



Reykjavík 03.03.2022

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 2. mars 2022 varðandi eftirfarandi mál.

Sóltún 2-4

Lögð fram umsókn Studio Nexus slf. f.h. Sóltún 2-4 ehf. dags. 16. júní 2021 varðandi breytingu á deiliskipulagi Ármannsreits, með síðari breytingum, vegna lóðarinnar nr. 2-4 við Sóltún. Breytingin felst í megin atriðum í því að lóðinni er skipt upp til tveggja nota annarsvegar hjúkrunarheimili í nr 2 og íbúðir í nr 4. Breytingar varðandi húshluta nr. 2 er að tvær álmur eru lengdar til að bæta við hjúkrunarrýmum, 5 hæðinni er bætt við að hluta og kjallarinn er stækkaður. Breytingar varðandi húshluta nr. 4 eru þær að formi byggingareits er breytt og notkun er breytt úr hjúkrunarheimili yfir í íbúðir, hæðar heimild er breytt úr 4 hæðum í 5 hæða hús með 6. hæð að hluta. Byggingarmagn og sérskilmálar eru uppfærðir m.v. þetta og bílastæðaskilmálar eru uppfærðir fyrir Sóltún 4, samkvæmt uppdrt. Studio Nexus slf. dags. 10. júní 2021, síðast breytt 22. febrúar 2022. Einnig er lögð fram breytt tillaga Studio Nexus, móttakið dags 19. nóvember 2021, þar sem m.a. húsformi er breytt og samgöngumat unnið af VSÓ dags febrúar 2022. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

*Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs.*

*Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:
Það skýtur skökku við að Reykjavíkurborg taki þátt í því að hindra frekari uppbyggingu hjúkrunarrýma með því að leyfa uppbyggingu íbúða á þessum reit. Ekki það að það ríkir neyðarástand í Reykjavík þegar kemur að uppbyggingu íbúða en það er sama neyðarástand þegar kemur að hjúkrunarheimilum. Það myndi skila miklum samlegðaráhrifum að halda sig við fyrra leyfi að þessi reitur væri eingöngu fyrir hjúkrunarrými.*

Lilja Grétarsdóttir verkefnastjóri tekur sæti á fundinum undir þessum lið.

Kl. 9:25 vék Marta Guðjónsdóttir af fundi.

Kl. 9:25 tók Ólafur Kr. Guðmundsson sæti á fundinum.

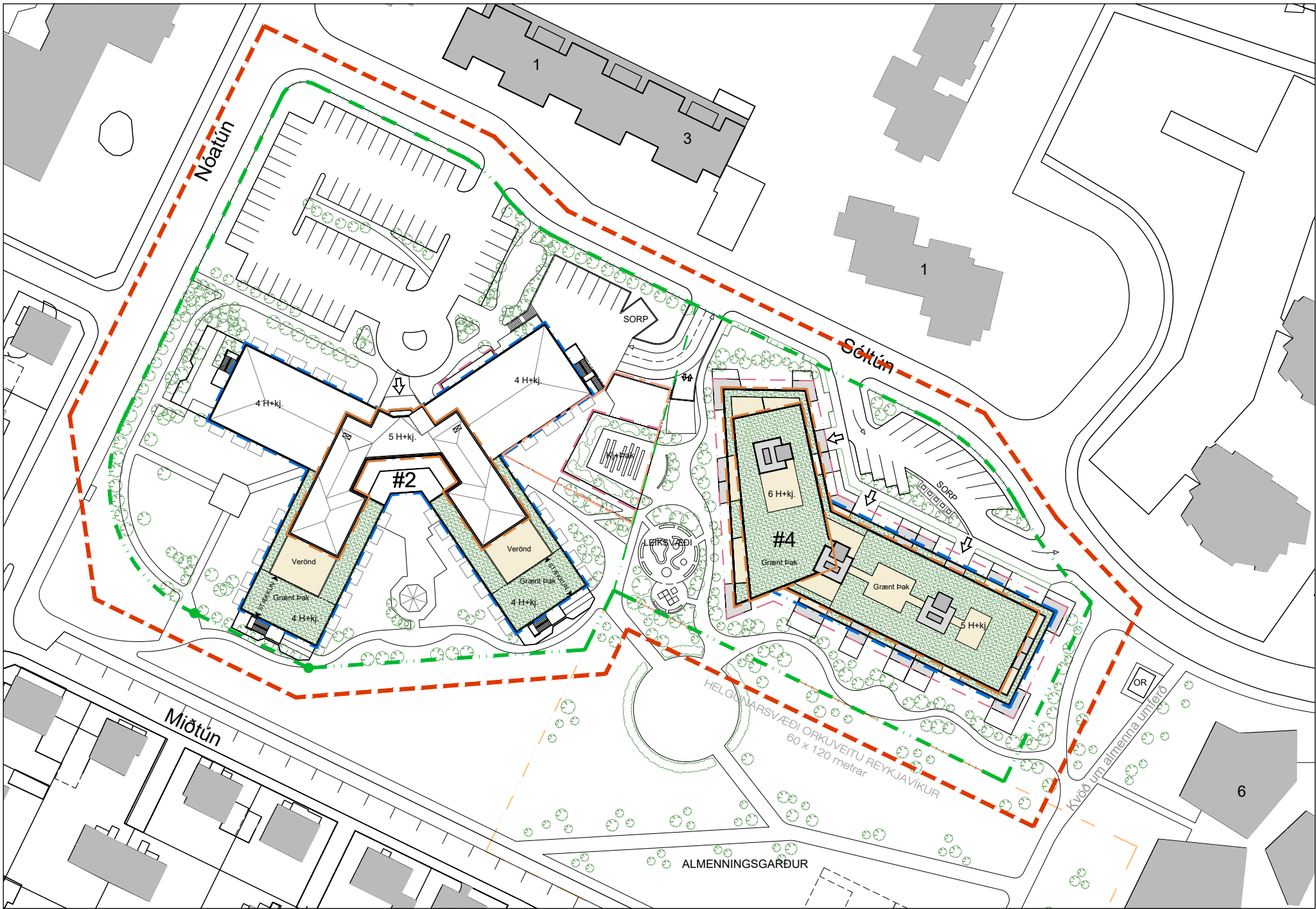
F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. dags. 10. júní 2021, síðast breytt 22. febrúar 2022, breytt tillaga Studio Nexus, móttékin dags. 19. nóvember 2021 og samgöngumat dags. í febrúar 2022.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

SÓLTÚN 2-4 - STGR.R. 1.233.1



SKÝRINGARMYND: SBR. TILLAGA BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022 Söltún 2-4 Pakmynd. Kvarði 1:1.000

GREINAGERÐ OG SKILMÁLAR: frh.

03.06.01 Umferðarmál:
Bíla- og hjólastæði eru ákvörðuð miðað við áðurnefndar reglur og samgöngumat vegna Söltúns 4 og haldast óbreyttir vegna Söltúns 2. Söltún 2-4 er skilgreint á svæði 1: Miðkjarna Reykjavíkur.
Tafla 1 í reglum um „Bíla- og hjólastæði í Reykjavík“, tilgreinir bílastæða útreikninga fyrir íbúðarhúsið.

03.06.02 Aðkoma:
Ein innkeyrsla er að bílastæðum jarðhæðar Söltúns 2, framan við inngang hússins. Ein innkeyrsla og önnur útkeyrsla er að og frá bílastæðum jarðhæðar Söltúns 4. Sameiginlegur rampur liggur á milli húsaanna, með aðkomu að bílakjölurum, en einnig að aðkomu aðfanga hjúkunarheimilisins. Aðkomurampur að kjallara er færður til vesturs frá núverandi staðsetningu.

03.06.03 Bílastæði alls á lóðinni:
Áætluð bílastæðapórt á lóðinni nú, fyrir 156 hjúkunarými og 79 íbúðir, alls 253 rými/íbúðir, eru alls: 166 bílastæði. Heimiluð eru 90 yfirborðs bílastæði á lóðinni allri, sýnt fyrirkomulag er ekki bindandi, og allt að 76 bílastæði neðanjarðar í tveimur bílakjölurum.

03.06.04 Söltún 2 - Hjúkunarheimili:
Núgildandi skilmálar vegna bílastæða vegna Söltún 2 eru óbreyttir eða 0.72 betþr. rými. Rýmin eru 156 og er bílastæða heimildin því 112 bílastæði. Gert er ráð fyrir 75 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara.

03.06.05 Söltún 4 - Fjölbýlishúsið:
Samkvæmt viðmóðum Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er reiknað með 0,25-0,75 bílastæðum pr. íbúð allt eftir íbúðagerðum, auk 0,1 gestabílastæði pr.íbúð. Skv. gr.04.02. um fjölda íbúða og íbúðagerðir. Unnið var samgöngumat þar sem metin var gunnþörf fyrir bílastæði og tækifæri til fækkunar þeirra. Þeir matsþættir sem skoðaðir voru eru nálægð við hágaða almenningssamgöngur, samnýting bílastæða, notkun deilibíla og samgöngusamningar. Niðurstaða þess var eftirfarandi:
Grunnþörf uppbyggingar Söltúns 4 er 59 bílastæði. Nálægð við almenningssamgöngur er metin til 10% fækkunar/5 bílastæði þörf m.t.t. mats 54 bílastæði
Heimil bílastæði sem tilheyra Söltúni 4, eru því 54 með gestabílastæðum og bílastæðum fyrir hreyfihamlaða, ekki er heimilt að sérmerkja bílastæði. Gert er ráð fyrir 15 bílastæðum á yfirborði og restinni í bílakjallara. Gera skal grein fyrir bílastæðabókhalði m.v. reglurnar í byggingarlýsingu.

03.06.06 Hjólastæði:
Skv. ofangreindum reglum skal reikna með 2 hjólastæði á íbúð í fjölbýlishúsi eða 158 m.v. 79 íbúðir. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða séu í læstu rými, en 10% nálægð inngöngum hússins við Söltún 4. Í kjallara, tengdum bílakjallara Söltúns #4 verði komið fyrir læstum rýmum fyrir hjólastæði.

03.06.07 Hléðala:
Gera skal ráð fyrir hléðlu rafmagnsbíla í báðum kjölurum. Skal koma fram á byggingarleyfisuppráttum með hvaða fyrirkomulagi hléðslu rafmagnsbíla verður og skal það gert skv. byggingarreglugerð. Bílastæði fyrir rafmagnsbíla skal merkja í samræmi við kröfur Reykjavíkurborgar.

03.07 Hljóðvist:
Tryggja skal að hljóðvist verði innan þeirra marka sem reglugerð um hávaða kveður um. Hljóðvist þarf að uppfylla staðal ÍST 45:2016 Hljóðvist - flokkun íbúða- og atvinnuhúsnæðis.

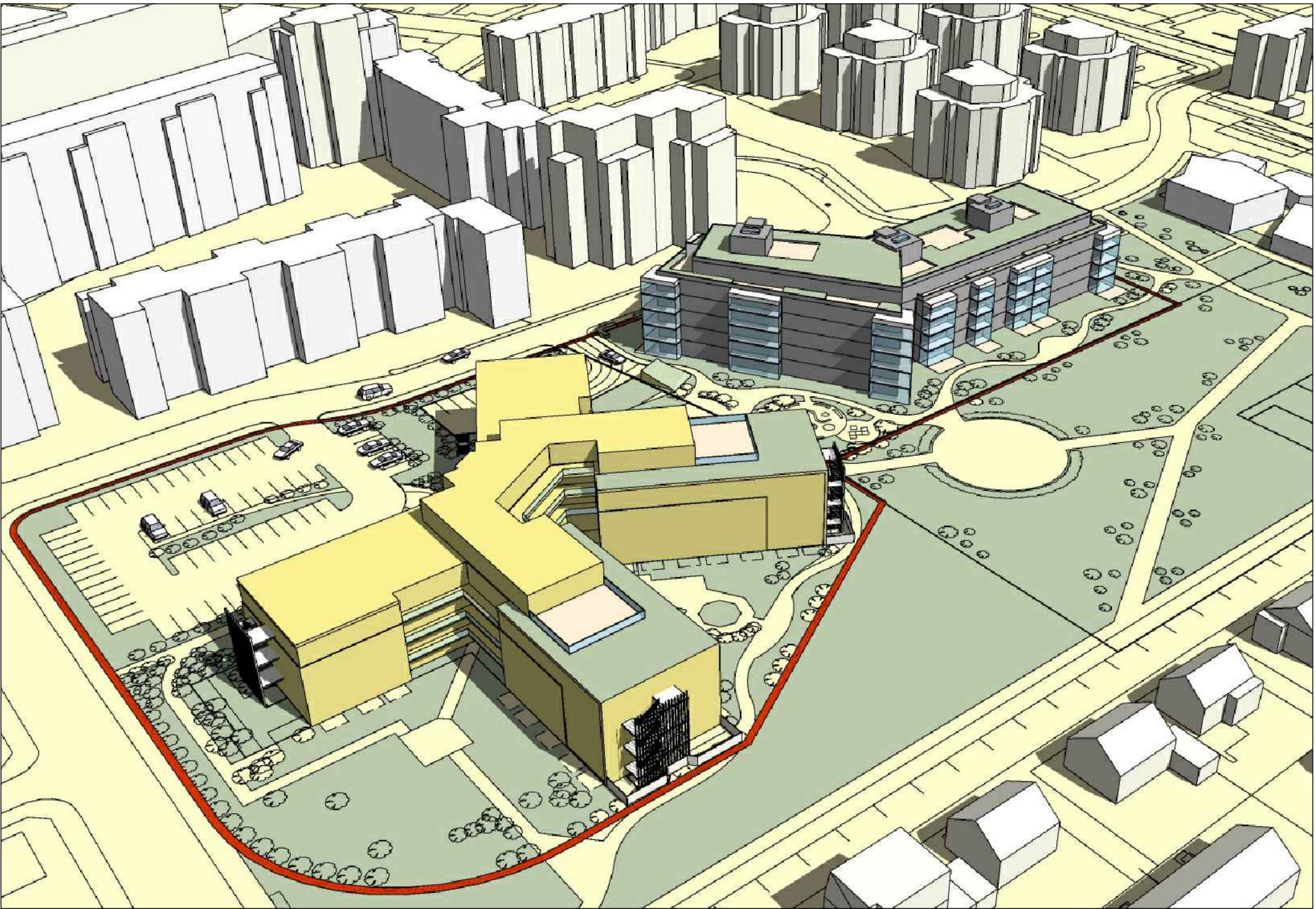
03.08 Brunavarnir:
Um brunavarnir gilda ákvæði gildandi reglugerðar (11/2012).

03.09 Nýtingarhlutfall:
Lóðin er sameiginleg, 15.101m² og er skipt upp í tvo matshluta í eignaskiptayfirlýsingu, skv. deiliskipulagsupprætti. Nýtingarhlutfall er skilgreint sameiginlega í toflu 3.

04 DEILISKIPULAG - Breyttir Skilmálar:

- 04.01 Húshluti - SÖLTÚN 2:
- Byggingarmagn Söltúns 2 getur alls orðið 11.360m² og eykst um 2.335m² vegna: lengingar tveggja deilda um fjögur rými á hverri hæð tveggja álma, alls 1.280m², stækkun þakhæðar um 510m², vegna nýrra þjónusturyrma og stækkun kjallara um 545m² fyrir stöðrymi hjúkunarheimilisins, eldhúsi o.s.frv.
 - Tveir syðri álmar húsaanshjúkunarheimilisins, sem snúast að garðsvæði við hlutún eru lengdar.
 - Heimiluð er hækkuð hússins í 5 hæðir að hluta fyrir tæknirými og þjónustuhúsið, megin hluti þess er 4 hæða.
 - Heimilt er skv. gildandi deiliskipulagi um 110m² tæknirými á 5. hæð hússins. Bætt er við hana heimild fyrir allt að 510m² þjónustuhúsnæðis 5. hæðar og getur hún því orðið alls: 620m².
 - Heimilur eru þakverandir sunnan við þjónustuhúsið suðurálmanna tveggja.
 - Leyfitugur heildarþjöldi hjúkunarýrma verður 156 í stað 120.
 - Skýggni aðkomu og flóttastigar eru heimilaðir utan byggingareita.
 - Gönguleiðir garðsvæðis breytast við þrjú álmar sem stækkaðar verða.
 - Skilmálar eru að öðru leiti óbreyttir.

- 04.02 Húshluti - SÖLTÚN 4:
- Byggingarmagn Söltúns 4 getur alls orðið 9.590 m² og er það sameiginlegt byggingarmagn A-ryma og tengibyggingar ofanjarðar.
 - Byggingarmagn eykst samtals um 1.790m², var 7.800 m².
 - Byggingarmagn A+B rýma ofanjarðar getur orðið 10.470m², alls m. kjallara 11.490m².
 - Heimiluð er hækkuð hússins í 6 hæðir að hluta, megin hluti þess er 5 hæða hár og austur endi þess 4 hæðir. Skal draga inn A-rými efstu hæðar hússins, því sem nemur um 3,2 metra á endum og 1,6 metra á langhlidum.
 - Leyfitugur heildarþjöldi íbúða er allt að 79 á sex hæðum hússins, með inndregnum endum, ætlað nýtarlegum inndregnum verðendum.
 - Heimilt er að nýta þakrymi að hluta til útviðar á "grænu" þaki.
 - Skýggni aðkomu og skjólveggir veranda eru heimilaðir utan byggingareits.



YFIRLITSMYND: SBR. TILLAGA BREYTTU DEILISKIPULAGI 2022 Breyting á deiliskipulagi Ármannsreits, við Söltún 2-4.

Eftirfarandi blöndun íbúðargerða glidur um íbúðarhúsið að Söltúni #4:

1-2 herbergja íbúðir minni:	20 - 30%
2 herbergja íbúðir stærri:	20 - 30%
3 herbergja íbúðir minni:	15 - 25%
3 herbergja íbúðir stærri:	10 - 15%
4-5 herbergja íbúðir:	10 - 20%

Einnig eru eftirfarandi skilmálar ætlaðir til að tryggja blöndun íbúða:

- Hlutfall 2 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 50%.
- Hlutfall 3 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 35%.
- Hlutfall 4-5 herbergja íbúða skal ekki vera minni en um 10%.

Í byggingarlýsingu skal gera grein fyrir hlutfölum. Meðalstærð íbúðanna má ekki vera minni en 90m² miðað við birt flatarmál, gera skal grein fyrir þessu í byggingarlýsingu. Allar íbúðirnar verði útbúnar svölum. Heimilt verður að hafa svalir sem útdregnar veggisvalir, opnar og/eda með glerskálum.

04.03 BÍLAKJALLARAR:
Gert er ráð fyrir bilgæmslum undir bílastæðum á lóð húshluta nr. 2. Bílakjallari húshluta nr. 4 má ná að lóðamörkuð að sunnanverðu. Aðkoma að bilagæmslu húshluta nr. 4 verði sameiginlegur aðkomurampi húshluta nr.2. Byggingarreitur kjallara er ekki skilgreindur sérstaklega þar sem hann er heimil innan lóðarmarka. Sjá útreikninga um fjölda stæða í gr. 05.03 & 05.04. Stærðir ætlaðar, en ekki bindandi, sjá gr. 03.06.03. Bílastæði almennt.

04.04 ÞJÓNUSTUKJALLARI:
Skilgreindur er byggingarreitur fyrir þjónustukjallara. Heimilt er að hluti þaks þjónustukjallara Söltúns 2, rísi frá 0,0m í austur, allt að 2,3 metra yfir annars einhalla þaki hans, sem yrði jarðmótað og nýtt sem hluti af útivistarsvæði.

05 SKILMÁLAR FYRIR LÓÐ:

05.01 Úttit og yfirbragð lóðar:
Skipulagið gerir ráð fyrir að lóðarhafar; Söltúns 2 og 4, vinni sameiginlega að frágangi lóðar sem raskað er, og skulu lóðarhafar sammælast um frágang í og við lóðamörk þeirra, sem og að aðliggjandi lóðum. Gert er ráð fyrir að lóðirnar nýttist sameiginlega, að því leyti er snýr að lóð milli bygginganna og utan sérárfnotaréttar jarðhæða, sem skilgreind skulu í eignaskiptayfirlýsingu. Skv. Deiliskipulagi skuli lóðarhluti Söltúns 2 verða um 9.880m², eða 65% lóðar og Söltúns 4 5.220m², eða 35% lóðar. Stefnt er að því að nýta sameiginlegt miðsvæði lóðar fyrir leik- og útivistarsvæði. Nýta skal aftallavatn til enþjóræðslu á heitu gönguleiðum lóða. Lampar gönguleiða skulu hafa samræmt yfirbragð og skal við val á löpumum skal horft til orkunýtni og ljósmengunar. Samhliða aðaluppráttum skal skila inn sérstökum upprætti landslagsarkitekts vegna meðhöndlunar/úttærslu lóðar. Gera skal ráð fyrir að þök bílakjallara, sem eru undir gróðursvæði verði lögð gróðurþekju að hluta eða öllu leyti. Garðsvæði ofan bilgæmsla skal að mestu lagt gróðurþekju með að lágmarki 0,3 m þykkju jarðvegsslagi.

05.02 Sorphiðra:
Hjúkunarheimilið við Söltún 2 notast við sorpgáma og gengið er út frá því að svo verði áfram. Aðkoma til losunar er um ramp að kjallara byggingarinnar. Gengið er út frá því að í fjölbýlishúsinu verði notast við djúpgáma, sem staðsetir verði miðsvæðis framan við hús og aðgengilegt öllum stígagöngum. Staðsetning og frekari úttærslur skuli fylgja byggingarleyfisuppráttum. Hafa skal samráð við deild umhverfissæða varðandi úttærslu sorphirðu og djúpgáma.

06 UMHVERFISÁHRIF:

Við upphaflega tillogugerð og fornum bygginga var horft til þess að byggingunum yrði fyrirkomið með þeim hætti að sem minnst umhverfisáhrif yrðu af þeim fyrir aðlæga byggð. Við tillogugerðina nú er unnið áfram að þessu markmiði og er fimmta og sjötta hæð húshluta nr. 4 inndregin. Byggingarnar skapi líkt og áður var ætlað, vissst andrými við götuna og því nokkra fjarlægð frá húsum andspænis hennar. Aðkoma að nýbyggingunni er einnig innar á lóðinni og skapar þannig möguleika á fornyli- sémtotagardi fyrir íbúðarhúsið.

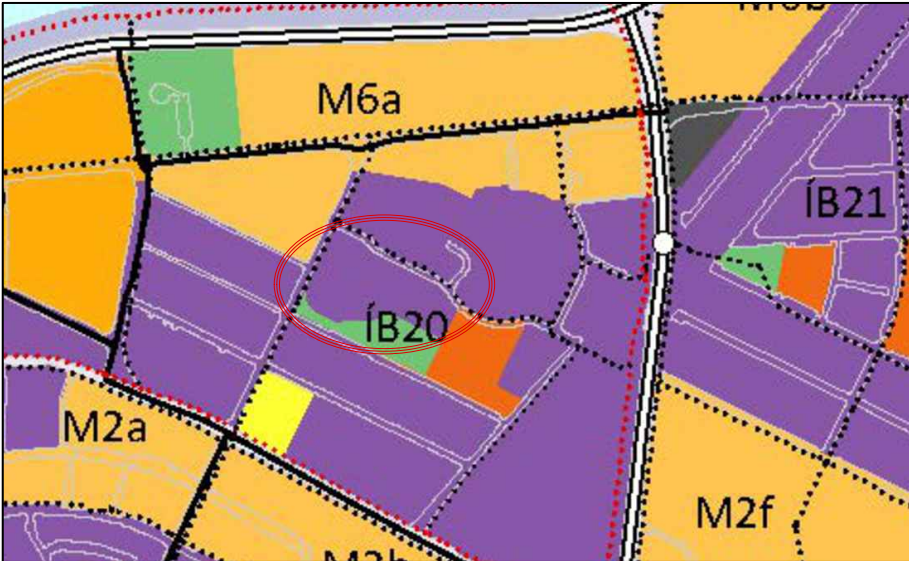
06.01 Bílastæði á lóð:
Bílastæðum á yfirborði fækkar og aukin bílastæðapórt er leyst neðanjarðar, við þetta verður til tækifæri til að fegra umhverfið að götu með gróðri.

06.02 Garð- / Leiksvæði:
Garðsvæði er stækkað á sunnanverðri lóðinni og leiksvæði komið fyrir á milli bygginga hennar. Aðkoma að leiksvæði er um lóðina miðja. Garðurinn er tengdur opnum afmörkuðum reit Orkuveitu Reykjavíkur, til suðurs. Hluti af hinu græna garðsvæði verður þakforn þaks á þjónustukjallara.

06.03 Umferðaráhrif, samgöngur og aðkoma:
Við breytinguna má gera ráð fyrir aukningu umferðar á svæðinu, m.t.t. aukins íbúðafjölda, en þar sem að hluta er um að ræða hjúkunarými, dreifist umferðin varðandi þann hluta meira yfir daginn. Með breytingu þessari aukast fermetrar húsnæðis, en fjöldi íbúðar-/hjúkunarýrma einungis lítil. Um bílastæðakröfur vísat til gr. 04.04.
Áktarsaðkoma að reitnum er góð. Aðkomur eru frá Söltúni að norðanverðu. Í dag er góð tenging við almenningssamgöngur á svæðinu og er komutíðni vagna há. Strætóleiðir stoppa stutt frá Söltúni við Borgartún norðan megin og við Laugaveg sunnan megin. Söltún er í mikilli nálægð við samgönguás fyrrihugaðar Borgarínu, í nálægð við miðborgina, stór atvinnusvæði og getur uppbygging á reitnum dregið úr notkun einkabíla og slutt við notkun almenningssamgöngu, sem og virkra ferðamáta, þ.e. göngu og hjólfreiða.

06.04 Uppbygging:
Með uppbyggingu á lóðunum klárast uppbygging við tilgreinds „Ármannsreitar“ og verða þá til nýjar íbúðir á þessum miðlæga stað í borginni, sem styður vel við stefnumarkun Reykjavíkurborgar, um góða nýtingu lands og innviða svo sem almenningssamgangna.

06.05 Skuggavarp:
Fimmta og sjötta hæð húshluta nr. 4 er inndregin, ætluðu til að minnka áhrif af hækkuð hússins. Skuggavarp breyting við húshluta nr. 2, varpar að mestu breyttum skugga innan lóðar. Með breytti lögun hússins, sem ætlað er að falla betur að götumynd Söltúns, og staðsetningu á lóð, breytist skuggavarp Söltúns 4 eittíð frá núgildandi deiliskipulagi.



1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 20030
Sýnd er staðsetning reitans

SKÝRINGAR:	
 	MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
 	LÓÐAMÖRK
 	SKIPTING LÓÐAR EININGA
 	NÚVERANDI BYGGINGAR
 	NÝBYGGINGAR
 	NÝBYGGINGAR - Lenging álma Söltúns 2
 	BYGGINGARREITUR - Hjúkunar-/íbúðabyggingar - 4 hæðir
 	BYGGINGARREITUR - B-rými
 	BYGGINGARREITUR - Stóllun Hæða
 	BYGGINGARREITUR - Hjúkunar-/þjónustukjallari - reyst þak
 	BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Söltúns 2
 	KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
 	STÆRD LÓÐAR
 	HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
 	ADAL INNGANGAR - leiðbeinandi
 	Inn- og Útkeyrsla að bílakjallara
 	SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRD

KVADIR

Kvöð er um heimild OR til orkuóflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirkni á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Söltún 2 og 4 utan sémtotarreitna 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppráttum bygginga.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

Gögn eru byggð á LUKR

SAMPÝKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20___ og _____ þann _____ 20___.

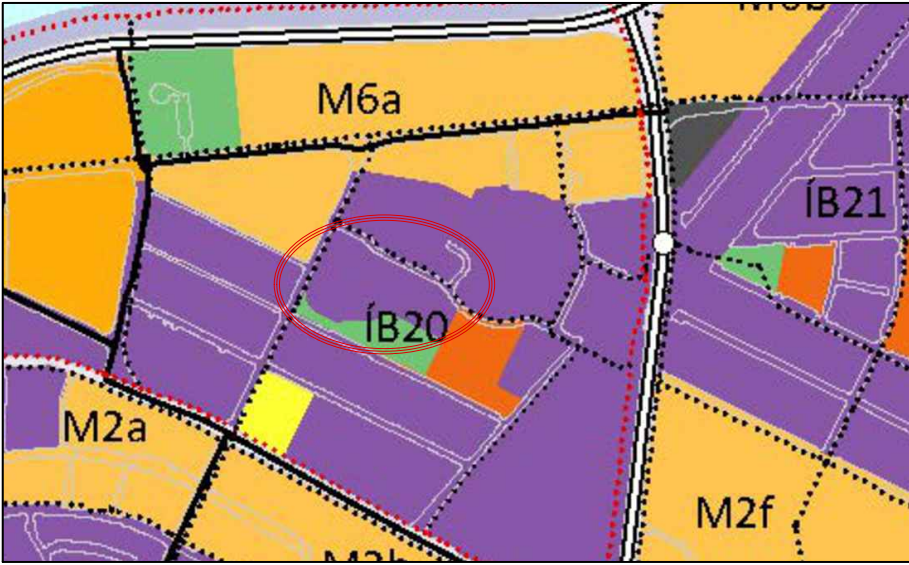
Tillagan var auglýst frá _____ 20___ með athugasemdafrestni til _____ 20___.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20___.

UPPRÁTTUR 2 af 2

 STUDIO	002
Ívar Örn Guðmundsson arkít.fai XXXXXXXXXX	
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is	
AFNOT OG AFTRIT TERNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR	
DAGS:	10.06.2021
KVARDI:	1/1.000
BREYTT:	22.02.2022

BREYTING Á DEILISKIPULAGI
SÓLTÚN 2-4 - STGR.R. 1.233.1



1 : 10.000 Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2010 - 20030
Sýnd er staðsetning reitarsins

SKÝRINGAR:	
	MÖRK DEILISKIPULAGSBREYTINGAR
	LÓÐAMÖRK
	SKIPTING LÓÐAR EININGA
	NÚVERANDI BYGGINGAR
	NÝBYGGINGAR
	NÝBYGGINGAR - Lenging álma Sóltúns 2
	BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Íbúðabyggingar - 4 hæðir
	BYGGINGARREITUR - B-rými
	BYGGINGARREITUR - Stöllun Hæða
	BYGGINGARREITUR - Hjúkrunar-/Þjónustukjallari - reyst þak
	BYGGINGARREITUR - Þjónustukjallari Sóltúns 2
	KVÖÐ UM HELGUNARSVÆÐI OR
	STÆRD LÓÐAR
	HÆÐIR BYGGINGA, KJALLARAR - leiðbeinandi
	ADAL INNGANGAR - leiðbeinandi
	Inn- og Útkeyrsla að bílajakjallara
	SKÁBRAUT V. BÍLASTÆÐA UNDIR JÖRD

KVADIR

Kvöð er um heimild OR til orkuöflunar með borun á tilgreindu svæði sem er í almenningsgarði og hluta lóða. Óheimilt er að reisa varanleg mannvirki á svæði kvaðarinnar.

Kvöð er um almenna umferð á lóðunum Sóltún 2 og 4 utan sémtotarreiða 1. hæðar íbúða sem gerð verður grein fyrir á aðaluppdráttum bygginga.

Engar kvaðir eru á svæðinu um lagnir.

21. JÚNÍ



Kl. 09:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

21. JÚNÍ

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022



Kl. 09:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012

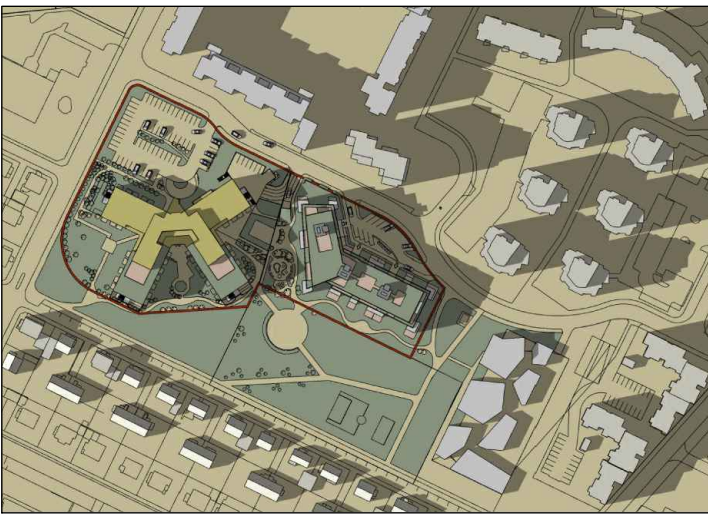
1. MAÍ



Kl. 09:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

1. MAÍ

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022



Kl. 09:00



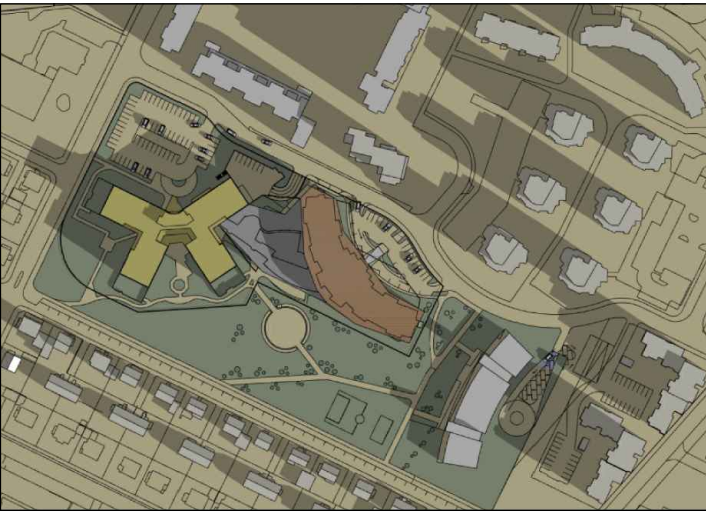
Kl. 13:00



Kl. 17:00

Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012

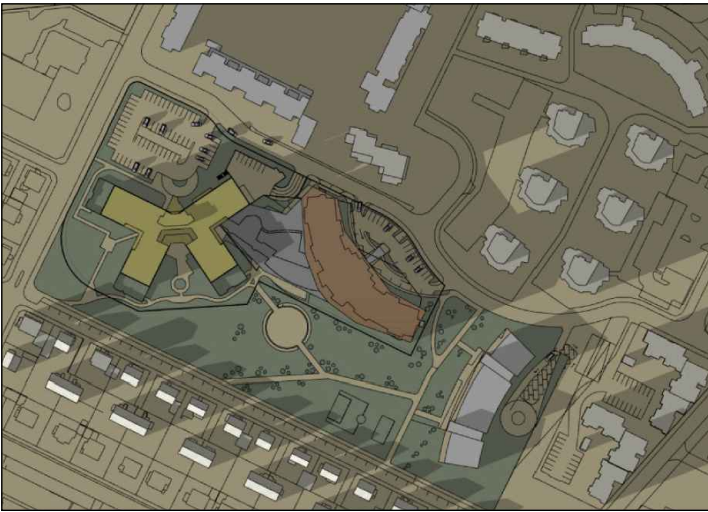
21. MARS



Kl. 09:00



Kl. 13:00



Kl. 17:00

21. MARS

Skuggavarp Breytts Deiliskipulags "Sóltúns 2-4" - 2022

Skuggavarp gildandi deiliskipulags
"Sóltúns 2-4", samþykkt í borgarráði 16.02. 2012, ö.g. 25.07.2012

Gögn eru byggð á LUKR

SAMÞYKKTIR:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði

1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

í _____ þann _____ 20__ og

í _____ þann _____ 20__.

Tillagan var auglýst frá _____ 20__ með athugasemdafresti til

_____ 20__.

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann

_____ 20__.

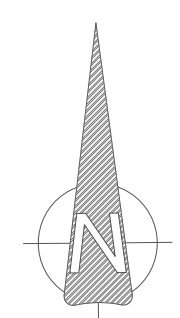
UPPDRATTUR 2 af 2

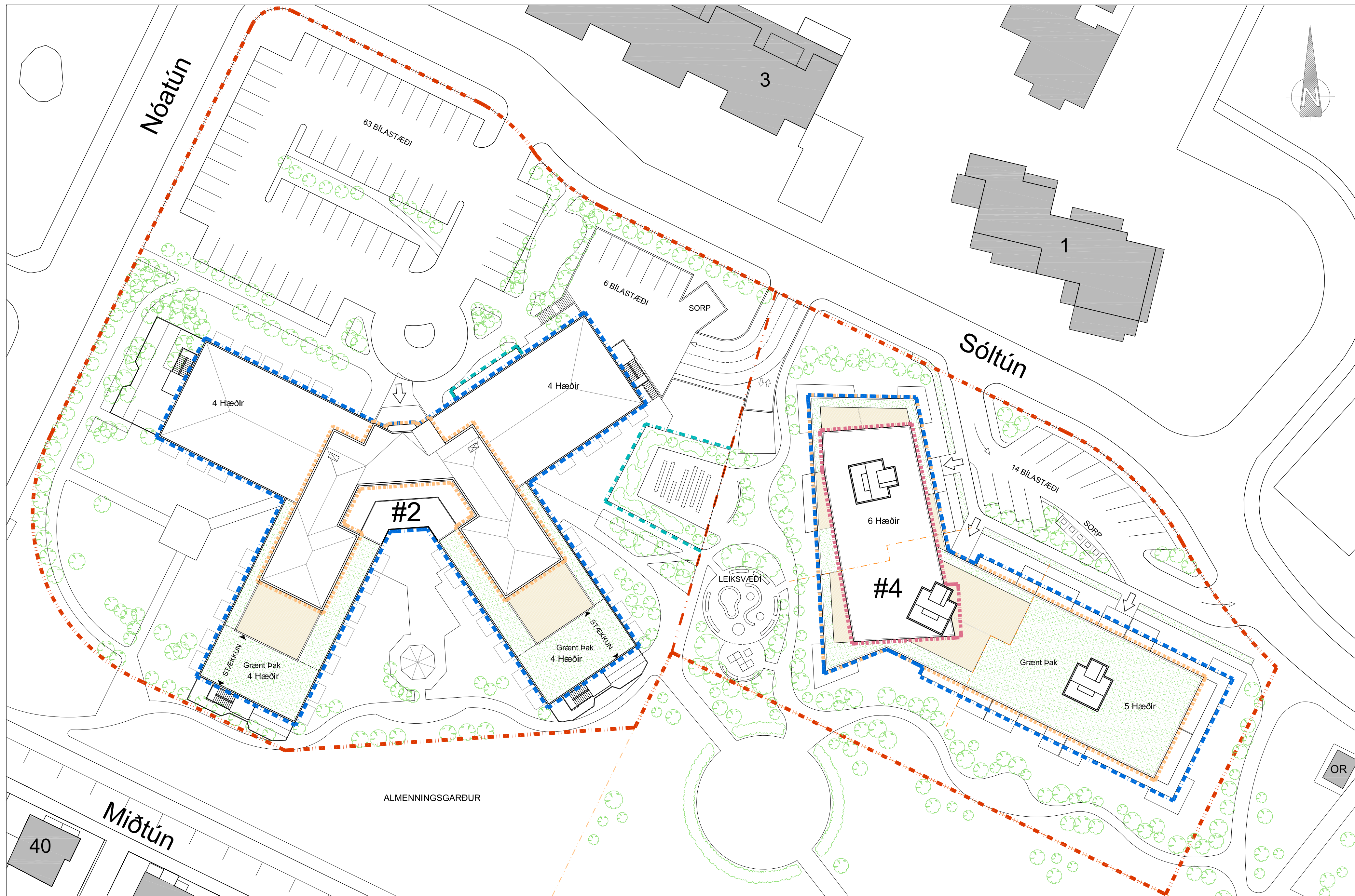
nexus
STUDIO

003

Ívar Örn Guðmundsson arkít.fai
Hafnarstræti 20, 101 Rvk ivar@studionexus.is
AFNOT OG AFÞRITUN TEIKNINGA ER HÁÐ SAMÞYKKI HÖFUNDAR

DAGS: 10.06.2021
BREYTT: 22.02.2022







SÓLTÚN 4

Samgöngumat

Febrúar 2022

22169

https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint_29/Project1733/Documents/Greinargerð/22169-sk220217-Samgöngumat-Ástún4.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	23.02.2022	RÞÞ	SÓ	SÓ
2	24.02.2022	RÞÞ	SÓ	SÓ

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:

Íslensk fjárfesting ehf.
Laugarvegur 182, 105 Reykjavík

Efnisyfirlit

1	Inngangur	3
1.1	Forsendur	3
2	Aðstæður	4
2.1	Núverandi	4
2.2	Framtíðar	4
3	Forsendur bílastæðamats	5
3.1	Samnýting bílastæða	5
3.2	Deilibílar	5
3.3	Samgöngustefna vegna samgöngusamninga	5
3.4	Nálægð við almenningssamgöngur	5
3.5	Skipting milli íbúðastæða	6
3.6	Byggingarreglugerð	6
3.7	Bílastæðamat	7
3.7.1	<i>Bílastæðamat m.t.t. stærri íbúða</i>	7
3.7.2	<i>Bílastæðamat m.t.t. minni íbúða</i>	8
4	Forsendur hjólastæðamats	9
5	Niðurstöður	10
6	Heimildaskrá	11

1 Inngangur

Samgöngumat þetta er unnið fyrir Íslenska fjárfestingu vegna breytingar á deiliskipulagi á lóðinni Sóltún 4 í Reykjavík.

Deiliskipulagsbreytingin er vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á 79 íbúðum, í stað hjúkrunnarrýma við Sóltún 4. Þá eru einnig gert ráð fyrir aukningu á byggingarmagni á lóð Sóltúns 2 í deiliskipulagsbreytingunni en samgöngumat þetta tekur ekki á þeirri aukningu.

1.1 Forsendur

Uppbygging á lóð þessari tónar vel við stefnu svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um hagkvæman vöxt og að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngu miðuð þróunarsvæði. Uppbyggingin er einnig í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 um uppbyggingu á þéttri og blandaðri borg.

Á lóðinni Sóltún 4, mun verða uppbyggt eins og fyrr segir 79 íbúða fjölbýlishús, ekki er búið að tilgreina nákvæma stærðarskiptingu íbúða. En gert er ráð fyrir að verði innan eftirfarandi marka.

Eftirfarandi blöndun íbúðargerða gildir um íbúðarhús að Sóltúni #4:

1-2 herbergja íbúðir minni:	20 - 30%
2 herbergja íbúðir stærri:	20 - 30%
3 herbergja íbúðir minni:	15 - 25%
3 herbergja íbúðir stærri:	10 - 15%
4-5 herbergja íbúðir:	10 - 20%

Einnig eru eftirfarandi skilmálar ætlaðir til að tryggja blöndun íbúða:

Hlutfall 2 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 50%
Hlutfall 3 herbergja íbúða skal ekki vera meira en um 35%
Hlutfall 4-5 herbergja íbúða skal ekki vera minni en um 10%

Mynd 1.1 Áætluð blöndun íbúða verður eins og hér segir

Í greiningu í kafla 3.5 eru því skoðuð tvö möguleg tilvik, eftir því hvernig stærðarskipting í íbúða verður. Verður greining A, gerð m.t.t. stórra íbúða, og greining B gerð m.t.t. smærri íbúða.

Ekki verður hér litið til annara lóða en Sóltúns 4, þegar kemur að fjölda bílastæða eða samnýtingu þeirra.

Gert er ráð fyrir að engin sérmerkt bílastæði verði á lóðinni önnur en fyrir hreyfihamlaða.

Unnið er út frá reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík við uppbyggingarreiti sem samþykktar voru í borgarráði 10. janúar 2019.

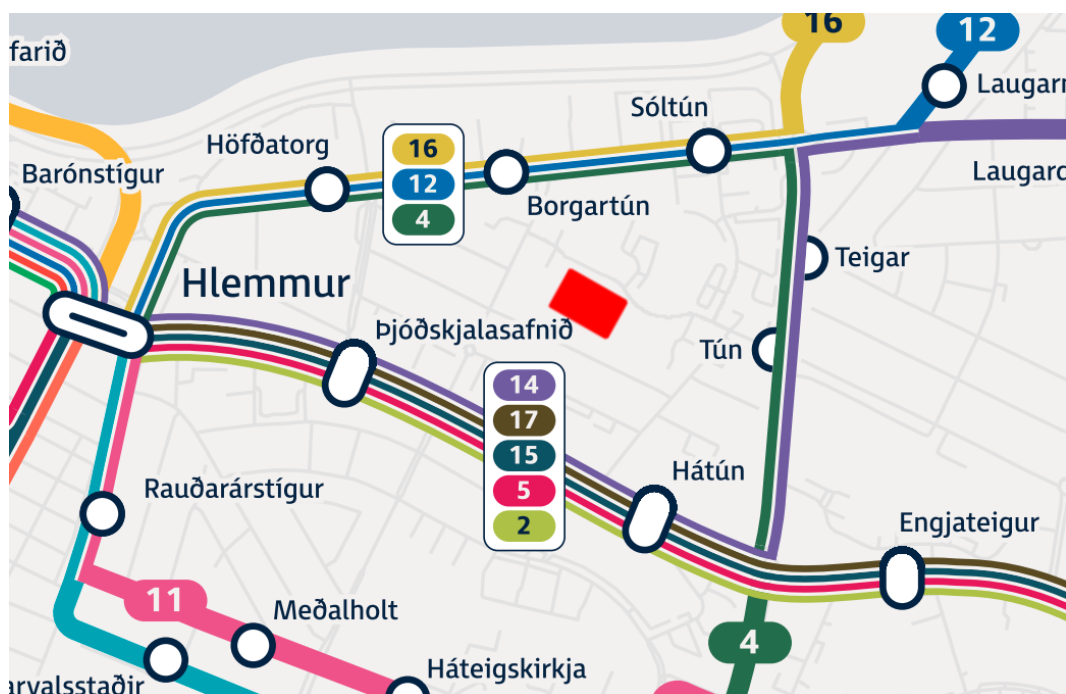
2 Aðstæður

Lóðin liggur innan svæðis 1 í reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæði, en bæði Laugarvegurinn og Borgartúnið eru skilgreindir sem samgöngu- og þróunarásar.

2.1 Núverandi Almenningsamgöngur

Sóltún 4, liggur mitt á milli Laugarvegur og Borgartúns. Fram til þessa hefur ekki verið byggt á lóðinni.

Lóðin er nokkuð vel tengd með tilliti til almenningssamgangna í dag. En leiðir 4, 12 og 16 aka um Borgartúnið, og leiðir 2, 5, 14, 15 og 17 aka á Laugaveginum. Þá aka leiðir 4 og 14 einnig Kringlumýrarbrautina líkt og sjá má á mynd 2.1. Eru leiðir 2, 4, 5, 12, 14 og 15 með gott þjónustustig þar sem leiðir aka á annatíma með 15 mínútna millibili (Strætó bs., 2021).



Mynd 2.1 Sóltún 4, merkt með rauðum kassa, er vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna. (Strætó bs., 2021)

2.2 Framtíðar leiðarnet

Gert er ráð fyrir, samkvæmt Nýju leiðarneti Strætó, að **leið B** sem er hluti af fyrsta áfanga Borgarlínu muni aka eftir Laugaveginum, ásamt **stofnleiðum D, E og K**. Þá mun **Leið G** aka eftir Borgartúninu sem almenn leið. En almennar leiðir munu aka í bland við aðra umferð. Leið D verður að Borgarlínuleið í 4. Áfanga og leið E í 6. Áfanga. (Borgarlínan, 2021).

Eru því aðstæður almenningssamgangna til og frá lóðinni góðar í dag og verða það áfram með tilkomu Borgarlínu.

2.3 Áhrif uppbyggingar á gatnakerfið

Í ferðavenjukönnun sem gerð var haustið 2019 kemur fram að ferðavenjur íbúa í hverfunum Miðbær og Tún, sem lóðin Sóltún 4 fellur inn í eru ólík meðaltali íbúa höfuðborgarsvæðisins. 46% íbúa í Miðbæ og Túnum fóru síðustu ferð sem bílstjóri samanborið við að 60% íbúa höfuðborgarsvæðisins fóru síðustu ferð sem bílstjóri. Þá fóru 14% íbúa höfuðborgarsvæðisins gangandi en 28% íbúa í Miðbæ og Túnum. Engu að

síður þá fara íbúar í Miðbæ og Túnun jafn margar ferðir og dag og aðrir íbúar höfuðborgarsvæðisins (Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa, Isavia og Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, 2020).

Með uppbyggingu fjölbýlishús með 79 íbúðum, og að meðaltali 2,2 íbúa per íbúð, má áætla að um 300 bílferðir verði farnar á degi hverjum að eða frá lóðinni sem er ekki talið hafa teljandi áhrif á rýmd gatnakerfisins í grennd við fyrirhugaða uppbyggingu.

3 Forsendur bílastæðamats

Bílastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags. janúar 2019. Samkvæmt reglunum er grunnþörf lóðarinnar metin út frá kröfum um fjölda bílastæða, þar sem tekið er tillit til þess á hvaða svæði lóðin er. Þá er metið hvort fækka megi bílastæðum vegna samnýtingar, deilibíla, samgöngustefnu eða nálægðar við almenningssamgöngur.

3.1 Samnýting bílastæða

Í bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar er gefin áætluð nýting bílastæða, þar sem fjöldi bílastæða er reiknaður fyrir hvert tímabíl (morgun, síðdegi og kvöld), bæði á virkum dögum og um helgar. Bílastæðapörfin er svo ákvörðuð út frá því tímabili þar sem nýtingin er mest (Reykjavíkurborg, 2019). Ekki er gert ráð fyrir að samnýting bílastæða eigi sér stað á milli íbúa og gesta þeirra

3.2 Deilibílar

Eins og fram hefur komið er lóðin á svæði 1 og aðgengi að almenningssamgöngum er gott. Því hentar vel að bjóða uppá deilibílaþjónustu á reitnum þar sem fólk ferðast almennt með vistvænum ferðamátum dags daglega en hefur aðgang að bíl ef þörf er á. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða kemur fram að rannsóknir hafi sýnt fram á að einn deilibíll geti komið í staðinn fyrir 5-20 einkabíla. Deilibílnir myndu nýtast íbúum allan sólarhringinn.

Í reglunum kemur fram að Reykjavíkurborg geri þær kröfur að ef byggðar eru 100 eða fleiri nýjar íbúðir á svæði 1 eigi að útvega a.m.k. 1 bílastæði fyrir deilibílaþjónustu. Falla þessar framkvæmdir utan þessarar skyldu. Á svæði 1, þar sem áætlaðar eru 50 íbúðir eða fleiri er mögulegt að skipta út 3 – 5 bílastæðum fyrir hvert deilibílastæði. Enn sem komið veit VSÓ ekki til að neitt fyrirtæki bjóði uppá deilibílaþjónustu fyrir húsfélög og eigendur sjá ekki framá að geta skuldbundið sig til þess að útvega deilibíla um leið og uppbyggingin er tekin í notkun. Það er þó ætlunin að í framtíðinni verði boðið uppá deilibíla fyrir íbúa lóðarinnar og þá verður hægt að fækka stæðum í samræmi við reglur þar um.

3.3 Samgöngustefna vegna samgöngusamninga

Ekki er talið að forsendur séu fyrir því að fækka bílastæðum vegna samgöngustefnu eða samgöngusamninga þar sem einungis er um íbúðir að ræða.

3.4 Nálægð við almenningssamgöngur

Fyrir íbúðahúsnæði á svæði 1 má fækka bílastæðum um 10% ef uppbygging er í innan við 400 – 600 metra göngufjarlægð frá tveimur stoppistöðvum sem veita aðgengi að tveimur leiðum með gott/hátt þjónustustig almenningssamgangna. Í kafla 2.1 sáum við að núverandi þjónustustig á svæðinu er mjög gott, og stefnt er að því að framtíðarskipulag almenningssamgangna verði enn betra, líkt og má sjá í kafla 2.2.

3.5 Skipting milli íbúðastærða

Líkt og kom fram í kafla 1.2 er ekki búið að ákveða að fullu, skiptingu íbúða eftir stærð, verður því bíla- og hjólastæða greiningin gerð á tveimur mismunandi blöndun á íbúðum.

Við greiningarnar verður gert ráð fyrir að íbúðaskiptingin verði líkt og sjá má í töflu 3.1.

Tafla 3.1: Breytilegar áherslur á stærðum íbúða		
	Greining A	Greining B
1 herbergi	0	4
2 herbergi	35	40
3 herbergi	28	27
4+ herbergi	16	8
Heild	79	79

Þannig verður hægt að sjá hver bílastæðapörfin verður hvort sem lögð verður áhersla á stórar íbúðir (Greining A) eða litlar (Greining B).

3.6 Byggingarreglugerð

Samkvæmt grein 6.2.4 í byggingarreglugerð 112/2012, skal fjöldi bílastæða hreyfihamlaðra vera eftirfarandi.

Fyrir íbúðarhús (tafla 6.01 í byggingarreglugerð) skulu vera 4 bílastæði fyrir fyrstu 65 íbúðirnar og síðan 1 bílastæði fyrir hverjar byrjaðar 25 íbúðir (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021).

Skal því gera ráð fyrir a.m.k. **5 bílastæðum sérmerktum hreyfihömluðum einstaklingum**. Verða þau bílastæði undanskilin fækkun, sem kann að eiga sér stað.

Þá ber að nefna að í grein 6.7.1, um íbúðir og íbúðarhús, í sömu reglugerð, segir að:

„Í nýbyggingum og við endurbyggingu skal gert ráð fyrir tengibúnaði vegna hleðslu rafbíla við hvert bílastæði.“

Gera þarf því ráð fyrir tengibúnaði vegna rafmagnshleðslu við öll bílastæði.

Fyrir nánari upplýsingar um stærðir og staðsetningar bílastæða hreyfihamlaðra skal fylgja byggingarreglugerð.

3.7 Bílastæðamat

Verður því bílastæðamat, fyrir bæði A og B greiningar, reiknað samkvæmt ofangreindum atriðum hér að neðan.

3.7.1 Bílastæðamat m.t.t. stærri íbúða (A)

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 3.2. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án leiða til fækkunar, er samkvæmt viðmiðum 59 bílastæði fyrir Sóltún 4.

Tafla 3.2: Grunnfjöldi bílastæða fyrir Sóltún 4			
Fjölbyli	Fjöldi (A)	Viðmið	Viðmið
1 herbergi	0	0,25	0
2 herbergi	35	0,5	17,5
3 herbergi	28	0,75	21
4+ herbergi	16	0,75	12
Gestir	79	0,1	7,9
Samtals			59
Þar af bílastæði hreyfihamlaðra			5

Verður því skipting bílastæða líkt og sjá má í töflu 3.3.

Tafla 3.3: Tilkoma bílastæða	
	Viðmið
Vegna íbúa	51
Vegna gesta	8
Heild	59

- Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra, líkt og greint er frá í kafla 3.1. Þá er ekki gert ráð fyrir aðkomu deilibíla að lóðinni, sjá kafla 3.2, né samgöngusamninga við íbúa sjá kafla 3.3.
- Sjá mátti í kafla 2 að almenningssamgöngur eru og verða nokkuð góðar í kringum lóðina, má því fækka bílastæðum um 10% vegna góðrar almenningssamgangna á svæðinu, líkt og greint var frá í kafla 3.3.
- Sem gefur okkur að bílastæðapörf fyrir lóðina, m.v. stærri íbúðir er $59 - 10\% = 53,1$ sem á að hækka upp í næsta heila bílastæði.

Því er metin heildarpörf Sóltúns 4, m.v. að áhersla verði lögð á stærri íbúðir 54 bílastæði.

3.7.2 *Bílastæðamat m.t.t. minni íbúða (B)*

Sjá má útreiknað viðmið fyrir grunnfjölda bílastæða í töflu 3.4. Þar má sjá að þörf fyrir bílastæði, án samnýtingar eða annara leiða til fækkunar, er samkvæmt viðmiðum 56 bílastæði fyrir Sóltún 4.

Tafla 3.4 : Grunnfjöldi bílastæða fyrir Sóltún 4			
Fjölbyli	Fjöldi (A)	Viðmið	Viðmið
1 herbergi	4	0,25	1
2 herbergi	40	0,5	20
3 herbergi	27	0,75	20,25
4+ herbergi	8	0,75	6
Gestir	79	0,1	7,9
Samtals			56
Þar af bílastæði hreyfihamlaðra			5

Verður því skipting bílastæða líkt og sjá má í töflu 3.5.

Tafla 3.5 Tilkoma bílastæða	
	Viðmið
Vegna íbúa	48
Vegna gesta	8
Heild	56

- Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesta þeirra, líkt og greint er frá í kafla 3.1. Þá er ekki gert ráð fyrir aðkomu deilibíla að lóðinni, sjá kafla 3.2, né samgöngusamninga við íbúa sjá kafla 3.3.
- Sjá mátti í kafla 2 að almenningssamgöngur eru og verða nokkuð góðar í kringum lóðina, má því fækka bílastæðum um 10% vegna góðrar almenningssamgangna á svæðinu, líkt og greint var frá í kafla 3.3.
- Sem gefur okkur að bílastæðapörf fyrir lóðina, m.v. stærri íbúðir er $56 - 10\% = 50,4$ sem á að hækka upp í næsta heila bílastæði.

Því fæst heildarpörf Sóltúns 4, m.v. að áhersla er lögð á minni íbúðir sé 51 bílastæði.

4 Forsendur og niðurstöður hjólastæðamats

Hjólastæðamatið er unnið samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, dags janúar 2019.

Í reglum Reykjavíkurborgar er ekki gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða milli fasteigna, heldur er gert ráð fyrir að hver fasteign eigi sín eigin hjólastæði. Þá er í stað viðmiðunargilda, lágmarksgildi fyrir fjölda hjólastæða, ákveðið gildi er fyrir íbúðir og bil eru gefin fyrir atvinnuhúsnæði.

Fyrir hjólastæði er notast við flokkun, A eða B flokkur, sem segja til um fjölda hjólastæða sem skulu vera í læstri, eða opni, hjólageymslu fyrir hverja fasteignaeiningu. Íbúðir falla inn í flokk A, þar skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða skuli vera í læstu rými, langtímastæði fyrir íbúa / starfsmenn, meðan 10% stæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti, skammtímastæði. Fyrir flokk B skulu 20% hjólastæða vera í læstu rými, sem langtímastæði fyrir starfsmenn, meðan 80% hjólastæða skulu vera staðsett næst inngangi fyrir gesti og viðskiptavinum og verða þar nýtt sem skammtímastæði. Reykjavíkurborg mælir með því að helmingur hjólastæða við inngang, skammtímastæði, séu yfirbyggð.

Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu hjólastæða, en ekkert talar gegn því að hjólastæðin séu sett niður á sama stað fyrir ólíka notendahópa, þ.e. flokkur A saman og flokkur B saman.

Ekki er gert ráð fyrir fækkun hjólastæða með samnýtingu, almenningssamgöngum, deilibílum, samgöngusamningum né annara þátta.

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar á að vera 2 hjólastæði við hverja íbúð.

Er því þörf á 158 hjólastæðum vegna uppbyggingar á við Sóltún 4. Þá eiga 142 þeirra að vera í læstum hjólageymslum, en 16 opin á yfirborðinu.

5 Niðurstöður

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir uppbyggingu 79 nýrra íbúða á nýrri tómri lóð við Sóltún 4. Lóðin er vel tengd með tilliti til almenningssamgangna, bæði í dag og í framtíðinni með Borgarlínunni.

Lagt var mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir lóðina vegna uppbyggingarinnar samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík. Helstu niðurstöður þess mats má sjá í eftirfarandi töflu.

Tafla 5.1: Niðurstöður bílastæðamats		
Viðmiðspörf vegna Sóltúns 4	59	Reiknuð grunnþörf
Með samnýtingu bílastæða	59	Ekki er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða milli íbúa og gesti þeirra
Vegna nálægðar við Almenningsamgöngur	54	Fækka má bílastæðum um 10% vegna nálægðar við góðar almenningssamgöngur (fækkun um 5 bílastæði)
Vegna deilibíla	54	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu deilibíla. Ekki er fyrirtæki sem sérhæfir sig í deilibílum fyrir fjölbýlishús, og verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess.
Vegna samgöngustefnu og -samninga	54	Fækka má bílastæðum vegna tilkomu samgöngustefna og samgöngusamninga. Þar sem einungis er um íbúðir að ræða og erfitt er að tryggja framvindu samgöngusamninga á þessu stigi verður stæðum hér því ekki fækkað á grundvelli þess.
Heildarþörf bílastæða	54	

Kröfur byggingarreglugerðar segja til um að lágmarki skal sér merkja 5 bílastæði hreyfihömluðum einstaklingum. Gert er ráð fyrir að öll önnur bílastæði verði án sér merkingar, þ.e. íbúðir eiga ekki sín sérstöku bílastæði.

- Heildarþörf á bílastæðum við uppbyggingu á lóðinni Sóltún 4, er metin **54 bílastæði með gestabílastæðum og bílastæðum hreyfihamlaðra**.
 - þar af 5 sem verða sér merkt hreyfihömluðum.
- Heildarþörf á hjólastæðum er **158, þar af 142 í læstum hjólageymslum, en 16 opin á yfirborðinu**.

6 Heimildaskrá

- Borgarlínan. (Febrúar 2021). *Nýtt leiðanet - í vinnslu*. Sótt frá Borgarlínan:
<https://eu.remix.com/map/92f93e4b?latlng=64.10282,-21.89042,10.291>
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2021). *Byggingarreglugerð*. Sótt frá
<https://www.byggingarreglugerd.is/#reglugerd>
- Reykjavíkurborg. (2019). *Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík*. Sótt frá
https://reykjavik.is/sites/default/files/skjol_thjonustulysingar/reglur_um_fjolda_bila-_og_hjolaestaeda_i_reykjavik_samthykkt.pdf
- Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa, Isavia og Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið. (2020). *Ferðir íbúa miðbæjar Reykjavíkur og Túna Október-nóvember 2019*. Sótt frá Stjórnarráðuneytið:
https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/SAM/17_Reykjav%c3%adk_Mi%c3%b0b%c3%a6r_T%c3%ban.pdf
- Strætó bs. (2021). *STR Leiðarnet*. Sótt frá Strætó :
<https://straeto.is/media/2021/10/leidakort-hofudborgarsvaedid.pdf>