



Reykjavík 17.05.2017

Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 17. maí 2017 varðandi eftirfarandi mál.

Borgartún 34-36

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Björns Skaptasonar, mótt. 25. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 34-36 við Borgartún. Í breytingunni felst að lóðin er stækkuð til suðurs og vesturs, heimiluð er fjölgun íbúða en sett kvöð um verslunarrými á 1. hæð við Sóltún, bílastæði verða flest neðanjarðar, heimilt verður að hækka hluta húsanna, auka nýtingarhlutfall og rífa öll húsín á lóðunum, samkvæmt uppdr. Atelier Arkitekta slf., dags. 7. mars 2017. Einnig er lögð fram greinargerð Mannvits um hljóðvist, dags. 9. september 2016. Tillagan var auglýst frá 24. mars til og með 5. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Jóhanna Oddný Sveinsdóttir f.h. stjórnar húsfélags Sóltúns 30, dags. 26. apríl 2017 og Wilhelm Wessman f.h. stjórnar húsfélagsins að Sóltúni 11-13, dags. 4. maí 2017. Einnig er lögð fram umsögn hverfisráðs Laugardals, dags. 25. apríl 2017. Einnig er lögð fram umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. maí 2017.

*Samþykkt með vísan til umsagnar skipulagsfulltrúa dags. 12. maí 2017.
Vísað til borgarráðs.*

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

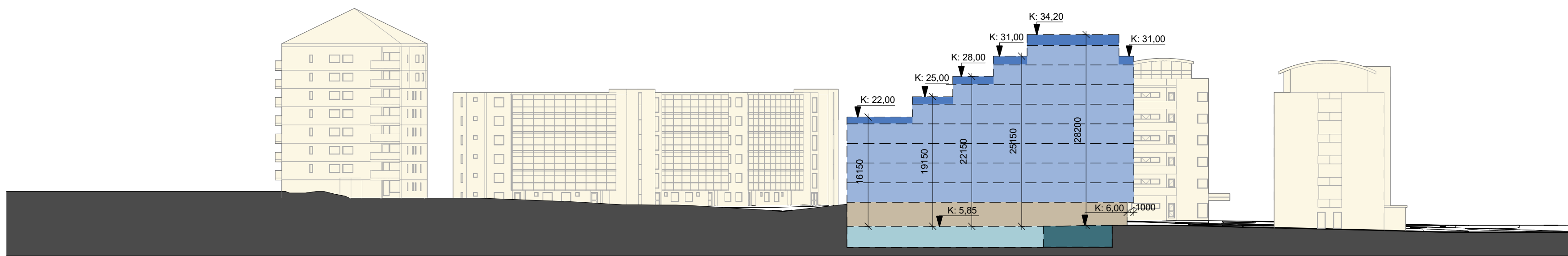
Erna Hrönn Geirsdóttir

Fylgiskjöl: uppdr. Atelier Arkitekta slf., dags. 7. mars 2017, greinargerð Mannvits um hljóðvist, dags. 9. september 2016, innsendar athugasemdir og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 12. maí 2017.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI

BORGARTÚN 34-36

Inr. 102918



Snið A-A_austurhlíð

1 : 500

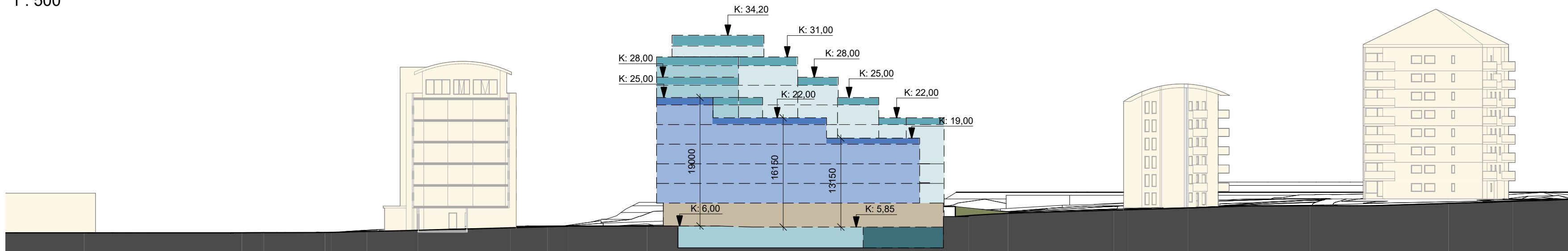
Söltún 28

Borgartún 11

Borgartún 34-36

Borgartún 30

Borgartún 32



Snið B-B_vesturhlíð

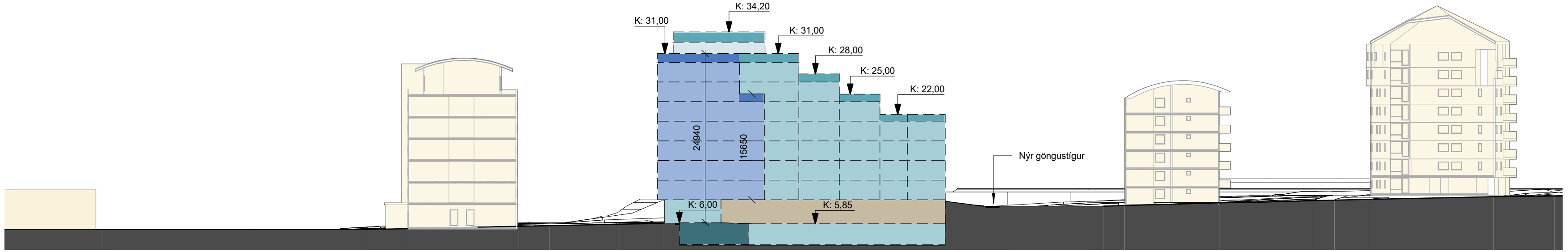
1 : 500

Borgartún 32

Borgartún 34-36

Söltún 30

Söltún 28



Snið C-C_miðjusnið

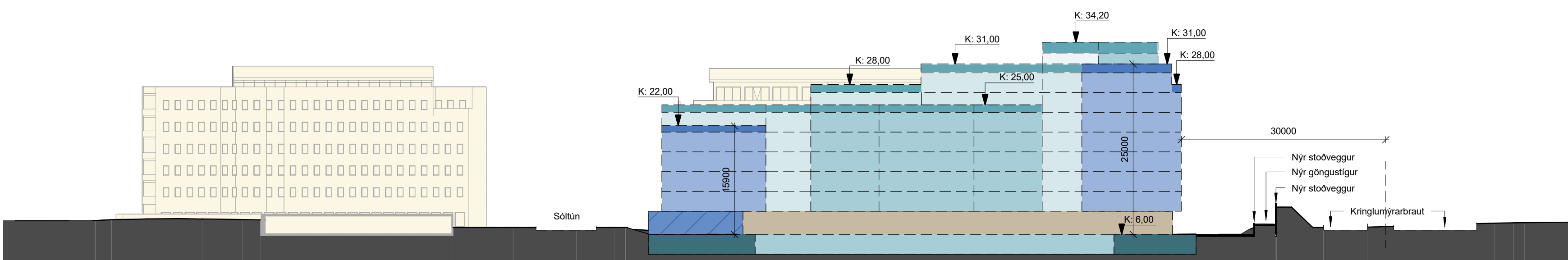
1 : 500

Borgartún 32

Borgartún 34-36

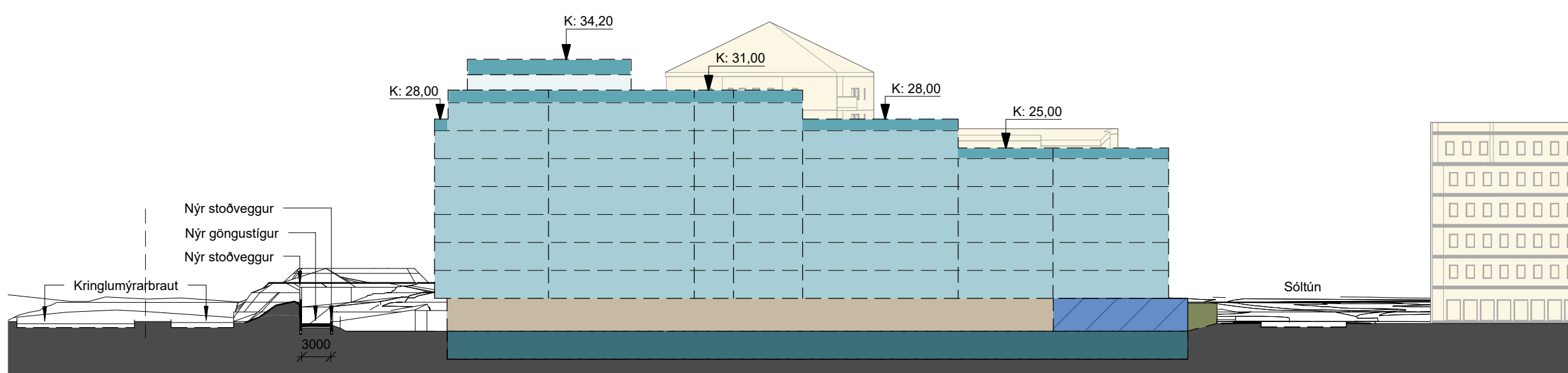
Söltún 30

Söltún 28



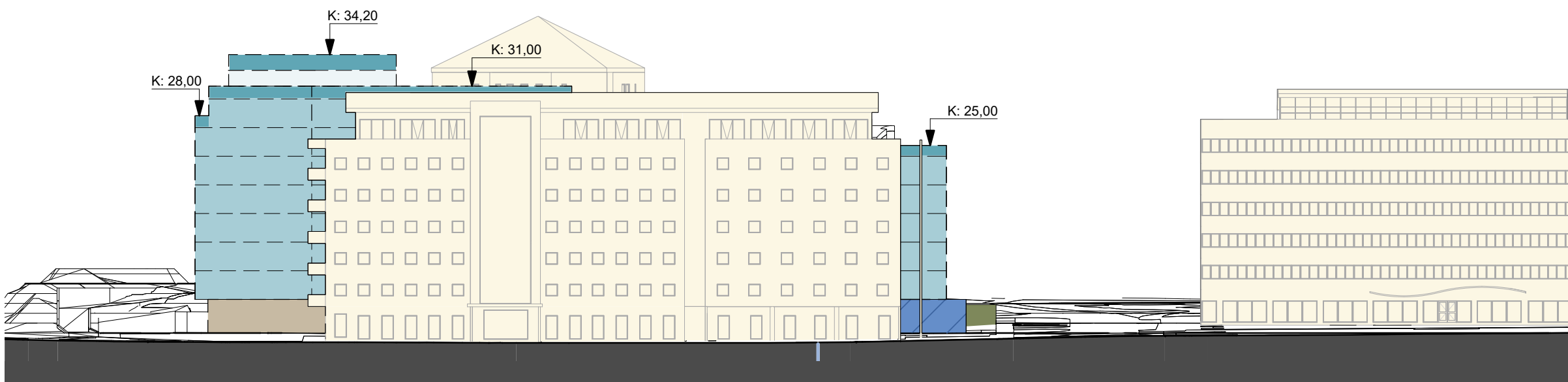
Snið D-D_suðurhlíð

1 : 500



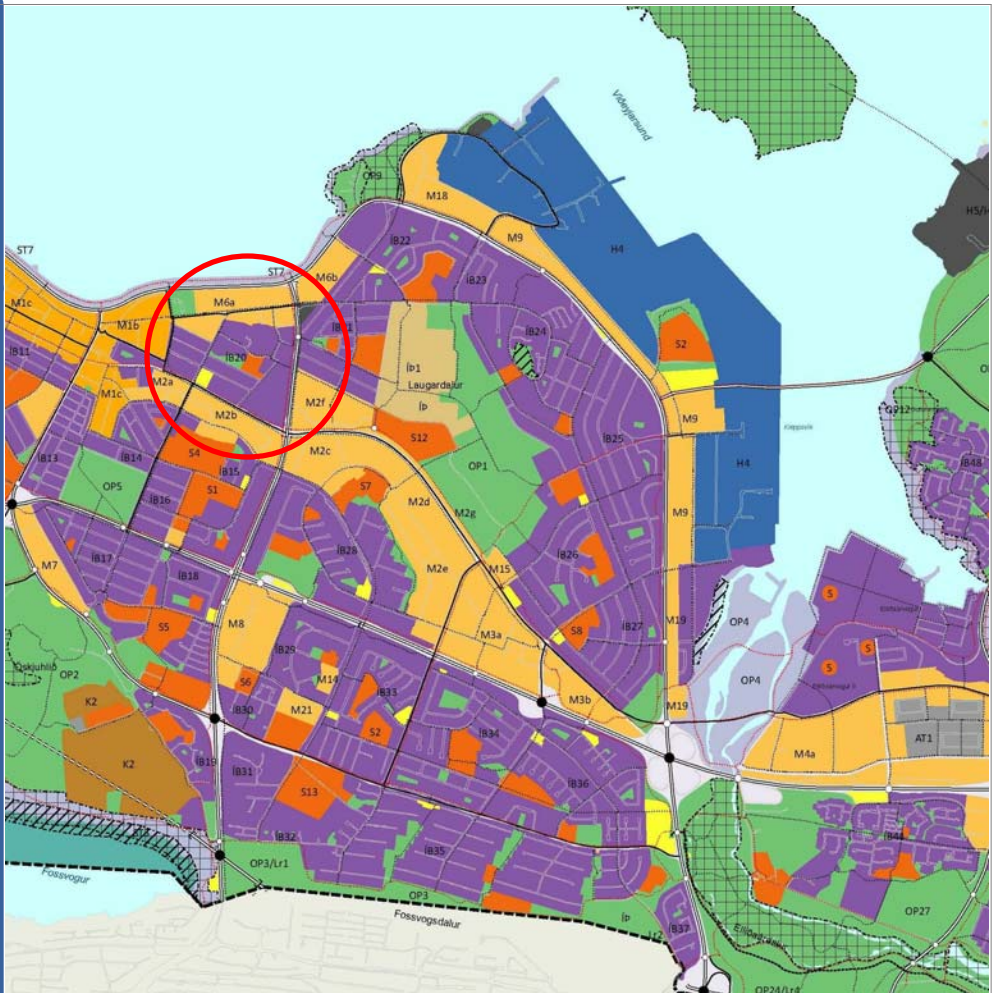
Snið E-E_norðurhlíð

1 : 500



Snið F-F_norðurhlíð_umhverfissnið

1 : 500



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

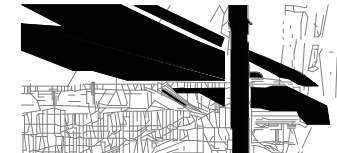
SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagsvæðis		Bilagemsla 1. hæð
	Núverandi lóðarmörk		Löðrétur byggingarreitir neðanjarðar
	Byggingarreitir f/ sorp-djúpgáma		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt lóðarmörk		Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarreitir		Græn svæði
	Byggingarreitir kjallara		Verslunarmýri
	Löðrét skipting hæða		Hellulögn
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafletir 2.hæð		Umferð
	Heimilt niðurnif		Inn-útteynsla bílakjallari 1.hæð
	Byggingarreitir nýbygginga		Upphækkuð hjóla-, gönguleið, hraðahindrun
	Byggingarreitir efstu hæða nýbygginga		Leiðbeinandi lega stiga
	Núverandi byggingar		Hæðir Kjallari

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2017 og í _____ þann _____ 2017. Tillagan var auglýst frá _____ 2017 með athugasemdafresti til _____ 2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2017.

ATELIER ARKITEKTA sif.
Björn Skaptason
Fríkistóð 31
Kl.450913-0650
netfang

arkitekt fa
sími 6686880
sm 6968977
bjorn@atelier.is



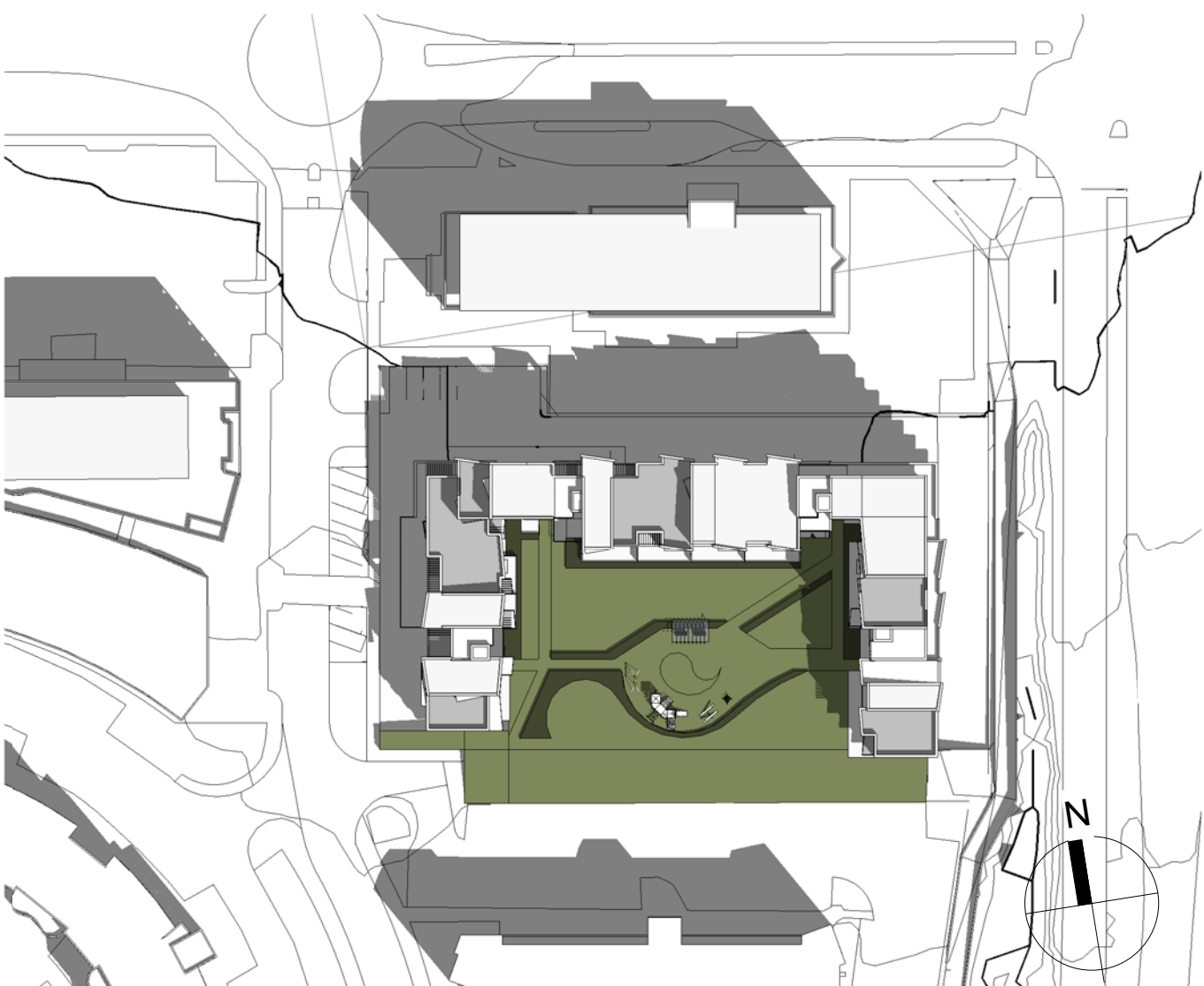
Borgartún 34-36
Tillaga að breyttu
deiliskipulagi

V.nr:	16-002	Sj:	Björn Skaptason
Hönnun:	BS	Teiknað:	SJ-KDÞ
Yfirfarið:	BS	S.þykkt:	Kl
Mvk:		Dgs:	07.03.2017
		Blad:	02-4

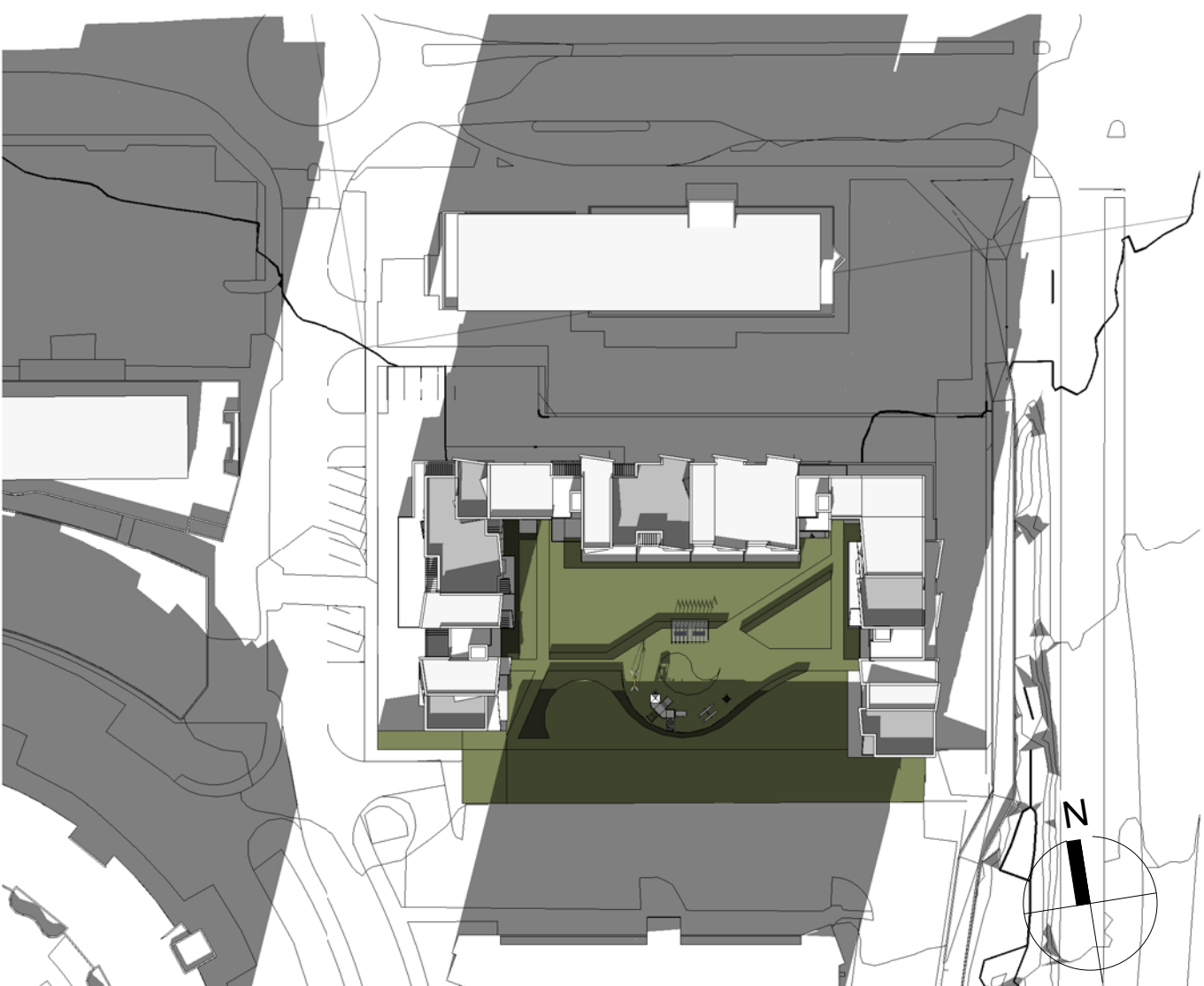
Dgs:		
Br:		
Br:		
Br:		
Br:		



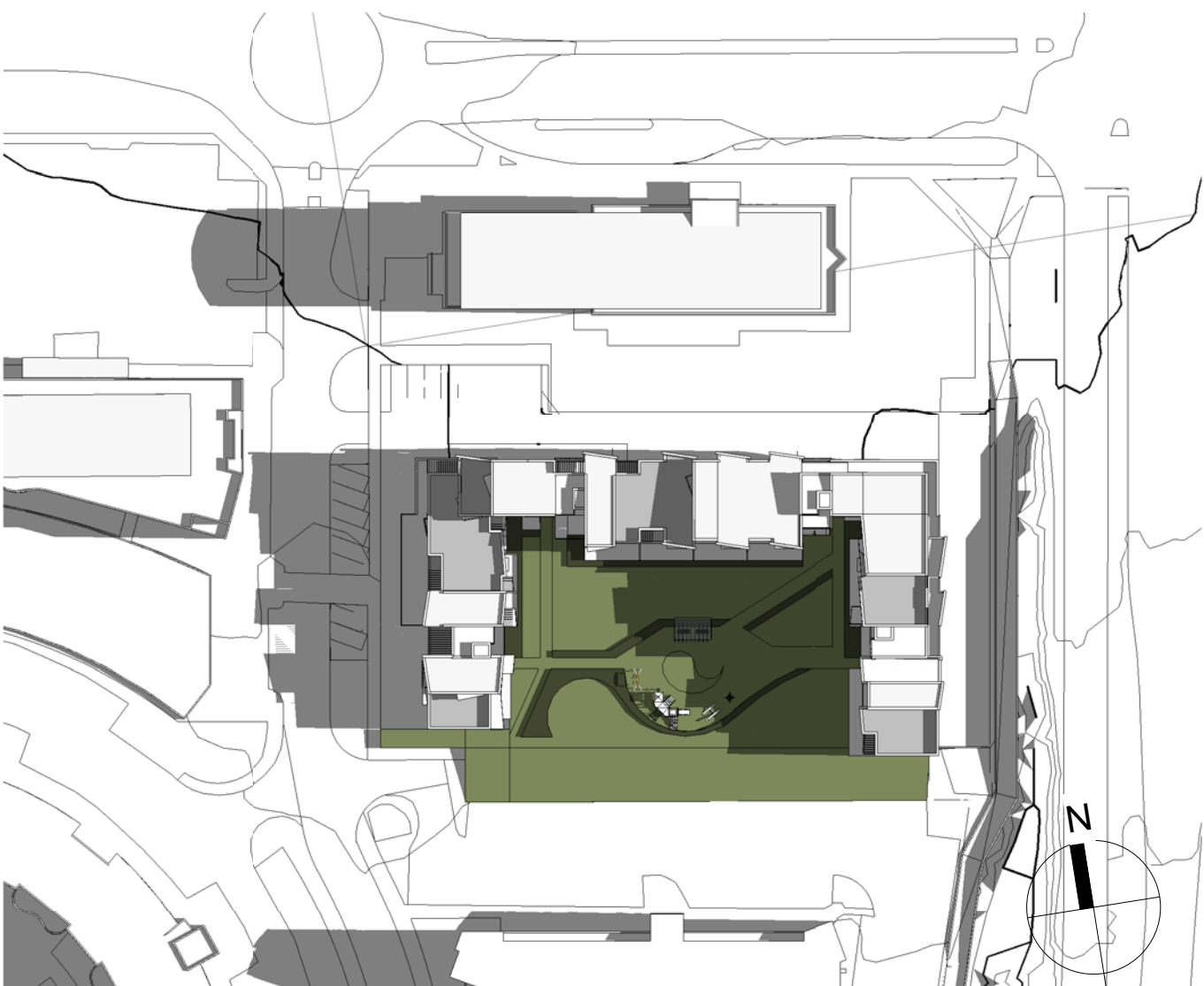
9 fyrir hádegi 20.mars



12 á hádegi 20.mars



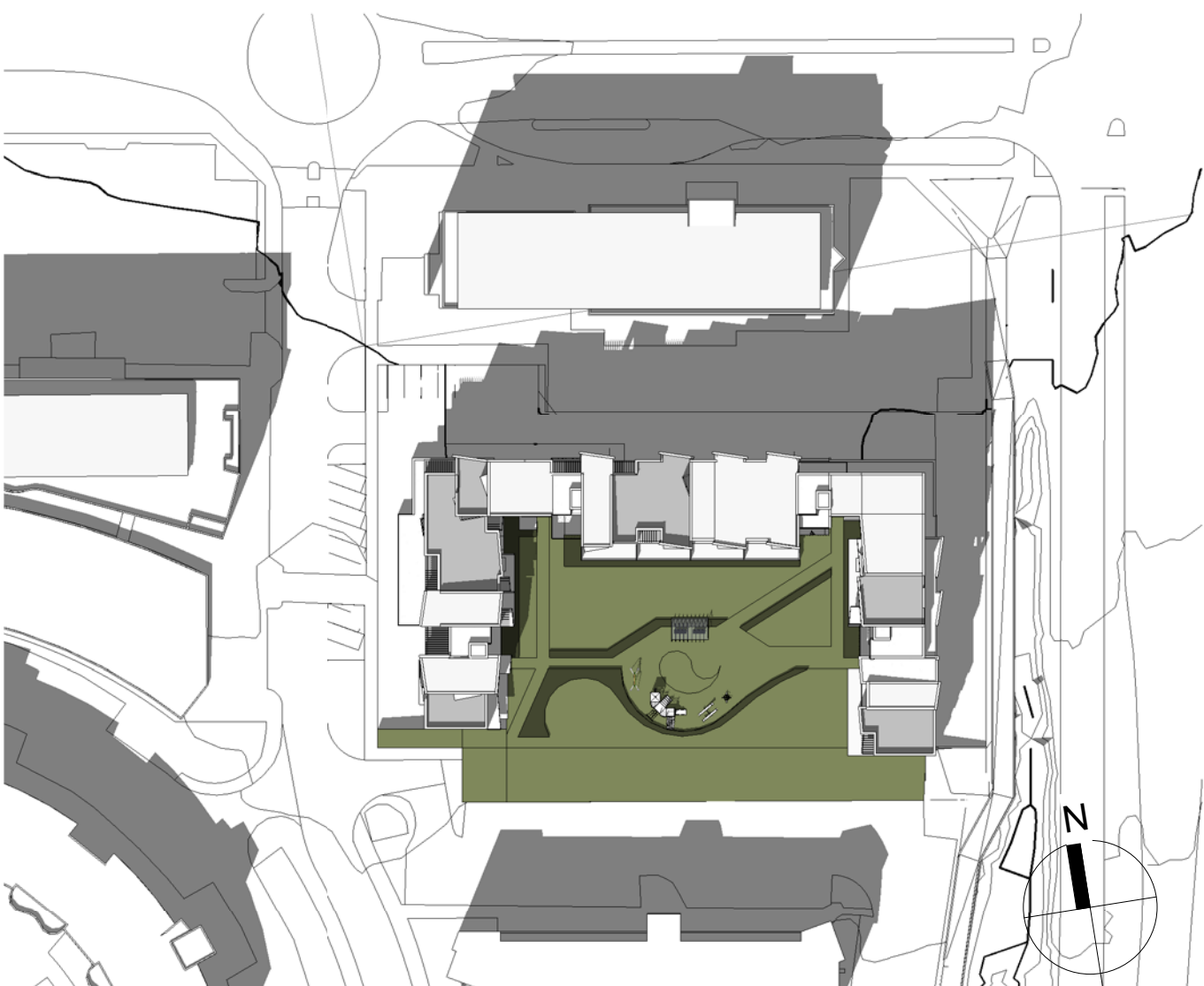
3 eftir hádegi 20.mars



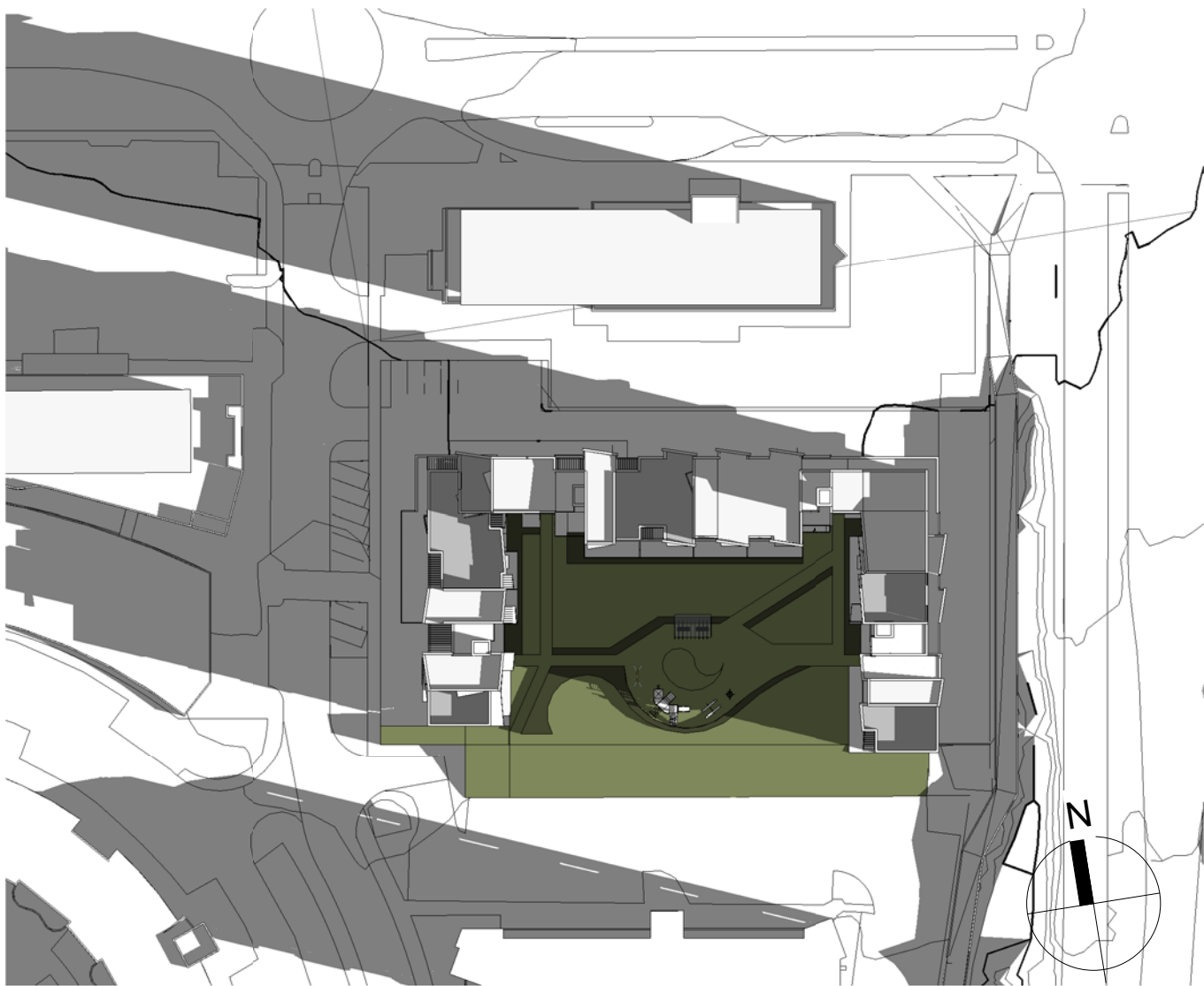
9 fyrir hádegi 21.jún.



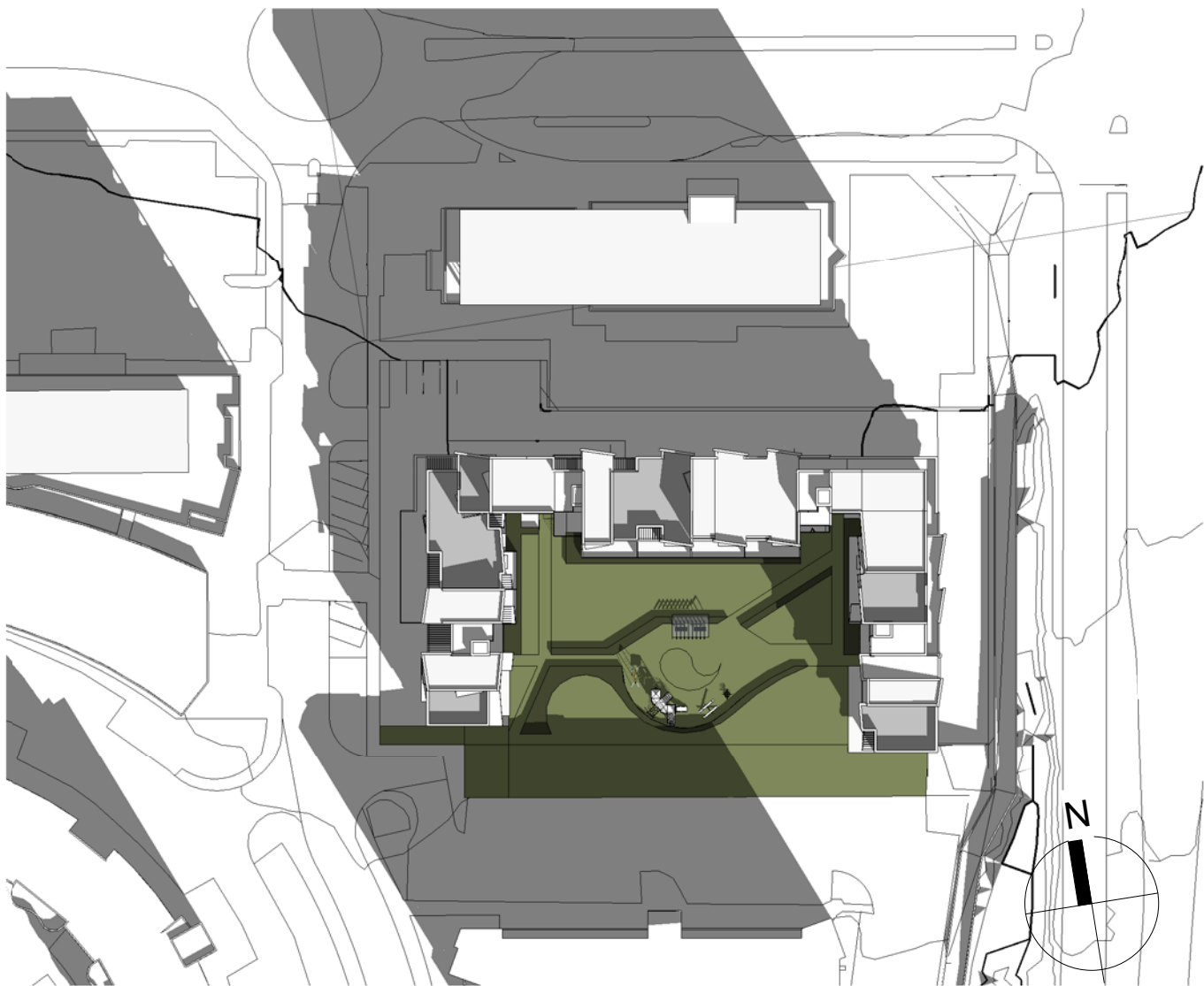
12 á hádegi 21.jún



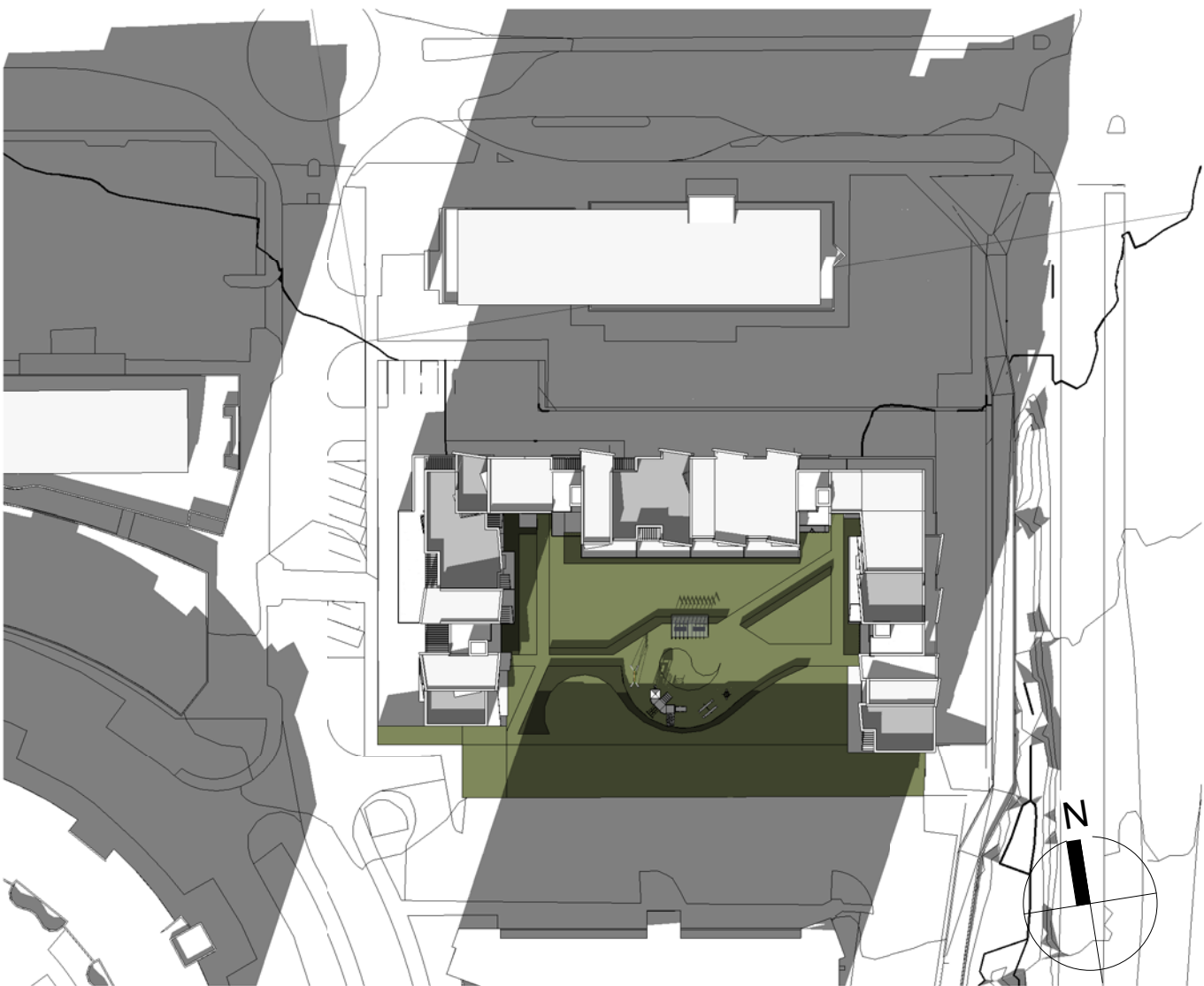
3 eftir hádegi 21.jún



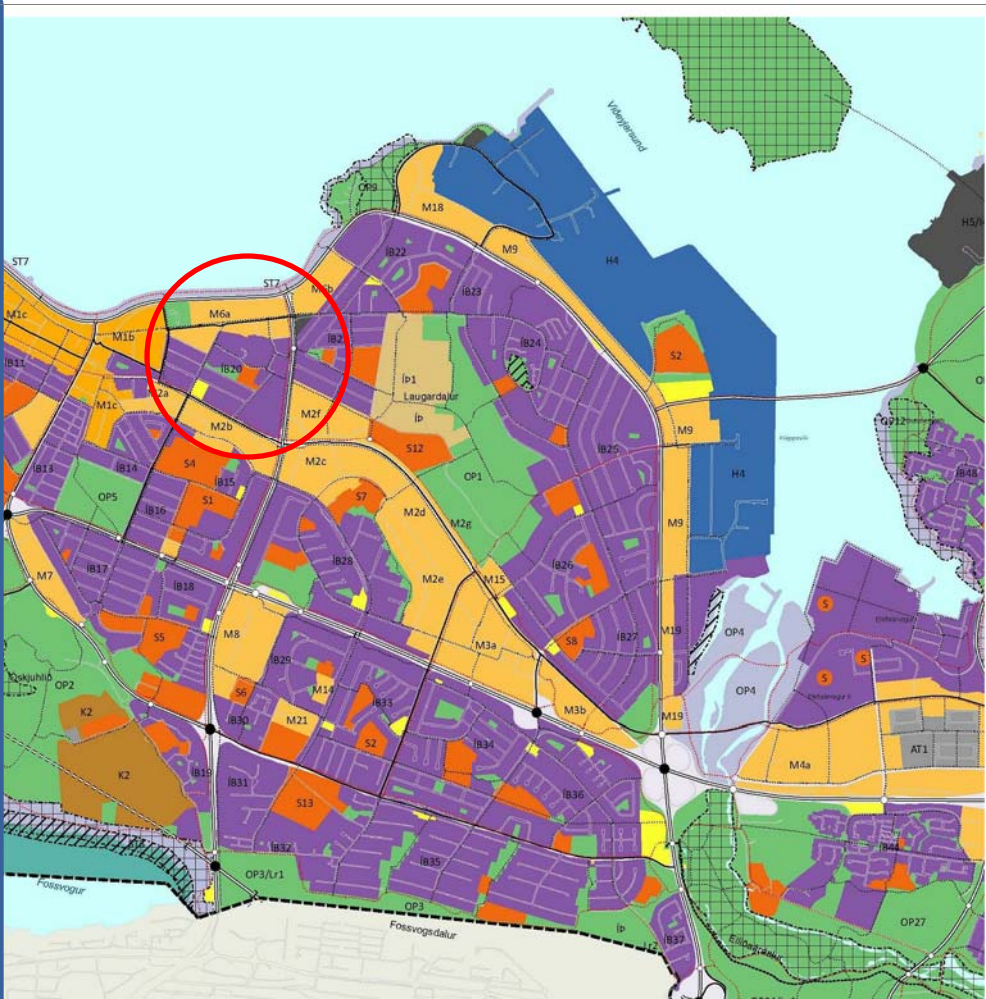
9 fyrir hádegi 22.sept.



12 á hádegi 22.sept



3 eftir hádegi 22.sept



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030

SKÝRINGAR DEILISKIPULAGSTILLÖGU

	Mörk deiliskipulagssvæðis		Bláageymsla 1. hæð
	Núverandi lóðarmörk		Lóðréttur byggingarætur neðanjarar
	Byggingarætur f/ sorp-djúpgáma		Afmörkun útlits nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Breytt lóðarmörk		Byggingarætur efstu hæða nýbygginga sem ekki er sneitt í
	Ytri byggingarætur		Græn svæði
	Byggingarætur kjallara		Verslunarymi
	Lóðrétt skipting hæða		Heiðulögn
	Bilastæði		Trjágróður staðsetning leiðbeinandi
	Sérnotafleir 2. hæð		Umferð
	Heimilt niðurnif		Inn-útteyrisla blakjallari 1. hæð
	Byggingarætur nýbygginga		Upphækkun hjóla- gönguleið, hraðahindrun
	Byggingarætur efstu hæða nýbygginga		Leiðbeinandi lega stiga
	Núverandi byggingar		Hæðir Kjallari

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1.mgr. 43. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 2017 og í _____ þann _____ 2017. Tillagan var auglýst frá _____ 2017 með athugasemdafresti til _____ 2017. Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 2017.

ATELIER ARKITEKTA síf.
Björn Skaptason
Fríkúla 31
Kl. 450913-0650
netfang

arkitekt fa
sími 6968980
gsm 6968977
bjorn@atelier.is

Borgartún 34-36
Tillaga að breyttu
deiliskipulagi

V.nr:	16-002	Sj:	Björn Skaptason
Hönnun:	BS	Teiknað:	SJ-KDP
Yfirfarið:	BS	S.þykkt:	Kl
Mvk:		Dgs:	07.03.2017
		Blað:	03-4
Dgs:			
Br:			
Br:			
Br:			
Br:			



Reist þrívíddar útlit_Suð-vesturhlíð frá bílastæði



Renderuð þrívíddarmynd_Suð-austurhlíð frá bílastæði



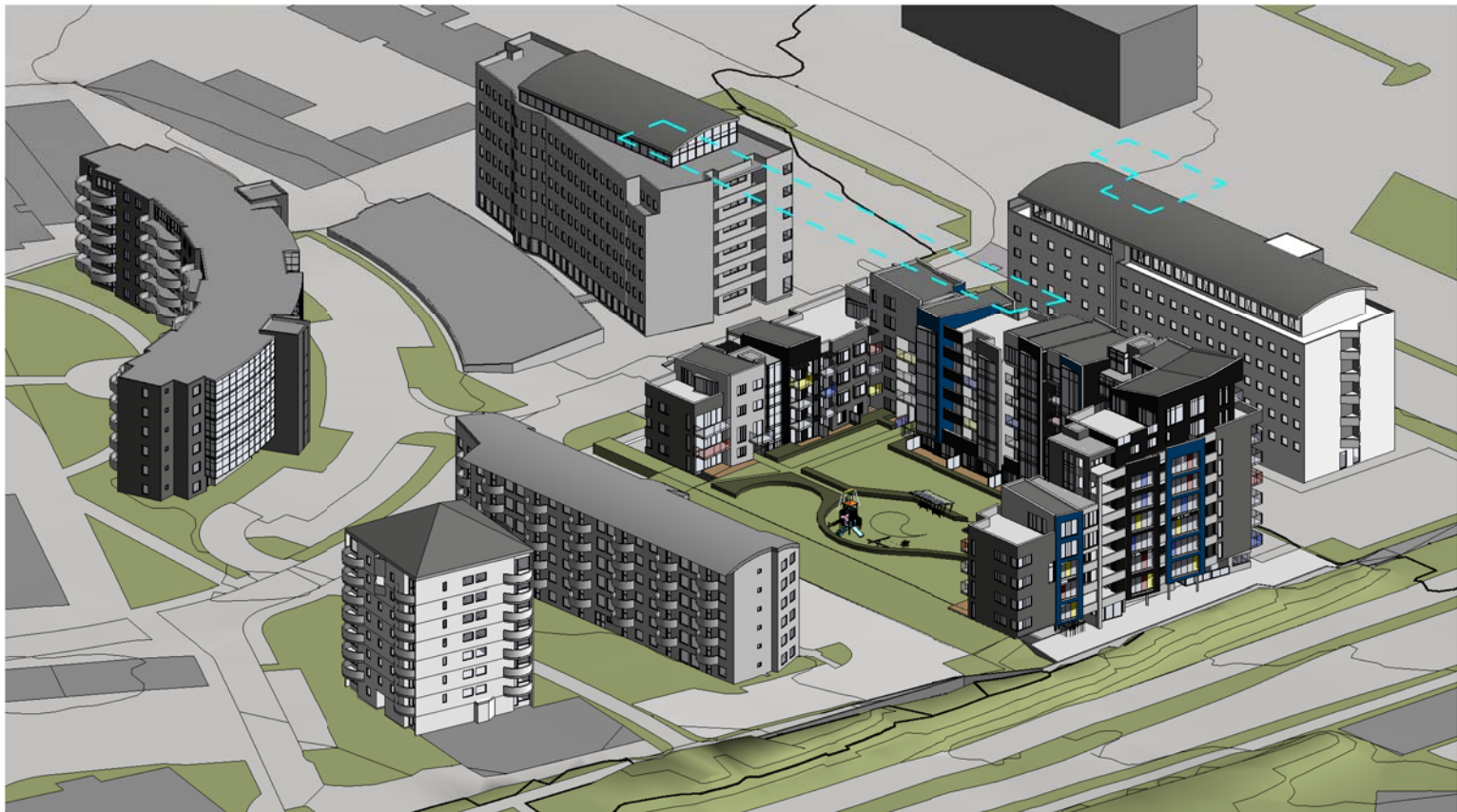
Reist þrívíddarmynd_Suð-vestur yfirlitsmynd



Renderuð þrívíddarmynd_útlit byggingar séð frá göngustíg garðs



Renderuð þrívíddarmynd_útlit byggingar séð frá dvalarsvæði garðs



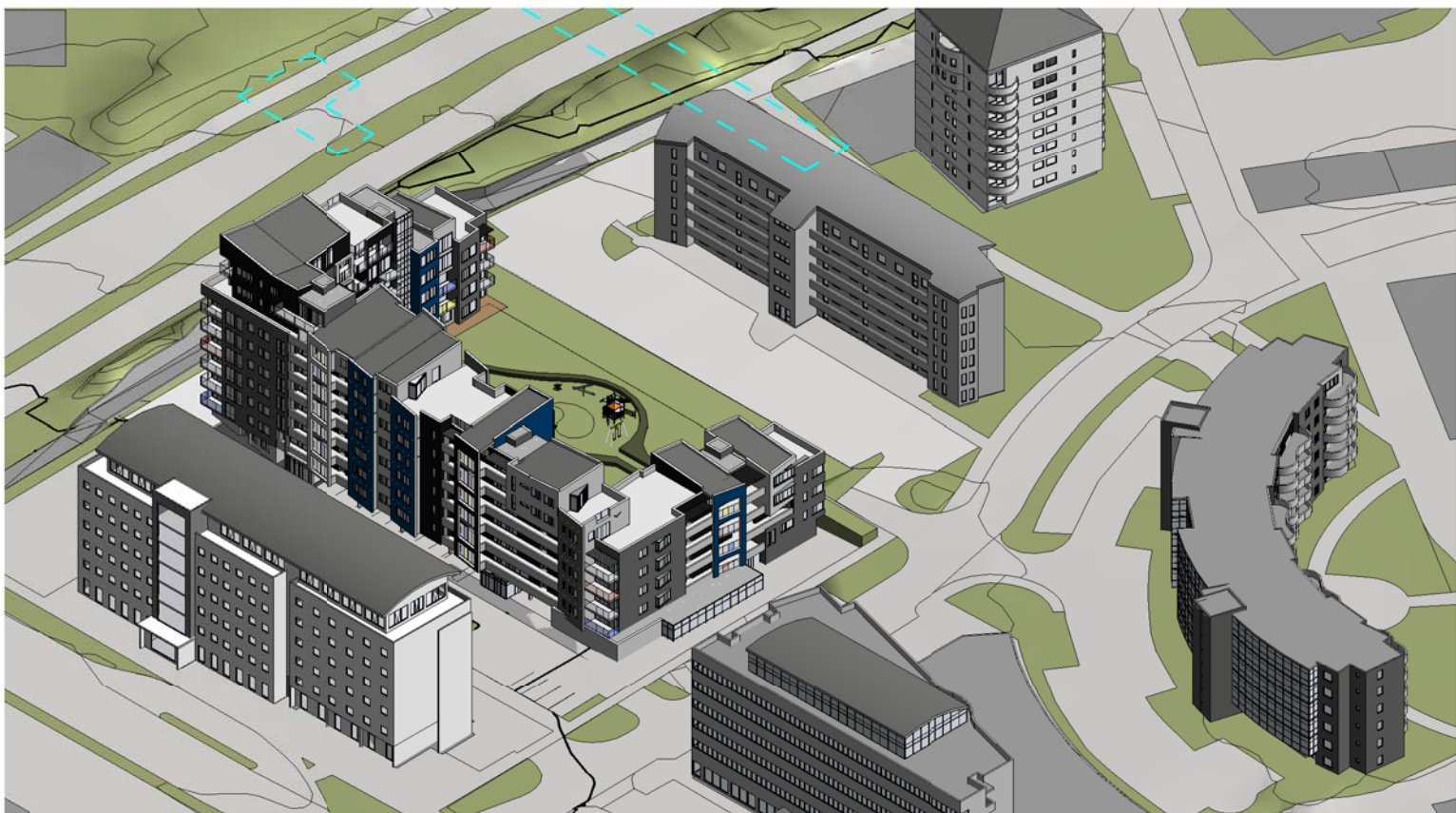
Reist þrívíddarmynd_Suð-austur yfirlitsmynd



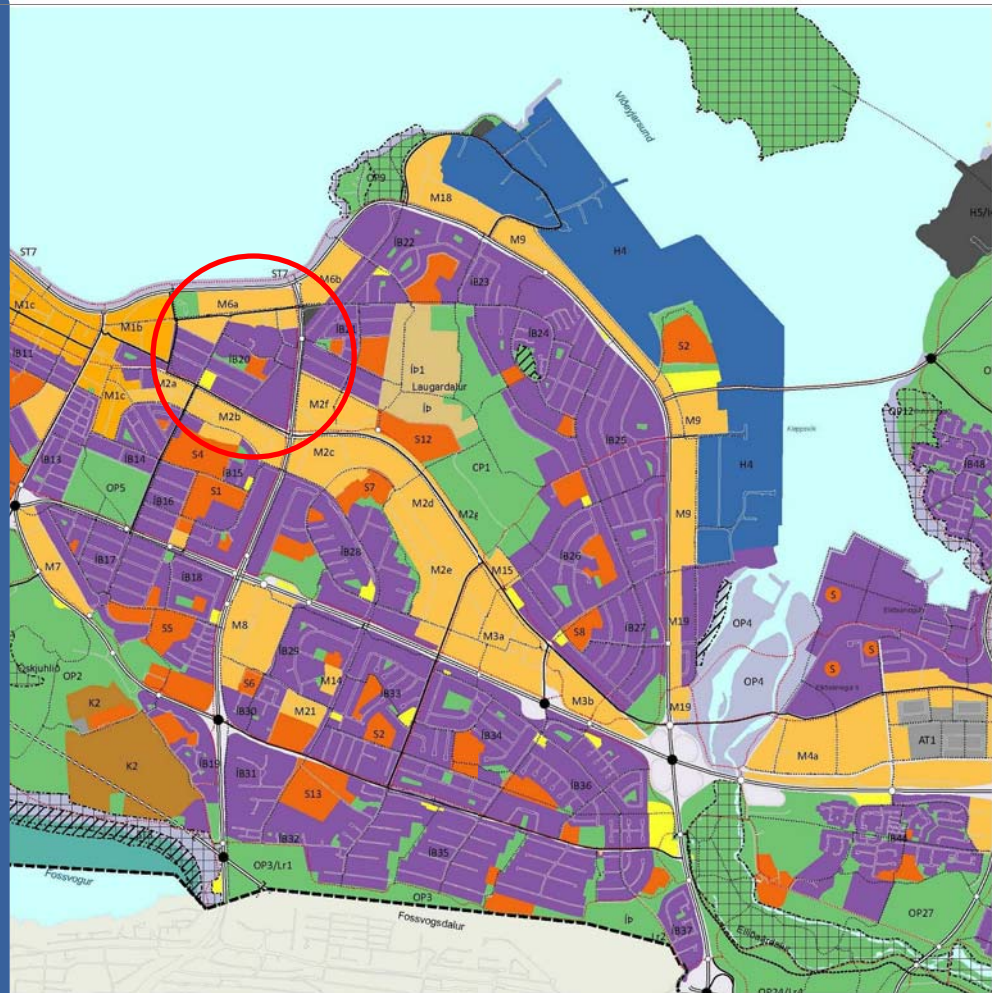
Renderuð þrívíddarmynd_útlit byggingar séð frá garði í samræmi við núv. byggingar



Renderuð þrívíddarmynd_útlit svalargarðs efstu hæðar



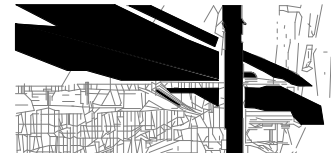
Reist þrívíddarmynd_Norð-vestur yfirlitsmynd



HLUTI AF ADALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2010-2030



ATELIER ARKITEKTA síf.
Björn Skaptason
Fríkúli 31
Kl. 450913-0650
netfang



Borgartún 34-36
Tillaga að breyttu
deiliskipulagi

V.nr:	16-002	Sj:	Björn Skaptason
Hönnun:	BS	Teiknað:	SJ-KDP
Yfirfarið:	BS	S.þykkt:	Kl
Mvk:		Dgs:	07.03.2017
		Blað:	04-4

Dgs:		
Br:		
Br:		
Br:		
Br:		

Greinargerð

Tilvísun: 3250749-000-HMO-0001
Til: Atalier Arkitektar slf.

09.09.2016

Efni: **Deiliskipulag Borgartúns 34-36 – Hljóðvist**

Í þessari greinargerð er greint frá umferðarhávaða á reit við Borgartún 34-36. Til grundvallar er tillaga að deiliskipulagi reitsins frá ágúst 2016.

Skipulagsreiturinn

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið á miðsvæði, M6a, og afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Borgartúni til norðurs og Sóltúni til vesturs.

Á reitnum er gert ráð fyrir U-laga íbúðarbyggingu á 4-9 hæðum með allt að 91 íbúð auk verslunarrýmis á 1. hæð við Sóltún. Á miðri lóðinni verður innigarður sem afmarkast af byggingunum.



Mynd 1: Deiliskipulagsuppráttur af reitnum sem skoðaður er. Sjá má mön framlengda meðfram Kringlumýrarbraut, austan við reitinn.

Kröfur um hljóðstig

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

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

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

*Hávaði utan við húsvegg má vera meiri ef tryggð er bein aðfærsla útilofts um hljóðgildir.

Í 4. grein reglugerðarinnar segir, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í töflu 1: „*þar sem dvalarsvæði á lóð er skilgreint skal þess jafnframt gætt að hljóðstig sé undir 55 L_{Aeq}* “.

Þá segir í 5. grein reglugerðarinnar: „*Við skipulagsgerð skal miðað við að hljóðstig verði undir mörkum í viðauka. Skipulagsyfirvöld geta þó ákveðið að í stað marka í viðauka gildi um íbúðarhúsnæði á afmörkuðum svæðum staðallinn ÍST 45:2003: Hljóðvist – Flokkun íbúðarhúsnæðis. Flokkur C í staðlinum er lágmarkskrafa fyrir nýjar íbúðir.*“

Í staðlinum eru ákvæði um hljóðstig utanhúss vegna umferðarhávaða, sjá töflu 2. Þar segir að skv. flokki C (nýjar íbúðir) megi hávaði „á útisvæðum og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja“ ekki fara yfir 50 dB(A). Gera verður einnig þá kröfu að hljóðstig innanhúss fari ekki yfir 30 dB(A) í samræmi við töflu 5 um hljóðflokka fyrir íbúðarhúsnæði í ÍST 45. Þar með má gera ráð fyrir að hljóðeinangrun húshliða sem snúa að umferðargötum þyrfti að vera meiri en hefðbundið er. Þá yrði um leið krafa að allar slíkar íbúðir snúi einnig að hljóðlátara svæði.

Tafla 2: Hámarksgildi fyrir hljóðstig í íbúðarhúsnæði frá umferð ökutækja skv. ÍST 45.

Gerð notendasvæðis	Hámarksgildi hljóðstigs
Í íbúðum	$L_{p,Aeq,24}$ 30 dB $L_{p,Amax}$ 45 dB
Á útisvæðum* og fyrir utan glugga a.m.k. við eina hlið íbúðar frá umferð ökutækja	$L_{p,Aeq,24}$ 50 dB

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

Umferð ökutækja

Upplýsingar um umferð á Kringlumýrarbraut og í Borgartúni voru fengnar frá Reykjavíkurborg. Þar kemur fram að samkvæmt talningum er umferð um Borgartún, norðan reitsins 18.748 ökutæki á sólarhring en um Kringlumýrarbraut austan reitsins 20.191 ökutæki á sólarhring. Þessar umferðartölur eru uppgefnar sem HVDU (hversdagsumferð) en hljóðstig er reiknað út frá ÁDU (ársdagsumferð). Hversdagsumferð má áætla um 15% meiri en ársdagsumferð en gera má ráð fyrir um 1 – 1,5% aukningu umferðar á ári. Miðað við þær forsendur má ætla að ársdagsumferð um Borgartún verði árið 2025 um 19.000 ökutæki á sólarhring og um 20.000 ökutæki á sólarhring á þessum hluta Kringlumýrarbrautar. Eru þessar tölur notaðar til grundvallar hljóðstigreikningunum.

Ekki liggja fyrir neinar talningar á umferð um Sóltún og þarf því að meta umferð á annan hátt þar. Það er gert með því að áætla breytingar á umferðarálagi vegna breytinga á skipulagi út frá íbúafjölda og umfangi atvinnureksturs á svæðinu.

Ef gert er ráð fyrir að flatarmál núverandi verslunar-, skrifstofu- og annars húsnæðis á svæðinu sé um 3.000 m², má gróflega áætla að umferð sem myndast vegna starfsemi á reitnum sé í dag um 500 ökutæki á sólarhring (ÁDU).

Með því að breyta skipulagi með 91 nýrri íbúð og 200 m² verslunarrými má gera ráð fyrir að umferð vegna starfsemi á reitnum verði um 700 ökutæki á sólarhring (ÁDU) ef gert er ráð fyrir 2,25 íbúum/íbúð. Á reitnum er því um að ræða aukningu um 200 ökutæki á sólarhring sem koma til vegna þessarar nýju skipulagstillögu.

Skoða þarf þessa aukningu í samhengi við aðra umferð um Sóltún. Eins og áður segir liggja ekki fyrir talningar á umferð um Sóltún og ekki er um að ræða botnlanga sem myndi auðvelda forsendur fyrir mati á umferð. Hægt er komast til og frá Laugavegi að Borgartúni gegnum Sóltún og þrátt fyrir að þar sé skilnaður hámarkshraði 30 km/klst. má gera ráð fyrir að einhverjir ökumenn stytti sér leið þar í gegn. Er sú umferð sem liggur þarna í gegn líklega mun meiri en sú sem skapast vegna skipulagsreitsins sjálfs.

Hversdagsumferð um Borgartún við Sóltún er skv. talningu 18.748 ökutæki á sólarhring (eða um 16 þús. í ÁDU). Hversdagsumferð um Nóatún við Laugaveg er skv. talningu 7.047 ökutæki á sólarhring (eða um 6 þús. í ÁDU) en sú gata er töluvert umferðarþyngri en Sóltún. Með því að bera þessar götur saman við Sóltún er hægt að segja með nokkurri vissu að umferð um Sóltún sé ekki meiri en 5.000 ökutæki á sólarhring (ÁDU) og miðast hljóðstigútreikningar við það.

Tafla 3: Umferðarforsendur sem notaðar voru við hljóðstigsútreikninga.

Gata	Umferð (ÁDU) og skiltaður hraði
Kringlumýrarbraut	20.000 ökutæki á sólarhring (60 km/klst)
Borgartún	19.000 ökutæki á sólarhring (50 km/klst)
Sóltún	5.000 ökutæki á sólarhring (30 km/klst)

Útreikningar

Hljóðvist á reitnum var reiknuð út frá gefnum umferðarforsendum (sjá töflu 3) í forritinu SoundPlan.

Ljóst er að töluverður umferðarhávaði yrði við austanverðan reitinn sökum nálægðar við Kringlumýrarbraut. Var því ákveðið að hljóðmön sem fyrir er sunnan reitsins yrði framlengd meðfram honum. Þessi framlenging manarinnar er sýnd á skipulagsuppráttum og er reiknað með henni, eins og hún er teiknuð, í hljóðútreikningum.

Meðfylgjandi kort sýna útreiknað hljóðstig. Kort 1 sýnir hljóðstig á reitnum í 2 m hæð en kort 2-4 sýna útreiknað hljóðstig við allar húshliðar.

Niðurstöður

Húsin við Borgartún 34-36 eru skilgreind sem íbúðarhús í deiliskipulagstillögunni og þau standa á miðsvæði skv. aðalskipulagi. Fyrir þessi hús er því krafa um að hljóðstig frá umferð við húshlið sé ekki meira en 65 dB(A) og að hljóðstig innanhúss sé ekki meira en 30 dB(A), sjá töflu 1. Þá skal hljóðstig á dvalarsvæðum á lóð ekki vera meira en 55 dB(A).

Á korti 1 má sjá að byggingarnar skerma inngarðinn nokkuð vel frá hávaða. Byggingar norðan og sunnan reitsins, þ.e. hús við Borgartún 32 og Sóltún 30, skerma einnig nokkuð vel hávaða sem berst úr þeim áttum. Hljóðstig í inngarði reiknast alls staðar undir 50 dB(A) og raunar undir 45 dB(A) í stærstum hluta garðsins. Garðurinn uppfyllir því þær kröfur sem gerðar eru til hljóðstigs frá umferð á útisvæðum við íbúðarhús.

Á kortum 2-4 má sjá að hljóðstig við þær húshliðar sem snúa að götum er víðast hvar á bilinu 55 – 65 dB(A). Við austurhlið, sem snýr að Kringlumýrarbraut, reiknast hljóðstig hæst um 67 dB(A) og á nokkuð stórum hluta húshliðarinnar yfir 65 dB(A). Ekki er hægt með góðu móti að tryggja að hljóðstig utan við alla þessa húshlið sé innan 65 dB(A) eins og reglugerð um hávaða kveður á um.

Því þarf, með samþykki skipulagsyfirvalda, að beita undanþágunni sem getið er í 5. grein reglugerðar um hávaða og nefnd var hér á undan. Þá er farið eftir kröfum staðals ÍST 45 frekar en reglugerð og þarf þá að tryggja að viðkomandi íbúð hafi einnig glugga á „hléhlið“, þ.e. glugga þar sem hljóðstig er minna en 50 dB(A).

Sjá má á kortum 2-4 að hljóðstig við þær húshliðar sem snúa inn í inngarðinn reiknast alls staðar undir 50 dB(A). Samkvæmt deiliskipulagstillögu skulu allar íbúðir hafa hljóðláta hlið með svölum og

gluggum sem snúa að inngarði. Að því gefnu munu allar íbúðir á reitnum uppfylla kröfur staðalsins varðandi bæði hljóðstig utan við glugga sem og á útisvæðum, bæði á svölum og á lóð.

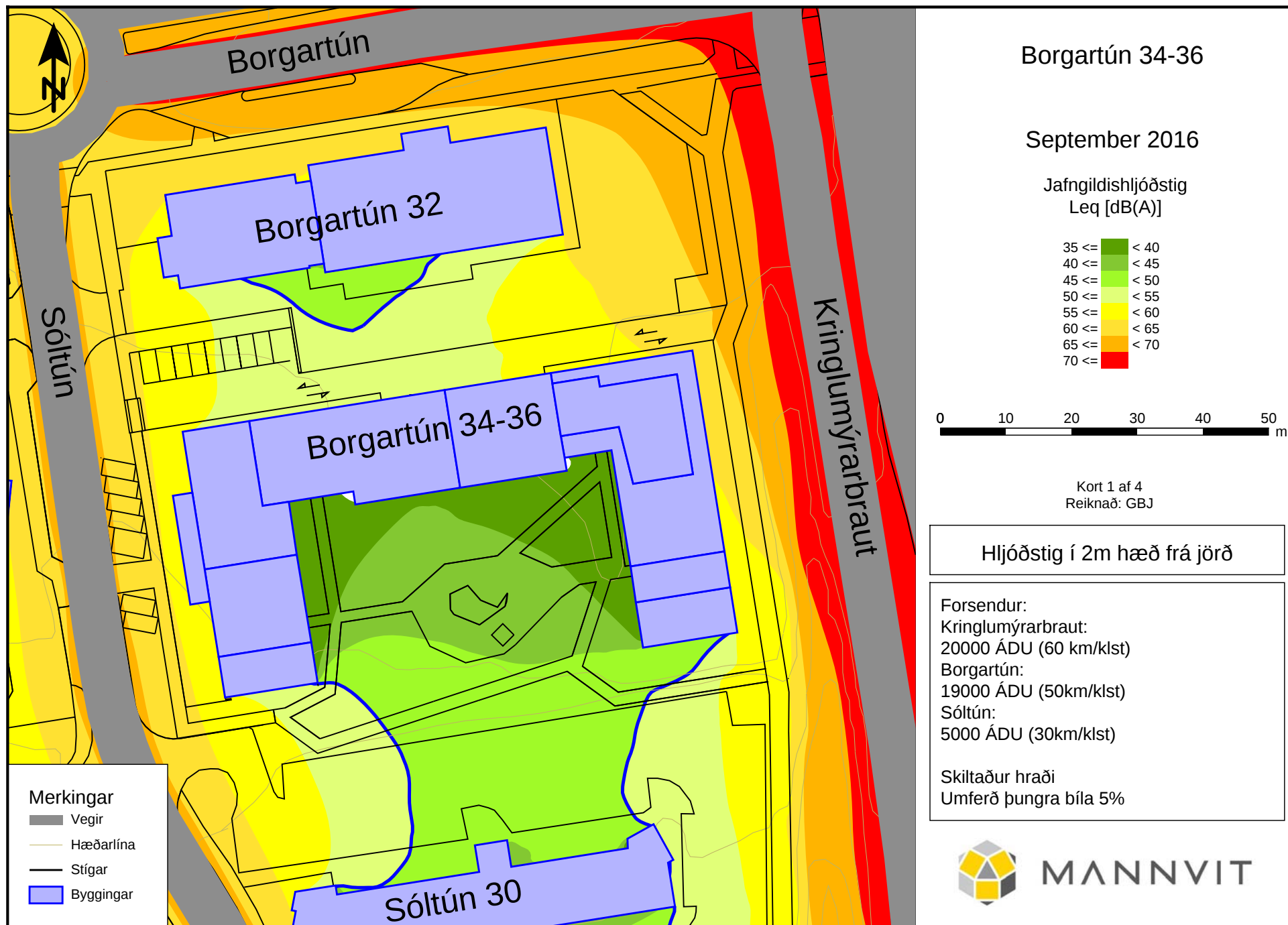
Athuga verður að tryggja þarf einnig að kröfur um 30 dB(A) hljóðstig innanhúss séu uppfylltar. Eins og áður kemur fram reiknast hljóðstig utan við húsin víða nokkuð hátt. Þar sem hljóðstig reiknast yfir 60 dB(A) má reikna með að huga þurfi sérstaklega að því hvernig þessi krafa sé uppfyllt, s.s. með vali á gleri. Þetta þarf að leysa á byggingartæknilegan hátt við hönnun húsanna.

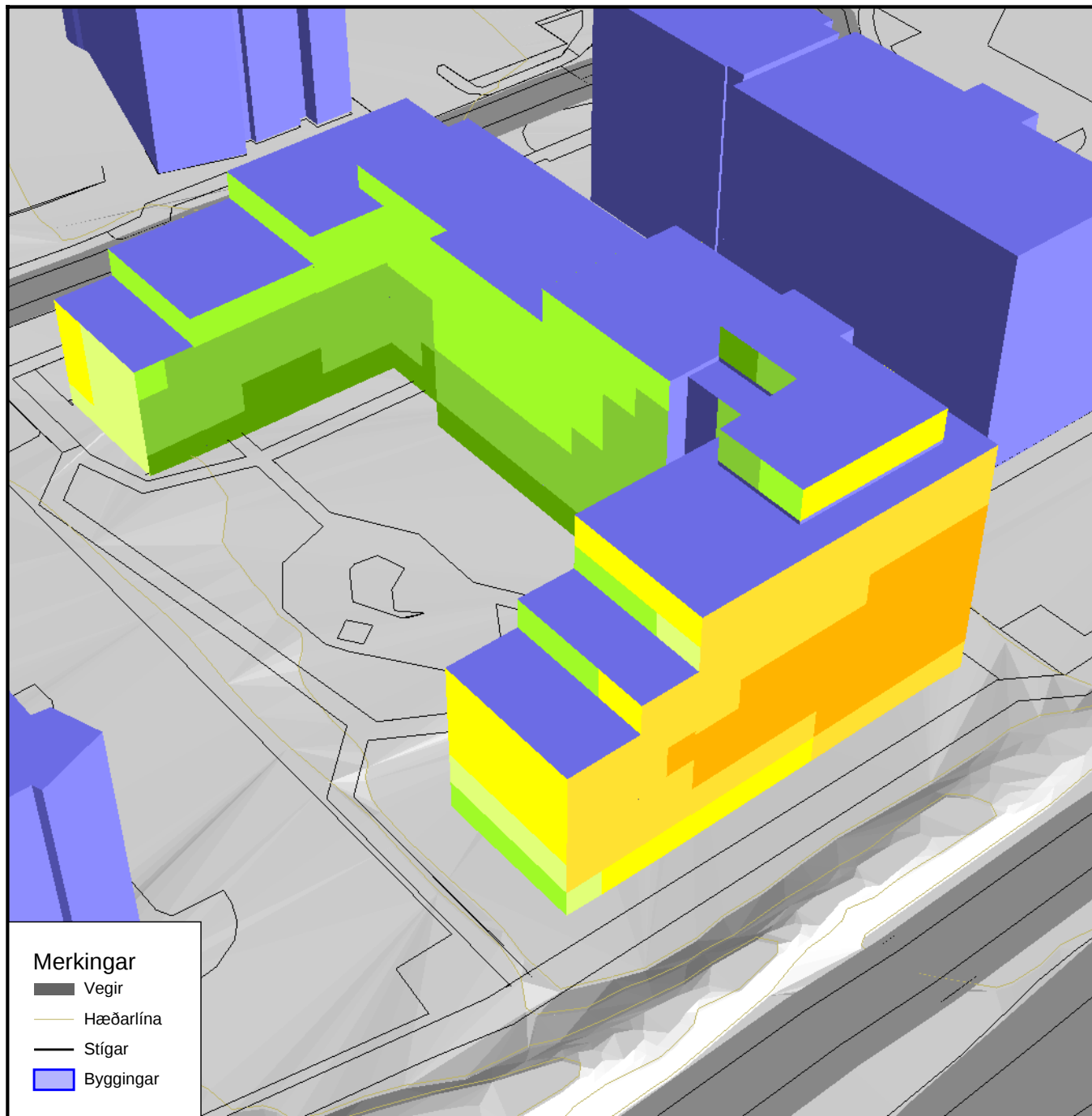
Gert er ráð fyrir verslun og/eða þjónustu á jarðhæð á vestanverðum reitnum, sem snýr að Sóltúni. Hljóðstig þar reiknast á bilinu 55 - 60 dB. Engar kröfur eru gerðar til hljóðstigs frá umferð utan við slíkt húsnæði en hljóðstig innanhúss skal vera 40 dB að hámarki. Ætti ekki að þurfa sérstakar aðgerðir til þess að sú krafa sé uppfyllt.

Virðingarfyllt,

Gunnar Birnir Jónsson

Verkfræðingur





Borgartún 34-36

September 2016

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	

Kort 2 af 4
Reiknað: GBJ

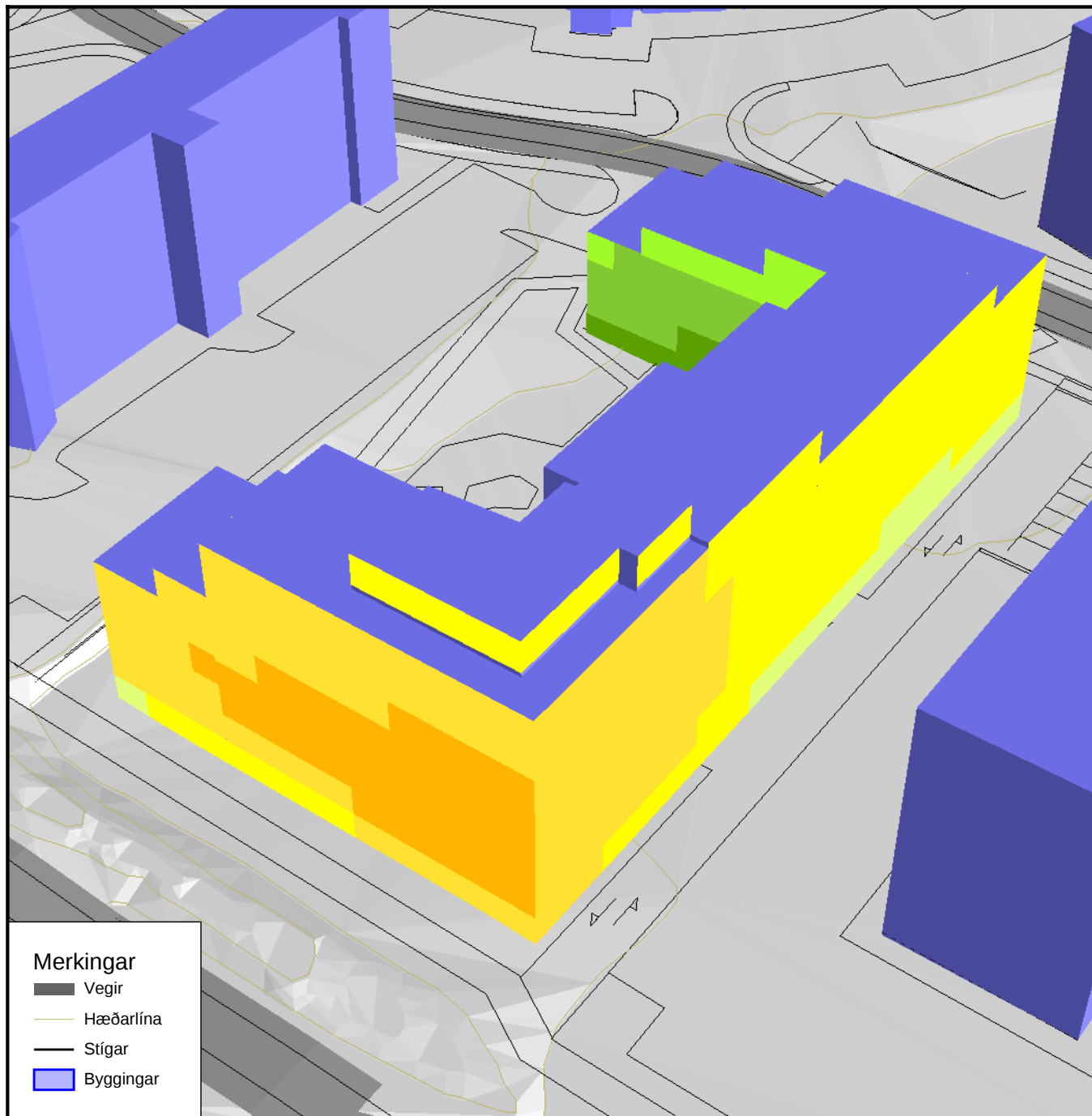
Hljóðstig við húsveggi

Forsendur:
Kringlumýrarbraut:
20000 ÁDU (60 km/klst)
Borgartún:
19000 ÁDU (50km/klst)
Sóltún:
5000 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði
Umferð þungra bíla 5%



MANNVIT



Borgartún 34-36

September 2016

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	

Kort 3 af 4
Reiknað: GBJ

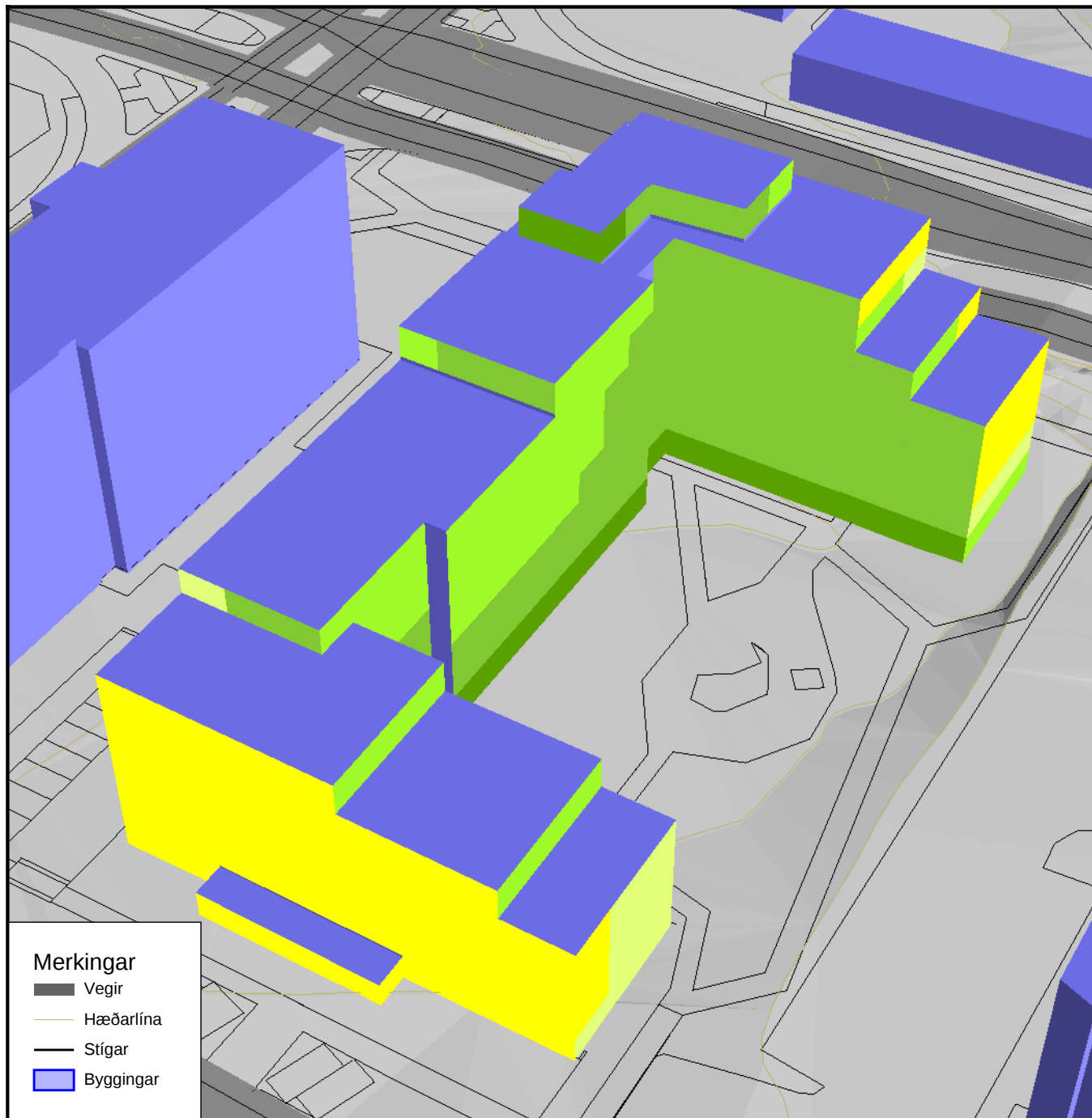
Hljóðstig við húsveggi

Forsendur:
Kringlumýrarbraut:
20000 ÁDU (60 km/klst)
Borgartún:
19000 ÁDU (50km/klst)
Sóltún:
5000 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði
Umferð þungra bíla 5%



MANNVIT



Borgartún 34-36

September 2016

Jafngildishljóðstig
Leq [dB(A)]

35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	

Kort 4 af 4
Reiknað: GBJ

Hljóðstig við húsveggi

Forsendur:
Kringlumýrarbraut:
20000 ÁDU (60 km/klst)
Borgartún:
19000 ÁDU (50km/klst)
Sóltún:
5000 ÁDU (30km/klst)

Skiltaður hraði
Umferð þungra bíla 5%

Merkingar

- Vegir
- Hæðarlína
- Stígar
- Byggingar



MANNVIT

Reykjavík 26. apríl 2017

Til skipulagsfulltrúa Reykjavíkurborgar vegna breytinga á deiliskipulagi lóðar nr. 34 - 36 við Borgartún.

Á aðalfundi Húsfélags Sóltúns 30, haldinn 26. apríl 2017, var samþykkt eftirfarandi ályktun:

Íbúar í Sóltúni 30 fagna niðurrifi bygginga þeirra sem nú standa við Borgartún 34 - 36 og fagna nýrri byggingu með fallegum garði sem feugar útsýni okkar.

Við viljum hins vegar gera eftirfarandi athugasemdir við nýtt deiliskipulag:

Byggingin er að hluta til upp á níu hæðir en við teljum sex hæðir hámark til að koma í veg fyrir skerðingu útsýnis frá blokkinni okkar.

Tryggja verður að útakstur frá Sóltúni 30 verði hindrunarlaus.

Tryggja verður að næg bílastæði verði við verslun sem fyrirhuguð er á jarðhæð hússins þannig að bílastæðin okkar fái að vera í friði.

Íbúar lýsa yfir áhyggjum af sprengingum sem hugsanlega þarf að framkvæma og vonast til að þær valdi ekki skemmdum á blokkinni okkar.

Við teljum mikilvægt að byggingarhraði verði sem mestur þannig að ónæði skapist í sem stystan tíma.

Hvert telur þú eigendur geta leitað réttar síns ef eignatjón verður, sem rekja má til framkvæmdanna?

Með vinsemd og virðingu

F.h. stjórnar húsfélags Sóltúns 30

Jóhanna Oddný Sveinsdóttir, formaður

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur,
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík.
skipulag a reykjavik.is

Reykjavík 04-05-2017

Erindi Borgatún 34 – 36.

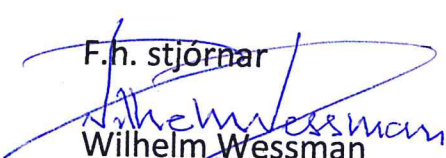
Varðandi frágang teikninga og framkvæmda.

1. Baklóðirnar aftan við Borgartún 32 og norðan við Sóltún 30 geta ekki tilheyrt Borgartúni þar sem innkeyrslan er frá Sóltún og teljast því til Sóltún 32 og 34.
2. Þá vantar á sniðmyndum að setja hæðarkóta á núverandi byggingar þannig að hægt sé að sjá hæðarmismuninn.
3. Þá er það einkennileg lenska og séríslensk áráttu þegar verið er að þetta byggð í þegar byggðu hverfi að hæð nýbygginga er látin rísa einni hæð hærri en upprunalegt skipulag gerði ráð fyrir.

Slíkum framkvæmdum er harðlega mótmælt.

Ofangreindar athugasemdir eru samþykktar af stjórn húsfélagsins Sóltún 11-13 105 Reykjavík.

F.h. stjórnar



Wilhelm Wessman

Formaður

Sóltúni 11, íbúð 103



Reykjavíkurborg



Þjónustumiðstöð
Laugardals & Háaleitis

 Reykjavíkurborg Skipulagsfulltrúi		
Mótt. 02. MAÍ 2017		
Skjaln.		Ábm.

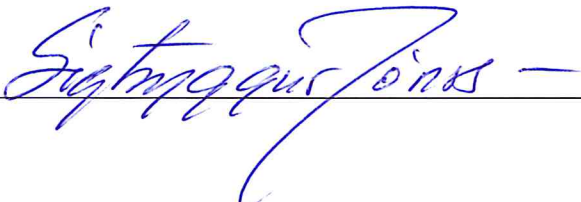
Reykjavík, 25. apríl 2017.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar
b.t. Þórs Steinarssonar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Á 152. fundi hverfisráðs Laugardals, sem haldinn var mánud. 24.04.2017
var tekið fyrir erindi frá umhverfis – og skipulagssviði dags. 31. mars 2017
um breytingu á deiliskipulagi loðarinnar Borgartúni 34-36.

Hverfisráð gerir ekki athugasemdir við breytinguna.

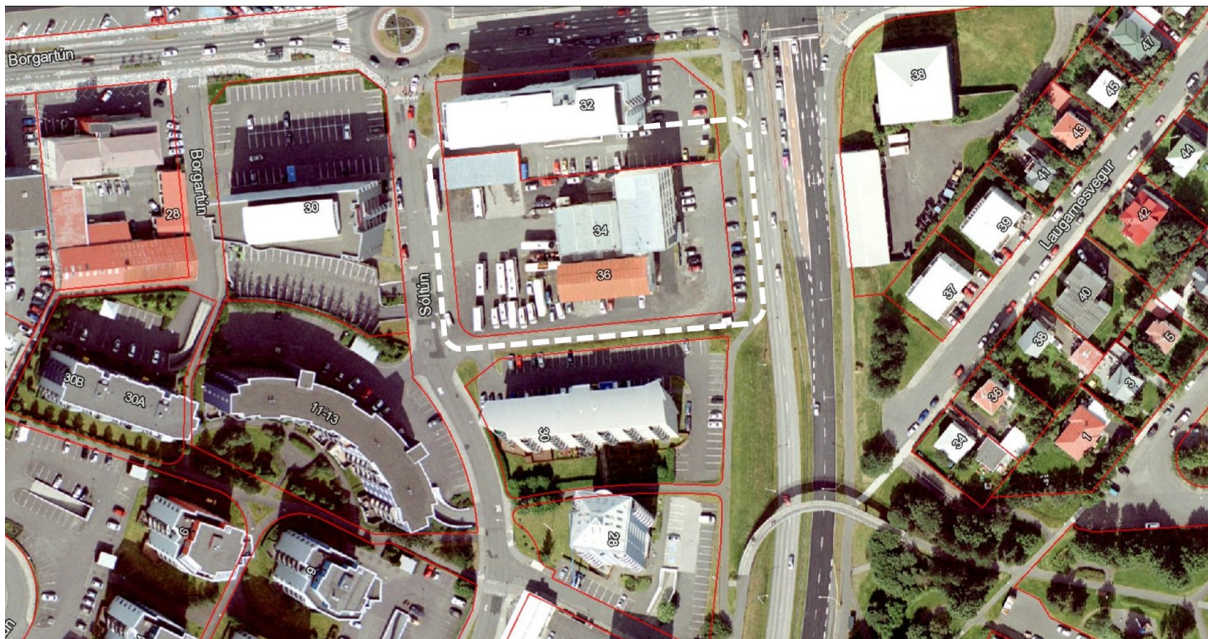
F.h. hverfisráðs Laugardals
Sigtryggur Jónsson,



Varðar: Borgartún 34-36 - breyting á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Björns Skaptasonar, mótt. 25. nóvember 2016, varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar nr. 34-36 við Borgartún. Í breytingunni felst að lóðin er stækkuð til suðurs og vesturs, heimiluð er fjölgun íbúða en sett kvöð um verslunarrými á 1. hæð við Sóltún, bílastæði verða flest neðanjarðar, heimilt verður að hækka hluta húsanna, auka nýtingarhlutfall og rífa öll húsín á lóðunum, samkvæmt uppdr. Atelier Arkitekta slf., dags. 7. mars 2017. Einnig er lögð fram greinargerð Mannvits um hljóðvist, dags. 9. september 2016.

Tillagan var auglýst frá 24. mars til og með 5. maí 2017. Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir: Jóhanna Oddný Sveinsdóttir f.h. stjórnar húsfélags Sóltúns 30, dags. 26. apríl 2017 og Wilhelm Wessman f.h. stjórnar húsfélagsins að Sóltúni 11-13, dags. 4. maí 2017. Einnig er lögð fram umsögn hverfisráðs Laugardals, dags. 25. apríl 2017.



Eftirtaldir aðilar gerðu athugasemdir við breytingu á deiliskipulagi reitarins

1. Jóhanna Oddný Sveinsdóttir f.h. stjórnar húsfélags Sóltúns 30, dags. 26. apríl 2017
2. Hverfisráðs Laugardals, dags. 25. apríl 2017
3. Wilhelm Wessman f.h. stjórnar húsfélagsins að Sóltúni 11-13, dags. 4. maí 2017



Efnislegar athugasemdir eru í meginatriðum eftirfarandi:

1. Jóhanna Oddný Sveinsdóttir f.h. stjórnar húsfélags Sóltúns 30, dags. 26. apríl 2017

Athugasemd 1.1. Fagna niðurrífi núverandi bygginga og fagna nýrri byggingu með fallegum garði.

Svar : Kallar ekki á svar.

Athugasemd 1.2. Telja ekki þörf að nýbygging fari upp í 9 hæðir og telja 6 hæðir að hámarki vera nóg svo útsýni skerðist ekki.

Svar : Fyrirhuguð nýbygging fer hæst í 9 hæðir en stallast niður í 4-5 hæðir næst Sóltúni 30. Hæð hússins er í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 og fyrir svæðið sem um ræðir, miðsvæði M61 sem jafnframt er þróunarreitir þ42.

Útsýni er ekki lögvarður réttur borgara og alltaf má búast við því að útsýni taki breytingum með tímanum eftir því sem byggð þróast. Eigendur fasteigna í þéttbýli geta ávallt vænst þess að einhverjar breytingar verði gerðar í nánasta umhverfi, sem haft geta í för með sér einhverja skerðingu á hagsmunum s.s. útsýni.

Telji eigandi fasteignarinnar að Reykjavíkurborg hafi með samþykkt deiliskipulagsins valdið honum sérstöku tjóni umfram aðra á deiliskipulagssvæðinu þá er vakin athygli á 51. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010 sem inniheldur bótaákvæði vegna gildistöku skipulagsáætlana. Bótakröfu skal beint að sveitarstjórn.

Athugasemd 1.3. Tryggja þarf að útakstur frá Sóltúni 30 verði hindrunarlaus

Svar : Fyrirhugaðar breytingar eru utan lóðarmarka Sóltúns 30 og snertir ekki við aðkomu Sóltúns 30. Það er á ábyrgð framkvæmdaraðila að tryggja að íbúar Sóltúns 30 verði ekki fyrir íþyngjandi ónæði meðan framkvæmdatíma stendur, m.a. vegna aðkomu.

Athugasemd 1.4. Tryggja næg bílastæði við verslun svo bílastæði íbúa fái að vera í friði

Svar : Tillagan felur í sér fjölgun bílastæða á borgarlandi, auk bílastæða á lóð Borgartúns 34-36. Umrætt svæði fellur ekki undir gjaldskyldu bílastæðasjóð. Stýrihópur um stefnumótun í bíla- og hjólastæðamálum var samþykktur með erindisbréfi dags. 1. febrúar 2017 þar sem málefni um gjaldskyldu á borgarlandi verða skoðuð sérstaklega og hvort skuli breyta þeim.

Athugasemd 1.5. Íbúar lýsa yfir áhyggjum af sprengingum sem hugsanlega þarf að framkvæma og vonast að þær valdi ekki skemmdum á blokkinni.

Svar : Vakinn er athygli athugasemdaaðila á að í gildi er reglugerð um hávaða nr. 724/2008 sem hefur það að markmiði að koma í veg fyrir eða draga úr skaðlegum áhrifum af völdum hávaða. Reglugerðin gildir fullum fetum fyrir verklegar framkvæmdir, en í viðauka með reglugerðinni, töflu IV, eru sérstaklega settar fram takmarkanir á mörkum fyrir hávaða vegna framkvæmda á íbúðarsvæðum og í nágrenni þeirra. Settar eru fram tímatakmörkunir og er það Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur sem fer með eftirfylgni reglugerðarinnar og grípur til aðgerða, sé þeirra þörf. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík setur verklegum framkvæmdum einnig skilmála sem kunna að þrengja almennar heimildir um tímamörk framkvæmda, í þágu íbúa. Verði skemmdir á nærliggjandi fasteignum vegna framkvæmda þá eru þær á ábyrgð framkvæmdaraðila.

Athugasemd 1.6. Íbúar telja mikilvægt að byggingarhraði verði sem mestur, til að minnka ónæði.

Svar : Í gildi er samþykkt borgarráðs frá 1. september 1998 sem kveður á um að utanhúss- og lóðarfrágangi skuli vera lokið eigi síðar en innan tveggja ára frá útgáfu byggingarleyfis að viðlögðum



dagsektum sbr. greinar nr. 2.4.7 og 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Athugasemd 1.7. Hvert skulu íbúar leita réttar síns vegna eignartjóns sem má rekja til framkvæmda.

Svar : Verktaki ber ábyrgð á framkvæmdum og gilda þar almennar reglur um skaðabótarrétt.

Jafnframt er bent á 51. gr. skipulagslaga nr.123/2010 er kveðið svo á um að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Verðmæti fasteignarinnar verða að skerðast meira heldur en almennt gerist á skipulagssvæðinu. Kröfu um bætur skal beint að sveitafélaginu sem tekur afstöðu til kröfunnar þegar og ef hún berst.

2. Hverfisráð Laugardals, dags. 25 apríl 2017

Athugasemd 3.1: Hverfisráð gerir ekki athugasemd við breytinguna

3. Wilhelm Wessman f.h. stjórnar húsfélagsins að Sóltúni 11-13 , dags. 4. maí 2017

Athugasemd 3.1. Bent á að lóðaheiti sé rangt og að lóðin ætti frekar að vera titluð Sóltún 32-34

Svar: Samkvæmt skráningu fasteignarskrá Íslands er um að ræða sögulegt götuheiti og númer sem á rætur að rekja aftur til ársins 1958. Ekki er talin ástæða að breyta götuheiti og númeri lóðarinnar vegna deiliskipulagsbreytingarinnar.

Athugasemd 3.2. Vantar á sniðmyndum að setja hæðarkóta núverandi bygginga svo hægt sé að sjá hæðarmun

Svar: Tekið er undir athugasemd að æskilegt hefði verið að sýna hæðarkóta aðliggjandi bygginga. Hins vegar sýnir sneiðing skilmerkilega samband fyrirhugaðrar byggingar við núverandi byggð og ljóst að hlutar hennar eru hærri en aðliggjandi byggð, á meðan aðrir hlutar eru lægri. Hæð hússins er í samræmi við stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 fyrir svæðið.

Athugasemd 3.3. Gert athugasemd við að húsið sé hækkað frá núverandi heimildum

Svar: Sjá svar við spurningu 1.2.

Niðurstaða:

Lagt er til að deiliskipulagstillagan verði samþykkt óbreytt.

f.h.

Skipulagsfulltrúans í Reykjavík

Jón Kjartan Ágústsson skipulagsfræðingur, verkefnastjóri.