



Götureitur Lágmúli, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut og Suðurlandsbraut

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags.
Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Umhverfis- og skipulagssvið, skipulagsfulltrúi drög dags. 19.04.2021

Efnisyfirlit

1	Inngangur - aðdragandi	5
2	Svæðið – afmörkun	5
3	Skipulagsleg staða - forsendur	6
4	Aðliggjandi skipulagsáætlanir	11
5	Aðrar reglur m.m.:	12
6	Núverandi ástand, byggðamynstur og byggingar	14
7	Efnistöð deiliskipulagsvinnunar	16
8	Skipulagsferli	18
9	Heimildaskrá og fylgiskjöl	19

1 Inngangur - aðdragandi

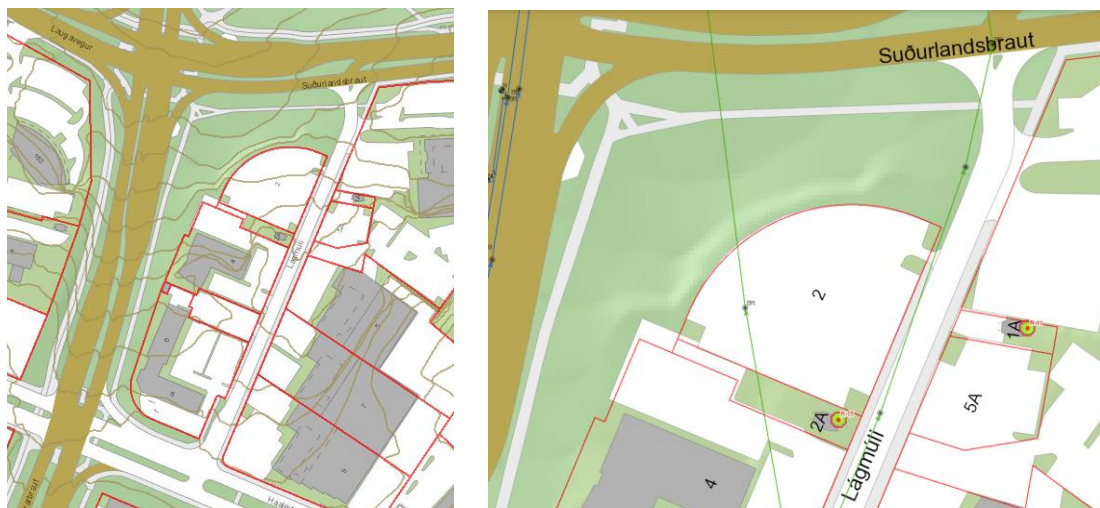
Í skipulagslögum nr. 123/2010 segir að þegar vinna við gerð deiliskipulagstillögu hefst skuli sveitarstjórn taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem fram kemur hvaða áherslur hún hafi við deiliskipulagsgerðina. Þrátt fyrir að ekki sé alfarið um nýtt deiliskipulag að ræða hefur verið ákveðið að vinna lýsingu m.a. þar sem um nýja lóð er að ræða og mikla uppbyggingu á henni. Breytingin verður unnin í samræmi við stefnumörkun borgaryfirvalda eins og hún birtist í gildandi *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 – tillaga*.

Lýsingin er yfirlit yfir byggðamynstur, núverandi ástand/aðstæður, helstu samþykktir fyrir reitinn og svæðið, helstu áherslur/forsendur og tækifæri tengt vinnslu deiliskipulags fyrir nýja lóð að Lágmúla 2 og yfirfærslu eldri heimilda lóða innan götureitsins milli Lágmúla og Kringlumýrarbrautar.

Skipulagsvinna fyrir nýja lóð og reitinn er framhald af því að Reykjavíkurborg bauð fram lóðina í samkeppni í verkefninu Re-Inventing Cities á vegum C40, samtaka yfir 90 stórborga sem vinna saman í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Niðurstaða þeirrar vinnu lá fyrir vorið 2019 en þar varð teymið Fabrik valið sem aðili til að vinna með nánari útfærslu uppbyggingar á lóðinni. Í framhaldi af því samþykki borgarráð lóðarvilyrði til Regins hf. til uppbyggingar á umhverfisvænu húsnæði á lóðinni Lágmúli 2, með fyrirvara um breytingu á deiliskipulagi sem afmarkar ný lóðarmörk með byggingarrétti fyrir uppbyggingu á umhverfisvænu húsnæði.

Þar sem lóðin er hluti af skipulagslegri heild lóða vestan við Lágmúla var ákveðið að vinna deiliskipulags tillöguna þannig að hún yrði hluti af þeirri heild. Þar sem upphaflegt deiliskipulag lóðanna við Lágmúla telst ekki vera í gildi, þá var ákveðið að vinna nýtt deiliskipulag fyrir reitinn þar sem núverandi lóðir á reitnum héldu sínum heimildum óbreyttum og að ný lóð væri búin til fyrir Lágmúla 2. Þannig verður til deiliskipulagsáætlun fyrir reitinn sem skipulagslega heild þar sem festar eru í sessi heimildir fyrir núverandi lóðir og nýrri lóð bætt við.

2 Svæðið – afmörkun



Mynd, skipting svæðisins í lóðir, yfirlitsmynd sýnir afmörkun þess svæðis sem unnið er með.

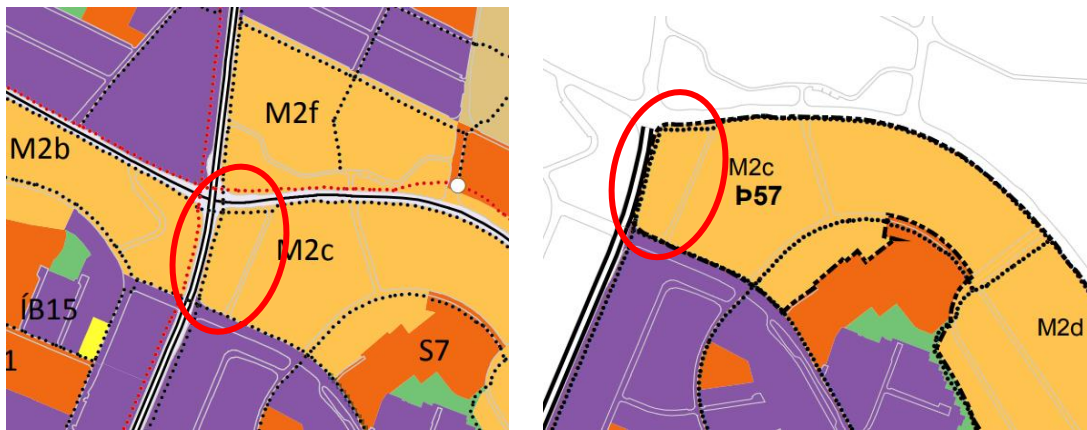
Reiturinn er miðsvæðis í Reykjavík og er í jaðri þess svæðis sem nefnt er „Múlar,, það er um það bil 11.000 m² að stærð og ný lóð að Lágmúla er 1874 m² að stærð.

Innan þess eru nú 6 mis stórar lóðir allt frá 24 m² lóð fyrir spennistöð upp í 3.385 m² lóð fyrir verslunar- og þjónustu.

Svæðið er 20-29 m yfir sjávarmáli, það er miðsvæðis og fellur vel að markmiðum *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 - tillaga* um þéttingu byggðar í borginni og umbreytingu til blandaðri byggðar m.a. með íbúðum á efri hæðum.

3 Skipulagsleg staða - forsendur

Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 - tillaga



Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og borgarhlutakort Háaleitis-Bústaða

Svæðið er hluti af landnotkunarsvæði miðsvæði M2c í aðalskipulagi. Eftirfarandi eru skilgreiningar á svæðinu úr aðalskipulagi:

„**M2c,d,e,f,g. Múlar-Suðurlandsbraut Laugardalur:**„Einkum gert ráð fyrir skrifstofum, rýmifrekri smásöluverslun, stofnunum, ráðgjafar- og þjónustufyrirtækjum, fjármálastarfsemi, veitingastöðum og hótelum. Léttur iðnaður er heimill á svæðum M2c-e, s.s. prentiðnaður og verkstæði, þar sem aðstæður leyfa. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga, samanber nánari ákvæði þar um í deiliskipulagi [...]“



Helstu þéttingarreitir og uppbyggingarsvæði flokkuð eftir gerð svæðis. Smærri reitir innan núverandi byggðar eru ekki sýndir nema uppbygging samsvari fleiri en 50 íbúðum

Í *Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 - tillaga* er gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka. Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna-, veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna.

Í kaflanum *Borgin við Sundin* kemur fram að reiturinn er á þéttingarsvæði, núverandi atvinnusvæða, sunnan Suðurlandsbrautar sem gengur í gegnum borgina frá vestri til austurs.

Svæðið liggur í nálægð við þróunarsinn sem hugmyndin er að verði smám saman heildstæð breiðgata sem liggur eftir endilöngu Nesinu, nokkurs konar línuleg miðborg. Einnig er hugmyndin að þétt blönduð byggð hverfist um ásinn í þægilegri göngufjarlægð frá biðstöðvum almenningsgangna.

Gæði atriði tengd endurskoðun Aðalskipulags haustið 2020

Við mat á umfangi uppbyggingar og þéttleika hennar, ákvarðanir um hæðir húsa og mótun byggingarforma í deiliskipulagi, þarf ávallt að taka mið af fjölmörgum atriðum sem varða gæði íbúða og nærumhverfis íbúðarhúsa. Þar skipta miklu birtuskilyrði inni sem úti, skuggavarp og björt og skjólgóð garð- og leiksvæði.

Við skipulagningu, þróun og hönnun íbúðarbyggðar þarf að hafa gæði húsnaðisins og nærumhverfis þess í fyrirrámi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnaðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbygginga og hlutfall útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags.

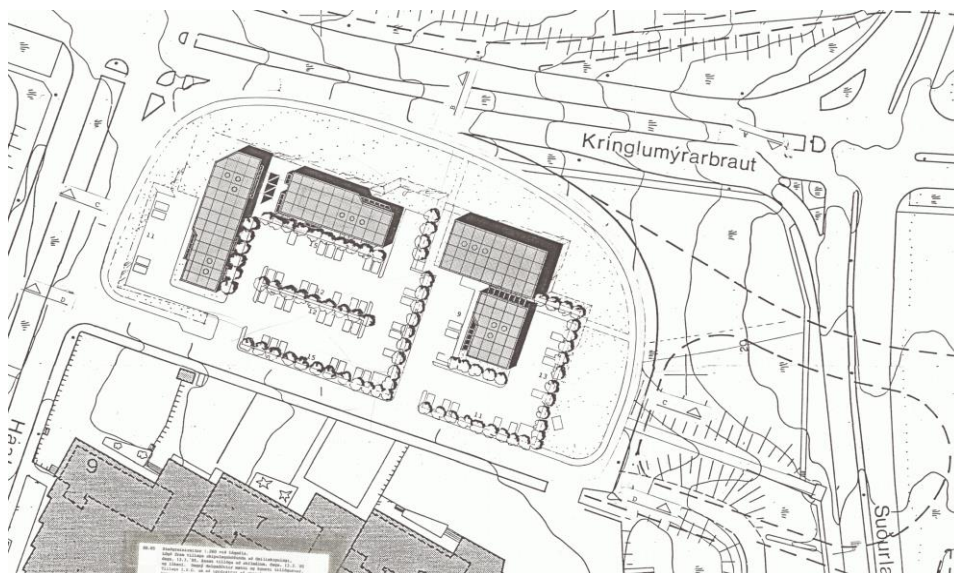
Markmið um að tryggja gæði innandyra sem utan í íbúðarbyggð, s.s. um rúmgóð og sólrík dvalar- og leiksvæði, fara einstaklega vel saman við markmið um grænna yfirbragð nýrrar byggðar, gegndræpi jarðvegs, vistvænar ofanvatnslausnir og almennt við markmið um bættu lýðheilsu, meira aðlaðandi íbúðarbyggð og barnvænna umhverfi. Hér að neðan eru sett fram nokkur lykil viðmið og kröfur sem huga þarf að við mótun og hönnun íbúðarbyggðar:

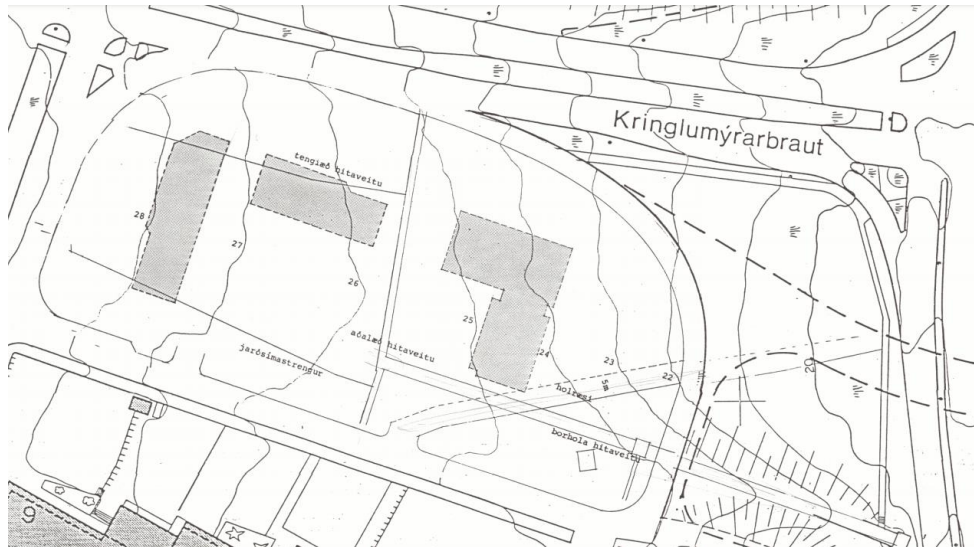
- Mælt er með því að meiri en helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).
- Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar. Við mótun byggðar verði einnig hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni.
- Leitast verði við að tryggja náið samspil bygginga og almenningsrýma svo og íbúða og inngarða; að byggingin og inngangar hennar séu í nánnum tengslum við virk almenningsrými, s.s. með því að láta byggingu mæta gangstétt í göturýminu, einkarými og almenningsrými séu almennt í nánnum tengslum, s.s. með opnum inngörðum í randbyggð og almennum umferðarleiðum um sameiginleg útirými í fjöleignarhúsum og að jafnan séu góð sjónræn tengsl séu milli íbúða og leiksvæða.

- Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði hugað sérstaklega að gróðursvæðum í gatnarýminu, til dæmis með hóflegum forgörðum þar sem því verður við komið.
- Að í hverju uppbyggingarverkefni verði leitast við að tryggja lágmarksfjölda íbúða af ákveðinni stærð sem hentar fjölskyldufólki.
- Við hönnun íbúðarhúsnæðis verði tryggð fjölbreytni í yfirbragði, áferð, hæðum húsa og uppbroti bygginga og að vönduð og metnaðarfull byggingarlist og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt hafðar að leiðarljósi.

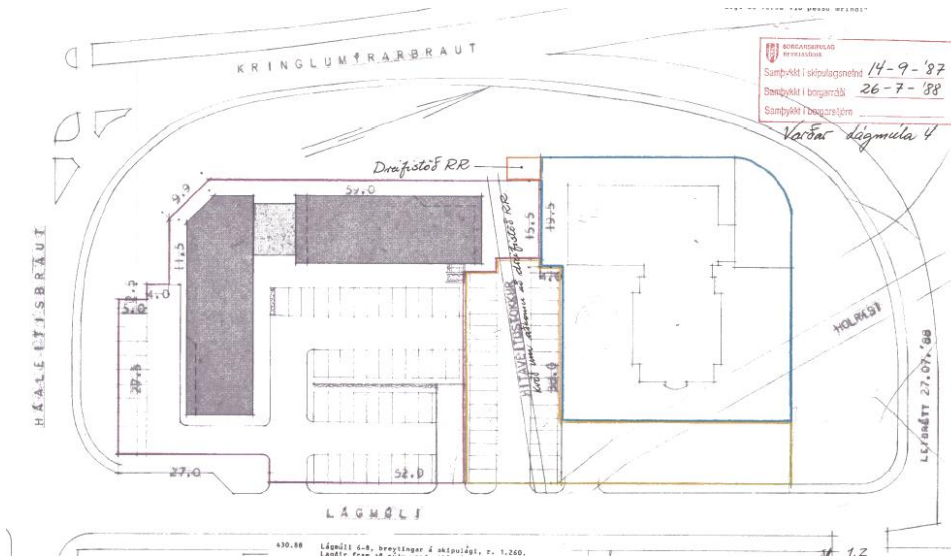
Deiliskipulagsáætlanir

Upphaflegt deiliskipulag fyrir reitinn “Verslanir og kvikmyndaver við Lágmúla” unnið af Dagný Helgadóttur og Guðna Pálssyni arkitektum var samþykkt í borgarráði 2.4.1985. Þar var ekki sýnd byggð á því svæði sem hér um ræðir.





Samþykkt var breyting á deiliskipulagi vegna Lág múla 6-8 í borgarráði 19.7.1988



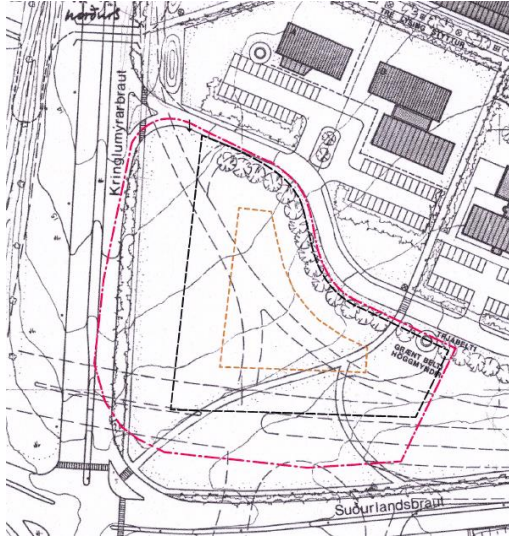
Þann 4.4.2000 var samþykkt í borgarráði byggingaráform og lóð fyrir borholuhús



Stærðir:

Lóð 313,6 m²
 Heildarflatarmál húss : 19,6m²
 Heildarrúmmál húss: 53,2m³
 Nýtingarhlutfall 0,04 0,06. (Lqf.R.ING)

Þann 2.7.2020 var samþykkt í borgarráði breyting á deiliskipulagi þar sem búin var til ný lóð norðan við Suðurlandsbraut 1874 m² að stærð. Veitur og Reykjavíkurborg gerðu með sér makaskiptasamning á lóðum. Lóð Veitna að Lágmúla 2 var færð til Reykjavíkurborgar og veitur fengu þess í stað nýja lóð í staðinn fyrir framtíðar borholuhús.



C40 verkefni - samkeppni og vinningstillaga

Lóðin var eins og áður hefur komið fram boðin fram af Reykjavíkurborg í samkeppni í verkefninu Re-Inventing Cities á vegum C40, samtaka yfir 90 stórborga sem vinna saman í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Markmið uppbyggingarinnar er m.a. að mæta viðmiðum Reykjavíkurborgar um kolefnishlutleysi og grænar og heilbrigðar borgir með áherslu á heilsu, vellíðan og sjálfbæran lífsstíl þar sem leiðarljós eru m.a. sjálfbærni og umhverfigæði.

Á svæðinu er gert ráð fyrir allt að 8 hæða byggingu ásamt bílakjallara. Heildarbyggingarmagn er ráðgert allt að 15.000 m². Um er að ræða blandaða starfsemi s.s. íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónustu, í samræmi við gildandi aðalskipulag. Gert er ráð fyrir allt að 100 íbúðum og verður áhersla lögð á smærri íbúðir og mögulega deili íbúðir þar sem íbúar geti t.a.m. deilt eldhúsaðstöðu. Meðalstærð íbúða er áætluð á bilinu 35-50 m². Uppbygging og skipulag mun taka mið af nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu m.a. með áherslu á aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda og vistleg dvalarsvæði.

Lögð verður áhersla á grænar tengingar og gæði almenningsrýma, blönduð starfsemi á reitnum styður jafnframt við nærsamfélagið og uppbyggingu Borgarlínu. Stefnt er að vistvottun byggingarinnar t.d. með BREEAM vistvottunarkerfinu og áhersla verður lögð á sjálfbæra orkunýtingu og efnisval. Verkefnið er hugsað sem leiðarljós til framtíðar og er ætlað að setja ný viðmið fyrir vistvænar byggingar í borginni um leið og því er ætlað að auka vitund almennings á vistvænum uppbyggingum.



Eftirfarandi er hluti mats dómnefndar á tillöggunni:

Í umsögn dómnefndar kemur m.a. fram að byggingin verði mikilvægur inngangur að Múla-hverfinu og að grænt yfirbragð og grænar tengingar við nálægt umhverfi marki nýja hugsun varðandi sjálfbærni í Reykjavík.

Þá koma einnig fram eftirtaldar ábendingar dómnefndar:

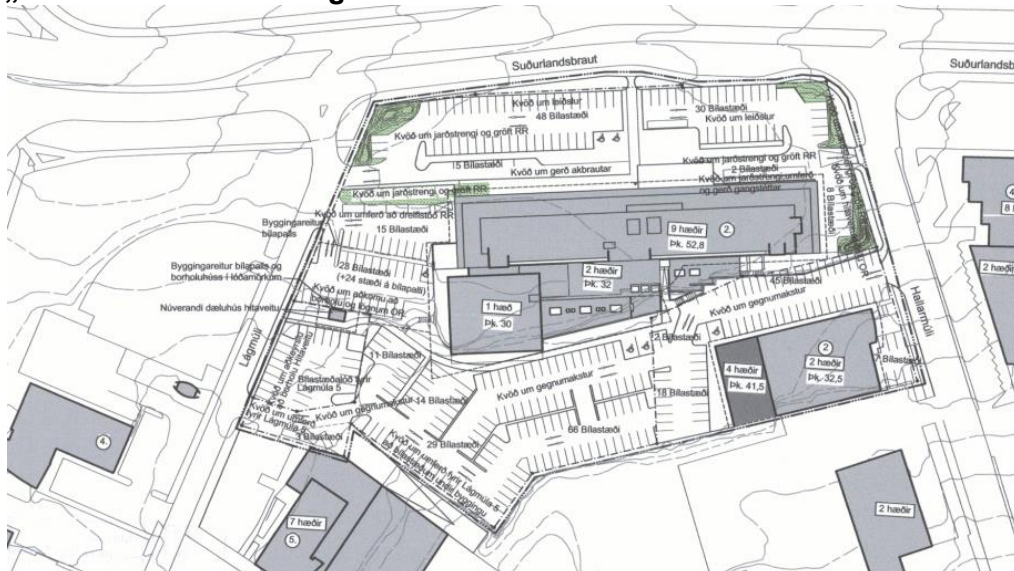
- Skilgreina umfang og hlutverk opinna rýma / almenningsrýma.
- Huga að formun byggingar, s.s. hæð m.t.t. sérstöðu lóðar sem hornlóð
- Gæta að tengslum jarðhæðar við Borgarlínu, m.a. m.t.t. eignarhalds og aðgengi að og gegnum jarðhæð.
- Huga að hlutverki, raunhæfni og nýtingu á grænum rýmum s.s. gróðurveggjum og þakgarði.

Við tillögugerðina ber að hafa umsögn/ábendingar dómnefndar til hliðsjónar.

4 Aðliggjandi skipulagsáætlanir

Eftirfarandi deiliskipulagsáætlanir eiga skipulagsmörk við fyrirhugað skipulagssvæði:

„Suðurlandsbraut 2“ ö.g. 5. mars 2018.



„Lágmúli, Háaleitisbraut, Ármúli og Hallarmúli“ ö.g. 2. maí 2005.



5 Aðrar reglur m.m.:

Hjóla- og bílastæði:

Varðandi fjölda bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar skal miða við reglur Reykjavíkurborgar (2018): Bíla- og hjólastæðastefna, sem samþykktar voru í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019.

Húsakönnun og fornleifaskráning

Ekki hefur verið gerð húsakönnun né fornleifaskráning fyrir svæðið, unnið verður að gerð þeirra. Komi í ljós fornminjar undir yfirborði jarðar í tengslum við framkvæmdir skal stöðva verkið og skýra stofnuninni frá fundinum sbr. 24. gr. laga um menningarminjar.

Lögð fram sbr. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana, 2. mgr. 6. gr.

Veitur og lagnir – kvaðir

Innan svæðisins liggja mikilvægar stofnlagnir í eigu Veitna ásamt minni dreifilögnum. Stofnlagnir hitaveitu liggja sunnan við göngustíg sem staðsettur er sunnan við Suðurlandsbraut og einnig liggja stofnlagnir hitaveitu austan við Kringlumýrarbraut. Minni dreifilagnir liggja einnig á svæðinu ásamt borholu hitaveitu. Stofnlögn fráveitu, 1200 mm lögn, liggur yfir svæðið frá austri til norðurs. Minni vatns- og fráveitulagnir tengjast núverandi húsum á svæðinu. Háspennustrengur, 11 kV, liggur meðfram norður- og vesturhluta svæðisins auk þess sem aðrir strengir rafveitu liggja á svæðinu.

Veitur eru að skoða möguleika á færslu á fráveitulögninni/valkosti á framtíðarlausn. Lögnin er á miklu dýpi og því má gera má ráð fyrir að færslan sé umfangsmikil, að framkvæmdin hafi mikil áhrif á nærumhverfi og getið tekið allt að tvö ár. Ef lögnin verður ekki færð þarf að skipulagga uppbygginguna í kringum hana, niðurstaða greiningarvinnunnar verður innlegg í skipulagsvinnuna.

Borhola Veitna er við suðausturhorn svæðisins. Til að geta viðhaldið borholunni þurfa Veitur að hafa aðgengi að borholuteigum.

Huga þarf vel að því að ofanvatn frá nýrri byggð valdi eins litlu viðbótarálagi á fráveitukerfið og hægt er.



6 Núverandi ástand, byggðamynstur og byggingar

Svæðið er gróin byggð og einkennist af stakstæðum þriggja hæða, þriðja hæðin inndregin, háum húsum í vesturhluta lóðanna aðlægt Kringlumýrarbraut með bílaplani fyrir framan. Reiturinn er í jaðri Múlanna sem er virkt verslunar- og þjónustusvæði.

Lóðarstærðir, notkun og nýtingarhlutfall m.v. skráningu FMR er:

Götuheiti	Húsnr	Lýsing/Notkun	Fj hæða	B ár	lóðarstærð	Brúttó fm	Nýtingarhl
Lágmúli	null	Versl/skrifst	3	1990	3385,0	3405	1,00
Lágmúli	1A	borholuskúr	1	2003	670,0	20	?
Lágmúli	2				1874,0		0
Lágmúli	2A				154,0		0,12
Lágmúli	4	Versl/skrifst	3	1993	2520,0	2339	0,92
Lágmúli	4A	Spennistöð	1	1993	24,0	16	0,66

Myndir frá svæðinu:



Séð frá horni Kringlumýrarbrautar og Háaleitisbrautar



Séð frá Kringlumýrarbraut



Séð frá horni Kringlumýrarbrautar og Suðurlandsbrautar



Séð frá horni Suðurlandsbrautar og Lágmúla



Ný lóð séð frá Lágmúla



Séð upp Lágmúla að Háaleitisbraut



Lágmúli 6 og 8

7 Efnistöð deiliskipulagsvinnunar

Sett eru fram markmið og ráðandi sjónarmið varðandi megináherslur og framtíðaruppbyggingu reitsins á grundvelli Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 tillaga, niðurstöðu samkeppninnar C40 og fyrirbyggjandi byggðar.

Megin atriði sem óskað er eftir að ná fram með tillögunni eru m.a.:

- Yfirfæra gildandi heimildir fyrir núverandi lóðir og festa í sessi byggðamynstrið sem þar er.
- Nýta óbyggt land aðlægt Suðurlandsbraut með vísan til góðrar nýtingar á landi og þéttingu byggðar aðlægt borgarlínu leið.
- Móta uppbyggingarheimildir á nýrri lóð með tilliti til þeirra áherslna sem settar voru fram í C40 samkeppninni.
- Gæta að umhverfisgæðum svo sem hljóðvist, birtu og skjólmyndun, m.t.t. hæða bygginga og staðsetningar byggingar á lóð.
- Auka fjölbreytileika/blöndun í nýtingu bygginga og byggðar m.a. á hinni nýju lóð.

- Gæta að góðu flæðið um svæðið, hina nýju byggingu og tengingar við nærliggjandi svæði.
- Gæta að gæðum borgarrýma og rýma til almennra nota.

Sett hafa verið fram eftirfarandi markmið Grænna þróunarlóða, sem einnig eiga við nýja lóð að Lág múla 2:

- Að minnka kolefnisfótspor nýframkvæmda með skynsamlegu vali á byggingarefnum og byggingaraðferðum.
- Að draga úr neikvæðum umhverfis- og samfélagsáhrifum með því að stuðla að betri nýtingu á þeim eldri mannvirkjum sem fyrir eru á reitunum.
- Að draga úr efnispörf jarðefna og þar með að draga úr hráefnavinnslu þeirra.
- Að varðveita vistkerfi og líffræðilega fjölbreytni.
- Að lágmarka loft- og hljóðmengun.
- Að varðveita gegndræpi jarðvegs.
- Að hlífa innviðum veitna frárennslis, heits og kalds vatns.

Ný lóð að Lág múla 2 - markmið uppbyggingar er m.a. að:

- Mæta viðmiðum Reykjavíkurborgar um kolefnishlutleysi og grænar og heilbrigðar borgir með áherslu á heilsu, vellíðan og sjálfbæran lífsstíl.
- Uppbygging á lóðinni byggi á verkefninu Reinventing Cities C40, þar sem leiðarljós eru m.a. sjálfbærni, umhverfisgæði og afburðar mannvirki.
- Setja skilmála er varða gæði mannvirkjagerðar og umhverfis/almenningsrýma.
- Setja skilmála um afburðar umhverfisvæna byggingu.
- Skoða húshæðir vel, m.a. með tilliti til þess að þær geti orðið allt að 8 hæðir ásamt bílakjallara, falli vel að núverandi byggðamynstri og nærliggjandi byggð.
- Vinna með sérstöðu lóðarinnar sem hornlóðar á áberandi og mikilvægum stað í borgarmyndinni.
- Heildarbyggingarmagn (?A+B + sameiginleg rými) geti orðið allt að 15.000 m².
- Notkun hússins verði blönduð s.s. íbúðir, skrifstofur, verslun og þjónusta, í samræmi við gildandi aðalskipulag og samkeppnistillögu.
- Reiknað verði með allt að 100 íbúðum og að áhersla verði lögð á smærri deiliíbúðir, óhefðbundnar íbúðir, þar sem íbúar geta t.d. deilt rýmum svo sem eldhúsaðstöðu.
- Meðalstærð íbúða verði á bilinu 35-45 m², byggt á hugmyndafræði um deilirými og góða nýtingu fermetra, m.a. m.t.t. lausna á innra fyrirkomulagi þeirra.
- Setja þarf skilmála um deiliíbúðir, m.a. m.t.t. annarrar aðstöðu sem vega á upp á móti íbúðastærð og góðu innra fyrirkomulagi.
- Uppbygging og skipulag taki mið af nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu m.a. með áherslu á aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda og vistleg dvalarsvæði fyrir notendur byggingarinnar sem og aðra.
- Skipulag taki mið af staðsetningu borholu hitaveitu á lóðinni og plássþörf fyrir hana og athafnasvæði hennar.
- Skipulag taki á framtíðarfyrirkomulagi fráveitulagnar sem liggur um lóðina.

Umhverfisáhrif

Jákvæð áhrif tillögunar:

- Styrkir svæðið og hefur jákvæð samfélagsleg áhrif m.a. með auknum atvinnutækifærum og íbúðum.
- Uppbygging á þessum stað ýtir undir vistvænar samgöngur, hvort sem horft er til gangandi, hjólandi eða almenningsgangna.

- Uppbygging aðlægt Suðurlandsbraut er góð og sjálfbær nýting á landi.
- Uppbygging stuðlar að betri/góðri nýtingu innviða og fjárfestinga.
- Styrkir yfirbragð byggðarinnar, eykur möguleika á góðum almenningsrýmum á svæðinu innan- og utandyra.
- Myndar aðdráttarafl sem áberandi, afburðar umhverfsvænt mannvirki þar sem leitað er nýrra leiða í búsetuformi og atvinnurýmum.

Neikvæð áhrif tillögunar:

- Gera má ráð fyrir einhverri aukinni umferð á svæðinu, sem getur leitt af sér staðbundin neikvæð áhrif á loftgæði og hljóðvist. Vænta má þess að þessi áhrif verði í lágmarki þar sem megin hlutverk verkefnisins er vistvæn uppbygging og uppbygging er staðsett við fyrirhugaða Borgarlínu.
- Gera má ráð fyrir einhverjum breytingum á útsýni/innsýn eins og ávallt vegna breytinga á uppbyggingu í gróinni byggð.

8 Skipulagsferli

Gerð lýsingar og deiliskipulags er í höndum Reykjavíkurborgar. Ferill verkefnisins skal vera í samræmi við eftirfarandi megin verkþætti.

- Gagnaöflun, forsendur, landgreining og frumdrög (lýsing)
- Tillaga að lýsingu lögð fram og kynnt
- Tillaga að deiliskipulagi unnin ásamt fylgigögnum
- Umsagna leitað um tillöguna
- Fullunnin tillaga og lögbundið kynningarferli

Samráð og kynningar verða í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010.

Helstu atrið samráðs

- Lýsing lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð Reykjavíkur til samþykktar og kynningar
- Lýsing send hagsmunaaðilum og Skipulagsstofnun til yfirlestrar og athugasemda
- Lýsing gerð aðgengileg opinberlega á vef umhverfis – og skipulagssviðs Reykjavíkur ásamt því sem hún verður til sýnis í þjónustuveri Borgartúni 12-14
- Skipulagstillaga kynnt hagsmunaaðilum
- Skipulagstillaga kynnt fyrir almenningi með opinberri auglýsingu og kynningarfundum, skv. ákvæðum skipulagslaga nr. 123/2010
- Tillaga að deiliskipulagi verður unnin í samráði og samvinnu við helstu hagsmunaaðila og opinbera umsagnaraðila

Umsagnaraðilar

- Skipulagsstofnun
- Hverfisráð Háaleits-Bústaða,
- Verkefnastofa Borgarlínu
- Strætó bs.
- Vegagerðin
- Veitur ohf.
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Minjastofnun Íslands
- Borgarsögusafn Reykjavíkur

- Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins
- Samgöngustofa/Flugmálastjórn
- Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins
- Viðeigandi svið og deildir (skrifstofur) Reykjavíkurborgar, utan umhverfis – og skipulagssviðs, s.s. skóla- og frístundasvið og menningar- og ferðamálasvið.

Tímasetningar til viðmiðunar

- **Apríl 2021** Framlagning lýsingar verkefnis í skipulags- og samgönguráði og borgarráði. Samþykkt að vísa til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila- og samráðsaðila og til kynningar almenningi.
- **Mái** Kynning lýsingar fyrir almenningi ca 3 vikur. Heimasíða Reykjavíkurborgar, auglýsing í fjölmiðlum.
- **Júní/ágúst** Drög tillögu að deiliskipulagi í vinnslu.
- **September** Kynning í skipulags- og samgönguráði á drögum/tillögu að deiliskipulagi.
- **Október** Tillaga að deiliskipulagsbreytingu lögð fyrir skipulags- og samgönguráð og borgarráð og óskað eftir heimild til auglýsingar sbr. 41.gr.skipulagslaga.
- **Nóvember/desember** Deiliskipulagstillaga í auglýsingu/kynningu. Móttaka athugasemda.
- **Janúar 22** Athugasemdir og ábendingar til umsagnar hjá skipulagsfulltrúa/umhverfis- og skipulagssviði.
- **Febrúar 22** Umfjöllun og afgreiðsla í nefndum og ráðum Reykjavíkurborgar.
- **Mars 22** Yfirferð Skipulagsstofnunar.
- **Apríl 2022** Tillaga auglýst í B-deild Stjórnartíðinda, deiliskipulagsbreyting tekur gildi.

9 Heimildaskrá og fylgiskjöl

Tengsl við aðrar áætlanir

- Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2040.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 -tillaga.
- Núgildandi deiliskipulagsáætlanir í jaðri svæðisins.

Heimildaskrá

- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, samþ. í borgarráði 27. nóv. 2014.
- Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2014.
- Skipulagslög nr. 123/2010.
- Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.
- Lög um menningarminjar 80/2012.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010.
- Byggingarreglugerð 112/2012.
- Reglugerð nr. 724/2008 um hávaða.
- Reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs.
- Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Reykjavíkurborg 2019
- Fornleifaskrá Reykjavíkur 2013 (vefheimild: Borgarvefsjá)

Reykjavíkurborg, umhverfis og skipulagssvið
Björn Axelsson, skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12 - 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 3. júní 2021
Tilvísun: 202105060 / 3.4

Efni: Lýsing fyrir gerð deiliskipulags fyrir stgr. 1.260 sem afmarkast af Lág múla, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut og Suðurlandsbraut, Reykjavík

Reykjavíkurborg hefur, með erindi dags. 18. maí 2021, sent Skipulagsstofnun lýsingu til umsagnar skv. 2. mgr. 40. gr. skipulagslaga. Lýsingin var samþykkt til kynningar í borgarráði 6. maí 2021 og varðar lýsingu fyrir gerð deiliskipulags fyrir stgr. 1.260 sem afmarkast af Lág múla, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut og Suðurlandsbraut.

Lýsingin er dagsett 19. apríl 2021 og samanstendur af greinargerð og skýringarmyndum.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er umrætt svæði skilgreint sem Þ57, miðsvæði M2c. Á umræddu svæði, Múlar-Suðurlandsbraut, er m.a gert ráð fyrir skrifstofum, rýmifrekri smásöluverslun, stofnunum, veitingastöðum og hótelum. Íbúðarhúsnæði er heimilt á efri hæðum bygginga enda verði tryggð viðeigandi gæði á lóðum viðkomandi bygginga. Hæðir bygginga verði að jafnaði 4-8 hæðir. Í tillögu að endurskoðuðu Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er svæðið skilgreint sem M2c, d, e, f, g. Múlar-Suðurlandsbraut, Laugardalur og eru skilmálar óbreyttir.

Innan reitsins eru byggingar sem reistar voru í samræmi við tillögu að deiliskipulagi fyrir reitinn frá árinu 1985, en það deiliskipulag öðlaðist aldrei gildi.

Samkvæmt lýsingunni er gert ráð fyrir að vinna deiliskipulag sem felur í sér að á lóðinni Lág múla 2 verði reist verði 8 hæða bygging ásamt bílakjallara, heildarbyggingarmagn verður um 15.000 m². Þar er m.a. gert ráð fyrir 100 íbúðum og verður meðalstærð þeirra á bilinu 35-50 m² og mun uppbyggingin taka mið af nálægð við fyrirhugaða borgarlínu.

Gerð er grein fyrir skipulagsferli, samráði og umsagnaraðilum.

Skipulagsstofnun hefur yfirfarið framlögð gögn og telur að lýsingin geri fullnægjandi grein fyrir skipulagsáformum.


Unnsteinn Gíslason

Reykjavíkurborg,
b.t. skipulagsfulltrúa
Borgartún 12-14
105 Reykjavík

(einnig sent á netfangið skipulag@reykjavik.is)

Reykjavík, 9. júní 2021

EFNI: ANDMÆLI VIÐ LÝSINGU SKIPULAGSFULLTRÚA DAGS 19. APRÍL 2021 FYRIR NÝTT DEILISKIPULAG GÖTUREITS LÁGMÚLA, HÁALEITISBRAUTAR, KRINGLUMÝRARBRAUTAR OG SUÐURLANDSBRAUTAR; STAÐGREINIREITUR 1.260

Húsfélagið Lágmúla 5, kt. 680696-2419 og félagsmenn þess, eigendur séreignarhluta í húsinu, hafa falið Landslögum að gæta hagsmuna sinna í tilefni af lýsingu skipulagsfulltrúa, dags. 19. apríl 2021, fyrir nýtt deiliskipulag götureits Lágmúla, Háaleitisbrautar, Kringlumýrarbrautar og Suðurlandsbrautar, sem auglýst hefur verið til kynningar. Lýsingin tekur m.a. til lóðarinnar nr. 5 við Lágmúla þar sem fasteign umbjóðenda minna stendur.

Á lóðinni er rekin umfangsmikil og rótgróin verslunar-, þjónustu- og skrifstofustarfsemi. Húsnæðið, ásamt aðliggjandi fasteignum, er eitt meginkennileiti þeirrar verslunar- og þjónustustarfsemi sem rekin hefur verið í Múlahverfi um áratuga skeið eða síðan það var byggt. Þá er rekin í húsnæðinu viðkvæm og sérhæfð lækniþjónusta, læknastofur, apótek og skurðstofa. Lykilforsenda fyrir verðmæti þess rekstrar sem þar fer fram er staðsetning og aðgengi. Í því felast m.a. tengsl eignar við helstu umferðaræðar, aðgengi gangandi og akandi, sýnileiki og bílastæði. Sömu forsendur stýra verðmæti fasteignanna sjálfra.

Þann 2. maí 2005 öðlaðist gildi núverandi deiliskipulags svæðisins sem fasteign umbjóðenda minna stendur á, þ.e. deiliskipulag fyrir Lágmúla, Háaleitisbraut, Ármúla og Hallarmúla. Þá liggur fyrir samningur milli Orkuveitu Reykjavíkur og Lágmúlastæða ehf. frá 9. ágúst 1999 um aðgengi og notkun tiltekinna fasteigna við Lágmúla að bílastæðum á sérstakri bílastæðalóð.

Með lýsingu vegna nýs deiliskipulags, sem auglýst hefur verið til kynningar, telja umbjóðendur mínir að verulega sé gengið á hagsmuni þeirra.

Tengsl við helstu umferðaræðar, aðgengi, sýnileiki og bílastæði eru nokkuð góð miðað við núverandi ástand, þó sú öfluga þjónustustarfsemi sem rekin er í fasteigninni og aðliggjandi fasteignum hafi fyrir allnokkru sprengt utan af sér þau fáu bílastæði sem gestum og viðskiptavinum standa til boða. Verði sú lýsing, sem hér er til umræðu, grundvöllur nýs deiliskipulags, mun verða eðlisbreyting þar á til hins verra. Umbjóðendur mínir mótmæla því lýsingunni í heild eins og hún var auglýst. Verður nú vikið nánar að helstu athugasemdum þeirra.

Í fyrsta lagi gerir lýsingin ráð fyrir gríðarstóru mannvirki sem áætlað er að rísi á hinn nýju lóð að Lág múla 2. Það mun bæði auka umferð og ágang um svæðið verulega – en svæðið er nú þegar svo ásetið og annríki mikið að til vandæða horfir – en jafnframt mun byggingin hafa í för með sér eðlisbreytingu á þeirri umferð sem er um svæðið.

Hin aukna umferð mun valda aukinni mengun, versnandi hljóðvist og skerða gæði svæðisins á allan hátt, með tilheyrandi tjóni fyrir eigendur fasteigna, rekstraraðila og viðskiptavinum. Þetta tjón þeirra sem nú þegar starfa á svæðinu er viðurkennt í skipulagslýsingu, þó reynt sé að draga þar úr með óljósum og ósannfærandi hætti. Sérstaklega er mótmælt þeirri forsendu, sem skipulagsyfirvöld gefa sér í lýsingunni, að umferðar-, hljóðvistar- og mengunarvandamál „verði í lágmarki“ þar sem „uppbygging er staðsett við fyrirhugaða Borgarlínu“. Óraunhæft og öfugsnúið er að reisa skipulagsáætlanir og heimila byggingu mannvirkja á þeirri forsendu að Borgarlína *muni rísa*. Slík framtíðaráform eru með öllu óviss og varhugavert, svo ekki sé meira sagt, að gefa sér að verkefnið verði að veruleika eða að það leysi þann umferðarvanda sem nú er uppi. Það er fyrst eftir að Borgarlína verður að veruleika sem yfirvöld geta reist skipulagsáætlanir sínar á þeirri staðreynd. Að auki er það fullkomlega óraunhæft að gefa sér að hin gríðarlega aukning umferðar um svæðið, sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir, verði nær alfarið sinnt með tilkomu Borgarlínu, jafnvel þó hún verði að veruleika. Reynslu- og skynsemisrök leiða öll til þeirrar niðurstöðu að helsta samgöngutæki borgarbúa verði áfram einkabíllinn, jafnvel með tilkomu Borgarlínu. Það er ávísun á stórkostleg vandræði, skert lífsgæði og tjón eigenda fasteigna á svæðinu, rekstraraðila og viðskiptavina að heimila byggingu gríðarstórra mannvirkja á svo hæpnum og óraunhæfum forsendum. Hin fyrirhuguðu mannvirki munu því valda umferðaröngþveiti, mengun, versnandi hljóðvist og rýra verulega þau verðmæti sem núverandi starfsemi býr við.

Umferð um svæðið mun ekki einungis aukast, heldur mun eðli hennar breytast. Gert er ráð fyrir að í hinu nýja mannvirki verði allt að 100 íbúðir og verður áhersla lögð á „smærri íbúðir og mögulega deiliíbúðir þar sem íbúar geti t.a.m. deilt eldhúsaðstöðu. Meðalstærð íbúða er áætluð á bilinu 35-50 m².“ Á svæðinu í dag eru ekki íbúðir og því enginn með fasta búsetu á svæðinu. Hinum 100 nýju íbúðum munu eðli málsins samkvæmt fylgja minnst 100 nýir íbúar, þó væntanlega verði þeir mun fleiri. Gera verður ráð fyrir að hverri íbúð fylgi minnst ein bifreið. Við það breytist eðli þeirrar umferðar sem verður um svæðið – hún verður stöðug, allan sólarhringinn og með hápunktum á morgnana og um eftirmiðdaginn. Svæðið þolir nú þegar illa þá umferð sem þar er. Með breytingunni mun skapast ófremdarástand.

Umbjóðendur mínir vara almennt við því að blanda saman íbúðar- og atvinnuhúsnæði á svæðinu. Íbúðar- og atvinnuhúsnæði hafa mjög ólíkar þarfir og mikil hættu er á ágreiningi á milli eigenda og notenda slíks húsnæðis innan svæðisins. Umbjóðendur mínir mótmæla sérstaklega að leyfðar verði íbúðir í húsnæði á næstu lóðum við húsnæði umbjóðenda minna svo sem lýsingin gerir ráð fyrir.

Í öðru lagi er gert ráð fyrir að byggð verði ný og ógnarstór mannvirki norðan og vestan við hús umbjóðenda minna sem samkvæmt lýsingunni munu skyggja algjörlega á húsið og slíta það úr tengslum við meginumferðaræðar að svæðinu. Um er að ræða slit á sjónrænum tengslum og raunverulegum tengslum. Með þeirri breytingu er í raun verið að færa þau gæði sem núverandi húsnæði nýtur af staðsetningu sinni til annarra mannvirkja, þ.e. hinna nýju húsa. Telja umbjóðendur mínir að það muni leiða til lækkaðs verðmætis á eignum í húsinu og skerða verulega reksturinn sem þar er, enda mun húsnæðið henta mun verr til rekstrar verslunar og þjónustu verði umrædd lýsing að veruleika. Eigendur og umráðamenn fasteigna á efri hæðum húsa við Lág múla njóta nú útsýnis sem er einstakt, yfir miðbæ Reykjavíkur og út á Sundin. Eigendur fasteigna, sem m.a. fjárfestu í þessum einstöku gæðum, gátu ekki með nokkru móti gert sér grein fyrir eða haft réttmætar væntingar til að ætla að slík mannvirki yrðu byggð á svæði þar sem fyrir var ekki skipulögð lóð. Tjón af þessum sökum er gríðarlegt.

Í þriðja lagi virðist aðkoma að Lág múla, og þar með húsi umbjóðanda míns, frá Suðurlandsbraut alveg felld niður í lýsingunni og eingöngu gert ráð fyrir aðkomu frá Háaleitisbraut. Þessi áform eru reyndar bæði óskýr og óútskýrð í fyrirliggjandi lýsingu. Ef rétt er, telja umbjóðendur mínir það með öllu óásættanlegt m.t.t. þeirrar

umferðar sem er nú þegar í kringum þann þjónustukjarna sem er á svæðinu. Sú umferð mun aukast gríðarlega, eins og áður segir, og því ótækt að slíta umferðaræðar svæðisins í sundur um leið og umferð er aukin verulega.

Í fjórða lagi mótmæla umbjóðendur mínir að bílastæðum við núverandi fasteignir við Lág múla verði fækkað samhliða hinnri gríðarlegri fjölgun íbúða, verslunar- og þjónusturýma á svæðinu sem fylgja hinum nýju mannvirkjum. Eins og áður segir er umferð um svæðið nú þegar þung og vandræði með bílastæði. Sú verslunar- og þjónustustarfsemi sem er fyrir á svæðinu byggir á því að aðkoma bíla sé einföld og magn bílastæða nægilegt fyrir viðskiptavinum, sem langflestir eru akandi. Jafnvel þó gert sé ráð fyrir bílakjallara undir hinum nýju mannvirkjum telja umbjóðendur mínir augljóst að sú fjölgun bílastæða muni engan veginn duga til að anna hinnri nýju og auknu umferð.

Eins og rakið er í inngangi bréfsins er í gildi samningur milli húsfélaganna að Lág múla 4, 5, 7 og 9 við Orkuveitu Reykjavíkur um notkun að lóðinni á horni Lág múla og Suðurlandsbraut undir bílastæði. Fer félagið Lág múlastæði ehf. með fyrirvar fyrir húsfélögin. Samningurinn er ótímabundinn en skal gilda jafnlengi og lóðarleigusamningur Orkuveitu Reykjavíkur, sem var gerður árið 2004 til 50 ára. Ekki verður betur séð en með skipulagslýsingunni sé fyrirhugað að leggja umrædda lóð undir nýbyggingarnar og brjóta þannig allar forsendur og samningsskyldur samkvæmt umræddum samningi. Við það er brotið gegn eignarrétti umbjóðenda minna, auk þess sem umferðar- og bílastæðavandamál munu aukast til muna með fækkun stæða – sem eru nú þegar af skornum skammti – samhliða gríðarlegri umferðaraukningu.

Í fimmta lagi þá vilja umbjóðendur mínir benda á að borgararnir verða að geta treyst því að sú stefnumörkun sem sett er fram í skipulagi og samningum haldi og ekki sé sífellt verið að breyta skipulagi.

Í gildi er deiliskipulag svæðisins frá 2. maí 2005. Samkvæmt því er hvorki gert ráð fyrir lóð né deiliskipulagi á því svæði sem nú stendur til að skipuleggja. Óútskýrt er með öllu af hverju segir á bls. 5 í lýsingunni „Þar sem upphaflegt deiliskipulag lóðanna við Lág múla telst ekki vera í gildi...“ og má helst ráða af þessum texta að lýsingin sé öll unnin á röngum forsendum um lagalegt gildi núverandi deiliskipulags. Gerir það fyrirhugaðar breytingar enn vafasamari.

Skipulagi verði ekki breytt nema fyrir því séu ríkar ástæður og lögmæt og málefnaleg sjónarmið. Um þetta álitafni hefur verið fjallað af umboðsmanni Alþingis og í nokkrum úrskurðum úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Í álitum umboðsmanns Alþingis frá 1992, SUA 72/1992, segir t.d.:

„Þar sem skipulag er bindandi bæði fyrir stjórnvöld og almenning um framtíðarnot tiltekins svæðis og er almennt ætlaður langur gildistími, verður að vanda til þess. Hönnun og bygging mannvirkja er meðal annars reist á forsendum, sem fram koma í skipulagi. Verður almenningur því að geta treyst því, að festa sé í framkvæmd skipulags og að því verði almennt ekki breytt, nema veigamiklar ástæður mæli með því. Ber þar að taka tillit til réttmætra hagsmuna þeirra, er breyting skipulags varðar. Skal hér áréttað, að skipulag er í senn stjórnþæki stjórnvalda um þróun byggðar og landnotkun, og trygging almennings fyrir því, að allar framkvæmdir innan marka skipulags séu í samræmi við það.“

Í álitum umboðsmanns Alþingis frá 1998, SUA 2421/1998, segir t.d. :

Lög og stjórnvaldsreglur gera samkvæmt framansögðu ráð fyrir því, að aðalskipulag sæti endurskoðun í samræmi við breyttar þarfir. Sveitarstjórnnum er því formlega heimilt að láta fara fram endurskoðun á gildandi aðalskipulagi, að uppfylltu því skilyrði, að forsendur fyrra skipulags séu breyttar. Við slíka endurskoðun aðalskipulags er sveitarstjórn almennt ekki bundin við fyrri ákvörðun sína um nýtingu tiltekins landsvæðis. Mat á nauðsyn þess, að skipulagi sé breytt, þarf þó að vera byggt á lögmætum sjónarmiðum. Vegast þar á þörfin fyrir stöðugleika í skipulagsmálum og breyttar þarfir innan skipulagssvæðis hverju sinni.

Í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags og byggingarmála, USB frá 10. maí 2004, segir:

“Með samþykkt deiliskipulags svæðis eru festar í sessi áætlanir og markmið sveitarstjórnar um framtíðarnot viðkomandi svæðis. Er þar m.a. kveðið á um staðsetningu lóða, byggingarreiti og um útlit og gerðir húsa og verða byggingarleyfi að vera í samræmi við gildandi skipulag skv. 2. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Skipulag er með þessum hætti bindandi fyrir stjórnvöld og borgara, sbr. 2. mgr. gr. 6.4 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998, og verða íbúar skipulagssvæðis, sem byggt hafa hús sín eða keypt með gildandi skipulagsforsendum í huga, að geta treyst því að ekki verði gerðar breytingar á skipulaginu nema veigamiklar ástæður mæli með því. Á

Þetta sjónarmið ekki síst við þegar um er að ræða tiltölulega nýtt hverfi sem þegar er fullbyggt.”

Í úrskurði úrskurðarnefndar skipulags og byggingarmála, USB frá 18. maí 2007, um segir:

“Er deiliskipulag sem tekið hefur gildi bindandi fyrir stjórnvöld og borgara, sbr. 2. mgr. greinar 6.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Við úthlutun lóða á slíkum svæðum liggur þegar fyrir í deiliskipulagi hvaða heimildir eru fyrir hendi til nýtingar einstakra lóða og geta lóðarhafar ekki vænst þess að fyrri bragði að skipulagi verði breytt varðandi nýtingu og fyrirkomulag bygginga á einstökum lóðum. Verða borgarar að geta treyst því að ekki sé ráðist í breytingar á skipulagi nema að veigamiklar ástæður eða skipulagsrök mæli með því. Verður að gjalda varhug við því, m.a. með tilliti til fordæmisgildis, að ráðist sé í breytingar á nýlegu deiliskipulagi eftir óskum einstakra lóðarhafa, enda geta slíkar breytingar raskað hagsmunum annarra lóðarhafa og dregið úr þeirri festu er deiliskipulagi er ætlað að skapa. Eiga þessi sjónarmið við þótt breyting á skipulagi hafi ekki mikil grenndaráhrif.

Skipulagsyfirvöld Kópavogsbæjar hafa ekki bent á nauðsyn umdeildrar skipulagsbreytingar eða fært fram málefnaleg rök fyrir henni”

Umbjóðendur mínir telja engin lögmæt og málefnaleg rök hafa verið færð fram fyrir svo umfangsmiklum breytingum á skipulagi svæðisins. Slík rök þurfa að vera sterk til þess að raska hagsmunum umbjóðenda minna svo verulega sem ljóst má vera að tillagan gerir.

Í sjötta lagi telja umbjóðendur mínir að ekki hafi verið gætt að reglum stjórnsluréttar við gerð lýsingarinnar, þ.m.t. lögmætis- og rannsóknarreglu stjórnsluréttar þar sem forsendur og áhrif lýsingarinnar hafi ekki verið rannsökuð nægilega til að taka ákvörðum um svo viðamikla breytingu. Umbjóðendur mínir fá ekki séð að fyrir liggi neinar greiningar um áhrif lýsingarinnar á þann rekstur sem er í húsum á svæðinu nú þegar þ.m.t. hvað varðar aðkomu, bílastæðapörf, breytta starfsemi o.s.frv. Slík gögn liggja a.m.k. ekki fyrir opinberlega. Óskað er eftir að fram fari óháð greining á áhrifum breyttrar aðkomu, aukinnar umferðar samhliða fækkun bílastæða við þau hús sem nú standa við Lág múla og eðlisbreytingar sem verður á umferð um svæðið með tilkomu 100 nýrra íbúða, og að slík greining/skoðun verði kynnt umbjóðendum mínum áður en lengra verður haldið.

Í sjöunda lagi telja umbjóðendur mínir að fullnægjandi samráð hafi ekki verið haft við þá um gerð lýsingarinnar. Um sé að ræða svo umfangsmiklar breytingar á lóð og hagsmunum þeirra að ítarlegt samráð hefði þurft að hafa við þá áður en lokið var við lýsinguna og hún auglýst. Umbjóðendur mínir áskilja sér alla rétt vegna þess. Umbjóðendur mínir lýsa sig hins vegar tilbúna til að eiga fund með borgaryfirvöldum til að skýra sjónarmið sín og fara yfir hvort mögulegt kunnir að vera að gera megi þær breytingar á skipulaginu að umbjóðendur mínir geti sætt sig við það. Umbjóðendur mínir gera raunar þá kröfu að borgaryfirvöld boði þá sérstaklega til slíks fundar áður en málið verður afgreitt og leitast verði við að finna lausn á skipulagi svæðisins sem líka þjónar hagsmunum umbjóðenda minna.

Í áttunda lagi vilja umbjóðendur mínir lýsa því strax yfir að verði lýsingin grundvöllur deiliskipulags, óbreytt og án þess náðst hafi sátt við umbjóðendur mína, áskilja þeir sér allan rétt til þess að leitast við að fá tillögunni hnekk og/eða gera kröfur á hendur sveitarfélaginu um skaðabætur eða innlausn eignanna. Í því sambandi er rétt að minna á að skv. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 ber sveitarstjórn ábyrgð á öllu tjóni sem umbjóðendur mínir kunna að verða fyrir vegna hinnar fyrirhuguðu breytingar.

* * *

Ekki ber á líta á framangreindar athugasemdir sem tæmandi hvorki hvað varðar efni, form eða málsmeðferð. Umbjóðendur mínir áskilja sér því allan rétt til að gera frekari athugasemdir eða bera fyrir aðrar málsástæður síðar og á öðrum stigum málsins.

Ef spurningar vakna eða óskað er eftir frekari skýringum er velkomið að hafa samband við undirritaðan í síma 520-2900 eða með tölvupósti á grimur@landslog.is.

Virðingarfyllst
Landslög



Grímur Sigurðsson hrl.



Umhverfis- og skipulagssvið - Skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Reykjavík, 9. júní 2021
Tilvísun: 2021050292/10.3

Efni: Umsögn HER um lýsingu á deiliskipulagi Lág múli, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut, stgr 1.260

Vísað er til tölvubréfs skrifstofu skipulagsfulltrúa dags. 18. maí 2021 þar sem lögð er fram lýsing fyrir nýtt deiliskipulagi göturreits Lág múla, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut staðgreinireitur 1.260 og óskað ábendinga eða athugasemda. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur tekið tillöguna til umsagnar og gefur eftirfarandi umsögn.

Mengun í jarðvegi

Minnt er á að þann 1. janúar 2021 tók gildi reglugerð nr. 1400 um mengaðan jarðveg og koma þar fram viðmiðunarmörk fyrir þungmála og lífræn efnasambönd fyrir landnotkun íbúðasvæðis. Ef komið er niður á mengaðan jarðveg þarf að tilkynna það til HER og þarf að tilgreina það í skipulagsskilmálum.

Bíla kjallarar innan íbúðareita

Bent er á að æskilegt væri að setja ákvæði um olfu- og sandskilju ef þvottastaða á að vera leyfileg í bíla kjallara og gera þarf ráð fyrir slíkum búnaði innan byggingarreits í skilmálum deiliskipulags.

Hljóðvist og loftgæði

Við skipulagsmál skal miða við að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum í viðauka reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Greina þarf frá fyrirhuguðum aðgerðum ef einhverjar eru til að draga úr hávaðamengun frá umferð, s.s. með hljóðmönnum, hljóðveggjum eða skermun á húsum. Einnig má huga að efnisvali í byggingum sem gætu haft áhrif á hljóðvist og mætti setja inn sérstaka skilmála/ákvæði vegna þess. HER vill benda á að þar sem hluti þeirra uppbyggingarsvæða fyrir íbúðarbyggð sem lögð eru til í skipulagstillögunni liggja þétt að stórum stofnbrautum er hætta á að loftgæði og hljóðvist geti orðið slæm. HER telur að á þeim svæðum sem liggja að stofnbrautum ættu hljóðvist og loftgæði alltaf að vera metin hátt og ítarlega gerð grein fyrir mögulegum áhrifum á íbúa. HER áréttar að rannsóknir hafa sýnt fram á neikvæð heilsufarsáhrif við að búa þétt við umferðarpungar stofnbrautir. Þó að gefnar séu þær forsendur að umferðaraukning vegna nýrrar byggðar hafi óveruleg áhrif þarf einnig að horfa til þess hvert ástandið verður ef forsendur s.s. vegna Borgarlínu standast ekki.

Starfsemi

Minnt er á að fyrir veitingastaðir þarf að hafa í huga lykt frá starfseminni, hávaði frá loftræsingu og kæliviftum, úrgangs- og umgengnismál. HER telur mikilvægt að í skipulagsskilmálum sé kveðið á um að við veitingastarfsemi skuli vera fitugildra á frárennislögnum og að úrgangsmál skuli leysa innan húss eða í sérstökum sorpgeymslum, er



Reykjavíkurborg

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

Þá t.d. átt við tæmingu á úrgangi og einnig geymslu á notaðri steikingarolíu. HER minnir á að setja þarf skýr ákvæði um loftræsikerfi t.d. frá veitingahúsum, t.d. að losun sé ávallt upp fyrir þakbrún en þó þarf einnig að hafa í huga að það geta verið hærri byggingar í kring á nærliggjandi lóðum. Einnig að huga þurfi sérstaklega að lágmörkun á hávaða frá loftræsikerfum og kælikerfum t.d. með hljóðeinangrun í hljóðgjafa s.s. mótorá eða viftur. Einnig vill HER benda á hvort að mögulega þurfi að tilgreina hver "hefðbundinn verslunartími" er til að lágmarka ónæði íbúa.

Mikilvægt er að skilgreina vel hvaða starfsemi er heimil á svæðunum, t.d. með lista yfir mengandi/iðnaðarstarfsemi sem heimila mætti á svæðinu til að draga úr líkum á mengun og ónæði fyrir íbúa eða með því að tilgreina hvaða kröfur slík starfsemi þarf að uppfylla. Ef heimila á verkstæðis eða iðnaðarstarfsemi mætti e.t.v. hafa ákvæði sem takmarka opnunartíma til að draga úr líkum á ónæði af starfseminni og fara fram á að starfsemin fari aðeins fram innandyra eftir því sem við á.

Almenningsrými

Í skipulagsskilmálum væri rétt að taka fram að leiksvæði skuli uppfylla reglugerð nr. 942/2002 um öryggi leikvallatækja og leiksvæða og eftirlit með þeim með síðari breytingum. Auk þess þurfi leiktæki að uppfylla kröfur sem fram koma í stöðlum um leikvallatæki og undirlag þeirra, ÍST EN 1176 ásamt ÍST EN 1177.

Meðhöndlun ofanvatns

HER hvetur til þess að ofanvatn sé meðhöndlað sem mest innan lóða til að minnka álag á fráveitukerfi en bent er á að skoða þarf þær lausnir sérstaklega ef mengaður jarðvegur kemur í ljós.

Fráveitukerfi

Gæta skal þess að við þær breytingar á skipulagi sem lagðar eru til verði enn tryggð sem mest sjálfvirkni á fráveitukerfi. Ef halla lagna er breytt og þörf er á dælubúnaði til að tryggja flæði aukast líkur á mengun ef dælubúnaður verður rafmagnslaus vegna bilana eða náttúruhamfara. Gera þarf grein fyrir þessum atriðum í deiliskipulagi.

HER áskilur sér rétt til að koma með frekari athugasemdir við fyrirhugað skipulag á síðari stigum.

Virðingarfyllst
f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Helgi Guðjónsson
Heilbrigðisfulltrúi

**Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur**

Borgartúni 12- 14
105 Reykjavík
skipulag@reykjavik.is

Efni: Götareitur Lágmúli, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut og Suðurlandsbraut. Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags.

Vegagerðin hefur yfirfarið ofangreinda lýsingu dags. 19. 4. 2021.

Fyrirhugaður skipulagsreitur liggur við fjölfarnar samgönguæðar. Tryggja þarf rými fyrir framtíðarumferð við reitinn, hvort sem er fyrir akandi, hjólandi, almenningsgöngu eða gangandi.

Kringlumýrarbraut (40-00) er í umsjá Vegagerðarinnar og um hann gilda Vegalög svo sem varðandi veghelgunarsvæði. Vakin er athygli á að heimild er til að stækka veghelgunarsvæði frá lágmarksgildum, sér í lagi við vegamót. Framkvæmdir innan veghelgunarsvæða eru háðar leyfi frá Vegagerðinni. Vegagerðin óskar eftir að veghelgunarsvæði verði sýnt á uppdráttum deiliskipulags.

Fyrirhugað er að Borgarlínustöð verði við skipulagsreitinn. Endanleg ákvörðun um staðsetningu liggur ekki fyrir. Mikilvægt er að útfærsla skipulags á reitnum verði í góðu samræmi við áætlanir um Borgarlínu.

Í skipulagslýsingu segir: „*Uppbygging og skipulag taki mið af nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu m.a. með áherslu á aðgengi gangandi og hjólandi vegfarenda og vístleg dvalarsvæði fyrir notendur byggingarinnar sem og aðra.*“

Af ofangreindum ástæðum óskar Vegagerðin eftir náinni samvinnu við afmörkun reitsins og þá útfærslu innan hans sem haft getur áhrif á samgöngur. Jafnframt óskar Vegagerðin eftir að fá skipulagið til umsagnar á öllum stigum.

Virðingarfyllt
f.h. Vegagerðarinnar
Erna Bára Hreinsdóttir
forstöðumaður Skipulagsdeildar

Síða 1/1

Vegagerðin
Borgartún 5-7
105 Reykjavík
+354 522 1000
vegagerdin.is

vegagerdin
@vegagerdin.is

Reykjavíkurborg
Skipulags- og samgönguráð
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 10. júní 2021

Skipulagslýsing vegna Lágmúla.

Fyrir hönd fyrirtækisins Lágmúlastæðin ehf. og húsfélaganna fyrir Lágmúla 4, 5 og 7, er hér sett fram umsögn um nýlega auglýsta skipulagslýsingu vegna götueitsins *Lágmúli*, *Háaleitisbraut*, *Kringlumýrarbraut* og *Suðurlandsbraut*.

Umbjóðendur mínir mótmæla harðlega þeim áformum skipulagsyfirvalda, sem felast í lýsingunni, þar sem meðal annars er gert ráð fyrir að taka af bílastæðalóðina að Lágmúla 2. Mótmæli þessi byggjast meðal annars á eftirgreindum athugasemdum.

1. Um langt árabil ríkti mikill bílastæðavandi fyrir atvinnuhúsin við Lágmúla, hvort sem var vestan eða austan götunnar. Sá vandi hefur aðeins aukist eftir því sem árin hafa liðið, með stækkun sumra húsanna og með breyttri atvinnustarfsemi í húsunum beggja vegna Lágmúlans. Meðal annars eru þar rekin fyrirtæki og stofnanir sem laða til sín mikinn fjölda viðskiptavina og fólk sem sækja þarf þangað brýna þjónustu. Nefna má til dæmis matvörsluverslun á jarðhæð Lágmúla 7, heilsugæslustöð að Lágmúla 4, læknastofur að Lágmúla 5, vinsælt símafyrirtæki í Lágmúla 9, o.s.frv. Að auki eru í húsunum önnur, mannmörg starfsemi.

Til þess meðal annars að koma til móts við umkvartanir húsfélaga við Lágmúlann til Reykjavíkurborgar á sínum tíma um bílastæðavandann var afraðið á árinu 1999 að lóðarhafar að lóðinni Lágmúla 2, þ.e. húsfélögin fyrir Lágmúla 4, 5, 7 og 9, skildu að forminu til skila lóðinni til borgarinnar, sem aftur úthlutaði henni samstundis til Orkuveitu Reykjavíkur. Tilgangurinn með þessu var einkum tvíþættur. Annars vegar að tryggja Orkuveitunni smá lóðarskika kringum borholuhýsi á mörkum Lágmúla 2 og 4 en hins vegar að staðfesta lóðina sem bílastæðalóð fyrir fyrirtækið Lágmúlastæðin ehf., sem sérstaklega var stofnað í þessu skyni af húsfélögunum. Endurgjald til lóðarhafanna og forsenda þeirra fyrir þessum gjörningi var að á lóðinni yrði útbúið bílastæði sem hægt yrði að leigja út fyrir hæfilegt gjald til þeirra sem unnu í húsunum.

Í framhaldi þessa, þann 9. ágúst 1999, gerðu Orkuveitan og Lágmúlastæðin ehf., húsfélögin fjögur og Úrval-Útsýn, með sér langtímasamning um bílastæðalóðina og var sá samningur staðfestur af hálfu borgarinnar. Samningurinn var ótímabundinn, ekki uppsegjanlegur, og skildi gilda meðan lóðarleigusamningur Orkuveitunnar um lóðina gildi. Orkuveitan skuldbatt sig til þess að þinglýsa samningnum.

Síðar, eða þann 19. maí 2006, var formlega gengið frá lóðarleigusamningnum milli Orkuveitunnar og Reykjavíkurborgar, og skildi hann gilda í 50 ár, talið frá 28. október 2004. Umbjóðendur mínir líta svo á að samningur þeirra um bílastæðalóðina sé enn í gildi og að hann gildi til 28. október 2054. Samningurinn er óuppsegjanlegur og eru lóðarhafar hverju sinni, fyrst Orkuveita Reykjavíkur, síðar Orkuveita Reykjavíkur – Veitur ohf., og hugsanlega nú Reykjavíkurborg, skuldbundnir gagnvart Lágmúlastæðunum ehf. um lóðina og afnotarétt að henni. Minnt er hér á að um einkaréttarlega gjörninga er að ræða, með gagnkvæmum skuldbindingum aðila.

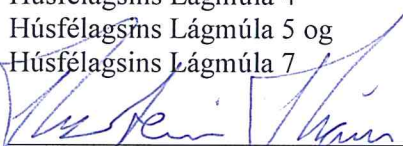
2. Umbjóðendur mínir telja að áformin, sem felast í skipulagslýsingunni, muni einungis auka verulega á bílastæðavandann, og er ekki á það bætandi. Bílastæðalóð Lágmulastæðanna ehf. leysti að vísu úr þessum vanda að hluta til á sínum tíma og til dagsins í dag. Með tilkomu þessarar lóðar hafa þeir sem sækja vinnu sína í húsin við Lágmúla, sumir langt að, getað lagt bifreiðum sínum þar, í stað þess að bílast um takmörkuð stæði annars staðar við götuna. Það bætir jafnframt aðgengi annarra að þjónustustarfsemi sem rekin er á svæðinu. Hreyfingin verður meiri á þeim bílastæðum. Til fróðleiks fylgir hér ljósmynd sem tekin var fyrir í vikunni af hluta svæðisins sem um er fjallað.

Þau áform, sem verið er að kynna, virðast bera með sér hugmyndir um að á mótum Kringlumýrarbrautar og Suðurlandsbrautar risi allt að 8 hæða hús, með allt að 100 íbúðum, auk atvinnustarfsemi á jarðhæð. Það þarf ekki mikið hugmyndaflug til þess að sjá hvaða afleiðingar þessi áform hafa fyrir þá sem sækja vinnu og þjónustu í Lágmulanum. Ekki aðeins mun bílastæðum fækka og álagið á þau sem eftir standa aukast, heldur munu íbúar í 100 nýjum íbúðum, auk starfsmanna og viðskiptavina í fyrirtækjum á jarðhæð hinnar fyrirhuguðu byggingar, leita í þessi sömu bílastæði. Þessu til viðbótar má nefna að þegar fjölmennir fundir og ráðstefnur eru haldnar á Hilton hótelinu að Suðurlandsbraut 2 yfirfyllast bílastæðin við Lágmulann af bifreiðum ráðstefnugesta. Loks má nefna að sænska sendiráðið á Íslandi er í Lágmúla 7 og það er ekki sæmandi borgaryfirvöldum að þrengja að sendiráðinu á þennan hátt, að því er aðgengi varðar. Öruggt er, og þegar byrjað, að álagið sem af öllu þessu stafar mun færast upp í Álftamýri og aðrar nærliggjandi íbúðagötur.

Með vísan til þessara sjónarmiða, sem hér hafa verið reifuð, leggjast umbjóðendur mínir eindregið og harðlega gegn áformunum sem kynnt eru í skipulagslýsingunni. Þeir telja hana hafa veruleg neikvæð áhrif á þá atvinnustarfsemi sem þegar er á svæðinu og ekki vera í samræmi við byggðamynstur og þá landnýtingu sem er á skipulagssvæðinu og aðliggjandi svæðum.

Umbjóðendur mínir áskilja sér rétt til þess að kynna fleiri sjónarmið gegn þessum áformum síðar, reynist þess þörf, auk þess að leita réttar síns hjá skipulagsyfirvöldum eða dómstólum á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllt
Fyrir hönd
Lágmulastæðanna ehf.
Húsfélagsins Lágmúla 4
Húsfélagsins Lágmúla 5 og
Húsfélagsins Lágmúla 7



Marteinn Másson, hrl.

Hjálagt:
Ljósmynd.



MIKLABORG

MIKLABORG

MIKLABORG

MIKLABORG

MIKLABORG

MIKLABORG



Umhverfis og skipulagssvið Reykjavíkur
Borgartúni 12 – 14
105 Reykjavík

Reykjavík, 10.06.2021

Efni: Umsögn Veitna vegna lýsingar á deiliskipulagi Lág múla, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut staðgreinireitur 1.260

Veitur hafa rýnt skipulagslýsingu fyrir Lág múla, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut staðgreinireitur 1.260. Sem felst m.a. í að yfirfæra heimildir núverandi lóða innan reitsins og afmarka nýja lóð að Lág múla 2. Skilgreina heimildir á nýju lóðinni fyrir uppbyggingu á umhverfisvænu húsnæði til samræmis við niðurstöðu samkeppni Reinventing Cities C40.

Eins og fram kemur í skipulagslýsingunni liggja lagnir Veitna ásamt hitaveitu borholu um og við lóðina þar sem fyrirhugaða er að fara í uppbyggingu. Veitur hafa látið skoða möguleika á flutningi og færslum á lögnum og athugun á því hvernig sé hægt að viðhalda borholunni með tillit til stærð á borholuteig.

Meðfylgjandi er minnisblað og kynningar sem voru kynntar á fundi með aðilum frá Reykjavíkurborg 03.06.2021.

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

Virðingarfyllt,
f.h. Veitna

Helga Rún Guðmundsdóttir



MINNISBLAÐ

LÁGMÚLI 2 – VEITULAGNIR VEITNA OHF

1.270.238 SKJALANÚMÉR: 1270238-000-CMO-0001						
NÚGILDANDI ÚTGÁFA: 2.00						
ÚTGÁFA	DAGS. ÚTG	ÚTGÁFUSTAÐA	HÖFUNDUR	RÝNIR	SAMÞYKKT	VERKKAUPI
2.00	09.06.2021	Öðrum lögnum Veitna bætt við og almenn uppfærsla	BB	SGJ	BB	-
1.00	11.05.2021	Útgefið	BB	SGJ	BB	-

Efnisyfirlit

1. Inngangur	1
2. Núverandi veitukerfi Veitna	2
2.1 Fráveitukerfi	2
2.2 Hitaveitukerfi	3
2.3 Rafveita	3
2.4 Aðrar veitulagnir	4
3. Forsendur	4
3.1 Núverandi fráveitulagnir, hönnunarrennsli, lagnastærð og gerð kerfis (einfalt/tvöfalt)	4
3.2 Lagnaefni fráveitulagnar	4
3.3 Fyrirhuguð bygging við Lág múla 2	5
3.4 Jarðvinna og jarðvegsaðstæður	7
3.5 Nauðsynleg stærð skurðsvæðis meðfram fráveitulögn	7
3.6 Forsendur kostnaðar	8
4. Starfsemi í byggingum þar sem aðkoma gæti skerst	9
5. Valkostir	10
5.1 Valkostur 1 - Núverandi fráveitulögn notuð áfram og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt	10
5.1.1 Lýsing á valkosti	10
5.1.2 Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi	10
5.1.3 Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna	10
5.1.4 Helstu kostir og gallar	10
5.2 Valkostur 2 – Fráveitulögn endurnýjuð milli Lág múla 2 og 4 og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt	11
5.2.1 Lýsing á valkosti	11
5.2.2 Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi	11
5.2.3 Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna	11
5.2.4 Helstu kostir og gallar	12
5.2.5 Áframhaldandi endurnýjun lagnar	13
5.3 Valkostur 3 – Fráveituögn endurnýjuð í Lág múla	13
5.3.1 Lýsing á valkosti	13
5.3.2 Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi	14
5.3.3 Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna	14

5.3.4	Helstu kostir og gallar	16
5.3.5	Áframhaldandi endurnýjun lagnar	16
5.4	Valkostur 4 - Fráveitulögn endurnýjuð í Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut.....	16
5.4.1	Lýsing á valkosti.....	16
5.4.2	Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi	17
5.4.3	Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna.....	17
5.4.4	Helstu kostir og gallar	18
5.4.5	Áframhaldandi endurnýjun lagnar	19
5.5	Aðrir valkostir	19
5.5.1	Fráveitulögn lögð undir Lág múla 2, við hlið núverandi lagnar.....	19
6.	Kostnaður	20
7.	Umræða.....	20
8.	Heimildir	21
Viðauki A	Skissur af tillögum að endurnýjun fráveitulagnar	A-1
Viðauki B	Sundurliðaðar kostnaðaráætlanir.....	B-1
Viðauki C	Lagnateikningar af núverandi Ø1200 blandlögn fráveitu (grunnmynd og langsnið)	C-1

1. Inngangur

Í þessu minnisblaði eru settar fram tillögur að breytingu á legu Ø1200 blandlagnar fráveitu (Kringlumýrarræsi) vegna fyrirhugaðrar byggingar á lóð við Lág múla 2. Einnig er fjallað um aðrar lagnir Veitna sem liggja á eða við lóð við Lág múla 2 skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar [1] (sjá mynd 1).

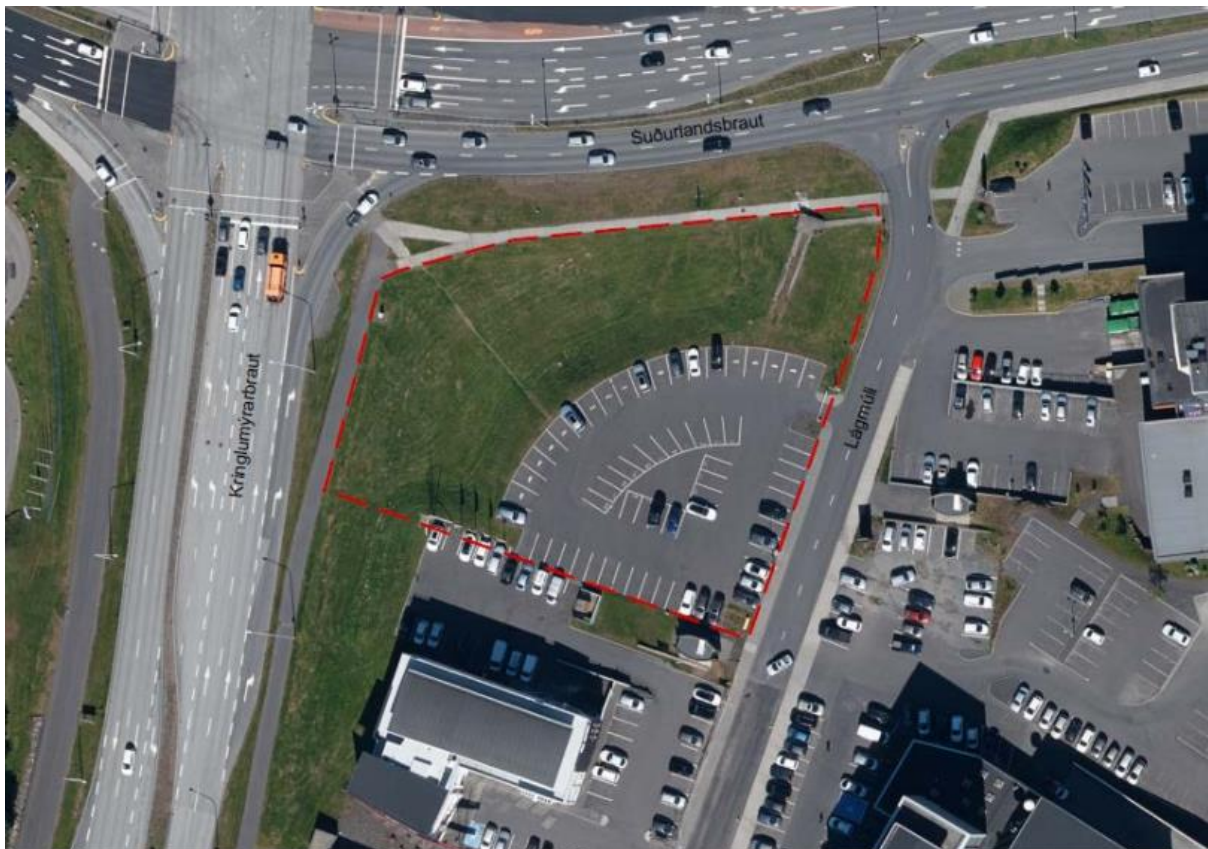
Aðallega er fjallað um færslu Ø1200 fráveitulagnar sem í dag liggur í gegnum lóð við Lág múla 2. Það helgast af því að lögnin liggur í gegnum miðja lóðina, hversu stór hún er, á hve miklu dýpi hún er og hversu erfitt og umfangsmikið verk er að færa hana.

Tímaáætlun verkefnisins er háð því hvaða valkostur á færslu fráveitulagnar er valinn (og þar með hvaða aðrar lagnir Veitna þarf að færa) og hvenær verkefnið kemst á hönnunarstig, þar sem framkvæmd þarf að hefjast að vori vegna reksturs á veitukerfum og veðurskilyrða. Ekki hefur verið gerð tímaáætlun fyrir mismunandi valkosti.

Þetta verkefni er umfangsmikið og mun taka að lágmarki 2 ár í undirbúning og framkvæmd frá því það kemst á hönnunarstig. Þá er miðað við að undirbúningur gangi vel og enginn ágreiningur komi upp við hagsmunaaðila við undirbúning verkefnis, eða aðrir ófyrirsjáanlegir þættir seinki verkefninu.

Valkostir sem fjallað er um í minnisblaðinu eru óhannaðir og geta tekið breytingum. Áhrif þess að færa fráveitulögnina (Ø1200 blandlögn) getur haft áhrif á framtíðaruppbygginu fráveitukerfis Veitna og valkostir hafa ekki verið skoðaðir með það í huga.

Fjallað verður um borholu hitaveitu á lóð við Lág múla 2a og nauðsynlegt framkvæmdasvæði (borteig) í kringum hana í öðru minnisblaði á vegum Veitna.



Mynd 1: Afmörkun lóðar við Lág múla 2 skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar [1]

2. Núverandi veitukerfi Veitna

Hér er fjallað um núverandi lagnir Veitna sem liggja innan lóðar eins og hún er skilgreind skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar [1]. Almennt gildir að ef lagnir eru innan lóðar þarf kvaðir yfir og til hliðar við lögnina. Stærð kvaða þarf að endurspegla það svæði sem þarf til að hægt sé að vinna við lagnir og/eða skipta þeim út. Þar sem kvaðir eru má ekki byggja, og takmarkanir eru á hvers konar yfirborð og götugögn (ljósastólpar, bekkir o.s.fr.) mega vera þar.

2.1 Fráveitukerfi

Núverandi Ø1200 blandlögn fráveitu er, skv. LUKOR, steinsteypt frá árinu 1960. Legu lagnarinnar má sjá á mynd 2 og hönnunarteikningar (grunnmyndir og langsníð) af lögninni er að finna í viðauka C. Lögnin liggur í stöllum milli brunna nr. 3658 og 14026. Þessir brunnar eru stór mannvirki (líklega um 2x4 m að flatarmáli og djúpir). Brunnarnir eru fallbrunnar þar sem tekinn er upp hæðarmismunur á bilinu 2,5-3,0 m í hverjum brunni. Á milli brunna liggur lögnin með um 14 prómilla halla.

Líklega er ástæðan fyrir fallbrunnum að takmarka halla lagna (og þar með vatnshraða í þeim), minnka jarðvinnu og hugsanlega sleppa við klöpp.

Samkvæmt upplýsingum í LUKOR hefur lögnin ekki verið fóðruð.



Mynd 2: Núverandi fráveitukerfi við Lágmúla (úr LUKOR).

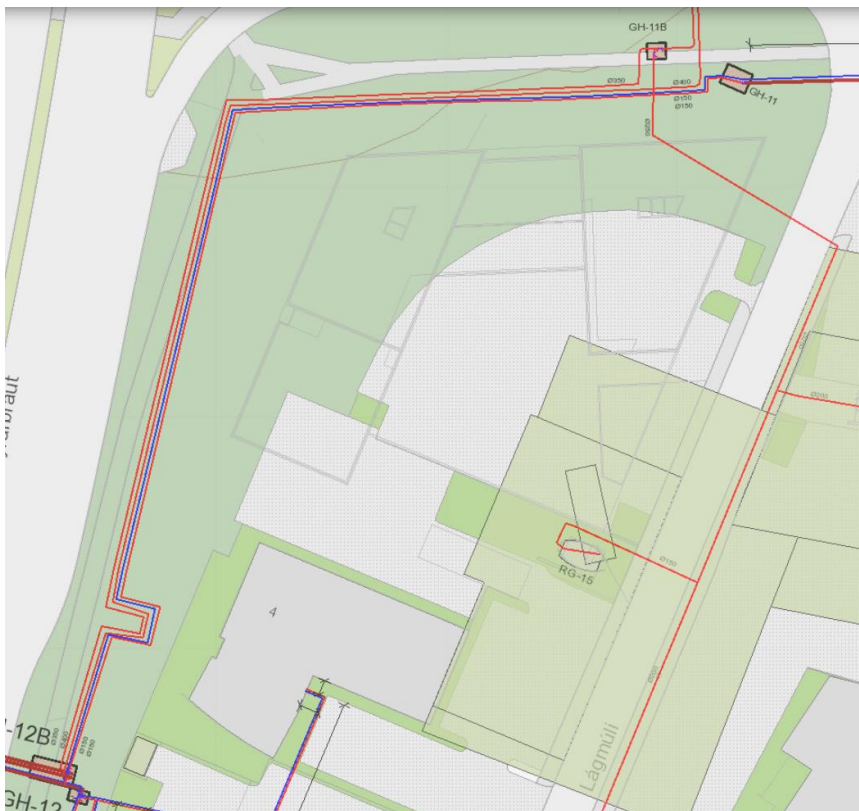
2.2 Hitaveitukerfi

Talsvert af hitaveitulögnum liggja í jaðri lóðar vestan og norðan megin (sjá mynd 3). Um er að ræða eftirfarandi lagnir:

- DN400 flutningslögn hitaveitu frá 2003.
- DN350 háhitalögn hitaveitu frá 2003.
- DN150 dreifilögn hitaveitu, framrás frá 2003.
- DN150 dreifilögn hitaveitu, bakrás frá 2003.

Að auki eru innan framkvæmdasvæðisins tveir hitaveitubrunnar, GH-11 (byggingarár kemur ekki fram á LUKOR) og GH-11B (frá 2004).

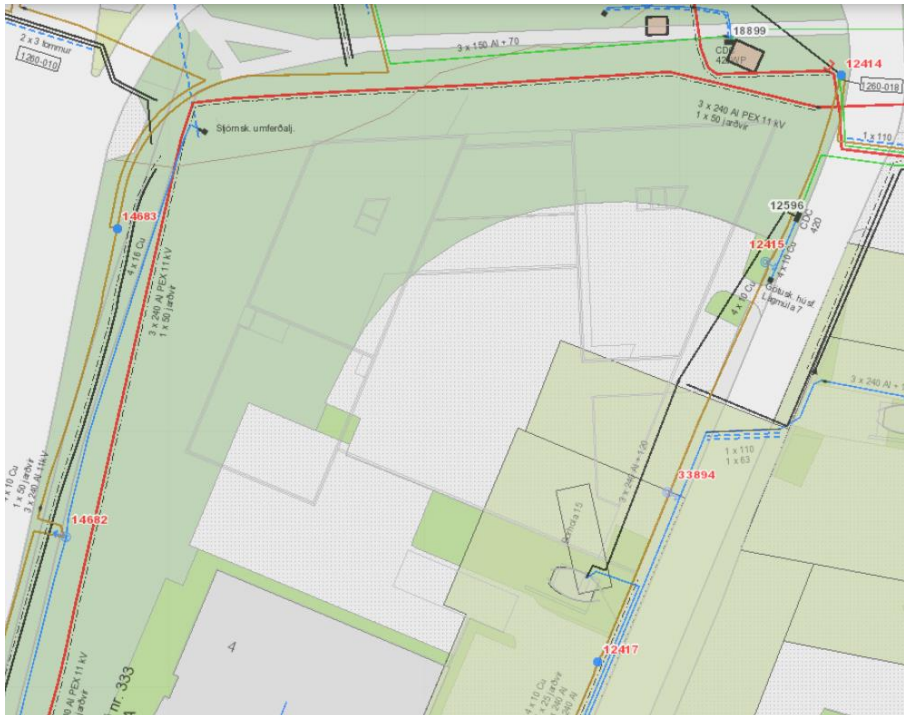
Auk áður nefndra lagna liggur DN250 safnlögn hitaveitu frá árinu 2004 í norðausturhluta lóðarinnar og stýristrengir liggja í gegnum lóðina að austanverðu.



Mynd 3: Núverandi lagnakerfi hitaveitu við Lágmúla 2 (úr LUKOR).

2.3 Rafveita

Einn 11 kV strengur ásamt jarðvír liggur í jaðri lóðar vestan og norðan megin og annar í gegnum norðausturhorn lóðarinnar. Lágspennulagnir liggja einnig í jaðri lóðar, vestan, norðan og austan megin (sjá mynd 3).



Mynd 4: Núverandi lagnakerfi rafveitu við Lág múla 2 (úr LUKOR).

2.4 Aðrar veitulagnir

Ekki liggja aðrar veitulagnir Veitna innan lóðar við Lág múla 2.

3. Forsendur

Hér að neðan eru settar fram þær forsendur sem notaðar eru við skoðun á færslu fráveitulagnarinnar.

3.1 Núverandi fráveitulagnir, hönnunarrennsli, lagnastærð og gerð kerfis (einfalt/tvöfalt)

Ekki er lagt mat á hönnunarrennsli í lögninni. Gert er ráð fyrir sömu lagnastærð og er í dag ($\varnothing 1200$) og svipuðum halla á lögnum.

Gert er ráð fyrir að ný lögn sé blandlögn, þ.e. ekki er gert ráð fyrir að tvöfalda fráveitukerfið.

Gert er ráð fyrir að leggja lagnir með jöfnum halla (án fallbrunna).

Gert er ráð fyrir að núverandi lögn sé fjarlægð undan fyrirhugaðri byggingu við Lág múla 2 (gert um leið og grafið er fyrir byggingunni).

3.2 Lagnaefni fráveitulagnar

Gert er ráð fyrir að endurnýja lögn í Weholite SN8 lagnaefni. Annað lagnaefni kemur vel til greina (t.d. annars konar plaströr, steipt rör eða ductile rör), en hér er gert ráð fyrir Weholite rorum sem soðin eru saman.

3.3 Fyrirhuguð bygging við Lágmúla 2

Vinningstillaga fyrir skipulag á lóð Lágmúla 2 gerir ráð fyrir 5-8 hæða byggingu, 10.360 m² (sjá myndir 5 og 6). Undir allri byggingunni er gert ráð fyrir bílakjallara (sjá mynd 7).

Hér er gert ráð fyrir að gólfkóti á 1. hæð hússins sé um 20 m.y.s. og kóti á bílakjallara um 16,5 m.y.s., og þar undir koma síðan undirstöður hússins. Kótasetning hússins var rædd við Basalt arkitekta [2] og skv. þeim er hugsunin sú að jarðhæð hússins sé í svipaðri hæð og Suðurlandsbraut.

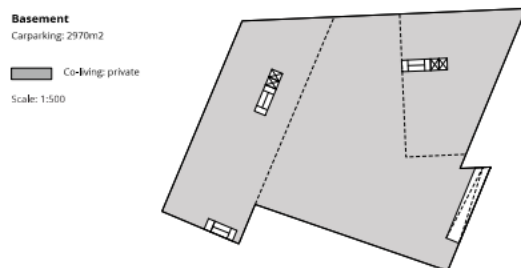
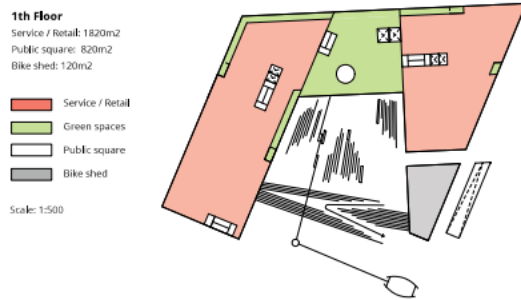
Upphaflega fengust þær upplýsingar frá Basalt arkitektum að bráðabirgðakóti á 1. hæð hússins væri um 22 m.y.s. og kóti á bílakjallara á að giska 3,5 m neðar (~18,5 m.y.s.), en eftir skoðun á hæðarsetningu Suðurlandsbrautar og samtal við Basalt arkitekta [2] var húsið fært neðar við vinnslu þessa minnisblaðs. Ekki er búið að fastsetja kóta hússins.



Mynd 5: Vinningstillaga Fabric að fyrirhugaðri byggingu við Lágmúla 2 - Grunnmynd [1].



Mynd 6: Vinningstillaga Fabric að fyrirhugaðri byggingu við Lág múla 2 – Rúmmynd [1].



Mynd 7: Vinningstillaga Fabric að fyrirhugaðri byggingu við Lág múla 2 - Grunnmynd af kjallara og fyrstu hæð [1].

3.4 Jarðvinna og jarðvegsaðstæður

Við mat á stærð skurðsvæðis og kostnaði við tillögur er gert ráð fyrir að skurðir verði grafnir með fláa 1:1.

Upplýsingar um hversu djúpt er á fast liggja ekki fyrir. Vitað er að nokkuð djúpt er á fast og í kostnaðaráætlun er gert ráð fyrir að klöpp sé á u.þ.b. 4-5 m dýpi.

Vegna þess hversu erfitt er að koma uppgreftri fyrir á skurðbakka, er gert ráð fyrir að allt efni sem kemur upp úr skurðum verði keyrt í burtu og fyllt verði í skurði með aðfluttu efni.

3.5 Nauðsynleg stærð skurðsvæðis meðfram fráveitulögn

Hér er gert ráð fyrir fláa skurðar eins og fram kemur í grein 3.4, og að athafnasvæði verktaka sé 4 m breytt. Einnig að 1 m breitt öryggissvæði sé við báða skurðbakka og utan athafnasvæðis verktaka (sjá skissu í viðauka A).

Í töflu 1 er að finna stærð skurðsvæðis miðað við mismunandi dýpt á skurðum og ofangreindar forsendur.

Tafla 1: Stærð skurðsvæðis eftir dýpt skurðar.

Dýpi skurðar (m)	Stærð skurðsvæðis (m)
3	~16
4	~18
5	~20
6	~22
7	~24
8	~26

3.6 Forsendur kostnaðar

Eftirfarandi forsendur eiga við kostnað vegna framkvæmda sem fjallað er um í minnisblaðinu.

- Í kostnaðaráætlun er gert ráð fyrir 20% ófyrirséðum kostnaði og 15% kostnaði við hönnun, umsjón og eftirlit, samtals er bætt 38% ofan á verktakakostnað.
- Kostnaðaráætlunin er háð talsverðri ónákvæmni sem helgast að því að mannvirki eru óhönnuð. Kostnaðaráætlun er metin sem „Class V“ skv. alþjóðlegum leiðbeiningum AACE [7] og nákvæmnin metin um +30% til -20%.
- Allar kostnaðartölur eru með virðisaukaskatti.

4. Starfsemi í byggingum þar sem aðkoma gæti skerst

Í töflu 2 hér að neðan er að finna upplýsingar um starfsemi í byggingum við Lág múla þar sem aðkoma gæti skerst. Starfsemi er skv. upplýsingum frá ja.is.

Tafla 2: Starfsemi í byggingum við Lág múla

Heimilisfang	Starfsemi
Lág múli 4	Fasteignasalan Miklaborg 4 árstíðir ehf. blómaverslun Veisluþjónusta ehf. (veisluþjónusta) Case lögmenn ehf. (lögfræðistofa) Heilsugæslan Lág múla
Lág múli 5	Lyfja (apótek) Umslag ehf. (prentsmiðja) Heilsuhúsið (heilsubúð) Núvitundarsetrið ehf. (sálfræðingur) JS lögmenn ehf. (lögfræðistofa) Skurðstofan ehf. Veghús ehf. bókhalds- og viðskiptaþjónusta (bókhaldsfyrirtæki) Skala ehf. hárgreiðslustofa Gísli Ingvarsson húðsjúkdómalæknir (læknastöð) CorData Solutions BP Shipping agency Ltd (skipamiðlun)
Lág múli 7	ÞG verktafar (byggingaverktaki) Lagstoð ehf. lögfræðisþjónusta (lögfræðistofa) Joe & The Juice (veitingastaður) Sigurjónsson & Thor ehf. (lögfræðistofa) Nettó (matvöruverslun) Mary Carmen Magnús Baldursson (lögfræðistofa) JS lögmenn ehf. (lögfræðistofa) Sigurður B Halldórsson (lögfræðingur) Halldór Reynir Halldórsson (lögfræðistofa) Sendiráð Svíþjóðar LBL – lögmenn ehf. Bjarna Lárussonar ehf. Búmenn húsnæðissamvinnufélag Reynaldsson – einkaleyfaráðgjöf Traust legal lögmenn ehf. (lögfræðistofa) Gagnavarslan ehf. (hugbúnaðarfyrirtæki) Eros (heildverslun) Camera Obscura ehf. Þorbjörn Þórðarson (lögfræðistofa) Alfa Framtak ehf.

Eins og fram kemur í töflu 2 er m.a. um að ræða heilsugæslu, skurðstofu, nokkra lækna ásamt margvíslegri annarri starfsemi, svo sem lögfræðistofur, fasteignasölu, matvöruverslun, sendiráð o.fl.

5. Valkostir

Skissur af valkostum er að finna í viðauka A.

5.1 Valkostur 1 - Núverandi fráveitulögn notuð áfram og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt

5.1.1 Lýsing á valkosti

Þetta er nokkurs konar núll valkostur. Hér er gert ráð fyrir að núverandi $\varnothing 1200$ blandlögn fráveitu verði notuð áfram og fyrirhugaðri byggingu við Lág múla 2 verði breytt þannig að á $\sim 12-26$ m breiðu svæði yfir og meðfram lögn verði kvöð um fráveitulögn Veitna, og á því svæði verði ekki hægt að byggja eða koma fyrir öðrum mannvirkjum.

Við hönnun hússins þarf að tryggja aðgengi að lögninni (sbr. texta hér að ofan), bæði á framkvæmdatíma og líftíma hússins. Við hönnun hússins, þ.m.t. hönnun á undirstöðum, þarf að tryggja öryggi lagnarinnar og gæta þarf sérstakar varúðar við vinnu í nágrenni hennar. Veitur þurfa að samþykkja lausnir á grundun hússins og verklag við vinnu í nágrenni lagnarinnar.

Ekki er gert ráð fyrir framkvæmdum við endurgerð lagnarinnar, en kvöð tryggir aðkomu að núverandi lögn. Hægt verður að fódra hana eða skipta henni út þegar þurfa þykir.

Dýpi á rennslisbotn núverandi lagnar er allt að $\sim 7,5$ m (og dýpi skurðar því allt að ~ 8 m). Miðað við forsendur fyrir skurðsvæði sem fram koma í grein 3.5, þarf breidd kvaðar vegna lagnarinnar að vera allt að 26 m. Hægt er að hugsa sér að vera með stoðir fyrir skurð, þannig að hann verði lóðréttur (ekki skoðað frekar hér) og við slíka framkvæmd er hægt að minnka breidd kvaðarinnar talsvert, en það er mat skýrsluhöfundar að breidd kvaðar þurfi að vera að lágmarki um 12^1 m.

Hér er því gert ráð fyrir að 12-26 m breitt svæði muni liggja í gegnum byggingareitinn og á því svæði muni ekki vera hægt að byggja. Því er ekki hægt að byggja húsið eins og fyrirhugað er, heldur verður að skipta húsinu í 2 minni hús, sem byggð verða sitt hvoru megin við kvöðina.

5.1.2 Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi

Áhrif á umferð (akandi, gangandi og hjólandi) er engin. Ekki þarf að ráðast í neinar framkvæmdir verði þessi valkostur fyrir valinu.

5.1.3 Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna

Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna verða takmörkuð. Færa þarf DN250 safnlögn hitaveitu sem liggur í gegnum norðausturhorn lóðarinnar og stýristrengi hitaveitu sem liggja í gegnum lóðina að austanverðu.

5.1.4 Helstu kostir og gallar

Kostir

- Engar framkvæmdir við fráveitulögnina, eingöngu þarf að færa DN250 hitaveitulögn og stýristrengi sem er tiltölulega einfalt. Þó þarf að gera ráð fyrir að undirbúningur og framkvæmd við færslu hitaveitulagnar og stýristrengja taki 6-9 mánuði frá því að hún kemst á hönnunarstig.
- Takmörkuð áhrif á rekstur veitukerfa Veitna.

¹ Til að hægt sé að komast af með 12 m breiða kvöð þarf að nota stoðir við skurðgröft til að hægt sé að grafa nokkurn veginn lóðréttan skurð. Slíkar lausnir eru mikið notaðar erlendis en lítil reynsla er af þeim við lagningu veitulagna hér á landi. Þetta verklag er óskoðað með öllu og þarfnast frekari undirbúnings og skoðunar áður en hægt er að segja til um hvort það gengur upp.

- Kostnaður óverulegur miðað við að færa lögnina. Þó þarf að hafa í huga að færa þarf hitaveitulögn og stýristrengi (sjá hér að ofan). Einnig lendir kostnaður á framkvæmdaaðila við að taka tillit til lagnarinnar við hönnun og framkvæmd, auk kostnaðar Veitna við að samþykkja lausnir á grundun hússins og verklag við vinnu í nágrenni lagnarinnar.

Ókostir

- Miklar takmarkanir á notkun lóðar við Lág múla 2.

5.2 Valkostur 2 – Fráveitulögn endurnýjuð milli Lág múla 2 og 4 og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt

5.2.1 Lýsing á valkosti

Hér er gert ráð fyrir að fara inn á núverandi lögn u.þ.b. 10 m ofan brunnar 14027, innan lóðar við Lág múla 2. Ný blandlögn verði síðan lögð milli Lág múla 2 og 4 (innan lóðar Lág múla 2), meðfram Kringlumýrabraut og tengd núverandi lögn við Suðurlandsbraut norðan Lág múla 2 og sunnan Suðurlandsbrautar, u.þ.b. miðja vegu milli brunna 3722 og 14027. Lengd lagnarinnar er um 100 m.

Vegna þess hversu lítið bil er á milli Lág múla 4 og fyrirhugaðrar byggingu við Lág múla 2 er hér gert ráð fyrir að húsi við Lág múla 2 verði breytt og það minnkað þannig að suðurhluti þess færist allt að 26 m til norðurs. Ekki er nóg að færa húsið til norðurs því þá lenda hitaveitulagnir Veitna og háspennustrengir, sem liggja meðfram Suðurlandsbraut, í uppnámi.

5.2.2 Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi

Áhrif á akandi umferð eru mjög takmörkuð. Ekki er gert ráð fyrir að loka þurfi götum og áhrif á akandi umferð því lítil.

Loka þarf göngustíg meðfram Kringlumýrabraut og Suðurlandsbraut, en tiltölulega auðvelt er að koma upp hjáleiðum fyrir gangandi og hjólandi umferð vegna þessa. Hægt er að beina umferð gangandi og hjólandi um Lág múla fyrir þá sem ferðast meðfram Kringlumýrabrautinni. Fyrir þá sem eru að ferðast meðfram Suðurlandsbraut, er hægt að beina þeim norður yfir götuna á gang- og hjólastíg sem liggur meðfram Suðurlandsbrautinni að norðanverðu.

Framkvæmdasvæðið er allt innan lóðar við Lág múla 2 eða á borgarlandi. Aðkoma að Lág múla 4 mun ekki skerðast, en hluti bílastæða norðan hússins lenda innan skurðsvæðis (bílastæðin eru að hluta til utan lóðarinnar) og verða ónothæf meðan á framkvæmdum við lögnina milli Lág múla 2 og 4 stendur.

5.2.3 Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna

Meðfram Kringlumýrabraut, eftir endilöngum skurði fyrir nýja Ø1200 fráveitulögn liggur töluvert af lögnum (hitaveitulagnir og 11 kV háspennustrengur), sjá greinar 2.2 og 2.3.

Þessar lagnir liggja nokkuð nálægt nýju blandlögninni á kafla þar sem hún liggur meðfram Lág múla 4 og beygir til suðurs samsíða Kringlumýrabraut, en fjarlægjast hana eftir því sem nær dregur Suðurlandsbraut (sjá skissu í viðauka A).

Þessar sömu lagnir þarf síðan að þvera þegar nýja blandlögnin tengist núverandi blandlögn við Suðurlandsbraut norðan Lág múla 2.

Hugsanlega þarf að taka þessar lagnir úr rekstri meðan á framkvæmdum stendur, en mögulega er hægt að færa blandlögnina nær Lág múla 2 og þá ætti meðhöndlun þessara lagna (þar sem þær liggja samsíða nýju blandlögninni) að vera einfaldari.

Á mynd 8 má sjá skjáskot úr LUKOR, þar sem núverandi lagnir Veitna eru sýndar.



Mynd 8: Núverandi lagnir Veitna ohf. á framkvæmdasvæðinu (úr LUKOR).

5.2.4 Helstu kostir og gallar

Kostir

- Aðgengi að fyrirtækjum og stofnunum skerðist lítið.
- Tiltölulega stutt lagnaleið (~100 m).
- Ódýrari en aðrir valkostir (nema valkostur 1 – núll valkostur).
- Lítil sem engin áhrif á akandi umferð, og takmörkuð áhrif á umferð gangandi og hjólandi.
- Framkvæmdasvæðið er allt innan lóðar við Lág múla 2 eða í borgarlandi.

Ókostir

- Minnka þarf byggingarreit fyrir hús við Lág múla 2 mikið (hér er reiknað með að breidd hússins (norður-suður)) minnki um allt að 26 m.
- Erfitt er að tengja við núverandi lagn sunnan Lág múla 2.

- Stórt skurðsvæði, gert ráð fyrir allt að 22 m breiðu skurðsvæði þar sem mest er.
- Einhver áhrif á rekstur hitaveitu. Lögnin liggur meðfram hitaveitulögnum á kafla meðfram Kringlumýrarbraut (DN400 flutningslögn, DN350 háhitalögn og DN150 dreifilagnir (framrás og bakrás)), sem síðan þarf að þvera við tengingu sunnan Lág múla 2 (eins og fyrir valkost 1). Einnig liggur lögnin á kafla meðfram 11 kV háspennustreng Veitna.
- Tiltölulega djúpir skurðir (rúmlega 6 m þar sem mest er (við tengingu ofan Lág múla 2)). Hugsanlega hægt að grynka skurði á löngum köflum ef settir verða fallbrunnar á lögn.
- Mikið af kröppum beygjum á lagnaleið. Lagnalegan m.t.t. straumfræði er ekki mjög ákjósanleg.
- Talsverður halli á lögn (ef ekki verða fallbrunnar). Meðalhelli ~37 prómill. Vatnshraði í fullri lögn tæplega 6 m/s (ekki víst að lögn fyllist nokkurn tímann) og rúmlega 5 m/s við helming af flutningsgetu lagnarinnar.

5.2.5 Áframhaldandi endurnýjun lagnar

Hér er skoðað lauslega hvernig hægt sé að framlengja lögnina uppstraums að brunni nr. 14026 sem staðsettur er á plani utan við Háaleitisbraut 12 (hjólreiðaverslunin Berlín og bensínstöð Atlantsolíu) ef þessi valkostur verður valinn. Með því að endurnýja lögnina upp að áður nefndum brunni (nr. 14026) er m.a. verið að afleggja hana þar sem hún liggur undir Lág múla 9.

Ef þessi valkostur verður fyrir valinu liggur beinast við að endurnýja lögn áfram upp í græna svæðinu milli Lág múla og Kringlumýrarbrautar.

Svæðið milli Lág múla og Kringlumýrarbrautar verður þrengra þegar ofar dregur (nær Háaleitisbraut), og verður mjóst um 14 m, sem hugsanlega gæti valdið því að þrengja þyrfti að Kringlumýrarbraut á kafla meðan á framkvæmdum stendur (hefur ekki verið skoðað).

Síðan kemur annaðhvort til greina að leggja lögnina í Háaleitisbraut (eða miðeyju Háaleitisbrautar) að núverandi brunni nr. 14026, eða þvera Háaleitisbrautþarf við gatnamót Kringlumýrarbrautar og leggja lögnina í grænt svæði norðan bílskúra við Álftamýri 2-6 og þaðan inn á plan við Háaleitisbraut 12 að áður nefndum brunni.

Hvorug þessara lagnaleiða hefur verið skoðuð vel á þessu stigi, en eru að öllum líkindum framkvæmanlegar. Framkvæmdir við þær munu hafa mikil áhrif á umferð um Háaleitisbraut og mögulega einhver áhrif á umferð um Kringlumýrarbraut.

Við fyrstu sýn eru áhrif á rekstur veitukerfa Veitna talsverð, sérstaklega milli Lág múla 4 og 6 og Kringlumýrarbrautar. Þar eru sömu lagnir og fjallað er um hér að ofan (DN400 flutningslögn, DN350 háhitalögn og DN150 dreifilagnir (framrás og bakrás)) hitaveitu ásamt 11 kV háspennustreng sem ný fráveitulögn liggur samsíða á um 40 m kafla. Einnig eru þar tveir hitaveitubrunnar sem liggja í skurðstæði fráveitulagnarinnar, þaðan liggja stóru hitaveitulagnirnar (DN300 og DN450) til vesturs og þvera Kringlumýrarbraut. Nær Háaleitisbraut er minna af lögnum Veitna. Í græna svæðinu milli Lág múla og Kringlumýrarbrautar ofan áður nefndra hitaveitubrunna liggja tvær DN250 hitaveitulagnir (framrás og bakrás), ásamt 11 kV háspennustrengnum. Í sunnanverðri Háaleitisbraut liggur síðan Ø600 blandlögn fráveitu.

5.3 Valkostur 3 – Fráveituögn endurnýjuð í Lág múla

5.3.1 Lýsing á valkosti

Hér er gert ráð fyrir að ný lögn verði lögð í Lág múla og þaðan í grænt svæði milli Lág múla 2 og Suðurlandsbrautar. Heildarlagnaleið er um 180 m.

Gert er ráð fyrir að fara inn á núverandi Ø1200 lögð í Lág múla, rétt ofan við brunn nr. 14028. Lögnin verði síðan lögð eftir Lág múla og í áðurnefndu græna svæði og tengist aftur núverandi lögð á svipuðum stað og fyrir valkost 2.

5.3.2 Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi

Mikil áhrif verða á alla umferð um Lág múla. Loka þarf neðri hluta Lág múla fyrir allri umferð. Einnig skerðist aðkoma að Lág múla 4, 5 og 7 mikið (sérstaklega aðkoma að Lág múla 5). Í þessum húsum er ýmis starfsemi, m.a. heilsugæsla, apótek og lækna (sjá töflu 2 í kafla 0).

Grafa þarf upp allt þversnið Lág múla, bæði götuna og steiptar gangstéttar sitt hvoru megin við götuna, jafnvel þarf á köflum að grafa aðeins inn á lóðir sitt hvoru megin við götu.

Skurðsvæði (m.a. athafnasvæði verktaka) nær allt að 5-6 m inn á lóð við Lág múla 4 og hugsanlega allt að 2 m inn á lóðir við Lág múla 5 og 7.

Tiltölulega auðvelt er að koma upp hjáleiðum fyrir gangandi og hjólandi umferð. Hægt er að beina henni á stíga meðfram Kringlumýrarbraut og yfir Suðurlandsbraut á stíga sem eru þar (á sama hátt og fyrir valkost 2).

5.3.3 Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna

Í Lág múla, norðan fyrirhugaðrar tengingar við núverandi Ø1200 blandlögð fráveitu er talsvert af lögnum, en þær eru ekki mjög stórar. Þær helstu eru:

- DN200-250 safnlögð hitaveitu frá 2004, í gangstétt austan götunnar.
- DN150 vatnslögð úr stáli, frá 1965 í miðri götu – hér er gert ráð fyrir að endurnýja þessa lögð (Ø180 PE).
- Ø305 blandlögð fráveitu úr steypu, frá 1965, vestan megin í götunni – hér er gert ráð fyrir að endurnýja þessa lögð .
- 2 stk. lágspennulagnir rafveitu, frá 2000.
- Fjarskiptalagnir Mílu (rör) liggja í gangstétt/innan lóða vestan við götu.

Að auki þarf að þvera lagnir á nokkrum stöðum (m.a. DN150 safnlagnir hitaveitu frá 2004 á tveimur stöðum).

Aðkoma að tveimur borholum Veitna (RG-11 og RG-15) sem eru í neðri hluta Lág múla skerðist.

Meðfram Suðurlandsbraut, eftir endilögnum skurðir fyrir nýja Ø1200 blandlögð fráveitu liggur töluvert af lögnum (hitaveitulagnir og 11 kV háspennustrengur), sjá greinar 2.2 og 2.3 (þetta eru sömu lagnir og fyrir valkost 2).

Að auki eru innan framkvæmdasvæðisins tveir hitaveitubrunnar, GH-11 (byggingarár kemur ekki fram á LUKOR) og GH-11B (frá 2004).

Mjög erfitt verður að leggja nýja Ø1200 fráveitulögð meðfram Suðurlandsbraut með hitaveitulagnirnar í rekstri og því er hér gert ráð fyrir að afleggja báða hitaveitubrunnana og endurnýja hitaveitulagnirnar meðfram nýrri legu fráveitulagnarinnar meðfram Suðurlandsbraut. Kostnaður vegna þessa er innifalinn í kostnaðaráætlun.

Taka þarf 11 kV háspennustreng úr rekstri á meðan verið er að vinna meðfram Suðurlandsbraut.

Áhrif á önnur veitukerfi Veitna eru að öllum líkindum minni háttar.

Á mynd 9 má sjá skjáskot úr LUKOR, þar sem núverandi lagnir Veitna eru sýndar.



Mynd 9: Núverandi lagnir Veitna ohf. á framkvæmdasvæðinu (úr LUKOR).

5.3.4 Helstu kostir og gallar

Kostir

- Engin áhrif á fyrirhugaða byggingu við Lág múla 2.
- Verið að færa lögn af lóðum og inn á borgarland (í Lág múla og meðfram Suðurlandsbraut).
- Grynri skurðir en fyrir aðra valkosti (þó allt að 5-6 m djúpir skurðir). Hugsanlega er hægt að grynnka skurði á stórum köflum ef settir verða fallbrunnar á lögn.

Ókostir

- Mikil áhrif á umferð. Loka þarf neðri hluta Lág múla fyrir allri umferð í u.þ.b. 3-4 mánuði.
- Aðgengi að Lág múla 4, 5 og 7 skerðist mikið (sérstaklega aðkoma að Lág múla 5).
- Stórt skurðsvæði, gert ráð fyrir rúmlega 20 m breiðu skurðsvæði, því er öll gatan, auk steypra gangstétta beggja vegna við götu (samalt um 12 m breitt svæði), ásamt stóru svæði (rúmlega 8 m) innan lóða (mögulega eingöngu öðru megin við götu) innan skurðsvæðis.
- Dýr lausn.
- Mikið af kröppum beygjum á lagnaleið. Lagnalegan m.t.t. straumfræði ekki ákjósanleg, rúmlega 90° beygja tekin þar sem lögnin beygir úr Lág múla.
- Mikil áhrif á önnur veitukerfi Veitna. Mikið af öðrum lögnum sem þarf að endurnýja eða meðhöndla á verk tíma. Sérstaklega hitaveitulagnir meðfram Suðurlandsbraut. Gert er ráð fyrir að endurnýja þurfi Ø300 blandlögn fráveitu og Ø150 kaldavatnslögn í Lág múla og hitaveitulagnir meðfram Suðurlandsbraut.
- Mikill halli á lögn (ef ekki verða fallbrunnar). Meðalhali ~41 prómill. Vatnshraði í fullri lögn rúmlega 6 m/s (ekki víst að lögn fyllist nokkurn tímann) og um 5,5 m/s við helming af flutningsgetu.

5.3.5 Áframhaldandi endurnýjun lagnar

Hér er skoðað lauslega hvernig hægt sé að framlengja lögnina uppstraums að brunni nr. 14026 sem staðsettur er á plani utan við Háaleitisbraut 12 (hjólréiðaverslunin Berlín og bensínstöð Atlantsolíu) ef þessi valkostur verður valinn. Með því að endurnýja lögnina upp að áðurnefndum brunni (nr. 14026) er m.a. verið að afleggja hana þar sem hún liggur undir Lág múla 9.

Ef þessi valkostur verður fyrir valinu liggur beinast við að endurnýja lögn áfram upp Lág múla og þaðan í Háaleitisbraut (eða miðeyju Háaleitisbrautar) að núverandi brunni nr. 14026.

Þessi lagnaleið hefur ekki verið skoðuð vel á þessu stigi, en er að öllum líkindum framkvæmanleg. Framkvæmdir munu hafa mikil áhrif á umferð um Lág múla og Háaleitisbraut.

Við fyrstu sýn eru áhrif á rekstur veitukerfa Veitna einhver, en ekki mjög mikil, við áframhaldandi endurnýjun lagnarinnar. Engar mjög stórar lagnir Veitna eru á þessu svæði. Stærstu lagnirnar eru DN200 safnlögn hitaveitu í Lág múla, Ø300 fráveitulögn í Lág múla og síðan liggur Ø600 blandlögn fráveitu í Háaleitisbraut sunnanverðri.

5.4 Valkostur 4 - Fráveitulögn endurnýjuð í Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut

5.4.1 Lýsing á valkosti

Hér er gert ráð fyrir að tengjast núverandi brunni nr. 14026 sem staðsettur er á plani utan við Háaleitisbraut 12 (hjólréiðaverslunin Berlín og bensínstöð Atlantsolíu) og leggja lögn til vesturs eftir

Háaleitisbraut og síðan til suðurs eftir Kringlumýrarbraut og tengjast aftur núverandi lögn á svipuðum stað og fyrir valkosti 2 og 3. Heildarlagnaleið er um 390 m.

Ekki er hægt að bera þennan valkost saman við valkosti 1-3, því í þessum valkosti er verið að gera meira en að koma lögn undan fyrirhugaðri byggingu við Lág múla 2. Hér er verið að endurnýja lögn mun lengra til suðurs, og m.a. verið að koma henni undan húsi við Lág múla 9.

Þessi valkostur var ekki skoðaður jafn ítarlega og valkostir 1-3.

5.4.2 Áhrif á umferð, aðkomu og umhverfi

Þessi valkostur hefur mjög mikil áhrif á akandi umferð um bæði Háaleitisbraut og Kringlumýrarbraut. Gera má ráð fyrir að loka þurfi Háaleitisbraut (hugsanlega í báðar akstursstefnur) og Kringlumýrarbraut (eystri akrein, umferð til norðurs) í um ½ - 1 ár samtals meðan á framkvæmdum stendur.

Tiltölulega auðvelt er að koma upp hjáleiðum fyrir gangandi og hjólandi umferð. Hægt er að beina henni á stíga vestan Kringlumýrarbrautar, sunnan Háaleitisbrautar og norður fyrir Suðurlandsbraut á stíga sem þar eru. Einnig um Lág múla þegar ekki er verið að vinna í Háaleitisbraut.

Allt framkvæmdasvæði er utan lóða, nema meðan er verið að tengja nýja lögn við núverandi brunn 14026 á plani við Háaleitisbraut 12 (hjólréiðaverslunin Berlín og bensínstöð Atlantsólú). Aðkoma að þeirri lóð mun skerðast eitthvað meðan verið er að vinna við tenginguna.

5.4.3 Áhrif á rekstur veitukerfa Veitna

Norðurakrein Háaleitisbrautar (umferð til vesturs) og austurakrein Kringlumýrarbrautar (umferð til norðurs), þar sem gert er ráð fyrir að ný lögn liggi, eru að mestu lausar við lagnir, nema að nyrst í austurakrein Kringlumýrarbrautar liggja tvær regnvatnslagnir Ø254 frá 1968.

Víða þarf að þvera lagnir. Helstu lagnir sem þarf að þvera í Háaleitisbraut eru:

- Ø150 kaldvatnslögn úr stáli frá 1965.
- DN250 dreifilagnir hitaveitu (framrás og bakrás) frá 1985.
- 11 kV háspennustreng frá 1960.
- Fjarskiptalagnir Mílu og lágspennulagnir.

Helstu lagnir sem þarf að þvera í Kringlumýrarbraut eru:

- 2 stk. 11 kV háspennustrengi frá 1960 og 1981 (báðir ótengdir skv. LUKOR).
- DN200 dreiflagnir hitaveitu (framrás og bakrás) í stokki frá 1964.
- DN350 flutnings hitaveitu frá 1964 í stokki.
- DN300 háhitalögn hitaveitu frá 1964 í stokki.
- Lágspennulagnir.

Hitaveitulagnir sem þarf að þvera í Kringlumýrarbraut eru í manngengum stokki (líklega steypum) sem liggur undir Kringlumýrarbraut. Ekki liggja fyrir upplýsingar um stærð og legu þessa stokks, og gæti hann hugsanlega haft áhrif á legu nýrrar fráveitulagnar.

Á mynd 10 má sjá skjáskot úr LUKOR, þar sem núverandi lagnir Veitna eru sýndar.



Mynd 10: Núverandi lagnir Veitna ohf. á framkvæmdasvæðinu (úr LUKOR).

5.4.4 Helstu kostir og gallar

Kostir

- Verið er að endurnýja mun lengri leið en fyrir aðra valkosti, og m.a. færa lögn undan húsi við Lág múla 9.
- Lögn liggur nær eingöngu í borgarlandi (ekki inn á lóðum).
- Aðgengi að fyrirtækjum og stofnunum skerðist lítið.
- Engin áhrif á byggingarreit húss við Lág múla 2.
- Líklega takmörkuð áhrif á veitukerfi Veitna.

Ókostir

- **Mikil áhrif á umferð um Háaleitisbraut og Kringlumýrarbraut.**
- Dýr valkostur sem ekki hægt að bera saman við aðra valkosti, því hér er verið að endurnýja lengri lagnakafla en í öðrum valkostum.
- Talsverður halli á lögn (ef ekki verða fallbrunnar). Meðalhali ~31 prómill. Vatnshraði í fullri lögn rúmlega 5 m/s (ekki víst að lögn fyllist nokkurn tímann) og tæplega 5 m/s við helming af flutningsgetu lagnarinnar.

5.4.5 Áframhaldandi endurnýjun lagnar

Var ekki skoðað sérstaklega. Hugsanlega er hægt að leggja nýja lögn áfram upp Kringlumýrarbraut. Hafa þarf í huga varðandi þennan möguleika að yfirborðshæð í lagnalegu núverandi lagnar, sem liggur eftir Safamýri og í gegnum gamla Framsvæðið, er lægri en í Kringlumýrarbraut.

5.5 Aðrir valkostir

5.5.1 Fráveitulögn lögð undir Lág múla 2, við hlið núverandi lagnar

Ekki er æskilegt að hafa veitulagnir undir húsum.

Skoðað var að endurnýja $\varnothing 1200$ blandlögnina þar sem hún liggur undir fyrirhugaða byggingu við Lág múla 2, í því sem næst sömu legu og hún er í dag.

Við nánari skoðun á hæðarsetningu fyrirhugaðrar byggingar við Lág múla 2 (sjá grein 3.3) kom í ljós að hæðarsetning byggingarinnar verður að öllum líkindum neðar en áætlað var í fyrstu. Miðað við þessa nýju hæðarsetningu á byggingunni (gólfkóti í bílakjallara ~16,5 m.y.s.) gengur þessi lausn ekki upp nema að leggja nýja lögn alla leið frá brunni nr. 3658 neðan Suðurlandsbrautar. Því var fallið frá að fjalla frekar um þessa lausn hér.

6. Kostnaður

Í töflu 3 hér að neðan er að finna samantekt á kostnaði fyrir valkosti við færslu fráveitulagnarinnar. Sundurliðaðar kostnaðaráætlun er að finna í viðauka B.

Tafla 3: Áætlaður heildarstofnkostnaður valkosta

Valkostur (nr.)	Skýring	Áætlaður heildarkostnaður með VSK (milljónir)
Valkostur 1	Núverandi lögn notuð áfram og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt	Óverulegur miðað við aðra valkosti (20 milljónir við færslu hitaveitulagnar, en kostnaður að öðru leyti ekki metinn)
Valkostur 2	Lögn lögð milli Lág múla 2 og 4 og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt	~160
Valkostur 3	Lögn lögð í Lág múla	~330
Valkostur 4	Lögn lögð í Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut	~610 ²

7. Umræða

Núverandi Ø1200 blandlögn er komin til ára sinna. Ekki hefur verið lagt mat á ástand hennar. Líklega er hægt að fódra þessar lagnir, en það hefur ekki verið skoðað. Einnig auka fallbrunnar á lögninni flækjustig við fóðrun.

Samkvæmt myndum af vinningstillögu FABRIC af húsi við Lág múla 2 [1] mun Suðurlandsbraut breikka langleiðina inn að húsinu, þegar Borgarlínan verður byggð (sjá mynd 11 hér að neðan). Það verður því erfitt að koma fyrir fráveitumannvirkjum (öðrum en lögnum og hefðbundnum brunnum) norðan hússins. Einnig liggja aðrar lagnir Veitna þar sem breikkun Suðurlandsbrautar er sýnd (hitaveitulagnir, hitaveitubrunnar og 11 kV háspennustrengur). Ný lega Suðurlandsbrautar er óstaðfest.

² Kostnaður við valkost 4 er ekki hægt að bera saman við aðra valkosti sbr. texta í grein 5.4.4.



Mynd 11: Vinningstillaga Fabric að fyrirhugaðri byggingu við Lág múla 2 - Grunnmynd [1].

Núverandi Ø1200 blandlögn er 61 árs gömul (lögð árið 1960). Samkvæmt LAA-170 (Kostnaðarskipting vegna færslu lagna í eigu Veitna) er kostnaðarhlutdeild Veitna við endurnýjun 61 árs gamallar lagnar 61%.

Í þessu minnisblaði er gert ráð fyrir að skurðir hafi fláa 1:1. Mun betra væri að nota stoðir til að skurðsvæði taki ekki svona mikið pláss. Lítil sem engin reynsla er á Íslandi við notkun slíkra hjálpartækja við lagningu veitulagna. Þar sem skurður eru í klöpp er einnig hægt að hafa brattari fláa, en ekki er gert ráð fyrir klappargreftri við mat á stærð skurðsvæða.

Fyrir valkost 2 er tæknilega hægt að færa nýja lögn nær Lág múla 4 og minnka þar með skerðingu á byggingarreit fyrir Lág múla 2. Slíkt hefur í för með sér að framkvæmdasvæði verður að hluta til innan lóðar fyrir Lág múla 4 og aðgengi að blómabúð í kjallara skerðist. Slík breyting á valkosti 2 þarfnast samþykkis lóðarhafa og rekstraraðila í Lág múla 2 og var ekki skoðuð frekar.

Í valkostum 2-4 er ekki gert ráð fyrir fallbrunnum. Hugsanlega munu verða settir fallbrunnar í stað venjulegra brunna ef einhver þessara valkosta verður fyrir valinu. Í þessu minnisblaði hafa ekki verið skoðaðar útfærslur á slíkum brunnum. Vitað er að fallbrunnar eru talsvert dýrari en hefðbundnir brunnar, en á móti kemur að lagnir munu á köflum liggja grynna í landinu sem þýðir minni skurðgröftur og þar af leiðandi minna skurðsvæði og minni kostnaður við jarðvinnu á þeim köflum sem lögn liggur grynna. Leiða má líkur að því að kostnaður við áður nefnda valkosti með fallbrunnum sé sambærilegur við þann kostnað sem settur er fram í minnisblaðinu.

8. Heimildir

[1] Lág múli 2 – Lóðarvilyrði – Re-inventing cities C40 – Reginn hf. og vinningstillaga FABRIC af húsi við Lág múla 2. Sótt á slóðina: https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/6_lagmuli_2_-_lodarvilyrði_re-inventing_cities_c40_-_reginn_hf._r20090121.pdf 24. mars 2021.

[2] Samtöl og tölvupóstur frá Hrólfri Karl Cela arkitekt hjá Basalt til Brynjólfs Björnssonar hjá Mannvit. mars og apríl 2021.

[3] Upplýsingar af Borgarvefsjá. Gatnateikningar. Sótt í mars og apríl 2021.

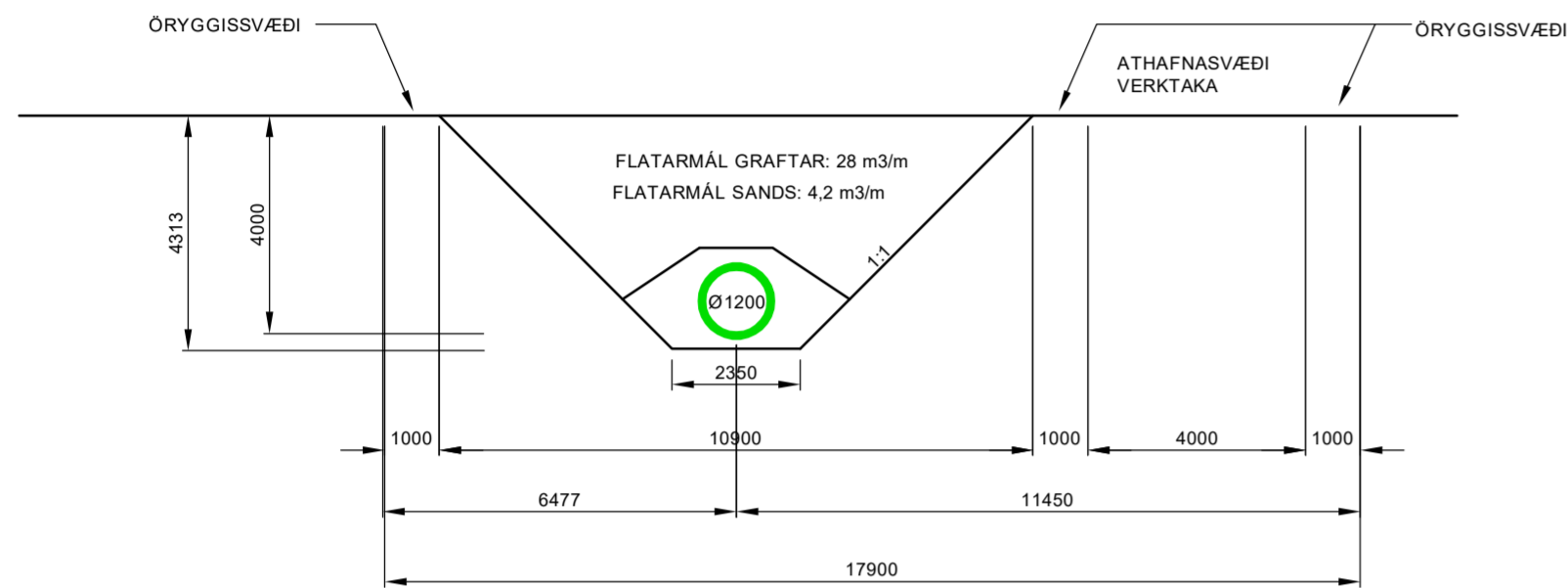
Viðauki A Skissur af tillögum að endurnýjun fráveitulagnar

LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

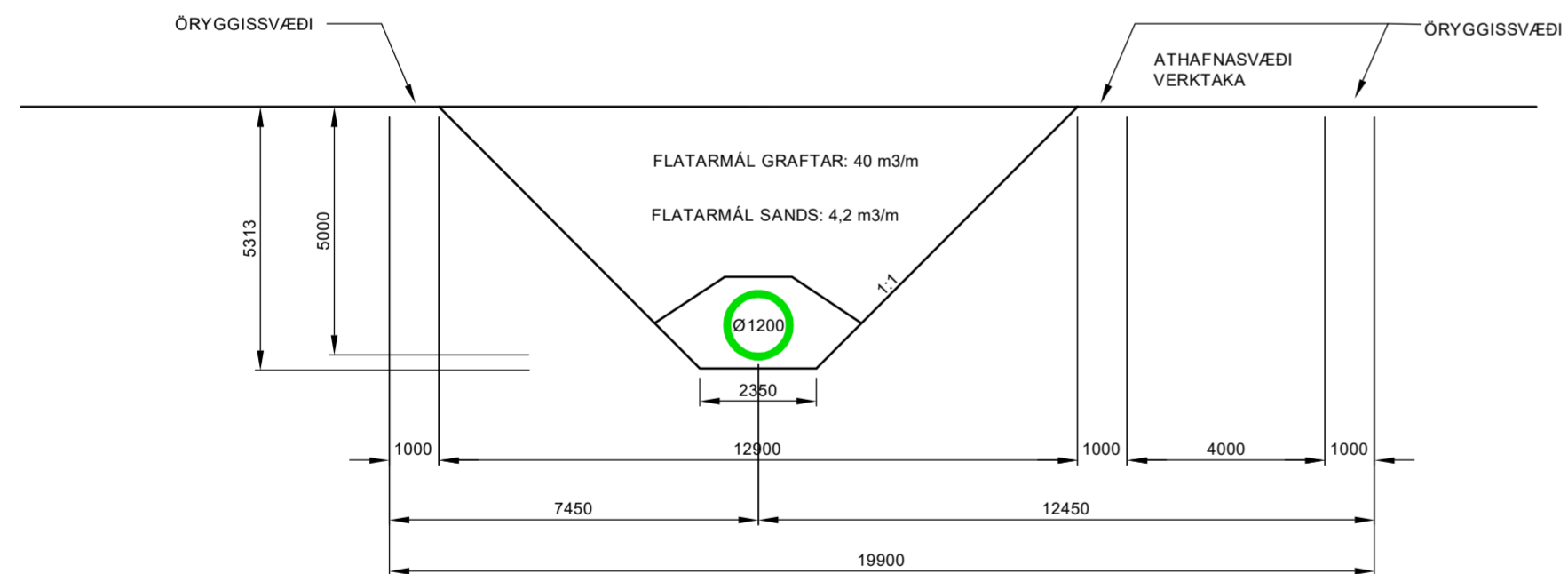
STÆRÐ SKURÐSVÆÐIS

SKURÐUR, ATHAFNASVÆÐI VERKTAKA OG ÖRYGGISSVÆÐI

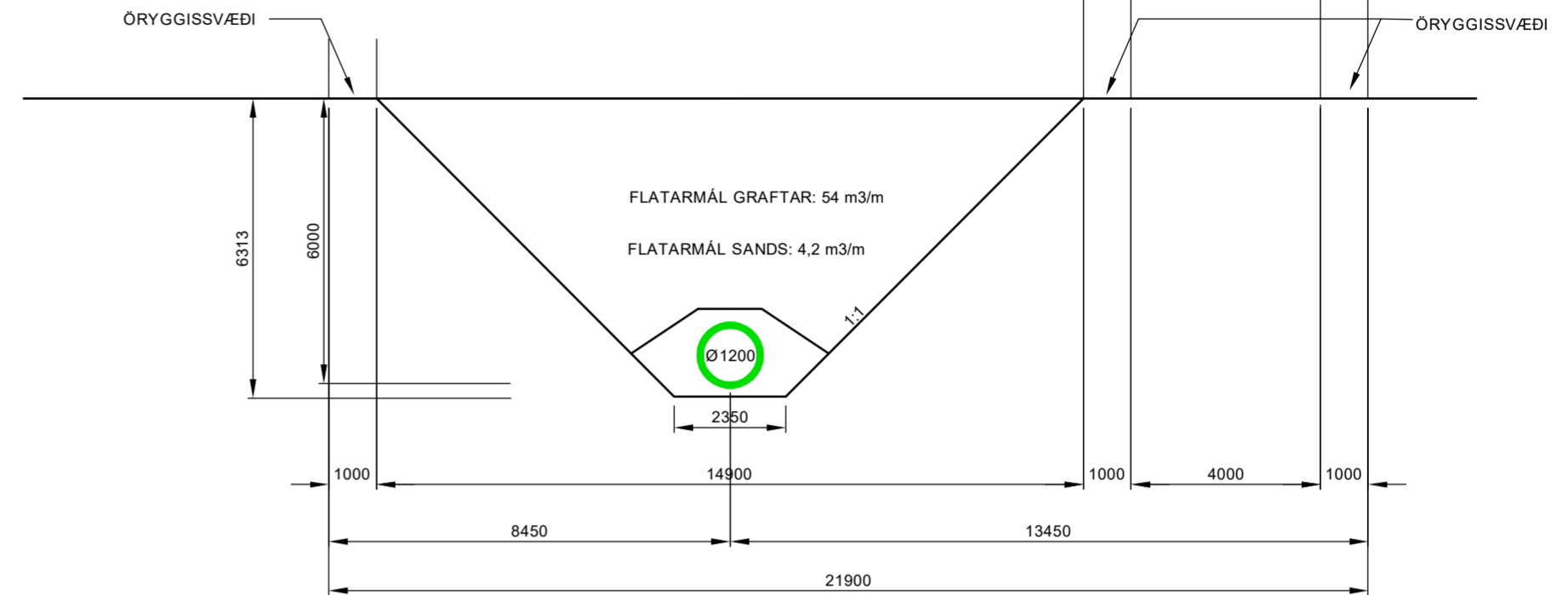
DÝPI FRÁ YFIRBORDI AÐ RENNSLISKÓTA LAGNAR 4m



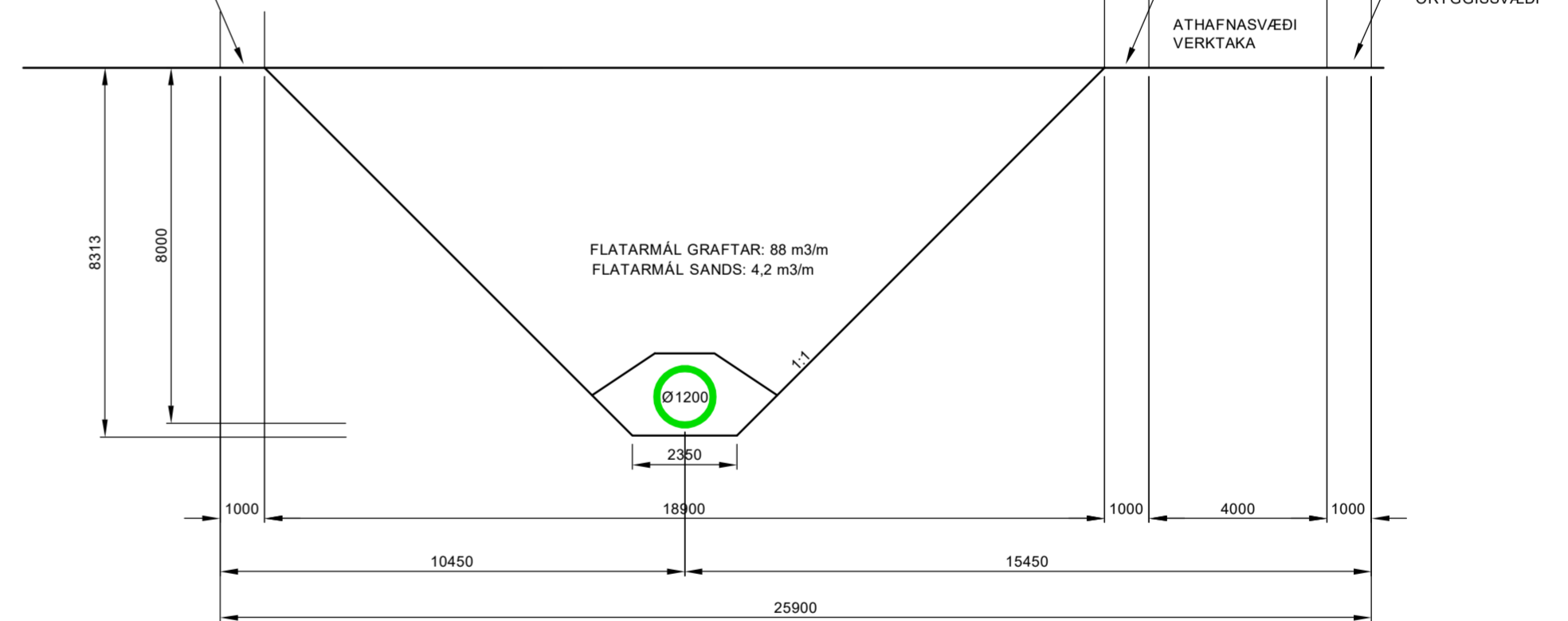
DÝPI FRÁ YFIRBORDI AÐ RENNSLISKÓTA LAGNAR 5m



DÝPI FRÁ YFIRBORDI AÐ RENNSLISKÓTA LAGNAR 6m

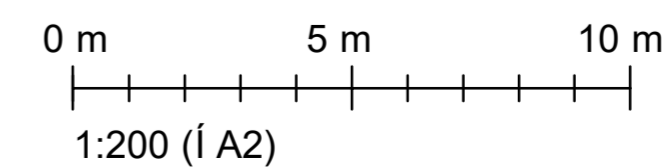


DÝPI FRÁ YFIRBORDI AÐ RENNSLISKÓTA LAGNAR 8m



SKÝRINGAR

— NÝ BLANDLÖGN

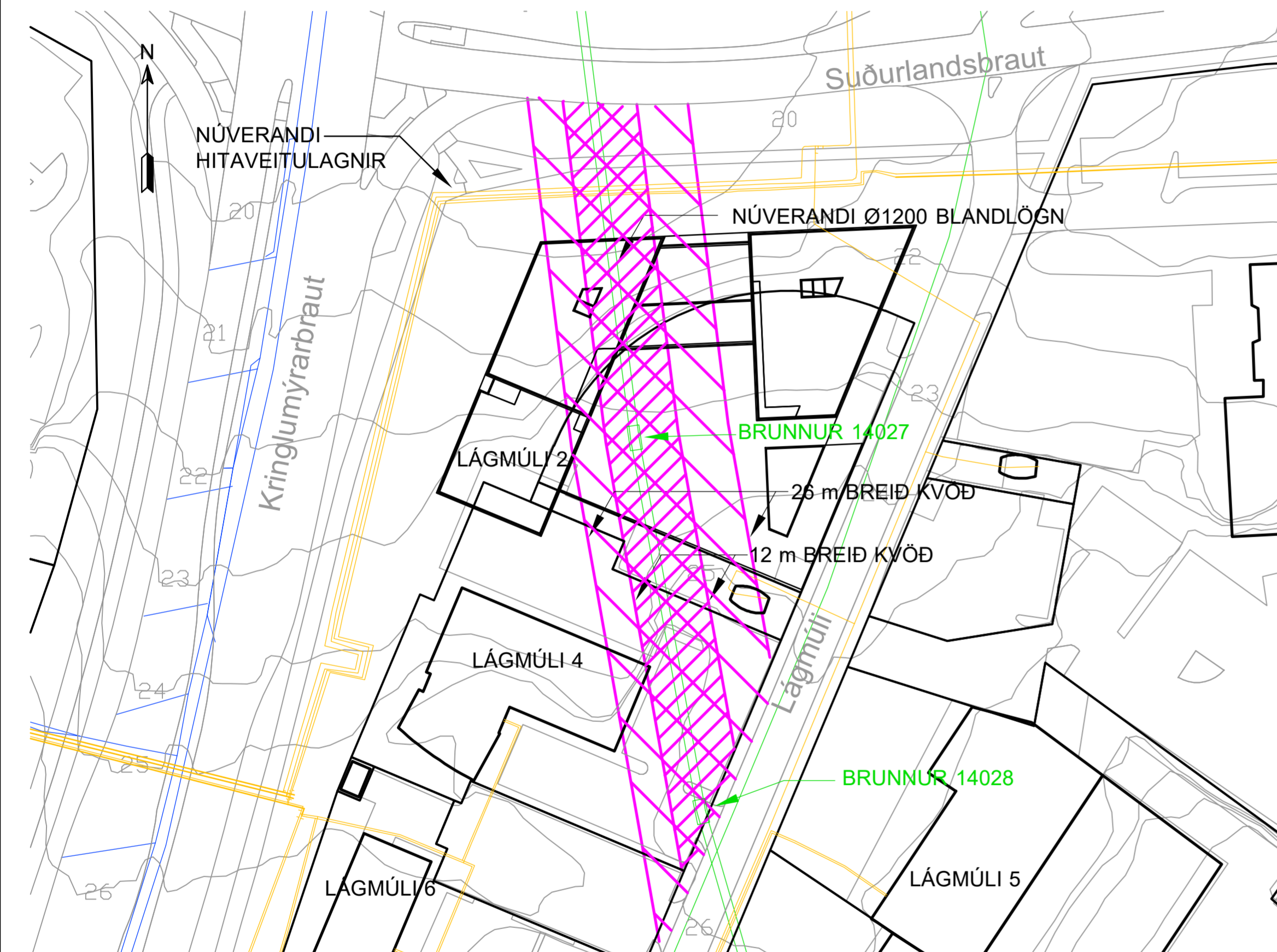


MAÍ 2021
HANNAÐ: BB
VERKNR. 1-270-238

LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

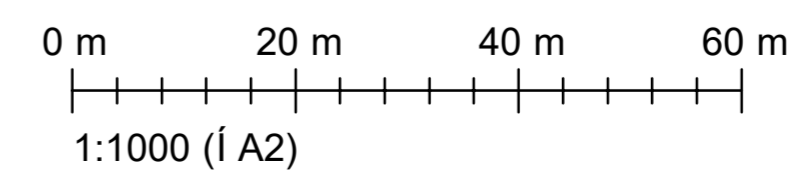
VALKOSTUR 1

NÚVERANDI Ø1200 BLANDLÖGN NOTUÐ ÁFRAM OG BYGGINGARREIT Á LÓÐ LÁGMÚLA 2 BREYTT



SKÝRINGAR

- MÖRK KVAÐA
- NÚVERANDI SKÓLPLÖGN
- NÚVERANDI REGNVATNSLÖGN
- NÚVERANDI BLANDLÖGN
- NÚVERANDI HITAVEITULAGNIR

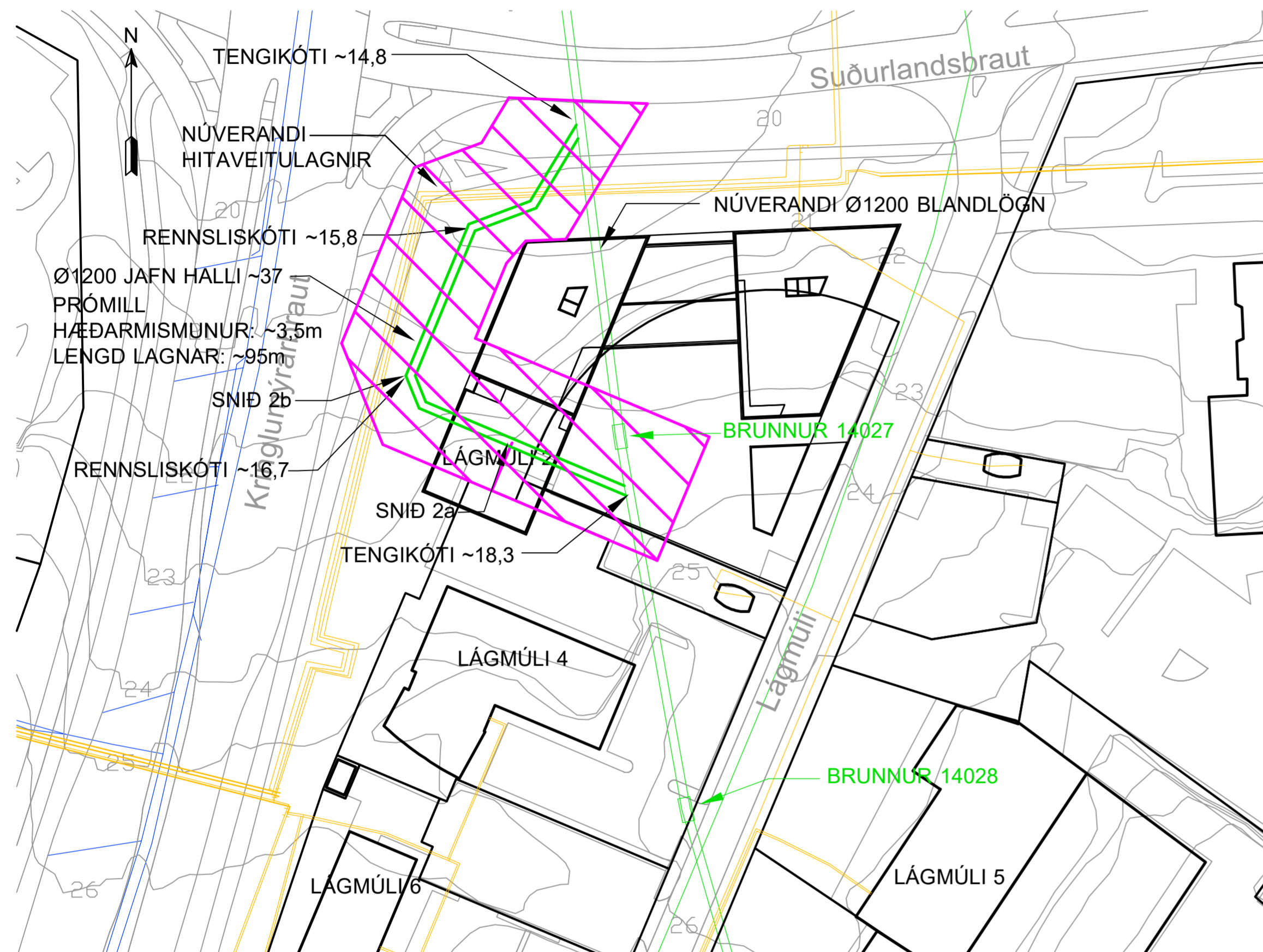


MAÍ 2021
HANAÐ: BB
VERKNR. 1-270-238

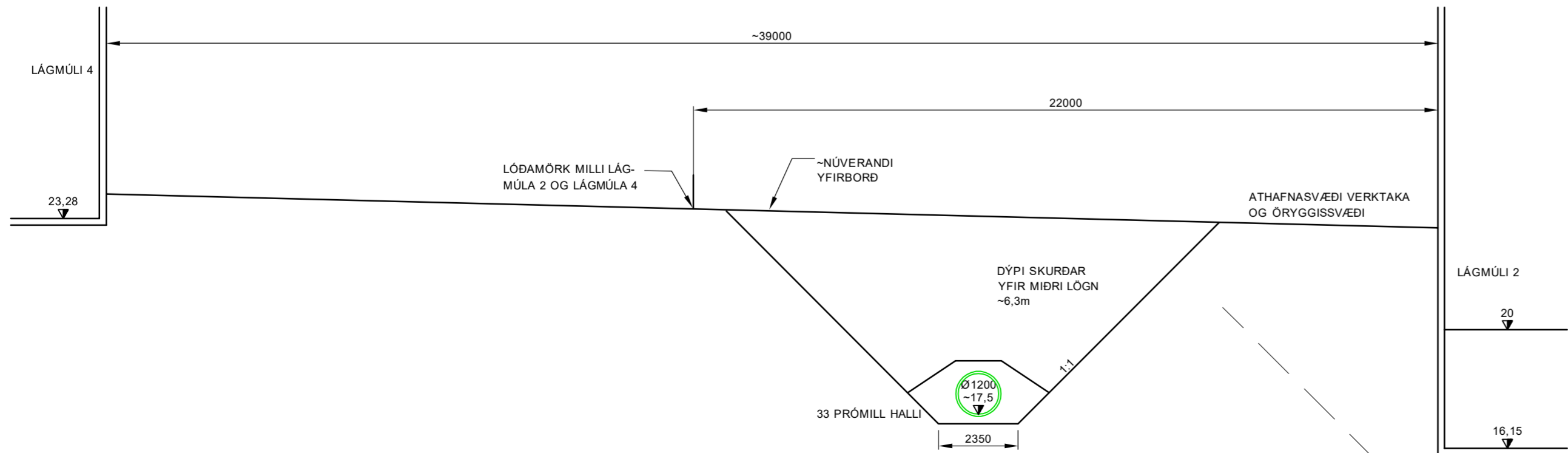
LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

VALKOSTUR 2

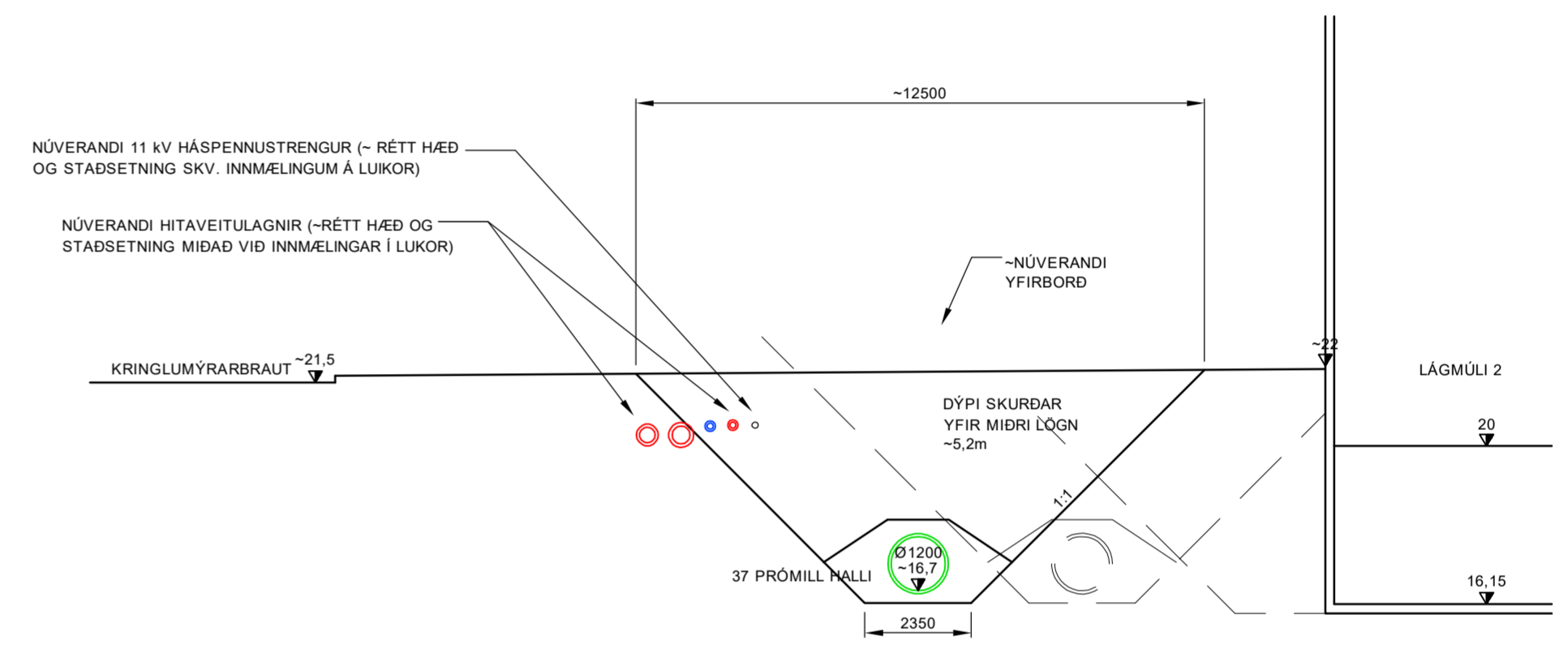
Ø1200 BLANDLÖGN ENDURNÝJUÐ MILLI LÁGMÚLA 2 OG 4 OG BYGGINGARREIT Á LÓÐ LÁGMÚLA 2 BREYTT



SNID 2a - VALKOSTUR 2 - SNID Í Ø1200 BLANDLÖGN MILLI LÁGMÚLA 2 OG 4. LÁGMÚLI 2 FÆRÐUR ~26m TIL NORÐURS

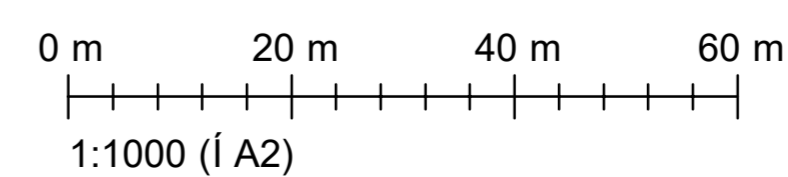
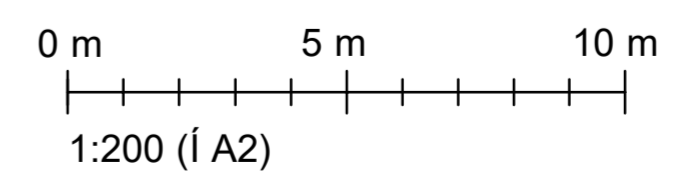


SNID 2b - VALKOSTUR 2 - SNID Í Ø1200 BLANDLÖGN MILLI LÁGMÚLA 2 OG KRINGLUMÝRARBRAUTAR



SKÝRINGAR

- MÖRK KVAÐA
- NÝ BLANDLÖGN
- NÚVERANDI SKÓLPLÖGN
- NÚVERANDI REGNVATNSLÖGN
- NÚVERANDI BLANDLÖGN
- NÚVERANDI HITAVEITULAGNIR



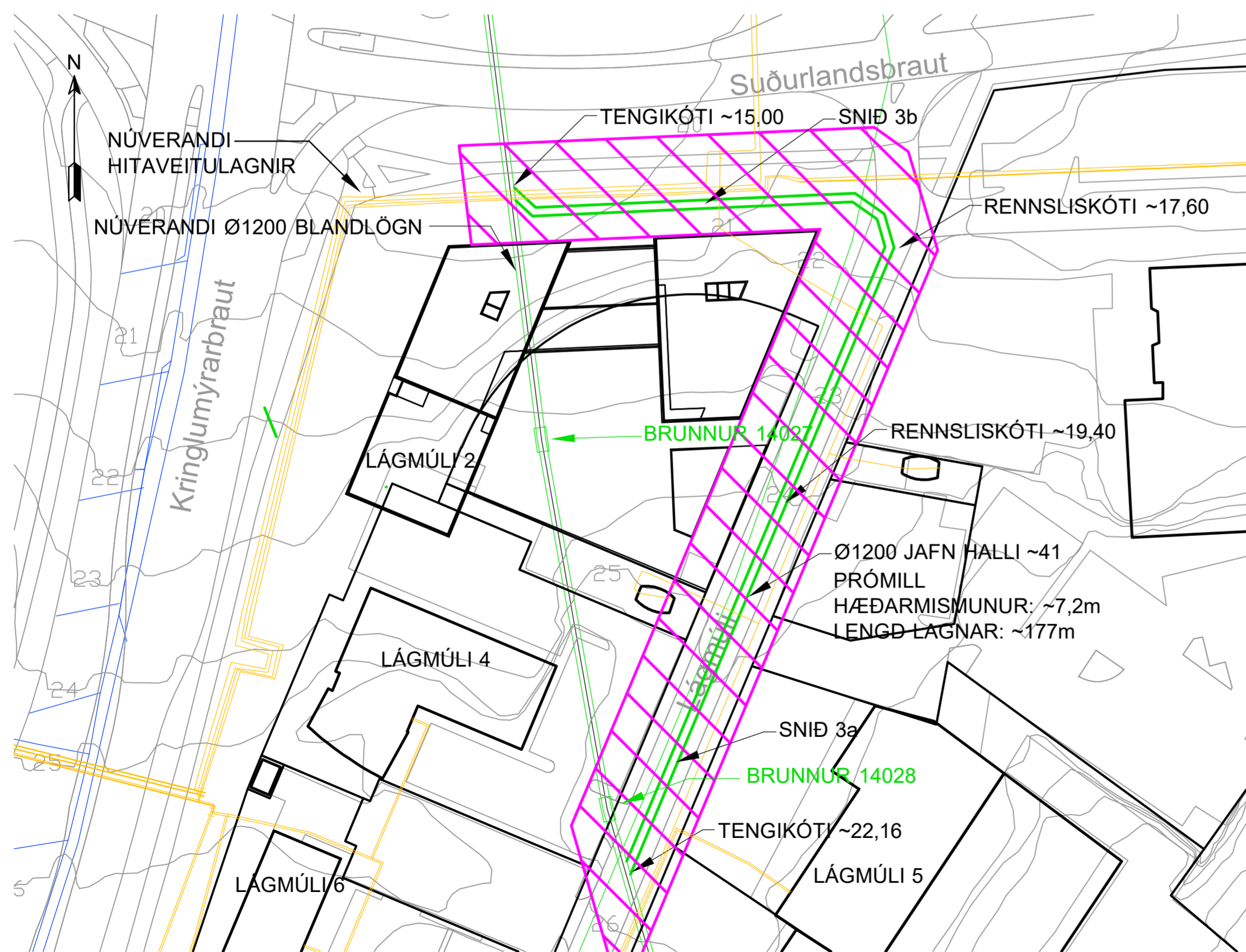
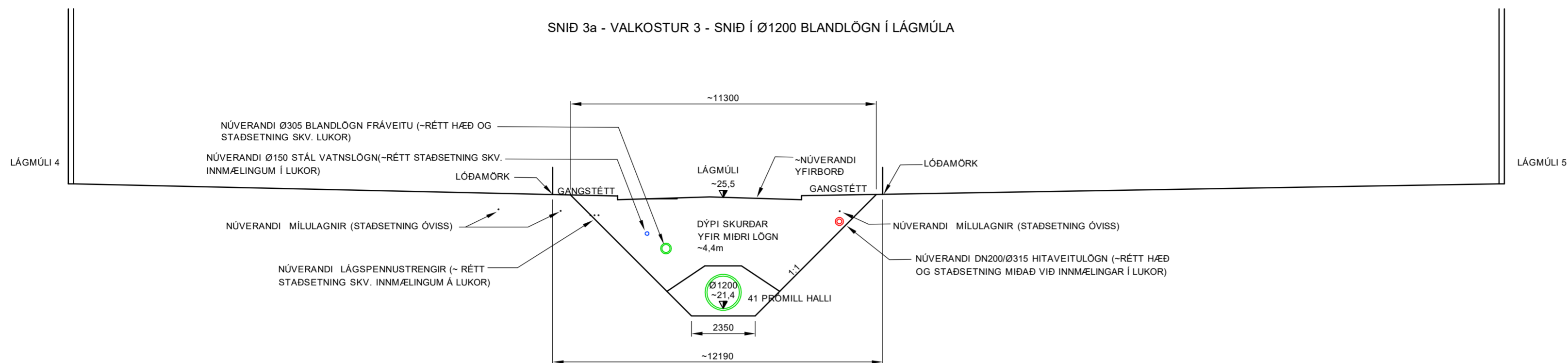
MAÍ 2021
HANAÐ: BB
VERKNR. 1-270-238

LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

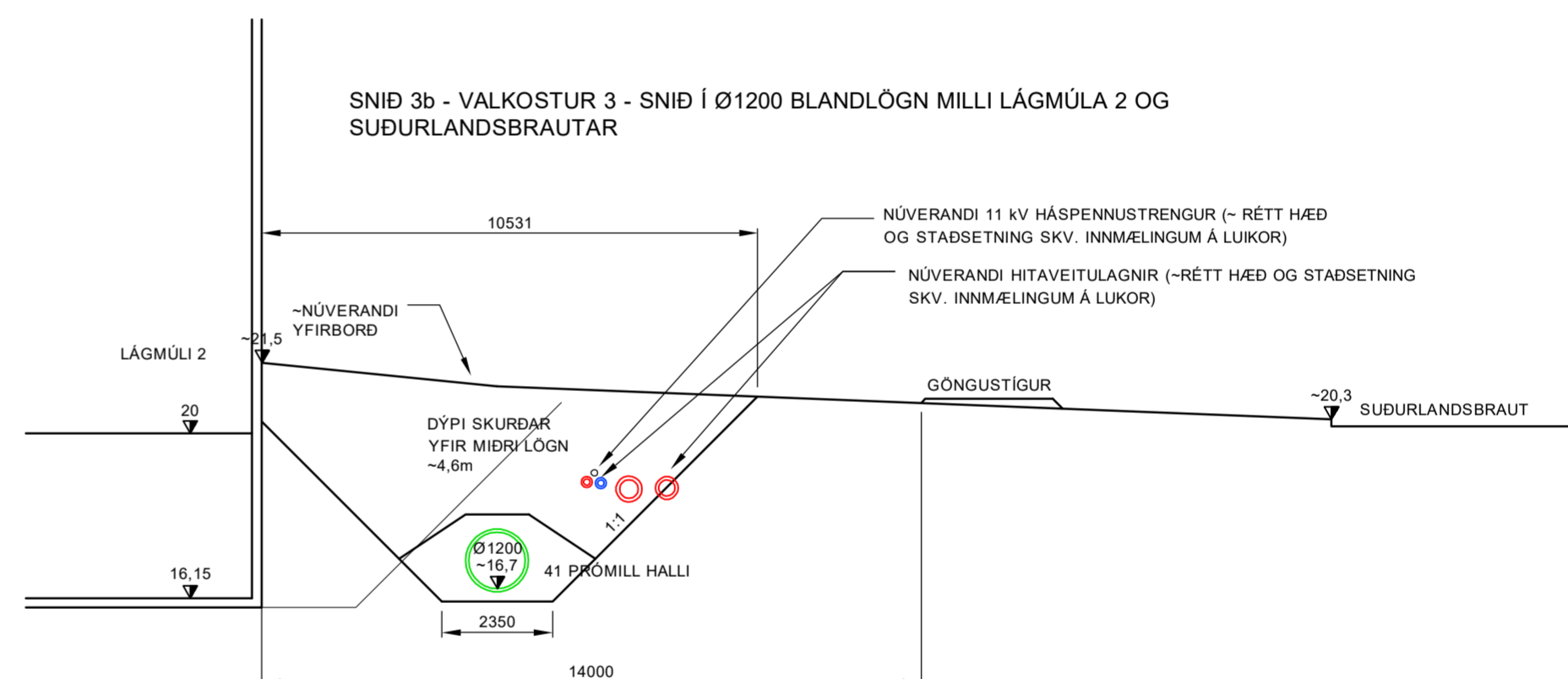
VALKOSTUR 3

Ø1200 BLANDLÖGN ENDURNÝJUÐ Í LÁGMÚLA

SNID 3a - VALKOSTUR 3 - SNID Í Ø1200 BLANDLÖGN Í LÁGMÚLA

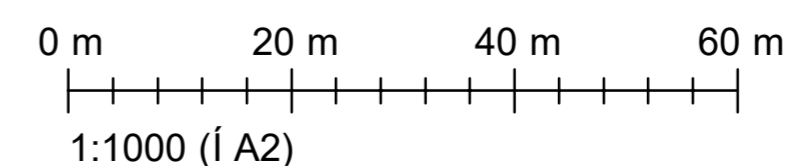
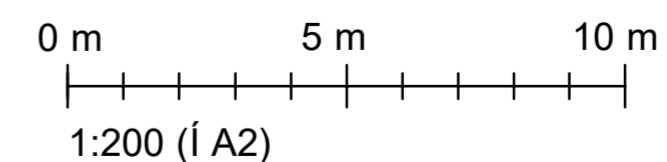


SNID 3b - VALKOSTUR 3 - SNID Í Ø1200 BLANDLÖGN MILLI LÁGMÚLA 2 OG SUÐURLANDSBRAUTAR



SKÝRINGAR

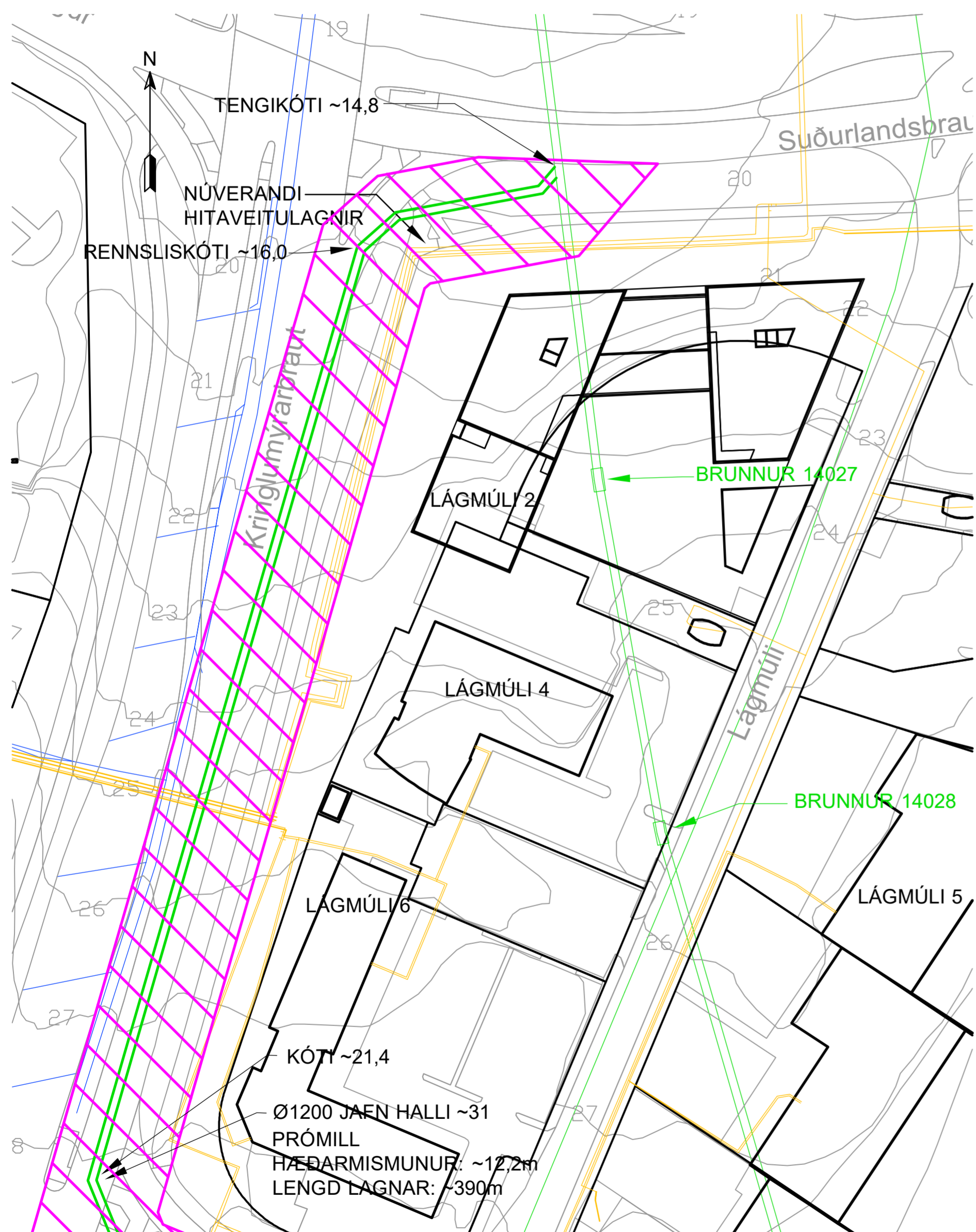
- MÖRK KVAÐA
- NÝ BLANDLÖGN
- NÚVERANDI SKÓLPLÖGN
- NÚVERANDI REGNVATNSLÖGN
- NÚVERANDI BLANDLÖGN
- NÚVERANDI HITAVEITULAGNIR



LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

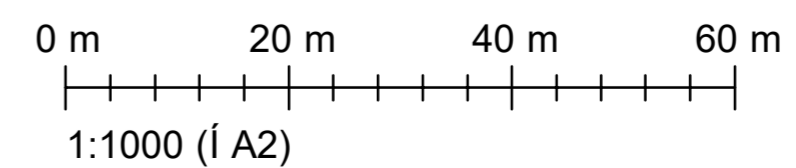
VALKOSTUR 4

Ø1200 BLANDLÖGN ENDURNÝJUD Í KRINGLUMÝRARBRAUT OG HÁALEITISBRAUT



SKÝRINGAR

- MÖRK KVAÐA
- NÝ BLANDLÖGN
- NÚVERANDI SKÓLPLÖGN
- NÚVERANDI REGNVATNSLÖGN
- NÚVERANDI BLANDLÖGN
- NÚVERANDI HITAVEITULAGNIR



MAÍ 2021
HANAÐ: BB
VERKNR. 1-270-238

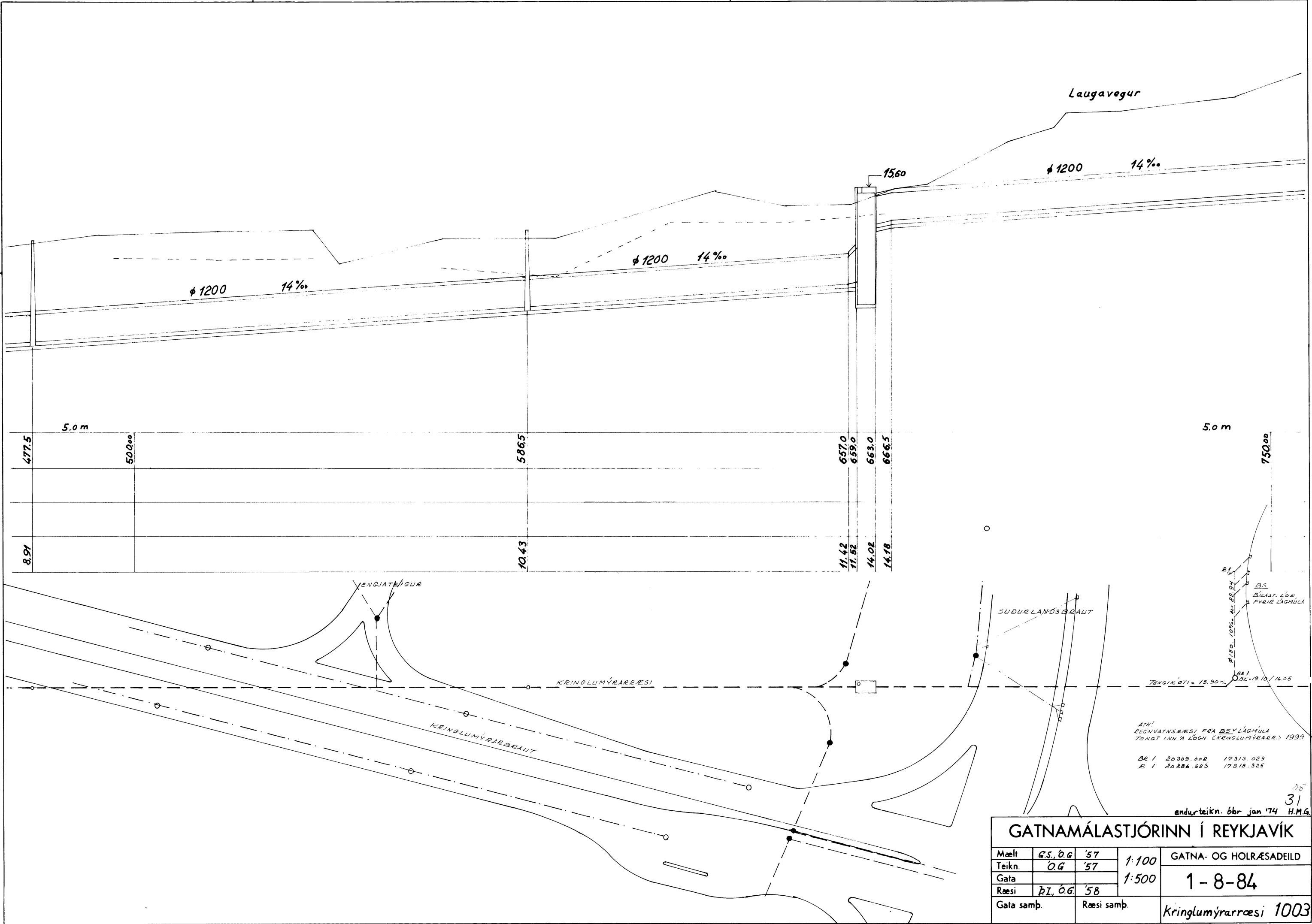
Viðauki B Sundurliðaðar kostnaðaráætlanir

Valkostur 2 - lögn endurnýjuð milli Lág múla 2 og 4 og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt				
Verkliður	Magn	Eining	Einingarverð	Samtals
Aðstaða, merkingar og öryggisráðstafanir (10%)	1	heild	9.900.000	9.900.000
Fjarlægja núverandi Ø1200 blandlögn undan byggingu við Lág múla 2	1	heild	3.000.000	3.000.000
Ø1200 Lögn	95	m	165.000	15.675.000
Brunnar á Ø1200 lögn	5	stk.	1.500.000	7.500.000
Tengingar lagna í báða enda og dælingar off.	1	heild	10.000.000	10.000.000
Jarðvinna fyrir Ø1200 lögn milli Lág múla 2 og 4	37	m	620.000	22.940.000
Jarðvinna fyrir Ø1200 lögn meðfram Krínglumýrarbraut	58	m	460.000	26.680.000
Yfirborðsfrágangur milli Lág múla 2 og 4	37	m	160.000	5.920.000
Yfirborðsfrágangur meðfram Krínglumýrarbraut	58	m	60.000	3.480.000
Meðhöndlun lagna milli Lág múla 2 og 4	37	m	5.000	185.000
Meðhöndlun lagna meðfram Krínglumýrarbraut	58	m	50.000	2.900.000
Valkostur 2 - lögn endurnýjuð milli Lág múla 2 og 4 og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt samtals				109.000.000
Hönnun, umsjón og ófyrirséð (38%)				42.000.000
SAMTALS (með vsk)				151.000.000

Valkostur 3 - lögn endurnýjuð í Lág múla				
Verkliður	Magn	Eining	Einingarverð	Samtals
Aðstaða, merkingar og öryggisráðstafanir (10%)	1	heild	21.200.000	21.200.000
Fjarlægja núverandi Ø1200 blandlögn undan byggingu við Lág múla 2	1	heild	3.000.000	3.000.000
Ø1200 Lögn	180	m	165.000	29.700.000
Brunnar á Ø1200 lögn	7	stk.	1.500.000	10.500.000
Tengingar lagna í báða enda og dælingar off.	1	heild	10.000.000	10.000.000
Jarðvinna fyrir Ø1200 lögn í Lág múla	120	m	460.000	55.200.000
Jarðvinna fyrir Ø1200 lögn meðfram Suðurlandsbraut	60	m	460.000	27.600.000
Yfirborðsfrágangur í Lág múla	120	m	190.000	22.800.000
Yfirborðsfrágangur meðfram Suðurlandsbraut	60	m	80.000	4.800.000
Ø300 blandlögn fráveitu í Lág múla - endurlagning	130	m	30.000	3.900.000
Brunnar á Ø300 lögn	3	stk.	500.000	1.500.000
Jarðvinna fyrir Ø300 blandlögn fráveitu (eingöngu sandur og söndun)	130	m	5.000	650.000
Ø150 kaldvatnlögn í Lág múla - endurlagning	80	m	18.000	1.440.000
Jarðvinna Ø150 kaldvatnlögn í Lág múla (eingöngu sandur og söndun)	80	m	5.000	400.000
Endurlagning hitaveitulagna (DN150x2, DN350 og DN400)	85	m	280.000	23.800.000
Jarðvinna fyrir hitaveitulagnir	85	m	110.000	9.350.000
Fjarlægja núverandi hitaveitulagnir og 2 hitaveitubrunna	85	m	30.000	2.550.000
Meðhöndlun lagna í Lág múla	120	m	20.000	2.400.000
Meðhöndlun lagna meðfram Suðurlandsbraut	60	m	25.000	1.500.000
Valkostur 3 - lögn endurnýjuð í Lág múla - samtals				233.000.000
Hönnun, umsjón og ófyrirséð (38%)				89.000.000
SAMTALS (með vsk)				322.000.000

Valkostur 4 - lögn endurnýjuð í Krínglumýrarbraut og Háaleitisbraut				
Verkliður	Magn	Eining	Einingarverð	Samtals
Aðstaða, merkingar og öryggisráðstafanir (10%)	1	heild	40.200.000	40.200.000
Fjarlægja núverandi Ø1200 blandlögn undan byggingu við Lág múla 2	1	heild	3.000.000	3.000.000
Ø1200 Lögn	390	m	165.000	64.350.000
Brunnar á Ø1200 lögn	8	stk.	1.500.000	12.000.000
Tengingar lagna í báða enda og dælingar off.	1	heild	10.000.000	10.000.000
Jarðvinna fyrir Ø1200 lögn í Háaleitisbraut	183	m	620.000	113.460.000
Jarðvinna fyrir Ø1200 lögn í Krínglumýrarbraut	207	m	460.000	95.220.000
Yfirborðsfrágangur í Háaleitisbraut	183	m	280.000	51.240.000
Yfirborðsfrágangur í Krínglumýrarbraut	207	m	210.000	43.470.000
Meðhöndlun lagna í Háaleitisbraut	183	m	20.000	3.660.000
Meðhöndlun lagna í Krínglumýrarbraut	207	m	25.000	5.175.000
Valkostur 4 - lögn endurnýjuð í Krínglumýrarbraut og Háaleitisbraut - samtals				442.000.000
Hönnun, umsjón og ófyrirséð (38%)				168.000.000
SAMTALS (með vsk)				610.000.000

Viðauki C Lagnateikningar af núverandi Ø1200 blandlögn fráveitu (grunnmynd og langsnið)



Laugavegur

φ 1200 14%

φ 1200 14%

φ 1200 14%

15.60

5.0 m

5.0 m

VENGIATÉIÐGUR

KRINGLUMÝRARÆSI

KRINGLUMÝRARBRAUT

SUBURLANDSBRÁUT

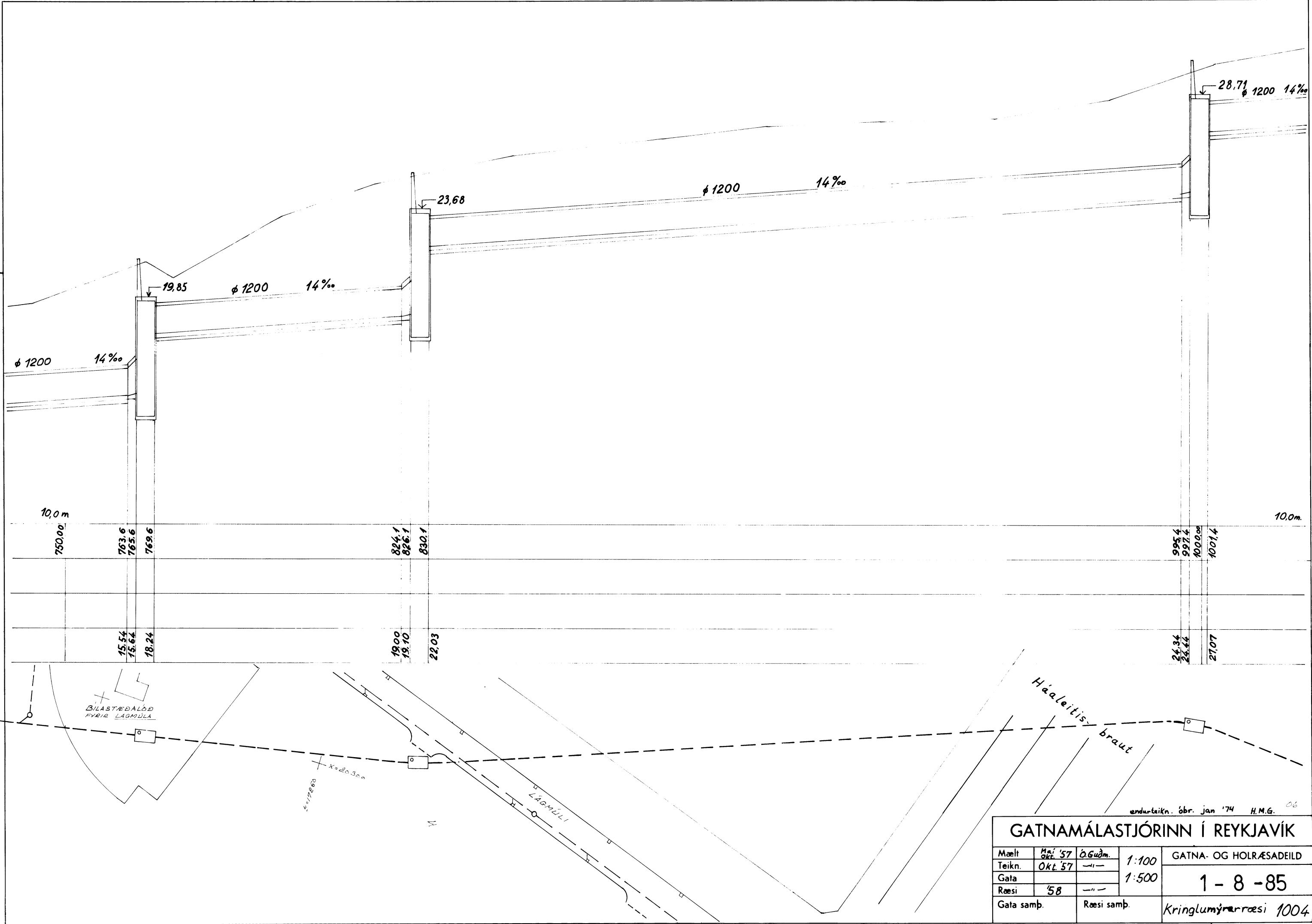
ATH!
REGNVATNSRÆSI FEA BS V LÁGMILA
TENGDI INN A LÖGN (KRINGLUMÝRARÆSI) 1999

BS 1 20309.008 17313.029
R 1 20286.683 17318.325

endurteikn. óbr jan 174 H.M.G.

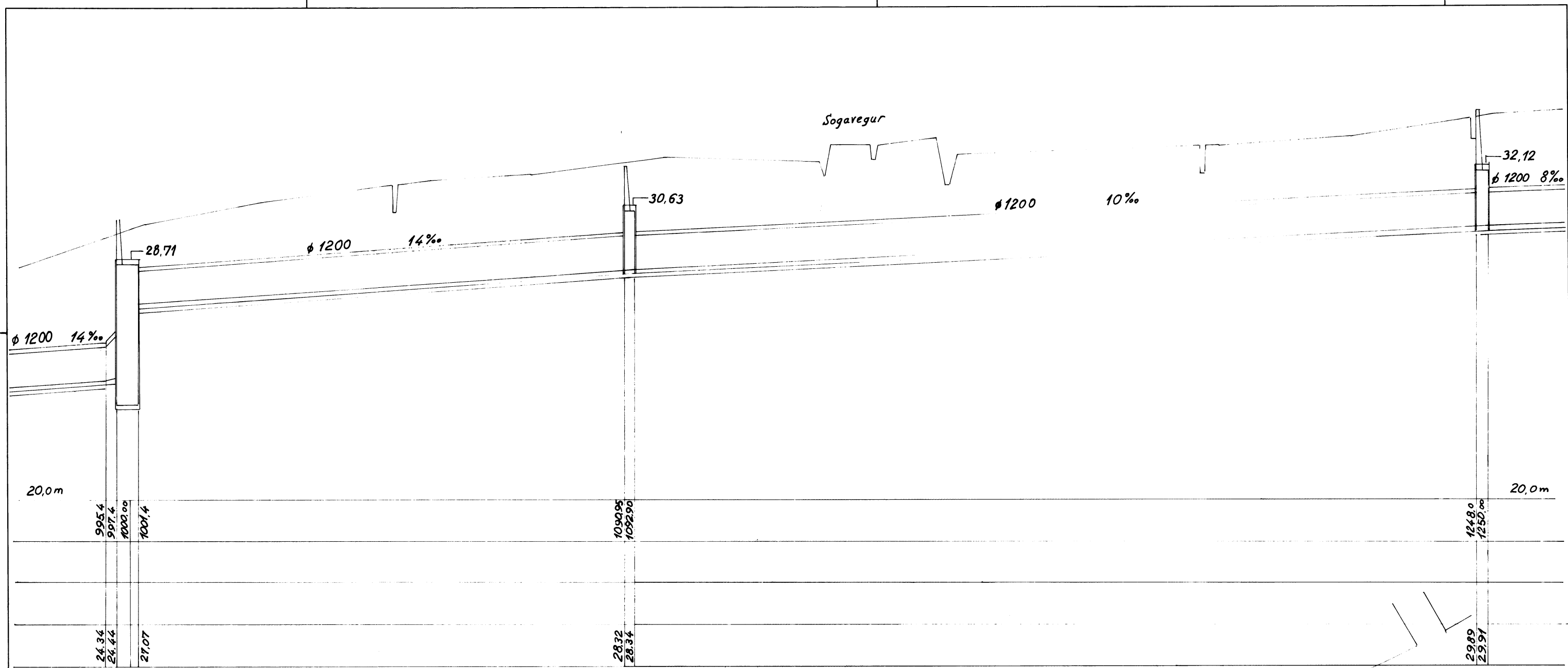
GATNAMÁLASTJÓRINN Í REYKJAVÍK

Mælt	G.S. Ó.G.	'57	1:100	GATNA- OG HOLRÆSADEILD
Teikn.	O.G.	'57		
Gata			1:500	1-8-84
Ræsi	Þ.I. Ó.G.	'58		
Gata samþ.			Ræsi samþ.	Kringlumýraræsi 1003



endurteikn. öbr. jan '74 H.M.G. 06

GATNAMÁLASTJÓRINN Í REYKJAVÍK			
Mælt	Mai '57	Ó.Guðm.	1:100
Teikn.	OkT '57	—	1:500
Gata			
Ræsi	'58	—	
Gata samþ.		Ræsi samþ.	Kringlumýrræsi 1004



endurteikn. öbr. jan. '74 H.M.G. 07

GATNAMÁLASTJÓRINN Í REYKJAVÍK			
Mælt	Mai '57	O. Gudm.	1:100
Teikn.	Okt. '57	-"-	
Gata			1:500
Ræsi	'59	-"-	
Gata samb.		Ræsi samb.	Kringlumýraræsi 1011

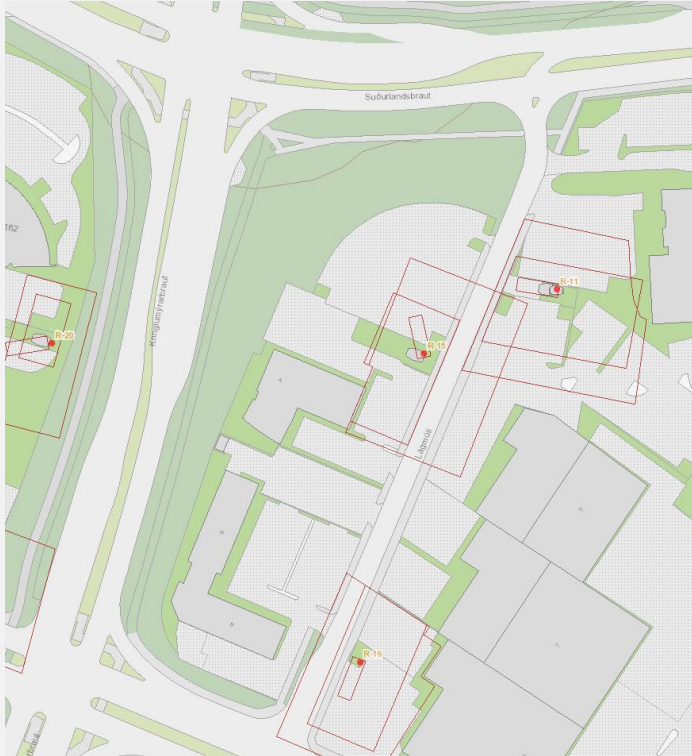


RG-15

Lágmúli 2

Egill Maron Þorbergsson
03.06.2021

RG-15 (R-15, RV-15)



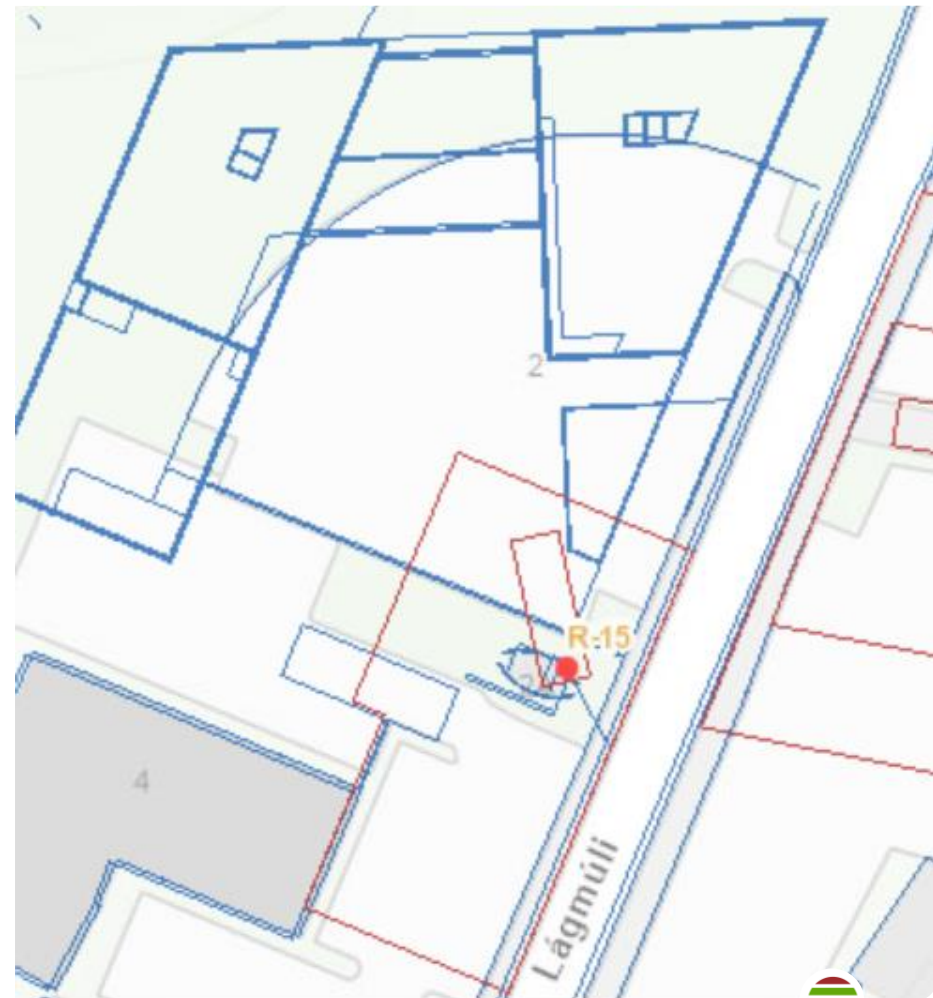
- Borár: 1962
- Dýpi: 1014 m
- Afköst fyrir hreinsun: **18-20 L/s**
- Hiti: 124°C

Staðan

- Holan er í dag „stífluð“
- Erum að greina hvað er hægt að gera við holuna.
Valkostir:
 - Hóla hreinsuð og dæla síkkuð
 - Bora nýja holu við hliðina á núverandi holu

Holan hreinsuð og dæla síkkuð

- Þurfum svæði til að sinna viðhaldi á borholu:
 - Þurfum að geta sett bor á holuna
 - Kvöð á styrkingu á þaki á bílakjallara
- Þurfum svæði til að sinna viðhaldi á búnaði



Bora nýja holu

- Þarf að loka Lág múla í 3 mánuði
- Þarf að bíða með framkvæmdir við hús í 1 ½ ár
- Þurfum svæði til að sinna viðhaldi á borholu:
 - Þurfum að geta sett **stærri** bor á holuna
 - Hefur áhrif á hönnun húss (sjá borplan)
- Þurfum svæði til að sinna viðhaldi á búnaði



Staðan

- Erum með holu sem gaf 18-20 l/s en er í dag stífluð
- Erum að greina tvö valkosti til að koma holunni aftur í rekstur
 - Greining verður kláruð á næstu vikum og ákvörðun mun byggja á niðurstöðu greiningar
 - Eru hagkvæmir lítrar sem við getum sótt á tiltölulega auðveldan hátt



EBV-159-01

Lágmúli 2 – veitulagnir Veitna ohf.

Kynning á forathugun og valkosta-
greiningu, fimmtudaginn 3. júní 2021
kl. 14

Brynjólfur Björnsson Mannvit



Inngangur

- Kynning þessi fjallar um veitulagnir Veitna á lóð við Lágmúla 2
- Kynningin er útdráttur úr minnisblaði (Mannvit) sem útbúið var um sama mál
- Valkostir sem fjallað er um í minnisblaðinu munu taka að lágmarki 2 ár í undirbúning og framkvæmd frá því verkefni kemst á hönnunarstig
- Eingöngu er um forskoðun að ræða sem þarfnast ítarlegrar skoðunar áður en hægt sé að meta hvort eftirfarandi valkostir séu mögulegir. Valmöguleikarnir hafa ekki verið skoðaðir m.t.t. reksturs eða heildarendurnýjunar/uppbyggingar fráveitukerfisins á komandi árum.
- Fjallað verður um borholu hitaveitu á lóð við Lágmúla 2a og nauðsynlegt framkvæmdasvæði (borteig) í kringum hana í annarri kynningu (sem einnig er byggð á minnisblaði)

Fyrirhuguð bygging við Lágmúla 2

- Lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar (desember 2020)
- Vinningstillaga fyrir skipulag á lóð við Lágmúla 2
 - 5-8 hæða bygging
 - 10.360 m²
 - bílakjallari undir allri byggingunni:



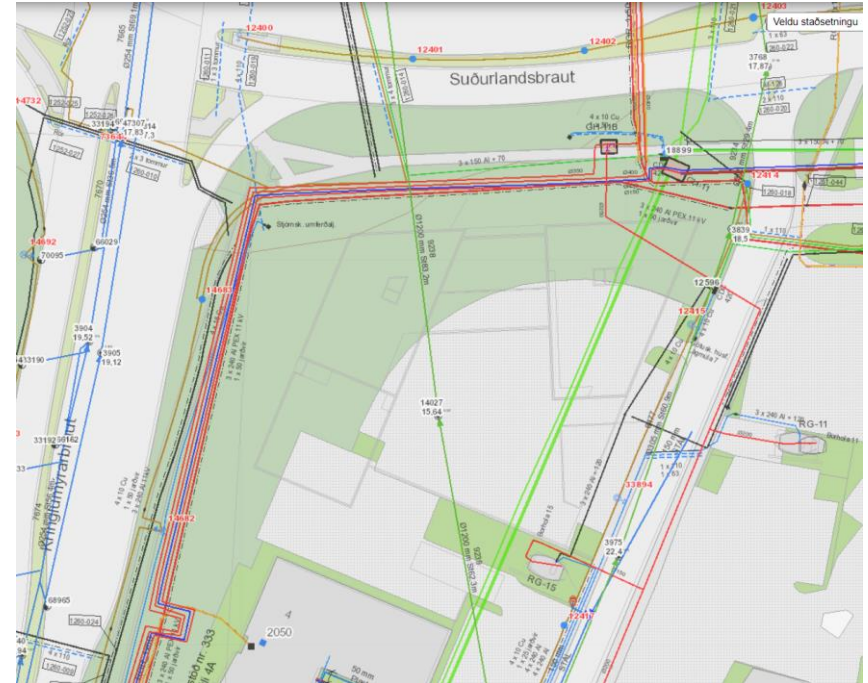
Lóðarvilyrði



Vinningstillaga

Núverandi veitulagnir Veitna

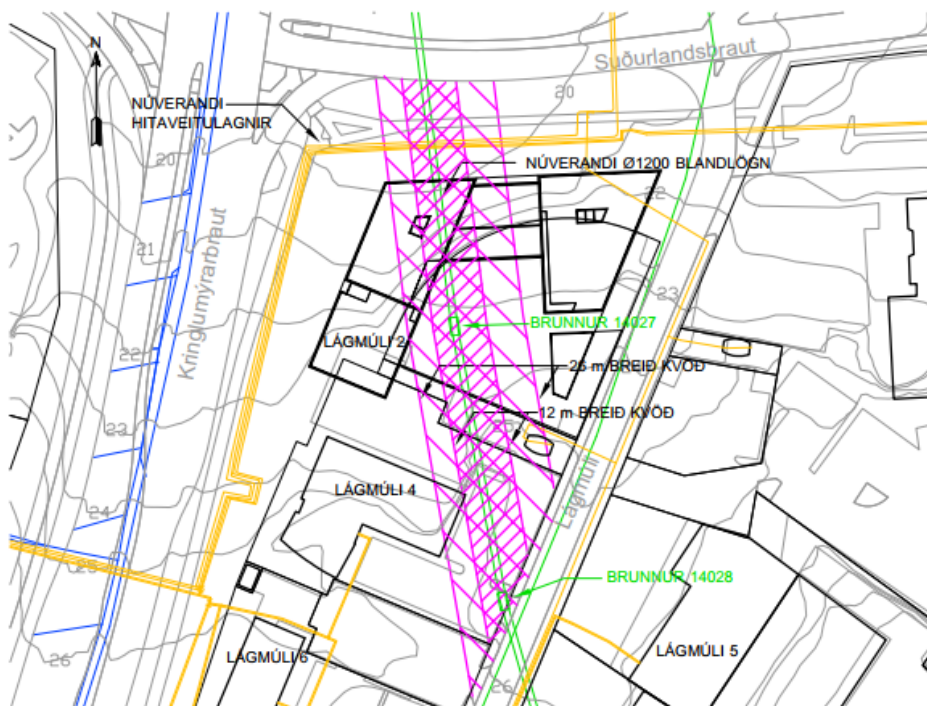
- Núverandi veitulagnir Veitna sem liggja innan lóðar eins og hún er skilgreind skv. lóðarvilyrði Reykjavíkurborgar
 - Fráveita – Ø1200 blandlögn í gegnum miðja lóð
 - Hitaveita - DN400 flutningslögn, DN350 háhitalögn, 2 stk. DN150 dreifilagnir, DN250 safnlögn, stýristrengir
 - Rafveita – háspennustrengir (11 kV) og lágsþennustrengir



LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

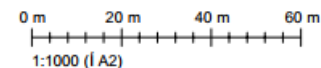
VALKOSTUR 1

NÚVERANDI Ø1200 BLANDLÖGN NOTUÐ ÁFRAM OG BYGGINGARREIT Á LÓÐ LÁGMÚLA 2 BREYTT



SKÝRINGAR

- MÖRK KVAÐA
- NÚVERANDI SKÓLPLÖGN
- NÚVERANDI REGNVATNSLÖGN
- NÚVERANDI BLANDLÖGN
- NÚVERANDI HITAVEITULAGNIR



MAÍ 2021
HANNAD: BB
VERKNR. 1-270-238

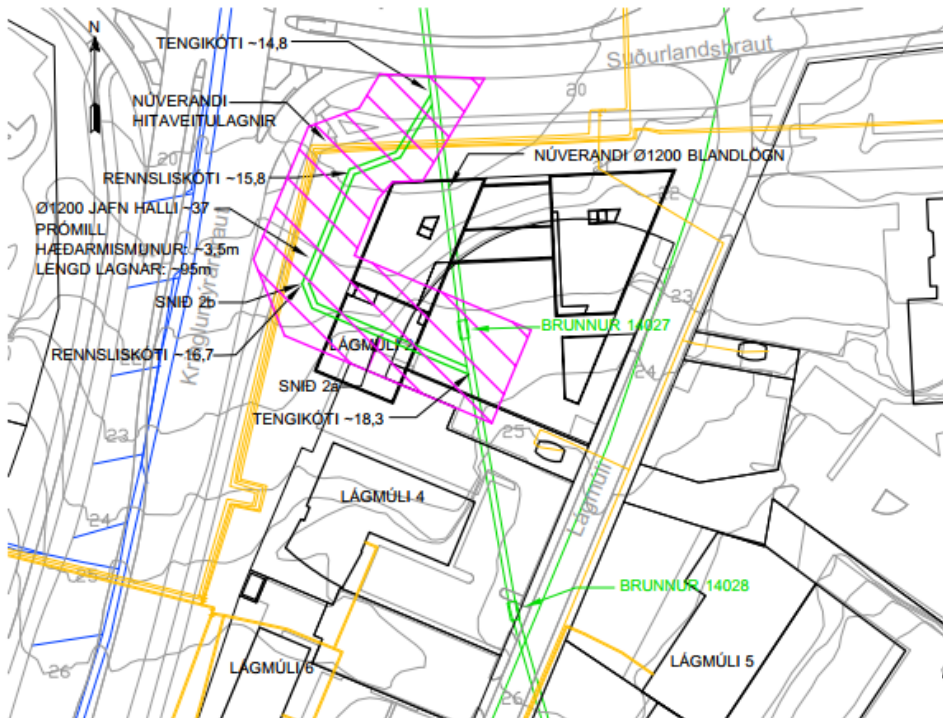
Valkostur 1 – Núverandi fráveitulögn notuð áfram og byggingarreit á lóð Lágmúla 2 breytt

- Kostir:
 - Engar framkvæmdir við fráveitulögnina
 - Takmörkuð áhrif á rekstur veitukerfi Veitna
 - Kostnaður óverulegur miðað við að færa lögnina
- Ókostir:
 - Miklar takmarkanir á notkun lóðar við Lágmúla 2
- Kostnaður:
 - Óverulegur miðað við aðra valkosti (~20 milljónir við færslu hitaveitulagna, en kostnaður að öðru leyti ekki metinn)

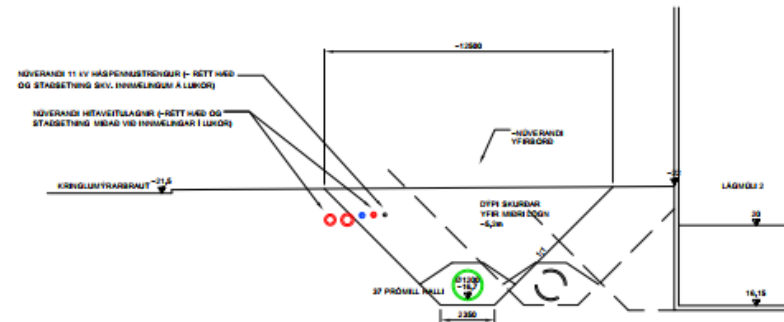
LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

VALKOSTUR 2

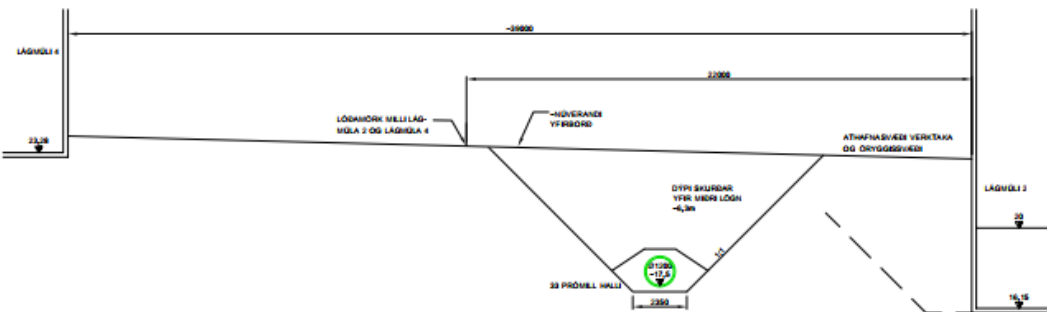
Ø1200 BLANDLÖGN ENDURNÝJUÐ MILLI LÁGMÚLA 2 OG 4 OG BYGGINGARREIT Á LÓÐ LÁGMÚLA 2 BREYTT



SNID 2b - VALKOSTUR 2 - SNID Í Ø1200 BLANDLÖGN MILLI LÁGMÚLA 2 OG KRINGLUMÝRARBRAUTAR

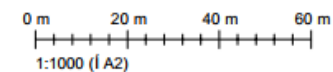
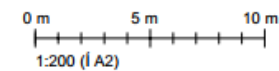


SNID 2a - VALKOSTUR 2 - SNID Í Ø1200 BLANDLÖGN MILLI LÁGMÚLA 2 OG 4, LÁGMÚLI 2 FÆRÐUR -26m TIL NORÐURS



SKÝRINGAR

- MÖRK KVADA
- NÝ BLANDLÖGN
- NÚVERANDI SKÓLPLÖGN
- NÚVERANDI REGNVATNSLÖGN
- NÚVERANDI HITAVEITULAGNIR



MAÍ 2021
HANNAD: BB
VERKNR. 1-270-238

Valkostur 2 – Fráveitulögn endurnýjuð milli Lágmúla 2 og 4 og byggingarreit á lóð Lágmúla 2 breytt

- Kostir:
 - Aðgengi að fyrirtækjum og stofnunum skerðist lítið
 - Tiltölulega stutt lagnaleið (~100 m)
 - Ódýrari en aðrir valkostir (nema valkostur 1)
 - Lítil áhrif á akandi umferð, takmörkuð áhrif á gangandi og hjólandi umferð
 - Framkvæmdasvæðið er allt innan lóðar við Lágmúla 2 eða í borgarlandi
- Ókostir:
 - Miðað við fyrirhugaða uppbyggingu og endurnýjum kerfisins er við fyrstu sýn talið af sérfræðingum Veitna ólíklegt að þessi valkostur sé mögulegur
 - Minnka þarf byggingarreit fyrir hús við Lágmúla 2 mikið
 - Erfitt er að tengja við núverandi lögn sunnan Lágmúla 2
 - Stórt skurðsvæði (allt að 22 m breitt)
 - Einhver áhrif á veitukerfi Veitna (aðallega hitaveitu)
 - Tiltölulega djúpir skurðir (meira en 6m þar sem þeir eru dýpstir)
 - Margar krappar beygjur á lögn (straumfræðilega ekki ákjósanleg lausn)
 - Mikill halli á lögn
- Kostnaður:
 - ~160 milljónir

Valkostur 3 – Fráveitulögn endurnýjuð í Lágmúla

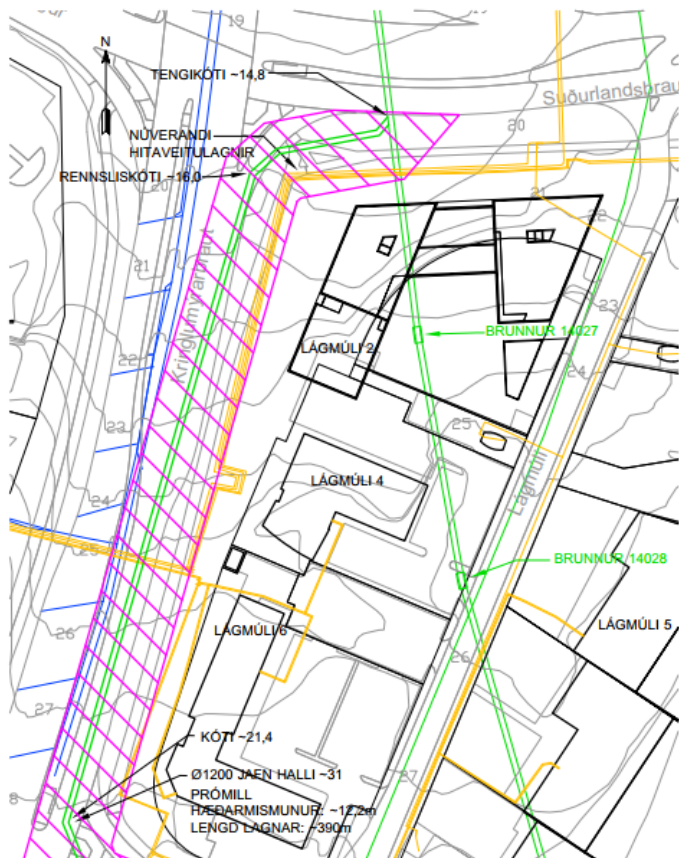
- **Kostir:**
 - Engin áhrif á fyrirhugaða byggingu við Lágmúla 2
 - Verið að færa lögn af lóðum inn á borgarland
 - Grynri skurðir en fyrir aðra valkosti (þó allt að 5-6 m djúpir skurðir)
- **Ókostir:**
 - Miðað við fyrirhugaða uppbyggingu og endurnýjum kerfisins er við fyrstu sýn talið af sérfræðingum Veitna ólíklegt að þessi valkostur sé mögulegur
 - Mikil áhrif á umferð – loka þarf neðri hluta Lágmúla fyrir allri umferð
 - Aðgengi að Lágmúla 4,5 og 7 skerðist mikið
 - Stórt skurðsvæði (allt að 20 m breitt. Öll gatan, gangstéttir sitt hvoru megin ásamt stóru svæði innan lóða
 - Dýr lausn
 - Margar krappar beygjur á lögn (straumfræðilega ekki ákjósanleg lausn)
 - Mikil áhrif á önnur veitukerfi Veitna
 - Mikill halli á lögn
- **Kostnaður:**
 - ~330 milljónir

Valkostur 4 – Fráveitulögn endurnýjuð í Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut

LÁGMÚLI 2 - FÆRSLA Á FRÁVEITULÖGN

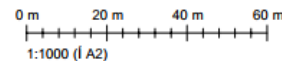
VALKOSTUR 4

Ø1200 BLANDLÖGN ENDURNÝJUD Í KRINGLUMÝRARBRAUT OG HÁALEITISBRAUT



SKÝRINGAR

- MÖRK KVABA
- NÝ BLANDLÖGN
- NÚVERANDI SKÓLPLÖGN
- NÚVERANDI REGNVATNSLÖGN
- NÚVERANDI BLANDLÖGN
- NÚVERANDI HITAVEITULAGNIR



MAÍ 2021
HANNAD: BB
VERKNR. 1-270-238



Valkostur 4 – Fráveitulögn endurnýjuð í Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut

- Kostir:
 - Verið að endurnýja mun lengri leið en fyrir aðra valkosti, og m.a. færa lögn undan húsi við Lág múla 9
 - Lögn liggur nær eingöngu inn á borgarlandi (ekki inni á lóðum)
 - Aðgengi að fyrirtækjum og stofnunum skerðist lítið
 - Engin áhrif á byggingarreit húss við Lág múla 2
 - Líklega takmörkuð áhrif á veitukerfi Veitna
- Ókostir:
 - Mikil áhrif á alla umferð um Háaleitisbraut og Kringlumýrarbraut
 - Dýr valkostur (ekki hægt að bera saman við aðra valkosti því verið að endurnýja lengri lagnakafla en í öðrum valkostum)
 - Talsverður halli á lögn
- Kostnaður:
 - ~610 milljónir

Kostnaður

Í eftirfarandi töflu eru dregnar saman upplýsingar um gróflega áætlaðan heildarkostnað mismunandi valmöguleika miðað við forskoðun

Valkostur (nr.)	Skýring	Áætlaður heildarkostnaður með VSK (milljónir)
Valkostur 1	Núverandi lögn notuð áfram og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt	Óverulegur miðað við aðra valkosti (20 milljónir við færslu hitaveitulagnar, en kostnaður að öðru leyti ekki metinn)
Valkostur 2	Lögn lögð milli Lág múla 2 og 4 og byggingarreit á lóð Lág múla 2 breytt	~160
Valkostur 3	Lögn lögð í Lág múla	~330
Valkostur 4	Lögn lögð í Kringlumýrarbraut og Háaleitisbraut	~610 ²

Kostnað við valkost 4 er ekki hægt að bera saman við aðra valkosti vegna þess að verið er að endurnýja lengri lagnakafla



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið, skrifstofa skipulagsfulltrúa

Borgartún 12-14
105 Reykjavík

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

Reykjavík 16. júní 2021
MÍ202105-0101/ 6.09 / 6266

Efni: Lág múli, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut stgr. 1.260 – Deiliskipulagslýsing

Með tölvupósti dagsettum 18. maí 2021 óskaði Þuríður Guðmundsdóttir fyrir hönd skipulagsfulltrúa Reykjavíkur eftir umsögn Minjastofnunar Íslands um deiliskipulagslýsingu fyrir ofangreint svæði með staðgreinireitsnúmer 1.260, unnið af Reykjavíkurborg, dagsett 19.04.2021.

Skipulagslýsing þessa nýja deiliskipulags felst m.a. í að yfirfæra heimildir núverandi lóða innan reitsins og afmarka nýja lóð að Lág múla 2 sem er hornlóð við gatnamót Suðurlandsbrautar og Kringlumýrarbrautar. Fram kemur að mikil uppbygging eigi að fara fram á þessari nýju lóð í samræmi við niðurstöðu úr samkeppni Reinventing Cities C40. Niðurstöður þeirrar samkeppni fylgdu ekki skipulagsgögnunum, en fjallað er stuttlega um þær: markmið, áherslur og mat dómnefndar á þeirri tillögu, í kafla 3. Skipulagsreiturinn er skilgreindur sem þéttingarreitur og liggur í nálægð við þróunarásinn (borgarlínu) skv. Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Gert er ráð fyrir að reisa allt að 8 hæða byggingu með blakjallara á lóðinni og mikil áhersla lögð á grænar lausnir, sjálfbærni og umhverfisgæði. Mikilvægar stofnlagnir Veitna liggja innan svæðisins. Samkvæmt skipulagslýsingunni er verið að skoða möguleikana á að færa einhverjar þeirra og má gera ráð fyrir að sú vinna verði umfangsmikil og muni hafa mikil áhrif á nærumhverfið. Tekið er fram í skipulagslýsingunni í kafla 5, að ekki hafi verið gerð húsakönnun né fornleifaskráning fyrir svæðið og að unnið verið að gerð þeirra.

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.

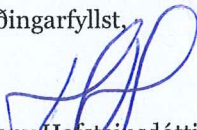
Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kærnanlegar til æðra stjórnvalds. Jafnframt er vakin athygli á því að skv. 21. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 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.

Fyrir liggur *Byggðakönnun Borgarhluti 5 – Háaleiti*, skýrsla nr. 164 frá 2014, unnin af Minjasafni Reykjavíkur fyrir Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar vegna hverfisskipulagsvinnu. Samkvæmt þeirri skráningu eru tvær fornleifar skráðar innan skipulagssvæðisins, annarsvegar erfðafestubýlið Lækjarhvamur frá árinu 1890 (rifið 1967) og hins vegar landamerkið Ámundaborg (fjárborg). Báðar þessar fornleifar eru horfnar og samkvæmt korti (mynd 40) má sjá að þær eru skráðar utan við hina fyrirhuguðu nýju lóð að Lágmúla 2. Samkvæmt upplýsingum frá Borgarsögusafni má sjá á korti frá 1947 að nokkur hús hafa verið við lækinn hjá Lækjarhvammi en trúlega eru yngri og flokkast þar með ekki sem fornleifar. Innan skipulagssvæðisins eru fjögur mannvirki; tvö verslunar- og skrifstofuhúsnæði, ein spennistöð og einn borholuskúr. Öll mannvirkin eru byggð síðar en árið 1925 og falla því ekki undir lög um menningarminjar nr. 80/2012.

Minjastofnun Íslands hefur ekki frekari athugasemdir við deiliskipulagslýsingu fyrir ofangreint svæði. Stofnunin telur að þær upplýsingar sem fram koma um fornleifar innan skipulagssvæðisins í fyrirliggjandi byggðakönnun séu fullnægjandi fyrir afgreiðslu þessa skipulags. Minjastofnun fer ekki fram á að fornleifa- húsa og mannvirkjaskrá verði endurskoðuð og uppfærð sbr. 16. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

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.“

Virðingarfyllt,



Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágr.

Afrit sent:
Skipulagsfulltrúinn í Reykjavík (skipulag@reykjavik.is)
Skipulagsstofnun (skipulag@skipulag.is)

Varðar: Lágmúli, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut, stgr 1.260, skipulagslýsing og nýtt deiliskipulag

Að lokinni kynningu er lögð fram að nýju lýsing skipulagsfulltrúa dags 19. apríl 2021 fyrir nýtt deiliskipulag göturreits Lágmúla, Háaleitisbraut, Kringlumýrarbraut, Suðurlandsbraut staðgreinireitur 1.260. Sem felst m.a. í að yfirfæra heimildir núverandi lóða innan reitsins og afmarka nýja lóð að Lágmúla 2. Skilgreina heimildir á nýju lóðinni fyrir uppbyggingu á umhverfisvænu húsnaði til samræmis við niðurstöðu samkeppni Reinventing Cities C40.

Lýsingin var kynnt til og með 10. júní 2021.

Eftirtaldir sendu athugasemdir/umsögn:

1. Skipulagsstofnun dags. 3. júní 2021
2. Landslög f.h. húsfélagsins Lágmúla 5 dags. 9. júní 2021
3. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur dags. 9. júní 2021
4. Vegagerðin dags. 10. júní 2021
5. Réttisvæn ehf., lögmánsstofa, f.h. Lágmúlastæðanna ehf., Húsfélagsins Lágmúla 4, Húsfélagsins Lágmúla 5 og Húsfélagsins Lágmúla 7 dags. 10. júní 2021
6. Veitur dags. 10. júní 2021
7. Minjastofnun Íslands dags. 16. júní 2021.

Hér á eftir fer samantekt úr þeim 7 bréfum/umsögnum sem bárust:

1. Umsögn/bréfi Skipulagsstofnunar dags 3. júní 2021:

Fram kemur í umsögn Skipulagsstofnunar að stofnunin hafi farið yfir framlögð gögn og telur að lýsingin geri fullnægjandi grein fyrir skipulagsáformum.

2. Úrdráttur úr bréfi Landslaga f.h. dags 9. júní 2021

Umsögnin er sett fram fyrir hönd húsfélagsins Lágmúla 5 í henni er lýsingunni mótmælt í heild, bent er sérstaklega á eftirfarandi:

- Nýtt mannvirki að Lágmúla 2 muni auka umferð, ágang og eðli umferðar um svæðið með tilheyrandi umhverfisáhrifum svo sem versnandi hljóðvist og aukinni mengun. Bent er á að hæpið sé að byggja skipulagsáætlanir á framtíðar forsendum svo sem áætlunum um Borgarlínu.
- Mótmælt er því að blanda saman íbúðar- og atvinnustarfsemi á svæðinu þar sem þarfir séu mjög ólíkar.
- Mótmælt er stóru nýju mannvirki að Lágmúla 2 sem mun skyggja á Lágmúla 5 og slíta það úr tengslum við megin umferðaræðar á svæðinu. Jafnframt muni tillagan leiða til lækkaðs verðmætis á eignum í húsinu og skerða reksturinn sem þar er.
- Sett er fram sú skoðun að aðkoma að svæðinu frá Suðurlandsbraut sé lokað og því mótmælt.
- Fækkun bílastæða við núverandi fasteignir er mótmælt samhliða fjölgun íbúða, verslunar- og þjónusturýma á svæðinu.
- Bent er á að í gildi er samningur milli húsfélaganna að Lágmúla 4, 5, 7 og 9 við OR um notkun lóðarinnar á horni Lágmúla og Suðurlandsbrautar undir bílastæði. Nýbygging að Lágmúla 2 brítur allar forsendur og samningsskyldur samkvæmt umræddum samningi og er þar með brotið gegn eignarétti.
- Bent er á að borgaramir eigi rétt á að geta treyst því að sú stefnumörkun sem sett er fram í skipulagi haldi og ekki sé sífellt verið að breyta skipulagi. Sett er fram sú skoðun að ekki hafi verið sett fram lögmæt og málefnaleg rök fyrir svo umfangsmiklum breytingum á skipulagi svæðisins.
- Sett er fram sú skoðun að ekki hafi verið gætt að reglum stjórnsýsluréttar þar sem forsendur og áhrif lýsingarinnar hafi ekki verið rannsökuð nægilega til að taka ákvörðun um svo viðamikla breytingu. Óskað er eftir að fram fari óháð greining á áhrifum breyttrar aðkomu, aukinnar umferðar samhliða fækkun bílastæða við þau hús sem nú standa við Lágmúla og eðlisbreytingar sem verður á umferð um svæði með tilkomu 100 nýrra íbúða, og að slík greining/skoðun verði kynnt áður en lengra verður haldið.



- Sett er fram sú skoðun að ekki hafi verið fullnægjandi samráð haft við gerð lýsingarinnar. Aðilar lýsa sig tilbúna til að eiga fund með borgaryfirvöldum til að skýra sjónarmið sín, í raun er gerð krafa um þetta.
- Því er lýst yfir að verði lýsingin grundvöllur deiliskipulags, óbreytt og án þess að náðst hafi sátt er áskilnaður um rétt til þess að leitast við að fá tillögunni hnekktt og/eða gera kröfur á hendur sveitarfélaginu um skaðabætur eða innlausn eigna.

3. Úrdráttur úr umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur dags 9. júní 2021

Mengun í jarðvegi Minnt er á að tekið hefur gildi reglugerð um mengaðan jarðveg sem kveður m.a. á um viðmiðunarmörk fyrir þungmálma og lífræn efnasambönd fyrir landnotkun íbúðasvæða og ef komið er niður á mengaðan jarðveg þarf að tilkynna það til HER. Tilgreina þarf ofangreint í skipulagsskilmálum.

Bíla kjallarar innan íbúðareita Bent er á að æskilegt er að setja ákvæði í skilmála um olíu- og sandskilju ef þvottaaðstaða á að vera leyfileg í bíla kjallara

Hljóðvist og loftgæði Við skipulag byggðar skal miða við að hljóðstig verði undir viðmiðunarmörkum í viðauka reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Greina þarf frá fyrirhuguðum aðgerðum ef einhverjar eru til að draga úr hávaðamengun frá umferð og mætti setja inn sérstaka skilmála/ákvæði vegna þess. Bent er á að vegna staðsetningar svæðisins þarf að huga að loftgæðum og hljóðvist.

Starfsemi Bent er á að mikilvægt er að skilgreina hvaða starfsemi verður heimil á svæðinu og að setja þarf ákvæði um aðgerðir vegna umhverfisáhrifa hennar.

Almenningsrými Í skipulagsskilmálum þarf að taka fram að leiksvæði skuli uppfylla reglugerð nr. 942/2002 um öryggi leikvallatækja og leiksvæða.

Meðhöndlun ofanvatns Hvatt er til þess að ofanvatn sé meðhöndlað sem mest innan lóða til að minnka álag á fráveitukerfi.

Fráveitukerfi Tryggja skal sem mesta sjálfvirkni á fráveitukerfi.

4. Úrdráttur úr bréfi Vegagerðar Íslands dags 10.6.2021,

Bent er á að tryggja þarf rými fyrir framtíðarumferð, akandi, almenningsgöngur, hjólandi og gangandi við reitinn einnig að Kringlumýrarbraut (40-00) er í umsjá Vegagerðarinnar og um hana gilda Vegalög. Óskað er eftir að veghelgunarsvæði verði sýnt á uppdráttum deiliskipulags.

Bent er á að mikilvægt er að útfærsla skipulags á reitnum verði í góðu samræmi við áætlanir um Borgarlínu, en bæði Borgarlínuleið og – stöð eru fyrirhuguð í jaðri hans.

M.t.t. ofangreinds óskar Vegagerðin eftir náinni samvinnu við afmörkun reitsins og útfærslu innan hans sem haft getur áhrif á samgöngur.

5. Úrdráttur úr bréfi Réttisýnar ehf. dags 10.6. 2021

Umsögnin er sett fram fyrir hönd fyrirtækisins Lágmúlastæðin ehf og húsfélaganna Lágmúla 4, 5 og 7. Áformunum, sem m.a. fela í sér að taka bílastæðalóðina að Lágmúla 2, er mótmælt harðlega.

Rakin er tilurð bílastæðalóðarinnar að Lágmúla 2. Orkuveitu Reykjavíkur var úthlutað lóðinni 1999 í þeim tilgangi að tryggja OR lóð kringum borholuhús og að staðfesta bílastæðalóðina fyrir fyrirtækið Lágmúlastæðin ehf sem sérstaklega var stofnað af húsfélagunum Lágmúla 4, 5, 7 og 9. OR og húsfélögin 4 ásamt Úrval Útsýn gerðu með sér langtímasamning um bílastæðalóðina sem staðfestur var af borginni. Samningurinn var ótímabundin, ekki uppsegjanlegur, og skildi gilda meðan lóðarleigusamningur OR um lóðina gildi. Árið 2006 var formlega gengið frá lóðarleigusamningi til 50 ára, talið frá 2004, milli OR og borgarinnar. Því líta ofangreindir aðilar þannig á að samningurinn sé enn í gildi og að hann gildi til ársins 2054.

Lýst er áhyggjum yfir bílastæðavanda svæðisins nú þegar og enn frekar m.t.t. nýrrar uppbyggingar á lóðinni að Lágmúla 2. Uppbyggingin er talin hafa veruleg neikvæð áhrif á þá atvinnustarfsemi sem þegar er á svæðinu og ekki vera í samræmi við byggðamynstur og þá landnýtingu sem er á skipulagssvæðinu.



6. Úrdráttur úr bréfi Veitna dags 10.6.2021

Á svæðinu og í jaðri þess eru til staðar lagnir sem eru hluti af stofnlagnakerfi Veitna, m.a. liggur stór fráveitulögn þvert í gegnum lóðina að Lágmúla 2 og borhola á lóð suður af lóðinni Lágmúla 2.

Veitur hafa látið skoða möguleika á flutningi og færslum á lögnum og athugun á því hvernig sé hægt að viðhalda borholunni með tilliti til stærðar á borholuteig. Meðfylgjandi er minnisblað og kynningar sem kynntar hafa verið á fundum með Reykjavíkurborg. M.a. hafa verið skoðaðir fjórir valkostir á staðsetningu fráveitulagnarinnar.

Lögð er áhersla á mikilvægi áframhaldandi góðs samstarfs um verkefnið.

7. Umsögn Minjastofnunar Íslands dags 16.6.2021

Stofnunin telur að þær upplýsingar sem fram koma um fornleifar innan skipulagssvæðisins í fyrirliggjandi byggðakönnun séu fullnægjandi fyrir afgreiðslu þessa skipulags. Minjastofnun fer ekki fram á að fornleifa- húsa og mannvirkjaskrá verði endurskoðuð og uppfærð sbr. 16 gr. laga um menningarminjar nr 80/2012.

Atriði þessi verða höfð til hliðsjónar við vinnslu deiliskipulagsins.

Fh Skipulagsfulltrúans í Reykjavíkur
Lilja Grétarsdóttir arkitekt og verkefnisstjóri