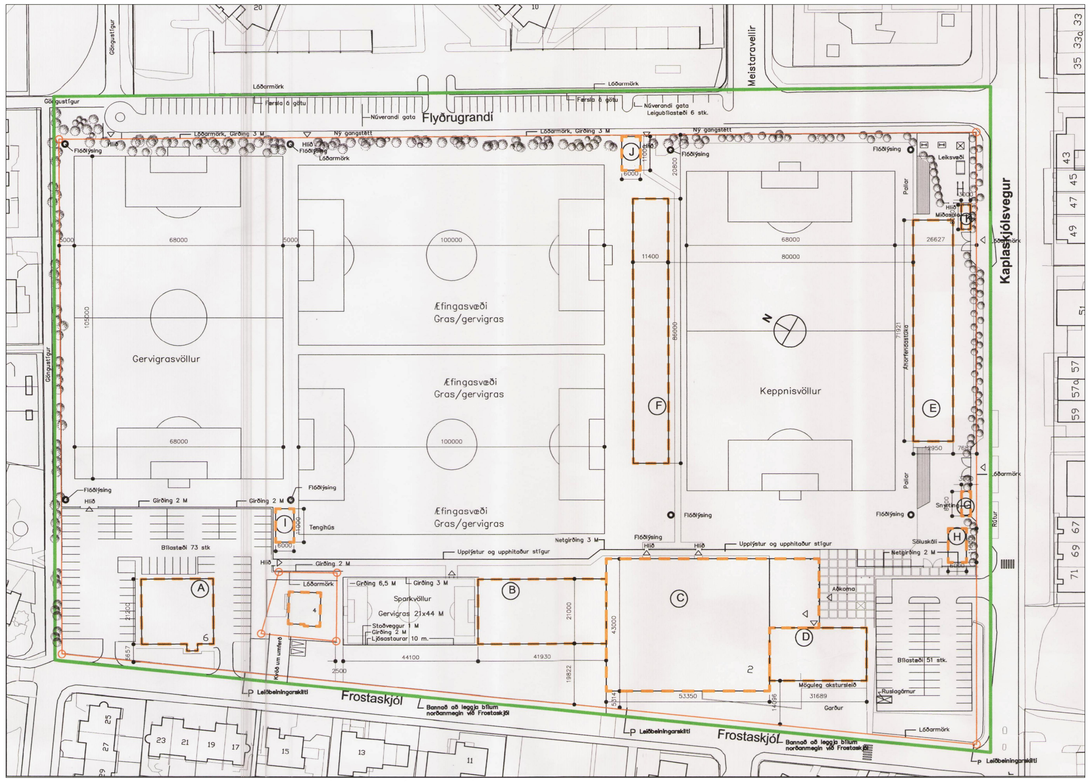
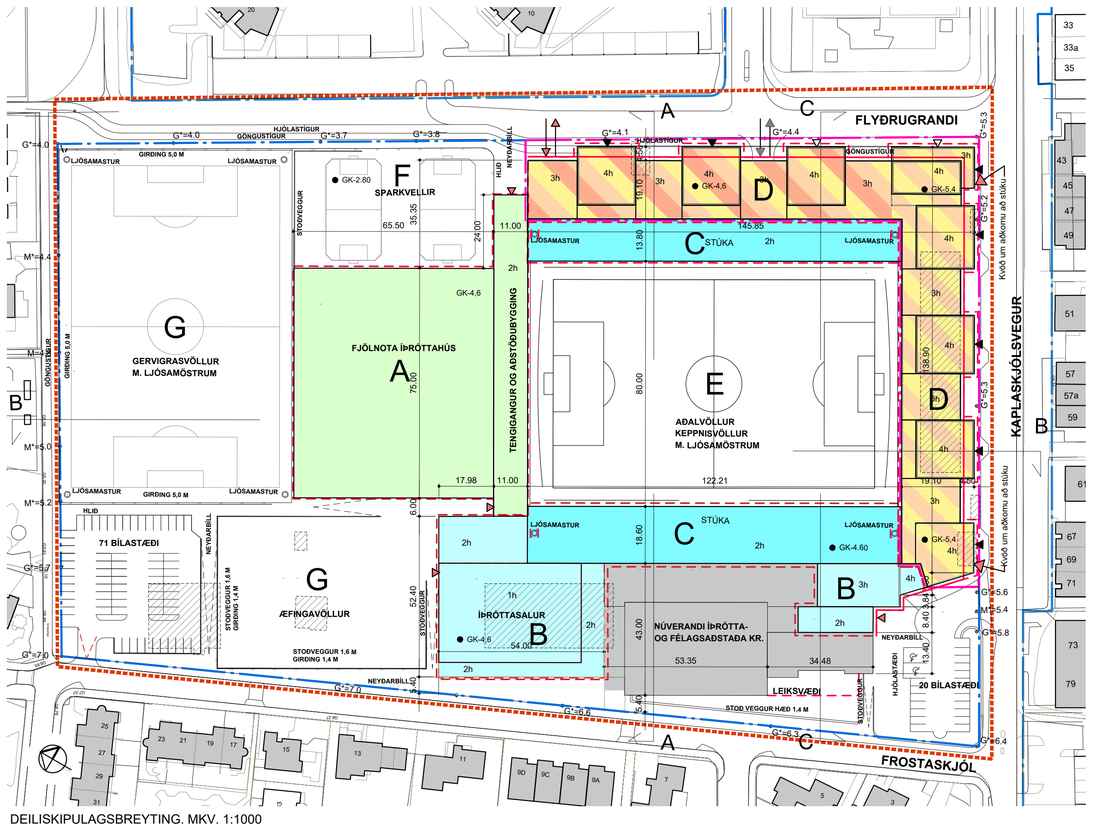
DEILISKIPULAG. FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9



GILDANDI DEILISKIPULAG. MKV. 1:1000. SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 28 JANÚAR 2003.



DEILISKIPULAGSBREYTING. MKV. 1:1000

GREINARGERÐ MEÐ HEILDARENDURSKOÐUN DEILISKIPULAGS SKIPULAGS- OG BYGGINGARSKILMÁLAR

Almennt

Í borgarráði 20. maí 2021 voru samþykkt drög að samkomulagi á milli Knattspyrnufélags Reykjavíkur (KR) og Reykjavíkurborgar. Samkomulagið felur í sér uppbyggingu á lóð KR við Frostaskjól auk þátttöku borgarinnar í byggingu nýs fjölnota íþróttahúss á svæðinu með vísan til samþykktar borgarráðs þann 3. september 2020 um forgangsröðun íþróttamannvirkja sem höfð yrðu til hliðsjónar í fjárfestingaráætlun til ársins 2030. Í tillögu kom fram að aðilar eru sammála um að nýtt deiliskipulag fyrir heildarsvæðið til langs tíma sé mikilvægt til að staðfesta sameiginlega framtíðarsýn um þróun íþróttasvæðis KR í samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila í vesturbæ Reykjavíkur.

Aðalskipulag

Breyting á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 var birt í B- deild Stjórnartíðinda 18. janúar 2022 og þar var **endurskoðuð stefna um íbúðarbyggð og framlenging skipulagstímabilsins.**

Sem hluti af fyrrnefndri heildarendurskoðun á skipulaginu þá er gerð sú breyting á aðalskipulagi að skilgreint er svæði (KR-svæði-Kaplaskjólsvegur V31) fyrir íbúðarbyggð og verslun og þjónustu í vesturbæ Reykjavíkur. Um er að ræða breytta landnotkun á þeim hluta sem er skilgreindur sem opið svæði, úr íþróttasvæði í miðsvæði. Meginmarkmið með fyrirhugaðri breytingartillögu eru eftirfarandi:

Efla Vesturbæinn sem sjálfbært hverfi með fjölbreyttri verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og mannlífi

Tryggja aukið framboð íbúðarhúsnæðis í samræmi við megin markmið húsnæðisstefnu aðalskipulagsins og fjölbreytt framboð íbúðarhúsnæðis og búsetuforma, sbr. Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

Stuðla að bættri nýtingu svæða innan borgarinnar sbr. markmið aðalskipulagsins um uppbyggingu þéttrar og blandaðrar byggðar, sjálfbærra borgarhróun og bættan borgarbrag.

Deiliskipulag í gildi

Í gildi er deiliskipulag sem samþykkt var í borgarráði 28. janúar 2003. Breytt 13.5.2004 (grenndarkynnt) þar sem samþykktar eru girðingar umhverfis svæðið. Breytt 13.2.2013 þar sem gerður er byggingareitur fyrir færanlegar kennslustofur á lóð fristundahúss. Breytt 27.6.2014 þegar byggingareitur færanlegra kennslustofa var stækkaður til að hægt væri að hýsa tvær kennslustofum. Í deiliskipulagi frá 2003 er m.a. gert ráð fyrir nýjum gervigrasvelli og byggingareit fyrir áhorfendastúku á norðurhluta lóðar. Gervigrasvöllurinn er kominn, en ný stúka hefur ekki verið reist. Jafnframt var gert ráð fyrir nýjum ljósmöstrum og byggingareitum fyrir minni þjónustuskúra.

Deiliskipulagstillaga

Markmið

Markmið með endurskoðuðu deiliskipulagi er að fylgja eftir og bæta aðstöðu til íþrótta- og félagsstarfsemi á lóð KR með byggingu íþrótta- og þjónustubygginga. Auk þess eru áform um að auka fjölbreytni svæðisins með byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar í samræmi við markmið aðalskipulags. Ákveðið var að taka skipulagið til heildarendurskoðunar, þar sem áform eru töluvert ólík gildandi deiliskipulagi og þeim breytingum sem á því hafa verið gerðar. Svæðinu er í nýju deiliskipulagi breytt í tvær lóðir þar sem á annarri lóðinni eru íbúðar- og þjónustubyggingar að Kaplaskjólsvegi og Flyðrugranda og á hinni lóðinni eru byggingar að meginhluta fyrir íþróttastarfsemi.

Almennt um tillöguna

Tillagan gerir ráð fyrir fjölbreyttri uppbyggingu:

Fjölnota íþróttahús um miðbik svæðis.

Íþróttaaðstaða í tengslum við félagsheimili. Þar er m.a. er gert ráð fyrir að eldra íþróttahúsis verði fjarlægt og byggt nýtt. Tengibyggingar fyrir búningsherbergi, félagsaðstöðu o.fl.. Gert ráð fyrir skrifstofum félagsins og annarri starfsemi t.d. tónlistarskóla.

Nýr aðalkeppnisvöllur, snúið 90° miðað við núverandi völl, með áhorfendastúkum fyrir um 3.500 áhorfendur á tvær hliðar.

Við Flyðrugranda og Kaplaskjólsveg eru byggingar fyrir þjónustu, bílastæði og íbúðir á sér lóð.

Byggingar og mannvirki um 2.600 m² að stærð verða fjarlægð.

Heildarstærð nýbygginga verður um 51.060 m².

Núverandi byggingar sem standa áfram eru 5.465 m²

Heildarstærð mannvirkja verður um 56.525 (A+B rými)

Afmörkun deiliskipulagssvæðis

Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Flyðrugranda í norðaustri, Kaplaskjólsvegi í suðaustri, Frostaskjóli í suðvestri og íbúðarbyggð við Fjöru- og Boðagranda í norðvestri. Svæðið er í dag ein lóð.

Núverandi staða

Á lóð KR eru í meginatriðum þrjár byggingar og yfirbyggð stúka fyrir 1.500 áhorfendur.

Frostaskjól 2. Félagsheimili KR. Mannvirki byggð í þremur áföngum.

1953: Félagsheimili þar sem nú er félagsmiðstöð. 2 hæðir 864,9 m².

1970: Íþróttahús, 889,1 m².

1999: Íþróttahús með 5-800 áhorfendum. Stærð 3.418 m².

Frostaskjól 6. Fristund grunnskóla, stærð 598,9 m². 2 hæðir

Frostaskjól 4. Félagsaðstaða KR. Stærð 141,8 m². 2 hæðir.

Heildarflatarmál félags- og íþróttamannvirkja er samtals 5.912,7 m².

Í norðvesturhorni svæðis eru 74 bílastæði og við aðalaðkomu að austan eru 54 bílastæði.

Meginaðkoma að svæðinu er frá Kaplaskjólsvegi. Á lóðinni eru, auk þeirra bygginga sem að framan er getið, þrír knattspyrnuvellir; aðalkeppnisvöllur, lítil afgirtur æfingavöllur (battavöllur) og gervigrasvöllur. Lóðin er að stórum hluta girt af með 2-3 metra hárri girðingu nema við gervigrasvöll í norðausturhorn þar sem eru 5 m girðingar bak við mörk. Við Kaplaskjólsveg eru skúrar fyrir snyrtingar og miðasölu.

Stærðir núverandi bygginga eru sýndar í töflu á uppdrætti.

Hverfisþjónusta

Minnisblað ALTA (A1313-005-U01 dags. 28.12.2018), fylgiskjal með deiliskipulaginu, var unnið til að meta áhrif nýs kjarna í Vesturbæ á stöðu og þjónustu innan hverfisins. Þar segir að *„Miðað við fjölda íbúa í vesturhluta Reykjavíkur og þéttleika ítilla hverfisverslana þar, er ekki að sjá að það sé neitt í skipulagi sem mælir sérstaklega á móti því að nýtt verslunarrými komi á KR svæðið. Ammeir er jákvætt að þétta net hverfisverslana innan íbúðahverfa til að auka aðgengi fyrir t.a.m. gangandi að þeirri þjónustu.“*

Innan veggja KR-heimilis hefur farið fram ýmis konar þjónusta við íbúa hverfisins auk hefðbundinnar íþróttastarfsemi. Má nefna fristundaheimili, tónlistarskóla, tómstundir fyrir aldraða o.fl. Með heildarendurskoðun á skipulaginu þá eru áform um að auka þessa starfsemi til muna. Umrætt minnisblað ALTA var unnið árið 2018, en engar grunnforsendur hafa breyst þannig að minnisblaðið stendur óbreytt og þarfnast ekki uppfærslu.

Hönnun og uppdrættir

Gefin verða út mæliblöð í samræmi við deiliskipulag sem sýna lóðarmörk, lóðarstærðir, byggingareiti,

innkeyrslur og kvaðir eftir því sem við á.

Byggingareitir eru sýndir á mælikvarða og skulu byggingar vera að öllu leyti innan þeirra nema annað sé sérstaklega tekið fram í skilmálum.

Við gerð mæliblaða geta orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum, t.d. varðandi lóðastærðir, lóðamörk og kvaðir. Hæðarblöð sýna götu- og gangstéttarhæðir við lóðamörk. Á hæðarblöðum koma fram staðsetningar og hæðir frárennslis-og vatnslagna og kvaðir um inntök veitustofnana.

Hæðakótar á deiliskipulagsuppdráttum eru leiðbeinandi og geta breyst við útgáfu hæðarblaða.

Húsakönnun

Borgarsögusafn Reykjavíkur hefur gefið út húsakönnun fyrir íþróttasvæði KR (*KR-svæðið Frostaskjól 2-6*, skýrsla nr. 221 mars 2022).

Í húsakönnunninni er fjallað um öll hús og mannvirki innan svæðisins, en þar standa í dag alls 8 hús og mannvirki, sem flest eru byggð á síðari hluta 20. aldar eða fyrri hluta 21. aldar. Íþróttasvæði KR ber þess merki að hafa byggst upp á mismunandi tímaskeiðum þar sem kröfur til íþróttaiðkunar hafa breyst töluverð frá upphafi starfseminnar á svæðinu. Óvíst er hvort og hvað mikið af elstu byggingu Knattspyrnufélags Reykjavíkur (frá 1953) standi í dag en byggt var við suðvesturhorn upprunalegu byggingarinnar árið 1884, áður en farið var í stórvægilegar framkvæmdir (niðurrif) á elsta hluta hússins (Íþróttahúsinu). Byggð félagsins sem stendur sunnan og vestan deiliskipulagssvæðisins er nokkuð sundurlaet þrátt fyrir að vera í grunninn hönnuð af sama arkitekt úr sambærilegum byggingarefnum. Sundurleitnin skýrist að hluta af því að byggðin reis á ólíkum tímaskeiðum og var því ekki hönnuð og skipulögð sem heild frá upphafi.

Í niðurstöðum Borgarsögusafns segir: *Ekkert þeirra átta húsa og mannvirkja sem standa á deiliskipulagssvæðinu sem hér er til umfjöllunar fellur undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012.*

Í skýrslu Borgarsögusafns kemur fram að ekki er lögð til verndun húsa og mannvirkja á svæðinu.

Vakin er athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 sem fjallar um hvernig skuli bregðast við ef hugsanlegar fornminjar finnast við fyrirhugaðar framkvæmdir.

Umferðarmál og samgöngumat

Verkfræðistofan EFLA skoðaði samgöngumál vegna uppbyggingar á KR svæðinu samhliða skipulagsvinnu og vann samgöngumat (Sjá skýrslu: *Uppbygging blandaðrar byggðar á KR svæðinu dags 5.11.2021*). Lagt var mat á umferðarskipan og er hún ekki talin hafa umtalsverð áhrif á afkastagetu nærliggjandi gatnakerfis, þ.e. götur og gatnamót. Uppbyggingin er talin skapa um 4.000 ferðir daglega og er metið að um helmingur þeirra séu farnar á bíl. Vegna staðsetningar og notkun svæðisins eru tækifæri til að styðja við aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta. Í matinu er einnig fjallað almennt um umferðaröryggi með áherslu á óvarða vegfarendur og aðgengi að vistvænum ferðamátum. Samgöngumatið er fylgiskjal með heildarendurskoðun á skipulagi.

Bíla- og hjólastæði.

Varðandi hjóla- og bílastæði eru til grundvallar „Hjóla- og bílastæðareglur Reykjavíkurborgar".

Í deiliskipulaginu er eftirfarandi tafla úr reglum Reykjavíkurborgar lögð til grundvallar.

ÍBÚÐIR		BÍLASTÆÐI – SVÆÐI I		HJÓLASTÆÐI
Tegund	Herbergi	Viðmið	Hámark	Lágmark
Fjölbýli/sérbýli	1	0,25	0,75	2
	2	0,5	0,75	
	3	0,75	1	
	4+	0,75	1	
	Gestir	0,1		

Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar fyrir íbúðarbyggð (Tafla 6 í samgöngumati)

Samkvæmt þessum forsendum/viðmiðunum er bílastæðaþörfin 174 bílastæði og 368 hjólastæði.

Samkvæmt samgöngumati er gert ráð fyrir að mögulegt sé að meta samnýtingu bílastæða, innleiðingu deilibílaþjónustu, samgöngusamningum notenda og aðgengi að almenningsvögnum til minnkunar á bílastæðaþörf. Ef allir möguleikar eru nýttir þá er þörfin metin 120 bílastæði á reitnum samkvæmt samgöngumatinu. Vakin er athygli á að ef ekki verður um samnýtingu, deilibílaþjónustu og gerð samgöngustefnu að ræða munu kröfur um fjölda bílastæða aukast í samræmi við töflu hér að neðan. Það gerist m.a. þannig að við gerð aðaluppdrátta/byggingarlýsingu er gerð grein fyrir því hvernig skilyrði eru uppfyllt.

AÐGERÐ	BÍLASTÆÐI	HJÓLASTÆÐI
Fjöldi stæða fyrir íbúðir	74	200
Fjöldi stæða fyrir þjónustu	38	106
Fjöldi stæða fyrir íþróttaaðstöðu	62	62
Samtals miðað við almennar forsendur	**174**	**368**
Samnýting – fækkun um 39 stæði	135	-
Deilistæði – fækkun um 3 stæði	132	-
Aðgengi að almenningsamgöngum – fækkun um 12 stæði	120	-
Niðurstaða	**120**	**368**

Aætlaður fjöldi bíla- og hjólastæða vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á KR-svæðinu að teknu tilliti til samnýtingar (Tafla 10 í samgöngumati)

Við aðalinngang er gert ráð fyrir 20 skammtímastæðum. Á norðvestur hluta lóðar er gert ráð fyrir 71 stæði og á fyrstu hæð við Flyðrugranda er gert ráð fyrir 29 yfirbyggðum bílastæðum. Samsíða bílastæði eru í götum eins og kostur er og þau notuð sem sleppistæði fyrir tómstundarútur og til að losa/sækja farþega. Hjólastæðum er dreift um svæðið og er bæði að finna lang- og skammtímastæði.

Til að tryggja samnýtingu mega bílastæðin ekki vera aðgreind fyrir íbúðir annars vegar (sérmerkt stæði) og þjónustustarfsemi hins vegar.

Lóðarfrágangur

Lóðarhafi ber sjálfur ábyrgð á framkvæmdum, frágangi lóða og dvalarsvæða. Sérstakar aðstæður valda því að ekki er um hefðbundin útisvæði að ræða en lögð áhersla á sameiginleg dvalarsvæði á þökum milli bygginga að Flyðrugranda og Kaplaskjólsvegi. Svæðið er í gróðum tengslum við útivistarsvæði í nágrenni, svo sem strandlengju við Ægisíðu, leikvelli barna víða í hverfinu, Vesturbæjarlaug o.fl.

Ofanvatnslausnir

Beita skal blágrænum ofanvatnslausnum í samræmi við stefnumörkun í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040. Af fremsta megni skal reyna að koma í veg fyrir að ofanvatn flæði óhindrað í fráveitukerfin. Kvöð um gras á þökum íbúðabygginga, aukinn gróður í byggðu umhverfi styður of-álag á fráveitukerfi. Lýsa og gera þarf grein fyrir ofanvatnslausnum í byggingarlýsingu. Hafa skal samráð við Veitur ohf. um ofanvatnslausnir.

Sorphirða

Gert er ráð fyrir hefðbundinni sorphirðu á svæðinu. Íbúðarhús eru með sorpgeymslur á jarðhæð og íþrótta- og þjónustustarfsemi skal leysa sorpmál sín með samningum við sorphirðuþjónustu.

Hljóðvist

Tryggja skal að hljóðvist sé innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður á um. Um umferðarhávaða í deiliskipulagi gildir reglugerð um hávaða nr. 724/2008 og fyrir hönnun bygginga gildir byggingarreglugerð nr. 112/2012 með áorðnum breytingum. Í byggingarreglugerð er vísað í staðal ÍST 45 fyrir hljóðkröfur. Húsnæði skal skipulagt þannig að svefnherbergi og önnur dvalarsvæði íbúða snúi frá umferðargötum/hávaðavöldum. Gerðar verða sérstakar kröfur til rekstraraðila íþróttasvæðis bæði hvað varðar notkunartíma, umgang og annað sem raskað gæti næði íbúa í íbúðum.

Umhverfisáhrif

Heildarendurskoðun skipulagsins felur ekki í sér heimildir til framkvæmda sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum, né fellur það undir ný lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Deiliskipulagið hefur að markmiði að taka tillit til umhverfisaðstæðna og er því ætlað að efla íþróttastarf, auka íbúðarbyggð og þjónustu á svæðinu.

Umhverfisáhrif af aukinni bílaumferð eru ekki talin jákvæð, en nálægð svæðisins við góða reiðhjólastíga og almenningssamgöngur gefur möguleika á fjölbreyttum ferðamátum, öðrum en einkabílnum. Með þéttingu byggðar í formi íbúða á svæðinu í nálægð þjónustu, stofnana og almenningssamgangna eru heildarumhverfisáhrif uppbyggingarinnar talin jákvæð.

Veitur og lagnir

Haft var samráð við Veitur á vinnslutíma skipulagsins og í umsögn þeirra kom fram að hluti dreifilagnar hitaveitu liggur innan lóðar á um 200 m kafla við Frostaskjól. Við byggingu íþróttahúss þarf að hlúa lögninni og gerðar verða ráðstafanir á meðan á framkvæmdum stendur. Við Kaplaskjólsveg og Flyðrugranda verður að leggja nýtt dreifikerfi þar sem ekkert kerfi er til staðar og núverandi fráveitulögn í Frostaskjóli þarf að færa fjær nýbyggingu.

900mm þrýstilögn fráveitu liggur innan lóðar við Frostaskjól og 300 mm blandlögn fráveitu liggur einnig við Frostaskjól en sú lögn er fjær en þrýstilögnin. Kvöð er um að þrýstilögnin sé utan byggingareits.

Dreifikerfi vatnsveitu liggur í gangstéttum sem hefur ekki áhrif á mannvirki innan skipulagssvæðis.

Fráveitulagnir voru lagðar á árunum 1963-1967 sem eru komnar á tíma er varðar endurnýjun.

132.000 Volta háspennustrengir liggja í gangstétt við lóðamörk við Kaplaskjólsveg. Samkvæmt reglum er ekki leyfilegt að grafa nær þessum strengjum en 3 metra svo að öll framkvæmd þarna verður að vera unnin í samráði við Rafveitu Veitna. Jafnframt eru tilmæli um að allar framkvæmdir í nágrenni lagna Veitna þarf að vinna í góðu samráði við Veitur.

Auglýsingaskilti, girðingar og merkingar

Koma skal eins og kostur er í veg fyrir hljóðmengun frá aðalkeppnisvelli að íbúðarhúsum. Byggingar umhverfis aðalkeppnisvöll munu skýla fyrir hljóðmengun, en hafa skal sérstakar gætur á að ekki verði onæði af notkun vallarins. Útlit og hæðir girðinga og auglýsinga á þeim skulu metnar af borgaryfirvöldum. Ekki verður heimilt að vera með auglýsingar sem snúa að húsum við Kaplaskjólsveg, Flyðrugranda, Meistaravelli og Frostaskjól. Fara verður í heildarskoðun á útliti og frágangi girðinga og auglýsingaskilta umhverfis íþróttasvæðið þannig að það fái heildstætt og fallegt yfirbragð.

Lögð er áhersla á að allur lóðarfrágangur sé vandaður og gróðursetning notuð til þess að draga úr sjónrænum áhrifum girðinga umhverfis íþróttasvæði.

Ljósmöstur

Á byggingum, í fjórum hornum mannvirkis, er gert ráð fyrir ljósmöstrum fyrir aðalkeppnisvöll KR. Um er að ræða möstur með lýsingu í samræmi við reglur FIFA um leiki í undanúrslitum í Evrópukeppni. Ljósmöstrin skulu vera með LED lýsingu sem uppfyllir alþjóðlega staðla til að lýsa upp vellina sem veitir góða afskermingu og er auðvelt að stýra, auk þess sem af þeim er minni sjónmengun en af hefðbundinni flóðlýsingu.

Þegar lýsing á núverandi gervigrasvelli verður endurnýjuð eru gerðar sömu kröfur um gæði hennar.

Umgengnisreglur

Setja skal reglur um umgengni við keppnisvöll, enda er markmið þeirra að hafa góðan ramma utan um nýtingu keppnisvallarins. Miðað er við sumartímabil apríl til ágúst og vetrartímabil september til mars. Þessar reglur skulu vera sýnilegar á vef félagsins og á skilti við keppnisvöll. Miðað er við að íþróttir séu ekki í notkun yfir sumartímann. Miða skal við að gert verði samkomulag milli stjórnar KR og Reykjavíkurborgar um tímatöflu um notkun keppnisvallar og verði það hámarksnýting, en reynt verði af fremsta megni að haga skipulagi þannig að álag á vellinum sé að jafnaði frá kl. 15-19 en önnur sé lágmarkað eftir kl. 20.00. Ljós séu slökkt í síðasta lagi kl. 22.00 en fyrr ef hægt er.

Áfangar

Reiknað er með áfangaskiptingu skv. eftirfarandi:

áfangi: Bygging fjölnotahúss (merkt A á uppdrætti).

áfangi: Niðurrif elsta íþróttasalar og bygging nýs íþróttahúss með hluta tengibygginga (merkt B á uppdrætti).

áfangi: Bygging íbúða og þjónusturýmis við Flyðrugranda og Kaplaskjólsveg. Áhorfendastúkur byggðar að íbúðarhúsum (merkt C og D á uppdrætti).

áfangi: Endurbætur á félagsaðstöðu KR og aðkomu að svæðinu (merkt B á uppdrætti).

Áfangaskipting er leiðbeinandi og getur breyst.

Sérskilmálar

Innan svæðisins eru afmarkaðir byggingareitir fyrir byggingar. Íþróttamannvirki innan svæðisins verða byggð og nýtt af KR. Tillagan gerir ráð fyrir að mannvirki sem rísa á lóðinni verði sambyggð að stórum hluta og flytur starfsemi á milli svæða án þess að sérstaklega sé búið að ákveða endanlegt fyrirkomulag starfseminnar. Vegna heildaryfirbragðs er lögð áhersla á að útlit og efnisval verði samræmt og að núverandi íþróttamannvirki og nýbyggingar myndi aðlaðandi heild.

Skipulagssvæðinu er skipt upp í tvær lóðir; annars vegar lóð fyrir íþróttamannvirki og hins vegar lóð fyrir íbúða- og þjónustubyggingar við Flyðrugranda og Kaplaskjólsveg. Í skilmálatöflu er gerð grein fyrir stærðum hvorrar lóðar, stærðum bygginga á hvorri lóð og nýtingarhlutfalli þeirra. Miðað er við að hönnun sé metnaðarfull en látlaus og hæfi starfsemi og umhverfi.

Byggingareitur fjölnotahúss (A)

Afmarkaður er nýr byggingareitur fyrir fjölnotahúss. Innan hans er heimilt að byggja eftirfarandi:

-Íþróttahús um 5.000 m², með áfangasvæði fyrir fjölbreyttar íþróttagreinar. Íþróttahús er ein hæð, sjá heimiluð hæðarkóta í sniðmyndum.

-Hliðarbyggingu, 2 hæðir, á austurhlið byggingar, samtals um 2.200 m². Hún rúmar salerni, þvottahús og minni fjölnotasali, auk þess sem hún tengir norður- og suður áhorfendastúkur.

Byggingareitur íþrótta- og félagsaðstöðu (B)

Afmarkaðir eru nýir byggingareitir austan og vestan við núverandi félagsheimili. Hér er gert ráð fyrir nýjum íþróttasal auk byggingareits fyrir fjölbreyttar tengibyggingar sem tengja núverandi og nýjar byggingar. Núverandi salur er fjarlægður. Innan byggingareits er heimilt að byggja eftirfarandi:

-Nýjan íþróttasal, að hámarki 1.600 m² að stærð, sem inniheldur sal með áhorfendasvæði. Íþróttasalur er ein hæð en áhorfendasvæði til hliðarná upp á 2. hæð tengibygginga.

-Tengibyggingar sem tengja nýjar byggingar við eldri. Í tengibyggingum eru ný búningsherbergi, veitingarými, félagsaðstaða og kennslurými,, þvottahús, breksalur og veitingarými. Tengirými eru 2 hæðir að hámarki 2.550 m²

-Byggja við núverandi inngangsrými til austurs að hámarki 2.100 m²:

Á 1. hæð er anddyri, forsalur, aðkoma að íþróttaaðstöðu, eldhús, veitingasala, safnrými og sportverslun. Í tengslum við aðalforsal er upphitunarsalur, forsalur stúku, veitingar og salerni.

Á 2. hæð er gert ráð fyrir starfsemi félagsmiðstöðvar (nú Tjörnin), aðstöðu KR klúbbs og veitingum. Þar eru einnig aðstaða dómara, búningsklefar, fundarsalur og aðgengi að fjölnotasal.

Á 3. hæð er skólahúsnæði (nú tónlistarskóli).

Samtals eru nýbyggingar tengdar íþrótta- og félagsaðstöðu 26.660 m²

Byggingareitir áhorfendastúka (C)

Við langhliðar aðal keppnisvallar er komið fyrir yfirbyggðum áhorfendasætum fyrir um 3.800 manns. Stúkur eru 2 hæðir og eru þjónusturými á neðri hæðum. Undir stúku vestan megin er m.a. gert ráð fyrir hlaupabraut.

Nýjar áhorfendastúkur skulu byggðar um leið og íbúðar- og þjónustuhús eru byggð. Inngangar í áhorfendastúkur eru á horni Flyðrugranda og Kaplaskjólsvegar og á suðvesturhorni við Kaplaskjólsveg. Stúkur eru tvær hæðir. Á neðri hæðum stúka er fjölbreytt starfsemi, aðstaða fyrir frjálsar íþróttir, móttökusalir, veitingar, snyrtingar o.f.l.

Byggingarreitur/lóð við Kaplaskjólsveg og Flyðrugranda (D)

Afmörkuð er sérstök lóð við Flyðrugranda og Kaplaskjólsveg fyrir þjónustustarfsemi og íbúðir. Þar er heimilt að byggja eftirfarandi:

Bílastæði á 1. hæð við Flyðrugranda. Þjónustu á 2. hæð að Flyðrugranda og 1. hæð að Kaplaskjólsvegi. Íbúðir eru á 3.- 4. hæð að Flyðrugranda og 2.- 4. hæð að Kaplaskjólsvegi.

Gert er ráð fyrir um 10.000 m² íbúðarbyggðar eða að hámarki 100 íbúðum. Birt meðalstærð íbúða skal ekki vera minni en 90 m².

Hús stallast í þrjár og fjórar hæðir, og eru íbúðir á 4. hæð með þaksvölum á milli húshluta. 4. hæð er um 50% grunnflatar 3. hæðar. Svalir og útskot á 2. og 3. hæð mega fara 120 sm út fyrir byggingareit. Svalir milli húshluta skulu, a.m.k. að hluta, vera aðgengilegar fyrir alla íbúa stigahúss. Handrið og skjólveggir á þaksvölum skulu vera a.m.k. 2 metra inni á þaksvölum nema um gegnsæ handrið sé að ræða. Lokuð handrið inni á þaksvölum skulu aldrei vera hærri en 1,2 m.

Í kjöllurum bygginga er heimilt að vera með geymslur og tæknirými.

Heimilt er að hluti bygginga geti náð upp fyrir efstu þakbrún, s.s. lyftustokkar og loftræsikerfi. Þessir byggingahlutar skulu þó ekki vera hærri en 2 m.

Heimilt og æskilegt er uppbrot í þökum og útlits, s.s. einhalli þaka, útskot nái upp fyrir þakbrún eða á annan máta gera útlit rikt og metnaðarfullt.

Leggja skal áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða. Engin ein íbúðargerð verði umfram 35% íbúða og samanlagður fjöldi eins og tveggja herbergja íbúða fari aldrei yfir 40-45%. Þegar íbúðargerðir eru skilgreindar skal miða við fjölda herbergja. Hönnuðir skulu skila inn íbúðaryfirliti með byggingarnefndateikningum þar sem þeir rökstyðja/sýna með yfirliti hvernig fjölbreyttleikinn birtist.

Hæðir bygginga er 3-4 hæðir og er kvöð um gras á þökum og dvalarsvæði á lægri þökum. Hluti dvalarsvæða skal vera sameiginlegur íbúðum í hverjum stigagangi.

Bundin byggingarlína er á 1. hæð þannig að hlutar húss skaga fram yfir 1. hæðina. Gæta skal að hæð yfir gangstétt og að lýsing verði fullnægjandi á gönguleið.

Í hornum bygginga eru inngangar að áhorfendasvæðum og eru kvaðir á íbúðarlóðum um almenna umferð að áhorfendasvæðum. Sama gildir um aðkomu fyrir þjónustuumferð sem fyrirhuguð er frá Flyðrugranda inn á keppnisvöll.

Aður en að uppbyggingu kemur þá skal gera samning milli Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um að fyrirhuguð uppbygging falli undir samþykkta húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar þar sem m.a. er kveðið á um að 20% íbúða á lóðinni verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

Í skilmálatöflu koma fram stærðir bygginga.

Aðalkeppnisvöllur (E)

Aðal keppnisvelli er snúið um 90° frá því sem nú er. Hann verður 80x122,5 m með áreggjssvæðum og lagður gervi- eða lífandi grasi. Hiti verður undir grasi. Reitur fyrir knattspyrnuvöll er í samræmi við alþjóðlega staðla. Innan reits er hægt að setja upp pall fyrir sjónvarpsupptökuvélar og stigatöflu.

Sparkvellir (F)

Um miðbik svæðis við Flyðrugranda er komið fyrir sparkvöllum til leiks og æfinga.

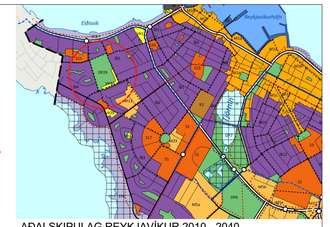
Gervigrasvellir (G)

Á norðvesturhluta skipulagssvæðis er nú þegar upplýstur gervigrasvöllur með heimild fyrir ljósmöstrum. Hann er óbreyttur í endurskoðuðu skipulagi. Þegar ljósmöstur verða endurnýjuð þá skal gera það með LED lýsingu sem uppfyllir alþjóðlega staðla til að lýsa upp vellina. Möstrin skulu að hámarki vera 21m frá jörðu. Gert er ráð fyrir að um sé að ræða æfingalýsing sem er 200 lux. Um er að ræða LED lýsingu sem veitir góða afskermingu og er auðvelt að stýra, auk þess sem af þeim er minni sjónmengun en af hefðbundinni flóðlýsingu. Gæta skal hófs í uppsetningu girðinga umhverfis leik- og sparkvelli.

Við Frostaskjól er nú þegar battavöllur.

Skilmálatafla

Í skilmálatöflu koma fram stærðir lóða og bygginga, hæðir húsa, bílastæðaþörf og heimild íbúðarfjöldi.



AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010 - 2040

Núverandi byggingar
Íþróttamannvirki // stúka
Íþróttamannvirki // fjölnota íþróttahús
Íþróttamannvirki // aðstaða KR
Íbúðir
Verslun og þjónusta
Bíla og hjólastæði inni
Íbúðir + Þjónusta
Íbúðir + Þjónusta + Bílastæði
Heimilt niðurrif
Byggingarreitur
Bindandi byggingarreitur 1.hæðar
Mörk skipulagssvæðis
Götu- og gangstígakótar
Gólfkóti 1. hæð
Hámarks vegghæð
Fjöldi bílastæða á lóð
Girðing
Ný lóðamörk
Lóðamörk
Inngangar íbúða
Inngangar íþróttamannvirkja
Inn- og útkeyrsla tækjageymslu vallar
Inn- og útkeyrsla hjóla- og bílastæða

Deiliskipulag þetta sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði
1. mgr.41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
_____ þann _____ 20___
og í
_____ þann _____ 20___.

Tillagan var auglýst frá_____20____með athugasemdafresti til_____20____.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann_____20____.

19.05.2022 - LAGFÆRINGAR EFTIR AUGLÝSINGU:
- Hámarksvegghæð (HV / skjólveggir) er lækkuð úr 19,5 í 18,9 m hæðarkóta, nýbygging íbúðarhúsnæðis lækkar þannig um 60 cm og salarhæðir eru jafnframt uppfærðar í samræmi, þ.e. íbúðir 3,0 m, verslun og þjónusta 3,9 m og bíla- og hjólastæði 3,9 m.
- Íþróttasalur (byggingareitur B) við Frostaskjól er fraeður vegna þrýstilagnar Veitna um 4,5 m.
- Skýringar á uppdrætti er varðar LED ljós á völlum (gervigras og aðalvelli) er breytt úr flóðljós í ljósamöstur í samræmi við texta í greinargerð.
- Uppfært hefur verið í greinargerð texti þar sem

DEILISKIPULAG FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9


A
C
FLYÐRUGRANDI
HLIÐ
HJÓLASTÍGUR
GÖNGUSTÍGUR
ÞAKSVALIR
ÞAKSVALIR
ÞAKSVALI

DEILISKIPULAG FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI. REITUR 1.516.9

YFIRLITSMYNDIR





Kaplaskjólsvegur



Séð frá íbúð til vesturs





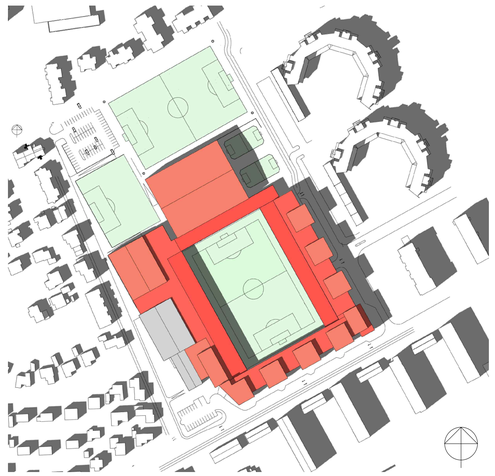
SKUGGAVARP



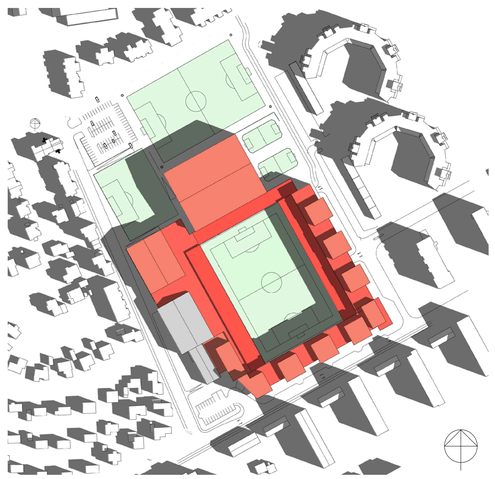
10:00
21.júní



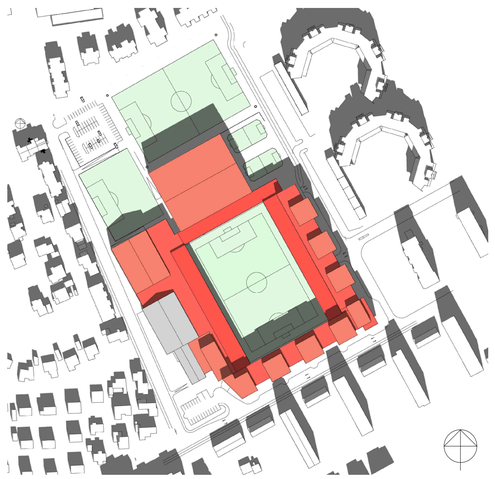
13:30
21.júní



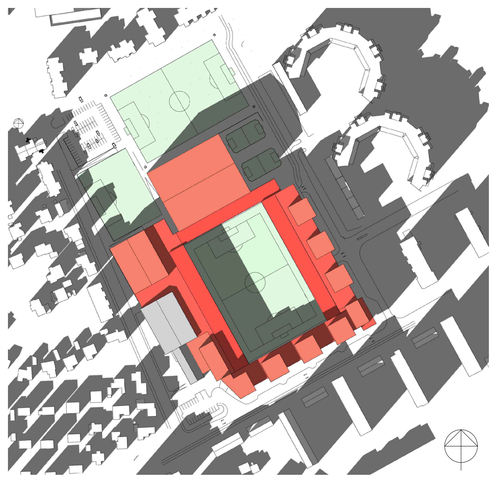
17:00
21.júní



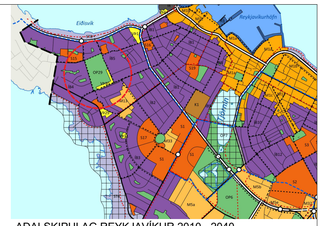
10:00
21.mars/21.september



13:30
21.mars/21.september



17:00
21.mars/21.september



2018-12-28
A1313-005-U01

Minnisblað

Aðalskipulag Reykjavíkur - nýr kjarni í Vesturbæ - áhrif á stöðu og framboð verslunar- og þjónustu innan hverfisins.

Ritað: Hrafnhildur Brynjólfsdóttir, Árni Geirsson Alta.
Sent: Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar, Haraldur Sigurðsson og Björn Ingi Edvardsson

Viðfangsefni athugunarinnar

Verið er að vinna að breytingu á aðalskipulagi og gerð nýs deiliskipulags fyrir athafnarsvæði KR í vesturbæ Reykjavíkur. Fyrirhugað er að nýta hluta af íþróttasvæði félagsins við Frostaskjól fyrir uppbyggingu og er til skoðunar að opna á heimildir fyrir verslun og þjónustu, íbúðir eða atvinnuhúsnæði á svæðinu (Reykjavíkurborg, 2018). Hugmyndir ganga út á að bæta um leið verulega við núverandi íþróttaaðstöðu (inniaðstaða, stúka, stoðþjónusta) og að auki byggja allt að 20 þúsund fermetra af öðru húsnæði, meðfram Kaplaskjólsvegi og Meistaravöllum í 3-4 hæða háum byggingum sem yrðu áfastar fyrirhugaðri áhorfendastúku.



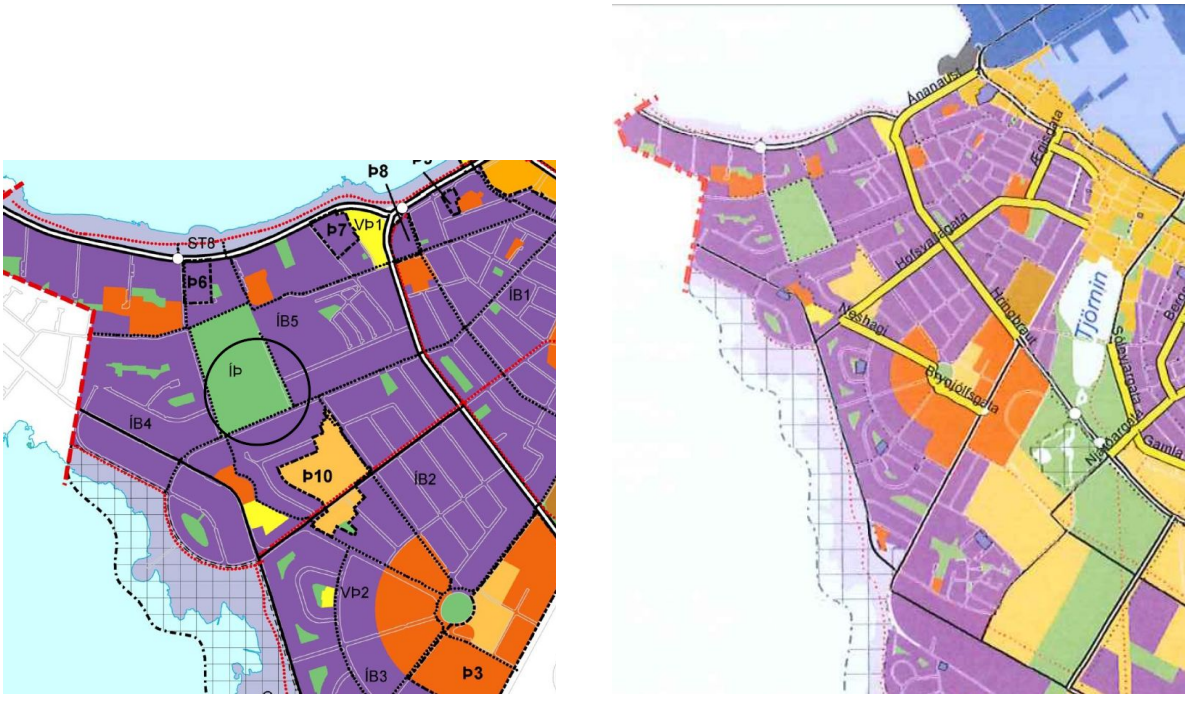
Mynd 1. Íþróttasvæðið við KR (efri mynd) og möguleg útfærsla á uppbyggingu á svæðinu, samkvæmt teikningu sem unnin hefur verið fyrir KR (neðri mynd; Bjarni Snæbjörnsson og Páll Gunnlaugsson).

Endanleg samsetning byggingarmagnsins hefur ekki verið ákveðin, né heldur endanlegt magn. Leitað var til Alta til að afla upplýsinga um möguleg áhrif breyttrar landnotkunar á núverandi þjónustukjarna í hverfinu, sem leggja mætti fram sem fylgiskjal með drögum að tillögum:

- Greining á stöðu og framboði verslunar- og þjónustu innan hverfisins og borgarhlutans.
- Mat á áhrifum aukins byggingarmagns verslunar og þjónustu á eldri kjarna innan hverfisins.
- Samræmi við stefnu aðalskipulags Reykjavíkur um þjónustu í borgarhlutum.

Landnotkun og stefna í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

Landnotkun á svæðinu í dag skv. aðalskipulagi Reykjavíkur er íþróttasvæði (ÍÞ) sem þjónar einum borgarhluta. Breyta þarf aðalskipulagi til að heimila að á svæðinu verði hægt að byggja upp, auk íþróttaaðstöðu, blöndu íbúða, atvinnustarfsemi, samfélagsaðstöðu og almennrar verslunar og þjónustu. Verklýsing (Reykjavíkurborg, 2018) fyrir breytingu á aðalskipulagi var kynnt í apríl 2018 og samkvæmt henni eru markmið breytingar á aðalskipulagi m.a. að "efla Vesturbæinn sem sjálfbært hverfi með fjölbreyttri verslun, þjónustu, atvinnustarfsemi og mannlífi."



Mynd 2. *Til vinstri.* Landnotkun skv. aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 og hringur utan um KR svæðið þar sem hugmyndir eru um fjölbreyttari landnotkun en er í dag. Til hægri. Aðalgötur innan íbúðabyggðar (gular línur), nærþjónustukjarnar (bláir reitir), hverfiskjarni (gult svæði Ánanaust/Hringbraut), stórmarkaðir (blátt svæði Granda) og borgarhlutakjarni (gult svæði við Hofsvallagötu/Melabúðina).

Í aðalskipulagi Reykjavíkur eru skilgreind kjarnasvæði fyrir staðsetningu þjónustu. Þar er reiturinn með Melabúðinni skilgreindur sem hverfiskjarni og í kring um Melabúðina er borgarhlutakjarni. Þar er í dag fjölbreytt þjónusta; sundlaug, ísbúð og á Hagamel 67 hafa verið blómagallerí, bakarí, bókabúð, ísbúð, fiskstaður og matsölustaðir.

Í aðalskipulaginu eru líka skilgreindar aðalgötur en við þær eru rýmri heimildir fyrir ákveðna flokka verslunar og þjónustu en almennt er. t.d. í íbúðahverfum. Ná þær heimildir einkum til jarðhæða þegar um verslun, þjónustu og veitingastaði er að ræða. Eftir gildistöku aðalskipulagsins opnaði kaffihús við Hofsvallagötu (aðalgata) en ekki er að sjá að aðrar breytingar hafi orðið á framboði verslunar og þjónustu (annarrar en gistingar) við aðalgötuna í hverfishlutanum, frá gildistöku aðalskipulagsins.

Nærþjónustukjarnarnir hafa allir nema einn haldið velli, frá því skipulagið var samþykkt, en engin nærþjónusta er lengur í húsinu við Dunhaga 18-20. Það hús er í breytingaferli og vel má vera að

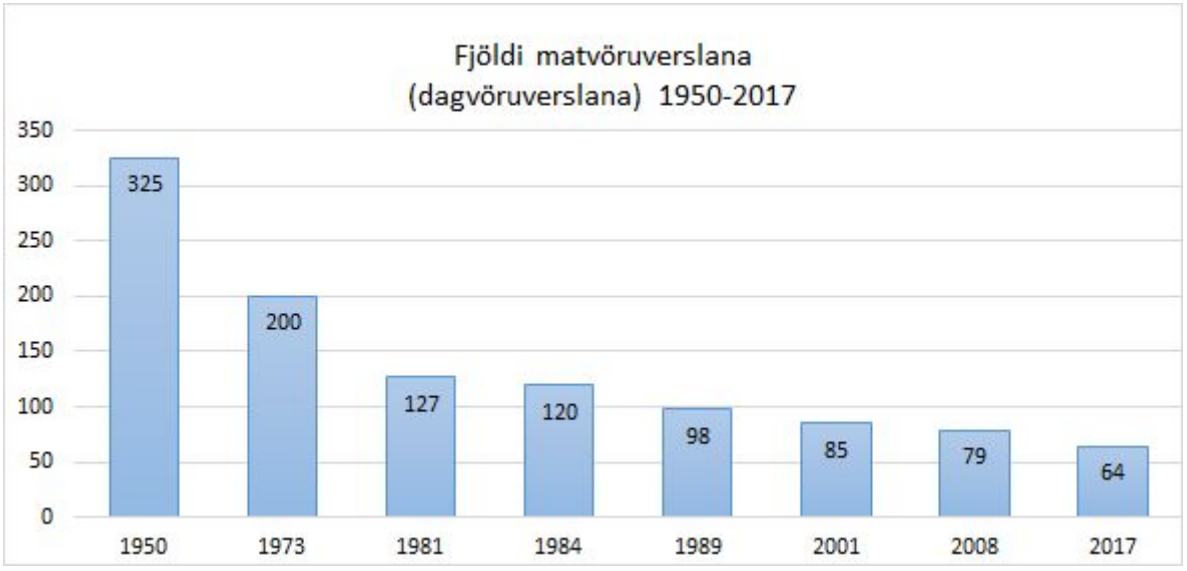
þar komi þjónusta aftur síðar. Áfram er lítil matvöruverslun við Hjarðarhaga (nú Iceland), bakarí við Fálkagötu (nú Björnsbakarí) en á háskólasvæðinu við Eggertsgötu 24 er lítil matvörubúð (nú Háskólabúðin) og á Ásvallagötu 19 (norðan Hringbrautar) er lítil matvörubúð (nú Kjötborg). Við Seljaveg er lítil matvöruverslun og apótek.

Stórverslanirnar úti á Granda (nú Bónus, Nettó og Krónan) eru á allt öðrum skala og miklu stærri en hverfisbúðirnar inni í íbúðahverfinu. Þær draga að sér fólk af mun stærra svæði en sínu næsta nágrenni. Hins vegar hafa matvöruverslanir í húsinu við Hringbraut 121 (áður Nótatún JL húsinu) og 79 (áður Víðir) hætt starfsemi í hverfiskjarnanum við Hringbraut. Áfram er hins vegar töluverð nærþjónusta í húsinu númer 119 við Hringbraut; hárgreiðslustofa, matsölustaðir, fatahreinsun og bakarí. Miðað við afmörkun hverfiskjarnans í skipulagi þá er nú engin þjónusta á stórum hluta svæðisins sem flokkast sem nærþjónusta en þar er nú hótel.

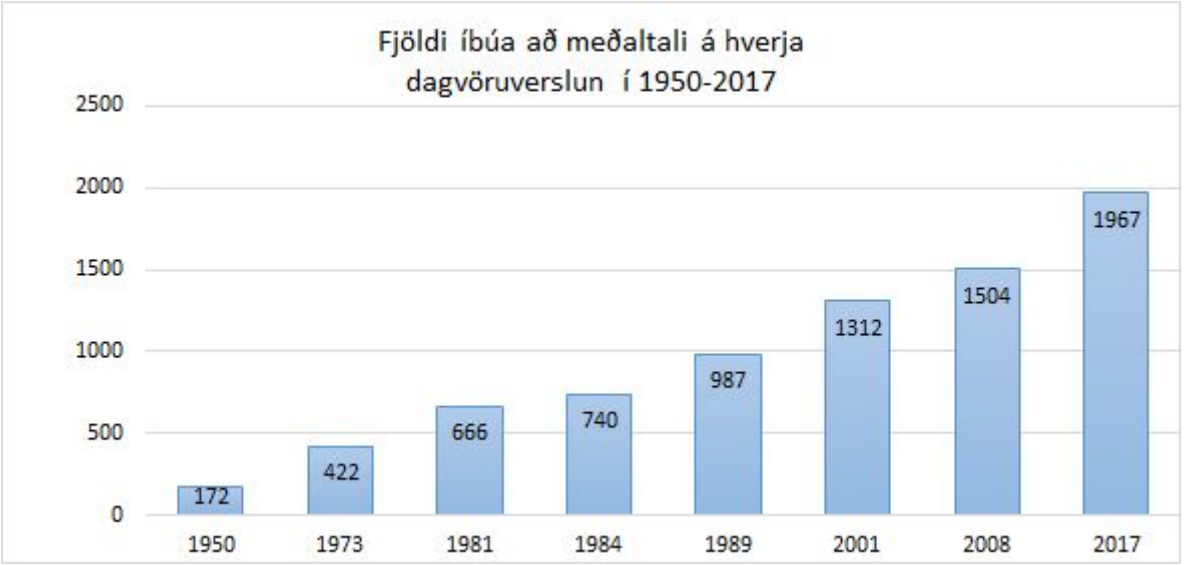
Almennt er íbúum nokkuð að fjölga í vesturhluta Reykjavíkur. Ef miðað er við svæðið vestan línu sem er dregin frá Miðbakka, eftir Grófinni, Aðalstræti, Tjarnargötu fram hjá ráðhúsinu og svo út í Tjörnina, um Hljómskálagarðinn og eftir flugvellinum og út í sjó, þá fjölgar íbúum á þessu svæði úr 15.214 árið 2008 í 16.855 árið 2017. Þetta gerir fjölgun um 1641 íbúa (11%). Samkvæmt dönskum viðmiðunartölum (NesPlanners, 2002) má reikna með að störf í hverfisverslunum séu um 0,004 á íbúa, sem í þessu tilfelli gerir fjölgun um 6,5 starf á tímabilinu.

Fjöldi matvöruverslana 1950-2017.
Á eftirfarandi stöplaritum má sjá þróunina í fjölda matvöruverslana í Reykjavík og hvernig fjöldi íbúa á hverja matvöruverslun hefur þróast frá 1950 (gögn LUKR). Enginn greinarmunur er gerður á stærð matvöruverslana í þessari samantekt en um leið og búðunum hefur fækkað, þá hafa margar þeirra sem eftir eru, stækkað svo um munar.

Almennt er tilhneigingin sú að verslunum fækkar og fleiri íbúar eru að meðaltali fyrir hverja verslun. Þessum tölum skal þó tekið með þeim fyrirvara að skilgreining á því sem telst matvöruverslun er ekki endilega sú sama í þeim gögnum sem hér er stuðst við, enda hefur eðli verslananna breyst mjög mikið á þessum tíma



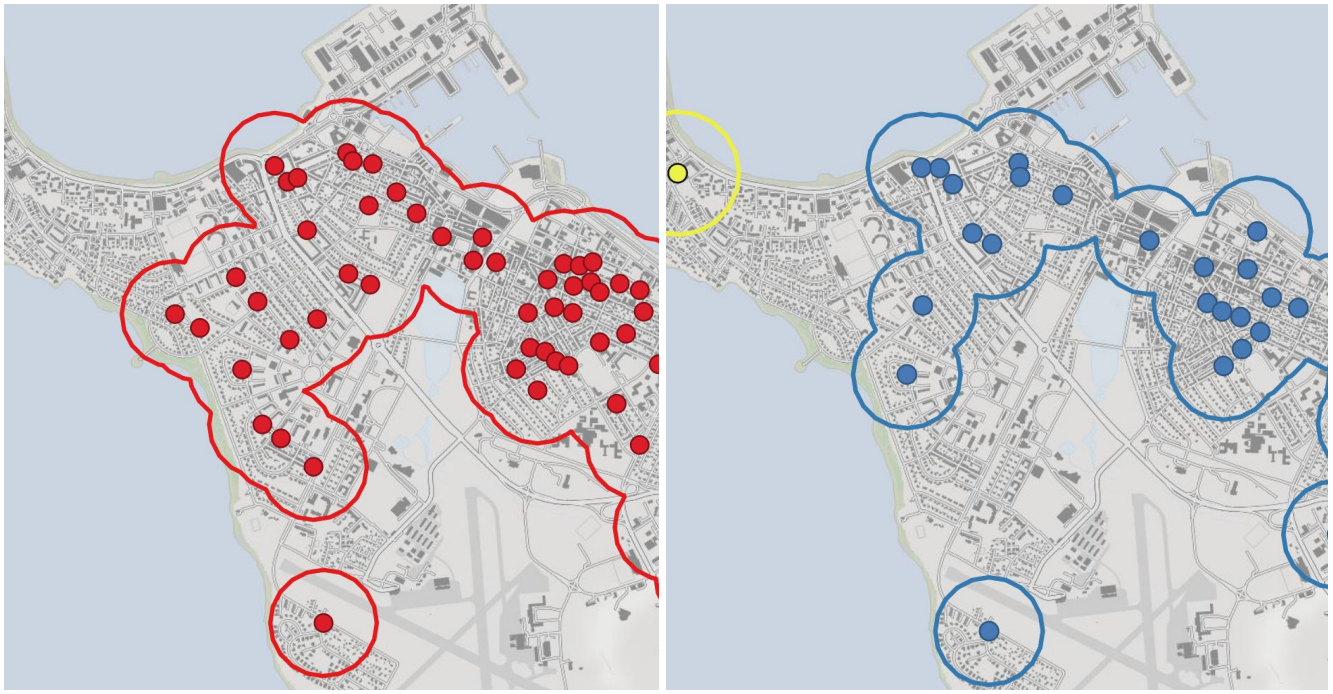
Mynd 3. *Fjöldi matvöruverslana 1950-2017 (Heimild aðalskipulag Reykjavíkur og LUKR).*



Mynd 4. *Fjöldi íbúa að meðaltali á hverja dagvöruverslun 1950-2017 (Heimild aðalskipulag Reykjavíkur og LUKR).*

Staðsetning matvöruverslana 1981-2017/18.

Í greinargerð Þróunarsviðs Reykjavíkurborgar frá 2001 (Reykjavíkurborg, 2001) eru gögn um fjölda matvöruverslana í Reykjavík 1981 og 2001. Þar má sjá að matvöruverslunum í Reykjavík hefur fækkað um þriðjung á þessu 20 ára tímabili, úr 127 í 85, þrátt fyrir öra fjölgun íbúa og útþenslu byggðar. Á kortum sem sýna staðsetningu matvöruverslana í vesturhluta Reykjavíkur má sjá hversu mikil breyting þetta hefur verið þar. Vestan Suðurgötu fækkaði verslunum úr 22 í 10.

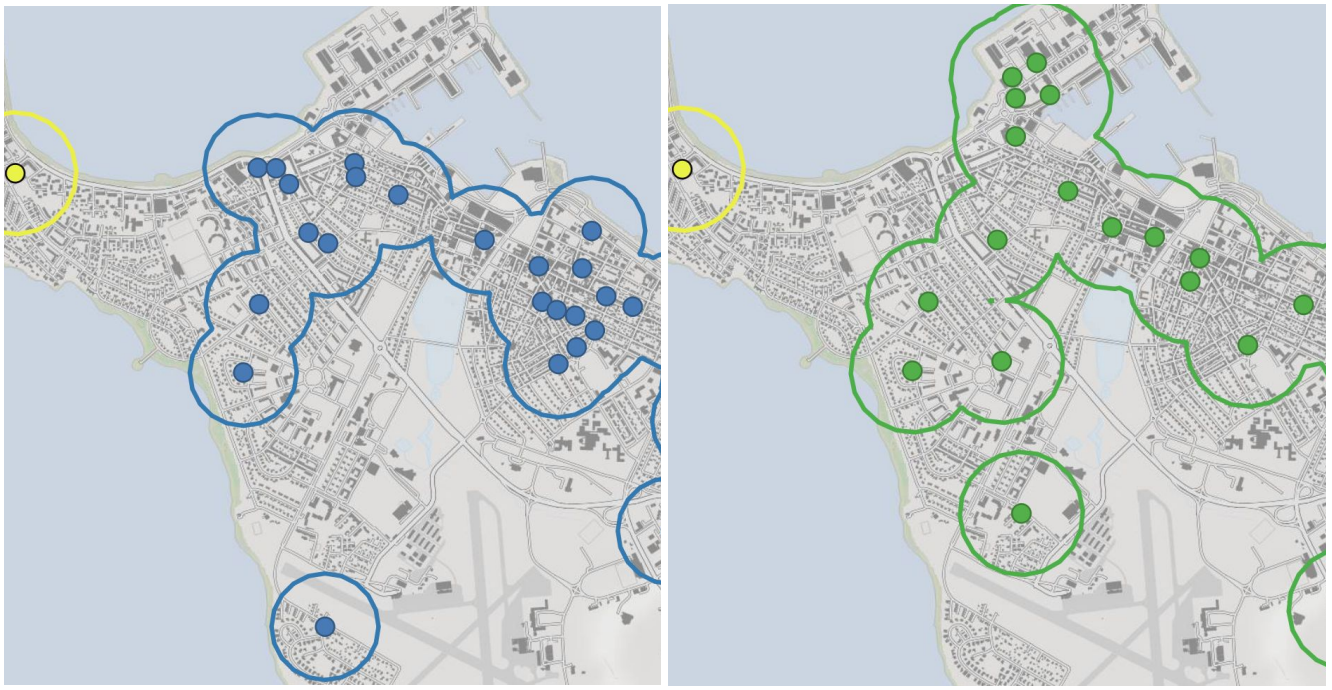


Mynd 5. *Staðsetning matvöruverslana í Reykjavík árið 1981, rautt vinstri og 2001, blátt hægri. Hringir sýna 300 m radíus sem er u.þ.b. 400 m göngufjarlægð. Eiðistorg á Seltjarnarnesi merkt inn með gulu. (Heimild Reykjavíkurborg, 2001 og LUKR) Kort Alta.*

Frá 2001 til 2017/18 fækkar matvöruverslunum enn og þær eru nú u.þ.b. 64. Hafa þarf í huga að skilgreining á matvöruverslun eða dagvöruverslun getur verið mismunandi á milli þessara gagna og t.d. er ekki alltaf augljóst í dag hvenær t.d. bensínstöð er komin með það fjölbreytt vöruúrval að hún megi teljast dagvöruverslun.

Afleiðing þess að verslunum fækkar og þær verða stærri, er að verslunum sem við þekkjum sem kaupmanninn á horninu fækkar og lengra verður á milli matvöruverslana. Það er helst í eldri hverfum sem má finna litlar matvöruverslanir en þær verða stærri og færri eftir því sem hverfin eru yngri. Almennt má segja að fólk í dag geri stórinnkaup í stórmörkuðum einu sinni í viku en hlaupi eftir því sem gleymist í hverfisversluninni eða renni við á bensínstöðvum.

Með gögnum frá landupplýsingadeild Reykjavíkur var búið til nýtt kort sem sýnir dreifingu matvöruverslana eins og þær voru árið 2018. Ef vesturbærinn er skoðaður sérstaklega sést að verslunum vestan Suðurgötu fjölgar frá 2001 úr 9 í 11 og ef rýnt er í kortið má sjá töluverða breytingu. Annars vegar verður samþjöppun úti á Granda þar sem nú eru fjórir stórir eða risastórir matvörumarkaðir. Hins vegar þynnist verslun innan hverfisins, en heldur engu að síður ágætri dreifingu. Við bætast verslanir sem þegar voru innan hverfisins en dreifing þeirra er engu að síður nokkuð góð. Ný verslun er komin við Eggertsgötu í hverfi stúdenta og við Birkimel er nú lítil matvöruverslun (10-11) á bensínstöð. Matvörubúð í Skerjafirði hefur verið lokað og engin matvöruverslun er nú eftir við vesturenda Hringbrautar. Helstu gloppurnar í dag eru á svæði við suðurenda Ægissíðu (Lynghagi/Starhagi/Tómasarhagi), í Skerjafirði og vestast við Nesveg og Eiðisgranda. Hluti af síðasttalda svæðinu nær inn á áhrifasvæði Eiðistorgs á Seltjarnarnesi.



Mynd 6. *Staðsetning matvöruverslana árið 2001, blátt vinstri og 2018, grænt hægri. Hringir sýna 300 m radíus sem er u.þ.b. 400 m göngufjarlægð. Eiðistorg á Seltjarnarnesi merkt inn með gulu. (Heimild Reykjavíkurborg 2001 og LUKR). Kort Alta.*

Hlutfall íbúa í 400 m göngufjarlægð frá dagvöruverslun

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er sett það markmið að hlutfall íbúa sem eru í innan við 400 m göngufjarlægð (u.þ.b. 300 m loftlína/radíus) frá dagvöruverslun hækki verulega á

skipulagstímabilinu. Það var 54% árið 2008. Lagt er upp með að vakta þetta hlutfall og að niðurstöður þeirrar vöktunar verði hafðar til hliðsjónar við mat á einstökum umsóknum um opnun nýrra matvöruverslana. Skemmst er frá því að segja að hlutfall þeirra íbúa Reykjavíkur sem að eru í innan við 400 m göngufjarlægð (300 m loftlína/radíus) frá dagvöruverslun hefur dregist verulega saman og var í lok árs 2017 43% (LUKR).

Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er birt kort sem sýnir fjölda þeirra sem eru í göngufjarlægð við matvöruverslun árið 2008. Kortið má sjá á mynd 7 en þar er líka birt nýtt uppfært kort frá 2018 og kort að auki þar sem búið er að bæta við verslun á KR svæðinu. Ef breytingin milli 2008 og 2018 er skoðuð munar mestu um að engin matvöruverslun er lengur í JL húsinu við Hringbraut, eða húsinu þar á móti. Með nýrri dagvöruverslun á KR svæðinu fjölgar eitthvað þeim sem eiga kost á matvöruverslun í nærumhverfi sínu en hluti af svæðinu sem bætist við er þó íþróttasvæðið sjálft. Við þetta bætast u.þ.b. 230 íbúar þeirra 100 íbúða sem eru í bígerð á KR svæðinu. Íbúar vestast og næst mörkum við Seltjarnarnes eiga stutt að fara á Eiðistorg, en það er ekki merkt inn á kortið þar sem það er í næsta sveitarfélagi.



Mynd 7. Fjöldi íbúa innan 300 m radíus frá þjónustukjarna eða göngufjarlægðar við matvöruverslun árin 2008, 2018 og á síðustu myndinni hefur verslun á KR svæðinu verið bætt við. (Kort LUKR)

Skilmálar í aðalskipulagi um hverfisverslun

Í aðalskipulagi Reykjavíkur eru eftirfarandi markmið og ákvæði sett fram um eflingu verslunar og þjónustu innan hverfa:

- Matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan skilgreindra hverfiskjarna og nærþjónustukjarna. Minni dagvöruverslanir geta einnig verið heimilar við aðalgötur innan íbúðarhverfa

- Í hverfum borgarinnar verði núverandi verslunar- og þjónustulóðir dagvöruverslana festar í sessi til að tryggja betur stöðu verslunar og þjónustu innan hverfanna. Hverfiskjarnar og helstu nærþjónustukjarnar verði afmarkaðar á landnotkunaruppdrætti og minni nærþjónustukjarnar tilgreindar í texta og á þemakorti.

- Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í

íbúðarhúsnæði.

- Skapaðar verði forsendur til að endurbyggja og stækka verslunarhúsnæði þar sem rótgróin dagvöruverslun er til staðar í dag.

- Heimildir um matvöruverslanir á atvinnusvæðum utan íbúðarhverfa verði takmarkaðar:

    - Matvöruverslanir eru ekki heimilar á hafnarsvæðum, iðnaðarsvæðum og athafnasvæðum (sjá nánar skilgreiningu landnotkunar á viðkomandi svæðum).

    - Matvöruverslanir eru almennt ekki heimilar innan svæða fyrir samfélagsþjónustu (stofnanasvæðum). Á slíkum svæðum getur þó verið heimilt að reka matvöruverslun og skal þá gera grein fyrir því í deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði.

- Dagvöruverslanir eru almennt heimilar á svæðum sem skilgreind eru sem miðsvæði. Á miðsvæðum með einsleita starfsemi og þar sem ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð í næsta nágrenni, eru settar ákveðnar takmarkanir á opnun nýrra matvöruverslana (sjá nánar skilgreiningar fyrir viðkomandi miðsvæði). Gera skal grein fyrir matvöruverslunum sem eru stærri en 1.000 fermetrar í deiliskipulagi og skal meta áhrif þeirra á dagvöruverslun innan nærliggjandi íbúðarhverfa. Almennt verði nýjar matvöruverslanir á miðsvæðum ekki stærri en 2.500 fermetrar.

- Bakland hverfisverslunar og þjónustu verði styrkt með fjölgun íbúa og starfa. Fjölbreytt atvinnustarfsemi verði heimil eins og kostur er í skilgreindum hverfiskjörnum og íbúðir verði heimilaðar á efri hæðum bygginga í hverfiskjörnum og nærþjónustukjörnum.

- Núverandi matvöruverslanir og aðrar dagvöruverslanir innan íbúðarhverfa verði festar í sessi og því verði fylgt eftir við gerð hverfisskipulags.

- Miðja hverfisins er skilgreind við Hofsvallagötu, við Melabúðina og Vesturbæjarsundlaug. Innan kjarnans verði öflug verslun og þjónusta og vettvangur mannlífs. Við staðarval þjónustu í hverfinu njóti hverfiskjarninn forgangs.

- Hverfiskjarnar/nærþjónusta. Eftirfarandi kjarnar fyrir verslun og þjónustu sem sinna daglegum þörfum íbúa verði festir í sessi: 1. JL-hús við Hringbraut (hverfiskjarni); 2.Götuhlið Seljavegar á móts við Nýlendugötu; 3. Götuhorn Ægisgötu og Ránargötu; 4. Götuhorn Ásvallagötu og Blómvallagötu; 5. Eggertsgata við stúdentagarða; 6. Dunhagi á móts við Fálkagötu; 7. Smyrilsvegur-Fálkagata; 8. Hringbraut-Birkimelur; 9. Hringbraut-Furumelur; 10. Götuhorn Einarsness og Bauganess.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að dagvöruverslanir verði fyrst og fremst staðsettar innan skilgreindra hverfiskjarna og nærþjónustukjarna. Nú er unnið að aðalskipulagsbreytingu þar sem KR svæðið yrði skilgreint sem nærþjónustukjarni eða mögulega hluti af borgarhlutakjarna og myndi þá verða viðbót við svæðið við Hofsvallagötu og Hagamel.

Af þeim 10 kjörnum í vesturbæ sem taldir eru upp í aðalskipulaginu eru þrír í dag með enga verslun; JL hús við Hringbraut, Dunhagi móts við Fálkagötu og götuhorn Einarsness og Bauganess.

UMRÆÐA

Mat á áhrifum aukins byggingarmagns verslunar og þjónustu á eldri kjarna innan hverfisins.

Miðað við fjölda íbúa í vesturhluta Reykjavíkur og þéttleika lítilla hverfisverslana þar, er ekki að sjá að það sé neitt í skipulagi sem mælir sérstaklega á móti því að nýtt verslunarrými komi á KR svæðið. Ef þar kemur dagvöruverslun þá eru vísbendingar um að þar henti síður að setja rýmisfreka verslun, því skipulagslegar forsendur gera ekki ráð fyrir þeim fjölda bílastæða sem stærri búðir miða við.

Almennt er jákvætt að þétta net hverfisverslana innan íbúðahverfa til að auka aðgengi fyrir t.a.m. gangandi að þeirri þjónustu.

Kostir við staðsetninguna og nýjar verslanir/þjónustu:

- Gott að fá þjónustu þarna inn í hverfið í nálægð við hverfiskjarna við Hagamel og Hofsvallagötu.
- Á vel við, í nálægð við tómstundastarf á KR svæðinu.
- Góðar tengingar með strætó.
- Göngufæri frá íbúum.

Gallar við staðsetninguna og nýjar verslanir/þjónustu:

- Svæðið er ekki innan núverandi miðju hverfisins, sem er skilgreind í skipulagi við Hofsvallagötu, við Melabúðina og Vesturbæjarsundlaug. Við staðarval þjónustu í hverfinu á hverfiskjarninn á njóta forgangs. Staðsetningin er hins vegar rétt við hverfiskjarnann og getur verið framhald á honum eftir Hagamel og Kaplaskjólsvegi (sjá mynd 8).



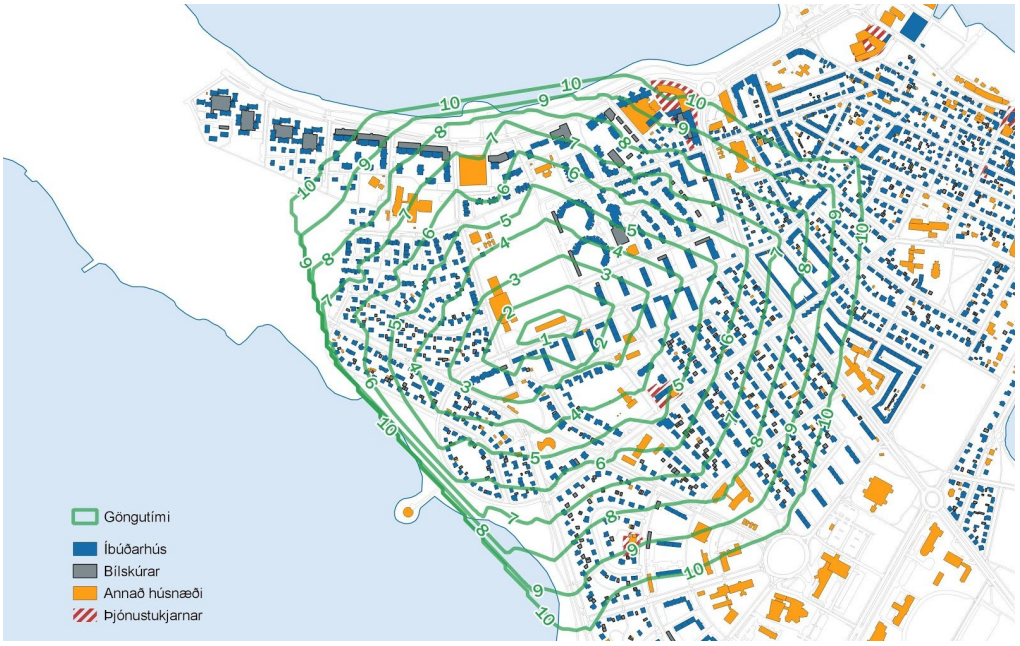
Mynd 8. Hverfiskjarni við Hofsvallagötu og Hagamel,, Vesturbæjarlaug og Melabúðin, verslunarkjarni við Hagamel og möguleg framlenging eftir Kaplaskjólsvegi.

Til að af þessu verði þarf að breyta aðalskipulagi, bæði landnotkun og skilgreiningu nærþjónustukjarna eða borgarhlutakjarna. Verklýsing (Reykjavíkurborg, 2018) vegna breytingar á aðalskipulagi hefur verið auglýst, sem miðar við þetta.

Áhrif byggðar með ~100 íbúðum og þá um 230 íbúum og verslunum, þ.m.t. matvöruverslun, er líkleg til að hafa áhrif á nálægan hverfiskjarna. Með fjölgun íbúa og aukinni starfsemi á KR svæðinu fjölgar þeim sem fara um svæðið og ný verslun/verslanir á KR svæðinu bæta þar enn í. Lítil dagvöruverslun myndi helst keppa við Melabúðina, sem er á horni Hagamels og

Hofsvallagötu. Ef þarna kæmi lágvöruverslun þá gæti það haft þau áhrif að íbúar myndu versla þar, í stað þess að keyra lengri veg út á Granda. Melabúðin myndi þá áfram njóta séstöðu sinnar sem er annars vegar afar fjölbreytt vöruúrval og hins vegar gott andrúmsloft og eftirsóknarverð upplifun. Fólk myndi eftir sem áður fara þangað til að leita að hinu sérstaka eða því sem ekki fæst í lágvöruversluninni. Þá nýtur Melabúðin þess að vera við fjölfarnari götu.

Á meðfylgjandi mynd (9) eru sýndar göngufjarlægðir í mínútum frá mögulegri staðsetningu verslunar á KR svæðinu.



Mynd 9. Göngufjarlægðir í mínútum frá nýju svæði fyrir verslun og þjónustu á lóð KR miðað við gönguleiðanet borgarinnar. Kort Alta.

Heimildir:

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030. Öll gögn eru aðgengileg á https://reykjavik.is/thjonusta/adalskipulag-reykjavikur

LUKR, landupplýsingakerfi Reykjavíkur. Sjá https://reykjavik.is/thjonusta/landupplysingar-lukr

NesPlanners, 2002. Fygirit 2, skipulagstölur. Unnið fyrir samvinnunefnd um svæðisskipulag á höfuðborgarsvæðinu. Fylgirit með svæðiskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024. Skoðað 28.12.2018 á http://ssh.is/images/stories/svaedisskipulag/fylgiskjol/Fylgirit2%20Skipulagst%C3%B6lur.pdf

Reykjavíkurborg, 2018. *KR svæði. Breytt landnotkun. Nýr kjarni í Vesturbæ. Fjölgun íbúða.* Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi. Breyting nr. 27, apríl 2018. Skoðað 27.12.2018 á https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skipogbygg/skjol/kr-svaedi_verklysing.pdf

Reykjavíkurborg, 2001. Verslun á höfuðborgarsvæðinu: Velta smásöluverslunar í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu eftir hverfum. Þróunarsvið í Ráðhúsi.

Skýrsla XXX – KR íþróttasvæði
Drög að húsakönnun[1]

2.4 Húsakönnun

Húsakönnun er „byggingarlistaleg og menningarsöguleg könnun sem byggir á skráningu húsa og mannvirkja sem studd er sagnfræðilegum heimildum, vettvangskönnun og mati á varðveislugildi einstakra húsa, húsasamstæða, byggðaheilda og svipmóti byggðar.“[2] Húsakönnun þarf að innihalda að lágmarki sögulegar staðreyndir um hvert og eitt hús, lýsingu, ljósmyndir og varðveislumat.[3] Tilgangur húsakannana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar af þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.

2.4.1 Deiliskipulagssvæðið – KR íþróttasvæði

Þessi húsakönnun er unnin að beiðni Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar vegna fyrirhugaðra breytingar á deiliskipulagi svæðis sem kallað er KR íþróttasvæði og afmarkast af Flyðrugranda til austurs, Kaplaskjólsvegi til suðurs og Frostaskjóli til vesturs.
Deiliskipulagssvæðið samanstendur af mannvirkjum og útisvæði (æfinga- og keppnisvöllum) sem reist voru fyrir íþróttastarf Knattspyrnufélags Reykjavíkur.
Svæðið er skilgreint sem íþróttasvæði (ÍÞ) í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 þar sem gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu og þróun svæðisins til íþrótta- og kappleikja.

2.4.2 Greining núverandi byggðar – Byggingarskeið, einkenni og yfirbragð

Í húsakönnuninni er fjallað um öll hús og mannvirki innan svæðisins, en þar standa í dag alls **8** hús og mannvirki, sem flest eru byggð á síðari hluta 20. aldar eða fyrri hluta 21. aldar.

Tafla X. Núverandi hús á svæðinu

Staðfang	Fasteignanr.	Matshluti	Tegund	Notkun	Bygg.ár
Frostaskjól 2	F2024518	04,05,07	Steinsteypt	Íþróttahús / félagsheimili	1953-1999
Frostaskjól 2	F2024518		Timbur	Snyrting / miðasala	1987
Frostaskjól 2	F2024518		Steypa	Áhorfendastúka	1989
Frostaskjól 2	F2024518	08	Steinsteypt	Tengihús	2005
Frostaskjól 2	F2024518	09-13	Timbur	Skólastofur / tengishús	1995
Frostaskjól 2	F2024518	14-15	Timbur	Skólastofur / tengihús	2014
Frostaskjól 4	F2024513-14	01	Steinsteypt	Íbúðarhús	1954
Frostaskjól 6	F2024518	06	Stálgrindarhús	Lyftingahús	1982

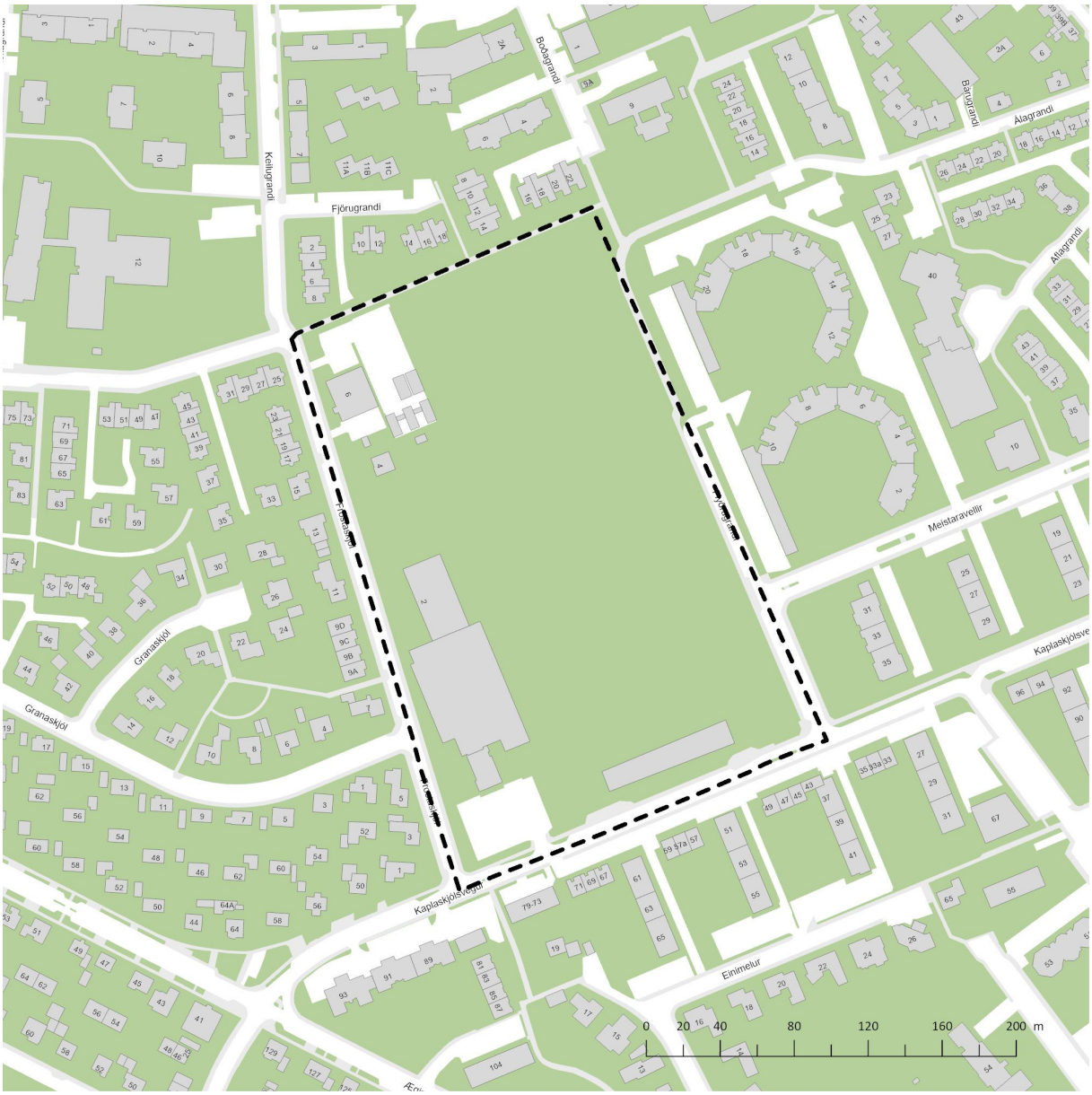
[1] Hluti af væntanlegri skýrslu Borgarsögusafns Reykjavíkur fyrir deiliskipulagssvæðið.
[2] *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 4 og 5. Sjá vef Minjastofnunar: http://www.minjastofnun.is/ → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.
[3] Vefur Minjastofnunar Íslands: http://www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Húsakannanir vegna skipulagsvinnu. Sótt 14.12.2021.

Samantekt

Íþróttasvæði KR ber þess merki að hafa byggst upp á mismunandi tímaskeiðum þar sem kröfur til íþróttaiðkunar hafa breyst töluvert frá upphafi starfseminnar á svæðinu. Óvíst er hvort og hvað mikið af elstu byggingu Knattspyrnufélags Reykjavíkur (frá 1953) standi í dag en byggt var við suðvesturhorn upprunalegu byggingarinnar árið 1884, áður en farið var í stórvægilegar framkvæmdir (niðurrif) á elsta hluta hússins (íþróttahúsinu).
Byggð félagsins sem stendur sunnan og vestan deiliskipulagssvæðisins er nokkuð sundurleit þrátt fyrir að vera í grunninn hönnuð af sama arkitekt úr sambærilegum byggingarefnum. Sundurleitnin skýrist að hluta af því að byggðin reis á ólíkum tímaskeiðum og var því ekki hönnuð og skipulögð sem heild frá upphafi.

Eftirfarandi er ítarleg skráning þeirra húsa sem standa innan skipulagssvæðisins í dag (2021), ásamt fjórþættu varðveislumati fyrir hvert og eitt hús og í kafla 2.4.4 fylgir samantekt með niðurstöðum um verndarstöðu og varðveislumat húsa á svæðinu.

2.4.3 Húsaskrá Reykjavíkur: KR svæðið



Mynd 1 Afmörkun deiliskipulagssvæðisins.[4]

[4] Grunnur úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/

Byggingarár **1951**

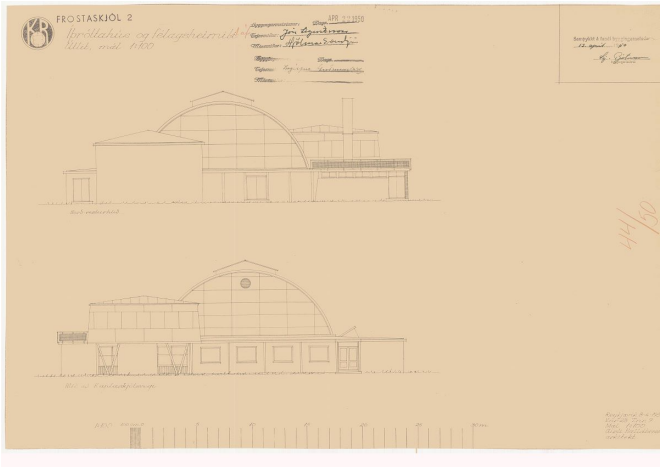
Frostaskjól 2 (mhl. 04, 05, 07)

Íþróttahús og félagsheimili KR

Fyrsti eigandi Knattspyrnufélag Reykjavíkur

Hönnun Gísli Halldórsson arkitekt

Upphafleg notkun Íþróttahús og félagsheimili





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Ein- og tvílyft	1961	Viðbygging	Gísli Halldórsson	arkitekt
Klæðning	Bárujárn		1971	Viðbygging	Gísli Halldórsson	arkitekt
Þakgerð	Flatt- / bogaþak		1984	Viðbygging	Gísli Halldórsson	arkitekt
Þakklæðning	Bárujárn		1998	Viðbygging	Bjarni Snæbjörnsson	arkitekt
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Gísli Halldórsson arkitekt hannaði fyrstu byggingu Knattspyrnufélags Reykjavíkur, íþróttahús og félagsheimili, sem reist var árið 1951 við Frostaskjól 2. Gísli var fyrrum félagsmaður KR og um tíma elsti lifandi Íslandsmeistari KR.

Byggingin var reist í nokkrum áföngum. Samkvæmt brunavirðingu frá 1951 (nr. 5653) var íþróttahús, íbúðarhús og félagsheimili úr steinsteypu fyrst reist. Í húsinu voru m.a. kennaraherbergi, dómaraherbergi, herbergi húsvarðar og búnings- og baðherbergi sem staðsett voru eftir endilöngum gangi í austurálmu byggingarinnar.

Samkvæmt brunavirðingu frá 1961 var viðbygging úr steinsteypu reist við norðurgafl hússins. Í þessari viðbyggingu (merkt sem 2. áfangi á teikningum frá 1950) var bætt við búnings- og baðherbergjum sem staðsett voru í austurálmu byggingarinnar.

Árið 1971 var nýr íþróttasalur (mhl 05) byggður úr steinsteypu við norðurenda eldri byggingarinnar. Þá var austurálma eldri byggingarinnar aftur lengd.

Byggingin var aftur stækkuð árið 1984 þegar félagsheimili var reist við suðvesturgafl hússins. Viðbyggingin, sem var á 2 hæðum, var að hluta til byggð ofan á eldri byggingu frá 1951.

Á árunum 1998-2002 var byggingin stækkuð en þá voru upprunalega íþróttahúsið og búningsherbergin frá 1951-1961 fjarlægð. Nýtt og stærra íþróttahús (mhl. 07) sem rúmaði m.a. áhorfendapalla var reist ásamt nýjum inngangi (mhl 04), búningsaðstöðu og skrifstofum. Breytingarnar voru gerðar eftir teikningum Bjarna Snæbjörnssonar arkitekts, sem stafaði á Teiknistofunni Ármúla h.f..

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Íþróttahús hannað í anda módernisma á 6. áratugi 20. aldar.

Menningarsögulegt gildi: Hátt. Fyrsta íþróttahúsið sem reis á vegum KR á svæðinu.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Stærsta bygging íþróttafélagsins á svæði þeirra.

Upprunaleg gerð: Miðlungs gildi. Íþróttahúsinu hefur verið breytt töluvert frá fyrstu teikningum.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

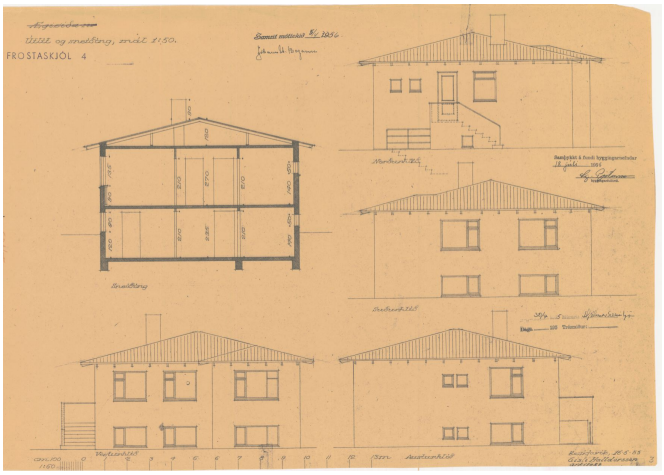
Byggingarár **1955**

Frostaskjól 4

Fyrsti eigandi Knattspyrnufélag Reykjavíkur

Hönnun Gísli Halldórsson arkitekt

Upphafleg notkun Íbúðarhús





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Steinsteypt	Tvílyft		
Klæðning	Ómúrað	Ris		
Þakgerð	Valmaþak	Útitröppur		
Þakklæðning	Bárujárn			
Undirstöður	Steinsteyptar			

Saga

Húsið var reist sem íbúðarhús fyrir húsvörð svæðisins eftir teikningum Gísla Halldórssonar frá árinu 1955. Húsið var brunavirt sem fullbyggt í mars 1958 en það var teiknað og byggt sem hluti af mannvirkjum KR.

Í dag er húsið nýtt undir starfsemi félagsins.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Húsið er partur af þyrpingu bygginga sem Gísli Halldórsson hannaði fyrir starfsemi KR við Frostaskjól 2-6.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Hluti af sögu uppbyggingar Knattspyrnufélags Reykjavíkur á svæðinu. Húsið var lengi í notkun húsvarðar KR og fjölskyldu hans en tilheyrir í dag starfsemi KR.

Umhverfisgildi: Lágt. Húsið samræmist fremur lágreistri nærliggjandi íbúðarhúsabyggð vestan við Frostaskjól en er að öðru leiti fremur samhengislaust í umhverfi sínu þar sem íþróttavöllur og önnur íþrótta- og félagstengd starfsemi er einkennandi.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsið virðist upprunalegt að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

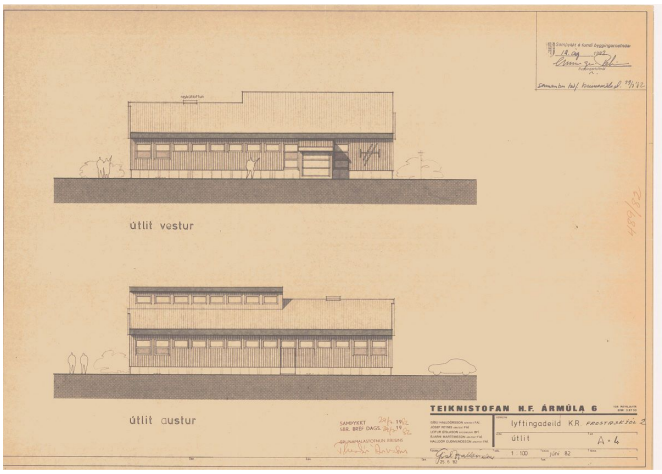
Byggingarár **1982**

Frostaskjól 6

Fyrsti eigandi Knattspyrnufélag Reykjavíkur

Hönnun Gísli Halldórsson arkitekt

Upphafleg notkun Íþróttahús





Upphafleg gerð

Tegund	Stálgrind
Klæðning	Bárujárn
Þakgerð	Tvíhallandi
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	Steinsteyptar

Upphaflegt útlit

Einlyft
Tvílyft

Helstu breytingar

2009	Innra skipulagi br.	Bjarni Snæbjörnsson arkitekt

Saga

Húsið var upphaflega reist eftir teikningum Gísla Halldórssonar frá árinu 1982 fyrir lyftingadeild KR. Um tíma var heilsuræktarstöðin Þokkabót starfrækt í húsinu. Árið 2009 voru gerðar skipulagsbreytingar innandyra og starfsemi í húsinu breytt. Í dag er félagsstarf á vegum Reykjavíkurborgar starfrækt í húsinu.

Húsið hefur staðfangið Frostaskjól 6 hjá Reykjavíkurborg (sjá t.d. Borgarvefsjá), en er skráð í Fasteignaskrá Þjóðskrár sem mhl. 06 á lóðinni Frostaskjóli 2.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Húsið er partur af þyrpingu bygginga sem Gísli Halldórsson hannaði fyrir starfsemi KR við Frostaskjól 2-6. Útliti hússins svipar til annarra bygginga á svæðinu.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Hluti af sögu uppbyggingar Knattspyrnufélags Reykjavíkur við Frostaskjól.

Umhverfisgildi: Lágt. Byggingin samræmist fremur lágreistri nærliggjandi íbúðarhúsabyggð vestan við Frostaskjól. Aðrar hliðar hússins liggja ýmist að bílastæðum eða bráðabirgðahúsum sem standa við suðausturhorn þess.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Byggingin virðist upprunaleg að gerð.

Varðveislugildi: **Húsið hefur miðlungs varðveislugildi.**

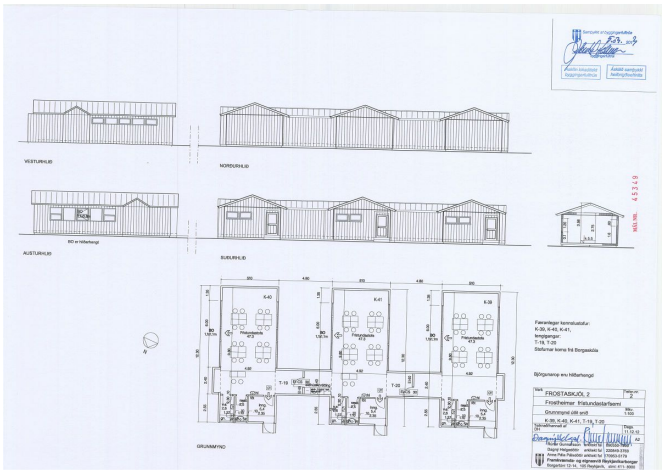
Byggingarár **1995**

Frostaskjól 2 (mhl. 09-13)

Fyrsti eigandi Framkvæmda- og eignasvið Rvk.borgar

Hönnun Dagný Helgadóttir arkitekt

Upphafleg notkun Skólastofur og tengihús





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar	Hönnuðir breytinga
Tegund	Timburgrind	Einlyft		
Klæðning	Timbur			
Þakgerð	Mænisþak			
Þakklæðning	Bárujárn			
Undirstöður				

Saga

Færanlegar kennslustofur og tengigangar sem upphaflega komu frá Borgarholtsskóla. Kennslustofurnar voru færðar á lóðina árið 2013, líklega til bráðabirgðar.

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi.

Menningarsögulegt gildi: Lágt.

Umhverfisgildi: Lágt.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi.

Varðveislugildi: **Byggingarnar hafa lágt varðveislugildi.**

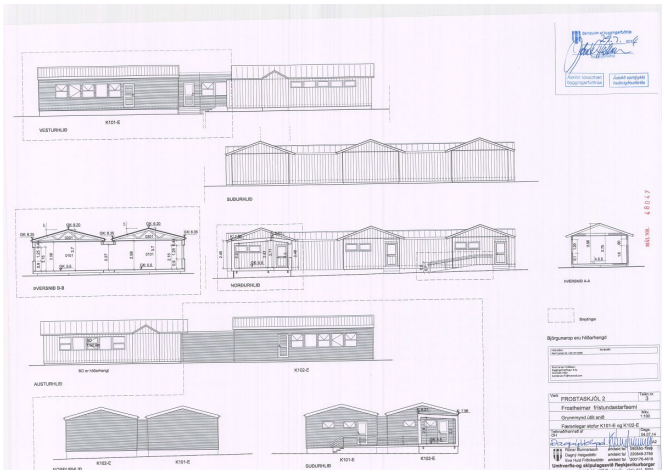
Byggingarár **2014**

Frostaskjól 2 (mhl. 14-15)

Fyrsti eigandi Umhverfis- og skipulagssvið Rvk.borgar

Hönnun Bent Larsen byggingafræðingur

Upphafleg notkun Kennslustofur





Upphafleg gerð

Tegund	Timburgrind
Klæðning	Timbur
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	

Upphaflegt útlit Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Samliggjandi færanlegar kennslustofur með sambærilegu útliti og aðrar slíkar byggingar á lóðinni (mhl. 09-13). Kennslustofurnar hafa líklega verið færðar á lóðina til bráðabirgða.

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi.

Menningarsögulegt gildi: Lágt.

Umhverfisgildi: Lágt.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Húsin virðast upprunaleg að gerð.

Varðveislugildi: **Húsin hafa lágt varðveislugildi.**

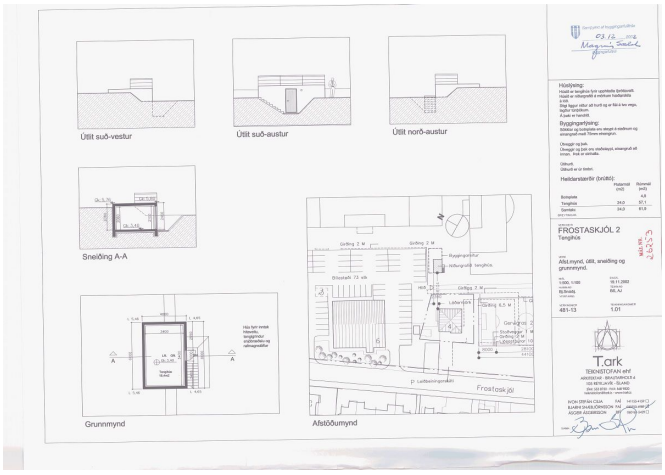
Byggingarár **2005**

Frostaskjól 2 (mhl. 08)

Fyrsti eigandi Knattspyrnufélag Reykjavíkur

Hönnun Bjarni Snæbjörnsson arkitekt

Upphafleg notkun Tengihús





Upphafleg gerð **Upphaflegt útlit** **Helstu breytingar** **Hönnuðir breytinga**

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Þakgerð	Flatt þak
Þakklæðning	Steypt
Undirstöður	Steinsteypt

Saga

Tengihús ætlað til upphitunar á íþróttavelli KR. Húsið er niðurgrafið að hluta.

Varðveislumat

Byggingarlist:	Lágt gildi.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt.
Umhverfisgildi:	Lágt. Húsið sést ekki frá götu.
Upprunaleg gerð:	Hátt gildi. Húsið virðist upprunalegt að gerð.
Varðveislugildi:	**Húsið hefur lágt varðveislugildi.**

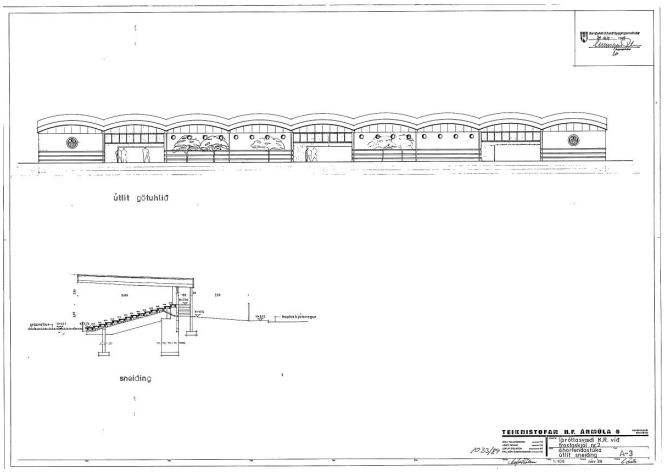
Byggingarár **1987**

Frostaskjól 2 (áhorfendastúka)

Fyrsti eigandi Knattspyrnufélag Reykjavíkur

Hönnun Gísli Halldórsson arkitekt

Upphafleg notkun Áhorfendastúka





Upphafleg gerð		Upphaflegt útlit	Helstu breytingar		Hönnuðir breytinga	
Tegund	Steinsteypt	Tvílyft	1989	Yfirbygging	Gísli Halldórsson	arkitekt
Klæðning	Múrsléttað	Útitröppur				
Þakgerð	Þaklaust					
Þakklæðning	?					
Undirstöður	Steinsteyptar					

Saga

Áhorfendastúkan var fyrst byggð eftir uppdrátttum Gísla Halldórssonar árið 1987. Stúkan var upphaflega opin en var síðar yfirbyggð eftir uppdráttum Gísla frá árinu 1989.

Varðveislumat

Byggingarlist: Miðlungs gildi. Steinsteypt mannvirki hannað undir áhrifum módernisma, þar sem burðarvirki og steyptir fletir eru áberandi.

Menningarsögulegt gildi: Miðlungs. Hluti af sögu uppbyggingar Knattspyrnufélags Reykjavíkur við Frostaskjól.

Umhverfisgildi: Miðlungs. Stúkan, sem er fremur lágreist, skermir útisvæði KR af frá bílaumferð norðan Kaplaskjólsvegar.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Mannvirkinu hefur lítið verið breytt frá því að það var yfirbyggt eftir teikningum upphaflegs hönnuðar.

Varðveislugildi: **Mannvirkið hefur miðlungs varðveislugildi.**

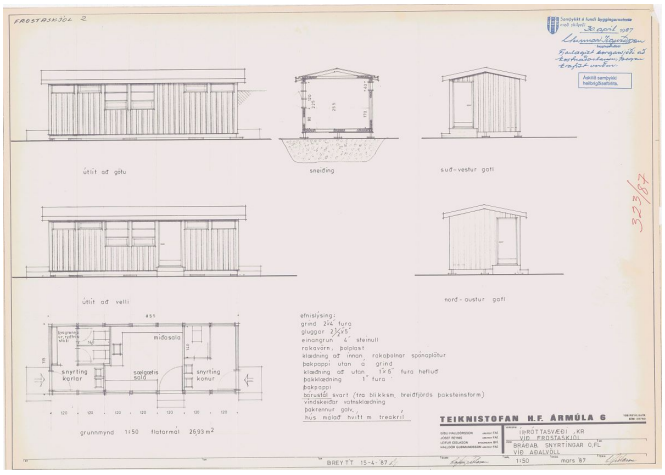
Byggingarár **1987**

Frostaskjól 2

Fyrsti eigandi Knattspyrnufélag Reykjavíkur

Hönnun Teiknistofan h.f. Ármúla

Upphafleg notkun Miðasala, snyrting





Upphafleg gerð

Tegund	Timburgrind
Klæðning	Timbur
Þakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstöður	

Upphaflegt útlit Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Bráðabirgðahús undir miðasölu og snyrtingu, sem reist var árið 1987 eftir teikningum Teiknistofunnar h.f. Ármúla. Húsið er staðsett við suðurenda svæðisins, við Kaplaskjólsveg.

Varðveislumat

Byggingarlist: Lágt gildi. Bráðabirgðaskúrbygging.

Menningarsögulegt gildi: Lágt.

Umhverfisgildi: Lágt.

Upprunaleg gerð: Hátt gildi. Skúrinn virðist upprunalegur að gerð.

Varðveislugildi: **Byggingin hefur lágt varðveislugildi.**

2.4.4 Varðveislumat fyrir hús og mannvirki

Í varðveislumati húsakönnunar er gerð grein fyrir *verndarstöðu* viðkomandi húsa og mannvirkja gagnvart lögum og gildandi deiliskipulagi sveitarfélags, þ.e. hvort hús eru friðlýst, friðuð, umsagnarskyld eða hverfisvernduð. Friðlýsing húsa og friðun húsa sem eru 100 ára og eldri byggir á *lögum um menningarminjar nr. 80/ 2012*. Þar er jafnframt kveðið á um umsagnarskyldu vegna húsa sem byggð eru 1925 og fyrr.[5] Hverfisvernd er skilgreind í *skipulagslögum nr. 123/2010*.[6]

Í húsakönnunum eru einnig, á grundvelli varðveislumats og niðurstöðu um varðveislugildi, gerðar tillögur um hverfisverndun húsa eða heilda sem síðan geta hlotið staðfestingu í deiliskipulagi. Hverfisvernd húsa og mannvirkja í Reykjavík byggir m.a. á borgarverndarstefnu Reykjavíkurborgar sem sett er fram í aðalskipulagi. Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030* er sett fram núgildandi borgarverndarstefna Reykjavíkurborgar og skilgreindir þeir verndarflokkar sem byggt er á við hverfisverndun húsa og byggðaheilda í Reykjavík.[7] Þar er jafnframt allt svæðið innan gömlu Hringbrautar / Snorrabrautar skilgreint sem hverfisverndarsvæði. Um verndun á því svæði er auk þess stuðst við eldri húsverndarstefnu (Húsverndarskrá Reykjavíkur) sem gefin var út með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.[8]

Við mat á varðveislugildi húsa og mannvirkja er stuðst við leiðbeiningar Minjastofnunar um gerð byggða- og húsakannana og skráningu húsa og mannvirkja.[9] Metnir eru eftirfarandi þættir og gildi hvers og eins metið *hátt*, *miðlungs* eða *lágt*: *Byggingarlistalegt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi, upprunaleiki (upprunalegt gildi) og tæknilegt ástand.* Niðurstaða varðveislumats, þ.e. varðveislugildi húss, byggist síðan á innbyrðis mati á vægi hvers þáttar og vega þar þyngst gildi byggingarlistar, menningarsögu og umhverfis.

2.4.4.1 Verndarflokkar

Verndarflokkar sem byggja á lögum um menningarminjar nr. 80/2012:

***Friðlýst hús og mannvirki* - BLÁR FLOKKUR**
Hús og mannvirki sem friðlýst eru með ákvörðun ráðherra samkvæmt 18. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012. Hús sem voru friðuð samkvæmt eldri lögum teljast nú einnig friðlýst.[10] Um friðlýsingu segir í 5. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012: „Friðlýsing fornleifa, húsa og mannvirkja getur falið í sér kvöð sem þinglýst er á fasteign og hefur þann tilgang að tryggja sem best varðveislu menningarminja."

---

[5] Lög um menningarminjar nr. 80/2012. VII. kafli, 29.-31. gr.
[6] Skipulagslög nr. 123/2010. I. kafli, 2. gr. og IV. kafli, 12. gr.
[7] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, A-hluti: Borg fyrir fólk og C-hluti: Fylgiskjöl, bls. 334 („Aðalskipulag - Borgarverndarstefna"). Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is → Þjónusta → Aðalskipulag Reykjavíkur. Sótt í júní 2020.
[8] *Húsvernd í Reykjavík. Svæðið innan Hringbrautar / Snorrabrautar*. Þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.
[9] *Húsaskráning - Huginn - Húsakönnun*. Minjastofnun Íslands. Leiðbeiningarit 2, bls. 33-34. Sjá vef Minjastofnunar: http://www.minjastofnun.is/ → Gagnasafn → Leiðbeiningarit.
[10] Friðlýst hús eru á skrá hjá Minjastofnun Íslands og þar er getið um friðunarár og hvaða hluti byggingar er friðaður, sjá: www.minjastofnun.is → Hús og mannvirki → Friðlýst hús og mannvirki → Reykjavík.

***Friðuð hús og mannvirki* - FJÓLUBLÁR FLOKKUR**
Öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri eru friðuð samkvæmt aldursákvæði 29. gr. laga um menningarminjar nr. 80/201. Gildir nú um *hús byggð 1920 eða fyrr* samkvæmt Fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Athuga skal að heimildir geta verið um annað byggingarár en það sem gefið er upp í Fasteignaskrá.[11]

***Umsagnarskyld hús* - APPELSÍNUGULUR FLOKKUR**
Hús sem hvorki eru friðuð né friðlýst en byggð 1925 eða fyrr, og kirkjur reistar 1940 eða fyrr, eru umsagnarskyld samkvæmt 30. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. eigendum þeirra er skylt að leita umsagnar Minjastofnunar Íslands ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.

Ákvæði um hverfisvernd í skipulagslögum nr. 123/2010:

I. kafli, 2. gr.: *„Hverfisvernd:* Ákvæði í svæðis-, aðal- eða deiliskipulagi um verndun sérkenna eldri byggðar, annarra menningarsögulegra minja eða náttúruminja."

IV. kafli, 12. gr.: „Ef talin er þörf á að vernda sérkenni eldri byggðar eða annarra menningarsögulegra minja, náttúruminjar, náttúrufar eða gróður vegna sögulegs, náttúrulegs eða menningarlegs gildis við gerð skipulagsáætlunar, án þess að um friðun sé að ræða samkvæmt öðrum lögum, skal setja í viðkomandi skipulagsáætlun ákvæði um hverfisvernd."

Verndarflokkar sem byggja á hverfisvernd skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og borgarverndarstefnu Reykjavíkur í AR 2010-2030:[12]

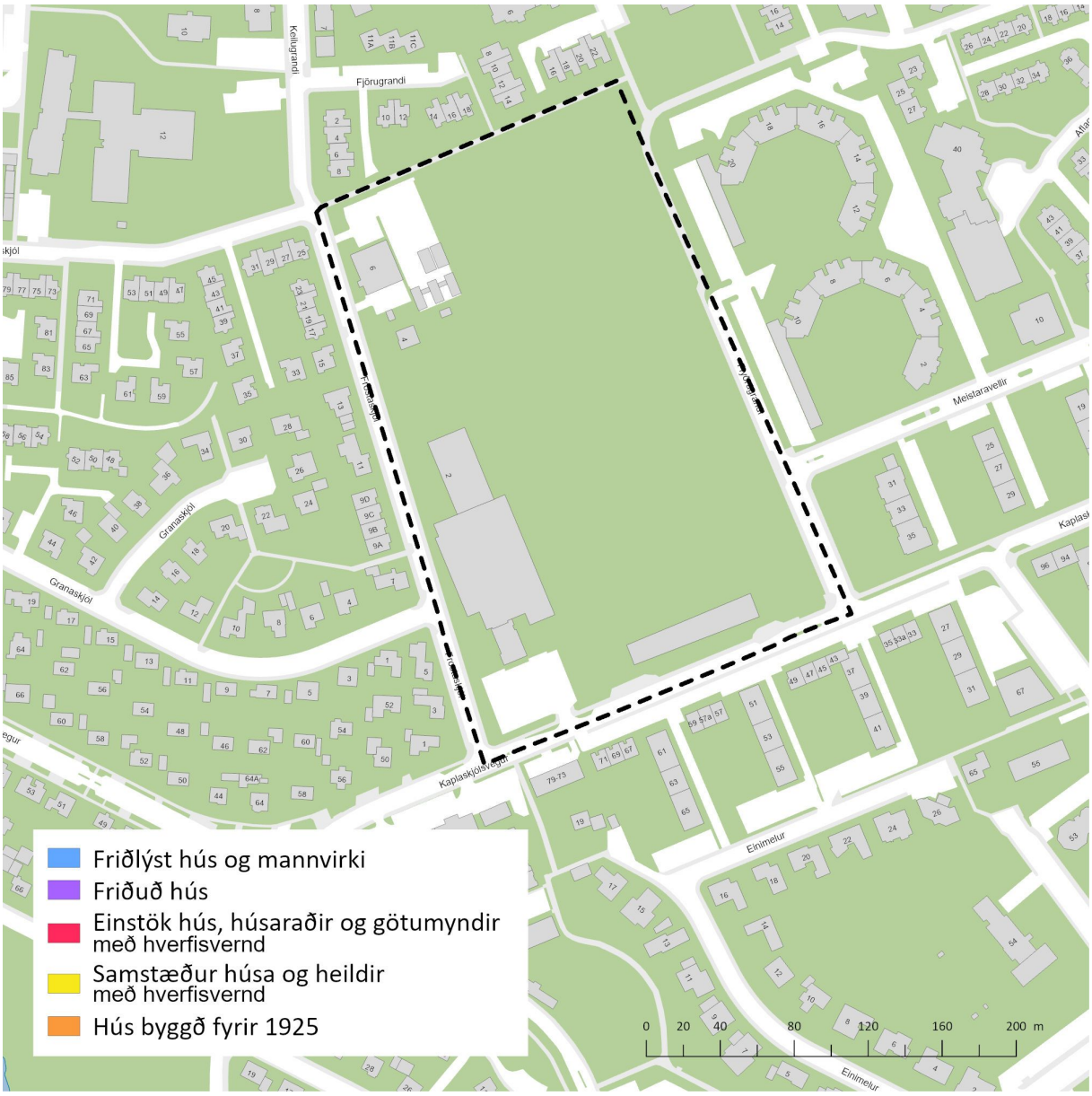
***Einstök hús, húsaraðir og götumyndir* - RAUÐUR FLOKKUR**
Einstök hús, húsaraðir og götumyndir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[13]

***Samstæður húsa og heildir* - GULUR FLOKKUR**
Samstæður húsa og heildir sem lagt er til að vernda með hverfisvernd í deiliskipulagi vegna umhverfislegrar sérstöðu þeirra.[14]

[11] Komi upp vafamál í tengslum við byggingarár húsa í Reykjavík má leita upplýsinga hjá Borgarsögusafni Reykjavíkur í gegnum netfangið minjavarsla@reykjavik.is.
[12] *Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030*, C-hluti: Fylgiskjöl, bls. 334. Sjá vef Reykjavíkurborgar: http://reykjavik.is → Þjónusta → Aðalskipulag Reykjavíkur.
[13] Áður: **grænn** flokkur: Verndun 20. aldar bygginga, **rauður** flokkur: Tillaga að friðun og **dökkgulur** flokkur: Verndun götumynda, sjá *Húsvernd í Reykjavík,* þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.
[14] Áður: **ljósgulur** flokkur: Verndun byggðamynsturs og **milligulur** flokkur: Verndun svæða, sjá *Húsvernd í Reykjavík,* þemahefti með *Aðalskipulagi Reykjavíkur 1996-2016*.

2.4.4.2 Verndarstaða húsa og mannvirkja á svæðinu gagnvart lögum

Af þeim húsum og mannvirkjum sem standa á deiliskipulagssvæðinu sem hér er til umfjöllunar falla engin þeirra undir ákvæði laga um menningarminjar nr. 80/2012. Ekki er lögð til frekari verndun húsa og mannvirkja á svæðinu.



Mynd 3 Kort sem sýnir þau hús á deiliskipulagssvæðinu sem eru friðlýst, friðuð eða umsagnarskyld samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012.[15]

[15] Kort unnið á grunn úr Landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR), sjá Borgarvefsjá: http://borgarvefsja.reykjavik.is/. Kortavinnsla: DKÞ, Borgarsögusafni.



UPPBYGGING BLANDAÐRAR BYGGÐAR Á KR-SVÆÐINU

Samgöngumat unnið skv. leiðbeiningum Reykjavíkurborgar

5.11.2021

Reykjavíkurborg



SAMGÖNGUMAT - GREINARGERÐ

SKJALALYKILL

2200-905-SKY-001-V02

VERKHEITI

Samgöngumat vegna deiliskipulags við KR svæðið

DAGS

5. nóvember 2021

VERKKAUPI

Reykjavíkurborg

SENDANDI

Berglind Hallgrímsdóttir

Andri Rafn Yeoman

DREIFING

☐ Opin

☒ Dreifing með leyfi verkkaupa

☐ Trúnaðarmál

MÁLEFNI

Samgöngumat vegna uppbyggingar blandaðrar byggðar á KR svæðinu

EFNISYFIRLIT

INNGANGUR 6
Forsendur 6
FERÐAMÁTADREIFING OG FERÐASKÖPUN 7
Sviðsmyndir 8
AFKÖST AKANDI UMFERÐAR 10
Núverandi umferð 10
Umferðargreinir á Meistaravöllum 10
Hversdagsumferð 13
Breytingar á gatnamótum Hringbrautar - Hofsvallagötu 17
GANGANDI OG HJÓLANDI VEGFARENDUR 17
UMFERÐARÖRYGGI 18
Hringbraut 19
Meistaravellir 19
Flyðrugrandi 20
Kaplaskjólsvegur 20
Nesvegur 22
Samantekt á umferðaröryggi 23
ALMENNINGSSAMGÖNGUR 24
FJÖLDI BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA 26
DEILILAUSNIR 30
SAMGÖNGUSTEFNA 30
VIÐBURÐIR 31
AÐKOMA NEYÐARBÍLA 31
VÖRUFLUTNINGAR 31
NIÐURSTÖÐUR OG UMRÆÐUR 32
HEIMILDIR 34

MYNDASKRÁ

MYND 1 Til vinstri, núverandi útlit íþróttasvæðis KR. Til hægri, nýtt útlit íþróttasvæðis KR eftir uppbyggingu á svæðinu. 6
MYND 2 Fyrirhugaður deiliskipulagsuppdráttur fyrir KR svæðið. 7
MYND 3 Fjöldi skapaðra ferða eftir ferðarmátum og sviðsmyndum. 9
MYND 4 Til vinstri – rauði hringurinn sýnir staðsetningu umferðargreinis í plani. Til hægri - rauði hringurinn á ljósastaurnum sýnir staðsetningu umferðargreinis en greinirinn var nokkuð nálægt gatnamótunum þar sem erfitt var að finna betri staðsetningu í götunni. 10
MYND 5 Niðurstöður talninga á Meistaravöllum árið 2018, annars vegar fyrir umferð frá Hringbraut og hins vegar umferð frá Meistaravöllum. 11
MYND 6 Hlutfall ökutækja sem aka á ákveðnu hraðabili eftir akstursstefnu. 12
MYND 7 Myndin sýnir bæði meðalhraða og 85% hraða á Meistaravöllum. 13

MYND 8 Núverandi umferð, út frá talningum 2016-2018, í nágrenni skipulagssvæðisins. 14
MYND 9 Umferðarmagn út frá mismunandi sviðsmyndum með tilliti til uppbyggingar á KR svæði. 14
MYND 10 Göngu- og hjólastígar innan 20 mínútna radíusar uppbyggingarsvæðisins. Gula svæðið táknar 20 mínútna radíus fyrir gangandi og bláa svæðið fyrir hjólandi. 17
MYND 11 Myndin sýnir ljósastýrða þverun við gatnamót Hringbrautar og Meistaravalla. 19
MYND 12 Myndin sýnir götusnið Meistaravalla. 19
MYND 13 Staðsetning mögulegra hraðatakmarkandi aðgerða á Meistaravöllum. 20
MYND 14 Myndin sýnir Kaplaskjólsveg í núverandi mynd, göngustíg og „hliðargötu“ við veginn. 21
MYND 15 Myndin sýnir aðgerðir við Kaplaskjólsveg, Flyðrugranda og Frostaskjóli með nýju skipulagi. 22
MYND 16 Mögulegar aðgerðir á Nesvegi. 22
MYND 17 Mögulegar aðgerðir við Ægisíðu og Hofsvallagötu. 23
MYND 18 Til vinstri, svæði innan höuðborgarsvæðisins sem eru með minna en 400 m á næstu biðstöð. Uppyggingarsvæðið er táknað með rauðum hring á myndinni og eins og sést er það minna en 400 m frá næstu biðstöð. Til hægri, leiðir strætó og biðstöðvar við uppbyggingarsvæðið (rauður flötur). 25
MYND 19 Yfirlit strætóleiða (litaðar línur) og biðstöðva (hvítir hringir) við skipulagssvæðið (svartur hringur). 25
MYND 20 Forsendur fyrir vali af stoppistöð. Með tilliti til umferðarmagns á Kaplaskjólsvegi (ÁDU 4.000) er æskilegt að strætó stöðvi í götunni. 26
MYND 21 Dreifing bílastæðaþarfar milli og innan daga. 28

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1 Skipting uppbyggingarmagns eftir gerð húsnæðis. Einungis er tekið tillit til nýrrar íþróttaaðstöðu og bílastæði eru ekki tekin með í fermetrafjölda. 6
TAFLA 2 Yfirlit ferða eftir ferðamátum og sviðsmyndum vegna fyrirhugaðar uppbyggingar. 8
TAFLA 3 Hlutdeild ferðamáta fyrir sviðsmyndum. 9
TAFLA 4 Afköst gatnamóta út frá sviðsmynd 2. 16
TAFLA 5 Tafla úr Hönnunarleiðbeiningum um hjólreiðar (SSH, 2019) en miðað við fjölda hjólandi og gangandi vegna uppbyggingar á KR svæðinu má gera ráð fyrir að þörf sé að aðskilja gangandi og hjólandi með 2 m breiðum göngustíg og 2,5 m breiðum hjólastígum, í nágrenni við svæðið. 18
TAFLA 6 Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæði úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar fyrir íbúðarbyggð. 27
TAFLA 7 Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæði úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar fyrir aðra starfsemi. 27
TAFLA 8 Áætlaður fjöldi bíla- og hjólastæði vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á KR svæðinu. 27
TAFLA 9 Fjöldi stæða m.t.t. samnýtingar. 28
TAFLA 10 Samantekt á fjölda bíla- og hjólastæða. 30

INNGANGUR

Í þessari greinargerð er sett fram samgöngumat vegna fyrirhugaðra skipulagsáforma á KR svæðinu í Vesturbæ Reykjavíkur (unnið er að nýju deiliskipulagi). Í því er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu, annars vegar með því að stækka núverandi íþróttaaðstöðu og hins vegar með byggingu íbúða og þjónustu. Matið er unnið í samræmi við leiðbeiningar Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða þar sem fjallað eru um hlutverk og umfjöllunarefni samgöngumats (bíla og hjólastæðastefna borgarinnar). Matinu er ætlað að líta heildstætt á samgöngur svæðisins og leggja mat á þau áhrif sem uppbyggingunni mun fylgja, s.s. umferðarsköpun og hvernig umferð dreifist á nærliggjandi innviði. Leitast er eftir leiðum til að styðja við vistvæna og fjölbreytta ferðmáta, auka umferðaröryggi og hámarka afkastagetu innviða. Auk þess er lagt mat á fjölda bíla – og hjólastæða og fjallað um leiðir til þess að skapa aðlaðandi borgarumhverfi. Á mynd 1 má sjá fyrirhugaðar breytingar á KR svæðinu og á mynd 2 má sjá fyrirhugaðan deiliskipulagsuppdrátt.



MYND 1 Til vinstri, núverandi útlit íþróttasvæðis KR. Til hægri, nýtt útlit íþróttasvæðis KR eftir uppbyggingu á svæðinu.

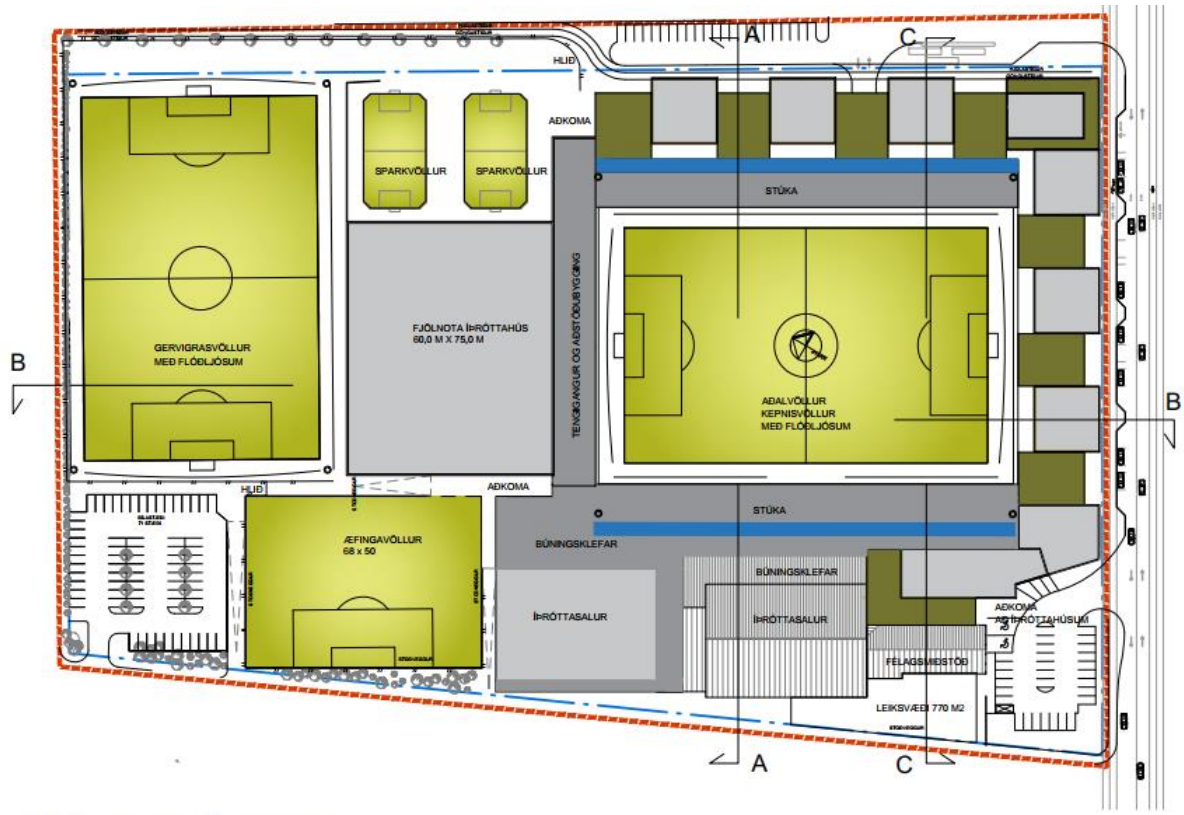
Forsendur

Gildandi deiliskipulag fyrir KR svæðið var samþykkt árið 2003 en þrjár breytingar á því hafa verið gerðar á því síðan þá. Í nýja deiliskipulaginu er gert ráð fyrir að hluti núverandi húsa munu standa áfram en að önnur víki. Af nýju húsnæði skiptist uppbygging í um 9.700 m^2 af íbúðarhúsnæði eða um 100 íbúðir, 5.000 m^2 af verslun og annarri þjónustu auk 9.000 m^2 í nýja aðstöðu fyrir íþróttaiðkun (sjá töflu 1).

TAFLA 1 Skipting uppbyggingarmagns eftir gerð húsnæðis. Einungis er tekið tillit til nýrrar íþróttaaðstöðu og bílastæði eru ekki tekin með í fermetrafjölda.

GERÐ	FERMETRAFJÖLDI [M^2]
Íbúðir	9.680
Þjónusta	4.965
Íþróttaaðstaða	9.034

Í leiðbeiningum um fjölda bíla-og hjólastæða er Reykjavík skipt í tvö svæði, þ.e. svæði I og II. KR svæðið tilheyrir svæði I en möguleikar á að minnka hlutdeild einkabílsins er taldir meiri á svæði I en II. Á mynd 2 má sjá deiliskipulagsuppdrátt fyrirhugaðar uppbyggingar svæðisins.



SKÝRINGAMYND. MKV. 1:1000

MYND 2 Fyrirhugaður deiliskipulagsuppdráttur fyrir KR svæðið.

FERÐAMÁTADREIFING OG FERÐASKÖPUN

Í útreikningum á umferðarsköpun vegna fyrirhugaða skipulagsáforma er einungis tekið tillit til nýrra mannvirkja. Um 3.000 m^2 af nýju aðstöðunni munu nýtast undir bílastæði og er ekki með í útreikningum. Umferðarsköpun félagsaðstöðu var áætluð minni en sem nemur umferð vegna núverandi aðstöðu KR á svæðinu, þannig að heildarumsvif félagsins aukast ekki í réttu hlutfalli við fermetrafjölda.

Vegna staðsetningar svæðisins og landnotkunar er ljóst að ýmsir ferðamátar eru alla jafna nýttir af íbúum svæðisins, þ.e. að einkabílinn er ekki eins ráðandi og víðs vegar um höfuðborgarsvæðið. Í því samhengi má benda á að talsverður fjöldi ferða tengist íþrótta- og tómstundastarfi þar sem börn og ungmenni eru stór notendahópur aðstöðunnar. Niðurstöður ferðavenjukannanna sýna fram á að fremur hátt hlutfall íbúa svæðisins ferðast gangandi eða hjólandi, sér í lagi í samanburði við önnur hverfi höfuðborgarsvæðisins. Í könnun frá 2017 kom fram að 65% ferða voru farnar á einkabíl, 20% gangandi og 10 á hjóli (nýjustu upplýsingar þegar vinnan við samgöngumat hófst). Í ferðavenjukönnun SSH frá árinu 2019 má sjá að 58% þeirra sem búa í Vesturbænum fóru ferða sinna á einkabíl, 23% fótgangandi, 5% á reiðhjóli og 5% sem farþegar í strætisvagni. Sambærilegar niðurstöður má sjá ef litið er til svara frá íbúum í miðbæ Reykjavíkur en hlutdeild einkabílsins var töluvert hærra á Seltjarnarnesi (aðliggjandi hverfi).

Sviðsmyndir

Til að leggja mat á umferðarsköpun eru settar fram sviðsmyndir varðandi fermátadreifingu og íbúðarþróunar. Sviðsmyndir um breyttar ferðavenjur er settar fram í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar. Í matinu er litið til eftirfarandi sviðsmynda:

1. Sviðsmynd 1: Ferðavenjur haldast óbreyttar og gert er ráð fyrir að fjöldi íbúa sé 2,5 á hverja íbúð.
2. Sviðsmynd 2: Núverandi umferð helst óbreytt en viðbótar umferð vegna uppbyggingar er í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar um breyttar ferðavenjur. Þetta felur í sér að hlutdeild gangandi, hjólandi og farþega strætó eykst. Áfram gert ráð fyrir 2,5 íbúum á hverja íbúð.
3. Sviðsmynd 3: Breyttar ferðavenjur líkt og í sviðsmynd 2 og 2,2 íbúar á hverja íbúð.

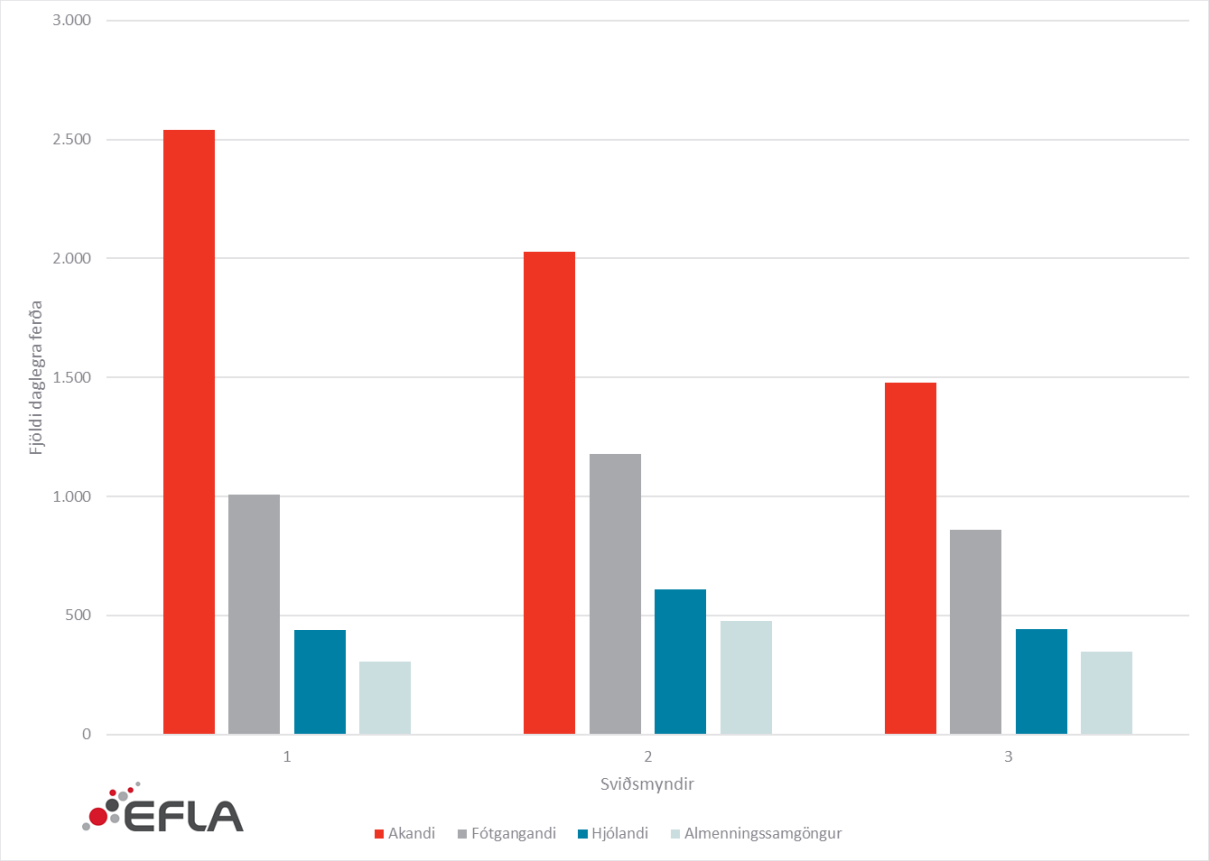
Með tilliti til leiðbeininga um fjölda bíl-og hjólastæða er talinn mikill möguleiki á breyttum ferðvenjum á KR svæðinu, eða allt að 30% hlutfallslegri minnkun bílferða (þar er miðað er við hlutfall bílferða á höfuðborgarsvæðinu í heild sinni úr ferðavenjukönnun 2011 eða 77%). Í heildina er metið að uppbyggingin skapi á bilinu 3.100-4.400 ferðir, eftir sviðsmyndum. Ef litið er til hlutfall ferða eftir ferðarmátum má áætla þann fjöldi á heildstæðan hátt, þ.e. fyrir alla ferðamáta út frá niðurstöðum ferðavenjukönnunar. Í töflu 2 má sjá hvernig sá ferðafjöldi dreifist milli ferðamátum fyrir hverja sviðsmynd:

TAFLA 2 Yfirlit ferða eftir ferðamátum og sviðsmyndum vegna fyrirhugaðar uppbyggingar.

SVIÐSMYND	AKANDI	FÓTGANGANDI	HJÓLANDI	ALMENNINGSSAMGÖNGUR	HEILD
1	2.540	1.000	450	300	4.300
2	2.000	1.200	600	500	4.300
3	1.500	900	450	340	3.100

Hlutdeild ferðarmáta helst óbreytt fyrir allar sviðsmyndir að undanskilinni sviðsmynd 1 þar sem gert er ráð fyrir óbreyttum ferðavenjum. Í sviðsmynd 3 breytist meðalíbúafjöldi á hverja íbúð og því fækkar ferðum. Enn fremur er í sviðsmynd 2 og 3 gert ráð fyrir hlutfallslegri fækkun bílferða af heildafjölda skapaðra ferða vegna uppbyggingarinnar. Eins og fyrr segir og vert er benda á er hlutfall íbúa sem gengur eða hjólar nokkuð hátt í hverfinu miðað við önnur hverfi í Reykjavík. Má telja líklegast að sviðsmynd 2 eða 3 muni endurspegla raunveruleikann hvað best. Á mynd 3 má sjá fjölda ferða eftir ferðamátum og sviðsmyndum.

Til að vanmeta ekki umferð, en einnig til að ofmeta hana ekki, var ákveðið að horfa á ferðasköpun út frá sviðsmynd 2 fyrir frekari greiningar í matinu.



MYND 3 Fjöldi skapaðra ferða eftir ferðarmátum og sviðsmyndum.

Í sviðsmyndum um breyttar ferðavenjur er gert ráð fyrir að ferðir sem áður voru farnar akandi dreifist jafnt á fótgangandi, hjólandi og almenningsamgöngur. Sjá má hlutdeild ferðmáta eftir sviðsmyndum í töflu 3.

TAFLA 3 Hlutdeild ferðamáta fyrir sviðsmyndum.

SVIÐSMYND	AKANDI	FÓTGANGANDI	HJÓLANDI	ALMENNINGSSAMGÖNGUR	ANNAÐ	HEILD
1	58%	23%	10%	7%	2%	100%
2-3	46%	27%	14%	11%	2%	100%

Ef litið er til einkenna ferða sem ekki eru farnar akandi má gera ráð fyrir að almennt sé um styttri ferðir að ræða. Þéttleiki í næsta nágrenni fyrirhugaðar uppbyggingar og starfsemi á KR svæðinu bendir einnig til þess, þ.e. að börn og unglingar fari styttri ferðir gangandi og hjólandi til og frá íþrótta- og tómstundastarfi.

AFKÖST AKANDI UMFERÐAR

Núverandi umferð

Til að meta núverandi notkun gatnakerfis við uppbyggingarsvæðið útvegaði Reykjavíkurborg talningar við helstu gatnamót sem gætu orðið fyrir áhrifum af hennar völdum. Talningarnar eru frá árunum 2015-2018 og þar sem umferð var með hæsta móti árið 2016-2017 var ekki talin þörf á að telja aftur. Einnig er notast við talningu sem framkvæmd var af EFLU við gatnamót Meistaravelli – Hringbraut árið 2018.

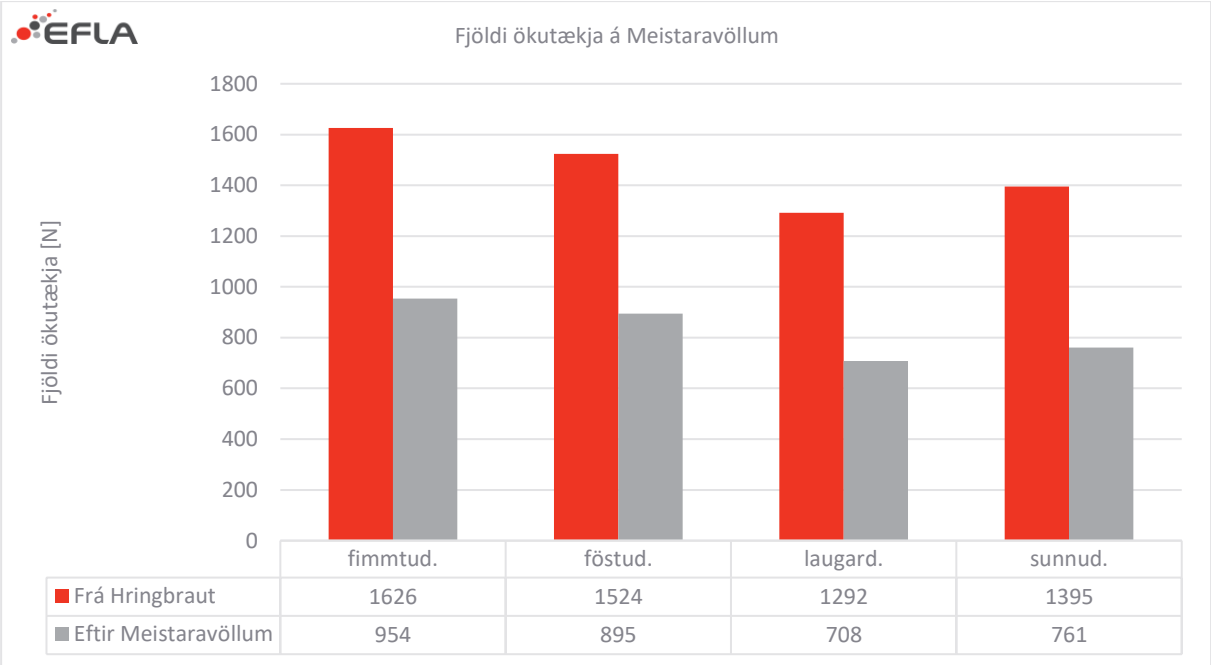
Umferðargreinir á Meistaravöllum

Umferðargreinir var settur upp á Meistaravöllum til að meta sólarhringsumferð og hraða í götunni. Greinirinn var settur upp miðvikudaginn 6. júní 2018 og taldi umferð til mánudagsins 11. júní. Til að áætla HVDU (hversdagsumferð) var notast við talningu frá fimmtudeginum 7. Júní 2018 og dreifing meðalmánaðarumferðar frá Vegagerðinni var notuð til að leiðrétta fyrir árstíma talninga. Umferð var einnig talin sunnudaginn 10. Júní 2018 til að sjá hvort breyting væri á umferðarmagni á leikdegi KR, en þann dag fór fram leikur KR og FH í meistaraflokki karla í knattspyrnu. Á mynd 4 má sjá staðsetningu og aðstæður þar sem mælingar fóru fram.



MYND 4 Til vinstri – rauði hringurinn sýnir staðsetningu umferðargreinis í plani. Til hægri - rauði hringurinn á ljósastaurnum sýnir staðsetningu umferðargreinis en greinirinn var nokkuð nálægt gatnamótunum þar sem erfitt var að finna betri staðsetningu í götunni.

Niðurstöður talninga sýna að umferð um Meistaravelli er rúmlega 2.500 bílar á sólarhring (sjá mynd 5). Umferðin er mjög misskipt milli akstursstefna og mun meiri umferð fer frá Hringbraut inn Meistaravelli en út úr Meistaravöllum. Þessi munur skýrist af því að vinstri beygja frá Meistaravöllum inn á Hringbraut er ekki leyfð.



MYND 5 Niðurstöður talninga á Meistaravöllum árið 2018, annars vegar fyrir umferð frá Hringbraut og hins vegar umferð frá Meistaravöllum.

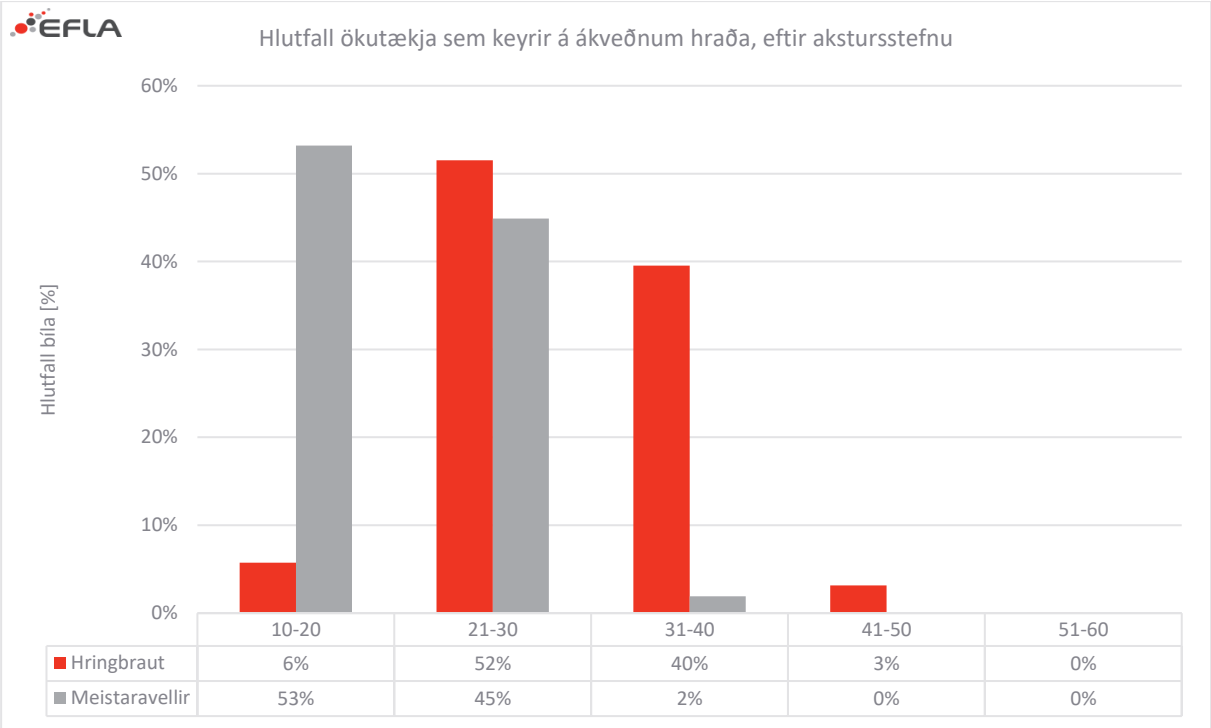
Hámarksklukkustund á Meistaravöllum árdegis var á milli klukkan 08:00-09:00 og fóru þá um 150 ökutæki í sniðinu, sem er um 6% sólarhringsumferðarinnar. Hámarksklukkustund síðdegis var á milli 16:15-17:15 og fóru þá 265 bílar í sniðinu eða um 10% af sólarhringsumferðinni.

Umferðarmagn á laugardegi var umtalsvert minna en á sunnudeginum. Samtals fóru 2.000 bílar um götuna á laugardeginum en 2.156 á sunnudeginum. Hámarsklukkustund á laugardeginum var milli 16:00-17:00 og óku 191 bílar í sniði á meðan hámarksklukkustund á sunnudeginum var milli 18:15-19:15 og óku 242 bílar í sniðinu.

Samkvæmt talningum virðist stærsta klukkustund á Meistaravöllum í kringum fótboltaleiki svipa til stærstu hversdags klukkustundar.

Umferðarhraði var metinn á Meistaravöllum út frá upplýsingum frá umferðargreini. Umferðargreinirinn var staðsettur við gatnamót Hringbrautar og Meistaravalla sem hefur áhrif á mældan umferðarhraða ökutækja sem koma frá Meistaravöllum. Þar sem greinirinn var staðsettur nokkuð þétt upp við gatnamótin voru að öllum líkindum margir ökumenn búnir að hægja á sér áður en að gatnamótunum kom.

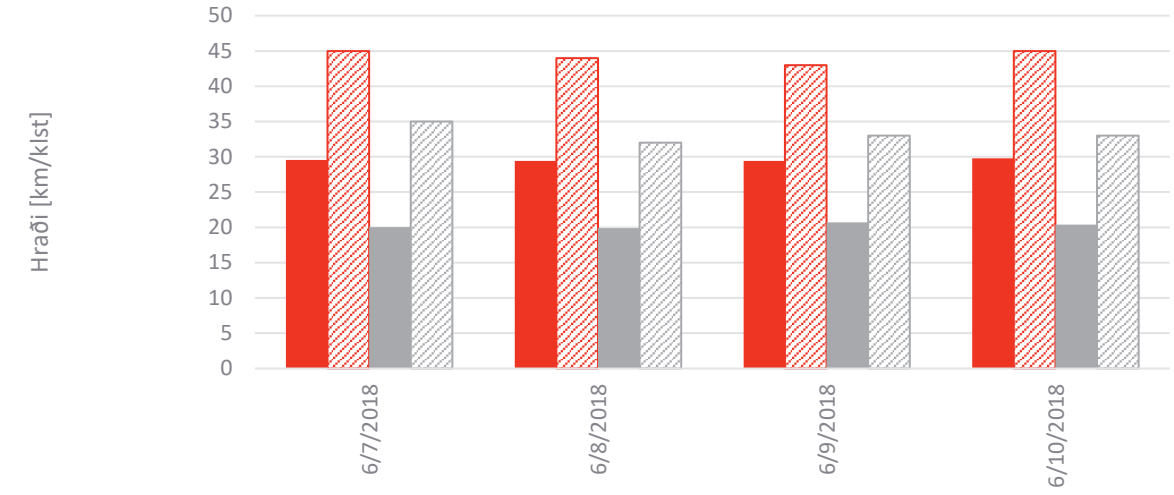
Niðurstöður úr greininum sýna að umferð sem ekur frá Hringbraut eftir Meistaravöllum var töluvert hraðari en umferð á leið út á Hringbraut frá Meistaravöllum (sjá mynd 6).



MYND 6 Hlutfall ökutækja sem aka á ákveðnu hraðabili eftir aksturssstefnu.

Að öllum líkindum er hraðinn svipaður í báðar áttir á Meistaravöllum þegar komið er fjær gatnamótunum, þess vegna má gera ráð fyrir að rauðu stöplarnir lýsi aðstæðum betur (akstur frá Hringbraut). Út frá þeim má gera ráð fyrir að um það bil 57% ökumanna aki á og undir leyfilegum hámarkshraða (undir 30 km/klst.).

Meðalhraði ökutækja sem óku um Meistaravelli frá Hringbraut var um 29 km/klst. og 85 % hraði var um 44 km/klst. Meðalhraði ökutækja sem óku að Hringbraut eftir Meistaravöllum var um 20 km/klst. og 85 % hraði var um 33 km/klst. (sjá mynd 7).



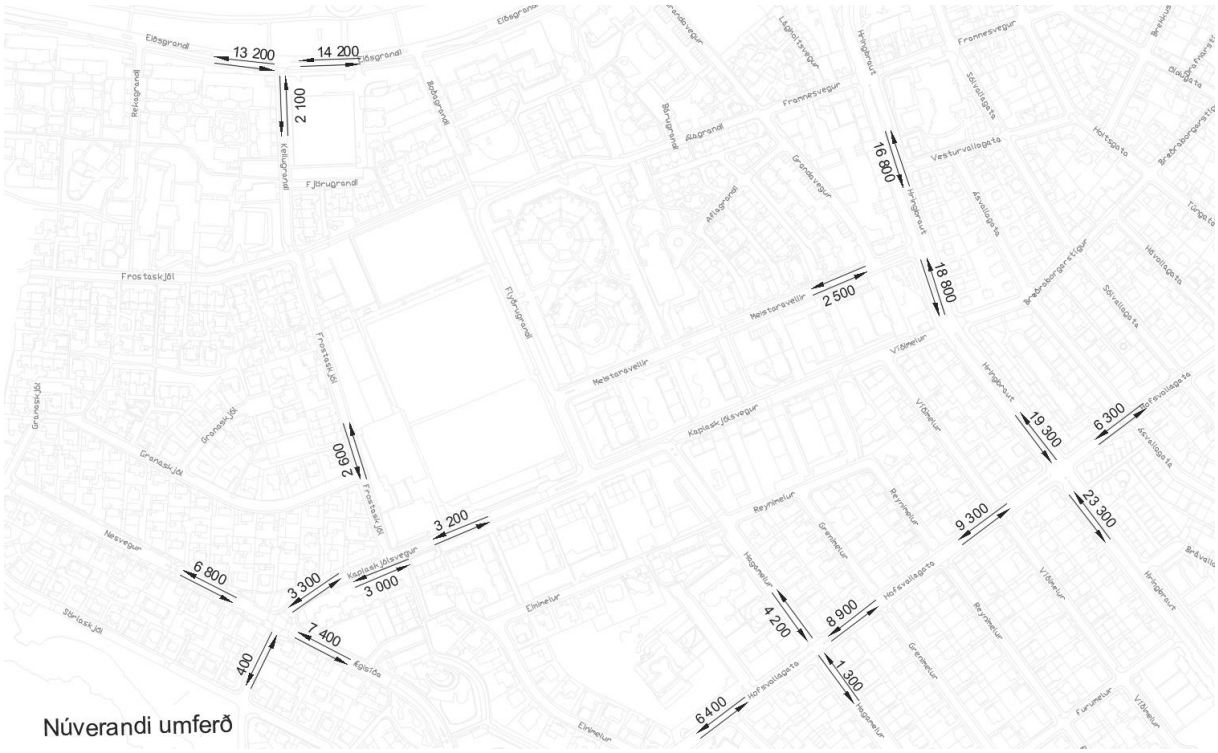
	6/7/2018	6/8/2018	6/9/2018	6/10/2018
Meðal Hringbraut	29.57	29.4	29.4	29.8
85% Hringbraut	45	44	43	45
Meðal Meistaravellir	20.01	19.9	20.73	20.4
85% Meistaravellir	35	32	33	33

MYND 7 Myndin sýnir bæði meðalhraða og 85% hraða á Meistaravöllum.

Lægsti mældi hraði á götukaflanum var 10 km/klst., á meðan hæsti mældi hraði var 54 km/klst. og mældist hann klukkan tæplega 12 á hádegi á fimmtudeginum 7. júní 2018. Niðurstöður benda til þess að 85% hraði sé töluvert yfir leyfilegum hámarkshraða og því sé þörf á hraðatakmarkandi aðgerðum í götunni.

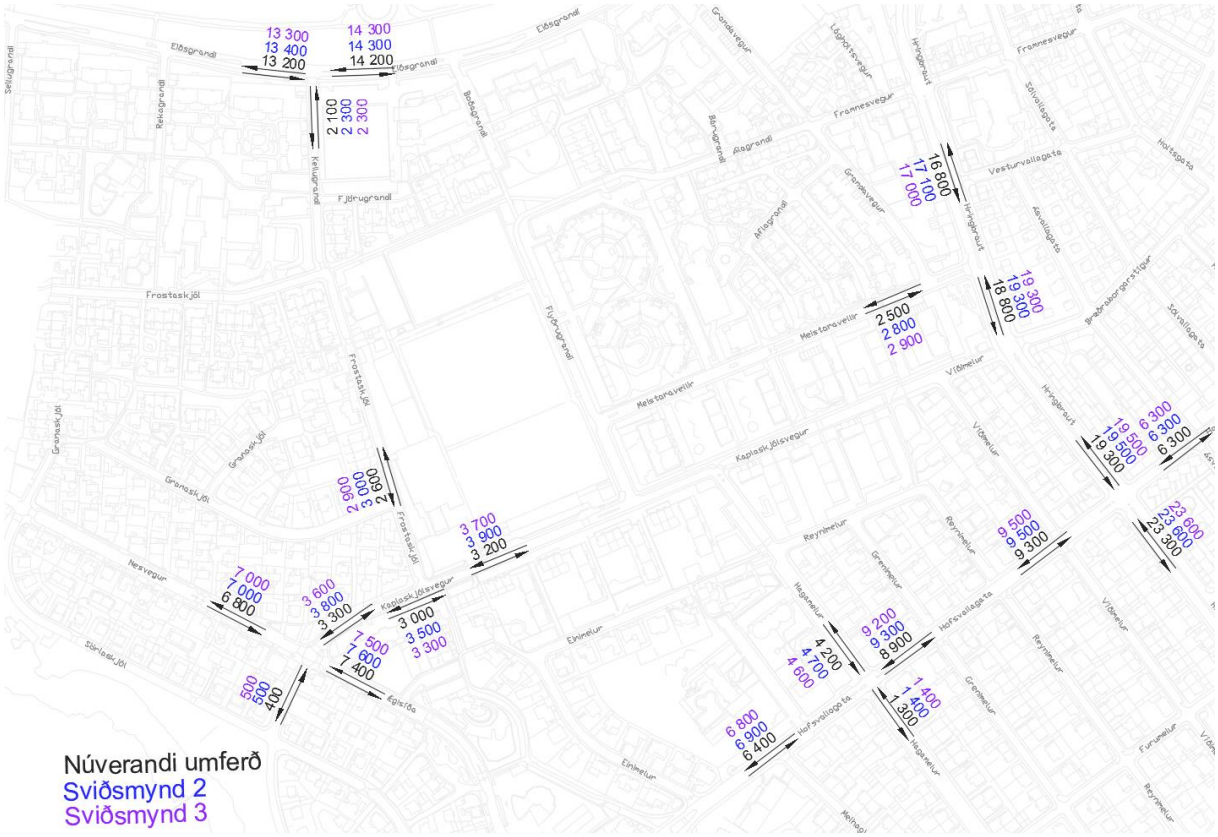
Hversdagsumferð

Núverandi hversdagsumferð á götum í nágrenni KR vallar er sýnd á mynd 8. Umferðartölur voru fengnar út frá talningum gatnamóta frá Reykjavíkurborg, ásamt gögnum úr umferðargreini á Meistaravöllum.



MYND 8 Núverandi umferð, út frá talningum 2016-2018, í nágrenni skipulagssvæðisins.

Með tilliti til umferðardreifingar og sviðsmyndar 2 og 3 má sjá væntanlegt umferðarmagn á helstu gatnamótum vegna uppbyggingar við KR svæðið á mynd 9.



MYND 9 Umferðarmagn út frá mismunandi sviðsmyndum með tilliti til uppbyggingar á KR svæði.

Eins og sést á myndinni er umferðaraukning vegna uppbyggingarinnar óveruleg en hún eykst einna mest í næsta nágrenni við KR svæðið og gæti orðið mest um Kaplaskjólsveg og Hofsvallagötu. Út frá sviðsmynd 2 voru áhrif aukinnar umferðar á afköst 6 gatnamóta skoðuð, nánar tiltekið:

- Kaplaskjólvegur – Frostaskjól
- Kaplaskjólsvegur – Ægisíða
- Eiðsgrandi – Keilugrandi
- Hofsvallagata – Hagamelur
- Hofsvallagata – Hringbraut
- Meistaravellir – Hringbraut

Afköst gatnamótanna voru metin út frá 15 mínútna síðdegistoppi og með tilliti til tafa, þjónustustigs, mettunarhlutfalls og 95% raða. Einungis voru afköst síðdegis metin þar sem minni umferð fer um gatnamótin árdegis og því umferðaraðstæður betri á þeim tíma dags. Afköst gatnamótanna voru metin út frá sviðsmynd 2.

Niðurstöðurnar (tafla 4) sýna að afköst flestra gatnamótanna eru góð. Hins vegar sýna niðurstöður að allar akreinar um Hofsvallagötu A séu fullmettaðar með mettunarhlutfall 1,20 og raðir sem ná fram yfir næstu gatnamót (sambærilegt og við núverandi ástand). Einnig er vinstri beygja frá Hringbraut S með mettunarhlutfall 1,38 og raðir sem ná út úr vinstribeygju vasa. Raðirnar á Hringbraut S ná út fyrir vasa og hafa áhrifa á afköst og raðir vegna hægri beygju og umferð sem fer beint áfram og hafa þannig neikvæð áhrif á afköst annarra akreina.

TAFLA 4 Afköst gatnamóta út frá sviðsmynd 2.

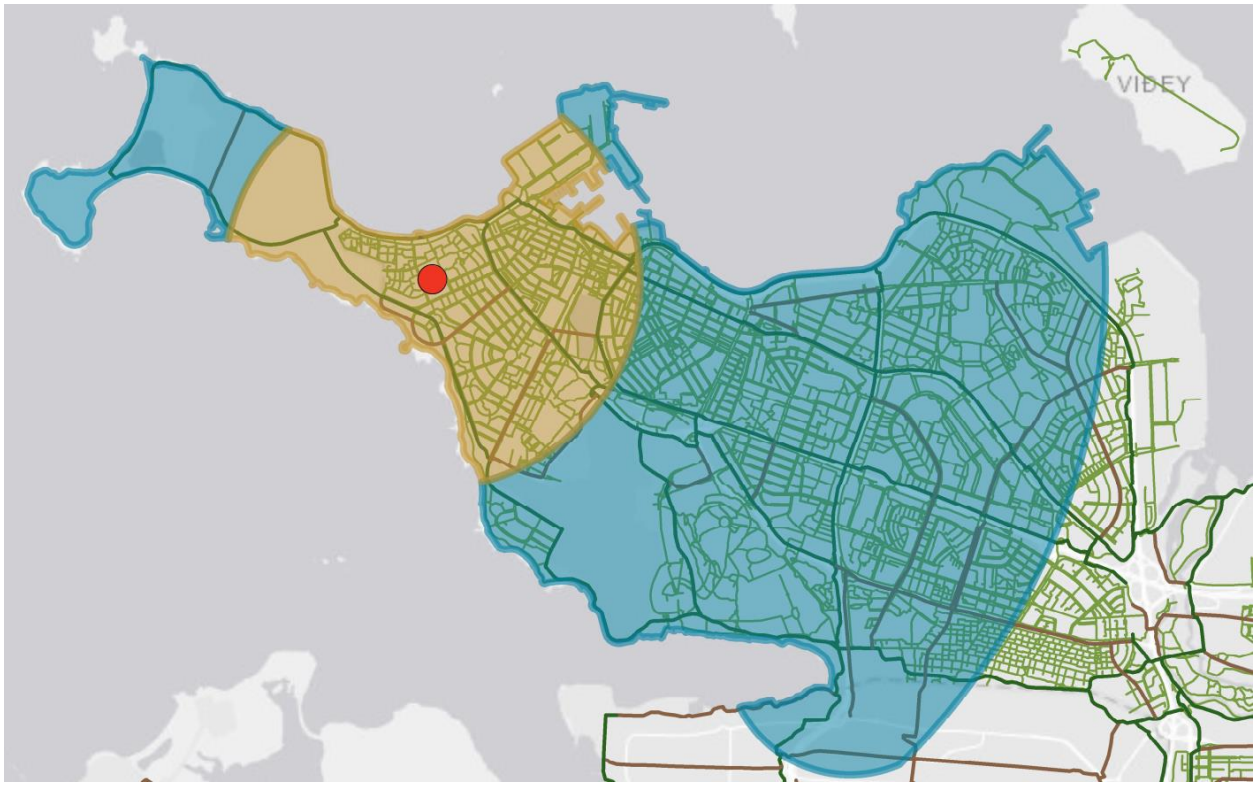
NIÐURSTÖÐUR AFKASTAREIKNINGA - SVIÐSMYND 2			
	Tafir (þjónustustig)	**Mettunarhlutfall (V/C)**	**85% raðir**
Kaplaskjólsvegur - Frostaskjól			
Kaplaskjólsvegur V	2,8 (-)	0,19	5
Kaplaskjólsvegur A	1,3 (-)	0,21	5
Frostaskjól N	5 (-)	0,27	5
Samtals	2,8 (-)	0,27	5
	Tafir (þjónustustig)	**Mettunarhlutfall (V/C)**	**85 % raðir**
Kaplaskjólsvegur - Ægissíða			
Ægissíða N	12,8 (B)	0,54	41
Ægissíða S	10,3 (B)	0,66	52
Kaplaskjólsvegur V	13,1 (B)	0,04	2
Kaplaskjólsvegur NA	16,0 (B)	0,56	34
Samtals	12,5 (B)	0,66	52
	Tafir (þjónustustig)	**Mettunarhlutfall (V/C)**	**85 % raðir**
Eiðsgrandi - Keilugrandi			
Eiðsgrandi A	7,8 (-)	0,42	2
Eiðsgrandi V	1,8 (-)	0,11	3
Kaplaskjólsvegur S	7,8 (-)	0,23	4
Samtals	1,7 (-)	0,42	4
	Tafir (þjónustustig)	**Mettunarhlutfall (V/C)**	**85 % raðir**
Hofsvallagata - Hagamelur			
Hofsvallagata A	14,5 (B)	0,67	68
Hofsvallagata V	16,1 (B)	0,57	43
Hagamelur N	19,7 (B)	0,65	43
Hagamelur S	14,3 (B)	0,15	10
Samtals	16,1 (B)	0,67	68
	Tafir (þjónustustig)	**Mettunarhlutfall (V/C)**	**85 % raðir**
Hofsvallagata - Hringbraut			
Hofsvallagata A	144,1 (F)	1,2	198 *
Hofsvallagata V	39,9 (D)	0,79	111 *
Hringbraut N	27,6 (C)	0,66	110 *
Hringbraut S	72 (E)	1,38	237 *
Samtals	62,1 (E)	1,38	237
	Tafir (þjónustustig)	Mettunarhlutfall (V/C)	85 % raðir
Meistaravellir - Hringbraut			
Hringbraut N	0,8 (-)	0,41	15
Hringbraut S	2,0 (-)	0,42	15
Meistaravellir V	4,4 (-)	0,18	4
Samtals	1,7 (-)	0,42	15

Breytingar á gatnamótum Hringbrautar - Hofsvallagötu

Til að stuðla að betra flæði og aukinni afkastagetu á gatnamótun Hringbrautar og Hofsvallagötu væri æskilegt að taka þau til frekari skoðunar. Reykjavíkurborg hefur verið að vinna að breytingum á ljósastýringu og útfærslu gatnamótanna í samvinnu við Vegagerðina og því sú vinna hafin. Við vinnslu samgöngumats er gert ráð fyrir að litið sé á allar mögulegar leiðir til þess að bæta afkastagetu gatnamótanna og því ekki lagðar til aðgerðir hér.

GANGANDI OG HJÓLANDI VEGFARENDUR

Í samræmi við áherslu borgarinnar að auka hlutdeild vistvænna ferðamáta er sérstaklega litið til innviða fyrir gangandi og hjólandi umferð. Mikilvægt er að tryggja gott aðgengi gangandi og hjólandi við umhverfis uppbyggingarsvæðið. Á mynd 10 má sjá kort sem sýnir 20 mínútna radíus gangandi og hjólandi og núverandi stígakerfi við fyrirhugaða uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að meðalhraði gangandi vegfarenda sé um 1,4 m/s eða 5 km/klst. og því 20 mínútna radíus tæplega 1,7 km (gult svæði á mynd 10). Meðalhraði hjólandi vegfarenda er áætlaður um 4,5 m/s eða rúmlega 16 km/klst. og því 20 mínútna radíus um 5,5 km (blátt svæði á mynd 10). Radíus er metinn út frá miðpunkti uppbyggingarsvæðisins. Vegna miðlægrar staðsetningar uppbyggingar nær 20 mínútna radíus gangandi og hjólandi til fjölmenns svæðis og stórs hluta Reykjavíkur.



MYND 10 Göngu- og hjólastígar innan 20 mínútna radíusar uppbyggingarsvæðisins. Gula svæðið táknar 20 mínútna radíus fyrir gangandi og bláa svæðið fyrir hjólandi.

Hafa ber í huga að göngu- og hjólaleiðir geta þó verið lengri þó þær lendi innan 20 mínútna radíus út frá loftlínum, á það sér í lagi við um jaðar svæðisins.

Göngu- og hjólaleiðir þurfa að taka mið af notkun svæðisins og skapa aðstæður þar sem vegfarendur eru og upplifa sig örugga. Því er mikilvægt að tryggja nægt rými fyrir alla fararmáta. Með tilliti til sviðsmyndar 2 í ferðasköpun má gera ráð fyrir að á stærstu klukkustund geti verið allt að 170 gangandi (gangandi og farþegar almenningssamgangna) og 60 hjólandi að fara um svæðið. Upplýsingar um núverandi fjölda gangandi og hjólandi liggja ekki fyrir en með tilliti til þess fjölda sem ný uppbygging felur í sér er mælt með að aðskilja þessa fararmáta. Þá er mælt með að göngu og hjólastígar á svæðinu verði í samræmi við *„Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar“* og göngustígar verði að minnsta kosti 2 m breiðir og hjólstígar 2,5 m breiðir (einstefnustígar 2,2 m) (sjá töflu 5). Reykjavíkurborgar miðar við að göngustígar í borgarlandi séu að lágmarki 2,5 m breiðir og því lagt til að bæði hjóla- og göngustígar séu 2,5 metra breiðir.

TAFLA 5 Tafla úr Hönnunarleiðbeiningum um hjólreiðar (SSH, 2019) en miðað við fjölda hjólandi og gangandi vegna uppbyggingar á KR svæðinu má gera ráð fyrir að þörf sé að aðskilja gangandi og hjólandi með 2 m breiðum göngustíg og 2,5 m breiðum hjólastígum, í nágrenni við svæðið.

Breidd [m]		Gangandi á klst*				
		<15	15-50	50-100	100-200	>200
Hjólandi á klst *	<15	S: 3,0	S: 3,0	S: 3,0	S: 3,5	S: 3,5
	15-50	S: 3,0	S: 3,0	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,5 H: 2,5
	50-100	S: 3,0	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,5 H: 2,5
	100-300	S: 3,5	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,0 H: 2,5	G: 2,5 H: 2,5
	300-750	G: 2,0 H: 3,0	G: 2,0 H: 3,0	G: 2,0 H: 3,0	G: 2,0 H: 3,0	G: 2,5 H: 3,0
	>750	G: 2,0 H: 3,5	G: 2,0 H: 3,5	G: 2,0 H: 3,5	G: 2,0 H: 3,5	G: 2,5 H: 3,5

* Áætluð umferð á hámarksklukkustund. Eðlilegt er að horfa nokkur ár fram í tímann við áætlun umferðar.

Á hjólreiðastefnu Reykjavíkurborgar er gert ráð fyrir hjólastíg eftir Hagamel sem gæti tengst stígum sem fara um Flyðrugranda.

UMFERÐARÖRYGGI

Mikilvægt er að huga að umferðaröryggi óvarinna vegfarenda, ekki síst þar umtalsverð umferð barna og ungmenna fer um svæðið á degi hverjum. Í framhaldi eru því helstu göngu- og hjólaleiðir skoðaðar með tilliti til umferðaöryggis. Ekki er um tæmandi upptalninga aðgerða eða staðsetninga að ræða en lögð var áhersla á að líta sérstaklega til þeirra gatna þar sem metið er að umferð muni aukast hvað mest. Með tilliti um umferðaröryggis gangandi og hjólandi er helst talinn þörf á að líta til þverunarstaða yfir stærri götur sem og tengingar við göngu- og hjólastíga.

Til að bæta núverandi umferðaröryggi og tryggja gott öryggi með nýju skipulagi til framtíðar voru nokkrar mögulegar aðgerðir skoðaðar við helstu götur í nærumhverfi skipulagssvæðisins. Aðgerðirnar eru alla jafnan nokkuð sértækar og því ber um varast að líta á þær sem almennar aðgerðir sem geta aukið umferðaröryggi almennt. Ekki er lögð til forgangsröðun aðgerða en hér að neðan er þeim möguleikum sem eru fyrir hendi lýst.

Hringbraut

Vesturbæjarskóli stendur austan við Hringbraut og Grandaskóli vestan við Keilugranda. KR er með íþróttaaðstöðu við Frostaskjól, en einnig við suðurenda Ægisíðu. Börn, austan megin við Hringbraut þurfa því að þvera götuna til að komast í íþróttaaðstöðu.



MYND 11 Myndin sýnir ljósastýrða þverun við gatnamót Hringbrautar og Meistaravalla.

Gangbrautarljós eru við gatnamót Meistaravalla – Hringbrautar (sjá mynd 11). Þverunin er yfir 40 km/klst. götu og er yfir samtals 4 akreinar (2 í hvora akstursstefnu sjá mynd 13). Háir ljósastaurar lýsa á götuna og eru þeir eina lýsingin við þverunina.

Æskilegt væri að hækka upp gangbrautina til að auka öryggi gangandi vegfarenda, til að gæta að hraða ökutækja. Einnig væri æskilegt að meta lýsingu og hvort hún sé nægileg. Ef raunhraði er mikill ætti að skoða hvort þar sé þörf frekari lausnum.

Meistaravellir

Meistaravellir er breið gata (sjá mynd 12) og eins og niðurstöður úr umferðargreininum gefa til kynna er 85% hraði nokkuð yfir leyfilegum hámarkshraða. Beggja vegna götu eru gangstéttar. Sunnan megin í götunni eru bakkstæði út af lóðum og margar innkeyrslur að bílastæðum og bílskúrum. Aðstæður norðan megin í götunni eru betri fyrir gangandi vegfarendur þar sem færri tengingar eru við lóðir og færri bílastæði sem þvera gangstéttina.

Gatan er um 370 metra löng í dag og eru tvær hraðahindranir í götunni. Miðeyja er í götunni og þrengir hún götusniðið á ákveðnum köflum. Miðeyjan er í flestum tilvikum við gönguþveranir til að auka umferðaröryggi á þverununum.



MYND 12 Myndin sýnir götusnið Meistaravalla.

Æskilegt væri að staðsetja hraðalækkandi aðgerðir á 75 m fresti til að viðhalda 30 km/klst. á lengri köflum. Að hækka þveranir í götunni væri liður í því að halda lágum hraða og að bæta öryggi þeirra sem

þvera götuna. Einnig mætti skoða að breyta götusniðinu. Götusniðið er breitt og breitt götusnið getur boðið upp á hraðakstur. Skoða mætti hvort hægt sé að gera hjólastíg norðan megin í götunni, sem gæti þrengt götusniðið og skilað sér í lægri hraða. Það gæti einnig hvatt fleiri gangandi og hjólandi til að halda sig norðanmegin götunnar. Til að byrja með má byrja á því að hækka upp núverandi þveranir og sjá hvort það skili tilætluðum árangri.



MYND 13 Staðsetning mögulegra hraðatakmarkandi aðgerða á Meistaravöllum.

Flyðrugrandi

Flyðrugrandi er lítil gata sem tengir saman Kaplaskjólsveg og Meistaravelli. Gatnamót við Kaplaskjólsveg eru T-gatnamót og er notuð sem aðkoma að blokkum við enda Flyðrugranda. Skipulag við götuna mun breytast lítillega með nýju skipulagi KR svæðisins.

Þverun er við gatnamót Meistaravalla og mikilvægt er að sú þverun haldi sér í nýju skipulagi. Miðað við núverandi skipulag er gert ráð fyrir hornréttum bílastæðum við þverunina. Til að tryggja að góð sýn verði við núverandi gangbraut væri æskilegast að „eyru“ við þverunin verði breikkuð svo að kröfur um sýn við þveranir séu uppfylltar.

Gert er ráð fyrir nýju bílastæðahúsi þar sem innkeyrsla er við Flyðrugranda um Meistaravelli. Hér þarf að gæta þess að kröfur um sýn séu uppfylltar og að fremsti partur bílastæðahússins sé flatur svo að ökutæki séu lárétt við útkeyrsluna.

Kaplaskjólsvegur

Við Kaplaskjólsveg er samsíða húsagata sem sameinar útkeyrslur frá bílastæðum. Milli gatnanna er miðeyja og á henni er mikið um götugögn eins og brunahana og ljósastaura. Miðeyjan gegnir hlutverki gangstíga en er ekki aðlaðandi fyrir gangandi eða hjólandi vegfarendur þar sem umferð er beggja vegna við þau.



MYND 14 Myndin sýnir Kaplaskjólsveg í núverandi mynd, göngustíg og „hliðargötu“ við veginn.

Erfitt er að breyta götumynd Kaplaskjólsvegar án þess að hrófla við húsagötum. Hvað varðar aðgengi allra, væri æskilegt að skoða hvort möguleiki sé á að færa til götugögn sem eru í gönguleið. Einhverjar þveranir eru í götunni og þær eru vel tengdar við núverandi gönguleiðir.

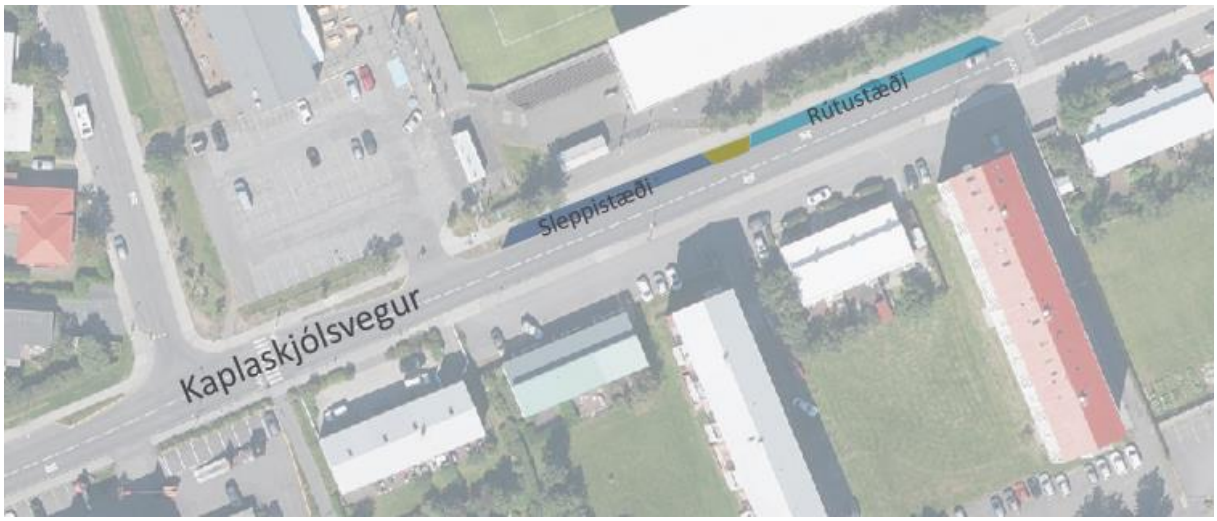
Ásýnd götunnar mun ekki breytast við nýtt skipulag en mikilvægt er að benda á nokkra möguleika til að bæta umferðaröryggið í götunni og hafa áhrif á umferðarsköpun á svæðinu.

Miðeyja er við Kaplaskjólsveg, rétt eftir að komið er að gatnamótum Flyðrugranda og Kaplaskjólsvegar. Engin þverun er við miðeyjuna en líklegt má telja að þar sé gönguleið í átt að sundlaug Vesturbæjar. Þar væri æskilegt að staðsetja þverun til að tengja betur Sundlaug Vesturbæjar við KR svæðið. Þá þarf að draga miðeyjuna nær gatnamótunum, breikka hana og passa að þverunin sé um 5-6 m frá gatnamótunum. Þverunin hjálpar því einnig til með aðgengi og öryggi til og frá strætóstoppistöð sem er við KR völlinn

Til að reyna sporna við mikilli umferð og bæta umferðaröryggi við KR svæðið væri æskilegt að hafa sér sleppistæði fyrir tómstundarútu. Samsíða bílastæði sem eru nær inngangi að íþróttasvæði væri hægt að nýta fyrir það. Svæðið er hentugt því þá er stutt fyrir krakka að fara að inngangi hússins og þau þurfa ekki að þvera neinar götur eða fara yfir bílastæði.

Við nýtt skipulag er mikilvægt að taka tillit til tenginga við núverandi stígakerfi. Þverun á Kaplaskjólsvegi tengir mikið notaða gönguleið og því er mikilvægt að sú þverun haldist á þeim stað sem hún er í dag. Þverun við Frostaskjól er einnig á góðum stað hvað varðar útkeyrslur frá bílastæðum og því er æskilegt að þverunin haldist á þeim stað sem hún er í dag.

Einnig þarf að huga að aðgengi hjólandi vegfarenda og með tilliti til þess fjölda hjólandi sem talið er að muni fara um svæðið væri æskilegt að aðskilja gangandi og hjólandi vegfarendur. Skoða þarf hvort 2,5 m breiður hjólastígur sé mögulegur í götunni en þar sem strætó ekur um götuna væri æskilegt að hún sé ekki mjórri en 6 m. Einnig getur breidd sleppistæða og rútustæða haft áhrif á hversu breið gatan getur verið.



MYND 15 Myndin sýnir aðgerðir við Kaplaskjólsveg, Flyðrugranda og Frostaskjóli með nýju skipulagi.

Nesvegur

Í götunni eru samsíða bílastæði beggja vegna götunnar og göngustígar þveraðir af bílum sem koma út frá bílastæðum og litlum botnlöngum. Götukassinn er breiður og væri æskilegt að skoða hvort þar sé hægt að fækka bílastæðum eða mjókka akreinar og setja hjólastíg í götuna. Enn fremur eru nokkur atriði sem má nefna sem geta bætt umferðaröryggið.

Við Nesveg eru tvær gangbrautir en lítil lýsing er við þverun við miðju Nesvegar. Við þá þverun væri æskilegt að setja gangbrautarlýsingu.



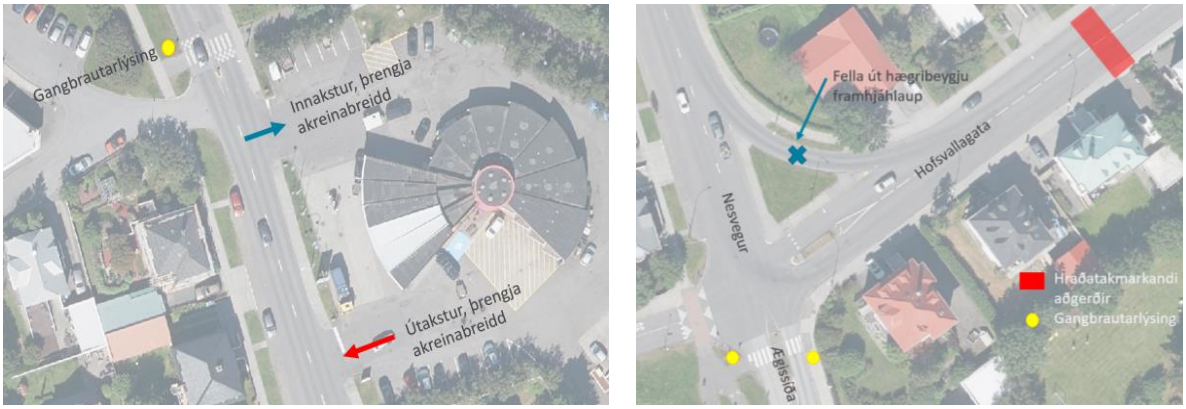
MYND 16 Mögulegar aðgerðir á Nesvegi.

Við Ægissíðu 102, við N1 bensínstöð, er gangbraut. Gangbrautarlýsing virðist vanta sunnan megin við götuna.

Stutt frá gangbrautinni er tenging við botnlanga og gegnt henni eru tvær aðkomur að bensínstöð. Það er mjög stutt á milli tenginga við götuna og frá tengingunum að gangbrautinni. Þarna er einnig töluverð umferð á annatíma. Vert er að skoða að leyfa einungis innakstur á annarri tengingunni og útakstur á hinni. Til að tryggja lágmarksfjarlægðir á milli tenginga væri æskilegra að innkeyrslan sé nær gangbrautinni og útkeyrslan fjær. Snögg skoðun á akstri stórra bíla með forritinu Autoturn gefa til kynna að útfærslan sé möguleg. Samhliða þessari breytingu væri æskilegt að þrengja akbrautir inn á bílastæðið.

Á Ægissíðu við gatnamót Hofsvallagötu væri æskilegt að skoða hvort unnt sé að loka hægribeygju framhjáhlaupi til að sporna við hraðakstri akandi vegfarenda. Sunnan við gatnamótin er gangbraut. Líklegt er að þessi gangbraut sé nýtt af börnum/vegfarendum á leið í tómstundir eða útvist á Ægisíðu. Gangbrautin er vel staðsett og sjónlengdir virðast vera góðar. Hins vegar er þörf á gangbrautarlýsingu.

Á Hofsvallagötu, nær Ægissíðu, eru bakkstæði sem þvera göngustíga beggja vegna götunnar. Erfitt er að eiga við það án þess að fara út í miklar breytingar á götusniðinu. Það þarf að ganga nokkuð langt inn Hofsvallagötuna til að geta þverað hana. Góð gönguleið er á milli Hofsvallagötu 57-59 en engin gangbraut eða þverun í framhaldinu. Æskilegt væri að skoða að leggja gangbraut með hraðahindrun út frá þessari göngutengingu.



MYND 17 Mögulegar aðgerðir við Ægisíðu og Hofsvallagötu.

Samantekt á umferðaröryggi

Aðgerðirnar eru sértækar fyrir hvern stað en þó gildir í hverfinu öllu að æskilegt væri að skoða staðsetningu samsíða bílastæða við gatnamót og þveranir. Einnig þarf að tryggja að gönguleiðir og tengingar haldist góðar við fyrirhugaða uppbyggingu á KR svæðinu.

Einnig mætti hafa í huga að greiningar á slysum í Reykjavík hafa leitt í ljós að töluverður hluti slysa verða á bílaplönum. Mörg þeirra eru á gangandi vegfarendum sem eru að ganga til og frá bílastæðum, má því draga þá ályktun að skortur sé á gönguleiðum. Til að sporna við þessu er mikilvægt að í nýju skipulagi KR svæðisins sé gert ráð fyrir gangandi vegfarendum á bílaplönum og að tekið sé frá rými fyrir þá, minnst 1,8 m en helst 2-2,5 m breiðum gönguleiðum.

- Meistaravellir: Hraðatakmarkandi aðgerðir.
- Flyðrugrandi; tryggja góða sýn við núverandi gangbraut í nýju skipulagi. Æskilegast að „eyru“ við þverunin verði breikkuð svo að kröfur um sýn við þveranir séu uppfylltar. Kröfur um sýn séu uppfylltar við fyrirhugað bílastæðahús og að neðsti partur bílastæðahússins sé flatur svo að ökutæki standi lárétt við opið.
- Kaplaskjólsvegur: Fjarlægja samsíða bílastæði og nýta sem sleppistæði og rútustæði (vegna íþrótta- og tómstundastarfs á svæðinu). Skoða möguleika á hjólastígum.
- Nesvegur: Fækka bílastæðum og gera uppbrot í bílastæði. Bæta gangbrautarlýsingu við austari gangbraut.
- Ægissíða: Gangbrautarlýsing við gangbraut, fækka tengingum í og við bensínstöð.
- Hofsvallagata: Gangbraut með miðeyju við gönguleið. Skoða þarf staðsetningu út frá bílastæðum við nálæg hús (þar sem bifreiðum er bakkað út).

ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Heilt yfir er svæðið vel tengt með tilliti til almenningsamgangna. Góðar tengingar innan hverfisins sem og í næsta nágrenni er forsenda þess að ná markmiðum um breyttar ferðavenjur. Í dag eru þrjár leiðir strætó sem aka við eða í nágrenni svæðisins, þær eru (sjá einnig myndir 18 og 19):

- **Leið 11.** Milli Mjódd og Seltjarnarnes, í gegnum KR-svæðið. Liggur um miðbæinn, m.a. Hlemm og Lækjartorg. Tíðni ferða er eins og er 15 mín á háannatíma og 30 mín utan háannatíma.
- **Leið 13.** Milli Borgarspítalans í Fossvogi og Eiðisgranda (Seltjarnarnes), í gegnum KR-svæðið. Liggur um miðbæinn, m.a. Hlemm og Lækjartorg. Tíðni ferða er eins og er 15 mín á háannatíma og 30 mín utan háannatíma.
- **Leið 15.** Milli Mosfellsbæjar og KR-svæðisins. Liggur um helstu stofnæðar höfuðborgarsvæðisins í gegnum BSÍ og í Vesturbæ Reykjavíkur. Tíðni ferða er eins og er 15 mín á háannatíma og 30 mín utan háannatíma.

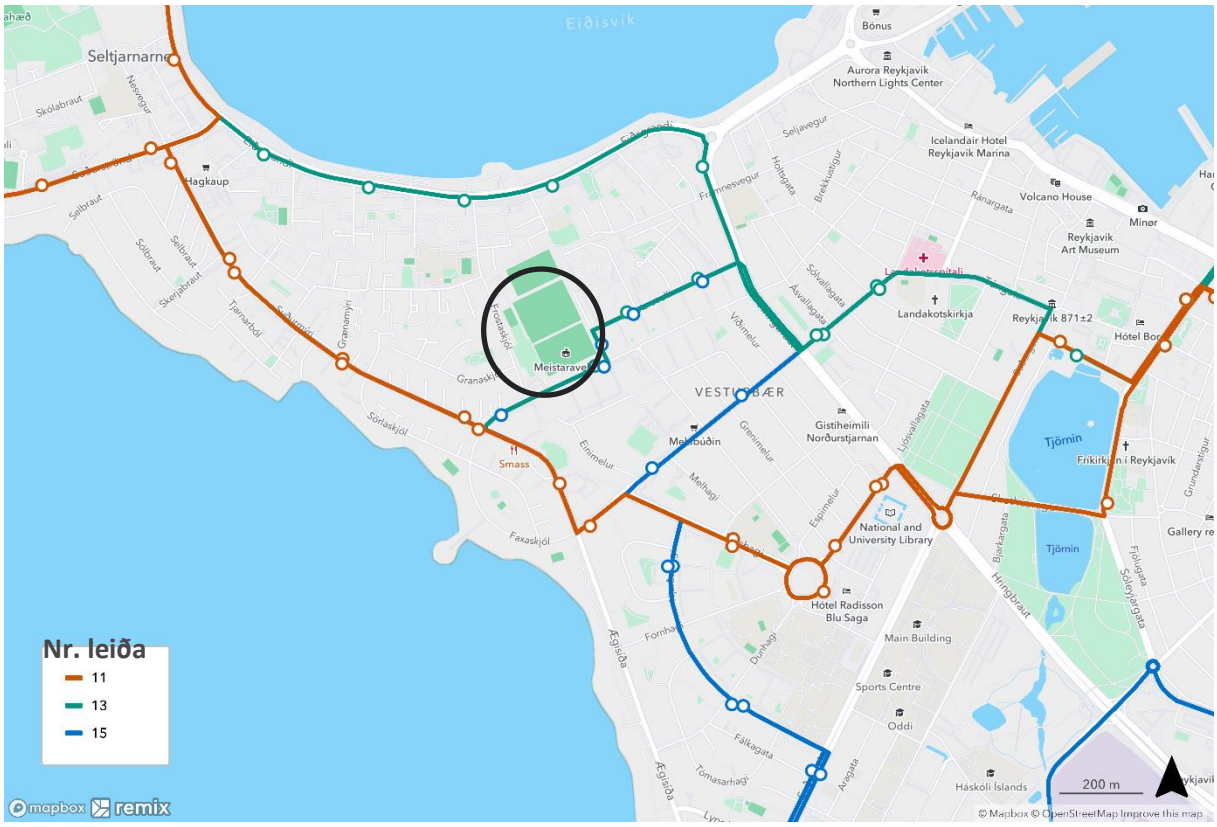
Hafa ber í huga að leiðarkerfi strætó er í endurskoðun en ekki er gert ráð fyrir miklum breytingum á leiðum svæðisins. Fyrsti hluti fyrirhugaðar Borgarlínu mun hafa viðkomu í HÍ og BSÍ og í síðari áföngum er gert ráð fyrir að hún fari að Eiðstorgi. Núverandi leiðarkerfi mun styðja vel við Borgarlínu og að sama skapi mun þjónustustig svæðisins m.t.t. almenningssamgangna aukast. Biðstöðvar í næsta nágrenni skipulagssvæðisins eru eftirfarandi:

- KR: Við Kaplaskjólsveg.
- Flyðrugrandi.
- Meistaravellir/Flyðrugrandi.
- Meistaravellir/Grandavegur.
- Kaplaskjólsvegur/Ægissíða.
- Keilugrandi.
- Boðagrandi.

Aðgengi að biðstöðum, s.s. stígar og annað eru veigamikill þáttur til að gera almenningssamgöngur aðlaðandi valkost. Almennt eru tækifæri til að bæta gæði biðstöðva þar sem t.d. eru ekki alls staðar yfirbyggð skýli og aðgengi ekki ávallt eins og best er á kosið. Myndir 18 og 19 sýna strætóleiðir sem liggja um svæðið sem og biðstöðvar í nágrenni þess.



MYND 18 Til vinstri, svæði innan höuðborgarsvæðisins sem eru með minna en 400 m á næstu biðstöð. Uppyggingarsvæðið er táknað með rauðum hring á myndinni og eins og sést er það minna en 400 m frá næstu biðstöð. Til hægri, leiðir strætó og biðstöðvar við uppbyggingarsvæðið (rauður flötur).



MYND 19 Yfirlit strætóleiða (litaðar línur) og biðstöðva (hvítir hringir) við skipulagssvæðið (svartur hringur).

Miðað við uppbyggingu deiliskipulagsins má gera ráð fyrir að allt að 50 farþegar almenningssamgangna fari um stoppistöðvar við Kaplaskjólsveg og Eiðsgranda á stærstu klukkustund. Með tilliti til 15 mín tíðni almenningsvagna og að 2 vagnar ganga um svæðið, má því gera ráð fyrir að allt að 7 farþegum að bíða við stoppistöðvarnar hverju sinni. Þá er ekki meðtalið þeir vegfarendur sem nú þegar nýta sér almenningssamgöngur. Með tilliti til þess að um 7 farþegar eða fleiri geti verið að bíða við stoppistöðvarnar á hámarksklukkustund, er æskilegt að huga að stærð biðsvæðis og skýlis.

Með fjölda farþega í huga, niðurstöður úr ferðavenjukönnunum og til að hvetja fleiri til að notast við umhverfisvænar samgöngur er mælt með eftirfarandi aðgerðum við stoppistöðvar í nágrenni deiliskipulagsins (á Kaplaskjólsvegi og Meistaravöllum):

- Sameiginleg breidd biðsvæði, gangsvæðis og inn/útstigs sé minnst 3 m breitt (biðsvæði meðtalið).
- Lengd biðsvæðis/stoppistöðvar sé minnst 26 m.
- Svæðið er upphækkað upp í minnst 18 cm til að gæta að góðu aðgengi inn og út úr vögnum.
- Gætt er að leiðarlínum og aðvörunarflötum til og frá biðskýlis.
- Skýli séu við stoppistöðvar með góðri lýsingu, setaðstöðu, rauntímaupplýsingum og mögulega miðasjálfsölum.
- Hjólastæði séu fyrir hjól og deilifarartæki.

Með tilliti til væntanlegs umferðarmagns sem fer um Kaplaskjólsveg vegna uppbyggingar er mælt með að almenningsvagnar stöðvi í götunni (ekki vasar). Til að auka öryggi farþega væri æskilegt að miðeyjur séu við stoppistöðvar svo ökumenn freistist ekki til að aka fram úr vögnunum.

ÅDT	Hastighet		
	30, 40, 50 km/t	60, 70 km/t	80 km/t**
< 1500	Kantstopp	Kantstopp/busslomme	Kantstopp/busslomme
1500-4000	Kantstopp	Kantstopp/busslomme	Busslomme
4000-12000	Kantstopp	Busslomme	Busslomme
> 12000	Busslomme*	Busslomme	På rampe/busslomme

* Ved 4-feltsveg kan det bygges kantstopp ved 30, 40, og 50 km/t også ved trafikkmengder over 12000. Der det er kollektivfelt kan det bygges kantstopp også uavhengig av ÅDT på vegen. Her er det antallet busser som er avgjørende.
** Ved hastighet 90 km/t bør busslomme bygges med refuge.

MYND 20 Forsendur fyrir vali af stoppistöð. Með tilliti til umferðarmagns á Kaplaskjólsvegi (ÁDU 4.000) er æskilegt að strætó stöðvi í götunni.

Í umfjöllun um almenningssamgöngur er áhugavert að líta til niðurstöður ferðavenjukönnunar frá árinu 2019 þar sem þeir sem ekki nýta sér reglulega almenningssamgöngur voru spurðir um ástæða þess. Tæplega helmingur þeirra sem nýta sér sjaldan eða aldrei strætó töldu kerfið og skilvirkni þess ekki vera nægjanlegt (einungis svarendur sem hafa búsetu í Vesturbæ). Gefur það hugmynd um að tækifæri felast í að gera almenningssamgöngur meira aðlaðandi til að stuðla að breyttum ferðavenjum, t.d. með bættu aðgengi og útfærslu biðstöðva. Eins og fyrr segir geta almenningssamgöngur með hátt þjónustustig, þ.e. hærri tíðni en 15 mín, verið veigamikill þáttur til að auka hlutdeild vistvænna ferða og þannig draga úr þörf fyrir landsvæði fyrir umferðartengda innviði.

FJÖLDI BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA

Í dag eru um 107 bílastæði innan skipulagssvæðisins. Þar af eru 44 bílastæði við norðvestur hluta þess, um 48 stæði við suðurenda, þar sem gegnið er inn í íþróttaaðstöðu KR og 15 stæði við Kaplaskjólsveg (samsíða aksturstefnum). Auk þess sem stæði í næsta nágrenni eru nýtt vegna starfsemi svæðisins, s.s. við Flyðrugranda og Grandaskóla (o.fl. stæði sem tilheyra borgarlandi). Á það sérstaklega við um þegar stærri viðburðir eiga sér stað á KR svæðinu. Nákvæmar upplýsingar varðandi fjölda hjólastæði liggja

ekki fyrir en hjólarekkar eru við bílastæði og inngang á KR svæðið. Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 124 bílastæðum (auk stæða við Flyðrugranda sem er utan skipulagssvæðisins) en ljóst er að samhliða breytingum á svæðinu í gegnum árin hefur þeim fækkað.

Fyrirkomulag og fjöldi bílastæða mun taka breytingum vegna fyrirhugaðar uppbyggingar. Til stendur að byggja yfirbyggð bílastæði á jarðhæð samhliða fyrirhugaðri íbúðabyggð en hefur einnig möguleika að samnýtast með annarri starfsemi. Ef litið er til uppbyggingaráforma m.t.t. leiðbeininga Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða má sjá að eftirfarandi viðmið gilda fyrir íbúðarbyggð:

TAFLA 6 Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæði úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar fyrir íbúðarbyggð.

ÍBÚÐIR		***BÍLASTÆÐI – SVÆÐI I***		***HJÓLASTÆÐI***
Tegund	*Herbergi*	*Viðmið*	*Hámark*	*Lágmark*
Fjölbýli/sérbýli	1	0,25	0,75	2
	2	0,5	0,75	
	3	0,75	1	
	4+	0,75	1	
	Gestir	0,1		

Gert er ráð fyrir að meginhluti íbúða sé 2 og 3 herbergja (90% með jafnt hlutfall 2 og 3 herbergja) en að um 10% íbúða séu 4 herbergja. Út frá þeim forsendum eru viðmið að jafnaði um 0,64 stæði á íbúð og að hámarki rúmlega 0,9 stæði. Þegar kemur að annarri uppbyggingu á svæðinu er helst litið til smærri verslana, skrifstofuhúsnæði og svæði undir íþróttir og tómstundir. Viðmið í leiðbeiningum Reykjavíkurborgar varðandi fjölda stæða fyrir slíka starfsemi er eftirfarandi:

TAFLA 7 Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæði úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar fyrir aðra starfsemi.

ÖNNUR LANDNOTKUN	**BÍLASTÆÐI - SVÆÐI I**		**HJÓLASTÆÐI**
Tegund	*Viðmið*	*Hámark*	*Lágmark*
Matvöruverslun/almenn verslun	1 á 100 m^2	1 á 65 m^2	1.75 á 100 m^2
Skrifstofur	1 á 200 m^2	1 á 75 m^2	2.5 á 100 m^2
Íþróttir og tómstundir	1 á 250 m^2		22.5 á 100 m^2

Með ofangreindum forsenda er mögulegt að meta fjölda bíla- og hjólastæða uppbyggingarinnar í heild sinni á eftirfarandi hátt:

TAFLA 8 Áætlaður fjöldi bíla- og hjólastæði vegna fyrirhugaðar uppbyggingar á KR svæðinu.

UPPBYGGING			***BÍLASTÆÐI***		***HJÓLASTÆÐI***
Tegund	*Fjöldi*	*Fermetrar*	*Viðmið*	*Hámark*	*Lágmark*
Íbúðir					
Íbúar	100	9.681	64	89	200
Gestir			10		
Þjónusta		4.965			
Verslun		2.483	25	39	62
Skrifstofur		2.483	13	34	44
Íþrótta		9.034	37		37
Íþrótta - núverandi		6.212	25		25
Samtals			**174**	**234**	**368**

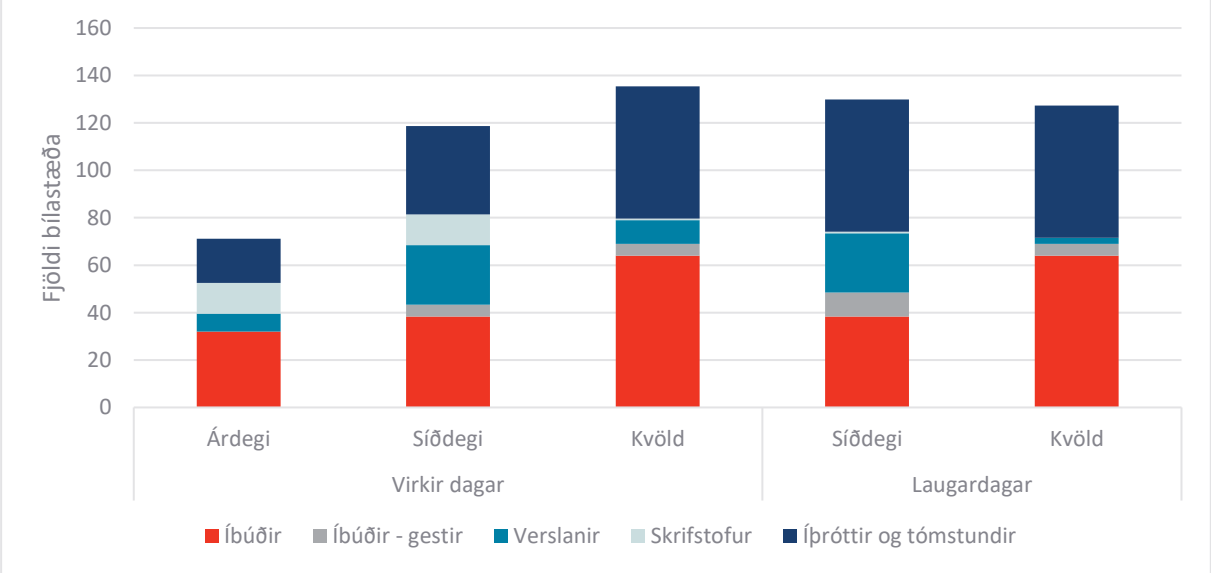
Ef litið er til leiðbeininga Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar ætti fjöldi stæða að vera 174-234 (lægri talan er viðmið en hærri hámark). Með viðeigandi aðgerðum er unnt að draga úr fjölda bílastæða (sjá umfjöllun í framhaldi).

Við endanlegu ákvörðun um fjölda bílastæða þarf að taka tillit til hinu ýmsu þátta sem geta haft áhrif á eftirspurn bílastæða á svæðinu. Má þar t.d. nefna aðgengi að almenningssamgöngum, samnýtingu bílastæða, aðgengi að deililausnum, gæði innviða fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur og innleiðingar samgöngustefna. Einna helst felast möguleikar til að draga úr fjölda bílastæða með því að stuðla að samnýtingu. Er það einkum heppilegt í tilfelli blandaðrar byggðar, líkt og áætluð er á KR svæðinu. Almennt er talað um að minnka megi fjölda bílastæða um 15-20% með hagkvæmri samnýtingu en mögulega enn frekar. Með forsendum leiðbeininga Reykjavíkurborgar má með samnýtingu á uppbyggingarsvæðinu fækka viðmunarfjölda stæða úr 174 í 135 eða um 39 stæði:

TAFLA 9 Fjöldi stæða m.t.t. samnýtingar.

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
	Árdegi	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	32	38	64	38	64
Íbúðir - gestir	0	5	5	10	5
Matvöruverslanir	8	25	10	25	3
Skrifstofur	13	13	1	1	0
Íþróttavellir	19	37	56	56	56
Samtals	**71**	**119**	**135**	**130**	**127**

Mest eftirspurn eftir stæðum er á kvöldin á virkum dögum og síðdegis um helgar, þ.e. utan hefðbundins vinnutíma. Sá má dreifingu áætlaðrar bílastæðanotkunar á svæðinu eftir dögum og tímum dags á eftirfarandi stöplariti:



MYND 21 Dreifing bílastæðaþarfar milli og innan daga.

Enn fremur gerir Reykjavíkurborg kröfu um að uppbygging með 100 eða fleiri íbúðum taki frá að lágmarki 1 bílastæði fyrir þjónustu deilibíla. Því er áætlað að 1-2 stæði verði nýtt sem slík við

uppbygginguna. Til framtíðar ætti að halda þeim möguleika opnum að geta bætt við fleiri deilibílastæðum, allt eftir þróun og notkun slíkra lausna. Almennt er talið er að eitt deilistæði geti komið í stað 3-5 stæða fyrir einkabíla. Ef gert er ráð fyrir fullri samnýtingu er talið ráðlagt að fækka stæðum í samræmi við neðri mörk (og aðeins gert ráð fyrir einu stæði). Auk þess má benda á að þjónusta deilibíla sé, að minnsta kosta ekki enn, mikið nýtt og að ekki hafi nægileg reynsla skapast af notkun slíkra þjónusta hérlendis. Er því áætlaðir bílastæðafjöldi á svæðinu **132** þar sem að minnsta kosti eitt stæði er tekið frá fyrir þjónustu deilibíla og gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða.

Enn fremur er mögulegt að fækka stæðum ef þjónusta og aðgengi að almenningssamgöngum á skipulagssvæðinu er gott. Þá er litið til eftirfarandi viðmiða fyrir uppbyggingarsvæði innan svæðis I, líkt og á við um KR-svæðið:

- Mögulegt er að fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er innan 400-600 m göngufæris við tvær biðstöðvar sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna.

Skilgreining á háu þjónustustigi er tíðni vagna með fleiri 10 ferðir á klukkustund á háannatíma (þ.e. að vagn komi á a.m.k. 6 mínútna fresti) og á góðu þjónustustigi er tíðni vagna með 4-10 ferðir á klukkustund á háannatíma (þ.e. að vagn komi á a.m.k. 15 mínútna fresti). Eins og sjá má í umfjöllun um almenningssamgöngur á það við um fyrirhugað uppbyggingarsvæði. Er þá mögulegt að fækka stæðum um 10% eða um 12 stæði og því áætlaður bílastæðafjöldi á svæðinu **120** þar sem gert er ráð fyrir fullri samnýtingu, stæði fyrir deilibíla og fækkun vegna aðgengi að almenningssamgöngum.

Varðandi staðsetningar bílatæða er talið æskilegt að dreifa þeim á hagkvæman hátt um uppbyggingarsvæðið, líkt og gert er ráð fyrir í fyrirhuguðum skipulagsáformum. Með slíku fyrirkomulagi má ganga úr skugga um þau samnýtist sem best. Auk þessara stæða er gert ráð fyrir stæðum fyrir rútur og til að losa/sækja farþega við Kaplaskjólsveg. Nýtast þau t.d. tómstundarútum sem aka börnum til og frá svæðinu.

Fjöldi bílastæða í skipulaginu byggir á fyrrgreindu mati og er hugmynd þess að styðja við aðgerðir til þess að draga úr notkun bílastæða, s.s. samnýtingu, góðri tengingu almenningssamgangna, þjónustu deililausna o.s.frv. Í skipulagsáætlunum er hugað að mismunandi notkunargildum bílastæða, þ.e. bílastæðum fyrir hreyfihamlaða, svæðum fyrir vöruflutninga, losun farþega o.s.frv. Gert er ráð fyrir að fjöldi bílastæða fyrir hreyfihamlaða séu í samræmi við leiðbeiningar Mannvirkjastofnunar, fyrir íbúðarbyggð, íþróttamannvirki og verslun og þjónustu. Nýttar eru upplýsingar um útfærslu þeirra, þ.e. stærðar og staðsetningu m.t.t. innganga úr leiðbeiningunum.

Hjólastæðum má skipta í tvo flokka, annars vegar langtímastæði þar sem gert er ráð fyrir að hjólum sé lagt í yfir 4 klst. og hins vegar skammtímastæði þar sem hjólum er lagt í styttri tíma. Skipuleggja og hanna skal stæði með tilgang þeirra í huga, t.d. fyrir langtímastæði er öryggi lykilforsenda á meðan aðgengi er mikilvægara fyrir skammtímasvæði. Æskilegt er að langtímastæði séu í yfirbyggðum læstum geymslum. Við vinnustaði og íbúðir skal gera ráð fyrir langtímastæðum en vegna íþrótta og tómstunda er fremur litið til skammtímastæða. Heildarfjöldi hjólastæða tekur mið af leiðbeiningum Reykjavíkurborgar og er miðað við tvö stæði fyrir hverja íbúð en fjöldi fyrir verslun og þjónustu er breytilegur eftir starfsemi. Samhliða uppbyggingaáformum er talin þörf á um 370 hjólastæðum eins og sjá má í töflu 8. Að því gefnu að öll stæði fyrir íbúðarbyggð séu langtímastæði auk helmings stæða fyrir skrifstofur og verslana en önnur skammtímastæði, er metið að þörf sé á um 225 langtímastæðum og

155 skammtímastæðum. Ráðlagt er að hámarks fjarlægð skammtímahjólastæða sé um 100 metrum frá inngöngum.

Varðandi staðsetningar hjólastæði er ekki tekin endanleg ákvörðun á deiliskipulagsstigi en settar eru fram hugmyndir um ákjósanlegar staðsetningar. Lagt er til að gert sé ráð fyrir hjólastæðum við aðalinnganga að mannvirkjum auk þess sem að stærra hjólastæði sé staðsett við aðkomu að Flyðrugranda. Fyrir íbúa og starfsfólk er mögulegt að staðsetja hjólastæði í fyrirhuguðum yfirbyggðum bílaskýlum á jarðhæð. Samantekt á umfjöllun um bíla- og hjólastæði má finna í eftirfarandi töflu:

TAFLA 10 Samantekt á fjölda bíla- og hjólastæða.

AÐGERÐ	BÍLASTÆÐI	HJÓLASTÆÐI
Fjöldi stæða fyrir íbúðir	74	200
Fjöldi stæða fyrir þjónustu	38	106
Fjöldi stæða fyrir íþróttaaðstöðu	62	62
Samtals miðað við almennar forsendur	**174**	**368**
Samnýting – fækkun um 39 stæði	135	-
Deilistæði – fækkun um 3 stæði	132	-
Aðgengi að almenningsamgögnum – fækkun um 12 stæði	120	-
Niðurstaða	**120**	**368**

DEILILAUSNIR

Reykjavíkurborg hefur á undanförnum árum stutt við innleiðingu deililausna í samgöngumálum, á það við um bíla sem og hinu ýmsu örflæðisfararmáta. Áður hefur verið fjallað um tækifæri sem felast í innleiðingu deilabíla og mögulegrar hagræðingar á bílastæðafjölda. Í dag er aðgengi að deiliörflæðisfaramátum á svæðinu góð þar sem uppbyggingin er innan þjónustusvæðis allra slíka þjónusta. Innviðir fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur, sér í lagi hjólandi, eru að auki heppilegar til að styðja við notkun slíkra ferðamáta. Við skipulagsvinnu þarf fjöldi og fyrirkomulag hjólastæða að taka tillit til deilifarartækja, s.s. staðsetningar við inngang mannvirkja. Til framtíðar má sjá fyrir sér að hægt verði að koma fyrir sérstökum innviðum, t.d. hleðslustöðvum sem styðja við hinu ýmsu örflæðisfaramáta, bæði sem hluti deililausna og í einkaeigu.

SAMGÖNGUSTEFNA

Samgöngustefnur eru einn þeirra þátta sem geta stutt við aukna hlutdeild vistvænna ferða. Þær ná til samansafn aðgerða sem stuðla að því að fleiri ferðir séu farnar með vistvænum faramátum, s.s. gangandi, hjólandi og með almenningssamgöngum. Markmið þeirra er að hafa áhrif á ferðahegðun fólks, viðhorf þess til ferðmáta og að draga úr ferðaþörf. Þær aðgerðir sem eru til umfjöllunar í samgöngumatinu er til þess fallnar að styðja við samgöngustefnu svæðisins. Enn fremur er lagt til að uppbyggingaraðilar krefjist þess að fyrirtæki innan svæðisins geri samgöngusamninga við starfsfólk sitt.

VIÐBURÐIR

Notkun svæðisins og eðli þess sem íþróttasvæði er þannig að á vissum tímum mun mikill fjöldi gesta sækja svæðið. Á það helst við um íþróttaviðburði en einnig aðra stærri viðburðir, s.s. tónleika og aðrar skemmtanir og uppákomur. Yfirleitt er um að ræða viðburði sem standa yfir í nokkrar klukkustundir og skapa umtalsverða umferð. Ljóst er að við slíkar aðstæður getur umferð við og um svæðið og næsta nágrennis orðið umtalsverð og reynt á afkastagetu innviða.

Lagt er til að umsjónaraðilar KR og Reykjavíkurborgar hafi til taks áætlun sem miðar að því að stjórna umferð og notkun innviða svæðisins þegar stærri viðburðir fara fram. Á það t.d. við um hvar gestir geti lagt bifreiðum, hvaða fararmátar eru heppilegir til að komast að svæðinu o.s.frv. Með viðeigandi skipulagi og upplýsingagjöf má lágmarka álag sem viðburðir hafa á innviði og þjónustustig gatnakerfisins. Gestir geta verið hvattar til að nýta sér vistvæna ferðmáta til þess að nálgast viðburði og að vel sé skilgreint hvar mögulegt sé að leggja ökutækjum, t.d. við skóla og aðrar opinberar byggingar sem eru yfirleitt minna notaðar þegar stærri viðburðir fara fram (stæði í borgarlandi). Að auki ætti að skoða á að breyta ljósastýringum nærliggjandi gatnamóta til þess að greiða fyrir samgöngum til og frá svæðisins þegar viðburðir fara fram.

AÐKOMA NEYÐARBÍLA

Gert hefur verið ráð fyrir greiðu aðgengi neyðarbíla að öllum hlutum svæðisins í fyrirhuguðum skipulagsáætlunum í samræmi við skipulagsreglugerð. Mikilvægt er að aðgengi að öllum íþróttamannvirkjum og leikföngum sé gott þar sem slys og óhöpp er óhjákvæmilegur fylgifiskur íþróttastarfsemi.

VÖRUFLUTNINGAR

Verslunarstarfsemi sem og önnur nýting svæðisins mun óhjákvæmilega leiða til vöruflutninga. Ekki er talið að slík umferð verði umfangsmikil en hafa þarf í huga hvernig og hvenær ákjósanlegast er að hátta fyrirkomulagi þeirra, t.d. með tilliti til annarrar starfsemi og umferðar á svæðinu. Með stýringu vöruflutninga um svæðið má auka umferðaröryggi auk þess að lágmarka álag á háannatímum. Sér í lagi ber að lágmarka eins og kostur er vöruflutninga á meðan börn og ungmenni eru að koma og yfirgefa svæðið. Þ.e. æskilegt væri að móttaka aðfanga sé skipulögð utan þess tíma sem hámarksfjöldi barna og unglinga er á svæðinu.

NIÐURSTÖÐUR OG UMRÆÐUR

Samgöngumatið er unnið samkvæmt leiðbeiningum Reykjavíkurborgar þar sem fyrirhuguð er umfangsmikil uppbygging á svæðinu. Vinna þarf samgöngumat hvort sem um ræðir enduruppbyggingu eldri svæða eða ný hverfi. Markmið Reykjavíkurborgar er að auka hlutfall ferða sem farnar eru með vistvænum ferðmátum, tryggja öryggi vegfarenda ólíkra ferðarmáta og auka skilvirkni samgöngu–kerfisins. Til þess að ná þeim markmiðum er árangurríkast er að beita samspili aðgerða sem draga úr kostum þess að nota einkabíl og að skapa hvata til að nýta aðra ferðamáta. Í því samhengi eru fjöldi og stýring bílastæða lykilþáttur sem og að aðgengi og skilvirkni annarra ferðamáta, s.s. almenningssamgangna, gangandi og hjólandi sé eins gott og mögulegt er. Skipulagsstefnur líkt og blönduð byggð geta þess að auki haft mikil áhrif á ferðavenjur og ferðmátaval, því er uppbyggingin í samræmi við hugmyndir um breyttar ferðavenjur og stuðlar að notkun vistvænna ferðamáta.

Staðsetning KR svæðisins hentar vel til þess að ná þeim markmiðum og hafa niðurstöður ferðavenjukannanna sýnt fram á að fjöldi ferða sem farnar eru með vistvænum ferðamátum eru nú þegar hærra en gengur og gerist á höfuðborgarsvæðinu. Uppbyggingin er talin skapa um 4.000 ferðir daglega og með núverandi ferðavenjukönnun og tækifæra til að styðja við aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta er metið að um helmingur þeirra séu farnar á bíl. Enn frekari tækifæri felast í að styðja við vistvæna ferðamáta til framtíðar, t.d. með bættu aðgengi að biðstöðvum almenningssamgangna og tengingum fyrir gangandi og hjólandi. Einnig skal líta til annarra lausna sem er að ryðja sér til rúms, s.s. örflæðisfararmáta, bæði sem hluti deililausna og í einkaeigu. Öryggi er einnig lykilþáttur í því að gera vistvæna ferðamáta ákjósanlega. Með tilliti til þess voru helstu gönguleiðir skoðaðar og lagðar til eftirfarnadi aðgerðir sem ættu að auka öryggi og aðgengi óvarinna vegfarenda:

- Meistaravellir: Hraðatakmarkandi aðgerðir.
- Flyðrugrandi; tryggja góða sýn við núverandi gangbraut í nýju skipulagi. Æskilegast að „eyru“ við þverunin verði breikkuð svo að kröfur um sýn við þveranir séu uppfylltar. Kröfur um sýn séu uppfylltar við fyrirhugað bílastæðahús og að neðsti partur bílastæðahússins sé flatur svo að ökutæki standi lárétt við opið.
- Kaplaskjólsvegur: Fjarlægja samsíða bílastæði og nýta sem sleppistæði og rútustæði (vegna íþrótta- og tómstundastarfs á svæðinu). Skoða möguleika á hjólastígum.
- Nesvegur: Fækka bílastæðum og gera uppbrot í bílastæði. Bæta gangbrautarlýsingu við austari gangbraut.
- Ægissíða: Gangbrautarlýsing við gangbraut, fækka tengingum í og við bensínstöð.
- Hofsvallagata: Gangbraut með miðeyju við gönguleið. Skoða þarf staðsetningu út frá bílastæðum við nálæg hús (þar sem bifreiðum er bakkað út).

Í samgöngumatinu var fjöldi bíla- og hjólastæða metinn og samkvæmt forsendum úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar eru 120 bílastæði og 368 hjólastæði talin hæfilegt magn á svæðinu en þá er gert ráð fyrir samnýtingu stæða sem og að deiliþjónustur geti dregið úr bílastæðum. Einnig er stæðum fækkað vegna góðrar tengingar við almenningssamgöngur með gott þjónustustig. Auk þeirra eru samsíða bílastæði í götum eins og kostur er og þau notuð sem sleppistæði fyrir tómstundarútur og til að losa/sækja farþega.

Í umfjöllun hefur einnig verið snert á öðrum þáttum sem geta í sameiningu haft áhrif á ferðahegðun einstaklinga og þannig mótað samgöngur á svæðinu, s.s. samgöngustefnur, framboð deililausna o.s.frv. Lagt er til að bæklingur/upplýsingum sé komið áleiðis til bæði íbúa og mótherja á leikdögum/við viðburði um fjölda og staðsetningu bílastæða á borgarlandi til að minnka gegnumakstur og óreiðu á leikdögum. Einnig er lagt til að lagðar verði ákveðna hömlur á komu aðfanga þannig að vöruflutningabílar séu ekki á svæðinu þegar mikill fjöldi barna og annarra gesta er á svæðinu.

HEIMILDIR

Borgarlínan. 2021. Um Borgarlínuna - leiðanet. Sótt þann 11. ágúst 2021 af: https://borgarlinan.is/leidanet

Gallup. 2017. Ferðavenjukönnun meðal íbúa höfuðborgarsvæðisins október-nóvember 2017. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Vegagerðin. Reykjavík.

Gallup. 2020. Ferðir íbúa á höfuðborgarsvæðinu október-nóvember 2019. Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. Reykjavík.

Mannvirkjastofnun. 2020. Bílastæði hreyfihamlaðra – leiðbeiningar. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Reykjavík.

SSH. 2019. Hönnunarleiðbeiningar fyrir hjólreiðar – leiðbeiningar sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðarinnar. EFLA verkfræðistofa. Reykjavík.

Reykjavíkurborg. 2019. Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Bíla og hjólastæðastefna. Reykjavík.

Reykjavíkurborg. 2021. Borgarvefsjá. Sótt þann 11. ágúst 2021 af: https://reykjavik.is/thjonusta/borgarvefsja

Reykjavíkurborg. 2003. Deiliskipulag, Frostaskjól, Kaplaskjólsvegur, Flyðgruandi. T. Ark, teiknistofan ehf.

Strætó. 2021. Tímatöflur. Sótt þann 12. ágúst af: https://www.straeto.is/is/timatoflur

Fylgiskjal 1

005881 R20110244

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík (hér eftir „Reykjavíkurborg“) og Knattspyrnufélag Reykjavíkur, kt. 700163-3919, (hér eftir „KR“) Frostaskjóli 2, 107 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi

Skjal E
Móttekið til þinglýsingar
03. SEP. 2021

Samkomulag vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á KR- svæðinu við Frostaskjól 2 og Frostaskjól 4

1. gr.
Inngangur

Þann 9. nóvember 2017 undirrituðu Reykjavíkurborg og KR viljayfirlýsingu um samvinnu við breytingu á deiliskipulagi lóðanna. Samkomulag þetta er útfærsla á ákvæðum viljayfirlýsingarinnar sem telst uppfyllt með undirritun samkomulags þessa.

2. gr.
Deiliskipulagsgerð

Í samræmi við ákvæði fyrrgreindrar viljayfirlýsingar hefur verið unnið að útfærslu og þróun á frumdrögum að deiliskipulagshugmyndum fyrir svæðið.

Aðilar eru sammála um að samþykkt deiliskipulags fyrir heildarsvæðið til langs tíma sé mikilvægt til að staðfesta sameiginlega framtíðarsýn aðila um þróun íþróttasvæðis KR, í samráði við íbúa og aðra hagsmunaaðila í Vesturbæ Reykjavíkur

INNFÆRT
14. SEP. 2021

3. gr.
Fjölnota íþróttahús

Reykjavíkurborg mun fjármagna fjölnota íþróttahús á svæði KR, enda raðast sú framkvæmd ofarlega í forgangsröðun uppbyggingar íþróttamannvirkja í Reykjavík, sem borgarráð hefur samþykkt að verði lögð til hliðsjónar í fjárfestingaráætlun til ársins 2030. Stefnt er að því að skipulagsferli og hönnun verði lokið þannig að hægt verði að hefja framkvæmdir árið 2023.

Íþróttahúsið verður eign Reykjavíkurborgar en aðilar skulu gera með sér sérstakan þjónustusamning um notkun hússins og rekstur þess áður en framkvæmdum lýkur.

Samþykkt deiliskipulags felur ekki í sér frekari fjárskuldbindingar af hálfu Reykjavíkurborgar umfram það sem fram kemur í 1. mgr. þessarar greinar. Reykjavíkurborg mun á hverjum tíma horfa til heildarforgangsröðunar og metinna þarfa fyrir íþróttamannvirki í borginni sbr. samþykkt borgarráðs frá 3. september 2020.

4. gr.
Samstarfssamningur við Seltjarnarnesbæ

Aðilar eru sammála um að Reykjavíkurborg fari þess á leit við bæjarstjórn Seltjarnarnesbæjar að gerður verði samningur um æfingar Gróttu í fjölnotahúsi á svæði KR og haldið verði áfram viðræðum um gott samstarf KR og Gróttu á öllum sviðum íþrótta. Allar tekjur sem kunna að hljótast af samstarfssamningnum skulu renna til reksturs hússins.

5. gr.
Uppbygging íbúða og virðisauki byggingarréttar

KR verður heimilt að þróa og koma í uppbyggingu íbúðarhúsnæði sem samþykkt verði í ofangreindu deiliskipulagi. Félagið skuldbindur sig til að sá ábati sem kann að verða af uppbyggingu á svæðinu skuli renna til fjármögnunar á aðstöðu íþróttaiðkunar á starfssvæði KR. Ákvæði þetta felur ekki í sér frekari

skuldbindingar Reykjavíkurborgar við að gera lóðirnar byggingarhæfar eða önnur atriði umfram það sem segir í 3. gr.

6.gr.
Sala íbúða til Félagsbústaða hf.

Komi til uppbyggingar sbr. 5. gr. samþykkir KR að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á 5% íbúða í húsum á lóðunum í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m^2 að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m^2. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m^2 að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m^2. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m^2 er miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Komi til kaupa skal kaupsamningur gerður þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar. Í kaupsamningi verða nánari ákvæði um kaupin, þ. á m. um staðsetningu íbúðanna, sem dreifa skal um hús á lóðinni, endanleg stærð þeirra og greiðslu kaupverð.

Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verði lagðar inn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Kaupréttarhafi skal svara því innan 45 daga frá því að kauprétturinn er boðinn hvort hann ætli að nýta sér hann.

7. gr.
Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Komi til uppbyggingar sbr. 5. gr. verður sett sú kvöð á lóðina að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun miðað við áformað byggingarmagn skv. fyrirliggjandi deiliskipulagstillögu er samkomulag um að 20 íbúðir falli undir ákvæði þetta. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 5 þessara íbúða, sbr. 6. gr.

Útbúin verður sérstök yfirlýsing sem lóðarhafi skuldbindur sig til að undirrita sem þinglýst verður sem kvöð á núverandi lóðir. Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

8. gr.
Gatnagerðargjöld og önnur gjöld

Komi til uppbyggingar sbr. 5. gr. skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald og önnur lögbundin skipulags,- framkvæmda-, byggingarleyfis- og tengigjöld vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Gjalddagi gatnagerðargjalds er við samþykkt embættis byggingarfulltrúa á byggingaráformum á viðkomandi lóð og reiknast samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni.

9. gr.
Varnarþing

Rísi ágreiningur um gildi, túlkun og framkvæmd á samningi þessum skulu aðilar leitast við að leysa ágreiningsefni með samkomulagi. Takist ekki að leysa ágreininginn skal vísa honum til Héraðsdóms Reykjavíkur.

Samkomulag þetta var samþykkt á fundi borgarráðs þann 20. maí 2021

BORGARSTJÓRINN

Dagur B. [illegible] 190672-5739

Reykjavík 20. maí 2021

F.h. Reykjavíkurborgar

samkvæmt samþykkt borgarráðs

F.h. Knattspyrnufélags Reykjavíkur

Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt. 1402544369

Kt. 0203602859

Yfirlýsing um kvaðir á lóðunum Frostaskjól 2 og 4 í Reykjavík, landeignanúmer L105873 og L105972, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni.

Með samkomulagi dags 20. maí 2021, gerðu Knattspyrnufélag Reykjavíkur, kt. 700163-3919, (hér eftir „KR") Frostaskjóli 2, 107 Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík, samkomulag um fyrirhugaða uppbyggingu á lóðunum Frostaskjól 2 með landeignanúmerið L105873 og Frostaskjól 4 með landeignanúmerið L105872 (hér eftir samkomulagið).

Samkomulagið er um byggingu fjölnota íþróttahúss á lóðunum, heimild lóðarhafa til að þróa og koma í uppbyggingu íbúðarhúsnæði sem samþykkt verður í breyttu deiliskipulagi fyrir svæðið, kvöð um kauprétt Félagsbústaða hf. á íbúðum á lóðinni og kvöð um leiguíbúðir.

Kvaðir á framangreindum lóðum, eru eftirfarandi:

1. Kvöð um sölu íbúða til Félagsbústaða hf.

Komi til uppbyggingar á lóðinni skulu Félagsbústaðir hf. hafa kauprétt á 5% íbúða í húsum á lóðunum í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar. Íbúðirnar geta verið allt að þriggja herbergja. Miðað skal við í kaupunum að stærð einstaklings- og tveggja herbergja íbúða sé á bilinu 45-60 m^2 að birtu flatarmáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m^2. Miðað skal við að stærð þriggja herbergja íbúða sé á bilinu 60-80 m^2 að birtu flatamáli að geymslu meðtalinni hvers stærð skal vera í samræmi við sambærilegrar íbúðir, þó ekki stærri en 4 m^2. Félagsbústaðir hafa val um tegund íbúða. Íbúðirnar skal afhenda tilbúnar og skal frágangur þeirra, efnisval og gæði vera sambærilegt við aðrar íbúðir að svipaðri stærð í sömu húsum. Bílastæði fylgir ekki þessum íbúðum.

Kaupverð hvers birts fermetra í íbúð og geymslu er umsaminn 490.000 kr. Framangreint kaupverð á m^2 er miðað við byggingarvísitölu maímánaðar 2021 (153,7 stig) og skal breytast í samræmi við þróun vísitölu þessarar frá undirskriftardegi til greiðsludags.

Nánar er kveðið um tímamörk kaupréttarins í ákvæði 6. gr. samkomulagsins.

Kaupréttar má neyta gagnvart þeirri íbúð sem uppfyllir ofangreind stærðarmörk. Kaupréttur skal boðinn skriflega til Félagsbústaða samhliða því að teikningar verða lagðar inn til embættis byggingarfulltrúa í Reykjavík. Geta skal um kauprétt þennan sem almenna kvöð í eignaskiptayfirlýsingu um íbúðirnar sem byggðar verða og eru innan ofangreindra stærðarmarka. Þegar afstaða Félagsbústaða liggur fyrir um kauprétt þennan fellur hann niður sem kvöð á íbúðum hússins og skal kvöðinni þá aflýst.

2. Kvöð um leiguíbúðir o.fl.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðinni að hluti íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Miðað við áformað byggingarmagn er samkomulag um að 20% íbúða falli undir ákvæði þetta. Þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt að, sbr. 6. gr. samkomulagsins, eru hluti þessara íbúða.

Í eignaskiptayfirlýsingu skal skilgreint hvaða íbúðir falli undir þessa kvöð.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til þess að aflýsa leigukvöð af öðrum íbúðum en þeim sem tilgreindar eru sem leiguíbúðir í eignaskiptayfirlýsingu samhliða þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar eða síðar.

Nánari útfærsla við fyrirhugaða uppbyggingu á Frostaskjól 2 og 4, réttindi, skyldur og kvaðir eru í framangreindu samkomulagi aðila dags. 20. maí 2021.

Kvaðayfirlýsingu þessari skal þinglýst á lóðirnar Frostaskjól 2 með landeignanúmerið L105873 og Frostaskjól 4 með landeignanúmerið L105872, fasteignanúmer F202-4518, F202-4513 og F202-4514

Reykjavík, 20. maí 2021

F.h. Knattspyrnufélag Reykjavíkur

Dagur B. Eggertsson, kt. 190672-5739

F.h. Reykjavíkurborgar
skv.samþykkt borgarráðs

Vitundarvottar að réttri undirskrift, fjárræði og dagsetningu:

Kt. 1902544369

Kt. 0103602859

USK Skipulag

Frá: Thorlaug Jonsdottir [redacted]
Sent: fimmtudagur, 24. mars 2022 14:01
Til: USK Skipulag
Efni: KR svæðið

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

c/o Björn Ingi Edvardsson.

Borist hefur bréf frá skipulagsfulltrúa borgarinnar varðandi fyrirhugaðar skipulagsbreytingar og framkvæmdir við KR svæðið.
Óskað er eftir athugasemdum frá nágrönnum og þeim sem eiga hagsmuna að gæta.

Í febrúar s.l. var haldinn íbúafundur fyrir vesturbæinn með borgarstjóra og mætti ég á þann fund. Þar gerði formaður KR nokkra grein fyrir fyrirhuguðum framkvæmdum og sagði að þegar breytingar hefðu verið samþykktar af borgarstjórn, yrði haldinn grenndarkynning fyrir nágranna.

Í framhaldi af því hafði ég samband við Reykjavíkurborg og spurði hvar og hvenær unnt yrði að skoða nánar breytingartillögur. Skemmst frá að segja kannaðist enginn maður við að nein gögn væru þar til skoðunar. Ég hafði þá samband við KR og fékk þær upplýsingar að borgin hefði samþykkt frestun á grenndarkynningunni. Það fyrsta sem nágrönnum datt í hug var, að fresturinn yrði fram yfir kosningar og að breytingarnar yrðu verulegar og til mikilla óþæginda fyrir nágrennið.
Formaðurinn sagði raunar að allar breytingar væru afar smekklegar og í fullu samræmi við stærðarhlutföll í nágrenninu. Ég ber fulla virðingu fyrir fegurðarsmekk formannsins og skil því ekki hvílíkur feluleikur virðist vera í sambandi við allar framkvæmdir.

Ég vil því spyrja skipulagsstjóra að því hvort þessar tilkynningar í dagblöðum og ekki síst tilkynning í Lögbirtingarblaðinu eigi að koma í stað hefðbundinnar grenndarkynningar?

Það eru ýmsar spurningar sem hafa vaknað og ég mundi vilja fá svör við frá KR og borginni..

1. Hversu stórt á fyrirhugað knattspyrnuhús að vera?
2. Hvers vegna urðu þessi tegund flóðljósa fyrir valinu við útskiptingu á ljósum, þegar ljóst er að til eru mun betri ljós, t.d. eins og á Valsvelli og vellinum á Seltjarnarnesi, en afar lítið ónæði er af þeim fyrir íbúa í grennd.
3. Grindverk við norðurhlið vallarins er mun lægra en á hinum hliðunum og brotnar rúður og boltar í garðinum eru daglegt brauð hjá okkur sem búum þeim við völlinn og brotnar rúður ekkert einsdæmi. Stendur til að hækka girðingu og setja þéttari gróður utan girðingar.

Með kveðjur og von um svör.
Þórlaug Jónsdóttir

USK Skipulag

Frá: Solveig Heida [redacted]
Sent: föstudagur, 8. apríl 2022 12:29
Til: USK Skipulag
Efni: Varðandi KR svæðið

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag,

Við búum á Meistaravöllum 35.

Við mótmælum þessum byggingarhugmyndum á KR svæðinu.
Þetta svæði er svo rótgróið í Vesturbænum og þessar byggingar munu breyta ásýnd og útsýni til hins verra.
Okkur finnst verið að þrengja svæðið allt of mikið.
Einnig hefur þetta mikil slæm áhrif á útsýni okkar frá okkar íbúð, sem er stór hluti ástæðurnar fyrir því að við keyptum okkur þessa eign árið 2021.

Kveðja
Sólveig Heiða Foss [redacted]
Patrick Örn Hansen [redacted]

USK Skipulag

Frá: [redacted]
Sent: sunnudagur, 10. apríl 2022 17:52
Til: USK Skipulag
Afrit: [redacted]
Efni: Athugasemdir við deiliskipulag í kynningu - KR svæðið - Frostaskjól 2-6
Viðhengi: Athugasemdir við auglýst deiluskipulag á KR-svæði.pdf

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Flaggað

Góðan daginn
Sjá í viðhengi athugasemdir við deiliskipulag í kynningu (KR svæðið - Frostaskjól 2-6).

Vinsamlegast staðfestið móttöku.

kveðja,
Ólöf Ólafsdóttir
[redacted]

og

Helgi S S Sigurðsson
[redacted]

Góðan daginn

Undirrituð eru íbúar á Kaplaskjólsvegi 57, 107 RVK og eiga því hús alveg ofan í fyrirhuguðu byggingasvæði nýs deiliskipulags Frostaskjóls, Kaplaskjólsvegs og Flyðrugranda. REITUR 1.516.9.

Við höfum áhyggjur af byggingamagni því sem auglýst er á svæðinu og gerum hér með athugasemdir við það.

Íbúðahúsið sem auglýst er við Kaplaskjólsveg/Flyðrugranda er sagt verða 3ja-4ra hæða en miðað við teikningar mætti skilja það svo að það verði á hæð við fjölbýlishúsin sem þegar standa við Kaplaskjólsveg og eru það 5 hæða hús. Einnig virðast húsin verða staðsett mjög utarlega á lóðarmörkum, mun nær en stúkan stendur í dag, þannig að byggingar færast mun nær húsunum hinum megin við Kaplaskjólsveg. Þetta teljum við geta valdið óhóflegu skuggavarpi á okkar raðhús á kvöldin, en í dag skín kvöldsól á NV-hlið hússins, m.a. inn um þakglugga á Kaplaskjólsvegi 57-59 sem við óttumst mjög að missa. Engar teikningar í auglýstu deiliskipulagi sýna skuggavarp af nýju byggingunum eftir klukkan 17 og því ekki mögulegt að gera sér grein fyrir komandi áhrifum. Söknum við mynda sem sýna skuggavarpið kl. 19 eða 20. Teljum við æskilegra að nýju fjölbýlishúsin yrðu lækkuð um eina hæð og verði í staðinn byggð 2ja-3ja hæða hús.

Einnig höfum við íbúar við Kaplaskjólsveg miklar áhyggjur af bílastæðaskorti við nýju mannvirkin. Í dag er þegar lagt mjög þétt við allar aðliggjandi götur KR-svæðisins þegar keppnisleikir fara fram, jafnvel í merkt einkastæði. Ómögulegt er að skilja hvernig svona fá bílastæði til viðbótar við þau sem þegar eru eiga að þjóna þeim 100 íbúðum sem fyrirhugað er að byggja sem og þjónustunni og íþróttamannvirkjunum öllum. Þó svo útreikningar í auglýstu skipulagi séu mögulega í samræmi við björtustu framtíðaráætlanir borgarinnar í samgöngumálum þá efumst við mjög um að þetta muni ekki valda miklum bílastæðavandræðum í nærliggjandi götum á komandi árum. Einnig er erfitt að skilja hvernig útreikningar á samnýtingu stæða fást staðið þegar keppnisleikir fara yfirleitt fram á þeim tíma þegar íbúar í nýju íbúðunum eru þegar heima og allir þurfa þá stæðin á sama tíma.

Við fögnum því að loksins eigi að bæta úr húsnæðisskorti KR-inga og byggja upp íþróttamannvirkin en erum mjög efins um þessa miklu íbúðabyggð sem troða á inn á lóðina í leiðinni. Því óskum við eftir því að dregið verði úr byggingarmagni áætlaðrar íbúða, hæðum og íbúðum fækkað sem myndi draga úr skuggavarpi og bílastæðaskorti og minnka umferð.

Með kveðju,

Ólöf Ólafsdóttir, [redacted]

Helgi Snær Sigurðsson, [redacted]

Kaplaskjólsvegi 57

107 Reykjavík

Reykjavík 12. apríl 2022

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14
106 Reykjavík

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur
Verkefnisstjóri Björn Ingi Edvardsson

Vísað er til bréfs dags. 17.3.2022 varðandi erindið: KR-svæðið - Frostaskjól 2-6.

Meðfylgjandi eru athugasemdir stjórna Húsfélaganna Flyðrugranda 2-10 og Flyðrugranda 12-20 við fyrirliggjandi tillögu að nýju deiliskipulagi: Frostaskjól, Kaplaskjólsvegur, Flyðrugrandi, reitur 1.516.9 (Kr-svæðið).

Með kveðju

F.h. stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 2-10
Finnur Hilmarsson (netfang: [redacted])

F.h. Stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 12-20
Sindri Tryggvason (netfang: [redacted])

Deiliskipulag: FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI, REITUR 1.516.9 (KR-svæðið).

Athugasemdir stjórna Húsfélagsins Flyðrugranda 2-10 og Húsfélagsins Flyðrugranda 12-20 við fyrirliggjandi tillögu að nýju deiluskipulagi: FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI, REITUR 1.516.9 (KR-svæðið).

Stjórnir Húsfélaganna Flyðrugranda 2-10 og Flyðrugranda 12-20 mótmæla fyrir hönd íbúa fyrirhuguðum breytingum á deiliskipulagi KR-svæðis. Hluti þeirra breytinga felur í sér háa nýbyggingu með samfelldan húsvegg 145 metra langan við lóðarmörk að Flyðrugranda. Hæð byggingarinnar er að meirihluta á við fimm hæða íbúðabyggingu en húsið við Flyðrugranda er fjögurra hæða. Nýbyggingin mun taka af allt útsýni og varpa löngum skuggum inn í garða og á svalir hússins við Flyðrugranda 2-10 hluta ársins og rýra stórlega lífsgæði íbúanna. Þessi áform ganga þvert á markmið sem sett eru fram í aðalskipulagi um mikilvægi þess að varðveita umhverfisgæði í gróinni byggð.

Jafnframt átelja stjórnirnar að ekki hafi verið haft samráð við íbúa húsanna að Flyðrugranda 2-20 sem eiga mikilla hagsmuna að gæta í þessu máli. Er það þvert á markmið og forsendur aðalskipulags fyrir breytingum á deiliskipulagi í gróinni byggð sbr. fyrstu málsgrein í kafla 3.6. í greinargerð með gildandi aðalskipulagi.

Þann 30. mars sl. var haldinn kynningarfundur um deiliskipulagið á vegum KR. Á fundinum var því miður enginn fulltrúi af hálfu skipulagsyfirvalda borgarinnar til að gera grein fyrir sjónarmiðum borgarinnar varðandi deiliskipulagið og þau áhrif sem það mun hafa á aðlæga íbúðabyggð.

Máli sínu til stuðnings vilja stjórnirnar leggja áherslu á eftirfarandi atriði.

Viðmið og samráð
Vísað er til kafla 3.6. í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem fjallað er um fjölda íbúða, þéttleika, hæðir húsa, gæði húsnæðis og nærumhverfis þess.

Í inngangi kaflans eru dregin fram þau aðalatriði sem hafa skal í huga við gerð deiliskipulags og þar segir: *“Endanleg ákvörðun um magn bygginga, fjölda íbúða, hæðir húsa og þéttleika á einstökum svæðum er ávallt tekin við gerð deiliskipulags, með tilliti til megin markmiða aðalskipulags um sjálfbæra þróun og gæði byggðar,* ***að undangengnu kynningar- og samráðsferli****, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða sem sett eru fram í neðangreindum köflum 3.6.1.-3.6.4”.*

Spurt er við hverja, hvar og hvenær fór þetta kynningar- og samráðsferli af hálfu borgarinnar fram við íbúa í næsta nágrenni deiliskipulagsreitsins?

Með deiliskipulagstillögu um KR-svæðið sem nú liggur fyrir til kynningar er verið að umbylta til verri vegar flestum meginviðmiðum aðalskipulags sem tilgreind eru í kafla 3.6. í aðalskipulagi.

Þéttleiki byggðar
Nýtingarhlutfall aðliggjandi byggðar er annars vegar 0,47 við Flyðrugranda og 0,56 við Kaplaskjólsveg sbr. https://www.alta.is/thettleiki
Samkvæmt greinargerð með deiliskipulaginu verður *“nýtingarhlutfall íbúða- og þjónustulóðar 2,7 ofanjarðar og 3,5 ofan- og neðanjarðar”* eða margfalt hærra en það sem fyrir er í hverfinu og almennt þekkist í íbúðabyggð í Reykjavík. Augljóst er að slíkur þéttleiki mun hafa neikvæð áhrif á gæði byggðar í næsta nágrenni.

Hæðir húsa
Skv. gildandi aðalskipulagi sbr. 3.6.2. (bls. 82) skal stefnan um hæð húsa *“á helstu þróunarsvæðum íbúðarbyggðar og blandaðrar byggðar taka mið af sögu borgarinnar og hefðum, yfirbragði núverandi byggðar og sjónásum til lykilkennileyta, náttúrlegra og manngerðra”.* Á þetta við nýbyggingar og ekki síður þá byggð sem fyrir er. Síðar segir (bls. 82-83): *“Við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags og við mat á einstökum byggingarumsóknum skal ávallt leggja til grundvallar stefnu um hæðir húsa. Eftirfarandi markmið og leiðarljós eru sett fram:*
- *Lágreist byggð einkennir Reykjavík*
- *Varðveita skal ýmis sérkenni úr þróunarsögu borgarinnar og skerpa á þeim sérkennum sem mest gildi hafa*
- *Hæðir húsa skulu almennt ákvarðast af hnattrænni legu borgarinnar, náttúrulegri umgjörð hennar, sögulegu byggðamynstri, gatnaskipan og rýmismyndun, og yfirbragði aðliggjandi byggðar”.*

Deiliskipulagstillagan er kynnt sem 3-4 hæða blönduð byggð fyrir þjónustustarfsemi og íbúðir. Að teknu tilliti til aðliggjandi íbúðabyggðar samsvarar hæð nýbygginga deiliskipulagsins hins vegar til 4-5 hæða íbúðabyggðar. Þakkóði 3. hæðar nýbygginganna á deiliskipulagsuppdrætti er gefinn upp 16,30 m og 4. hæðar 19,50 m. Þakkóði húsanna við Flyðrugranda 2-20 sem eru fjögurra hæða íbúðabyggingar er 16,35 m eða í sömu hæð og þakkóði 3ju hæðar nýbygginganna. Nýbyggingarnar eru að stórum hluta sem svarar heilli hæð hærri en húsin við Flyðrugranda. (Sjá fylgiskjal 1 og fylgiskjal 2).

Stór byggingarform yfirþyrmandi
Gert er ráð fyrir samfelldri byggingu 140 metra langri meðfram Kaplaskjólsvegi og 145 metra meðfram Flyðrugranda. Dæmi um stærð nýbyggingarinnar meðfram Flyðrugranda er eins og næstum þrjú fjölbýlishús við Kaplaskjólsveg væru sett enda í enda.

Þetta stóra byggingarform stingur algjörlega í stúf við nærliggjandi íbúðabyggð hvað varðar umfang, formsköpun og skuggavarp og er ekki í samræmi við meginmarkmið aðalskipulags um að taka mið af byggðamynstri og yfirbragði aðliggjandi byggðar sbr. kafla 3.6. í aðalskipulagi.

Í húsunum tveimur við Flyðrugranda 2-20 eru um 140 íbúðir. Í húsinu að Flyðrugranda 2-10 koma íbúar flestra íbúða sem snúa að KR-svæði til með að horfa inn í þennan langa og himinháa húsvegg. Íbúar þar munu algjörlega tapa sýn á kennileyti til suðurs bæði náttúruleg og manngerð. Mun húsalengjan varpa alskugga á flestar þessara sólríku íbúða hússins í allt að þrjá mánuði á tímabilinu frá byrjun nóvember til loka janúar.

Nýbyggingarnar munu rýra stórlega yfirbragð og gæði þess umhverfis sem nú er fyrir hendi.

Umhverfisgæði
Vísað er til 3.6.3. í gildandi aðalskipulagi Reykjavíkur þar sem segir: *“Við endanlegt mat á umfangi uppbyggingar, ákvörðunum um hæðir húsa og byggingarform í deiliskipulagi, þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem snerta umhverfisgæði; svo sem dagsbirtu inni sem úti, skuggavarpi, útsýni, loftræstingu, loftgæðum, hljóðvist og sólríkum og skjólgóðum garðsvæðum og öðrum útisvæðum” .*

Mikið skortir á að þessum markmiðum geti verið náð með tillögunni sbr. að eina útisvæðið sem ætlað er fyrir íbúðabyggðina eru þröng svæði milli húsveggja uppi á þaki 3ju hæðar sem samsvarar til fjórðu hæðar íbúðabyggingar. Ekkert útivistarsvæði á jörðu niðri er ætlað íbúum þessara nýbygginga. Íbúar þeirra munu ekki njóta þeirra umhverfisgæða sem nú eru fyrir hendi og tilskilin eru í markmiðum aðalskipulags. Þar að auki munu þær svipta íbúa við Flyðrugranda núverandi umhverfisgæðum sbr. 3.6.3. í greinargerð aðalskipulags en þar segir: *“Hönnun íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum þarf einnig ávallt að skoða í samhengi við heildarskipulag viðkomandi hverfis, þau umhverfisgæði og þá byggð sem er fyrir eða áformuð á nærliggjandi svæðum. ….útsýni til náttúrunnar og nálægð við fallegan og gróskumikinn gróður gerir okkur gott líkamlega og andlega og eflir lýðheilsuna í samfélaginu”.* Á þetta við nýbyggingar og ekki síður þá byggð sem fyrir er.

Að okkar mati munu fyrirhuguð byggingaráform fyrir framan húsin við Flyðrugranda 2-20 valda sérstaklega neikvæðum áhrifum á gæði og verðgildi íbúða húsanna.

Bílastæði
Miðað við það byggingamagn sem gert er ráð fyrir, fjölda íbúða, stærð þjónusturýmis og starfsemi KR teljum við að áætluð bílastæðaþörf sé stórlega vanmetin. Afleiðingarnar verði þær að skortur á bílastæðum og umferðarálag verði verulega íþyngjandi fyrir íbúa á Flyðrugranda 2-20 og aðra nálæga byggð við KR-svæðið.

Ábendingar
Framsetning á deiliskipulagsuppdráttum gefur ekki nógu skýra mynd svo meta megi áhrif skipulags á aðliggjandi byggð. Uppdrættirnir, bæði grunnmyndir og sneiðmyndir sýna ekki á fullnægjandi hátt afstöðu til aðliggjandi bygginga.

Þrívíddarmyndir með deiliskipulaginu gefa villandi mynd því nýbyggingar eru sýndar of lágar í hlutfalli við nærliggjandi byggingar.

Upplýsingar um skuggavarp yfir vetrarmánuðina vantar en það er einmitt á þeim tíma sem skuggavarpið verður mest.

Greinargerð með deiliskipulaginu er ill- eða nærri ólæsileg á vefsíðu borgarinnar. Hefði greinagerðin átt að vera til sem sjálfstætt skjal sem hægt væri að prenta út og lesa.

Lokaorð
Að mati stjórna Húsfélaganna Flyðrugranda 2-10 og Flyðrugranda 12-20 hefur verið farið á svig við meginmarkmið aðalskipulags við gerð deiliskipulagsins sem hér um ræðir og varðar *“sjálfbæra þróun, gæði byggða, að undangengnu kynningar- og samráðsferli, mati á umhverfisáhrifum og með sérstöku tilliti til þeirra viðmiða og ákvæða”* sem sett eru fram í aðalskipulagi. Vísum við til umfjöllunar hér að framan um þéttleika, hæðir húsa, umhverfisgæði, skuggavarp og íþyngjandi áhrif umferðar og fyrirsjáanlegs skorts á bílastæðum í hverfinu.

Afleiðingar þessa eru þær að auglýst deiliskipulag er algerlega óásættanlegt vegna óafturkræfra neikvæðra áhrifa á lífsgæði okkar og heimili.

Er þess krafist að deiliskipulag; FROSTASKJÓL, KAPLASKJÓLSVEGUR, FLYÐRUGRANDI, REITUR 1.516.9 verði dregið til baka og á því gerðar breytingar sem uppfylla forsendur aðalskipulags og að það verði unnið í samráði og af tillitsemi við hagsmuni íbúa í næsta nágrenni við reitinn, (KR-svæði).

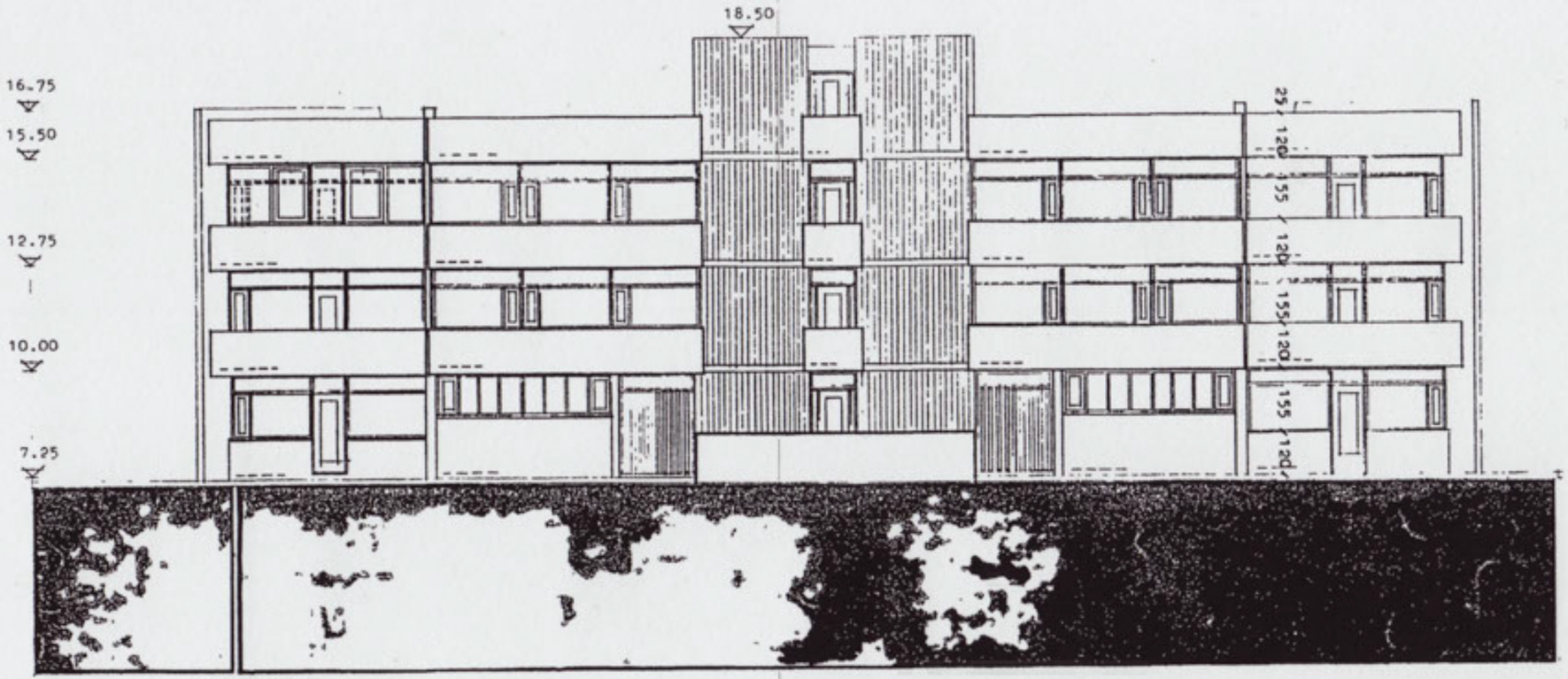
Reykjavík 12. apríl 2022

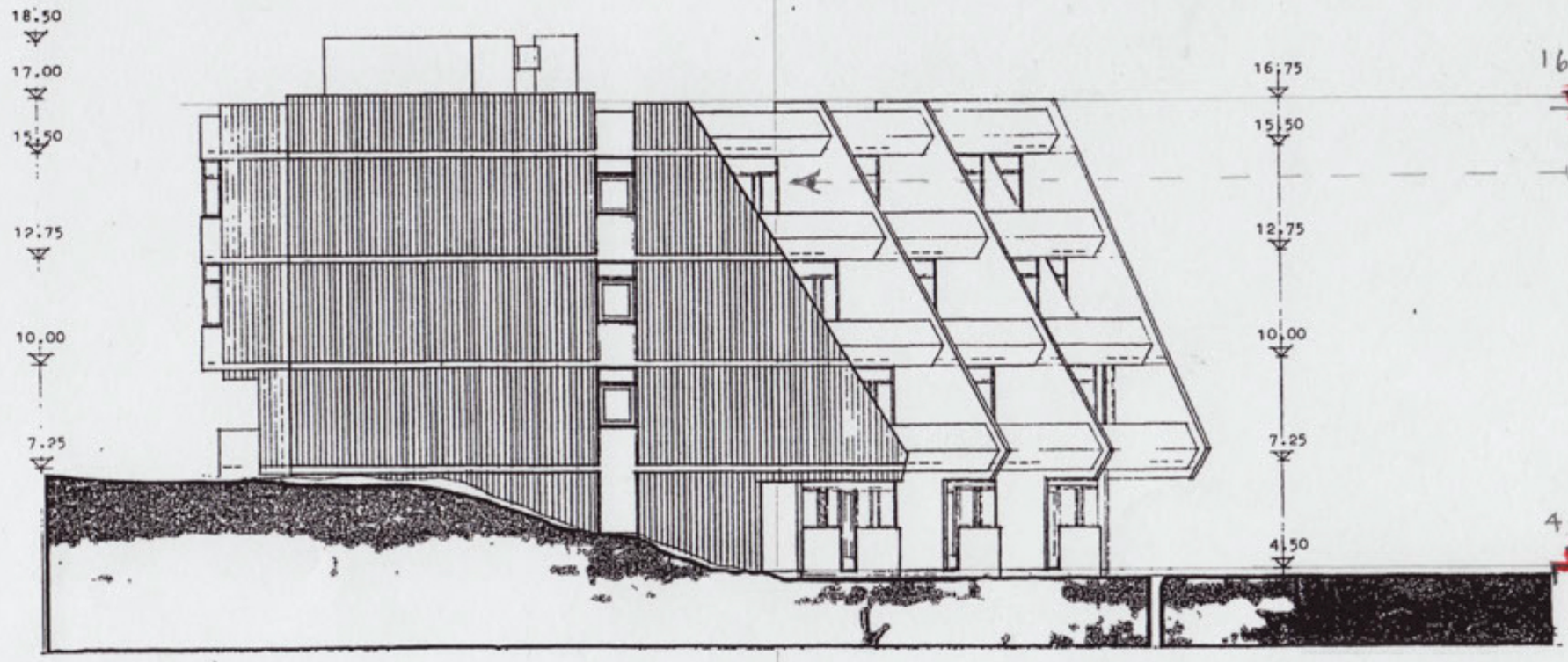
F.h. stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 2-10
Finnur Hilmarsson, formaður (netfang: [redacted])

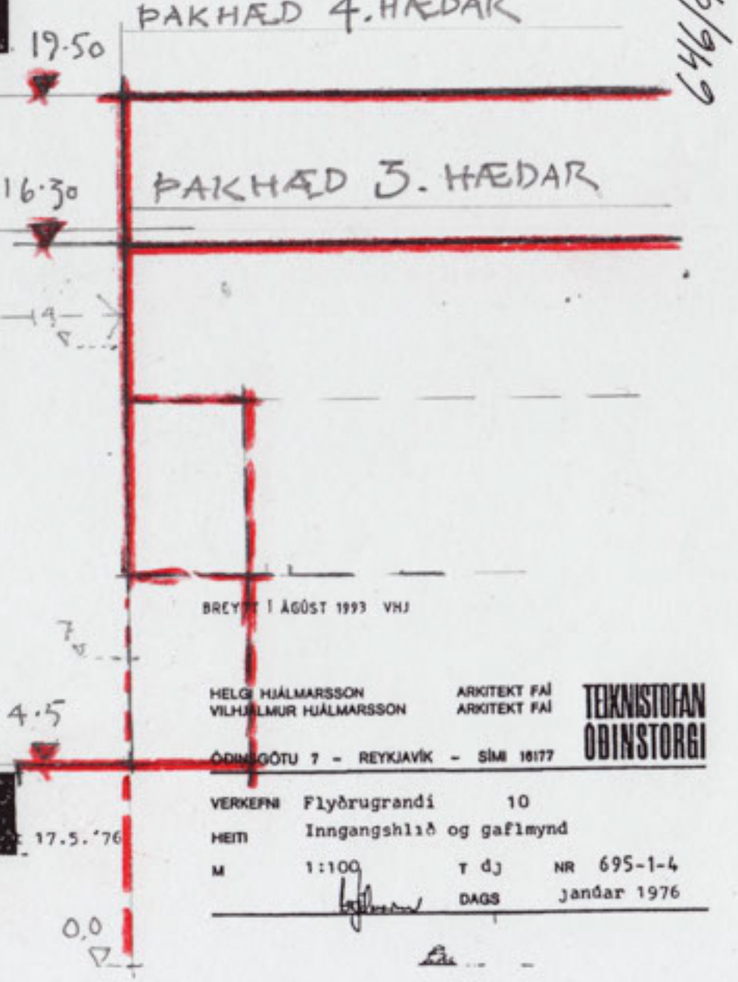
F.h. stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 12-20
Sindri Tryggvason, formaður (netfang: [redacted])

Synjað á fundi byggingarnefndar
30.09. 1993
byggingarfulltrúi

RENNIHURÐIR







UNDIRRITAÐUR FH HÚSFÉLAGSINS
FLÝÐRUGRANDA 10 ER SAMÞYKKUR
ÞESSARI TEIKNINGU:

BREYTT Í ÁGÚST 1993 VHJ

HELGI HJÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
VILHJÁLMUR HJÁLMARSSON ARKITEKT FAÍ
TEIKNISTOFAN ÓÐINSTORGI
ÓÐINSGÖTU 7 - REYKJAVÍK - SÍMI 16177

VERKEFNI Flyðrugrandi 10
HEITI Inngangshlið og gaflmynd
M 1:100 T ÁJ NR 695-1-4
DAGS janúar 1976



Athugasemdir við framkvæmdir á KR svæði.

Allmikil þétting byggðar hefur verið vestast í vesturbæ undanfarin ár. Lengi hefur staðið til að bæta aðstöðu á Meistarvöllum. KRingar ræddu það á árum áður að stækka þyrfti æfingasvæði en nú kveður við annan tón. Skerða á grasflatir um ca 1 knattspyrnuvöll og byggja íbúðir til að fjármagna starfsemi KRinga. Skjól er hægt að mynda með gróðri og að stækka stúkuna til norðurs með mun minna inngripi. Engin aukning hefur verið á þjónustu í nágrenni KR í áratugi þrátt fyrir mikla fjölgun í hverfinu og fáránlegt að fjármagna þurfi starfsemi KR með þessum hætti. Að ekki sé hægt að bæta aðstöðuna án þess að skerða svæði til íþróttaiðkunar er forráðamönnum borgarinnar og KR ekki til sóma. Rætt var um það á sínum tíma að skemman á Flyðrugranda yrði athafnasvæði KR en svo varð ekki í raun. Fyrrum formaður KR var í stjórn Búseta sem fékk lóðina til íbúðabygginga.

Á Lýsisreit var tekin skóflustunga fyrir hjúkrunarheimili en það var aldrei byggt heldur fjölbýlishús.
Leiksvæði fyrir börn hér eru fá og lítt aðlaðandi. Þar sem endurbætur hafa verið gerðar hefur það verið með steypu og gerviefnum . Skortur á skólahúsnæði og frístundaheimilum er leystur með skúrum á leiksvæðum og bílastæðum.
Þétting byggðar með borgarbyggingum að götu á kostnað

lifandi gróðurs. Full þörf er á meiri gróðri og grasi til að auka náttúulega dreneringu.

Hverfið okkar er fyrir löngu fullbyggt og byggingar af þessari stærðargráðu trufla verulega daglegt lif okkar sem hér búum.
Röksemdafærslur vegna KR bygginga hafa ekki staðist. Vegna framkvæmda á árum áður var fullyrt að næg bílastæði væru á
malarvelli en flestum var þó ljóst að þar yrði gervigras og sú varð raunin. Byggingin stóðst kröfur um bílastæði sem voru
eingöngu til staðar nokkur ár.
Við undirrituð njótum þess samt þegar líf og fjör er í hverfinu vegna heimsókna gesta á leiki í körfubolta og knattspyrnu þrátt fyrir bílastæðavanda.

Brottnám grass á KR svæði skerða athafnasvæði barna og unglinga sem eru í félaginu.
Gras er enn besta og skemmtilegasta undirlag fyrir iðkun knattsyrnu.

Reykjavík 12.apríl 2022

Með kveðju,

Björgvin Á.Bjarnason
Kristjana S.Kjartansdóttir
Frostaskjóli 15, 107 Reykjavík

USK Skipulag

Frá: Bjorn Helgason [redacted] >
Sent: miðvikudagur, 13. apríl 2022 03:10
Til: USK Skipulag
Efni: Meistaravellir 31-35

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Kæri viðtakandi

Fyrir hönd Húsfélaganna á Meistaravöllum 31, 33 og 35 var ég beðin að koma eftirfarandi erindi á framfæri varðandi mögulegar komandi framkvæmdir
á KR svæðið - Frostaskjól 2-6.

Við sem búum þarna í allra næsta nágreni við það svæði sem hugmyndir eru að byggja allt að 100 íbúðir og mögulega
einhverja þjónustu líka höfum ýmsar áhyggjur.

Eins og staðan er í dag eru í kringum KR svæðið um 124 bílastæði sem þjónusta sérstaklega KR svæðið þegar spilaðir eru t.d. eru korfuboltaleikir eða fótboltaleikir. Það eru alltaf vandræði með bílastæði tengd viðburðum hjá KR.
Ýtrekað og i raun alltaf er lagt í þau stæði sem tilheyra okkar blokk t.d.
Það þíðir töluverð vandræði og óþægindi fyrir íbúa.

Nú standa til framkvæmdir og hugmyndin er að bæta við allt að 100 íbúðum og þjónustu kjörnum að auki á þessu svæði.
Það í grunninn er bara ok og flott.

En fyrir framkvæmdir eru nú um 124 bílastæði beint tengd KR svæðinu. (Mögulega einhver aðeins fleiri)
Eftir framkvæmdir eru áætlanir um 174 bílastæði og 368 hjólastæði sem eiga að þjónusta sama svæðið, kappleiki í KR og 100 nýjar íbúðir að auki?

Þetta gengur bara alls ekki upp að okkar mati.

Reykjavík er bílaborg og það mun ekki breytast í náinni framtíð því almenningssamgöngur eru of lélegar.
Reykjavík er líka mjög dreyfð borg sem hjálpar ekki til.

Með 100 nýjum íbúðum og aukinni þjónustu má gera ráð fyrir að lámarki 100-200 auka bílum að staðaldri og jafnvel frekari aukningu á bílum á KR viðburðum. Þar að leiðandi mætti gera ráð fyrir að bæta þyrfti við bílastæði um að lámarki 100-200.
Því þyrfti að lámarki að vera 224-324 stæði að staðaldri og fleyri tengt íþróttaviðburðum.

Að okkar mati þarf að huga að því að grafa dýpra og gera bílastæðakjallara sem tekur 400 bíla undir KR svæðinu. (Undir velinum)
Nóg er svæðið og gott að nýta framkvæmdir í að gera til framtíðar.
Með aukinni íþrótta iðkun, nýjum íbúðum og framtíðar hugsun í þessu hverfi er þetta óhjákvæmilegt.

Hugsum til framtíðar frekar en að stinga hausnum í sand og þjóskast við því persónulega viljið þið eitthvað annað!
Með 400 stæða bílakjallara undir KR vellinum væruð þið að hugsa til framtíðar en ekki til fortíðar.

Ps:
Fólk hefur einnig áhyggjur af eftirfarandi:

Ónæði af þaksvölum?
Ónæði í einhver ár af famkvæmdum?
Breytt útsýni og skuggar?

Kveðja

Björn Helgason
GSM: [redacted]



Powered by Mailbutler, the email extension that does it all



Reykjavík 13.4.2022

Athugasemdir vegna nýs deiliskipulag fyrir KR völlinn

Hér með sendi ég inn athugasemdir vegna nýs deiliskipulags fyrir íþróttarsvæði KR að Frostaskjóli 2-6

Ég sé ekki hvernig þetta samræmist fyrra deiliskipulagi sem segir að svæðið sé fyrir Íþrótta og tómstundarstarf.

Get ekki betur séð en hér sé verið að rétta KR þann möguleika að breyta áður skipulögðu íþrótta svæði í byggingarland svo þeir geti selt byggingaréttin og grætt pening.

Hér koma svo nokkrar athugasemdir við þessar breytingar:

1. Rótgróið hverfi sem ber að halda sig við löngu samþykkt deiliskipulag
2. Aukning íbúðarmagns inn í þetta hverfi sem þegar hefur mikla traffík vegna þeirra blokka sem þegar eru fyrir og umferðar í kringum íþrótta og tómstundastarf sem þegar er fyrir hendi á KR svæðinu.
3. Myndir af fyrirhuguðum byggingum er vís vitandi gerðar rangar til að ljúga að íbúum um hæð og skugga myndun tilvonandi nýbygginga
4. Fyrir huguð bílastæði sem fylgja á nýbyggingunum er í engu samræmi við fjölda íbúa og þá auknu þjónustu sem fyrir huguð er á svæðinu.
5. Horft er gersamlega fram hjá því með aukningu íbúa og þjónustu á svæðinu að svæðið þarf nú þegar að taka við miklum fjölda af íþrótta og tómstundar iðkendum auk áhorfenda á kappleikjum og nú þegar er í raun ekki pláss fyrir þá traffík og því engin ástæða að auka á það álag á hverfið sem nú þegar er orðin.
6. Ekki er heldur horft til þess ónæðis sem íbúar Flyðrugranda 2-20 verða fyrir á byggingartíma. Hafa þarf í huga að húsin 2-10 og 12-20 eru skeifulaga og snýr opið á skeifunum í átt að byggingarsvæðinu. Glymjandi inn í skeifunum verður því óbærilegur á byggingartímanum sem má áætla að verði að lágmarki 2-4 ár.
7. Það er með ólíkindum að menn ætli að auka við verslunar og þjónustu húsnæði þegar slíkt húsnæði stendur autt á þessu svæði, eins og JL húsið

Ólafur Friðriksson

Íbúi Flyðrugrand 18

USK Skipulag

Frá: Ásta Olga Magnúsdóttir [redacted]
Sent: miðvikudagur, 13. apríl 2022 23:43
Til: USK Skipulag
Efni: Athugasemdir varðandi deiliskipulag KR svæðis

Eftirfylgniflagg: Fylgja eftir
Flaggstaða: Lokið

Góðan dag,

Hér að neðan eru vinsamlegar ábendingar Íbúasamtaka Vesturbæjar varðandi deiliskipulagstillögu fyrir KR svæðið.

Með kveðju

F.h. stjórnar íbúasamtakanna

Ásta Olga
[redacted]

Athugasemdir:

Við í Íbúasamtökum Vesturbæjar fögnum því að KR muni standa fyrir því að auðga hverfið með betri íþróttaaðstöðu og við viljum óska KR og Vesturbæingum innilega til hamingju með þá áfanga sem hafa náðst. (Við teljum að borgaryfirvöld geti komi betur til móts við íbúa í Vesturbænum til þess að stunda fjölbreytta hreyfingu og útivist innan hverfisins og þetta er vissulega stór þáttur í þeirri vegferð.)
Við biðjum um að eftirfarandi ábendingar verði hafðar í huga við nánarii útfærslur:

a) Staður barna í hverfinu
Til þess að aðstaða KR í Frostaskjóli verði áfram staður barnanna í hverfinu þarf að tryggja að enn rúmist frístundamiðstöð og tónlistarskóli einnig á svæðinu.

b) Þjónusturými á jarðhæðum
Gera ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi inn í fyrirhuguð þjónusturými. Við leggjum áherslu á að borgaryfirvöld vinnis að hugmyndum og framtíðarsýn ásamt íbúum í hverfinu, frumkvöðlum og KR áður en endanlegar teikningar verða samþykktar. Kvaðir verði um að þessi þjónusturými verði nýtt í samhengi við þarfir og framtíðarsýn sem er mótuð með þátttöku íbúa.

c) Græn athafnaborg, sjálfbærni og lýðheilsa.
Við viljum að skýrt verði gert grein fyrir hvernig svæðið verður þróað í takt við grunn stefnur borgarinnar varðandi sjálfbærni, lýðheilsu og græna byggð.

d) Útileiksvæði
Við leggjum áherslu á vönduð úti leiksvæði einnig fyrir almenning sem nýtist bæði frístundaheimili og fleirum.

e) Gönguleið sem þverar svæðið
Við leggjum til að göngustígur verði lagður frá flyðrugranda framhjá knatthúsi og yfir í Frostaskjól sem þverar svæðið.

f) Samgöngutenging við Gróttu

Við leggjum til að passað sé uppá að hjóla og göngu leiðir útí Gróttu verði kláraðar og jafnvel hafðir léttvagnar útí Gróttu fyrir yngstu krakkana sem munu stunda fimleika þar.

g) Djúpgámar
Við leggjum til að skoðað verði að setja niður djúpgáma, gera ráð fyrir djúpgámum fyrir þjónustuna sem verður á svæðinu svo ruslagámar verði ekki á hverju horni með því sem fylgir.

h) Aflagrandi Samfélagshús
Við leggjum til að skoðað verði tengingar við Samfélagshúsið Aflagranda og hvernig íþróttafélagið og samfélagshúsið gætu samnýtt rými á báð bóga.

i) Þarfagreining á frekari hreyfingu og útivist í hverfinu
Að lokum leggjum við til að samhliða uppbyggingunni verði farið í ítarlega þarfagreiniingu á möguelikum til hreyfingar, lýðheilsu og útileikja í hverfinu þannig að uppbygging á nærliggjandi svæðum (Vesturbæjarlaugatún, Hagatorg, Melaskólalóð, Ánanaust, Grandi) verði þróuð með það í huga hvaða þörfum KR íþróttafélagið sinnir og hvaða þörfum mætti ennþá koma til móts við til þess að auka á fjölbreytta möguleika íbúa til að stunda hreyfingu og fækka þeim sem þurfa að leita út fyrir hverfið í sínar frístundir og hreyfingu.

Virðingafyllst,

Stjórn Íbúasamtaka Vesturbæjar

Ásta, Lára, Martin og Þorsteinn

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur.

Borgartúni 12-14

104 Reykjavík.

MÓTTEKIÐ
12. apríl 2022
Reykjavíkurborg
þjónustuver Borgartúni 12-14

Reykjavík 13. apríl 2022

Varðar: Athugasemdir við deiliskipulag KR svæðið - staðgr. 1.516.9

Í samræmi við lög geri ég eftirfarandi athugasemdir við fyrirliggjandi deiliskipulag á reit 1.516.9 sem afmarkast af Frostaskjóli, Kaplaskjólsvegi og Flyðrugranda.

Tekið skal fram að ég fagna sérstaklega allri uppbyggingu á KR-svæðinu sem er til þess fallin að efla og styrkja allt íþróttsatarf eins og mögulegt er á svæðinu. Ég geri hinsvegar athugasemdir við samhengi deiliskipulagsins við borgarhlutann, gögnin sem liggja fyrir og nokkur atriði í sjálfu deiliskipulaginu.

1. Samhengi skipulagsins við borgarhlutann.

Nú liggur fyrir að gert verði hverfaskipulag fyrir Borgarhluta 1, Vesturbæ. Í þeirri vinnu verður tekið á mjög mikilvægum þáttum borgarhlutans og skilgreina flestar meginlínur sem þurfa að liggja fyrir áður en meiriháttar deiliskipulag eða breytingar eru gerðar á svæðinu. Hverfaskipulagið er mjög mikilvægt og mun lýsa hverfinu eins og það er núna og hvernig það muni þróast næstu áratugina. Í hverfaskipulagi mun félagsleg-, landfræðileg-, veðurfarsleg, skipulagsleg og umferðaleg atriði verða skilgreind og auk margvíslegra þátta sem eiga að vera forsendur frekari vinnu deiliskipulaga í hverfinu. Þar mun verða metin þörf fyrir íbúðir, þjónustu, umferðatengingar og legu þeirra hvort sem er um að ræða almenningssamgöngur, (hjólandi, gangandi og akandi) hverskonar íbúða er þörf og hverskonar þjonustu vanti í hverfið og hvar hún eigi að vera staðsett.

Ég tel að það þurfi að horfa á Vesturbæinn heildstætt með vönduðu hverfaskipulagi áður en svo stórt inngrip er gert í borgarhlutann eins og það sem hér er til umfjöllunnar.

Ef það verður ekki gert er það mikil afturför í stjórnun sipulagsmála í borginni og á skjön við hugmyndafræðina alla. Skipulagið hefur einkennst undanfarna áratugi af e.k. bútasaum þar sem fjallað er um einstaka reiti án þess að til heildarinnar sé litið. Hér virðist vera stefnt á þá úreltu slóð sem ég hélt að hafi verið hafnað með AR2010-2030. Hér virðist vera um að ræða bútasaumshugsun sem hefur stundum skilað af sér óhagkvæmu, sundurlausu, óvistvænu umhverfi þar sem hallað hefur á starfræna- og vistvæna harmoníu með líflegu mannlífi þar sem fólki líður vel og óskar eftir.

Farið er fram á að beðið verði með samþykki þessa deiliskipulags þar til hverfaskipulagið hefur verið klárað.

2. Gögnin.

Í fyrirliggjandi gögnum má greina vissa ónákvæmni og óvissu sem torveldar mjög lestur gagnanna.

Ég bendi á sniðin sem eru alls sex í mælikvarðanum 1:1000 sýna ekki hæð bygginga handan Flyðrugranda, Kaplaskjólsvegar og Frostaskjóls. Og því ómögulega hægt að meta hvernig húsin eru aðlöguð næsta umhverfi. Þetta varðar einkum hæð húsanna og að hluta til útlit.

Þrívíðu teikningarnar eru ekki sannfærandi. Manni sýnist húsin vera lægri en sniðin gefa tilefni ti að halda. Þetta er ekki auðvelt að meta þegar sniðin eru ófullnægjandi.

Bílastæðabókhaldið er óskýrt þar sem bílastaðaþörfin er lágmörkuð til hins ýtrasta með öllum tiltækum og leyfilegum ráðum og vísað í breyttar ferðavenjur á borð við almenningssamgöngur, deilibíla, virka ferðamáta og fl. Samkvæmt skipulaginu er bílastæðaþörfin reiknuð niður í 120 stæði. Þessi stæði eiga að þjóna 100 stórum og dýrum íbúðum, 5000 fermetra verslunar og þjónustuhúsnæði, fjölþættri íþrótta og tómstundastrarfssemi. Þarna munu starfa líklega rúmlega 300 manns auk allra þeirra sem stunda íþróttir á svæðinu auk áhorfenda. Samkvæmt skipulaginu er gert ráð fyrir um 4000 ferðum til og frá svæðinu á dag en einungis 120 bifreiðastæði eiga að fullnægja þörfinni.

Gera þarf betur grein fyrir áætlaðri bílastæðaþörf þannig að íbúar þeirra 100 íbúða og 5000 m2 atvinnuhúsnæðis sem þarna er gert ráð fyrir, fái nægjanleg bílastæði. Svo þarf að tryggja að réttur þeirra sem eiga stæði í húsunum í grenndinni verði ekki skerrtur.

Að lokum er stefnt að því, samkvæmt deiliskipulaginu, að fjöldi stæða verði endanlega ákveðin á aðaluppdráttum. Þessi fyrirvari gengur varla vegna þess að þarna er verkið komið úr höndum skipulagsins. Maður veltir fyrir sér hvort þetta standist lög, reglugerðir og góða siði?

3. Skipulagið.

Það hefur átt sér stað mjög jákvæð þróun í Vesturbæ sunnan Hringbrautar undanfarin ár. Þetta er sjálfsprottin þróun, einskonar óskaþróun (samanber "óskastígar") sem ekki hefur átt upptök sín í skipulagi nema að takmörkuðu leiti. Þróunin er sprottin af þörfum íbúa og óskum þeirra. Það hefur myndast miðhverfi í borgarhlutanum við Hofsvallagötu þar sem matvöruverslun, blómabúð, bakarí, veitinaghús, skyndibitastaður og fl hefur þjappað sér saman og skapað líflegt mannlíf. Þessi þjónusta á þessum stað er í göngufæri frá heimilum flestra í borgarhlutanum.

Þessa jákvæðu þróun ber að styrkja og það eru mikil tækifæri til þess. Ég nefni vöntun á lágvöruverslun, heilsugæslu, áfengisverslun, hársnyrtistofu og fl. Í umræddu deiliskipulagi er lagt til að þjónustu í hverfinu sé dreift og komið fyrir í um 5000 fermetrum af þjónustuhúsnæði

á KR reitnum. Spurt er hvort það sé rétti staðurinn fyrir þjónustu sem á samkvæmt aðalskipulagi að þjóna sjálbærum bæjarhluta. Er ekki verið að leggja stein í götu þeirrar jákvæðu þróunnar sem átt hefur sér stað í borgarhlutanum með fyrirliggjandi skipulagstillögu. Höfundar skipulagsins gæta eðlilega hagsmuna þeirra sem þeir vinna fyrir. Þeirra hagsmunir eru í aðalatriðum að framleiða 100 stórar íbúðir ásamt 5000 fermetrum af atvinnuhúsnæði sem selja á mjög háu verði til þess að fjármagna byggingar vegna íþróttastarfssemi á reitnum. Hverfaskipulagið mun að líkindum ekki styðja þessa starfssemi þarna á KR svæðinu heldur leggja áherslu á þjónustu á svæðinu við Hofsvallagöru og Neshaga en þar er þegar að finna gott og hentugt húsnæði sem gæti stuðlað að sjálfbærum borgarhluta miðsvæðis og í leiðinni fyrir flesta íbúa. Að leggja til 5000 fermetra þjónustu á KR reit stefnir í öfuga átt og gegn þeirri þróun sem verið hefur að styrkjast undan farin ár.

Þá eru það kótarnir sem eru of háir ef miðað er við 4 hæða hús. Venjuleg fjögurra hæða hús eru 10.80 til 12.00 metrar á hæð. Á skipulagsuppdráttnum er gert ráð fyrir að byggingarnar verði 15.00 metrar á hæð eða sem samsvarar fimm hæða byggingum. Það er öllum ljóst að þessi kóti er allt of hár.

Niðurlag

Það er auðvitað fagnaðarefni að það standi til að byggja upp íþróttasvæði KR í Vesturborginni, en það verður að gera það með faglegum hætti og þannig að það styrki borgarhlutann en veiki hann ekki. Stjórnmálamenn eiga erfitt með að fara gegn þessum áætlunum ef fagfólk telur skipulagið vera í lagi. Þess vegna legg ég allt traust mitt á þá fagmen sem vinna á skipulagssviði Reykjavíkurborgar og eiga að gæta hagsmuna almennings. Starfsfólk skipulagsins ber að veita fjáraflafólkinu aðhald og leyfa ekki neitt sem bitnar á þeim sem í hverfinu búa. Láta sérhagsmuni víkja fyrir almannahagsmunum. Það er þeirra verkefni.

Höfundar skipulagsins gæta eðlilega hagsmuna þeirra sem þeir vinna fyrir. Þeirra hagsmunir eru í aðalatriðum að framleiða 100 stórar íbúðir ásamt 5000 fermetrum af atvinnuhúsnæði og selja á mjög háu verði til þess að fjármagna byggingar vegna íþróttastarfssemi á reitnum.

Því legg ég til og fer fram á að deiliskipulagið verði ekki samþykkt fyrr en gögnin hafa verið lagfærð og skýrð með faglegum hætti, athugasemdum svarað og að hverfaskipulag Borgarhluta 1. Vesturbæ, hefur verið unnið og samþykkt.

Með vinsemd og virðingu –

Hilmar Þór Björnsson [redacted]

Tómasarhaga 22

107 Reykjavík.

Reykjavíkurborg

Reykjavík, 18. mars 2022
MSS22020101

Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi

Bókun fulltrúa Pírata og fulltrúa íbúasamtaka í íbúaráði Vesturbæjar um tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Frostaskjól - KR svæðið

Á fundi íbúaráðs Vesturbæjar þann 16. mars 2022 var lagt fram bréf umhverfis- og skipulagssviðs dags. 24. febrúar 2022 vegna auglýsingar á tillögu að breytingu á deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Frostaskjól - KR svæðið, sbr. 2. liður fundargerðar ráðsins sama dag. Samþykkt var að fela formanni í samráði við ráðið að skila umsögn íbúaráðs Vesturbæjar fyrir tilskilinn frest.

Fulltrúi Pírata og fulltrúi Íbúasamtaka lögðu fram svohljóðandi bókun:

1. Að Reykjavíkurborg leitist eftir því að eignast íþróttasvæði KR eins og önnur íþróttasvæði í borginni og fjármagni uppbyggingu félagsins eins og hún gerir hjá öðrum félögum. 2. Að farið verði í nákvæma þarfagreiningu þar sem skoðuð er þörf á íþróttaaðstöðu sem flestra íþróttagreina í hverfinu. Hvað er til staðar og hvað vantar út frá þeim sem þar búa og fólksfjölda. 3. Að gerð verði greining á íþróttatengdri þjónustu í hverfinu ásamt því hvernig Vesturbæ er þjónustað í samburði við önnur hverfi borgarinnar og höfðatölu. 4. Að komið verði með tillögur af öðrum svæðum í hverfinu til að viðhalda fjölda íþróttasvæða ef byggt verður á íþróttasvæðum. 5. Að allt sem byggt verður á KR svæðinu sé tengt íþróttum, menningu eða lýðheilsu. Ekki er pláss til að leggja þetta verðmæta íþróttasvæði undir íbúðir nema boðið sé upp á í hverfinu, nýtt og helst stærra svæði í staðinn.

Þessu er hér með komið á framfæri.

Virðingarfyllst,
Heimir Snær Guðmundsson
Miðlæg stjórnsýsla
Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa
Starfsmaður íbúaráða Reykjavíkurborgar

Samrit:

Hjálagt:

Minjastofnun Íslands

The Cultural Heritage Agency of Iceland

Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis

Suðurgata 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.
henny@minjastofnun.is

Reykjvíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
skipulagsfulltrúi

Borgartún 12-14
105 Reykjavik

Reykjavík 22. mars 2022
MÍ202202-0181/ 6.09 / 0645

Efni: KR svæðið - Frostaskjól 2-6

Með tölvubréfi dagsett 24. febrúar 2022 óskaði Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um tillögu að nýju deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Frostaskjól – KR svæðið. Gögn voru sótt á vef Reykjavíkurborgar, skipulag í kynningu (*https://2021.reykjavik.is/skipulag-i-kynningu/kr-svaedid-frostaskjol-2-6*). Deiliskipulagsuppdráttur var unninn af Ask arkitektum, dagsettur 05.01.2022. Ætlunin er að bæta aðstöðu KR til íþrótta og félagsstarfsemi með byggingu íþrótta- og þjónustubygginga ásamt byggingu íbúða. Gert er ráð fyrir að flest allar núverandi byggingarnar á svæðinu muni víkja.

Í 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 segir:

> Skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skal fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi. Áður en deiliskipulag er afgreitt eða leyfi til framkvæmda eða rannsókna er gefið út skal skráning ætíð fara fram á vettvangi. Minjastofnun Íslands setur reglur um lágmarkskröfur sem gera skal til skráningar fyrir hvert skipulagsstig og er heimilt að gera samkomulag við skipulagsyfirvöld um framvindu skráningarstarfsins enda sé tryggt að því verði lokið innan hæfilegs tíma.

Í 1. mgr. 4. gr. reglna um skráningu jarðfastra menningarminja vegna skipulags og framkvæmda nr. 620/2019, segir meðal annars um skráningu minja vegna deiliskipulags:

> Minjastofnun Íslands leggur mat á hvort þörf sé að afla frekari gagna, m.a. með skráningu fornleifa, húsa og mannvirkja svo veita megi faglega umsögn.

Fyrir liggur húsaskráning, *KR-svæðið – Frostaskjól 2-6*, unnin af Borgarsögusafni Reykjavíkur, skýrsla nr. 221 útgefin árið 2022. Er sú skráning í samræmi við 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 og telst fullnægjandi fyrir afgreiðslu þessa skipulags.

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 getur aðili máls óskað eftir skriflegum rökstuðningi stjórnvalds fyrir ákvörðun hafi slíkur rökstuðningur ekki fylgt ákvörðuninni þegar hún var tilkynnt. Beiðni um rökstuðning fyrir ákvörðun skal bera fram innan 14 daga frá því að aðila var tilkynnt ákvörðunin og skal stjórnvald svara henni innan 14 daga frá því hún barst.

Á svæðinu eru 8 byggingar sem reistar voru á tímabilinu 1951 - 2014 og falla því ekki undir lög um menningarminjar nr. 80/2012. Byggingar og mannvirki KR voru hönnuð af Gísla Halldórssyni arkitekt. Helstu einkenni og yfirbragð núverandi byggðar á svæðinu eru gerð góð skil í húsaskráningunni en þar segir:

> *„Byggingarnar eru að mestu óbreyttar frá upphaflegri gerð, að frátöldu íþróttahúsi og félagsheimili við Frostaskjól 2, sem hefur verið breytt mikið í gegnum tíðina með viðbyggingum og niðurrifi eldri byggingarhluta. Heildarmynd svæðisins ber þess merki að hafa þróast á löngum tíma, en þó má sjá ákveðna útlitslega tengingu milli þeirra bygginga og mannvirkja sem risu á svæðinu á árunum 1951-1987 [...].„*

Samkvæmt húsaskráningunni eru byggingarnar taldar hafa miðlungs- eða lágt varðveislugildi. Minjastofnun tekur undir það sjónarmið sem kemur fram í húsaskráningunni að ekki er talin ástæða til að þær njóti sérstakrar verndar.

Ekki liggur fyrir fornleifaskráning fyrir skipulagssvæðið. Í fyrsta kafla í ofangreindri húsaskráningu er rakin saga svæðisins og þar kemur fram að um er að ræða svæði sem áður var hluti af allmiklu mýrarsvæði - Kaplaskjólsmýri. Fyrstu byggð á svæðinu má rekja til ársins 1924 þegar óskipulögð byggð tók að myndast á erfðafestublettum við Kaplaskjólsmýri. Samkvæmt mynd 3 og töflu 1 í húsaskráningunni má lesa að stærstur hluti svæðisins var nýttur sem ræktunarland þó heimildir séu um að útihús hafi staðið nyrst við Frostaskjól. Á árunum 1948-1949 fóru fram umfangsmiklar jarðvegsframkvæmdir þegar 3,5 hektarar af landi voru ræstir fram og skipt um jarðveg á stóru svæði. Ekki er þörf á að afla frekari gagna með skráningu fornleifa vegna ofangreinds skipulagssvæðis.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Frostaskjól – KR svæðið.
Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Virðingarfyllst,

Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Afrit sent:
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavík.is)
Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)
Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 1
105 Reykjavík

Reykjavík, 13.04.22

Efni: Umsögn Veitna vegna deiliskipulags við KR svæðið, Frostaskjól 2-6

Veitur hafa rýnt deiliskipulag við KR svæði. Markmið tillögunnar er að bæta aðstöðu KR til íþrótta og félagsstarfsemi með byggingu íþrótta og þjónustubygginga. Auk þess eru áform um að auka fjölbreytni svæðisins með byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar í samræmi við markmið aðalskipulagsin

Veitur hafa kynnt sér tillöguna og gera eftirfarandi athugasemdir:

132kV háspennustrengur liggur í gangstétt við Kaplaskjólsveg og Flyðrugranda þar sem fyrirhugað er að reisa íbúðahúsnæði ásamt kjallara. Ekki er heimilt að fara nær lögninni en 3m. Veitur benda einnig á að gera þarf ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns vegna fyrirhugaðri uppbyggingu.

Um 200m langur kafli af dreifikerfi hitaveitulagna í Frostaskjóli kemur til með að lenda innan lóðar þar sem fyrirhugaður er nýr byggingarreitur fyrir íþróttahús. Bendum einnig á að ekkert dreifikerfi hitaveitu er í Kaplaskjólsvegi og Flyðrugranda og því þarf að gera ráð fyrir hönnun og uppbyggingu á nýju dreifikerfi þar.

900mm þrýstilögn fráveitu liggur innan lóðar við Frostaskjól og 300 mm blandlögn fráveitu liggur einnig við Frostaskjól en sú lögn er fjær en þrýstilögnin. Fyrirhugaður byggingarreitur fyrir nýtt íþróttahús kemur til með að fara yfir lagnaleiðina. Þrýstilögn fráveitu við Frostaskjól er ein helsta stofnlögn fráveitu í Reykjavík og þjónar tugum þúsunda íbúa m.a. frá Árbæ, Breiðholti, Kópavogi og Garðabæ og er sameign þessara sveitarfélaga sem tengd eru við hana. Lögnin er 900mm í þvermál og er ekki æskilegt að flytja hana. Það þarf líka að gera ráð fyrir kvöðum svo hægt sé að viðhalda lögninni til langrar framtíðar.

Æskilegt er að byggingarreitur fyrir nýtt íþróttahús verði færður fjær Frostaskjóli þannig að ekki þurfi að koma til færslu á fráveitulögnum og hitaveitulögn.

Veitur leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs og gera ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagið að sinni.

Virðingarfyllst,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir

EBV-150-02

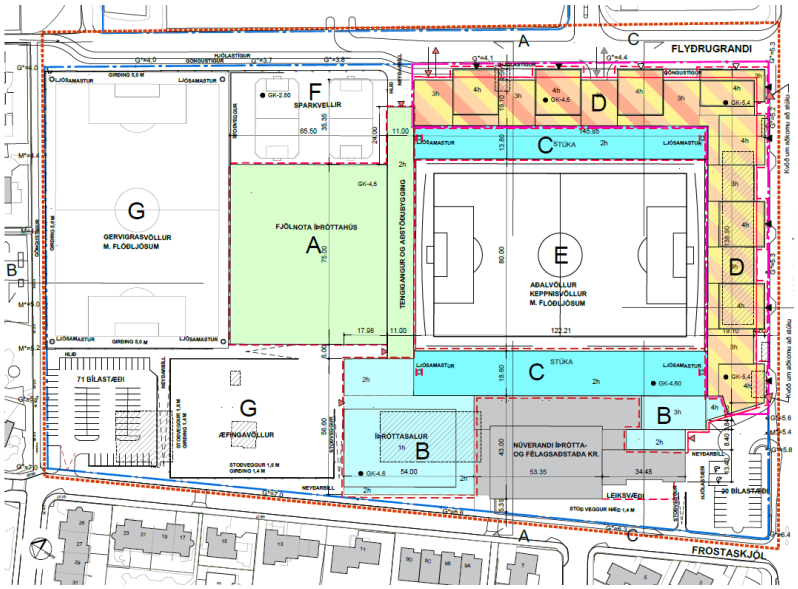
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Reykjavík 19. maí 2022

Varðar: KR svæðið - Frostaskjól 2-6, nýtt deiliskipulag.

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju tillaga umhverfis- og skipulagssviðs endurskoðuðu deiliskipulagi fyrir KR svæðið. Í tillögunni felast markmið um að bæta aðstöðu KR til íþrótta og félagsstarfsemi með byggingu íþrótta og þjónustubygginga. Auk þess eru áform um að auka fjölbreytni svæðisins með byggingu íbúða á jöðrum lóðarinnar í samræmi við markmið aðalskipulagsins samkvæmt uppdráttum ASK Arkitekta ehf. og Bj. Snæ slf. dags. 5. janúar 2022. Einnig er lagt fram minnisblað Alta dags. 28. desember 2018, drög að húsakönnun Borgarsögusafns Reykjavíkur, skýrsla 221, Samgöngumat Eflu dags. 5. nóvember 2021 og samkomulag á milli Reykjavíkurborgar og KR vegna uppbyggingar á svæðinu dags. 20. maí 2021. Tillagan var auglýst frá 2. mars 2022 til og með 13. apríl 2022. Eftirtaldir sendu athugasemdir:

1) Þórlaug Jónsdóttir dags. 24. mars 2022.
2) Sólveig Heiða Foss og Patrick Örn Hansen dags. 8. apríl 2022
3) Ólöf Ólafsdóttir og Helgi Snær Sigurðsson dags. 10. apríl 2022
4) Finnur Hilmarsson f.h. stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 2-10 og Sindri Tryggvason f.h. stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 12-20 dags. 12. apríl 2022
5) Björgvin Á. Bjarnason og Kristjana S. Kjartansdóttir dags. 12. apríl 2022
6) Björn Helgason f.h. Húsfélaganna á Meistaravöllum 31, 33 og 35 dags. 13. apríl 2022
7) Ólafur Friðriksson dags. 13. apríl 2022
8) Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 13. apríl 2022
9) Hilmar Þór Björnsson dags. 13. apríl 2022
10) Bréf íbúaráðs Vesturbæjar vegna bókunar fulltrúa Pírata og fulltrúa íbúasamtaka dags. 18. mars 2022
11) Umsögn Minjastofnunar Íslands dags. 22. mars 2022
12) Umsögn Veitna ohf. dags. 13. apríl 2022



Auglýst tillaga.

Yfirferð athugasemda og svör við þeim.

1) **Þórlaug Jónsdóttir dags. 24. mars 2022. Athugasemd:** Spurt er hvort auglýst tillaga í blöðunum komi í stað hefðbundinnar grenndarkynningar, auk þess er spurt um stærð knatthúss, hvers vegna þessi tegund flóðljósa var fyrir valinu sbr. er skilgreint í greinargerð og hvort til standi að hækka girðingu/ grindverk við norðurhlið vallar og setja þéttari gróður utan girðingar.

   Svar: Um lögformlegt kynningarferli var að ræða skv. skipulagslögum auk þess sem bréf var sent heim til íbúa í nágrenni svæðisins á kynningartíma, sem er umfram lagaskyldu, þar sem bent var á að skipulagið væri í auglýsingu og athugasemdarfrestur tilgreindur. Varðandi stærð fjölnota hússins þá er það tilgreint um 5.000 fm með æfingasvæði fyrir fjölbreyttar íþróttagreinar. Varðandi ljósamöstrin þá er um að ræða LED lýsingu sem eru að reynast vel á öðrum íþróttasvæðum innan borgarinnar auk þess sem lýsingin samræmist reglum og uppfyllir alþjóðlega staðla FIFA fyrir ákveðna gerð leikja. Ljósamöstrin veita góða afskermingu og er auðvelt að stýra og af þeim hlýst minni sjónmengun en af hefðbundinni flóðlýsingu. Skilyrði eru um slíka lýsingu í skipulaginu. Varðandi hæð girðinga þá er ekki lagt til að hún verði hækkuð en hún er skilgreind 5,0 m í skipulaginu, né fyrirhugað að setja gróður utan girðingar en hins vegar mætti alveg skoða það ef pláss leyfir og hindrar ekki aðgengi um göngustíginn á milli húsa og gervigrasvallar.

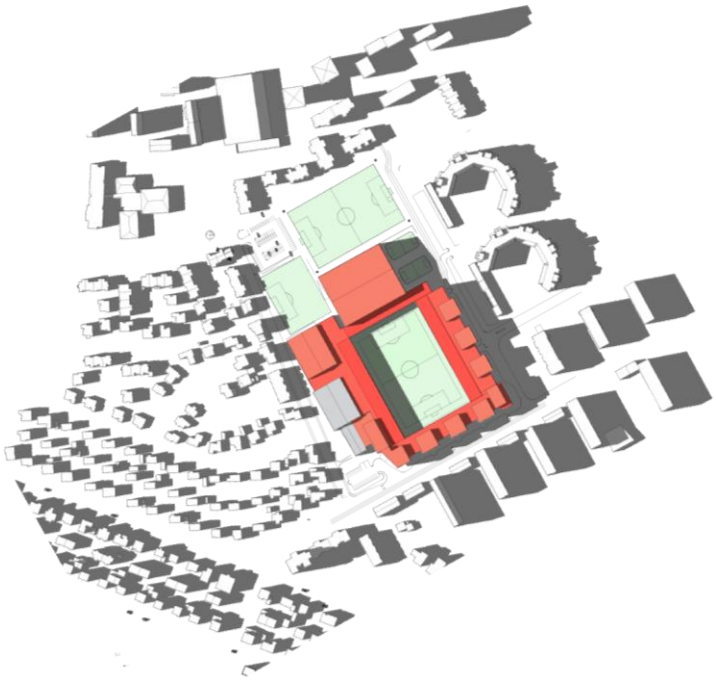
2) **Sólveig Heiða Foss og Patrick Örn Hansen dags. 8. apríl 2022. Athugasemd:** Gerðar eru athugasemdir við auglýsta tillögu að skipulagi og telja viðkomandi íbúar við Meistaravelli 35 að nýbyggingar á svæðinu muni breyta ásýnd og útsýni til hins verra og of mikið þrengt að svæðinu og útssýnisskerðing fyrir þau við Meistaravelli.

   Svar: Það er vissulega ákveðið sjónarmið við gerð og kynningar allra nýrra skipulagsáætlana og breytinga á þeim að fyrirhuguðar nýbyggingar breytt ásýnd svæða og útsýni. Með því að búa í borg þá geta íbúar ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum þá geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

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

3) **Ólöf Ólafsdóttir og Helgi Snær Sigurðsson dags. 10. apríl 2022. Athugasemd:** Gerð er athugasemd við tillögu frá íbúum við Kaplaskjólsveg 57 sem hafa áhyggjur af byggingarmagni á KR reitnum auk áhyggna af nálægð húsanna við sín eigin þar sem þau eru nálægt lóðarmörkum og telja það geta valdið óhóflegu skuggavarpi á sín hús á kvöldin og finnst vanta teikningar af fyrirhuguðum nýbyggingum eftir kl. 17 og óska eftir skuggavarpi á kvöldin. Óskað er eftir að nýju húsin verði lækkuð um eina hæð. Einnig eru ávarpaðar áhyggjur af bílastæðaskorti við nýbyggingar og sérstaklega þá á meðan kappleikir fara fram og finnst áætlanir ekki standast skoðun og sérstaklega er varðar samnýtingu stæða á meðan leikir fara fram. Íbúar fagna reyndar uppbyggingu íþróttamannvirkja á KR reitnum en sem fyrr segir eru efins um íbúðaruppbygginguna og óska eftir að ofantalið verði leiðrétt, þ.e. dregið úr byggingarmagni, hæðir lækkaðar og íbúðum þar af leiðandi fækkað.

Svar: Ekki er talin ástæða til að óttast skuggvarp af fyrirhugðum nýbyggingum yfir á hús við Kaplaskjólsveg að kvöldi til. Unnið var skuggavarp þess efnis af skipulagsráðgjafa sem sýndi það svart á hvítu, ekki er þó talin ástæða til að setja það inn í kynningargögn heldur sýnt hér að neðan í umsögninni, skuggavarpið sýnir í júní kl. 19 00. Skuggavarp í mars/ sept er ekki þörf á að sýna þar sem sólin er nánast sest um það leyti og því þegar orðið dimmt.



Varðandi bílastæðamál þá var unnið samgöngumat fyrir KR svæðið sem tilgreinir þann bílastæðafjölda sem er æskilegur skv. viðmiðum borgarinnar um reglur um bíla- og hjólastæði. Varðandi hæðir íbúðar og þjónustuhúsnæðis við Kaplaskjólsveg og Flyðrugranda þá hefur aðeins verið dregið úr hæðarkótum sem þóttu ríflegir og hámarks salarhæðir lækkaðar og hámarksvegghæð þannig lækkuð úr 19,5 í 18,9 m. Uppdrættir hafa verið uppfærðir í samræmi við það. Ekki er þó talin ástæða til að draga úr byggingarmagni né fækka íbúðum.

4) **Finnur Hilmarsson f.h. stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 2-10 og Sindri Tryggvason f.h. stjórnar Húsfélagsins Flyðrugranda 12-20 dags. 12. apríl 2022. Athugasemd:** Gerðar eru athugasemdir fh. húsfélagsins við auglýsta tillögu að skipulagi og þá sérstaklega fyrirhugaða íbúðarbyggð innan KR svæðisins við lóðarmörk að Flyðrugranda. Finnst þeim að hæð byggingarinnar sé að meirihluta á við 5 hæða hús en húsið þeirra við Flyðrugranda er 4 hæðir. Finnst þeim nýbyggingin taka af allt útsýni og varpa löngum skuggum inn í garða og á svalir hússins við Flyðrugranda 2-10 hluta ársins og rýra lífsgæði íbúa. Finnst þeim áformin ganga þvert á markmið sem sett eru fram í aðalskipulagi um mikilvægi þess að varðveita umhverfisgæði í gróinni byggð og þéttleiki of mikill. Jafnframt finnst þeim samráðsleysi við nágrennið varðandi tillöguna. Máli sínu til stuðnings er lögð áhersla á eftirfarandi atriði sem eru útskýrð í innsendri athugasemd er varða; viðmið og samráð, þéttleika byggðar, hæðir húsa, yfirþyrmandi stór byggingaráform, umhverfisgæði, bílastæði. Í lokaorðum í innsendri athugasemd þá er þess krafist að auglýst tillaga verði dregin til baka og á því gerðar breytingar sem uppfylla forsendur aðalskipulagsins og verði unnið í samráði og af tillitsemi við hagsmuni íbúa í nágrenni svæðisins. Finnst húsfélaginu tillagan algerlega óásættanleg vegna óafturkræfra neikvæðra áhrifa á lifsgæði sín og heimili.

   Svar: Bent skal á að um lögformlegt kynningarferli var að ræða skv. skipulagslögum auk þess sem bréf var sent heim til íbúa í nágrenni svæðisins á kynningartíma, sem er umfram lagaskyldu, þar sem bent var á að skipulagið væri í auglýsingu og athugasemdarfrestur tilgreindur. Að auki var haldinn opinn fjölmennur kynningarfundur fyrir íbúa á auglýsingartíma. Vissulega eru ákveðnar skuggar sem ná innan lóða við Flyðrugranda við vor/ haustjafndægur kl. 17 00 en sól er lág á þessum árstíma alla jafna, sérstaklega falla skuggar innan lóðar 2-10 við Flyðrugranda. Bent skal á að salarhæðir nýbygginga í dag eru almennt hærri en voru áður og þar af leiðandi virkar fyrirhuguð nýbygging hærri. Til að koma til móts við áhyggjur íbúa við Flyðrugranda og fleiri þá hefur aðeins verið dregið úr hæðarkótum sem þóttu ríflegir og hámarks salarhæðir lækkaðar og hámarksvegghæð þannig lækkuð úr 19,5 í 18,9 m.. Dregur það aðeins úr skuggavarpi inn á lóðina. En benda skal á að það er vissulega við gerð og kynningar allra nýrra skipulagsáætlana og breytinga á þeim að fyrirhuguðar nýbyggingar geti breytt ásýnd svæða og útsýni. Með því að búa í borg þá geta íbúar ávallt átt von á því að nánasta umhverfi þeirra taki breytingum sem haft geta í för með sér skerðingu á útsýni, aukið skuggavarp, umferðaraukningu eða aðrar breytingar. Verði menn að sæta því að með almennum takmörkunum þá geti hagsmunir þeirra í einhverju verið skertir með slíkum breytingum þar sem réttur íbúa til óbreytts útsýnis er ekki bundin í lög.

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

5) **Björgvin Á. Bjarnason og Kristjana S. Kjartansdóttir dags. 12. apríl 2022. Athugasemd:** Gerð er athugasemd við fyrirhugaða íbúðarbyggð innan KR svæðisins og finnst þeim ámælisvert að ekki sé hægt að bæta aðstöðu fyrir KR án þess að skerða svæði til íþróttaiðkunar er borginni og KR ekki tilsóma.

Svar: Ekki er talin ástæða til viðbragða en vísað í önnur svör hér í umsögninni varðandi einstök atriði.

6) **Björn Helgason f.h. Húsfélaganna á Meistaravöllum 31, 33 og 35 dags. 13. apríl 2022. Athugasemd:** Gerð er athugasemd við auglýsta tillögu fh. húsfélaganna varðandi fyrirhugaða uppbyggingu. Finnst þeim vandræði með bílastæði tengd viðburðum á KR svæðinu varðandi stóra körfuboltaleiki og fótboltaleiki. Ítrekað og í raun alltaf er lagt í þau stæði sem tilheyra þeirra fjölbýlishúsum sem þýðir sífelld óþægindi fyrir íbúa og með fyrirhugaðri uppbyggingu þá gengur það bara alls ekki upp varðandi sá fjölda stæði sem tillagan tilgreinir með fjölgun íbúða auk uppbyggingar á KR svæðinu. Finnst þeim fleiri bílastæði ættu að vera á svæðinu og að lágmarki skv. þeirra útreikningum 224-324 að staðaldri og fleiri tengd viðburðum á KR svæðinu. Þeirra tillaga er því að grafa dýpra og gera bílastæðakjallara undir KR vellinum sem tekur allt að 400 bíla þar sem með aukinni íþróttaiðkun, nýjum íbúðum og framtíðarhugsun í hverfinu finnst þeim það óhjákvæmilegt.

Svar: Með bílastæði og fjölda þeirra þá var unnið samgöngumat fyrir KR svæðið sem tilgreinir þann bílastæðafjölda sem er æskilegur skv. viðmiðum borgarinnar um reglur um bíla- og hjólastæði. Vissulega má til sanns vegar færa að eðli svæðisins sem íþróttasvæði er þannig að á vissum tímum mun mikill fjöldi gesta sækja svæðið. Á það helst við um íþróttaviðburði en einnig aðra stærri viðburði, s.s. tónleika og aðrar skemmtanir og uppákomur. Yfirleitt er um að ræða viðburði sem standa yfir í nokkrar klukkustundir og skapa umtalsverða umferð. Ljóst er að við slíkar aðstæður getur umferð við og um svæðið og næsta nágrennis orðið umtalsverð og reynt á afkastagetu innviða. Samgöngumatið skilgreinir og leggur til að umsjónaraðilar KR og Reykjavíkurborgar hafi til taks áætlun sem miðar að því að stjórna umferð og notkun innviða svæðisins þegar stærri viðburðir fara fram. Á það t.d. við um hvar gestir geti lagt bifreiðum, hvaða fararmátar eru heppilegir til að komast að svæðinu o.s.frv.. Með viðeigandi skipulagi og upplýsingagjöf má lágmarka álag sem viðburðir hafa á innviði og þjónustustig gatnakerfisins. Gestir geta verið hvattar til að nýta sér vistvæna ferðmáta til þess að nálgast viðburði og að vel sé skilgreint hvar mögulegt sé að leggja ökutækjum, t.d. við skóla og aðrar opinberar byggingar sem eru yfirleitt minna notaðar þegar stærri viðburðir fara fram (stæði í borgarlandi).

Til frekari útskýringar þá fylgja hér með að neðan niðurstöður og umræður úr samgöngumatinu;

> **Samgöngumatið er unnið samkvæmt leiðbeiningum Reykjavíkurborgar þar sem fyrirhuguð er umfangsmikil uppbygging á svæðinu. Vinna þarf samgöngumat hvort sem um ræðir enduruppbyggingu eldri svæða eða ný hverfi. Markmið Reykjavíkurborgar er að auka hlutfall ferða sem farnar eru með vistvænum ferðmátum, tryggja öryggi vegfarenda ólíkra ferðarmáta og auka skilvirkni samgöngukerfisins. Til þess að ná þeim markmiðum er árangurríkast er að beita samspili aðgerða sem draga úr kostum þess að nota einkabíl og að skapa hvata til að nýta aðra ferðamáta. Í því samhengi eru fjöldi og stýring bílastæða lykilþáttur sem og að aðgengi og skilvirkni annarra ferðamáta, s.s. almenningssamgangna, gangandi og hjólandi sé eins gott og mögulegt er.**

Skipulagsstefnur líkt og blönduð byggð geta þess að auki haft mikil áhrif á ferðavenjur og ferðmátaval, því er uppbyggingin í samræmi við hugmyndir um breyttar ferðavenjur og stuðlar að notkun vistvænna ferðamáta.

Staðsetning KR svæðisins hentar vel til þess að ná þeim markmiðum og hafa niðurstöður ferðavenjukannanna sýnt fram á að fjöldi ferða sem farnar eru með vistvænum ferðamátum eru nú þegar hærra en gengur og gerist á höfuðborgarsvæðinu. Uppbyggingin er talin skapa um 4.000 ferðir daglega og með núverandi ferðavenjukönnun og tækifæra til að styðja við aukna hlutdeild vistvænna ferðamáta er metið að um helmingur þeirra séu farnar á bíl. Enn frekari tækifæri felast í að styðja við vistvæna ferðamáta til framtíðar, t.d. með bættu aðgengi að biðstöðvum almenningssamgangna og tengingum fyrir gangandi og hjólandi. Einnig skal líta til annarra lausna sem er að ryðja sér til rúms, s.s. örflæðisfararmáta, bæði sem hluti deililausna og í einkaeigu. Öryggi er einnig lykilþáttur í því að gera vistvæna ferðamáta ákjósanlega. Með tilliti til þess voru helstu gönguleiðir skoðaðar og lagðar til eftirfarnadi aðgerðir sem ættu að auka öryggi og aðgengi óvarinna vegfarenda:

- Meistaravellir: Hraðatakmarkandi aðgerðir.
- Flyðrugrandi; tryggja góða sýn við núverandi gangbraut í nýju skipulagi. Æskilegast að „eyru" við þverunin verði breikkuð svo að kröfur um sýn við þveranir séu uppfylltar. Kröfur um sýn séu uppfylltar við fyrirhugað bílastæðahús og að neðsti partur bílastæðahússins sé flatur svo að ökutæki standi lárétt við opið.
- Kaplaskjólsvegur: Fjarlægja samsíða bílastæði og nýta sem sleppistæði og rútustæði (vegna íþrótta- og tómstundastarfs á svæðinu). Skoða möguleika á hjólastígum.
- Nesvegur: Fækka bílastæðum og gera uppbrot í bílastæði. Bæta gangbrautarlýsingu við austari gangbraut.
- Ægissíða: Gangbrautarlýsing við gangbraut, fækka tengingum í og við bensínstöð.
- Hofsvallagata: Gangbraut með miðeyju við gönguleið. Skoða þarf staðsetningu út frá bílastæðum við nálæg hús (þar sem bifreiðum er bakkað út).

Í samgöngumatinu var fjöldi bíla- og hjólastæða metinn og samkvæmt forsendum úr leiðbeiningum Reykjavíkurborgar eru 120 bílastæði og 368 hjólastæði talin hæfilegt magn á svæðinu en þá er gert ráð fyrir samnýtingu stæða sem og að deiliþjónustur geti dregið úr bílastæðum. Einnig er stæðum fækkað vegna góðrar tengingar við almenningssamgöngur með gott þjónustustig. Auk þeirra eru samsíða bílastæði í götum eins og kostur er og þau notuð sem sleppistæði fyrir tómstundarútur og til að losa/sækja farþega.

Í umfjöllun hefur einnig verið snert á öðrum þáttum sem geta í sameiningu haft áhrif á ferðahegðun einstaklinga og þannig mótað samgöngur á svæðinu, s.s. samgöngustefnur, framboð deililausna o.s.frv. Lagt er til að bæklingur/upplýsingum sé komið áleiðis til bæði íbúa og mótherja á leikdögum/við viðburði um fjölda og staðsetningu bílastæða á borgarlandi til að minnka gegnumakstur og óreiðu á leikdögum. Einnig er lagt til að lagðar verði ákveðna hömlur á komu aðfanga þannig að vöruflutningabílar séu ekki á svæðinu þegar mikill fjöldi barna og annarra gesta er á svæðinu.

7) **Ólafur Friðriksson dags. 13. apríl 2022. Athugasemd:** Gerð er athugasemd af íbúa við Flyðrugranda 18 við nýja tillögu varðandi landnotkun svæðisins sem íþróttasvæði. Finnst verið að rétta KR þann möguleika að breyta áður skipulögðu íþróttasvæði í byggingarland til að selja byggingarétt og græða pening. Finnst viðkomandi að halda eigi sig við löngu samþykkt skipulag og að fjölgun íbúða í hverfinu ekki góð hugmynd vegna aukningar á umferð því tilheyrandi. Finnst viðkomandi myndir af fyrirhugðum húsum vísvitandi gerðar rangar til að ljúga að íbúum um hæð og skuggamyndun, og að þau bílastæði sem fylgja eigi nýbyggingum séu í engu samræmi við fjölda íbúa og þá auknu þjónustu sem er fyrirhuguð tengt uppbyggingunni.

Svæðið ræður ekki við núverandi umferð tengt svæðinu og með fyrirhugaðri uppbyggingu þá eykst það umtalsvert. Ekki er hoft til þess ónæðis sem íbúar í næsta nágrenni verða fyrir á framkvæmdatíma og telur viðkomandi að glymjandi inn á sína lóð verði óbærilegur á byggingartíma sem má áætla að lágmarki 2-4 ár. Auk þess finnst Ólafi það með ólíkindum að auka eigi við verslunar og þjónustuhúsnæði þegar eitthvað er um slíkt nú þegar í Vesturbænum t.d. við JL húsið.

Svar: Varðandi landnotkun þá var auglýst skipulagstillaga unnin í samræmi við endurskoðað landnotkun reitisins skv. endurskoðuðu og uppfærðu AR 2040 sem var samþykkt í upphafi árs. Þar var jaðar svæðisins skilgreindur sem miðsvæði og á því þá heimilt að vera með miðsvæðisstarfsemi t.a.m. íbúðir og þjónustu í jaðri íþróttasvæðisins. Varðandi fjölda bílastæða þá er vísað í svar hér að ofan nr. 6.

Varðandi þjónustuna þá fylgir með útdráttur úr minnisblaði ALTA sem var unnið í tengslum við skipulagsvinnuna að m.v. fjölda íbúa í hverfinu og þéttleika lítilla hverfisverslana þar þá er ekkert sem mælir gegn því skipulagslega að nýtt verslunar- og þjónsturými komi á KR svæðið. Almennt er talið jákvætt að þétta net hverfisverslanna innan íbúðarhverfa til að auka aðgengi fyrir t.a.m. gangandi að þeirri þjónustu.

Varðandi framkvæmdir og framkvæmdatíma þá er í skipulagi gerð grein fyrir því hvers konar framkvæmdum er stefnt að og hvernig þær falla að landnotkun á tilteknu svæði. Í byggingarleyfi aftur á móti tekin afstaða til brunaöryggis, aðgengismála og atriða sem varða hávaða og ónæði, sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012. Að öðru leyti ber verktaki ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarétt. Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum dagsektum sbr. byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Það er þannig að framkvæmdum mun ávallt fylgja eitthvert rask á meðan þær standa yfir en framkvæmdaaðili þarf að uppfylla kröfur um öryggi á vinnusvæði á grundvelli byggingarreglugerðar og einnig þeim kröfum sem vinnueftirlitið setur honum. Í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir og ber mönnum skylda til að gera allt sem í þeirra valdi stendur til að koma í veg fyrir heilsuspillandi hávaða og takmarka ónæði. Í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðasvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmarkanir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf.

8) **Íbúasamtök Vesturbæjar dags. 13. apríl 2022. Athugasemd:** Íbúasamtökin gera athugasemdir /ábendingar við skipulagið í nokkrum liðum. Þau fagna reyndar því að KR muni standa fyrir því að auðga hverfið með betri íþróttaaðstöðu. Íbúasamtökin benda á að tryggja þarf í skipulaginu að enn rúmist frístundamiðstöð og tónlistarskóli innan svæðisins og að gera þurfi ráð fyrir fjölbreyttri starfsemi inn í fyrirhuguð þjónusturými og þá áhersla lögð á kvaðir verði um að

rýmin verði nýtt í samhengi við þarfir framtíðarsýn svæðisins með þátttöku íbúa. Skýrt verði greint frá því hvernig KR svæðið sé þróað í takt við grunnstefnur borgarinnar um sjálfbærni, lýðheilsu og græna byggð. Leggja áherslu á vönduð útileiksvæði fyrir almenning og frístundaheimili og að það verði innan svæðis gönguleið sem þverar svæðið, til að mynda frá Flyðrugranda framhjá knatthúsi og yfir í Frostaskjól. Aðrar ábendingar og athugasemdir frá Íbúasamtök Vesturbæjar tengjast ekki skipulagstillögunni beint en þakkað fyrir þær ábendingar.

Svar: Umtalsvert rými er fyrir þjónustu skv. skipulagstillögu og því nægt rými fyrir frístundamiðstöð á núverandi stað og/ eða nýjum stað innan reitsins sé vilji fyrir hendi hjá borgaryfirvöldum að tryggja staðsetninguna. Skipulagstillagan er unnin að miklu leyti að frumkvæði íþróttafélagsins og þarfagreiningar þar innanhúss og borgin mun stax koma að uppbyggingu á svæðinu í samvinnu við félagið og hefur þegar sett fjármagn í uppbyggingu á fjölnota íþróttahúsi (byggingareitur A skv. skipulagi) þar sem ráðgert er að hönnun hefjist fljótlega að loknu skipulagsferli. Fjölnota húsið mun nýtast félaginu vel fyrir hinar ýmsu íþróttagreinar. Varðandi gönguleið sem þverar svæðið þá er í raun ekkert í tillögunni sem bannar það en ákvörðun um slíkt yrði af hendi félagsins og væri hægt að skoða það í tengslum við tengigang fjölnota húss á opnunartíma þess. Það er félagsins að ákveða.

9) **Hilmar Þór Björnsson dags. 13. apríl 2022. Athugasemd:** Athugasemdaraðili fagnar uppbyggingu á reitnum sem er til þess fallin að efla íþróttastarf í hverfinu en gerir athugasemdir við samhengi skipulagsins við borgarhlutann og t.a.m. telur að KR svæðið ætti erindi til umfjöllunar í hverfisskipulagi fyrir Vesturbæinn frekar en sem stakt skipulag. Finnst honum það á skjön við hugmyndafræði skipulagsáætlana fyrir borgina að bútasauma þarna og skoða heildina frekar að þessu sinni og fer fram á að beðið verði með samþykki skipulagsins þar til hverfisskipulag hefur verið lokið. Jafnframt finnst viðkomandi vera ónákvæmni og óvissa í gögnunum sem torveldar lestur þeirra og bendir á nokkur atriði þess efnis, sniðmyndir, 3d myndir og bílastæðabókhaldið, auk þess sem Hilmar er með varnagla við staðsetningu á þjónustu á KR svæðinu og hvort það sé mögulega á skjön við jákvæða þróun á öðrum stöðum í Vesturbænum þar sem þjónusta hefur risið upp. Að lokum er bent á hæðarkótana fyrir húsin sem eru of háir miðað við fjögurra hæða hús og allt að 3m of hátt.

Svar: Varðandi hverfisskipulagið þá var Vesturbærinn ekki settur framarlega í forgangsröðun heldur bíður um sinn á meðan unnið er í öðrum hverfum borgarinnar, en stefnt að því að vinnan hefjist innan fárra missera. Varðandi þjónustuna þá fylgir með útdráttur úr minnisblaði ALTA sem var unnið í tengslum við skipulagsvinnuna að m.v. fjölda íbúa í hverfinu og þéttleika lítilla hverfisverslana þar þá er ekkert sem mælir gegn því skipulagslega að nýtt verslunar- og þjónsturými komi á KR svæðið. Almennt er talið jákvætt að þétta net hverfisverslanna innan íbúðarhverfa til að auka aðgengi fyrir t.a.m. gangandi að þeirri þjónustu. Með skipulagsgögnin og framsetningu á þeim þá eru þau unnin á hefðbundin hátt skv. formlegri skipulagsvinnu og sett fram á eins aðgengilegan hátt og mögulegt. Auk þess var unnið samgöngumat fyrir KR svæðið sem tilgreinir þann bílastæðafjölda sem æskilegur skv. viðmiðum borgarinnar um reglur um bíla- og hjólastæði. Með hæðir húsanna þá hefur aðeins verið dregið úr hæðarkótum sem þóttu ríflegir og hámarks salarhæðir lækkaðar og hámarksvegghæð þannig lækkuð úr 19,5 í 18,9 m.

10) **Bréf íbúaráðs Vesturbæjar vegna bókunar fulltrúa Pírata og fulltrúa íbúasamtaka dags. 18. mars 2022. Athugasemd:** Formaður íbúaráðs og fulltrúi íbúasamtaka lögðu fram bókun í nokkrum atriðum er varðar að borgin leitist eftir því að eignast svæði KR og fjármagni þannig uppbyggingu félagsins eins og hjá öðrum félögum, auk þess sem farið verði í þarfagreiningu þar sem skoðuð yrði þörfin á íþróttaaðstöðu sem flestra íþróttagreina í hverfinu. Hvað vantar o.þ.h. Að gerð verði greining á íþróttatengdri þjónustu í hverfinu í samanburði við önnur hverfi borgarinnar. Að komið verði með tillögur af öðrum svæðum í hverfinu til að viðhalda fjölda íþróttasvæða ef byggt er á íþróttasvæði, og að allt sem byggt verði á reitnum sé tengt íþróttum, menningu eða lýðheilsu. Ekki eigi að fórna neinu af íþróttasvæðinu undir íbúðir og aðra þjónustu.

Svar: Auglýst skipulagstillaga er unnin að miklu leyti að frumkvæði íþróttafélagsins og þarfagreiningar þar innanhúss. Reykjavíkurborg mun koma að uppbyggingu á svæðinu í samvinnu við KR og þegar hefur verið sett fjármagn af hálfu borgarinnar í uppbyggingu á fjölnota íþróttahúsi (byggingareitur A skv. skipulagi) þar sem ráðgert er að hönnun hefjist fljótlega að loknu skipulagsferli. Fjölnota húsið mun nýtast félaginu vel fyrir hinar ýmsu íþróttagreinar. Skipulagstillagan er í samræmi við landnotkun svæðisins skv. aðalskipulagi, þ.e. með nýlegri endurskoðun á því þá var heimilt að vera með miðsvæðis starfsemi t.a.m. íbúðir og þjónustu í jaðri íþróttasvæðisins. Öðrum ábendingum verður komið á framfæri til íþrótta og tómstundasviðs.

11) **Umsögn Minjastofnunar Íslands (MÍ) dags. 22. mars 2022. Athugasemd:** MÍ nefnir í umsögn sinni að fyrir liggur húsaskráning fyrir KR svæði, Frostaskjól 2-6 unnin af Borgarsögusafni skýrsla nr 221 útgefin árið 2022 og að mati MÍ er sú skýrslu og skráning í samræmi við 16.gr laga um menningarminjar nr. 80/2012 og telst þannig fullnægjandi fyrir afgreiðslu skipulagsins. Á svæðinu eru 8 byggingar reistar á ólíkum tímum og eru helstu einkenni og yfirbragð þess gerð góð skil í húsaskránigunni en skv. skráningunni þá eru byggingarnar taldar hafa miðlungs- eða lágt varðveislugildi og tekur MÍ undir það sjónarmið sem kemur þar fram að ekki er talin ástæða til að þær njóti sérstakrar verndar. Varðandi fornleifar þá var ekki unnin fornleifaskráning og telur MÍ ekki þörf á að afla frekari gagna með skráningu fornleifa vegna skipulagsins. Í niðurlagi umsagnar kemur þannig eftirfarandi fram:

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemdir við tillögu að nýju deiliskipulagi vegna lóðarinnar nr. 2-6 við Frostaskjól – KR svæðið.
Rétt er að vekja athygli á 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun 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. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

Svar: Ekki er talin þörf á viðbrögðum vegna umsagnar MÍ þar sem ekki er talin ástæða til að núverandi byggingar á svæðinu njóti sérstakrar verndar. Uppfærður er texti sem á við í greinargerð skipulagsins þar sem húsaskráningin barst á kynningartíma skipulagsins.

12) **Umsögn Veitna ohf. dags. 13. apríl 2022. Athugasemd:** Veitur gera athugasemdir í nokkrum liðum er varðar til að mynda 132kV háspennustrenginn sem liggur í gangstétt við Kaplaskjólsveg og Flyðrugranda og benda á að ekki er heimilt að fara nær lögninni en 3m. Veitur benda einnig á að gera þarf ráð fyrir tveimur dreifistöðvum rafmagns vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Jafnframt er bent á að um 200m langur kafli af dreifikerfi hitaveitulagna í Frostaskjóli kemur til með að lenda innan lóðar þar sem fyrirhugaður er nýr byggingarreitur fyrir íþróttahús. Einnig er bent á að ekkert dreifikerfi hitaveitu er í Kaplaskjólsvegi og Flyðrugranda og því þarf að gera ráð fyrir hönnun og uppbyggingu á nýju dreifikerfi þar. 900mm þrýstilögn fráveitu liggur innan lóðar við Frostaskjól og 300 mm blandlögn fráveitu liggur einnig við Frostaskjól en sú lögn er fjær en þrýstilögnin. Fyrirhugaður byggingarreitur fyrir nýtt íþróttahús kemur til með að fara yfir lagnaleiðina. Þrýstilögnin er ein helsta stofnlögn fráveitu í Reykjavík og þjónar tugum þúsunda íbúa m.a. frá Árbæ, Breiðholti, Kópavogi og Garðabæ og er sameign þessara sveitarfélaga sem tengd eru við hana. Lögnin er 900mm í þvermál og er ekki æskilegt að flytja hana. Það þarf líka að gera ráð fyrir kvöðum svo hægt sé að viðhalda lögninni til langrar framtíðar. Þannig er æskilegt að byggingarreitur fyrir nýtt íþróttahús verði færður fjær Frostaskjóli þannig að ekki þurfi að koma til færslu á fráveitulögnum og hitaveitulögn. Í lokin benda Veitur og leggja áherslu á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs.

Svar: Tekið er undir að hitaveitulagnir/ þrýstilögn lendir í uppnámi vegna nýs íþróttahúss við Frostaskjól. Svigrúm er til að færa byggingareitinn og verður skipulagið uppfært þannig, þ.e. byggingareitur (B) er færður til um 4,5 m. Varðandi háspennustrenginn þá er byggingareitur töluvert frá en ítrekað að á framkvæmdatíma er ekki heimilt að fara nær lögninni en 3m og tekið undir að gott samstarf skal vera á milli uppbyggingaraðila og Veitna þegar framkvæmdir hefjast. Varðandi dreifistöðvar rafmagns þá er seinni tíma mál að finna staðsetningu fyrir þær en töluvert borgarland er við Flyðrugranda þar sem skoða mætti hvort stofna megi lóð fyrir slík mannvirki, en erindi um slíkt skulu koma frá Veitum og eru utan afmörkunar þessa deiliskipulags.

Niðurstaða
Lagt er til að auglýst tillaga fyrir skiplagið verði samþykkt með þeim breytingum sem koma fram hér að ofan í umsögn skipulagsfulltrúa, dags. 19. maí 2022. Breytingar snúa að eftirfarandi:

- Hámarksvegghæð (HV í skýringum) er lækkuð úr 19,5 í 18,9 m hæðarkóta, nýbygging íbúðarhúsnæðis lækkar þannig um 60 cm og salarhæðir eru jafnframt uppfærðar í samræmi, þ.e. íbúðir 3,0 m, verslun og þjónusta 3,9 m og bíla- og hjólastæði 3,9 m.
- Íþróttasalur (byggingareitur B) við Frostaskjól er fræður vegna þrýstilagnar Veitna um 4,5 m.
- Skýringar á uppdrætti er varðar LED ljós á völlum (gervigras og aðalvelli) er breytt úr flóðljós í ljósamöstur í samræmi við texta í greinargerð.
- Uppfært hefur verið í greinargerð texti þar sem á við um húsaskráninguna enda barst endanlegt skjal frá Borgarsögusafni á kynningartíma skipulagsins.

Uppdrættir og greinargerð á uppdrætti verður uppfært í samræmi við það og uppdrættir fá samhliða því og uppfærslu, breytingardags. 19. maí 2022.

f.h umhverfis- og skipulagssviðs
skipulagsfulltrúa, **/Björn I. Edvardsson, Lilja Grétarsdóttir**