

Almennar upplýsingar:

Nafn Sigurður Einarsson
Erindi nr. P-2019-03-22-0119
Kennitala 1104572789
Heimilisfang SÓLBERGI 2, Hafnarfjörður
Póstnúmer 221
Símanúmer 8962540
Netfang sig.e@arkitekt.is
Nafn forsvarsmanns (ef -
um fjöleignarhús er að
ræða)
Netfang tengiliðs sig.e@arkitekt.is

Greiðanda kennitala 6909061390
Greiðanda nafn Batterið Arkitektar ehf.
Greiðanda netfang batteri@arkitekt.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Grensásvegur 1

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um breytingu á deiliskipulagi þar sem óskað er eftir að auka byggingarmagn með því að byggja meðfram Skeifunni. Jafnframt er óskað eftir að heimilt verði að byggja íbúðir nema á jarðhæðum að Grensásvegi og Skeifunni, þar verði áfram heimiluð verslun og þjónusta.

Meðfylgjandi gögn og
upplýsingar varðandi
umsókn – þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 1526-deiliskipulag.pdf
skjals

Önnur gögn

Lýsandi nafn 3270423-000-HMO-0001.pdf
skjals

Lýsandi nafn 1526-minnisblad-190221.pdf
skjals

Já, haft verið samband við veitufyrirtæki

Haldnir voru fundir með fulltrúum Veitna, þar sem farið var yfir kvaðir um
dætur og lagnir og hvernig þau mál eru sett í deiliskipulagið til framtíðar.

-



Verk:	1502-GRENSÁSVEGUR 1		
Verkþáttur :	Breyting á deiliskipulagi – dæluhús og lagnir á lóð		
Dags:	21.02.19	Skjal:	1526-minnisblað 190221
Unnið af :	Sigurður Einarsson		
Sent til :	Jón Þór Hjaltason, Tómas Rólant Hansson, Lilja Grétarsdóttir, Tryggva Jónssonar		

Fyrirspurn var send til skipulagsráðs Reykjavíkurborgar um að byggja íbúðir á lóðinni Grensásvegur 1 m.a. með byggingu meðfram Skeifunni sem hefði áhrif á lagnir og dæluhús Veitna. Af hálfu borgarinnar var óskað eftir því að aðilar myndu ræða við fulltrúa Veitna vegna mögulegra breytinga á umfangi og staðsetningu á lögnum og dælum.

Þann 2. Janúar 2019 hittu lóðahafar, Jón Þór Hjaltason (JPH) og Sigurður Sigurðsson (SS) og ráðgjafar þeirra Tryggvi Jónsson (TJ) Mannviti og Sigurður Einaarsson (SE) Batteríinu, þá Tómas Rólant Hansson (TRH), Pál Baldvin Sveinsson (PBS) og Guðmund Óla Gunnarsson (GÓG) hjá Veitum.

Niðurstöður þess fundar var að ráðgjafar skildu skoða 2-3 mismunandi kosti á lausn og kynna og ræða með fulltrúum Veitna í framhaldinu.

Þann 13. febrúar 2019 hittust aðilarnir JPH, SS, SE, TRH, PBS auk Guðmundar Ásgeirssonar (GÁ) lóðarhafa, Vilhjalms Kristjánssonar (VK) Mannviti og Hafliða Jóns Sigurðssonar (HJS) Veitum, og fóru yfir 3-4 valkosti sem SE og VK höfðu unnið og kynntu á fundinum.

Niðurstöður þess fundar voru eftirfarnadi: Mjög kostnaðarsamt er að flytja eða gera breytingar á dælum og lögnum. Hins vegar reikna fulltrúar Veitna með því að sennilega líði ekki nema 10 ár í að þessi dælustöð yrði endurnýjuð og þá flutt á annann og henturgri stað í borginni. Aðilar voru sammálu um að gera mætti breytingar á deiliskipulaginu þess efnis að dæluhús verði rífið og íbúðar/þjónustuhús byggt meðfram Skeifunni með fyrirvara. Settar verði kvaðir inn í skipulagið þess efnis að þangað til dæluhús verður aflögð verði óheimilt að rífa dæluhús eða raska lagnaleiðum sem Veitur hafa til umráða í dag.

Með kveðju

Sigurður Einarsson
arkitekt

Minnisblað

Tilvísun: 3270423-000-HMO-0001
Til: Fasteignafélagið G1 ehf.
Jón Þór Hjaltason

15.03.2019

Efni: **Breyting á deiliskipulagi við Grensásveg 1 - Hljóðvist**

Í þessari greinargerð er greint frá útreikningum fyrir umferðarhávaða á reit við Grensásveg 1. Til grundvallar er tillaga að breytingu á deiliskipulaginu „Skeifan – Fenin“ vegna lóðar nr.1 við Grensásveg frá mars 2019 [1].

Í gildi er heildarskipulag „Skeifan - Fenin“ fyrir svæðið sem lóðin er hluti af. Heildarskipulagið var samþykkt í borgarráði 6.11.2001.

Deiliskipulagi hefur verið breytt sérstaklega fyrir lóðina „Grensásvegur 1“ fjórum sinnum. Núgildandi deiliskipulag fyrir lóðina öðlaðist gildi 29.06.2016.

Forsendur hafa breyst í samræmi við nýja stefnu um uppbyggingu Skeifusvæðisins sem birtist í: "Skeifan - tillaga að rammaskipulagi 13. desember 2017" br. 1. mars 2018. Miðar hún við að á svæðinu verði byggt talsvert magn íbúða.



Mynd 1: Skipulagssvæðið úr suðvestri, mynd arkitekta.

Skipulagsreiturinn

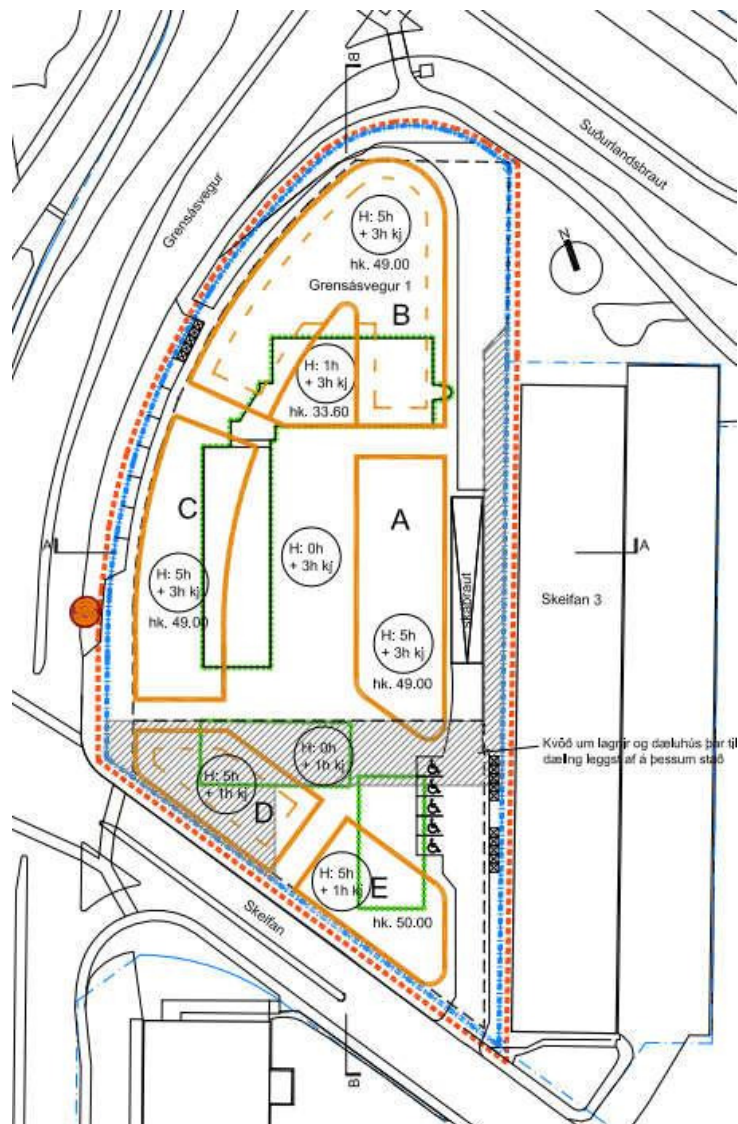
Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Grensásvegi að vestan, Suðurlandsbraut að norðan og Skeifunni að austan og sunnan, sjá mynd 2.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er reiturinn skilgreindur sem miðsvæði M3a [2].

Um M3a segir m.a. í aðalskipulagi að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og íbúðum. Áhersla er á 4–6 hæða samfellda byggð, heildstæðar götumyndir og borgarmiðað gatnakerfi.

Byggingar í deiliskipulagstillögunni eru 5 talsins, ýmist 5 hæðir eða 5 hæðir með inndreginni 6. hæð. Samkvæmt tillögunni verða verslunar- og þjónusturými á jarðhæðum húsa B, C, D og E en íbúðir á efri hæðum. Í húsi A er gert ráð fyrir íbúðum á öllum hæðum.

Heimilaður fjöldi íbúða á reitnum er að hámarki 220.



Mynd 2: Skipulag eftir breytingu. Úr tillögu að nýjum deiliskipulagsupprætti.

Kröfur um hljóðvist

Hljóðstig á reitnum vegna umferðarhávaða skal uppfylla ákvæði reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 [3]. Í viðauka reglugerðarinnar eru skilgreindar kröfur vegna hávaða frá umferð við mismunandi tegundir húsnæðis, sjá töflu 1.

Þar sem reiturinn er skilgreindur sem miðsvæði gilda hér þær kröfur sem skilgreindar eru fyrir íbúðir á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum.

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

Tafla I.	Mörk vegna umferðar ökutækja.	
	Mörk vegna umferðar ökutækja (ádu) L_{Aeq24}	
Tegund húsnæðis	Við húsvegg	Inni
Íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum	55	30
Íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu- og miðsvæðum	65	30
Dvalarrými á þjónustustofnunum þar sem sjúklingar eða vistmenn dvelja yfir lengri tíma	55*	30
Iðnaðarsvæði og athafnasvæði		35
Frístundabyggð	45	
Leik- og grunnskólar	55*	30
Kennslurými framhaldsskóla		35
Hávaðalitlir vinnustaðir, s.s. skrifstofur og sambærilegt		40

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

Í 4. grein reglugerðar um hávaða 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. Skipulagsyfirlögd geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.“

Í staðlinum eru ákvæði um hljóðstig utanhúss vegna umferðarhávaða við íbúðarhús, sjá töflu 2. Þar segir að hljóðstig „á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá bílaumferð“ megi ekki fara yfir 50 dB(A) [4].

Sé farið eftir staðlinum má hljóðstig utan við glugga íbúðar því vera meira en almennt er krafist sé það tryggt að viðkomandi íbúð eigi einnig glugga sem snúi að hljóðlátara svæði.

Gera yrði þá kröfu einnig að hljóðstig innanhúss færi ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins. Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða þar sem hávaðinn er mestur þurfi að vera meiri en hefðbundið er.

Tafla 1: Hámarksgildi fyrir hljóðstig fyrir íbúðarhúsnæði vegna umferðar ökutækja skv. ÍST 45:2016.

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

*Útisvæði: Svalir og dvalarsvæði á lóð svo sem leiksvæði og önnur svæði á lóðum íbúðarhúsa og þjónustustofnana sem sérstaklega eru hugsuð til að njóta útiveru.

Umferð

Unnið hefur verið rammaskipulag fyrir Skeifusvæðið [5]. Þar er lögð fram stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu í Skeifunni og tengsl við nærliggjandi svæði. Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu svæðisins á grundvelli nýrra forsendna og markmiða í aðalskipulagi og lýsingu skipulagsfulltrúa.

Samhliða þessu rammaskipulagi var gerð greining á umferð á svæðinu og auk þess unnin hljóðvistarýrsla fyrir allt Skeifusvæðið [6]. Voru þar reiknuð tvö tilvik; núverandi ástand (2017) annars vegar og áætlað framtíðarástand hins vegar þar sem miðað er við fullbyggt svæði skv. rammaskipulagi.

Samkvæmt ofangreindri greiningu breytist umferð næst Grensásvegi 1 lítið með uppbyggingu á svæðinu en er þó örlítið meiri í framtíðarspánni. Er hér miðað við þá framtíðarspá og áætluð umferð skv. henni notuð til útreikninga á hljóðstigi við Grensásveg 1.

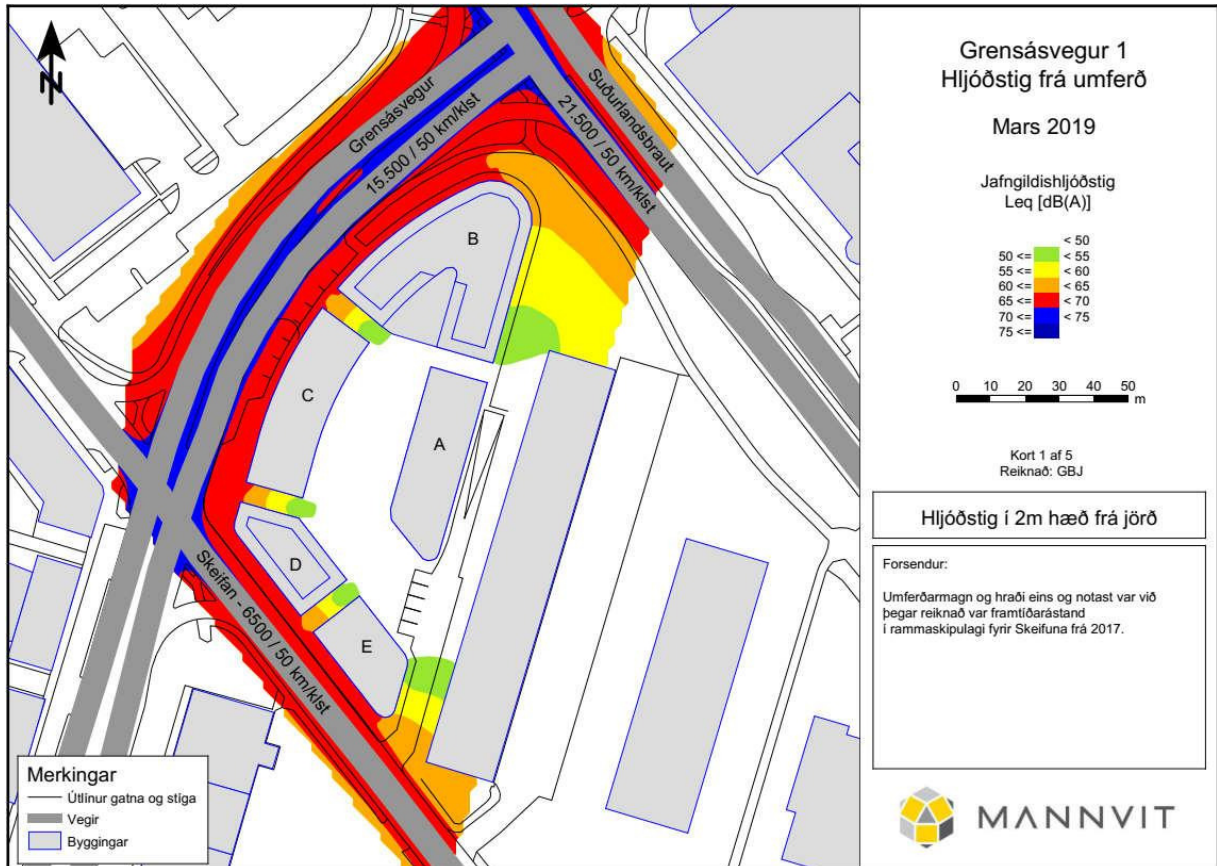
Útreikningar

Hljóðvist á reitnum var reiknuð út frá gefnum umferðarforsendum í forritinu SoundPlan.

Með greinargerðinni fylgja 5 kort sem sýna hljóðstig frá umferð á svæðinu. Eitt sýnir hljóðstig á reitnum í 2 m hæð yfir jörð en hin tvö sýna þrívíða ásýnd þar sem sjá má hljóðstig á öllum hæðum húshliða.

Hljóðstig við þær húshliðar sem snúa að Grensásvegi og Skeifunni reiknast nær alstaðar um 65 dB(A) og sumstaðar aðeins yfir þeim mörkum.

Hljóðstig í öllum húsagarðinum á milli húsanna reiknast undir 50 dB(A) og uppfyllir því kröfur sem gerðar eru til dvalarsvæða á lóð.



Mynd 3: Útreiknað hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Hús A: Hljóðstig utan við húsið reiknast hæst 57 dB(A) efst á norðaustur horni hússins. Hljóðstig utan við húsið reiknast því alstaðar vel innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðarhúsnæði. Hljóðstig utan við hlið sem snýr inn í húsagarð reiknast undir 50 dB(A) á öllum hæðum.

Hús B: Hljóðstig reiknast hæst 66 dB(A) syðst á vesturhlið og er á bilinu 63 dB(A) – 66 dB(A) á allri hliðinni, að undanskilinni inndreginni 6.hæð. Við aðrar hliðar hússins er hljóðstig nokkuð vel innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðir. Hljóðstig utan við hliðar sem snúa inn í húsagarð reiknast alstaðar undir 50 dB(A).

Hús C: Hljóðstig reiknast á bilinu 64 dB(A) – 66 dB(A) við alla vesturhliðina. Hljóðstig við gafla hússins reiknast innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðir. Hljóðstig utan við hlið sem snýr inn í húsagarð reiknast undir 50 dB(A) á öllum hæðum.

Hús D: Hljóðstig reiknast hæst 67 dB(A) við horn Skeifunnar og Grensásvegar. Við hliðar sem snúa að götu reiknast hljóðstig á bilinu 64 dB(A) – 67 dB(A) á öllum hæðum, utan inndreginnar 6. hæðar. Hljóðstig við gafla hússins reiknast innan 65 dB(A) marka fyrir íbúðir. Hljóðstig utan við hlið sem snýr inn í húsagarð reiknast undir 50 dB(A) á öllum hæðum.

Hús E: Hljóðstig reiknast hæst við suðvestur hlið, sem snýr að Skeifunni, eða á bilinu 63 dB(A) – 65 dB(A). Hljóðstig reiknast lægra við aðrar hliðar.

Niðurstöður

Hljóðstig utan við hús á reitnum reiknast víða yfir 65 dB(A) mörkum reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 fyrir íbúðarhúsnæði á miðsvæðum. Nánar tiltekið er það við götuhliðar húsa B, C og D.

Meðal annars vegna nálægðar við götu er ekki talið raunhæft að skerma þennan hávaða að neinu ráði með hljóðvegg, mön eða þess háttar.

Þar sem um íbúðir er að ræða þarf því að beita undanþágu sem getið er í 5. grein reglugerðarinnar sem heimilar að farið sé eftir ákvæðum staðals ÍST 45 í stað þeirra marka sem skilgreind eru í reglugerðinni sjálfri.

Áætlun um hljóðstig á lóð og við allar húshliðar, byggt á umferðarspá fyrir allt Skeifusvæðið til framtíðar frá árinu 2017, má finna á kortum sem fylgja þessari greinargerð.

Íbúðir

Fyrir íbúðarhús er heimilt að hljóðstig fari yfir 65 dB(A) mörk svo fremi sem tryggt sé að hljóðstig frá bílaumferð sé innan við 50 dB(A) á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar. Öll húsin hafa hlið þar sem hljóðstig reiknast undir 50 dB(A) og bjóða því uppá þennan möguleika. Huga þarf að því við hönnun og innra skipulag húsanna að þessu sé náð fram.

Þá þarf einnig í öllum tilvikum að tryggja að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við kröfur staðalsins og reglugerðar. Þar sem hljóðstig utan við húshlið reiknast yfir 60 dB(A) þarf að huga sérstaklega að því hvernig þetta sé uppfyllt, s.s. með vali á gleri o.s.frv. Í þeim rýmum þarf einnig að tryggja loftun um hljóðdeyfðar loftrásir. Þessi atriði þarf að leysa á byggingartæknilegan hátt við hönnun húsanna.

Verslun og þjónusta

Þar sem um húsnæði fyrir verslun og þjónustu er að ræða eru almennt ekki gerðar kröfur um hljóðstig utan við glugga, sbr. kröfur fyrir hávaðalitla vinnustaði í töflu 1. Einungis þarf að tryggja að hljóðeinangrun húshliða sé þannig að kröfum um 40 dB(A) hljóðstig innanhúss sé fullnægt.

Sé þjónustan þess eðlis að hún sé sérstaklega viðkvæm fyrir hávaða s.s. skóli, gististaður eða sjúkrastofnun gilda aðrar kröfur og þarf að skoða það sérstaklega.

Virðingarfyllt,

Gunnar Birnir Jónsson

Verkfræðingur

Fylgigögn

Kort 1: Hljóðstig í 2 m hæð yfir jörð.

Kort 2: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr norð-vestri.

Kort 3: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr norð-austri.

Kort 4: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr suð-austri.

Kort 5: Hljóðstig utan við húshliðar, séð úr suð-vestri.

Heimildir

[1] *Tillaga að breytingu á deiliskipulaginu „Skeifan – Fenin“ vegna lóðarinnar nr.1 við Grensásveg, Batteríið arkitektar, mars 2019.*

[2] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 A-hluti, Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur, nóvember 2013.*

[3] *Reglugerð um hávaða nr. 724/2008, Umhverfisstofnun, maí 2008.*

[4] ÍST45:2016 Hljóðvist – Flokkun íbúðar- og atvinnuhúsnæðis, Staðlaráð Íslands, maí 2016.

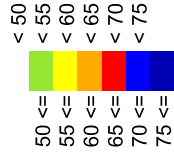
[5] *Skeifan – Tillaga að Rammaskipulagi, Kanon Arkitektar, desember 2017.*

[6] Hljóðvistarskýrsla Eflu verkfræðistofu, desember 2017.

Grensásvegur 1 Hljóðstig frá umferð

Mars 2019

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]



Kort 1 af 5
Reiknað: GBJ

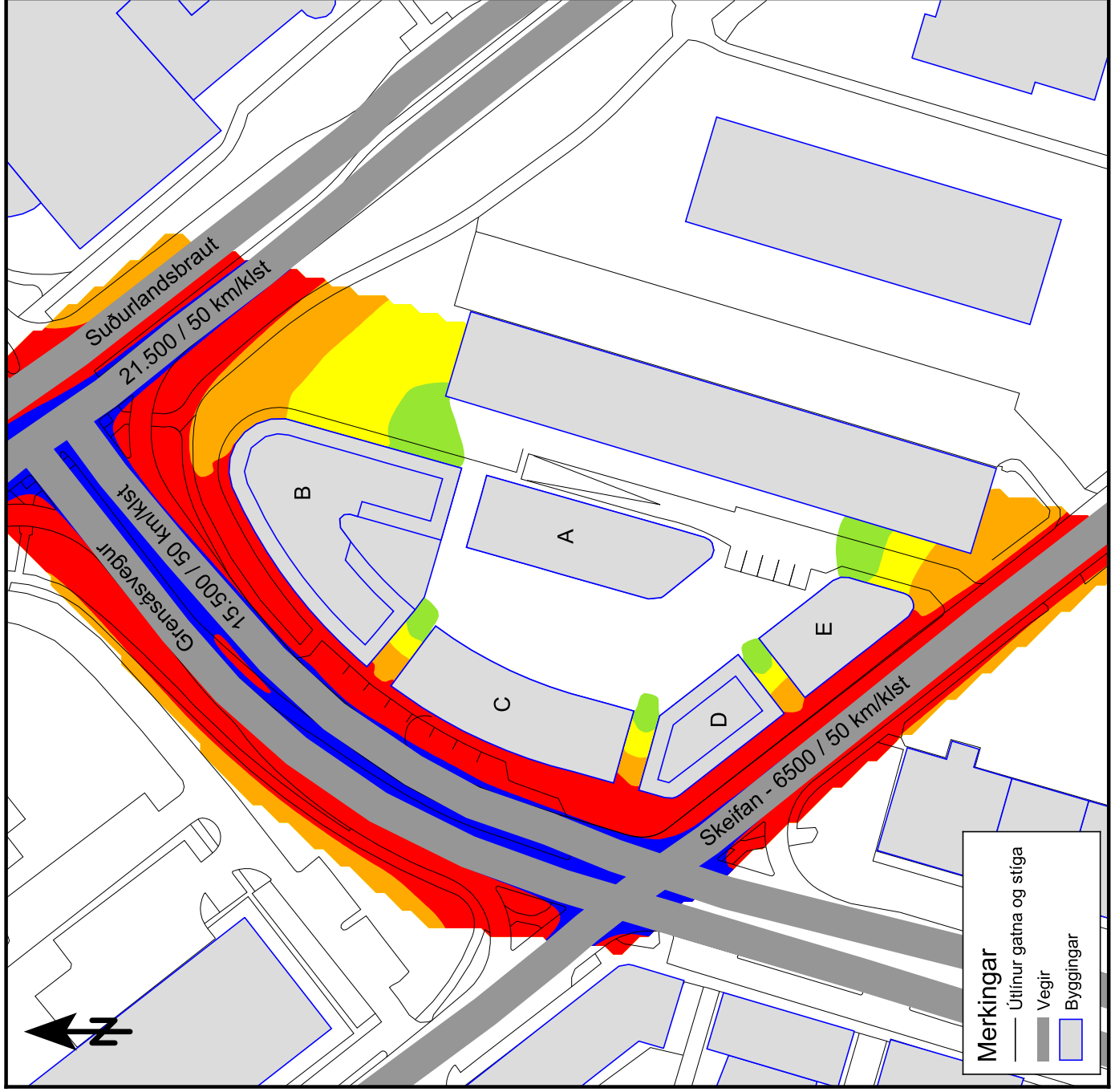
Hljóðstig í 2m hæð frá jörð

Forsendur:

Umferðarmagn og hraði eins og notast var við þegar reiknað var framtíðarástand í rammaskipulagi fyrir Skeifuna frá 2017.



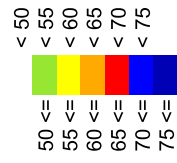
MANNVIT



Grensásvegur 1
Hljóðstig frá umferð

Kort 2 af 5
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

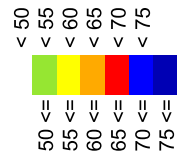


MANNVIT

Grensásvegur 1
Hljóðstig frá umferð

Kort 3 af 5
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

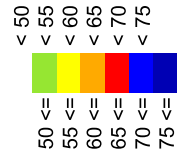


MANNVIT

Grensásvegur 1
Hljóðstig frá umferð

Kort 4 af 5
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

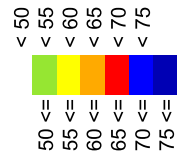


MANNVIT

Grensásvegur 1
Hljjóðstig frá umferð

Kort 5 af 5
Reiknað: GBJ

Jafngildishljjóðstig
Leq [dB(A)]



MANNVIT



Greinargerð – Samgöngumat skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar

Tilvísun: 1.270.234

17.09.2019

Til: Fasteignafélagið G1

ÓK / HKSH

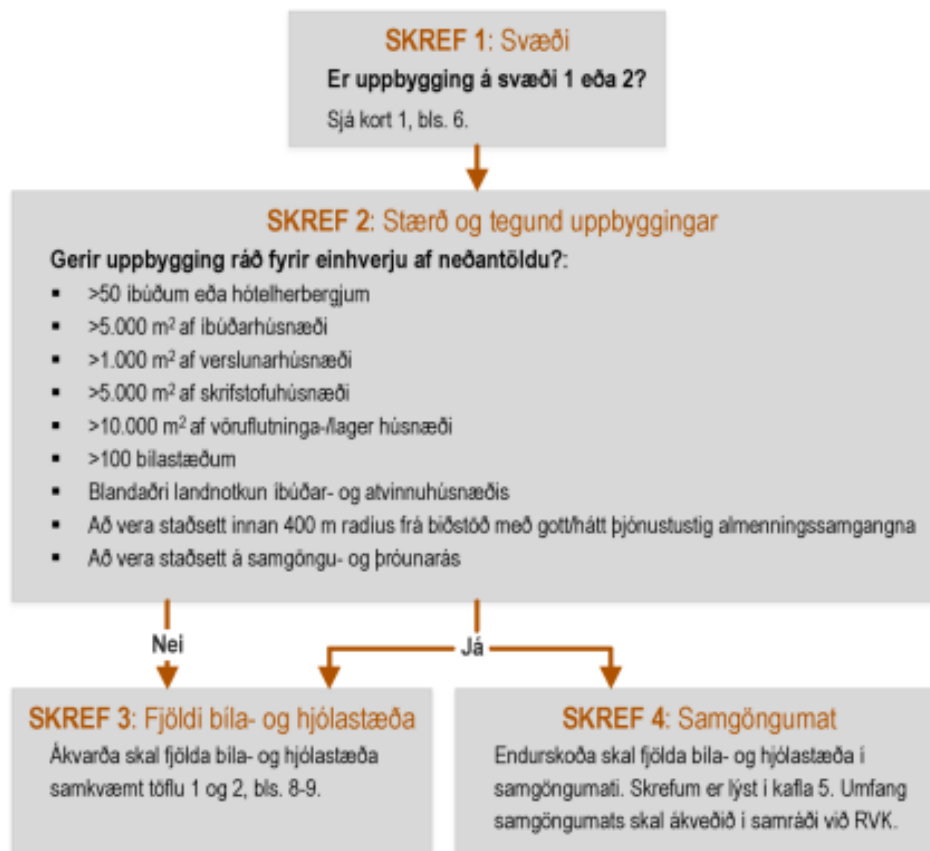
Efni: **Samgöngumat fyrir Grensásveg 1****1. Samgöngumat**

Samgöngumat þetta er gert fyrir deiliskipulagið fyrir Grensásveg 1 dagsett 12.07.2019.

Samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík sem samþykktar voru í Borgarráði í janúar 2019, eru ákveðnar kröfur varðandi fjöldi bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavík fyrir nýbyggingar og/eða endurnýjun byggðar. Vinna skal samgöngumat ef tækifæri eru til að fækka bílastæðum á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum, sér í lagi á

- *stærri byggingarreitum eða hverfum.*
- *byggingarreitum með blandaðri landnotkun.*
- *byggingarreitum í nágrenni við góðar almenningsamgöngur.*

Fjöldi bíla- og hjólastæða ákvarðast út frá eftirfarandi skrefum:



Deiliskipulagið fyrir Grensásveg 1 flokkast undir svæði 1, miðsvæðis/blönduð byggð og svæði á samgöngu- og þróunarsvæði og því skal gera samgöngumat skv. skrefi 4 á myndinni fyrir ofan. Ekki

hefur verið óskað eftir umfangsmeira samgöngumati frá Reykjavíkurborg og því fellur liður 5 „Stærri uppbygging“ út. **Greina þarf eftirfarandi fjóra þætti í samgöngumatinu;**

1. Blönduð landnotkun – samnýting stæða (bíla- og hjólastæða)
2. Deilibílar
3. Innleiðing samgöngustefnu
4. Nálægð við almenningsamgöngur með gott/hátt þjónustustig

2. Ákvörðun fjölda bíla- og hjólastæða

Til að ákvarða fjölda bíla- og hjólastæða er byrjað á að reikna grunntölur skv. töflum 1 og 2 í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Síðan eru þær tölur endurskoðaðar skv. köflum 5.1 til 5.4 í reglum, sjá samsvarandi kafla 2.1 til 2.4 hér á eftir.

Í miðborginni og á lykilþróunarsvæðum er lögð áhersla á að bílastæði verði neðanjarðar, inni í byggingum eða með sem minnstri röskun á götumynd. Í deiliskipulaginu fyrir Grensásvegi 1 er gert ráð fyrir bílakjallara sem má vera allt að þrjár hæðir. Gert er ráð fyrir bílastæðum á lóð fyrir 5 bílastæði fyrir hreyfihamlaða.

Til að áætla fjöldi bíla- og hjólastæða er stuðst við eftirfarandi töflu sem sýnir viðmiðunarkröfur stæða eftir stærð íbúða (fjölbýli/sérbýli og námsmannaíbúðir) og eftir svæði.

Tafla 1: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða. (Heimild: Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 1)

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði/íbúð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannaíbúðir ²	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili ³	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

Tafla 2: Útreikningar á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir Grensásveg 1 skv. viðmiðunartöflu 1.

Tegund íbúða	Stærð m ²	Fjöldi	Stærð m ²	Hlutfall	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði
					Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark	Lágmark
Grensásvegur 1										
1 herb. íbúð	55	28	1,540	14%	0.25	0.75	7	21	2	56
2 herb. íbúð	75	74	5,550	36%	0.5	0.75	37	55.5	2	148
3 herb. íbúð	95	74	7,030	36%	0.75	1	55.5	74	2	148
4+ herb. íbúð	115	28	3,220	14%	0.75	1	21	28	2	56
Samtals		204	17,340	100%			121	179		408

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Grensásveg 1 er heimilaður fjöldi íbúða að hámarki 204 og því þarf 121 bílastæði skv. viðmiðunargildi í töflu 1. Fjöldi gestastæða miðað við 0,1 per íbúð verða 21 talsins. **Grunntala eru því 142 bílastæði fyrir íbúa og gesti. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 2.1 til 2.4 hér á eftir. Fjöldi hjólastæða skal vera 408 að lágmarki. Af þessum 408 hjólastæðum þurfa 90% að vera í læstri geymslu (367 hjólastæði) og 10% staðsett í grennd við innganga sem skammtíma stæði fyrir gesti (41 hjólastæði).** Ráðlagt er að hámarks fjarlægð í skammtímahjólastæðin séu 100 m.

Kröfur um fjöldi bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun er sýnd í eftirfarandi töflu.

Tafla 3: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun. (Heimild: Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar, tafla 2)

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubyggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m ²	1 á 75m ²	1 á 75m ²	1 á 40m ²	0,5 - 3 á 100m ² A
	Iðnaður	1 á 300m ²	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 – 0,6 á 100m ² A
	Vörugeymsla	1 á 1500m ²	1 á 500m ²	1 á 360m ²	1 á 240m ²	
Verslun ¹	Matvöruverslun	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	2 - 3 á 100m ² B
	Smærri verslun (<500 m ²)	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 40m ²	
	Almenn verslun (>500 m ²)	1 á 100m ²	1 á 75m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Grensásveg 1 er gert ráð fyrir 3,900 m² fyrir verslanir og veitingahús. Ekki hefur verið skilgreind stærð í m² fyrir hvort um sig og er því gert ráð fyrir í útreikningum 2,600 m² fyrir verslanir og 1,300 m² fyrir veitingahús. Fjölda stæða má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 4: Útreikningur á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi fyrir Grensásveg 1.

Tegund íbúða	Stærð m ²	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Stærð m ² / herb.	Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði	Hjólastæði
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark		Viðmið	Hámark				
Grensásvegur 1	Matvöruverslun	1 á 100 m ²	1 á 65 m ²	0.010	0.015	1,300	13	20	2-3 á 100 m ²	0.025	1,300	32.5
	Almenn verslun (>500 m ²)	1 á 100 m ²	1 á 75 m ²	0.010	0.013	1,300	13	17	2-3 á 100 m ²	0.025	1,300	32.5
	Veitingastaður	1 á 100 m ²	1 á 100 m ²	0.010	0.010	1,300	13	13	2-3 á 100 m ²	0.025	1,300	32.5
Samtals							39	50				98

Grunntala fyrir fjölda bílastæða fyrir atvinnustarfsemi á Grensásvegi 1 er því 39. Þessi tala er svo lækkuð með köflum 2.1 til 2.4 hér á eftir. Fyrir atvinnustarfsemi þarf um það bil 98 hjólastæði (78 til 117). Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (20 hjólastæði) og að 80% stæða (78 hjólastæði) séu staðsett sem næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður. Áætlað er að 80-90% af bílastæðunum sé fyrir viðskiptavinum, hin stæðin eru ætluð starfsmönnum og til annarrar notkunar. Hvatt er til að nýta samgöngustefnu fyrir starfsmenn á svæðinu þar sem stutt er í almenningsgöngur og því möguleiki á að fækka bílastæðum enn frekar, sjá nánar í kafla hér aftar.

Ekki er gerð sérstaklega grein fyrir aðkomu/umferð hópbifreiða í deiliskipulaginu. Ekki er gert ráð fyrir skólum á svæðinu og því ekki tekið mið af sleppistæðum (e. „pick-up / drop-off“).

Tilfelli ef hótél verður í húsi B í stað íbúða

Ef reitur B (hús B) yrði notað sem hótél, eins og heimild er fyrir í deiliskipulaginu, þá gæti það verið 200 herbergja hótél (ca. 9000 m² af húsi B), veitingar/verslun yrðu á jarðhæð). Fyrir 200 herbergja hótél þarf 20 bílastæði og 90-190 hjólastæði (1-2 hjólastæði á 100 m²). Ef hús B yrði notað sem hótél þá myndi þar fækka bílastæðum fyrir íbúðir á móti. Þá yrðu á reitnum alls 106 íbúðir og þá ættu að vera 63 bílastæði fyrir þær auk 11 fyrir gesti. Fyrir atvinnuhúsnæði annað en hótelið yrðu þá 39 bílastæði og því í heildina 133 bílastæði á reitnum skv. viðmiði (214 að hámarki) og 180-250 hjólastæði. **Þetta eru grunntölur sem þarf svo einnig að reikna lækkun á skv. eftirfarandi köflum, ef af hóteli verður, sjá málsgrein í niðurstöðukafla.**

2.1 Blönduð landnotkun – samnýting stæða

Möguleiki er á að fækka bílastæðum með því að samnýta stæði, en það fer eftir landnotkun, fjölda fyrirtækja/stofnana og íbúða á eftirfarandi svæði. Bílastæðabörfin er ákvörðuð út frá mestu þörf yfir daginn (morgun, síðdegi, nótt o.s.frv.). **Við samnýtingu bílastæða er mikilvægt að bílastæði séu ekki frátekin (sérmerkt) fyrir ákveðin fyrirtæki, starfsmenn eða íbúðir.** Þannig geta mismunandi notendur samnýtt bílastæði. Eftirfarandi tafla sýnir ákvörðun á hlutfalli bílastæða eftir tíma dags.

Tafla 5: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR		
	Tímabil	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir*		50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir		0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir		30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**		30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur		100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaðun/vöruhús		100%	100%	5%	5%	0%
Hótél		25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús		30%	60%	90%	70%	100%
Bíó / Menningarstarfsemi		15%	30%	90%	60%	100%
Ráðstefnusalir		100%	100%	5%	25%	5%
Skólar		100%	100%	0%	0%	0%
Spítali		100%	100%	10%	10%	10%
Íþróttavellir		30%	60%	90%	90%	90%

* Gera skal ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarhúsnæði á svæði 1.

** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.

Tegund húsnæðis	Fjöldi stæða	Svæði 1 - viðmið				
		Virkir dagar			Laugardagur	
		Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	121	60,5	72,6	121	72,6	121
Íbúðir-Gestastæði	21	0	10,5	10,5	21	10,5
Matvöruverslanir	13	3,9	13	5,2	13	1,3
Verslanir*	13	3,9	9,75	0,65	13	0,65
Hótel	0	0	0	0	0	0
Veitingahús*	13	3,9	7,8	11,7	9,1	13
Samtals	181	73	114	150	129	147

* Forsendur gefnar; 1/3 stæða fyrir matvöruverslun, 1/3 fyrir verslun og 1/3 fyrir veitingahús.

Þörf fyrir fjölda bílastæða reiknaðist sem 181 samtals (bílastæði fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi) í töflum 2 og 4 hér á undan, en **með samnýtingu stæða er hægt að fækka bílastæðum í 150** sem samsvarar um 20% sparnaði. Í töflunni sést að mest notkun verður á kvöldin og er það því ráðandi um fjöldann.

2.2 Deilibílar

Sem hluti af samgöngumati, þarf að gera grein fyrir deilibílum og fjölda stæða fyrir þá. Uppbyggingaraðili / lóðarhafi semur við deilibílaþjónustu um nýtingu á deilibílastæðum. Deilibílastæði skal vera staðsett nálægt inngangi og aðgengilegt öllum, óháð því hvort fólk býr/starfar á viðkomandi svæði eða ekki.

Grensásvegur 1 er á svæði 1 og þar verða 204 íbúðir. Ef uppbygging er fyrir fleiri en 100 íbúðir, gerir Reykjavíkurborg kröfu um að útvegað sé a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Hægt er að skipta út 3-5 bílastæðum fyrir eitt stæði fyrir deilibíl. Á Grensásvegi 1 skal því vera amk. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu, en mælt er með að setja tvö deilibílastæð og þá er hægt að fækka bílastæðum um $(2*5) = 10$ stæði. Þar sem það eru deilibílastæði við Grensásveg 9, í innan við 400 m göngufjarlægð má gera ráð fyrir að íbúar geti nýtt þau. Uppbyggingaraðili þarf hins vegar að gera samning við deilibílaþjónsutu ef þau stæði skyldu verða fjarlægð og engin kæmu í staðinn nálægt.

Með þessu móti dregur úr bílastæðapörf fyrir íbúðarhúsnæði, úr 132 stæðum í 122 stæði. **Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi lækkar um 10 og heildarfjöldi bílastæða fer því úr 150 í 140.**

2.3 Innleiðing samgöngustefnu

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Innleiða þarf samgöngustefnu fyrir hvert svæði með það að markmiði að fækka bílastæðum enn frekar. Ef samgöngustefna leiðir til fækkunar bílastæða, þarf stefnan að vera hluti af ákvæðum skipulags. Við þróun á samgöngustefnu fyrir íbúðar- og skrifstofuhúsnæði er tekin ákvörðun um að innleiða eftirfarandi:

- Veita aðgengi að deilibíl fyrir starfsmenn og íbúa.
- Krafa um að fyrirtæki á svæðinu bjóði upp á samgöngusamninga.
- Læst hjólagæymsla með aðgengi að pumpu og verkfærum, bæði fyrir íbúa og starfsmenn
- Rafhjól í hjólagæymslu til útleigu, íbúum og starfsmönnum að kostnaðarlausu.

- *Leiðir gangandi og hjólandi að biðstöðvum almenningsamgangna góðar, fallegar og skjólríkar.*
- *Uppbyggingaraðilar ræða við Reykjavíkurborg um leiðir til að bæta aðgengi almenningsamganga við uppbyggingarreitinn.*

Íbúar, viðskiptavinir, gestir, starfsmenn og fleiri við Grensásveg 1 hafa aðgengi að deilibíl í innan við 400 m göngufjarlægð. Hvatt er til þess að gerðir verða samgöngusamningar við starfsmenn þar sem stutt er í tíðar almenningsamgöngur í grenndinni. Tvær biðstöðvar eru í innan við 600 m göngufjarlægð. Gert er ráð fyrir í útreikningum að 90% hjólastæða eða 367 hjólastæði séu í læstri hjólageymslu, þar sem aðgengi verði að pumpu og verkfærum. Bent er á að skoða þann möguleika að staðsetja rafhjól í hjólageymslu fyrir íbúa sem og starfsmenn til útleigu. Einnig að komið verði upp aðstöðu til hleðslu rafhjóla í hjólageymslu. Þessir þættir geta stuðlað að aukinni notkun á vistvænum samgöngumátum og fækkun bílastæða.

Með innleiðingu á samgöngustefnu fækkar bílastæðum um 10% og því ráðlagt að byggja 140 bílastæði * 90% = **127 bílastæði**.

2.4 Nálægð við almenningsamgöngur

Tíðar almenningsamgöngur geta fækkað fjölda bílastæða á svæði 1 um 10%, ef aðgengi að biðstöðvum eru í hæfilegri fjarlægð þ.e. innan 400-600 m. Grensásvegur 1 er staðsettur í innan við 600 m göngufjarlægð frá tveimur biðstöðvum með tíðum ferðum leiða en þar ganga leiðir 2, 5, 14, 15, 17. Einnig er reiturinn á horni Grensásvegar og Suðurlandsbrautar og sú síðarnefnda er skilgreind sem þróunars í Aðalskipulagi Reykjavíkur, þar sem lögð er áhersla á góðar almenningsamgöngur til framtíðar.

Tilvalið er fyrir fyrirtæki á svæðinu að vera með samgöngusamninga og göngutengingar að biðstöðvum fyrir almenningsamgöngur á svæðinu eru almennt góðar. **Fjöldi bílastæða fyrir íbúdir lækkar um 10%, semsagt um $110 * 0,1 = 11$ stæði og fer því niður í 99 stæði. Stæði fyrir atvinnustarfsemi eru 17 og því verður heildarfjöldi bílastæða á reitnum 116.**

Ef farið er í gegnum samsvarandi útreikninga fyrir leyfilegt hámark samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar myndu reiknast í heildina 165 bílastæði.

3. Samantekt

Bílastæði

	Viðmið
Fjöldi bílastæða skv. töflu 1 í reglum – íbúðir og gestir:	142
Fjöldi bílastæða skv. töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi:	39
<u>Fjöldi bílastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfsemi samtals:</u>	<u>181</u>
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samnýtingar:	150
Fjöldi bílastæða fyrir eftir að tekið er tillit til deilibíla fyrir íbúðir:	140
Fjöldi bílastæða eftir að tekið er tillit til samgöngustefnu:	127
Eftir að tekið er tillit til nálægðar við almenningsamgöngur fyrir íbúðir:	116

Lagt er til að fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum verði 116. Skv. útreikningi eru 99 vegna íbúða og gesta og 17 vegna atvinnuhúsnæðis, en athuga skal að til að tryggja samnýtingu þá ættu bílastæðin ekki að vera aðgreind fyrir íbúðir annars vegar og atvinnuhúsnæði hins vegar. Forsendur fyrir þessum fjölda er samnýting, aðgengi að deilibílum og gerð samgöngustefnu. Tryggja þarf þessa þætti í skipulaginu og að þeim verði fylgt eftir, bæði við uppbyggingu og eftir að uppbyggingin verður tekin í notkun.

Hjólástæði

Fjöldi hjólástæða skv. töflu 1 í reglum – íbúðir og gestir: Lágmark 408, þar af 367 í læstri geymslu.
Fjöldi hjólástæða skv. töflu 2 í reglum – atvinnustarfsemi: Lágmark 98, þar af 20 í læstri geymslu.

Fjöldi hjólástæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum skal því vera að lágmarki 506, þar af 387 í læstri geymslu.

Tilfelli ef hótél verður í húsi B í stað íbúða

Ef reitur B (húsi B) yrði notað sem hótél, eins og heimild er fyrir í deiliskipulaginu, þá væri æskilegur fjöldi bílastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfsemi á reitnum 83 skv. viðmiði, þ.e. 48 fyrir íbúðir gesti og 35 fyrir atvinnuhúsnæði. Þá þyrftu að vera 180-250 hjólástæði á reitnum.



Reykjavík 07.02.2020

Varðar: Grensásvegur 1, breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Sigurðar Einarssonar dags. 22. mars 2019 ásamt minnisblaði dags. 21. febrúar 2019 varðandi breytingu á deiliskipulagi "Skeifan-Fenin" vegna lóðarinnar nr. 1 við Grensásveg.

Í breytingunni felst aukning á byggingarmagni vegna uppbyggingar meðfram Skeifunni og breyting notkunar efri hæða fyrir íbúðir, samkvæmt uppdr. Batterisins arkitekta ehf. dags. 22. mars 2019, síðast breytt 20.09.2019.

Einnig er lagt fram minnisblað Mannvits dags. 15. mars 2019 um hljóðvist og Greinargerð-Samgöngumat Mannvits dags. 17. september 2019. Tillagan var auglýst frá 14. október 2019 til og með 25. nóvember 2019.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir:

1. Samúel Torfi Pétursson dags. 15. október 2019
2. Sæmundur H. Sæmundsson, framkvæmdastjóri, f.h. Vesturgarðs ehf. dags. 25. nóvember 2019
3. Ágúst Valfells, stjórnarformaður f.h. Skeifunnar 13A dags. 25. nóvember 2019
4. Friðjón Sigurðarson, framkvæmdastjóri þróunarsviðs f.h. Reita fasteignafélags hf. dags. 25. nóvember 2019.
5. Einnig er lögð fram umsögn Veitna dags. 13. nóvember 2019. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnisstjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. nóvember 2019 og er nú lagt fram að nýju.

Að loknum athugasemdarfresti bárust samhljóðandi athugasemdabréf frá:

- 6.-7. Ragnheiði M. Ólafsdóttur f.h. Reita - skrifstofa ehf. dags. 26. nóvember 2019 og f.h. Reita – verslunar ehf. dags. 26. nóvember 2019.

Athugasemdir/ábendingar bréfanna eru í megin atriðum eftirfarandi, breytingunni er mótmælt vegna:

Bréf 1 frá Samúel Torfa Péturssyni dags. 15. október 2019

Gerð er athugasemd við að ekki sé afmörkuð bundin byggingarlína fyrir úthliðar bygginga.

Svar: Misjafnt er hvort byggingalínur eru bundnar eða ekki í því tilviki sem hér um ræðir var valið að hafa ekki bindandi byggingarlínur en byggingareiturinn er það grunnur 17 m að allar líkur eru á að hann verði vel nýttur. Einnig er bent á að í kafla 3.9 í skilmálum kemur fram að:

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbrot byggingar Útlit byggingar skal vera brotið upp eins og um samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eða megin efnisvali. Þakform er

Ákvæði þetta býður upp á að skipta hliðunum upp í minni einingar og er ekkert sem bannar að þær verði beinar.

Um tilefni breytingartillögunnar.

Vikið er að því að lóðarhafa Grensásvegur 1 hefði verið í lófa lagið að óska eftir breyttum hagnýtingarrétti lóðarinnar í Rammaskipulagsferlinu. M.a er vísað til þess að nú sé óskað eftir 200 íbúðum á lóðinni og þess að það muni skerða vilyrði til uppbyggingar á öðrum lóðum innan rammaskipulagssvæðisins þar sem heildar fjöldi íbúða á svæðinu sé bundin í aðalskipulagi.

Um samræmi við Rammaskipulag

1. Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni
2. Ekki er gert ráð fyrir að vinna breytingu á deiliskipulagi einnar lóðar heldur eins reits, en þeir eru 9 á svæðinu.

1. **Svar:** Samkvæmt upplýsingum frá lóðarhafa var ekki haft samráð við eigendur að Grensásvegi 1 við vinnslu Rammaskipulags Skeifunnar heldu var gildandi deiliskipulag tekið inn óbreytt án þess að inna eftir því hvort óskað væri eftir breytingum á hagnýtingu lóðarinnar.

Ljóst er að vilji skipulagsyfirvalda í Reykjavík er að þróa Skeifusvæðið þannig að það verði betur nýtt, fjölbreyttara svæði og þá m.a. m.t.t. blandaðrar notkunar svo sem búsetu og atvinnu/þjónustu. Vilji hefur því verið til þess að vinna með þeim aðilum sem eru tilbúnir að fara af stað með slík verkfæni þar sem það er m.a. mikilvægt að þróun hefjist. Í ljósi þess skrifaði Reykjavíkurborg undir samning við lóðarhafa um samvinnu um þessa vinnu og að hún skildi vera í samræmi við húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar m.t.t. blöndunar íbúða og hlutfall íbúða til handa þeim sem hafa minna fé til þess að festa sé húsnæði.

Umrædd breyting nýtingar á lóðinni til íbúðarnotkunnar er því unnin í samráði við Reykjavíkurborg, m.a. höfðu bæði fyrirspurn og umsókn verið afgreidd jákvætt af skipulagsfulltrúa og skipulags- og umhverfisráði.

2. **Svar:** Það er þannig að Grensávegur 1 er sérstakur reitur samkvæmt Rammaskipulaginu og bætist hann því við reitina 9 og er þá 10 reiturinn á svæðinu.

Um samræmi við aðalskipulag

Sett er fram sú skoðun að tillagan samræmist ekki aðalskipulagi þar sem hún gerir ráð fyrir 7 hæða byggingu á lóðinni en samkvæmt því sé aðeins heimild fyrir 4-6 hæða byggingum á svæðinu og einnig að það sé á skjön við það að ráðstafa yfir 40% af heimild til uppbyggingar íbúða í Skeifunni til einnar lóðar.

Fordæmi sett: Sett er fram sú skoðun að tillagan setji fordæmi um þrennt:

1. að víkja megi frá ákvæðum aðalskipulags um hæðir húsa á svæðinu
 2. að heimilt sé að gera ráð fyrir íbúðum á svæðinu þar sem ekki er gert ráð fyrir þeim í rammaskipulaginu.
 3. að heimilt sé að skipta reitum á svæðinu í minni skipulagseiningarannig og gera þannig breytingar á deiliskipulagi svæðisins frá 2001 sem einungis taki til einnar lóðar.
1. **Svar:** Í Aðalskipulagi Reykjavíkur kaflanum „Borgin við Sundin“ mynd 13 koma fram gildandi upplýsingar m.a. um heimilann fjölda íbúða og hæðir húsa á þéttingarsvæðum í borginni. Skeifan er reitur 33, um hann segir að heimilar séu 500 íbúðir og húshæðir megi vera 4-6 hæðir. Einnig kemur fram að vikið sé heimil m.a. að íbúðarfjöldi geti verið -10%/+20% og húshæðir -1/+2 hæðir (einkum inndregið). Miðað við vikið getur íbúðarfjöldi því orðið 450- 600 og húshæðir 3-8. Ljóst er því að heimild liggur fyrir til þess að vinna með íbúðarfjölda og húshæðir. Í því tilviki sem hér er rætt um þótti mikilvægt að horn hússins skæri sig úr.

2. **Svar:** Breytingin nú felst m.a. í því að breyta heimildum á lóðinni þannig að heimilt sé að gera íbúðir þar og er það gert með þar til bærum hætti þ.e.a.s. formlegu skipulagsferli. Rammaskipulagið er ekki lagalega gildandi skipulagsáætlun heldur leiðbeinandi rammi um byggðamynstur á svæðinu í heild sem horft er til við gerð deiliskipulags á einstaka reitum, þegar fram koma óskir um það frá handhöfum heimildanna. Í því tilviki sem hér um ræðir var lóðarhöfum ekki gefinn kostur á að koma fram með óskir um breyttar áherslur í Rammaskipulagsferlinu.
3. **Svar:** Grensávegur 1 er sér reitur og er hann því í raun 10. reiturinn á svæðinu.

Bréf 3 frá Ágústi Valfells, stjórnarformans f.h. Skeifunnar 13A

Gerð er athugasemd við aukið byggingarmagn á lóðin og að ekki hafi verið haft samráð við félagið lðngarða um það. Óljóst þykir hvort aukið byggingarmagn á lóðinni, umfram gildandi heimildir gangi á sameiginlegt viðbótar byggingarmagn fyrir Skeifuna alla.

Svar: Fyrirhugað er að auka byggingarheimildir á Skeifusvæðinu í aðalskipulaginu í takti við fyrirbyggjandi rammaskipulag og í ljósi mikilvægis svæðisins í grennd við væntanlega Borgarlínu. Nú þegar eru rúmar byggingarheimildir á Skeifusvæðinu í gildandi aðalskipulagi og töluverðir uppbyggingarmöguleikar og þessi staki byggingarreitur er að sjálfsögðu vel innan þeirra ramma. Uppbyggingin á Grensásvegi 1 er í samræmi við þá heildarsýn sem er í mótun fyrir svæðið og hefur ekki í för með sér að gengið verði á mögulegan byggingarrétt annarra lóðarhafa á svæðinu.

Ekki ber að hafa samráð við einstaka aðila/lóðarhafa/félög í Skeifunni varðandi vinnslu breytinga á svæðinu, heldur er það gert í gegnum lögformlegt skipulagsferli eins og það sem hér um ræðir.

Ekki er gert ráð fyrir íbúðum á lóðinni í Rammaskipulagi Skeifunnar né að hús geti orðið 7 hæða há.

Svar: Eins og fram kemur hér að framan þá er það vilji borgaryfirvalda að þróun breytinga Skeifunnar til breyttrar nýtingar fari af stað, enda muni það vafalaust verða hvati fyrir aðra að nýta sér möguleika til breytinga, því er mikill vilji til að vinna með þeim aðilum sem sýna vilja til þess. Ástæða þess að ekki var reiknað með íbúðum á lóðinni í Rammaskipulagi Skeifunnar er að gildandi deiliskipulag var tekið inn óbreytt og reiknað var með að ekki væri fyrirhugaðar breytingar á því þetta var gert án samráðs við lóðarhafa. Síðar kom í ljós að vilji væri til að hagnýta lóðina fyrir blandaða notkun þjónustu og íbúða og var þá unnið með þeim að því.

Varðandi húshæðir þá heimilar gildandi deiliskipulag 6. hæðina inndregna að hluta, þar sem allt að 600 m² tæknirýma eða almennshúsnæðis mega vera innan hans, nú þegar má því hluti bygginga vera 6 hæðir. Tillagan nú minnkar þennan reit töluvert þar sem einungis er heimilt nú að nyrsta húsið B verði 7 hæðir, önnur mega vera 4-5 hæða. Ennfrekar má geta þess að við vinnslu tillögunar var unnið með það að hækka bygginguna að horni Grensásvegur og Suðurlandsbrautar, þannig að hún myndi reisulega hornbyggingu, og lækkaða byggingar til suðurs að Skeifunni. Til að undirstrika þetta er einnig krafa um að 1. og 4. hæð byggingar D að Skeifunni verði inndregnar.

Óskað er eftir að skorið verði úr því hvort íbúðamagn á lóðinni hafi áhrif á hagsmuni annara lóðarhafa á svæðinu til þess að gera íbúðir eða hvort íbúðamagn á Grensásvegi 1 sé hluti af þeim 750 íbúðum sem fram kemur í rammaskipulaginu og sett hefur verið fram í húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar.

Svar: Það er vissulega þannig að sá fjöldi íbúða sem heimill er á svæðinu samkvæmt Aðalskipulagi er það íbúðamagn sem nú þarf að miða við. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru það 600 íbúðir og þá með því að nýta gefin vikmörk. Bent er á að nú er unnið að breytingu á Aðalskipulagi þar sem byggingarmagn í Skeifunni er meðal annars til endurskoðunar. Leiðarljós í breytingartillögunni er að tryggja sem mest byggingarmagn og þéttleika byggðar í grennd við fyrirhugaða Borgarlínu og setja uppbyggingu á slíkum svæðum í ákveðinn forgang. Það er gert á grundvelli markmiða um breyttar ferðavenjur, um styrkari farþegagrunn fyrir Borgarlínu og í loftslagsmálum.

Gerðar eru athugasemdir varðandi fjölda bílastæða sem skipulagstillagan gerir ráð fyrir og sett fram sú skoðun að forsendur samgöngumats sé með öllu óraunhæft.

Svar: Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er stefnt að því að auka hlutdeild almenningssamganga, gangandi og hjólandi innan borgarinnar. Til þess að ná fram markmiðum um að draga úr vexti bílumferðar og neikvæðum áhrifum sem því fylgir er nauðsynlegt að fylgja markmiðum eftir með sérstökum samstilltum aðgerðum tengdum samgöngukerfinu. Helstu aðgerðir felast í þéttingu byggðar svo fólk eigi heima nálagt störfum og þjónustu, forgangi almenningssamgangna í umferðinni, sérstöku hjólastígakerfi, gjaldtöku fyrir almenn bílastæði sem víðast nærri atvinnusvæðum og takmörkunum á framboði bílastæða í nýjum skipulagsáætlunum. Þétting byggðar stuðlar að því að vegalengdir milli íbúa, þjónustu og atvinnu minnkar og hvetur til virkra ferðamáta og notkun almenningssamgangna.

Forsendur fyrir samgöngumati deiliskipulagsins byggja á reglum borgarinnar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Sú stefnumörkun er mikilvægur þáttur í að vinna að markmiðum Reykjavíkurborgar um eflingu vistvænna ferðamáta, loftslagsmál og hagkvæmt húsnæði. Viðmið og forsendur reglnanna taka mið af sambærilegum reglum í nágrannalöndum okkar.

Reiturinn liggur mjög vel við áætluðum fyrsta áfanga borgarlínu eftir Suðurlandsbraut og er líklegt að biðstöð borgarlínu verði staðsett innan við 250 m frá miðju reitsins. Í dag eru biðstöðvar strætó enn nær þar sem fjöldi strætisvagna stöðvar (5 mismunandi leiðir). Einnig liggur reiturinn vel við göngu- og hjólastígakerfi borgarinnar.

Fjöldi bílastæða á reitnum, 116 bílastæði, er niðurstaða af samgöngumati sem unnið var af verkfræðistofunni Mannvit fyrir lóðarhafa og Reykjavíkurborg. Þar er tekið tillit til markmiða aðalskipulags Reykjavíkur um breyttar ferðavenjur og samnýtingar stæða milli atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Eins og kemur fram á deiliskipulagsupprætti er forsenda lækkunar á fjölda stæða frá áætlaðri þörf er að lóðarhafi uppfylli forsendur samgöngumatsins um aðgengi að deilibilum og gerð samgöngustefnu og skal fylgja því eftir við samþykkt aðaluppdráttu/í byggingarlýsingu.

Bent er á að lóðarhafar geta stýrt aðgengi að bílastæðum á sínum lóðum t.d. með gjaldtöku og þannig hámarkað nýtingu á bílastæðum og haft tekjur af þeim á sama tíma.

Gerð er krafa um að áætluð hagnýting umfram byggingarmagns neðanjarðar komi skýrt fram svo hægt sé að taka upplýsta afstöðu til deiliskipulagsins m.a. þar sem mun minni þörf er á bílageymslu rými en áður var.

Svar: Í kafla 3.9 í skilmálum kemur fram: Í kjallara skal koma fyrir bílastæðum fyrir lóðina sbr. kafla 2.4. Allt að helming efstu hæðar kjallara er heimilt að nýta fyrir annað en bílastæði. Heimilt er að reisa viðbótar rými við verslun og þjónustu sem skulu þá hafa beina tengingu um rými viðkomandi starfsemi á jarðhæð. Einnig má nýta þennan hluta kjallara fyrir tæknirými, geymslur og sambærileg rými fyrir íbúðir, verslun og þjónustu húsnanna. Lýsing þessi á heimild til nýtingar kjallara er nokkuð ítarleg og telst fullnægjandi, í ljósi þess að deiliskipulagsáætlun er lýsing á heimildum sem liggja fyrir þegar hönnun fer af stað. Við yfirferð umsókna er síðan farið yfir hönnun hússins m.t.t. deiliskipulags og annara laga og reglugerða sem gilda um hagnýtingarheimildir.

Sett er fram sú skoðun að verulegir ágallar séu á tillöggunni og ferli hennar, gerðar eru alvarlegar athugasemdir við hana og þess krafist gagngerrar endurskoðunar á umræddum byggingaráformum.

Svar: Ekki er fallist á að ágallar séu á tillöggunni eða ferli hennar samanber umsögn þessa og þær breytingar sem lagðar eru til á henni eftir kynningu.

Aukið byggingarmagn og áform um uppbyggingu íbúða.

Sett er fram sú skoðun að sú umtalsverða auknin á byggingarmagni og eðlisbreyting með tilkomu rúmlega 200 íbúða muni hafa neikvæð áhrif á uppbyggingu lóðarhafa á Orkureit. Einnig að Reitir hafi haft réttmætar væntingar um að uppbygging íbúðarhúsnæðis á næstu lóð væru ekki á næsta leiti m.a. þar sem Rammaskipulag Skeifunnar reiknar ekki með íbúðum á lóðinni og í ljósi viljayfirlýsingar við Reykjavíkurborg um uppbyggingu íbúðir á Orkureit handan Grensásvegur.

Svar: Eins og fram kemur hér að fram þykir jákvætt að vilji sé til að endurþróun Skeifunnar hefjist og eru skipulagsyfirvöld í Reykjavík jákvæð fyrir að vinna með hverjum þeim sem hefur áhuga á því. Í Rammaskipulagi Skeifunnar er sett fram stefna um breytta nýtingu til meiri blöndunar á notkun svo sem íbúðar- og verslunar/þjónustu og aukningar á byggingarmagni samfara því m.a. er nýtingarhlutfall reita frá 1,3 til 3,2. Rammaskipulag er hinsvegar gróf heildarframtíðarsýn sem ekki hefur lagalegt gildi heldur er reiknað með að áframhaldandi vinna fari fram við vinnslu deiliskipulags og að á því skipulagsstigi séu möguleikar fyrir hverja lóð/hvern reit skoðuð og geta þá orðið breytingar á þeirri stefnu sem sett var í Rammaskipulaginu. Hvað varðar breytingar frá rammaskipulaginu fyrir Grensásveg 1 þá er skýringin sú að gildandi deiliskipulag var tekið inn óbreytt án viðræðna, því þykir eðlilegt nú að vinna með þeim að þeim breytingum á hagnýtingu lóðarinnar.

Ekki er fallist á að uppbygging að Grensásvegi 1 m.t.t. íbúðarhúsnæðis og aukningar byggingarmagns sé neikvæð fyrir uppbyggingu austan Grensásvegur heldur muni þessi verkefni styðja og styrkja hvort annað og verða jafnframt hvatning fyrir aðra lóðarhafa á svæðinu til breyttrar hagnýtingar sinna lóða. Þetta er því þróun sem vonandi er farin af stað og ekki fæst séð hvernig mögulegt sé að stýra því frekar en gert er í hvaða röð reitirnir byggjast upp enda er margt annað sem kemur þar til en vilji borgaryfirvalda sem gera sitt með að vinna með aðilum að gerð uppbyggingarheimilda.

Reitir setja fram þá skoðun að Reykjavíkurborg fari á svig við eigin stefnu og lýsa yfir áhyggjum af offramboði íbúðarhúsnæðis á svæðinu ef báðar lóðir koma til framkvæmda á sama tíma. Reitir áskilja sé rétt til að endurskoða uppbyggingaráformin í heild sinni vegna þessa.

Svar: Ekki er fallist á að Reykjavíkurborg fari á sveig við eigin stefnu né tekið undir áhyggjur af offramboði íbúðarhúsnæðis á svæðinu m.a. er vísað til svars hér að framan. Bent er á að skipulagsáætlun er ótímasett uppbyggingaráætlun, þannig að ekki er trygging fyrir því að framkvæmdir fari af stað í beinu framhaldi af skipulagsvinnu og því vafasamt að fullyrða um framkvæmda röð út frá því hvenær deiliskipulag er unnið, tíminn einn leiðir í ljós hvenær vilji er til að fara í framkvæmdir. Ef Reitir óska eftir að endurskoða uppbyggingaráform sín þá verður það skoðað með þeim af Reykjavíkurborg.

Almennt er lögð áhersla á fjölbreytta starfsemi í hverfum og góða/skynsamlega nýtingu lands m.a. þannig að til staðar séu möguleikar á blöndun búsetu og starfa. Í þéttasta þéttbýlinu og miðlægum hverfum er auk þess ennfrekar að vænta kröfu um góða og skynsamlega nýtingu lands. Lóðin/húsið er á miðsvæði.

Hæðir húsa

Bent er á að salarhæð hefur ekki verið endurskoðuð með tilkomu breyttrar notkunar, eins og tillagan er núna samsvarar hæð 7 hæða hús að Grensásvegi 1 9 hæða íbúðarbyggingu til að mynda væntanlegrar byggingar handan Grensásvegur til vesturs. Einnig er bent á að hæð bygginga að Grensásvegi 1 muni að óbreyttu hafa neikvæð áhrif tuga íbúða á Orkureit, draga úr útsýni og takmarka dagsbirtu/sólarljós að þeim með tilheyrandi virðisyrnun.

Svar: Rétt er það að hámarkshæðum var ekki breytt í kyntri tillögu m.v. breytta notkun. Bent er á að einungis salarhæð 1. hæðar er fastsett í metrum eða 4,2 m að lágmarki, önnur salarhæð ræðst af notkun og afar ólíklegt er að valið verði að nýta hámarkshæð þar sem um íbúðir verður að ræða. Einnig er bent á að notkun húsb getur orðið íbúðir eða þjónusta á efri hæðum. **Farið var yfir hámarkshæðir m.t.t. nýtingar hvers reits og þær lækkaðar um 2,7 til 3,3 metra.**

Bent er á að heimild til 6. hæðar hefur verið minnkuð og hefur það ásamt lækkun hámarkshæðar góð áhrif gagnvart byggð vestan Grensásvegar.

Við breytingar húsa/þróunar byggðar má ávallt gera ráð fyrir einhverjum breytingum á útsýni. Sú útsýnisskerðing sem hér um ræðir er óveruleg og ekki umfram það sem búast má við í þéttu borgarumhverfi. Benda má á að réttur til útsýnis er ekki bundið í lög og jafnframt að ekki liggur fyrir tillaga að deiliskipulagi umrædds reits og er því tækifæri til þess að aðlag skipulag hans byggðinni austan Grensásvegar.

Við breytingu á tillögunni m.t.t. lækkunar hámarkshæða dregur úr umhverfisáhrifum, ekki er að öðru leiti fallist á að tillagan valdi birtuskerðingu fyrir nærliggjandi húsb vestan Grensásvegar.

Bent er á að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að þeir rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, þá á sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum átt rétt á bótum úr borgarsjóði sk. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skólamáli

Bent er á að á Orkureit hafi uppbyggingaráform legið fyrir síðan 2017 eða á undan Grensásvegi 1, ekkert komi fram um skólamáli í tillögunni og að ótækt sé að uppbyggingaráform á Grensásvegi 1 setji skólamáli á Orkureit í uppnám.

Svar: Ekki er venja að gera nákvæma grein fyrir hvernig skólamáli verði háttáð í framtíðinni við gerð deiliskipulags eða í skilmáli þess. Hinsvegar hefur legið fyrir í Aðalskipulagi Reykjavíkur um nokkurt skeið að horft væri til breytinga á nýtingu Skeifusvæðisins svo og Múlanna og skóla- og frístundasvið því upplýst um það.

Bréf 5 umsögn Veitna

Bent er á eftirfarandi atriði:

305 mm hitaveitulögn liggur í gangstétt meðfram Grensásvegi 1 m.a. þar sem fyrirhugaður er byggingarreitur fyrir djúpgáma. Fjarlægð gáms frá lögnum þarf að vera 3 m til að tryggja að lagnimar verði ekki fyrir raski.

Á lóðarmörkum Grensásvegar 1 og Skeifunnar 3 þar sem einnig er gert ráð fyrir byggingarreit fyrir djúpgáma liggur 11 kv háspennustrengur. Fjarlægð gáms frá streng þarf að vera 2 m til að tryggja að hann verði ekki fyrir raski.

Á suðurhluta lóðarinnar er í gildi kvöð Veitna vegna dæluhúss og lagna, nauðsynlegt er að færa lagnir áður en hægt er að aflétta kvöðunum.

Óvissa sé um tímalengd þar til starfsemi dælustöðvar hitaveitu breytist eða leggist af.

Lögð er áhersla á mikilvægi samstarfs við Veitur á framkvæmdatíma og að Veitum berist upplýsingar um áform og tímasetningar svo hægt sé að huga að nauðsynlegri styrkingu kerfisins, færslu lagna þar sem þess er þörf og samþættingu við framkvæmdir á vegum Veitna.

Svar: Gott samstarf var við Veitur á vinnslutíma tillögunar og fundað var með þeim um þau atriði

sem bent er á í umsögninni að kynningartíma loknum. Farið var í þá vinnu að mæla upp nákvæma staðsetningu þeirra lagna sem áhyggjur eru af. Brugðist var við þeim atriðum sem bent er á/áhyggjur voru af og skilmálum/tillögunni breytt. Eftirfarandi breytingar eru lagðar til varðandi lagnir og Veitur **kvöð um frárennislagnir við Suðurlandsbraut er breikkuð og byggingarreitur kjallara minnkaður, byggingareitur A er færður 2,5 m norðar vegna lagna sunnan við reit A, samfara því færast byggingareitir B og C örlítið til.**

Skerpt er á orðalagi um lagnir að dæluhúsi, m.a. sett inn að breytingar séu fyrirhugaðar í framtíðinni í stað innan fárra ára, greint er frá frárennislögnum sem liggja lálægt lóðarmörkum við Grensásveg og sett skilyrði um að slá skuli niður stálpili áður en grafið verði fyrir djúpgámum, auk þess er samstarf við Veitur áréttað.

Bréf 6 og 7 frá Ragnheiði M. Ólafsdóttur f.h. Reita - skrifstofa ehf og f.h. Reita - verslunar ehf.

Bréf þessi eru samhljóðandi og taka undir athugasemdaratriði sem sett eru fram í bréfi 3 frá Ágústi Valfells, stjórnarformans f.h. Skeifunnar 13A og er því vísað til svara við bréfi 3.

Niðurstaða: Lagt er til að eftirfandi breytingar verði gerðar á tillögunni:

- Farið var yfir þörf á salarhæð og hámarkshæðir lækkaðar.
- Rof í randbyggð milli A og B, B og C reita færist til um rúmlega 3 m vegna byggingartæknilegra lausna. Tafla 1 er uppfærð þar sem byggingarmagn færist til milli reita A og C.
- Eftirfarandi breytingar eru lagðar til varðandi lagnir og kvaðir:
 - kvöð um frárennislagnir við Suðurlandsbraut er breikkuð og byggingarreitur kjallara minnkaður.
 - skerpt er á orðalagi um lagnir að dæluhúsi, m.a. sett inn að br séu fyrirhugaðar í framtíðinni í stað innan fárra ára, greint er frá frárennislögnum sem liggja nálægt lóðarmörkum við Grensásveg og sett skilyrði um að slá skuli niður stálpili áður en grafið verði fyrir djúpgámum, auk þess að áréttað er mikilvægi samstafs við Veitur á framkvæmdatíma.

og að hún verði samþykkt óbreytt að öðru leyti.

Fh skipulagsfulltrúans í Reykjavík
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri