Umsókn til skipulagsfulltrúa

Almennar upplýsingar:

Nafn	Arkís arkitektar ehf.
Erindi nr.	P-2017-12-14-0030
Kennitala	5311070550
Heimilisfang	KLEPPSVEGI 152
Póstnúmer	101
Símanúmer	5112060
Netfang	arnar@ark.is
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)	-
Netfang tengiliðs	Karl sigurfússon

Greiðanda kennitala	6405170850
Greiðanda nafn	EA11 ehf.
Greiðanda netfang	karl@beka.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti	Furugerði 23

Umsækjandi er	Í umboði eiganda

Umsækjandi	Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um	Breytingu á deiliskipulagi

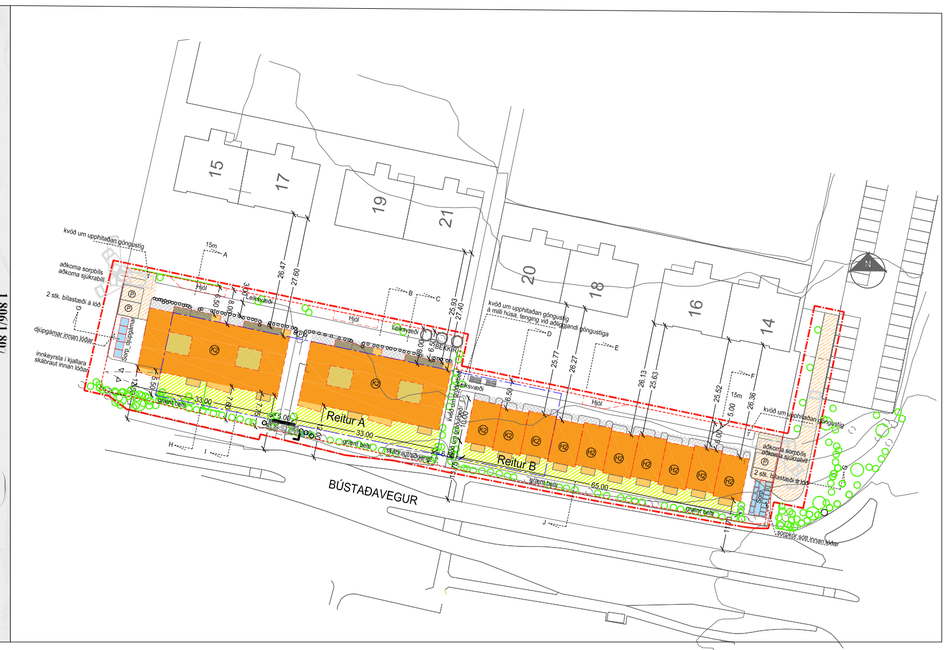
Stutt lýsing á erindi

Breyting felst í því að komið verði fyrir íbúðum á lóð Furugerðis 23. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni, sem skipt er upp í reit A og reit B. Stærð lóðar er 3985 m² (reitur A: 2358 m², reitur B: 1627m²) og heildar nýtingarhlutfall verði 0,83 (reitur A: 0,8, reitur B: 0,9). Hámarkshæð húsa verði 9,2 metrar. Hámarksbreidd hverrar hæðar verði 14 metrar. Byggingar eru 2. til 3. hæða og má þriðja hæðin vera allt að 30% af grunnfleti byggingareits Aflétt verði kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B frá Bústaðarvegi og að Grensásvegi. Í aðalskipulagi er lóðin skilgreind sem íbúða byggð (ÍB33) og í samræmi við það þá er einnig eftirfarandi haft að leiðarljósi : aukin gæði hins manngerða umhverfis, stuðla að hagkvæmri þróun byggðar og þéttingu í grónu hverfi með áherslur á vistvænni ferðavenjur, með betri hljóðvist og loftgæðum. Einnig með að tryggja fjölbreytt framboð íbúða á þéttingasvæðum þar sem innviðir eru til staðar. Við gerð deiliskipulagsbreytingarinnar er leitast við að fella nýjar íbúðir á látlausan hátt að núverandi íbúðabyggð. Nýbyggingar verða misháar til að létta yfirbragð byggðarinnar gagnvart nágrannabyggð og göngustígar eru felldir að núverandi stígakerfi.

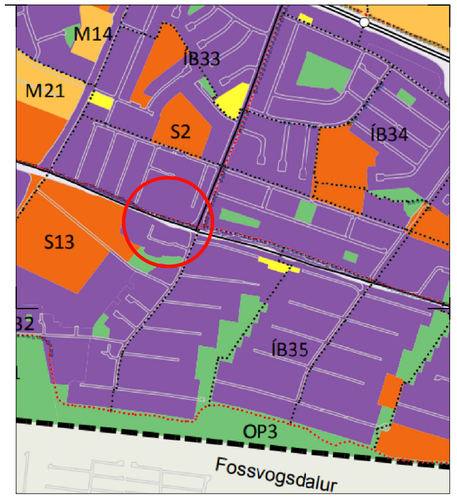
Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn – þar sem við á

#01 Deiliskipulagsuppdráttur. Breyting á deiliskipulaginu Espigerði vegna lóðar nr. 23 við Furugerði

Gildandi deiliskipulag - skjal 12098 Espigerði - samþykkt 3.nóv.1971



Tillaga að breytingu 1:1000



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Grænt svæði
- Sérafnotareitur_norðan meginn
- Sorpskýli/djúpgámar
- Aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkvilliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- P Bílastæði leiðbeinandi

Tillaga að breyttu deiliskipulagi vegna lóðar við Furugerði 23

1.Greinargerð vegna deiliskipulagsbreytingar á lóð Gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíð við Furugerði 23.

1.1 Skipulagsleg staða:

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild stjórnartíðinda 26. febrúar 2014. Samkvæmt aðalskipulaginu er Furugerði 23 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB33). Í samræmi við A-hluta (bindandi stefnu) aðalskipulagsins um íbúðarbyggð má byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangenginni deili- og/eða hverfisskipulagsgerð.

Í almennri lýsingu aðalskipulagsins sem birtist í B-hluta þess er vísað til eldri úttektar um mögulega íbúðarbyggð á svæðinu og segir: „Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð)." B-hluti aðalskipulagsins er þó ekki bindandi.

Samhliða breytingartillögu þessari er í vinnslu/kynningu aðalskipulagsbreytingin „Stefna um íbúðarbyggð - stakir reitir" sem m.a. nær til
Furugerðis 23 (þ.e. reitsins „Furugerði-Bústaðavegur"). Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er m.a. að tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis og stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar.

Þar sem framangreindar skilgreiningar gildandi aðalskipulags á
reitnum „Furugerði-Bústaðavegur" geta verið misvísandi (þ.e. allt að 49 íbúðir skv. A-hluta
og 4-6 íbúðir skv. B-hluta) er í aðalskipulagsbreytingunni skerpt á skilgreiningu reitsins og allur vafi varðandi uppbyggingarstefnu tekinn af. Í aðalskipulagsbreytingunni er reiturinn skilgreindur sem sérstakur byggingarreitur þar sem miða skal við tveggja hæða byggð með allt að 32 íbúðum.

Deiliskipulagsbreytingin sem hér um ræðir gerir ráð fyrir tveggja hæða íbúðarbyggð með hámark 30 íbúðum og samræmist þannig bindandi stefnu aðalskipulagsins - fyrir sem eftir gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar sem nú er í vinnslu.

Í aðalskipulagi er sett fram markviss stefna í bílastæðamálum sem samræmist áherslum um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar eru kröfur um fjölda bílastæða settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Viðmiðunargildi um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu og hefur borginni verið skipt upp í tvö svæði: 1 og 2. Furugerði 23 er á skilgreindu svæði 1, við jaðar svæðis 2. Á svæði 1 er viðmiðunargildi fyrir íbúðir í fjölbýli 0,25-0,75 bílastæði á íbúð (eftir stærð) og hámark 1 bílastæði á íbúð.

Á lóðinni er kvöð um að taka megi hluta lóðar undir götu skv. mæliblaði. Mæliblað fyrir lóðina var gert 24.07.1973, síðast breytt 1977.

1.2 Afmörkun deiliskipulags/ Núverandi ástand:

Deiliskipulagssvæðið nær til lóðarinnar nr. 23 við Furugerði. Lóðin er á horni Grensásvegar og Bústaðarvegar á milli Furugerðis og Espigerðis. Lóðin skiptist upp í reit A og B og á milli reita liggur göngustígur.

Gerð hefur verið húsakönnun fyrir mannvirki á lóðinni Furugerði 23. Íbúðarhúsið fékk sérstaka umfjöllun og fékk miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent er á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins.

Núverandi hús á lóðinni verða fjarlægð.

1.3 Nálgun

Nálgun uppbyggingar byggir á markmiðum sem fram koma í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Í kaflanum, *Húsnæði fyrir alla* (bls. 166), kemur eftirfarandi fram um þéttingu byggðar:

> *Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta á hverjum tíma, bæði í þéttri borgarbyggð og í hefðbundnum úthverfum. Þegar metin eru áform um bygginga nýrra íbúða innan núverandi hverfa verði lagt til grundvallar framboð húsagerða og félagsleg fjölbreytni í hverfinu. Höfuðborgarsvæðið er einn húsnæðismarkaður þar sem búsetukostir eru fjölbreyttir innan núverandi byggðar og í nýjum úthverfum. Í Reykjavík einni og sér eru einnig í boði fjölbreyttir búsetukostir.*
>
> *Sérstaða Reykjavíkur liggur hins vegar í fjölmörgum uppbyggingarmöguleikum á miðlægum og vinsælum svæðum innan gróinnar byggðar, á byggingarsvæðum í nálægð við miðborgina eða önnur öflug miðsvæði, í grennd við fjölbreytta þjónustu, afþreyingu og starfsemi þar sem auðvelt er að komast af án einkabíls. Húsnæðisstefna aðalskipulagsins byggist á þessari sérstöðu. Það er skynsamlegt, ekki síst þegar horft er til liklegrar þróunar borgarsamfélagsins til lengri framtíðar hvað varðar breyttan lífsstíl yngra fólks, fjölgun eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærð. Áhersla á uppbyggingu innan núverandi byggðar fellur ennfremur vel að markmiðum um sjálfbæra og hagkvæma þróun borgarinnar og stuðlar að betri nýtingu fjárfestinga í grunnkerfum sem eru nú þegar til staðar.*

Í hönnun eru ofangreind markmið auk eftirfarandi haft að leiðarljósi: Aukin gæði hins manngerða umhverfis, fjölbreytt framboð íbúða, áhersla á vistvænni ferðavenjur sem leiðir af sér betri hljóðvist og loftgæði og umhverfisvænt og hagkvæmt byggingarefni.

Leitast er við að fella nýjar íbúðir á látlausan hátt að núverandi íbúðabyggð. Uppbrot verður í byggingarmassa nýbyggingu til að létta yfirbragð þeirra gagnvart nágrannabyggð.

1.4 Lýsing á breytingum:

Deiliskipulagsbreyting felst í því að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð Furugerðis 23. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni, sem skipt er upp í reit A og reit B og lóð sameinuð.

Kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B verður aflétt.

Ef færa þarf lagnir Veitna vegna framkvæmda er það á kostnað lóðarhafa.

Stærð lóðar er 3985,0 m² (reitur A: 2358 m², reitur B: 1627m²) og heildar nýtingarhlutfall ofanjarðar verði 0,75 (reitur A: 0,78, reitur B: 0,72). Hámarkshæð húsa verði 8,1 metrar. Hámarksdýpt íbúða verði 14 metrar. Byggingar eru á 2. hæðum með mismunandi uppbrot í hæðum, ásamt milliloftum.

Regnvatns lögn færð til á lóð og kvöð um lagnaleið á reit A norðan megin.

Reitur A

Reitur A er 2358m². Þar er heimilt er að byggja allt að 20 íbúðir á 2. hæðum, bílastæðakjallara með skábraut innan lóðar og geymslur í kjallara.

2.1 Húsgerð:

Hús á reit A er á 2. hæðum. Aðgengi frá götu er á jarðhæð, um stíg norðan megin húsa, inn í opið stigahús. Þaðan er gengið inn í íbúðir á 1. og 2. hæð. Önnur hæð húsa og svalir mega vera útskagandi um allt að 1,6 metra. Huga skal að skuggamyndun skerði ekki gæði aðliggjandi lóða. Dvalarsvæði íbúa er á norðurhlið, nánari útfærslu þarf að gera á síðari stigum verkefnis en hönnun skal þó ekki hindra aðgang neyðabíla meðfram hluta norðurlóða.

2.2 Húshæðir og þök:

Þök verði annars vegar flöt með lágmarks vatnshalla og hinsvegar einahalla. Mesta húshæð einhalla þaka má vera allt að 8,1 metrar frá gólfi jarðhæðar í, hærri lofthæðir með einhalla þaki er heimil á alltað 30% byggingareitar 2. hæðar ásamt milliloftí. Flöt þök eru 6,0 metrar frá gólfi jarðhæðar.

Heimilt er að vera með gróðurþök.

2.3 Bílastæði

Fjöldi bílastæða fyrir reit A og B skal að lágmarki vera 0,75 stæði á íbúð en heimilt er að gera allt að 1 stæði á íbúð á lóð. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. Byggingareglugerð. Bílastæði verða staðsett í sameiginlegum bílakjallara undir reit A og B.

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Furugerði í bílakjallara, skábraut skal vera innan lóðar.

Aðkomu neyðarbíla er um gangstíg norðan megin við hús.

Stæði fyrir hreyfihamlaða er í vestur enda lóðar.

2.4 Reiðhjólastæði:

Að lágmarki skal vera 2 reiðhjólastæði fyrir hverja íbúð á lóð. Sérstakir byggingarreitir eru fyrir opin reiðhjólastæði. Reiðhjólagerði má ekki vera hærri en 2,2m og tvær hliðar skulu vera með a.m.k 90% opnanlegum hliðum.

2.5 Sorp:

Sorpgeymslur eru innan lóðar í þar til gerðum djúpgámum á jarðahæð. Djúpgámar eru staðsettir við enda vestan megin á Reita A. Staðsetning og upprðun djúpgáma er leiðbeinandi á uppdrætti.

2.6 Lóð:

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. Göngustígar verða felldir að núverandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir göngutengingu milli reita A og B á norðurhliðlóðar. Afmarka má sérafnotafleti á jarðhæð norðan megin með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa, ekki vera hærri en 1,5 metri og mega þeir ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða lóðina af. Lögð er áhersla á vandaða landmótun við innakstur í bílakjallara.

Kvöð er um limgerði sitthvoru megin við göngustíg sem liggur milli reitar A og B.

Ásýndarkröfur eru á vegg bílakjallara sem kemur upp úr landi að Bústaðavegi. Veggur sem þar myndast verði allur að vera þakinn þéttum gróðri eða klifurplöntum þar sem við á.

Leiksvæði eru á lóð, leiðbeinandi staðsetningar eru á uppdráttum.

Huga skal að aðgengi fyrir alla á lóð og koma fyrir skábraut að stoppistöð við Bústaðveg þar sem göngutenging liggur á milli húsa.

2.7 Hljóðvist:

Viðmiðunarkröfum í staðli ÍST 45:2016 skv. byggingareglugerð skal framfylgja við hönnun bygginga. Byggingarnar þarf að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss og einnig skal tryggja að hljóðvist utanhúss sé hugsuð m.t.t. íversvæða.

Samantekt úr hljóðskýrslu Bekke Strand: Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.

Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.

Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.

Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins.

Reitur B

Reitur B er 1627m². Þar er heimilt er að byggja allt að 10 íbúðir á 2 hæðum með geymslur í kjallara og bílastæðakjallari undir hluta af húsi.

3.1 Húsgerð:

Hús á reit B eru raðhús á 2 hæðum ofanjarðar. Aðgengi frá götu er á jarðhæð, um stíg norðan megin húsa, inn að inngangi íbúða. Hugað skal að skuggamyndun skerði ekki gæði aðliggjandi lóða. Dvalarsvæði íbúa er á norðurhlið, nánari útfærslu þarf að gera á síðari stigum verkefnis en hönnun skal þó ekki hindra aðgang neyðabíla meðfram hluta norðurlóða.

3.2 Húshæðir og þök:

Þök verði annars vegar flöt með lágmarks vatnshalla og hinsvegar einahalla. Mesta húshæð einhalla þaka má vera allt að 6,8 metrar frá gólfi jarðhæðar en flöt þök 6,0 metrar frá gólfi jarðhæðar. Heimilt er að vera með gróðurþök.

3.3 Bílastæði og aðgengi:

Fjöldi bílastæða fyrir reit A og B skal að lágmarki vera 0,75 stæði á íbúð en heimilt er að gera allt að 1 stæði á íbúð á lóð. Lágmarksfjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða skal vera skv. Byggingareglugerð. Bílastæði verða staðsett í sameiginlegum bílakjallara undir reit A og B.

Aðkoma að lóð fyrir akandi umferð er frá Furugerði í bílakjallara, skábraut skal vera innan lóðar.

Aðkomu neyðarbíla er um gangstíg norðan megin við hús.

Stæði fyrir hreyfihamlaða er í austur enda lóðar.

3.4 Reiðhjólastæði:

Að lágmarki skal vera 1 reiðhjólastæði fyrir hverja íbúð. Sérstakir byggingarreitir eru fyrir yfirbyggð reiðhjólastæði. Reiðhjólagerði mega ekki vera hærri en 2,2m og tvær hliðar skulu vera með a.m.k 90% opnanlegum hliðum.

3.5 Sorp:

Sorpgeymslur eru innan lóðar í þar til gerðum sorpgerðum á jarðahæð. Sorpgerði eru staðsettar við enda austan megin á Reit B. Staðsetning og upprðun djúpgáma er leiðbeinandi á uppdrætti.

3.6 Lóð:

Vanda skal til hönnunar og frágangs lóðar með þarfir íbúa í huga. Göngustígar verða felldir að núverandi stígakerfi. Gert er ráð fyrir göngutengingu milli reita A og B á norðurhliðlóðar. Afmarka má sérafnotafleti norðan megin á jarðhæð með lággróðri og runnum. Skjólveggir skulu vera hluti af hönnun húsa, ekki vera hærri en 1,5 metri og mega þeir ekki ná meira en 2 metra frá útvegg stofu íbúða. Ekki er heimilt að girða af.

Lagður er einbreiður vegur í framhaldi í borgarlandi sem lenging Espigerðis að lóð austan megin, fyrir aðkomu neyðarbíla, sorpbíla og eitt stæði fyrir hreyfihamlaða innan lóðar.

Kvöð er um limgerði sitthvoru megin göngustígur sem liggur milli reitar A og B.

Ásýndarkröfur eru á vegg bílakjallara sem kemur upp úr landi að Bústaðavegi. Veggur sem þar myndast verði allur að vera þakinn þéttum gróðri eða klifurplöntum þar sem við á.

Leiksvæði eru á lóð, leiðbeinandi staðsetningar eru á uppdráttum.

Staðsetning, fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á yfirborði lóðar er leiðbeinandi á uppdrætti.

Huga skal að aðgengi fyrir alla á lóð og koma fyrir skábraut að stoppistöð við Bústaðveg þar sem göngutenging liggur á milli húsa

3.7 Hljóðvist:

Viðmiðunarkröfum í staðli ÍST 45:2016 skv. byggingareglugerð skal framfylgja við hönnun bygginga. Byggingarnar þarf að hanna sérstaklega m.t.t. hljóðvistar innanhúss og einnig skal tryggja að hljóðvist utanhúss sé hugsuð m.t.t. íversvæða.

Samantekt úr hljóðskýrslu Bekke Strand: Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.

Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.

Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.

Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.

Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins en ef þörf er á frekari aðgerðum eins og hljóðvegg við austurhlið húss vegna hljóðvistar að innan þá er heimild fyrir þeim aðgerðum til að uppfylla lágmarkskröfur samkv. regulgerð. Gerð er krafa á hljóðvegg um útfærslu og ásýnd og þarf hann að falla vel inn í umhverfið.

Í kjölfar auglýsingar á tillögunni (uppdrættir dags. 16. júlí 2020, og skýringarmynd 1.03 síðast breytt 17. ágúst 2020) hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar á tillögunni:

- *Tekið fram í texta að staðsetning, fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á yfirborði lóðar sé leiðbeinandi á uppdrætti og skýringartáknum á uppdrætti breytt.*
- *Tekið fram í texta að staðsetning og upprðun djúpgáma sé leiðbeinandi á uppdrætti*

A	Br. skilmálum í kjölfar augl.	11.01.2021	abj
lýsing	breyting	dags	teiknað

Deiliskipulagbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr.121 / 2010 var samþykkt í

_____

þann_____20_____ og í

_____

þann_____20_____ og í

Tilagan var auglýst frá _____20_____ með athugasemdafrest til_____20_____
Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____20_____

17-036

Heimilisfang:	Furugerði 23
Sveitafélag:	104 RVK
Verkhluti:	Deiliskipulagsuppdráttur
Skýringatexti:	Tillaga að breytingu

hannað / teiknað:	abj/sca		
yfirfarið / samþykkt:	eg	staðgreini:	og 1263003
mælikvarði:	1:1000	landnúmer:	103517 og 103520

Arkitekt:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6869
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfi	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:
Hönnunarstjóri:

Arkís arkitektar — 105 Reykjavík — kt. 531107-0550
sími 511 2060 — fax 511 2066 — www.arkis — netfang arkis@ark.is

dagsetning: 16.07.2020
verknr.: 17-036

ARKÍS arkitektar

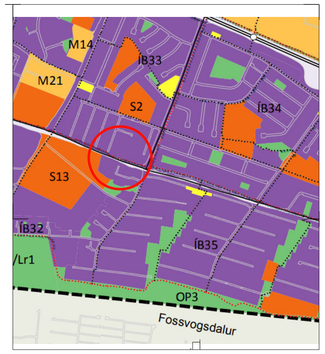
(99)1.01
teikning — breyting

ARKÍS ARKITEKTAR SÉR ALLAN RÉTT Á TEIKNINGUM, FJÖLFÖLDUN ER HÁÐ SAMÞYKKI ARKÍS

#02 Skilmálateikning - Skýringauppdráttur. Breyting á deiliskipulagi Espigerði -skjal 12098

Núverandi fyrirkomulag lóðar / Hús fjarlægð1:1000

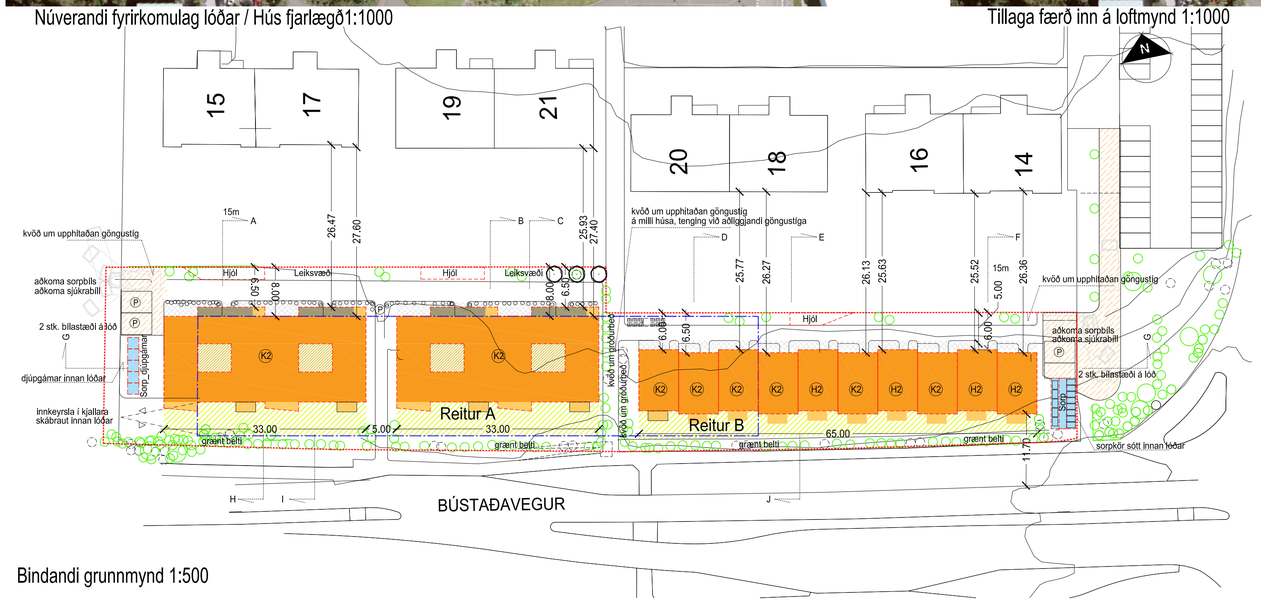
Tillaga færð inn á loftmynd 1:1000



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

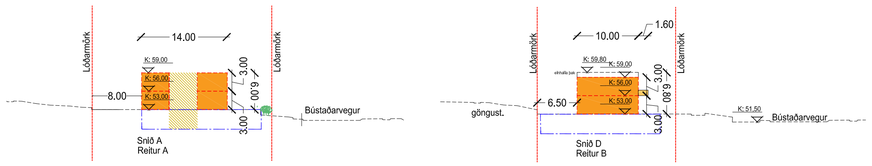
Furugerði 23			
Lóðir	3985		
30 íbúðir ofanjarðar	**2988**	**0,75**	NHL
m.kjallara	4773	1,20	NHL

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Grænt svæði
- Sérafnotareitur_norðan meginn
- Sorpskýli/djúpgámar
- Aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkvilíðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- P Bílastæði lelðbeinandi

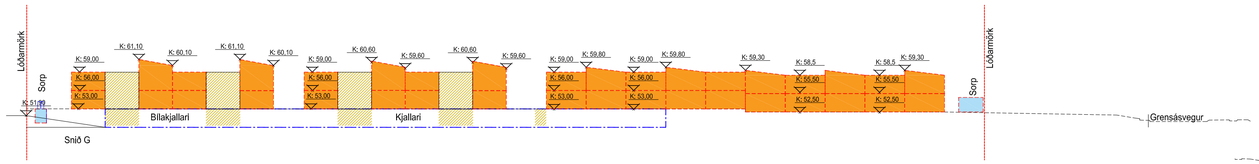


Bindandi grunnmynd 1:500

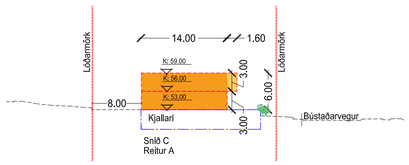
Litir tákna mismunandi íbúða týpur

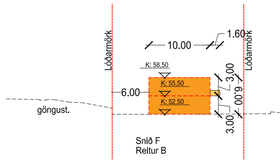


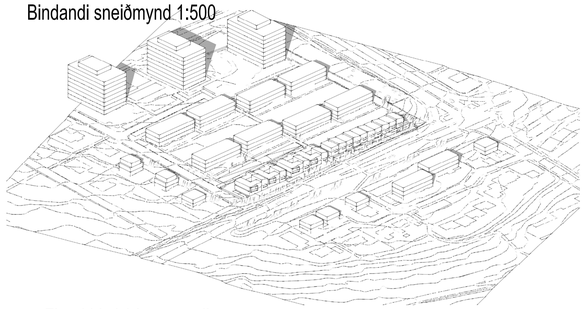
Bindandi sneiðmyndir 1:500

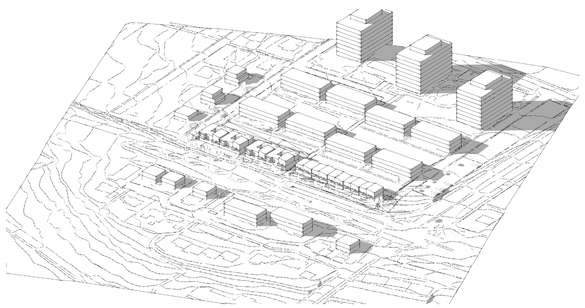


Bindandi sneiðmynd 1:500









Fjarvídd skýringamyndir

lýsing	breyting	dags	teiknað
A	Br. skilmálum í kjöltur augl.	11.01.2021	obj

17-036

Heimilisfang: Furugerði 23
Svæðisskipt: 104 RVK
Verkhluti: Skýringauppdráttur #2
Skýringatexti: Deiliskipulags tillaga

hannað / teiknað: obj/sio
yfirfarið / samþykkt: obj/eg
mælikvarði: 1:1000
staðgreinir:
landnúmer:

Arkitekt:

O	Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
O	Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.0310174-4819
O	Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.0205460-4589
O	Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3059
O	Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6569
O	Þorvarður L. Björgvinsson	byggingatæknifræðingur bti	kt.250572-3529
O	Hönnuður aðal-/séruppdráttur:		
O	Hönnunarstjóri:		

Arkís arkitektar 105 Reykjavík kt. 531107-0550
sími 511 2060 fax 511 2066 www.arkis nettang arkis@arkis

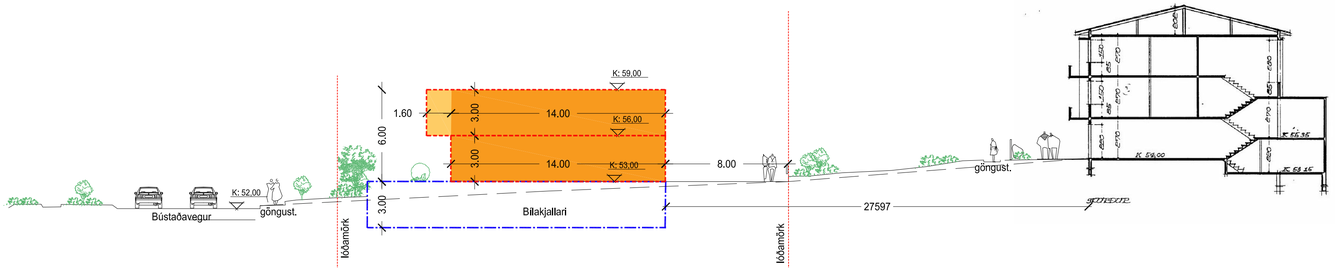
dagsetning: 16.07.2020
verknr.: 17-036

ARKÍS arkitektar (99)1.02
teikning breyting

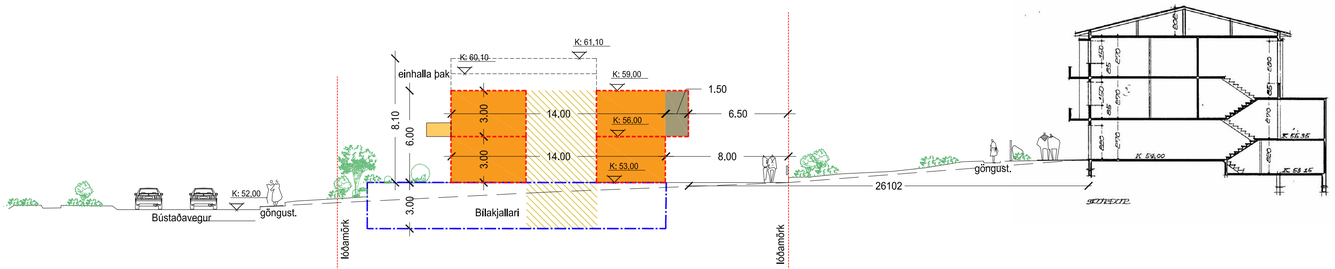
Skýringar á A4 er 297*841

ÁÁNÉG ÁÁKLUÐ SÉR ALLAN RÉTT Á TÆKNIÚGUM. FJÓLFÖLDUN EÐA HÁÐ SAMÞYKKI ARKÍS

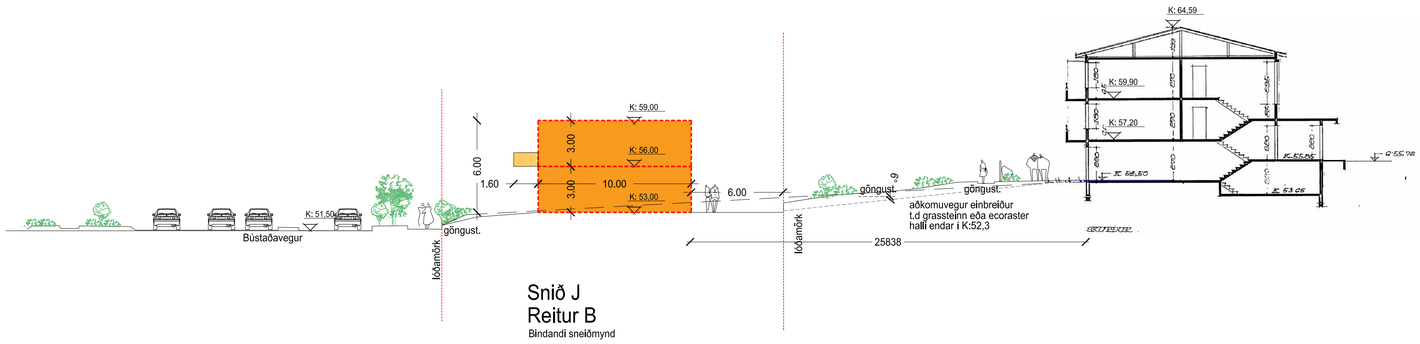
#03 Skilmálateikning - Skýringauppdráttur. Breyting á deiliskipulagi Espigerði -skjal 12098



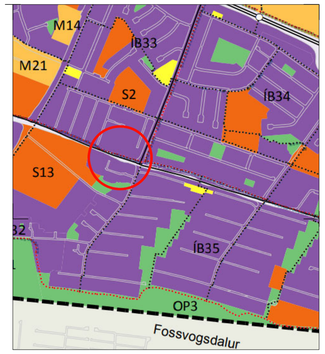
Snið H
Reitur A
Bindandi sneiðmynd



Snið I
Reitur A
Bindandi sneiðmynd



Snið J
Reitur B
Bindandi sneiðmynd



Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Grænt svæði
- Sérafnotareitur_norðan meginn
- Sorpskýli/djúpgámar
- Aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkvilliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- P Bílastæði leiðbeinandi

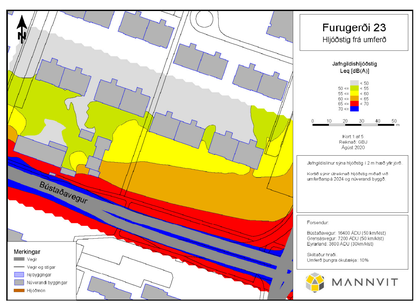
A	Br. skilmálum í kjöfar augl.	11.01.2021	obj
lýsing	breyting	dags	teiknað

Hljóðhönnun

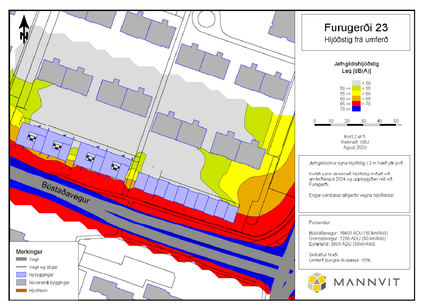
Samantekt úr hljóðskýrslu:

- Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.
- Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.
- Dæmi um lausnir til að uppfylla kröfur um hljóðstig utan við húsin eru hljóðveggur eða -mön á horni Bústaðavegs og Grensásvegs
- Nýbyggingin dregur úr hljóðstigi á útisvæðum við Furugerði 14-21.
- Hljóðeinangrunar útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.
- Hönnun á hljóðvist innanhúss hefur ekki verið unnin. Það þarf að gera á síðar stigum verkefnisins.

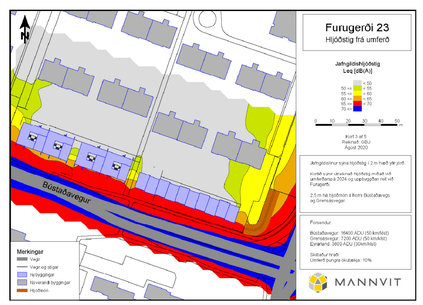
Fyrir breytingu



Eftir breytingu



Eftir breytingu með hljóðmön



17-036

Heiti mílstólpa:	Furugerði 23
Sveitarfélag:	104 RVK
Verkheiti:	Skýringauppdráttur #3
Skýringatexti:	Deiliskipulags tillaga

hannað / teiknað:	obj/sig	stoðgreinir:	
yfirfarið / samþykkt:	obj/sig	landnúmer:	
mælikvarði:	1:1000		

Arkitekt:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fai	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt fai	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt fai	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt fai	kt.170174-3099
Egill Guðmundsson	arkitekt fai	kt.270152-6869
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafræðingur bfi	kt.250572-3529

Hönnuður aðalskipulagsáætlunar:
Hönnunarstjóri:

Arkís arkitektar
sími 511 2060 fax 511 2066
105 Reykjavík
www.ark.is
kt. 531107-0550
netfang arkis@ark.is

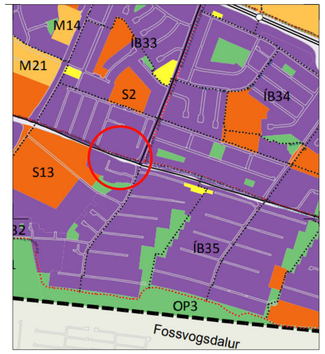
dagsetning: 16.07.2020
verknr.: 17-036

ARKÍS arkitektar

(99)1.03
teikning breyting

Blaðstærð A1 ⇒ 841*594
ÁÁBÆ ÁÁKLUR ÁÁT ALLAN RÉTT Á TÖLVUÞVÍGILDUM, FJÖLVÍÐLEIKA EÐA HÁÐ SÁMKVÆMLEGAR

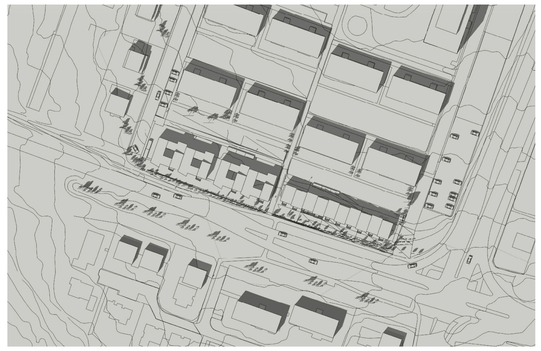
#04 Skýringauppdráttur. Breyting á deiliskipulagi Espigerði -skjal 12098



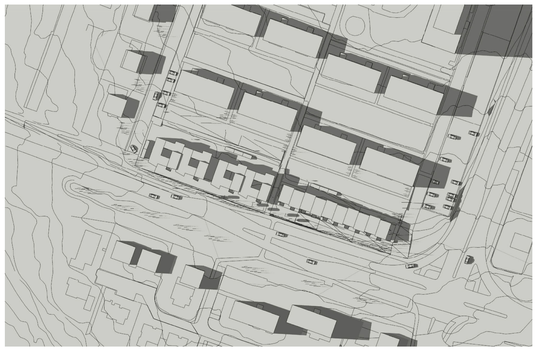
Hluti aðalskipulags Reykjavíkur

Skuggavarp

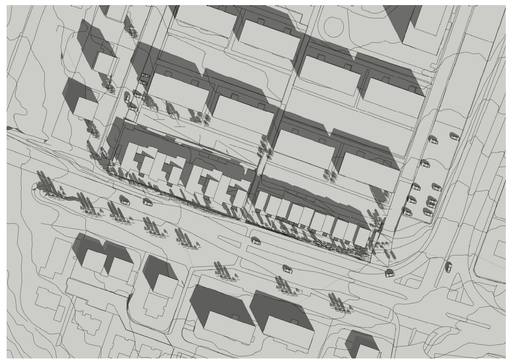
22. júní klukkan 10:00



22. júní klukkan 13:30

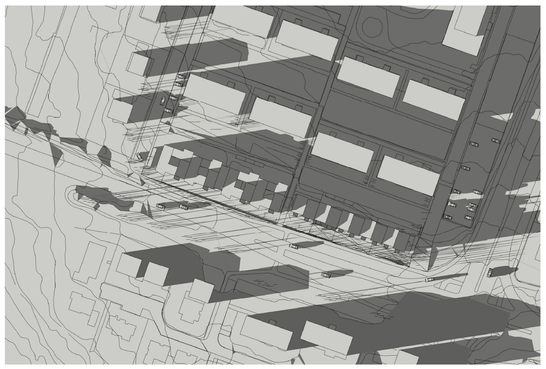


22. júní klukkan 17:00



21. mars klukkan 10:00

21. mars klukkan 13:30



21. mars klukkan 17:00

- Staðsetning breytinga
- Deiliskipulagsmörk
- Lóðamörk
- Bílageymsla/Kjallari
- Byggingareitur
- Útbygging 2.hæð
- Úrtak/svalir
- Inngangur/tröppuhús
- Byggingar fjarlægðar
- Grænt svæði
- Sérafnotareitur_norðan meginn
- Sorpskýli/djúpgámar
- Aðkoma sorpbíls, sjúkrabíls og slökkviliðs
- K3 Fjöldi hæða með kjallara
- Gangstígur
- Gróður/lauftré
- Niðurkeyrsla í bílakjallara
- P Bílastæði leiðbeinandi

A	Br. stilmálum í kjöllur augl.	11.01.2021	abj
lýsing	breyting	dags	teiknað

17-036

Heimilisfang: Furugerði 23
Sveitarfélag: 104 RVK
Verkheiti: Skýringauppdráttur #4
Skýringatexti: Deiliskipulags tillaga

hannað / teiknað: abj/ka
yfirfarið / samþykkt: abj/eg stoðgreinir:
mælikvarði: 1:1000 landnúmer:

Arkitekt:
- Aðalsteinn Snorrason arkitekt fai kt.161161-2769
- Ámar Þór Jónsson arkitekt fai kt.010174-4819
- Birgir Teitsson arkitekt fai kt.020460-4589
- Björn Guðbrandsson arkitekt fai kt.170174-3059
- Egill Guðmundsson arkitekt fai kt.270152-6869
- Þorvaður L. Böðvarsson byggingarfræðingur bfi kt.250572-3529

- Hönnuður aðal-/séruppdráttar:
- Hönnunarstjóri:

Arkís arkitektar 105 Reykjavík kt. 531107-0550
sími 511 2060 fax 511 2066 www.ark.is netfang arkis@ark.is

dagsetning: 16.07.2020
verknr.: 17-036

ARKÍS arkitektar

(99)1.04
teikning breyting

Blaðstærð: A1 ⇔ 594*841

ÁNÉG ÁSKILJI MÉR ALLAN RÉTT Á TÖKNMYNDUM, FJÖLFÖLDUN EÐA HÁÐ SMÍÐI ÁRKÍSAR

Reykjavík, 19. janúar 2018
BSS2017110010
4.9.1

HÚSAKÖNNUN

Viðtakandi: Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Furugerði 23 – Húsakönnun

Afmörkun og staðhættir

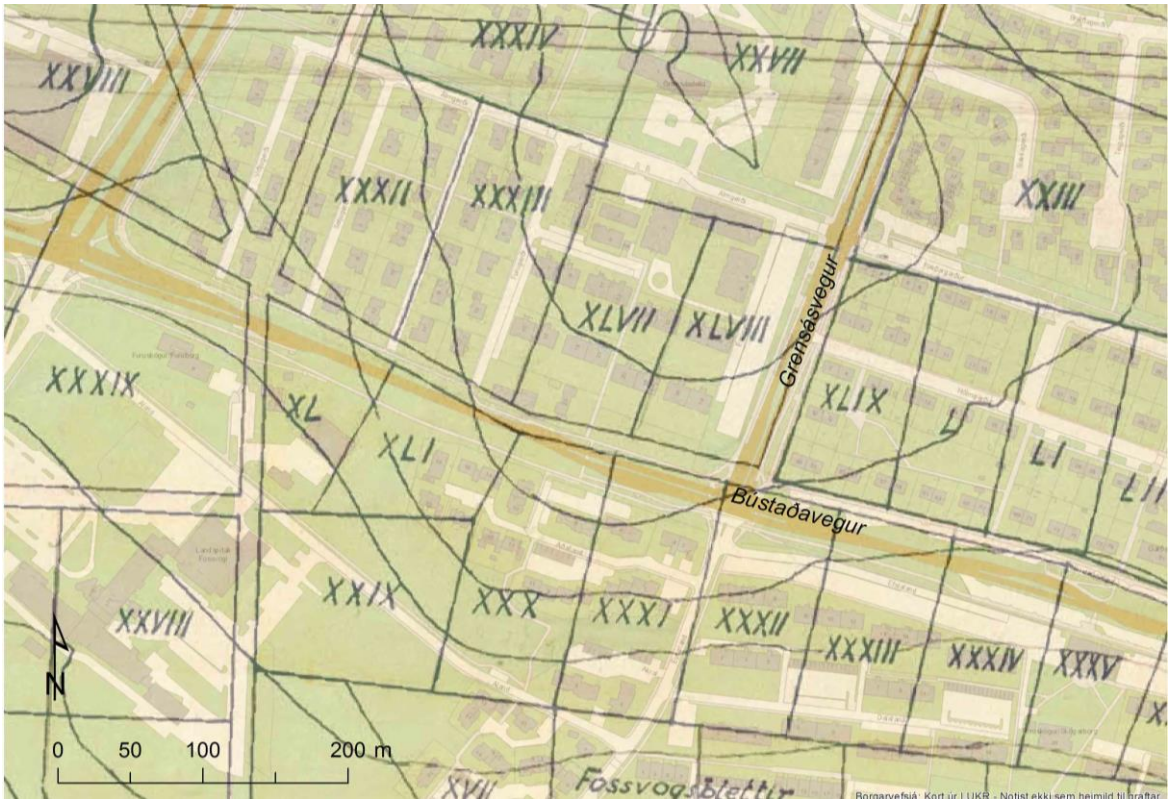
Hér fer á eftir húsakönnun sem gerð er vegna breytingar á deiliskipulagi lóðar við Furugerði 23 (fastanr. 203-4327) og aðliggjandi lóðar við Espigerði (opið svæði, fastanr. 232-8078), norðvestan gatnamóta Bústaðavegar og Grensásvegar, sjá afmörkun á mynd 1 hér fyrir neðan.

Mynd 1. Afmörkun svæðisins sem deiliskipulagsbreytingin og húsakönnunin tekur til.[1]

[1] Lofmynd af Reykjavík 2016 úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/. Sótt 12. apríl 2017. Afmörkun: Drífa Kristín Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar frá um 1944 til 2002.[2] Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Blettinum var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933 og afmarkaðist hann til suðurs af Bústaðavegi og til norðurs af línu sem lá á þeim slóðum þar sem nú standa húsin Furugerði 1 og 3 og Espigerði 2 (sjá mynd 2). Næst vestan við hann var Sogamýrarblettur 33 og er vestasti hluti lóðarinnar Furugerðis 23 tekinn úr þeim bletti. Austan við Sogamýrarblett 47 var Sogamýrarblettur 48 og er lóðin austan við Furugerði 23 (opið svæði, fastanr. 232-8078) að hluta til úr því landi. Á þeirri lóð voru áður gróðurreitir á vegum Grænuhlíðar en engin hús hafa staðið þar.

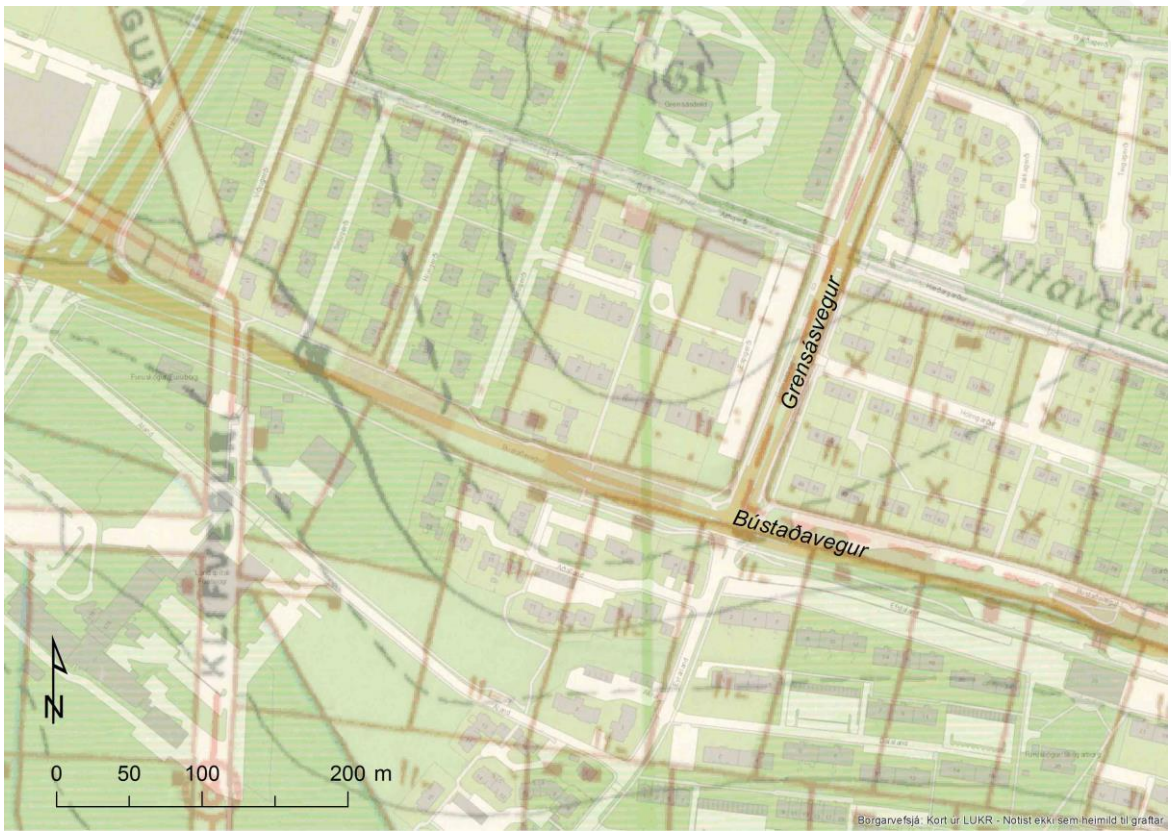


Mynd 2. Erfðafestublettir á svæðinu á korti frá 1955, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sogamýrarblettir 47-48 eru vestan við gatnamót Bústaðavegar og Grensásvegar.[3]

Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar, en einungis tvær þeirra eru skráðar í Fasteignaskrá: Íbúðarhús, byggt 1949 (mhl. 01) með viðbyggingu frá 1965 (mhl. 02) og gróðurhús, byggt 1975 (mhl. 04).[4] Á lóðinni standa einnig minna gróðurhús, byggt um 1990

[2] *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: "Saga Storðar". Sótt í des. 2017.
[3] Samsett kort. Kort af erfðafestublettum í Reykjavík, teiknað af Þorleifi Kristóferssyni 5. apríl 1955. Afrit á Borgarsögusafni Reykjavíkur – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ . Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.
[4] Vefur Þjóðskrár Íslands. Vefslóð: skra.is → Fasteignaskrá → Leit í fasteignaskrá: Furugerði 23. Sótt 18. des. 2017.

og skúr, byggður við suðurmörk lóðar um 1990.[5] Öll þessi hús tilheyrðu áður gróðrarstöðinni Grænuhlíð sem starfrækt var á Sogamýrarbletti 47 og seinna lóðinni Furugerði 23. Meðfylgjandi er skráning húsanna á lóðinni, ásamt varðveislumati (sjá aftar).[6]



Mynd 3. Byggð á svæðinu á korti frá 1947, sem strekkt hefur verið yfir kort af svæðinu í dag. Sýnd eru tvö hús á Sogamýrarbletti 47, vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar í suðvesturhorni og hænsnahús Einars M. Einarssonar sem stóð við norðurmörk landsins, nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2.[7]

Saga svæðisins – Gróðrarstöðin Grænahlíð

Sogamýrarbletti 47 var fyrst úthlutað á erfðafestu árið 1933. Á þeim tíma, á fjórða áratugnum og fram þann fimmta, úthlutaði bærinn mörgum erfðafestublettum á þessu svæði, bæði Sogamýrarblettum, á því svæði sem liggur ofan Bústaðavegar og allt norður að Suðurlandsbraut, og Fossvogs- og Bústaðablettum í Fossvogi og við Bústaðaveg. Tilgangurinn með útdeilingu erfðafestulanda var að hvetja til aukinnar ræktunar og búrekstrar

[5] Byggingarár ákvörðuð út frá loftmyndum, sjá loftmyndir úr LUKR (Landsupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar) í Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/.
[6] Borgarsögusafn: Húsaskrá Reykjavíkur, Furugerði 23.
[7] Samsett kort. Borgarsögusafn: Kortasafn. Kort af Reykjavík og Seltjarnarnesi 1947 (hluti), teiknað af Ágústi Böðvarssyni. Prentað eintak. Sjá: Teikningavefur Reykjavíkurborgar. Vefslóð: http://skjalasafn.reykjavik.is/fotoweb → Söfn: Minjasafn Reykjavíkur → Leitarorð: Reykjavík 1947. Sótt 11.1.2018 – Kort úr kortagrunni Landsupplýsingakerfis Reykjavíkur (LUKR). Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ . Merkingar og kortavinnsla: Anna Lísa Guðmundsdóttir, Borgarsögusafni.

í nágrenni við þéttbýlið í Reykjavík og tryggja því nægilegt framboð af landbúnaðarafurðum. Á erfðafestulöndunum risu hús sem sum hver standa enn í dag en mörg eru horfin. Sums staðar féllu þau inn í nýja byggð eftir því sem hún breiddi úr sér yfir gömlu erfðafestulöndin og erfðafestuhafarnir fengu í staðinn lóðir sem mældar voru út umhverfis íbúðarhús þeirra. Í öðrum tilvikum þurftu þessi hús að víkja fyrir nýju skipulagi. Meðal húsa sem risu á þessum tíma á erfðafestublettum við Bústaðaveg og enn standa eru *Bjarkarhlíð* (Bústaðablettur 18, byggt 1935, nú á lóð austan Bústaðakirkju) og *Vindás* (Bústaðablettur 17, byggt 1933, nú Austurgerði 7). Þau eru nú hluti af skipulagðri byggð á svæðinu ofan Bústaðarvegar og austan Tunguvegar.[8]

Mynd 4. Svæðið á loftmynd frá 1954. Núverandi hús eru sýnd með gulri línu og lóðamörk með rauðum línum. Á Sogamýrarbletti 47 sést íbúðarhús sem byggt var á landinu árið 1949 og stendur enn á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01). Við norðurmörk landsins sést hænsnahúsið og austan við það timburskúr sem líklega var byggður um 1950 og tilheyrði einnig Sogamýrarbletti 47. Hænsahúsið og skúrinn voru rifin um 1974.[9]

Árið 1938 fengu bræðurnir Einar og Gunnar Vernharðssynir Sogamýrarblett 47 leigðan á erfðafestu og hóf Gunnar fljótlega að rækta þar matjurtir. Á fyrri hluta 5. áratugarins kom hann þar á fót gróðarstöðinnni Grænuhlíð sem síðan var starfrækt þar í um 60 ár. Á landinu hafði Gunnar í fyrstu lítið vinnuskýli úr timbri ásamt gróðurhúsi (b. 1945) og kom þar einnig

[8] Drífa Kristín Þrastardóttir o.fl.: *Byggðakönnun. Borgarhluti 5 – Háaleiti*. Skýrsla nr. 164 í skýrsluröð Borgarsögusafns Reykjavíkur. Reykjavík 2014, bls. 22.
[9] Loftmynd úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun → Reykjavík árið 1954.

fyrir niðurgrafinni kartöflugeymslu og gróðurreitum. Árið 1946 var Einar Matthías Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hænsnahús úr timbri við norðurmörk landsins. Það stóð nálægt því þar sem í dag eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2. Þar var hænsnabú starfrækt til 1971 en byggingin var rifin um 1974.[10]

Mynd 5. Svæðið á loftmynd frá 1948-1950. Sogamýrarblettur 47 er innan rauða hringsins. Greina má hús fremst eða syðst á blettinum, líklega vinnuskýli Gunnars Vernharðssonar sem byggt var 1945, og hænsnahús sem Einar M. Einarsson byggði 1946 við norðurmörk landsins.[11]

Árið 1949 byggði Gunnar hús á landinu í óleyfi, íbúðarhús með áfastri viðbyggingu. Hann hafði þá sótt um leyfi til að stækka vinnuskýlið með áföstum vinnuskála, en umsókn hans verið synjað. Vinnuskýlið frá 1945 hefur líklega verið rifið þegar þetta hús var byggt. Húsið stendur enn á lóðinni Furugerði 23 og er um að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S), en húsið var frá upphafi samsett úr tveimur byggingarhlutum. Það er timburhús á steyptum grunni og virðist áður, af gömlum ljósmyndum að dæma, hafa verið múrhúðað að utan, en í dag er það klætt með láréttri borðaklæðningu. Árið 1965 var búið að byggja við íbúðarhúsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Ekki finnast teikningar af eða leyfi fyrir þeirri byggingu.

[10] Borgarskjalasafn: Skjöl byggingarnefndar (B-skjöl) um Furugerði 23 (B/4332); Skjöl um erfðafestulönd (E-skjöl), skjöl um Sogamýrarblett 47 (E/489) – *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: “Saga Storðar”. Sótt í des. 2017.
[11] Ljósmyndari ókunnur. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: ÁBS LS 31-81.

Myndir 6-7. Húsin á Sogamýrarbletti 47 og umhverfi þeirra á ljósmyndum frá 1962. Hér er búið að reisa íbúðarhúsið sem enn stendur á lóðinni, en einnig sjást skúr og gróðurhús sem áður stóðu vestan þess, auk hænsnahússins nyrst á landinu og skúra sem fylgdu því. Einnig sjást íbúðarhús á nálægum erfðafestublettum, vestar hús sem byggt var 1933 ofarlega á Sogamýrarbletti 33 og sunnan Bústaðavegar hús sem stóðu á Fossvogsblettum 30 og 31. Austan Grensásvegar eru fjölbýlishúsin sem byggð voru við Bústaðaveg, Hólmgarð og Hæðargarð á árunum 1949-1952 og norðar er íbúðarbyggð sem tilheyrir Gerðunum og Smáíbúðahverfinu.[12]

[12] Mynd 6: Ljósmyndari Pétur Thomsen. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: PTH 024 039 – Mynd 7: Ljósmynd tekin af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.

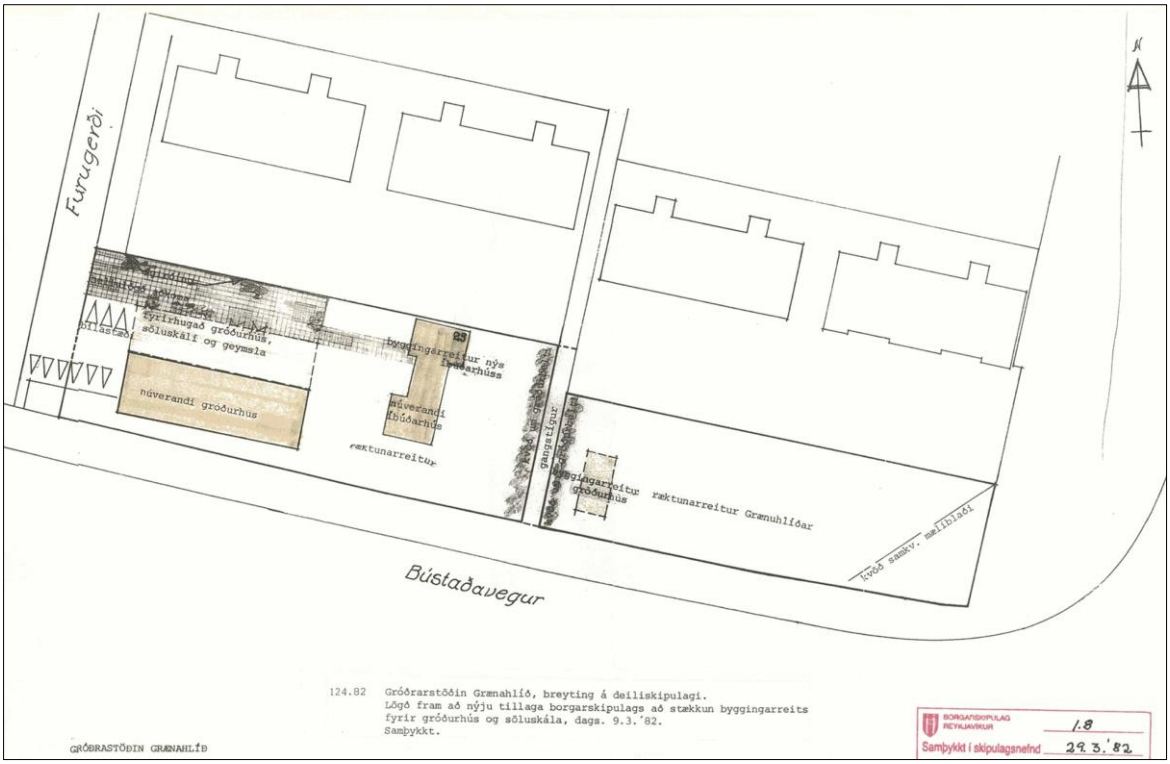
Vestan við húsið stóð áður skúr með skáþaki sem sést á ljósmyndum og loftmyndum frá um 1954-1984 (sjá að neðan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að byggja gróðurhús lítið eitt norðar á lóðinni (skv. loftmynd) og stendur það enn. Eldra gróðurhús sem stóð vestan við skúrinn með skáþakinu (sjá mynd að ofan) var fjarlægt á tímabilinu 1995-2000 (skv. loftmyndum).[13] Árið 1974 fékk Gunnar leyfi til að reisa rúmlega 300 fermetra gróðurhús úr áli og gleri á lóðinni eftir teikningum frá Byggingastofnun landbúnaðarins. Þetta gróðurhús var reist meðfram suðurmörkum lóðarinnar og stendur þar enn (mhl. 04). Austan við það stendur timburklæddur skúr með skáþaki sem byggður var á síðari hluta 9. áratugarins (skv. loftmyndum).

Mynd 8. Hér sjást hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar árið 1962. Sjá má íbúðarhúsið í þeirri mynd sem það var áður, múrhúðað, með stórum margrúðuglugga á suðurhlið. Nú hafa póstar verið fjarlægðir, húsið stækkað með viðbyggingu til norðurs og sólskála við suðurhlið og klætt með láréttri borðaklæðningu. Skúrinn sem stendur vestan við húsið var fjarlægður á síðari hluta 9. áratugarins. Lítið eitt norðar á lóðinni stendur nú lítið gróðurhús. Gróðurhúsið sem sést á þessari mynd virðist hafa staðið framyfir 1995, af loftmyndum að dæma.[14]

Árið 1971 var bletturinn tekinn úr erfðafestu vegna skipulags íbúðarhverfis og fyrirhugaðra byggingarframkvæmda á svæðinu og árið 1974 var landinu afsalað til Reykjavíkurborgar. Í skipulagi íbúðarhverfisins vestan Espigerðis, sem samþykkt var í nóvember 1971, var áfram

[13] Loftmyndir úr Landsupplýsingakerfi Reykjavíkur. Borgarvefsjá. Vefslóð: http://lukr-01.reykjavik.is/borgarvefsja/ → Opna valglugga → Saga og þróun / Myndefni.
[14] Hluti af ljósmynd tekinni af ljósmyndara Vísis 1962. Ljósmyndasafn Reykjavíkur: 365 Reykjavík Yfirlitsmyndir 11.

gert ráð fyrir starfsemi gróðrarstöðvar á svæðinu og mjó ræma tekin úr erfðafestublettunum meðfram Bústaðavegi og lóðin Furugerði 23 afmörkuð fyrir þá starfsemi. Árið 1982 var samþykkt breytt skipulag gróðrarstöðvarinnar á þessari og næstu lóð austan við, sem gróðrarstöðin hafði þá þegar fengið afnot af undir gróðurreiti.



Myndir 9-10. Deiliskipulag íbúðarbyggðar vestan Espigerðis, samþykkt 3. nóvember 1971 og breyting á deiliskipulagi gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar, Furugerði 23, samþykkt 30. mars 1982.[15]

[15] Sjá Skipulagssjá. Vefslóð: http://borgarvefsja.reykjavik.is/skipulagssja/. Smellt á deiliskipulagsreiti til að nálgast samþykkt deiliskipulag, breytingar og skilmála.

Þarna ráku Gunnar Vernharðsson og kona hans Þorbjörg Guðjónsdóttir gróðrarstöðina Grænuhlíð til ársins 1990, en þá tók sonur þeirra Vernharður við rekstrinum og rak stöðina við Furugerði samhliða rekstri gróðrarstöðvarinnar Storðar við Dalveg, allt til ársins 2002 þegar ræktun var hætt í Grænuhlíð.[16]

Myndir 11-15. Ljósmyndir teknar á svæðinu í desember 2017.[17] Íbúðarhúsið á lóðinni Furugerði 23 (mhl. 01, b. 1949), suðurhlið með viðbyggðum sólskála, og gróðurreitir á aðliggjandi lóð.

Íbúðarhúsið ásamt viðbyggingum (mhl. 01 og 02), séð til austurs, og minna gróðurhúsið á lóðinni (b. um 1990).

Skúr (b. um 1990) og gróðurhús (mhl. 04, b. 1975) við suðurmörk lóðar.

[16] *Morgunblaðið*, 3. nóvember 1995, bls. 43; 26. apríl 2008, bls. 18 – Vefur gróðrarstöðvarinnar Storðar, vefslóð: www.stord.is -> Leit: “Saga Storðar”. Sótt í des. 2017.
[17] Ljósmyndir: Drífa K. Þrastardóttir, Borgarsögusafni.

Varðveislumat
Á lóðinni Furugerði 23 standa í dag fjórar byggingar sem byggðar voru í tíð gróðrarstöðvarinnar *Grænuhlíðar* sem starfrækt var þar í um sex áratugi. Hér er metið varðveislugildi íbúðarhússins (mhl. 01) á lóðinni, en auk þess standa þar tvö gróðurhús og skúr. Sérstakt varðveislumat er ekki gert á þeim húsum en þau skoðast þó sem hluti af því umhverfi og samhengi sem íbúðarhúsið á lóðinni tilheyrir.

Íbúðarhúsið við Furugerði 23 er ekki friðlýst og fellur ekki undir lög um menningarminjar nr. 80/2012 vegna aldurs (VII. kafli. Verndun og varðveisla húsa og mannvirkja, 29. og 30. gr.).

Húsið er einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins, en hefur verið breytt mjög í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka. Húsið og öll hús á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld og hefur einnig sögulegt gildi sem einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu. Það tilheyrir ákveðnu sögulegu samhengi sem eftirstandandi erfðafestuhús á lóðum ofan og neðan við Bústaðaveg mynda og er til vitnis um þá byggð og það umhverfi sem einkenndi svæðið fyrir tíma skipulags.

Að samanlögðum þeim fjórum þáttum sem taka til varðveislumats hefur húsið miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnast á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnast sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar.[18]

Fornleifar
Svæðið hefur verið kannað með tilliti til fornleifa. Engar þekktar fornleifar eru innan deiliskipulagsreitsins.

Virðingarfyllst,
Fyrir hönd Borgarsögusafns:

Drífa Kristín Þrastardóttir
Verkefnastjóri húsverndar

[18] Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson
Safnstjóri

Afrit í tölvupósti:
Minjastofnun Íslands, Dagný Harðardóttir, Pétur Hannesson, Arnar Þór Jónsson.

BORGARSÖGUSAFN REYKJAVÍKUR
Grandagarði 8, 101 Reykjavík
Sími: (+354) 411 6300
borgarsogusafn@reykjavik.is
www.borgarsogusafn.is

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Byggingarár **1949**

Furugerði 23

Fyrsti eigandi Einar Vernharðsson, Gunnar Vernharðsson

Hönnun

Upphafleg notkun Íbúðarhús

Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga
Tegund	Timburgrind	Einlyft	<1965	Viðbygging til norðurs	Ókunnur
Klæðning	Múrhúð	Ris			
Þakgerð	Mænisþak		1975	Gróðurhús á lóð	Bygg.stofnun landbún.
Þakklæðning			<1990	Skúr á lóð	Ókunnur
Undirstöður	Steinsteyptar		<1990	Skúr á lóð	Ókunnur
			<1995	Sólskáli	Ókunnur
			?	Ný klæðning	
			?	Gluggabreyting	

Saga

Á lóðinni Furugerði 23 standa hús gróðrarstöðvarinnar Grænuhlíðar sem starfrækt var þar um 1944-2002. Lóðin var áður hluti af erfðafestulandi og tilheyrði að mestu Sogamýrarbletti 47. Einar og Gunnar Vernharðssynir fengu blettinn á erfðafestu 1938 og hófu þar matjurtaræktun. Árið 1945 byggðu þeir lítið vinnuskýli úr timbri í suðvesturhorni landsins, ásamt gróðurhúsi úr timbri og steini, sem nú er hvort tveggja horfið. Árið 1946 var Einar M. Einarsson orðinn erfðafestuhafi ásamt bræðrunum og byggði hann hænsnahús úr timbri við norðurmörk landsins (nálægt því þar sem nú eru húsin Furugerði 3 og Espigerði 2). Það var rifið fyrir 1975. Árið 1949 byggði Gunnar án leyfis íbúðarhús úr timbri með áfastri viðbyggingu á landinu. Byggingin var kærð til niðurrifs en stendur enn í dag (2017) á lóðinni Furugerði 23 (matshl. 01). Um er að ræða syðsta hluta núverandi húss (sem snýr göflum í A-V) og miðhluta (sem snýr göflum í N-S). Húsið virðist upphaflega hafa verið múrhúðað en er nú klætt með láréttri borðaklæðningu. Einnig hefur gluggum verið breytt, m.a. margrúðuglugga sem áður setti svip á húsið. Á loftmynd frá 1965 (Borgarvefsjá) sést að þá var búið að byggja við húsið til norðurs og er þar um að ræða nyrsta hluta núverandi húss. Vestan við húsið stóð áður skúr með skáþaki sem sést á ljósmyndum frá um 1954-1984 (sjá að ofan mynd frá 1962). Um 1990 var búið að koma fyrir litlu gróðurhúsi á svipuðum stað (skv. loftmynd) og stendur það enn á lóðinni. Árið 1975 var reist nýtt og stærra gróðurhús við suðurmörk lóðarinnar og stendur það enn (mhl. 04). Árið 1990 var búið að byggja skúr sem stendur við suðurmörk lóðarinnar og 1995 var risinn sólskáli sunnanvert við íbúðarhúsið (skv. loftmyndum). Árið 1974 var bletturinn tekinn úr erfðafestu og lóðinni afsalað til borgarinnar, en lóðin Furugerði 23 afmörkuð í skipulagi undir gróðrarstöðina.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Einfalt timburhús frá lokum 5. áratugar 20. aldar, í ætt við hús sem byggð voru í Smáíbúðahverfinu á fyrri hluta 6. áratugarins.

Menningarsögulegt gildi: Hátt gildi. Húsið hefur ásamt gróðri og öðrum byggingum á lóðinni gildi fyrir sögu byggðar á svæðinu og sögu gróðurræktar og gróðrarstöðva í Reykjavík á 20. öld. Einn af fáum vitnisburðum sem eftir eru um skipulag erfðafestubletta og eldra búsetulandslag á svæðinu.

Umhverfisgildi: Lágt gildi. Húsin á lóðinni eru lágreist, standa innan um þéttan trjágróður og falla ágætlega inn í umhverfið en hafa ekki afgerandi áhrif á það.

Upprunaleg gerð: Lágt gildi. Húsinu hefur verið breytt í útliti með borðaklæðningu, viðbyggingum og gluggabreytingum sem hafa svipt það upphaflegum einkennum sínum en væri þó hægt að færa til baka.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi. Ekki er gerð sérstök tillaga um verndun þess en bent á að húsið er, ásamt nánasta umhverfi sínu og gróðri, vitnisburður um eldri sögu svæðisins sem ástæða væri til að taka tillit til eða minnast á einhvern hátt í framtíðarskipulagi svæðisins**, enda væri það í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2017 um að leitast verði við að minnast sögunnar í skipulagi og hönnun nýrrar byggðar (A-hluti: Borg fyrir fólk, bls, 165).

15.1.2018

Borgarsögusafn Reykjavíkur

Reykjavíkurborg
Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
b.t. Dagnýjar Harðardóttur
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 28. maí 2018
Tilvísun: 2018050315/10.3

Efni: Umsögn um breytingu á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23

Vísað er til tölubréfs frá skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 23. maí 2018 þar sem óskað er umsagnar Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur (HER) um breytingu á deiliskipulagi Grænahlíð - Furugerði 23. HER hefur farið yfir erindið og því gögn sem því fylgja og gerir eftirfarandi umsögn.

HER vill byrja á að benda á að í skilmálum varðandi hljóðvist þarf að standa að skipulagsyfirvöld heimili á þessum stað hærra hljóðstig gegn því að skilyrði að uppfyllt séu lágmarksskilyrði í íslenskum hljóðvistarstaðli ÍST 45:2016, sem eru skv. hávaðareglugerð flokkur C. Þar sem í raun er um undanþágu að ræða þarf þetta að koma fram, ekki er nægjanlegt að vísa í að skipulagsyfirvöld hafi þessa heimild heldur verður að taka fram að þau séu að beita henni.

Að mati HER væri æskilegra að fyrirhuguð íbúðarhús stæðu fjær Bústaðarvegi vegna loftmengunar frá umferð, einkum svifryksmengunar. Árdagsumferð um Bústaðarveg er 15.300 bílar skv. gögnum. Engar nýlegar mælingar eru til á loftgæðum á þessu svæði en árið 2010 voru loftgæði mæld við Leikskólann Furuborg sem stendur við Landspítalann í Fossvogi og fóru svifryksgildi einu sinni yfir sólarhringsheilsuverndarmörk á mælitímanum. Mælt var frá mars fram í apríl.

HER teldi einnig æskilegra að staðsetja íbúðarhús fjær veginum með tilliti til hljóðvistar. Hluti lóðar er yfir 55 dB mörkum sem skylt er að uppfylla fyrir dvalarsvæði á lóð og ein íbúð nær skv. gögnunum ekki að hafa eina hljóðláta hlið 50 dB. Í hljóðvistarskýrslu er gert ráð fyrir 1 m hljóðvegg við lóð sem talinn er nægja til að tryggja hljóðstig innan marka. Að mati HER þyrfti slíkur veggur að vera hærri til að tryggt sé að ásættanlegt hljóðstig náist. Til að virkni hljóðveggjar sé sem best þarf hann að vera staðsettur sem næst uppsprettu og unnt er eða sem næst þeim stað sem á að vernda. Þar sem veggurinn er ekki staðsettur við götuna eru líkur á að hljóð geti borist yfir 1 m vegg á þessum stað og því ekki dregið úr hljóðstigi á efri hæðum.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S Steinarsdóttir

Svava S. Steinarsdóttir
Heilbrigðisfulltrúi

VOTTUN HF
ÍST ISO 14001

heilbrigdiseftirlit@reykjavik.is
www.reykjavik.is/heilbrigðiseftirlit
Borgartún 12–14
105 Reykjavík

Minnisblað

Tilvísun: 3270443-000-HMO-0001 14.08.2020
Til: Beka ehf

Efni: **Breyting á deiliskipulagi vegna lóðar við Furugerði 23 - Hljóðvist**

Í þessari greinargerð er greint frá umferðarhávaða á reit við Espigerði vegna lóðar við Furugerði 23. Til grundvallar er tillaga Arkís arkitekta að breytingu að deiliskipulagi reitsins frá ágúst 2020.

Skipulagsreiturinn

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem íbúðarsvæði, Íb33. Deiliskipulagsbreytingin felst í því að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð Furugerðis 23. Nýir byggingareitir verða skilgreindir á lóðinni, sem skipt er upp í reit A og reit B.

Mynd 1: Tillaga að breytingu á deiliskipulagi. (Teikning arkitekta)

Kröfur um hljóðvist

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis, sjá töflu 1.

Tafla 1: Mörk fyrir leyfilegan hávaða, í dB(A), vegna umferðar, skilgreind í reglugerð um hávaða nr. 724/2008.

Tafla I.	**Mörk vegna umferðar ökutækja.**	
Tegund húsnæðis	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30

Í 4. grein reglugerðarinnar segir auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: *„Þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq}“.*

Þá segir í 5. grein: *„Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. <u>Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis</u>. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“*

Í staðlinum eru ákvæði um hljóðstig utanhúss vegna umferðarhávaða, sjá töflu 2. Þar segir að skv. flokki C (nýjar íbúðir) megi hávaði *"fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð"* ekki fara yfir 50 dB(A).

Gerð er krafa um að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A). Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem eru sérstaklega útsettar fyrir hávaða geti þurft að vera meiri en hefðbundið er. Þá er um leið krafa að allar íbúðir sem hafa hlið þar sem hávaði er yfir mörkum hafi einnig hljóðlátari hlið.

Tafla 2: Hámarksgildi fyrir hljóðstig í og við íbúðarhúsnæði frá umferð ökutækja skv. flokki C í ÍST 45.

Gerð notendasvæðis	**Hámarksgildi hljóðstigs**
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB $L_{p,Amax}$ 45 dB
Á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð	$L_{p,Aeq,24}$ 50 dB

Útreikningar

Hljóðstig var reiknað og kortlagt með hugbúnaðinum SoundPLAN 8.2. Notast var við samnorræna reikniaðferð við útreikningana sem voru gerðir með fjölda hljóðendurkasta = 2.

Í útreikningunum var notast við umferðarspá fyrir árið 2024, sjá töflu 3. Tölurnar koma úr nýrri umferðaspá fyrir 1 áfanga samgöngusáttmálans á höfuðborgarsvæðinu.

Tafla 3: Umferðarforsendur sem notaðar voru í útreikningum.

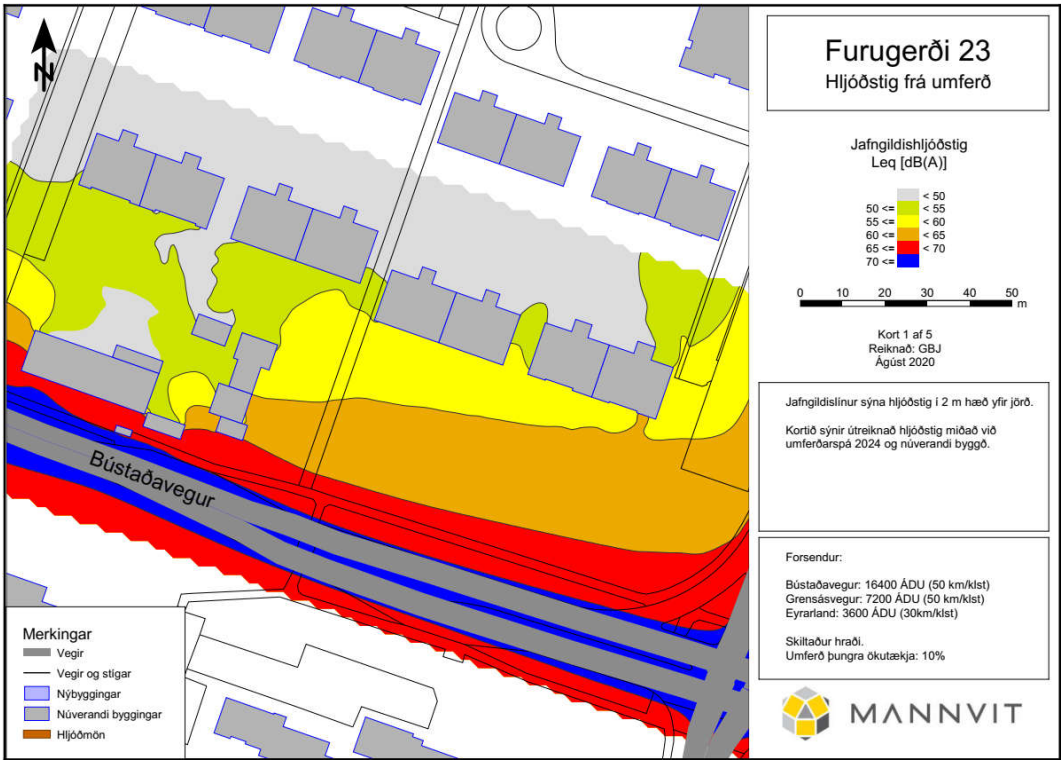
Vegur	ÁDU	Hlutfall þungra ökutækja (%)	Ökuhraði (km/klst)
Bústaðavegur	16.400	10	50
Grensásvegur	7.200	10	50
Eyrarland	3.600	10	30

Niðurstöður

Meðfylgjandi eru 5 kort sem sýna hljóðstig á reitnum í 2 m hæð annars vegar og hæsta hljóðstig (frísviðsgildi) utan við hverja húshlið nýbygginga á reitnum hins vegar. Reiknuð voru þrjú tilvik:

1. Núverandi ástand á reitnum (Kort 1).
2. Hljóðstig á fullbyggðum reit miðað við skipulagstillögu án sérstakra aðgerða vegna hljóðvistar (Kort 2 og 4).
3. Hljóðstig á fullbyggðum reit miðað við skipulagstillögu auk 2,5 m hárrar hljóðmanar austast á reitnum, við horn Bústaðvegs og Grensásvegs (Kort 3 og 5).

Hljóðstig reiknast yfir 55 dB(A) á stórum hluta svæðisins m.v. núverandi ástand, sjá mynd 2.



Mynd 2: Útreiknað hljóðstig á svæðinu í 2 m hæð, m.v. núverandi ástand.

Á mynd 3 má sjá útreiknað hljóðstig á svæðinu þar sem gert er ráð fyrir fyrirhuguðum nýbyggingum við Furugerði.

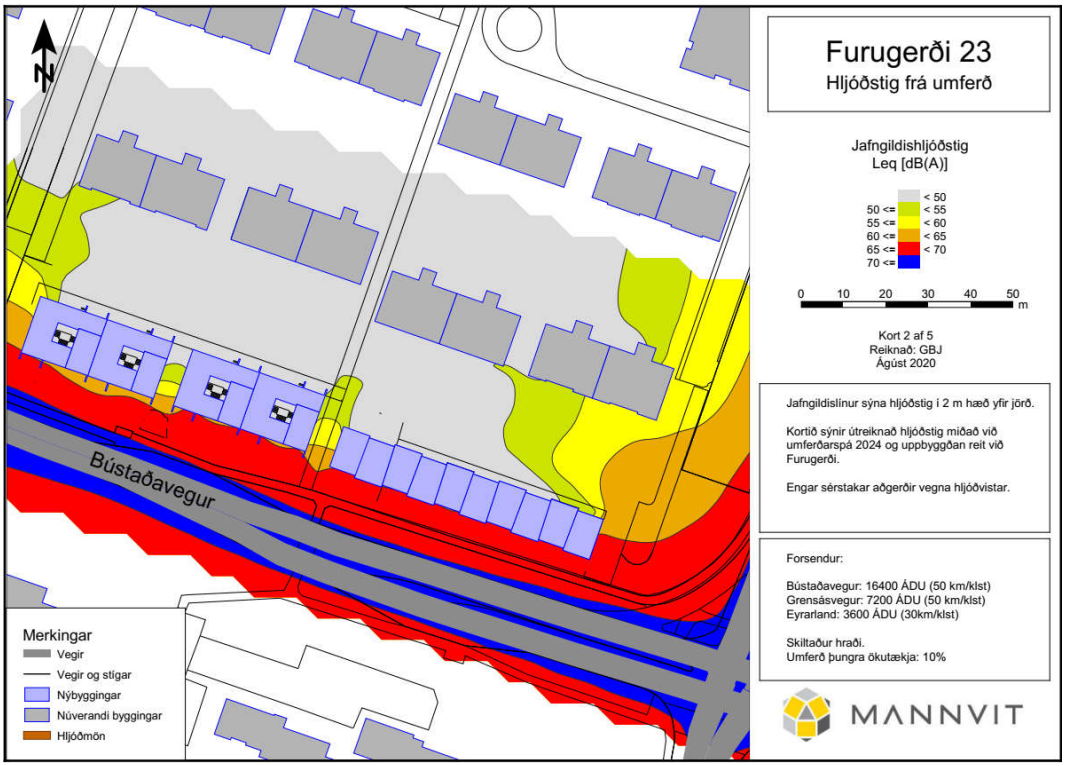
Má sjá að nýbyggingarnar skerma hávaða frá Bústaðavegi töluvert þannig að hljóðstig á útisvæðum norðan við þau og utan við núverandi hús við Furugerði 14-21 lækkar verulega.

Hljóðstig við suðurhliðar nýbygginganna, sem snúa að Bústaðavegi, reiknast á bilinu 63-66 dB(A) og litlu lægra við gafla þeirra (sjá nánar á Korti 4). Þetta er nokkuð yfir mörkum reglugerðar og verður því að fara eftir ákvæði skv. staðli ÍST 45, eins og greint var frá að ofan.

Hljóðstig við norðurhliðar húsanna, sem snúa frá götu, reiknast töluvert lægra og í nær öllum tilvikum undir 50 dB(A). Þar sem þetta á við eru kröfur um hljóðstig utan við húshliðar uppfylltar, að því gefnu að allar íbúðir hafi hlið sem snýr til norðurs.

Tvær undantekningar eru á þessu. Utan við efri hæðir húsanna sem standa austast á reit B reiknast hljóðstig 52-54 dB(A). Krafa um hljóðláta hlið er því ekki uppfyllt fyrir þessi hús án frekari aðgerða.

Ýmsar mótvægisaðgerðir koma til greina til þess að lækka hljóðstig við þessar húshliðar þannig að kröfur séu uppfylltar. Einna helst má þar nefna hljóðvegg eða mön austan við húsin.

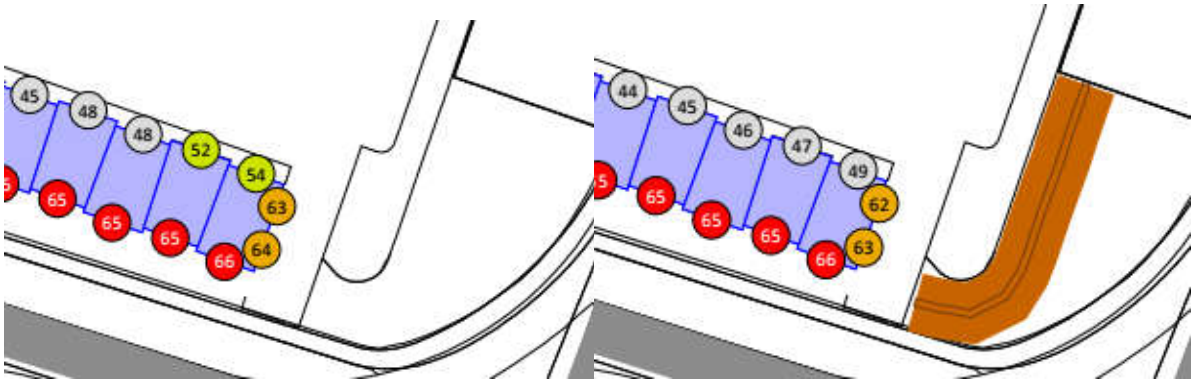


Mynd 3: Útreiknað hljóðstig á svæðinu í 2 m hæð, m.v. fullbyggðan reit skv. skipulagstillögu.

Mynd 4 sýnir útreiknað hljóðstig við húshliðar umræddra húsa án frekari aðgerða annars vegar og svo með 2,5 m hárri mön meðfram rampi inn í bílageymslu hins vegar. Má sjá að þessi aðgerð væri fullnægjandi til að ná hljóðstigi við norðurhlið húsanna undir 50 dB(A). Með slíkri aðgerð væri krafa um hljóðláta húshlið því uppfyllt fyrir öll húsin á reitnum. Mönin hefði einnig nokkur áhrif til lækkunar á hljóðstigi á útisvæðum norðan við húsin og fyrir utan húshliðar núverandi húsa. Þetta má sjá nánar á kortum 3 og 5.

Þess ber að geta að hér er um tillögu að ræða sem þyrfti að útfæra nánar. Má t.d. reikna með því að mönin hefði meiri áhrif stæði hún nær gatnamótunum s.s. meðfram göngustíg. Hærri mön hefði auðvitað enn meiri áhrif og þá kemur einnig til greina að reisa vegg frekar en að nota mön. Þetta þyrfti

allt að skoða betur. Tillagan sýnir þó að hægt er að uppfylla kröfur með tiltölulega einföldum aðgerðum.



Mynd 4: Hæsta hljóðstig hverrar húshliðar austast á reit B. Án frekari aðgerða (til vinstri) og með 2,5 m hárri hljóðmön (til hægri). Sjá nánar á kortum 4 og 5.

Hljóðstig á útisvæðum sunnan megin nýbygginganna reiknast yfir viðmiðunarmörkum fyrir íbúðir á íbúðasvæðum (55 L_{Aeq}) en útisvæði norðan við hús eru vel innan þessara marka. Sé þess óskað að svæði sunnan við hús uppfylli þessi viðmið einnig mætti gera það t.d. með 2 m háum þéttum veggjum á lóðarmörkum.

Í öllum tilvikum þarf að uppfylla kröfur um 30 dB(A) hljóðstig innanhúss. Þar sem hljóðstig reiknast yfir 60 dB(A) má reikna með að huga þurfi sérstaklega að því hvernig þetta sé uppfyllt, s.s. með vali á gleri, hönnun loftrása o.s.frv. Þetta þarf að leysa á byggingartæknilegan hátt við hönnun húsanna.

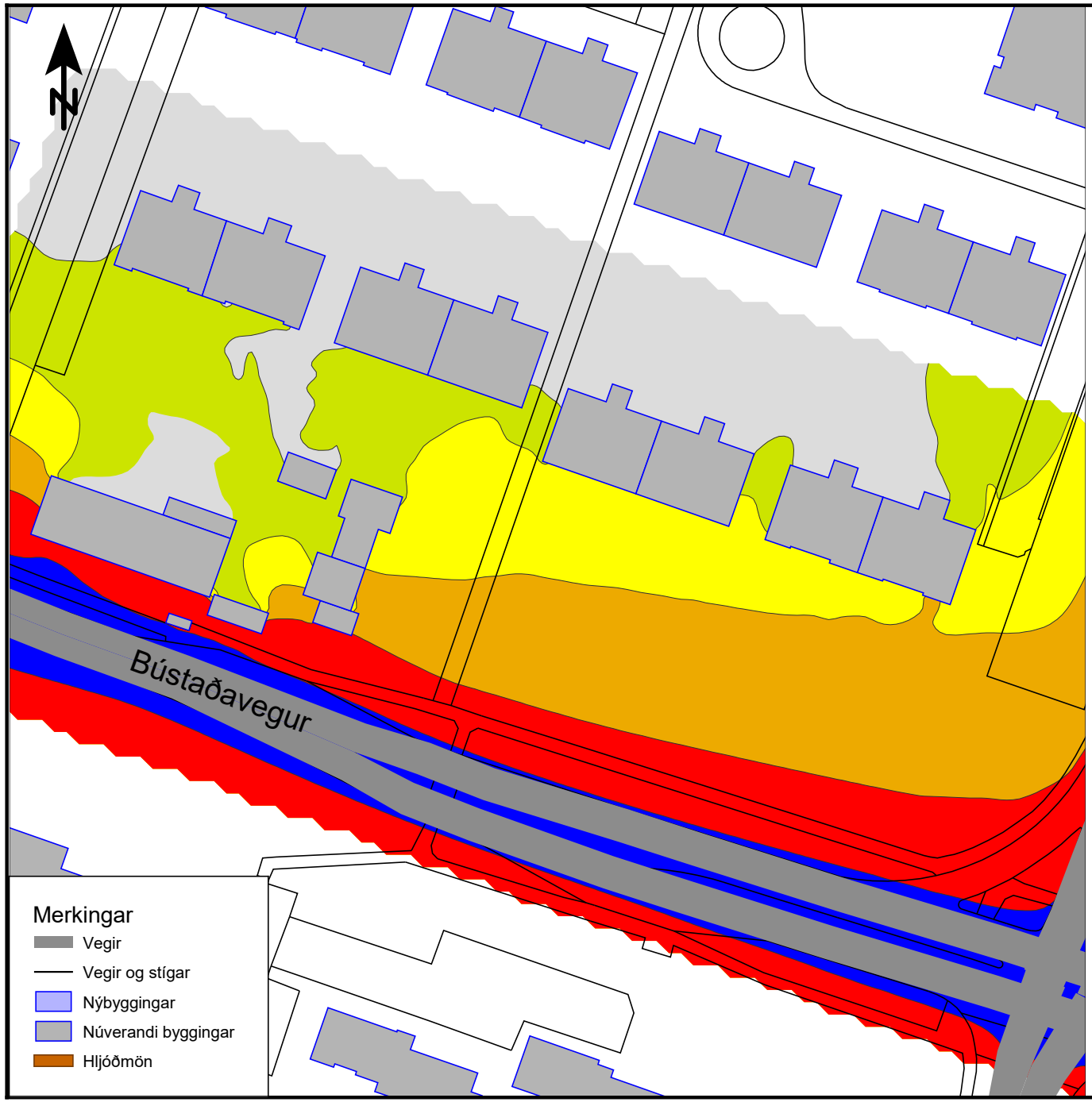
Samantekt

- Viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið er uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum. Í 5 gr. Reglugerðar um hávaða (nr 724/2008) er skipulagsyfirvöldum heimilt að láta þessi ákvæði staðalsins gilda við skipulagsgerð.
- Hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum.
- Dæmi um lausnir til að uppfylla kröfur um hljóðstig utan við húsin eru hljóðveggur eða -mön á horni Bústaðavegs og Grensásvegs. Þetta þarf að úrfæra nánar.
- Nýbyggingin dregur úr hljóðstigi utan við hús og á útisvæðum við Furugerði 14-21.
- Hljóðeinangrun útveggja og glerja þarf að reikna á síðari stigum. Hljóðstig við húshlið er af þeirri stærðargráðu að hægt er að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir.

Virðingarfyllst,

Gunnar Birnir Jónsson

Verkfræðingur



Furugerði 23

Hljóðstig frá umferð

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	

0 10 20 30 40 50 m

Kort 1 af 5
Reiknað: GBJ
Ágúst 2020

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2024 og núverandi byggð.

Forsendur:

Bústaðavegur: 16400 ÁDU (50 km/klst)
Grensásvegur: 7200 ÁDU (50 km/klst)
Eyrarland: 3600 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði.
Umferð þungra ökutækja: 10%

MANNVIT

Furugerði 23

Hljóðstig frá umferð

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	

0 10 20 30 40 50 m

Kort 2 af 5
Reiknað: GBJ
Ágúst 2020

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2024 og uppbyggðan reit við Furugerði.

Engar sérstakar aðgerðir vegna hljóðvistar.

Forsendur:

Bústaðavegur: 16400 ÁDU (50 km/klst)
Grensásvegur: 7200 ÁDU (50 km/klst)
Eyrarland: 3600 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði.
Umferð þungra ökutækja: 10%

MANNVIT

Furugerði 23

Hljóðstig frá umferð

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	

0 10 20 30 40 50 m

Kort 3 af 5
Reiknað: GBJ
Ágúst 2020

Jafngildislínur sýna hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2024 og uppbyggðan reit við Furugerði.

2,5 m há hljóðmön á horni Bústaðavegs og Grensásvegar.

Forsendur:

Bústaðavegur: 16400 ÁDU (50 km/klst)
Grensásvegur: 7200 ÁDU (50 km/klst)
Eyrarland: 3600 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði.
Umferð þungra ökutækja: 10%

MANNVIT

Furugerði 23

Hljóðstig frá umferð

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	

0 10 20 30 40 50 m

Kort 4 af 5
Reiknað: GBJ
Ágúst 2020

Punktar sýnahæsta gildi jafngildishljóðstigs dB(A) utan við húsvegg hverrar hliðar (frísviðsgildi).

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2024 og uppbyggðan reit við Furugerði.

Engar sérstakar aðgerðir vegna hljóðvistar.

Forsendur:

Bústaðavegur: 16400 ÁDU (50 km/klst)
Grensásvegur: 7200 ÁDU (50 km/klst)
Eyrarland: 3600 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði.
Umferð þungra ökutækja: 10%

MANNVIT

Furugerði 23

Hljóðstig frá umferð

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

	< 50
50 <=	< 55
55 <=	< 60
60 <=	< 65
65 <=	< 70
70 <=	

0 10 20 30 40 50 m

Kort 5 af 5
Reiknað: GBJ
Ágúst 2020

Punktar sýnahæsta gildi jafngildishljóðstigs dB(A) utan við húsvegg hverrar hliðar (frísviðsgildi).

Kortið sýnir útreiknað hljóðstig miðað við umferðarspá 2024 og uppbyggðan reit við Furugerði.

2,5 m há hljóðmön á horni Bústaðavegs og Grensásvegar.

Forsendur:

Bústaðavegur: 16400 ÁDU (50 km/klst)
Grensásvegur: 7200 ÁDU (50 km/klst)
Eyrarland: 3600 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði.
Umferð þungra ökutækja: 10%

MANNVIT

Reykjavík, 1. október 2020
R20100022

Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis

Efni:
Athugasemdir íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi í Furugerði

Á fundi íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis 24. september 2020 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 16. september vegna tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 23 við Furugerði, sbr. 6. lið fundargerðar ráðsins sama dag.
Íbúaráð Háaleitis- og Bústaða vísar í athugasemdir frá íbúum í hverfinu sem og bókanir vegna Furugerðis í lið nr. 4 frá 8. fundi ráðsins þann 27. ágúst síðastliðinn.

Virðingarfyllst

Heimir Snær Guðmundsson

Hjálagt:
Athugasemdir íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 2. júlí
Fylgiskjal: Bréf íbúa í Furugerði til íbúaráðs Háaleitis- og Bústahverfis

2. júlí 2020.

Athugasemdir íbúaráðs Háaleitiso Bústaðahverfs vegna draga að tillögum að breytingum á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 varðandi skilgreiningu nýrra reita fyrir íbúðarbyggð.

Varðandi fyrirhugaða aðalskipulagsbreytingu við Bústaðaveg og Furugerði: Íbúaráði bárust athugasemdir íbúa sem hafa áhyggjur af aðalskipulagsbreytingunum og fyrirhuguðum byggingum.

Athugasemdir er varðar byggingar- og skipulagsmál:

- Grunnt er niður á klöpp á svæðinu og því liggur fyrir að mikið mun þurfa að sprengja, sérstaklega ef af verður að byggja þar bílakjallara.
    - Sérstaklega hafa íbúar áhyggjur af þeim skaða sem þeirra eigin húsnæði gæti orðið fyrir af slíkri vinnu, enda er slíkt þekkt af öðrum byggingarframkvæmdum í borginni eins og við Lindargötu og út á Granda. Íbúar hafa haft samband við borgina (nafn Sólveigar Sigurðardóttur kom fram í þeirri umræðu) varðandi þetta en hafa fengið loðin svör og ábyrgð varpað yfir á verktaka. Þykir íbúaráðinu sjálfsagt að ljóst sé hvar ábyrgð á fyrirsjáanlegum skaða liggi fyrir áður en hafist er handa.
- Íbúar hafa áhyggjur af skorti á bílastæðum. Á svæðinu er nú þegar takmarkað magn bílastæða og miðað við núverand fyrirætlanir er gert ráð fyrir bílakjallara en að þar séu aðeins stæði fyrir íbúa. Ekki sé gert ráð fyrir neinum stæðum við húsin sjálf, svo sem fyrir gesti og aðra og því ekki gert ráð fyrir að gestir komi akandi.
- Þá var bent á að í þeim byggingaráætlunum sem liggja sé fyrirséð að húsnæði muni ekki uppfylla hljóðvistarkröfur. Yfir þessu hafi verið kvartað en íbúum ekki borist svör vegna þessa.
- Þröngt er um húsnæði á svæðinu og lítið pláss fyrir gangstéttir og virðist núverandi byggingarmagn ekki taka það til greina. Fyrirséð er að mjög þröngt verði um byggingar þarna.
- Götur og gangstéttir eru einnig þröngar og í nálægum götum eru víða ekki gangstéttir. Einn íbúi nefndi að ekki yrði hægt fyrir bíla að mætast á leið til og frá nýjum byggingum og að ef bíll myndi aka að þeim og ekki finna stæði (sem er ekki gert ráð fyrir) yrði bílinn að bakka út.
- Gert er ráð fyrir görðum og athafnasvæði norðanmegin við byggingarnar, þar sem fyrirséð er að það svæði verði fyrst og fremst í skugga. Sunnanmegin er gert við ráð fyrir svölum sem liggja þétt að umferðarþungum Bústaðaveginum.
- Miklar athugasemdir bárust vegna fyrirhugaðs byggingarmagns. Íbúar virtust ekki ósáttir við að þarna yrði byggt s.s. eins og ráðgert hafði verið fyrir breytingar á aðalskipulagi en gera fyrst og fremst athugasemdir við margfaldað byggingamagn á litlum reit, umferð sem af hlýst og fyrirsjáanlega skort á bílastæðum.

Í B-hluta aðalskipulags 2010-2030 kemur fram um þennan reit: *„ÍB33 Gerði-vestur. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“* Núverandi aðalskipulag gerir ráð fyrir 4-6 íbúðum, en í breytingartillögun er því haldið fram að heimild sé fyrir 49 íbúðum og að stefnt sé að byggingu 32 íbúða. Samkvæmt athugasemdum íbúa á fundinum stóð til að fara í deiluskipulagsbreytingu á svæðinu en að því hafi ekki verið skilað af umhverfis- og skipulagssviði á tilsettum tíma og því hafi það ekki gengið í gegn. En nú sé farið fram á aðalskipulagsbreytingu til þess að ná fram þessari sömu breytingu.

Íbúar hafa óskað eftir fundum innan borgarkerfisins og grenndarkynningu á málinu en hafa ekki fengið. Þykir íbúaráðinu þetta miður.

Athugasemdir íbúa vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóð Furugerðis 23

Íbúar Espigerðis og Furugerðis leita til íbúaráðs Háaleitis- og Bústaðahverfis vegna áforma Reykjavíkurborgar um aðalskipulagsbreytingu á reit Furugerðis 23. Í kjölfar aðalskipulagsbreytinganna stendur til að byggja fjölbýlishús og raðhús með samtals 30 íbúðum og niðurgröfnum bílakjallara. Íbúar hafa ítrekað gert athugasemdir við þessa framkvæmd þar sem verið er að fara fram á að auka leyfilegt byggingarmagn úr 4-6 íbúðum upp í 30 íbúðir, eða fimmfald byggingarmagn. Íbúar hafa ítrekað reynt að fá samtal og samvinnu vegna þessa verkefnis án árangurs eða áhuga borgaryfirvalda.

Helstu áhyggjumál íbúanna eru:

Furugerði er mjög þröng gata og flesta daga nánast einbreið gata. Ef auka á umferð vegna aðkeyrslu í bílakjallarann þarf að gera einhverjar umbætur á götumyndinni. Einnig ber að nefna að gangstéttar bæði í Furugerði og Espigerði eru það mjóar að ekki er hægt að aka barnavagni eða göngugrind á stéttinni. Þess vegna leita gangandi vegfarendur út á götuna.

Íbúar telja ljóst að bílastæðavandamál muni skapast vegna fjölda íbúðanna þar sem t.d. ekki eitt gestastæði verður handa gestkomandi í nýju íbúðirnar. Það er staðreynd að ekki munu allir gestkomandi koma hjólandi eða í strætó og munu því væntanlega leggja í einkastæði íbúa í nærliggjandi húsum og þar af leiðandi skapa spennu og leiðindi.

Eftir að hafa séð tillögu að nýju húsunum teljum við nauðsynlegt að minnast á að Reykjavíkurborg ætlar sér ekki að uppfylla kröfur heilbrigðiseftirlitsins hvað varðar hljóðvist þar sem ekki verður hægt að gera almennilega hljóðmön. Raunar segir tillagan að suður “garðar“ íbúðanna og húsanna verði 2 metrar á breidd, svo tekur við gangstétt og umferðarþungur Bústaðavegur. Einnig verður að nefna það að samkvæmt tillögunni verður ekkert grænt svæði á lóðinni þannig að leiksvæði barna verður ekkert en að auki er engin leikvöllur nálægt Furugerði og Espigerði sem börnin gætu nýtt sér. Íbúar setja spurningamerki við lífsgæðin og lýðheilsu íbúa þessara íbúða, sérstaklega í ljósi þess að umferðarþungi um Bústaðaveg eykst á hverju ári. Einnig myndi möguleikinn á að koma strætó akgrein fyrir algjörlega glatast og teljum við það vera þvert á stefnu Reykjavíkurborgar um uppbyggingu almenningssamgangna.

Að lokum þá vilja íbúar fá skýr svör hvernig verktaka ætli að athafna sig á byggingartíma og hvernig verður tekist á við klöppina sem liggur á 1 metra dýpi. Samkvæmt tryggingarfélögum þá er ekki ljóst hvort þau ábyrgist skaðann sem mun hljótast vegna fleygunnar/sprenginga á klöppinni og skv. verkefnastjóra verkefnisins þá er borgin ekki heldur ábyrg. Hvar munu íbúar getað leitað réttar síns vegna mögulegra skemmda á húsum vegna nýbyggingarinnar.

Það skal tekið fram að íbúar hafa alltaf vitað að þarna stæði til að byggja eitthvað upp enda hafa lóðirnar verið í niðurnýslu í langan tíma, en á fimmföldu byggingarmagni þess sem kemur fram í núverandi aðalskipulagi áttu þeir ekki von á. Sérstaklega í ljósi þess að áður þegar tillögur um uppbyggingu voru settar fram þóttu lóðirnar of nálægt Bústaðaveginum og að ekki væri hægt að uppfylla hljóðvist. Íbúar biðla því til borgaryfirvalda að yfirfara þessa tillögu aftur og minnka byggingarmagn í það sem er vit í. Það komast ekki 30 íbúðir fyrir á þessum lóðum nema með því að skerða lífsgæði og jafnvel lýðheilsu tilvonandi íbúa húsanna.

Land
LÖGMENN

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Kópavogur, 28. október 2020

Efni: Athugasemdir við tillögu að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, *Stefna um íbúðarbyggð – stakir reitir,* og tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir Furugerði 23

Íbúar og eigendur Furugerðis 10 og 12, Reykjavík, hafa falið undirritaðri að koma á framfæri athugasemdum við ofangreindar tillögur að breytingu á aðalskipulagi Reykjavíkur og deiliskipulagi fyrir Furugerði 23.

Umbjóðendur mínir hafa ítrekað mótmælt þeirri uppbyggingu sem fyrirhuguð er á lóðinni að Furugerði 23. Lóðin er beint á móti heimilum umbjóðenda minna og mun aukið byggingarmagn hafa alvarleg áhrif á lífsgæði þeirra og lækka verðgildi fasteignanna.

Reykjavíkurborg ætar grímulaust að keyra málið í gegn þvert á fyrri fyrirheit um að hlustað verði á sjónarmið íbúa og að tillit verði tekið til þeirra hagsmuna. Algerlega er horft fram hjá því að lóðin og fyrirhuguð aðkoma að henni henta ekki fyrir það byggingarmagn sem deiliskipulagstillagan heimilar sem gerir það að verkum að hún er í ósamræmi við skilmála aðalskipulagsins um gæði byggðar og lífsgæði í hverfunum[1].

Þá er reynt að fegra og fela aðalskipulagsbreytinguna með því að spyrða hana við breytingu sem verið hefur í undirbúningi síðan árið 2019 og snýr að því að þétta byggð í tengslum við uppbyggingu Borgarlínu og auka framboð á hagkvæmu húsnæði í borginni. Lóðin að Furugerði 23 tengist þeim markmiðum ekkert og var ekki hluti af verkefnaáætlun skipulagstillögunnar sem kynnt var sumarið 2019. Íbúðir með bílakjallara eru ekki ódýrar íbúðir og Furugerðið er utan þess svæðis sem borgin hefur skilgreint sem þéttingarsvæði vegna Borgarlínu.

Almenna reglan í skipulagslögum er sú að deiliskipulag skal vera í samræmi við þá stefnumótun sem fram kemur í aðalskipulagi. Í tilviki Furugerðis 23 var algerlega horft fram hjá ákvæðum aðalskipulags þegar deiliskipulag lóðarinnar var upphaflega kynnt og samþykkt. Nú, meira en tveimur árum síðar, ætlar Reykjavíkurborg eftir krókaleiðum að breyta aðalskipulagi sínu í samræmis við óskir byggingaraðilans og veita þannig hinu ólögmæta deiliskipulagi brautargengi á ný.

Hvers virði er þá sú stefna sem fram kemur í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar og kynnt hefur verið fyrir borgarbúum með áberandi hætti? Eru markmið stefunnar breytanleg í samræmi

[1] Greinargerð aðalskipulags Reykjavíkurborgar A-hluti, bls. 30.

Turninn, 12. hæð Smáratorg 3 201 Kópavogur / Austurvegur 6 800 Selfoss / 546 4040 landlogmenn.is

við óskir byggingaraðila um uppbyggingu sér til hagsbóta? Hverra hagsmuna er Reykjavíkurborg að gæta? Fer ekki fram nein efnisleg, gagnrýnin athugun af hálfu borgarinnar á gæðum uppbyggingar áður en skipulagstillögur eru keyrðar í gegn þvert á stefnu gildandi aðalskipulags og á kostnað lífsgæða og fjárhagslegra hagsmuna þeirra íbúa sem fyrir eru í nágrenninu?

Skipulagstillögurnar eru ekki bara orð og myndir á blaði heldur hafa þær raunveruleg áhrif á líf og fjármuni fólks verði þær að veruleika. Mannlífið og aðstæður í Furugerðinu eru að mörgu leyti sérstakar en því miður hafa skipulagsyfirvöld engan áhuga haft á að kynna sér þær. Fyrir um tveimur árum var óskað eftir því að þeir sem um málið sjá fyrir hönd Reykjavíkurborgar settu sig í samband við íbúa Furugerðis og skoðuðu aðstæður á vettvangi í fylgd íbúa. Skipulagsyfirvöld hafa ekki séð ástæðu til þess.

Framangreindar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur og deiliskipulagi fyrir Furugerði 23 munu leiða til verulegrar aukinnar umferðar um þrönga húsagötu þar sem nú þegar eru veruleg vandamál og slysahætta. Ber gatan með engu móti þá auknu umferð (akandi, hjólandi og gangandi) sem fylgja mun 30 nýjum íbúðum í botni hennar.

- Viðjugerði, Seljugerði, Hlyngerði og Furugerði eru jafn langar og breiðar götur að frátöldum bílastæðum. Allar eru göturnar botnlangar. Við Furugerðið er 126 íbúð í fjölbýlishúsum og 6 einbýlishús. Við hinar göturnar eru 12 einbýlishús við hverja götu. Það sér það hver sem vill að bygging 30 íbúða til viðbótar í Furugerði er óskynsamleg og engum til hagsbóta nema ef vera skyldi byggingaraðila/lóðarhafa Furugerðis 23.

- Við Furugerði er nú þegar margfalt meiri umferð (akandi, hjólandi og gangandi) en við hinar göturnar þrjár en allar hafa þær verið skipulagðar sem litlar húsagötur.

- Tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Furugerði 23 gerir ráð fyrir því að aðkoma að 30 nýjum íbúðum í botni götunnar verði eingöngu frá Furugerði. Gatan er botnlangi og munu því allir sem aka að Furugerði 23 þurfa að aka Furugerðið á enda og síðan aftur til baka.

- Við Furugerði eru gangstéttir mjög mjóar (1 m) og illa farnar. Þær eru svo mjóar að á þeim er ekki hægt að hjóla. Vegna gróðurs sem skagar út á gangstéttir eru þær sums staðar svo þröngar að ekki er heldur hægt að ganga á þeim.

- Við götuna eru íbúðir fyrir aldraða og þar er því töluverð umferð vegfarenda sem ganga við göngugrindur. Vegna þrengsla og slæmrar aðstöðu fyrir gangandi vegfarendur í götunni gengur þetta fólk á götunni miðri.

- Hjólreiðamenn hjóla almennt eftir götunni miðri vegna þrengsla.

- Mörg börn búa við götuna. Algengt er að þau leiki sér á götunni þar sem enginn leikvöllur er í nágrenninu.

- Um Furugerði er göngu-/hjólaleið starfsfólks Landspítala á milli Landspítala í Fossvogi og Grensásdeildar. Algengt er einnig að sjúklingar af Greinsásdeild gangi um Furugerðið, ýmist einir eða margir í hóp. Eðli málsins samkvæmt fer þetta fólk hægt yfir eftir götunni miðri.

- Vegna títtnefndra þrengsla og umferðar bæði akandi, hjólandi og gangandi mun enn aukin umferð valda því að slysahætta í götunni eykst umtalsvert.

Bílastæðaþörf vegna aukins byggingarmagns að Furugerði 23 er stórkostlega vanmetin og mun það bitna á umbjóðendum mínum sem búa næstir lóðinni. Er þá ekki einungis horft til væntanlegra íbúa hinna nýju íbúða heldur annarra þeirra sem erindi eiga þangað s.s. gesta og þeirra sem eiga atvinnu sinnar erindi t.d. vegna sorphirðu.

Fyrirhugað er að byggja bílakjallara undir hinum nýju húsum að Furugerði 23. Byggingarreiturinn er á klöpp en það leiðir til þess að sprengja verður fyrir bílakjallaranum. Þar sem byggingarreiturinn er mjög nálægt núverandi húsum eru miklar líkur á að þau hús sem næst standa skemmist vegna sprenginga.

Vegna þeirra atriða sem hér hafa verið rakin gætu fyrirhugaðar framkvæmdir leitt til verðfalls og/eða tjóns á fasteignum við götuna. Slíkt fjárhagstjón er á ábyrgð Reykjavíkurborgar.

<u>Að endingu er þess óskað að skipulagsyfirvöld í Reykjavík upplýsi umbjóðendur mína um eftirfarandi:</u>

1. Hvers vegna er aðkoma að Furugerði 23 ekki frá Grensásvegi eða Espigerði þar sem rými er umtalsvert meira og slysahætta minni en yrði frá Furugerði?
2. Hvaða ástæður eru fyrir því að bílakjallara á að sprengja undir hin nýju hús þegar fyrir liggur að framkvæmdir við hann eru líklegar til að valda núverandi íbúm fjárhagstjóni?
3. Hvers vegna vega hagsmunir byggingaraðila þyngra í augum skipulagsyfirvalda í Reykjavík en hagsmunir borgarbúa?

Með vísan til framanritaðs er það krafa umbjóðenda minna að Reykjavíkurborg falli frá fyrirhuguðum áformum um aukið byggingarmagn á lóðinni að Furugerði 23 og dragi umræddar breytingartillögur til baka.

Þess er óskað að í framhaldinu verði ný skipulagstillaga unnin í samræmi við þau sjónarmið sem hér hafa komið fram og í SAMVINNU VIÐ ÍBÚA.

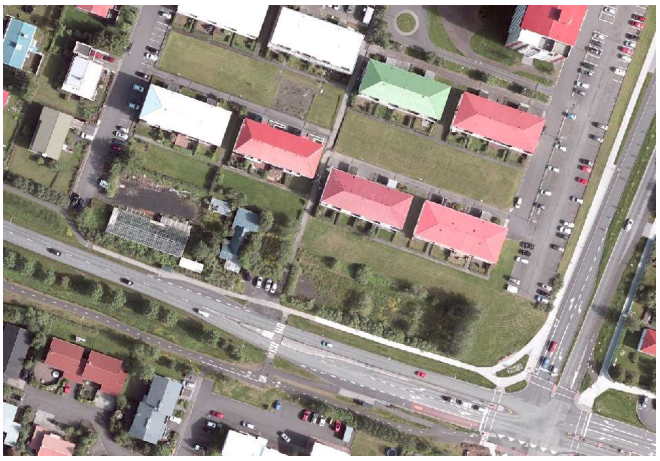
Virðingarfyllst

Ingibjörg Halldórsdóttir hdl.

Reykjavík, 11. janúar 2021

Furugerði 23 – Athugasemdir og svör

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Arkís arkitekta ehf. f.h. EA11 ehf. mótt. 14. desember 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina nr. 23 við Furugerði. Í breytingunni felst að fjarlægja núverandi mannvirki og koma fyrir íbúðum á lóð. Nýir byggingarreitir verði skilgreindir á lóðinni sem skipt er upp í reit A og reit B og lóð sameinuð, kvöð um nýtingu lóðar fyrir götu á reit B verður aflétt o.fl., samkvæmt deiliskipulags-, skýringar- og skilmálauppdráttum Arkís arkitekta ehf. dags. 16. júlí 2020. Einnig er lagður fram lagfærður skýringaruppdr. merktur 1.03 dags. 16. júlí 2020 br. 17. ágúst 2020. Jafnframt er lögð fram húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur dags. 19. janúar 2018, umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags. 28. maí 2018 og hljóðvistarskýrsla Mannvits dags. 14. ágúst 2020.



Tillagan var auglýst frá 16. september 2020 til og með 28. október 2020.
Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1. Íbúaráð Háaleitis- og Bústaðahverfis dags. 1. október 2020
2. Emilía Valdimarsdóttir dags. 25. október 2020
3. Bryndís Valsdóttir og Snædís Logadóttir dags. 25. október 2020
4. Ólöf Jóhannsdóttir dags. 25. október 2020
5. Helga Helgadóttir og Kristinn Zimsen dags. 26. október 2020
6. Elfar Andri Aðalsteinsson dags. 26. október 2020
7. Guðrún S. Gröndal dags. 27. október 2020
8. Ásta Ragnheiður Thorarensen og Þórarinn Hilmarsson dags. 27. október 2020
9. Fanný Jónmundsdóttir dags. 27. október 2020
10. Jóhanna Þórunn Ásgrímsdóttir og Hermann Þór Gíslason dags. 27. október 2020
11. Ingibjörg Halldórsdóttir hdl. f.h. íbúa og eigendur Furugerðis 10 og 12 dags. 28. október 2020.

Athugasemdum sem bárust vegna tillögunnar má í meginatriðum skipta í eftirfarandi efnisflokka og verður þeim svarað í þeirri röð sem hér kemur fram:

1. Aðalskipulag og umfang uppbyggingar
2. Umferð, bílastæði og aðgengi
3. Dvalarsvæði, skuggavarp og lýðheilsa
4. Framkvæmdir og ábyrgð
5. Aðrar athugasemdir (Kynningargögn, samráð o.fl.)

1. Aðalskipulag og umfang uppbyggingar

Samantekt athugasemda:

Skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er Furugerði 23 á skilgreindu íbúðarsvæði ÍB33. Í B-hluta aðalskipulagsins kemur eftirfarandi fram:
„ÍB33 Gerði-vestur. Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“
Núverandi aðalskipulag gerir þannig ráð fyrir 4-6 íbúðum, en í breytingartillögunni sem hér um ræðir er því haldið fram að heimild sé fyrir 49 íbúðum og að stefnt sé að byggingu 32 íbúða. Almenna reglan í skipulagslögum er sú að deiliskipulag skuli samræmast þeirri stefnumótun sem fram kemur í aðalskipulagi.
Í tilviki Furugerðis 23 var algerlega horft framhjá ákvæðum aðalskipulags þegar deiliskipulag lóðarinnar var upphaflega kynnt og samþykkt. Nú, meira en tveimur árum síðar, ætlar Reykjavíkurborg að breyta aðalskipulagi sínu til samræmis við óskir byggingaraðilans og veita þannig hinu ólögmæta deiliskipulagi brautargengi á ný. Hvers virði er þá sú stefna sem fram kemur í aðalskipulagi og kynnt hefur verið fyrir borgarbúum með áberandi hætti? Fer ekki fram efnisleg, gagnrýnin athugun af hálfu borgarinnar á gæðum uppbyggingar áður en skipulagstillögur eru keyrðar í gegn þvert á stefnu gildandi aðalskipulags?

Þá er reynt að fegra og fela aðalskipulagsbreytinguna með því að spyrða hana við breytingu sem verið hefur í undirbúningi síðan 2019 og snýr að því að þétta byggð í tengslum við uppbyggingu borgarlínu og auka framboð á hagkvæmu húsnæði í borginni. Lóðin að Furugerði 23 tengist þeim markmiðum ekkert og var ekki hluti af verkefnaáætlun skipulagstillögunnar sem kynnt var sumarið 2019.

Í tillögu að nýju deiliskipulagi Furugerðis 23 er gert ráð fyrir nýtingarhlutfalli yfir 0.8. Nýtingarhlutfall Furugerðis 15-21 og Espigerðis 15-20 er að meðaltali 0.16 og er eðlilegt að hafa það nýtingarhlutfall til viðmiðunar þegar skilgreindar eru byggingarheimildir að Furugerði 23. Byggingarnar eru of stórar og íbúðir of margar. Þess er krafist að ekki verði byggðar fleiri íbúðir að Furugerði 23 en gert er ráð fyrir í gildandi aðalskipulagi.

Í athugasemdum frá íbúaráði Háaleitis- og Bústaðahverfis er tekið fram að íbúar hafi alltaf vitað að þarna stæði til að byggja eitthvað upp enda hafi lóðirnar verið í niðurníðslu í langan tíma. Þeir hafi þó ekki átt von á fimmföldun á byggingarmagni.

Svar:

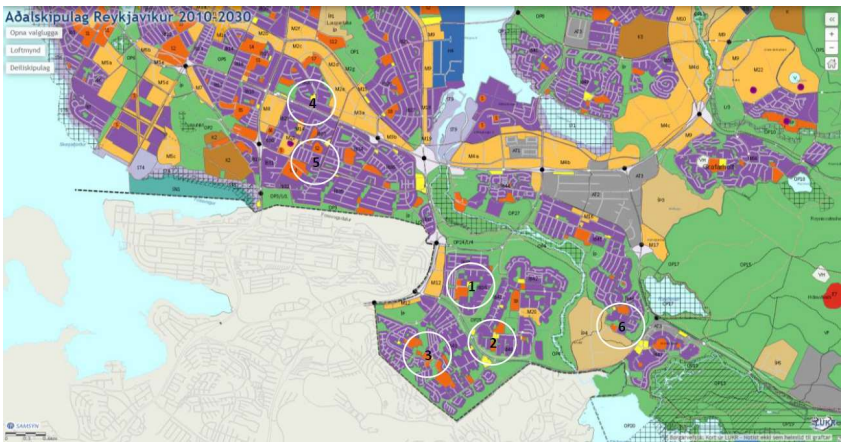
Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 (samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur 26. nóvember 2013 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 26. febrúar 2014) er mikil áhersla lögð á að þétta byggð. Gert er ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi er Furugerði 23 í skilgreindri íbúðarbyggð (ÍB33). Samkvæmt A-hluta (bindandi stefnu) aðalskipulagsins um íbúðarbyggð má byggja allt að 49 íbúðir á reitnum, að undangenginni deili- og/eða hverfisskipulagsgerð. Í almennri lýsingu aðalskipulagsins sem birtist í B-hluta þess er vísað til eldri úttektar um mögulega íbúðarbyggð á svæðinu og segir: *„Svæðið er að mestu fullbyggt og fastmótað. Möguleiki er á lítilsháttar þéttingu íbúðarbyggðar (4-6 íbúðir) við Furugerði, næst Bústaðavegi (Gróðrarstöðin Grænahlíð).“* Tekið skal fram að B-hluti aðalskipulagsins er ekki bindandi stefna.

Þótt bindandi stefna aðalskipulagsins heimili almennt allt að 49 nýjar íbúðir utan skilgreindra þéttingarsvæða segir sig sjálft að uppbygging 49 íbúða er ekki möguleg á öllum lóðum/reitum í borginni. Aðstæður eru alltaf metnar sérstaklega í hverju tilfelli fyrir sig.

Á síðastliðnu ári var boðuð umfangsmikil breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, sem lýtur einkum að endurskoðun á stefnu um íbúðarbyggð, tengsla byggðaþróunar við borgarlínu, húsnæðisstefnu og vaxtarforsendum um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis (sjá adalskipulag.is). Í verklýsingu boðaðra breytinga voru

tilgreindar breytingar á nokkrum lykilbyggingarsvæðum sem taka munu breytingum í áformaðri tillögu. Einnig var nefnt að breyttar heimildir um uppbyggingu gætu tekið til fleiri reita og svæða, eftir því sem endurmat á mögulegri uppbyggingu liggur fyrir í deili- eða hverfisskipulagi. Í inngangi verklýsingar sagði enn fremur: *„Þar sem um umfangsmiklar og margþættar breytingar á aðalskipulaginu er að ræða, sem þarf að gefa góðan tíma, er gert ráð fyrir þeim möguleika að afmarkaðir þættir breytinga verði kynntar og afgreiddar í áföngum, eftir því sem vinnunni miðar og forsvaranlegt er að gera."*
Á grundvelli þessa er nú í vinnslu tillaga að breytingu á aðalskipulaginu (*„Stefna um íbúðarbyggð – stakir reitir"*) sem nær til nokkurra stakra þróunarsvæða sem hafa verið til skoðunar við gerð deili- eða hverfisskipulags undanfarin misseri. Um er að ræða reiti þar sem ráðgerð fjölgun íbúða er á bilinu 30 til 150 íbúðir. Reiturinn Furugerði-Bústaðavegur er einn þessara reita.



Yfirlitsmynd tekin úr aðalskipulagsbreytingunni „Stefna um íbúðarbyggð – stakir reitir". Auk reitsins Furugerði-Bústaðavegur nær hún til reitanna Arnarbakki, Eddufell-Völvufell, Rangársel, Háaleitisbraut-Miklabraut og Vindás-Brekknaás.

Markmið aðalskipulagsbreytingarinnar er m.a. að tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis og stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar. Í breytingunni er skerpt á skilgreiningu reitsins *Furugerði-Bústaðavegur* og allur vafi varðandi uppbyggingarstefnu tekinn af. Reiturinn er þar skilgreindur sem sérstakur byggingarreitur fyrir íbúðarbyggð þar sem miða skal við tveggja hæða byggð með allt að 30 íbúðum.

Eins og bréfaritarar benda réttilega á skal deiliskipulagstillaga samræmast þeirri stefnu sem sett er fram í aðalskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Deiliskipulagsbreytingin sem hér um ræðir gerir ráð fyrir tveggja hæða íbúðarbyggð með hámark 30 íbúðum og samræmist þannig bindandi stefnu aðalskipulagsins – fyrir sem eftir gildistöku aðalskipulagsbreytingarinnar sem nú er í vinnslu. Vakin er athygli á að aðalskipulagsbreytingin hefur takmarkandi áhrif á uppbyggingarheimildir á reitnum Furugerði-Bústaðavegur miðað við gildandi aðalskipulag, þar sem lagt er til að breyta hámarksfjölda íbúða úr 49 í 30.

Fyrirhuguð uppbygging fylgir í megindráttum því byggðarmynstri fjölbýlishúsa sem fyrir er við Furugerði og Espigerði en nýtingarhlutfall lóðarinnar er vissulega hærra (0,78 á A-reit og 0,72 á B-reit). Nýtingarhlutfall gefur ákveðnar upplýsingar um umfang uppbyggingar en segir þó ekki alla söguna af því hvernig hún samræmist umhverfi sínu, enda lóðir misstórar og aðstæður ólíkar.

2. Umferð, bílastæði og aðgengi

Samantekt athugasemda:

Göturnar við Viðjugerði, Seljugerði, Hlyngerði og Furugerði eru allar jafn langir botnlangar og skipulagðar sem rólegar húsagötur. Við Furugerði eru 126 íbúðir og 6 einbýlishús en við göturnar hinar 12 einbýlishús við hverja götu. Nú þegar er því talsvert meira umferðarálag um Furugerði en hinar húsagöturnar og myndi gatan þola illa aukna bílaumferð.

Gatan Furugerði er nokkuð þröng og nú þegar er bílum lagt upp við gangstéttir alla leið upp götuna sem gerir að verkum að erfitt er fyrir bíla að mætast. Erfitt að leggja í stæði og bakka út úr þeim. Þar sem gatan er lokuð þarf alltaf að vera autt svæði í lokaða endanum til að snúa við.

Í hverfinu er margt barnafólk og algengt er að börn leiki sér á götunni þar sem enginn leikvöllur er í nágrenninu. Aukin bílaumferð um götuna leiðir því til aukinnar slysahættu. Svo virðist sem nær ekkert útivistarsvæði/leiksvæði sé fyrirhugað við Furugerði 23. Við götuna eru íbúðir fyrir aldraða og því talsverð umferð gangandi vegfarenda sem styðjast við göngugrindur. Gangstéttir meðfram Furugerði eru allt of þröngar (tæplega 1 m breiðar) og illa farnar. Vegna þrengsla og slæmrar aðstöðu er ekki hægt að hjóla á þeim eða ganga um þær með barnavagna, kerrur eða göngugrindur. Víða er ekki hægt að mætast gangandi og vegna gróðurs og trjágreina sem skaga út á gangstéttir er sums staðar ekki hægt að ganga yfir höfuð.

Fólk neyðist því til að ganga á götunni á leið sinni að strætisvagnastoppistöðinni eða niður í Fossvog. Hjólreiðamenn hjóla almennt eftir götunni miðri. Margir aðrir en íbúar hverfisins eiga leið um götuna gangandi eða hjólandi, t.a.m. starfsfólk Landspítala. Stórlega verður að endurhanna og endurnýja gangstéttir hverfisins ef fyrirhugaðar framkvæmdir verða samþykktar.

Þegar snjóþungt er á veturna skapast algjört ófremdarástand og nánast daglega sitja bílar fastir fyrir öðrum bílum eða komast ekki upp götuna. Ef snjóruðningstæki birtast er aðeins pláss fyrir eina akrein um götuna. Gangstéttirnar eru aldrei ruddar og á veturna er því aðeins hægt að ganga á götunni. Við Furugerði 1 getur gatan orðið sérlega hál (mögulega vegna snjóbræðslukerfis) og veldur það stundum umferðahnút þar sem bílar þurfa að bakka og gefa í til að komast yfir hálkublettinn.

Íbúar hafa áhyggjur af því að áætluð umferðaraukning sé vanmetin og komi ekki til með að standast. Hvers vegna er ekki unnin umferðarkönnun þegar fjölga á íbúðum um allt að 30 í þröngri húsagötu?

Nú þegar er skortur á bílastæðum fyrir íbúa hverfisins og eiga gestir oft erfitt með að finna bílastæði. Vanmetin bílastæðaþörf vegna uppbyggingar að Furugerði 23 mun bitna á þeim íbúum er búa næst lóðinni. Búast má við því að nýir íbúar fái einnig gesti en ekki er gert ráð fyrir neinum nýjum gestastæðum vegna uppbyggingarinnar.

Í svörum Reykjavíkurborgar og Skipulagsráðs við spurningum íbúa um bílastæðamál er bent á þá stefnu Reykjavíkurborgar að hvetja fólk til að nota almenningssamgöngur, reiðhjól og göngustíga hverfisins til að komast leiða sinna. Íbúar telja að þetta svar sé ákveðin draumsýn. Miðað við þann fjölda bíla sem íbúar Furugerðis eiga og bílastæðanotkun í götunni er augljóst að þeir telja sig ekki geta verið án einkabíls. Þá vilja flestir sem fara ferða sinna aðallega á hjóli eða í strætó hafa bíl til umráða þótt þeir noti hann ekki oft. Lágmark er að gera ráð fyrir einu bílastæði á íbúð, auk bílastæða fyrir gesti.

Með fyrirhugaðri uppbyggingu er þrengt mjög að Bústaðavegi. Nú þegar er mikil umferð um hann og eykst hún stöðugt á hverju ári, ekki síst vegna þéttingar byggðar m.a. á Hlíðarenda, Veðurstofuhæð og við Útvarpshúsið. Löngu er orðið tímabært að setja forgangsakrein fyrir strætisvagna og sjúkrabifreiðar eftir Bústaðavegi. Þrenging myndi útiloka þann möguleika og samræmist það ekki stefnu Reykjavíkurborgar um að greiða fyrir aðgengi almenningssamgangna um götur Reykjavíkur. Þá liggur helsta akstursleið sjúkra-, slökkviliðs- og lögreglubíla frá Skógarhlíðinni í eystri byggðir borgarinnar og að Borgarspítala um Bústaðaveg.

Skv. tillögum er gert ráð fyrir því að akstur sorpbíla að húsunum verði m.a. meðfram Espigerði 14 þar sem nú er lítið grassvæði. Íbúar gera athugasemd við akstur svo stórra bíla við húsið og bent á þá truflun og ónæði sem það mun valda íbúum. Einnig er bent á það að sorpbílar geta ekki snúið við í Furugerði vegna þrengsla og nú þegar er almennt erfitt að aka stórum bílum um götuna.

Það má vera ljóst að Furugerði hentar engan veginn til að taka við því stórauknu umferðarálagi sem skapast af 30 nýjum íbúðum við götuna. Gatan annar varla umferð nú þegar og umferðaraukning myndi skapa mikla slysahættu fyrir alla vegfarendur; gangandi, hjólandi og akandi. Það blasir við veruleg skerðing lífsgæða af umferð og bílastæðskorti fyrir íbúana í hverfinu. Ef auka á umferð um Furugerði þarf að gera einhverjar umbætur á götumyndinni.

Svar:

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningssamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná markmiðum um fækkun bílferða er nauðsynlegt að fylgja þeim eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í forgangi almenningssamgangna í umferðinni, sérstöku hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýju skipulagi. Þétting byggðar miðlægt í borginni skapar skilyrði fyrir breyttum ferðavenjum og styrkingu vistvænna ferðamáta. Skv. aðalskipulaginu skulu skilyrði og kröfur um bíla- og hjólastæði taka mið af stöðu viðkomandi svæðis í borginni og sett er fram markviss stefna í bílastæðamálum sem samræmist áherslum um þéttari byggð, aukin gæði byggðar og eflingu almenningssamgangna. Slík stefna og kröfur hafa verið settar fram í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur sem er aðgengileg á vefsíðu borgarinnar.

Eins og fram kemur í breytingartillögunni er tekið mið af þessari stefnu þegar bíla- og hjólastæðafjöldi vegna uppbyggingar að Furugerði 23 er ákvarðaður. Skv. bíla- og hjólastæðastefnunni er viðmiðunargildið 0,25-0,75 bílastæði á íbúð og hámark 1 bílastæði á íbúð fyrir íbúðarhúsnæði á svæðinu sem um ræðir. Breytingartillagan gerir ráð fyrir 0,75 bílastæðum á íbúð en heimilt að gera allt að 1 bílastæði á íbúð. Hjólastæðakrafan er 2 hjólastæði á hverja íbúð. Lóð nr. 23 við Furugerði er vel staðsett m.t.t. stofnstígakerfis göngu- og hjólastíga sem og almenningssamgangna um Bústaðaveg. Íbúðir á lóðinni eru því raunhæfur kostur fyrir þá borgarbúa sem kjósa bíllausan lífsstíl.

Á lóðum núverandi húsnæðis við Furugerði 7-13 og 15-21 er rétt rúmlega eitt bílastæði á hverja íbúð innan lóðar. Við sérbýlishúsin að Furugerði 2-12 eru tvö bílastæði innan hverrar lóðar. Fyrirhugaður bílastæðafjöldi að Furugerði 23 (þ.e. allt að 1 bílastæði á íbúð) er því ekki mjög frábrugðinn því sem gengur og gerist á öðrum fjölbýlishúsalóðum í hverfinu.

Bílastæði á lóðinni eru flest staðsett í bílakjallara með aðkomu frá Furugerði. Aðalaðkoma fyrir akandi vegfarendur að lóð nr. 23 við Furugerði er því um Furugerði. Á auglýstum uppdráttum eru sýnd tvö bílastæði fyrir hreyfihamlaða á yfirborði lóðarinnar við Furugerði og eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða og eitt hefðbundið bílastæði á yfirborði lóðarinnar við Espigerði. Rétt er að þetta eru einu bílastæðin innan lóðarinnar sem aðgengileg eru gestum. Í kjölfar auglýsingar hefur tillögunni verið lítillega breytt og það tekið fram í skilmálum að bílastæðafyrirkomulag (og staðsetning úrgangslausna) á uppdráttum sé *leiðbeinandi*. Þá hefur skýringartáknum á uppdrætti verið breytt þannig að leiðbeinandi staðsetning bílastæða er aðeins sýnd með „P“. Þannig er möguleiki á að skoða mismunandi útfærslur á byggingarnefndarstigi og hvort unnt sé að koma fyrir hefðbundnu bílastæði (sem væri opið gestum) á yfirborði lóðarinnar við Furugerði.

Þær breytingar sem gerðar hafa verið á tillögunni í kjölfar auglýsingar eru listaðar á lagfærðum uppdrætti (dags. 16. júlí 2020 og síðast breytt 11. janúar 2021) til skýringar:
Í kjölfar auglýsingar á tillögunni (uppdrættir dags. 16. júlí 2020, og skýringarmynd 1.03 síðast breytt 17. ágúst 2020) hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar á tillögunni:

- *Tekið fram í texta að staðsetning, fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á yfirborði lóðar sé leiðbeinandi á uppdrætti og skýringartáknum á uppdrætti breytt.*
- *Tekið fram í texta að staðsetning og upprðun djúpgáma sé leiðbeinandi á uppdrætti.*

Ekki hefur farið fram formlegt samgöngumat vegna uppbyggingarinnar en almennt er ekki farið í slíkt mat þegar ekki er um umfangsmeiri uppbyggingu að ræða (sbr. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar). Áætlað er að aukning umferðar um Furugerði sé á bilinu 20-30 % m.v. það sem er í dag. Eftir sem áður verður umferð um götuna ekki mikil.

Ljóst er að gangstétt meðfram Furugerði er mjög þröng (tæplega 1 m) og tekið er undir að aðstæður og aðgengi fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur mætti bæta. Ekki er heppilegt að bílum sé lagt þétt meðfram götunni og sérstaklega ekki á þeim hluta þar sem stæði eru hornrétt á akstursstefnuna. Það þrengir ekki aðeins að mjórri gangstéttinni heldur einnig að akandi umferð um götuna og bílum sem bakka úr bílastæðum á lóðunum 7-13 og 15-21. Tekið er undir að ástæða sé til að endurskoða aðgengi í götunni, með áherslu á að greiða leið gangandi og hjólandi og bæta öryggi þeirra. Umhverfis- og skipulagssvið mun taka það til skoðunar

og þakkar fyrir ábendingarnar. Ef íbúar verða varir við gróður sem vex út fyrir lóðarmörk og yfir gangstéttir í borgarlandi eru þeir hvattir til að koma ábendingu til skila til skrifstofu reksturs og umhirðu, t.d. í gegnum ábendingavef borgarinnar.

Nálægð uppbyggingarinnar við Bústaðaveg kemur ekki í veg fyrir sérrein eða frekari breytingar eða framkvæmdir á götunni í framtíðinni. Um 34 m eru milli lóðamarka báðum megin götunnar (Furugerði-Aðalland) en það samræmist vel þeirri breidd sem gert er ráð fyrir annars staðar í borginni vegna sérakreina almenningssamgangna. Neyðarakstur og almenningssamgöngur njóta nú þegar forgangs við akstur eftir Bústaðavegi í gegnum kerfi tengt umferðarljósastýringum.

Skýli fyrir sorpker verður komið fyrir í austurenda lóðarinnar (við Espigerði) og djúpgámum í vesturenda hennar (við Furugerði). Þannig er gert ráð fyrir umferð og aðgengi losunarbíla um bæði Furugerði og Espigerði. Þar sem ekki er um tíðar ferðir að ræða er ekki talið að umferð losunarbíla muni valda nágrönnum verulegu ónæði. Djúpgáma þarf almennt að tæma sjaldnar en sorpker í sorpskýli á lóð. Losunarbílar munu geta snúið við í enda götunnar, bæði við Furugerði og Espigerði, og útfærsla á úrgangslausnum verða í samræmi við leiðbeiningarnar *Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík* (sem finna má á netinu).

3. Dvalarsvæði, skuggavarp og lýðheilsa

Samantekt athugasemda:

Taka þarf til greina úttekt Heilbrigðiseftirlitsins á tillögunni þar sem fram kemur að æskilegra sé að fyrirhuguð íbúðarhús verði fjær Bústaðarvegi vegna loftmengunar frá umferð, einkum svifryksmengunar. Tillagan ber ekki hag tilvonandi íbúa fyrir brjósti þar sem hún mun hvorki ná að uppfylla núverandi kröfur um loftgæði né hljóðvist.

Hljóðvistarskýrsla Mannvits sýnir að hljóðvistarkröfur verða ekki uppfylltar á vestur-, suður- og austurhlið nýbygginganna. Þar kemur fram að fara þurfi í mótvægisaðgerðir með vali á gleri og hljóðmön. Ekki verður þó hægt að gera almennilega hljóðmön. Hvernig lífsgæði verða í íbúðunum ef suðurgarðar húsanna ná 2 m frá útvegg til suðurs? Verður sett hljóðmön upp við gluggana?

Bústaðavegur er mikil umferðagata og bílaumferðin í borginni mengandi. Sólarhlið fyrirhugaðra íbúða snýr að götunni og fólk getur því ekki setið úti á svölum nema þær séu yfirbyggðar og getur ekki opnað glugga án mengunar á suðurhlið.

Fyrirhugaðar byggingar gera ráð fyrir allt að fjögurra herbergja íbúðum og því augljóslega hugsað til fjölskyldufólks með börn, en ekkert útivistarsvæði er í kringum húsið og engir leikvellir eru nálægt Espigerði og Furugerði. Talað hefur verið um vistverur barna norðan megin við húsið en hvaða barn vill leika sér í kuldanum í skugganum? Almennt mætti fjölga grænum svæðum í hverfinu og er reiturinn sem um ræðir tilvalinn í slíkt. Setja mætti leikvöll eða eitthvað huggulegt á lóðina í stað íbúða.

Ekki er ljóst í tillögu hve háar byggingarnar eru. Er talan 8,1 m frá gólfi bílakjallara eða gólfplötu 1. hæðar? Breytingin mun hafa víðtæk áhrif á lífsgæði og lýðheilsu núverandi íbúa, m.a. vegna aukins skuggavarps. Skv. skuggavarpsteikningum mun skuggavarpið við jafndægur (21.mars) vera talsvert og ætla má að stóran hluta vetrar verði skuggavarp 1. og 2. hæðar Espigerðis 14-20 og Furugerðis 15-21 algjört. Ekki fylgja tillögunni skuggavarpsmyndir yfir vetrarsólstöður þegar sólin stendur sem lægst.

Svar:

Samkvæmt reglugerð um hávaða nr. 724/2008, 1. mgr. 5. gr. geta skipulagsyfirvöld ákveðið að í stað viðmiðunarmarka reglugerðarinnar gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003 (nú ÍST 45:2016). Í flokki C í staðlinum má sjá lágmarksviðmið fyrir nýjar íbúðir. Í tillögunni er þessi möguleiki virkjaður og því er mögulegt að uppfylla hljóðvistarkröfur við útvegg hafi íbúð a.m.k. eina hljóðláta hlið. Tekið er undir mikilvægi góðrar hljóðvistar. *Uppfylla þarf hljóðvistarkröfur í öllum íbúðum.*

Ekki er rétt að tillagan geti ekki uppfyllt gildandi hljóðvistarkröfur. Tillögunni fylgir hljóðvistarskýrsla Mannvits (dags. 14. ágúst 2020) þar sem reiknað er hljóðstig við núverandi aðstæður, hljóðstig við fyrirhugaða uppbyggingu og nefnd dæmi um mótvægisaðgerðir. Í samantekt skýrslunnar kemur m.a. fram að

- viðmiðunarmörk ÍST 45:2016 fyrir hljóðstig á útisvæði og fyrir utan glugga við NA-húshlið séu uppfyllt með einföldum mótvægisaðgerðum
- hægt er að uppfylla viðmiðunargildi fyrir hljóðstig á útisvæðum með mótvægisaðgerðum
- hljóðstig við húshlið sé af þeirri stærðargráðu að hægt sé að nota hefðbundnar byggingartæknilegar lausnir

Dæmi um lausnir til að uppfylla kröfur um hljóðstig utan við húsin eru hljóðveggur eða –mön á horni Bústaðavegar og Grensásvegar. Það þyrfti þó að útfæra nánar. Tillagan heimilar að skoðuð verði hljóðmanarlausn á því horni en ekki er heimild fyrir hljóðmön meðfram suðurhlið íbúðarhúsanna.

Þá sýnir hljóðvistarskýrslan að hljóðvist á útisvæðum núverandi byggðar við Furugerði 15-21 og Espigerði 14-20 batnar með tilkomu nýrra bygginga meðfram Bústaðavegi.

Farið verður yfir nánari útfærslu og lausnir er varða hljóðvist þegar byggingarnefndarteikningar berast byggingarfulltrúa, enda fer fullnaðarhönnun íbúða og lóðar fram á síðari stigum.

Dvalarsvæði íbúa utandyra eru á bakhlið húsanna þar sem bæði loftgæði og hljóðvist eru betri en við Bústaðaveg. Leiksvæði verða innan lóðarinnar og eru leiðbeinandi staðsetningar sýndar á uppdrætti, allar í bakgarði. Nánari útfærsla fer fram á byggingarnefndarstigi.

Tillagan gerir ráð fyrir tveggja hæða byggð á lóðinni en á báðum reitum (A og B) er heimil hærri lofthæð með skáhalla þaki á hluta 2. hæðar. Á A-reit er hámarkshæð byggðarinnar 6 m, en 8,1 m þar sem lofthæð 2. hæðar er hærri. Á B-reit er hámarkshæð byggðarinnar 6 m, en 6,8 m þar sem lofthæð 2. hæðar er hærri. Hæðir eru mældar frá gólfplötu 1. hæðar (ekki kjallara) en hún er í kóta 53,0 (og 52,5 austast á B-reit). Sjá bindandi skýringarmyndir.
Fjarlægðin frá núverandi byggð við Furugerði 15-21 og Espigerði 14-20 er á bilinu 25-28 m. Til samanburðar má þess geta að hæð núverandi fjölbýlishúsa við Espigerði og Furugerði er um 10 m og fjarlægðin milli þeirra um 32 m.

Skv. skuggavarpsmyndum sem fylgja tillögunni er skuggavarp á nágrannalóðir lítið sem ekkert við sumarsólstöður. Á jafndægri eykst skuggavarp með tilkomu byggðar meðfram Bústaðavegi. Síðdegis fellur skuggi á hluta nágrannahúsanna við Furugerði og Espigerði en fyrri part dags fellur hann aðeins á útisvæði. Skuggamyndun á jafndægri vegna Furugerðis 23 er ekki ósvipuð þeim skugga sem byggðin við Furugerði 15-21/Espigerði 14-20 varpar á fjölbýlishúsalóðirnar við Furugerði 7-13/Espigerði 6-12 við núverandi aðstæður.

4. Framkvæmdir og ábyrgð

Samantekt athugasemda:

Þegar kemur að framkvæmdum verður að aka stórum vinnutækjum frá Bústaðavegi, Grensásvegi eða Espigerði þar sem ekki verður ekki hægt að mæta þeim í Furugerði vegna þrengsla. Íbúar hafa áhyggjur af því að stórslys verði þegar stórir vinnubílar fara að bakka inn götuna. Hvernig gerir tillagan ráð fyrir umferð og athafnasemi á byggingartíma og verða gerðar ráðstafanir til að draga úr slysahættu?

Ónæði og hljóðmengun mun óhjákvæmilega fylgja framkvæmdunum. Verða gerðar hávaðamælingar til að gæta þess að hávaði vegna framkvæmda fari ekki yfir þolmörk/hættumörk, þar sem um er að ræða íbúðarhverfi? Verður reynt að koma í veg fyrir að framkvæmdir raski vinnufrið þeirra sem vinna heima vegna Covid-19 ástandsins? Hefur verið gert ráð fyrir byggingarúrgangi, möl, mold, steypu ofl. sem myndast við framkvæmdir? Hvað er áætlað að framkvæmdirnar taki langan tíma?

Hefur verið gert umhverfismat og mun Umhverfisstofnun fylgjast með framkvæmdunum? Verða framkvæmdirnar kolefnisjafnaðar af Reykjavíkurborg? Verða umhverfisvænar byggingaraðferðir notaðar og eru fyrirhugaðar framkvæmdir í samræmi við umhverfisstefnu borgarinnar?

Furugerði 23 og nærliggjandi hús standa á klöpp og ljóst er að nauðsynlegt verður að fleyga eða sprengja mikið magn af henni ef byggja á bílakjallara á lóðinni. Íbúar nærliggjandi húsa hafa miklar áhyggjur af því að slíkar framkvæmdir muni valda talsverðum skemmdum á eignum þeirra og rýra verðgildið. Þær lágreistu blokkir sem standa við Furugerði í dag voru á sínum tíma reistar í miklum flýti vegna húsnæðisskorts í Reykjavík. Talsverðar líkur eru á að þær þoli ekki það álag sem stafar af sprengingum fyrir bílakjallara. Íbúar vilji fá skýr svör verktaka við því hvernig verður tekist á við klöppina.

Mun Reykjavíkurborg greiða fyrir mögulegar skemmdir sem gætu orðið á grunni húsa, húsunum sjálfum og innbúi vegna sprenginga? Hver er ábyrgur og bótaskyldur við slíkar aðstæður? Sjálfsagt er að það sé ljóst frá byrjun. Skv. tryggingarfélögum er ekki ljóst hvort þau ábyrgist skaða sem getur hlotist vegna fleygunar/sprenginga á klöppinni.

Þá hafa íbúar áhyggjur af því að fasteignaverð muni rýrna vegna tillögunnar og áskilja sér allan rétt til bóta í því samhengi og benda á gr. 51 og 51.a skipulagslaga nr. 123/2010 því til stuðnings.

Svar:

Í skipulagi er gerð grein fyrir því hvers konar framkvæmdum er stefnt að og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Í byggingarleyfi aftur á móti tekin afstaða til brunaöryggis, aðgengismála og atriða sem varða hávaða og ónæði, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. **Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarétt.**

Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Framkvæmdum mun ávallt fylgja eitthvert rask á meðan þær standa yfir en framkvæmdaaðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnusvæði á grundvelli byggingarreglugerðar og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur honum.

Í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir og ber mönnum skylda til að gera allt sem í þeirra valdi stendur til að koma í veg fyrir heilsuspillandi hávaða og takmarka ónæði. Í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðasvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

Tafla IV. Mörk fyrir hávaða vegna framkvæmda.				
			Upphaf framkvæmda	Lok framkvæmda
Íbúðasvæði, nágrenni þeirra og dvalarrýma þjónustustofnana þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	Háværar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	21:00
		Helgar og almennir frídagar	10:00	19:00
		Aðrir dagar	Ekki heimilt	
	Sérstaklega hávaðasamar framkvæmdir	Virkir dagar	7:00	19:00
		Aðrir dagar	Ekki heimilt	

Sérstök ákvæði gilda um tilkynningarskyldu í byggð. Háværar framkvæmdir (byggingar, gröftur, sprengingar og gatnagerð) á íbúðasvæðum eða í nágrenni þeirra, við skóla og dvalarrými þjónustustofnana og hjúkrunarstofnana skal framkvæmdaraðili kynna fyrir íbúum nærliggjandi svæða, þ.e. fyrirhugaðar

framkvæmdir, umfang þeirra o.fl. Sérstaklega þarf að greina frá tímasetningum þeirra athafna sem eru sérstaklega til þess fallnar að valda ónæði, s.s. meitlun og sprengingar.

Í skilmálum tillögunnar er ekki fjallað sérstaklega um byggingaraðferð eða efnisval. Mælt er með að hafa samband beint við lóðarhafa til að fá frekari upplýsingar um fyrirhugaðar byggingaraðferðir.
Ekki er skylda að kolefnisjafna framkvæmdirnar en Reykjavíkurborg hvetur lóðarhafa til að gera það. Framkvæmdirnar eru þess umfangs og eðlis að þær falla ekki undir lög um mat á umhverfisáhrifum framkvæmda. Skipulagið fjallar um byggingarheimildir en sjálf framkvæmdin er útfærð í byggingarleyfinu.

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt skipulagsáætlunar valdið honum tjóni þá er vakin athygli á 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þar sem er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

5. Aðrar athugasemdir (Kynningargögn, samráð o.fl.)

Samantekt athugasemda:

Fyrir um tveimur árum var óskað eftir því að þeir sem um málið hjá Reykjavíkurborg settu sig í samband við íbúa Furugerðis og skoðuðu aðstæður á vettvangi í fylgd íbúa. Íbúar hafa óskað eftir samtali um verkefnið, fundum innan borgarkerfisins og grenndarkynningu á málinu en hafa ekki fengið. Þykir íbúaráði Háaleitis- og Bústaðahverfis þetta miður.

Það er skylda Reykjavíkurborgar að gæta hagsmuna borgarbúa. Er það krafa margra íbúa í hverfinu að Reykjavíkurborg falli frá fyrirhuguðum áformum um aukið byggingaramagn á lóðinni að Furugerði 23 og dragi breytingartillögurnar til baka. Skorað er á Reykjavíkurborg að segja upp samkomulagi (dags. 22. nóvember 2017) við lóðarhafa EA11 ehf skv. 9. grein þess: *„UPPSÖGN. Hafi nýtt deiliskipulag ekki verið staðfest innan tveggja ára frá undirritun samkomulags þessa er hvorum aðila um sig heimilt einhliða að segja því upp með þriggja mánaða fyrirvara.“* Þess er óskað að í framhaldinu verði ný skipulagstillaga unnin **í samvinnu við íbúa**.

Bent er á misræmi í kynningargögnum. Lóðarmörk við Reit B eru ekki virt og ekki er samræmi í öllum fylgigögnum um staðsetningu húsanna. 26 m eiga að vera á milli bygginga á sniði J en málsetningin segir 25,838 m. Lóðamörk eru því ekki rétt merkt á teikningu Arkís. Þá er sama fjarlægð á loftmynd af skilmálateikningu merkt 26,27 m.

Svar:

Umhverfis- og skipulagssvið telur eðli og umfang tillögunnar ekki gefa tilefni til að halda opinn íbúafund og ekki hefur verið fundað sérstaklega með íbúum hverfisins vegna hennar. Ekki er þó tekið undir að áform hafi ekki verið kynnt og að ekki hafi verið hlustað á raddir íbúa. Eldri útgáfa af tillögunni (dags. 23. október 2018) var auglýst með lögbundnum hætti og talsverðar breytingar gerðar á henni í kjölfar auglýsingar, þar sem komið var til móts við margar af þeim athugasemdum sem bárust. Breytingarnar fólust m.a. í:

- lækkun byggðar úr þremur hæðum í tvær
- fækkun íbúða úr 32 í 30
- breyttri bílastæðakröfu og stækkun bílakjallara: Heimilt að gera allt að 1 bílastæði á íbúð
- færslu á byggingarreitum 3 m nær Bústaðavegi sem m.a. dregur úr skuggavarpi á nágrannalóðir norðan byggðarinnar.

Lóðarmörkum að Furugerði 15-21 og Espigerði 14-20 er ekki breytt og ekki er gengið á stærð þeirra lóða.

Fjarlægð byggingarreita frá *lóðarmörkum* til norðurs er rétt merkt í öllum gögnum og því ljóst hver fyrirhuguð staðsetning nýrrar byggðar á lóðinni er.

Niðurstaða

Lagt er til að tillagan verði samþykkt eins og hún er sett fram á uppdráttum Arkís arkitekta ehf. dags. 16. júlí 2020 ***og síðast breytt 11. janúar 2021.***

Eins og fram kemur hér að framan var tillögunni lítillega breytt í kjölfar auglýsingar og eftirfarandi kafla hefur verið bætt við á uppdrátt til skýringar:

Í kjölfar auglýsingar á tillögunni (uppdrættir dags. 16. júlí 2020, og skýringarmynd 1.03 síðast breytt 17. ágúst 2020) hafa eftirfarandi breytingar verið gerðar á tillögunni:

- *Tekið fram í texta að staðsetning, fyrirkomulag og fjöldi bílastæða á yfirborði lóðar sé leiðbeinandi á uppdrætti og skýringartáknum á uppdrætti breytt.*
- *Tekið fram í texta að staðsetning og uppröðun djúpgáma sé leiðbeinandi á uppdrætti.*

F.h. Skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Sólveig Sigurðardóttir
arkitekt / verkefnastjóri