



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 12. desember 2024
USK23030053

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 11. desember 2024 varðandi eftirfarandi mál:

Veðurstofureitur - Veðurstofuhæð - Nýtt deiliskipulag

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, skipulagsfulltrúa, að nýju deiliskipulagi fyrir Veðurstofureit. Í tillögunni er komið fyrir nýrri íbúabyggð ásamt þjónustu á Veðurstofuhæð. Við gerð tillögunnar var unnið út frá bæði náttúrulegu yfirbragði Veðurstofuhæðar og núverandi fyrirkomulagi, svo sem helstu aðkomuleiða, veitumannvirkja og þjónustustarfsemi Veðurstofunnar. Leitast er við að ná fram og skapa heildstætt nýtt íbúðahverfi á miðsvæði skv. gild. aðalskipulagi ásamt þjónustu með sterkum vistvænum áherslum og hvötum í sem mestri sátt við núverandi borgarumhverfi í Hlíðum og Kringlu. Komið er fyrir nýrri 7m breiðri tengingu sem þjónar öllum virkum ferðamátum undir Bústaðaveg sem tengir saman norður–suður milli Stigahlíðar og Beykihlíðar/Birkihlíðar. Hæðir húsa, stakstæð eða í klösnum ásamt samnýtingu rýma tekur mið af karaktereinkennum landsvæðisins. Bílastæðakröfur og bílastæðahús ásamt fyrirkomulagi á aðgengi ökutækja inn á íbúðareitinn gengur í aðalatriðum út á samnýtingu með Veðurstofunni. Núverandi heimreið af Bústaðavegi inn á reitinn verður lagfærð og aðlöguð aukinni umferð væntanlegra íbúa. Tillagan byggir undir virkt deiliahagkerfi íbúa reitsins gagngert til að auka lífsgæði þeirra og annarra borgarbúa. Skilgreint náttúrulegt útivistarsvæði fyrir íbúa reitsins og nágretta næst reitnum er staðsett á suð-austurhluta reitsins. Útivistarsvæðið gegnir einnig mikilvægu hlutverki í náttúrulegri hringrás ofanvatnslausna á reitnum. Byggingarmagn á reitnum er skipt í þrennt á milli Græns húsnæðis framtíðarinnar, Variat - hagkvæms húsnæðis og Bjargs íbúðafélags. Gert er ráð fyrir íbúðum í miðlægu bílastæðahúsi sem gæti fjölgað á seinni stigum. Gert er ráð fyrir áframhaldandi starfsemi Veðurstofunnar á reitnum. Starfsemin muni alfarið færast yfir á lóð nr. 7 við Bústaðaveg. Nýbyggingarreitur undir skrifstofur vestan við núverandi byggingu verður útfærður í sér deiliskipulagsgerð. Byggingarreitur Veitna ohf. undir framtíðarstækkun kaldvatnsgeymis er staðsettur sunnan við hlið núverandi geymis ásamt nýjum aðkomuvegi að nýjum mælireit Veðurstofunnar og geisla-mælaskúr Geislavarna ríkisins, samkvæmt uppdráttum og skýringarmyndum ásamt skilmálum og yfirlitskort Lendager, dags. 13. júní 2024, uppfært/breytt 26. nóvember 2024. Tillagan var auglýst frá 11. júlí 2024 til og með 25. september 2024. Athugasemdir og umsagnir bárust. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. nóvember 2024.

Samþykkt með fimm atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Framsóknar, Pírata, Viðreisnar og Vinstri grænna.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá við afgreiðslu málsins. sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Fulltrúar Samfylkingar, Framsóknar, Pírata og Viðreisnar leggja fram svohljóðandi bókun:



Reykjavík



Hér er komið skipulag fyrir um 200 íbúðir á Veðurstofuhæð fyrir fjölbreyttan hóp. Það byggir á niðurstöðu hugmyndasamkeppni um grænt húsnæði framtíðarinnar en ákveðið var að vinna áfram með tillögu dönsk-íslensku hönnunarstofunnar Lendager. Stefnt er að því að leysa meginhluta bílastæða í fjölnota bílastæðahúsi. Fyrir vikið verður yfirborðið aðlaðandi og aðgengilegra, grænna og öruggara. Samráð hefur verið haft við nágrenni um útfærslu verkefnisins þar sem komið var til móts við ýmsar ábendingar. Um er að ræða fyrsta stafræna deiliskipulagið á landinu sem er spennandi tilraunaverkefni í samstarfi við Skipulagsstofnun.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:

Vegna fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu um Veðurstofureit minna borgarfulltrúar Sjálfstæðisflokksins enn og aftur á að huga þarf að innviðum þegar um er að ræða svo mikla fjölgun íbúa á þéttingarreitum. Nú anna skólar hverfisins ekki eftirspurn og íþróttastaða mætti vera betri. Fjölgja þarf rýmum verulega í leikskólum og grunnskólum hverfisins vegna hinnar miklu uppbyggingar sem fyrirhuguð er á Veðurstofureit og Kringlureit. Bent skal á að einungis nokkrir metrar eru á milli fyrirhugaðs uppbyggingarsvæðis og íbúabyggðar við Stigahlíð. Vegna mikils landhalla á svæðinu liggja umræddar fasteignir við Stigahlíð mun lægra en fyrirhugað uppbyggingarsvæði. Bygging 2-5 hæða fjölbýlishúsa hefði í för með sér stórfelld óæskileg grenndaráhrif fyrir umrædda íbúa við Stigahlíð og er því rétt að taka tillit til athugasemda þeirra. Mikið virðist vanta upp á að bílastæðamál séu leyst með fullnægjandi hætti í fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu. Hætt er við að íbúar hins nýja hverfis leitist við að leggja bifreiðum sínum í Stigahlíð og öðrum nærliggjandi hverfum, verði bílastæðamál ekki leyst með fullnægjandi hætti innan reitsins. Það gæti leitt til þess að umferðarpungi í næstu götum aukist til muna með óæskilegum afleiðingum. Tekið er undir áhyggjur Veðurstofunnar um að ekki sé nægilegt tillit tekið til starfsemi hennar í deiliskipulagstillögunni. Óskað er eftir því að í skipulagsvinnunni verði tekið tillit til athugasemda þessarar mikilvægu stofnunar.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
*Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

Fylgiskjöl: uppdráttir og skýringarmyndir ásamt skilmálum og yfirlitskorti Lendager, dags. 13. júní 2024, uppfært/breytt 26. nóvember 2024. Athugasemdir og umsagnir ásamt umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 27. nóvember 2024.



Reykjavík



Deiliskipulag á Veðurstofuhæð

Uppdrættir og skýringarmyndir

Unnið af Lendager fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

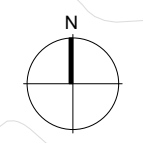
Dags. 13.06.2024, **breytt 26.11.2024** eftir auglýsingu

Breytingar á uppdráttum og skýringarmyndum eftir auglýsingu

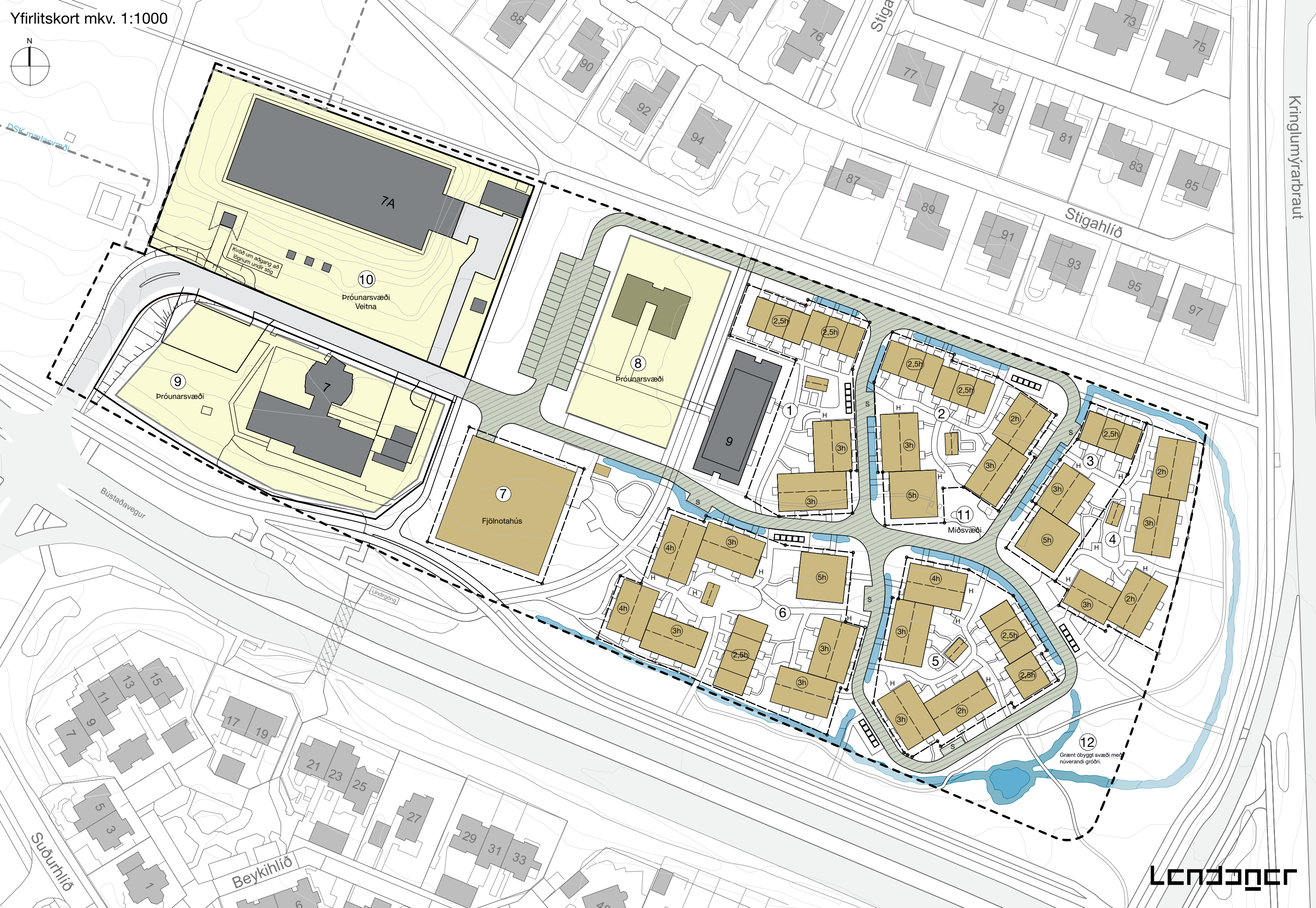
Stærðartafla

Blaðsíðunúmerum bætt við til einföldunar

Stærðartafla á síðu 2 uppfærð



DSK málasmáttillit



Kvóð um aðgang að lögnum undir stíg

10
Próunarsvæði
Veitna

9
Próunarsvæði

8
Próunarsvæði

7
Fjölnotahús

11
Miðsvæði

12
Grænt óbyggt svæði með
núverandi grótt.

Bústaðavegur

Lundagöng

Stiga

Stigahlíð

Suðurhlíð

Beykihlíð








Fermetrar (m2)

Svæði Byggingargerðir

Nr.	Íbúðir A-rými m2	Gróðurhús	Þjónusta/verslun	Bílastæði	Samtals A-rými	Samtals B-rými	A+B rými íbúða	A+B rými allt	Stærð lóðar	Nýtingarhlutfall
1	Raðhús	1.1	900			27				
	Fjölbýlishús	1.2	586			18				
	Fjölbýlishús	1.3	792			27				
	Gróðurhús	1.4		28		-				
Samtals	2278	28	0	0	2306	72	2.350	2378	3075	0,77
2	Raðhús	2.1	900			27				
	Fjölbýlishús	2.2	663			27				
	Fjölbýlishús	2.3	674			27				
	Fjölbýlishús	2.4	384			9				
	Punkthús	2.5	934		191	54				
	Gróðurhús	2.6		28		-				
Samtals	3.555	28	191	-	3.774	144	3.699	3918	2.314	1,69
3	Raðhús	3.1	450			13,5				
	Fjölbýlishús	3.2	575			18				
	Punkthús	3.7	934		191	54				
Samtals	1.959	-	191	-	2.150	86	2.045	2236	1.102	2,03
4	Fjölbýlishús	3,3	540			18				
	Fjölbýlishús	3,4	450			13,5				
	Fjölbýlishús	3,5	676			27				
	Fjölbýlishús	3,6	456			13,5				
	Gróðurhús	3,8		28		-				
Samtals	2.122	28	-	-	2.150	72	2.194	2222	1.886	1,18
5	Raðhús	4,1	750			22,5				
	Fjölbýlishús	4,2	899			27				
	Fjölbýlishús	4,3	720			27				
	Fjölbýlishús	4,4	674			27				
	Fjölbýlishús	4,5	480			13,5				
	Gróðurhús	4,6		28		-				
Samtals	3.523	28	-	-	3.551	117	3.640	3668	2.385	1,54
6	Raðhús	5,1	600			18				
	Fjölbýlishús	5,2	698			27				
	Fjölbýlishús	5,3	931			40,5				
	Fjölbýlishús	5,4	806			27				
	Fjölbýlishús	5,5	683			27				
	Fjölbýlishús	5,6	683			27				
	Fjölbýlishús	5,7	675			27				
	Punkthús	5,8	934		191	54				
Gróðurhús	5,9		28		-					
Samtals	6.010	28	191	-	6.229	248	6.258	6477	3.702	1,75
7	Fjölnotahús / Bílastæðahús	6.1			1.225	3.675				
Samtals	-	-	1.225	3.675	4.900	-	-	4900	1.521	3,22
án fjölnotahúss					með fjölnotahúsi					
Samtals	19.447	140	1.607	3.675	25.060	653	20.185	25.798	15.985	1,61

Vegir og stígar

Teikning II

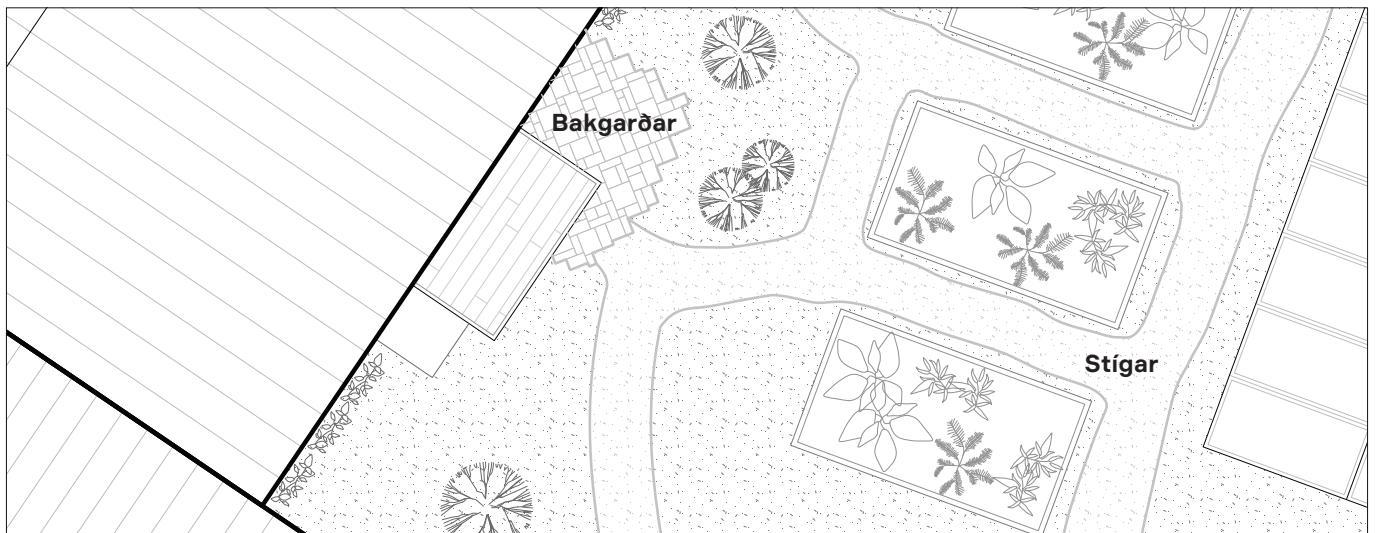
-  Upphitaðir vegir (er í skoðun)
-  Vegur gerð A
-  Vegur gerð B
-  Vegur gerð C
-  Hjólástígar
-  Aðkomustígar og aðal gönguleiðir
-  Aukaleiðir



Útfærslur

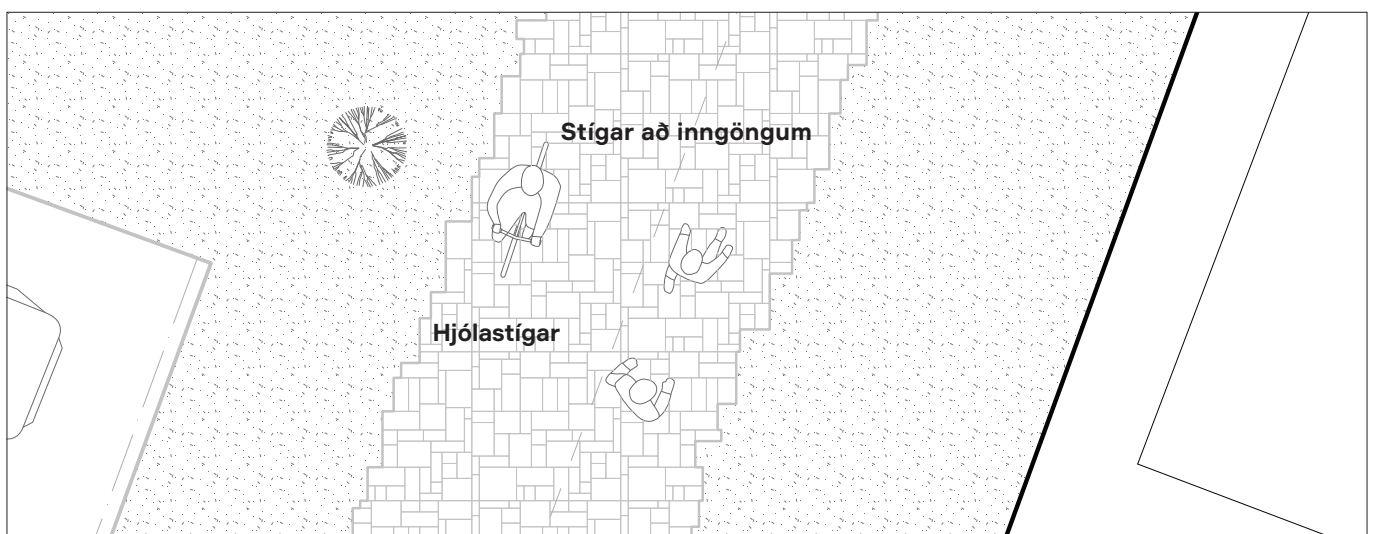
Teikning

- Grunnmynd stígar
1:100



Bakgarðar og stígar-slóðar

Sólpallar íbúða séu í efni eins og endurnýttum hellum, flísum, timbri eða náttúrusteini. Hellur séu ekki lengri en 50 cm á lengd. Stígar og slóðar eru með mól.



Hjólástígar og stígar að aðalinnngöngum

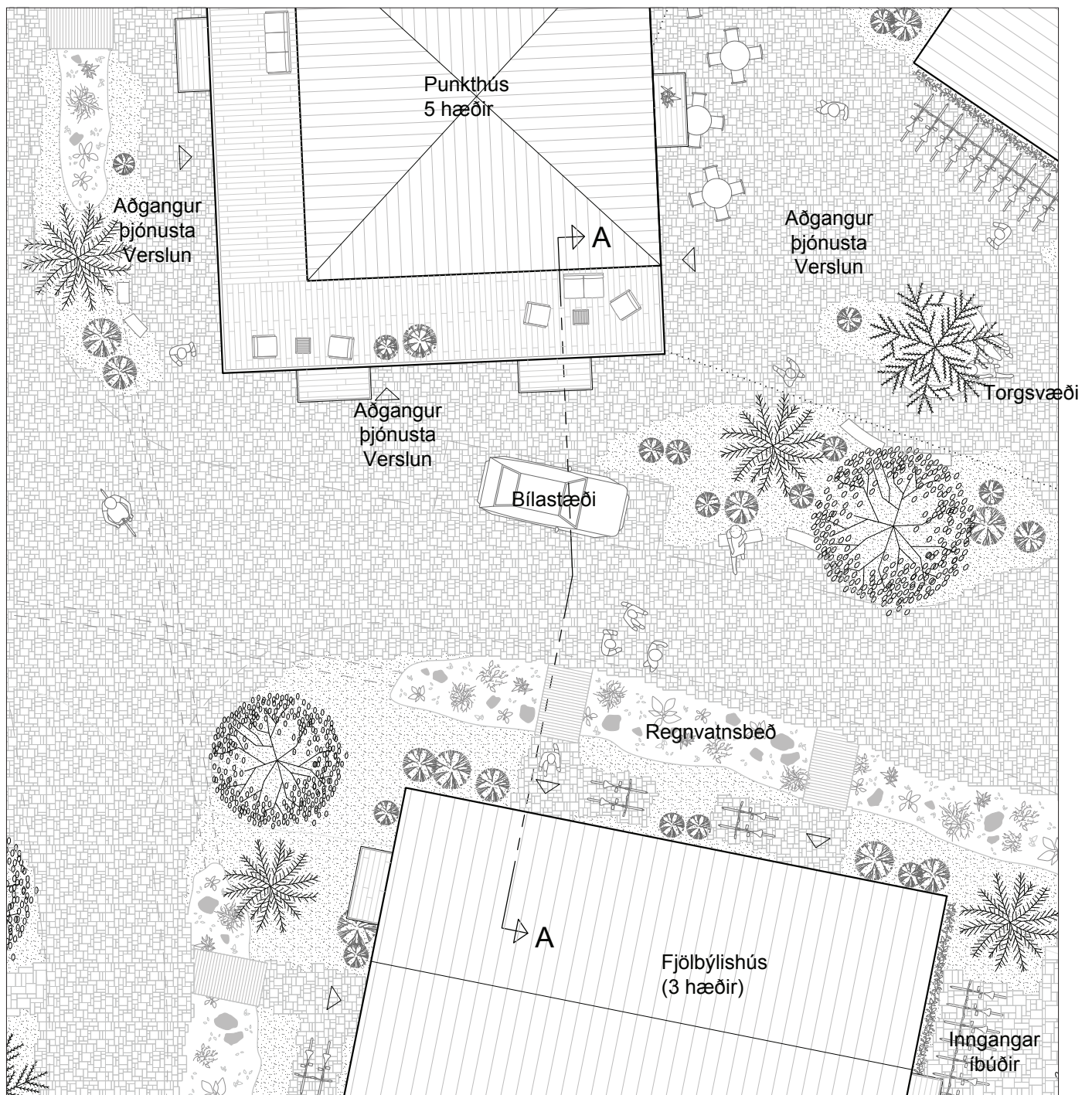
Hjóla- og stígar að aðalinnngöngum séu í efni eins og endurnýttum hellum, flísum, eða náttúrusteini. Hellur séu ekki lengri en 50 cm á lengd.

Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð A
1:200

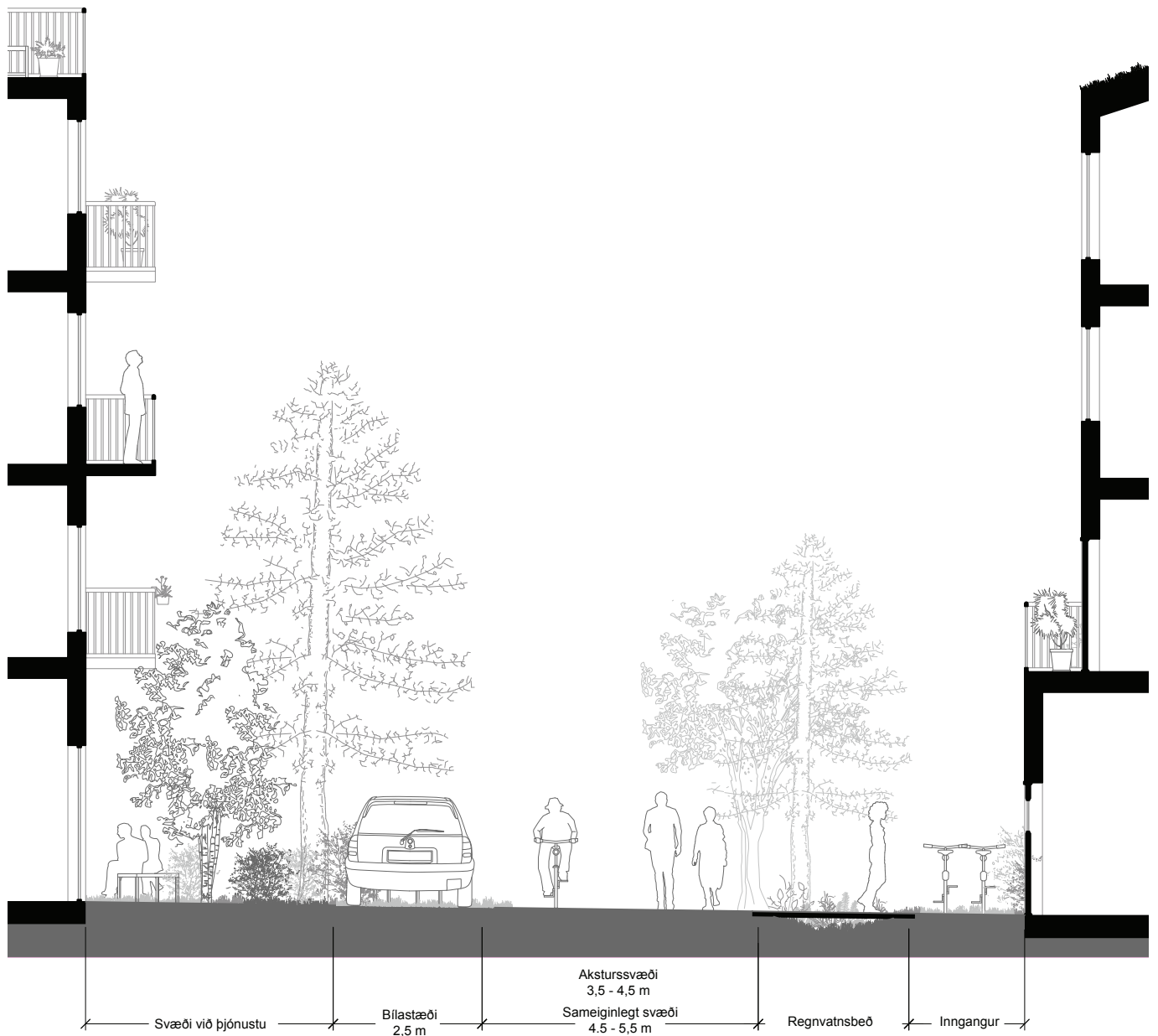
Veggerð A er með endurnýttum steinflísam, steypuafskurðri eða náttúrusteini. Lengsta lengd flísa má mest vera 30 cm



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veg gerð A
1:100

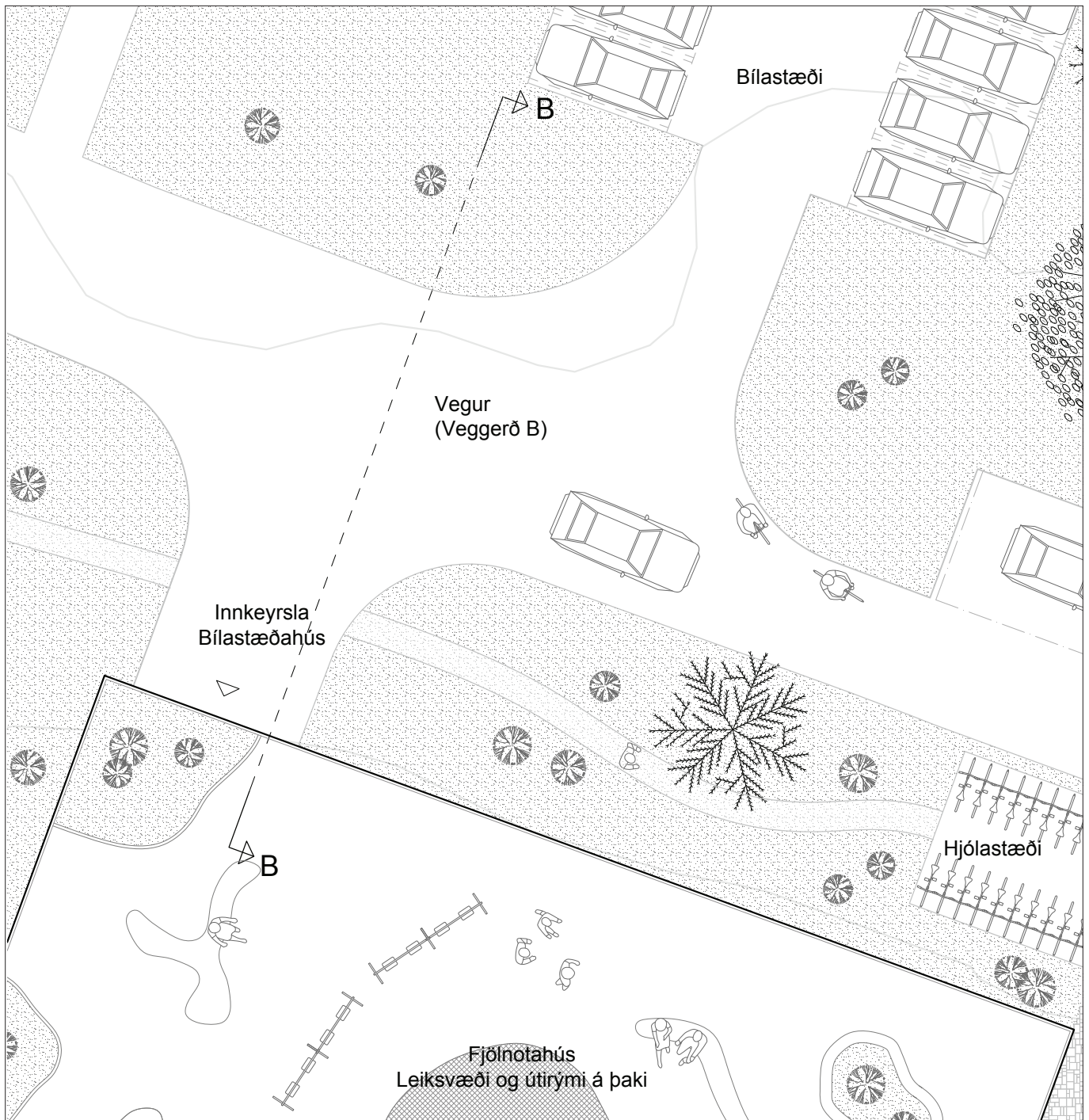


Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð B
1:200

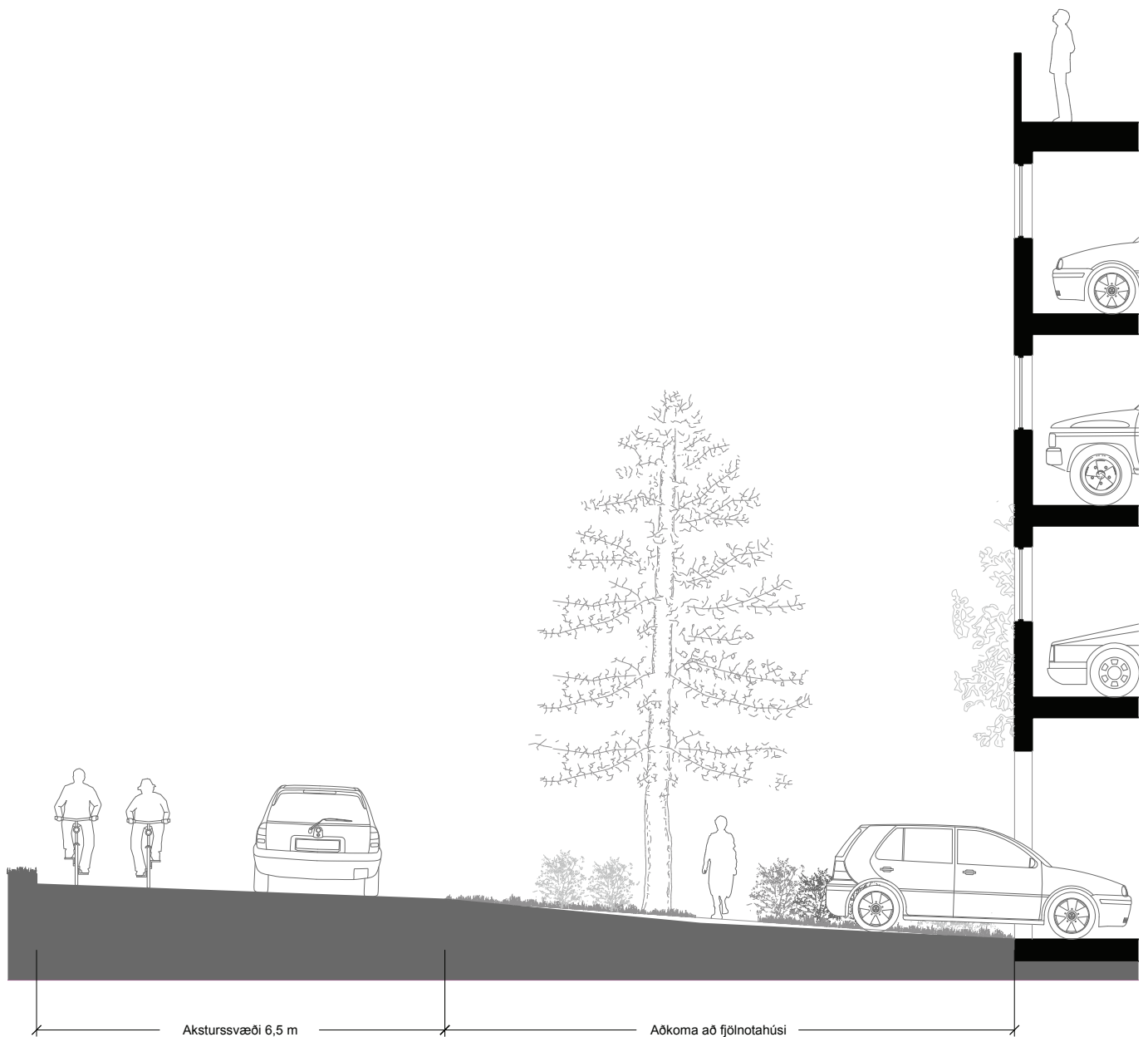
Veggerð B byggir á núverandi malbiki



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veggerð B
1:100

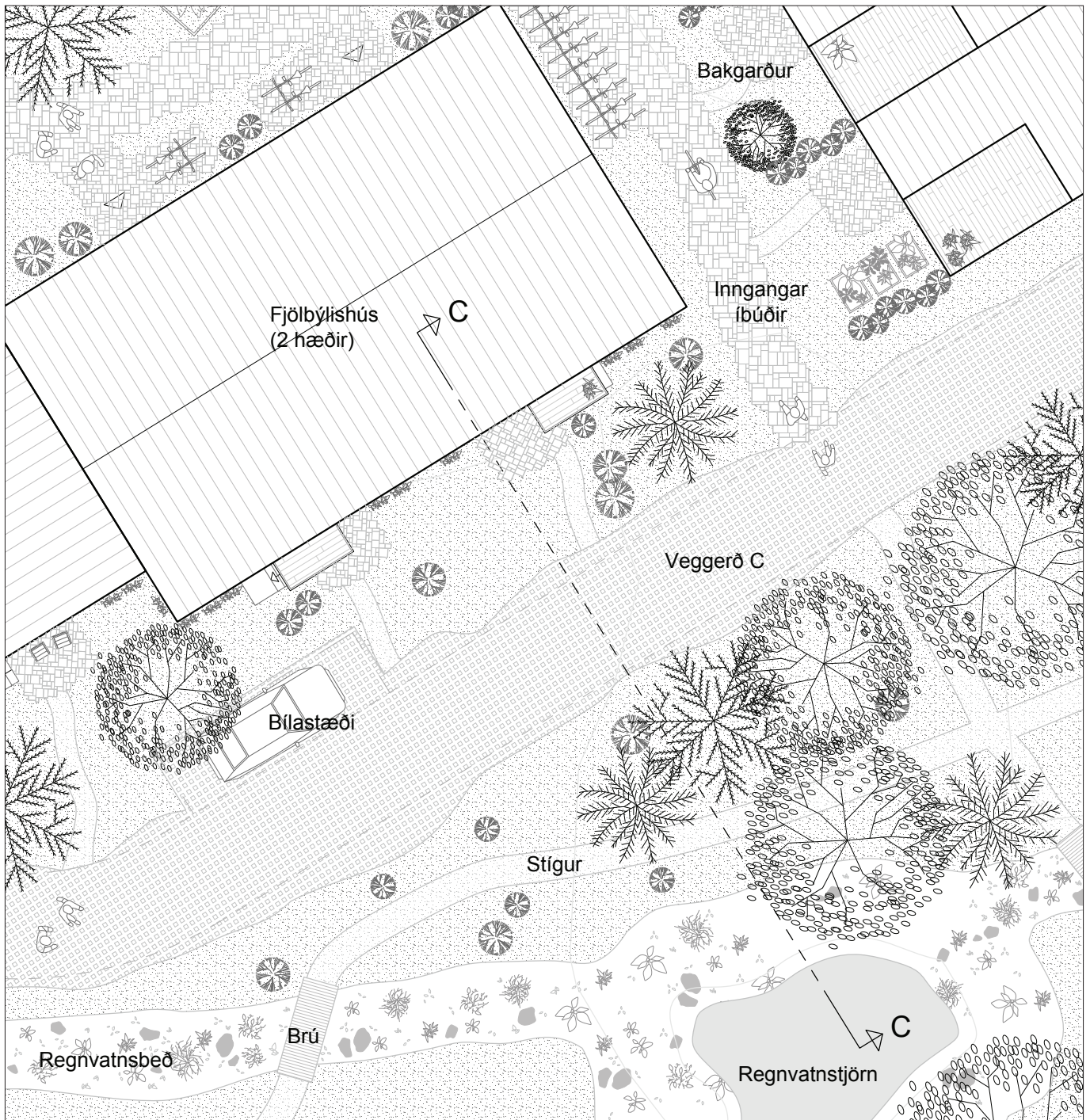


Útfærslur

Teikning

- Grunnmynd veggerð C
1:200

Veggerð C er með grassteini þar sem minnst 50% er grassvæði



Vegsnið

Teikning

- Snið í gegnum veggerð C
1:100





Bílastæði

Teikning

- Endanleg staðsetning á bílastæðum innan svæðis eru í vinnslu en tillögur sýna eftirfarandi:

192 bílastæði í fjölnota/bílastæðahúsi

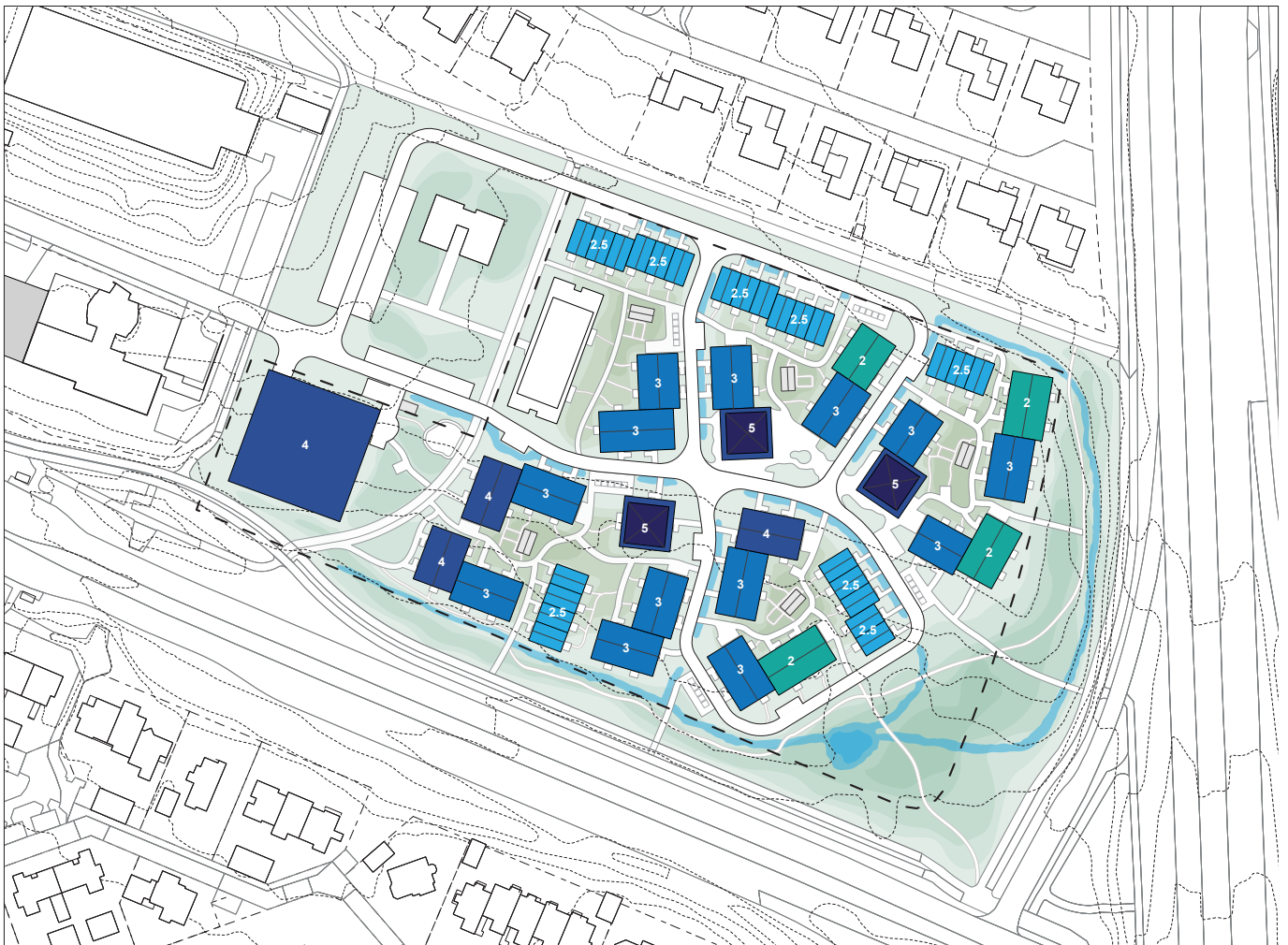
46 bílastæði innan svæðis, þar af 5 fyrir hreyfihamlaða (endanlegur fjöldi ákvarðast í samræmi við útfærslur og gildar reglugerðir)

-  Bílastæði innan svæðis
-  Bílastæði í fjölnota/bílastæðahúsi



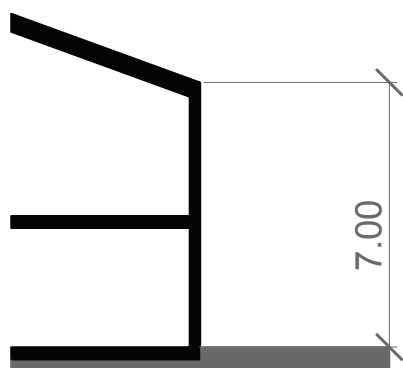
Hæðir bygginga

Teikning

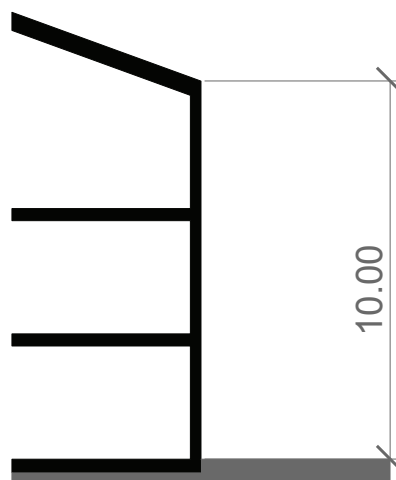


Hæðir bygginga

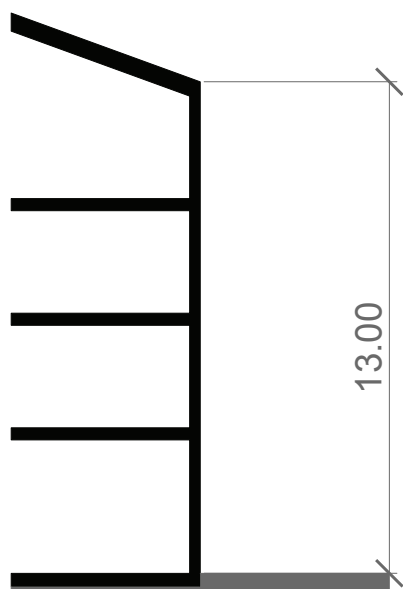
Teikning



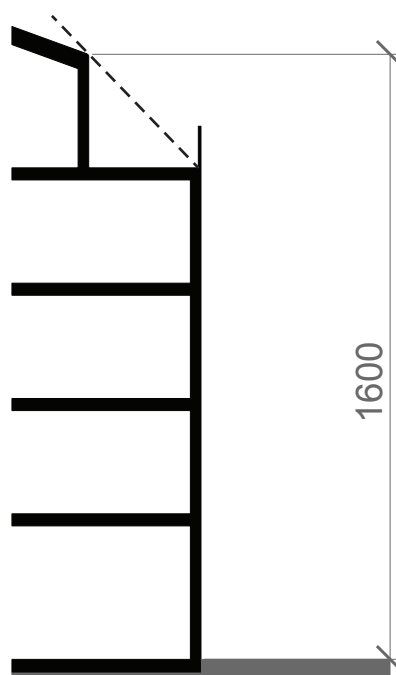
a) 2 hæðir - hámarkshæðir veggja



b) 3 hæðir - hámarkshæðir veggja



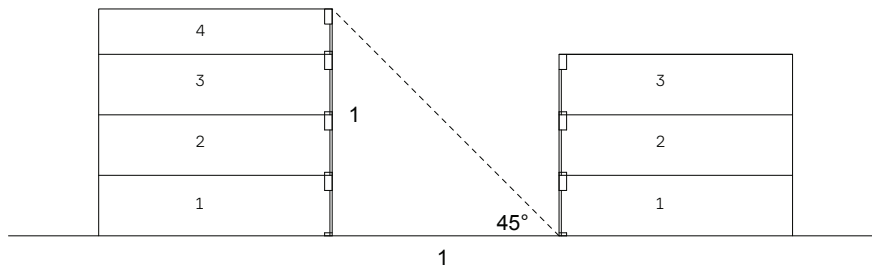
c) 4 hæðir - hámarkshæðir veggja



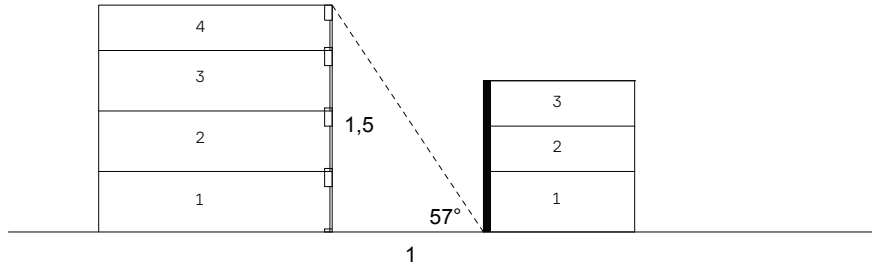
d) 5 hæðir - hámarkshæðir veggja
Inndregin eða hallandi
efsta hæð

Hallandi hæðatakmarkun - sneiðingar

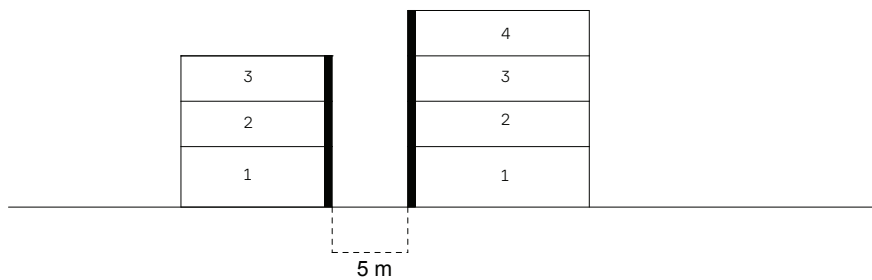
Teikning



Grunnur: Útveggur að útvegg - 1:1 (fjarlægð/hæð byggingar)



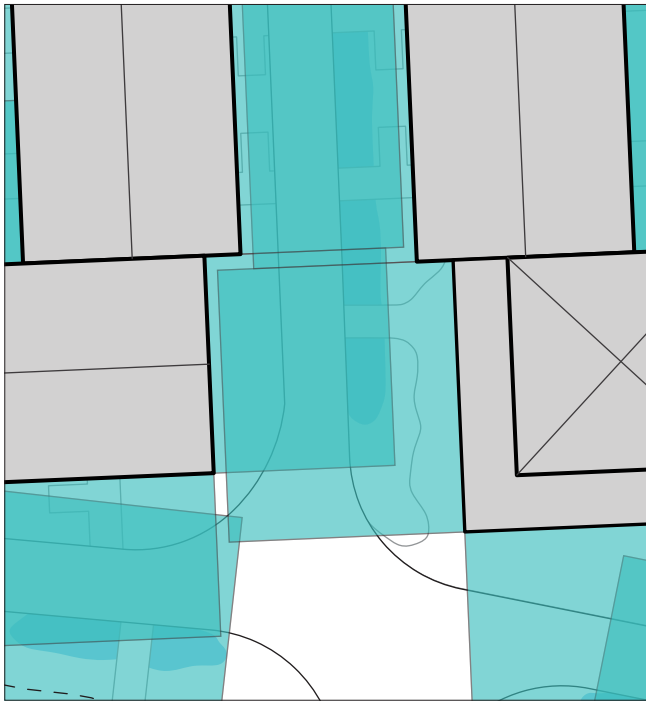
a) Gafi að útvegg - 1:1.5 (fjarlægð/hæð byggingar)



b) Gafi að gafi - >5m

Hallandi hæðatakmarkun - grunnmynd

Teikning



Útveggur til útveggjar - 1:1 (fjarlægð/hæð byggingar)



a) Gavfl til útveggjar - 1:1.5 (fjarlægð/hæð byggingar)



b) Gavfl til gafls - >5m

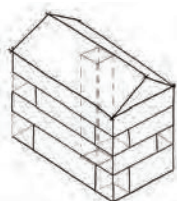


c) Punkthús - helmingurinn af lengd hvers útveggjar skal uppfylla annaðhvort punkt a) eða b)

Húsagerðir

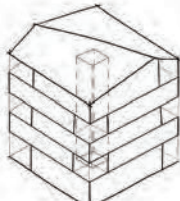
Dæmi um útfærslur

① Fjölbýlishús



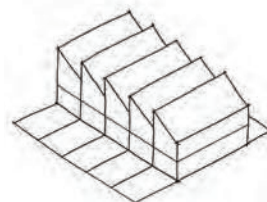
- 2-4 hæðir
- Mögulega sameiginleg rými á jarðhæð

② Punkthús

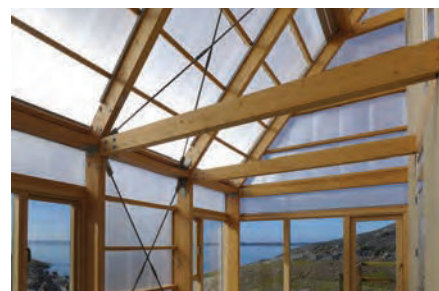
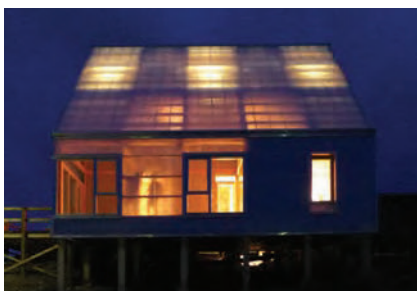
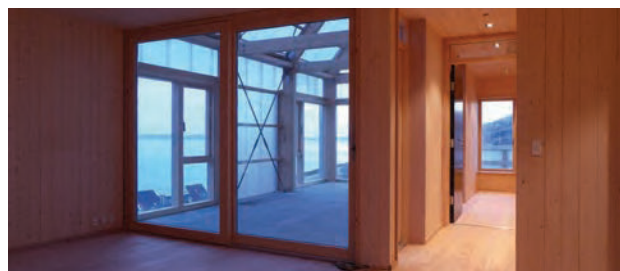


- 4-5 hæðir
- Þjónusta eða sameiginleg rými á jarðhæð

③ Raðhús







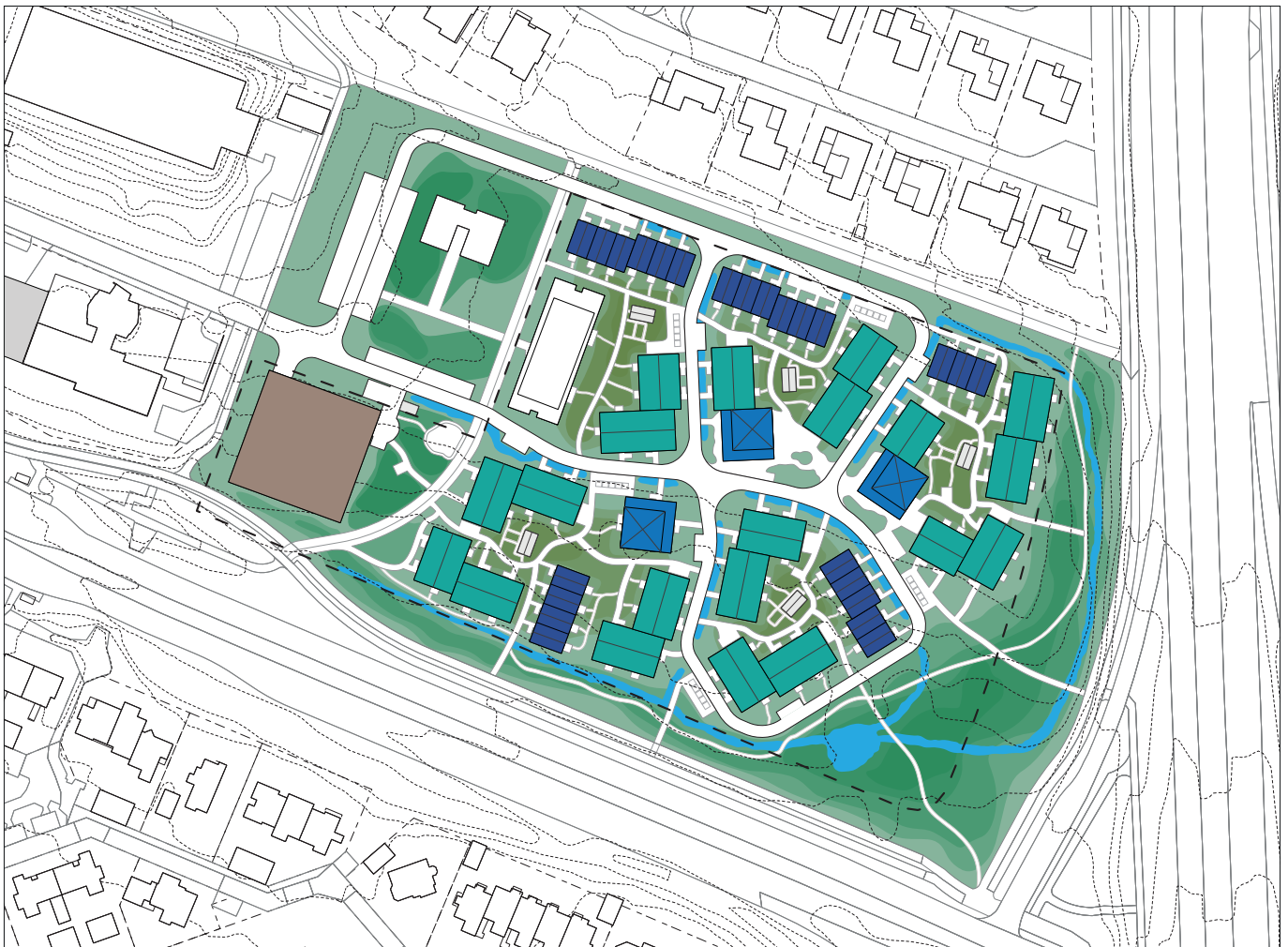
- 2-2.5 hæðir



Húsagerðir

Teikning

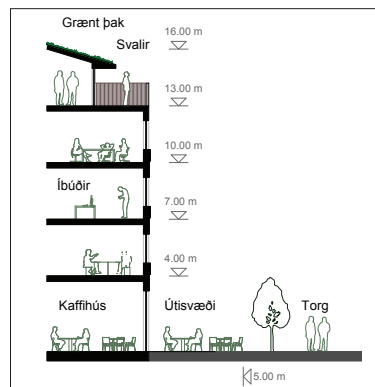
-  Raðhús
-  Fjölbýlishús
-  Punkthús
-  Fjölnota/bílastaðahús



Kantsvæði

Teikning

- a) raðhús inngangar
- b) raðhús bakgarðar
- c) Fjölbýlishús inngangar
- d) Fjölbýlishús bakgarðar
- e) grænir gavlar
- f) þjónusta og/eða samvera



f) þjónusta og/eða samvera



Hugmyndir fyrir landslagsútfærslur (í vinnslu)

Teikning



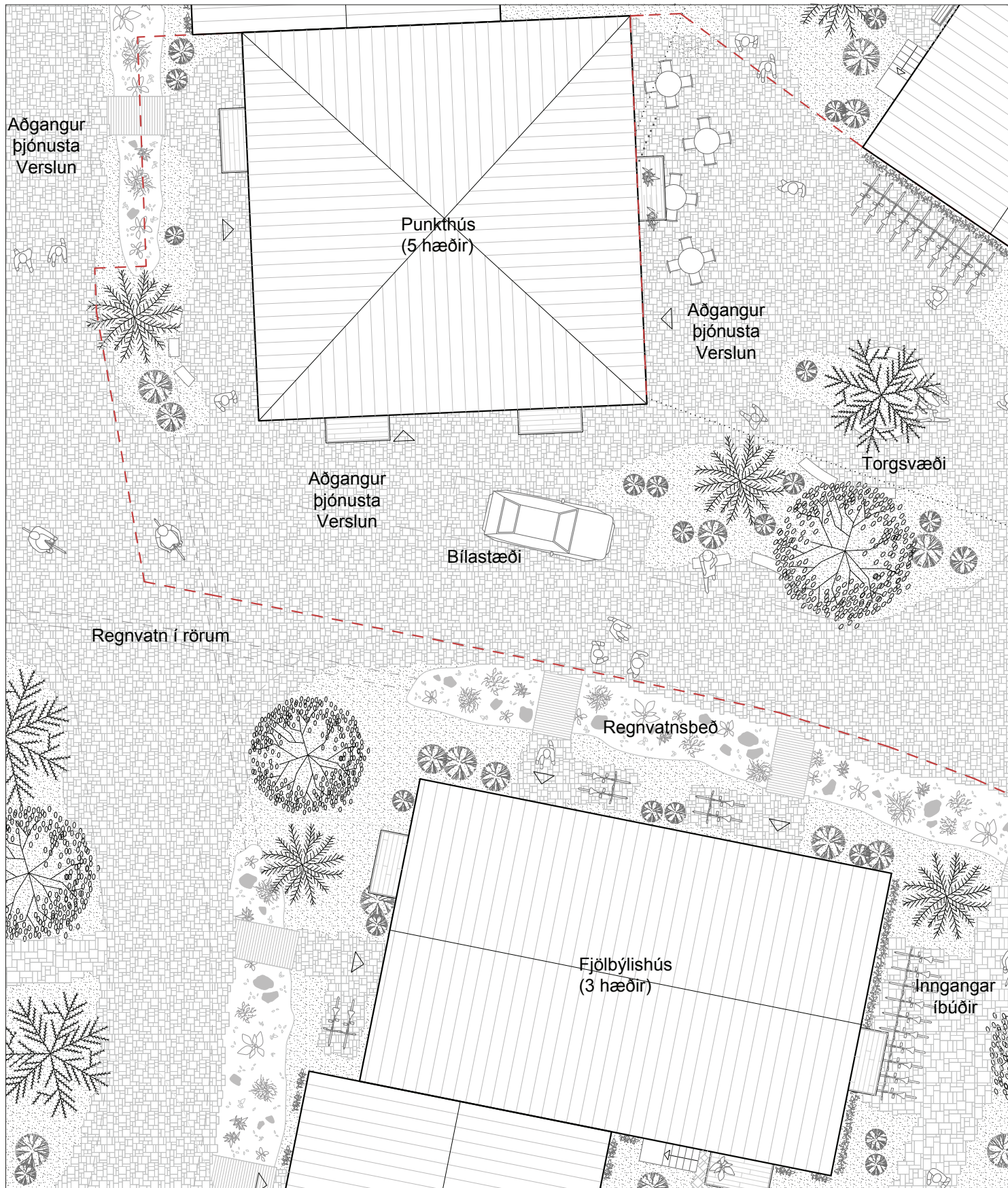
Dæmi um útfærslur

 Torgsvæði



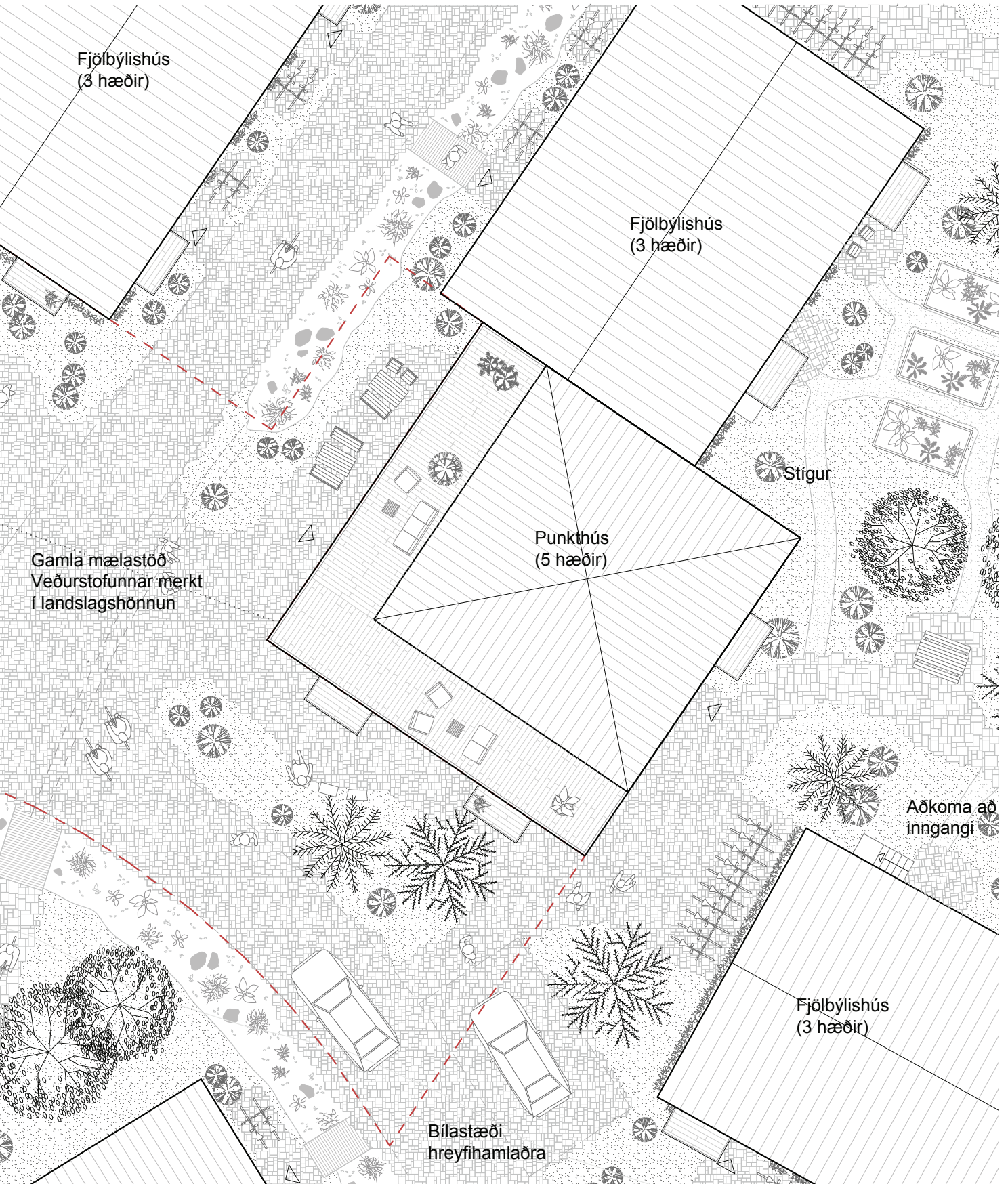
Útfærslur

Teikning



Útfærslur

Teikning



Gróður og plöntur

Teikning

- (í vinnslu)



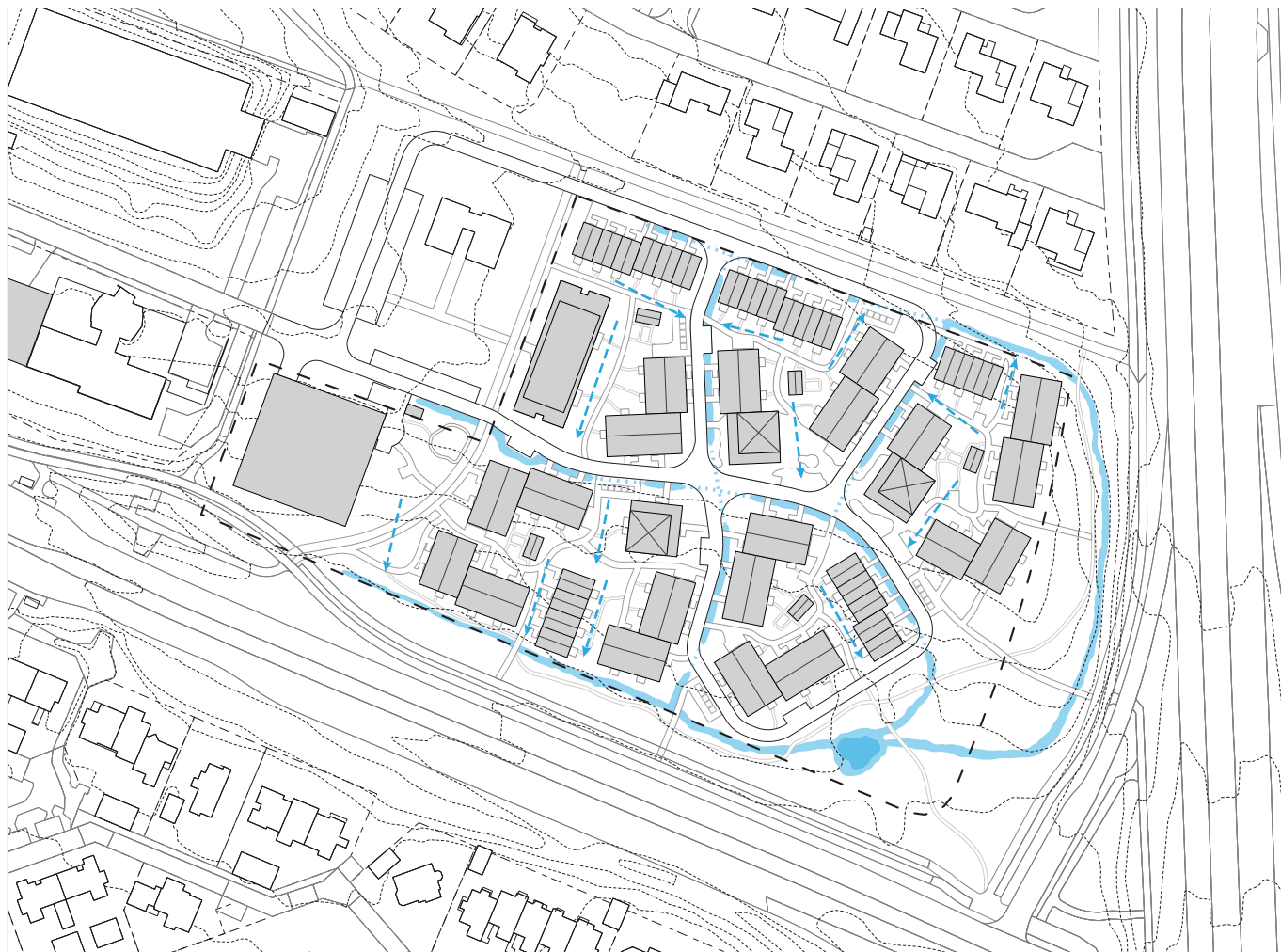
hjemmehørende flora



Ofanvatn og blágrænar lausnir

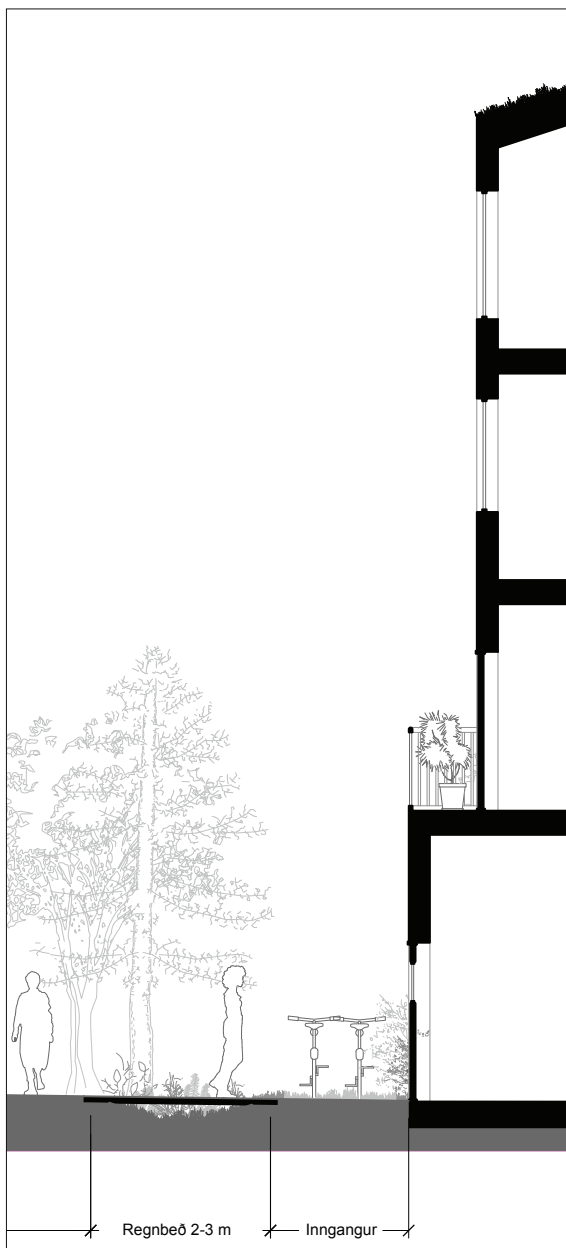
Teikning

- Blágrænar lausnir ofanjarðar
- Í röri

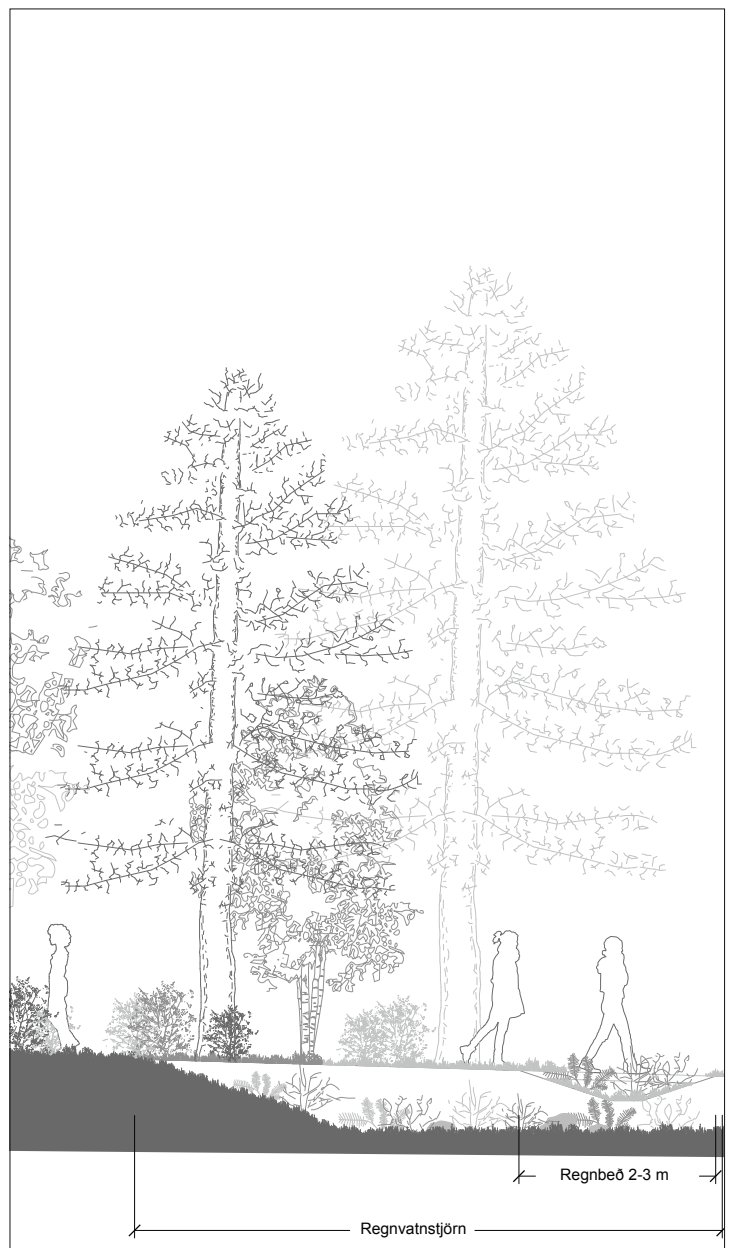


Regnvatnsmeðhöndlun

- Snið í gegnum regnvatnsbeð og söfnunarsvæði - regnvatnstjörn
1:100



Regnbeð



Regnvatnstjörn



Reykjavík

Lendager

Klapparstigur 25-27
101 Reykjavík
Ísland

lendager.com



Reykjavík



Deiliskipulag á Veðurstofuhæð

Skilmálar

Unnið af Lendager fyrir umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Dags. 13.06.2024, **breytt 26.11.2024** eftir auglýsingu

Efnisyfirlit

Breytingar á skilmálum í greinargerð eftir auglýsingu.....	5
1 Tilgangur og tildrög	6
2 Svæði.....	6
2.1 Afmörkun svæðis.....	6
3 Notkun.....	7
3.1 Almennt um svæðið.....	7
3.2 Hlutfall íbúðarhúsnæðis.....	7
3.3 Hlutfall verslunar- og þjónustu.....	7
3.4 Verslun- og þjónusta í íbúðarhúsnæði.....	7
3.5 Stærðir íbúða.....	7
3.6 Sameiginleg svæði	7
4 Umferðarleiðir	8
4.1 Umferðarleiðir almennt	8
4.2 Vegir	8
4.3 Gönguleiðir almennt	8
4.4 Aðkomuleiðir íbúða.....	8
4.5 Stígar og slóðar	8
4.6 Hjólastígar	8
4.7 Innkeyrsla að bílastæðum í fjölnotahúsinu	8
4.8 Upphitun stíga og vega.....	8
5 Bíla- og hjólastæði	9
5.1 Bílastæði almennt.....	9
5.2 Yfirlit yfir staðsetningu og fjölda bílastæða:.....	9
5.3 Hjólastæði.....	9
5.4 Hjólastæði fyrir hjól sem þurfa pláss.....	9
5.5 Yfirbyggð hjólastæði	9
6 Stærðir og útfærslur bygginga	10
6.1 Yfirlit yfir stærðir.....	10
6.2 Staðsetning bygginga	10
6.3 Hæð bygginga	10
6.4 Hallandi hæðartakmörkun	10
6.5 Tæknirými.....	11
6.6 Dýpt bygginga.....	11
6.7 Sökkjar.....	11
6.8 Smáhýsi.....	11
6.9 Yfirbyggt sameiginlegt rými, vetrarskáli eða gróðurhús.....	11
6.10 Þak á losun CO2	11

7	Efnisval og tegundir bygginga.....	12
7.1	Tegundir bygginga	12
7.2	Útveggjaklæðning.....	12
7.3	Gólfhæðir á jarðhæðum.....	12
7.4	Gluggar, hurðir og inngangar.....	13
7.5	Þök	13
7.6	Svalir og útskotsgluggar	13
8	Ákvæði um einstakar lóðir.....	14
8.1	Lóðir 1-6	14
8.2	Lóð 7.....	14
9	Óbyggð svæði.....	14
9.1	Almennt um opin svæði.....	14
9.2	Landslagshæðir	14
9.3	Skipulag á óbyggðum svæðum	14
9.4	Úrgangsmál	14
9.5	Aðgengi viðbraðgsaðila	14
9.6	Efnisval	15
10	Gróður.....	15
10.1	Almennt	15
10.2	Miðsvæði	15
10.3	Sameiginleg garðrými.....	15
10.4	Kantsvæði við hús - Raðhús.....	15
10.5	Sameignarhús	16
10.6	Punkthús.....	16
10.7	Kantsvæði við atvinnurými- og sameignarrými.....	16
10.8	Gróður við húshliðar og gafla innan lóða.....	16
10.9	Almennt um gróðursetningu	17
10.10	Tré.....	17
10.11	Jarðvegur.....	18
11	Veitukerfi og lýsing.....	18
11.1	Upphitun vega og stíga.....	18
11.2	Staðbundið frárennsli regnvatns – Grænbláar yfirborðslausnir.	18
11.3	Dreifistöð rafmagns	19
11.4	Heimlagnir	19
11.5	Lýsing	19
12	Algild hönnun	20
12.1	Almennt	20
12.2	Snúningssvæði.....	20
12.3	Yfirborð og yfirborðsefni	20
12.4	Halli í landslagi.....	20

Forgreining í tengslum við hugmyndasamkeppni	22
13 Hugmyndafræði	24
14 Svæðið í dag.....	32
15 Greiningar á svæðinu	38

Breytingar á skilmálum í greinargerð eftir auglýsingu

Kafli 3.3 Hlutfall verslunar- og þjónustu

Setning um atvinnuhúsnæði tekið út.

Texti fyrir breytingu:

Hluti verslunar- og þjónustu skal að hámarki vera 15% af gólfleti. Verslunarhúsnæði skal að hámarki vera 200m² í klösum I-V (íbúðarsvæði) og 1000 m² í klasa VI (fjölnotabygging). 1-3 rými fyrir atvinnuhúsnæði verða á jarhæð punkthúss í klasa II.

Texti eftir breytingu:

Hluti verslunar- og þjónustu skal að hámarki vera 15% af gólfleti. Verslunarhúsnæði skal að hámarki vera 200m² í klösum I-V (íbúðarsvæði) og 1000 m² í klasa VI (fjölnotabygging).

Kafli 7.5 Þök

Skilgreiningu um „brún“ þök bætt við texta.

Texti fyrir breytingu:

Öll þök skulu vera torflögð þök með tvöföldu lagi af viðeigandi torfi með fjölbreyttum gróðurtegundum, best væri ef hægt er að nýta torf sem þarf að fjarlægja á svæðinu í þökin. Torfið væri þá geymt á „plöntuhótel“ á svæðinu þangað til hægt er að nota það aftur. Útfærslur fyrir þetta eru skilgreindar í leiðbeiningum um frágang svæða.

Texti eftir breytingu:

Öll þök skulu vera torflögð þök með tvöföldu lagi af viðeigandi torfi með fjölbreyttum gróðurtegundum, best væri ef hægt er að nýta torf sem þarf að fjarlægja á svæðinu í þökin. Einnig má nota svokölluð „brún þök“ sem hafa þynnri uppbyggingu í stað torfs á punkthúsum. Torfið væri þá geymt á „plöntuhótel“ á svæðinu þangað til hægt er að nota það aftur. Útfærslur fyrir þetta eru skilgreindar í leiðbeiningum um frágang svæða.

Kafli 8.2 Lóð 7

Kvöð um rými fyrir eftirlitssal fyrir Veðurstofu Íslands á efstu hæð fjölnotahúss bætt við.

Texti fyrir breytingu:

Fjölnotahús. Skilmálar fyrir fjölnotahúsið eru í vinnslu.

Texti eftir breytingu:

Fjölnotahús. Skilmálar fyrir fjölnotahúsið eru í vinnslu en þó er tilgreind kvöð um rými fyrir eftirlitssal fyrir Veðurstofu Íslands á þaki fjölnotahússins sem hafi sambærilega sýn og þakhæð og núverandi salur á Bústaðavegi 9 sem notaður verður til veðursjónmælinga til allra átta án hindrana. Nánari útfærslur á salnum þarf að vinna með Veðurstofu Íslands

Kafli 11.2 Staðbundið frárennsli regnvatns – Grænbláar yfirborðslausnir

Texti um stærð regnbeðs uppfærður.

Texti fyrir breytingu

Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsagarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsagarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Stærð regnbeðs þarf að vera að reikna í hlutfalli við m² þakflatar sem rennur í átt að garðinum og vera 25-50cm dýpi.

Texti eftir breytingu:

Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsagarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsagarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Regnbeðið þarf að vera að minnsta kosti x m² fyrir hvern m² þakflatar sem rennur í átt að garðinum og vera 25-50cm dýpi.

1 Tilgangur og tildrög

Tilgangur þessa deiliskipulags er að skapa ramma fyrir uppbyggingu nútímalegs framtíðarhverfis á grundvelli hringrásarhagkerfis og sjálfbærni í samræmi við niðurstöður hönnunarsamkeppni fyrir svæðið sem var haldin vorið 2023.

Í skipulagslýsingu fyrir verkefnið sem dagsett er 07.03.2023 kemur meðal annars fram:

„Eitt helsta markmiðið við gerð nýs deiliskipulags Veðurstofureits á Veðurstofuhæð er að byggja undir heildstætt nýtt íbúðahverfi á miðsvæði ásamt þjónustu með sterkum vistvænum áherslum í sátt við núverandi umhverfi“. Fyrir liggur “Samkomulag um Veðurstofuhæð”, samþykkt í borgarráði 12. okt. 2017 og lagt fram undirritað í borgarráði 5. apríl 2018 ásamt bréfi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 2. Apríl 2018, varðandi vinnu, markmið og lóðavilyrði. Í samkomulaginu segir m.a.: Samkomulagið byggir á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík sem eru ýmist í eigu eða umráðum ríkisins. Reykjavíkurborg úthlutaði ríkinu á sínum tíma landsvæði á leigu vegna uppbyggingar Veðurstofu Íslands. Með umræddu samkomulagi hafa aðilar sammælt um að ríkið skili nú þeim hluta leigulóðarinnar sem Veðurstofan þarf ekki að nota undir starfsemi sína til framtíðar. Í framhaldi af umræddum skilum á hluta lóðarinnar í ofangreindu samkomulagi hefur Reykjavíkurborg hafið undirbúning á gerð deiliskipulags fyrir Veðurstofureit svo þar megi koma fyrir íbúabygð sem hentar námsmönnum, tekjulágum, ungu fólki til fyrstu kaupa og fólki á almennum fasteignamarkaði.“

2 Svæði

2.1 Afmörkun svæðis

Svæðið er staðsett miðsvæðis í Reykjavík og er lóð Veðurstofunnar tæplega 30.600m² að stærð. Einungis er byggt á henni norðvestanverðri. Mælitæki og helgunarsvæði kringum þau hafa verið færð á norðvesturhluta svæðisins en enn sjást ummerki eftir fyrri staðsetningu á grasi grónu svæði mitt á lóðinni.

Svæðið er nokkuð flatt að norðanverðu, en hallar til suðurs og austurs. Á suðaustur hluta lóðarinnar er gróið svæði með birki- og holtagróðri sem er vinsæll áningarstaður íbúa í nágrenninu og þeirra sem starfa á svæðinu. Göngustígur liggur í gegnum lóðina frá norðri til suðurs og tengir m.a. Suðurhlíðar og Hlíðahverfi um undirgöng undir Bústaðaveg. Göngu- og hjólastígur liggur meðfram svæðinu við Kringlumýrarbraut og Bústaðaveg og áfram í vesturátt gegnum ný undirgöng undir Litluhlíð. Einnig er göngustígur meðfram og ofaná hitaveitustokki sem liggur í gegnum lóðina. Akstursaðkoma er frá Bústaðavegi og tengist hún kaldavatnsgeymi Veitna ohf. og skrifstofum Veðurstofu Íslands sem er til húsa í byggingum að Bústaðarvegi 7 og 9. Svæðið allt skiptist í 12 minni svæði, þar af eru 8 lóðir, 2 þróunarsvæði og 2 sameiginleg svæði og gróður:

- Svæði 1 til 6 eru lóðir með þyrpingu af mismunandi húsagerðum.
- Svæði 7 er lóð fyrir fjölnotabyggingu sem m. a er ætluð fyrir íbúðir, þjónustu og bílastæði.
- Svæði 8 og 9 eru þróunarreitir og þar verður unnið sérstakt deiliskipulag þegar þarfagreining Veðurstofu Íslands liggur fyrir.
- Svæði 10 er þróunarreitir Veitna við vatnstankinn.
- Svæði 11 er miðsvæði.
- Svæði 12 er grænt óbyggt svæði með núverandi gróðri.

Sjá yfirlit yfir svæði á uppdrætti.

3 Notkun

3.1 Almennt um svæðið

Almennt er svæðið skipulagt fyrir íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á 1. hæð. Dæmi um starfsemi getur verið verslanir, veitingastaðir, kaffihús, listir og menning o.fl.

Athugasemd: Með blandaðri byggð er fólki gert auðveldara að ganga og hjóla í flest það sem það þarf í daglegu lífi. Þannig viljum við skapa virkt borgarumhverfi með því að tryggja að á svæðinu sé meira en bara íbúðarhúsnæði.

3.2 Hlutfall íbúðarhúsnæðis

Hluti íbúðarhúsnæðis skal vera að minnsta kosti 85% af brúttó gólfplatarmáli og ekki meira en 95%.

3.3 Hlutfall verslunar- og þjónustu

Hluti verslunar- og þjónustu skal að hámarki vera 15% af gólfleti.

Verslunarhúsnæði skal að hámarki vera 200m² í klösum I-V (íbúðarsvæði) og 1000 m² í klasa VI (fjölnotabygging).

3.4 Verslun- og þjónusta í íbúðarhúsnæði

Þar sem íbúðir eru staðsettar á jarðhæð og eru að lágmarki 90m² að stærð má nota allt að 50% af flatarmáli hennar fyrir verslun- og þjónustu.

3.5 Stærðir íbúða

Útreikningar á meðalstærðum eru gerðir fyrir hvern klasa fyrir sig.

Íbúðir eiga að vera að meðaltali um 85 m² og 95 m².

Íbúðir mega ekki vera minni en 40 m², nema stúdentaíbúðir og „micro íbúðir“ á lóðum 1,2 og 3.

Íbúðir mega ekki vera stærri en 120 m² nema raðhús.

Athugasemd: Áhugavert hverfi ætti að bjóða upp á fjölbreyttar húsagerðir og stærðir til að mæta mismunandi búsetuaðstæðum. Þess vegna viljum við tryggja að það sé pláss fyrir bæði stór og lítil heimili á svæðinu. Einnig þarf að vera hægt að sameina eða skipta íbúðum upp með tímanum til að auka sveigjanleika húsanna til lengri tíma lítið.

3.6 Sameiginleg svæði

Í hverjum klasa þarf að koma fyrir og innrétta yfirbyggt sameiginlegt rými, vetrarskála eða gróðurhús fyrir íbúa hússins sem samsvarar minnst 0,8% af heildar gólfleti klasans.

Óháð þessu er leyfilegt koma fyrir viðbótarsameign fyrir t.d. sameiginlegt þvottahús, verkstæði, gæstaherbergi o.fl. á jarðhæðum án takmarkana.

Einnig þarf að koma fyrir og innrétta sameiginlegt rými fyrir allt svæðið, að minnsta kosti 180m². Þetta svæði á að vera staðsett á jarðhæð punktbyggingar á lóð 2.

Athugasemd: Sameiginleg svæði veita samfélögum svigrúm til að vaxa, og eru sérstaklega gagnleg yfir vetrarmánuðina, þegar útivist er áskorun og geta hugsanlega virkað sem fyrirbyggjandi aðgerð gegn einmanaleika. Því tökum við frá pláss fyrir stórt sameiginlegt rými sem nýtist öllum íbúum svæðisins. Þá hefur hver klasi einnig gróðurhús eða vetrargarð nálægt fyrir félagsstarf eða litlar samkomur, sérstaklega yfir sumarmánuðina.

4 Umferðarleiðir

4.1 Umferðarleiðir almennt

Innra umferðarflæði svæðisins er skipt upp í almenna vegi og stíga eins og sýnt er á uppdrætti. Allir vegir eru einstefna og gert er ráð fyrir eins miklu samrými og hægt er. Við útfærslur á vegum og stígum þarf að gera ráð fyrir að skapa eins gott rými á gatnamótum og aksturssvæðum og hægt er fyrir öruggt flæði umferðar óháð fyrirskrifuðum breiddum á stígum og vegum í vegsniði.

4.2 Vegir

Gerð a – innri vegir á svæðinu eru að jafnaði með hámarks akstursbreidd 3,5 – 4,5 m. Hanna skal vegi með reglulegum breikkunum sem gerir bílum kleift að komast framhjá hver öðrum. Þessir staðir verða að hafa 6,5m akstursflöt á breiddina og að lágmarki 9m lengd. Áætlaðar staðsetningar eru sýndar á uppdráttum.

Gerð b – Vegurinn fyrir framan fjölnotahúsið er skilgreindur með 6,5 m breitt aksturssvæði.

Gerð c – Vegur um svæði IV að austan er skilgreindur með 3,5 m breitt aksturssvæði.

Hönnun vega skal unnin í samræmi við útfærslur á sneiðingum á skýringaruppdráttum.

Þar sem vegir fara yfir regnbeð þarf að koma fyrir viðeigandi lögnum undir veginn.

4.3 Gönguleiðir almennt

Allir stígar verði mótaðir þannig að þeir geri ráð fyrir náttúrulegu hreyfimyndri fólks yfir svæðin, fylgi landslagi svæðisins, skerði ekki núverandi gróður og verði ekki lagðir sem beinar línur.

4.4 Aðkomuleiðir íbúða

Aðkomuleiðir að íbúðum skulu vera 1,2 - 1,5 m breiðar. Þar sem aðkomuleið liggur að fleiri en einni íbúð skal hún vera ekki vera minna en 2,5 m breið. Þar sem aðkomustígur liggur yfir regnbeð þarf að koma fyrir „brú“ yfir beðið. Brýrnar skulu hafa sömu breidd og stígurinn og vera úr gegnheilu efni án gata. Ekki má nota brúnna sem lagnaleið. Ekki má fara inn á kantsvæði raðhúsa með stíga sem eru aðgangur að öðrum íbúðum. Breidd gönguleiða við bekkni á að vera 1,8-2,0 m. Sjá staðsetningu gönguleiða á uppdrætti.

4.5 Stígar og slóðar

Stígar og slóðar skulu vera með 0,7 – 1,0 m breidd. Sjá staðsetningu á uppdráttum.

4.6 Hjólastígar

Hjólastíg sem liggur norður-suður um svæðið þarf að hanna sem hjólastíg í báðar áttir með 2,5m breidd. Sjá uppdrætti fyrir staðsetningu.

4.7 Innkeyrsla að bílastæðum í fjölnotahúsinu

Aðkoma að fjölnotahúsinu og bílastæðum sem þar eru er frá Bústaðarvegi að norðan. Sjá nánar á uppdráttum. Gangstétt meðfram veginum heldur áfram þvert yfir innkeyrsluna að bílastæðum til að tryggja gott og öruggt flæði fyrir alla umferð.

4.8 Upphitun stíga og vega

Í stíga verður hægt að nota bakvatn hitaveitu frá húsum innan lóða. Sjá nánar í leiðbeiningum um frágang svæða.

Athugasemd : Vegir og innviðir taka mikið pláss í borgum, með tilheyrandi kostnaði og eru oft hannaðir fyrst og fremst til að koma til móts við akstur bíla. Þess vegna höldum við vegakerfi svæðisins í algjöru lágmarki, skipuleggjum vegi sem einstefnu og samrými og leyfum náttúrunni að flæða í kring.

5 Bíla- og hjólastæði

5.1 Bílastæði almennt

Koma þarf upp stæðum fyrir bíla samkvæmt „Reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“. Gert er ráð fyrir stærstum hluta bílastæða í fjölnotahúsi á lóð 7.

5.2 Yfirlit yfir staðsetningu og fjölda bílastæða:

Að minnsta kosti 85% stæða eru staðsett í fjölnotahúsinu.

Allt að 15% stæða eru staðsett meðfram vegum, þessi stæði skal skilgreina sem skammtímastæði. Sjá uppdrætti fyrir skematíska staðsetningu þeirra og stæði fyrir hreyfihamlaða.

Fjöldi og staðsetning bílastæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við kröfur í byggingarreglugerð.

Athugasemd: *Bílastæði taka mikið pláss og það er mikill kostnaður fólgin í því að útbúa þau. Þau takmarka möguleikann á regnvatnssvæðum og grænum svæðum. Því er markmiðið að halda bílastæðaviðmiðum í lágmarki, koma meirihluta þeirra fyrir í fjölnotahúsinu sem hægt er að aðlaga með tímanum en staðsetja stök bílastæði inni á svæðinu til að auðvelda íbúum daglegt líf.*

5.3 Hjólastæði

Fjöldi og útfærslur hjólastæða skulu vera í samræmi við „Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík“ og eftirfarandi ákvæði.

Hjólastæði þarf að staðsetja við þá starfsemi eða íbúðir sem þau eiga að þjóna eins og við innganga bygginga.

Að minnsta kosti 50% af hjólastæðum hvers klasa þarf að koma fyrir innan hans. Stæði umfram það verður komið fyrir í almennu vegrými.

Þar sem eru gluggalausir gaflar bygginga á jarðhæð skal koma fyrir hjólastæðum í föstum standi meðfram að minnsta kosti 50% lengd gafls nema rýmið sé nýtt til sorphirðu.

Þegar hjólastæði snúa í 90 gráður þarf að gera ráð fyrir 60 cm fyrir hvert reiðhjól á breiddina.

Þegar hjólastæði snúa í 45 gráður þarf að gera ráð fyrir 50 cm fyrir hvert reiðhjól á breiddina.

Auk hjólastæða við gafla bygginga skal setja upp að hámarki 10 m af línulegum hjólastæðum. Gera þarf ráð fyrir 1,5 m umferðar- og gangsvæði meðfram hjólastæðinu.

90% af öllum hjólastæðum verða hafa þann möguleika að hægt sé að læsa hjólinu.

5.4 Hjólastæði fyrir hjól sem þurfa pláss

Gera þarf ráð fyrir a.m.k. 1 stæði fyrir hverja 1000 m² af gólfleti fyrir stórt reiðhjólstæði í hverjum klasa fyrir sig. Hver reitur verður að vera 2,5 m x 1,1 m að stærð (lengd x breidd) og vera tengdur við stíg. Það þarf að vera hægt að læsa reiðhjólum við hvert hjólastæði.

5.5 Yfirbyggð hjólastæði

Að minnsta kosti 50% af hjólastæðum innan hvers klasa skulu vera yfirbyggð.

Yfirbyggð hjólastæði skulu vera í skúrum eða hluti hússins á jarðhæð. Mikilvægt er að hönnun þessara húsa sé metnaðarfull og í samræmi við hugmyndafræði svæðisins.

Athugasemd: *Til þess að skapa aðlaðandi aðstæður fyrir fólk til að nota hjólin þá þarf að gera ráð fyrir góðum hjólastæðum sem eru vel staðsett í nálægð við þá staði sem ferðast er til. Til dæmis við innganga íbúða eða við verslanir. Því eru hér settar fram kröfur um ákveðin fjölda hjólastæða og hvernig og hvar þeim er komið fyrir.*

6 Stærðir og útfærslur bygginga

6.1 Yfirlit yfir stærðir

Heildarbyggingarmagn A rýma má ekki vera meiri en 25.798 m² fyrir svæðið í heild og skiptist eftirfarandi:

A rými hámarks byggingarmagn: 25.060 m²

B rými hámarks byggingarmagn: 653 m²

Eftirfarandi heildarstærðir gilda fyrir hverja og eina lóð:

- Lóð 1: 2.378 m²
- Lóð 2: 3.918 m²
- Lóð 3: 2.236 m²
- Lóð 4: 2.222 m²
- Lóð 5: 3.668 m²
- Lóð 6: 6.477 m²
- Lóð 7 hluti bílastæða: 1.225 m² - hluti verslunar- og þjónustu: 3.675 m²
- Þróunarsvæði 8: Í vinnslu
- Þróunarsvæði 9: Í vinnslu

Sjá nánar yfirlit í stærðartöflu.

6.2 Staðsetning bygginga

Byggingar skulu staðsettar innan byggingarreita eins og sýnt er á uppdrætti.

Útveggir/gaflar bygginga skulu fylgja þeim heilu línnum sem sýndar eru á uppdrætti.

Svalir og útskotsgluggar mega stingast út fyrir byggingarreit.

6.3 Hæð bygginga

Byggingar skulu byggðar í samræmi við hámarksfjölda hæða á skýringaruppdrætti.

Fjöldi hæða	Hámarks salarhæð leyfilegra hæða án þaks
2	7 m
3	10 m
4	13 m
5	16 m

Heildarhæð þakútfærslu miðast við leyfilegan halla sem kemur fram í lið 7.5. Salarhæð bygginga er mæld í samræmi við ÍST-21.

Athugasemd : Háar byggingar hafa umfangsmeiri undirstöður en lægri byggingar en þær hafa í staðinn hlutfallslega stórar undirstöður miðað við fjölda íbúa. Háar byggingar skapa skugga og vandamál með vind og örloftslag á meðan litlar byggingar þýða minni þéttleika svæðisins. Því er svæðið byggt upp með fjölbreyttum byggingum í mannlegum skala sem bjóða upp á töluverðan þéttleika byggðar.

6.4 Hallandi hæðartakmörkun

Hallandi hæðartakmörkun er notuð til að stýra hæð bygginga í hlutfalli við fjarlægð þeirra að gagnstæðum byggingarhlutum.

Hæð byggingarinnar má ekki fara yfir 1x fjarlægðina við aðrar byggingar.

Undantekningar frá reglunni eru í eftirfarandi tilvikum:

- a) Ef einn hluti byggingarinnar er gafl má hæð hússins ekki vera meiri en $1,5 \times$ fjarlægðin til annarra bygginga (það samsvarar því að fjarlægðin til annarra bygginga fari ekki yfir hæð hússins $\times 0,66$)
- b) Ef báðir byggingarhlutar eru gaflar þarf fjarlægðin að vera minnst 5 m.
- c) Þegar um punkthús er að ræða þarf aðeins hálf lengd hvefrrar framhliðar að uppfylla a- eða b-lið.

Sjá skýringaruppdrætti fyrir frekari útfærslur.

Athugasemd : Til að skapa borg með gott örloftslag, góða sólargeislun á húshliðar og birtu í húsgörðum og göturýmum þarf að vera rými á milli húsa. Þess vegna notum við hallandi hæðartakmörkun til að skilgreina ytri ramma bygginganna, þannig opnast fyrir birtu alla leið niður að götu.

6.5 Tæknirými

Tæknirými og búnað skal staðsetja að lágmarki 2m innan við þakbrún, mælt frá útveggjaklæðningu. Undantekning frá þessu eru sólarpanelar. Heimilt er að setja lyftu- og stigahús á veggliðar. Lyftustokkar og tæknirými, til dæmis vegna sólarpanella mega fara allt að 2m upp fyrir hæð útveggja.

6.6 Dýpt bygginga

Byggingarmassar fyrir íbúðarhúsnæði mega að hámarki vera 12m djúpir, 10m fyrir raðhús, 18m fyrir verslun- og þjónustu og 34m fyrir starfsemi í fjölnotahúsinu. Undantekningin eru punkthús þar sem dýpt beggja vegna má að hámarki vera 15m.

Athugasemd : Djúpar byggingar skapa léleg dagsbirtuskilyrði fyrir íbúa. Þess vegna setjum við kröfur um hámarks byggingardýptir.

6.7 Sökklar

Sökklar bygginga skulu vera að hámarki 1 m mælt frá gólfhæð niður að aðliggjandi jarðvegi. Ef hæðarmunur í landslaginu meðfram byggingunni er meiri en þetta þá þarf að skipta byggingarmassanum í smærri einingar og hæðarstetja í samræmi við það. Íbúar á jarðhæð skulu alltaf hafa möguleika á að ganga beint út á opin svæði eða í garð.

6.8 Smáhýsi

Heimilt er að reisa smærri byggingar á einni hæð, hver að hámarki 20m² og hámarkshæð þ.m.t. þak 3,5m. Smáhýsin geta verið hjólaskúrar, leiksvæði o.fl.

6.9 Yfirbyggt sameiginlegt rými, vetrarskáli eða gróðurhús

Á hverri lóð skal reisa yfirbyggt sameiginlegt rými sem samsvarar minnst 0,8 % af heildar gólfleti lóðarinnar.

6.10 Þak á losun CO₂

CO₂ losun bygginga skal reiknuð með LCA greiningu samhliða hönnun þeirra með það að markmiði að takmarka sem mest losun við val á efnum og útfærslum. Gera skal grein fyrir niðurstöðum við lokaúttekt byggingarinnar. Þak verður á losun og viðmiðunarmörk þess verða í samræmi við forsendur sem settar verða í byggingarreglugerð og í samræmi við íslenska innleiðingu EN15978.

Athugasemd : Þegar byggt er á grænu, grónu svæði þarf að bera virðingu fyrir því að verið er að rjúfa skarð í náttúruna og umbreyta því svæði í borg - oft að eilífu. Með það í huga er gert ráð fyrir því að byggðin verði staðsett vestan megin á svæðinu í nálægð við núverandi byggingar og þar af leiðandi er hægt að halda í og verja gróð grænt svæði austan megin á lóðinni.

7 Efnisval og tegundir bygginga

7.1 Tegundir bygginga

Gera skal ráð fyrir eftirfarandi byggingartegundum, sem staðsetja skal eins og sýnt er á skýringaruppdrætti:

Punkthús

- Skilgreint sem fjölbýlishús formað sem ferningur með fótspor að hámarki 15m x 15m. Hægt er að tengja það við sameignarhús. Ef húsin eru sambyggð skal útveggjalína við sameignarhúsið dýpka eða stingast fram um 2m.
- Íbúðir á jarðhæð mega hafa sérinngang.

Sameignarhús

- Skilgreint sem fjölbýlishús þar sem aðgengi að íbúðum er annaðhvort í gegnum einn eða fleiri sameiginlega innganga eða sérinnganga.
- Hámarkslengd framhliðar er 30m. Ef tvö sameignarhús eru tengd saman skal útveggjalína þar sem þau mætast dýpka eða stingast fram um 2m.
- Íbúðir á jarðhæð mega hafa sérinngang.

Raðhús

- Skilgreint sem íbúðarhús þar sem hvert heimili hefur sér inngang.
- Byggja þarf raðhúsaröð með hámarkslengd framhliðar 30m. Fyrir að minnsta kosti þriðju hverja íbúð skal útveggjalína dýpka eða stingast fram um 2m.

7.2 Útveggjaklæðning

Aðalefnisval útveggja innan hvers klasa skal útfæra á eftirfarandi hátt:

- Endurunnið efni: 80% annað hvort bein endurvinnsla t.d. úrgangsefni, afgangsefni eða afskurður frá iðnaðarframleiðslu eða niðurrifi eða að minnsta kosti 70% endurvinnsla sé í vörinni, t.d. ál.
- Nýtt lífrænt efni: 10-20% (t.d. timbur, korkur)

Gefnar verða út hönnunarleiðbeiningar og ráðgefandi upplýsingar í tengslum við útfærslu á þessum efnislið.

Efni mega ekki vera með sterkt endurskin eða blindandi.

Sink og kopar má ekki nota vegna útskolunar og mengunar út í umhverfið.

Hver byggingareining á lóð verður að hafa sitt sérstaka aðalefni á útveggjum eða annan lit en aðrar einingar innan hversrar lóðar.

Hver byggingareining má ekki innihalda fleiri en tvö aðalefni á útveggjum.

Útveggir á jarðhæð í sameignar- og punkthúsum verða að vera frábrugðnir hinum hæðunum með skýrum breytingum í útfærslum milli þessara tveggja hluta hússins.

Athugasemd : Útveggir bygginga eru andlit þeirra sem snúa að borgaumhverfinu og því mikilvægur staður til að sýna sjálfbærara efnisval. Því þarf meirihluti allra útveggja að vera annað hvort endurunnið eða endurnýtt efni sem styður við sýn verkefnisins um hringrásarborg.

7.3 Gólfhæðir á jarðhæðum

Vanda skal til við útfærslur og afmörkun fyrir framan glugga þar sem íbúðir snúa að götum og gönguleiðum með gróðri og landslagshönnun til að minnka beina innsýn í íbúðir. Leyfilegt er að hækka gólfkóta 1. hæðar að götuhlið allt að 1 m yfir aðliggjandi gangstétt og hækkar þá

hámarkshæðarkóti þess hluta sambærilega. Gólfhæð í átt að garði getur verið lægri ef hæðarmunur er brúaður með stiga inni í íbúðum. Íbúðir á jarðhæð mega hafa sérinngang.

Athugasemd : Gott jafnvægi milli þéttleika og innsýnar frá götu verður að vera til staðar í íbúðum á jarðhæð.

7.4 Gluggar, hurðir og inngangar

Íbúðarhús skulu vera með innganga á báðum hliðum, aðalinngang að götu og útgang í garð eða að baksvæði.

Gluggar íbúða þurfa að snúa að minnsta kosti í tvær mismunandi áttir nema í mögulegum „micro íbúðum“ á lóð 1,2 og 3.

Inngangar skulu vera inndregnir, ýtt fram eða yfirbyggðir á skýran hátt.

Inngangshurðir íbúða skulu vera í öðrum lit en aðallitur útveggja og glugga sem eru í augnhæð.

Glugga í íbúðarhúsnæði á jarðhæð má ekki staðsetja lægra en 0,9 m yfir gólfhæð nema þeir séu tengdir svölum eða að byggingin sé skilgreind sem blanda af íbúðarhúsnæði og verslun og þjónustu.

Gluggakarmar og hurðarkarmar skulu vera í sama lit á hverri byggingu.

Gluggar mega ekki vera úr plaströmmum/körmum.

Verslunar- og þjónusturými verða að hafa glugga sem hægt er að sjá í gegnum. Ekki má loka eða líma í glugga.

Í verslunar- og þjónusturýmum auk sameiginlegra rýma verður að minnsta kosti 50% af lengd útveggja jarðhæða að vera gegnsætt gler. Hæð gagnsæja hlutans verður að samsvara að minnsta kosti 70% af hæð rýmisins.

7.5 Þök

Öll þök skulu hafa halla á milli 15 og 25 gráður nema punkthús en þakhalli þar miðast við hámarks leyfilega hæð. Sjá skýringarupprátt.

Smáhýsi hafa frjálst þakform

Öll þök skulu vera torflögð þök með tvöföldu lagi af viðeigandi torfi með fjölbreyttum gróðurtegundum, best væri ef hægt er að nýta torf sem þarf að fjarlægja á svæðinu í þökin. Einnig má nota svokölluð „brún þök“ sem hafa þynnri uppbyggingu í stað torfs á punkthúsum. Torfið væri þá geymt á „plöntuhótel“ á svæðinu þangað til hægt er að nota það aftur. Útfærslur fyrir þetta eru skilgreindar í leiðbeiningum um frágang svæða.

Á raðhúsum skal þakklæðning fylgja hverju húsi en ekki fljóta sem heild yfir alla raðhúsallengjuna.

50% af þakflatarmáli yfir 2. hæð í raðhúsum má nota undir þakverönd.

7.6 Svalir og útskotsgluggar

Aðeins má setja innbyggðar eða franskar svalir á jarðhæðum ef ekki er gert ráð yfir sérafnotafleti á jörðu.

Íbúðir frá 2. hæð og uppúr skulu vera með a.m.k einum svölum sem ekki snúa í norðvestur, norður og norðaustur. Svalir takmarkist við 1-2 í hverri íbúð. Svalir mega ekki ná yfir fleiri en einn glugga þar sem íbúðir eru fyrir neðan.

Svaladýpt í átt að götu

Fjarlægð í gagnstæða byggingu	Dýpt á svölum
< 14 m	90 cm

14 m >	110 cm
--------	--------

Svaladýpt út í garð

Fjarlægð í gagnstæða byggingu	Dýpt á svölum
< 14 m	110 cm
14 m >	130 cm

Hámarkssvaladýpt gildir fyrir alla hliðina.

8 Ákvæði um einstakar lóðir

8.1 Lóðir 1-6

Á lóðum 1-6 eru:

- 2-3 mismunandi byggingartegundir.
- Byggingar með mismunandi fjölda hæða, t.d. 2,5 hæðir, 3 hæðir og 4 hæðir.

Sjá nánari skýringar á byggingagerðum í kafla 7.

8.2 Lóð 7

Fjölnotahús. Skilmálar fyrir fjölnotahúsið eru í vinnslu en þó er tilgreind kvöð um rými fyrir eftirlitssal fyrir Veðurstofu Íslands á þaki fjölnotahússins sem hafi sambærilega sýn og þakhæð og núverandi salur á Bústaðavegi 9 sem notaður verður til veðursjónmælinga til allra átta án hindrana. Nánari útfærslur á salnum þarf að vinna með Veðurstofu Íslands

9 Óbyggð svæði

9.1 Almennt um opin svæði

Opin svæði er sá hluti svæðisins þar sem ekki eru byggingar, bílastæði eða aðkomusvæði fyrir bíla en til svæðisins telst sá hluti sem er ætlaður gangandi og hjólandi. Á opnum svæðum þarf að útbúa útirými fyrir íbúa og gesti á svæðinu.

9.2 Landslagshæðir

Hæð landslags takmarkast við hámark +/- 1 m miðað við núverandi aðstæður nema þar sem kröfur um algilda hönnun, hljóðvarnir eða meðhöndlun regnvatns krefjast annars.

9.3 Skipulag á óbyggðum svæðum

Staðsetning húsgarða, borgarrýmis og kantsvæða skal útfæra eins og sýnt er á uppdráttum og er lýst hér fyrir neðan.

Borgarrými og húsgarðar skulu vera aðgengileg almenningi og má ekki skilgreina þau eingöngu fyrir íbúa eða tiltekna notendur til dæmis með skiltum eða girðingum.

9.4 Úrgangsmál

Úrgangi er komið fyrir á sorpstöðvum í djúpgámum meðfram vegum. Göngulengd frá inngangshurðum íbúða að djúpgámastöð skal vera að hámarki 60 m í samræmi við gildandi staðla og reglur Reykjavíkurborgar um staðsetningu niðurgrafins úrgangs, stærð og fjölda íláta og tæmingu þeirra.

9.5 Aðgengi viðbraðgsaðila

Tryggja þarf aðkomu viðbragðsaðila um svæðið og aðgengi að byggingum í samræmi við reglugerðir og fyrirmæli slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins.

9.6 Efnisval

Allar girðingar, þar með talið við vegi, stíga og í kringum borgarrými skulu vera úr endurunnum efnum.

Allir vegir af gerð a og gerð b og stígar við borgarrými skulu vera með að minnsta kosti 80% endurunnum flísam úr steinsteypu, hellum eða náttúrusteini. Nota þarf að minnsta kosti 30% steinsteypu og hellur og að minnsta kosti 30% náttúrustein.

Bílastæði sem ekki eru í borgarrými skulu vera með grassteini með að minnsta kosti 50% grasflatarmáli.

Vegur af gerð c skal vera með grassteini með minnst 50% grasflatarmáli.

Kantar í kringum vegi og stíga skulu vera samsettir úr fjölbreyttum hellustærðum byggt á því sem er aðgengilegt til endurnýtingar en ávallt skal gæta lágmarksbreiddar. Fyrir vegi og borgarrými skal lengsti hluti flísanna vera að hámarki 30 cm. Fyrir aðkomustíga og aðalstíga skal lengsti hluti flísar að hámarki vera 50 cm. Sjá skýringarupprætti fyrir meginreglu.

Afmarkaðar einkaverandir við og íbúðir á jarðhæð skulu skilgreindar með mismunandi stærð, lit eða efni girðinga fyrir hverja íbúð ef þau eru staðsett beint við aðkomustíg.

Aukastígar verða að vera með malarfleti.

Eftir því sem unnt er skal setja girðingar í afturkræfar festingar og burðarkerfi.

Athugasemd: Vegir, stígar og girðingar hafa stórt fótspor í notkun á auðlindum og koma oft í veg fyrir gegndræpi regnvatns. Þess vegna viljum við nota endurunnið efni eins og hægt er og endurunnið undirlag. Að auki er gert ráð fyrir að hægt sé að gera við, breyta og endurnýta með því að festingar og burðarkerfi séu afturkræf.

10 Gróður

10.1 Almenn

Gefnar verða út sérstakar leiðbeiningar um gróður og útfærslur hans á svæðinu.

10.2 Miðsvæði

Opið rými á miðju svæðisins sem verður einskona hjarta hverfisins. Svæðið er þar sem mælitæki Veðurstofunnar voru áður staðsett og því tilvalið að vísa í þær mælingar, veður og hringrás náttúrunar á einhvern hátt við hönnun leiksvæða og landslagsútfærslur. 25-35% af því svæði sem sýnt er á uppdráttum skal vera með fjölbreyttum tegundum gróðurs sem er náttúrulegur fyrir svæðið.

- Gróðursetja skal að minnsta kosti 4 stofntré á lóðinni.
- Á svæðinu skulu vera að lágmarki 4 fastir bekkir sem er dreift jafnt um borgarrýmið.

10.3 Sameiginleg garðrymi

Gera skal ráð fyrir sameiginlegu garðrymi fyrir hvern klasa eins og sýnt er á skýringaruppráttum.

Að minnsta kosti 80% af flatarmáli húsgarðsins að frádregnum stígum og litlum byggingum verða að vera gróðursett með fjölbreyttum tegundum gróðurs og trjáa.

- Koma þarf upp sameiginlegum nytjagarði fyrir íbúa að lágmarki 20m² í tengslum við vetrarskála/gróðurhús.
- Koma þarf upp að minnsta kosti tveimur stöðum með sameiginlegum bekkjum og borðum sem eru á afmörkuðu svæði.

10.4 Kantsvæði við hús - Raðhús

Inngangur/framgarður innan lóðar. Þetta svæði er skilgreint sem afmörkun við innganga fyrir raðhúsin.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 2m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 75% af flatarmáli svæðisins. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu.
- Koma þarf upp stæði fyrir tvö reiðhjól.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 10 f) „Efnisval“.
- Koma þarf upp þéttvöxnu limgerði/gróðri sitt hvoru megin við garða íbúðareiningar. Kantsvæðið má ekki girða af.

Bakgarður innan lóðar. Þetta svæði virkar sem bakgarður fyrir raðhúsin og verður að hafa yfirbragð einkasvæðis fyrir íbúa hússins svo hægt sé að nýta svæðið til útiveru og afþreyingar.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 4m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 50% af flatarmáli svæðisins, að meðtaldri verönd. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 10 f) „Efnisval“.
- Koma þarf upp þéttvöxnu limgerði/gróður sitt hvoru megin við garða íbúðareiningar.
- Kantsvæðið má ekki girða af.

10.5 Sameignarhús

Inngangur/framgarður innan lóðar. Þetta svæði er aðkomusvæði fyrir margar íbúðir og er venjulega götumegin. Svæðið verður að tryggja ákveðna friðhelgi einkalífs.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 1,5 m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 30% af flatarmáli svæðisins. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu. Hæð gróðurs verður að vera að lágmarki 1,5 m hæð.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 10 f) „Efnisval“.
- Kantsvæðið má ekki girða af.

10.6 Punkthús

Bakgarður/verönd innan lóðar. Þetta svæði er framlenging á íbúðarrými íbúða á jarðhæð á góðviðrisdögum.

- Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 2,5-3,5m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.
- Afgirt, afmörkuð svæði mega ekki vera meira en 30% af flatarmáli svæðisins. Gróðursetja skal plöntur og runna annarsstaðar á svæðinu.
- Allar íbúðir á jarðhæð verða að hafa beinan aðgang að bakgarði/verönd með stiga úti.
- Afgirt, afmörkuð svæði þarf að útfæra í samræmi við lýsingar undir liðnum 9.6 „Efnisval“.
- Kantsvæðið má ekki girða af.

10.7 Kantsvæði við atvinnurými- og sameignarrými

Kantsvæðið verður að hafa að minnsta kosti 2m dýpt mælt hornrétt á framhlið hússins.

- Kantsvæðið má ekki girða af.

10.8 Gróður við húshliðar og gafla innan lóða

Við 50% af lengd allra framhliða, sem snúa ekki til norðvesturs, norðurs og norðausturs (op á útveggjum ekki tekin með) skal gera ráð fyrir svæði með klifurplöntum. Við gaflveggi skal planta klifurplöntum og öðrum gróðri eftir allri lengd gaflins. Róð fyrir klifurplöntur verða að vera að minnsta kosti 30 cm mælt hornrétt frá framhlið eða gafl og 50 cm á breidd. Klifurplöntum er komið stökum fyrir í jörðu þannig að aðeins þarf beð þar sem hver planta stendur en ekki á heilu svæði. Ef valdar eru klifurplöntur sem ekki festa sig sjálfar þarf að koma upp hentugu kerfi, t.d stálvíra, sem gerir plöntunni kleift að vaxa upp eftir framhliðinni.

Gera þarf rekstraráætlun sem tryggir líffræðilegan fjölbreytileika svæðisins og uppbyggingu þess. Sjá nánar í leiðbeiningum um gróður.

Athugasemd : Þegar borgir vaxa er náttúran oft aðþrengd og við gleymum því að við erum hluti af stærra vistkerfi og að okkar lífsgrundvöllur byggir á vel starfandi vistkerfum. Því munum við byggja á núverandi vistkerfi svæðisins til að draga úr rekstrarþörf og tryggja áframhaldandi búsvæði fyrir gróður og dýralíf á staðnum.

10.9 Almennt um gróðursetningu

Gróðursetning verður að vera með náttúrulegu yfirbragði. Gróður skal skipuleggja eins og sýnt er á skýringaruppdráttum.

Einungis skal nota innlendar tegundir og helst tegundir sem eru þegar til staðar á svæðinu. Við val á nýjum gróðurtegundum þarf að hafa í huga að blómgun, lauffall og/eða litabreytingar verði á mismunandi tímum ársins.

Ekki á að snerta núverandi tré eða gróður sem til staðar er á svæðinu nema ýtrasta nauðsyn krefji þess. Ef nauðsynlegt telst að fjarlægja gróður sem er nú þegar á svæðinu vegna húsbýgginga, vega eða annara framkvæmda skal færa gróðurinn á bráðabirgða á plöntuhótelu í grenndinni þangað til hægt er að setja hann aftur niður inni á svæðinu. Til dæmis á þök bygginga. Gefnar verða út sérstakar leiðbeiningar um þetta og almennt um gróður á svæðinu.

Þar sem fjarlægja þarf núverandi gróður alveg, þarf að koma fyrir jarðþekju, misstórum runnum og trjám, bæði sem ein,- tví, - og fjölærum plöntur.

Brúnir gróðurbeðs mega ekki fara yfir nærliggjandi afmörkun, og ef það gerist skal koma fyrir holum af hæfilegri stærð þar sem vatn getur runnið inn í regnvatnskerfið svo það safnist ekki upp við gróðurbeðið. Kantar í kringum gróðurbeð mega aldrei vera hærri en 5 cm.

Athugasemd : Það getur tekið mörg ár að koma upp vel virku vistkerfi sem virkar ekki bara ofanjarðar, heldur einnig neðanjarðar. Því er mikilvægt að sem mest af núverandi gróðri sé látin vera og það sem þarf að flytja þarf að passa og færa til baka eins og hægt er.

10.10 Tré

Planta skal nýjum trjám á svæðin. Trjánur er dreift eins og sýnt er á skýringaruppdráttum.

Tré verða að vera tegundir sem heyra til og henta á svæðinum. Tegundir og endanlegur fjöldi verða sérstaklega tilgreindar í leiðbeiningum um gróður.

Til að tryggja gæði og styrk við gróðursetningu verða ný tré að hafa stofn ummál eins og sýnt er í töflunni hér fyrir neðan þegar þau eru gróðursett:

Staður	Ummál stofns
Borgarrými	10-18 cm
Garðrými	12-14 cm
Vegrými	16-18 cm

Á þeim svæðum þar sem tré eru gróðursett þarf að vera að minnsta kosti 10 m² af vatnsgegndræpu yfirborði í kringum hvert tré, t.d. grasssteinn. Ef gróðursett eru 3 eða fleiri tré á samliggjandi svæði getur svæði pr. tré minnkað í að minnst 8 m².

Tré skulu gróðursett í holu sem er að minnsta kosti 1 m djúp og losa þarf um þéttan jarðveg undir gróðurholunni. Gera þarf ráð fyrir rótaravænu burðarlagi og mögulega umgjörð sem beinir rótum í rétta átt svo þær færast ekki upp í lagnir eða að yfirborði. Frekari skýringar verða tilgreindar í leiðbeiningum um gróður.

10.11 Jarðvegur

Jarðvegur sem grafin er upp á svæðinu skal endurunninn á staðnum eftir því sem hægt er til að skapa gott jafnvægi í jarðveginum.

Greina þarf jarðveg sem fyrir er og flokka eftir samsetningu og næringarinnihaldi og aðlaga plöntuhönnun að því magni sem til er til að hámarka endurvinnsla innan svæðis.

Athugasemd : Með því að forðast óhóflegan flutning jarðvegs til og frá svæðinu minnkar losun CO₂ frá t.d. vörubílaflutningum.

11 Veitukerfi og lýsing

11.1 Upphitun vega og stíga

Bakvatn frá hitaveitu skal nota til að hita upp vegi og stíga á svæðinu.

11.2 Staðbundið frárennsli regnvatns – Grænbláar yfirborðslausnir.

Meðhöndla þarf allt regnvatn á yfirborði á svæðinu áður en það er sent áfram í frárennslikerfi borgarinnar og miða þar útreikninga og viðbragð við möguleikann á að 100 ára atburði.

Veitur koma á „opnum“ tengingum fyrir regnvatn í hverjum klasa í formi regnbeða.

Hámarksrennslistuðull fyrir allt svæðið má ekki vera hærri en 0,5 eða meðaltal til að fá sambærilegt afrennsli. Mun skoðast með Veitum fyrir útgáfu skilmála

Skilt er að sjá um og meðhöndla frárennsli regnvatns innan svæðis svo það fari ekki áfram í fráveitukerfi utan svæðis. Svæðið þarf að leyfa að hámarki 25 l/s ha fyrir 5 ára atburð og 28,75 l/s ha fyrir 10 ára rigningu, sem samsvarar 0,5 frárennslistuðli.

Blágrænar yfirborðslausnir eru settar fram í formi regnbeða meðfram vegum með 2-3m breidd, halla 1:3 og að minnsta kosti 25cm dýpi . Hægt er að breyta breidd yfirborðslausnarinnar svo framarlega sem nauðsynlegt þversnið og þar með afkastageta er tryggð. Þar sem frágangur vegarins gefur svigrúm til þess skal koma fyrir framlengingu á regnbeðum sem geta tafið vatnið enn frekar áður en það er leitt áfram.

Undirlagið í regnbeðum verður að vera gegndræpt til að auðvelda flæði vatns inn í jarðveginn. Í beðunum skal koma fyrir plöntum sem henta til þess. Neðri hluti beðsins ætti að vera láréttur ef hægt er.

Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsagarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Koma þarf upp regnbeði/seinkunarlaug til að meðhöndla regnvatn frá þakflötum og varnargörðum innan húsagarðs, áður en það færast áfram í regnbeð á almennum vegsvæðum. Stærð regnbeðs þarf að vera að reikna í hlutfalli við m² þakflatar sem rennur í átt að garðinum og vera 25-50cm dýpi.

Regnbeð/seinkunarlaug húsagarða skal tengja almennri regnsöfnun í opnu regnvatnsbeði nema það sé ekki hægt vegna lágmarksbreiddar á aðkomustígum og kantsvæðum. Í því tilviki verður að leggja það í lögn þar til næg breidd er til að koma upp regnbeði.

Allar yfirborðslausnir verða að vera með yfirfalli sem taka við vatni ef það flæðir yfir t.d. í mikilli rigningu og bera vatnið lengra inn í regnvatnskerfi svæðisins.

Komið verður fyrir sameiginlegri regntjörn í suðausturhorni lóðarinnar með útfærslum í samræmi við greiningar Veitna eins og kemur fram í "Minnisblaði - Veðurstofureitur - Frumhönnun fráveitu" (kt. 365021). Regntjörnin þarf að rúma 160 m² en einnig má koma upp nokkrum minni svæðum til að ná sama markmiði. Tenging regnvatnskerfi Veitna er við regntjörnina og þjónar sem yfirfall.

Regnvatni frá þakflötum lítilla bygginga skal safna í ílát ofanjarðar til notkunar fyrir garðvökvun. Sjá nánar í leiðbeiningum um gróður.

11.3 Dreifistöð rafmagns

Rafveita sækir háspennufæðingu fyrir nýja dreifistöð frá núverandi háspennukerfi við dreifistöð 688 við Bústaðaveg 7. Aukin uppbygging á Veðurstofureit kallar á nýja dreifistöð, en hana þarf að staðsetja sem næst miðju uppbyggingar í nýju byggðinni. Dreifistöðin getur ýmist verið stakstætt smáhýsi ~8m² eða fengið rými ~15m² í byggingu á svæðinu. Sjá leiðbeinandi staðsetningu á uppdrætti deiliskipulags.

11.4 Heimlagir

Skv. Tæknilegum tengiskilmálum samorku skal inntaksstaður vera við útvegg þeim megin sem dreifikerfið liggur fyrir alla miðla að undanskilinni fráveitu. Dreifikerfi innan Veðurstofureitsnins hefur verið forhannað, lagt í götur innan lóðar sjá staðsetningu á uppdrætti deiliskipulagsins. Æskilegt er að hönnuður húsa hafi þetta til hliðsjónar þegar staðsetning tæknirýmis er valin. Tengingar við fráveitu verða fullunnar þegar lóðarblöð eru gerð en að öllu jöfnu er ein tenging lögð inn útfrá ráðgerðu safnkerfi fráveitu inn á hvern lóðagrunn í lægsta punkt lóða ef kostur er.

***Athugasemd :** Þegar áður óþróuð græn svæði eru byggð upp eykst afrennsli frá þeim vegna ógegndræps yfirborðs gatna og þaka. Yfirborðsvatn safnast af þessum flötum í stað þess að síast niður í jörðu. Þess vegna gerum við ráð fyrir blágrænum yfirborðslausnum sem leysa vandann með því að hreinsa yfirborðsvatnið og minnka rennsli í átt að fráveitukerfinu. Þessar lausnir líkja eftir náttúrulegu afrennsli vatnsins, skapa fallegt og grænt umhverfi sem styður við líffræðilegan fjölbreytileika.*

11.5 Lýsing

Við útfærslu á lýsingu á stígum, vegum og borgarrými skal leggja áherslu á að hafa færri og smærri ljósgjafa vegna glampa. Fara skal eftir ljósvistarstefnu Reykjavíkurborgar en almennt skal hafa eftirfarandi í huga:

Lýsing verður að vera stefnumiðuð og vísa niður í átt að jörðinni og skal skerma lýsingu að minnsta kosti við 180 gráður upp á við.

Ljósgjafar verða að hafa litahita að hámarki 2700 kelvin og Ra gildi að lágmarki 80.

Vegir og borgarrými auk aðalstíga skulu upplýstir með ljósastaurum.

Aðkomustígar innan klasa skulu upplýstir með lýsingu niður frá pollum/stólpum.

Aukastígar þurfa ekki að vera upplýstir.

Inngöngusvæði verða að vera vel upplýst ofan frá og niður og skal skerma lýsingu að minnsta kosti við 180 gráður upp á við.

Framhliðar mega ekki vera upplýstar. Einungis má nota áhrifalýsingu á miðsvæðinu, hún skal vísa niður á við og má ekki blinda.

Lýsing á vegum þarf að vera nægjanleg svo allir aldurshópar geti ferðast þar um af öryggi.

Lýsing og merkingar á öllum göngustígum, hjólastígum, akbrautum og bílastæðum skulu henta þeirri umferð sem gert er ráð fyrir á svæðinu.

Við neðri stiga og innganga í stiga skal vera lýsing og birta sem hentar fólki með skerta sjón- eða hreyfigetu.

Lýsingin á að vera þannig að bæði sjónskertir og fólk með skerta hreyfigetu geti auðveldlega greint á milli mismunandi yfirborðs og að heyrnarskertir geti greint á milli táknmáls og munnlestrar.

Athugasemd : Lýsing skapar öryggi allt árið um kring en á sama tíma er ljósmengun stórt vandamál fyrir dægursveiflu bæði manna og dýra. Þess vegna er mikilvægt að nota aðeins það sem við teljum nauðsynlega lýsingu á réttum stöðum og gætum þess að oflýsa ekki eða nota óstefnubundna ljósgjafa án hlífar. Röng staðsetning ljósgjafa getur verið ruglingsleg eða villandi og dregið úr getu fólks til að komast leiðar sinnar, auk þess að auka slyshættu.

12 Algild hönnun

12.1 Almennt

Svæðið á að skipuleggja, hanna og framkvæma með virðingu fyrir þeim meginreglum sem gilda um algilda hönnun. Vísað er í byggingarreglugerð og þær leiðbeiningar sem eiga við í þessu tilfalli fyrir útfærslur og viðmið. Til dæmis „Hönnun fyrir alla“ og „Algild hönnun utandyra“ auk annara leiðbeiningarrita.

Athugasemd : Markmið algildrar hönnunar er að sem flestir geti ferðast á milli staða og að komið verði til móts við þarfir allra. Oft hugsar fólk bara um aðgengi fyrir hjólastólafólk þegar rætt er um aðgengi, en algild hönnun snýst líka um að sem flestir geti ratað. Þannig er alhliða hönnun einnig beint að þeim sem eru með ferðatöskur, barnavagna, fólk með tímabundna skerðingu (t.d. gifs), sjónskerta, heyrnarskerta o.fl.

12.2 Snúningssvæði

Nægilegt rými þarf að vera á göngu- og hjólastígum til að snúa við, t.d. á hjólastól með reglulegu millibili.

12.3 Yfirborð og yfirborðsefni

Útivistarsvæði þarf að hanna og viðhalda með gangandi vegfarendur í huga, með og án fötlunar.

Göngu- og hjólastígar skulu vera samfelldir (ekki stoppa skyndilega) og vera aðgengilegir frá upphafi til enda.

Yfirborð þarf að vera laust við hindranir og slétt, en ekki svo hált að það verði hættulegt í rigningu eða þegar mörg laufblöð eru á götum og stígum sem dæmi.

Þar sem mismunandi yfirborðsefni mætast verða samskeyti að vera samfelld og án hindrana.

Ef koma skal fyrir skábrautum og tröppum þarf yfirborðið að vera nægilega gróft til að það verði ekki hált í bleytu.

Ekki má staðsetja brunnlok eða frárennslisristar á stígum.

12.4 Halli í landslagi

Allir aðkomustígar og aðkomuleiðir á svæðinu skulu hannaðar með halla í samræmi við byggingarreglugerð og kaflann um aðgengi fyrir alla.

Aðrir stígar og vegir skulu hannaðir með eins lágum halla og hægt er, nema það hafi í för með sér miklar breytingar á landslagið eða ósnertu landi.

Athugasemd : Brekkur geta haft mikil áhrif á möguleika fólks til að nota stíga. Of mikill þverhalli getur valdið því að einstaklingur í hjólastól verði óstöðugur og of mikill langshalli veldur því að stígar verða erfðir fyrir einstaklinga með göngugrind eða í hjólastól. Þess vegna verður lengdar- og þverhalli að vera eins lítill og mögulegt er.

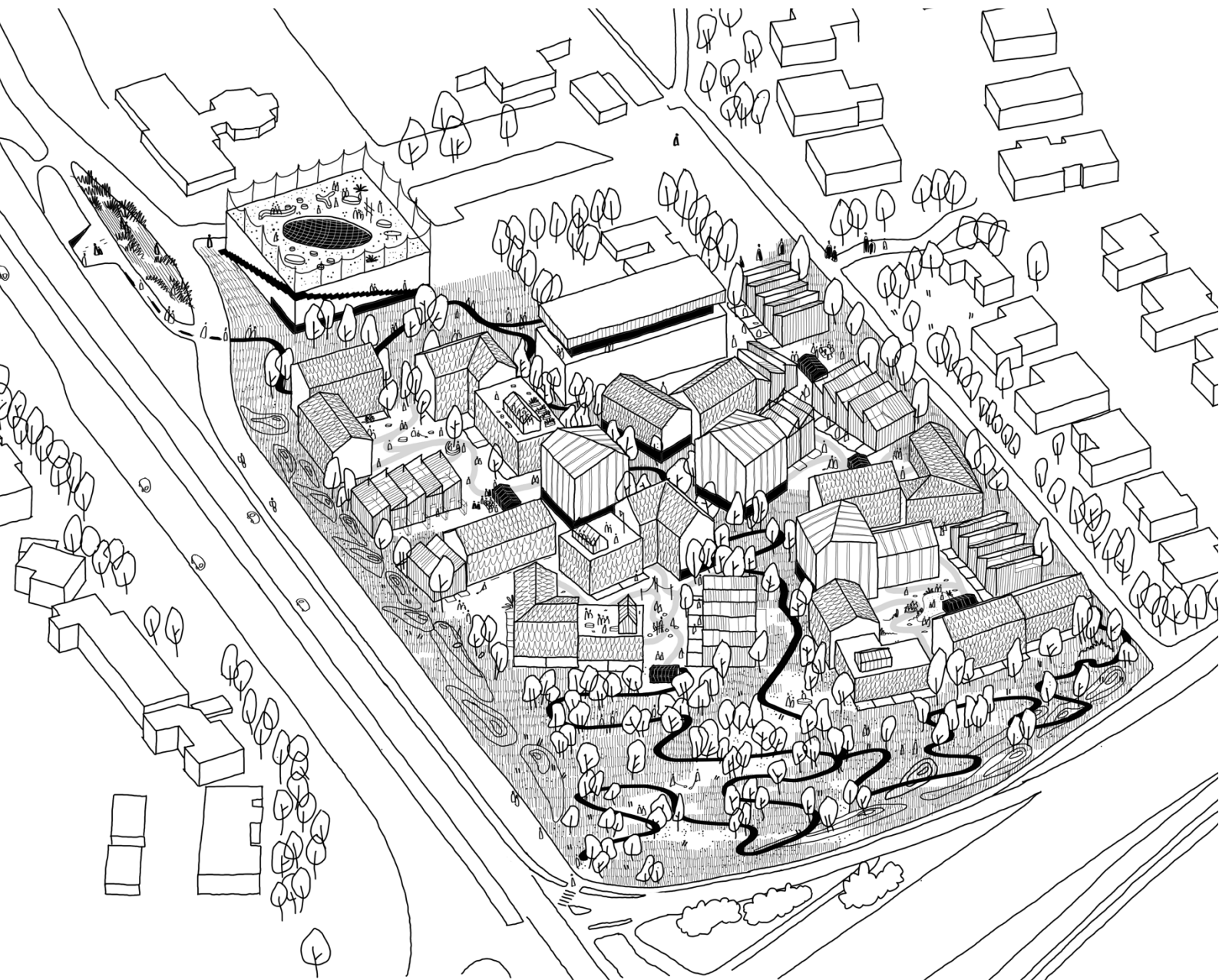


Reykjavík



Ný íbúðabyggð á Veðurstofuhæð Forgreining

Unnið af Lendager í tengslum við hugmyndaleit vorið 2023



Veðurstofuhæðin sem hringrásarhverfi

Hugmyndin um hringrásarhverfið er grunnurinn fyrir samkeppnistillögu Lendager fyrir uppbyggingu á Veðurstofuhæð og snýst um nútímalegt hverfi, innblásið af náttúrulegum hringrásum eins og veðrinu til að skapa hverfi morgundagsins. Markmiðið er að búa til hverfi sem er ekki aðeins sjálfbært heldur verður einnig lífandi og endurnýjanlegt hverfi sem getur aðlagast og þróast með tímanum.

Umgjörð og innviðir verða hannaðir þannig að hægt sé að hámarka notkun staðbundinna lífrænna efna eins og timbers, steins og torfs og á sama tíma er markmiðið að endurnýta byggingarefni og úrgang til að lágmarka umhverfisáhrif enn frekar. Innviðir svæðisins eru einnig hannaðir til að bregðast við náttúrulegri hringrás veðurfarsins.

Græn svæði fléttast inn í allar útfærslur sem veitir íbúum aðgengi að náttúru og gróðri og stuðlar að líffræðilegri fjölbreytni. Þessi grænu svæði þjóna einnig sem náttúrulegt vatnssöfnunarkerfi, sem veitir stórflóðavörn fyrir svæðið sjálft en einnig aðliggjandi svæði.

Heildarmarkmiðið með þessum áherslum er að skapa borgarhönnun sem byggir á hringrásarhagkerfinu, náttúrulegum lífrænum efnum og staðbundnum endurnýttum úrgangi frá höfuðborgarsvæðinu, sem einnig er innblásin af náttúrulegum hringrásum eins og veðrinu og skapa þannig hverfi morgundagsins.

Hugmyndafræði Hringrásarhverfisins

Sjálfbærni



Heilsa og samfélag

Hringrásarhverfið er borgarhverfi framtíðarinnar innblásið af hringrásum náttúrunnar. Skipulagið setur stefnu og umgjörð fyrir borgarþróun þar sem gert er ráð fyrir jafnvægi milli þarfa manneskjunnar og umhverfisins og setur þannig ný viðmið.

Hringrásarhverfið er sjálfbært borgarumhverfi sem getur orðið alþjóðleg fyrirynd á sama tíma sem verkefnið samræmist lands- og heimsmarkmiðum í loftslagsmálum og hvetur þannig til umhverfisvænni framtíðar. Þessi tillaga sýnir hvernig fjölgun húsnæðis í Reykjavík getur farið saman við það að byggja upp náttúru og aukinn líffræðilegan fjölbreytileika. Verkefnið miðar einnig að því að draga verulega úr losun koltvísýrings í tengslum við nýbyggingar.

Markmiðið er að skapa samfélag sem hlúir að heilsu og vellíðan íbúa á sama tíma sem það ýtir undir tilfinninguna að heyra til og samfélagslegar tengingar. Með þessari nálgun er leitast við að koma á jafnvægi milli þarfa fólks og



Sjálfbærar auðlindir

umhverfisins og tryggja að hvort tveggja geti lifað saman á sjálfbæran hátt. Með verkefninu Hringrásarhverfið er sýnt fram á að með vandaðri skipulagningu og hönnun er hægt að skapa lifandi og blómlegt þéttbýli sem eykur lífsgæði allra.

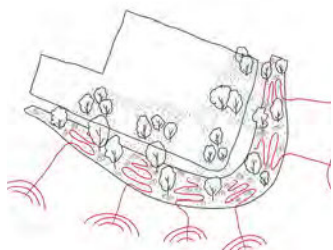
Hringrásarhverfið er hannað sem rólegt, nánast bíllaust íbúðarhverfi með grænum húsgörðum og göturými. Yfirborðs efni eru gegndræp, öll þök eru með torfi og öllu regnvatni er stjórnað með opnum hætti í grænum regnbeðum sem ferðast í gegnum húsgarða og göturými.

Þau atriði sem tvinnast í gegnum allar hugmyndirnar og styðja við heildræna nálgun fyrir svæðið er skipt í eftirfarandi flokka:

- 1. Fólk : Heilsa og samfélag**
- 2. Byggingar: Sjálfbærar auðlindir**
- 3. Borgarrými: Náttúra og líffræðilegur fjölbreytileiki**

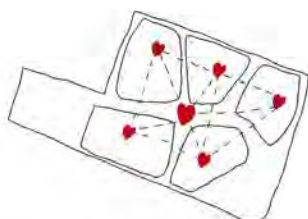


Útfærsla á þéttbýli



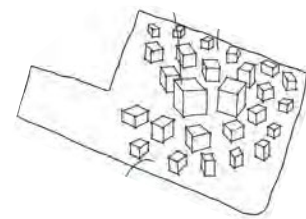
Tenging og samfella

Við tengjum svæðið við nánasta umhverfi, sköpum betri ferðaleiðir fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og gerum ráð fyrir nánast bíllausu hverfi.



Að skapa lítið samfélag

Við skiptum svæðinu í smærri einingar, sköpum sameiginleg svæði og fjölbreyttar tegundur af húsagerðum til að skapa frjóan jarðveg fyrir sterkt og fjölbreytt samfélag.



Þéttleiki og örloftslag

Byggingum er ráðað þannig að til verður skjól fyrir ríkjandi vindátt og til að skapa örloftslag á útisvæðum. Þannig er einnig geislun sólar hámerkðu á sem flestar húshliðar.



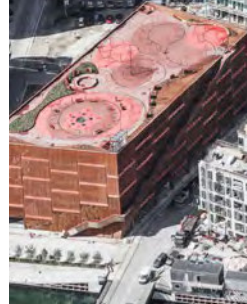


Heilsa og samfélag

Mögulegar útfærslur sem ýta undir samveru, útivist og lífsgæði



Græn sameiginleg svæði með gróskumiklum gróðri með góðu örloftslagi, þar sem þú vilt staldra við og hitta nágrannana.



Íþrótta- og leikjaaðstaða, t.d. ofan á fjölnotahúsinu og á útisvæðum.



Húsagarður með áherslu á lífsgæði, beinan aðgang frá íbúðareiningum, góðri dagsbirtu og algildri hönnun



Gróðurhús í húsagörðum, þar sem íbúar geta hist, ræktað grænmeti og þannig framlengt útiveru til dæmis á vori og hausti.



Hönnun borgarrýmis sem stuðlar að göngu og hjólreiðum og hefur pláss fyrir alla.



Lítill fyrirtæki og verslanir, eins og matvöruverslun og bakarí hjálpa til við að skapa borgarumhverfi og einfalda daglegt líf



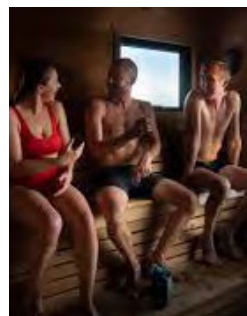
Samfélagsgarðar þar sem íbúar geta ræktað grænmeti saman



Bílar víkja á götum og svæðum sem eru ætluð gangandi og hjólandi



Náttúrulegar varnir gegn umferðarhávaða gera íbúðahverfið að rólegri, grænni vin



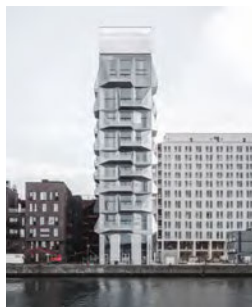
Sameiginleg aðstaða, svo sem sauna, verkstæði, þvottahús, bókasafn eða eldhús





Sjálfbærar auðlindir

Mögulegar útfærslur sem stuðla að lægra kolefnisspor hverfisins



Aðlögun núverandi bygginga að nýrri notkun í stað niðurrifs.



Endurnýting jarðefna í jarðvegsvinnu fyrir mannvirki og landslagsútfærslur.



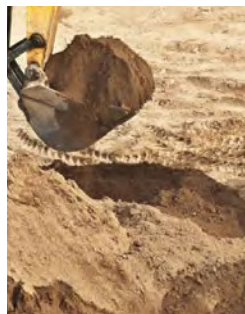
Hugmyndafræðin "Hönnun fyrir niðurtöku" og einingakerfi fyrir nýbyggingar auðvelda breytingar, aðlögun og betri nýtingu, bæði á byggingunum og byggingarefnum.



Lífrænt byggingaefni fyrir nýbyggingar þar sem ekki er notað endurrunnið efni.



Endurrunnið og endurnotað efni fyrir allar nýbyggingar.



Nýting jarðvegs og gróðurs á svæðinu í staðinn fyrir að keyra hann burtu. En hægt er að nota aukajarðveg til dæmis til að byggja upp brekkur og gróðursvæði innan svæðis.



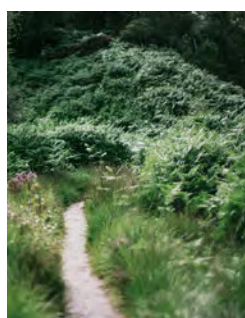
Útfærslur á byggingarmössum í skipulaginu eykur birtu og sólargeislu á útveggi og glugga.



Sameiginlegt eldhús, þvottahús, verkstæði og fjölnotasalir sem stuðla að samveru íbúa og eykur lífsgæði.



Stærðir bygginga eru fjölbreyttar og bjóða upp á sveigjanleika sem getur þýtt lægri kostnað og lægra kolefnisspor.



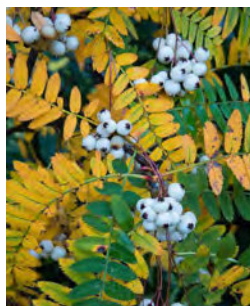
Almennt er lögð áhersla á að draga úr efnisnotkun.





Náttúra og líffræðilegur fjölbreytileiki

Mögulegar útfærslur með áherslu á að varðveita og græða náttúru á svæðinu



Fjölbreyttur gróður styður við líffræðilegan fjölbreytileika á svæðinu og bætir hann miðað við núverandi aðstæður.



Blágrænar ofanvatnslausnir gera ráð fyrir allt að 100 ára atburðum ofankomu.



Heildarhugsun um uppbyggingu svæðisins og endurnotkun gróðurs til dæmis með einskonar plöntuhóteli á svæðinu á meðan á framkvæmdum stendur.



Möguleiki til að nota regnvatn til að vökva gróður á svæðinu.



Fjölbreyttar útfærslur á gróðri, allt frá villtum viðhaldslausum gróðri og plöntum til ræktaðra garða fyrir íbúana.



Opin regnbeð og tjarnir gagnast dýralífi, fuglum, skordýrum og skapar ramma um áhugavert borgarlíf - og minnkar álag á fráveitulagnir.



Græn þök sem ýta undir líffræðilegann fjölbreytileika og dempa rennsli regnvatns.



Afþreyingarsvæði, íþróttastaða og náttúruleikvelli sem gera útivist skemmtilega.



Náttúran fléttast inn í borgarrými og í kringum byggingar til að skapa gott örloftslag.



Gott aðgengi að svæðum og stígum sem nýtast einnig fólki sem ekki býr á svæðinu.



Svæðið í dag





 Veðurstofa
Íslands

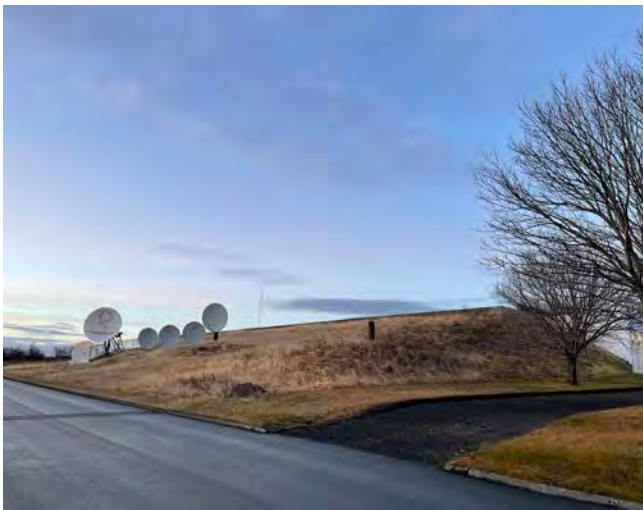
Veðurstofuhæð fyrr og nú

Svæðið í dag og sögulegar tengingar



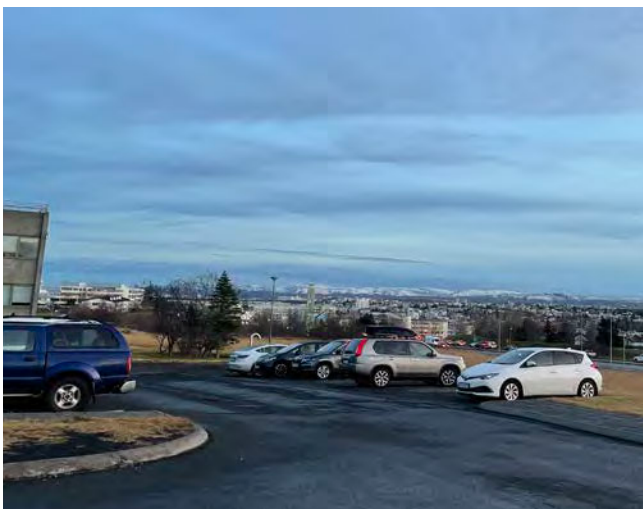
Veðurstofuhæð er 3ha svæði austan Öskjuhlíðar sem tengir saman íbúðabyggð Hlíða í norðri og suðurhlíða sem er íbúðasvæði sunnan Bústaðarvegur. Hæðin hefur verið þekkt undir mismunandi nöfnum í gegnum tíðina, svo sem Litlahlíð, Litla-Öskjuhlíð eða Minni-Öskjuhlíð og um tíma einnig sem Golfskálhæð.

Í dag er hæðin oftast tengd við Veðurstofu Íslands sem er staðsett á svæðinu. Hæðin er mótuð af ísaldarjökulum og þar er einstakt útsýni yfir borgina til allra átta. Hæðin hefur verið notuð á fjölbreyttan hátt, allt frá beit á árum áður til útivistar. Frá 1937 var svæðið að hluta til aðstaða og golfvöllur fyrir Golfklúbb Reykjavíkur. Um svæðið lá heitavatnslögn, svokölluð Reykjaæð sem var lögð á árunum 1939-1943. Á fyrri hluta og um miðbik síðustu aldara voru á hæðinni erfðafestulönd eða svokallaðir Fossvogsblettir þar sem stóðu íbúðarhús.



Bústaðavegur lá í gegnum svæðið áður en hann var færður sunnar á svæðið og sést ennþá í hluta hans. Mælireitur Veðurstofunnar var áður staðsettur á miðri flötinni og þar voru gerðar samfelldar veðurathuganir í áratugi. Mælireiturinn hefur nú verið fluttur á nýjan stað á vesturhluta svæðisins, norðvestur af kaldavatnsgeymi Veitna, þar sem áður stóð golfskáli Golfklúbbs Íslands.

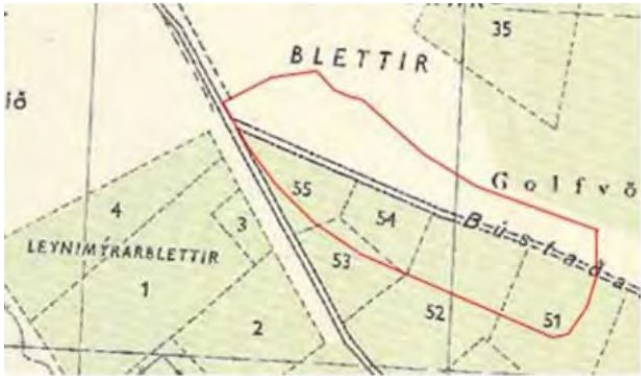
Vestan við hæðina, þar sem hún rís hæst, er opið óbyggt svæði þar sem ummerki eru um jökulsorfnar klappir sem kallast hvalbök og eru friðaðar. Svæðið hefur lengi þjónað sem útivistarsvæði íbúa Hlíðahverfis sem útsýnisstaður og leikvöllur.



Á svæðinu eru 35 friðlýst minjasvæði þar af fimmtán sýnileg, það elsta skíðabrekka norðan svæðisins. Að öðru leyti eru 26 yngri minjar frá 3. áratug 20. aldar og síðar, sem tengjast samgöngum, minjum og mannlífi, eins og umhverfislistaverkið *Streymi tímans*, eftir Sólveigu Aðalsteinsdóttur, frá 2012. Þá eru átta skráðar minjar frá hernámstímanum.

Heimild:

Veðurstofuhæð Húsakönnun 2021 og fornleifaskráning 2022, Borgarsögusafn Reykjavíkur



1947



1954



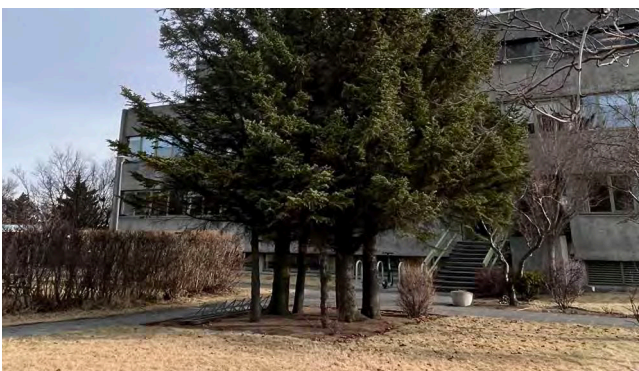
1979



1990



2024



2024

Veðurstofuhæðin fyrr og nú

Núverandi byggingar

Í dag eru sjö hús og mannvirki á svæðinu sem mynda þyrpingu. Þau voru byggð á 50 ára tímabili og þó að engin bygginganna sé friðuð þá geyma þær umtalsvert menningar- og sögulegt gildi. Helstu byggingar eru höfuðstöðvar Veðurstofu Íslands sem staðsett eru í tveimur byggingum á svæðinu og kaldvatnsgeymir Veitna.



1. Veðurstofan frá 1970-1973 var teiknuð af Skarphéðni Jóhannssyni arkitekt og fullgerð af arkitektunum Guðmundi Kr. Guðmundsson og Ólafur Sigurðsson eftir lát Skarphéðins. Um er að ræða steinsteypta byggingu sem er hönnuð í mótternískum anda með hreinum flötum og láréttum gluggaböndum en var hún reist á árunum 1995-1996. Byggingin rís hærra en nærliggjandi byggingar í næsta nágrenni og er hún í dag kennileiti svæðisins.

2. Bústaðavegur 7, áður stjórnstöð Landsvirkjunar (Landsnets) hönnuð af Guðmundi Kr. Kristinsson og Ferdinand Alfredsson var byggð árunum 1988-1989. Húsið er í dag nýtt undir hluta af starfsemi Veðurstofu Íslands.

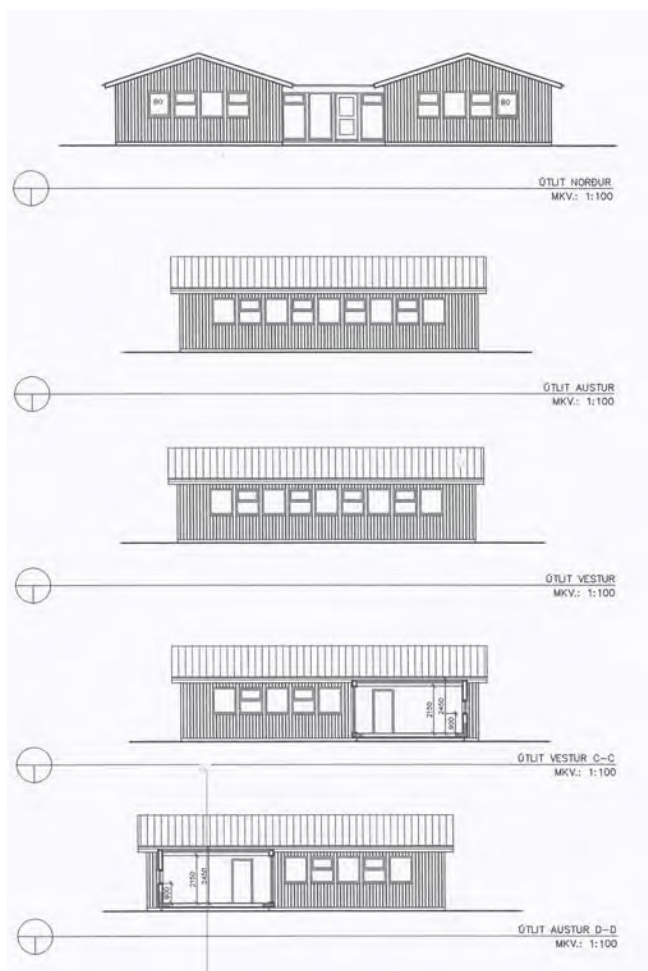
3. Á hæðinni er kaldvatnsgeymir sem er hluti af vatnsveitukerfi Reykjavíkur. Hann er 10.000 m³ steinsteypt mannvirki sem er að mestu niðurgafið og þakið torfi og lyngmóa. Geymirinn var byggður árið 1963 og gegnir lykilhlutverki við að miðla köldu vatni til miðborgar og vesturbæjar Reykjavíkur.

Meðal viðbótarmannvirkja má nefna þrjú tækjahús, eitt reist fyrir Póst- og fjarskiptastofnunina, annað sem reist var árið 2000 fyrir Geislavarnir ríkisins eftir Ragnar Ómarsson og þriðja eftir Jósef Reynis fyrir Póst- og fjarskiptastofnunina. Einnig er á svæðinu jarðstöð, hönnuð af Skúla Skúlasyni verkfræðingi, felld inn í landmótun kaldvatnsgeymisins.

Á árunum 1939-1943 var mikið átak lagt í uppbyggingu svæðisins, meðal annars með byggingu kaldvatnsgeymisins árið 1962. Síðar bættist við starfsemi Landsvirkjunar og Veðurstofunnar.

Árið 2000 var reist lágt timburhús á lóðinni vestan við hús Veðurstofunnar sem ætlað var sem bráðabirgðaskrifstofuhús en stendur enn á lóðinni.





Byggingar á svæðinu eru stakstæðar og umkringdar stórum grasflötum og trjám í litlum þyrpingum. Lítil samfella er í götummyndum.

Umferð fólks um svæðið hefur markað stíga í grasið Þessir stígar tengjast jöðrum svæðisins og hafa myndast út frá náttúrulegri hreyfingu fólks um svæðið. Þessi hreyfimyndur ætti að varðveita og nota við mótun nýrra stíga á svæðinu eins og hægt er.

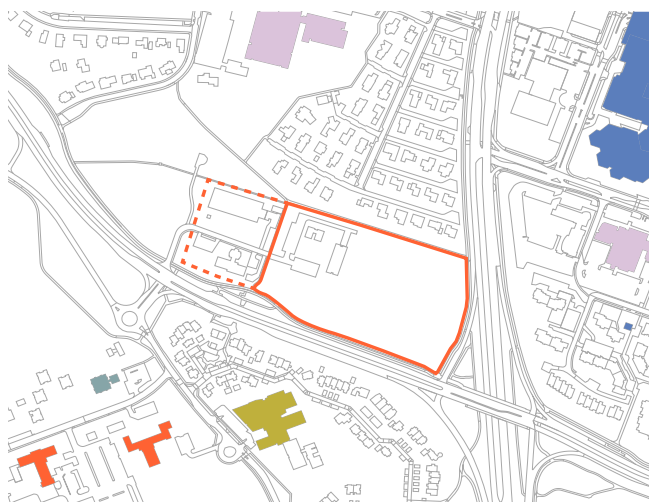
Heimild: Veðurstofuhæð Húsakönnun 2021 og fornleifaskráning 2022, Borgarsögusafn Reykjavíkur






Greiningar á svæðinu

Núverandi aðstæður

Notkun

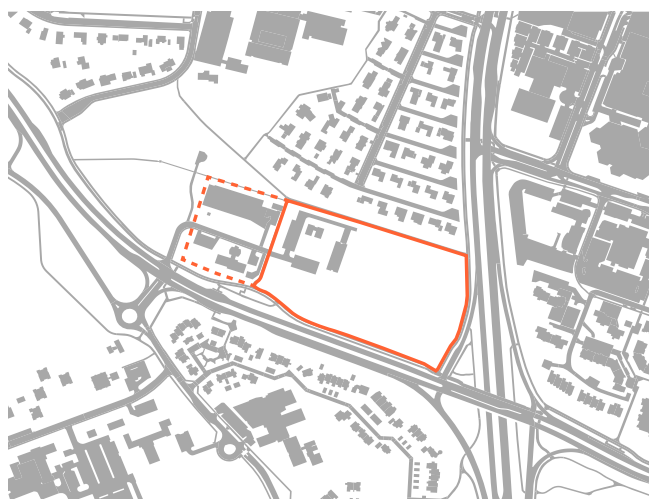
Í nágrenni svæðisins er stór verslunarmiðstöð - Kringlan, skólar, leikskólar auk auk lítills verslunar- og þjónustukjarna. Inná svæðinu er Veðurstofa Íslands með starfsemi sína auk mælitækja í næsta nágrenni.



 Verslun-þjónusta	 Leikskóli
 Trúfélög	 Grunnskóli
	 Menntaskóli

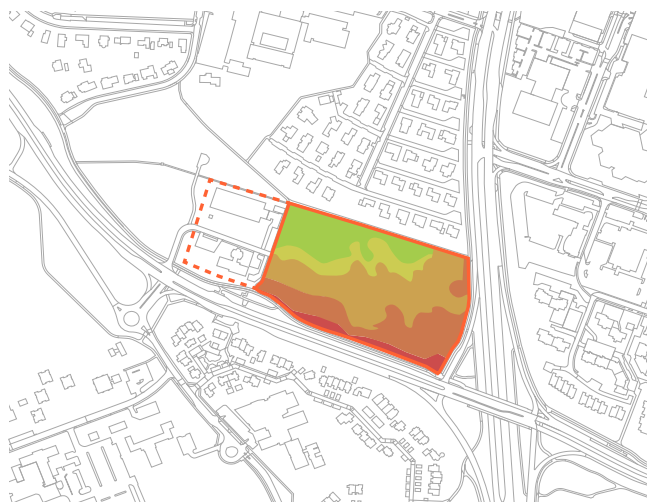
Hart yfirborðsefni

Svæðið er að mestu ómalbikað, og sker það sig þannig frá aðliggjandi svæðum. Einu malbikuðu svæðin eru aðkomuleiðir frá Bústaðavegi, bílastæði og bílaplön við byggingar Veðurstofunnar.



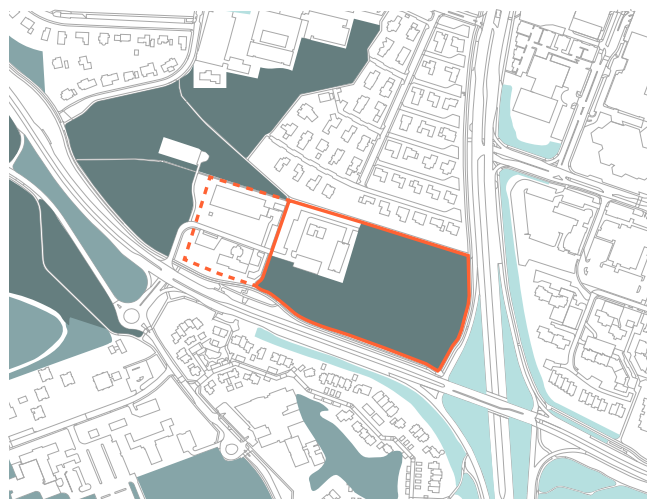
Umferðarhávaði

Hávaði er frá aðliggjandi vegum inn á lóðinni. Sérstaklega frá Bústaðarvegi og Kringlumýrarbraut sem liggja meðfram austur- og suðurhlíð svæðisins. Það er lítil náttúruleg dempun frá gróðri og landslagi á svæðinu sjálfu þar sem lóðin hallar aðeins lítillega frá veginum.



Græn svæði

Lóðin samanstendur að mestu af stóru, opnu grænu svæði með lágum runnum, litlum trjám og stórum grasflötum. Eitthvað hefur verið gróðursett af trjám í kringum húsnæði Veðurstofunnar en almennt virkar svæðið opið fyrir vindi og gróðursnautt.



Tengingar

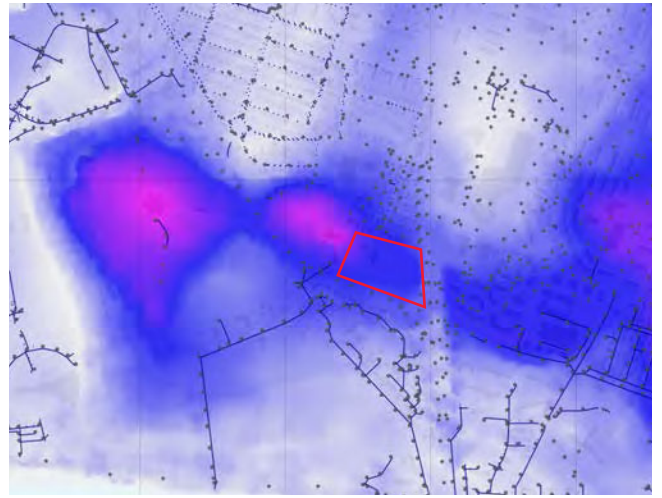
Um lóðina liggja skilgreindir stigar fyrir gangandi og hjólandi en einnig eru á svæðinu minna skilgreindar og óformlegar tengingar sem notaðar eru af fólki sem ferðast um svæðið. Gangstéttar og göngustígar eru tengd aðliggjandi svæðum m.a. um undirgöng.



Vatnafræði

Grunnvatnsdýpi á svæðinu er djúpt. Svæðið er því almennt vel til þess fallið að sía regnvatn.

Mynd: Ísor, Iceland Geosurvey. "Vatnafarskort af Reykjavík vestan Elliðaána - Blágrænar ofanvatnslausnir".



Hæðir bygginga

Lóðin er staðsett á milli íbúðahverfa sem eru 2-3 hæðir til suðurs og norðurs, en austanmegin við svæðið er hverfi með hærri byggingum, allt að 4 til 5 hæðum. Innan svæðisins eru byggingar á 2-3 hæðum.



height
2>
3
4
5+

Landfræði og jarðfræði

Svæðið er staðsett á jökulmynduðum hól þar sem er óhindrað útsýni í allar áttir

Kort er tekið af Borgarvefsjá.





Reykjavík, 1. maí 2023.

Ég, Bjarni V. Guðmundsson, mótmæli harðlega skipulagsstefnu borgarinnar sem hefur verið við lýði undanfarin ár. Engin græn svæði fá að vera í friði lengur, t.d. þarna á Veðurstofuhæð. Fyrir nokkrum árum stóð til hjá Reykjavíkurborg að byggja frekar þar sem ljót bílastæði væru og setja þá bílastæðin í bílageymslur. Væri t.d. ekki tilvalið að reisa byggð öðrum megin við verslunarmiðstöðina í Mjódd og setja upp bílastæðageymslu hinum megin? Stefna borgarinnar er að eyða ekki eingöngu grænum svæðum, heldur ósnortnum líka, t.d. við Fellin þar sem reisa á byggð ofan í Elliðaárdal (til móts við Möðrufell) og á hluta þessa svæðis á Veðurstofuhæð. Fleiri svæði eiga að fara undir malbik og steinsteypu, t.d. ósnortna svæðið þar sem lögreglan á m.a. að vera til húsa við Klepp. Afgangurinn fer svo undir forljóta hjólreiðastíga sem eru við það að fara að eyðileggja Elliðaárdal. Stígar eru vissulega mannvirki og ekki er fólk að fara í Elliðaárdal til að sjá malbik. Einu sinni sagði Samfylkingarmaður, Dofri að nafni, að eini raunverulegi umhverfisverndarflokkurinn væri Samfylkingin. Þetta hlýtur að hafa verið kaldhæðni því ef eitthvað er hefur Sjálfstæðisflokkurinn gert meira fyrir umhverfið en Samfylkingin. Er þetta stór orð hjá mér og má þar nefna í þessu sambandi t.d. stofnun Sorpu árið 1991 sem flokkurinn kom myndarlega að og er eitt stærsta skref sem stigið hefur verið í umhverfismálum á Íslandi, og mjög metnaðarfull markmið Sjálfstæðismanna í Hafnarfirði sem ætlunin er að fylgja á næstunni til að vernda náttúru og menningarminjar. Sjá umhverfis- og auðlindastefnu bæjarins hér:

[Umhverfis-og-auðlindastefna-Hafnarfjardar.pdf \(hafnarfjordur.is\)](http://hafnarfjordur.is)

Svo ekki sé nú minnst á allt það sem Vinstri græn hafa gert á fyrri árum. Þegar ég kom til Akureyrar árið 2002 þá var allt rusl flokkað, t.d. gler og lífrænt hráefni. Nú fyrst á að gera þetta í Reykjavík 21 ári of seint.

Samfylkingin er öll í rusli en lítið sem ekkert er flokkað í rekstri borgarinnar og 70% fer í urðun. Sjá frétt á Mbl.is frá 18. apríl 2023 um það hér:

https://www.mbl.is/frettir/innlent/2023/04/18/borgin_vill_retta_ur_rus_lrekstri/

Ég þurfti að berjast árum saman fyrir því að fá fyrsta glergáminn á grenndarstöð í Seljahverfi. Ég hef einnig barist fyrir gámum fyrir málma á grenndarstöðvum, sem nú eru aðeins í Árbæjarhverfi, og mér var tjáð að þeir kæmu ekki fyrr en árið 2024. Eftir hverju er verið að bíða?

Mér finnst að Reykjavíkurborg eigi að taka alvarlega náttúru- og umhverfisverðlaun Norðurlandaráðs sem borgin fékk árið 2014, nánar tiltekið 29. okt. árið 2014. Sjá frétt um það hér:

<http://reykjavik.is/frettir/natturu-og-umhverfisverdlaun-mikill-heidur-fyrir-borgina>

Náttúrvernd hjá borginni er meira í orði en á borði.

Ég tel að borgin eigi að stuðla að náttúruvernd í Reykjavík, þar sem líðan fólks er mjög slæm hérlendis, ekki síst í borgarumhverfi. Rúm 60 þúsund Íslendingar eru á þunglyndislyfjum og nýjar byggingar eru nú yfirleitt drullubrúnar, ryðgaðar eða gráar og grámyglulegar. Frakkar eru góðir smekkmenn en franskur tískurisi sagði í minni bernsku að hann hataði gráan og brúnan lit og sagði að fólk ætti aldrei að klæðast þeim litum. Auk þunglyndis hér á Íslandi er lífsgæðakapphlaup, kaupfíkn og peningafíkn mikið vandamál. Belfast-búi sagði einu sinni við mig að Íslendingar og Þjóðverjar hefðu það sameiginlegt að þeir væru alltaf að spá í fermetrum. Mér finnst að Íslendingar ættu ekki endilega að hafa áhyggjur af loftmengun frá flugvélum þegar þeir ferðast, og vera með flugskömm, heldur ættu þeir frekar að skammast sín yfir að búa í allt of stóru húsnæði. Mikil mengun er af völdum byggingariðnaðar t.d. vegna

steypunotkunar og steypustyrktarjárns í veggjum, sem er nú meira af í stórum íbúðum og rað- og einbýlishúsum. Legg ég því til að þessar íbúðir sem nú á að byggja séu ekki of stórar og jafnframt fyrir efnaminni einstaklinga.

Borgin er hörmulega skipulögð og hef ég ferðast nokkuð til útlanda og finnst mér Reykjavík ein ljótasta höfuðborg heims sem ég hef séð hingað til, ekki vegna þess að hér séu götur og bílar eins og annars staðar heldur vegna þess að það vantar græn svæði og ef þau eru til staðar þá er byggt á þeim.

Ekki er í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 að taka græn svæði undir byggð en þar stendur á bls. 130 í kaflanum *Níu málaflokkar umhverfis- og auðlindastefnunnar: Náttúruvernd og útivist* að markmið hennar sé að: „[I]ffræðilegur fjölbreytileiki verði leiðarljós við hönnun og viðhald grænna svæða“.

Ein af grundvallarreglum skipulags er að skipuleggja byggð og umhverfi mannsins þannig að það létti af honum streitu, sem hann verður fyrir, annars staðar. Það skiptir því miklu máli, að mannum líði vel, að hann hafi græn svæði í kringum sig og njóti sólar.

Rannsókn Gunnþóru Ólafsdóttur mannvistarlandfræðings og þrettán innlendra og erlendra vísindamanna frá árinu 2017 sýnir að hreyfing úti í borgarnáttúrunni er betri fyrir líkama og sál en hreyfing í líkamsræktarstöð. Sjá frétt hér á RÚV frá 4. janúar 2017:

<http://www.ruv.is/frett/betra-fyrir-heilsuna-ad-aefa-uti-en-innandyra>

En til þess þarf auðvitað að vera borgarnáttúra. Hún á hins vegar mjög undir högg að sækja og heilsa mín og þín í leiðinni.

Með virðingu,

Bjarni V.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b.t. skipulagsfulltrúa
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

sent með tölvupósti á skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 4. maí 2023.

Efni: Athugasemdir við skipulagslýsingu v. Veðurstofureits

Til MAGNA Lögmannna hafa leitað eigendur fasteigna að Stigahlíð 87, 89, 91, 93, 95 og 97 og falið undirrituðum lögmanni að gæta hagsmuna sinna vegna auglýstrar skipulagslýsingar v. Veðurstofureits.

Á vormánuðum 2022 kom undirritaður á framfæri hugmyndum íbúa í tengslum við fyrirhugaða uppbyggingu á reitnum til skipulagsfulltrúa. Samkvæmt upplýsingum frá starfsmanni skipulagsfulltrúa hefur þessum hugmyndum og sjónarmiðum íbúa verið komið á framfæri til teyma sem eru að vinna í hugmyndum fyrir skipulagsfulltrúa á útfærslu íbúðarbyggðarinnar og voru jafnframt kynntar fyrir kjörnum fulltrúum í skipulags- og samgönguráði.

Umbjóðendur mínir eru ánægðir með það samráð sem hefur verið haft við þá í aðdraganda skipulagslýsingarinnar og gera sér grein fyrir að ekki er búið að taka endanlegar ákvarðanir um hvernig uppbyggingu verður hagað innan reitsins. Jafnframt að þeim muni gefast kostur á að koma á framfæri frekari athugasemdum eftir því sem skipulagsvinnunni vindur áfram. Á þessu stigi málsins þykir umbjóðendum mínum þó rétt að áreitta og gera nánar grein fyrir þeirra hugmyndum varðandi uppbyggingu á reitnum.

I. Athugasemdir

a. Hagsmunir umbjóðenda minna

Samkvæmt c-lið 1. mgr. 1. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 er eitt af markmiðum laganna að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulagsmála þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður af leiðarljósi. Í þessu og öðrum ákvæðum skipulagslaga felst meðal annars að taka ber sanngjarnt tillit til hagsmuna borgarana við meðferð og samþykkt skipulagsáætlana.

Svo sem fyrr segir er ekki búið að taka endanlegar ákvarðanir um hvar fyrirhuguð íbúðarbyggð verður staðsett innan reitsins. Á fyrri stigum hafa á hinn bóginn verið uppi hugmyndir um að staðsetja hluta fyrirhugaðrar byggðar upp við göngu- og hjólastíg sem skilur Veðurstofureitinn frá íbúðarbyggðinni í Stigahlíð. Verði ákveðið að beina uppbyggingunni inn á þetta svæði er ljóst að hún mun hafa í för með sér stórfellda röskun á hagsmunum umbjóðenda minna.

MAGNA

Í framangreindu samhengi skiptir máli að einungis nokkrir metrar eru á milli hugsanlegs uppbyggingarsvæðis og fasteigna umbjóðenda minna eða rúmlega 20 metrar í tilviki Stigahlíðar 89 og 91 (sem liggja næst stígnum). Þá er gífurlegur landhalli á svæðinu þannig að fasteignirnar í Stigahlíðinni liggja mun lægra samanborið við hugsanlegt uppbyggingarsvæði. Ekki er hægt að draga úr áhrifum þessa landhalla þar sem landið í námunda við stíginn er staðsett á klöpp.

Í ljósi landhallans og nálægðar hugsanlegs uppbyggingarsvæðisins er ljóst að bygging 2-5 hæða fjölbýlishúsa í námunda við stíginn myndi hafa í för með sér stórfelld grenndaráhrif gagnvart umbjóðenda mínum. Þar á meðal er fyrirséð að nýjar fasteignir í námunda við göngustíginn myndu varpa miklum skugga á fyrirbyggjandi hús.

Löngu er viðurkennt að fullnægjandi birtuskilyrði innan fasteigna eru hluti af lífsgæðum íbúa. Fyrirséð grenndaráhrif af uppbyggingu í námunda við stíginn myndu þannig ekki aðeins hafa í för með sér skerðingu á verðmæti fasteigna umbjóðenda minna heldur einnig skerðingu á lífsgæðum þeirra. Verði ákveðið að byggja í námunda við göngustíginn, sem umbjóðendur mínir binda eindregið vonir við að verði ekki, er lögð áhersla á að skipulagsyfirvöld framkvæmi fullnægjandi rannsóknir á þessum grenndaráhrifum, þá sérstaklega hvernig skuggavarp mun verða á mismunandi tímum innan sólahringsins og yfir alla mánuði ársins.

b. Aðrar lausnir

Á fyrri stigum hafa umbjóðendur mínir bent á lausnir sem geta verið til þess fallnar að lágmarka framangreind áhrif án þess að stefna markmiðum skipulagsins í hættu. Ein af þessum lausnum er staðsetning græns svæðis innan reitsins. Samkvæmt upprunalegum hugmyndum var ráðgert að hafa grænt svæði alveg upp við Bústaðarveginn, sbr. „Grænt svæði. Náttúrulegur gróðurreit“ á skýringarmynd sem fylgdi með netkönnun á kynningarvef HverfisSKIPULAGS.

Fyrirhuguð uppbygging mun óhjákvæmilega leiða til þess að stór hluti þeirra svæða sem íbúar hverfisins nýta til leiks og útivistar munu hverfa. Er því mikilvægt fyrir umbjóðendur mína sem og aðra íbúa á svæðinu að skipulagsyfirvöld leiti leiða til þess að viðhalda og/eða skapa önnur græn svæði innan reitsins sem geta nýst bæði eldri og nýrri byggð og búið til tengingu á milli hverfanna.

Þrátt fyrir að umbjóðendur mínir hafi skilning á því að viðhalda þeim náttúrulegum gróðurreitum sem fyrirfinnast innan borgarinnar er vandséð að grænt svæði í jaðri byggðarinnar muni nýtast báðum hverfum eða skapa tengingu milli þeirra. Raunar telja umbjóðendur mínir ólíklegt að íbúar núverandi og fyrirhugaðrar byggðar muni sækja í þetta svæði til útivistar eða leiks enda er gróðurreiturinn staðsettur alveg upp við þunga umferðargötu með tilheyrandi hávaða og mengun. Þá þyrftu íbúar núverandi byggðar að þræða sig í gegnum fyrirhugaða byggð til að sækja svæðið. Í dag og allt frá því að fyrstu húsin voru reist, er áætlaður byggingareitur við göngustíg nýttur til útivistar af hálfu íbúa hverfisins.

MAGNA

Að mati umbjóðenda minna eru fyrir hendi ýmsir möguleikar varðandi önnur græn svæði innan reitsins. Hægt væri að beina uppbyggingunni inn á náttúrulega gróðurreitinn og skapa þess í stað grænt svæði í miðju reitsins, sbr. hugmyndir sem umbjóðendur mínir hafa komið á framfæri á fyrri stigum. Annar möguleiki væri að viðhalda hinum náttúrulega gróðurreit en skapa um leið grænt svæði í námunda og tengslum við fyrrnefndan hjóla- og göngustíg, það er á milli núverandi og fyrirhugaðrar byggðar. Væri það svæði í betri tengslum við flæði fólks um hverfin og gæti skapað skjólgóða og lífvænlega tengingu á milli núverandi og fyrirhugaðrar byggðar ásamt tækifærum fyrir fólk að staldra við og dveljast á svæðinu.

Græn svæði á þessum stöðum myndu einnig skapa andrými milli eldri byggðar og nýrrar. Aukin fjarlægð milli fasteigna fæli þannig meðal annars í sér tilheyrandi minnkun á líklegum grenndaráhrifum, svo sem skuggavarpi. Síðast en ekki síst myndi grænt svæði í hjarta íbúðarbyggðarinnar auka lífsgæði íbúa, bæði nýrra og núverandi, og skapa samfélagsleg verðmæti fyrir bæði hverfin og nærsamfélagið.

Auk framangreinds telja umbjóðendur mínir mikilvægt að aðlaga skala og hæð fyrirhugaðra húsa að því fallega og rótgróna hverfi sem fyrir er. Heildarútlit hverfisins einkennist af lágrestri byggð og myndi uppbygging margra hæða fjölbýlishúsa á hæsta punkti hverfisins og í námunda við núverandi byggð vera töluvert úr takti við heildarútlit hverfisins. Möguleiki til að vinna gegn þessum áhrifum og gæta að heildaryfirbragði hverfisins væri að hafa fyrirhugaða byggð meiri nær Bústadarvegi og trappa hana síðan niður að byggðinni í Stigahlíð. Með slíku fyrirkomulagi væri tryggð ákveðin samfella á milli núverandi og fyrirhugaðrar byggðar og heildaryfirbragð hverfanna yrði betra. Þá myndi fyrirkomulagið einnig draga úr fyrirséðum grenndaráhrifum og hugsanlegum óþægindum. Í þessu samhengi mætti hafa hliðsjón af útfærslu fyrirhugaðrar uppbyggingar í Skerjafirði en þar voru sköpuð skýr skil á milli nýrri og eldri byggðar og gætt að yfirbragði hverfisins í heild sinni.

c. Umferðarmál

Loks þykir umbjóðendum mínum rétt að benda á mikilvægi þess að bílastæðamál séu leyst með fullnægjandi hætti innan Veðurstofureitsins. Af skipulagslýsingunni má ráða að fyrirhuguð íbúðarbyggð eigi að byggja undir græna vistvæna lífshætti og bíllausan lífsstíll. Þá kemur fram að á meðal helstu viðfangsefna og áherslna við skipulagsgerðina sé að skoða bílastæðakröfur og bílastæðahús ásamt fyrirkomulagi á aðgengi ökutækja inn á íbúðareitinn en gert sé ráð fyrir mjög lágri bílastæðakröfu af nánar tilteknum ástæðum.

Að mati umbjóðenda minna er erfitt að ráða af skipulagslýsingunni hvernig bíla- og umferðarmál verða leyst innan reitsins og telja þeir að þörf sé á mun nákvæmari framsetningu í þessum efnum. Hér er um að ræða mikilvægt atriði í fyrirhugaðri skipulagsvinnu enda telja umbjóðendur mínir líklegt að íbúar hins nýja hverfis muni leitast við að leggja bifreiðum sínum í Stigahlíðinni og öðrum nærliggjandi hverfum verði bílastæðamál ekki leyst með fullnægjandi hætti innan reitsins. Fyrirséð er að slíkt muni leiða til þess að umferðarþungi í nærliggjandi götum muni aukast til muna, meðal annars með tilheyrandi hættu fyrir börn að leik í hverfinu.

Í framangreindu samhengi skal á það bent að hverfið og götur þess eru hannaðar með þann fjölda íbúðarhúsnæðis sem fyrir er en að öllu óbreyttu telja umbjóðendur mínir að umferð um þessar götur, sem eru allar botnlangar, gætu tvöfaldast með tilheyrandi óhagræði fyrir íbúa. Útfærsla bílastæða- og umferðarmála er ekki aðeins hagsmunamál fyrir umbjóðendur mínir heldur alla íbúa á svæðinu og telja umbjóðendur mínir fyrirséð að uppbyggingaráformin muni mæta töluverðri andstöðu verði bílastæða- og umferðarmál ekki leyst með fullnægjandi hætti.

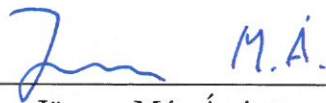
Loks skal á það bent að umbjóðendur mínir telja ekki nægjanlega skýrt hvað felst í því viðfangsefni fyrirhugaðrar skipulagsgerðar að koma fyrir nýrri 7 metra breiðri tengingu sem þjóni „öllum virkum ferðarmátum“ en gert er ráð fyrir að þau áform skýrist á síðari stigum.

II. Niðurlag

Umbjóðendur mínir hafa eðlilega áhyggjur af því að fyrirhuguð uppbygging muni rýra verðgildi fasteigna þeirra og hafa í för með sér skerðingu á lífsgæðum. Að sama skapi telja umbjóðendur mínir að mikil tækifæri felist í fyrirhugaðri uppbyggingu sé staðið rétt að henni. Í því samhengi leggja umbjóðendur mínir áherslu á mikilvægi þess að skapa andrými og líf á milli eldri og núverandi byggðar í stað þess að reisa vegg þar á milli með uppbyggingu í námunda við göngu- og hjólastíginn.

Umbjóðendur mínir binda vonir við að endanlegt deiliskipulag á Veðurstofureitnum verði gott dæmi um skipulagsáætlun sem er unnin í góðu samráði milli íbúa og skipulagsyfyrvalda. Þeir áskilja sér á hinn bóginn allan rétt til þess að beina kröfum á hendur skipulagsyfyrvöldum komi til þess að fyrirhugað deiliskipulag skerði verðmæti fasteigna þeirra.

Virðingarfyllst,



Jörgen Már Ágústsson, lögmaður

MAGNA
L Ö G M E N N

Hjálagt skjal:

Tillaga frá íbúum sem var send skipulagsfulltrúa á fyrri stigum



Grænt svæði
Gróin grágrýnishló
nordan
Litlu Öskjuhlíðar

Grænt svæði
Ópið svæði

Nýr mælireitur
Veðurstofnumar

Ný staðsetning
geislameðlingahúss
Geislavarna ríkisins

VEITUR ehf.
Stækkun
kaldavatnastanks

Nýtt skrifstofuhús
Veðurstofnumar

Blaðstöðuhús
sammytt með
Veðurstofnumari

Ibúðareitur
1 -
Hagkvæmt
húsnæði

Ibúðareitur
2 -
Kvennur
markaður

Ibúðareitur
3 -
Grætt
húsnæði

Grænt svæði
Náttúrulegur
grófurleitur

Sambýli
fyrir
Námsmannagarður
í gamla
fátalaða
Veðurstofnumari



Kringlumarkaður



Umboð

Við undirrituð, eigendur fasteigna að Stigahlíð 87, 89, 91, 93, 95 og 97, veitum hér með umboð til Jörgens Más Ágústssonar, lögmanns á MAGNA Lögmonnum ehf., kt. 541268-0149, til að gæta hagsmuna okkar í tengslum við skipulagslýsingu vegna nýs deiliskipulags fyrir Veðurstofureit.

Umboðið nær til þess að setja fram athugasemdir í okkar nafni vegna umræddrar skipulagslýsingar. Þá nær umboðið til þess að afla allra nauðsynlegra gagna, móttaka gögn og framkvæma aðrar aðgerðir til að gæta hagsmuna okkar vegna málsins.

Allt sem er gert á grundvelli þessa umboðs verður sem við hefðum það sjálf gert.

f.h. Stigahlíðar 87



Nafn og kennitala



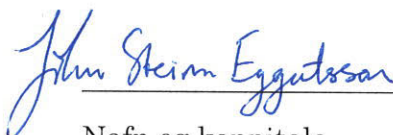
f.h. Stigahlíðar 89



Nafn og kennitala



f.h. Stigahlíðar 91



Nafn og kennitala



f.h. Stigahlíðar 93



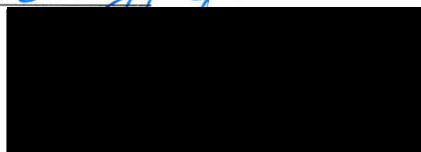
Nafn og kennitala



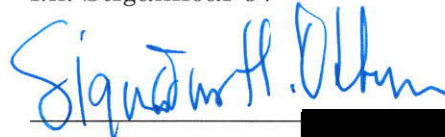
f.h. Stigahlíðar 95



Nafn og kennitala



f.h. Stigahlíðar 97



Nafn og kennitala



USK Skipulag

Frá: Pétur Marteinn Tómasson [REDACTED]
Sent: fimmtudagur, 4. maí 2023 22:45
Til: USK Skipulag
Efni: Ábending vegna lýsingar Veðurstofureits

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flagggað

Heil og sæl,

Á fundi Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða 27. apríl sl. var undirrituðum falið að koma á framfæri eftirfarandi ábendingu vegna lýsingar Veðurstofureits, sbr. liður 2 í fundargerð ráðsins.

Íbúaráð Miðborgar og Hlíða bendir á að sérstaklega þurfi að huga að leik- og grunnskólamálum í nágrenni reitsins, svo sem með fjölgun plássna og aðstöðu í samræmi við það. Að öðru leyti hugnast ráðinu áformin vel.

F.h. Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða,

Pétur Marteinn Urbancic Tómasson
s. [REDACTED]

Ragnar Heiðar Þrastarson

Umsögn birt **11.07.2024**

Þetta er mjög spennandi þróun að uppbyggingu á frábærum stað í borginni. En mig langar að benda á að skjalið með skilmálum deiliskipulagsins er ekki vel unnið. Ákveðnir kaflar í því bera þess greinileg merki að koma beint frá gervigreind eða einhvers konar þýðingarvél. Sem starfsmaður Veðurstofunnar get ég staðfest að á reitnum er hvorki hús frá norskum stofnunum né sérstakt hljóðfærahús :-). Að sama skapi eru í því innsláttarvillur eins og orðið halli með þremur L-um. Þetta bagalegt og leiðinlegt að ekki sé vandað betur til verka.

Magnús Örn Þórsson

Umsögn birt **20.08.2024**

Eins og sjá má á timburkofunum sem hafa verið bætt við á lóð Hlíðaskóla og löngum biðlistum eftir plássi á leikskólum hverfisins, að þá lítur út fyrir að skólakerfið ráði nú þegar ekki við stærð hverfisins.

Með tilkomu nýja hverfisins á Hlíðarendareit (+ þær íbúðir sem eru enn í byggingu þar), ásamt áformum um 450 íbúðir á Kringlureitnum (fyrsta fasa) og nú 200 íbúðum á þessum Veðurstofureit, myndi ætla að frekari fjölgun íbúa kalli á frekari fjárfestingu í innviðum, þar á meðal skólaplássum.

Áður hafa borgarfulltrúar bent á að stór hluti leikskólavanda borgarinnar stafi af skorti á viðhaldi og fjárfestingu á nýjum leikskólum, þótt vissulega megi taka inn í reikninginn að erfitt hefur verið að manna störf. Í ljósi þessara áskorana væri áhugavert að vita hvort einhver þarfagreining hafi verið framkvæmd með tilliti til áætlaðrar fjölgunar íbúa og barna í hverfinu, sérstaklega þar sem samkvæmt þessu deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir leikskóla.

2

Kári Jóhannsson

Umsögn birt **21.08.2024**

Ég mótmæli þessari miklu þéttingu byggðar í hverfinu
Hlíðarnar batna ekki við það að troða fleira fólki í hverfið



Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa skipulagsfulltrúa

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 862/2024 í skipulagsgátt, Veðurstofureitur - nýtt deiliskipulag

Vísað er til máls nr. 862/2024 í skipulagsgátt, Veðurstofureitur - nýtt deiliskipulag. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir deiliskipulagstillöguna og gögn málsins og gefur eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að benda á að í skrá Umhverfisstofnunar um mengaðan jarðveg er skráð ábending um Veðurstofureitinn vegna hættu á kvikasilfurshitamengun. Skv. ábendingunni hafa farið fram veðurmælingar á mælireit við Veðurstofuhús í Reykjavík í yfir 50 ár, frá 1972. Á reitnum hafa verið notaðir margir kvikasilfurshitamælur og stundum brotnuðu þessir mælur og kvikasilfur lak niður í jarðveginn. Engin miðlæg skráning er á Veðurstofunni um svona slys, en oft er skráð í handskrifaðar veðurathugunarbækur að mælir hafi brotnað. Sá sem setti inn ábendinguna telur að tugir kvikasilfurshitamæla hafi brotnað í þessum mælireit á sl. 50 árum. Það er því mikilvægt að gerð verði rannsókn á jarðvegmengun á þessum reit áður en farið er í neinar framkvæmdir þar. Fullnægjandi hreinsun þarf að fara fram ef er mengun yfir mörkum reglugerðar nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg .

HER gerir athugasemdir við að engin ítarleg hljóðvistargögn fylgja tillögunni. Skipulagssvæðið liggur við Bústaðarveg og Kringlumýrarbraut sem eru umferðarþungir þjóðvegir, það eru því líkur á að hávaði frá umferð gæti verið yfir leyfilegum mörkum í töflu I í viðauka við reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. HER bendir á að náist ekki að uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar um hljóðstig við íbúðarhúsnæði á skipulagsreitnum þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar um hávaða. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli. Taka þarf sérstaklega fram á hvaða svæði á skipulagsreitnum þarf að beita undanþágunni. HER vill einnig árétta að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerðinni. Náist ekki að uppfylla það skilyrði þarf að sýna fram á mótvægisáðgerðir.

Þá gerir HER athugasemdir að ekki er fjallað um loftgæði í deiliskipulagstillögunni. Þar sem reiturinn liggur að umferðarþungum götum getur loftmengun borist inn á svæðið. Mikilvægt er að staðsetja ekki starfsemi s.s. skóla, leikskóla og þjónustustofnanir fyrir aldraða eða aðra viðkvæma hópa nálægt umferðarþungum götum. HER telur jákvætt að áhersla er lögð á gróður og náttúru í tillögunni og hvetur til þess að plantað sé trjágróðri við jaðar svæðisins til að taka við svifryksmengun og bæta þannig loftgæði.



Skv. skipulagstillögunni er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð húsa, s.s. skrifstofum, veitingastöðum, menningu og listum. HER vill benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm reynsla hefur verið af því að hafa ónæðissama starfsemi á jarðhæðum eða starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. HER vill sérstaklega benda á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa. Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir efstu þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. Eins þarf að gera ráð fyrir rými fyrir nauðsynlegan mengunarvarnaraðferð eins og fituskilju. Almennt mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni.

Loks vill HER benda á að sé þörf á vélrænni loftræsingunni fyrir íbúðarhús, atvinnuhúsnæði eða bílakjallara þarf að gæta þess vel að þær einingar séu þannig staðsettar að þær valdi ekki hávaðamengun í nærliggjandi húsum og að rými sé til að setja upp hávaðavarnir ef þörf er. Ítrekað hefur komið fyrir á nýrri íbúðarsvæðum að slíkar loftræsieiningar valdi ónæði, sérstaklega þegar byggingar í kring eru misháar. Búnaður getur þá verið til móts við íbúðir nærliggjandi húsa og valdið hávaðamengun. .

Virðingarfyllt

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Ísak Árni Jóhannsson

Umsögn birt **28.08.2024**

Það væri geggjað ef það yrði byggt falleg "klassískt" íslensk hús á svona svæði.

Daníel Gauti Georgsson

Umsögn birt **25.09.2024**

Vill þakka fyrir frábæra kynningu á verkefninu sem var haldin fyrir íbúa 29. ágúst síðastliðinn. Augljóslega mikil og góð vinna sem hefur farið í það að endurhugsa svæðið með virðingu fyrir svæðinu og náttúrunni, vonandi verður þessum hugmyndum ekki gefin afsláttur þegar kemur að því að byggja upp svæðið.

Það sem ég hef áhyggjur af er að þrátt fyrir alla þessa uppbyggingu á og í kring um hlíðarnar tekur maður ekki eftir því að þjónusta við íbúa og þá sérstaklega börn haldist í hendur. **Skólahúsnæði á svæðinu er sprungið**, þetta snýst ekki bara um veðurstofuhæðina heldur alla uppbyggingar reitina á svæðinu. Á Hlíðarenda eru komnar um 700 íbúðir og þá á eftir að byggja á nokkrum lóðum sem er búið að skipuleggja á því svæði.

Valur er íþróttafélag svæðisins, það eru ekki bara Hlíðar sem sækja þangað íþróttaiðkun heldur Miðbærinn, Háteigshverfið og Holtin, allt svæði sem mikil uppbygging hefur verið á undanfarið og mikil fjölgun íbúða. Það að láta svæði sem á skipulagi er svæði til íþróttaiðkunar á hlíðarenda undir íbúðarhúsnæði er fráleit hugmynd og útskýringar að það væri hægt að taka svæði af flugvallarsvæðinu undir íþróttaiðkun þegar það er algjör óvissa um það landsvæði eru lélegar og ekki hægt að taka mark á þeim. Fyrir utan hvað er dýrmætt að hafa íþróttavellina nálægt þeim innviðum sem eru á svæðinu. Nú þurfa þau sem stjórna að fara að hugsa aðeins hvað fylgir uppbyggingu á svæðin. **Börn! börn sem þurfa pláss til þess að læra, hlaupa, leika sér og vera.** Mér finnst vanta langtímahugsun í þessa ákvörðunartöku, það er verið að taka ákvarðanir um hluti sem eru ekki afturkræfir og á kostnað hvers? Barna framtíðarinnar sem þurfa kannski vera á fótbolta æfingum á skrýtnum tímum og missa þann litla tíma með fjölskyldunni t.d. til að setjast niður og borða kvöldmat saman og tengjast, ræða hvað gerðist þann daginn. Því allt er sprungið eða kannski verður biðlisti, ekki pláss fyrir þig :/ Við gerum okkur öll grein fyrir því hversu mikilvæg lýðheilsa fólks og þá sérstaklega barna skiptir samfélagið miklu máli og ef við gerðum það ekki áður þá er það orðið augljóst miðann við atburði undanfarnar vikur og stöðu barna og unglunga í dag. Því hefði ég haldið að Reykjavíkurborg væri á þeim efnum að styrkja stöðu barna í borginni og í raun allra íbúa með öllum þeim leiðum sem hægt er en ekki þrengja að tækifærum þeirra til þess að stunda íþróttir og skóla með sóma heldur að auka fjölbreytni og tækifæri fyrir hvern og einn að finna sig.

2024-09-23

Vegna: Deiliskipulagstillögu fyrir Veðurstofuhæð

Deiliskipulagstillaga fyrir Veðurstofureit sem nú er auglýst gerir ráð fyrir að legu aðkomuvegar sem tengir svæðið við Bústaðaveg sé breytt til að draga úr bratta þessarar aðkomuleiðar. Að beiðni FSRE var gerður uppdráttur að breytingunni með greiningu á áhrifum hennar á stærð lóðar Veðurstofu Íslands við Bústaðaveg 7 sem FSRE fer með umsjón á fyrir hönd Ríkissjóðs. Fyrir liggur uppdráttur sem barst FSRE 4. apríl sl. sem gefur ákveðna hugmynd um áhrif breytingarinnar á afmörkun lóðarinnar en felur þó ekki í sér fullnaðarhönnun. Þar er metið að skerðing lóðarinnar nemi 141m².

Í samtölum við verkefnastjóra og í skriflegum samskiptum á tímabilinu mars-júní 2024 kom fram sú afstaða FSRE að ná þyrfti samkomulagi um að bæta skerðingu lóðarinnar. Jafnframt lagði FSRE fram þá lausn að bæta mætti skerðingu lóðarinnar að vestan með samsvarandi stækkun til suðurs að Bústaðavegi og væri breytingin þá framkvæmd án frekari bóta. Engar slíkar breytingar er að sjá á framlagðri skipulagstillögu, eingöngu skerðingu lóðarinnar.

Skerðing lóðarinnar takmarkar möguleika á nýtingu lóðarinnar til framtíðar. Þá er ekki ljóst hvort fyrirbyggjandi gögn sýni áhrif breytingarinnar í reynd með tilliti til jarðtæknilegra aðstæðna. Fyrir liggur að 2.mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tekur til slíkra mála.

51. gr. Bætur vegna skipulag og yfirtaka eigna

[...]

Ef með skipulagi hefur verið tekin ákvörðun um að tiltekið svæði skuli nýtt til almenningsþarfa, svo sem undir götu eða veg, og slíkt leiðir til þess að fasteign verður ekki nýtt eins og eðlilegt er m.v. aðstæður, m.a. hagnýtingu eigna í næsta nágrenni, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum átt rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Ekki verður við það unað að lóðin Bústaðavegur 7 sé skert með þessum hætti án þess að fyrir komi bætur og leggst FSRE því gegn samþykkt og staðfestingu deiliskipulagsins á þeim grundvelli. FSRE áskilur sér rétt til að sækja bætur fyrir allt tjón vegna áætlaðrar breytingar deiliskipulagi á hendum Reykjavíkurborgar á grundvelli 51. gr. skipulagslaga gangi skipulagið í gegn óbreytt.

Þá er jafnframt áréttað að ekki liggja fyrir, enn sem komið er, nein framtíðaráform um breytta notkun á skrifstofuhúsnæði Veðurstofunnar að Bústaðavegi 9.

Reykjavíkurborg
Bt. Þuríðar Maríu Guðmundsdóttur

Dags. 25. september 2024
Tilv. 5618-0-0005
Mál 2024-0257

Vísað er til máls nr. 862/2024 í Skipulagsgátt, Veðurstofureitur - nýtt deiliskipulag. Veðurstofa Íslands hefur farið yfir gögnin og gefur eftirfarandi umsögn:

Í tillögunni er hvorki að finna umfjöllun um starfsemi Veðurstofunnar sem nú er innan deiliskipulagsreitsins né útfærslur á því hvernig tillit verður tekið til hennar til lengri tíma. Það hlýtur að teljast verulegur ágalli á tillögunni.

Í skilmálunum er engar kvaðir að finna sem tryggja aðgengi núverandi starfsemi á Veðurstofuhæð að bílastæðum eða öruggum gönguleiðum á milli starfsstöðva á Bústaðavegi 7 og 9, né heldur að mælireit. Vakin er athygli á því að Veðurstofa Íslands er öryggisstofnun sem sinnir veðurþjónustu- og náttúruvárvöktun allan sólarhringinn, alla daga ársins. Á dagvinnutíma virka daga sækja 80 til 120 starfsmenn vinnu á Bústaðavegi. Á nætur og helgarvakt starfa þar að jafnaði 4 til 8 einstaklingar. Veruleg aukning verður jafnan á fjölda starfsmanna utan hefðbundins vinnutíma þegar viðbragðsáætlanir vegna náttúruvára eru virkjaðar. Tryggja þarf aðkomu og að bílastæði séu aðgengileg fyrir starfsfólk stofnunarinnar á öllum tímum sólarhringsins, bæði á framkvæmdatíma og eftir að honum lýkur.

Samkvæmt tillögunni verða stór svæði innan deiliskipulagsreitsins skipulögð á seinni stigum þ.e. þróunarsvæði 8 og þróunarsvæði 9. Því eru upplýsingar um áætlaðan íbúafjölda á Veðurstofuhæðinni ekki áreiðanlegar. Taka þarf tillit til þess við skipulag bílastæða, innri vega á svæðinu og ekki hvað síst ytri vega þ.e. aðkomu inn í hverfið. Bílastæða útreikningar fyrir svæðið í heild eru háðir verulegri óvissu um endanlegan íbúafjölda.

Samkvæmt tillögunni fellur þróunarsvæði 1 innan aðkomu að norðurenda Bústaðarvegar 9 en þar er þjónustuinngangur fyrir vararafsstöð Veðurstofu Íslands og sorpgeymsla í dag. Þar að auki er það eina aðkomuleið hreyfihamlaðra inn í bygginguna. Þróunarsvæði 8 þarf að stækka þannig að það nái yfir það svæði sem Veðurstofa Íslands hefur nú til umráða þ.m.t aðkomu að norðurenda Bústaðarvegar 9 og bílastæði Veðurstofunnar.

Í tillögunni hvorki að finna umfjöllun né afkastagreiningu vegna núverandi gatnakerfis umhverfis deiliskipulagsreitinn eða tillögur/umfjöllun um umferð inn og út af svæðinu, hvorki á framkvæmdatíma eða að þeim loknum. Tryggja þarf að framkvæmdum til að tryggja öryggi hjólandi, gangandi og akandi vegfarenda við gatnamótin sem liggja inn á svæðið verði lokið áður en umferð eykst á framkvæmdatíma. Fjölfarinn hjóleiða og göngustígur þverar gatnamótin.

Tryggja þarf aðkomu neyðar-, vöru- og sorpflutningabifreiða að Bústaðavegi 7 og 9 innan skipulagsins.

Í tillögunni virðist ekki gert ráð fyrir gangandi umferð milli starfsstöðva VÍ á Bústaðavegi 7 og 9. Tryggja þarf örugga samgönguleið á verk tíma og í skipulaginu til framtíðar.

Tryggja þarf öruggar og greiðfærar göngu- og ökuleiðir að mælareit Veðurstofunnar bæði á verk tíma og í kvöðum í deiliskipulagi.

Setja þarf kvaðir um að hæð húsa skerði ekki útsýni úr eftirlitssal Veðurstofu Íslands til veðurathugana, það á sérstaklega við SV af Bústaðavegi 9, þar sem fjölnotahúsið á að rísa, en líka allt um kring.

Þó ekki sé líklegt að hæð húsa hafi áhrif á mælingar frá mælareit Veðurstofunnar, þarf að leggja mat á það. Mælingar fjölda veðurþátta gera kröfu um að fjarlægð hindrana yfir sjóndeildarhring sé að minnsta kosti tíföld hæð þeirra frá mælistað.

Á framkvæmdatíma þarf að gæta fyllstu varúðar við jarðvegsframkvæmdir og vinna þær í samráði við Veðurstofuna og þjónustuaðila hennar. Þar sem að Veðurstofa Íslands sinnir mikilvægu öryggishlutverki sem byggir á vöktunarkerfum má stofnunin ekki undir nokkrum kringumstæðum missa rafmagns eða nettengingu. Huga þarf sérstaklega að tengingum við varaafli og nettengingu á milli Bústaðavegar 7 og 9.

Virðingarfyllt,
fh. Veðurstofu Íslands

Hrafnhildur Valdimarsdóttir

Umsögn Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða
vegna tillögu að nýju deiliskipulagi Veðurstofureits

Á 53. fundi Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða, dags. 16. september sl., var undirrituðum falið að skila inn umsögn fyrir hönd ráðsins vegna tillögu að nýju deiliskipulagi Veðurstofureits.

Líkt og fram kom í umsögn ráðsins um lýsingu deiliskipulagsins hefur ráðið áhyggjur af skólamálum á svæðinu. Bæði Hlíðaskóli og Háteigsskóli eru þegar fullsetnir og ekki virðist eiga að opna nýjan skóla á Hlíðarenda á næstunni.

Að öðru leyti gerir ráðið ekki athugasemdir við hina auglýstu tillögu.

F.h. Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða
Pétur Marteinn Urbancic Tómasson,
formaður

UMSÖGN skipulagsfulltrúa**Veðurstofureitur**

Varðar:

Nýtt deiliskipulag Veðurstofureits - Athugasemdir og svör

Tillaga að nýju deiliskipulagi var auglýst frá 11. júlí 2024 til og með 25. september 2024. Eftirtaldir sendu athugasemdir / andmæli:

Ólafur Sörli Kristmundsson, f.h. Græns húsnæðis ehf., dags. 22. september 2024
Daníel Gauti Georgsson, dags. 25. september 2024
Ragnar Heiðar Þrastarson, dags. 11. júlí 2024
Ísak Árni Jóhannsson, dags. 28. ágúst 2024
Magnús Örn Þórsson, dags. 20. ágúst 2024
Kári Jóhannsson, dags. 21. ágúst 2024
Íbúaráð Miðborgar og Hlíða, dags. 25. september 2024
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, dags. 22. ágúst 2024
Framkvæmdasýslan Ríkiseignir, dags. 23. september 2024 og
Veðurstofa Íslands, dags. 25. september 2024

SAMANTEKT:

Almennt ganga athugasemdir hagaðila út á:

- Áhyggjur af lýðheilsu fólks / borgarbúa samfara uppbyggingu í borginni
- Áhyggjur af stöðu barna í borginni og öryggi þeirra þegar unnið er að deiliskipulagsáætlunum
- Færri tækifæri barna og unglinga að stunda leiki, íþróttir og skóla vegna þéttingu byggðar
- Útfærsla skipulagsskilmála, m.a. efnisval úthliða bygginga, salarhæðir og gróður
- Ekki gert ráð fyrir skólahúsnæði samhliða uppbygginga íbúða á reitnum og annarstaðar í hverfinu
- Aukið umferðarálag innan reitsins vegna nýrra íbúa á reitnum og uppbygging íbúða á verktíma
- Aukið umferðarálag auki lýkur á slysum innan reitsins og ógna öryggi vegfaranda m.a. barna á ferð
- Að breytt lega heimreiðar inn á reitinn skerði möguleika Veðurstofunnar til uppbyggingar innan lóðar
- Bent á kvikasilfursmengun á afmörkuðu svæði þar sem eldri mælireitur Veðurstofunnar stóð
- Bent á hávaðamengun frá nærliggjandi umferðarpungum vegum og mótvægisáðgerðir vegna þessa
- Bent á mögulega skerðingu lofgæði innan reitsins vegna sömu vega og mótvægisáðgerðir vegna þessa
- Bent á staðsetningu verslunar og þjónustu á jarðhæðum og mikilvægi mengunarvarna og loftræstingar
- Bent á mótvægisáðgerðir ef þörf er á vélrænni lofræsingu fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði

Efnislegar athugasemdir sem bárust eru í meginatriðum eftirfarandi:

Athugasemdir Ólafs Sörla Kristmundssonar f.h. Græns húsnæðis ehf., dags. 22. september 2024

1.

Samantekt skipulagsfulltrúa: athugasemdir frá Grænu húsnæði ehf. eru að mestu leyti sömu athugasemdir sem farið var yfir með fulltrúum Græns húsnæðis ehf og svarað lið fyrir lið á samráðsfundum skipulagshönnuða og borgar með helstu hagaðilum síðustu mánuði. Eiga flestar athugasemdirnar því almennt ekki við. Önnur atriði eru misskilningur eða atriði þar sem ekki er samhljómur með skipulagshöfundum og skipulagsyfirvöldum Reykjavíkurborgar. Mistök í framsetningu á texta, misræmi í tölum og samantektartöflu verða leiðrétt.

1.1

Undir köflum um STÆRÐIR og ÚTFÆRSLUR BYGGINGA, og YFIRLIT YFIR STÆRÐIR í skilmálum deiliskipulagstillögunnar: Misræmi er á milli talna í greinargerð og töflu í Uppdrættir og skýringarmyndir.

Svör: Takk fyrir ábendinguna. Það verður uppfært.

1.2

Undir köflum um HUGMYNDAFRÆÐI og SJÁLFBÆRAR AUÐLINDIR í skilmálum deiliskipulagstillögunnar: Á nokkrum stöðum er fundið að því að ekki sé leyfilegt að nota timbur sem útveggjaklæðningu nema að litlu leyti.

Svör: Það má nota timbur á allar úthliðar ef notast er við endurnýtt timbur sem mikið fellur til af á Íslandi, ekki bara nýtt timbur. Eitt af markmiðum verkefnisins er að lækka kolefnisspor af eignum sem eru 45% af heildarlosun í mannvirkjagerð á Íslandi.

1.3

Undir köflum um NOTKUN, HLUTFALL VERSLUNAR OG ÞJÓNUSTU og STÆRÐIR ÍBÚÐA í skilmálum deiliskipulagstillögunnar:

Svör: Gert er annars vegar ráð fyrir sameiginlegum rýmum á lóðinni í lið 3.6. Varðandi athugasemdir um ófullnægjandi salarhæðir á 1. hæð þá er tekið fram að þær séu gólfplata (ekki með þaki) en nú þegar er gert ráð fyrir 4m lofthæð á 1. hæð. Varðandi notkun á jarðhæð punkthúss í klasa II í kafla 3.3 er krafa um verslunarrými tekin út. Krafa um sameiginlegt rými á jarðhæðinni fyrir allt svæðið í kafla 3.6 helst óbreytt.

1.4

Undir köflum um EFNISVAL OG TEGUNDIR BYGGINGA, og ÞÖK í skilmálum deiliskipulagstillögunnar: Spurning varðandi torf á þaki punkthúsa.

Svör: Torfþök eru hluti af því að tefja framrás regnvatns í regnvatnskerfi og þar af leiðandi til að minnka álag á frárennsliskerfi sem er eitt af markmiðum verkefnisins í samvinnu við Veitur ohf. Einnig er það ekki algilt að torf á þaki krefjast meira burðarvirkis, það fer eftir efnisvali í byggingunni og útfærslum. Bætt verður við kafla 7.5 möguleika á að nota brún gróðurþök sem hafa minni uppbyggingu (minna undirlag).

1.5

Undir köflum um GRÓÐUR og KANTSVÆÐI VIÐ HÚS, og GRÓÐUR VIÐ HÚSHLIÐAR OG GAFLA INNAN LÓÐA í skilmálum deiliskipulagstillögunnar:

Svör: Nokkrar athugasemdir varðandi kafla um gróður og útfærslur eiga við um borgarland og tengjast lóðarhöfum ekki beint.

Athugasemdir Daníels Gauta Georgssonar, dags. 25. september 2024

2.

Vill þakka fyrir frábæra kynningu á verkefninu sem var haldin fyrir íbúa 29. ágúst síðastliðinn. Augljóslega mikil og góð vinna sem hefur farið í það að endurhugsa svæðið með virðingu fyrir svæðinu og náttúrunni, vonandi verður þessum hugmyndum ekki gefin afsláttur þegar kemur að því að byggja upp svæðið. Það sem ég hef áhyggjur af er að þrátt fyrir alla þessa uppbyggingu á og í kring um hlíðarnar tekur maður ekki eftir því að þjónusta við íbúa og þá sérstaklega börn haldist í hendur. **Skólahúsnæði á svæðinu er sprungið**, þetta snýst ekki bara um veðurstofuhæðina heldur alla uppbyggingar reitina á svæðinu. Á Hlíðarenda eru komnar um 700 íbúðir og þá á eftir að byggja á nokkrum lóðum sem er búið að skipuleggja á því svæði.

2.1

Valur er íþróttafélag svæðisins, það eru ekki bara Hlíðar sem sækja þangað íþróttaiðkun heldur Miðbærinn, Háteigshverfið og Holtin, allt svæði sem mikil uppbygging hefur verið á undanfarið og mikil fjölgun íbúða. Það að láta svæði sem á skipulagi er svæði til íþróttaiðkunar á hlíðarenda undir íbúðarhúsnæði er fráleit hugmynd og útskýringar að það væri hægt að taka svæði af flugvallarsvæðinu undir íþróttaiðkun þegar það er algjör óvissa um það landsvæði eru lélegar og ekki hægt að taka mark á þeim. Fyrir utan hvað er dýrmaett að hafa íþróttavellina nálægt þeim innviðum sem eru á svæðinu. Nú þurfa þau sem stjórna að fara að hugsa aðeins hvað fylgir uppbyggingu á svæðin. **Börn! börn sem þurfa pláss til þess að læra, hlaupa, leika sér og vera.**

Mér finnst vanta langtímahugsun í þessa ákvörðunartöku, það er verið að taka ákvarðanir um hluti sem eru ekki afturkræfir og á kostnað hvers? Barna framtíðarinnar sem þurfa kannski vera á fótbolta æfingum á skrýtnum tímum og missa þann litla tíma með fjölskyldunni t.d. til að setjast niður og borða kvöldmat saman og tengjast, ræða hvað gerðist þann daginn. Því allt er sprungið eða kannski verður biðlisti, ekki pláss fyrir þig :/

Við gerum okkur öll grein fyrir því hversu mikilvæg lýðheilsa fólks og þá sérstaklega barna skiptir samfélagið miklu máli og ef við gerðum það ekki áður þá er það orðið augljóst miðann við atburði undanfarnar vikur og stöðu barna og unglunga í dag. Því hefði ég haldið að Reykjavíkurborg væri á þeim efnum að styrkja stöðu barna í borginni og í raun allra íbúa með öllum þeim leiðum sem hægt er en ekki þrengja að tækifærum þeirra til þess að stunda íþróttir og skóla með sóma heldur að auka fjölbreytni og tækifæri fyrir hvern og einn að finna sig.

Svör: Íbúðauppbygging sú sem er til umræðu í deiliskipulagstillögunni er á Veðurstofuhæð en ekki á Hlíðarenda næst Valsvæðinu. Bent er á að íþróttafélagið Víkingur hefur tekið umsjón yfir æfingasvæði Fram í Safamýri sem er í styttri göngufjarlægð en æfingasvæði Vals í Vatnsmýri. Börnum og unglungum er frjálst að sækja íþróttafélög í öðrum hverfum borgarinnar.

Athugasemdir Ragnars Heiðars Prastarsonar, dags. 11. júlí 2024

3.

Þetta er mjög spennandi þróun að uppbyggingu á frábærum stað í borginni. En mig langar að benda á að skjalið með skilmálum deiliskipulagsins er ekki vel unnið.

3.1

Ákveðnir kaflar í því bera þess greinileg merki að koma beint frá gervigreind eða einhvers konar þýðingarvél. Sem starfsmaður Veðurstofunnar get ég staðfest að á reitnum er hvorki hús frá norskum stofnunum né sérstakt hljóðfærahús :-). Að sama skapi eru í því innsláttarvillur eins og orðið halli með þremur L-um. Þetta bagalegt og leiðinlegt að ekki sé vandað betur til verka.

Svör: Þökkum fyrir ábendinguna sem barst strax við upphaf auglýsingatíma deiliskipulagstillögunnar. Umrædd gögn voru strax uppfærð og framsetning bætt í Skipulagsgáttinni. Efnislega var engu breytt við þessar umbætur á framlögðum gögnum. Rétt er að taka fram að ekki var notast við gervigreind við vinnslu skilmála eða annarra efnisatriða deiliskipulagstillögunnar. Illu heilli læddist eldra vinnsluskjal við upphaf vinnunnar út á meðal lokagagna en var leiðrétt eins og að framan greinir.

Athugasemdir Ísaks Árna Jóhannssonar, dags. 28. ágúst 2024

4.

Það væri geggjað ef það yrði byggt falleg "klassískt" íslensk hús á svona svæði.

Svör: Þökkum ábendinguna.

Athugasemdir Magnúsar Arnar Þórssonar, dags. 20. ágúst 2024

5.

Eins og sjá má á timburkofunum sem hafa verið bætt við á lóð Hlíðaskóla og löngum biðlistum eftir plássi á leikskólum hverfisins, að þá lítur út fyrir að skólakerfið ráði nú þegar ekki við stærð hverfisins.

5.1

Með tilkomu nýja hverfisins á Hlíðarendareit (+ þær íbúðir sem eru enn í byggingu þar), ásamt áformum um 450 íbúðir á Kringlureitnum (fyrsta fasa) og nú 200 íbúðum á þessum Veðurstofureit, myndi ætla að frekari fjölgun íbúa kalli á frekari fjárfestingu í innviðum, þar á meðal skólaplássum.

Áður hafa borgarfulltrúar bent á að stór hluti leikskólavanda borgarinnar stafi af skorti á viðhaldi og fjárfestingu á nýjum leikskólum, þótt vissulega megi taka inn í reikninginn að erfitt hefur verið að manna störf. Í ljósi þessara áskorana væri áhugavert að vita hvort einhver þarfagreining hafi verið framkvæmd með tilliti til áætlaðrar fjölgunar íbúa og barna í hverfinu, sérstaklega þar sem samkvæmt þessu deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir leikskóla.

Svör: Þökkum ábendinguna.

Athugasemdir Kára Jóhannssonar, dags. 21. ágúst 2024

6.

Ég mótmæli þessari miklu þéttingu byggðar í hverfinu Hlíðarnar batna ekki við það að troða fleira fólki í hverfið

Svör: Þökkum ábendinguna.

Athugasemdir Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða, dags. 25. september 2024

7.

Á 53. fundi Íbúaráðs Miðborgar og Hlíða, dags. 16. september sl., var undirrituðum falið að skila inn umsögn fyrir hönd ráðsins vegna tillögu að nýju deiliskipulagi Veðurstofureits.

7.1

Líkt og fram kom í umsögn ráðsins um lýsingu deiliskipulagsins hefur ráðið áhyggjur af skólamálum á svæðinu. Bæði Hlíðaskóli og Háteigsskóli eru þegar fullsetnir og ekki virðist eiga að opna nýjan skóla á Hlíðarenda á næstunni. Að öðru leyti gerir ráðið ekki athugasemdir við hina auglýstu tillögu.

Svör: Þökkum ábendinguna.

8.

Vísað er til máls nr. 862/2024 í skipulagsgátt, Veðurstofureitur - nýtt deiliskipulag. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir deiliskipulagstillöguna og gögn málsins og gefur eftirfarandi umsögn.

8.1

HER vill byrja á að benda á að í skrá Umhverfisstofnunar um mengaðan jarðveg er skráð ábending um Veðurstofureitinn vegna hættu á kvikasilfursmengun. Skv. ábendingunni hafa farið fram veðurmælingar á mælireit við Veðurstofuhús í Reykjavík í yfir 50 ár, frá 1972. Á reitnum hafa verið notaðir margir kvikasilfurshitamælur og stundum brotnuðu þessir mælur og kvikasilfur lak niður í jarðveginn. Engin miðlæg skráning er á Veðurstofunni um svona slys, en oft er skráð í handskrifaðar veðurathugunarbækur að mælir hafi brotnað. Sá sem setti inn ábendinguna telur að tugir kvikasilfurshitamæla hafi brotnað í þessum mælireit á sl. 50 árum. Það er því mikilvægt að gerð verði rannsókn á jarðvegsmengun á þessum reit áður en farið er í neinar framkvæmdir þar. Fullnægjandi hreinsun þarf að fara fram ef er mengun yfir mörkum reglugerðar nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg .

Svör: Ábendingin er móttækin og hefur verið tekin til greina. Verið er að undirbúa aðgerðir.

8.2

HER gerir athugasemdir við að engin fjarlæg hljóðvistargögn fylgja tillögunni. Skipulagssvæðið liggur við Bústaðarveg og Kringlumýrarbraut sem eru umferðarpungir þjóðvegir, það eru því líkur á að hávaði frá umferð gæti verið yfir leyfilegum mörkum í töflu I í viðauka við reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. HER bendir á að náist ekki að uppfylla skilyrði hávaðareglugerðar um hljóðstig við íbúðarhúsnæði á skipulagsreitnum þarf að taka fram í skilmálum skipulags að beita eigi undanþágu skv. 5. gr. reglugerðar um hávaða. Lágmarkskrafa fyrir íbúðir er þá flokkur C skv. íslenskum hljóðvistarstaðli. Taka þarf sérstaklega fram á hvaða svæði á skipulagsreitnum þarf að beita undanþágunni. HER vill einnig árétta að þar sem dvalarsvæði eru skilgreind á lóð þarf að uppfylla kröfuna um að hljóðstig fari ekki yfir 55 dB(A) skv. reglugerðinni. Náist ekki að uppfylla það skilyrði þarf að sýna fram á mótvægisáðgerðir.

Svör: Ekki er hægt að merkja með óhyggjandi hætti inn á skipulagsreitnum hvar beita þurfi undanþágu á hljóðvistarstaðli. Tekið verður tillit til krafna um hljóðstig innan íbúða og dvalarsvæða við verkhönnun. Almenn varðandi loftgæði og hljóðvist, þá væri margt hægt að laga og betrubæta í þeim efnunum t.a.m. með lækkan á umferðarhraða á Bústaðavegi, minnkun notkunar nagladekkja og almennt minni vélknúinni umferð.

8.3

Þá gerir HER athugasemdir að ekki er fjallað um loftgæði í deiliskipulagstillögunni. Þar sem reiturinn liggur að umferðarpungum götum getur loftmengun borist inn á svæðið. Mikilvægt er að staðsetja ekki starfsemi s.s. skóla, leikskóla og þjónustustofnanir fyrir aldraða eða aðra viðkvæma hópa nálægt umferðarpungum götum. HER telur jákvætt að áhersla er lögð á gróður og náttúru í tillögunni og hvetur til þess að plantað sé trjágróðri við jaðar svæðisins til að taka við svífryksmengun og bæta þannig loftgæði.

Svör: Tekið er undir ábendingar varðandi loftgæði byggðarinnar á þessum stað í borginni. Útfærslan á staðsetningu og fyrirkomulagi íbúðabygginga réðst af stærstum hluta af þessum tvísýnu atriðum sem bent er á við greiningu reitsins á hugmyndastigi. Minnt er á að í grunninn er það undirliggjandi nálgun skipulagshöfundar og Reykjavíkurborgar að byggja upp íbúðabyggð í nábýli við Veitur ohf. og Veðurstofuna - sem hringrásarhverfi - innblásið náttúrulegum hringrásum eins og veðrinu og líffræðilegri fjölbreytni sem aftur byggir undir hámarks sjálfbærni íbúanna þar sem innviðir eru hannaðir til að bregðast við náttúrulegri hringrás veðurfarsins.

8.4

Skv. skipulagstillögunni er gert ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð húsa, s.s. skrifstofum, veitingastöðum, menningu og listum. HER vill benda hér á að skilgreina þurfi mjög vel hvaða starfsemi megi vera á neðstu hæðum íbúðarhúsa. Slæm reynsla hefur verið af því að hafa ónæðissama starfsemi á jarðhæðum eða starfsemi sem getur haft lyktarmengun í för með sér. HER vill sérstaklega benda á að samkvæmt íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016 er ekki mælt með því að hafa starfsemi s.s. skemmtistaði og líkamsræktarstöðvar á neðstu hæð húsa. Eigi veitingastaðir að vera á jarðhæð þarf að setja skilyrði um að loftræsing verði leidd upp fyrir efstu þakbrún og tryggt að ekki verði ónæði vegna lyktarmengunar. Eins þarf að gera ráð fyrir rými fyrir nauðsynlegan mengunarvarnarbúnað eins og fituskilju. Almenn mælir HER með því að starfsemi á neðstu hæð íbúðarhúsa sé með opnunartíma á dagtíma til að tryggja næði fyrir íbúa á kvöldin og nóttunni.

Svör: Ábendingar þessar verða hafðar til grundvallar við hönnun bygginga og samþykkt byggingarleyfisuppráttá.

8.5

Loks vill HER benda á að sé þörf á vélrænni loftræsingu fyrir íbúðarhús, atvinnuhúsnæði eða bílakjallara þarf að gæta þess vel að þær einingar séu þannig staðsettar að þær valdi ekki hávaðamengun í nærliggjandi húsum og að rými sé til að setja upp hávaðavarnir ef þörf er. Ítrekað hefur komið fyrir á nýrri íbúðarsvæðum að slíkar loftræsieiningar valdi ónæði, sérstaklega þegar byggingar í kring eru misháar. Búnaður getur þá verið til móts við íbúðir nærliggjandi húsa og valdið hávaðamengun.

Svör: Ábendingar þessar verða hafðar til grundvallar við hönnun bygginga og samþykkt byggingarleyfisuppráttá.

Athugasemdir Framkvæmdasýslunnar Ríkiseignir, dags. 23. september 2024

9.

Deiliskipulagstillaga fyrir Veðurstofureit sem nú er auglýst gerir ráð fyrir að legu aðkomuvegar sem tengir svæðið við Bústaðaveg sé breytt til að draga úr bratta þessarar aðkomuleiðar. Að beiðni FSRE var gerður uppráttur að breytingunni með greiningu á áhrifum hennar á stærð lóðar Veðurstofu Íslands við Bústaðaveg 7 sem FSRE fer með umsjón á fyrir hönd Ríkissjóðs. Fyrir liggur uppráttur sem barst FSRE 4. apríl sl. sem gefur ákveðna hugmynd um áhrif breytingarinnar á afmörkun lóðarinnar en felur þó ekki í sér fullnaðarhönnun. Þar er metið að skerðing lóðarinnar nemi 141m².

9.1

Í samtölum við verkefnastjóra og í skriflegum samskiptum á tímabilinu mars-júní 2024 kom fram sú afstaða FSRE að ná þyrfti samkomulagi um að bæta skerðingu lóðarinnar. Jafnframt lagði FSRE fram þá lausn að bæta mætti skerðingu lóðarinnar að vestan með samsvarandi stækkun til suðurs að Bústaðavegi og væri breytingin þá framkvæmd án frekari bóta. Engar slíkar breytingar er að sjá á framlagðri skipulagstillögu, eingöngu skerðingu lóðarinnar.

Skerðing lóðarinnar takmarkar möguleika á nýtingu lóðarinnar til framtíðar. Þá er ekki ljóst hvort fyrirbyggjandi gögn sýni áhrif breytingarinnar í reynd með tilliti til jarðtæknilegra aðstæðna. Fyrir liggur að 2.mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 tekur til slíkra mála.

51. gr. Bætur vegna skipulag og yfirtaka eigna

[...]

Ef með skipulagi hefur verið tekin ákvörðun um að tiltekið svæði skuli nýtt til almenningsþarfa, svo sem undir götu eða veg, og slíkt leiðir til þess að fasteign verður ekki nýtt eins og eðlilegt er m.v. aðstæður, m.a. hagnýtingu eigna í næsta nágreppi, á sá er getur sýnt fram á tjón af þeim sökum átt rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

Svör: Landupplýsingadeild USK reiknaði út mismun á lóðastærð fyrir og eftir lóðarskerðingu við það að "réttu af götu" þ.e. að taka af núverandi hvasst vinkilhorn heimreiðarinnar ásamt því að lækka götuhalla og ná þar með fram bæði greiðari akstursleið inn og út af reitnum, og eins öruggari tengingu við núverandi gatnamót Bústaðavegar með jafnari beygjuradíusa í allar akstursáttir. Ríkir almannahagsmunir eru undir svo tryggja megi öryggi allra sem málið varðar: nýrra íbúa á Veðurstofuhæðinni, starfsmanna Veðurstofunnar og loks vegfarenda sem leið eiga hjá um Bústaðaveg og Kapellutorg. Gert var ráð fyrir þessari útfærslu í skipulagslýsingu sem var auglýst fyrri hluta árs í fyrra. Til upplýsinga var útfærsla gatnamóta og heimreiðar byggð á niðurstöðum umferðarráðgjafa verkfræðistofunnar EFLU þegar Veðurstofureiturinn var fyrst til skoðunar árin 2018-2019.

Um er að ræða 141 m² skerðingu lóðarinnar eða innan við 3% ef stoðveggur verður byggður við mörk lóðar og götu í stað aflíðandi fláa. Sjá má þennan útreikning í samanburði við núverandi lóð nr. 7 og eins mögulegan byggingarreit sem skipulagshöfundur dró fram (sjá myndir að neðan). Fulltrúi FSRE óskaði eftir því að taka þetta atriði upp, að borgin óskaði eftir samtali við ríkið til að ræða áhrif skerðingarinnar á uppbyggingarmöguleika Veðurstofunnar á lóðinni og leita niðurstöðu áður en til auglýsingar deiliskipulagstillögunnar kæmi. Í því samhengi óskaði borgin á móti eftir nánari gögnum á við rýmis- og þarfagreiningu Veðurstofunnar svo hægt væri að glöggva sig á alvöru málsins og ræða mögulegar úrlausnir.

Skipulagslög kveða á um nokkrar úrlausnir og bætur í lagagreinum eins og varpað er fram í athugasemdinni. Skipulagsfulltrú telur þó líklegt út frá ofangreindu, m.a. vægri lóðaskerðingu sem kæmi til án þess að hamla uppbyggingarmöguleikum, að um semjst milli ríkis og borgar þegar rýmis- og þarfagreining Veðurstofunnar liggur fyrir.

9.2

Ekki verður við það unað að lóðin Bústaðavegur 7 sé skert með þessum hætti án þess að fyrir komi bætur og leggst FSRE því gegn samþykkt og staðfestingu deiliskipulagsins á þeim grundvelli. FSRE áskilur sér rétt til að sækja bætur fyrir allt tjón vegna áætlaðrar breytingar deiliskipulagi á hendur Reykjavíkurborgar á grundvelli 51. gr. skipulagslaga gangi skipulagið í gegn óbreytt.

Þá er jafnframt áréttað að ekki liggja fyrir, enn sem komið er, nein framtíðaráform um breytta notkun á skrifstofuhúsnæði Veðurstofunnar að Bústaðavegi 9.

Svör: Þökkum ábendingu. Fulltrúi FSRE hefur frá því skipulagsvinnan hófst í fyrra haust setið alla fundi hagaðila með skipulagshönnuði og fulltrúa skipulagsfulltrúa og þekkir því ferilinn vel. Að lokum var ákveðið að ávarpa uppbyggingu innan lóðar nr. 7 sem þróunarreit við hlið núverandi byggingar.

Rétt er að áréttu að um skipulagsheimildir er að ræða á þessu stigi. Fyrsti kostur væri að ganga frá bæði gatnamótum og heimreið með þeim hætti sem lýst er skv. kortablaði út frá bæði öryggis- og umferðar-tæknilegum sjónarmiðum. Enn sem komið er er núverandi horf heimreiðar og gatnamóta óbreytt. Reykjavíkurborg og ríki geta gengið til samninga á grundvelli umræddrar skipulagsútfærslu og má ætla góðar líkur á því að viðunandi lausn náist, að lóðin geti stækkað með samsvarandi eða jafnvel stærri skeinu t.d. mót suðri og að byggingarreitur tilvonandi skrifstofuhúss Veðurstofunnar nái að fanga stærðir og rýmiskröfur stofnunarinnar en til þess verður rýmis- og þarfagreining hennar að liggja fyrir.

Rétt er einnig að rifja upp aðdraganda og tilgang deiliskipulagstillögunnar. *Samkomulag um Veðurstofuhæð* liggur fyrir, samþykkt í borgarráði 12. okt. 2017 sem lagt var fram undirritað í borgarráði 5. apríl 2018 ásamt bréfi skrifstofu eigna og atvinnuþróunar dags. 2. apríl 2018, varðandi vinnu, markmið og lóðavilyrði. Í samkomulaginu segir m.a.:

Samkomulagið byggir á viljayfirlýsingu sem borgarstjóri og fjármála- og efnahagsráðherra undirrituðu 2. júní 2017, um að vinna sameiginlega að þróun og skipulagningu á lóðum í Reykjavík sem eru ýmist í eigu eða umráðum ríkisins. Reykjavíkurborg úthlutaði ríkinu á sínum tíma landsvæði á leigu vegna uppbyggingar Veðurstofu Íslands. Með umræddu samkomulagi hafa aðilar sammælt um að ríkið skili nú þeim hluta leigulóðarinnar sem Veðurstofan þarf ekki að nota undir starfsemi sína til framtíðar.

Í framhaldi af umræddum skilum á hluta landsvæðisins í ofangreindu samkomulagi hóf Reykjavíkurborg undirbúning að gerð deiliskipulags fyrir Veðurstofureit svo þar mætti koma fyrir íbúabyggð sem hentaði námsmönnum, tekjulágum, ungu fólki til fyrstu kaupa og fólki á almennum fasteignamarkaði.

Gert var ráð fyrir skv. samningum að borgin keypti núverandi skrifstofuhús á lóð nr. 9 eða byggði annað skrifstofuhús við núverandi byggingu á lóð nr. 7 enda hníga öll rök að því að koma Veðurstofunni - sem er í grunninn vísinda- og öryggisstofnun - fyrir innan sömu torfunnar og aðgreina út frá öryggissjónarmiðum eins og kostur er frá væntanlegri íbúabygging og aukinni umferð almennings inn á reitinn og um reitinn.



Skerðing lóðar með stoðveggjum t.v. og skerðing með aflíðandi fláa skv. deiliskipulagstillögu t.h.

Athugasemdir Veðurstofu Íslands, dags. 25. september 2024

10.

Við er til máls nr. 862/2024 í Skipulagsgátt, Veðurstofureitur - nýtt deiliskipulag. Veðurstofa Íslands hefur farið yfir gögnin og gefur eftirfarandi umsögn:

10.1

Í tillögunni er hvorki að finna umfjöllun um starfsemi Veðurstofunnar sem nú er innan deiliskipulagsreitsins né útfærslur á því hvernig tillit verður tekið til hennar til lengri tíma. Það hlýtur að teljast verulegur ágalli á tillögunni.

Svör: Veðurstofustjóra og öðrum fulltrúum stofnunarinnar hefur verið haldið vel upplýstum um gang verkefnisins allt frá því áætlanir um uppbyggingu íbúðabyggingar á Veðurstofuhæð tóku á sig mynd. Um það vitna fundargerðir frá kynningar- og vinnufundum. Á fundi með deildarstjóra hverfisskipulags 27. júní 2017 kom fram að Veðurstofan þyrfti að skilgreina húsnæðisþarfir sínar svo deiliskipulagsvinna gæti hafist á þessum þróunarreit í Hlíðunum. Kallað var ítrekað eftir upp færðri þarfagreiningu sem er nauðsynlegur undanfari skilmálagarðar.

Á vel heppnuðum kynningarfundum með starfsfólki Veðurstofunnar 22. ágúst 2023 þar sem fór fram kynning á vinningstillögu LENDAGER fyrir Veðurstofureit eftir hugmyndaleit kom fram vilji og áhugi þáverandi veðurstofustjóra að byggja upp fyrir Veðurstofuna vestan núverandi húsakosts á lóð nr. 7 samhliða áformum deiliskipulagsgerðar fyrir íbúðaupbyggingu (fundargerð útg. 07.09.2023). Upp úr þeim fundi var komið á fót samráðsvinnuhópi beinna haggaaðila, þ.á.m. fulltrúa ríkisins / FSRE sem hittust reglulega með skipulagshönnuði, starfsmönnum skrifstofu borgarstjóra og skipulagsfulltrúa.

Þegar leið á skipulagsvinnuna var ljóst að ríkið / FSRE var ekki tilbúið til að leggja fram áætlun eða þarfagreiningu f.h. Veðurstofunnar og varð þá úr að aðskilja framtíðar uppbyggingarreit Veðurstofunnar frá skipulagsgerð íbúareitsins og skilgreina sem þróunarreit með þeim hætti að gert væri ráð fyrir að hægt væri að vinna seinna meir að skilmálagarð og öðrum þáttum skipulagsins í sér deiliskipulagi. Æskilegt hefði verið að vinna skipulagsskilmála nýrrar skrifstofubyggingar Veðurstofunnar samhliða skilmálagarð íbúðahlutans á hæðinni en alvanalegt er þó að slíkar áætlanir skarist í tíma.

10.2

Í skilmálunum er engar kvaðir að finna sem tryggja aðgengi núverandi starfsemi á Veðurstofuhæð að bílastæðum eða öruggum gönguleiðum á milli starfsstöðva á Bústaðavegi 7 og 9, né heldur að mælireit. Vakin er athygli á því að Veðurstofa Íslands er öryggisstofnun sem sinnir veðurþjónustu- og náttúruvárvöktun allan sólarhringinn, alla daga ársins. Á dagvinnutíma virka daga sækja 80 til 120 starfsmenn vinnu á Bústaðavegi. Á nætur og helgarvakt starfa þar að jafnaði 4 til 8 einstaklingar. Veruleg aukning verður jafnan á fjölda starfsmanna utan hefðbundins vinnutíma þegar viðbragðsáætlanir vegna náttúruvára eru virkjaðar. Tryggja þarf aðkomu og að bílastæði séu aðgengileg fyrir starfsfólk stofnunarinnar á öllum tímum sólarhringsins, bæði á framkvæmdatíma og eftir að honum lýkur.

Svör: Þessar upplýsingar ásamt öðrum mikilvægum gögnum verða hafðar til hliðsjónar þegar kemur að skipulagsgerð þróunarsvæðis 9. Gert verður ráð fyrir bílastæðum vakthafandi starfsmanna hverju sinni í væntanlegu bílastæðahúsi. Núverandi bílastæði vestan lóðar nr. 9 (þróunarsvæði 8) verða ekki rifin upp fyrr en önnur bílastæði verða fullbúin í bílastæðahúsinu. Tekið verður fullt tillit til núverandi þarfa Veðurstofunnar varðandi aðgengi og öryggismál á framkvæmdatíma íbúðabyggðarinnar og eins eftir að íbúar hafa flutt inn á svæðið. Mikilvægt er að halda áfram saman nánu kallfæri milli fulltrúa Veðurstofunnar og skipulagsfulltrúa.

10.3

Samkvæmt tillögunni verða stór svæði innan deiliskipulagsreitsins skipulögð á seinni stigum þ.e. þróunarsvæði 8 og þróunarsvæði 9. Því eru upplýsingar um áætlaðan íbúafjölda á Veðurstofuhæðinni ekki áreiðanlegar. Taka þarf tillit til þess við skipulag bílastæða, innri vega á svæðinu og ekki hvað síst ytri vega þ.e. aðkomu inn í hverfið. Bílastæða útreikningar fyrir svæðið í heild eru háðir verulegri óvissu um endanlegan íbúafjölda.

Svör: Ekki er tekið undir þá staðhæfing að útreikningar fyrir svæðið séu í heild háðir verulegri óvissu endanlegs íbúðafjölda. Í greiningum umferðarverkfræðinga frá árunum 2018-2019 var gert ráð fyrir allt að 300 íbúðum á Veðurstofuhæð. Var þá ekki tekið með í reikninginn að lagt væri upp með mun lægri bílastæðapörf eins og raunin er nú með skipulagstillögunni. Við hönnun hverfisins nú er lagður metnaður í aðkomu annarra og fjölbreyttra samgöngumáta en einkabílsins enda á miðsvæði skv. síðustu breytingu gildandi aðalskipulags AR2040 frá 2022 og auk þess nálægt öflugum samgöngukerfi sem á eftir að verða enn öflugra með tilkomu Borgarlínu. Fjöldi íbúða á þróunarreit 9 verður víkjandi í þessu samhengi og rúmast innan niðurstaðna umferðarrannsóknna frá því fyrir fimm árum.

10.4

Samkvæmt tillögunni fellur þróunarsvæði 1 innan aðkomu að norðurenda Bústaðarvegur 9 en þar er þjónustuinngangur fyrir vararaffstöð Veðurstofu Íslands og sorpgeymsla í dag. Þar að auki er það eina aðkomuleið hreyfihamlaðra inn í bygginguna. Þróunarsvæði 8 þarf að stækka þannig að það nái yfir það svæði sem Veðurstofa Íslands hefur nú til umráða þ.m.t. aðkomu að norðurenda Bústaðarvegur 9 og bílastæði Veðurstofunnar.

Svör: Ekki verður hróflað við núverandi aðstöðu fyrir varaafli og sorp enda innan lóðar Veðurstofunnar.

10.5

Í tillögunni hvorki að finna umfjöllun né afkastagreiningu vegna núverandi gatnakerfis umhverfis deiliskipulagsreitinn eða tillögur/umfjöllun um umferð inn og út af svæðinu, hvorki á framkvæmdatíma eða að þeim loknum. Tryggja þarf að framkvæmdum til að tryggja öryggi hjólandi, gangandi og akandi vegfarenda við gatnamótin sem liggja inn á svæðið verði lokið áður en umferð eykst á framkvæmdatíma. Fjölfarinn hjólreiða og göngustígur þverar gatnamótin.

Svör: Sem fyrr greinir byggir tillagan á umferðargreiningum verfræðistofunnar EFLU. Öll útfærsla vegna aðkomu á framkvæmdatíma, svo sem veitna og byggingaframkvæmda, verða útfærð á stigi verkhönnunar. Við útgáfu framkvæmdaleyfa munu öryggisatriði verða ávörpuð sérstaklega í umsögnum skipulagsfulltrúa með vísan í áætlanir og skilmála í verkuppráttum.

10.6

Tryggja þarf aðkomu neyðar-, vöru- og sorpflutningabifreiða að Bústaðavegi 7 og 9 innan skipulagsins.

Svör: Ekki er talin sérstök þörf á sérstökum kvöðum á kortablaði vegna aðkomu neyðar-, vöru- og sorpflutningabifreiða.

10.7

Í tillögunni virðist ekki gert ráð fyrir gangandi umferð milli starfstöðva VÍ á Bústaðavegi 7 og 9. Tryggja þarf örugga samgönguleið á verktíma og í skipulaginu til framtíðar.

Svör: Ekki er talin sérstök þörf á sérstökum kvöðum á kortablaði vegna gangandi umferðar milli starfstöðva Veðurstofunnar á lóðum nr. 7. og 9. Tekið er undir að tryggja þarf örugga samgönguleið á verktíma.

10.8

Tryggja þarf öruggar og greiðfærar göngu- og ökuleiðir að mælareit Veðurstofunnar bæði á verktíma og í kvöðum í deiliskipulagi.

Svör: Gert er ráð fyrir greiðfærri upphitaðri leið / akfærum stíg bæði í deiliskipulagi nýs mælireits (undir heitinu Golfskálareitur) og í deiliskipulagstillögunni sem er til umfjöllunar. Greitt færi og aðgengi að mælireits sem og mæla Geislavarna ríkisins verður áréttað við útgáfu bygginga- og framkvæmdaleyfa.

10.9

Setja þarf kvaðir um að hæð húsa skerði ekki útsýni úr eftirlitssal Veðurstofu Íslands til veðurathugana, það á sérstaklega við SV af Bústaðavegi 9, þar sem fjölnotahúsið á að rísa, en líka allt um kring.

Svör: Gert verður ráð fyrir slíkri aðstöðu í nýbyggingu Veðurstofunnar sem verður í þeirri hæð sem þarf til veðursjónmælinga til allra átta án hindrana. Ákveðið hefur verið að útbúa rými undir eftirlitssal á þaki fjölnotahússins sem hafi sambærilega sýn og af þakhæð núverandi húsnæðis á Bústaðavegi 9 sem gæfi óhindrað útsýni til sjóndeildarhringsins vegna vöktunar á veðri og eins aðstæðum við Reykjavíkurflogvöll.

Reykjavíkurborg mun auglýsa eftir áhugasömum aðilum til að hanna, byggja og reka fjölnotahús á Veðurstofureit. Með fjölnotahúsi er átt við bílastæðahús ofanjarðar með a.m.k. 192 stæðum með möguleika á verslun og þjónustu á neðri hæðum og íbúðum eða annarri þjónustu á efri hæðum. Hámarks byggingarmagn verður ca. 6500 m² (5 hæðir) og grunnflötur byggingar 1250 m². Kallað verður eftir hugmyndum að nýtingu lóðarinnar í þeim tilgangi að tryggja að í nýju skipulagi verði til staðar bílastæði, verslun og þjónusta fyrir íbúa svæðisins, starfsmenn Veðurstofunnar og nærumhverfi. Í skipulagi er gert ráð fyrir um 197 íbúðum að viðbættum mögulegum íbúðum í fjölnotahúsi og 46 stæðum fyrir utan þau stæði sem munu vera í fjölnotahúsinu. Skoðað verður nýting á hluta af þaki sem mælingarstað fyrir Veðurstofuna. Í framtíðinni verður hugsanlega hægt að fækka bílastæðum og fjölga íbúðum og/eða verslunarrýmum.

Sem tímabundin lausn mætti notast við þakflöt byggingar á lóð nr. 9 þar sem vaktahafandi veðurfræðingur gæti fært sig til og þar með afstöðuna (horf) svo horfa megi framhá væntanlegum íbúðabyggingum. Tekið er fram að um einungis þrjár íbúðabyggingar er um að ræða sem skaga hæst upp þar sem byggðin verður að mestu lágreist um 2-3 hæðir.

10.10

Þó ekki sé líklegt að hæð húsa hafi áhrif á mælingar frá mælareit Veðurstofunnar, þarf að leggja mat á það. Mælingar fjölda veðurþátta gera kröfu um að fjarlægð hindrana yfir sjóndeildarhring sé að minnsta kosti tíföld hæð þeirra frá mælistað.

Svör: Fallist var á staðarval / staðsetningu nýs mælireits af sérfræðingum Veðurstofunnar með það í huga að völlumurinn væri utan mögulegra áhrifa nýbygginga innan Veðurstofureits á dægursveiflur. Sammæling reitanna tveggja yfir tvö ár átti að upplýsa um innbyggðar skekkjur vegna framtíðar veðurmælinga eftir vistaskiptin en nýi mælireiturinn liggur nokkuð ofar í landi. Ekki var gerð krafa um mat á hæðir nýbygginganna enda hæðakótar í öllu tilliti í samræmi við hæðakóta kaldvatnsgeymis Veitna og núverandi Veðurstofuhús á lóð nr. 9 sem eru staðsett mitt á milli. Má telja ástæðulaust að leggja í íþyngjandi mat vegna þessa.

10.11

Á framkvæmdatíma þarf að gæta fyllstu varúðar við jarðvegsframkvæmdir og vinna þær í samráði við Veðurstofuna og þjónustuaðila hennar. Þar sem að Veðurstofa Íslands sinnir mikilvægu öryggishlutverki sem byggir á vöktunarkerfum má stofnunin ekki undir nokkrum kringumstæðum missa rafmagns eða nettengingu. Huga þarf sérstaklega að tengingum við varaafli og nettengingu á milli Bústaðavegar 7 og 9.

Svör: Tekið er undir þessar ábendingar. Þessum þáttum veður haldið til haga í komandi verkhönnun og við útgáfu framkvæmdaleyfa.

Niðurstaða:

- Lagt er til að tillaga að nýju deiliskipulagi Veðurstofuhæðar verði samþykkt óbreytt eftir auglýsingu að frátöldu:
 - leiðrétt var framsetningu í greinargerð og skilmálar á fyrirkomulagi fjölnotahúss útlistaðir með skýrari hætti
 - skilmálar voru uppfærðir eða þeim breytt í köflum 3.3, 7.5 og 11.2, sjá yfirlit á bls. 5 í uppfærðri greinargerð undir heitinu *Skilmálar*
 - stærðartöflu var skipt út fyrir uppfærða töflu með leiðréttnum stærðum í skjalinu *Uppdrættir og skýringarmyndir*, sjá nánar yfirlit yfir breytingar á bls. 2.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur/ Ingvar Jón Bates Gíslason, arkitekt