

Frá: Mínar síður - Reykjavíkurborg <minarsidur-noreply@reykjavik.is>
Sent: þriðjudagur, 29. nóvember 2022 09:38
Til: USK Skipulag
Efni: Ný umsókn - Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa
Viðhengi: 2002-Deiliskipulagsbreyting.pdf



Fyrirspurn eða umsókn til skipulagsfulltrúa

1 Almennar upplýsingar

Nafn umsækjanda: **Sigurður Einarsson**

Kennitala umsækjanda: [REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda: [REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda: [REDACTED]

Símanúmer umsækjanda: [REDACTED]

Netfang umsækjanda: [REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?: **Nei**

Veldu annað hvort: **Umsókn til skipulagsfulltrúa**

Umsækjandi er: **Í umboði eiganda**

2 Greiðandi

Nafn greiðanda: **H301**

Kennitala greiðanda: **6601210130**

Netfang greiðanda: [REDACTED]

3 Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti: **Síðumúli 6**

Umsækjandi: **Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag**

4 Erindið

Erindið fjallar um: **Breytingu á aðalskipulagi**

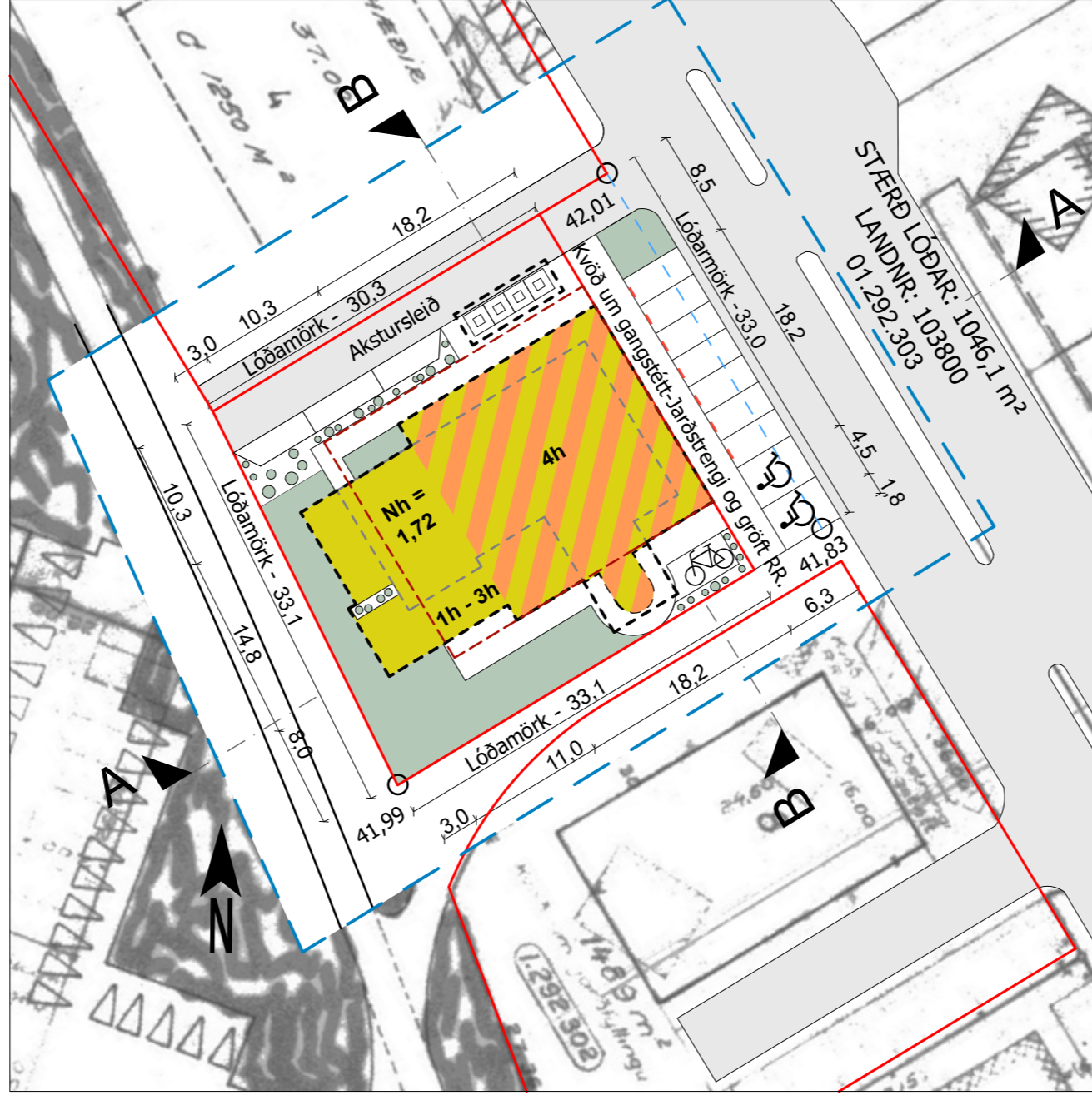
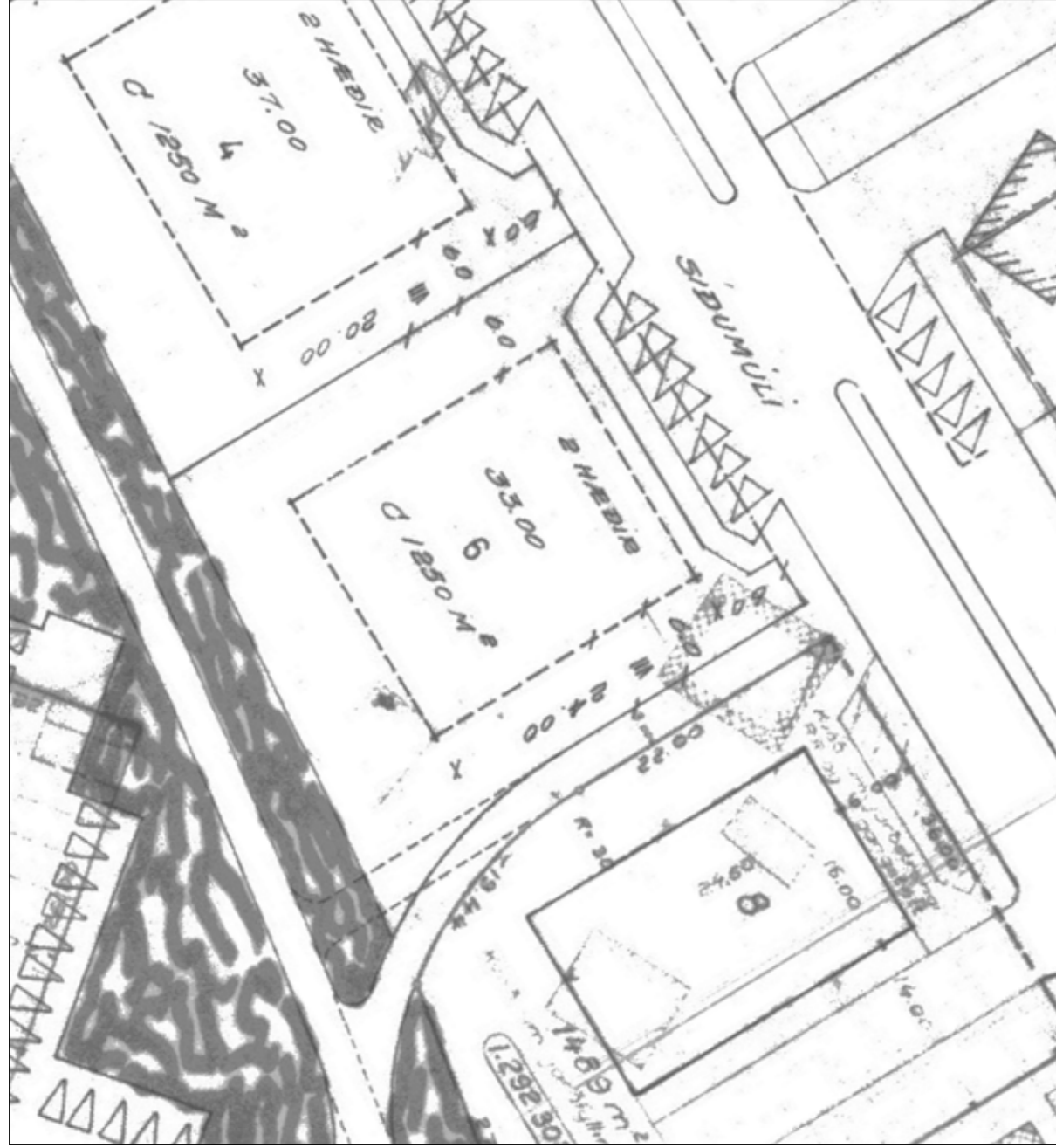
Stutt lýsing á erindi: **Breyting deiliskipulags felur í sér stækkun byggingarreits til suðvesturs og hækkun byggingar um eina hæð í 4 hæðir að stærstum hluta. Heimilt verður að innrétta íbúðir í stórum hluta byggingar en á jarðhæð að Síðumúla verður áfram atvinnustarfsemi.**

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?: **Nei**

5 Fylgigögn

Uppdrættir: **2002-Deiliskipulagsbreyting.pdf**

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



Núverandi ástand - Loftmynd
Loftmynd, mkv. 1:2000

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

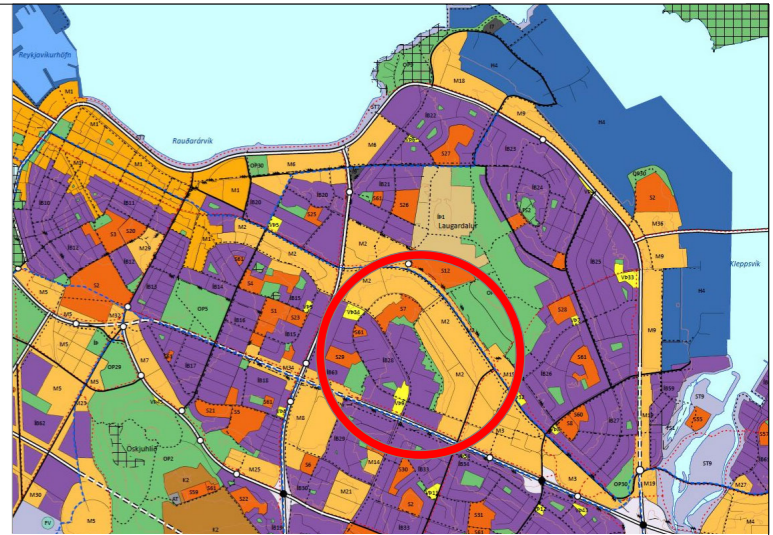
Mkv. 1:500, Deiliskipulagsuppráttur eftir breytingu.

Töflur.

Útreikningar í mf. minnisblaði.

| Nýtingarhlutfall fyrir breytingu | | Nýtingarhlutfall eftir breytingu | |
|----------------------------------|------|----------------------------------|--------|
| Lóð | 1253 | Lóð | 1046,1 |
| Byggingarmagn | 728 | Byggingarmagn | 1803 |
| Nýtingarhlutfall | 0,58 | Nýtingarhlutfall | 1,72 |

| Stærðir fyrir og eftir breytingu | | | Niðurstöður - lámarks fjöldi bíla og hjólastæða | | |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|----|
| | Núv.bygg. m ² | Nýbygg. m ² | Samtals m ² | | |
| 1. hæð | 344 | 157 | 501 | Fjöldi bílastæða með Samnýtingu | 12 |
| 2. hæð | 344 | 157 | 501 | Stæði fyrir fatlaða. | 2 |
| 3. hæð | 39 | 462 | 501 | Stæði með tengibúanð fyrir rafbíl. | 3 |
| 4. hæð | 0 | 300 | 300 | Skammtíma hjólastæða - úti | 9 |
| Samtals | 727 | 1076 | 1803 | Langtíma hjólastæða - inni | 28 |



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Tákn fyrir uppdrátt

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

Deiliskipulagsbreyting þessi hefur fengið málsmeðferð í samræmi við ákvæði 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 skipulagssvið Reykjavíkurborgar þann 20. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

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 stúdentaíbúðum. 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 þaksvölum ásamt því að liggja nálægt stigum í borgarlandi. Góð birtuskilyrði eru í húsinu þar sem íbúðir snúa flestar í suðaustur, suðvestur og norðvestur og fá því morgun-, hádegis- eða kvöldsólar. Í tillitinni er leitað við að mæta þeim markmiðum sem sett eru fram í aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem lóð er áhersla á sjálfbæra 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. Núverandi hús verður hækkað um eina hæð með efstu hæð innregnna. Viðbygging sem byggð verður á núverandi bílastæði verður jafn há framhúsi og einnig með innregnna efstu hæð. Sameiginlegt útsvæði íbúa hússins er á þaksvölum 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 hækkun byggingarinnar mun skuggi hafa óveruleg áhrif á umhverfið þar sem hann mun falla helst á götu og bílastæði nærliggjandi húsa. Útsýnisskerðing fyrir umhverfið eru lítilvæg þar sem íbúðarblokkir fyrir aftan bygginguna liggja mun hærra í landinu. Dregið er úr bílastæðakröfu í takt við viðmið 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. Séráfnatæflir fyrir íbúðir á jarðhæð, eru við suðvestur og norðvestur hlið hússins. Ekki er heimilt að reka gististarfsemi í húsinu.

Lóð

Lóðin liggur að borgarlandi þar sem göngustigur liggur í gegnum hverfið. Hönnun og útfærsla lóðar skal uppþylla kröfur um algilda hönnun. Notast verður við blágrænna ofanvatnslausnir með gróðri og gegndræpu yfirborði á stigum og bílastæðum. Lóð að sunnanverðu sem nær að húsvegg og sem er ekki séráfnatæflir, skal nýtt sem sólríkt sameiginlegt útsvæði fyrir alla íbúa. Á norðvesturhlið er allt svæðið talið sameign að frátöldum séráfnatæfli íbúðar á jarðhæð. Á því sameiginlega svæði verður staðsettur stigur, runnað og bílastæði. Á suðvesturhlið nær séráfnatæflir frá byggðri útlinu hússins sem afmarkar íbúð að lóðarmörkum. Á norðvesturhlið nær séráfnatæflir að hámarki 2.0 m frá byggðri útlinu húss sem afmarkar íbúð. Heimilt er að koma fyrir lágum gróðri, runnum eða pottaplöntum meðfram séráfnatæflir og á milli íbúða að hámarki 1.2 m á hæð. Ekki er heimilt að byggja skjólveggi. Þakvalir sem snúa í suðvestur eru sameiginlegt útsvæði fyrir íbúa. Gróður í gróðurkassa á þaksvölum má vera að hámarki 1.8 m á hæð. Svalir og skyggir 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 hellinga í grænt þak og þakvalir. Þakvalir hafa steypnan gróðurkassa sem nýtir regnvatn. Á jarðhæð er útsvæðið og séráfnatæflir íbúða þaktrí grasi. Þar sem pláss leyfir eru runnað og staðsett á milli bílastæða og göngustígs og í kringum hjólastæði til að taka á móti regnvatni. Stígar skulu almenn halla frá húsi og hleypa vatni hindrunarlaust í beð, gras og hellulögn. Göngustígar meðfram húsi á norðvestur og suðaustur hlið skulu vera með gegndræpa steinlögn þar sem fúgubíli er haldið í 6-10 mm breidd. Hjólastæði skal hafa sambærilega steinlögn og stígar. Göngustigir fyrir framan húsið er hluti af göngustígi götunnar sem liggur um hverfið. Hann þarf því að hafa sambærilegt yfirborð og aðrir stígar í kring. Bílastæðin meðfram húsi á norðvestur hlið skulu vera með gegndræpu yfirborði samanber Ecovaster ábreiða, grastein eða annað sambærilegt. Bílastæði við götu eru undir meira álagi og skulu vera hellulögð með gegndræpa steinlögn þar sem fúgubíli er haldið í 6-10 mm breidd.

Af heildar fleti þakins er 60% grænt þak. Gróðurþekja á lóð er 563 m² eða 45% af lóð og er hluti græna þakins 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 stoppistöð við Háaleitisbraut er um 5 mín ganga eða um 300 m í loftlinu. Að Suðurlandsbraut er um 6 mínútna ganga eða 350 m í loftlinu. Að Grensáveg er um 10 mínútna ganga eða um 600 m í loftlinu. Eftirt 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 bílastæða í Reykjavík tilheyrir Síðumúli svæði 1. Á því svæði er stefnt sérstaklega að breyttum ferðavenjum með almenningsamgöngum 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 minnisblaði dags. 13.02.2024. Bílastæðin verða samnýtt af verslun og íbúðum og því ekki er heimilt að merka bílastæði einum notanda. Hjólastæði eru bæði í læstri geymslu innanhúsi 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. Bílastæði verða með gegndræpu yfirborði. Bílastæði fyrir framan hús eiga að hafa lága hindrun sem leggst að framdekkjum bíla, svo framend 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, pappirs 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 lagin sé á því svæði sem djúpgámar eiga að vera og hvort sorplausn geti átt sér stað. Djúpgámar sem standa á þessari lóð tilheyrir íbúðum í Síðumúla 6. Hver íbúð í húsinu hefur aðgang að einu setti af djúpgámum.

H301

VERKKAUPI / EIGANDI

Deiliskipulagsbreyting

TEGUND VERKS

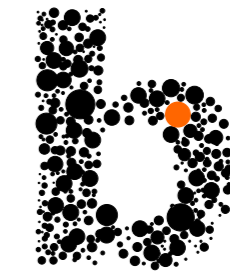
Síðumúli 6

GATA/STAÐSETNING

Deiliskipulagsuppdráttur

| | |
|--------------|-----------------|
| LANDNÚMÉR: | 103800 |
| FAST NR.: | 2015213 |
| MHL: | 01 |
| MKV: | 1:500 og 1:2000 |
| BLADST/ERD: | A2 |
| ÚTGÁFA DAGS: | 13.02.2024 |
| FJÖLDI BLS: | 1 af 2 |
| TEIKNAD: | UIB |
| YFIRFARID: | SE |

2107 — — — 01 — 4
VERKNR. — RÁÐNR. — ÚTGÁFA



BATTERIÐ | ARKITEKTAR
Trönuhrauni 1 | 220 Hafnarfrói | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

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

Skuggavarp fyrir breytingu



21. janúar 13:00 21. janúar 16:00 21. mars 10:00 21. mars 13:00 21. mars 16:00 21. mars 19:00



21. júní 07:00 21. júní 10:00 21. júní 13:00 21. júní 16:00 21. júní 19:00 21. júní 22:00

Skuggavarp eftir breytingu



21. janúar 13:00 21. janúar 16:00 21. mars 10:00 21. mars 13:00 21. mars 16:00 21. mars 19:00



21. júní 07:00 21. júní 10:00 21. júní 13:00 21. júní 16:00 21. júní 19:00 21. júní 22:00

Skýringarmyndir



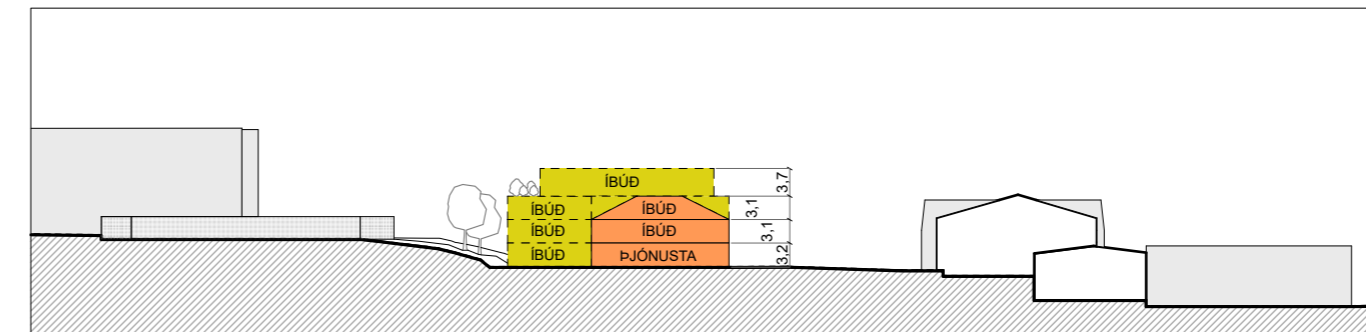
Tillaga að stækkun.
Þetta er hugsað
sem hugmynd
og er ekki
endanleg útfærsla.

Skýringarmyd um yfirborð lóðar.

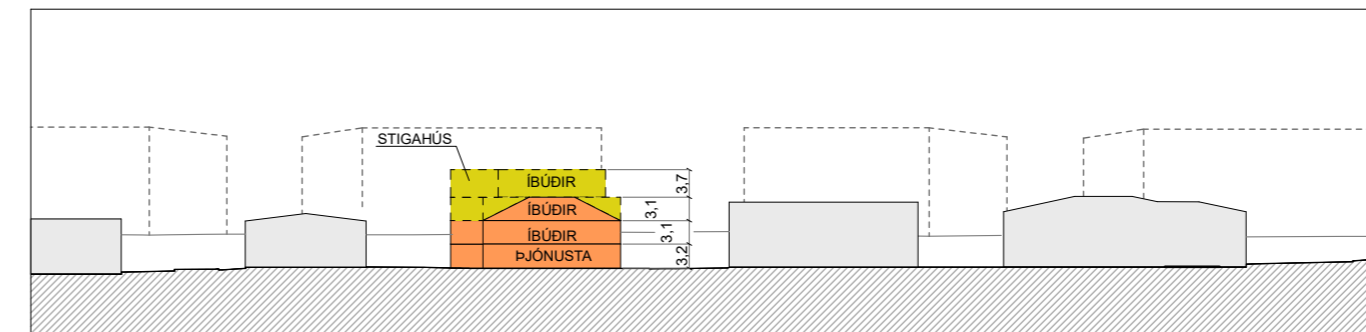


Mælikvarði 1:1000

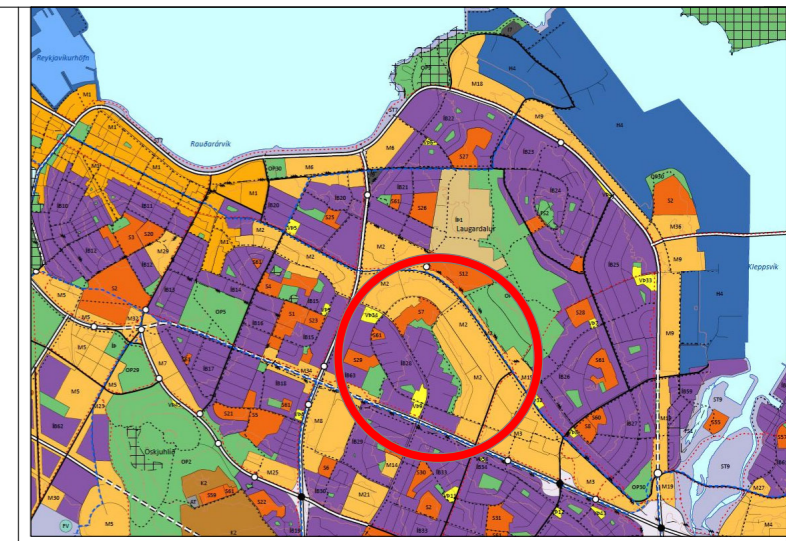
Snið



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 steinlagn gangstétt.
- Göngustigur. Yfirborð sama og annarstaðar í hverfi.
- Bíla- og hjólastæði með gegndræpi steinlagn.
- Bílastæði með gegndræpu yfirborði.
- Þaksvallir
- Núverandi byggingar
- Gróðurbeð
- Sorp - Djúpgámar
- Frítt athafnasvæði fyrir djúpgáma
- Hjólastæði
- Hindrun f. fremnda bíls
- Stæði fyrir hreyfihamlaða

H301

VERKKAUPI / EIGANDI

Deiliskipulagsbreyting

TEGUND VERKS

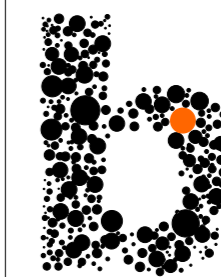
Síðumúli 6

GATA/STAÐSETNING

**Deiliskipulags-
uppráttur**

LANDNÚMÉR: 103800
FAST NR.: 2015213
MHL: 01
MKV.: 1:500 og 1:1000
BLADSTÆRD: A2
ÚTGÁFA DAGS: 13.02.2024
FJÖLDI BLS: 2 af 2
TEIKNAD: UIB
YFIRFARID: SE

2107 — — — **01** — **4**
VERKNR. — — — RADNR. — — — ÚTGÁFA



BATTERIÐ | ARKITEKTAR

Trónuhausi 1 | 220 Hafnarfrói | S: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR
ÖLL AFNOT OG AFRITUN TEIKNINGAR AD HLUTA EDA I HEILD ER HÁÐ SKRIFLEGU LEYFI HÖFUANDA

Sigurður Einarsson FAI



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 útgefinni 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.

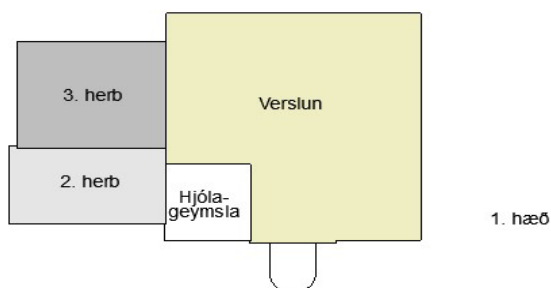
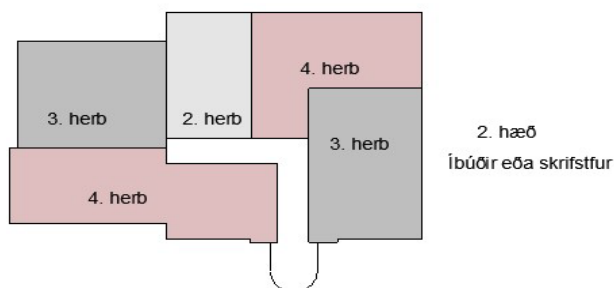
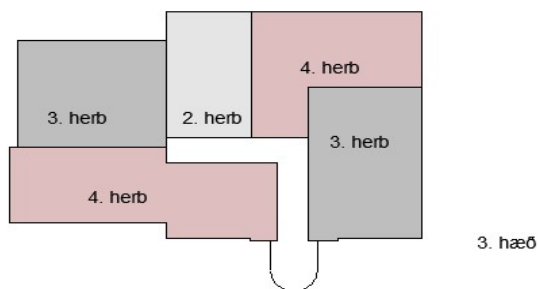
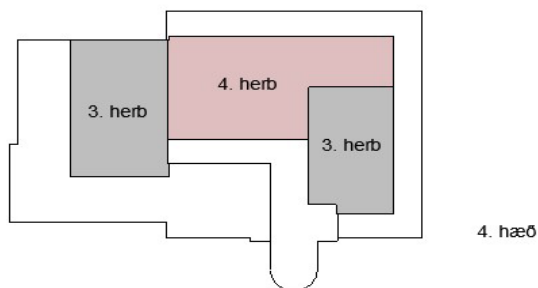
Valkvætt er hvort önnur hæð hússins verði nýtt sem íbúðir, verslun eða þjónusta/skrifstofur. Aðrar hæðir í húsinu verða íbúðir. Ekki er heimilt að reka gístaðstöðu í húsinu. Gert er ráð fyrir að nýting í húsinu eftir breytingu verði önnur hvor nýtingin A eða B.

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 annarri 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 bílastæði 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 - Fjöldi 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 - Fjöldi 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.

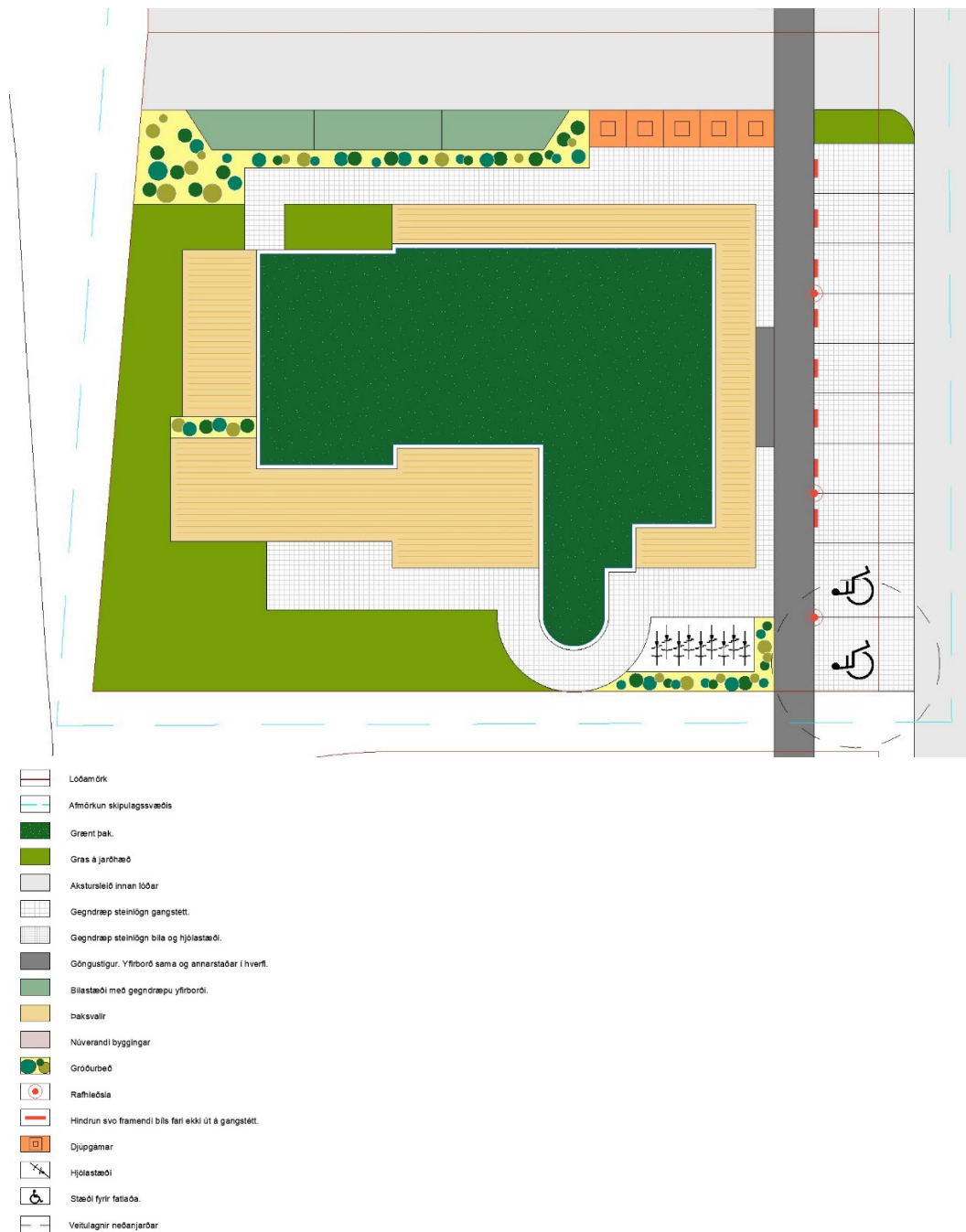
Fjarlægð frá inngangi er u.þ.b. 49 m, sem er innan marka.

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.