTHÓLSVEGUR 50-52
Deiliskipulagsuppráttur



Gildandi deiliskipulag Nauthólsvegs 50 norðurhlöð Mkv.1:200



Deiliskipulagsbreyting Nauthólsvegs 50 norðurhlöð Mkv.1:200

MÁL: 1:1000 / A2
HAFNAÐ: HE
DAGS: 09.01.2025
TEKNAÐ: KK
TEKNINGANUMER: 01



GREINARGERÐ

1.1 GILDANDI DEILISKIPULAG

Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag fyrir Nauthólsveg 50, birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 4.júní 2015.

Það deiliskipulag heimaðri viðbyggingu við norðurhlíð. Byggingin í heild er byggð 1964 og er í dag 4 hæðir. Skráð byggingarmagn á lóðinni, Nauthólsvegur 50-52 er nú 21.394,2m² og lóðin er 25.610m².

1.2 BREYTING Á DEILISKIPULAGI

Deiliskipulagsbreyting sú sem hér er óskað eftir nær til Nauthólsvegar 50 eingöngu. Deiliskipulagsbreyting þessi er vegna breyttrar notkunar á byggingu undir starfsemi hjúkunarheimilis sem og eftirfarandi viðbættum við byggingarelli:

Við norðurgaff er skilgreindur byggingareitur fyrir flóttastiga upp á allar hæðir.

Reiturinn er meðfram endilöngum gaffinum, sem gefur hönnuðum frelsi til að leggja hann ýmist til austurs eða vesturs frá miðlægum gangi, en ekki er tilgangurinn að allur reiturinn sé nýttur.

Við norðurhlíð er skilgreindur byggingareitur fyrir lyftur utan við bygginguna með tengingu inn á allar hæðir og kjallara. Reiturinn gefur möguleika á að leggja lyftur með núverandi gaffi eða snúi hornmött á hann í sjálfstæðri einingu. Heimildin er eingöngu fyrir tvær lyftur, lagnaleið og tengingu frá lyftum að umferðaleiðum byggingar. Ekki er heimil önnur nýting á byggingareitnum.

Við vesturgaff er tvíþættum heimildum bætt við: heimild fyrir flóttastiga af þaki tengbyggingar (4.hæð) niður á þak 1.hæðar og svo reitur fyrir flóttastiga af þaki 1.hæðar og til jarðar. Ekki er heimil önnur nýting á byggingareitnum.

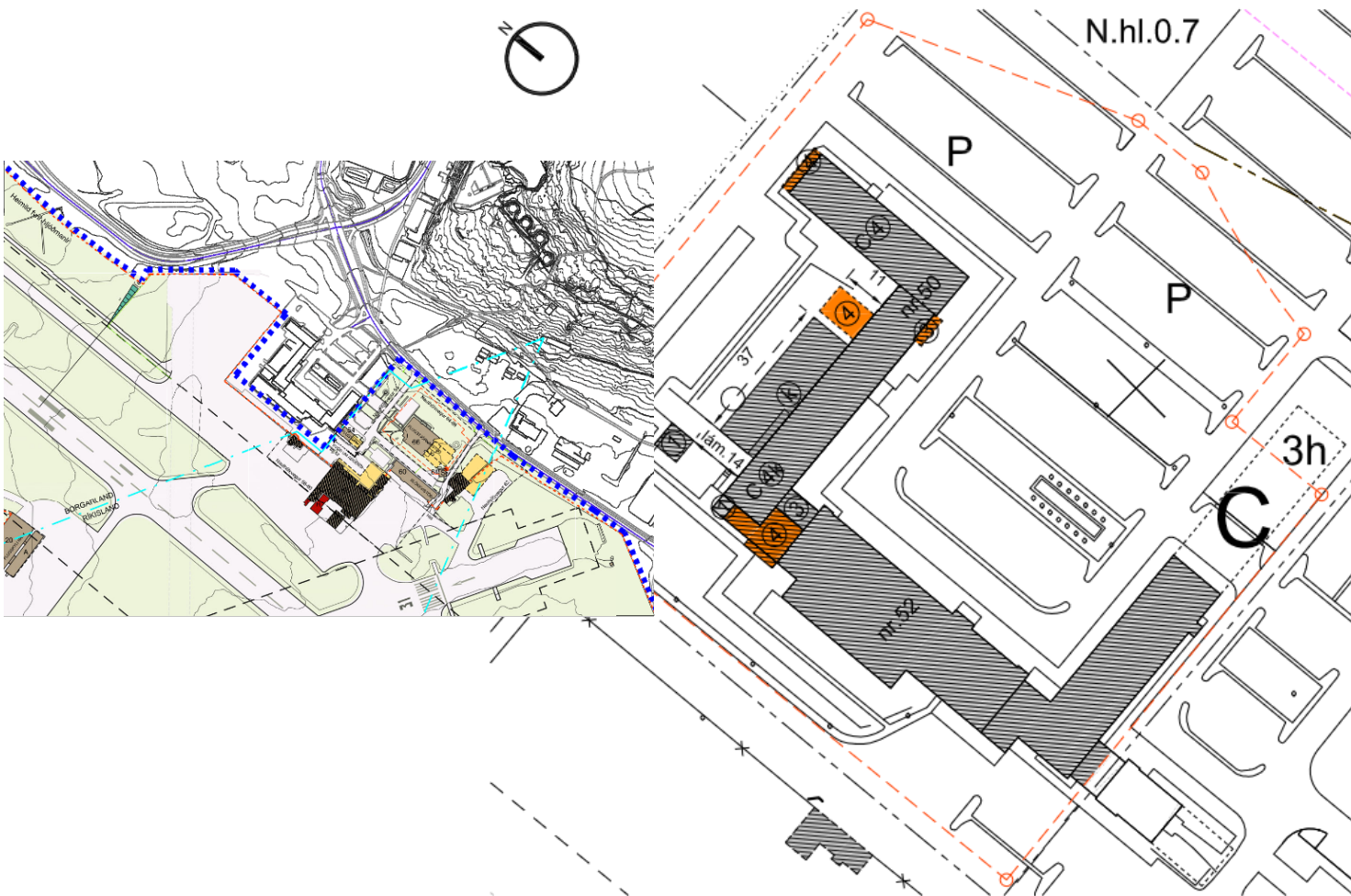
1.3 LÖÐARMÖRK

Löðarmörk eru uppfærð að austanverður og lóð minnkuð til að tryggja umferðarmörk fyrir Borgarlínu, samkvæmt nýju lóðarblaði frá umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar.

1.4 BYGGING

Byggingin er tveir matslutar og tvö húsnúmer á óskiptri lóð.

Sjá nýtingahlutfallsöflu varðandi breytingar á byggingarmagni og nýtingahlutfalli. Um byggingareitinn liggja strengir frá OR. Gerð er krafa um að ekkert sé aðhafst á staðnum nema að öður hafi verið samband við OR og samþykki hennar sé fengið. Verktilhögun þarf að kortleggja fyrirfram og jarðvinnan framkvæmd með starfsmenn OR á staðnum og undir þeirra eftirliti.



Deiliskipulagsbreyting fyrir Nauthólsveg 50-52 (Hótel Loftleiðir reitur)

SAMGÖNGUMAT

Samhliða breytingu á deiliskipulagi hefur samgöngumat (dagsett 09.01.2025) verið gert, á þeirri forsendu að það sé eingöngu takmarkað við starfsemi hjúkunarheimilisins og aðeins hluti af heildarmati sem síðar þarf að framkvæma fyrir alla lóðina og nærliggjandi skipulagsáform.

Helstu niðurstöður úr samgöngumati eru eftirfarandi:

Eftir að tekið hefur verið tillit til blandaðrar landnotkunar, samnýtingar bílastæða, og nálægðar við góðar almenningssamgöngur, er mælt með því að heildarþéttleiki á sémotahluta bílastæða verði 35 stæði fyrir starfsemi að Nauthólsvegi 50-52 (svæði II). Því til viðbótar nýtist allt að 14 stæði á samnotahluta bygginganna beggja fyrir hjúkunarheimilið. 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 aðalinnangang. Ljóst er að núverandi hjólageymsla hýsir hjól umfram lágmarksbörf.

Núgildandi stærðir

Landnúmer 1066641: Sameiginleg lóð Nauthólsvegar 50-52

	Merking	Notkun	Þirt stærð	Nhl.
Nauthólsvegur 50	01-0102	Skrifstofur	6477,6 m ²	
- stækkunarheimild			100,0 m ²	
Samtals			6577,6 m ²	
Nauthólsvegur 52	01-0101	Hótel	12566,6 m ²	
- stækkunarheimild			2250,0 m ²	
Samtals			14816,6 m ²	
Samtals byggingar			21394,2 m ²	
Sameiginleg lóð:			25610,0 m ²	0,83

Deiliskipulagsbreyting

Landnúmer 1066641: Sameiginleg lóð Nauthólsvegar 50-52

	Merking	Notkun	Þirt stærð	Nhl.
Nauthólsvegur 50	01-0102	Hjúkunarheimili	6477,6 m ²	
- óbreytt stækkunarheimild			100,0 m ²	
- ný stækkunarheimild			200,0 m ²	
Samtals			6777,6 m ²	
Nauthólsvegur 52	01-0101	Hótel	12566,6 m ²	
- óbreytt stækkunarheimild			2250,0 m ²	
Samtals			14816,6 m ²	
Samtals byggingar			21594,2 m ²	
Sameiginleg lóð:			25610,0 m ²	0,84



Hljóðráðgjöf
Minnisblað
NAUTHÓLSVEGUR 50, REITIR

MÁLERNI: Flugumferð við fyrirhugað hjúkunarheimili 4.11.2024

ALMENNT

Til stendur að innrétta skrifstofuhúsnæði við Nauthólsveg 50 í hjúkunarheimili. Eftirfarandi er umfjöllun um hávaða frá flugvælinum 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. Tæfla 1 tilgreinir viðmið hávaðareglugerðar.

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

Tegund húsnæðis	Mörk við húsvegg L_{den}	Mörk við húsvegg $L_{AFmax5\%,nott}$	Inni L_{eq24}
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 hljóðgildur.

Byggingarreglugerð vísar alfarnd 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 kaflí 9 í staðlinum kröfur til sjúkrahúsa og hjúkunarstofnanna. Undirkaflí 9.5 tilgreinir viðmið um hljóðstig innanhúss frá umferð. Þá tilgreinir kaflí 9.7 viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útsvæðum vegna umferðar. Tæfla 2 tilgreinir þau viðmiðunargildi sem að eiga við um flugumferð skv. ÍST45:2016 flokkur C.

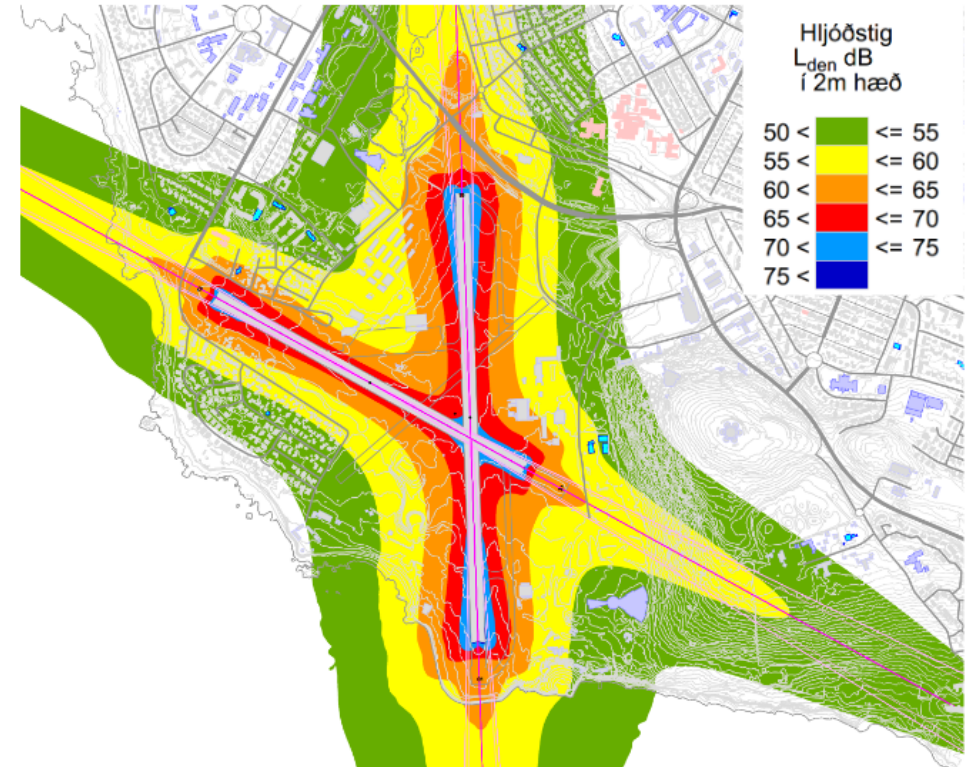
Tæfla 2 Hámarksgildi fyrir A-vegið jafngildishljóðstig innanhúss, L_{Aeq24} , frá flugumferð og dag-kvöld-næturhljóðstig L_{den} frá flugumferð á útsvæðum.

Gerð notendasvæðis	Mælistærð	Viðmiðunargildi Flokkur C (ÍST45)
Legu- eða dvalarstofur	L_{eq24}	30 dB
Önnur rými með reglulega starfsemi (s.s. sjúkrahjálfun, iðjubjálfun o.þ.h.)	L_{eq24}	35 dB
Á útsvæðum 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 hljóðgildur.

STAÐAN

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

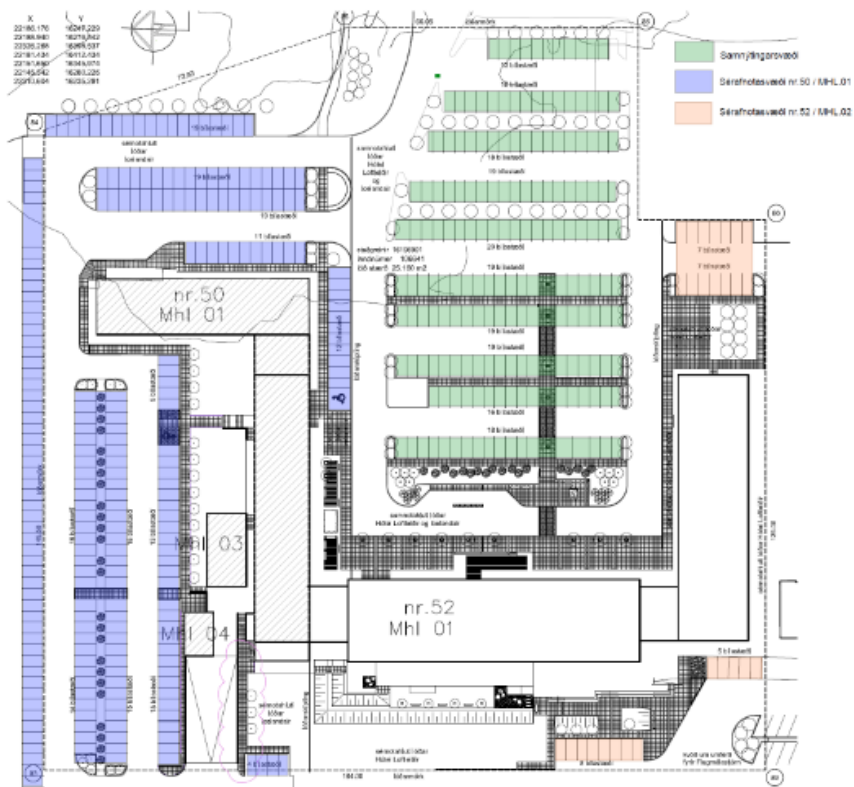


MYND 1 Skjáskot úr skýrslu EFLU verkfræðistofu um kortlagningu hávaða við Reykjavíkflugvöll.

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 $L_{AFmax5\%,nott} = 90$ 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.

Skípt 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 $R_w + C_w = 30$ 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.



III. SAMGÖNGUMAT: NAUTHÓLSVEGUR 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 lítið 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 hjúkrunarheimilis falla gjaman innan áður nefnds álagstíma hótलगesta frá síðdegi fram á morgun, ásamt því að starfstími hótलगesta starfsmanna er væntanlega sá sami og hjá starfsmönnum hjúkrunarheimilis. Því þarf að álykta varlega um samnýtingu þessara aðila á þessum tímum.



að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtíma-stæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtíma-stæði).

Ekki er talið að þessi útlitun gefi skýrari viðmið eða séu í ósamræmi við kröfur Heilbrigðiseftirlitsins og því eru rýmisþarfar heilbrigðiseftirlitsins látnar gilda. Á 25m² er hægt að koma fyrir 12-15 hjólum. Hinsvegar er aðgangsstýrð uppíttuð hjólagæmsla við húsið, sem er ríflega helmingi stærra 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 Reykjavíkurborgar 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 kröfur, gera ráð fyrir 90 hjólastæðum í húsi fyrir 45 starfsmenn. Þess í stað verður lítið 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 Reykjavíkurborgar segi til um.

Í núverandi húsi er aðgangsstýrð hjólagæmsla sem er 68m², svo lágmarkskröfur til hjólastæða starfsmanna eru uppfylltar. Miðað er við að koma fyrir hjólastæðum 10 gesta við aðalinnangang 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.
Hjólagæmsla og rafskutlurými	25m ²	15
Hjólaskýli gesta við inngang		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 sémotahluta bílastæða verði 35 stæði fyrir starfsemi að Nauthólsvegi 50–52 (svæði II). Því til viðbótar nýttist 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 aðalinnangang. Ljóst er að núverandi hjólagæmsla hýsir hjól umfram lágmarkspörf.

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.



Niðurstaða:

Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.



Reykjavík