



Verk:	<b>1502-GRENSÁSVEGUR 1</b>		
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

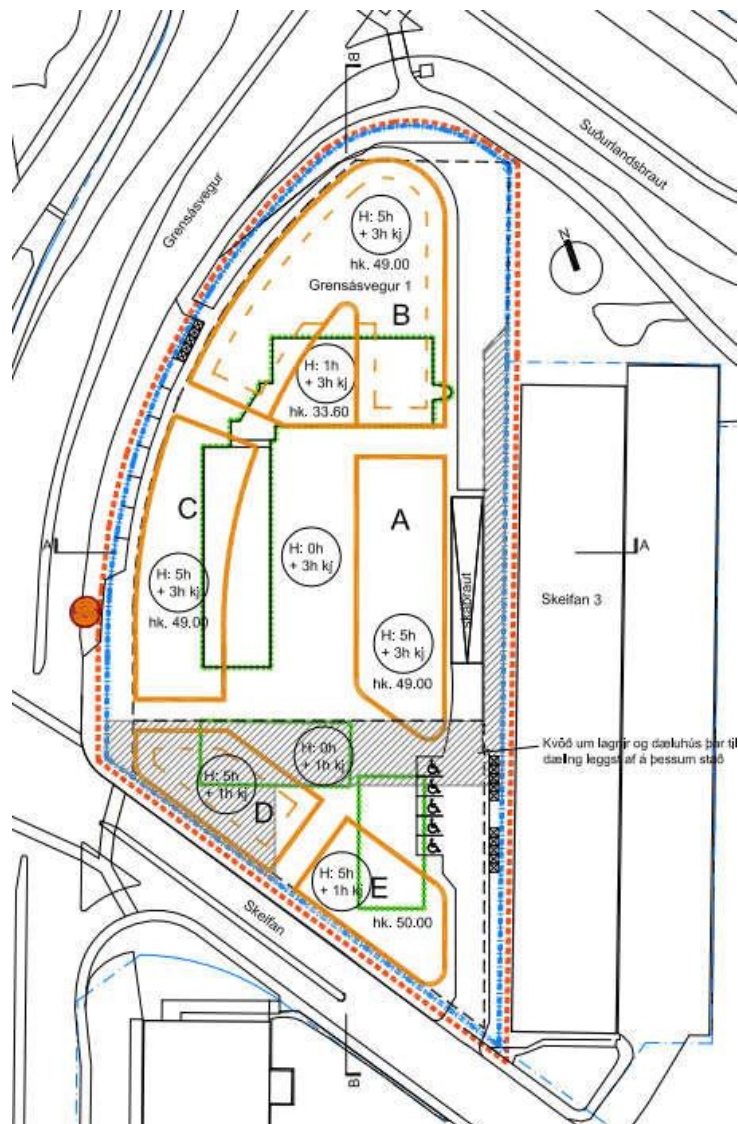
Deiliskipulagsreiturinn afmarkast af Grensásvegi að vestan, Suðurlandsbraut að norðan og Skeifunni að austan og sunnan, sjá mynd 2.

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. Skipulagsyfirvöld 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.

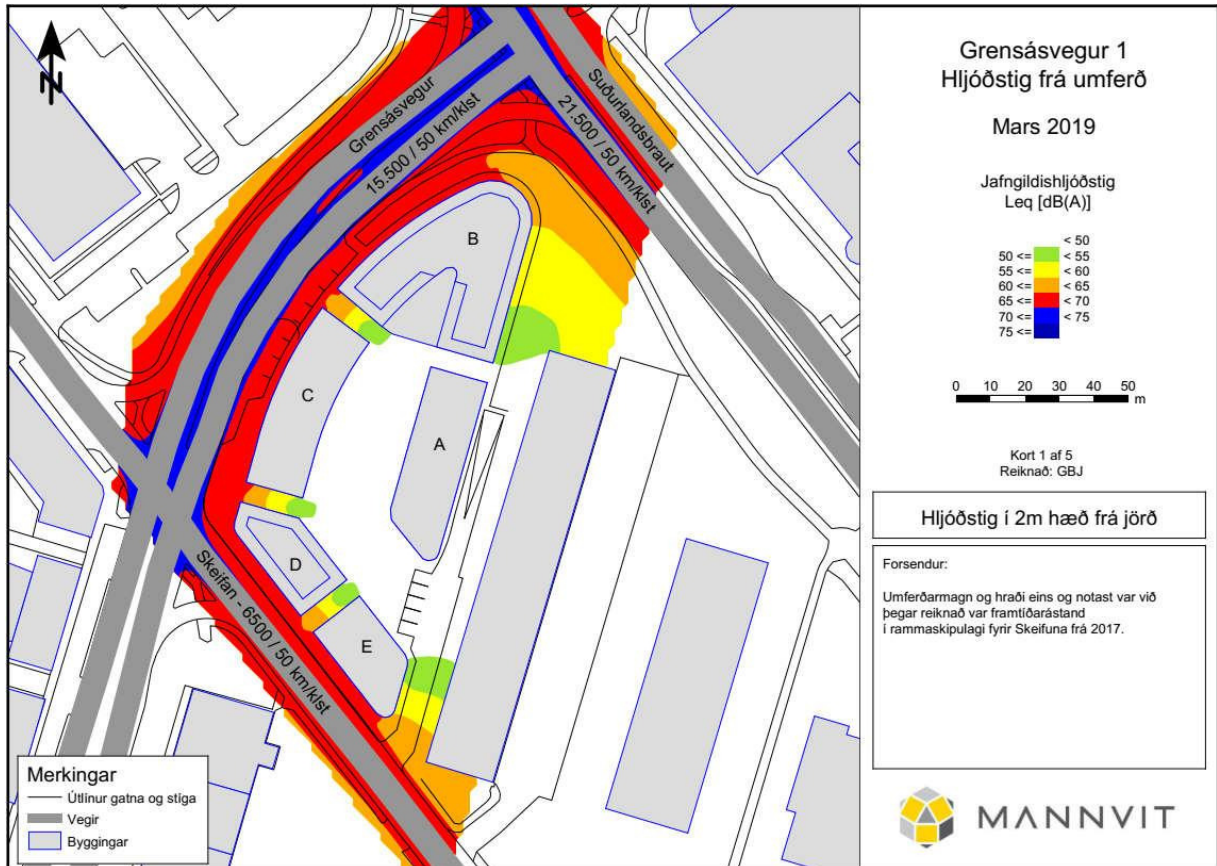
## Útreikningar

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 sjúkrahús 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.*

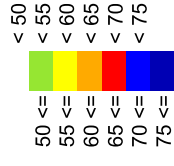
[6] Hljóðvistarskýrsla Eflu verkfræðistofnu, desember 2017.



# Grensásvegur 1 Hljóðstig frá umferð

Mars 2019

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



Kort 1 af 5  
Reiknað: GBJ

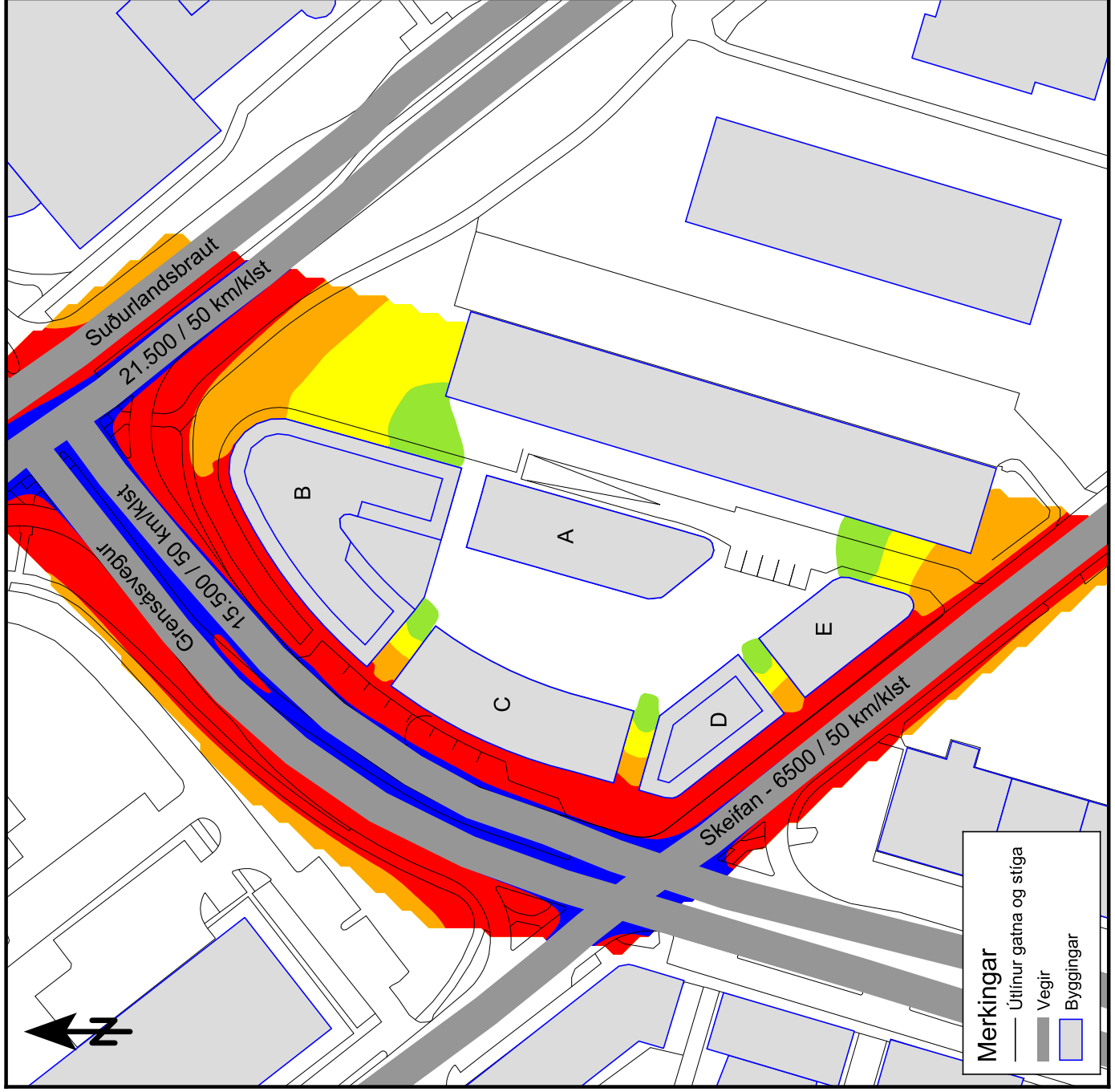
## Hljóðstig í 2m hæð frá jörð

Forsendur:

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



MANNVIT



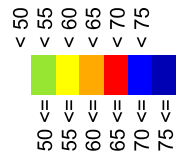
### Merkingar

- Útlínur gatna og stíga
- Vegir
- Byggingar

Grensásvegur 1  
Hljóðstig frá umferð

Kort 2 af 5  
Reiknað: GBJ

Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]

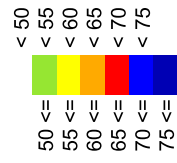


MANNVIT

Grensásvegur 1  
Hljjóðstig frá umferð

Kort 3 af 5  
Reiknað: GBJ

Jafngildishljjóðstig  
Leq [dB(A)]

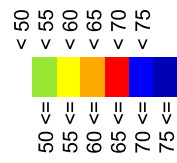


MANNVIT

Grensásvegur 1  
Hljjóðstig frá umferð

Kort 4 af 5  
Reiknað: GBJ

Jafngildishljjóðstig  
Leq [dB(A)]

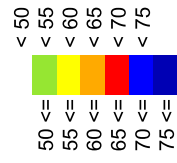


MANNVIT

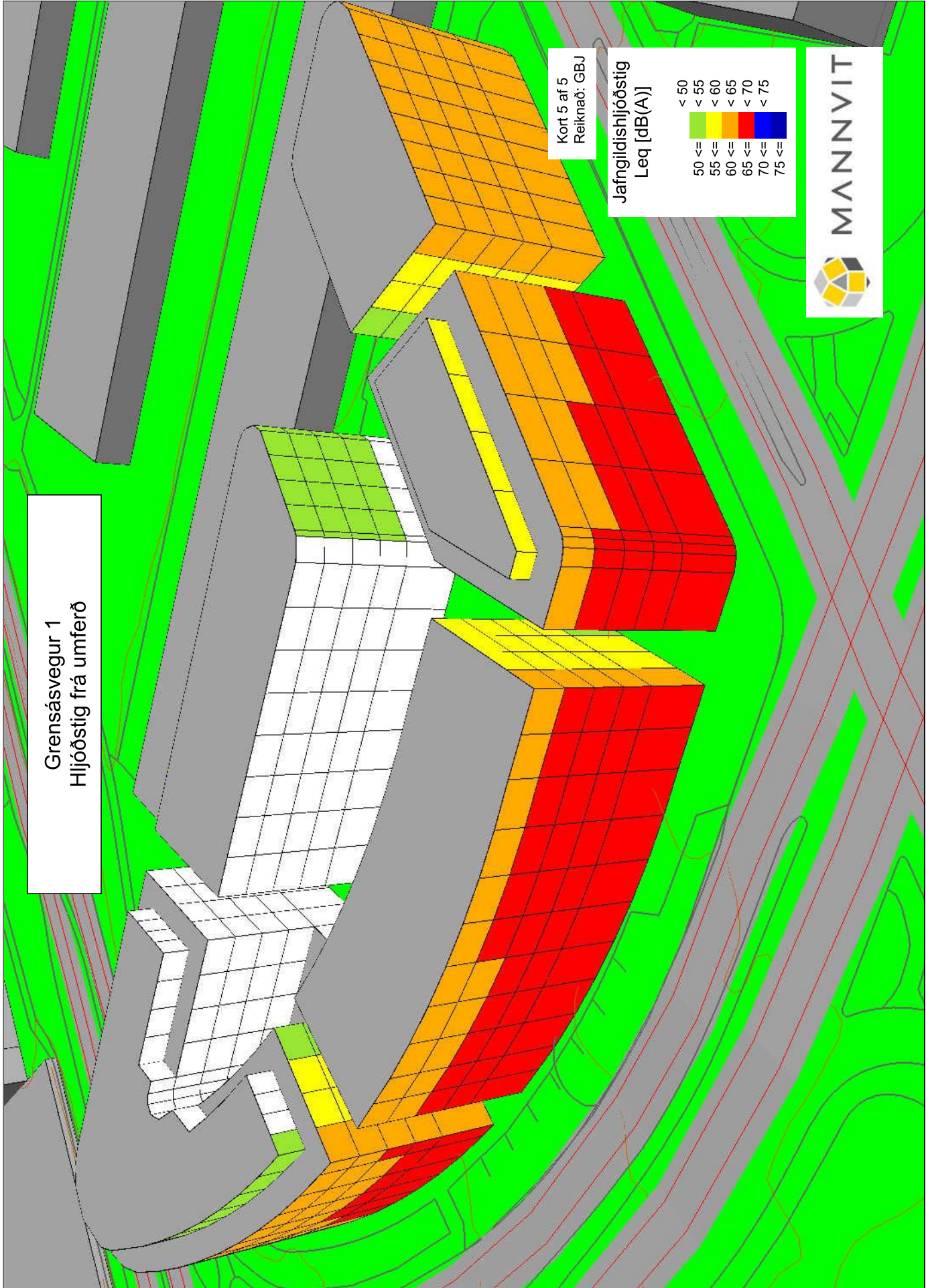
Grensásvegur 1  
Hljóðstig frá umferð

Kort 5 af 5  
Reiknað: GBJ

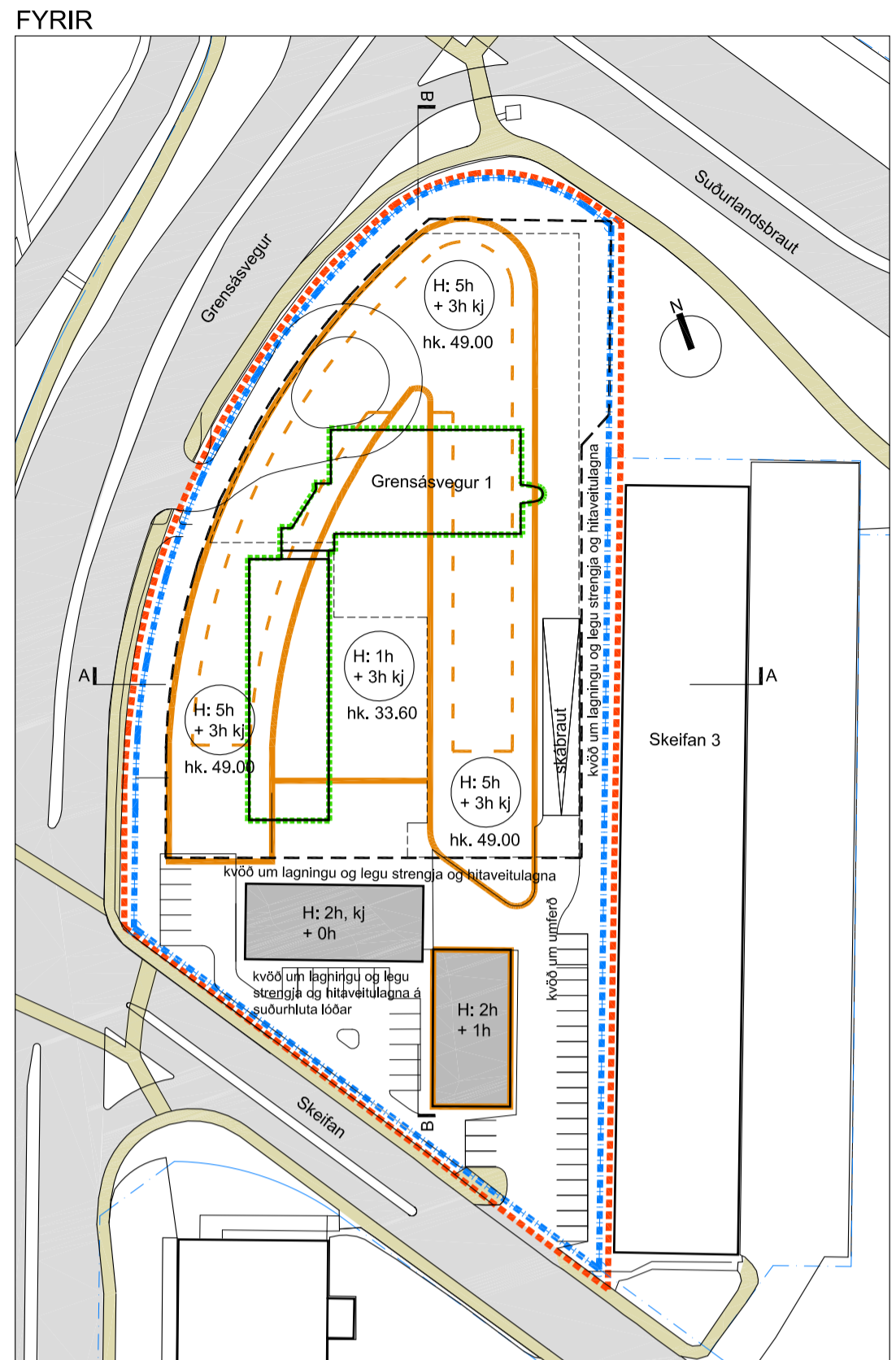
Jafngildishljóðstig  
Leq [dB(A)]



MANNVIT

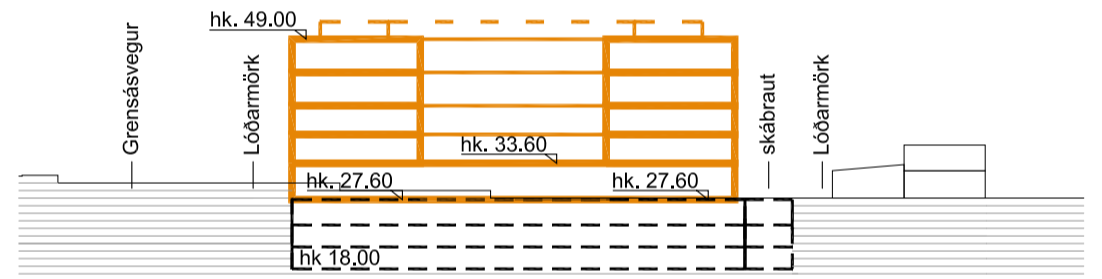


# BREYTING Á DEILISKIPLULAGINU "SKEIFAN - FENIN" VEGNA LÓÐARINNAR NR.1 VIÐ GRENSÁSVEG

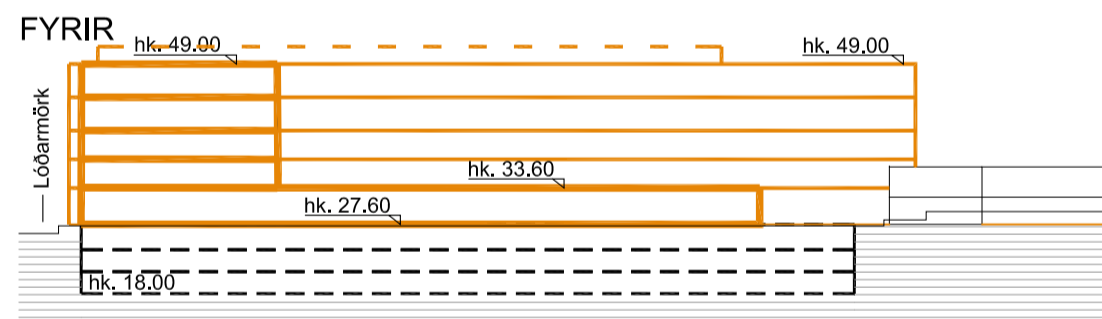


GILDANDI SKIPLAG, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI \_\_\_\_\_20 / EMBÆTTISAFGREIÐSLUF. SKIPF. \_\_\_\_\_20 OG AUGLÝST Í B-DEILD STJÓRNARTÍÐINDA \_\_\_\_\_20 /

## SKILMÁLATEIKNINGAR FYRIR



SNEIÐING A-A MKV 1:1000

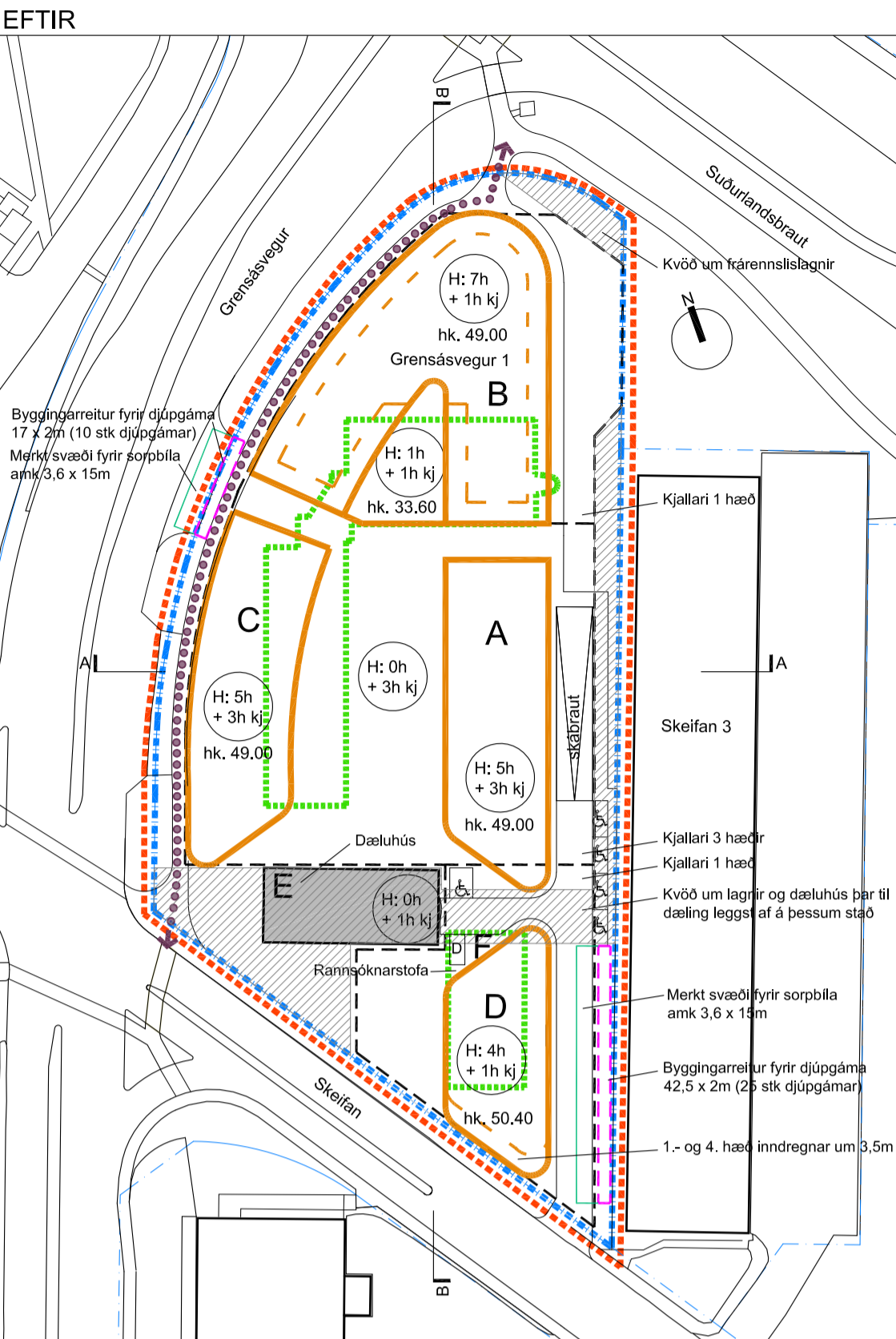


SNEIÐING B-B MKV 1:1000

## GILDANDI DEILISKIPLUG:

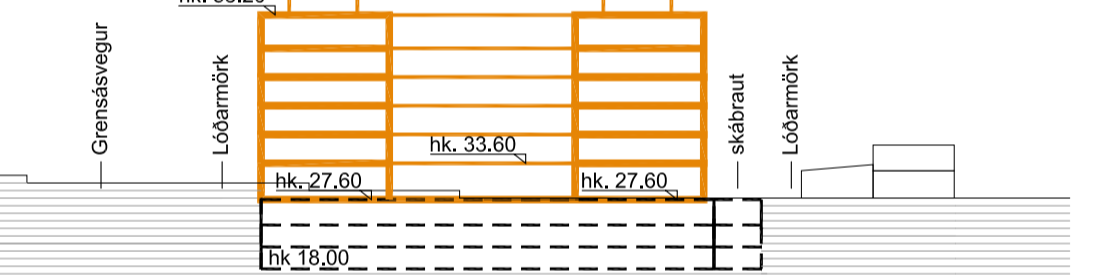
- Núverandi kvæðir skv. mæliblaði: Kvöð er um gróft og legu hitaveitilagnanna OR á 3lum suðurhluta lóðar. Kvöð er um umfróð á suðausturhluta lóðar. Kvöð er um gróft og legu jarðstregja og hitaveitilagnanna OR meðfram austurmarkum lóðar. Kvöð er umfróð, gróft og legu jarðstregja og hitaveitilagnanna OR þvert yfir suðurhluta lóðar.
- Heimilt er að byggja 5 hæðir á byggingareit. auk tæknirýma á þaki. Tæknirými á þaki mega fara 3m upp fyrir hámarks hæð og hámarksstærð má vera 250m<sup>2</sup> innan hvers skilgreinds reils.
- Hámarksæðri byggingarreit er sýndur á sneiðingum.
- Breytir skilmálar sem lóðahúsi gildi 20.06.2016.
  - Heimilt er að hafa hólastarfssemi í húsinu.
- Byggingareitur tengbyggingar breytist, innan hans má byggja eina hæð. Heimildir er varða byggingarmagn, nýtingarhlutfall og hæðir húshúta eru óbreyttar að öðru leyti.
- Hluti götuhaðar skal vera opin og aðgengilegur bæði frá Grensásvegi og aðrir Suðurlandsbraut, með því markmiði að tengja bygginguna við umhverfið og væntanlegan samgönguskipti framfarðar.
- Byggingarreit inndreginnar byggðar 600m<sup>2</sup>. Hæðarmörk innan hans er 3m. Heimilt er að gera tæknirými eða almenn húsnæði og fylgigrýni innan hans.
- Útlit byggingar á langhliðum skal vera brott og ein samsetta röð minni bygginga sé að ræða, að hámarki 15 metra breiða hver. Þetta skil gert með því að þessi byggingarreit verði í mismunandi megin lífeisnæðis og/eda draga inn/skjóta út hluta útteggjafaltar að lágmarki 30sm.
- Kjallara er heimilt að hafa bilakjallara og/eda önnur fylgigrýni byggingar.
- Bilastæðaskilmálar: Gera skal ráð fyrir
  - 1 bst/ 50m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis.
  - 1 bst/ 100m<sup>2</sup> ef um glisthöfustarfssemi verður að ræða.
  - að lágmarki 6 hjólastæðum á hver 1000m<sup>2</sup> húsnæðis og skulu þau vera sem næst inngangi.
- Stærstur hluti bilastæðna verður í bilakjallara sem má vera allt að þrjár hæðir. Hámarksfjöldi bilastæða á lóð er óbreyttur 40 bilastæði.
- Innkeyslur og fjöldi bilastæða er bándandi en fyrrkomulag þeirra innan lóðar er leiðbeindandi.
- Víð hönnun kjallara þarf að hafa samráð við OR (tæknisjóra fráveitur) og taka tillit til fráveitulagnar sem liggur nýrst í lóðinni. Víð breytingu mæliblaðs verði sett inn kvöð vegna hennar.

Hluta stærð eftir breytingu:	
Lóðarstærð:	9.945m <sup>2</sup>
Byggingarmagn:	16.283,5m <sup>2</sup>
Nýtingarhlutfall (nH):	1,64 (ofanjarðar)

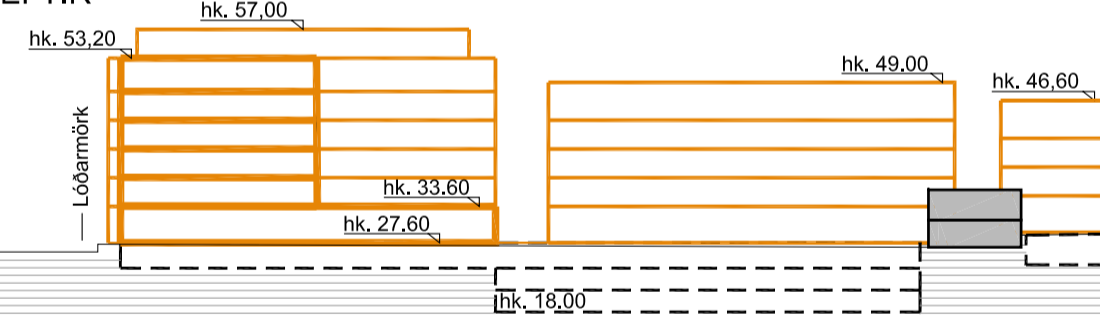


SKIPLAG EFTIR BREYTINGU MKV 1:1000

## SKILMÁLATEIKNINGAR EFTIR



SNEIÐING A-A MKV 1:1000



SNEIÐING B-B MKV 1:1000

## 1.4 Núverandi aðstæður

1.4.1.Húskönnun – varðveislugildi  
 Við gerð rammaskiplags fyrir Skeifna var unnin húskönnun. Í þeirri könnun er lagt til að dæluhús nýjti verndar í raumum flokki. Hin 3 húsin á lóðinni fá matið miðlungs eða lágt í varðveislugildi.

Í tillitgunni er dæluhús litað standa og íbúðarbyggingar víkja frá því þannig að það fær veglegan sess á lóðinni. Í gildandi deiliskiplagi er byggingarreitir sem nú er merktar A og reitur C hæðir horni dæluhúss en 5,5m. Súmu fjarlægð frá dæluhúsi er haliði á hvegi S og D.

## 1.5 Skiplagsleg staða

1.5.1Aðalskiplag  
 Í gildi er Aðalskiplag Reykjavíkur 2010 – 2030.  
 Skeifan er þróunarsvæði í aðalskiplagi og landnotkun rammaskiplagsvæðis Skeifunnar er mibsvæði M3a og þróunarsvæði P51. Markmið og áherslur varðandi þéttingu byggðar, eflingu vistvænna samanganga, borgarmíðað gatakerfi, grænu borgina og skapani borg eru settar fram í aðalskiplagi. Um P51, M3a Skeifan segir m.a. að gert sé ráð fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum og búðum. Áhersla er á 4-6 hæða samfellda byggð, heildstærð götumyndir og borgarmíðað gatakerfi. Á skiplagsvæðinu, sem er tæplaga 20 ha að stærð, er samkvæmt aðalskiplagi gert ráð fyrir allt að 85 búsdum fermta aukningu húsnæðis, þar af um 500 íbúðir. Sú tala hefur hins vegar hákæði á 750 íbúðir með skriflegu leyfi Minjastofnunarborgar, sem nýlega var samþykkt.

1.5.2Rammaskiplag  
 Unnið hefur verið rammaskiplag fyrir svæðið: "Skeifan - tillaga að rammaskiplagi 13. desember 2017". Gildi er heildarskiplagi .. Rammaskiplagið er stefnumarkandi heildarsýn fyrir uppbyggingu í Skeifunni og tengsl við nærliggjandi svæði. Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framfarisskipulag fyrir svæðisins á grundvelli nýrra forsendna og markmiða í aðalskiplagi og lýsingu skiplagsfulltrúa.

1.5.2.1 Hógn deiliskiplagsins  
 Deiliskiplagið samantendur af eftirtöldum gögnum:
 

- Deiliskiplagsuppdráttur fyrir og eftir breytingu í mælikvarða 1:1000 ásamt greinargerð með skýringarmyndum á uppdrætti þessum númer 01.

2 Deiliskiplag

2.1 Áherslur deiliskiplagsins  
 Meghugmynd deiliskiplagsins er að byggingar umlykja inngarð þar sem aðgengi verður að garði frá nokkru stóðum, þannig skapas skjólsækt rými öðruga fyrir yngstu börnin og í næðri þílum og umfró, með dvalar- og leiksvæðum.

## Skýringar:

- Mörk skipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Núverandi byggingar öbreyttar
- Núverandi byggingar, fjarlægðar
- Nýbyggingar, byggingarreitir
- Byggingarreitir inndregin þaknað
- Byggingarreitir kjallara
- Kvöð um lagin í jöðu
- Kvöð um gönguleið
- byggingarreitir djúpgama og merkt staði sorpbíla
- bilastæði fyrir hreyfihamaða
- bilastæði fyrir deilbil

Tafla 1. Deiliskiplagsstillingar borin saman við gildandi deiliskiplag.

Deiliskiplagsstillinga	HUS A	HUS B	HUS C	HUS D	samtals tillaga	gildandi skipulag
1. hæð	790	1.850	850	490	3.980	3.250
2. hæð	790	1.500	850	550	3.690	3.250
3. hæð	790	1.500	850	550	3.690	2.900
4. hæð	790	1.500	850	490	3.630	2.900
5. hæð	790	1.500	850	550	3.140	2.900
6. hæð	1.500				1.500	408
7. hæð	900				900	354
dæluhúsi					710	322
samtals	<b>3.850</b>	<b>10.250</b>	<b>4.250</b>	<b>2.080</b>	<b>21.240</b>	<b>16.284</b>
íbúðarhlutf. atfanjarðar					9.945	9.945
nýtingarhlutf. atfanjarðar					2,14	1,64
íbúðar m <sup>2</sup>	3.950	8.400	3.400	1.950	17.340	13.630
atvinnu m <sup>2</sup> með dæluhúsi	1.850	850	490		3.900	
samtals kjallari					15.420	18.630
bilastæði víðmið					181	
bilastæði skv. samgöngumál					118	
heildarnýtingarhlutfall					3,02	3,51

2.3 Hjúðvíst  
 Viðauki við skilmála þessa er greinargerð um hjúðvíst á lóðinni sem gerð var af Mannviti 15.03.2019. Nánar er kvæði á um skilmála og mætvægsaðgerðir gegn hvalða í kafla 2.12.

2.4 Bilakjallari, bilastæði og umfró um lóð  
 Bilakjallari verður með opin aðgang til að tryggja auðvelt aðgengi viðskiptavina og gesta íbúa. Staðin verða vel merkt úti við Skeifan, en reiknað er með að auðvelt verði að styra lóðun t.d. á kvöldin og nóttunni. Ekkert staði í kjallara verður sérmerkt notanda.

Frá stíghúsi í bilakjallara verður hægt að komast beint út á göngustíga lóðarinnar á jarðhæð.  
 Kvöð er um gönguleið meðfram vestrhlið bygginga við Grensásveg. Gönguleiðir opnar almenningsi verða einnig milli húsa og gegnum lóðina meðfram austur lóðarmörkum.  
 Hjólastæði eru á lóð og eftir atvikum í kjallara. Víð hjólastæði í kjallara verður möguleiki á að koma fyrir rafhleðslu fyrir reiðhjóli.  
 5 bilastæði verða ofanjarðar á lóðinni með aðkomu frá Skeifunni, öll ætíuð fyrir hreyfihamaða í göðum tengslum víð gönguleið að innngöngum bygginga. Bilastæði fyrir deilbil verður á lóðinni. Öll önnur bilastæði verða í kjallara.

Aðkoma að bilakjallara er frá Skeifunni. Sjá deiliskiplagsuppdrátt. Í bilakjallara skal ganga þannig frá rafmagni að hægt verði að tryggja rafhladalesu á bilastæðum.

## Aðkoma fyrir sörp og vörur að verslun og þjónustu í húsum B og C er um kjallara, en á lóð að húsum D og E.

- 2.5 Samgöngumál - bíla- og hjólastæði  
 Í tengslum víð deiliskiplagsvinnuna var unnið samgöngumál samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavíku sem samþykktar voru í Borgarráði í janúar 2019. Þar eru settar fram ákveðnar kröfur varðandi fjöldi bíla- og hjólastæða innan lóða í Reykjavíku fyrir nýbyggingar og/eda endurnýnng byggðar og aðferð til þess að vinna með það. Samkvæmt því skal vinna samgöngumál ef uppbyggingin/breytingin er með ákveðnum hætti og ef tækifæri er til að fækka bilastæðum á fyrirhuguðum uppbyggingarreitum. Deiliskiplagið fyrir Grensásveg 1 er á svæði 1, mibsvæðis/blóðuðu byggð og svæði á samgöngu- og þróunarsvæðum.

Samgöngumál fyrir Grensásveg 1 dags 17.09.2019 var unnið af verkefnisstofnunni Mannviti, það byggja á deiliskiplagsstillingu fyrir Grensásveg 1 dags 12.07.2019. Greindir eru eftirfarandi þingri þættir:

- Blönduð landnotkun - sammyting staða (bíla- og hjólastæða)
- Deilibílar
- Innleiðing samgöngustefnu
- Nálægð víð almenningsangönguru með gött/hatt þjónustustigi

## Samantekt og niðurstaða matnsins:

Bilastæði	Víðmið
Fjöldi bilastæða skv. töflu 1 í reglum - íbúðir og gestir:	142
Fjöldi bilastæða skv. töflu 2 í reglum - atvinnustarfssemi:	191
Fjöldi bilastæða fyrir íbúðir og atvinnustarfssemi samtals:	<b>333</b>

Að teknu tilliti til þeirra þátta sem eru hluti af samgöngumál, sammyting, deilibílar fyrir íbúði, samgöngustefnu og nálægðar víð almenningsangönguru þá getur fjöldi bilastæða orðið:

116
-----

Lagt er til að fjöldi bilastæða fyrir íbúðir, gesti og atvinnustarfssemi á reitnum verði 116, en athuga skal að til að tryggja sammytingu þá mega bilastæðin ekki vera aðgreind fyrir íbúðir annars vegar og atvinnuhúsnæðis hins vegar.

1.5.3 Deiliskiplag  
 Í gildi er heildarskiplag „Skeifan - Fenin“ fyrir svæðið sem lóðin er hluti af, heildarskiplagið var samþykkt í borgarráði 6.11.2001. Gert er ráð fyrir að sú hluti þetta deiliskiplag nær yfir, sem samþykkt var í borgarráði \_\_\_\_20\_\_, verði sett í gildi með gildistöku þessa deiliskiplags.

1.6 Minjar  
 Samkvæmt rammaskiplagi hefur farið fram formleyfaskráning á svæðinu. Engar skráðar minjar eru á lóðinni, en bent er á ákveði í lögum um áður ókunnar formningar og minint á 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir:

Finist forminnar sem áður voru ókunnar, t.d. undir yfirborði jarðar, sjávar, vatns eða í jökli, skal skýra Minjastofnun Íslands frá fundinum svo fljótt sem unnt er. Sama skýla hvílir á landsögu og ábúanda er þar frá vitneskju um fundin. Ef forminnar sem áður voru ókunnar finnast víð framkvæmd verkis skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd á tafar. Skal Minjastofnun Íslands líta framkvæma vettvangsmuninn umsvifalaust svo skera megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimil er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

Óbúðar A og B rými	bilastæði á svæði 1			hjólastæði á svæði 1		
tegund	stærð m <sup>2</sup>	fjöldi samtals	hlutf.	víðmið	samtals	víðmið
1 hæð. íb.	55	28	1.540	14%	0,25 íbúð	7
2 hæð. íb.	75	74	5.550	30%	0,5 íbúð	37
3 hæð. íb.	95	74	7.030	36%	0,75 íbúð	56
4- hæð. íb.	115	28	3.220	14%	0,75 íbúð	21
gjófu				0,1 íbúð	1	
meðaltal íb.	204	17.340	100%		142	488
verslun og þjónusta	3.900			1 á 100m <sup>2</sup>	38	2,3 á 100m <sup>2</sup>
samtals		21.240			181	88

Tafla 2. Samsetning íbúða og þjónustu, fjöldi bíla- og hjólastæða.

3 Skilmálar  
 3.1 Byggingarreitir  
 Byggingarreitir eru markaðir með gulu línu í deiliskiplagsuppdrætti og skulu byggingar vera innan byggingarreits. Undantekningar koma fram í sérákvæðum. Eftirfarandi atlið mega fara út yfir byggingarreit:

- Þakskeggt allt að hámarki 0,6m
- Skýggri/skjólvegur víð anddyri að hámarki 1,8m
- Gluðgarfrágangur utan á húsvegg, að hámarki 0,6m

## 3.2 Lóðir

Lóðarmörk og stærð lóðar eru sýnd á skipulagsuppdrætti. Inna skipulag lóðar svo og stærðir húsa, aðkomu- og afhafnasvæði skal koma fram á afstöðumynd og/eda lóðarmynd sem lógn inn til samþykktar þegar sött er um byggingarleyfi.

## 3.3 Smáhúsi og víðbyggingar

Öll smáhúsi og allar víðbyggingar eru úmsökarskyld og skal sækja sérstaklega um byggingarleyfi fyrir síkri framkvæmd. Skilyrði fyrir byggingu smáhúsa og víðbygginga eru því þrengrir en getur um í byggingarreglugerð (112/2012).

## 3.4 Nýtingarhlutfall

Nýtingarhlutfall er skilgreint og kemur fram í töflu 1.

## 3.5 Hönnun og uppdrætti

Víð hönnun bygginga skal fara eftir því sem mæliblaði, hæðablaði, skilmálar þessir, byggingarreglugerð og aðrar reglugerðir segja til um.

Méð aðaluppdráttum skal fylgja sérstakar lóðaruppdráttur landslagsarkítekets í nkvr. 1:200. Þar skal sýna skipulag lóðar í aðaldráttum, háðartölur á landi víð hús og á lóðarmörkum og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrrkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. byggingarreglugerð (112/2012).

## 3.6 Mæli- og hæðarbílaði

Mæliblaði sýnir stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húsa, fjöldi bilastæða á lóð, kvæðir af einhverjar eru o.fl. Allir meginhlutir húsa skulu standa innan byggingarreits, eins og hann er sýndur á mæliblaði. Byggingarreitir sýnir lágmarksfjarlægð frá lóðarmörkum.

Mæliblaði sýnir eining víðmiðunarhæðir gangstétta og gatna víð lóðarmörk, sem er þá einni lóðarhæð á þessum mörkum.

## 3.7 Brunavarnir

Um brunavarnir glíða ákveðið gildandi byggingarreglugerðar (112/2012).

## 3.8 Frágangur lóða

Frágangur lóðar skal almennt vera í samræmi við kafla 7.2 í byggingarreglugerð (112/2012). Lóðarhafi sér sjálfur um framkvæmdir og frágang og ber ábyrgð á að þau séu í samræmi við samþykktar teikningar, skipulagskilmála og hæðartölur skv. mæliblaði. Sýna skal skipulag lóðar á aðaluppdráttum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð meðfram öngum svæðum í þeirri hæð sem sýnd er á mæliblaði og bera allan kostnað af því.

30% af yfirborði lóðar (að frádrægnum byggjngum og bilastæðum) skal vera þakn gróðri. Gróður á lóð skal vera fjölbreyttur; tré, runnar og bæð auk grasþekju.

Lágmark 20% lóðar skal vera samlegingelit- og dvalarsvæði. Fjöldi, form og staðsetning innan lóðar er frjáls. Á þessu svæði skal gera ráð fyrir leik- og/eda dvalararstöðu og séð til þess að íbúar húsnanna geti notið samveru og fríðsaldar. Skil hönnun og útfærsla samlegingarleik- og dvalarsvæða uppflylla kröfur um öryggi, algilda hönnun og aðgengi fyrir alla. Lóðum skal skilað fullfrægungum með gróðri og öðrum innviðum á dvalarsvæðum og séráttarflötum. Útlit og efnisval allra skjólvegja skal samræmta og laga að ytra útliti og yfirborðsfrágangi húsa og sýna á aðaluppdráttum, og skulu vera að hámarki 1m á hæð.

Íbúðir á jarðhæð skulu hafa séráttarótt af lóð á jarðhæð garðmegin og skal skilgreina hann sérstaklega á aðaluppdráttum. Ef engin íbúð er á jarðhæð telst svæðið næst húsnæði vera sameign. Stærð þessa reita skal vera að minnsta kosti svalastærð efrí hæða en mega að hámarki ná 3 metra frá úttegg húsa.

## 3.9 Húsagerð

Heimilt verur að byggja 4 fjölbýlisúsi á 4-7 hæðum með verslun og/eda þjónustu á jarðhæð sem sýnr að Grensásvegi og Skeifunni. Þessar hæðir þurfa að hafa opið og aðlaðandi yfirbraga að götum og salarhæð þarf að vera a.m.k. 4,2m.

Í kjallara skal koma fyrir bilastæðum fyrir lóðina sbr. Kafla 2.4. Allt að helming efsta hæðar kjallara er heimilt að nýta fyrir annað bilastæði. Heimilt er að reisa víðstöðarmýri víð verslun og þjónustu sem skulu þá hafa beina tenginguna um rými viðkomandi starfssemi á jarðhæð. Einnig má rýta þennan hluta kjallara fyrir tæknirými, geymslur og samblærleg rými fyrir íbúði, verslun og þjónustu húsnanna.

Eftirfarandi tafla sýnir heildarstærðir og fjölda bíla- og hjólastæða skv deiliskiplaginu á allri lóðinni:

Stærðir íbúða í töflu eru til víðmiðunar og miðast við bruttó flatarmál án geymslu. Heimilaður fjöldi íbúða er á hámarki 204.  
 Áfram verður heimilt að byggja hótél á reit B. Hámarksstærð hótels miðast við hámarksfjölda fermtara á reit B skv. töflu 1.

Á byggingarreit er kvöð um lóðrétt uppbotr byggingar. Útlit byggingar skal vera brott upp eins og samsetta röð minni bygginga sé að ræða - að hámarki 12 metra breið hver, í mismunandi megin lit og/eda megin efnisvali. Þakform er frjálst. Ekki eru gerðar sérstakar kröfur til áferðar klæðninga, en ytri frágangur bygginga skal vera vandaður úr víðahlutlum efninu. Hámarksþéð bygginga kemur fram á skipulagsuppdrætti.

Lágmark 30% af þökum húsa skulu vera með grænu yfirborði. Þegar talað er um græn þök er átt við gróðuraxin þök. Venjulega er talað um þrjár gerðir af grænum þökum, þök með lágþökum gróðri, offt á flunnaøret (sedum-ætti) sem henta mög vel sem efstu þök húsa, þök með lágum runnum og hærrí blóðum og svo loku tyrfð þök sem geta krafist meiri umfróðu. Almenn er mælt með að gróðurþekja á lóðum sé sem mest.

Heimilt er að hafa íbúði á fleiri en einni hæð.

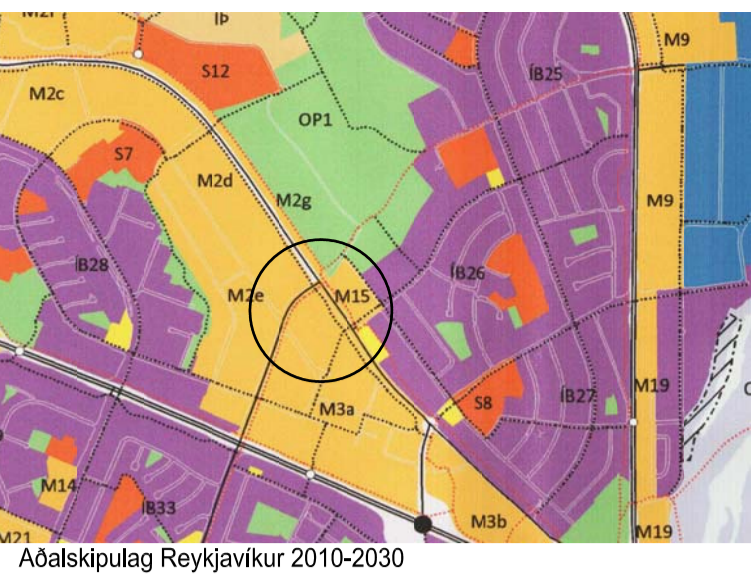
Heimilt er að byggja svagalanga. Svalagöngum má loka með gleri fyrir ofan handrúð, þó ekki meira en það uppflyli kröfur um brunavarnir. Leggja skal áherslu á að við og í kringum innganga sé skjól og skýgn.

Staðsetning bygginga innan byggingarreits er frjáls.

Krafa er í byggingarreglugerð um lyftu í fj

# BREYTING Á DEILISKIPULAGINU "SKEIFAN - FENIN" VEGNA LÓÐARINNAR NR.1 VIÐ GRENSÁSVEG

## UMFANG OG YFIRBRAGÐ BYGGINGA Í UMHVERFINU MEÐ TILLÖGU AÐ NÝBYGGINGUM RAMMASKIPULAGS SKEIFUNNAR



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR NORÐVESTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR SUÐVESTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR NORÐAUSTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR SUÐAUSTRI



SKÝRINGARMYND -LÓÐIN ÚR AUSTRI



SKÝRINGARMYND - AFSTÖÐUMYND

## SKUGGAVARP

FYRIR

EFTIR

FYRIR

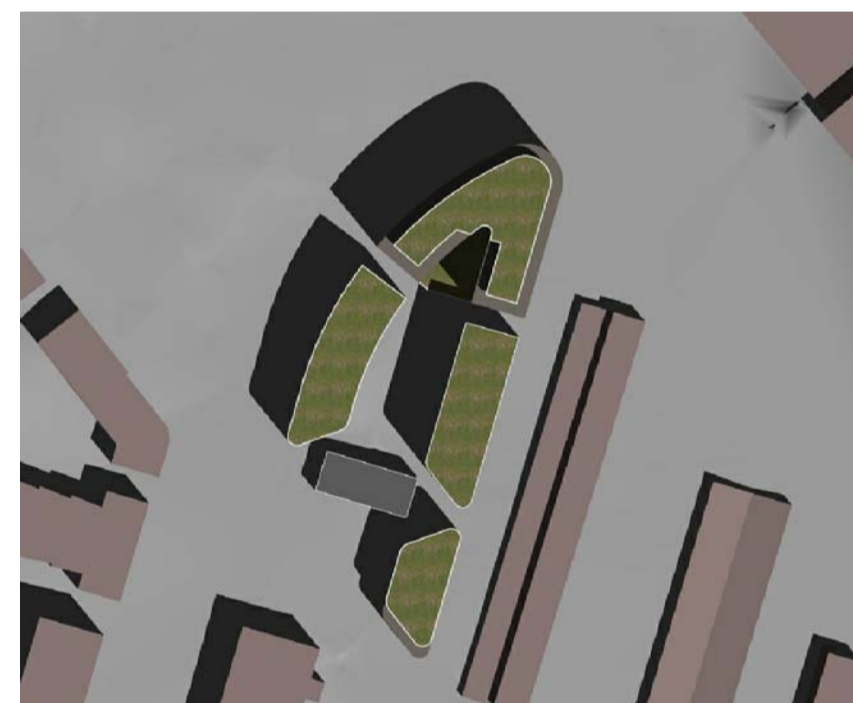
EFTIR

FYRIR

EFTIR



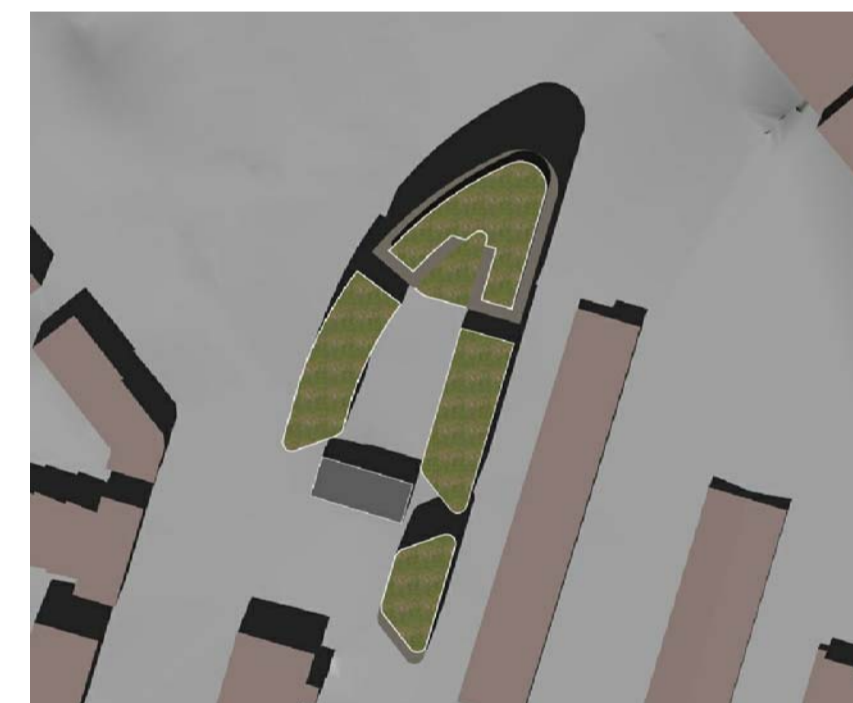
20. JÚNÍ KL. 10:30



20. JÚNÍ KL. 10:30



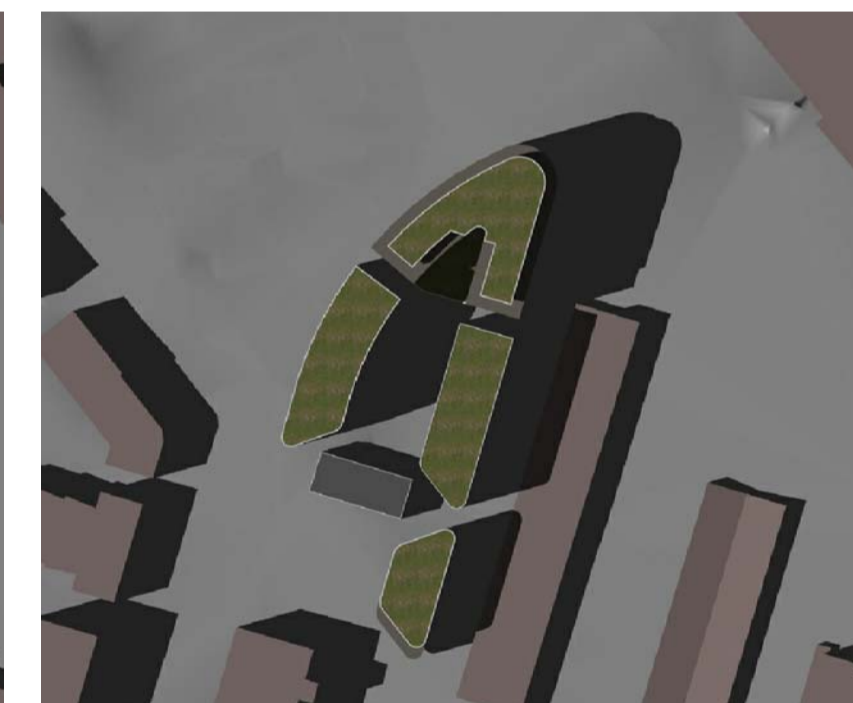
20. JÚNÍ KL. 13:30



20. JÚNÍ KL. 13:30



20. JÚNÍ KL. 16:30



20. JÚNÍ KL. 16:30



20. ÁGÚST KL. 10:30



20. ÁGÚST KL. 10:30



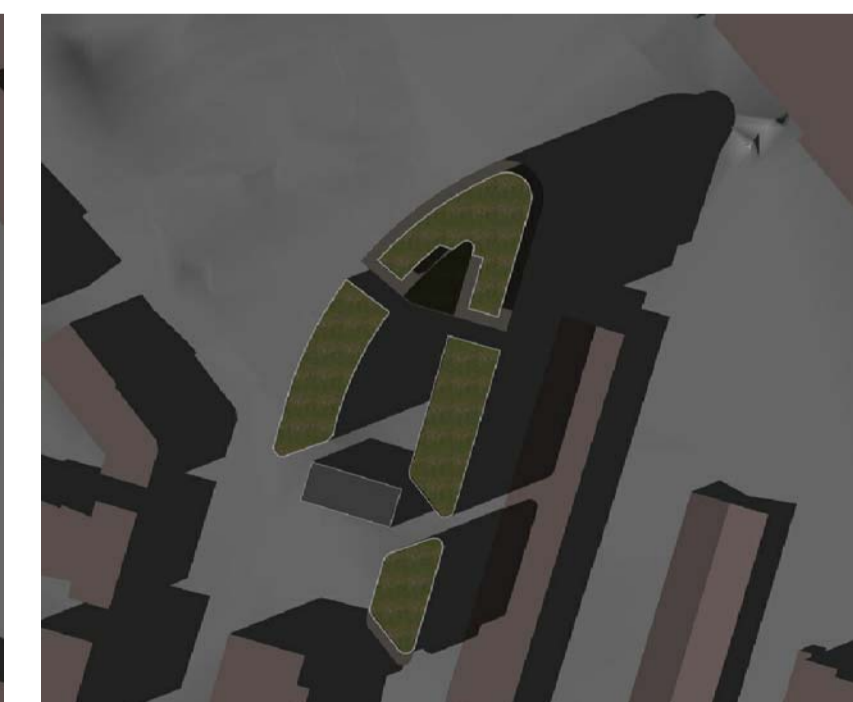
20. ÁGÚST KL. 13:30



20. ÁGÚST KL. 13:30



20. ÁGÚST KL. 16:30



20. ÁGÚST KL. 16:30

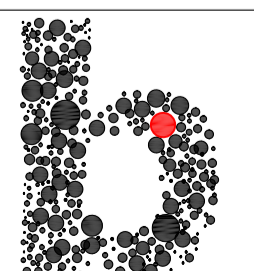
Fasteignafélagið G1  
VERKLAUF | EIGNAR  
Breyting á "Skeifan-Fenin" deiliskipulgi  
TEGUM-VERB

Grensásvegur 1  
GATASTÆSETNING

SKÝRINGARUPPDRATTUR

SKUGGAVARP OG SKÝRINGARMYNDIR MKV.: BLADSTÆRD: A1 STOFNDAGUR: 27.08.2019 SÍÐAST BREYTT: SE YFIRFARIÐ: SE

1526 02  
VERNR: RAENR. ÚTGÁFA



BATTERIÐ | ARKITEKTAR  
Hvaleyrarbraut 32 | 220 Hafnarfjörð | Sí: 54 54 700 | batteri@arkitekt.is | www.arkitekt.is

© BATTERIÐ | ARKITEKTAR ÖLL AÐNOT OG AFRITUN TEGNINGAR AÐ HLUTA EÐA Í HEILD ER HÁÐ SKYLFLEGU LEYFI HÖFUNDNA



## Greinargerð – Samgöngumat skv. bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar

Tilvísun: 1.270.234

17.09.2019

Til: Fasteignafélagið G1

ÓK / HKSH

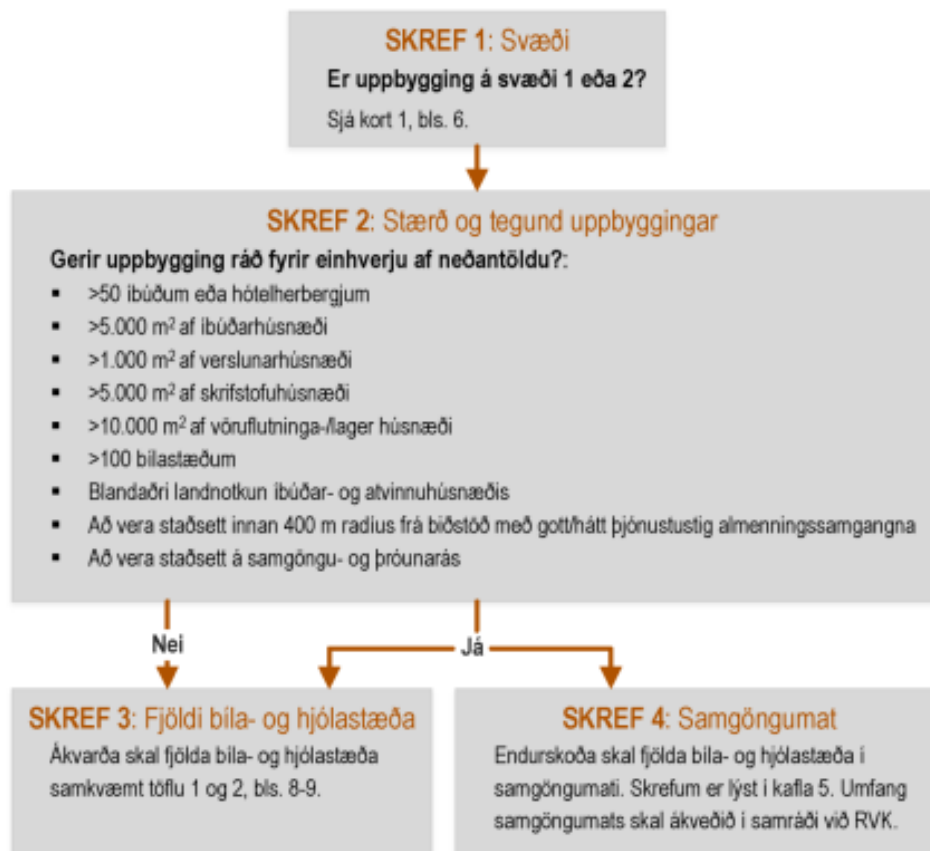
Efni: **Samgöngumat fyrir Grensásveg 1****1. Samgöngumat**

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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	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 m2	Fjöldi	Stærð m2	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
<b>Samtals</b>		<b>204</b>	<b>17,340</b>	<b>100%</b>			<b>121</b>	<b>179</b>		<b>408</b>

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 <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	0,5 - 3 á 100m <sup>2</sup> A
	Iðnaður	1 á 300m <sup>2</sup>	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	0,2 – 0,6 á 100m <sup>2</sup> A
	Vörugeymsla	1 á 1500m <sup>2</sup>	1 á 500m <sup>2</sup>	1 á 360m <sup>2</sup>	1 á 240m <sup>2</sup>	
Verslun <sup>1</sup>	Matvöruverslun	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	2 - 3 á 100m <sup>2</sup> B
	Smærri verslun (<500 m <sup>2</sup> )	1 á 200m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Almenn verslun (>500 m <sup>2</sup> )	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 75m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	
	Veitingastaður	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 100m <sup>2</sup>	1 á 65m <sup>2</sup>	1 á 40m <sup>2</sup>	

Samkvæmt deiliskipulaginu fyrir Grensásveg 1 er gert ráð fyrir 3,900 m<sup>2</sup> fyrir verslanir og veitingahús. Ekki hefur verið skilgreind stærð í m<sup>2</sup> fyrir hvort um sig og er því gert ráð fyrir í útreikningum 2,600 m<sup>2</sup> fyrir verslanir og 1,300 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Bílastæði svæði 1		Bílastæði svæði 1		Stærð m <sup>2</sup> / herb.	Bílastæði svæði 1		Hjólastæði	Hjólastæði *	Hjólastæði	Hjólastæði
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark		Viðmið	Hámark				
Grensásvegur 1	Matvöruverslun	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 65 m <sup>2</sup>	0.010	0.015	1,300	13	20	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	0.025	1,300	32.5
	Almenn verslun (>500 m <sup>2</sup> )	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 75 m <sup>2</sup>	0.010	0.013	1,300	13	17	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	0.025	1,300	32.5
	Veitingastaður	1 á 100 m <sup>2</sup>	1 á 100 m <sup>2</sup>	0.010	0.010	1,300	13	13	2-3 á 100 m <sup>2</sup>	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 almenningsamgöngur 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 m<sup>2</sup> af húsi B), veitingar/verslun yrðu á jarðhæð). Fyrir 200 herbergja hótél þarf 20 bílastæði og 90-190 hjólastæði (1-2 hjólastæði á 100 m<sup>2</sup>). 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
<b>Samtals</b>	<b>181</b>	<b>73</b>	<b>114</b>	<b>150</b>	<b>129</b>	<b>147</b>

\* 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 hjólageymsla með aðgengi að pumpu og verkfærum, bæði fyrir íbúa og starfsmenn
- Rafhjól í hjólageymslu 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 þróunarás 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 íbúðir lækkar um 10%, sem sagt 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.